

Verkaufsdokumentation



8418 Schlatt ZH, Waltensteinerstrasse 11

8-Zimmer-Bauernhausliegenschaft mit Ausbaupotenzial sowie grossen Baulandreserven. Klare Verhältnisse aufgrund eines bestehenden Schutzvertrages, wonach Nebengebäude und der nordwestliche Gebäudeteil abgebrochen werden und durch ein zonenkonformes Projekt ersetzt werden dürfen. Grundstückfläche 1'696 m², Kernzone K1 / ES III, Baulandreserven ca. 1'150 m².

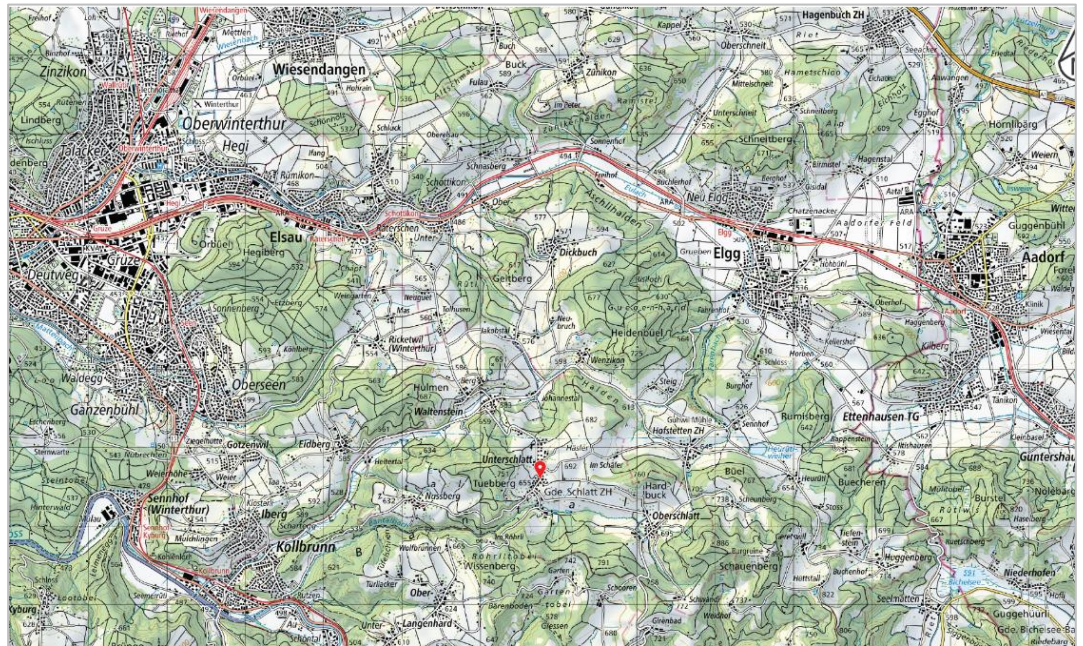
Objektdaten

Kat.-Nr. Liegenschaft	719
Gebäude Vers.-Nr.	226-00089 (Wohnhaus mit Oekonomieteil) 226-00325 (Schopf)
Grundstückfläche	1'696 m ²
Baujahr	ca. 1800 ergänzt durch mehrere neuzeitliche Anbauten
Bauzone	K1 / ES III max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse Gebäudehöhe max. 7,5 m, max. 12 m First zu gew. Boden allseitiger Grenzabstand 5 m Gebäuelänge max. 25 m
Hauptnutzfläche	ca. 140 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	2'057 m ³ (Liegenschaft) 373 m ³ (Schopf)
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 959'960 (Liegenschaft) CHF 5'459 (Schopf)
Nutzungsmix	Wohnhaus mit grossen Nebennutzflächen 8-Zimmerwohnung Hausteil Nordost Oekonomie Südwest Nebengebäude Nordwest
Zone	Kernzone K1 / ES III
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse

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 oder Grüze) sind es lediglich 10 km; das Einkaufszentrum Shopping Seen ist in 12 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der nahegelegene Schauenberg ist ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet. Bekannt ist Schlatt sodann wegen seines idyllisch gelegenen öffentlichen Schwimmbades. Es verfügt neben einer Liegewiese mit Kinderspielfeld und Feuerstelle über ein 25 m Schwimmbecken, ein Kleinkinderbecken und ein Bistro mit Kiosk.

Die Buslinie 680 (Halbstundentakt) führt von Elgg über Oberschlatt, Unterschlatt, Elsau, direkt zum Hauptbahnhof in Winterthur.

Jung und Alt finden in einem der diversen Vereine sicher ein passendes Freizeitangebot.

Zahlen und Fakten Gemeinde Schlatt



Einwohnerzahl

759 (31.12.2022)

Fläche

904 ha

Steuern nat. Pers.

125 % (ohne Kirchen)

