

5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«CHARMANTES ECKHAUS IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

HOFWIESWEG 9, 8488 TURBENTHAL

«CHARMANTES ECKHAUS IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

Herzlich willkommen am Hofwiesweg 9 in Turbenthal

Turbenthal ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Turbenthal ist flächenmässig mit 25,07 km² und rund 5'100 Einwohnern eine der grössten Gemeinden im Kanton Zürich. Vom Gemeindegebiet sind 58 % bewaldet, 35 % werden landwirtschaftlich genutzt, 4 % sind Siedlungsflächen und 3 % entfallen auf Verkehrsbauten.

Der Bahnhof Turbenthal liegt an der Tösstalbahn und wird von der S26 Winterthur – Rapperswil bedient und von der Zürcher S-Bahn-Linie S11, die via Winterthur nach Aarau führt. Buslinien verbinden Turbenthal mit Pfäffikon, Dussnang und Sitzberg.

Für den bequemen Einkauf sorgen verschiedene Anbieter wie die Supermärkte Migros, Coop und «Aldi Suisse» sowie das Gartencenter «Landi Wila-Turbenthal».

Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten und Primarschulen. Die Sekundarschule befindet sich ebenfalls im Dorf an der Feldstrasse 2a.

Turbenthal bietet ausserdem ein starkes lokales Gewerbe sowie ein lebhaftes Vereinsleben.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Hofwiesweg 9, 8488 Turbenthal
Baujahr	1988
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 + 8
Kataster-Nr.	1536
Zone	Zentrumszone
Kubatur	570 m ³
Grundstück	346 m ²
Wohnfläche	129.39 m ² Hauptnutzfläche 48.06 m ² Nebennutzfläche 310.80 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Coop Supermarkt 40 m Bushaltestelle 90 m Migros Supermarkt 250 m Tankstelle 400 m Postfiliale 400 m Kindergarten 450 m Bahnhof Turbenthal 500 m Primarschule 550 m Sekundarschule 950 m

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Das 5.5 Zimmer-Reiheneckhaus befindet sich in der Gemeinde Turbenthal. Die Lage ist sehr ruhig, da die Quartierstrasse in einer Sackgasse endet und das Haus leicht zurückversetzt liegt. Das Dorf ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder sowie die Töss geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren und im Sommer findet man die ideale Abkühlung im Bichelsee.

Der Bahnhof Turbenthal liegt nur 500 m von dem Einfamilienhaus entfernt und kann gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Von hier aus sind Sie in zirka 26 Fahrminuten am Bahnhof Winterthur, welcher gute Verbindungen nach Zürich und den Flughafen Kloten bietet. Die S11 verkehrt zu bestimmten Zeiten von Turbenthal aus über Winterthur direkt nach Zürich. Für den Einkauf eignen sich die Migros (270 m) oder der Aldi (900 m). Eine Tankstelle ist ebenfalls im Dorf vorhanden. Alle Klassenstufen werden in Turbenthal besucht.

Das Einfamilienhaus verfügt über 129.39 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 3 Nasszellen sowie 2 Tiefgaragenparkplätze.

Über 4 Treppenstufen gelangen Sie vom privaten Zugangsweg zum kleinen Vorplatz sowie zur Haustür. Hinter dieser eröffnet sich das Entrée. Dieses verfügt über einen Einbauschränk, welcher sich optimal zur Aufbewahrung Ihrer Alltagskleidung eignet. Direkt beim Hauseingang befindet sich zudem das Gäste-WC mit Lavabo. Nach dem Entrée eröffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 30.48 m². Dank der Fensterfront auf der südlichen Seite ist der Raum hell und freundlich. Das Highlight in diesem Raum ist aber das Cheminée, welches nicht nur einen schönen Akzent setzt, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus haben Sie zwei Zugänge in den Garten und die jeweiligen befestigten Sitzplätze. Der 4.9 m² grosse Sitzplatz auf der Westseite ist durch den darüberliegenden Balkon gedeckt und die umliegenden Büsche sorgen für Ruhe und Privatsphäre. Auf der Südseite liegt der 14.42 m² grosse befestigte Sitzplatz mit Knickarm-Markise für die Beschattung sowie der gepflegte Garten. Abschliessend folgt die 9 m² grosse Küche. Diese verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die zahlreichen Schränke und Schubladen bieten zudem genügend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien.

