

9 Zimmer-Eckhaus



«TOP GEPFLEGT UND AN STEUERGÜNSTIGER LAGE»

TROTENRAIN 10, 8474 WELSIKON-DINHARD

«TOP GEPFLEGT UND AN STEUERGÜNSTIGER LAGE»

Herzlich willkommen im «Trottenrain» in Welsikon-Dinhard

Dinhard ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich mit sehr attraktivem Gemeindesteuerfuss von 87.

Die Gemeinde besteht aus den verschiedenen Ortschaften: Eschlikon, Welsikon, Vorder-Grüt, Ausser-Dinhard, Riedmühle, Kirch-Dinhard und Längerenrüti.

Dinhard liegt mit den anderen kleinen Dörfern der Gemeinde eingebettet in eine anmutige Landschaft mit kleinen Bächen und Hecken, Rebhängen, Feldern, Wäldern und Wiesen.

Der Bahnhof Dinhard befindet sich weniger als 2 Gehminuten von der Parzelle entfernt. Das Postauto 612 bedient die Bahnhöfe Andelfingen, Thalheim/Altikon, Dinhard und Seuzach. Die Autobahnanschlüsse Oberwinterthur und Ohringen Richtung Zürich und St. Gallen (A1) sind in 10 Minuten erreichbar.

Sowohl Kindergarten als auch Primarschule befinden sich im Dorf Dinhard. Die Sekundarschule liegt an der Heimensteinstr. 11 in Seuzach.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem im Volg-Laden in Dinhard mit integrierter Postagentur oder im nahen Seuzach erledigen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	9 Zimmer-Eckhaus	
Adresse	Trottenrain 10 8474 Welsikon-Dinhard	
Baujahr	Wohnhaus: 1800 Gartenhaus: 1948	
Parkierung	Doppelgarage	
Kataster-Nr.	2072	
Zone	Kernzone	
Kubatur	Wohnhaus	1'459 m ³
	Gartenhaus	200 m ³
Grundstück	1'330 m ²	
Wohnfläche	276.00 m ² Hauptnutzfläche	
	320.90 m ² Nebennutzfläche	
	999.68 m ² Aussennutzfläche	
Umgebung	Bahnhof Dinhard	290 m
	Kindergarten	1.3 km
	Primarschule	1.3 km
	Volg mit Postagentur	1.4 km
	Sekundarschule Seuzach	2.7 km
	Migros Supermarkt	3.0 km
	Apotheke Seuzach	3.0 km

Beschreibung

Das 9 Zimmer-Eckhaus befindet sich ruhig gelegen in Welsikon am Rande der steuergünstigen Gemeinde Dinhard. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Felder, die Rebhänge, die Bäche und die bewaldeten Moränenhügel geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren und im Sommer sorgt der Ziegelweiher für angenehme Abkühlung. Zusätzlich bietet Dinhard ein breites Kultur- und Sportangebot.

Für den alltäglichen Einkauf eignet sich der Volg, welcher bequem mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Zudem gelangen Sie rasch nach Seuzach oder Winterthur, wo zahlreiche Shoppingmöglichkeiten bzw. eine ausgezeichnete Infrastruktur auf Sie warten. Der Bahnhof «Dinhard» befindet sich lediglich 290 m von der Liegenschaft entfernt und bietet Ihnen gute Verbindungen nach Winterthur, Zürich HB oder Stein am Rhein. Der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich in Dinhard, während die Sekundarschule im benachbarten Seuzach besucht wird.

Das Einfamilienhaus verfügt über 276 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 9 Zimmer, 3 Nasszellen, 1 Doppelgarage sowie einen Pool.

