

Verkaufsdokumentation

**MFH Jonentalstrasse 06
8911 Rifferswil**



Wichtig

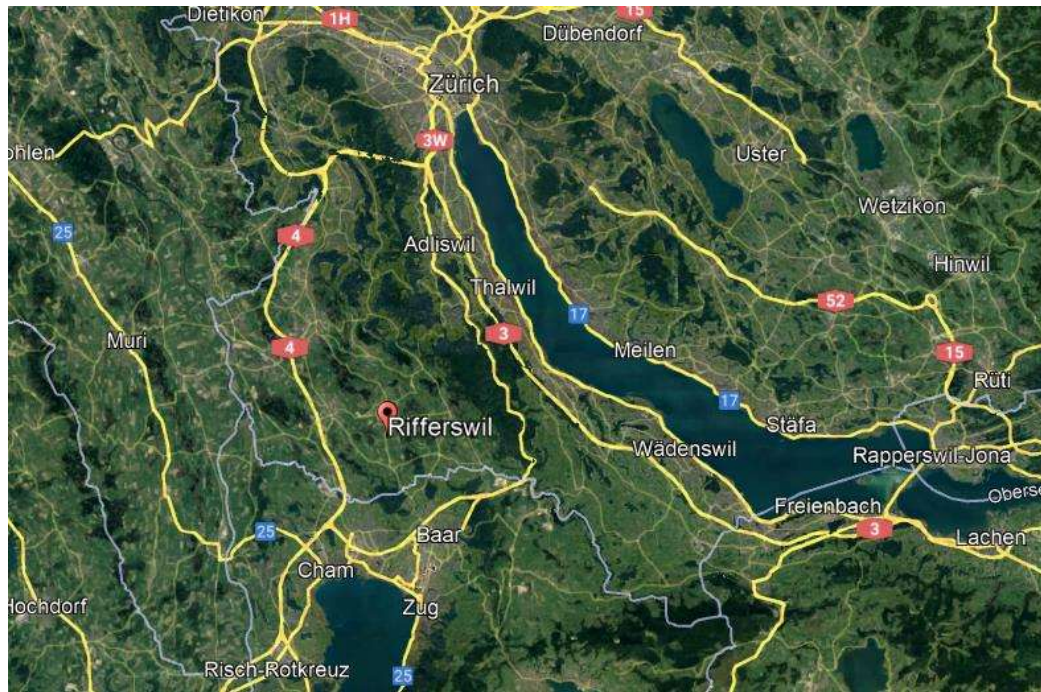
- Verkäuferschaft: Erbengemeinschaft Hans Frei
- Verkaufsobjekt: MFH Jonentalstrasse 6 in 8911 Rifferswil
- Anzahl Wohnungen: 4
- Mindestverkaufspreis: CHF 1'550'000.-
- Besichtigungstermin: bei ernsthaftem Interesse, nach Vereinbarung
- Eingabedatum Kaufangebot: bis 14. Juni 2024
- Eingabe: per Mail an jonentalstrasse6@gmx.ch