ÖV

Buslinie 680 Winterthur-Elsau-Schlatt-Elgg

Autobahnanschlüsse

A1 Matzingen, 11 km, 14 Minuten

A1 Winterthur, Oberwinterthur 13 km, 15 Minuten

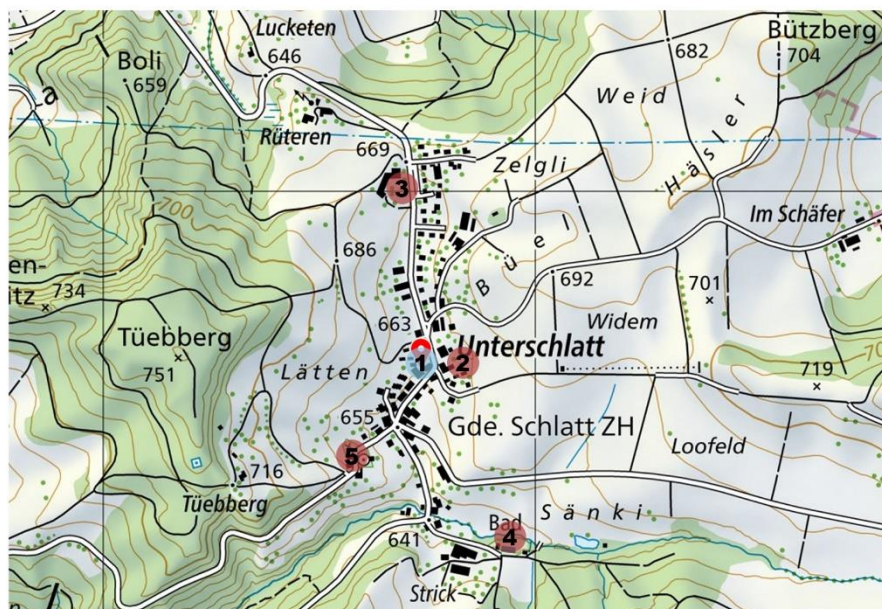
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich im eigentlichen Dorfzentrum von Unterschlatt, in unmittelbarer Nähe der Gemeindeverwaltung. Die teilweise unter Schutz stehende Liegenschaft liegt an der Waltensteinerstrasse, die Bau- und Landreserven befinden sich in zweiter Bautiefe. Die Lage ist dementsprechend sonnig und ruhig, für Ruhe Suchende und Naturliebhaber der ideale Wohnort.

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz in Unterschlatt, lediglich 460 m vom Verkaufsobjekt entfernt. Die Jugendlichen besuchen die Sekundarschule im nahen Elsau. Elsau und Unterschlatt sind via Buslinie 680 verbunden. Der Bus fährt im Halbstundentakt. Die Fahrzeit von Unterschlatt nach Elsau beträgt 10 Minuten. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Die familienfreundliche, weit herum bekannte, idyllische Schwimmbadanlage mit Bistro/Kiosk liegt in einer Entfernung von 500 m.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nicht nur in Winterthur, sondern auch in den nahen Regionalzentren Elgg und Turbenthal (je 5 km oder 5 Fahrminuten). Elgg und Winterthur sind auch per Bus zu erreichen. Die Fahrzeit nach Elgg beträgt 12 Minuten, zum Hauptbahnhof von Winterthur 32 Minuten.



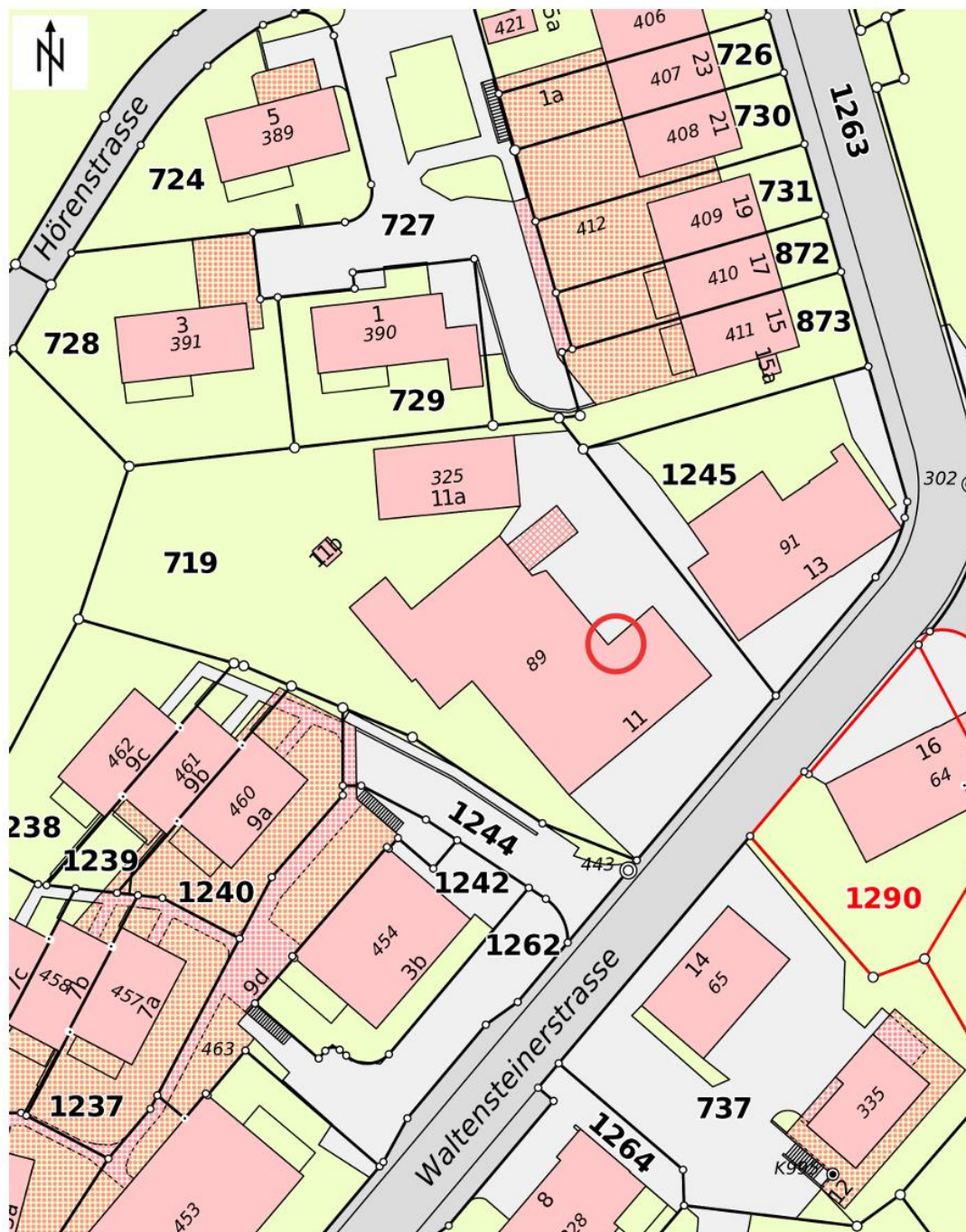
- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Gemeindehaus
- 3** Kindergarten /Primarschule
- 4** Freibad
- 5** Kirche



