

Freistehendes 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Atelier, Studio plus Bio Pool



«PRIVACY MEETS HISTORY» IM WILHOF
HOMBERGSTRASSE 33, 8332 RUSSIKON

«Privacy meets History» im Wilhof

Herzlich willkommen an der Homburgstr. 33 in Russikon

Russikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Sechs eigenständige Dörfer gruppieren sich rund um das Kerngebiet der Gemeinde Russikon. Die ursprünglich sieben Zivilgemeinden heissen: Russikon, Madetswil, Rumlikon, Sennhof, Gündisau, Ludetswil sowie der Standort dieser Liegenschaft - der Weiler Wilhof.

Wilhof bietet eine wunderschöne Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten und ist trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr so gut erschlossen, dass Zürich, Winterthur und der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar sind.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich im angrenzenden Hauptort Russikon und sind bequem mit Bus oder Fahrrad zu erreichen. Ein Lebensmittelgeschäft «SPAR mini» mit integrierter Postfiliale, eine Bäckerei sowie diverse Restaurants sind ebenfalls dort verortet.

Ausserdem verfügt Russikon über ein vielfältiges Vereinsangebot in den Bereichen Kultur, Sport, Sozialem und Politik.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Atelier, Studio und Bio Pool	
Adresse	Homburgstrasse 33 8332 Russikon Wilhof	
Parkierung	2-3 Garagenparkplätze 3 Aussenparkplätze	
Baujahr	Wohnhaus 1915 Kernsanierung 2008-10 Nebengebäude 1959 Garage 2009	
Kataster-Nr.	192	
Wohnzone	Kernzone 2	
Kubatur total	1'051 m ³	
Grundstück	667.0 m ²	
Wohnfläche	164.6 m ² Hauptnutzfläche 98.5 m ² Nebennutzfläche 477.0 m ² Aussennutzfläche	
Umgebung	Bushaltestelle	450 m
	Bahnhof	3.3 km
	Kindergarten	650 m
	Primarschule	1.5 km
	Sekundarschule	1.5 km
	Spar Mini, Post	950 m
Gemeindesteuerfuss	113 %	

Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

«Privacy meets History» im Wilhof

Das rustikale Einfamilienhaus mit modernem Touch liegt in der Aussenwacht Wilhof und gehört zu der Gemeinde Russikon. Die Umgebung ist mehrheitlich von freistehenden Einfamilienhäusern und Grünflächen geprägt. In kürzester Zeit erreichen Sie den Pfäffikersee, an welchem Sie ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren geniessen können.

Für den Einkauf eignen sich der Spar Mini im Dorfzentrum von Russikon oder der Migros, Denner im Nachbarsort Pfäffikon. Der Kindergarten Neuwiesen liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Primar- und Oberstufe sind gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Bushalltestelle «Wilhof» befindet sich nur 450 m entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an den Bahnhof Pfäffikon ZH. Von dort aus sind Sie mit der S3 oder der S19 in 30 Minuten am Zürich Hauptbahnhof.

Über die Treppe auf der Seite des Hauses gelangen Sie zum Haupteingang der Liegenschaft. Dieses neu angebaute Entrée ist ein perfektes Beispiel für die Durchmischung von rustikaler und moderner Gestaltung, welche sich durch das ganze Haus hindurchzieht. Vom Entrée geht es in die offene Küche mit integrierter Kaffeemaschine. Hinter dieser öffnet sich das Esszimmer, welches von zwei direkten Zugängen zur Aussenfläche profitiert. Über drei Treppenstufen gelangen Sie vom Essbereich in das etwas tiefer gelegene Wohnzimmer. Die beiden Räume können durch eine Fensterschiebetüre voneinander abgetrennt werden. Ein klares Highlight im Erdgeschoss ist das Cheminée welches, dank seiner beidseitigen Verglasung, sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnbereich ersichtlich ist. Über zwei Treppenstufen erreichen Sie das moderne Badezimmer, welches hinter dem Wohnzimmer liegt und mit einer elektrischen Bodenheizung ausgestattet ist. Das Badezimmer verfügt über eine Walk-In-Regendusche mit diversen Düsen, ein Lavabo und ein Closomat. Über die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie ins obere Stockwerk. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem hochwertigen Naturstein verlegt.

Zur rechten Seite des Treppenaufgangs befindet sich ein Büro mit 6.9 m². Dieses kann mit einer Dachgaube zu einem weiteren Zimmer ausgebaut werden (Kostenpunkt ca. CHF 60'000). Zur linken Seite ist ein 11.8 m² grosses Zimmer und geradeaus das 31.6 m² grosse Zimmer. Der Akzent im grösseren Zimmer wird durch die erhöhte freistehende Wellness Badewanne gesetzt. Zusätzlich befinden sich ein Lavabo und ein abtrennbares (Schiebetür) WC in dem Raum, welche durch einen kleinen Abstellraum ergänzt werden. Über eine Holzterasse gelangen Sie in die Galerie, welche zusätzlichen Stauraum bietet und über eine mobile Klimaanlage verfügt. Das Obergeschoss ist mit einem hochwertigen Riemenparkett verlegt.

