

Verkaufsdokumentation



8418 Schlatt ZH, Waltensteinerstrasse 16

Zweifamilienhaus mit Schopfanbau in bäuerlich-ländlicher Architektur, 2 Wohnhausteile mit je einer geräumigen 4,5-Zimmer Wohnung, einer Garage, 3 Abstellplätzen und grosszügigem Umschwung, in Unterschlatt, Gemeinde Schlatt ZH; sonnig und ruhig gelegen; Baujahr 1840, im Jahre 1999 umfassend saniert (Wohnungseinbau); Grundstückfläche 872 m², Baulandreserven vorhanden.

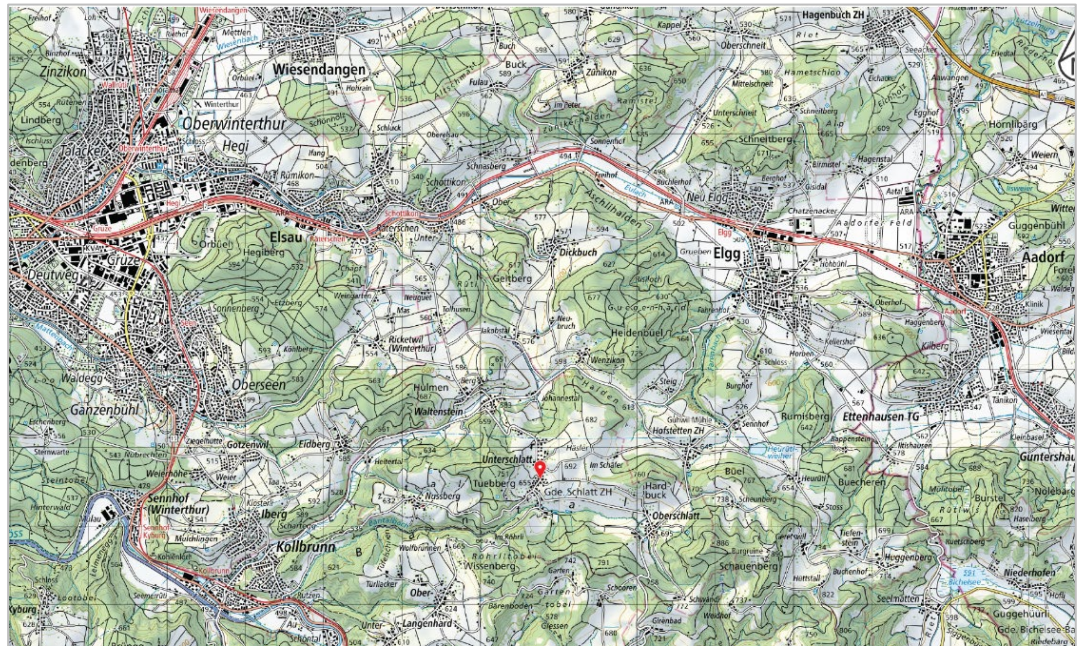
Objektdaten

Kat.-Nr. Liegenschaft	738
Gebäude Vers.-Nr.	226-00064
Grundstückfläche	872 m ²
Baujahr	1840
	1998/1999 umfassend saniert, Einbau Wohnung Nordost
Hauptnutzfläche	235 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'263 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'306'369
Nutzungsmix	reines Wohnhaus mit grossen Nebennutzflächen 4,5-Zimmerwohnung Hausteil Nordost: 110 m ² Nettowohnfläche 4,5-Zimmerwohnung Hausteil Südwest 125 m ² Nettowohnfläche Garage, Waschküche, Heizung unter Wohnung Nordost Keller, Hobbyraum unter Wohnung Süd Angebaute Scheune Süd
Zone	Kernzone
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	Hausteil Nord bisher Eigengebrauch Hausteil Süd netto CHF 20'400.00/p.a., Reserve vorhanden

