

Verkaufsdokumentation



8418 Schlatt ZH, Waltensteinerstrasse 64

Freistehendes 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit grossem Garten an sehr guter Lage in der ländlichen Gemeinde Schlatt ZH; grosse Garage mit direktem Hauszugang; Bushaltestelle, Kindergarten und Primarschule direkt vor der Haustüre; Wohnzone W2, Grundstückfläche 801 m², Baujahr 1968.

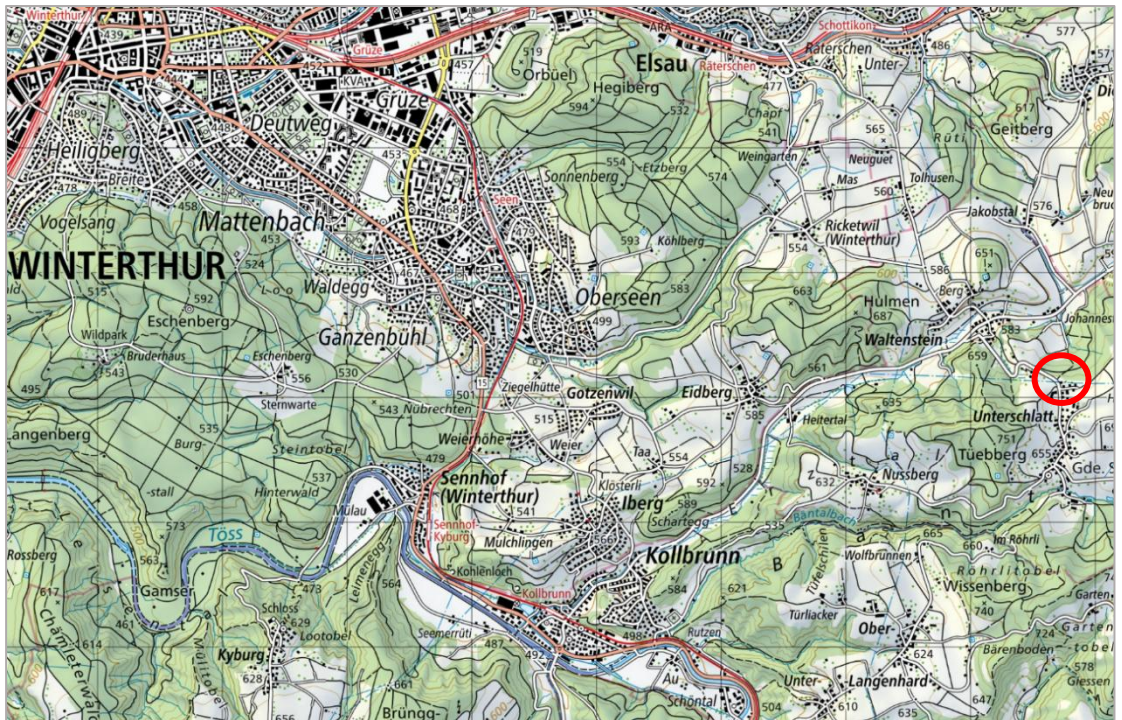
Objektdaten

Kat.-Nr. Liegenschaft	777
Gebäude Vers.-Nr.	226.777
Grundstückfläche	801 m ²
Baujahr	1968
Hauptnutzfläche	140 m ²
Nutzfläche	218 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	703 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 673'343.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus, 5,5 Zimmer mit Nebennutzflächen Garage mit direktem Zugang
Zone	W2
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag
Eigenmietwert aktuell	CHF 16'100.00
Steuerwert aktuell	CHF 484'000.00

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, Hegi oder Grüze) sind es lediglich 9 Fahrminuten; das Einkaufs-



zentrum Shopping Seen ist nur 7 km entfernt, ebenso das Einkaufszentrum Hegi-Winterthur oder die Einkaufszentren Coop Grüze und Obi.

Der nahegelegene Schauenberg ist ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet.

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
Bahnlinsen S12 (Wil-Winterthur-Zürich-Brugg)
S35 (Wil-Winterthur), Haltestelle Rätterschen