Inhaltsverzeichnis

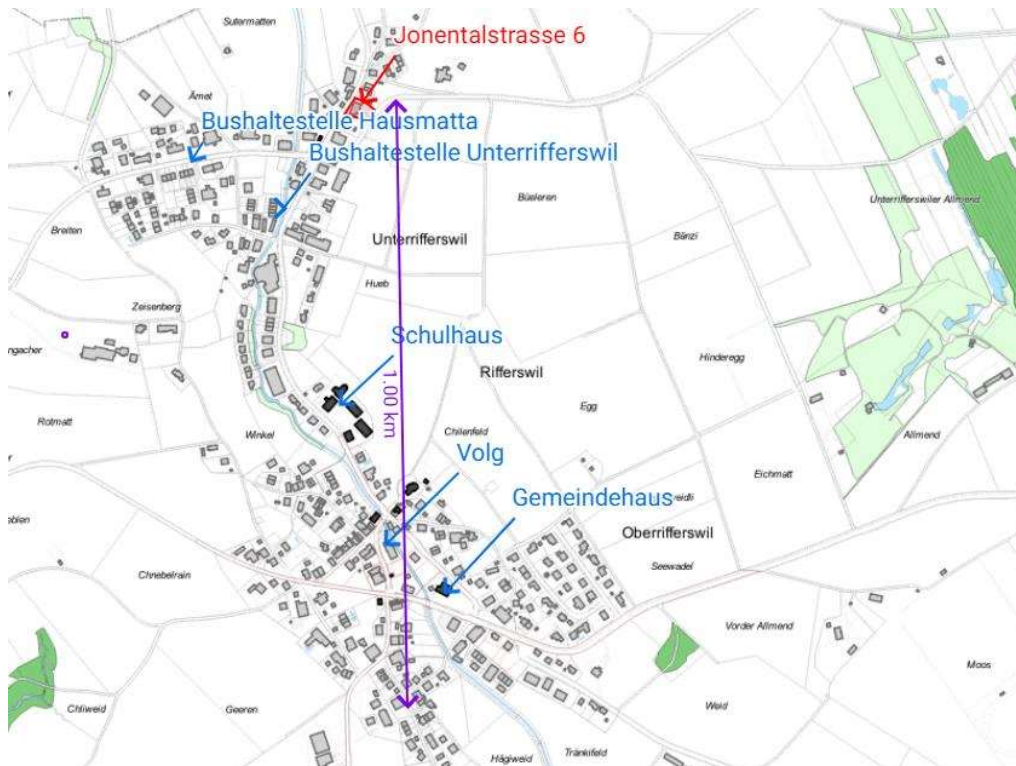
1	Lage	3
1.1	Makrolage.....	3
1.2	Mikrolage.....	3
1.3	Parzelle 1997	4
2	Grundstücks- und Liegenschaftsangaben	4
2.1	Grundstücksangaben.....	4
2.2	Gebäudeangabe	4
2.3	Garantien	5
3	Verkaufsangaben	5
3.1	Verkaufspreis	5
3.2	Verkaufsabwicklung	5
3.3	Verkaufsnebenkosten	5
3.4	Haftungsausschluss	6
3.5	Kontaktangaben	6
4	Anhang.....	7
4.1	Erfolgsrechnung	7
4.2	Grundbuchauszug	8
4.3	Schätzung Gebäudeversicherung 2017	10
4.4	Pläne	11
4.5	Fotos Umgebung	16
4.6	Fotos 1-Zimmer Loft Wohnung	18
4.7	Fotos 2,5-Zimmer Wohnung.....	21
4.8	Fotos 3,5-Zimmer Wohnung.....	22
4.9	Fotos 5,5-Zimmer Wohnung.....	25

1 Lage

1.1 Makrolage



1.2 Mikrolage



1.3 Parzelle 1997



2 Grundstücks- und Liegenschaftsangaben

2.1 Grundstücksangaben

Adresse: Jonentalstrasse 6 in 8911 Rifferswil

Grundstück: 1997

Grundstückfläche: 1066 m²

Bauzone: Kernzone im Zonenplan mit "B" bezeichnete Bauten gem. Art. 7 BZO Rifferswil

Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten

- 1 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.
- 2 Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.
- 3 Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.

Kataster der belasteten Standorte (KbS): Kein Eintrag

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV): Teilweise

Baugrundrisiken: Werden an die Käuferin abgetreten (inkl. Altlasten und anderweitige Bodenverunreinigungen)

2.2 Gebäudeangabe

Baujahr: 1850

Erstellung Wohnungen: ca. 1988 – 1996

Heizungsanlage: Öl

Anzahl Wohnungen: 4

Wohnungsspiegel:

- Nr. 1001 1-Zimmer Loft Wohnung / BF 25.2m² + Galerie 22.3m² (zurzeit Leerstand)
- Nr. 1102 2.5-Zimmer Wohnung 1. OG / BF 52.8m² + Abstellraum 39.6m² (vermietet)
- Nr. 1203 3.5-Zimmer Wohnung 2. OG / BF 109.6m² (vermietet)
- Nr. 1005 5.5-Zimmer Wohnung (Hausteil) / BF 110.3m² + Galerie 13.5m² (vermietet)
- Garage: 47.29m² (vermietet)
- Autounterstand: 2
- Lagerraum: 46.62m² (vermietet)

Zustand: Die Wohnungen wurden unterhalten. Es besteht jedoch teilweise Erneuerungsbedarf.