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

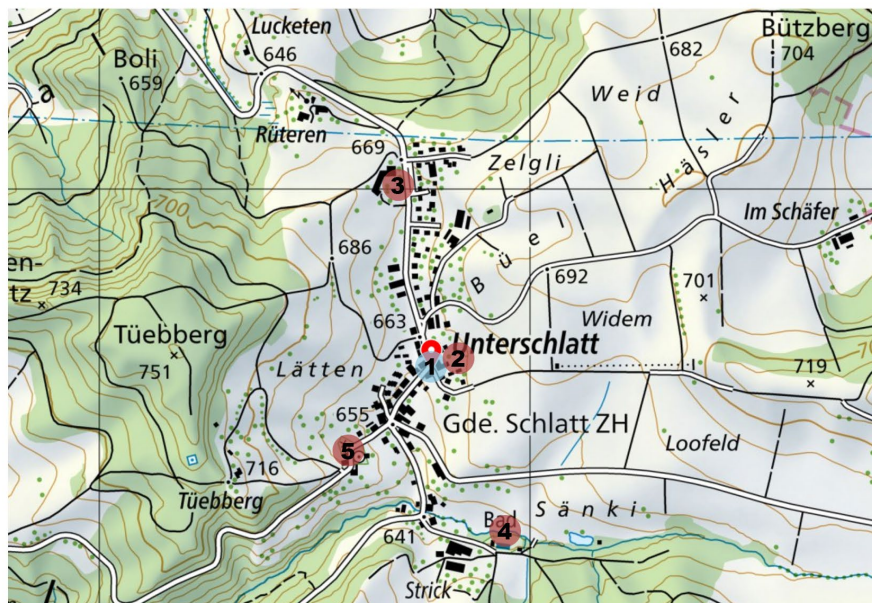
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich im eigentlichen Dorfzentrum von Unterschlatt. Die Hauptwohnseite ist nach Südosten ausgerichtet, auf der strassenabgewandten Seite, mit Blick ins Grüne sowie umliegende Wälder und Felder. Die Lage ist dementsprechend sehr 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 liegt praktisch vor der Haustüre.

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.



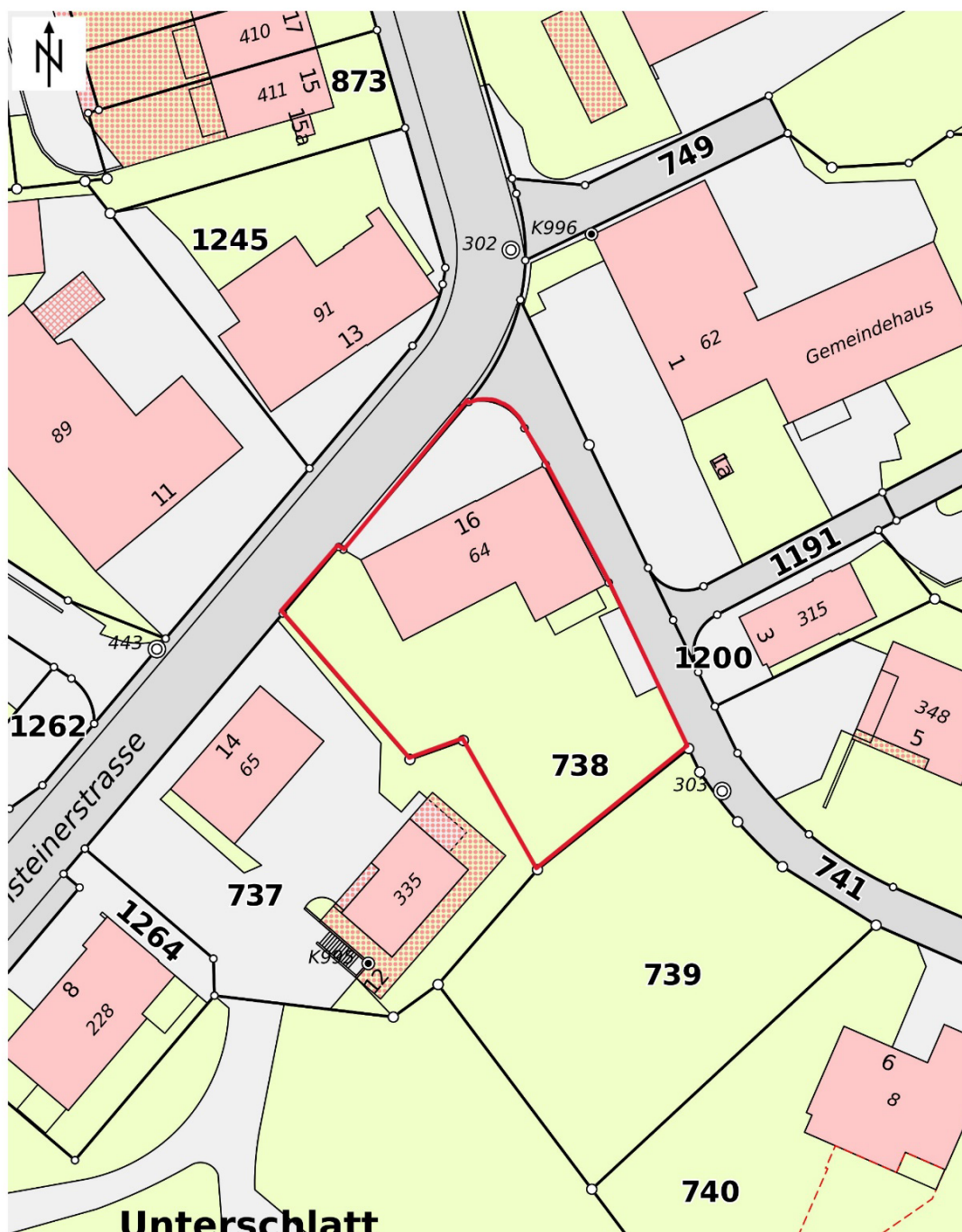
- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Gemeindehaus
- 3 Kindergarten / Primarschule
- 4 Freibad
- 5 Kirche