Autobahnanschlüsse

A1 Matzingen, 11 km, 16 Minuten
A1 Winterthur- Oberwinterthur 10 km, 12 Minuten

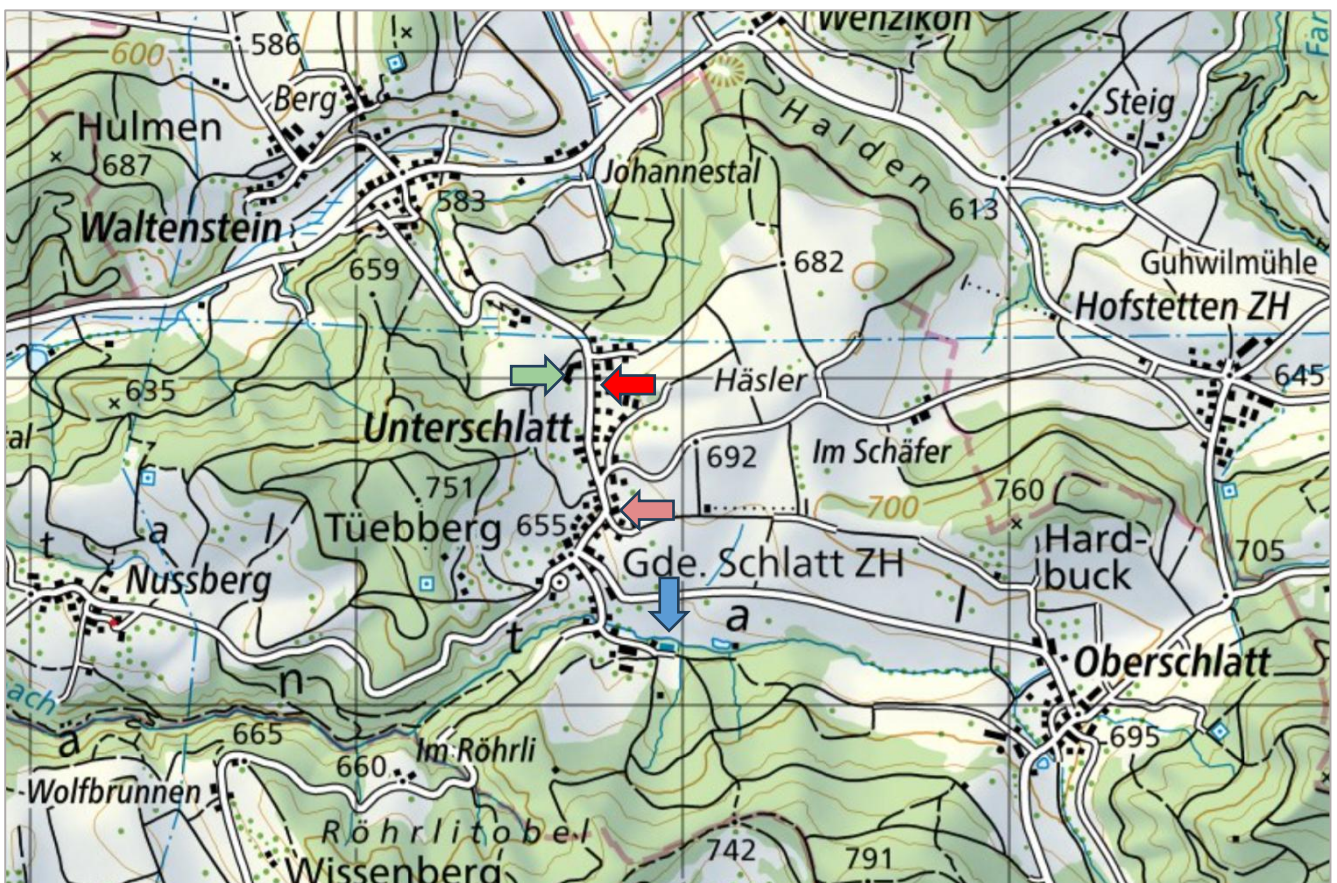
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Unterschlatt, direkt vis-à-vis des Primarschulhauses (mit Kindergarten) und der Bushaltestelle. Die Parzelle ist Teil eines kleineren Einfamilienhausquartiers mit ausschliesslich freistehenden Einfamilienhäusern. Das Grundstück wird von frühmorgens bis spätabends besonnt. Auf der Waltensteinerstrasse herrscht kaum Durchgangsverkehr. Die Lage ist dementsprechend der ideale Wohnort für Ruhe Suchende und Naturliebhaber.

Die Jugendlichen besuchen die Sekundarschule im nahen Elsau. Elsau und Unterschlatt sind via Buslinie 680 verbunden (mit Halt jeweils direkt vor den Schulhäusern). 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 950 m.