Mieteinnahmen pro Jahr: Erfolgsrechnung in der Anlage

2.3 Garantien

Rechts- und Sachmängel an der Liegenschaft oder der Parzelle werden von der Verkäuferschaft wegbedungen. Die Käuferschaft hat sich vor der definitiven Kaufpreisabgabe über den Zustand der Parzelle und der Immobilie zu informieren.

3 Verkaufsangaben

3.1 Verkaufspreis

Mindestpreis: CHF 1'550'000.-

3.2 Verkaufsabwicklung

Eingabetermin Kaufangebot: bis 14. Juni 2024.

Werden bis zum 14. Juni 2024 mehrere Angebote eingereicht, so behält es sich die Verkäuferschaft vor, die Anbieter zu einer zweiten Angebotsrunde einzuladen.

Vorgesehener Zeitplan:

- Das erste Angebot ist bis am 14. Juni 2024 einzugeben.
- Evt. Einladung zu einem zweiten Angebot bis Ende Juni 2024 durch die Verkäuferschaft.
- Dem zweiten Angebot ist eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank- oder Versicherungsanstalt beizulegen.
- Reservationszahlung: Innert 10 Tage nach der Zusage hat die Käuferschaft CHF 50'000.- (Wird an den Verkaufspreis angerechnet) an die Verkäuferschaft als Reservationszahlung zu überweisen.
- Juli 2024 Erstellung und Unterzeichnung Kaufvertrag. Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank- oder Versicherungsanstalt über die gesamte Verkaufssumme (exkl. der Reservationsgebühr) ist 10 Tage vor der Vertragsunterzeichnung der Verkäuferschaft zu zustellen.

3.3 Verkaufsnebenkosten

Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Erwerberin und Verkäuferschaft übernommen.

3.4 Haftungsausschluss

Die im vorliegenden Verkaufsdossier gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Es ist Sache der Erwerberin die Angaben auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Das vorliegende Verkaufsdossier bildet keinen Bestandteil von vertraglichen Vereinbarungen mit der Erwerberin. Daraus folgend bleibt der Verkauf der Parzelle an einen Dritten, Preisänderungen oder einen Rückzug des Angebotes der Verkäuferschaft vorbehalten.