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



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.07.2023 15:03:16

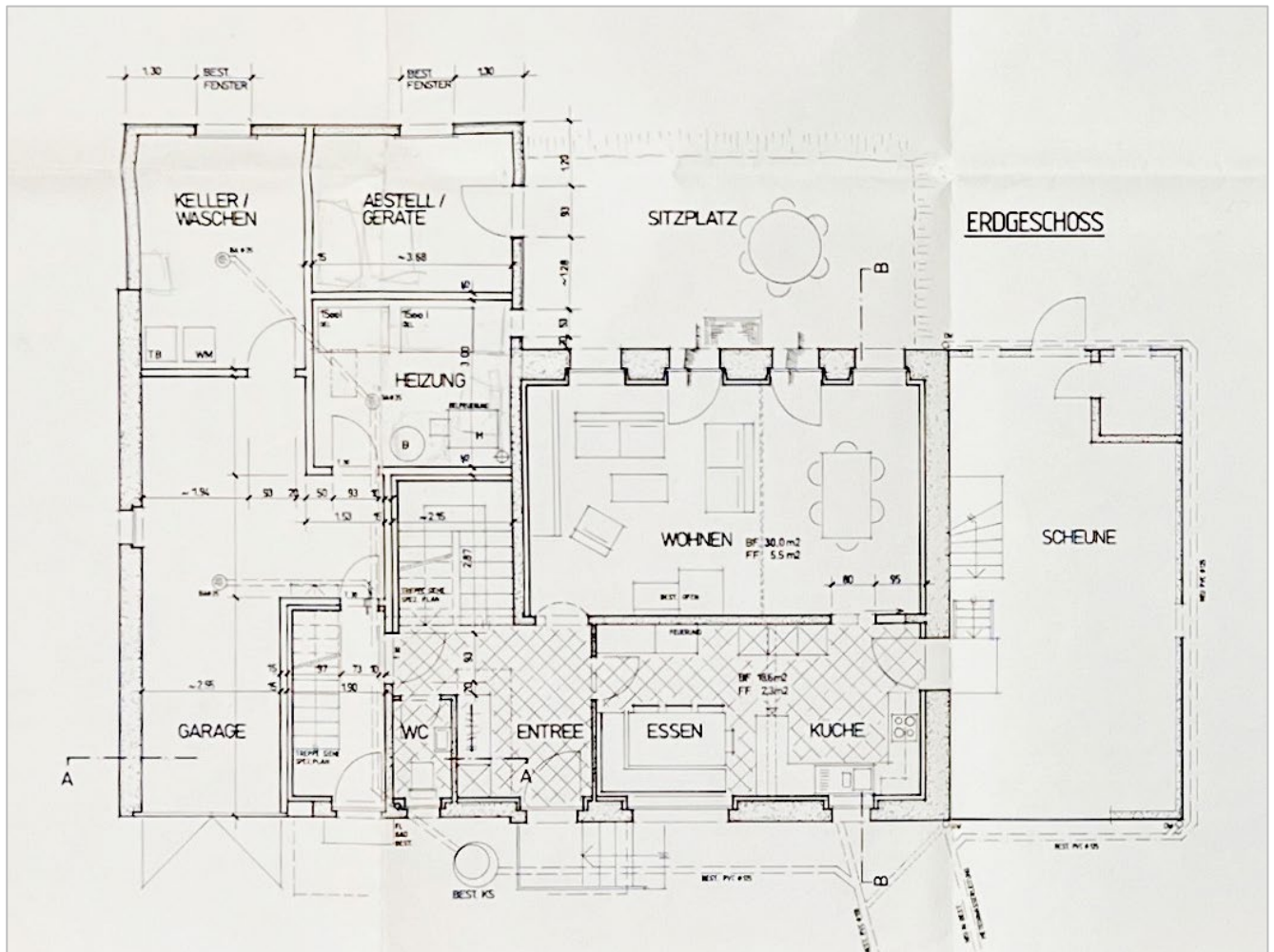
Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können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

