

## Verkaufsdokumentation



8418 Schlatt ZH, Kollbrunnerstrasse 18, Nussberg

Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und diversen Nebenräumen inmitten idyllischer ländlicher Umgebung, sonnig und ruhig gelegen mit Weitblick, ein Rückzugsort für alle, die das Besondere lieben und suchen; Kernzone K I, Grundstückfläche 511 m<sup>2</sup>, Baujahr 1988.

## Objektdaten

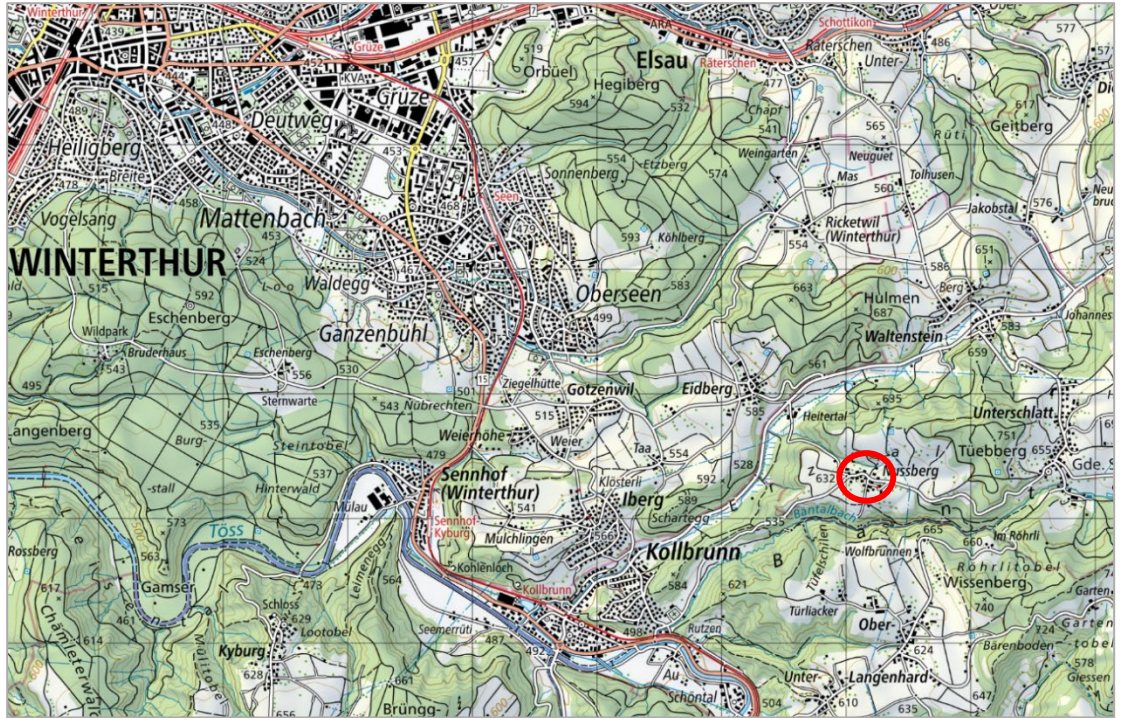
---

|                                        |                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kat.-Nr. Liegenschaft                  | 482                                                                                                                                                   |
| Gebäude Vers.-Nr.                      | 226.482                                                                                                                                               |
| Grundstückfläche                       | 511 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| Baujahr                                | 1988                                                                                                                                                  |
| Hauptnutzfläche                        | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| Gebäudevolumen Gebäudeversicherung     | 836 m <sup>3</sup>                                                                                                                                    |
| Versicherungssumme Gebäudeversicherung | CHF 771'991.00                                                                                                                                        |
| Nutzungsmix                            | reines Wohnhaus mit Nebennutzflächen<br>EG/OG 5 ½-Zimmer-Maisonettewohnung<br>UG 1 ½-Zimmerwohnung<br>Garage sowie Abstellplätze vor der Liegenschaft |
| Zone                                   | Kernzone I / Anteil Landwirtschaftszone                                                                                                               |
| Altlasten                              | kein Eintrag                                                                                                                                          |
| Naturgefahrenkarte                     | kein Eintrag                                                                                                                                          |
| Denkmalschutz                          | kein Eintrag                                                                                                                                          |
| Ertrag                                 | Eigenmietwert 1 ½-Zimmerwohnung: CHF 7'315.00<br>Mietertrag 5 ½-Zimmerwohnung: CHF 16'800.00 inkl.                                                    |
| Steuerwert aktuell                     | CHF 594'000.00                                                                                                                                        |



