

zu verkaufen: zwei Grundstücke 2113 m² / 1303 m², Kernzone/Landwirtschaftszone, westlicher Ortsteil, an der Heitertalstrasse 3, 8418 Waltenstein/Schlatt

Wohnen auf dem Land

Waltenstein ist ein Dorfteil der Gemeinde Schlatt. In Waltenstein finden Sie noch das echte Dorfleben abseits der Hektik. Kurz gesagt ein ruhiger Ort, um sich wohlzufühlen. Ein Dorf ohne Durchgangsverkehr und mit kurzen Wegen nach Winterthur oder Elgg.

Das Objekt

Zum Verkauf stehen zwei vielseitig nutzbare Parzellen, die sich sowohl für Investoren als auch für private Käufer eignen.

Ein Teil einer Parzelle ist als Landwirtschaftsland ausgewiesen.

Visionen zu leben bedeutet, mutig voranzugehen, Potentiale zu erkennen und Möglichkeiten zu nutzen. Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung was realisierbar ist.

Vereinbaren Sie mit uns einen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.





Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Waltenstein Gde. Schlatt

Waltenstein

Waltenstein ist eine ehemalige Zivilgemeinde im Tal des Bolsternbachs, der nach Kollbrunn fliessst. Auf dem Boli, an dessen Fuss Waltenstein liegt, befindet sich eine prähistorische Wallanlage. Waltenstein ist ein Dorfteil der Gemeinde Schlatt. In Waltenstein finden Sie noch das echte Dorfleben abseits der Hektik. Kurz gesagt ein ruhiger Ort, um sich wohlzufühlen. Ein Dorf ohne Durchgangsverkehr und mit kurzen Wegen nach Winterthur oder Elgg.

Schlatt

Schlatt ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur und liegt im Osten des Kantons Zürich, zwischen Winterthur und Turbenthal. Schlatt gehört zum Zürcher Oberland und liegt als Bestandteil des Tössberglandes auf der Hörnliktette. Der Reiz von Schlatt liegt nicht nur in seiner herrlichen Lage. Das Dorf hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Bauerndorf zur modernen, vielseitigen Gemeinde entwickelt. Einheimische und Zuzüger leben Seite an Seite, gestalten miteinander das Leben der Dorfgemeinschaft und lösen die anstehenden Aufgaben und Probleme.

Die Attraktivität von Schlatt als Wohnort bringt vielfältige Bautätigkeit und ruft nach Ausbau der gemeindeeigenen Infrastruktur. Auf der anderen Seite schätzen die Bewohner das echte Dorfleben und den ländlichen Charme in Verbindung mit der wunderbaren Natur. Das nahgelegene Erholungsgebiet Schauenberg lädt zum Wandern und Verweilen ein.

Schule Elsau-Schlatt

Die Schule Elsau-Schlatt bietet ihren rund 560 Schülerinnen und Schülern vom Kindergarten bis zur dritten Sekundarschule vielfältige Lernangebote. An drei Standorten unterrichten, fördern und begleiten ca. 100 Mitarbeitende die Kinder und Jugendlichen in 27 Klassen. Die familien- und schulergänzende Betreuung und einen Mittagstisch stellt der Kinderclub Jojo in der Gemeinde Elsau sicher.

Entfernungen

Postautohaltestelle:	59 m
Einkaufen Elgg:	6.6 km
Migros Kollbrunn:	7.1 km
Primarschule Schlatt:	1.1 km
Schwimmbad Schlatt:	2.1 km

Anschlüsse

nach Elgg:	5.3 km
nach Winterthur:	9.5 km
nach Flughafen Zürich:	31.0 km
nach Zürich:	33.0 km

Öffentlicher Verkehr

Fahrzeit mit ÖV:	
nach Elgg:	21 min
nach Aadorf:	41 min
nach Winterthur HB:	24 min
nach Flughafen:	47 min
nach Zürich HB:	53 min

Steuern 2025:

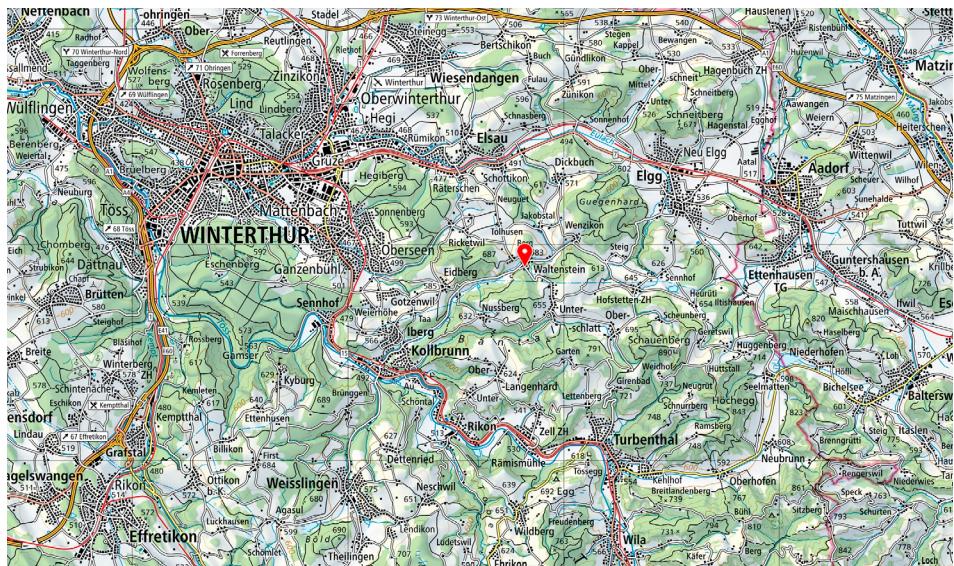
Gemeindesteuersatz o. Kirche:	125 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	12 %



Grundstück und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstück Kat. 1195, 2113 m²
▪ Kernzone/Landwirtschaftszone
- Grundstück Kat. 1206, 1303 m²
▪ Kernzone