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2704767.71,1258562.32]

Erdgeschoss



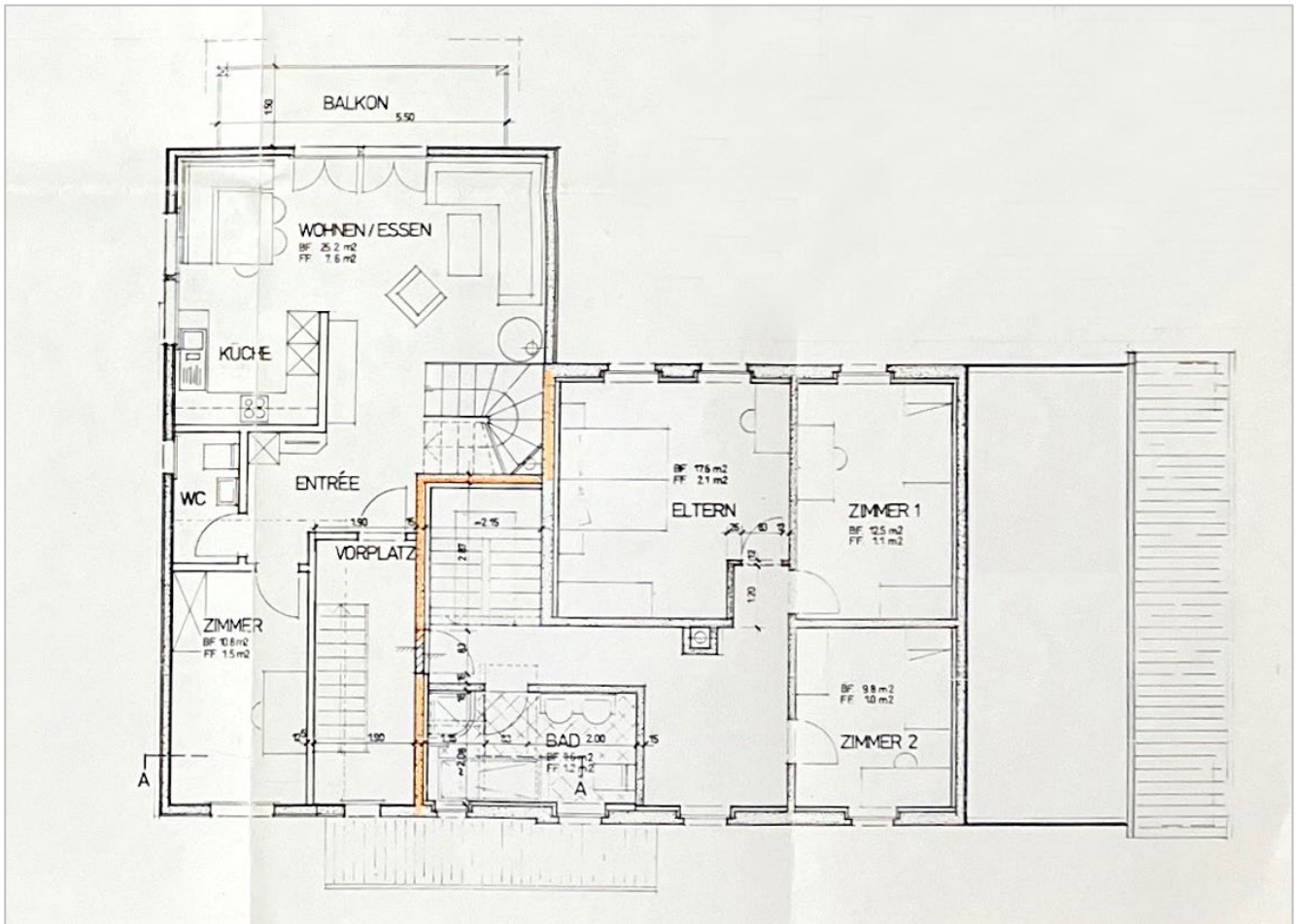
Hausteil Nordost

Garage
Waschraum
Hobbyraum (Zugang vom Garten)
Heizung / Technik
Entrée / Aufgang zur Wohnung

