



Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit
Einzelgarage und Aussenparkplätze

EIN HAUS MIT
GESCHICHTE

UND PLATZ FÜR
IHRE ZUKUNFT

BODAG
IMMOBILIEN

Inhalt

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Situationsplan	4
Konditionen	4
Objektbeschreibung	6
Katasterplan	8
Grundriss	9
Impressionen	12
Grundbuchauszug	16
GVZ-Ausweis	19
Verkaufsabwicklung	20
Disclaimer	20
Kontakt	21

Das Wichtigste auf einen Blick

Gerne stellen wir Ihnen die Liegenschaft an der Welsikonerstrasse 48 in Seuzach vor.

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage und die gelungene Verbindung von Ruhe, Wohnqualität und guter Erreichbarkeit. Sie präsentiert sich als interessanter Wohnstandort für alle, die ein gepflegtes Umfeld in gut angebundener Lage schätzen und gleichzeitig von einem naturnahen Lebensumfeld profitieren möchten.

Gemeinde

Seuzach ist eine attraktive Gemeinde im Bezirk Winterthur im Kanton Zürich und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Einzugsgebiet von Winterthur. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einem gepflegten Umfeld macht die Gemeinde besonders lebenswert. Hinzu kommt ein angenehmer Dorfcharakter, der durch die Nähe zu einem urbanen Zentrum zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Ein vielfältiges Vereinsangebot trägt zudem zu einem lebendigen Dorfleben und einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Lage

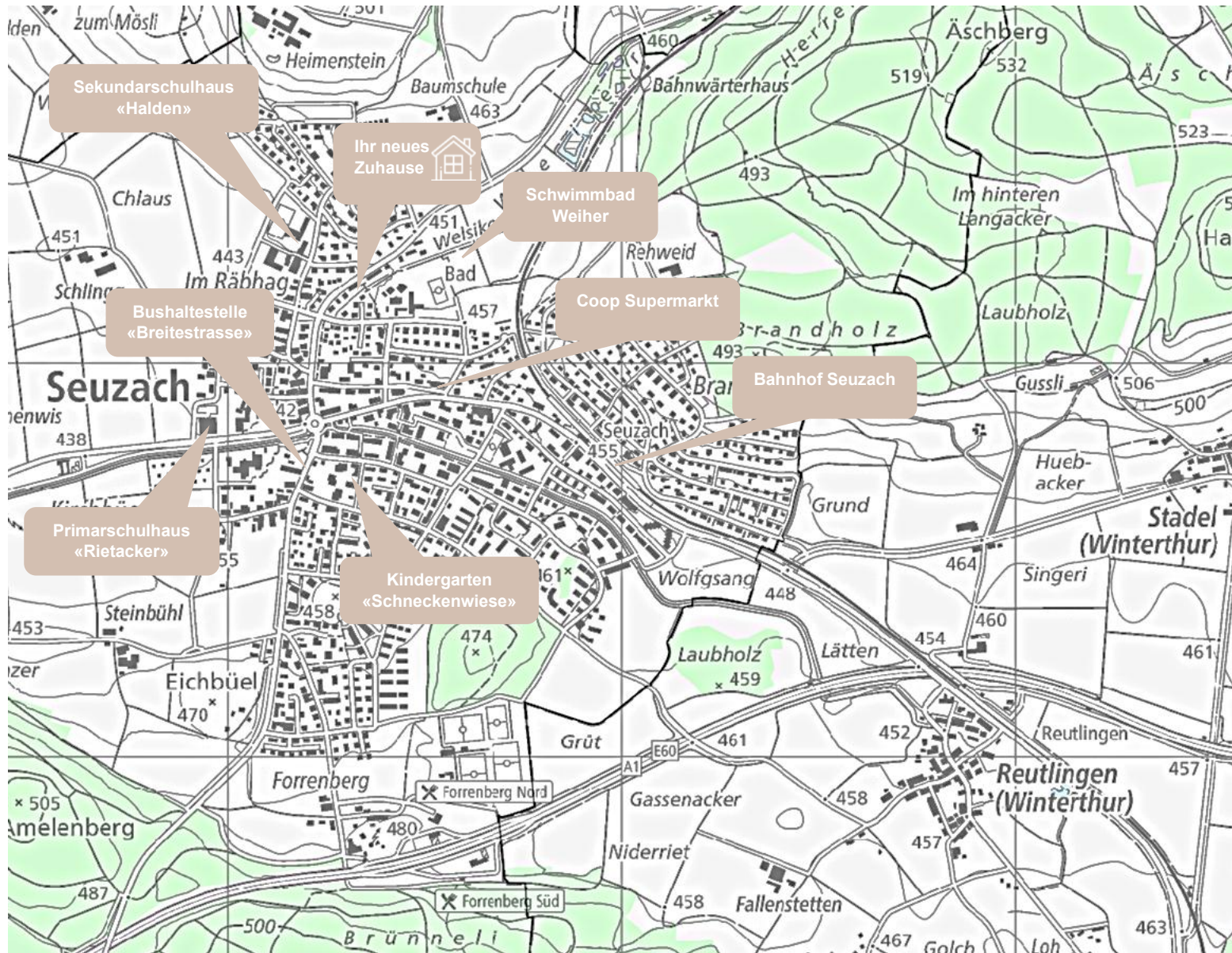
Die Welsikonerstrasse 48 befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit und kurzen Distanzen zu den Angeboten des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Coop, eine Apotheke sowie Schulen befinden sich im Dorf und sind sehr gut erreichbar. Auch diverse Restaurants und gastronomische Angebote tragen zusätzlich zur Attraktivität und hohen Standortqualität bei.