3.5 Kontaktangaben

Erbengemeinschaft Frei Hans-Jakob

Vertreten durch: Thomas Frei

Calandastrasse 43

7000 Chur

Mail: jonentalstrasse6@gmx.ch → für Rückfragen und Angebot

4 Anhang

4.1 Erfolgsrechnung

		27.02.2024	
6 Hans Frei Erben		Seite 1	
		Erfolgsrechnung	
		01.01.2023 - 31.12.2023	
		Saldo 2023	Saldo 2022
AUFWAND			
4	Aufwand		
40	Kapital und Baurechtszinse		
40000	Hypothekarzinsse	18'392.60	12'099.15
TOTAL	Kapital und Baurechtszinse	18'392.60	12'099.15
42	Versicherungsprämien		
42000	Gebäudeversicherungen	1'413.00	992.70
TOTAL	Versicherungsprämien	1'413.00	992.70
44	Unterhalt und Reparaturen		
44000	Unterhalt und Reparaturen	15'736.65	5'838.45
TOTAL	Unterhalt und Reparaturen	15'736.65	5'838.45
47	Büro- und Verwaltungskosten		
47000	Zinsaufwand / Bankspesen	84.00	84.00
47350	Verwaltungshonorar	2'729.25	3'631.95
TOTAL	Büro- und Verwaltungskosten	2'813.25	3'715.95
49	Nebenkosten Leerstände		
49990	Jahresgewinn	22'940.30	48'251.10
TOTAL	Nebenkosten Leerstände	22'940.30	48'251.10
TOTAL	Aufwand	38'355.50	70'897.35
GESAMT-TOTAL AUFWAND		61'295.80	70'897.35
ERTRAG			
6	Ertrag		
60	Miet- und Pachtzinse		
60000	Mietzinseinnahmen Wohnungen	67'920.00	67'920.00
60010	Mietzinseinnahmen Garagen	2'520.00	2'520.00
60020	Mietzinseinnahmen Lagerraum	3'060.00	3'060.00
60210	Ertragsminderung durch Leerstände	-10'530.00	0.00
TOTAL	Miet- und Pachtzinse	62'970.00	73'500.00
61	Pauschalbeiträge		
61000	Pauschalbeiträge	2'400.00	2'400.00
TOTAL	Pauschalbeiträge	2'400.00	2'400.00
68	Neutraler Ertrag		
68010	HK-NK Nachzahlungen	-4'074.20	-5'002.65
TOTAL	Neutraler Ertrag	-4'074.20	-5'002.65
TOTAL	Ertrag	61'295.80	70'897.35
GESAMT-TOTAL ERTRAG		61'295.80	70'897.35

4.2 Grundbuchauszug

Seite 1

Grundbuchamt Affoltern

Grundregister	Blatt	EGRID	
Rifferswil	919	CH458803779033	1/2

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	10	66	Kataster 1997, Plan 1, Unterrifferswil			
	2	97	Gesamtfläche			
	2	97	Gebäude			
	3	14	Gebäude Wohnen, Nr. 01200222, Jonentalstrasse 6			
	2	97	Bodenbedeckung			
	3	14	Gebäude			
	4	55	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Frei Hans, 1946 - 2009, Erbengemeinschaft, Gesamteigentum			
1.1	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	
1.2	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	
1.3	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	
1.4	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	
1.5	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	
1.6	[REDACTED]	02.03.2016	31	
		13.05.2016	45	

Anmerkungen

Stichwort	
keine	

Rechtswirksame Eintragungen 15.02.2024, 13.38 Uhr

Seite 2

Grundbuchamt Affoltern

Grundregister	Blatt	EGRID	
Rifferswil	919	CH458803779033	2/2

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	15.02.2024, 13.38 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	kantonal
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Vormerkungen	unterdrückt
M	Mann	Grundpfandrechte	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
m2	Quadratmeter	CO ₂ NK	



 Grundbuchamt Affoltern
 Markus Friedli
 Notariatsassistent

Rechtswirksame Eintragungen 15.02.2024, 13.38 Uhr

Seite 3

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (in Kraft seit 1. Januar 1912) ist auf dem ganzen Gebiet der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Ersatz für die bisher geführten Bücher das eidgenössische Grundbuch einzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der/den vorstehend betroffenen Gemeinde/n resp. Stadt das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

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

Affoltern am Albis, 15. Februar 2024

Coll: *nc*



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT AFFOLTERN

Markus Friedli

Markus Friedli
Notariatsassistent

4.3 Schätzung Gebäudeversicherung 2017

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH SICHERN & VERSICHERN

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

Zürich, 12.01.2017

Gemeinde / Quartier Rifferswil
Gebäude Nr. 00222
Gebäudeadresse Jonentalstrasse 6
8911 Rifferswil

Gebäude-Zweck Wohnhaus mit Scheune
Erstellungsjahr 1850
Volumen total m3 2379
Kataster Nr. 1558

Schätzung vom 10.07.2006
Schätzungsgrund Umbau

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2017

Versicherungssumme gerundet CHF		1'752'800
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		560.90 ✓
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