Hausteil Südwest

Entrée	7,9 m ²
Wohnen	30,0 m ²
Küche / Essen	18,6 m ²
Gäste-WC	1,5 m ²

Obergeschoss



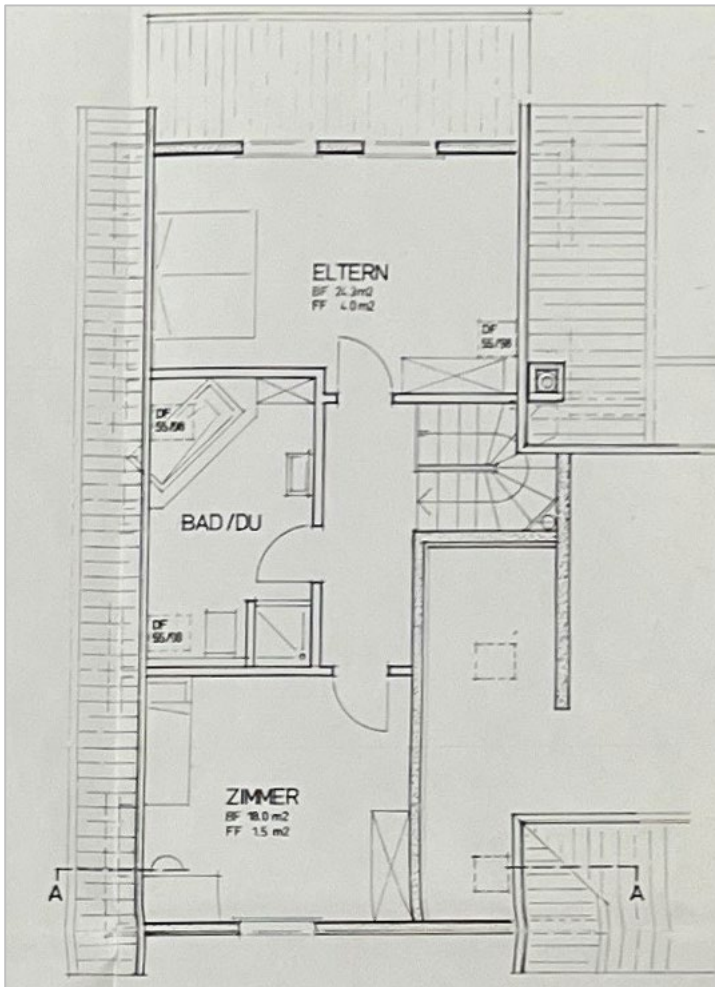
Hausteil Nordost

Entrée	6,1 m ²
Wohnen / Essen	24,3 m ²
Küche	13,5 m ²
Zimmer	11,3 m ²
WC / Dusche	3,8 m ²

Hausteil Südwest

Korridor	12,5 m ²
Zimmer 1	17,6 m ²
Zimmer 2	12,5 m ²
Zimmer 3	9,8 m ²
Büro (offen)	7,0 m ²
WC / Bad / Dusche	7,6 m ²

Dachgeschoss Hausteil Nordost



Korridor	12,5 m ²
Zimmer 1	19,0 m ²
Schlupf	
Zimmer 2	14,8 m ²
WC / Bad / Dusche	9,75 m ²

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1840 in Massiv- und Mischbauweise erstellt. 1998/1999 wurde die bestehende Wohnung im Südwestteil saniert und eine zusätzliche Wohnung im Nordostteil des Gebäudes eingebaut. Die Liegenschaft ist teilunterkellert. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung (Baujahr 1998), die Wärmeverteilung über Radiatoren und Fussbodenheizung. Es bestehen zusätzliche Heizmöglichkeiten mit Cheminée- oder Kachelofen. Die Küchen in beiden Wohneinheiten sind in gutem Zustand, mit Granitabdeckung und allen üblichen Geräten sowie viel Stauraum. Die Wohnung im Südwestteil verfügt über eine zusätzliche Kochmöglichkeit mit Holzherd. Die Nasszellen sind allesamt sehr grosszügig und komfortabel ausgestattet, im Nordostteil mit Dusch-WC in beiden Nasszellen.

Der Innenausbau entspricht allgemein einem gepflegten Wohneigentumsstandard. Kurzfristig sind keine Erneuerungsarbeiten fällig. Die Ölheizung ist mittelfristig durch ein klimaneutrales Heizsystem zu ersetzen.