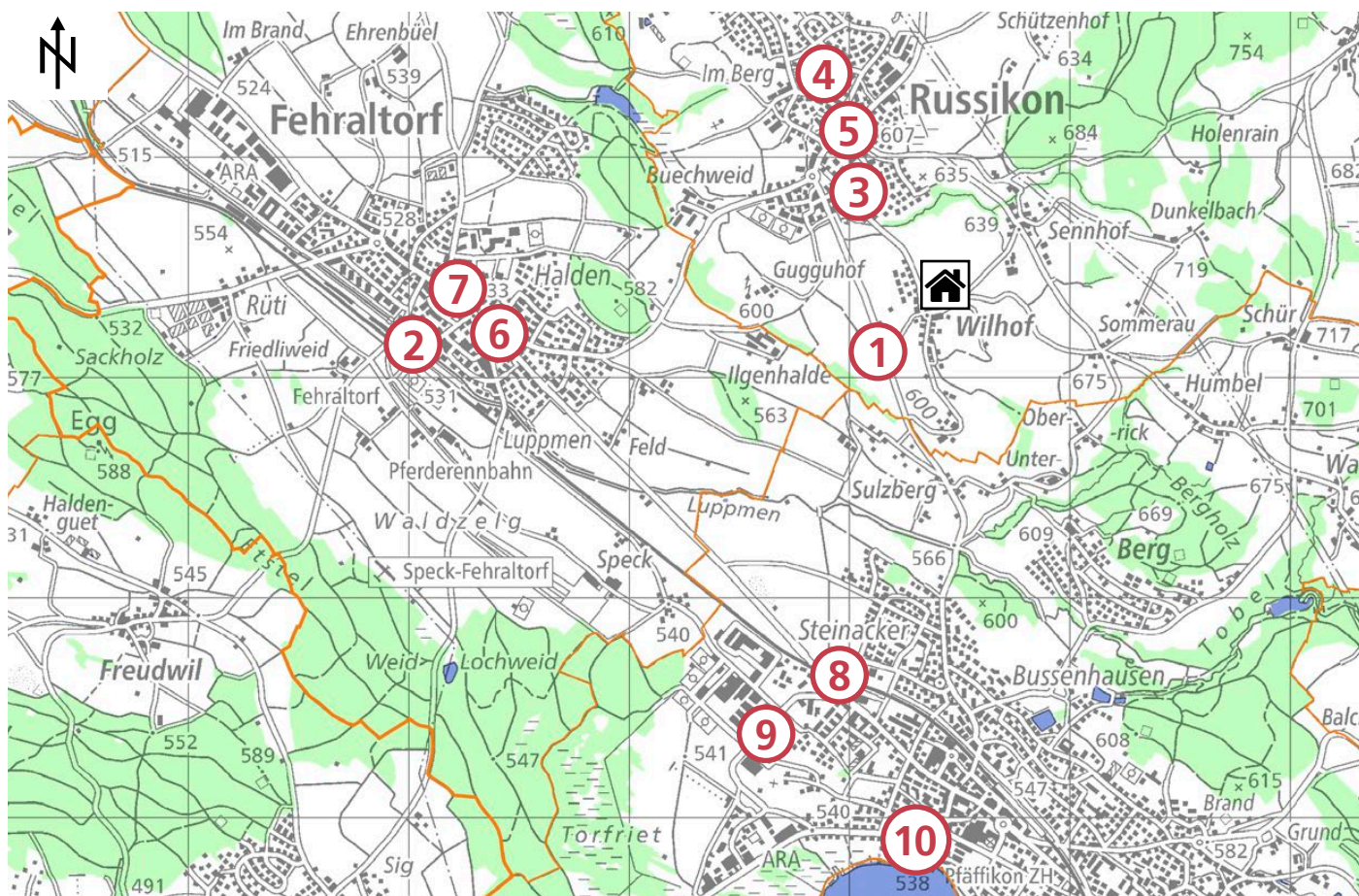


Im Untergeschoss sind zwei Kellerräume, ein Heizungsraum sowie die Waschmaschine untergebracht. Unterhalb der Terrasse befindet sich das beheizte Atelier, welches Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet. Über die nebenanliegende Treppe gelangen Sie zum Eingang des Studios mit Lavabo. Es wartet darauf, mit tollen Ideen gefüllt zu werden. Direkt daneben befindet sich der Schopf mit einem Abstellraum. Die Garage liegt gegenüber vom Schopf und bietet Parkierungsmöglichkeiten für 2 bis 3 Autos.

Zum Aussenbereich gehören eine Pergola, eine grosszügige Terrasse mit Weitsicht, ein Bio-Schwimmpool mit Koi und ein kleiner Garten mit pflegeleichter Bepflanzung. Der Zugang zur automatischen Filteranlage des Pools liegt unter den Holzlatten vor der Pergola.

Klare Highlights dieser Liegenschaft sind das grossflächige Grundstück, der eigene Bio-Schwimmpool mit Koi und der einzigartige Charakter der Liegenschaft, welcher durch die Mischung von Alt und Neu entsteht.

Standort Russikon Wilhof



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle Linie 825 / 826 / 831 | 450 m |
| 2. | Bahnhof Fehraltorf S3 / S19 / SN8, Restaurant, Shop Denner | 3.3 km |
| 3. | Kindergarten Neuwiese 1 und 2 | 650 m |
| 4. | Primar-, Sekundarschule Russikon, Bäckerei «Ehriker Beck» | 1.5 m |
| 5. | Lebensmittelgeschäft «Spar Mini» mit Postfiliale, Pizzeria | 950 m |
| 6. | Migros Supermarkt, Coop Supermarkt, Restaurant «Frohsinn» | 2.8 km |
| 7. | Bäckerei «Steiner-Beck», Apotheke, Migrol Tankstelle | 3.0 km |
| 8. | Gartencenter «LANDI», Agrola Tankstelle | 3.1 km |
| 9. | Lebensmittelgeschäft «ALDI Pfäffikon», Lidl Supermarkt | 3.6 km |
| 10. | Pfäffiker Seequai | 3.6 km |

