

zu verkaufen: praktische Eigentumswohnung, 4½ Zimmer im 1. Stock, grosser Hobbyraum im Keller, im Grund 4 in 8442 Hettlingen

Der Stadt so nah...

Hettlingen ist eine Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Das Dorf mit rund 3'200 Einwohnerinnen und Einwohner gehört zur Agglomeration der Stadt Winterthur, liegt aber bereits im Zürcher Weinland. In Hettlingen reihen sich neue Ein- und Mehrfamilienhäuser an die schmucken Bauernhäuser, die in der Vergangenheit das Dorfbild der Gemeinde prägten. Durch die geografische Nähe zu Winterthur und Zürich liegen attraktive Arbeitsplätze quasi vor der Haustüre.

Das Objekt

Das Mehrfamilienhaus steht in einem Wohnquartier an sonniger, ruhiger Lage. Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung im 1. Stock verfügt über 4.5 Zimmer, einen grossen Balkon und einen Werkraum im Keller und weist eine Fläche von ca. 90 m² aus. Der Ausbau entspricht nicht mehr ganz dem heutigen Standard – eine sanfte Renovation steht an.

Das Raumprogramm

Die Raumaufteilung ist einfach und praktisch: Entrée mit Einbauschränk, offener Ess-/Wohnbereich, Küche mit den üblichen Gerätschaften, Bad/WC, Gäste-WC und drei Zimmer. Auf dem gedeckten Balkon können Sie die Abendsonne geniessen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Hettlingen ZH

Das charmante Dorf am Tor des Zürcher Weinlandes ist Lebensmittelpunkt für rund 3'200 Menschen. Die ersten Besiedlungsspuren des zum Bezirk Winterthur gehörenden Dorfs reichen bis in die Jungsteinzeit zurück. Heute präsentiert sich Hettlingen als moderne Gemeinde mit hoher Lebensqualität für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Die Qualität der Schulen sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung nach Winterthur und Zürich sind Faktoren, die nicht nur Familien mit Kindern von Hettlingen überzeugen. Prägend für Hettlingen sind ebenso die aktive Dorfgemeinschaft und das damit verbundene vielfältige Vereinsleben.

Einige Unternehmen unterschiedlichster Ausrichtung nutzen die Standortvorteile von Hettlingen und bieten damit wertvolle Arbeitsplätze im Dorf. Die Nähe und Anbindung zu den Wirtschaftszentren, die gute Infrastruktur von Hettlingen und der attraktive Steuerfuss ermöglichen ein erfolgreiches Wirken.

In hügeliger und natürlicher Landschaft reihen sich neu gebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser an die schmucken Bauernhäuser die in der Vergangenheit das Dorfbild von Hettlingen prägten. Gepflegte Gärten und ein Dorfbach tragen das ihre zu diesem bildschönen Dorf bei.

Freizeit – Kultur – Kirchen

Hettlingen bietet mit seinem schönen Dorfkern, der unberührten Natur und seinen Kulturstätten eine perfekte Idylle zum Verweilen

und Erkunden. Das ausgedehnte naturnahe Erholungsgebiet aber auch das vielfältige, aktive Vereinsleben bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Soziales Zusammenleben

Soziales Zusammenleben wird in Hettlingen gross geschrieben. Das vielfältige Betreuungsangebot schenkt Kindern wertvolle Erfahrungen im Umgang mit Anderen, gibt Eltern die Freiheit berufstätig zu sein und das Wissen, dass ihre Kinder in guten Händen sind.

Auch Senioren und Seniorinnen in Hettlingen sind vielbeschäftigt. Es finden in regelmässigen Abständen allseits geschätzte Seniorenwanderungen, lustige Seniorennachmittage und diverse andere Aktivitäten statt. Diese halten fit und fördern das aktive Mit- und Zusammenleben unter der älteren Generation.

Wirtschaft

Durch eine umsichtige Dorfpolitik ist Hettlingen von riesigen Industriebauten mit grossem Verkehrsaufkommen bisher verschont geblieben. Zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen, zum Teil mit internationalem Wirkungsfeld, bilden das wirtschaftliche Rückgrat der Gemeinde.