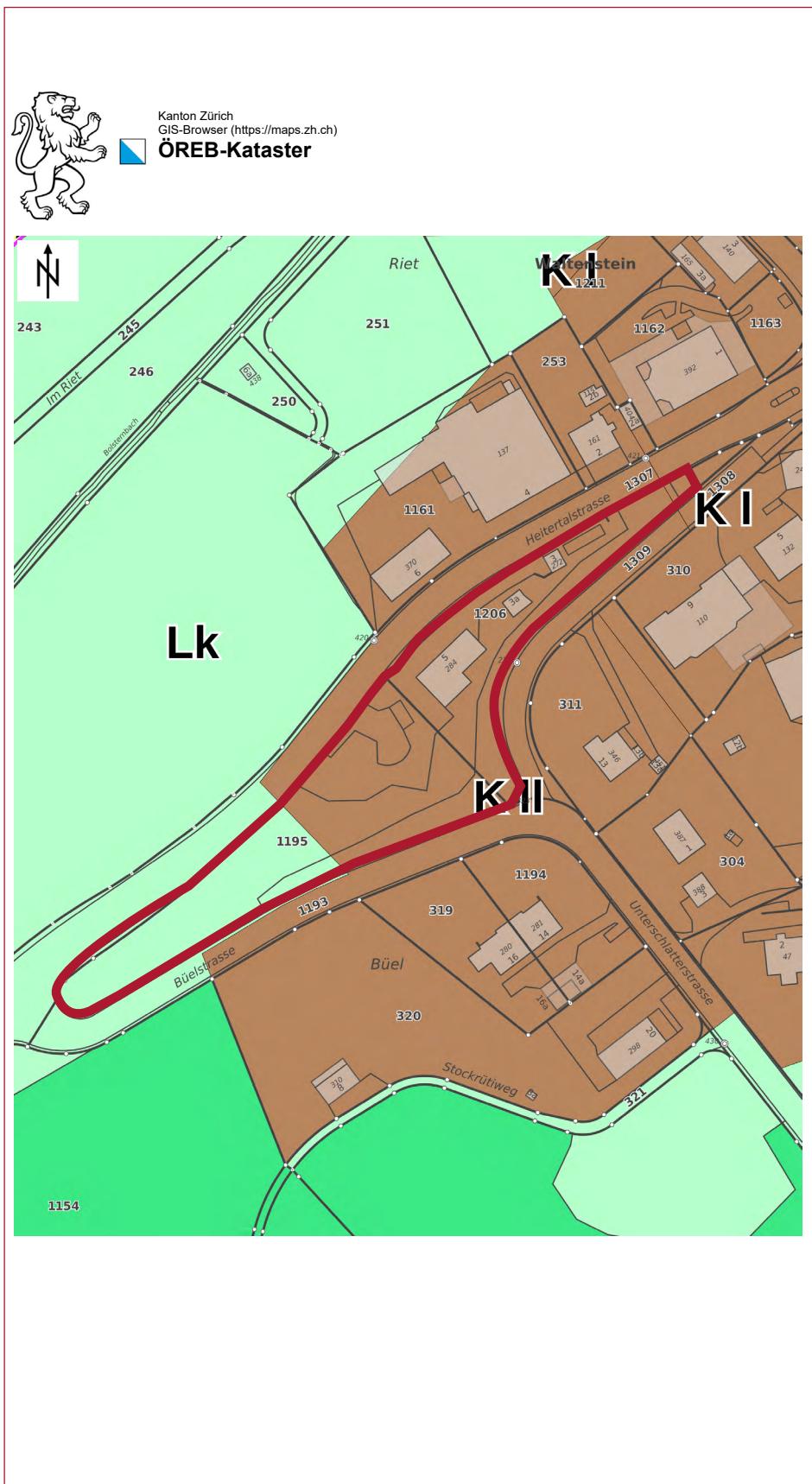


Rahmenbedingungen zur Parzelle

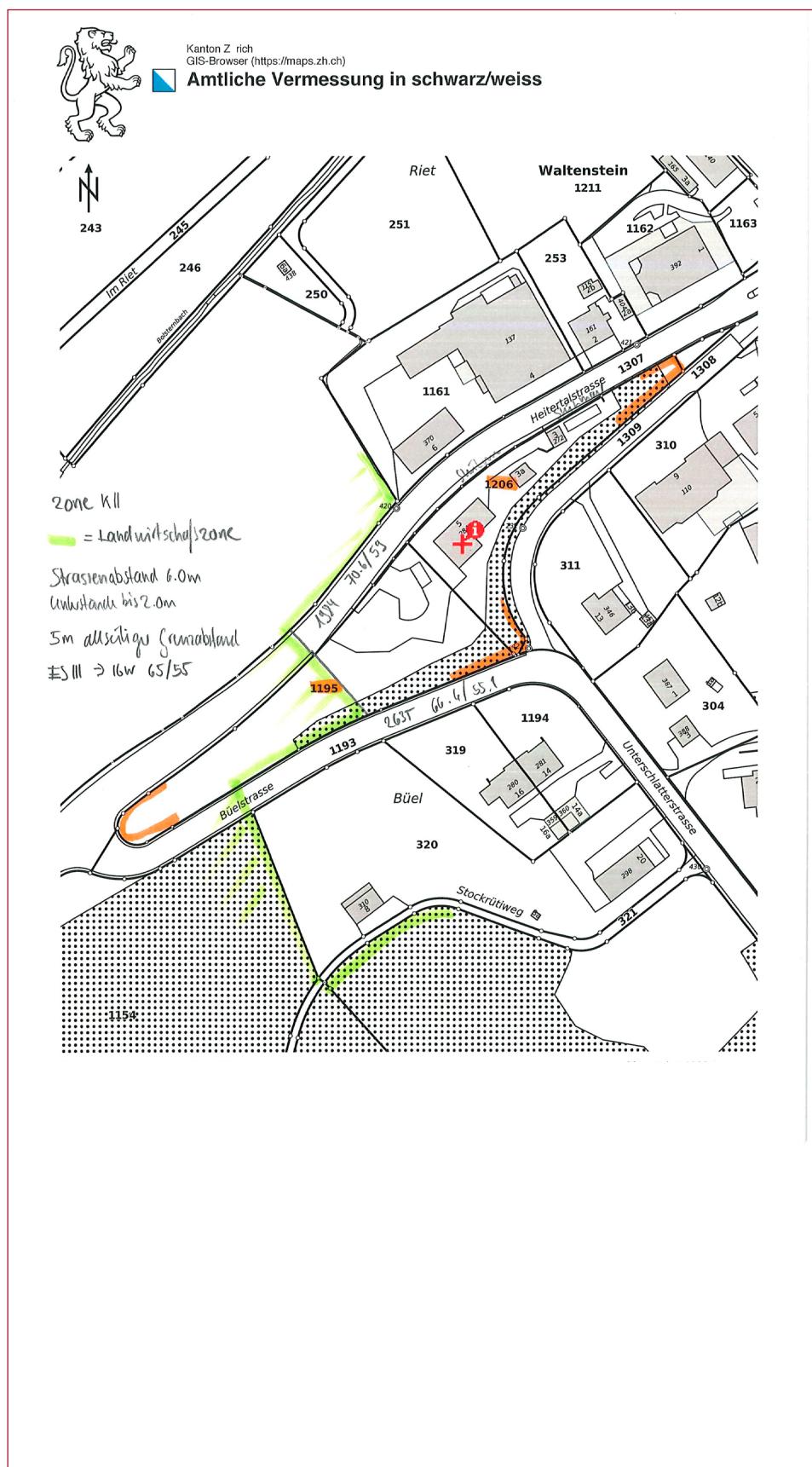
- Teil West > nicht bebaubar (Landwirtschaftszone)
- Teil Ost (Spitz) nicht bebaubar (Grenzabstände)
- 14m Höhenunterschied innerhalb des Grundstückes
- Südausrichtung durch Hang verschattet
- leichte Lärmbelastung Heitertalstrasse
- Erschliessung von Südost-Seite erschwert möglich > bis zu 5m Höhenunterschied
- Zufahrt auf Parzelle von Heitertalstrasse möglich, sofern auf Parzelle gewendet werden kann (gem. Bausekretär Schlatt)
- Bestockung (Sträucher/Bäume) gilt nicht als Wald (gem. Bausekretär Schlatt)
- im Landwirtschaftsland: eigene Quelle mit Biotop und kleinem Bach