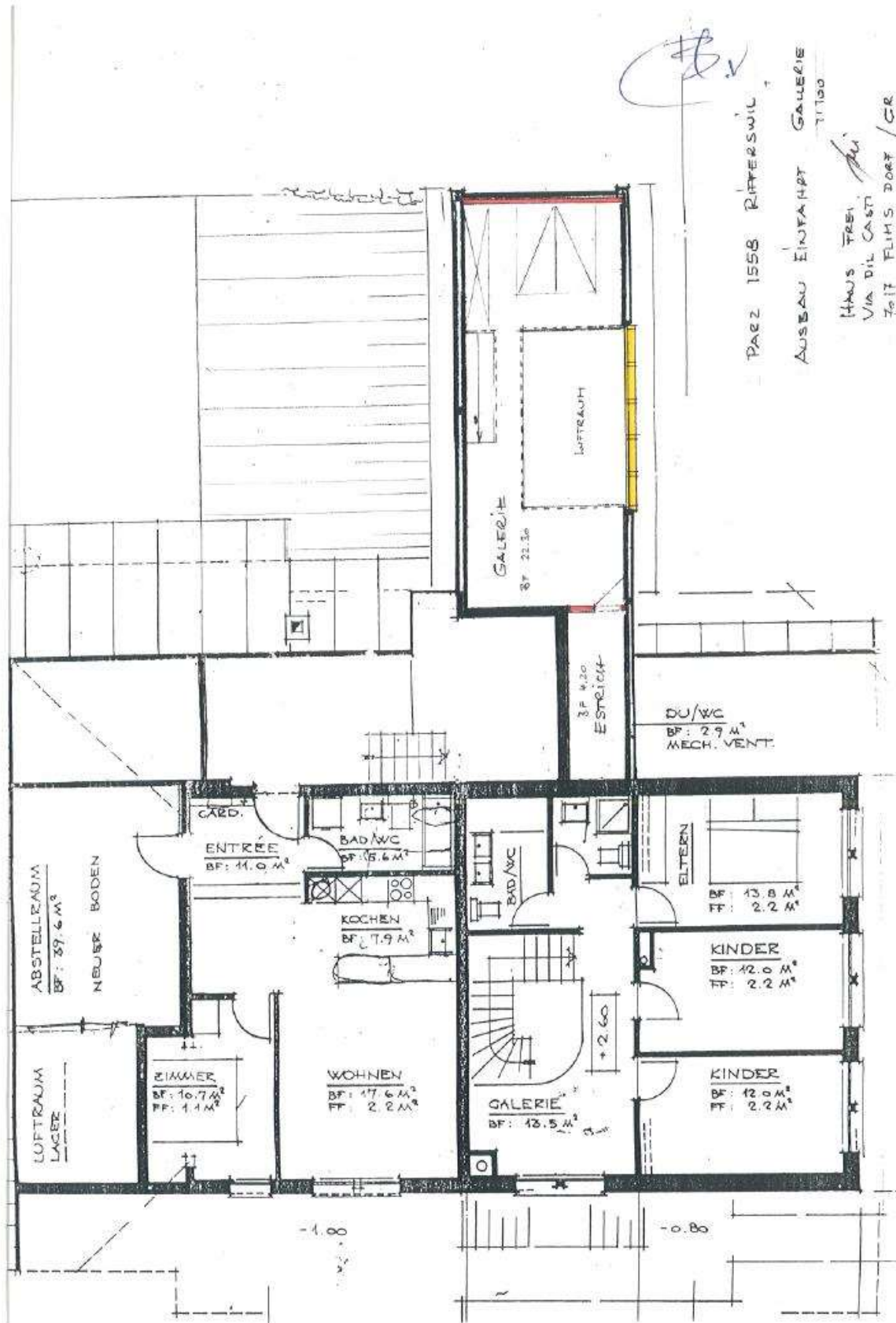
BEZAHLT
UBZ 7.2.173

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.