Bildung

Primarschule und Tagesstrukturen bilden einen für Kinder und Mitarbeitende attraktiven Raum, wo gemeinsam gelernt, gelebt und gearbeitet wird. Rund 300 Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur 6. Klasse besuchen unsere

ländlich gelegene Schule. Die Sekundarschule befindet sich in Seuzach und wird nach dem System der Dreiteiligen Sekundarschule geführt. Die rund 300 – 320 Schülerinnen und Schüler stammen aus den Gemeinden Seuzach, Hettlingen und Dägerlen.

Quelle: www.hettlingen.ch

Entfernungen:

Kindergarten:	290 m
Primarschule:	290 m
Sekundarschule Seuzach:	2.5 km
Volg:	400 m
Bäckerei:	400 m
Schwimmbad:	900 m
Bahnhof:	900 m

Anschlüsse:

Autobahnanschluss Winterthur Nord: 3.0 km

Fahrzeit mit dem Auto nach:

Winterthur:	6.5 km
Flughafen Zürich-Kloten:	19.9 km
Zürich:	31.5 km

Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	20 min
· Flughafen:	36 min
· Zürich HB:	42 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	97 %
Ref. Kirche:	13 %
Röm. Kath. Kirche:	13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
- Grundstück 1231 m²
- Baujahr 1995
- Wohnzone 2
- NWF Wohnung 80 m²

Bauweise / Ausbau

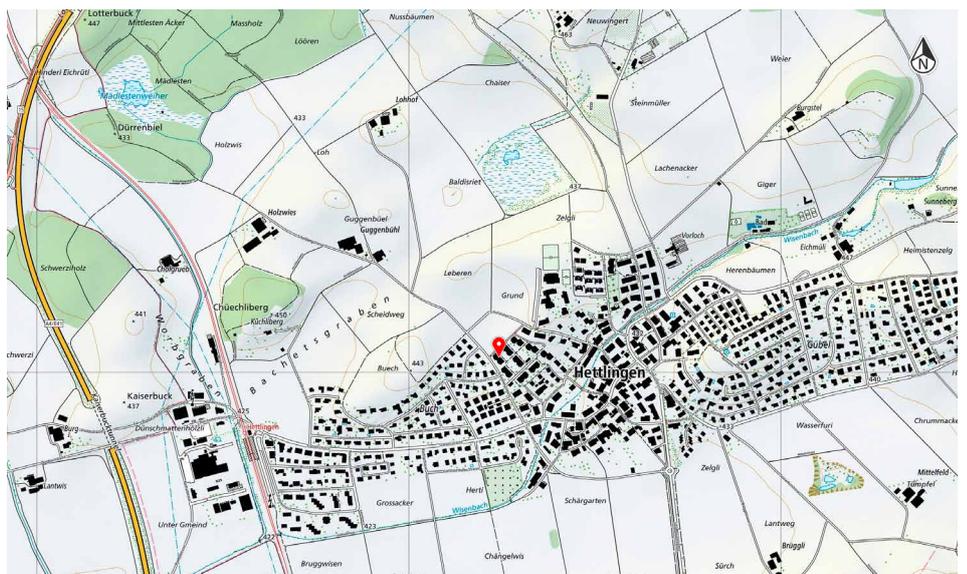
- Massivbau
- Satteldach
- vollständig unterkellert
- vollständig gedämmt
- Heizung: Wärmetauscher pro Gebäude
- Energiequelle Heizung: Holz (Schnitzel)
- Warmwasser: Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