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 01.04.2024 17:13:23

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

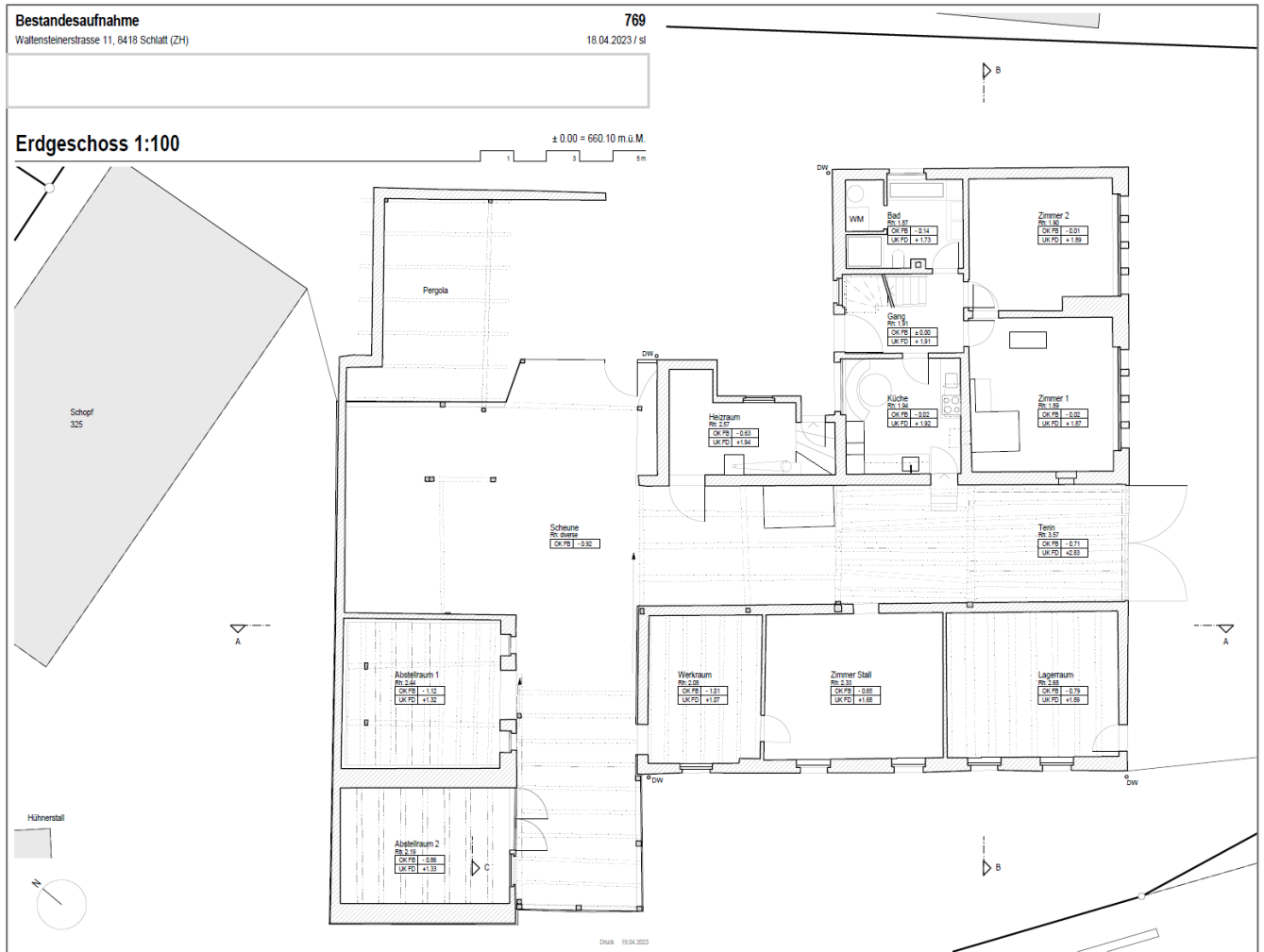
Massstab 1:518

0 5 10 15m

Zentrum: [2704722.64,1258584.2]

Planunterlagen

Erdgeschoss



Wohnteil Nordost

Küche

Badezimmer mit WC/Dusche/Badewanne/Waschmaschine

Zimmer 1 und Zimmer 2

Entrée und Treppe ins OG

Heizungsraum (angebaut)