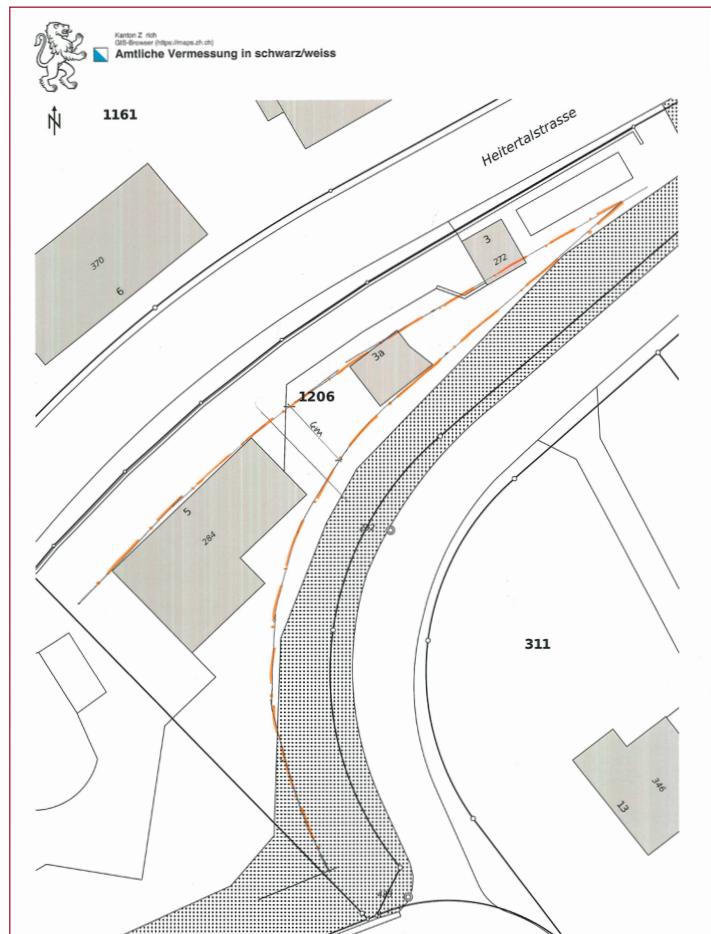
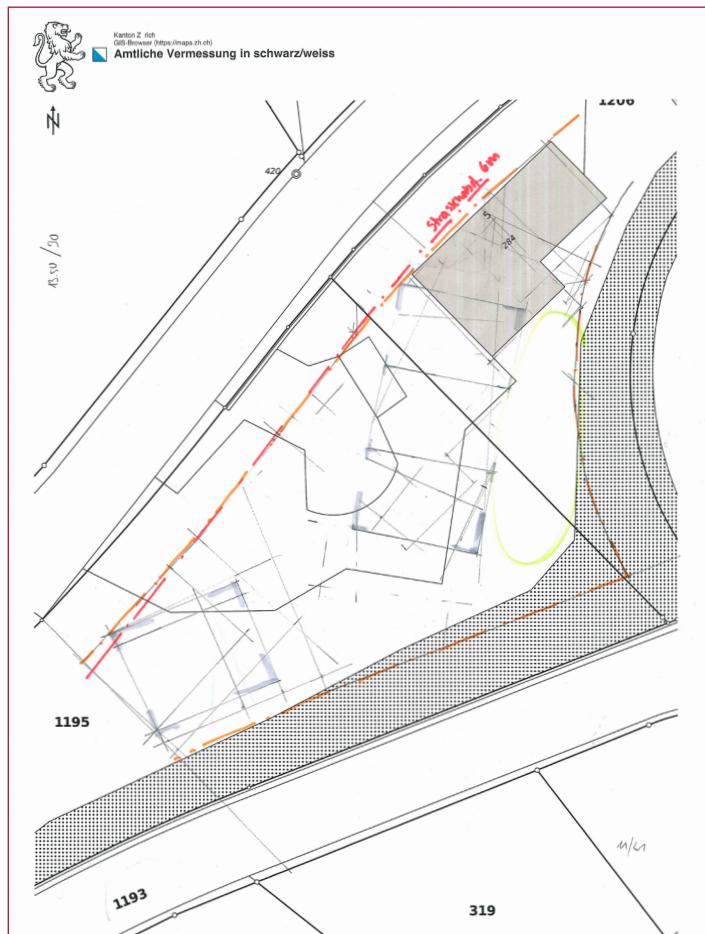
Lageplan