Wohnung

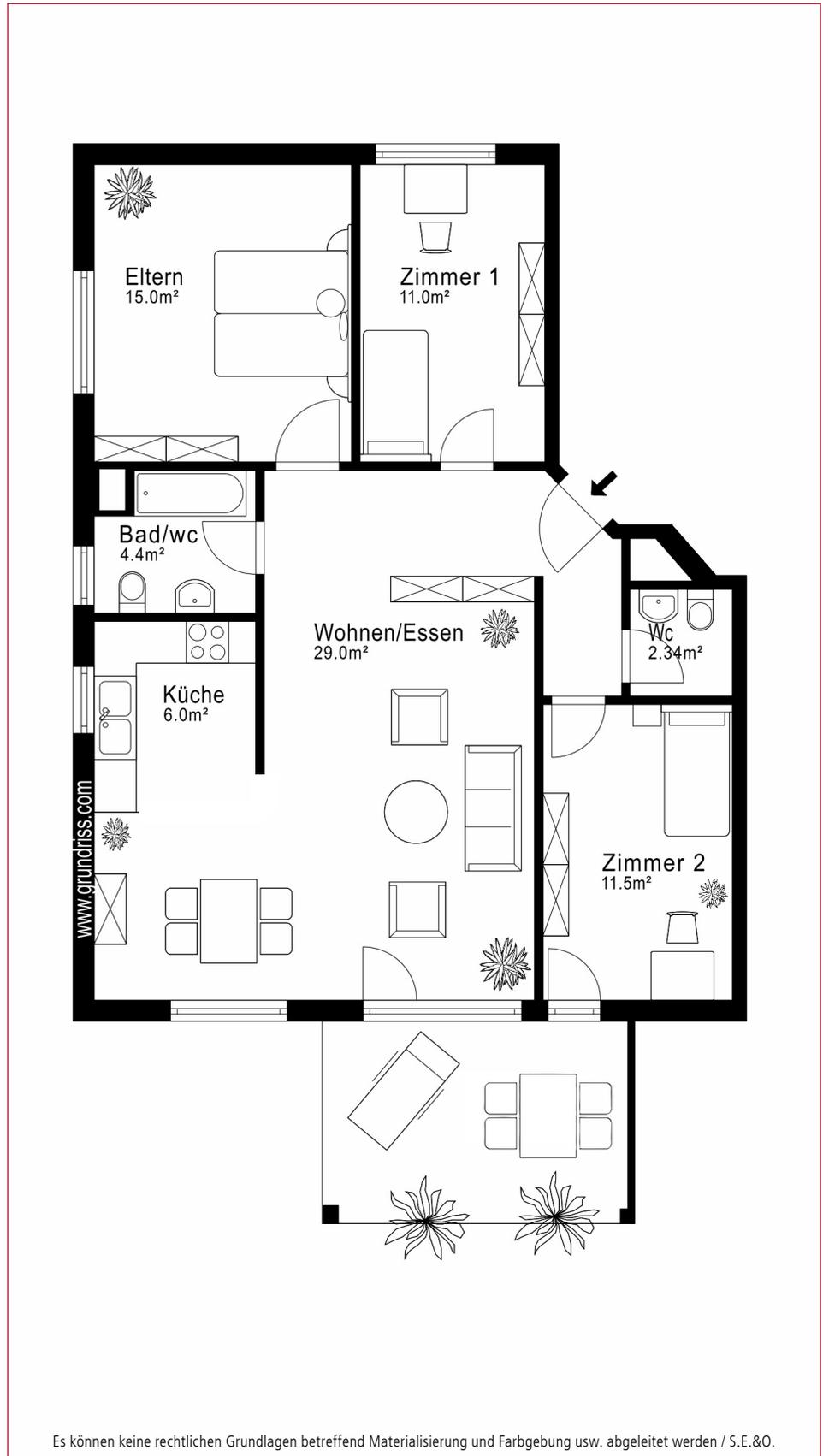
- Entrée mit Garderobe, Einbauschränke
- Wohnen/Essen:
 - heller Wohnraum
 - Flügeltürenfenster zum Balkon
- Küche/Essen:
 - Fronten Metall (Forster-Küche)
 - Holzmöbel
 - Abdeckung Stein dunkel
 - Glaskeramikherd
 - Combi-Steam V-Zug
 - Kühlschrank
 - Spülmaschine
 - Dampfanzug
- Gäste-WC (ohne WC)
 - Anschlüsse/Platz für Waschturm
 - Lavabo
 - Spiegelschrank
- Bad/WC
 - helle Keramikplatten (Boden/Wand)
 - Lavabo mit Unterschrank
 - Spiegelschrank
 - Badewanne
- 3 Zimmer
- grosszügiger Balkon