Impressionen









Entrée







Durchgang Ess-/Wohnbereich

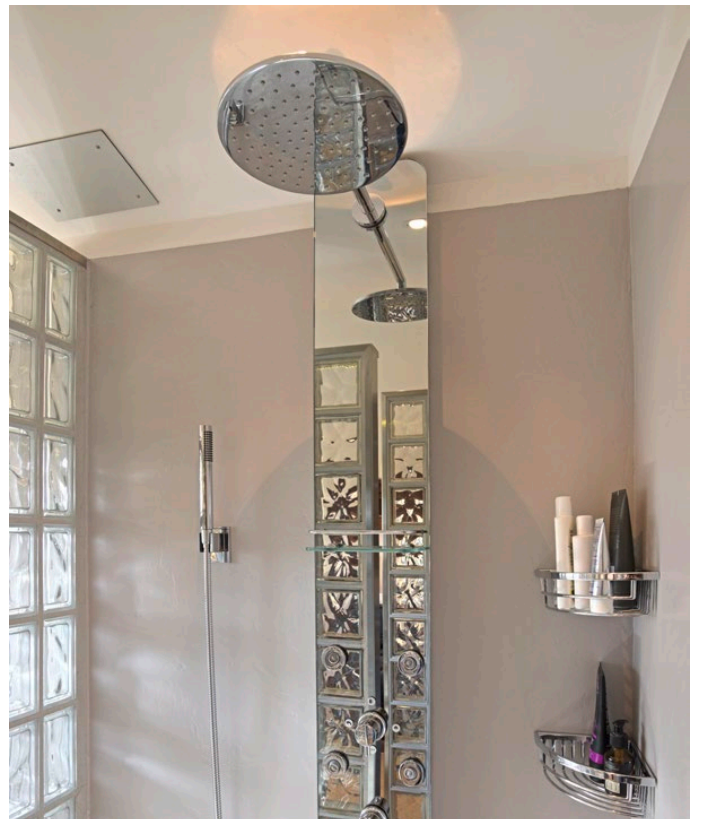






Tunnelcheminée

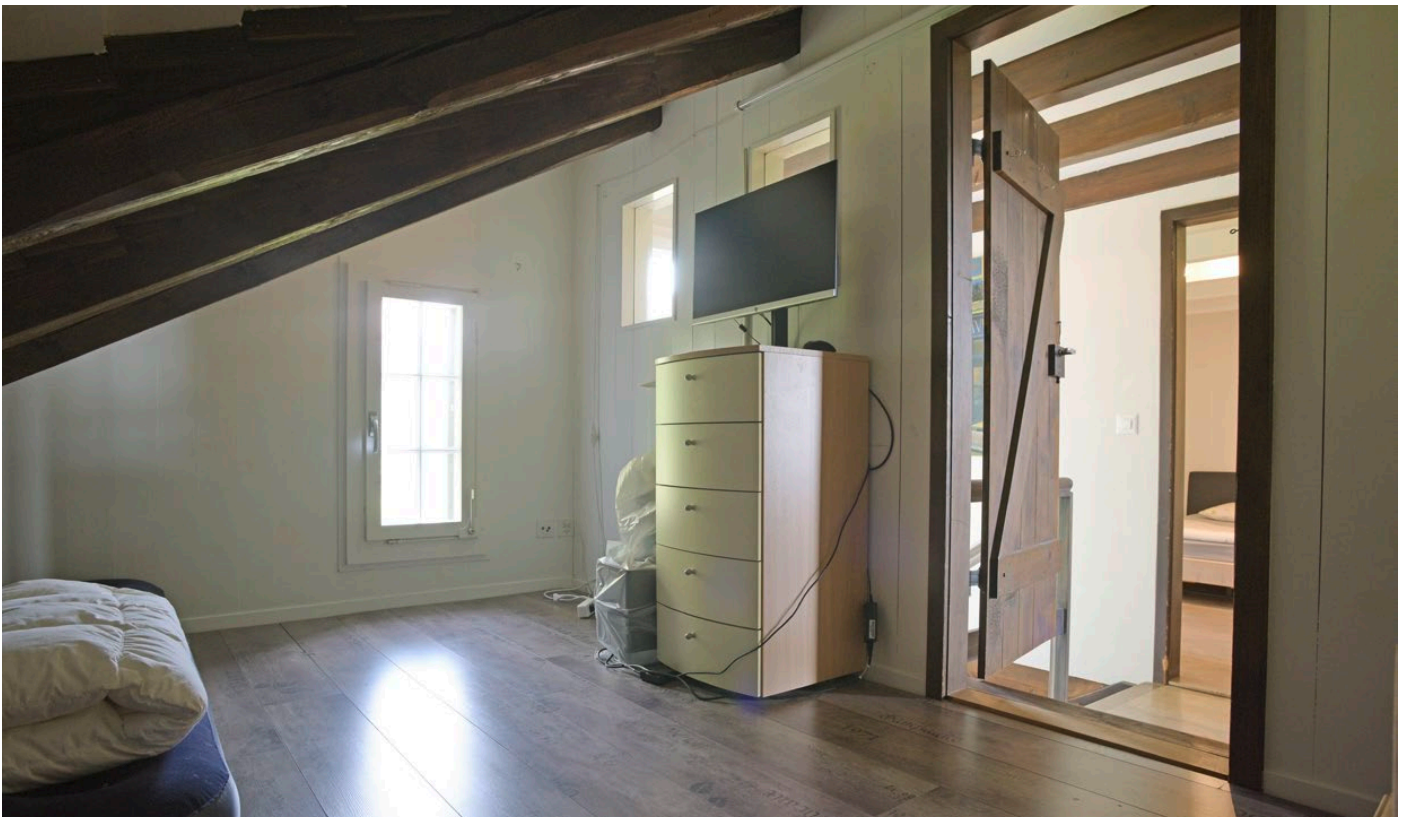