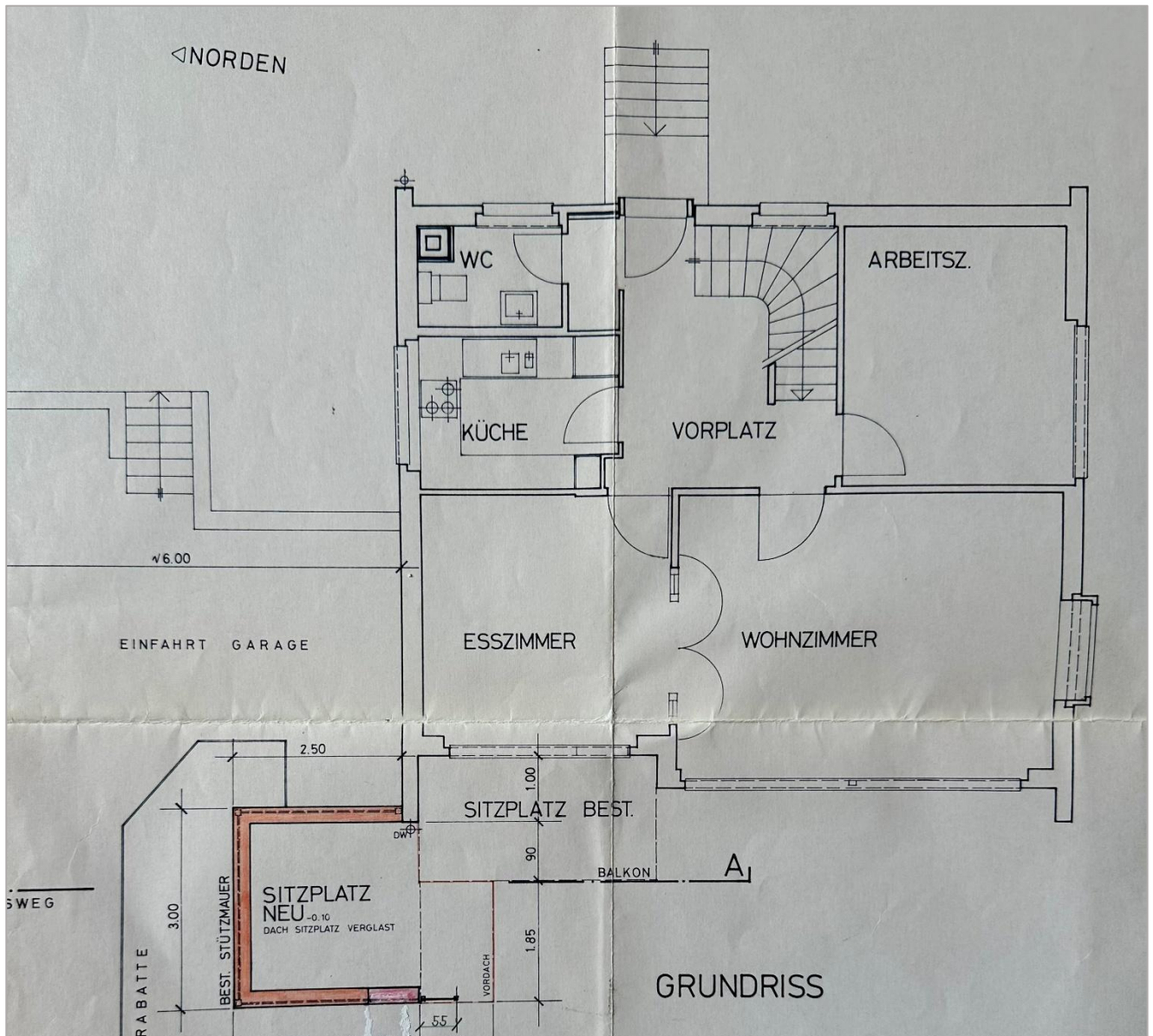
Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nicht nur in Winterthur, sondern auch in den Nachbargemeinden Elgg und Elsau.



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------|
|  | Verkaufsobjekt |  | Schwimmbadanlage |
|  | Primarschulhaus / Kindergarten |  | Gemeindeverwaltung |

Einteilung

Erdgeschoss



Entrée, Vorplatz, Treppe zum OG	14,0 m ²	Küche	6,4 m ²
Wohnen	25,2 m ²	Zimmer	12,4 m ²
Essen	13,9 m ²	WC	2,7 m ²

Verkaufskonditionen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 1'050'000.00
Besichtigungen	Nur nach telefonischer Voranmeldung und unter Angabe von Telefonnummer oder E-Mail-Adresse
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch 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?

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 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

Notariate Kanton Zürich						
Grundbuchamt Elgg						
Grundbuch		Blatt		EGRID		1/3
Schlatt		502		CH273477764008		
Grundstücksbeschreibung						
Fläche		Beschreibung		Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 777, Plan 20, Unterschlatt			
	8	01	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		86	Gebäude Wohnen, Nr. 22600304, Wallensteinerstrasse 64			
			Bodenbedeckung			
		86	Gebäude			
		46	befestigte Fläche			
	6	69	Gartenanlage			
Eigentum						
Ziffer		Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen
	1.					
	1.1.			12.08.2019	22	
	1.2.			12.08.2019	22	
	1.3.			12.08.2019	22	
	1.4.			12.08.2019	22	
	1.5.			12.08.2019	22	
Anmerkungen						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine						
Vormerkungen						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht		14.11.1968	112	CH2505-0000-0005-79259	
Rechtswirksame Eintragungen						
26.03.2025, 10.18 Uhr						