Untergeschoss

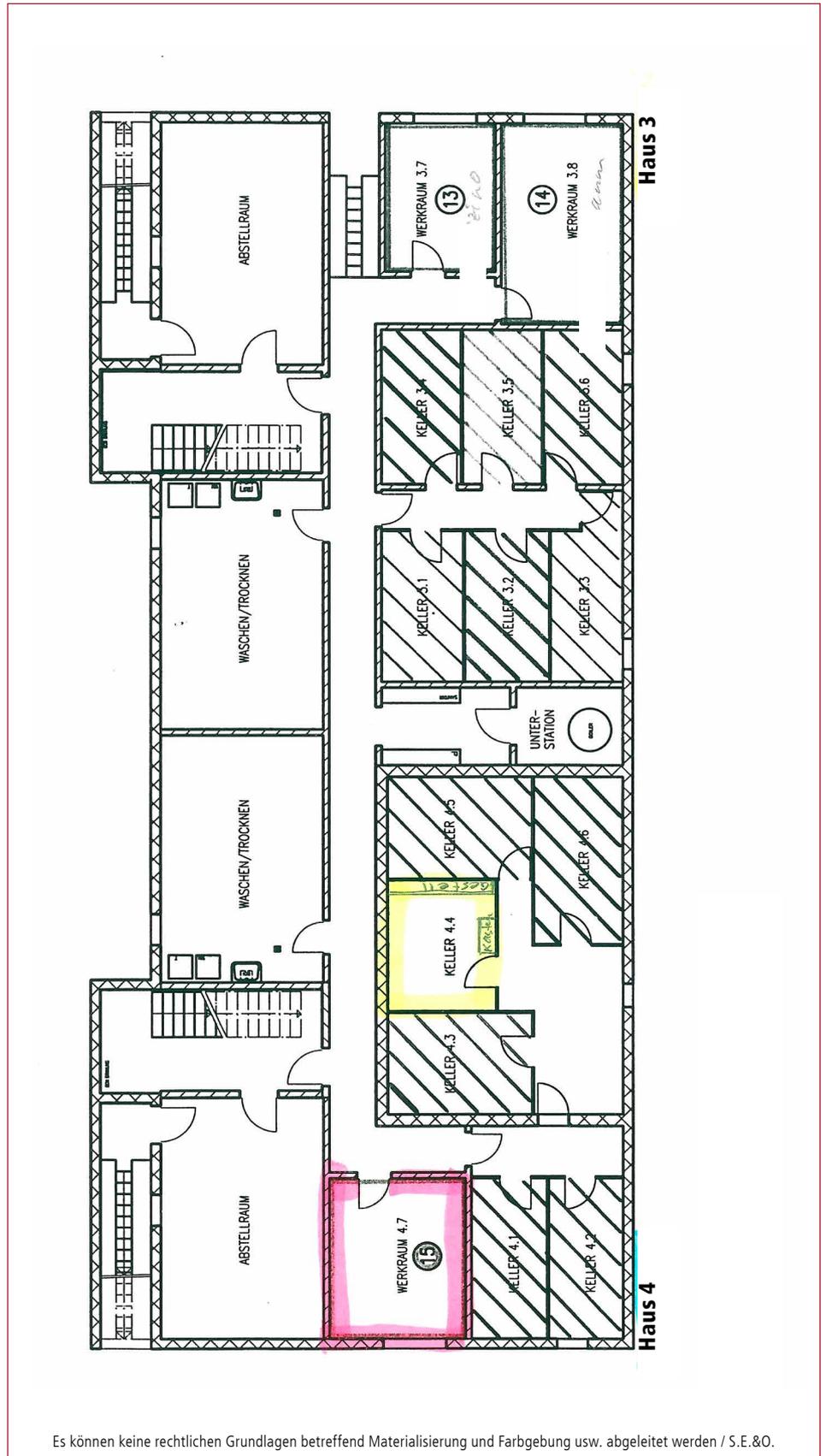
- grosses Kellerabteil
- Werkraum mit Tageslicht
- Tiefgaragenplatz Nr. 3