Treppenaufgang



Büro



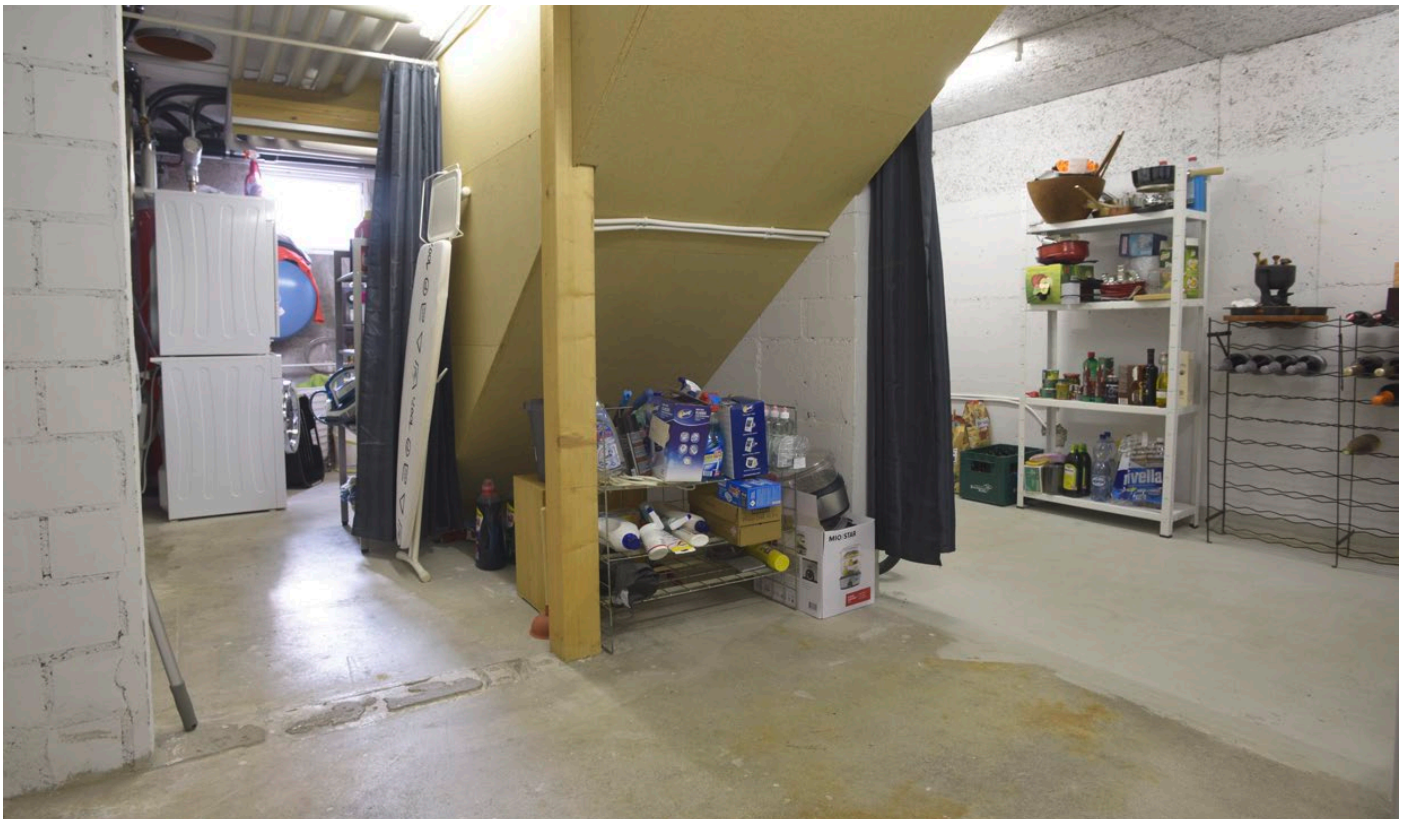






Galerie







Eingang Atelier



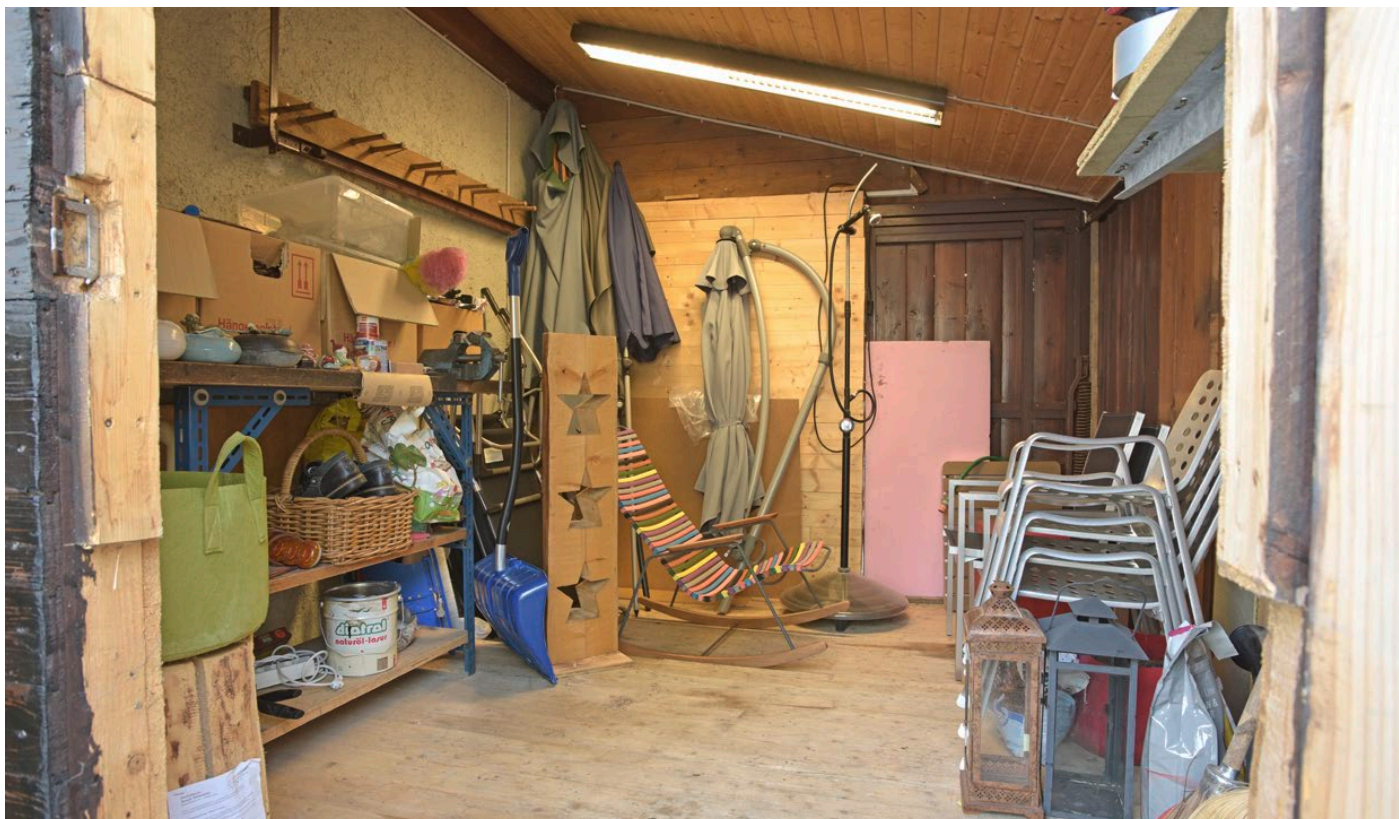
Atelier