Von Seuzach bestehen sehr gute Busverbindungen nach Winterthur und ab Bahnhof Seuzach verkehren direkte S-Bahn-Verbindungen nach Zürich. Das nahe gelegene Naherholungsgebiet, der Vitaparcours, die Finnenbahn sowie die grüne Umgebung schaffen zusätzlich beste Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität direkt vor der Haustüre.

Die Umgebung des Hauses lernen Sie anhand des Situationsplans auf der nächsten Seite besser kennen.

Objekt	6.5-Zimmer-gartenseitig angebautes Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Nebenobjekte <small>(im Kaufpreis enthalten)</small>	1 Einzelgarage 3 Aussenparkplätze
Adresse	Welsikonerstrasse 48, 8472 Seuzach
Etagen	UG, EG, 1. OG, Estrich
Fläche UG	ca. 66.90 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Wohnfläche EG	ca. 65.00 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Wohnfläche 1. OG	ca. 39.80 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Garagenfläche	ca. 27.40 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Aussenbereich EG	Gedeckter Sitzplatz mit Gartenfläche
Baujahr	1984
Letzte Renovation	2026 Heizung, Luftschutzraum
Kataster Nr.	4656
Gemeindesteuer 2026	83 % (ohne Kirchsteuer)

Situationsplan



Bushaltestelle «Breitestrasse»

- 7 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 1 Autofahrminuten

Bahnhof Seuzach

- 13 Gehminuten
- 3 Fahrradminuten
- 3 Autofahrminuten

Kindergarten / Schule

- Kindergarten «Schneckenwiese»
- Primarschule «Rietacker»
- 9 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 3 Autofahrminuten

Sekundarschulhaus «Halden»

- 4 Gehminuten
- 1 Fahrradminuten
- 1 Autofahrminuten

Coop Supermarkt

- 6 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Schwimmbad «Weiher»

- 3 Gehminuten
- 1 Fahrradminuten
- 1 Autofahrminuten

Autobahn Richtung St. Gallen / Zürich / Schaffhausen

- 9 Autofahrminuten

Konditionen

Verkauf	exklusiv durch die BODAG Immobilien AG
Bezug	sofort nach Eigentumsübertragung
Zustand	sofort bewohnbar, Modernisierungsbedarf vorhanden
Richtpreis	CHF 1'200'000.00
Verkaufsvorgehen	zweistufiges Bieterverfahren, bei mehreren Angeboten erfolgt der Zuschlag nach Durchführung einer 2. Angebotsrunde an den Meistbietenden.
Kosten	Grundbuch- und Notariatskosten werden vom Käufer und Verkäuferin je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer muss sichergestellt werden.
Besichtigung	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Heizung

Die Heizung wurde im Jahr 2026 erneuert und durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Wohnräume des 6.5-Zimmer-gartenseitig angebautes Einfamilienhaus werden über eine Bodenheizung beheizt und profitieren von einer zeitgemässen, effizienten und nachhaltigen Wärmeversorgung. Das Untergeschoss wird über Radiatoren beheizt.