## Makrolage / Schlatt

Die Gemeinde Schlatt ZH besteht aus den vier Dörfern Unterschlatt, Oberschlatt, Waltenstein und Nussberg. Der Reiz von Schlatt liegt nicht nur in seiner herrlichen Lage, erhöht zwischen Tösstal und Eulachtal. Die einzelnen Dörfer haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte von klassischen Bauerndörfern zu einer modernen, vielseitigen Gemeinde entwickelt. Die alten und jungen Bewohner schätzen einerseits das noch vorhandene echte Dorfleben, den ländlichen Charme in Verbindung mit der wunderbaren Natur und andererseits die vorteilhafte Nähe zu Winterthur. Bis zum Stadtrand von Winterthur (Seen) sind es lediglich 9 Fahrminuten; das Einkaufszentrum Shopping Seen ist nur 7,6 km entfernt.



Der nahegelegene Schauenberg ist ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet. Bis zu den berühmten Tuffstein-Formationen der Tüfels Chilen ist es – entlang des Bantälbaches – lediglich ein Fussmarsch von 25 Minuten. Jung und Alt finden in einem der diversen Vereine in der Gemeinde sicher ein passendes Freizeitangebot.

## Zahlen und Fakten Gemeinde Schlatt



|                    |                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwohnerzahl      | 774 (31.12.2024)                                                                                        |
| Fläche             | 904 ha                                                                                                  |
| Steuern nat. Pers. | 125 % (ohne Kirchen)                                                                                    |
| ÖV                 | Buslinie 680 Winterthur-Elsau-Schlatt-Elgg<br>Bahnlinie S26 Winterthur-Rapperswil, Haltstelle Kollbrunn |
| Autobahnanschlüsse | A1 Matzingen, 15 km, 19 Minuten<br>A1 Winterthur, Oberwinterthur 12 km, 14 Minuten                      |



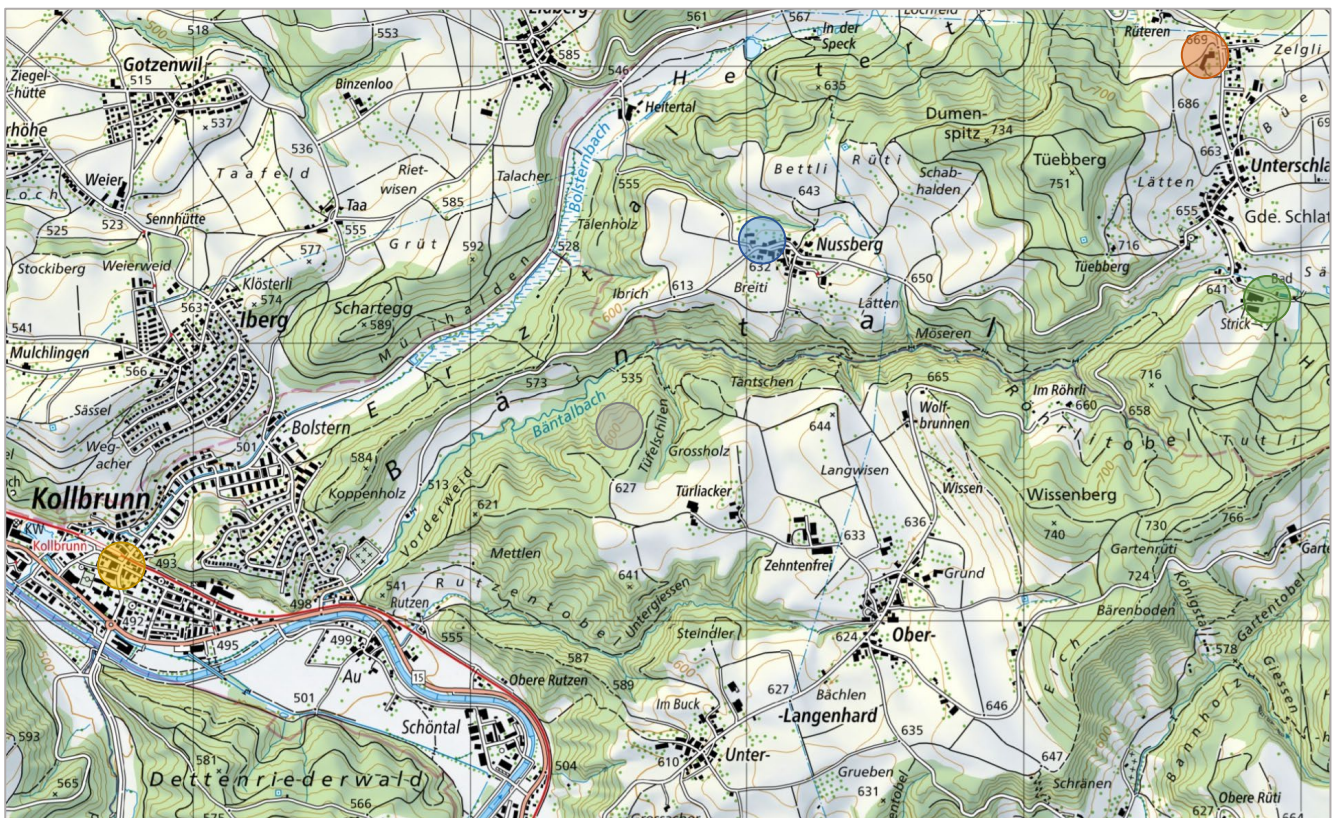
## Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich im idyllischen Dorf Nussberg, fernab von jeglichem Durchgangsverkehr. Die Parzelle grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und ist umgeben von Wiesland. Da Nussberg auf einem kleinen Plateau liegt, wird das Grundstück von frühmorgens bis spätabends besonnt und es herrscht schöne Fernsicht Richtung Westen. Die Lage ist dementsprechend der ideale Wohnort für Ruhe Suchende und Naturliebhaber.