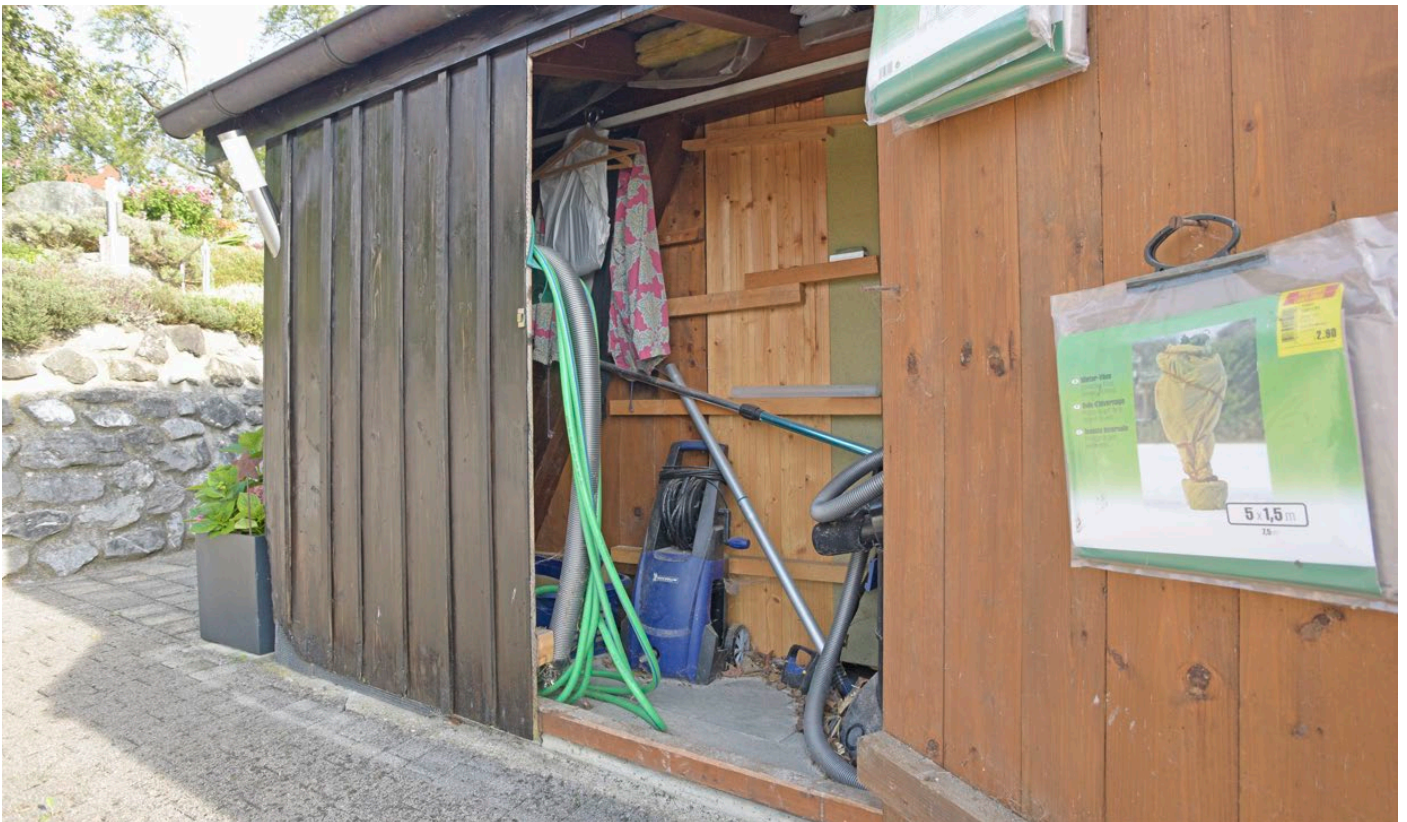
Studio



Schopf



Abstellraum



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5-ZIMMER-EFH

HOMBERGSTR. 33

Hauptnutzfläche