Untergeschoss

Heizung- / Bastelraum	Technik, Werkbank
Hauswirtschaftsraum	Siemens Waschmaschine, Wäscheleine, seitlicher Ausgang zu Garten mit Treppe, Eingang Luftschutzraum
Luftschutzraum	Ist aktiv (letzte Renovation im Jahr 2026), bietet Platz für 6 Personen, zur gemeinsamen Nutzung mit benachbartem Gebäude

Erdgeschoss

Eingangsbereich	Plattenboden, Treppe zu Untergeschoss und Obergeschoss
Arbeitszimmer	Teppichboden
Wohnzimmer	Teppichboden, Ausgang zu Sitzplatz und Gartenfläche, Kachelofen
Esszimmer	Plattenboden, angrenzend zu Küche und Wohnzimmer, Ausgang zu Gartenfläche
Küche	Plattenboden, V-Zug Kühlschrank, V-Zug Kochfeld und Dampfabzug, viel Stauraum
Badezimmer	Geplättelt, Waschtisch mit Spiegel- und Unterschrank, Toilette, Dusche, Handtuchradiator und Fenster
Reduit	Teppichboden

Obergeschoss

Vorraum	Aufstieg zum Estrich (Auszugstreppe)
Elternschlafzimmer	Teppichboden
3x Kinderschlafzimmer	Teppichboden
Badezimmer	Geplättelt, Doppelwaschtisch mit Spiegel- und Unterschrank, Toilette, Badewanne, Handtuchradiator und Fenster

Estrich

Der Estrich wird über eine Auszugstreppe im Obergeschoss erschlossen. Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone W1.3 und bietet bei Einhaltung der zonenrechtlichen Vorgaben grundsätzlich weiteres Entwicklungspotenzial. Im Rahmen der zulässigen Baumasse und Gebäudehöhen können je nach Projektidee Optimierungen und Ausbauten, etwa ein Ausbau des Estrichs oder eine Aufstockung, geprüft werden. Konkrete Ausbauvorhaben sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen und bedürfen einer entsprechenden Bewilligung.

Gedeckter Sitzplatz und Gartenfläche

Der grosszügige, gedeckte Sitzplatz bildet das Herzstück des Aussenbereichs und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der gedeckte Bereich bietet viel Platz für Esstisch, Lounge und Grill, perfekt für entspannte Sommerabende und gesellige Runden.

Direkt angrenzend sorgt die attraktive Gartenfläche mit viel Grün und Hochbeet für zusätzlichen Mehrwert. Hier entstehen Spiel- und Erholungszonen, Platz zum Pflanzen und Gärtnern sowie Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist der Welsikerbach, der direkt am Grundstück vorbeifliesst und dem Aussenbereich eine naturnahe, idyllische Atmosphäre verleiht. Ein Aussenbereich mit viel Potenzial für ein genussvolles Leben draussen.

Katasterplan



Grenzpunkte

X-Koordinate	2697334.118
Y-Koordinate	1266181.364
Punktzeichen	Stein
Markieren	✎

Liegenschaften

BFS Nr.	227
Grundstück Nr.	4656
EGRIS_EGRID	CH719286457791
Vollständigkeit	Vollständig
Fläche [m ²]	451
Markieren	✎

