

Verkaufsdokumentation



8353 Elgg, Langfurristrasse 15

Freistehende Liegenschaft (nutzbar als Mehrfamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ruhigem Wohnquartier an ausgezeichneter, zentraler Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe; grosse Gartenfläche, gute Besonnung; Ausbaustandard dem Alter entsprechend einfach mit Renovationsbedarf; Grundstückfläche 815 m².

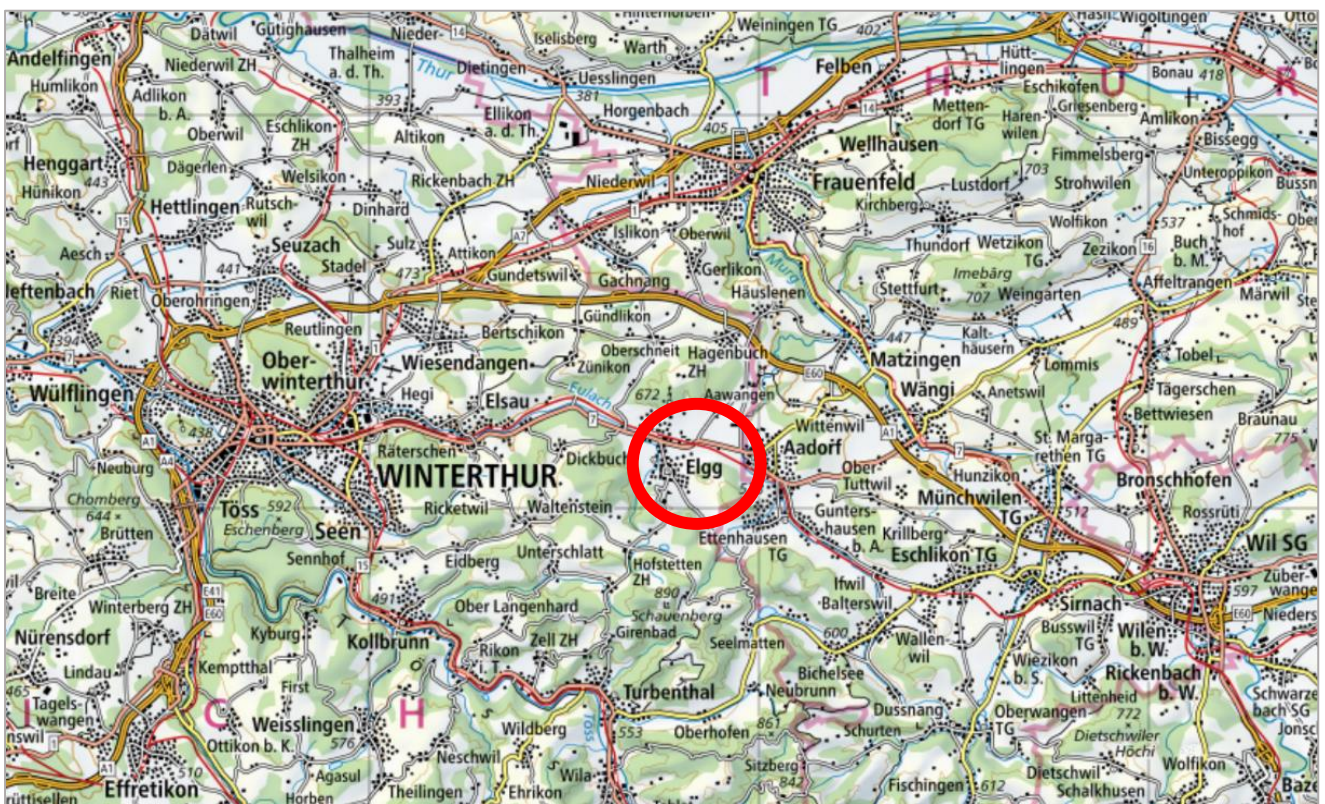
Objektdaten

Kat.-Nr.	EL2319
Gebäude Vers.-Nr.	294-00667
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 928'780.00
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'050 m ³
Grundstückfläche	815 m ²
Baujahr	1954
Wohnungen	3,5-Zimmerwohnung Erdgeschoss, 110 m ² Nutzfläche 3,0-Zimmerwohnung Obergeschoss, 80 m ² Nutzfläche 1,0 Zimmerwohnung Obergeschoss, 30 m ² Nutzfläche Garage Erdgeschoss Garage Untergeschoss (ohne Zufahrt) Nebennutzflächen Untergeschoss
Bauzone	Wohnzone W2B, Ausnützungsziffer 35%, ES II
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung

Makrolage / Elgg

Auf der Webseite der Gemeinde sind die Vorzüge und Qualitäten von Elgg treffend beschrieben: Im oberen Eulachtal gelegen, ungefähr zwölf Kilometer östlich von Winterthur, unmittelbar an der Grenze zum Kanton Thurgau, gehört Elgg zu den sechs historischen Zürcher Landstädtchen mit hoher Lebensqualität, ohne aber den ländlichen Charme und eine besondere Persönlichkeit verloren zu haben. Seit 2018 gehört auch die ehemalige kleine ländliche Gemeinde Hofstetten zu Elgg.