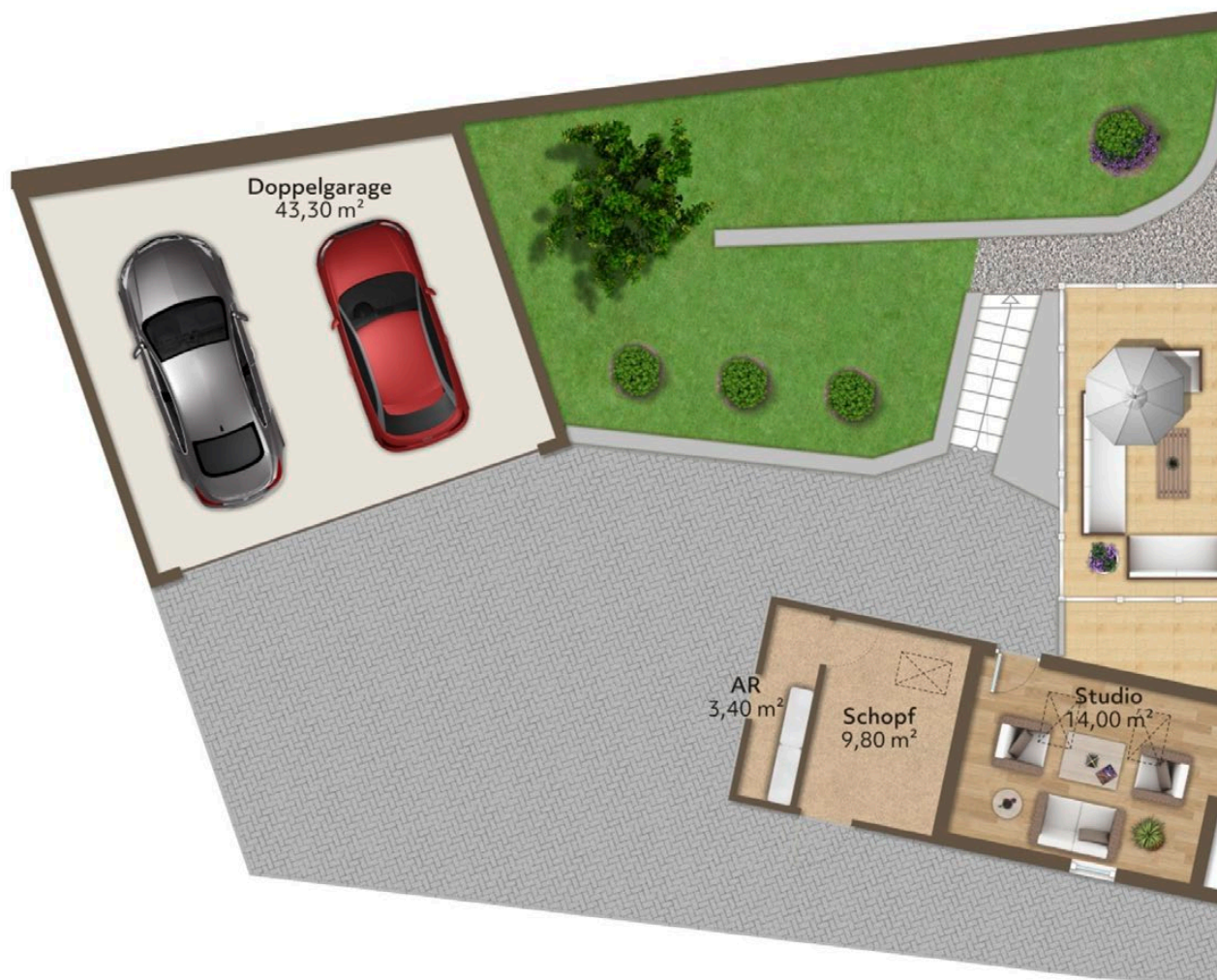
92.8 m²

Nebennutzfläche

56.5 m²

Aussennutzfläche

477.0 m²





Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS
4.5-ZIMMER-EFH
HOMBERGSTR. 33