Über 5 Treppenstufen gelangen Sie zum Hauszugang. Hinter der Haustür eröffnet sich das Entrée mit integrierter Garderobe, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Die erste Tür auf der rechten Seite führt Sie in ein 24 m² grosses Zimmer mit Kachelofen. Dieser setzt nicht nur einen schönen Akzent, sondern kann auch zur zusätzlichen Wärmezeugung genutzt werden. Den Gang weiter hinunter eröffnet sich der Vorplatz im Erdgeschoss. Hier befindet sich die Treppe ins Obergeschoss, der Zugang zur Doppelgarage, ein direkter Zugang zum Garten, ein Wandschrank sowie das Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC. Gegenüber dem Badezimmer befindet sich ebenfalls ein Zugang zum Zimmer mit dem Kachelofen. Als nächstes folgt die grosszügige sowie sehr hochwertige Küche mit Granitabdeckung und Holzfronten. Die Küche verfügt über einen Kochherd, ein Foodcenter, einen Backofen, einen Combairsteamer mit Wärmeschublade, eine Spülmaschine sowie zwei Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet genügend Platz für sämtliche Küchenutensilien und es hat zudem genügend Platz für einen Esstisch in der Küche. Abgerundet wird die Küche durch den direkten Zugang zum befestigten Sitzplatz, was besonders im Sommer sehr praktisch ist. Das 21 m² grosse Esszimmer schliesst direkt an die Küche an und verfügt über ein Cheminée, welches bei geselligen Anlässen für wohlige Wärme sorgt. Von hier haben Sie ebenfalls einen Zugang zum Zimmer mit dem Kachelofen. Abschliessend folgt das sehr grosszügige Wohnzimmer mit 48.5 m². Dieses teilt sich das Cheminée mit dem Esszimmer und wirkt dank der Fenster auf beiden Wandseiten hell und freundlich. Vom Wohnzimmer haben Sie zudem einen direkten Zugang zum grosszügigen Sitzplatz sowie dem gepflegten Garten mit Gartenhaus und Pool.

Beim Treppenaufgang in Obergeschoss befindet sich die Waschecke mit Waschmaschine, Tumbler sowie Waschbecken. Diese werden durch mehrere Einbauschränke ergänzt, welche zusätzlichen Stauraum bieten.



Auf der rechten Seite des Gangs befinden sich insgesamt 4 Zimmer. Das kleinste Zimmer ist 13.5 m² gross und das grösste Zimmer verfügt über 23 m². Alle Zimmer verfügen über einen gepflegten Teppichboden sowie einen Blick ins umliegende Quartier. Auf der linken Seite liegen ein 14 m² grosses sowie ein 18 m² grosses Zimmer. Das grössere der beiden Zimmer verfügt über einen Balkon sowie einen direkten Zugang ins Badezimmer mit Dusche, Doppellavabo und WC. Abschliessend verfügen Sie in diesem Stockwerk über ein weiteres Badezimmer mit Walk-In Dusche, Doppellavabo und WC.

Der sehr grosszügige Estrich mit 150 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Die 56 m² grosse Doppelgarage wurde 2015 erstellt und verfügt über einen direkten Hauszugang. Zudem befinden sich hier auch das Fenster zum Tankraum sowie der Zugang zum Heizungsraum.

Über die Treppe im Vorgarten gelangen Sie zum Keller. Der 33 m² grosse Naturkeller eignet sich optimal als Weinkeller oder zur Lagerung von Lebensmitteln.

Der gepflegte Garten auf der Rückseite des Einfamilienhauses verfügt über einen Pool mit Rollabdeckung, welcher im Jahr 2015 komplett saniert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wärmepumpe. Direkt neben dem Pool befindet sich das Gartenhaus mit Aufenthaltsraum und verglastem Wintergartenanbau. Dank dem Cheminée, können hier auch bis in die späten Abendstunden angenehme Momente genossen werden. Zudem verfügt das Gartenhaus über einen Abstellraum, in welchem die Garten- sowie Poolgeräte gelagert werden können.