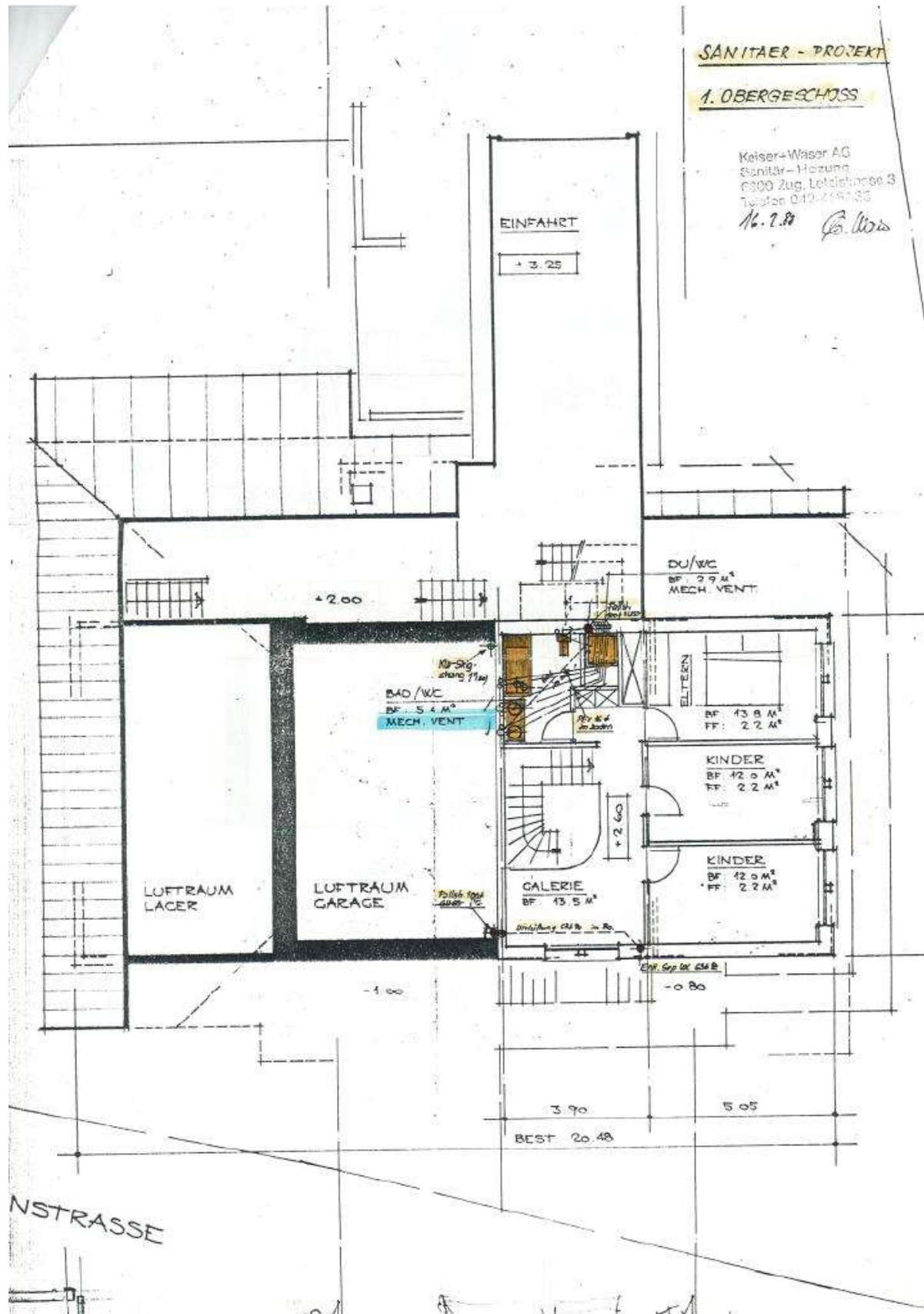
170118999 00028002

4.4 Pläne

Grundriss 2.5 Zi-WHG 1.OG + Galerie Loft



Grundriss 5.5 Zi-WHG (1. OG Maisonette)