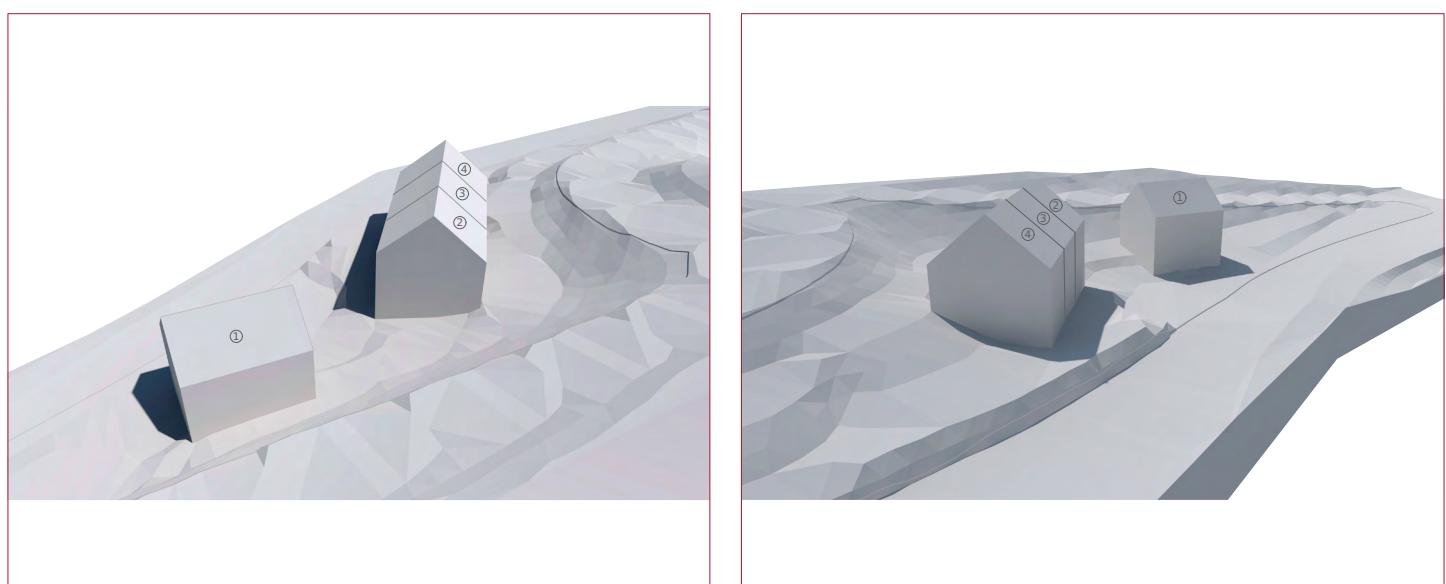
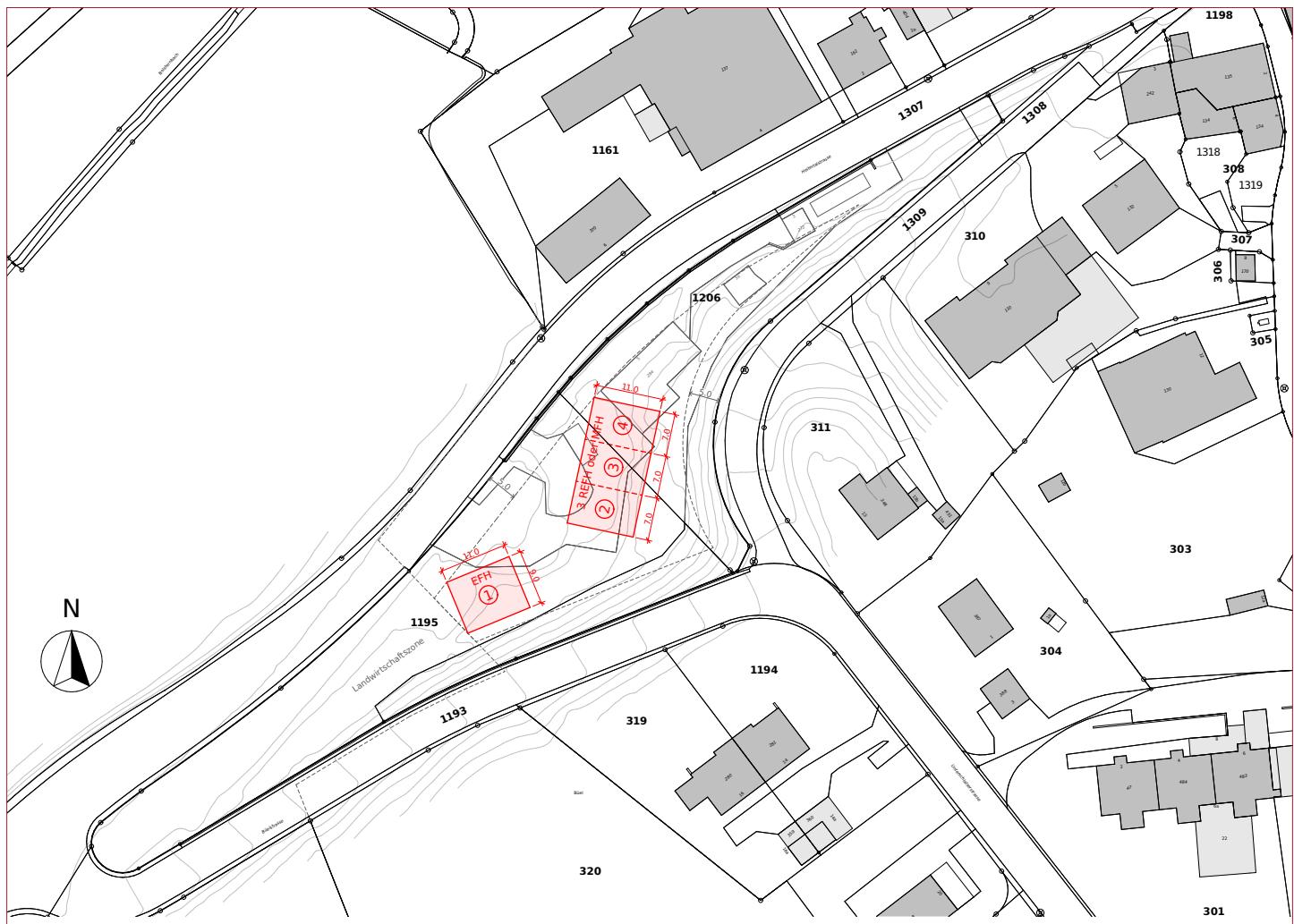
Studie baurechtliche Aspe