Hauptnutzfläche	49.1 m²
Nebennutzfläche	10.5 m²
Galerie	10.0 m²

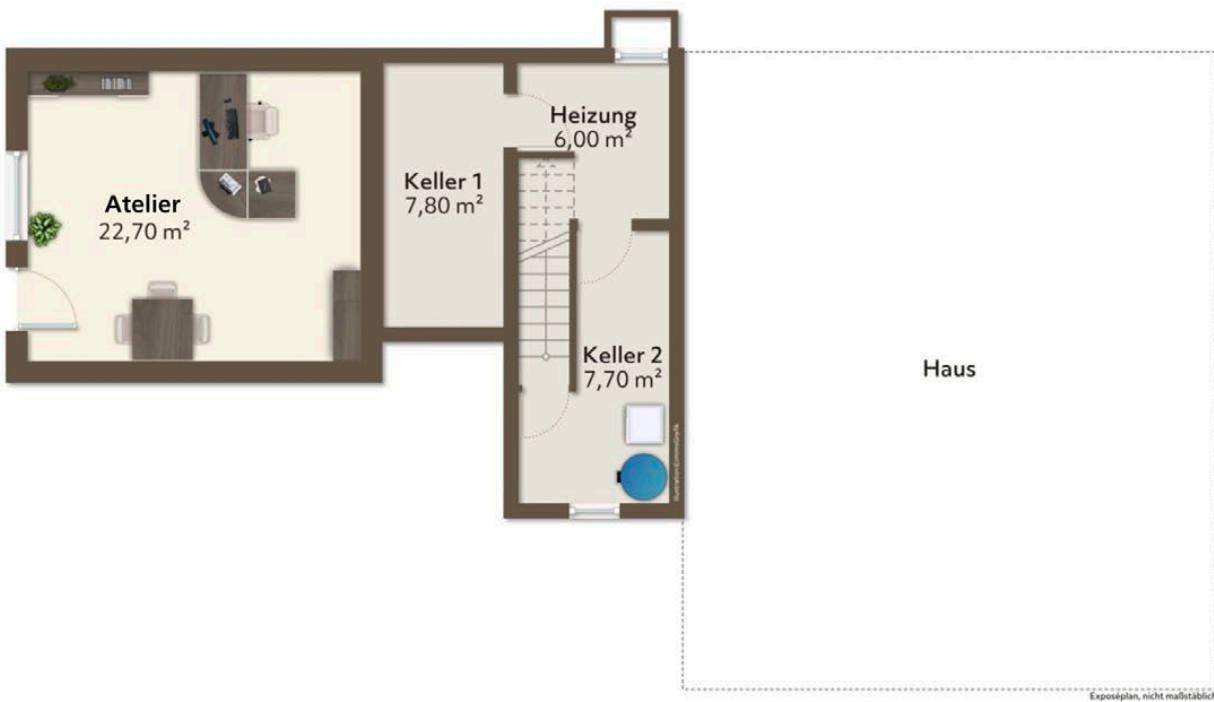
Obergeschoss



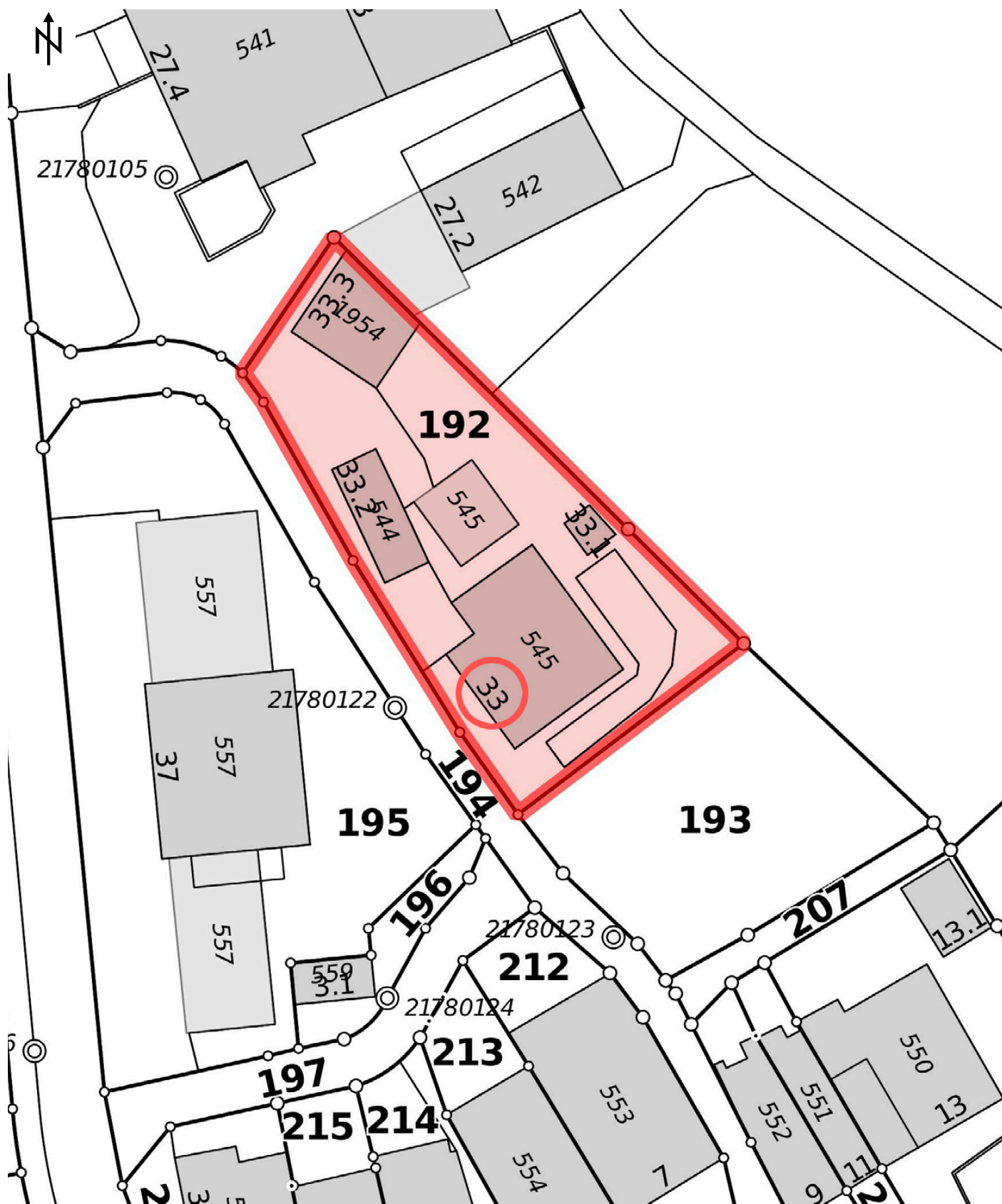
UNTERGESCHOSS
4.5-ZIMMER-EFH
HOMBERGSTR. 33