Direkt gegenüber dem Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und WC. Auf der rechten Seite liegt das grösste Zimmer mit 15.64 m². Auf der linken Seite sind zwei Zimmer mit jeweils 11 m². Das an der Aussenwand liegende Zimmer wird durch einen eigenen Balkon ergänzt.

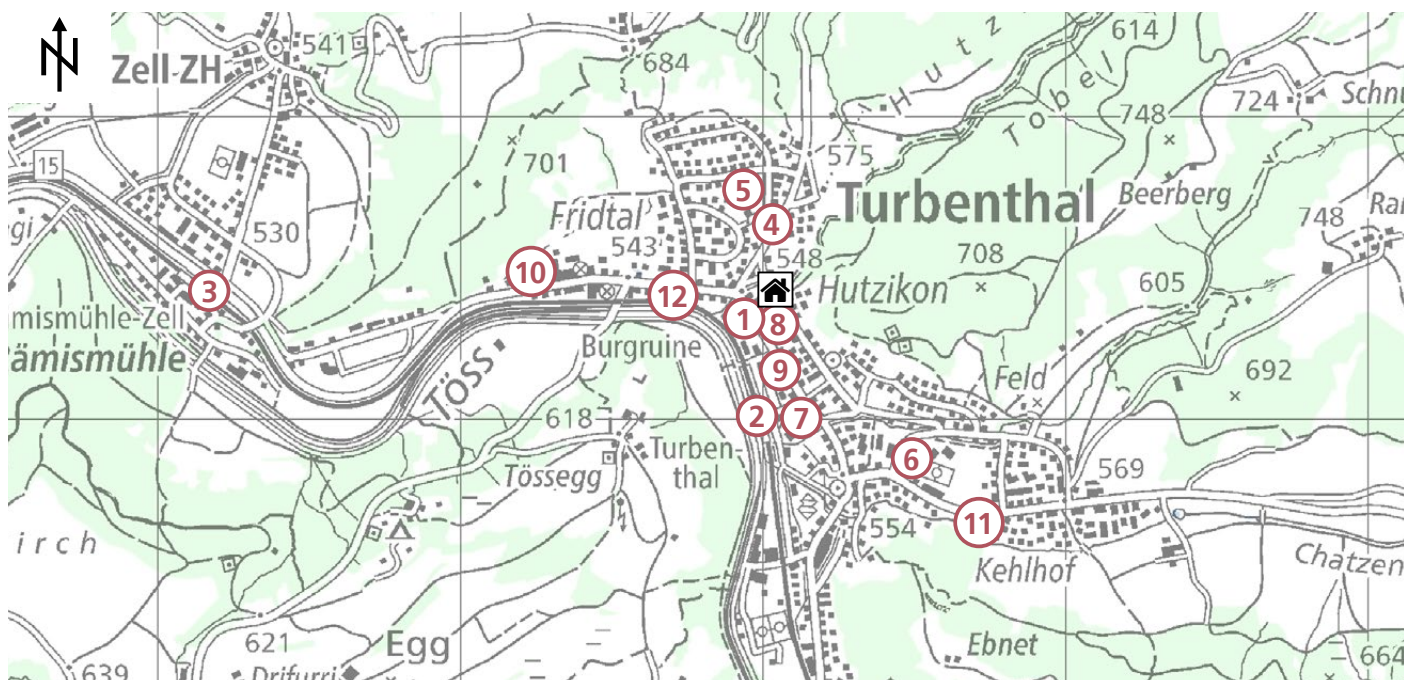


Im Dachgeschoss folgt ein weiteres Zimmer mit 16.52 m² und Schlupf sowie ein Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC. Abschliessend verfügen Sie hier über einen 9.78 m² grossen Estrich, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Beim Treppenabgang ins Untergeschoss befindet sich der Waschplatz mit Waschmaschine und Wasserbecken. Auf der rechten Seite ist der 15.19 m² grosse Luftschutzkeller, welcher reichlich Stauraum bietet. Auf der linken Seite befinden sich der Heizungsraum mit Kunststofftank sowie der 8.35 m² grosse Bastelraum, welcher vielfältig genutzt werden kann. Als Letztes folgt der direkte Zugang zur Tiefgarage.