Studie Terrainverlauf



Vorstudie – Einfamilienhaus/Reiheneinfamilienhaus



Vorstudie wurde aufgrund der derzeit geltenden Bauvorschriften erstellt.

Grundbuchauszug Kataster 1195

Grundbuch Schlatt	Blatt 162	EGRID CH973477794052	1/2
----------------------	--------------	-------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung			Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m ²				
	21	13	Kataster 1195, Plan 7, Büel Gesamtfläche			
3	95		Bodenbedeckung befestigte Fläche			
13	87		Gartenanlage			
3	31		bestockte Fläche			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentl.-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung	17.05.1999	22	CH2505-0000-0003-27250		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Quellwasserdurchleitungsrecht	14.03.1945	Bd. 14/563	CH2505-0000-0004-31246	

Grundbuch Schlatt	Blatt 162	EGRID CH973477794052	2/2
----------------------	--------------	-------------------------	-----

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
keine						

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine				

Grundbuchauszug Kataster 1206

Grundbuch	Blatt	EGRID		1/2
Schlatt	161	CH394077793435		

Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung		Änderung		
ha	a	m2			Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 1206, Plan 7, Waltenstein				
	13	03	Gesamtfläche				
			Gebäude				
	22		Nebengebäude, Nr. n.v.				
1	16		Gebäude Industrie, Nr. 22600272, Heitertalstrasse 3				
	36		Gebäude Industrie, Nr. 22600284, Heitertalstrasse 5				
			Bodenbedeckung				
1	74		Gebäude				
2	78		befestigte Fläche				
3	96		Gartenanlage				
4	27		humusierte Fläche				
	28		bestockte Fläche				

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentl.-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung	17.05.1999	22	CH2505-0000-0003-27048	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID		2/2
Schlatt	161	CH394077793435		

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit Quellwasserdurchleitungsrecht zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	14.03.1945	Bd. 14/563	CH2505-0000-0004-31246		

Zahlen / Fakten

Eckdaten

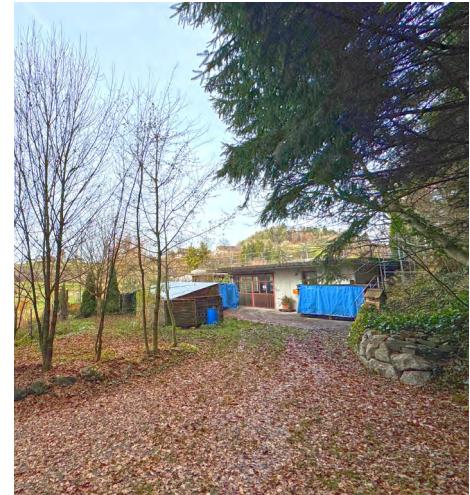
Objekt: Bauland, zwei Grundstücke werden zusammen verkauft

Adresse: Heiterthalstrasse 3
8418 Waltenstein/Schlatt

Kataster-Nr.: 1206
Grundstück: 1303 m²

Kataster-Nr.: 1195
Grundstück: 2113 m²

Verkaufspreis Land CHF 950'000.00



Ablauf/Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis Land

CHF 950'000.00

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 20'000.00 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. 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

Studie und Pläne sind nicht rechtsverbindlich. 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. Bezuglich 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.