Die Gemeinde Elgg bietet eine umfassende Infrastruktur, die alle wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und lokale Fachgeschäfte, sind vorhanden. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich direkt im Ort, während weiterführende Schulen und Universitäten in den umliegenden Städten bequem erreichbar sind. Zudem verfügt Elgg über eine solide medizinische Versorgung mit Hausärzten und Drogerie.



Die 5014 Einwohnerinnen und Einwohner sind in unzähligen Vereinen aktiv, können von einer gut ausgebauten Infrastruktur profitieren und finden in den umliegenden Naherholungsgebieten Entspannung, Ruhe und Natur pur.

Obwohl die Gemeinde Elgg ihren ländlichen Charakter bewahrt hat, ist die verkehrstechnische Anbindung hervorragend. Der Bahnhof Elgg liegt an der SBB-Linie Winterthur – St. Gallen. Die Autobahnanschlüsse Oberwinterthur und Aadorf / Matzingen sind innert weniger Fahrminuten erreichbar. So sind in westlicher Richtung die Zentren Winterthur und Zü-

rich, der Flughafen Zürich-Kloten sowie in östlicher Richtung Wil und St. Gallen rasch erreichbar. Eine S-Bahn-Station erleichtert Pendlerinnen und Pendlern den Arbeitsweg. Mit der S 12 ist Zürich, ohne umsteigen zu müssen, erreichbar.

Abseits von Lärm und Hektik der Städte wohnen können und dank ausgezeichneter Lage dennoch schnell erreichbar zu sein oder innert kurzer Zeit mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln in den wichtigsten Zentren der Schweiz zu sein, das ist der Wirtschaftsstandort Elgg.

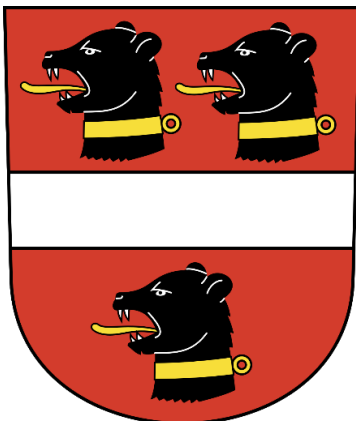
Die Gemeinde Elgg hat eine Fläche von 2438 ha. Davon beansprucht die Landwirtschaft 47 %, der Wald 43 %, der Verkehr 4 % und die Siedlung 6 %.

Weit herum bekanntes und beliebtes Ausflugsziel ist der Schauenberg, mit 892 m ü.M. der höchste Punkt der Gemeinde.