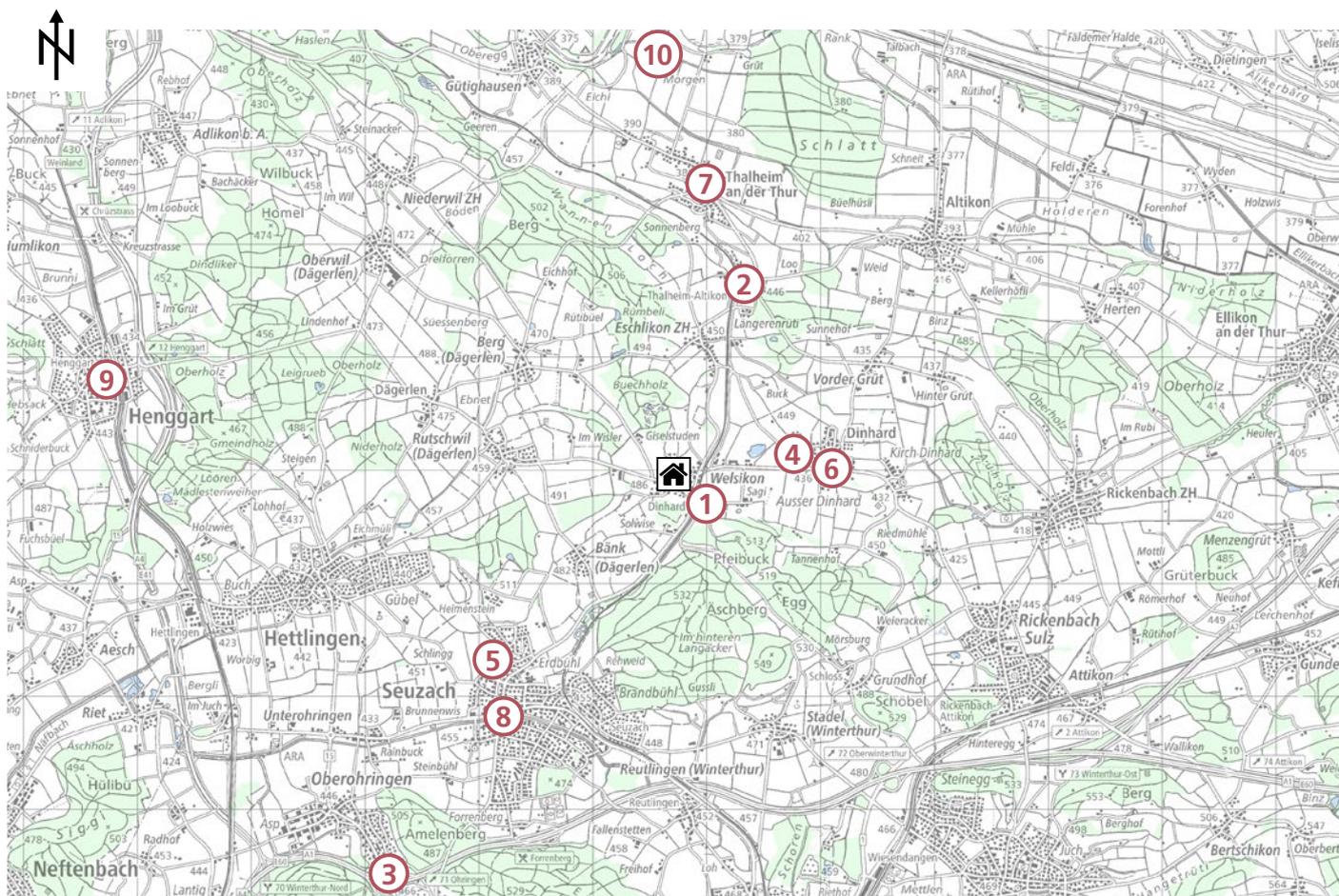
Die alte Bausubstanz wurde teilweise aufwändig restauriert und das Einfamilienhaus wurde stets top und laufend unterhalten. Ohne die grossen Renovationen im Jahr 2015 (Garage und Pool) wurden in Ersatz und Garten pro Jahr ca. CHF 30'000.— aufgewendet.

Für die aufwendige Kernsanierung 1978 wurde CHF 800'000.— investiert.

Seit 2015 folgten noch einmal Investitionen von CHF 875'000.—

Somit wurde seit 1978 total CHF 1'675'000.— für die Liegenschaft aufgewendet.