Grundriss Wohnung

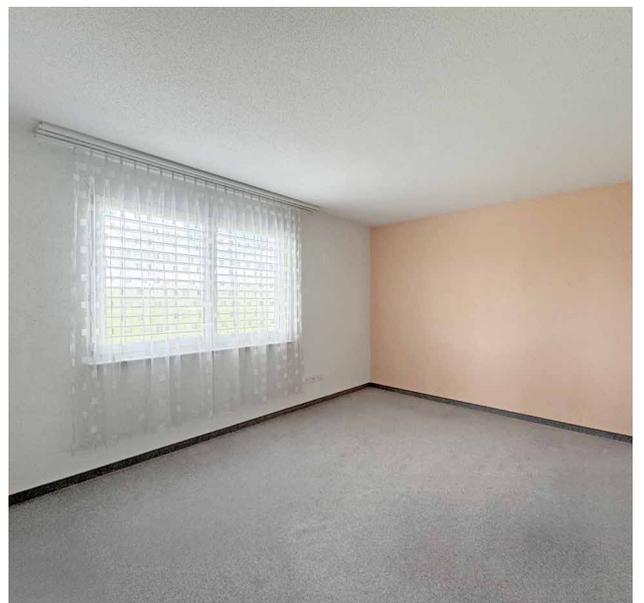


Grundriss Keller/Werkraum

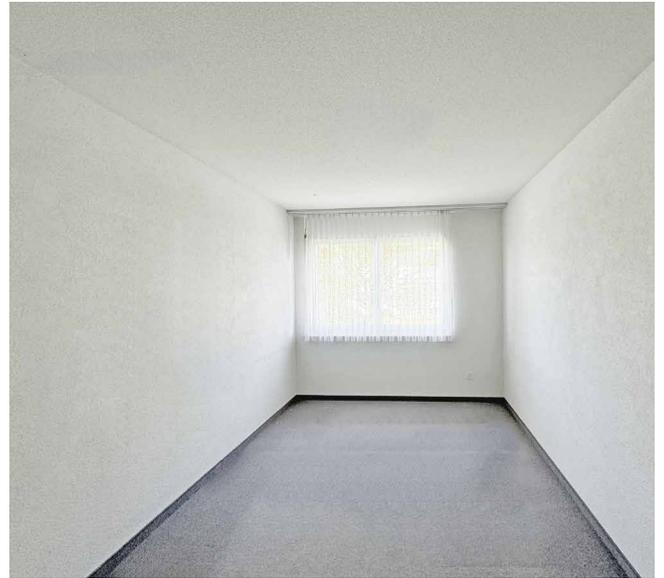


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung:

Gemeinde: Hettlingen

1.

Grundbuch Blatt 1136, Stockwerkeigentum,
79 / 1000 Miteigentum an GBBI 1024 , Kat. Nr. 1784,
mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4.4 im Obergeschoss
rechts, in den Aufteilungsplänen gelb bemalt,

Stockwerkeigentum Nr. 10

gemäss Begründungserklärung mit Plänen Belege 1995/162

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Reglement der Stockwerkeigentümer
dat. 20.12.1995, Beleg 163

Keine Vormerkung und Dienstbarkeit eingetragen

2.