Mit dem Auto ist Winterthur in 15 Minuten erreichbar, der Flughafen Zürich-Kloten in 35 Minuten. Elgg ist gut ins ÖV-Netz eingebunden. Vom Verkaufsgrundstück liegt der Bahnhof lediglich 116 m entfernt. Die Fahrt mit der S12 und S35(Halbstundentakt) nach Winterthur beträgt 15 Minuten und nach Zürich-Hauptbahnhof (S12) auch lediglich 38 Minuten.

Diverse regionale Gewerbebetriebe generieren in Elgg zusammen rund 300 Arbeitsplätze.

Zahlen und Fakten Gemeinde Elgg



Einwohnerzahl	5014
Fläche	2438 ha
Arbeitsstätten	über 100
Steuerfuss nat. Pers.	115 % (ohne Kirchen)
ÖV	S12 Wil – Brugg AG S35 Winterthur – Wil (Turbo)
	Bus 680 Elgg – Schlatt – Elsau - Winterthur,
Autobahnanschlüsse	A1 Matzingen / Aadorf 6 km A1 Oberwinterthur 11 km

Situation Grundstück / Katasterplan

Das Grundstück Kat.-Nr. EL2319 befindet sich an gut nachgefragter erhöhter Wohnlage im Ortsteil «Neu Elgg». Es sind keine störenden Immissionen vorhanden. Die Langfurristrasse ist eine Sackgasse und endet beim Verkaufsgrundstück.

Es bestehen aufgrund der Waldabstandsgrenze gewisse Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit. Die Ausnützung gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung lässt sich jedoch ohne weiteres realisieren. Das Grundstück ist aktuell nicht voll ausgenutzt. Es befindet sich in der Wohnzone W2B mit einer Ausnutzungsziffer von 35 %, Empfindlichkeitsstufe II.



Beschrieb / Ausbau / Zustand

Das freistehende Wohnhaus wurden im Jahre 1954 erstellt und umfasst zwei Wohngeschosse sowie ein Untergeschoss und ein Estrichgeschoss. Das Wohnhaus ist in drei Wohneinheiten unterteilt. Das Grundrisskonzept ist praktisch mit zweckmässiger Raumgestaltung. Die Zimmergrössen sind ansprechend, die Raumhöhen weitgehend Standard. Die Raumaufteilung gestaltet sich im Detail wie folgt:

- 3.5-Zimmer Wohnung im EG mit Bad/WC/DU
- 3-Zimmer-Wohnung Im OG mit Bad/WC
- 1-Zimmer-Wohnung im OG mit Bad/WC.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Im UG befinden sich ein Naturkeller, ein Technik- und ein Waschraum sowie ein Schutzraum. Die im UG liegende Garage ist aktuell nicht als Garage nutzbar, da eine geeignete Zufahrt auf dem Grundstück fehlt. Parkmöglichkeiten sind dennoch ausreichend vorhanden: Das Wohnhaus verfügt auch über eine Garage auf Erdgeschosebene sowie über Aussenparkplätze.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Das Untergeschoss, die Geschossdecken und statisch relevante Bauteile sind aus Stahlbeton. Die Fassaden sind aus verputztem Mauerwerk. Das Hausdach ist ein Satteldach mit Ziegeldeckung.

Die Wärme wird durch eine zentrale Ölheizung erzeugt und mittels Radiatoren in allen Wohnräumen verteilt. Die 3.5-Zimmer Wohnung im EG sowie die 3-Zimmer Wohnung im OG verfügen zudem über einen Cheminée-Ofen. Das Warmwasser wird durch einen zentralen Elektroboiler aufbereitet.

Der Innenausbau (Sanitärräume, Küchen, Einbauten etc.) sowie die Materialisierung generell sind in einfachem Standard gehalten und genügen modernen Ansprüchen nicht mehr.

Es sind keine gravierenden Schäden am Gebäude erkennbar. Mittelfristig besteht allerdings umfassender Sanierungsbedarf.

Angesichts des Liegenschaftsalters und des aktuellen Zustandes ist auch ein kompletter Neubau unter vollständiger baulicher Ausnützung der Parzelle eine realistische Option.