Standort Welsikon-Dinhard



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bahnhof Dinhard-Welsikon S29 | 290 m |
| 2. | Bahnhof Thalheim-Altikon S29, Restaurant «Bahnhof Thalheim» | 2.1 km |
| 3. | Autobahnauffahrt «Ohringen» | 5.8 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule Dinhard | 1.3 km |
| 5. | Sekundarschule Seuzach | 2.7 km |
| 6. | Volg Dinhard mit Postagentur, Agrola Tankstelle | 1.4 km |
| 7. | Volg Thalheim, Restaurant Winkelstube | 3.3 km |
| 8. | Migros Supermarkt, Apotheke Seuzach, Postfiliale, Restaurant Sonne, Ristorante «Pizzeria Barone Seuzach» | 3.0 km |
| 9. | Volg Henggart, Metzgerei Liechti, Bäckerei Schläpfer | 5.9 km |
| 10. | Parkplatz an der Thur, Restaurant «Schürlibeiz zum Asperhof» | 5.8 km |

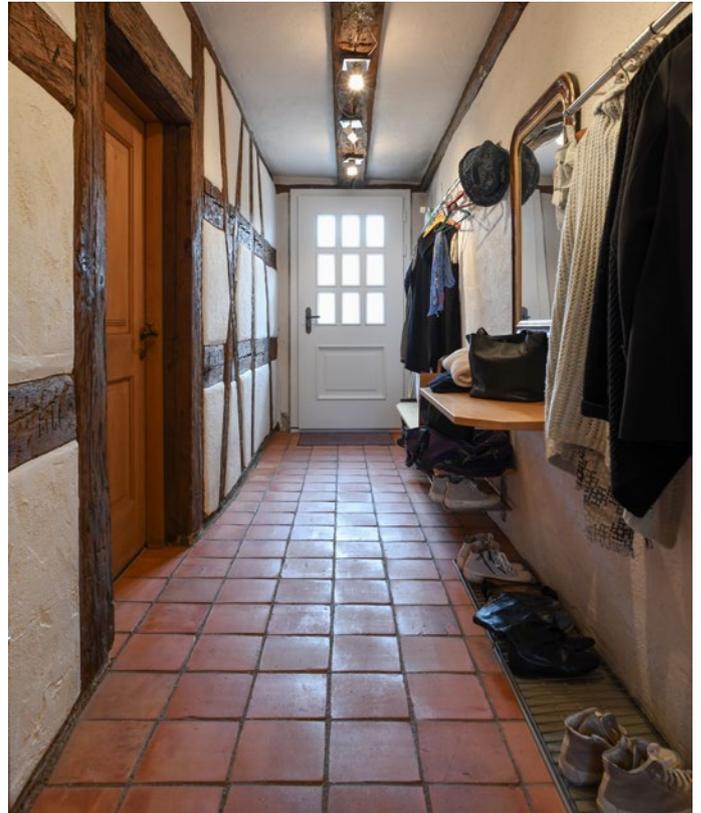
Impressionen

Hauszugang





Eingangsbereich



Vorplatz EG



WC EG



Zimmer 1





Esszimmer



Wohnzimmer





Küche





Vorplatz OG



Gang OG



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 6



Balkon



Zimmer 7



Bad 1 im OG



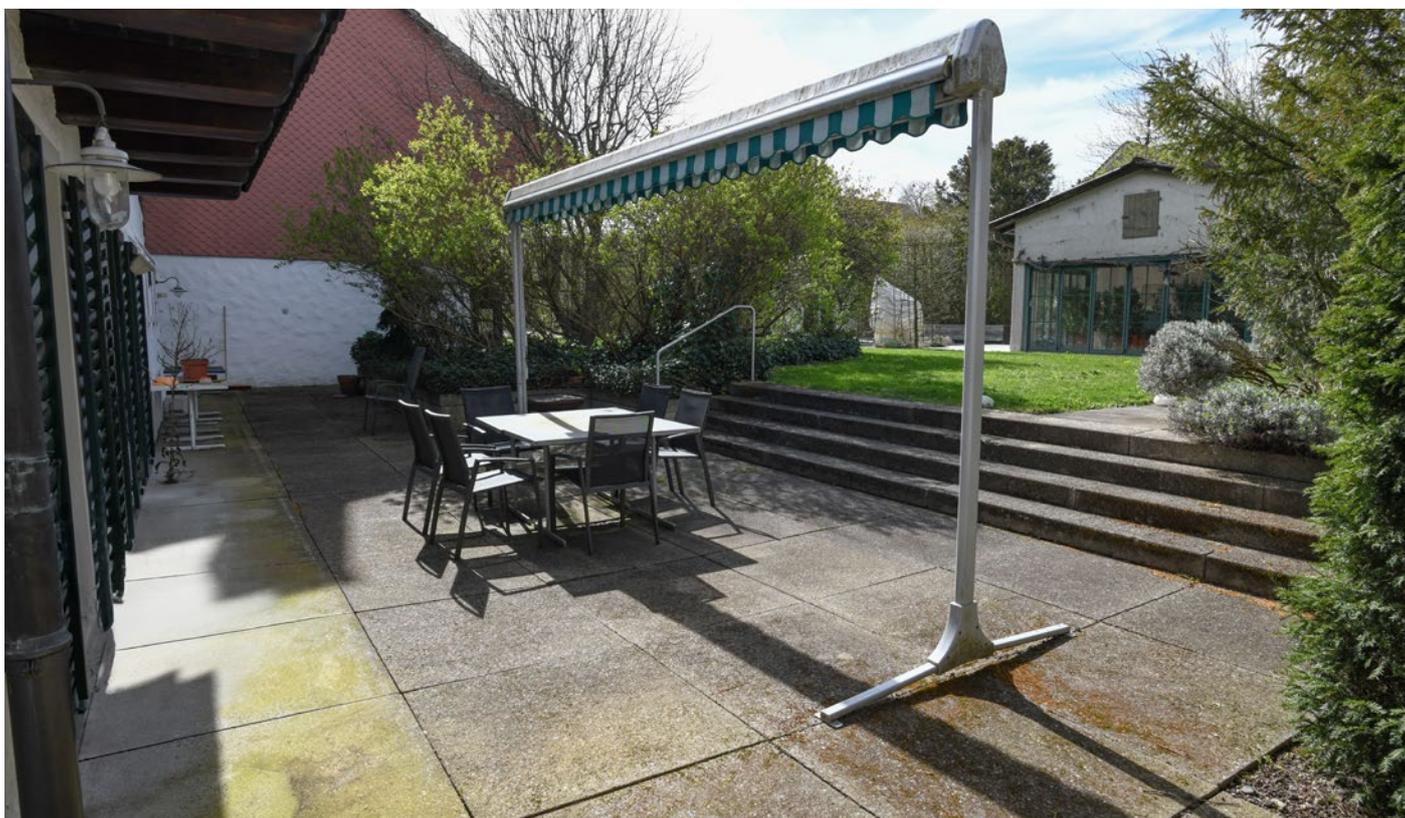
Bad 2 im OG



Estrich



Sitzplatz





Garten Hausrückseite





Swimming Pool





Gartenhaus







Garten Hausvorderseite

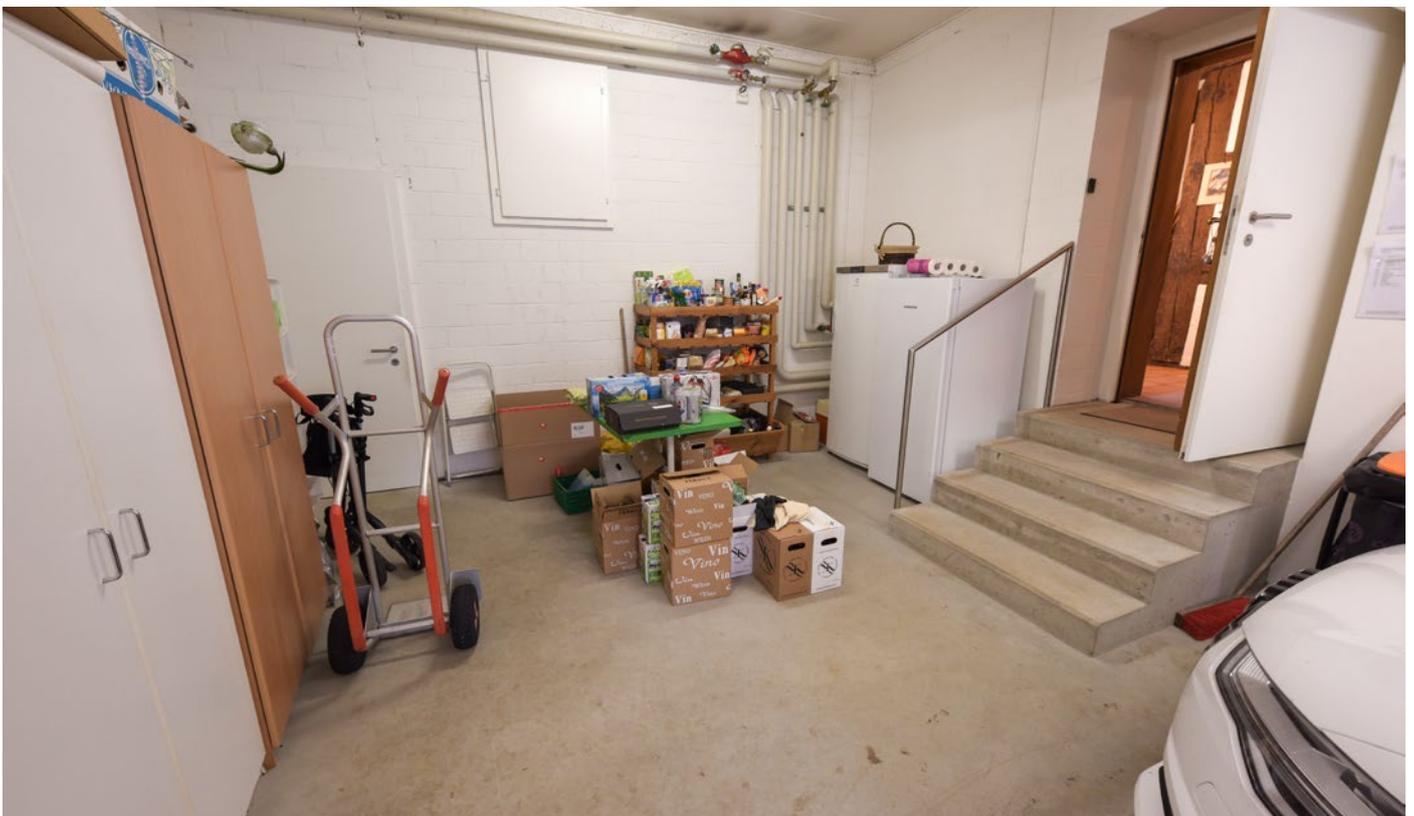




Naturkeller