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den gepflegten Garten, ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde sowie die beiden Tiefgaragenparkplätze.

Standort Turbenthal



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Turbenthal, Hutzikon» Linie 825 | 90 m |
| 2. | Bahnhof Turbenthal S11/S26, Restaurant Schwanen | 500 m |
| 3. | Bahnhof Rämismühle-Zell S11/S26 | 2.2 km |
| 4. | Kindergarten Girenbad | 450 m |
| 5. | Primarschule Hohmatt | 550 m |
| 6. | Sekundarschule Turbenthal-Wildberg | 950 m |
| 7. | Postfiliale, Hausarzt «Tösstal-Praxis AG» | 400 m |
| 8. | Coop Supermarkt | 40 m |
| 9. | Migros Supermarkt, Bäckerei «Genusswerk Turbenthal» | 250 m |
| 10. | «Aldi Suisse» Supermarkt | 850 m |
| 11. | Gartencenter «Landi Wila-Turbenthal» | 1.2 km |
| 12. | Agrola Tankstelle mit TopShop | 400 m |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



WC EG



Wohn-/Essbereich







Küche



Vorplatz OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Balkon



Bad OG



Vorplatz DG



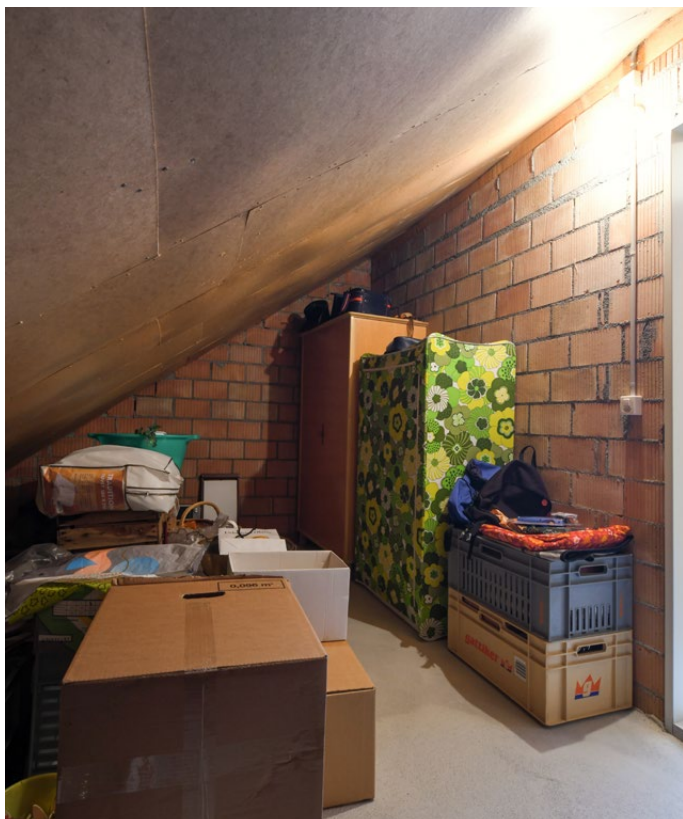
Zimmer 4



Bad DG



Estrich



Waschen



Elektrotabelleau



Schutzraum



Heizen



Bastelraum



Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 + 8





Tiefgarageneinfahrt



Garten





Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

HOFWIESWEG 9

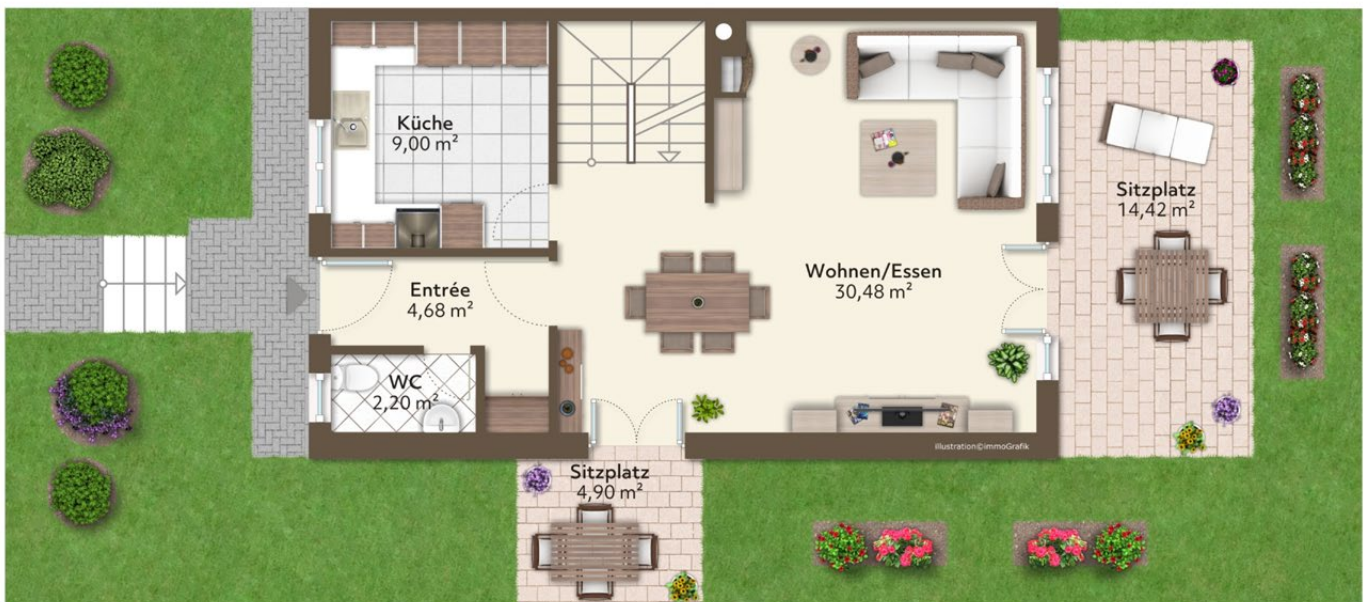
Hauptnutzfläche

46.36 m²

Aussennutzfläche

306.32 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

HOFWIESWEG 9

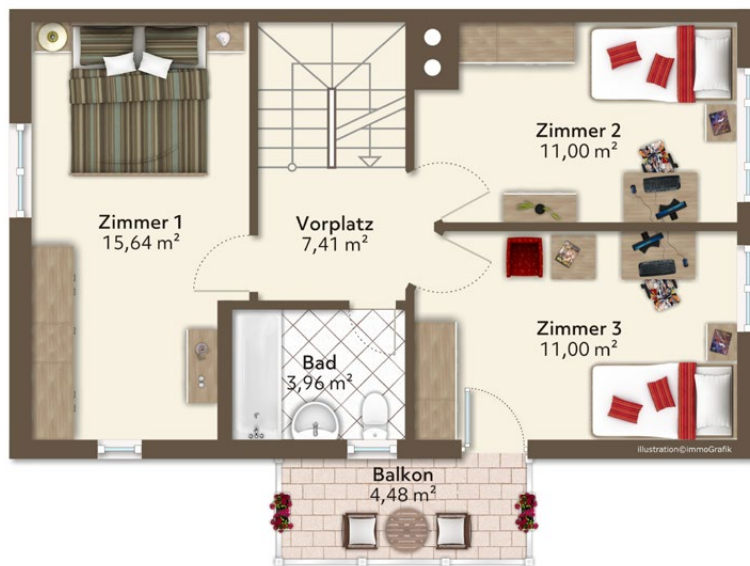
Hauptnutzfläche

49.01 m²

Aussennutzfläche

4.48 m²

Obergeschoss

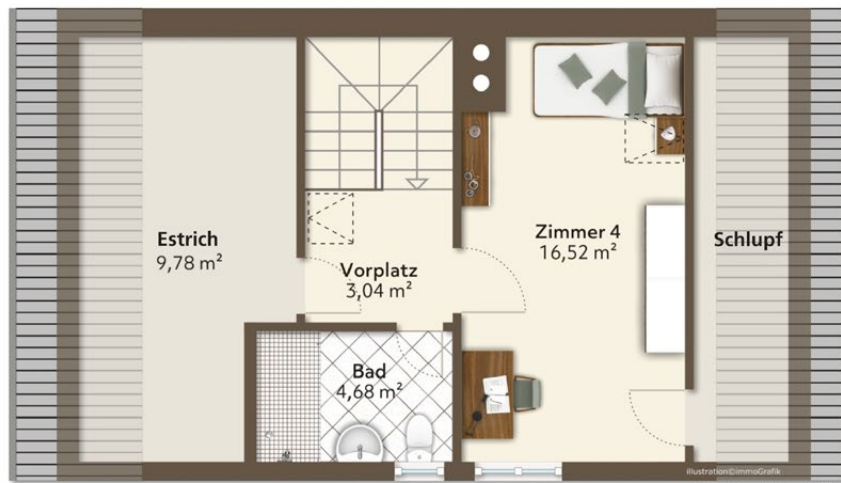


Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS
5.5 ZIMMER-REFH
HOFWIESWEG 9

Hauptnutzfläche	24.24 m²
Nebennutzfläche	9.78 m²

Dachgeschoss

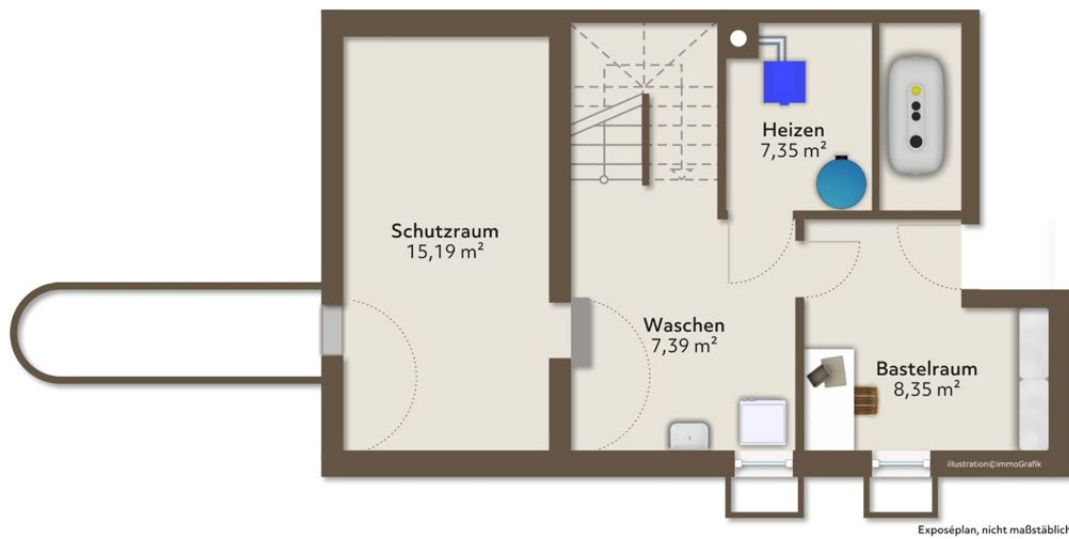


Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS
5.5 ZIMMER-REFH
HOFWIESWEG 9