Bodenbedeckung farbig

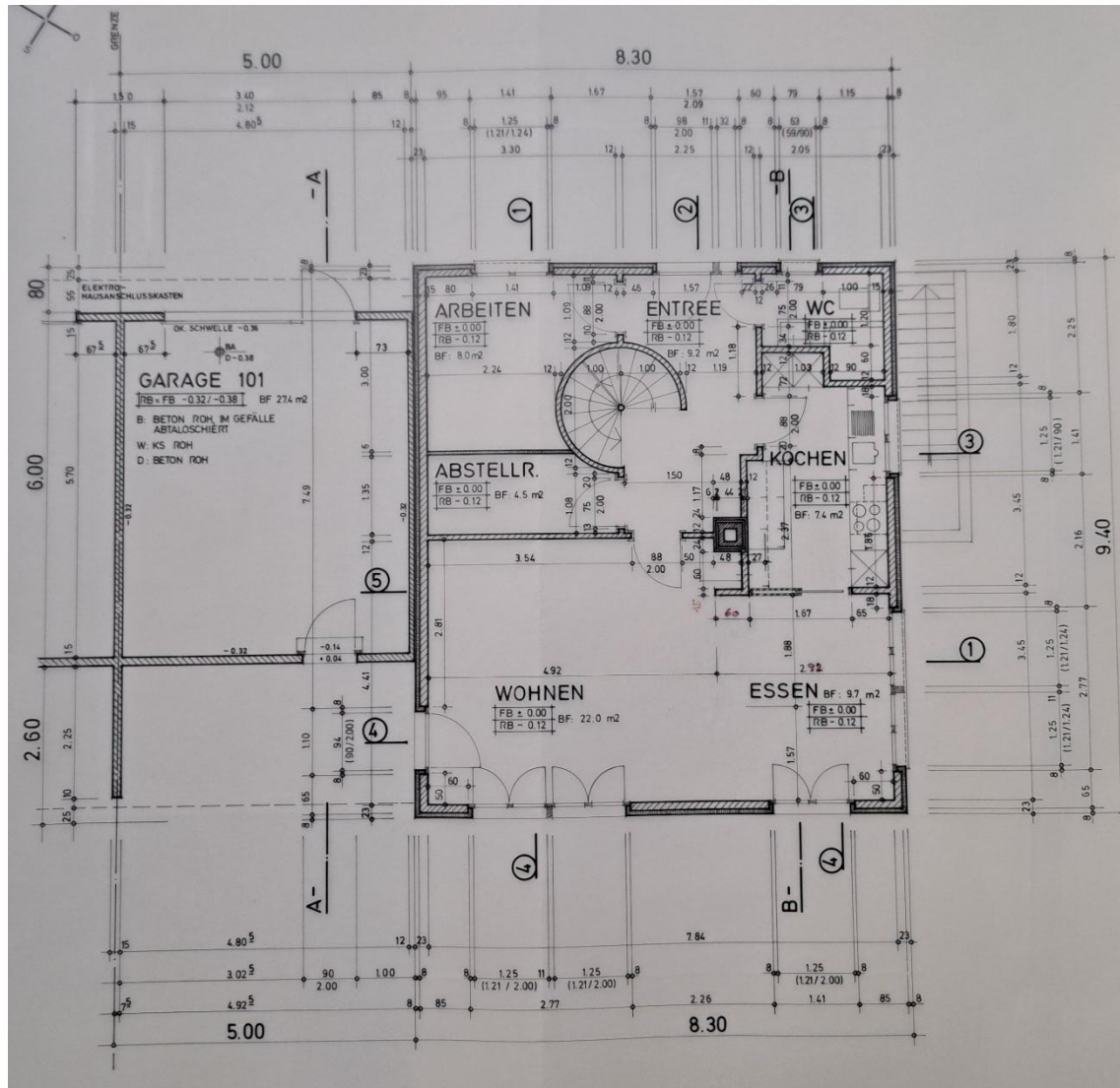
BFS Nr.	227
Qualität	AV93
Art	Hausumschwung humusiert
GWR_EGID	
Fläche [m ²]	234 (Gesamtfläche aller Objekte dieser Art innerhalb der Liegenschaft)
Markieren	✎
2210	✎
Markieren	✎