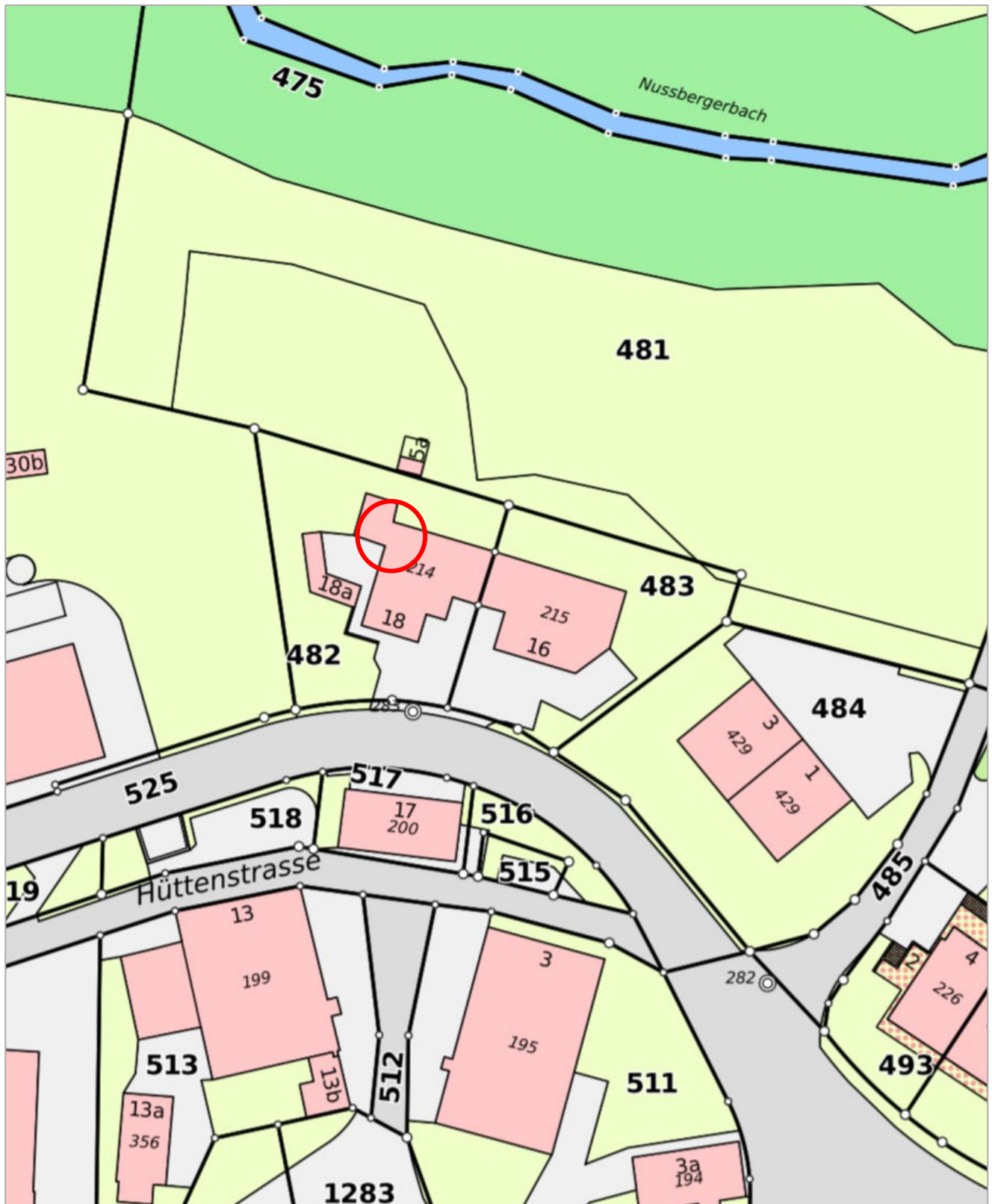
Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Unterschlatt, mit dem Fahrrad in 9 Minuten zu erreichen (2,6 km), Schulbusbetrieb für die Unterstufe. Die Jugendlichen besuchen die Sekundarschule im nahen Elsau. Elsau und Unterschlatt sind via Buslinie 680 verbunden. Der Bus fährt im Halbstundentakt (ab Unterschlatt). Die Fahrzeit von Unterschlatt nach Elsau beträgt 10 Minuten.