Grundbuch

Grundbuchamt Elgg									
Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2	
Elgg			1419		CH327780708240				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
	8	15	Kataster EL2319, Plan 31, Elgg						
	1	29	Gesamtfläche						
	1	29	Gebäude						
	1	29	Gebäude Wohnen, Nr. 29400667, Langfurstrasse 15						
	1	29	Bodenbedeckung						
	16	70	Gebäude						
	6	70	befestigte Fläche						
			Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.						14.01.2000	1		
1.1.						16.06.2008	165		
1.1.1.						15.03.2023	43		
1.1.2.						14.01.2000	1		
1.2.						16.06.2008	165		
						15.03.2023	43		
						14.01.2000	1		
						16.06.2008	165		
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									

Grundbuchamt Elgg									
Grundbuch			Blatt		EGRID			2/2	
Elgg			1419		CH327780708240				
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht		Grunddienstbarkeit Pflanzbeschränkung zulasten Blatt 1483, Kataster EL3084, EGRID CH737077828005, Elgg			14.07.1954	86	CH7469-0000-0010-48063		
Grundlasten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
		keine							
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Sparkasse Elgg, Genossenschaft, Elgg ZH, Lindenplatz, 8353 Elgg *		100'000.00	M8	1	03.05.1988	79	CH7469-0000-0010-48164		
Bemerkungen									
Ziffer		Bezeichnung			Datum	Beleg	Betrifft EREID		
		keine							
Erläuterungen									
a	Aren			Auszugsart			Auszug		
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation			Erstellungszeitpunkt			05.02.2024, 10.39 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								

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Langfurristr. 15
8353 Elgg

Policen-Nr. 298'525
Gemeinde/Quartier Elgg
Grundstück-Nr. 294.EL2319

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

928'780

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Elgg	294-00667	Langfurristrasse 15 8353 Elgg 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1954 Schätzung vom 22.04.2013 Schätzgrund: Revision	1'050	78'049	928'780

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

P.P. CH-8050 Zürich

Post CH AG



SICHERN & VERSICHERN



Rechnungs-Nr. 241106853
Rechnungsdatum 07.01.2024
Zahlbar bis 21.02.2024
Kunden-Nr. K10702682

Prämienrechnung Jahresprämie 2024

Policen-Nr. 298'525
Grundstück 294.EL2319

GVZ-Nr.	Versicherungs- summe	Elementar/Feuer Versicherung [0.19 ‰] inkl. Stempel	Erdbeben Versicherung [0.02 ‰] inkl. Stempel	Brandschutz Abgabe [0.08 ‰] kein Stempel	Betrag CHF [0.29 ‰]
294-00667	928'780	176.45	18.60	74.30	269.35
Gebäudeadresse: Langfurristrasse 15, 8353 Elgg					
Bruttoprämie		176.45	18.60	74.30	269.35
Davon eidg. Stempel (5% der Nettoprämie)		8.40	0.89	--	9.29
Total Rechnungsbetrag CHF					269.35

Die Prämien und Abgaben unterliegen nicht der MWST (MWSTV Art. 21 Ziffer 18). UID-Nr. CHE-108.955.624.
Bei elektronischer Zahlung bitten wir Sie, die Referenz-Nummer des beiliegenden Einzahlungsscheins zu verwenden.

Beilagen (E-Rechnungs-Kunden erhalten die Beilagen per Post zugestellt):
- Versicherungspolice

Rechtsmittel:
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'075'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten)
Angebot	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt / Mietverhältnis	Sofort bzw. nach Vereinbarung. Das Obergeschoss ist zur Zeit vermietet, der monatliche Mietpreis beträgt CHF 1'500.00 zuzüglich CHF 200.00 für Nebenkosten. Das Mietverhältnis ist vom Käufer zu übernehmen, es kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
Anzahlung	CHF 25'000 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 haftet. 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.

Fotos



Wohnzimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Bad EG



Küche EG



Waschküche UG



Ansicht von Nordosten



Vogelperspektive