Doppelgarage



Elektrotableau



Heizung



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

9 ZIMMER-ECKHAUS

TROTTENRAIN 10

Hauptnutzfläche 136.20 m²

Nebennutzfläche 72.46 m²

Aussennutzfläche 994.98 m²

Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

9 ZIMMER-ECKHAUS

TROTTENRAIN 10

Hauptnutzfläche

139.80 m²

Aussennutzfläche

4.70 m²

Obergeschoss



GARTENHAUS

9 ZIMMER-ECKHAUS

TROTTEENRAIN 10

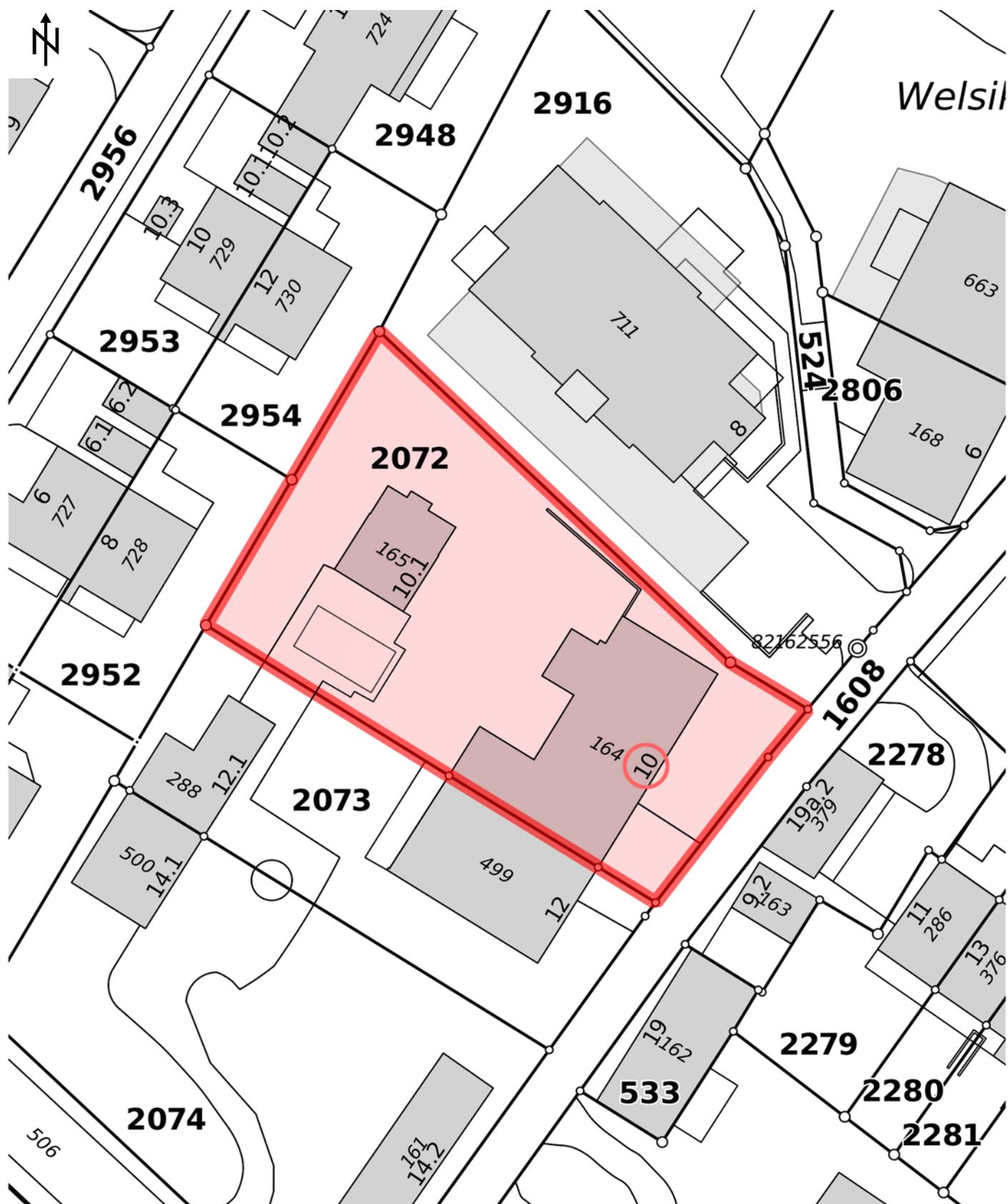
Nebennutzfläche

65.50 m²

Gartenhaus



Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuch			Blatt	EGRID			1/3
Dinhard			411	CH857150771508			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2				Datum	Beleg
	13	30	Kataster 2072, Plan 41, Welsikon				
			Gesamtfläche				
	70		Gebäude				
	2	65	Nebengebäude, Nr. 21600165				
			Gebäude Wohnen, Nr. 21600164, Trottenrain 10				
	3	35	Bodenbedeckung				
			Gebäude				
			31 Wasserbecken				
			94 befestigte Fläche				
	8	70	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen	
Anmerkungen							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							
Vormerkungen							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Schwimmbassin zulasten Blatt 443, Kataster 2073, EGRID CH867750157189, Dinhard	09.01.1979		1 CH2865-0000-0006-39164			