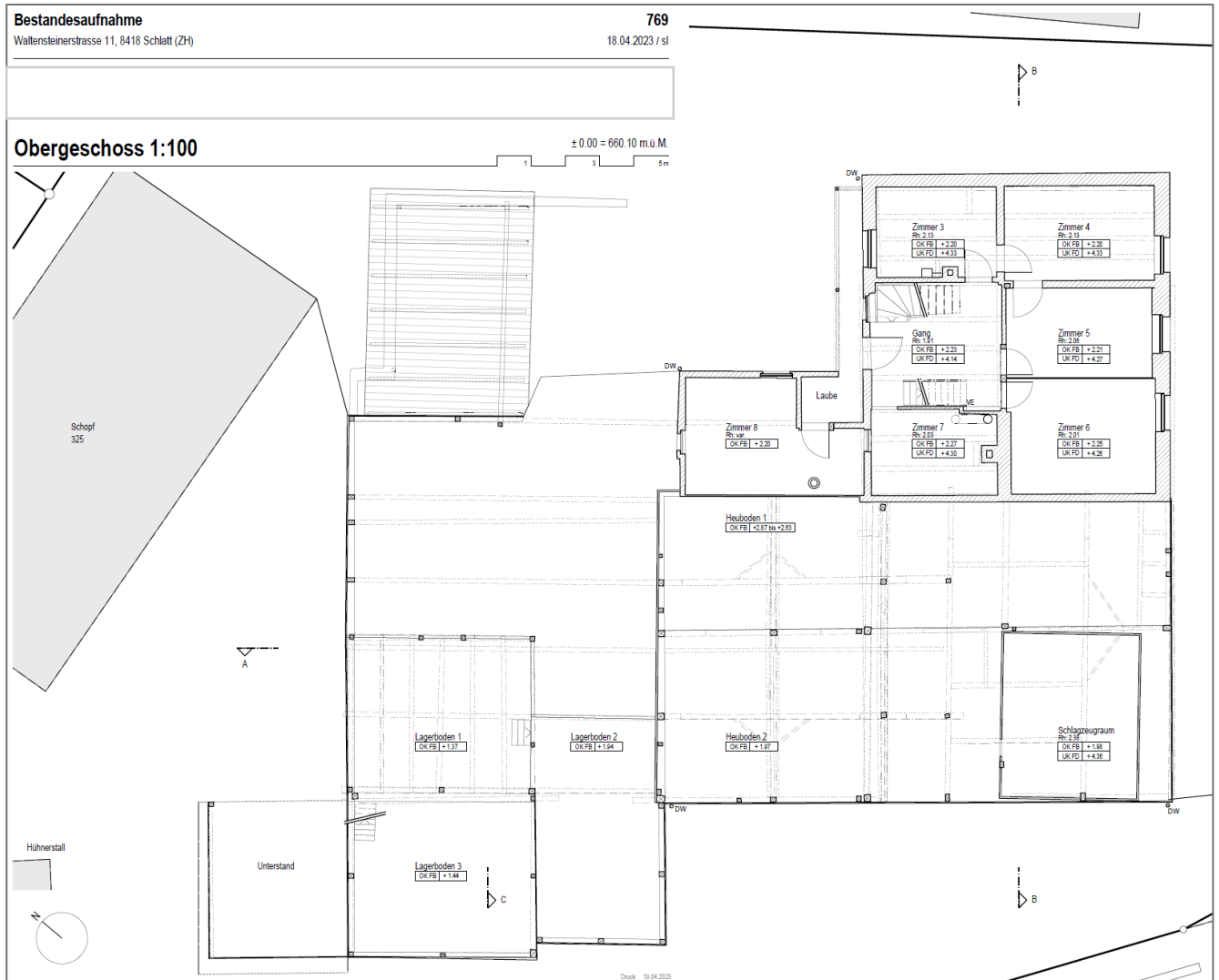
Entrée / Aufgang zur Wohnung

Oekonomieteil

Tennenteil

Diverse Räumlichkeiten, teilweise um- und angebaut

Obergeschoss



Wohnteil Nordost

Zimmer 3, 4, 5, 6, 7 und 8

Vorplatz und Aufgang zum Dachgeschoss

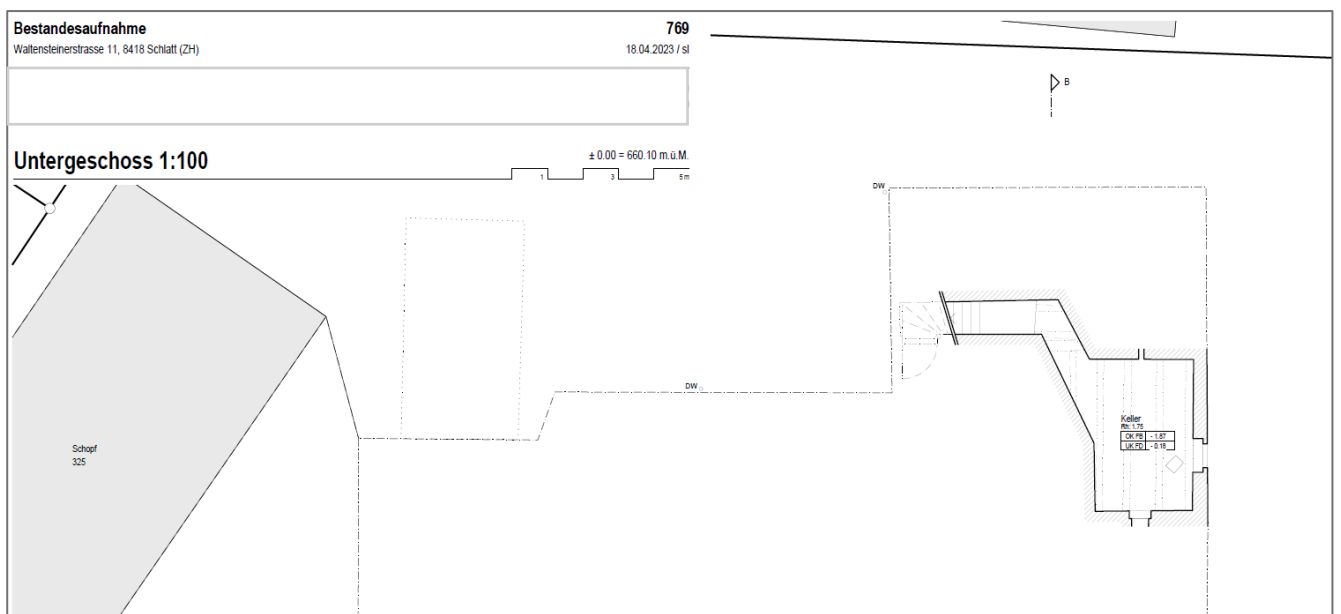
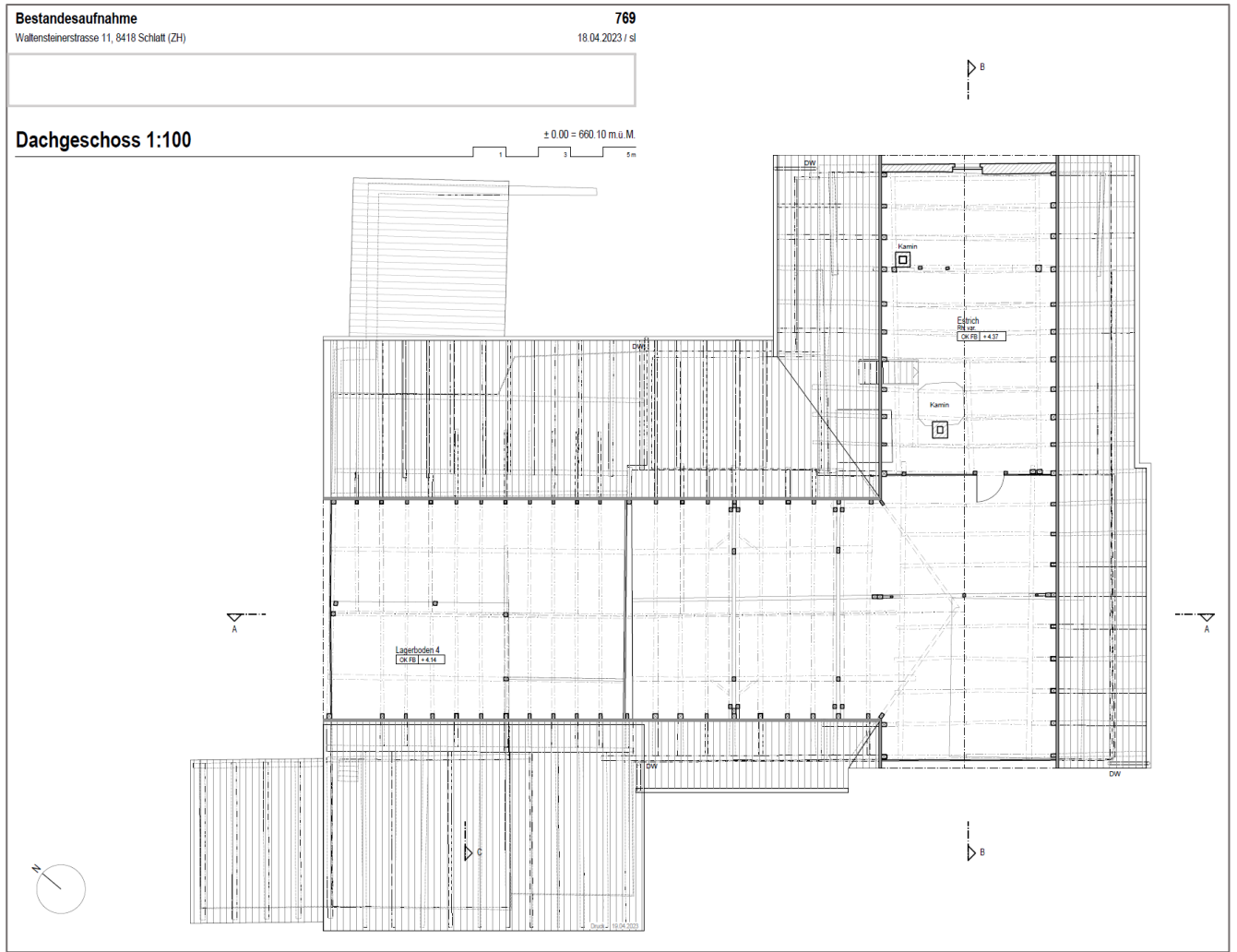
Laube

Oekonomieteil

Heuboden 1 und Heuboden 2

Lagerboden im südwestlich angebauten Gebäudeteil

Dachgeschoss und Kellergeschoss



Baurechtliches

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in der Kernzone K 1. Die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften können der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt entnommen werden:

[Entwurf_Bauordnung_A4_Auflage_200629.pdf \(schlatt-zh.ch\)](#)

Bezüglich der auf Kat.-Nr. 719 stehenden Liegenschaft Vers.-Nr. 89 besteht ein Schutzvertrag mit folgendem wesentlichem Inhalt:

Schutzobjekt / Unterschutzstellung

Das Schutzziel für das Gebäude liegt in der Erhaltung des bauzeitlichen, südostseitigen Gebäudeteils in seiner Situation mit den primären Gliederungen mit den prägenden Gestaltungselementen sowie mit den noch zahlreichen, bauzeitlichen, originalen Teilen der primären Konstruktionen und Bauteilen.

Für den Hausteil Waltensteinerstrasse 11, Assek.Nr. 89, wird das Schutzziel auf die Erhaltung der bauzeitlichen Volumina und Konstruktionen des südwestseitigen Gebäudeteils beschränkt.

Somit sind Teile des Gebäudes Assek.Nr. 89 auf Kat.Nr. 719 in dem unter Ziffer V. aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und werden gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt.

Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die bezeichneten Teile des Gebäudes Assek.Nr. 89 und insbesondere die geschützten Bauteile gemäss Ziffer V. in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und im Einklang mit dieser Vereinbarung vorzunehmen.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. 719, mit Assek.Nr. 89, Waltensteinerstrasse 11, Unterschlatt, haben Kenntnis davon, dass es sich bei Teilen des Gebäudes Assek.Nr. 89 gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Am Gebäude bzw. an den unter Ziffer V. des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Schlatt keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.

Schutzumfang

Geschützt sind folgende Teile der Liegenschaft:

Aussen

- das primäre volumetrische Erscheinungsbild des südostseitigen, bauzeitlichen Mehrzweckgebäudes mit langem ehemals in zwei Wohnteilen gegliederten Wohnhausteil und südwestseitig angegliedertem Oeko-

nomieteil. Dieses Volumen besteht aus dem bestehenden Keller im Untergeschoss des südwestseitigen Wohnhausteils, dem Erdgeschoss mit den beiden Wohnbereichen und dem südwestseitigen Oekonomie- teil, das 1. Obergeschoss des südostseitigen Wohnhausteils, das über beide Hausteile reichende Dachgerüst mit seinen charakteristischen Konstruktionen über dem Wohnhaus- und dem Oekonomie- teil.

- die charakteristischen Gestaltungen der Südost- Nordost- und der Nordwestfassaden mit den Reihen- und den Einzelfenstern, den Aussentüren und der Laubenkonstruktion auf der Nordwestseite des Wohnhaus- teils.
- die weitgehend geschlossenen, nicht durchbrochenen, mit Tonziegeln eingedeckten Dachflächen.

Innen

- Untergeschoss: Der bestehende, gemauerte Keller unter dem südwestseitigen Wohnhausteil; - mit den aus Bruch-, Hau- und Bollensteinen gemauerten, teilweise verputzten und gekalkten Wänden;
- Erdgeschoss: Das Erdgeschoss mit seiner zweiraumtiefen Gliederung.
- 1. Obergeschoss: Das 1. Obergeschoss ist in gleicher Art gegliedert wie das Erdgeschoss: - Die zweiraumtiefe Gliederung ist zu respektieren; - Geschützt sind zudem die bereichsweise festgestellten Konstruktionen des Bohlen-Ständerholzbaus und die Geschossdecken als Holzkonstruktionen.
- Dachgeschoss: Die charakteristischen Dachgerüste über dem südostseitigen Wohnhausteil und dem Oeko- nomieteil in seinen bauzeitlichen Konstruktionen.

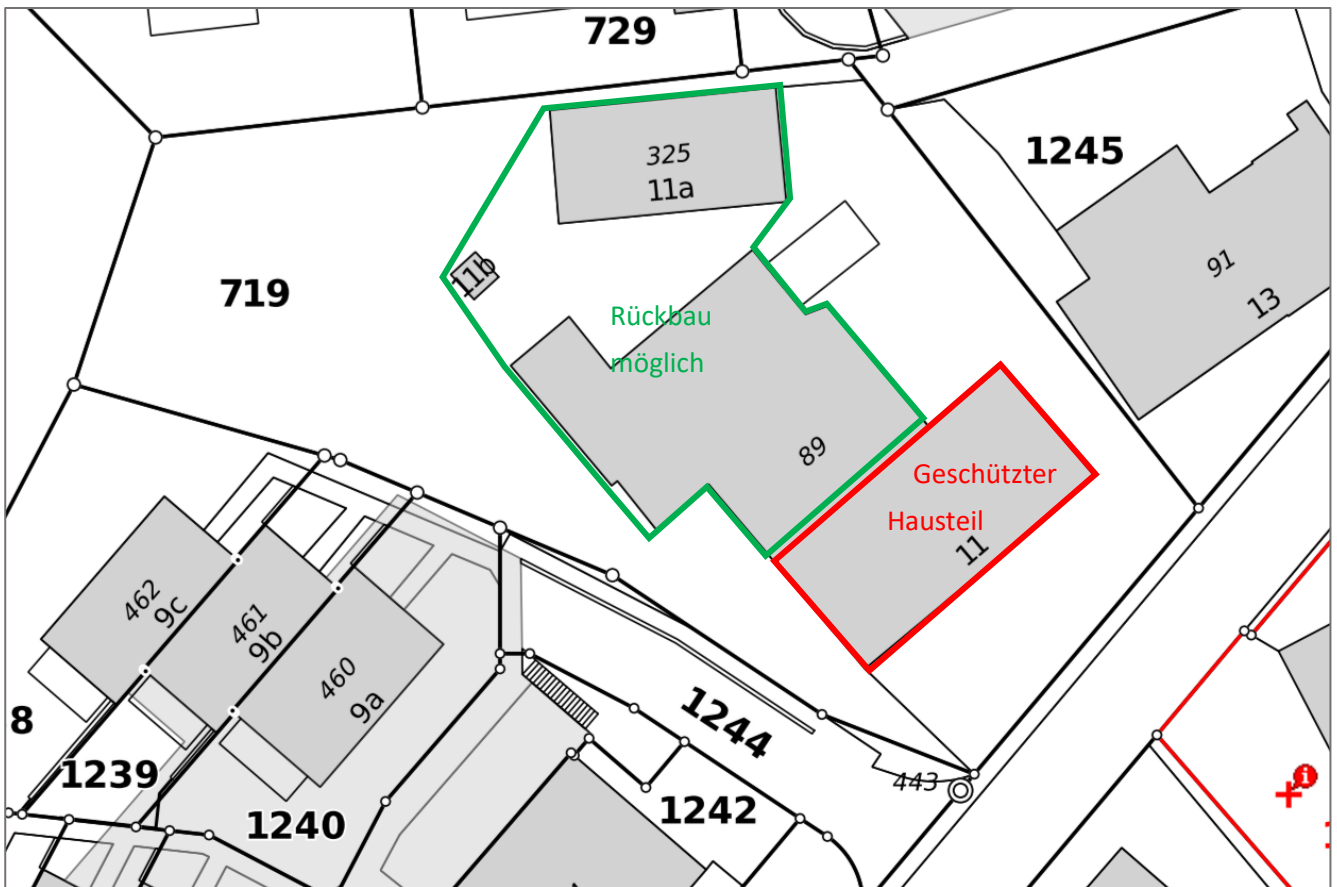
Ausgenommen sind: Die inneren, in jüngerer Zeit erstellten Raumausstattungen, wie insbesondere Plattenbe- kleidungen mit Werkstoffplatten (z.B. Gips, Faserplatten) und Täferbekleidungen.