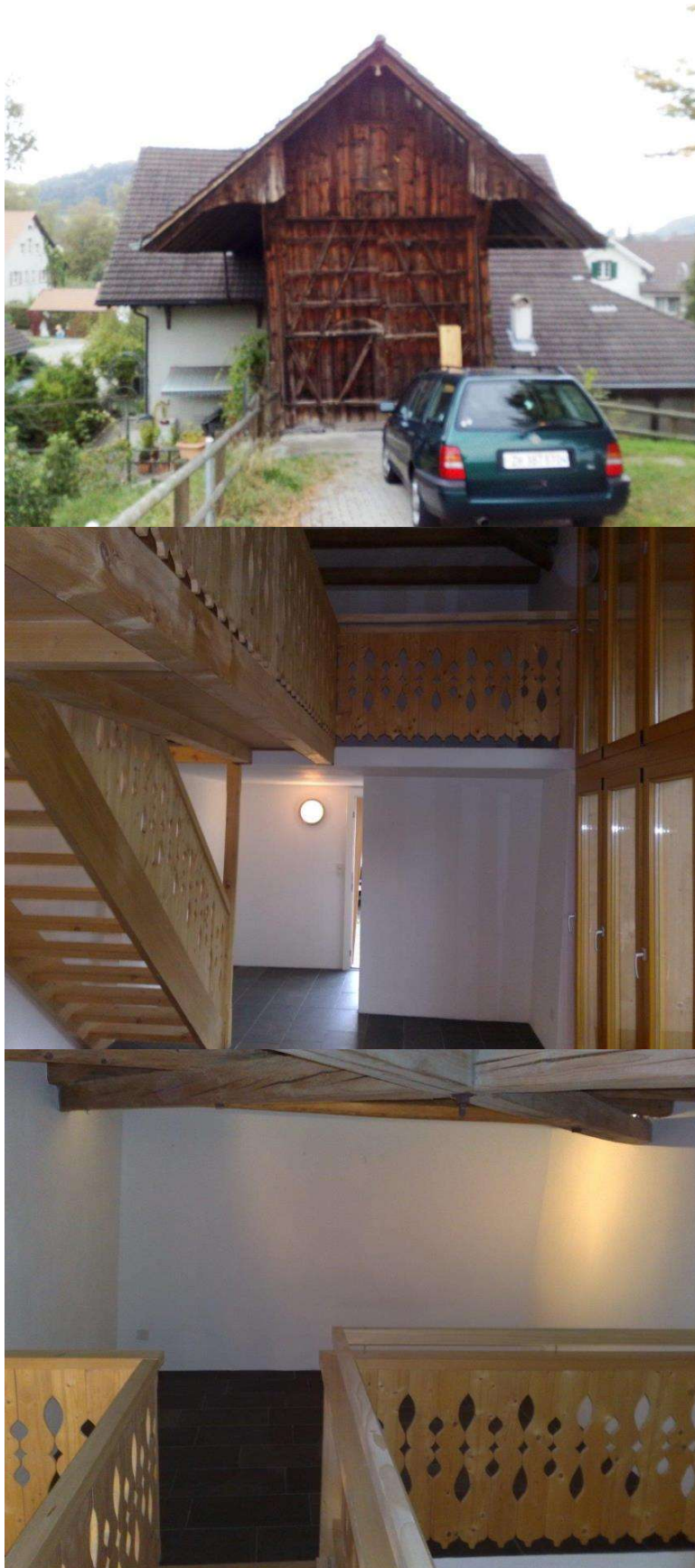


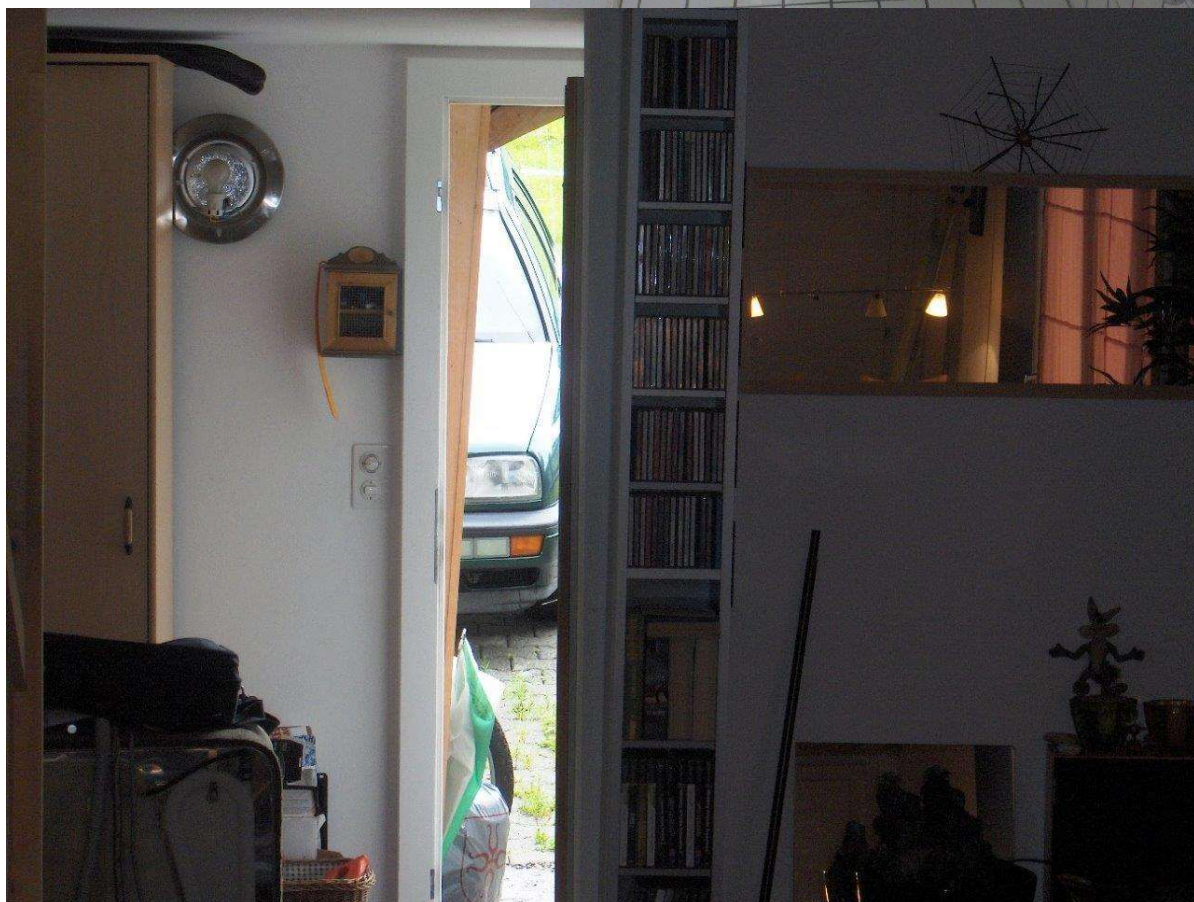
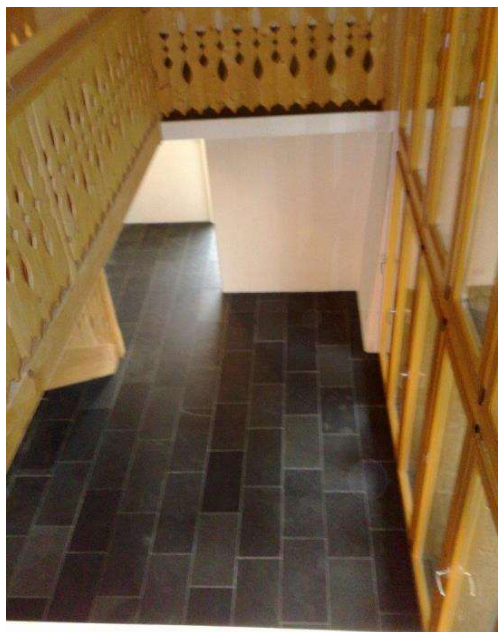
4.5 Fotos Umgebung





4.6 Fotos 1-Zimmer Loft Wohnung







4.7 Fotos 2.5-Zimmer Wohnung

Keine vorhanden

4.8 Fotos 3.5-Zimmer Wohnung







4.9 Fotos 5.5-Zimmer Wohnung