Rechtswirksame Eintragungen

06.02.2024, 11.36 Uhr

Grundbuch			Blatt	EGRID			2/3
Dinhard			411	CH857150771508			
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsame Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 443, Kataster 2073, EGRID CH867750157189, Dinhard	09.01.1979		1 CH2865-0000-0006-38971			
Last	Grunddienstbarkeit Recht auf Fortbestand und Mitbenützung der Heizanlage zugunsten Blatt 443, Kataster 2073, EGRID CH867750157189, Dinhard	09.01.1979		1 CH2865-0000-0006-38870			
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Näher-, Grenz- und Anbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 443, Kataster 2073, EGRID CH867750157189, Dinhard	09.01.1979		1 CH2865-0000-0006-39265			
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 443, Kataster 2073, EGRID CH867750157189, Dinhard zulasten Blatt 444, Kataster 2074, EGRID CH971577715094, Dinhard	09.01.1979		1 CH2865-0000-0006-39366			
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	15.05.1979		58 CH2865-0000-0006-39063			
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						

Rechtswirksame Eintragungen

06.02.2024, 11.36 Uhr

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Dinhard	411	CH857150771508	

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
4	Gläubigerwechsel	21.06.2023	29	CH2865-0000-0006-93568

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.02.2024, 11.36 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

06.02.2024, 11.36 Uhr

Winterthur, 6. Februar 2024

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Gebühr CHF 44.00

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

Auszug 2024/227

Coll: ZH

Hanspeter Lee, Notar-Stellvertreter



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

Policen-Nr. 197'764
Gemeinde/Quartier Dinhard
Grundstück-Nr. 216.2072

Übersicht Versicherungspolice

7. Januar 2024

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'892'379

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Dinhard	216-00164	Trottenrain 10 8474 Welsikon 2033, Wohnhaus mit Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1800 Schätzung vom 11.05.2016 Schätzgrund: Umbau	1'459	139'511	1'660'184
Dinhard	216-00165	Trottenrain 10 8474 Welsikon 9007, Gartenhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1948 Schätzung vom 08.09.2022 Schätzgrund: Revision	200	19'512	232'195

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	Mischbauweise Fachwerkhaus Doppelgarage in Massivbauweise mit Betondecken
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung Alte Konstruktion mit neuem Unterdach
Wände	<u>Aussenwände Wohnhaus</u> Teils Sichertriegelkonstruktion mit verputzten Ausfachungen Teils mutmasslich Bruchsteinmauerwerk (UG und westseitig) Fassade wurde 2020 renoviert <u>Aussenwände ehemals Scheune</u> Holzkonstruktion mit Täfer, neu Backsteinmauerwerk Betondecken <u>Decken</u> Holzbalkenlage <u>Innenwände</u> Teils Sichertriegelkonstruktion mit verputzten Ausfachungen <u>Estrichboden & Kellerdecke</u> Zeitgemäss isoliert
Raumhöhe	Decken sind über 2.23 m hoch, einzelne Türrahmen sind leicht unter 2 m
Heizung	Ölheizung 2009 (gemeinschaftlich) Wärmeabgabe über Radiatoren, im EG wurde unter den Tonplatten der Rücklauf in Schlangen verlegt (alte Bodenheizung)
Fenster	Holz-/Metallfenster mit 3-facher Isolierverglasung und Sprosseneinteilung zwischen Verglasung 2009
Sonnenschutz	Holzläden (Läden Ostseite 2014 renoviert)

Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Bad: Dusche, Lavabo, WC
	<u>Obergeschoss</u> Bad 1: Dusche, Doppellavabo, WC Bad 2: Dusche, Doppellavabo, WC
Gartenhaus	Massivbauweise Satteldach mit Welleterniteindeckung Angebauter Wintergarten mit Isolierverglasung und Sprosseneinteilung Cheminée
Parkierung	Doppelgarage 2015
Sonstiges	Kachelofen Cheminée im Wohnzimmer Pool (2016 Komplettsanierung) Wärmepumpe für Pool
Schutzobjekt	Gerne stellen wir Ihnen das kommunale Inventar sowie den Grundbuchauszug auf Anfrage zu.
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'995'000.—

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 1'995'000.—

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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«TOP GEPFLEGT UND AN STEUERGÜNSTIGER LAGE»

TROTTEENRAIN 10, 8474 WELSIKON-DINHARD