Die Gebäudehülle macht einen guten Eindruck, kann jedoch die heutigen erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung mutmasslich nicht mehr erfüllen.

Verkaufskonditionen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 1'350'000.00 (aktuelle Schätzungsgutachten)
Angebotsfrist	6. Oktober 2023 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 Erbengemeinschaft im Nachlass der ehemaligen Eigentümerin. 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

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchamt Elgg									
Grundbuch			Blatt			EGRID			1/2
Schlatt			329			CH67347764066			
Grundstücksbeschreibung									
Fläche		Beschreibung					Änderung		
ha	a	m2						Datum	Beleg
			Kataster 738, Plan 19, Unterschlatt						
	8	72	Gesamtfläche						
	2	01	Gebäude						
			Gebäude Wohnen, Nr. 22600064, Wallensteinstrasse 16						
	2	01	Bodenbedeckung						
	1	36	Gebäude						
	5	35	befestigte Fläche						
			Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung					Datum		Beleg
Anmerkungen									
Stichwort						Datum		Beleg	EREID
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung						23.03.1896		Prot. 9/171	CH2505-0000-0003-39051
Revers									
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft						17.05.1999		22	CH2505-0000-0003-38959
Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung									
Vormerkungen									
Stichwort						Datum		Beleg	EREID
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort				Datum		Beleg	EREID
Last		Personaldienstbarkeit				14.10.1927		Prot. 13/189	CH2505-0000-0004-37656
		Duldung von Rohrleitungen und Hydranten							

19.04.2023, 08.42 Uhr

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchamt Elgg									
Grundbuch			Blatt			EGRID			2/2
Schlatt			329			CH67347764066			
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort				Datum		Beleg	EREID
		zugunsten							
		Gemeinde Schlatt, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.094, Schützenhausstrasse 1, 8418							
		Schlatt ZH							
Grundlasten									
Recht / Last		Stichwort				Datum		Beleg	EREID
		keine							
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger			Pfandsumme CHF		Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief			20'000.00		M5.75	1	17.03.1955	Prot. 15/440	CH2505-0000-0005-00849
Inhaber									
Bemerkungen									
Ziffer		Bezeichnung				Datum		Beleg	Betrifft EREID
		keine							
Erläuterungen									
a		Aren				Auszugsart		Auszug	
EGRID		Eidgenössische Grundstückidentifikation				Erstellungszeitpunkt		19.04.2023, 08.42 Uhr	
EREID		Eidgenössische Rechteidentifikation				Führungsart		eidgenössisch	
F		Frau				Erwerbsart		unterdrückt	
ha		Hektaren				Weiteres		aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen	
M		Mann							
M[Zahl]		Maximalzinssuss							
m2		Quadratmeter							

19.04.2023, 08.42 Uhr

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Hux AG
Verwaltungen
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Policen-Nr. 279'959
Gemeinde/Quartier Schlatt
Grundstück-Nr. 226.738

27. April 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'306'369

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Schlatt	226-00064	Waltensteinerstrasse 16 8418 Schlatt ZH 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1840 Schätzung vom 21.05.2013 Schätzgrund: Revision	1'263	115'608	1'306'369

Impressionen (Wohnung Hausteil Nordost)



Ansicht von Osten



Wohnen / Essen



Wohnzimmer



Küche



Bad DG



Bad DG



Zimmer OG



Aufgang ins DG



Ostzimmer DG



Westzimmer DG



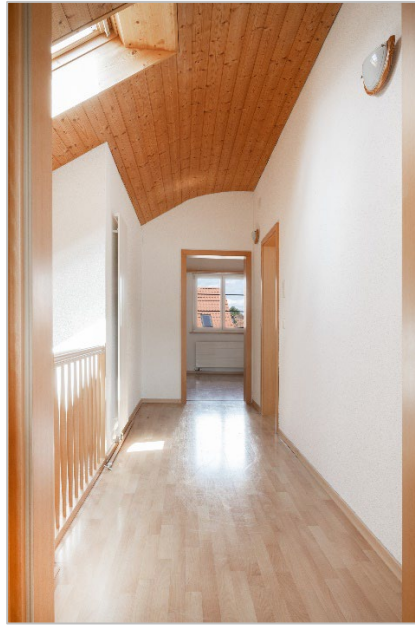
WC / Bad / Dusche OG



WC / Bad / Dusche OG



Eingangsbereich OG



Korridor DG



WC / Dusche OG



Naturkeller



Heizung / Tankraum



Baulandreserve Südost



Vogelperspektive