Hauptnutzfläche	22.7 m²
Nebennutzfläche	21.5 m²

Kellergeschoss



Katasterplan





Grundbuch und GVZ

A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümer:

Grundstücksbeschreibung:

In der Gemeinde Russikon

Grundregister Blatt 990, Liegenschaft, Kataster 192,
EGRID CH643453777896, Wilhof

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 192, EGRID CH643453777896, Wilhof, Plan 4
667 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|--------------------|
| - Nebengebäude, Nr. 17800544 | 33 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 17800545, Hombergstrasse 33 | 107 m ² |
| - Nebengebäude, Nr. 17801954 | 50 m ² |
| - Nebengebäude, Nr. n.v. | 7 m ² |
| - Unterirdisches Gebäude, Nr. 17800545 | |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Gebäude | 197 m ² |
| - Wasserbecken | 53 m ² |
| - befestigte Fläche | 172 m ² |
| - Gartenanlage | 245 m ² |

Anmerkung

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 50858, EGRID
CH667753347866, Russikon
dat. 23.06.2021, Beleg 210, EREID CH9356-0000-0016-18366

Vormerkungen und Grundlasten

keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Recht

Nutzungsrecht an Begrenzungsmauer (mit Unterhaltspflicht des
Belasteten) und Grenzbaurecht
dat. 02.03.2001, SP Art. 1098

Bemerkungen

- 1 Dienstbarkeit SP Art. 1098 geht vor
dat. 31.03.2005, Beleg 59
- 2 Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen
dat. 22.08.2005, Beleg 187
- 3 Gläubigerregistervormerk
dat. 31.08.2012, Beleg 284
- 4 Gläubigerwechsel
dat. 02.10.2017, Beleg 228

Beschreibung der Flurwege

A.

Grundregister Blatt 50858, Liegenschaft, Kataster 194, EGRID CH667753347866,
Wilhof

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 194, EGRID CH667753347866, Wilhof, Plan 4
299 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 299 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 50859, EGRID CH795377793433,
Russikon
dat. 23.06.2021, Beleg 210, EREID CH9356-0000-0016-19569
- dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 50860, EGRID CH895377793496,
Russikon
dat. 23.06.2021, Beleg 210, EREID CH9356-0000-0016-20864

- 2 -

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine Eintragungen

B.

Grundregister Blatt 50859, Liegenschaft, Kataster 197, EGRID CH795377793433,
Wilhof

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 197, EGRID CH795377793433, Wilhof, Plan 4
147 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 147 m²

Anmerkung

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 50858, EGRID CH667753347866, Rus-
sikon
dat. 23.06.2021, Beleg 210, EREID CH9356-0000-0016-18366

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine Eintragungen

C.

Grundregister Blatt 50860, Liegenschaft, Kataster 207, EGRID CH895377793496, Wilhof

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 207, EGRID CH895377793496, Wilhof, Plan 4
58 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 58 m²

Anmerkung

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 50858, EGRID CH667753347866, Russikon
dat. 23.06.2021, Beleg 210, EREID CH9356-0000-0016-18366

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine Eintragungen

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Russikon 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.

- 3 -

Hinweis:

Der genaue Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeit ist aus den beigehefteten Fotokopien ersichtlich.

Pfäffikon ZH

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
09.09.2021, 09:45 Uhr

GRUNDBUCHAMT PFÄFFIKON

A21-003196
Auszug 2021/778



Gebühr CHF 54.00

Pia Kammermann, Notar-Stv.

Coll: 



- 4 -

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

Policen-Nr. 186'047
Gemeinde/Quartier Russikon
Grundstück-Nr. 178.192

29. Januar 2021

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Hombergstrasse 33, 8332 Russikon

Versicherungssumme Total CHF

839'999

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Russikon	178-00544	Hombergstrasse 33 8332 Russikon 2991, Nebengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1959 Schätzung vom 06.11.2009 Schätzgrund: Umbau	81	8'290	84'972
Russikon	178-00545	Hombergstrasse 33 8332 Russikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1915 Schätzung vom 06.11.2009 Schätzgrund: Zusammenschätzung	727	68'297	700'046
Russikon	178-01954	Hombergstrasse 33 8332 Russikon 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 2009 Schätzung vom 12.11.2009 Schätzgrund: Neubau	149	5'364	54'981

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Wohnhaus Mischbauweise Nebengebäude Massivbau
Heizung / Lüftung	Sole-Wasser-Wärmepumpe Wärmeverteilung über Radiatoren und Bodenheizung Elektrische Bodenheizung und Badetuchwärmer im Badezimmer EG Kleine Klimaanlage in der Galerie im Elternzimmer OG Tunnelcheminée für Wohnzimmer und Essbereich, beidseitig mit Schamottstein
Fassade / Dach	Satteldach Dampfsperre (Isolation) Fassade neu gestrichen 2020/21
Boiler	Elektrischer Boiler
Elektroinstallationen	Aussenbeleuchtung
Sanitäranlagen	EG: Walk-In Regendusche, Lavabo, Closomat OG: Badewanne, Lavabo, WC
Parkierung	Garagengebäude mit 2-3 Parkplätzen 3 Aussenparkplätze
Sonstiges	Bio-Aussenpool mit Zierfischen Filteranlage für Bio-Aussenpool Pergola mit mobilem Gasgrill

Privatstrassen	Kataster 194
Anteils- berechtigung	Kataster 197 Kataster 207
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung / 01.09.2022
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'990'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Informationen 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 1'990'000.—

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 Zahlungsverprechen 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 65
martin.klement@hev-win.ch

«PRIVACY MEETS HISTORY» IM WILHOF
HOMBERGSTRASSE 33, 8332 RUSSIKON