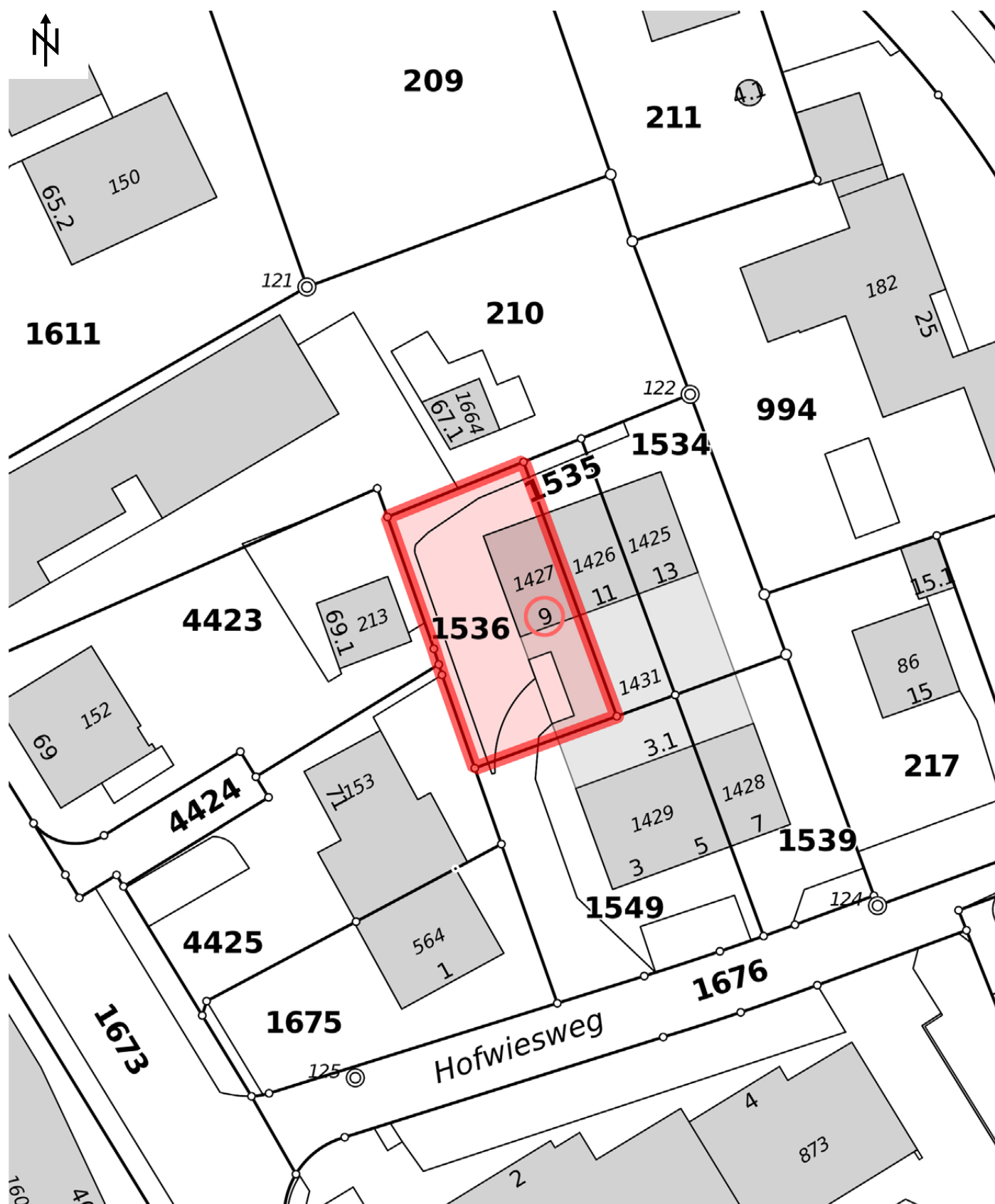
Nebennutzfläche **38.28 m²**

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Turbenthal

Grundregister		Blatt	EGRID		1/3
Turbenthal		1510	CH734277978928		
Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Beleg
	3	46	Kataster 1536, Plan 8, Turbenthal		
		59	Gesamtfläche		
		94	Gebäude		
		93	Gebäude Wohnen, Nr. 22801427, Hofwiesweg 9		
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 22801431, Teil		
			Bodenbedeckung		
			Gebäude		
			befestigte Fläche		
			Gartenanlage		
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung		11.03.1988	55, Turbenthal	CH2222-0000-0008-50550	
Ausnutzungsrevers: Diese Parzelle ist baulich ausgenützt zugunsten					
Gemeinde Turbenthal, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.119, Tösstalstrasse 56, 8488 Turbenthal					
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau		26.04.1988	106, Turbenthal	CH2222-0000-0008-50651	
Gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Versickerung des anfallenden Dachwassers in den Untergrund (AWR S 11 Turbenthal)					
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					