Bestimmungen zu Unterhalt und Umbau

1. Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen werden. Es darf durch Unterhaltsarbeiten, Umbauten oder Ände- rungen in seinen Strukturen sowie in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter nicht beeinträchtigt werden.
2. Das Schutzobjekt ist dauernd ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisssschichten an Böden und Wän- den unumgänglich ist, sind – soweit möglich – wiederum Materialien gemäss Originalzustand bzw. in glei- cher Art und Gestaltung des Bestands zu verwenden. Sind solche Materialien nicht mehr erhältlich, ist in Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde Schlatt bestmöglicher Ersatz zu verwenden.
3. Wo die Einhaltung von feuerpolizeilichen Vorschriften (etwa betreffend Anforderungen an Türen, Wänden und Decken) energetischen und bauphysikalischen Vorschriften (etwa für die Ertüchtigungen von Decken für den Schallschutz, den Brandschutz usw.) oder Sicherheitsvorschriften (etwa betreffend Absturzhöhen usw.) zu Konflikten mit dem Anliegen des Denkmalschutzes führen und Anpassungen an geschützten Bau- teilen nötig machen, ist im Einvernehmen mit der Baubehörde der Gemeinde Schlatt eine Lösung zu suchen, welche den offensichtlich gegenläufigen Interessen bestmöglich Rechnung trägt. Gebäudeisolationen sind dabei grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Deckenkonstruktionen anzubringen, und zwar so, dass die geschützten Teile nicht beeinträchtigt werden.

4. Der nordwestseitige Hausteil von Assek.Nr. 89 kann rückgebaut werden.
5. Die durch den Rückbau der nordwestseitigen Gebäudeteile freigelegten Konstruktionen des südwestseitigen Hausteils sind im Sinne der bauzeitlichen Konstruktionen dieses älteren Hausteils zu respektieren und wo nötig zu ergänzen.

Rückgebaut werden dürfen auch die auf dem Grundstück stehenden Nebengebäude Assek.-Nr. 11 a und 11b.



Nordwestlich des geschützten Hausteils besteht somit ein überbaubares Grundstück von rund 1'270 m².

Verkaufskonditionen

Verkaufsrichtpreis	CHF 950'000.00 (aktuelle Schätzungsgutachten)
Angebotsfrist	28. Juni 2024 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) 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?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

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

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümer. 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

Grundbuchamt Elgg					
Grundbuch		Blatt		EGRID	
Schlatt		50333		CH74344077783	
1/3					
Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Beleg
	16	96	Kataster 719, Plan 19, Unterschlatt		
	4	05	Gesamtfläche		
		97	Gebäude		
		4	Gebäude Wohnen, Nr. 22600089, Waltensteinerstrasse 11		
			Gebäude Landwirtschaft, Nr. 22600325, Waltensteinerstrasse 11a		
			Nebengebäude, Nr. n.v.		
	5	06	Bodenbedeckung		
	3	93	Gebäude		
	7	97	befestigte Fläche		
			Acker, Wiese, Weide		
Eigentum					
Ziffer		Bezeichnung		Datum	Beleg
1.				15.06.2021	28
1.1.				15.06.2021	28
1.2.				15.06.2021	28
1.3.					
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft		18.01.1962		3	CH2505-0000-0002-47453
Gesamtbelastungsgrenze CHF 42'000.00 bei einem Ertragswert von CHF 36'000.00					
Weiteres: nicht öffentlich					
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft		17.05.1999		22	CH2505-0000-0002-47352
Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung					
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung		09.01.2024		1	CH2505-0000-0005-40146
Das Gebäude Vers. Nr. 22600089 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Verbot von Veränderungen ohne Bewilligung der Berechtigten					
Rechtswirksame Eintragungen					
03.04.2024, 08.15 Uhr					

Grundbuchamt Elgg					
Grundbuch		Blatt		EGRID	
Schlatt		50333		CH74344077783	
2/3					
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten					
Gemeinde Schlatt, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.094, Schützenhausstrasse 1, 8418 Schlatt ZH					
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Quellenrecht zulasten Blatt 50332, Kataster 620, EGRID CH894077873435, Schlatt	12.07.2001	191	CH2505-0000-0005-32753	1
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht zulasten Blatt 134, Kataster 716, EGRID CH873477884059, Schlatt Blatt 175, Kataster 717, EGRID CH743440778872, Schlatt Blatt 177, Kataster 709, EGRID CH888840347745, Schlatt	12.07.2001	191	CH2505-0000-0005-32955	1
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 513, Kataster 1245, EGRID CH788740347709, Schlatt	14.11.2003	124	CH2505-0000-0005-22651	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Blatt 647, Kataster 1240, EGRID CH143440778981, Schlatt Blatt 648, Kataster 1239, EGRID CH167740348951, Schlatt Blatt 649, Kataster 1238, EGRID CH134077348987, Schlatt Blatt 650, Kataster 1244, EGRID CH188940347762, Schlatt	22.03.2017	24	CH2505-0000-0004-60450	

Grunddienstbarkeit

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Blatt 513, Kataster 1245, EGRID CH788740347709, Schlatt

zulasten

Blatt 50333, Kataster 719, EGRID CH743440777783, Schlatt

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes

Blatt 50333, Kataster 719, EGRID CH743440777783, Schlatt

räumt dem jeweiligen Eigentümer von

Blatt 513, Kataster 1245, EGRID CH788740347709, Schlatt

das Fuss- und Fahrwegrecht ein auf der im Plan grün eingezeichneten Wegfläche.