Lokalisationen

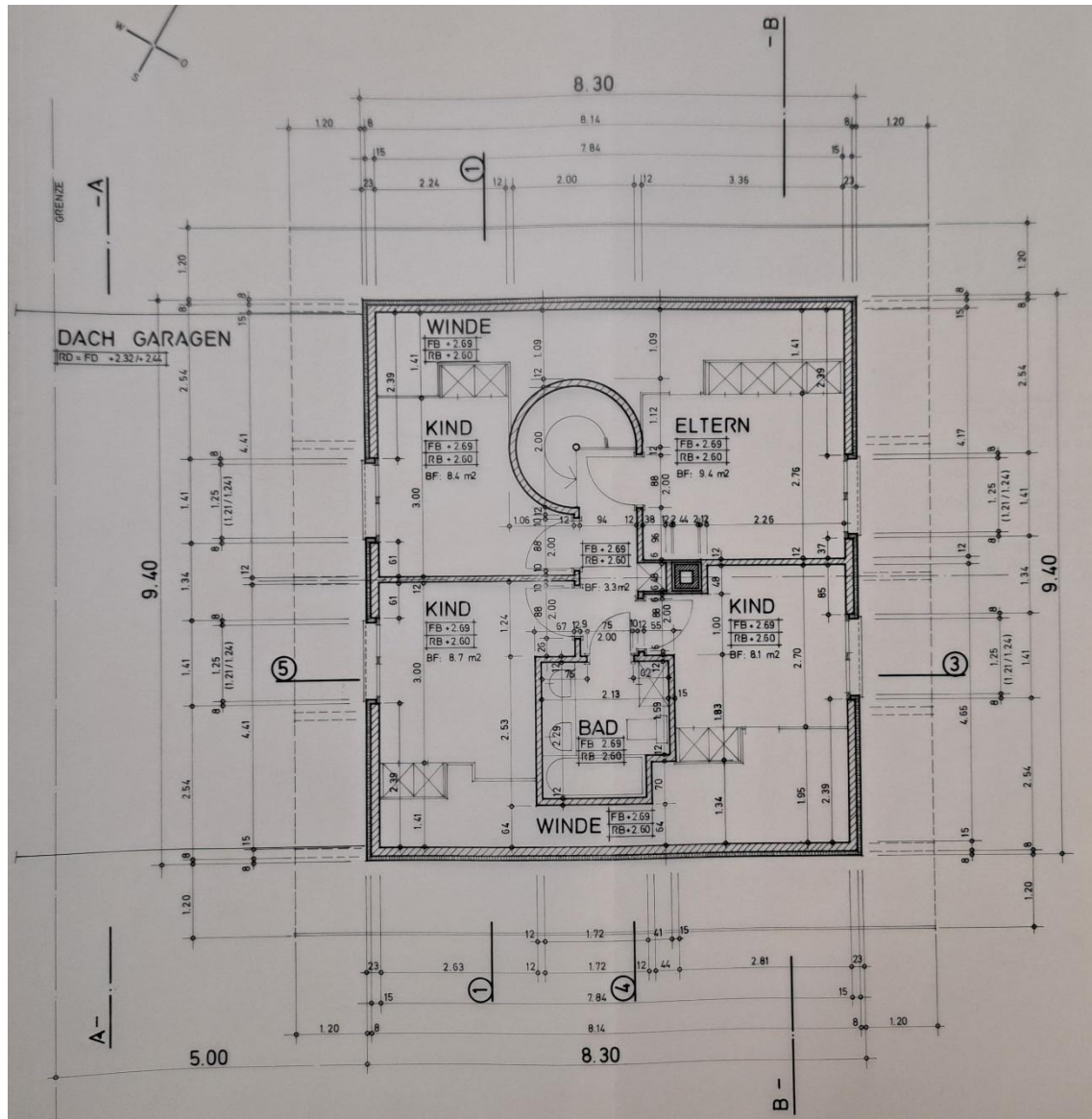
BFS Nr.	227
Strassenname	Schwimmbadweg
Markieren	✎