Die familienfreundliche, weit herum bekannte, idyllische Schwimmbadanlage von Schlatt mit Bistro/Kiosk liegt in einer Entfernung von 2,2 km.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nicht nur in Winterthur, sondern auch im nahen Kollbrunn (3,3 km oder 5 Autofahrminuten).



- Verkaufsobjekt
- Einkauf
- Ausflugsziel Tüfels Chilen
- Primarschulhaus / Kindergarten
- Freibad





## Einteilung / Konstruktion / Bauqualität

Das ehemalige EFH wurde im Jahre 2010 in ein EFH mit Einliegerwohnung umgebaut. Es wurden diverse Leichtbauwände zur Abtrennung von Zimmern eingebaut, welche ohne grossen Aufwand entfernt werden können.

### Erdgeschoss



Entrée, Treppe zum OG

Küche / Essen / Wohnen

Zimmer (lässt sich durch Entfernen der Leichtbauwand ohne Weiteres wieder zum Wohnraum zuschlagen)

Wirtschaftsraum mit WM/Tumbler

Balkon

## Obergeschoss



Vorplatz / Galerie (ein Teil des Vorplatzes durch Leichtbauwand abgetrennt)

Zimmer 1

Zimmer 2

Abstellraum

## Untergeschoss



Entrée / Kellerraum / Waschküche mit WM und Tumbler

Kleiner Büroraum

Küche / Essen

Wohnen

Schlafrum (durch offene Holzkonstruktion abgetrennt, problemlos rückbaubar)

