

## Mehrfamilienhaus Landstrasse 13, 8633 Wolfhausen



**Kataster:** 2074

**Grundstück Volumen:** 899m<sup>3</sup>

**Mietzinseinnahmen Jährlich:** CHF. 57'840.00

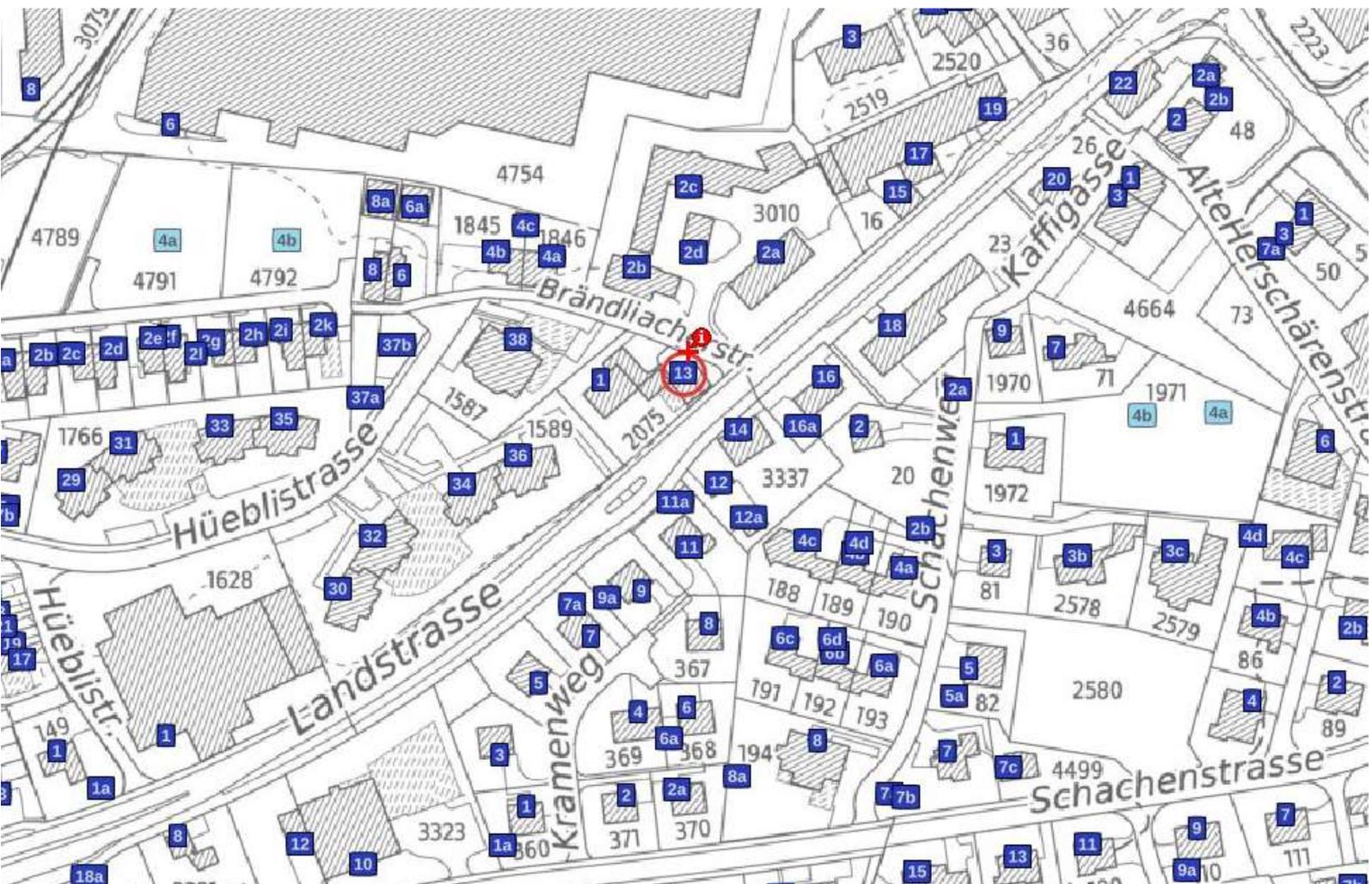
**Rendite:** 4% netto

**Verkaufspreis:** CHF 1'446'000

# Lageplan



# Der Katasterplan



## Das Dorf Wolfhausen

---

Die Dörfer Bubikon und Wolfhausen besitzen eigene Dorfkerne, welche nach und nach durch neue Quartiere erweitert wurden. Die Industrie ist mehrheitlich nahe am Dorf, meist in eigentlichen Industriezonen platziert. In jedem Dorfteil findet sich eine selbständig geführte Primarschule. Die Oberstufe wird zentral in Bubikon unterrichtet. Kantons-, Berufs-, und Sonderschulen findet man hauptsächlich in Wetzikon.