Notariate Kanton Zürich						
Grundbuchamt Elgg						
Grundbuch		Blatt		EGRID		2/3
Schlatt		502		CH273477764008		
Dienstbarkeiten						
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		zugunsten und zulasten Blatt 476, Kataster 775, EGRID CH207734764092, Schlatt				
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Dachantenne zulasten Blatt 467, Kataster 768, EGRID CH243440777660, Schlatt		16.01.1969	6	CH2505-0000-0005-24148	1
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Antennenkabel zulasten Blatt 467, Kataster 768, EGRID CH243440777660, Schlatt Blatt 476, Kataster 775, EGRID CH207734764092, Schlatt		16.01.1969	6	CH2505-0000-0005-24249	1
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Wasserleitung und Pflanzbeschränkung zugunsten Gemeinde Schlatt, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.094, Schützenhausstrasse 1, 8418 Schlatt ZH		06.04.1970	27	CH2505-0000-0005-24350	
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht für Schmutzwasserleitung zulasten Blatt 476, Kataster 775, EGRID CH207734764092, Schlatt		02.05.2011	24	CH2505-0000-0005-57053	2
Recht	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht zulasten Blatt 450, Kataster 776, EGRID CH294077763478, Schlatt		02.05.2011	24	CH2505-0000-0005-57255	2
Grundlasten						
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine						

Grundbuchamt Elgg

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Schlatt	502	CH273477764008	3/3

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Darlehenskasse Schlatt, besondere Rechtsformen, Schlatt *		M6	1	14.11.1968	Pfb. 1/576	CH2505-0000-0006-11650	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Darlehenskasse Schlatt, besondere Rechtsformen, Schlatt *			2	14.11.1968	Pfb. 1/578	CH2505-0000-0006-11751	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1	Verbindung Dienstbarkeit CH2505-0000-0005-24148 verbunden mit Dienstbarkeit CH2505-0000-0005-24249		
2	Verbindung Dienstbarkeit CH2505-0000-0005-57053 auf Blatt 450, Kataster 776, EGRID CH294077763478, Schlatt, Blatt 476, Kataster 775, EGRID CH207734764092, Schlatt, Blatt 502, Kataster 777, EGRID CH273477764008, Schlatt verbunden mit Dienstbarkeit CH2505-0000-0005-56961 auf Blatt 450, Kataster 776, EGRID CH294077763478, Schlatt, Blatt 476, Kataster 775, EGRID CH207734764092, Schlatt; Dienstbarkeit CH2505-0000-0005-57255 auf Blatt 450, Kataster 776, EGRID CH294077763478, Schlatt, Blatt 502, Kataster 777, EGRID CH273477764008, Schlatt		
			CH2505-0000-0005-24148 CH2505-0000-0005-24249 CH2505-0000-0005-56961 CH2505-0000-0005-57053 CH2505-0000-0005-57255



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

P.P. CH-8050 Zürich **A-PRIORITY**

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 315'898
Gemeinde/Quartier Schlatt
Grundstück-Nr. 226.777



12. Februar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **673'343**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Schlatt	226-00304	Waltensteinerstrasse 64 8418 Schlatt ZH 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1968 Schätzung vom 24.05.2012 Schätzgrund: Revision	703	56'583	673'343

Impressionen





Wohnzimmer



Wohnzimmer (Blick zum Esszimmer)



Esszimmer



Eingangsbereich (Treppe zum OG)



Küche



WC EG



Zimmer EG



Zimmer OG



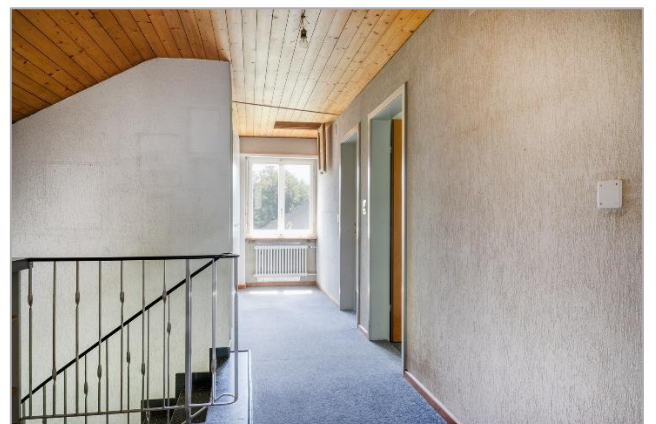
Zimmer OG



Zimmer OG



Bad / WC / Dusche



Korridor OG



Heizung



Wirtschaftsraum



Sitzplatz



Garage und Kleingarage / Geräteraum



Blick von Osten