Ausgang zum Garten, gedeckter Sitzplatz



## Ausbau / Technik

|                            |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudekonstruktion        | Massivbauweise, intakte Tragkonstruktion                                                                                                                                              |
| Fassade                    | Zweischalenmauerwerk mit Fassadenverputz, teilweise Holzschalung                                                                                                                      |
| Fenster / Wetterschutz     | Holzfenster mit Isolierverglasung (aus Erstellungsjahr)<br>Alu-Jalousieläden, Sonnenstoren                                                                                            |
| Dach                       | Steildach mit Ziegeleindeckung, Zustand intakt                                                                                                                                        |
| Haustechnik:               | Elektrotableau mit Sicherungsautomaten, Zentrale Wasseraufbereitung, Enthärtungsanlage                                                                                                |
| Wärmeerzeugung/-verteilung | Luft-Wasser-Wärmepumpe, (Baujahr 2021),<br>Wärmeverteilung über Bodenheizung, Schwedenofen im Wohnzimmer UG                                                                           |
| Küchen                     | Helle Einbauküchen in Kunstharz mit Steinabdeckung, handelsübliche Elektroapparate<br>Erneuerung Küche im Untergeschoss im Jahre 2007, Einbau neue Küche im Erdgeschoss im Jahre 2010 |
| Nasszellen                 | Zweckmässige Einrichtungen mit weissen Apparaten (aus der Bauzeit)                                                                                                                    |
| Bodenbeläge                | Tonplatten, Keramikplatten, Teppich, Laminat (übliche nutzungsbedingte Gebrauchsspuren)                                                                                               |
| Parkierung / Umgebung      | Einzelgarage mit manuellem Kipptor,<br>Angebaute Werkstatt, Veloabstellraum, Aussentreppe, Geräteraum<br>Gedeckter Sitzplatz mit Aussen-Cheminée<br>Grünflächen, Baumbestand          |

## Verkaufskonditionen

---

|                         |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Richtpreis Liegenschaft | CHF 910'000.00                                                                                                                                                                                           |
| Angebote                | per E-Mail oder per Post an<br>thomas.hux@hux.ch<br>Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen<br>die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen |
| Antritt                 | sofort bzw. nach Vereinbarung                                                                                                                                                                            |
| Anzahlung               | CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung                                                                                                                                                   |
| Notariatskosten         | je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft                                                                                                                                                              |
| Grundstückgewinnsteuer  | zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt                                                                                                                                                                |



Dr. iur. Thomas Hux

### Sind Sie interessiert?

Rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail. Wir stehen für Auskünfte gerne zur Verfügung.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG  
Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.



# Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

|                                                                                       |      |              |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|-----------------------------------------------------|
| Grundbuchamt Elgg                                                                     |      |              |                                                     |
| Grundbuch                                                                             |      | Blatt        | EGRID                                               |
| Schlatt                                                                               |      | 148          | CH943440777418                                      |
| 1/2                                                                                   |      |              |                                                     |
| Grundstücksbeschreibung                                                               |      |              |                                                     |
| Fläche                                                                                |      | Beschreibung | Änderung                                            |
| ha                                                                                    | a    | m2           | Datum Beleg Mutation                                |
|                                                                                       | 5    | 11           | Kataster 482, Plan 12, Nussberg, Chälwis            |
|                                                                                       | 1    | 15           | Gesamtfläche                                        |
|                                                                                       | 1    | 20           | Gebäude                                             |
|                                                                                       | 1    | 35           | Gebäude Wohnen, Nr. 22600214, Kollbrunnerstrasse 18 |
|                                                                                       | 1    | 07           | Nebengebäude, Nr. n.v.                              |
|                                                                                       | 2    | 69           | Bodenbedeckung                                      |
|                                                                                       |      |              | Gebäude                                             |
|                                                                                       |      |              | befestigte Fläche                                   |
|                                                                                       |      |              | Gartenanlage                                        |
| Eigentum                                                                              |      |              |                                                     |
| Ziffer                                                                                |      | Bezeichnung  | Datum Beleg Bemerkungen                             |
|                                                                                       | 1.   |              | 21.01.2008 1                                        |
|                                                                                       | 1.1. |              | 19.03.2001 93                                       |
|                                                                                       | 1.2. |              | 21.01.2008 1                                        |
| Anmerkungen                                                                           |      |              |                                                     |
| Stichwort                                                                             |      | Datum        | Beleg EREID Bemerkungen                             |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau               |      | 29.09.1987   | 64 CH2505-0000-0003-24348                           |
| Bewilligung für Meteorwassereinleitung (GU 87450)                                     |      |              |                                                     |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft |      | 17.05.1999   | 22 CH2505-0000-0003-24247                           |
| Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung             |      |              |                                                     |
| Vormerkungen                                                                          |      |              |                                                     |
| Stichwort                                                                             |      | Datum        | Beleg EREID Bemerkungen                             |
| keine                                                                                 |      |              |                                                     |