Grundbuch Blatt 1141, Stockwerkeigentum,
6 / 1000 Miteigentum an GBBI 1024 , Kat. Nr. 1784,
mit Sonderrecht am Werkraum Nr. 4.7 im Untergeschoss, in den Aufteilungs-
plänen orange bemalt,

Stockwerkeigentum Nr. 15

gemäss Begründungserklärung mit Plänen Belege 1995/162

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Reglement der Stockwerkeigentümer
dat. 20.12.1995, Beleg 163

Keine Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte eingetragen

Grundbuchauszug

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 1024, Liegenschaft, Kataster Nr. 1784, Hettlingen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1784, Hettlingen, Plan Nr. 8
1231 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|--|--------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22100744, Im Grund 4 | 218 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22100744, Im Grund 3 | 205 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Gebäude | 423 m ² |
| - befestigte Fläche | 179 m ² |
| - Gartenanlage | 629 m ² |

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Zugunsten der Politischen Gemeinde Hettlingen betreffend Baubeschränkung (Arealüberbauung)
dat. 19.08.1994, Beleg 115
- Mit- und Stockwerkeigentum:
Reglement der Stockwerkeigentümer
dat. 20.12.1995, Beleg 163
- subjektiv-dingliche Verbindungen:
Hiezu gehört: 2 / 18 Miteigentum an Hettlingen Grundbuch Blatt 1032, Kataster Nr. 1792
dat. 19.08.1994, Beleg 115

Keine Vormerkung eingetragen

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen, dat. 09.05.1990, SP 513
- b) Last: Überbaurecht für Tiefgarage, dat. 19.08.1994, SP 566
- c) Recht/Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht, dat. 19.08.1994, SP 567
- d) Last: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht, dat. 19.08.1994, SP 568
- e) Recht/Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen, dat. 19.08.1994, SP 569
- f) Recht/Last: Gemeinsame Heizungsanlage, dat. 19.08.1994, SP 570
- g) Last: Fusswegrecht zu Gunsten der Polit. Gemeinde Hettlingen, dat. 19.08.1994, SP 575
- h) Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zu Gunsten der Polit. Gemeinde Hettlingen, dat. 19.08.1994, SP 576

Grundbuchauszug

- i) Last: Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zu Gunsten der EKZ, 8002 Zürich, dat. 29.03.1995, SP 602
- j) Recht: Fuss- und auf Notfälle beschränktes Fahrwegrecht, dat. 28.05.1998, SP 694

Kein Grundpfandrecht eingetragen

Keine Vormerkung eingetragen

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen, dat. 09.05.1990, SP 513
- b) Recht: Überbaurecht für Tiefgarage, dat. 19.08.1994, SP 566
- c) Recht/Last: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht, dat. 19.08.1994, SP 567
- d) Last: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht, dat. 19.08.1994, SP 568
- e) Recht/Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen, dat. 19.08.1994, SP 569
- f) Recht/Last: Gemeinsame Heizungsanlage, dat. 19.08.1994, SP 570
- g) Recht: Recht auf Mitbenützung von Besucherparkplätzen und Container-Boxen, dat. 19.08.1994, SP 571
- h) Recht: Recht auf Mitbenützung von Spielplätzen, dat. 19.08.1994, SP 574
- i) Last: Baubeschränkung, dat. 19.08.1994, SP 577
- j) Last: Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zu Gunsten der EKZ, 8002 Zürich, dat. 27.02.1995, SP 598
- k) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen), übertragbar, zu Gunsten der EKZ, 8002 Zürich, dat. 29.03.1995, SP 601
- l) Recht: Fuss- und auf Notfälle beschränktes Fahrwegrecht, dat. 28.05.1998, SP 694
- m) Last: Durchleitungsrecht für eine Fernheizungsleitung mit Anschlussrecht an der Wärmehauptzufuhrleitung der Schnitzelholzheizung, dat. 30.11.1998, SP 702A
- n) Last: Durchleitungsrecht für eine Fernheizungsleitung mit Anschlussrecht an der Wärmehauptzufuhrleitung der Schnitzelholzheizung, dat. 26.02.2001, SP 792
- o) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 38 mit Zugangsrecht, dat. 01.11.2001, SP 824
- p) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 39 mit Zugangsrecht, dat. 01.11.2001, SP 825
- q) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 74 mit Zugangsrecht zu Gunsten Xaver Augustin Mettler, 20.02.1952, M, Ingenbohl SZ, dat. 01.11.2001, SP 826