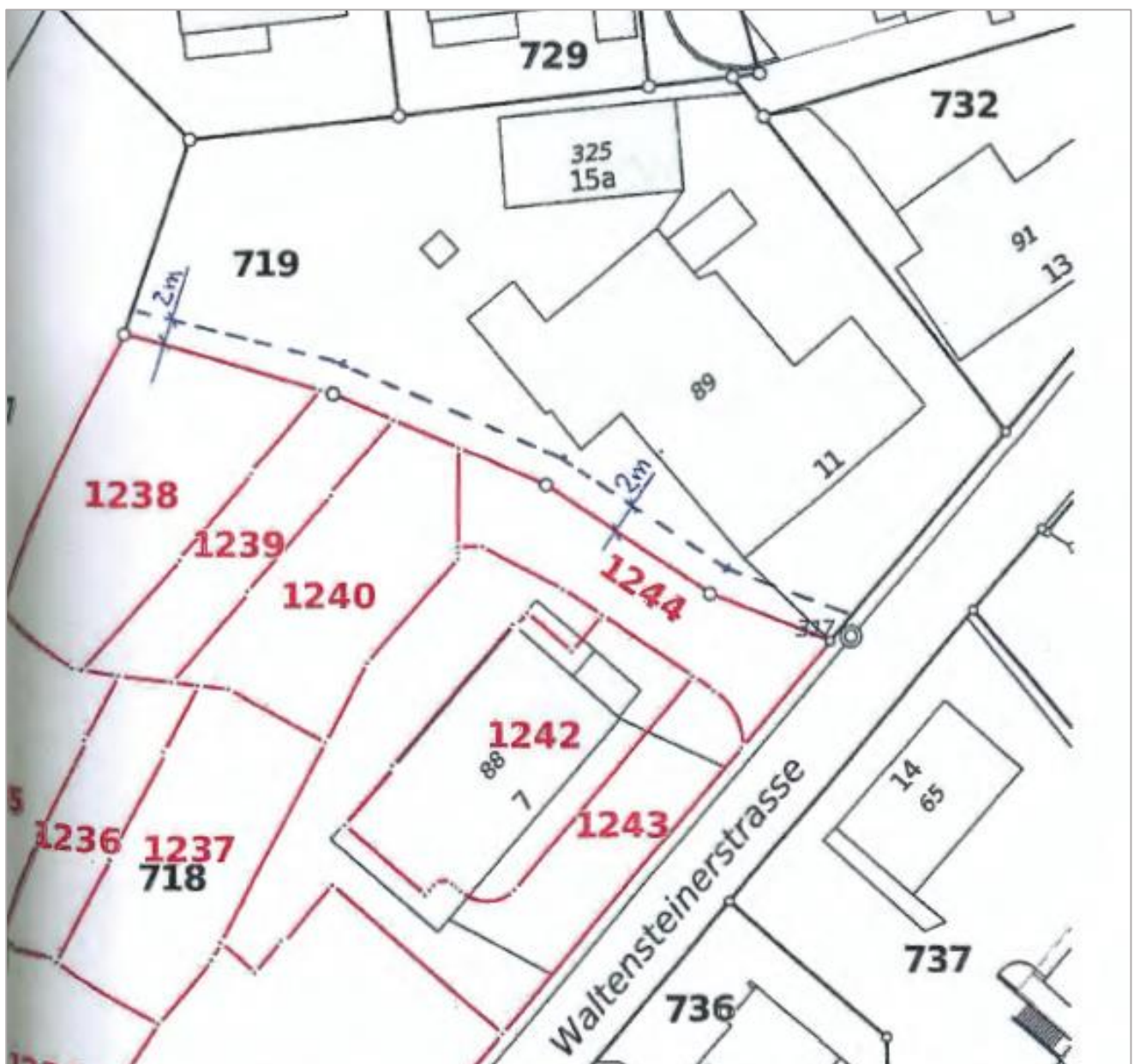
Die Kosten des Unterhalts, der Reinigung, der Schneeräumung sowie einer allfälligen Erneuerung, der belasteten Wegfläche sind vom berechtigten Grundeigentümer alleine zu tragen.

Schlatt, 14.11.2003, Beleg 124

Plan beim Beleg

Nachführungen

20.06.2018, Beleg 19, Mutation 40



20. März 2020

Eigentümerschaft

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

1'015'910

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert	Versicherungs- summe CHF
Schlatt	226-00089	Waltensteinerstrasse 11, 8418 Schlatt ZH 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Schätzgrund: Revision	2'057	93'655	959'960
Schlatt	226-00325	Waltensteinerstrasse 15A, 8418 Schlatt ZH 3333, Schopf, Neuwert Schätzgrund: Revision	373	5'459	55'950

Impressionen (Wohnung Hausteil Nordost)



Ansicht von Nordost



Ansicht von Nordwest



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Nebenstube



Vorplatz OG



Zimmer OG Northwest (Zimmer 3)



Zimmer OG Südost (Zimmer 4)



Zimmer OG Südost (Zimmer 5)



Zimmer OG Südost (Zimmer 6)



Küche



Bad



Dachstock



Laube Northwest



Anbau Northwest (rückbaubar)



Scheune / Tenn