Grundriss

Erdgeschoss



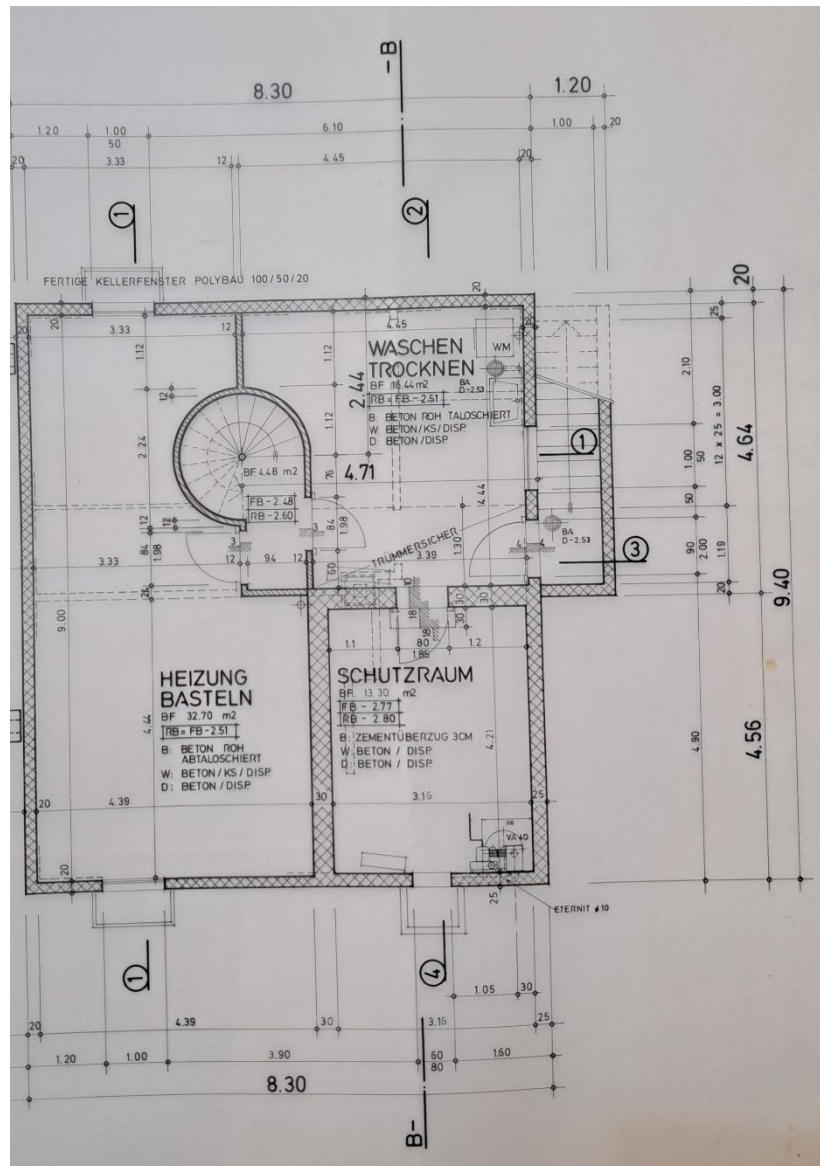
Obergeschoss



Vermerk zum Grundrissplan

Die im Grundrissplan eingezeichneten Einbauschränke in den Schlafzimmern wurden nicht wie vorgesehen ausgeführt. In den Schlafzimmern sind keine Einbauschränke vorhanden.

Untergeschoss



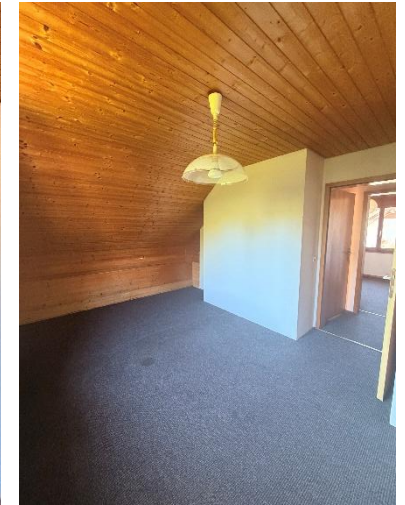
Impressionen



Erdgeschoss



Obergeschoss / Estrich



Untergeschoss



Grundbuchauszug



TEILAUSZUG

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Seuzach	2024	CH719286457791	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	4	51	Kataster 4656, Plan 5, Seuzach Gesamtfläche.			
		78	Gebäude			
		32	Gebäude Wohnen, Nr. 22700149, Welsikonerstrasse 48 Nebengebäude, Nr. n.v.			
	1	10	Bodenbedeckung			
	1	06	Gebäude			
	2	35	befestigte Fläche Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Zweckentfremdungsverbot für Besucherparkplatz	26.08.1983	264	CH3012-0000-0010-97552	

Rechtswirksame Eintragungen

20.04.2026, 15.44 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Seuzach	2024	CH719286457791	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- / Anpassungsrevers	30.09.1983	300	CH3012-0000-0010-97653	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 204, Kataster 4655, EGRID CH707792864544, Seuzach	30.09.1983	298	CH3012-0000-0024-08650	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	30.01.1984	23	CH3012-0000-0024-73147	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Schutzraum zugunsten Blatt 204, Kataster 4655, EGRID CH707792864544, Seuzach	14.02.1985	28	CH3012-0000-0024-08751	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

20.04.2026, 15.44 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Seuzach	2024	CH719286457791	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	20.04.2026, 15.44 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektären	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug

Winterthur, 20. April 2026 *lg/vag*

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT WÜLFINGEN-WINTERTHUR

Robin Rusch
Notar-Stv.



Rechtswirksame Eintragungen

20.04.2026, 15.44 Uhr

GVZ-Ausweis



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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 203'115
Gemeinde/Quartier Seuzach
Grundstück-Nr. 227.4656

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

632'731

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Seuzach	227-00149	Welsikonerstrasse 48 8472 Seuzach 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1984 Schätzung vom 20.03.2012 Schätzgrund: Revision	745	53'171	632'731

Verkaufsabwicklung

Das Verkaufsobjekt wird im besichtigten Zustand verkauft, die Gewährleistung wird wegbedungen. Es werden keine Renovationen ausgeführt.

Der bei der Handänderung notwendige Sicherheitsnachweis der Elektroinstallationen (SiNa) wird der Käuferschaft übergeben.

Disclaimer

Aus rechtlichen Gründen können wir für den Inhalt dieser Verkaufsdokumentation keine Gewähr leisten.

Wir sichern Ihnen jedoch zu, diese Dokumentation nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengestellt zu haben.

Kontakt



Frau Ilaria Mollo
Tel. 052 633 44 47
i.mollo@bodag.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!