Grundbuchauszug

- r) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 75 mit Zugangsrecht zu Gunsten Xaver Augustin Mettler, 20.02.1952, M, Ingenbohl SZ, dat. 01.11.2001, SP 827
- s) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 80 mit Zugangsrecht, dat. 01.11.2001, SP 828
- t) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 82 mit Zugangsrecht zu Gunsten Xaver Augustin Mettler, 20.02.1952, M, Ingenbohl SZ, dat. 01.11.2001, SP 829
- u) Recht: Durchleitungsrecht für eine Fernleitungsheizung, dat. 20.07.1995, SP 605-1
Recht: Durchleitungsrecht für eine Fernleitungsheizung, dat. 20.07.1995, SP 605-2
Recht/Last. Durchleitungsrecht für eine Fernleitungsheizung, dat. 20.07.1995, SP 605-3

Recht: Durchleitungsrecht für eine Fernleitungsheizung, dat. 20.07.1995, SP 605-5
Recht: Anschlussrecht an Schnitzelholzheizung, dat. 20.07.1995, SP 605-6

Kein Grundpfandrecht eingetragen

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
11.07.2017, 11.00 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR

A17-005275
Auszug 2017/932

Claudia Werdmüller, Grundbuchsekretärin

Coll: gn /



Gebäudeversicherung Mehrfamilienhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 199'489
Gemeinde/Quartier Hettlingen
Grundstück-Nr. 221.1784

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Stockwerkeigentümergeb., Im Grund 3+4, 8442 Hettlingen

Versicherungssumme Total CHF

3'820'000

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Hettlingen	221-00744	Im Grund 3 8442 Hettlingen und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1995 Schätzung vom 19.04.2024 Schätzgrund: Revision	4'537	321'008	3'820'000

Gebäudeversicherung Tiefgarage/Gemeinschaftsraum

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 199'497
Gemeinde/Quartier Hettlingen
Grundstück-Nr. 221.1792

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Eigentümergeinschaft, Im Grund, 8442 Hettlingen

Versicherungssumme Total CHF

4'186'134

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Hettlingen	221-00753	Im Grund 8442 Hettlingen 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 1995 Schätzung vom 03.05.2018 Schätzgrund: Revision	9'191	331'776	3'948'134
Hettlingen	221-01009	Im Grund 7 8442 Hettlingen 2916, Gemeinschaftsraum, Neuwert Erstellungsjahr: 1995 Schätzung vom 03.05.2018 Schätzgrund: Revision	300	20'000	238'000

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Eigentumswohnung
4½ Zimmer, 1. Stock rechts Whg. 4.4

Adresse: Im Grund 4
8442 Hettlingen

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 1784
Grundstück: 1231 m²
Vers.Nr.: 221-00744
Baujahr: 1995
Kubatur GV: 4'537 m³
GV-Neuwert: 3'820'000

Wohnung

Nettowohnfläche: ca. 80 m²
Wertquote: 79 ‰
Erneuerungsfonds CHF: 12'762.00

Werkraum Nr. 4.7

Wertquote: 6 ‰

Tiefgarage Nr. 3

Wertquote: 2/18

Raumaufteilung / Flächen

Entrée/Flur: 10.00 m²
Gäste-WC: 2.40 m²
Wohnen/Essen: 29.00 m²
Küche: 6.00 m²
Bad/WC: 4.40 m²
Eltern: 15.00 m²
Zimmer 1: 11.00 m²
Zimmer 2: 11.50 m²
Balkon: 13.00 m²
Keller: ca. 9.00 m²
Werkraum: ca. 12.00 m²



Total Wohnfläche: 89.30 m²
Nebenflächen: ca. 34.00 m²
Total: 123.30 m²

Verkaufspreis/VB CHF 775'000.00
inkl. 1 Tiefgaragenplatz 30'000.00
inkl. Werkraum 15'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 775'000.00 inkl. 1 Tiefgaragenplatz und Werkraum

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 10'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.