|                  |                                         |                      |                                               |
|------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| Grundbuch        |                                         | Blatt                | EGRID                                         |
| Schlatt          |                                         | 148                  | CH943440777418                                |
| 2/2              |                                         |                      |                                               |
| Dienstbarkeiten  |                                         |                      |                                               |
| Recht / Last     | Stichwort                               | Datum                | Beleg EREID Bemerkungen                       |
|                  | keine                                   |                      |                                               |
| Grundlasten      |                                         |                      |                                               |
| Recht / Last     | Stichwort                               | Datum                | Beleg EREID Bemerkungen                       |
|                  | keine                                   |                      |                                               |
| Grundpfandrechte |                                         |                      |                                               |
| Art / Gläubiger  | Pfandsumme CHF                          | Zins %               | Pfandstelle Datum Beleg EREID Bemerkungen     |
|                  |                                         |                      |                                               |
| Bemerkungen      |                                         |                      |                                               |
| Ziffer           | Bezeichnung                             | Datum                | Beleg Betrifft EREID                          |
|                  | keine                                   |                      |                                               |
| Erläuterungen    |                                         |                      |                                               |
| a                | Aren                                    | Auszugsart           | Auszug                                        |
| EGRID            | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 15.11.2024, 11.28 Uhr                         |
| EREID            | Eidgenössische Rechteidentifikation     | Führungsart          | eidgenössisch                                 |
| F                | Frau                                    | Erwerbsart           | unterdrückt                                   |
| ha               | Hektaren                                | Grundpfandrechte     | * ohne Grundbuchwirkung                       |
| M                | Mann                                    | Weiteres             | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |
| M[Zahl]          | Maximalzinsfuss                         |                      |                                               |
| m2               | Quadratmeter                            |                      |                                               |

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Kollbrunnerstrasse 18  
8418 Schlatt ZH

**Policen-Nr.** 315'922  
**Gemeinde/Quartier** Schlatt  
**Grundstück-Nr.** 226.482

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF**

**771'991**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

| Gemeinde<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung                                                                                                                        | Volumen<br>m³ | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Schlatt              | 226-00214 | Kollbrunnerstrasse 18<br>8418 Schlatt ZH<br>2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 1988<br>Schätzung vom 20.08.2010<br>Schätzgrund: Umbau | 836           | 64'873           | 771'991                     |





### 5 ½-Zimmerwohnung



Wohnzimmer



Blick vom Eingang Richtung Wohnzimmer





Küche



Küche



Eingangsbereich



Terrasse (Ausgang vom Wohnzimmer)



Vorplatz OG



Zimmer OG





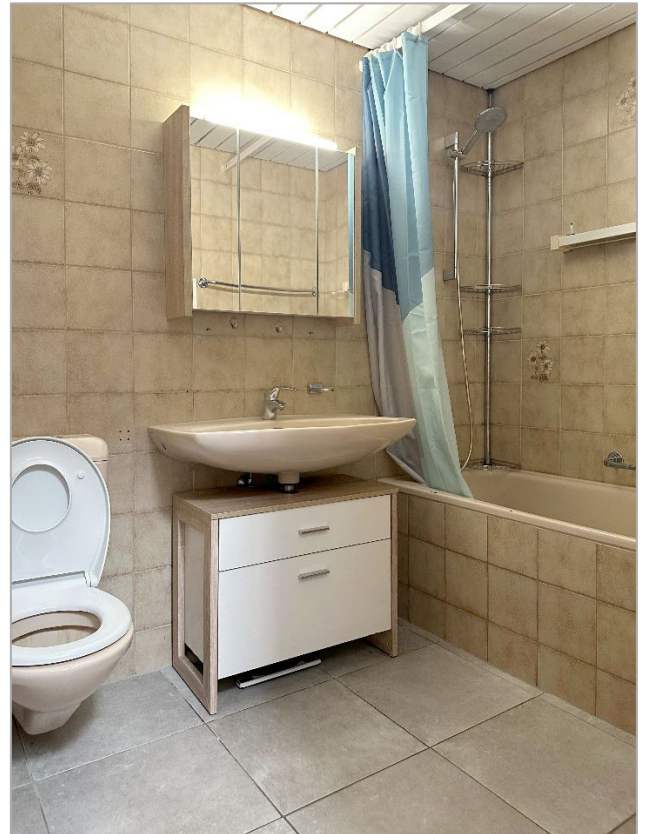
Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer EG



Nasszelle EG



## 1 ½-Zimmerwohnung



Wohnzimmer, links Schlafbereich (rückbaubar)



Sitzplatz



Nasszelle



Waschraum



Naturkeller