Der tägliche Bedarf kann bequem im Dorf gedeckt werden. Für spezielle Einkäufe gibt es in den umliegenden Gemeinden eine grosse Zahl von Möglichkeiten in Fachgeschäften oder grösseren Einkaufszentren. Die lokalen Handwerker und Gewerbetreibenden bieten einen umfassenden Service an und stehen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

Obwohl auf dem Lande gelegen, hat man nicht das Gefühl, völlig abseits des Stadtlebens zu sein. Die sehr guten Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr nach allen Seiten ermöglicht es, zeitsparend ans gewünschte Ziel zu gelangen.

## Die Liegenschaft **Landstrasse 13, 8633 Wolfhausen**

---

Die Liegenschaft Landstrasse 13 in 8633 Wolfhausen wurde im Jahr 1870 errichtet und umfasst ein Volumen von insgesamt 899 m<sup>3</sup>. Zwischen den Jahren 2018 und 2022 wurden alle 4 Wohnungen totalrenoviert, mit neue Küchen, Nasszellen, Fenstern, Heizungen, Elektro- und Wasserleitungen usw.; alles ist auf dem modernsten Stand! Die Liegenschaft ist vollvermietet und die allgemeine Vermietung läuft immer sehr reibungslos.

## Angaben zum Objekt

---

Anzahl Wohnungen	4 Wohnungen
Anzahl Parkplätze	3 Parkplätze
Verfügbar ab	sofort

# Mieterspiegel

Goda Verwaltung

**Mieterspiegel**  
**Landstrasse 13, 8633 Wolfhausen**  
**01.12.2023 - 31.12.2023**

Objekt (Typ)	Mieter	Komponente	Netto	Akonti	Brutto
1 2-Zimmerwohnung EG links 45m2	Knecht Dominic Andreas Oliver	01.10.2023 - offen	Fr. 1'220.00	Fr. 120.00	Fr. 1'340.00
2 4-Zimmerwohnung 1. OG 65m2	Frias Yojaira Ynmaculada	01.04.2023 - offen	Fr. 1'400.00	Fr. 170.00	Fr. 1'570.00
3 2.5 -Zimmerwohnung DG 58m2	Füssle Mia Anuschka	15.09.2023 - offen	Fr. 1'350.00	Fr. 160.00	Fr. 1'510.00
4 Studio EG rechts 10m2	Mazanat Angelin	01.06.2023 - offen	Fr. 700.00	Fr. 100.00	Fr. 800.00
5 Parkplatz	Frias Yojaira Ynmaculada	01.12.2023 - offen	Fr. 50.00	Fr. -	Fr. 50.00
6 Parkplatz	Füssle Mia Anuschka	01.12.2023 - offen	Fr. 50.00	Fr. -	Fr. 50.00
7 Parkplatz	Leerstand	01.12.2017 - offen	Fr. 50.00	Fr. -	Fr. 50.00
Mandant 176: vermietet			Fr. 4'770.00	Fr. 550.00	Fr. 5'320.00
Mandant 176: Leerstände			Fr. 50.00	Fr. -	Fr. 50.00
<b>Mandant 176: ZH=Wolfhausen</b>			<b>100.00% Fr. 4'820.00</b>	<b>Fr. 550.00</b>	<b>Fr. 5'370.00</b>

## Impressionen

---



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Grüningen

Grundregister	Blatt	EGRID	1/3
Bubikon	2189	CH488034877701	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2074, Plan 4, Wolfhausen			
	1	87	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		84	Gebäude Wohnen, Nr. 11201870, Landstrasse 13			
			Bodenbedeckung			
	1	03	Gebäude befestigte Fläche			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Brandys Noemi, 27.12.1979, F, Belgien, Kasmin-Plyffer-Strasse 10, 6003 Luzern, Miteigentum zu 2/5		Kauf	07.12.2017	502	
2.	Davidovits Izchak, 08.11.1976, M, Zürich, Studentenweg 30a, 6390 Engelberg, Miteigentum zu 2/5		Kauf	07.12.2017	502	
3.	Olech Chaja Debora, 30.09.1977, F, Zürich, Birmensdorferstrasse 191, 8003 Zürich, Miteigentum zu 1/5		Kauf	07.12.2017	502	

Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers im Sinne Badezimmereinbau und Küchenumbau; Mehrwert: CHF 6'000.00		1964/2, 1969 /268	CH3036-0000-0020-80147			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers betreffend Ladenanbaute; Mehrwert: CHF 18'000.00 (29.10.1951, GP 18 S. 363)	06.05.1949	GP 18 S. 52, 363	CH3036-0000-0020-80046			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs-, Anpassungs- und Minderwertsrevers	25.02.1966	44	CH3036-0000-0020-80248			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsrevers	21.04.1989	97	CH3036-0000-0020-80349			

Rechtswirksame Eintragungen

02.11.2020, 09:55 Uhr

Grundregister	Blatt	EGRID	2/3
Bubikon	2189	CH488034877701	

## Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

## Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Keller zulasten Blatt 2190, Kataster 2075, EGRID CH493477808710, Bubikon	21.04.1989		96 CH3036-0000-0024-43857	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungrecht am Abstellplatz für Kehricht-Container zugunsten Blatt 2190, Kataster 2075, EGRID CH493477808710, Bubikon	21.04.1989		96 CH3036-0000-0024-43958	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungrecht an Heizungsanlage, Kamin und Öltank zugunsten Blatt 2190, Kataster 2075, EGRID CH493477808710, Bubikon	21.04.1989		96 CH3036-0000-0024-43756	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitige Durchleitungsrechte für Leitungen aller Art zugunsten und zulasten Blatt 2190, Kataster 2075, EGRID CH493477808710, Bubikon	21.04.1989		96 CH3036-0000-0024-44050	

## Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

## Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief SIX SIS AG, Aktiengesellschaft (AG), Otten, CHE-106.842.854, Baslerstrasse 100, 4600 Otten	585'000.00	M10	1	25.07.1996	280	CH3036-0000-0002-82755	1, 2, 3

Rechtswirksame Eintragungen

02.11.2020, 09.55 Uhr

Grundbuchamt Grüningen

Grundregister	Blatt	EGRID	3/3
Bubikon	2189	CH488034877701	

## Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	13.09.2011	362	CH3036-0000-0002-82755
2	Erhöhung	31.07.2019	221	CH3036-0000-0002-82755
3	Gläubigerwechsel	31.07.2019	222	CH3036-0000-0002-82755

## Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	02.11.2020, 09.55 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	kantonal
F	Frau	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

02.11.2020, 09.55 Uhr

# Versicherungsnachweis



SICHERN & VERSICHERN

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

Zürich, 22.01.2018

Noemi Brandys  
Schimmelstrasse 18  
8003 Zürich

**Gemeinde / Quartier** Bubikon  
**Gebäude Nr.** 01870  
**Gebäudeadresse** Landstrasse 13  
8633 Wolfhausen

**Gebäude-Zweck** Wohnhaus  
**Erstellungsjahr** 1870  
**Volumen total m3** 899  
**Kataster Nr.** 2074

**Schätzung vom** 29.08.2017  
**Schätzungsgrund** Revision

**Eigentümer/-in**  
Noemi Brandys  
Schimmelstrasse 18, 8003 Zürich

Izchak Davidovits  
Studentenweg 30a, 6390 Engelberg

Chaja Ollech  
Birmensdorferstrasse 191, 8003 Zürich

**Versicherungs-Nachweis**  
gültig ab 01.01.2018

---

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>	750'000
<b>Versicherungsart</b>	Neuwert
<b>Aktueller GVZ-Index</b> (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

<b>Prämie pro Jahr</b> ohne Bauzeitversicherung		240.00
<b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b>	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen	
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)		
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

## Rechtsmittel

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



## Allgemeine Verkaufsbedingungen

---

Der Besitzes Antritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann per sofort oder nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) gehen zu Lasten des Käufers.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

## Prospektverbindlichkeit

---

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

### Kontaktperson

Herr J. Wiederkehr  
Goda Verwaltung AG  
T +044 508 29 24  
E [wied@godaverwaltung.ch](mailto:wied@godaverwaltung.ch)