Rechtswirksame Eintragungen

06.02.2024, 15.34 Uhr

Grundbuchamt Turbenthal

Grundregister		Blatt	EGRID		2/3
Turbenthal		1510	CH734277978928		
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID
Recht / Last	Grunddienstbarkeit		12.08.1988	218, Turbenthal	CH2222-0000-0012-12644
	Durchleitungsrechte für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zugunsten und zulasten				
	Blatt 1508, Kataster 1534, EGRID CH758942779731, Turbenthal				
	Blatt 1509, Kataster 1535, EGRID CH749742778901, Turbenthal				
	Blatt 1512, Kataster 1549, EGRID CH719789427735, Turbenthal				
	Blatt 1513, Kataster 1539, EGRID CH794277899743, Turbenthal				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit		12.08.1988	218, Turbenthal	CH2222-0000-0012-12543
	Benützungrecht an Abstellplätzen in der Unterniveaugarage zugunsten und zulasten				
	Blatt 1508, Kataster 1534, EGRID CH758942779731, Turbenthal				
	Blatt 1509, Kataster 1535, EGRID CH749742778901, Turbenthal				
	Blatt 1512, Kataster 1549, EGRID CH719789427735, Turbenthal				
	Blatt 1513, Kataster 1539, EGRID CH794277899743, Turbenthal				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit		12.08.1988	218, Turbenthal	CH2222-0000-0012-12745
	Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht und Duldung von Aussenlampen zugunsten und zulasten				
	Blatt 1508, Kataster 1534, EGRID CH758942779731, Turbenthal				
	Blatt 1509, Kataster 1535, EGRID CH749742778901, Turbenthal				
	Blatt 1512, Kataster 1549, EGRID CH719789427735, Turbenthal				
	Blatt 1513, Kataster 1539, EGRID CH794277899743, Turbenthal				
Recht	Grunddienstbarkeit		12.08.1988	218, Turbenthal	CH2222-0000-0012-12846
	Benützungrecht an Besucherparkplätzen im Freien zugunsten				
	Blatt 1512, Kataster 1549, EGRID CH719789427735, Turbenthal				
	Blatt 1513, Kataster 1539, EGRID CH794277899743, Turbenthal				
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

06.02.2024, 15.34 Uhr

Grundregister Turbenthal	Blatt 1510	EGRID CH734277978928	3/3
-----------------------------	---------------	-------------------------	-----

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

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.02.2024, 15.34 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	kantonal
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuß		
m2	Quadratmeter		

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Turbenthal das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können
- und die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht

Für richtigen Auszug:

AK-Nr. 2024/84
GRUNDBUCHAMT TURBENTHAL



R. Berweger
Roland Berweger, Notariatsassistent
06.02.2024, 15.34 Uhr

Rechtswirksame Eintragungen



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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 203'646
Gemeinde/Quartier Turbenthal
Grundstück-Nr. 228.1536

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **679'170**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Turbenthal	228-01427	Hofwiesweg 9 8488 Turbenthal 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1988 Schätzung vom 10.05.2017 Schätzgrund: Revision	570	57'073	679'170

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.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wände	<u>Fundamentplatten</u> Stahlbeton <u>Aussenwände</u> Kellerumfassungswände armiert, 25 cm Fassadenmauerwerk, 18 cm Isolierbackstein mit 8 cm Aussenisolation <u>Haustrennwände</u> Untergeschoss: 2 x 12 cm Kalksandstein (oder Beton bei SR) Wohngeschosse: 2 x 12 cm Isolierbackstein, dazwischenliegende 3 cm starke Glas- oder Steinwollplatte <u>Trennwände</u> Untergeschoss: 10-18 cm Kalksandstein Wohngeschosse: 6-18 cm Backstein <u>Innenwände Keller</u> 10-18 cm Kalksandstein <u>Decken</u> Stahlbeton, ca. 20 cm
Heizung / Lüftung	Ölheizung Wärmeabgabe mittels Radiatoren
Fenster	Holzsparsenfenster mit 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Knickarm-Markise bei südlichem Sitzplatz
Sanitäranlagen	EG: Gäste-WC mit Lavabo OG: Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC DG: Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC

Parkierung	Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 + 8
Zusätzliche Unterlagen	Gerne senden wir Ihnen den vollständigen Grundbuchauszug auf Anfrage zu.
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 750'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 750'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«CHARMANTES ECKHAUS IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

HOFWIESWEG 9, 8488 TURBENTHAL

