

747 m<sup>2</sup> Bauland mit Altliegenschaft (MFH)  
Toplage mit Alpenblick



POSTSTRASSE 27, 8332 RUSSIKON



## Herzlich willkommen an der Poststrasse 27 in Russikon

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

Zur Gemeinde Russikon gehören auch die Ortschaften Rumlikon und Madetswil sowie die Weiler Sennhof, Wilhof, Gündisau und Ludetswil.

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

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad im dorfeigenen «SPAR Mini» mit Postagentur erledigen.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich ebenfalls im Dorf und liegen in kurzer Gehdistanz.

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

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



## Eckdaten

Objekt	747 m <sup>2</sup> Bauland mit Altliegenschaft
Adresse	Poststrasse 27 8332 Russikon
Kataster-Nr.	795
Bauzone	Kernzone 2



## Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

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

# Beschreibung

## **747 m<sup>2</sup> Bauland mit Altliegenschaft (MFH): Toplage mit Alpenblick**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am westlichen Dorfrand von Russikon in der Kernzone 2. Die Liegenschaft von 1937 befindet sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Bedingt durch die hohe Ausnutzungsreserve ist ein Ersatzneubau eine attraktive Option. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie (Maximalvariante) finden Sie in der Dokumentation. Auf eine ausführliche Dokumentation der bestehenden Liegenschaft wird verzichtet. Für eine Besichtigung der Innenräume können Sie uns gerne kontaktieren. Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet. Die Mieter im OG/DG werden bis am 1. September 2022 ausgezogen sein. Das Mehrfamilienhaus könnte bis zu einem Neubau noch einige Jahre als Renditeobjekt weitervermietet werden.

Für den Einkauf eignen sich der Spar Mini im Dorfzentrum von Russikon oder der Migros, Denner im Nachbarsort Pfäffikon. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich ebenfalls im Dorf und liegen in kurzer Gehdistanz. Die Bushalltestelle «Kirche» befindet sich nur ca. 200 m entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an den Bahnhof Pfäffikon ZH. In kürzester Zeit erreichen Sie den Pfäffikersee, an welchem Sie ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren geniessen können.

### **Highlights:**

- ausgezeichnete Lage in Russikon
- Sicht auf Alpenkamm
- gut geschnittene Baulandparzelle (Kernzone 2)
- umliegende Schulen mit ausgezeichnetem Ruf
- Einkauf in Gehdistanz (210 m)
- Machbarkeitsstudie für Ersatzneubau bereits vorhanden

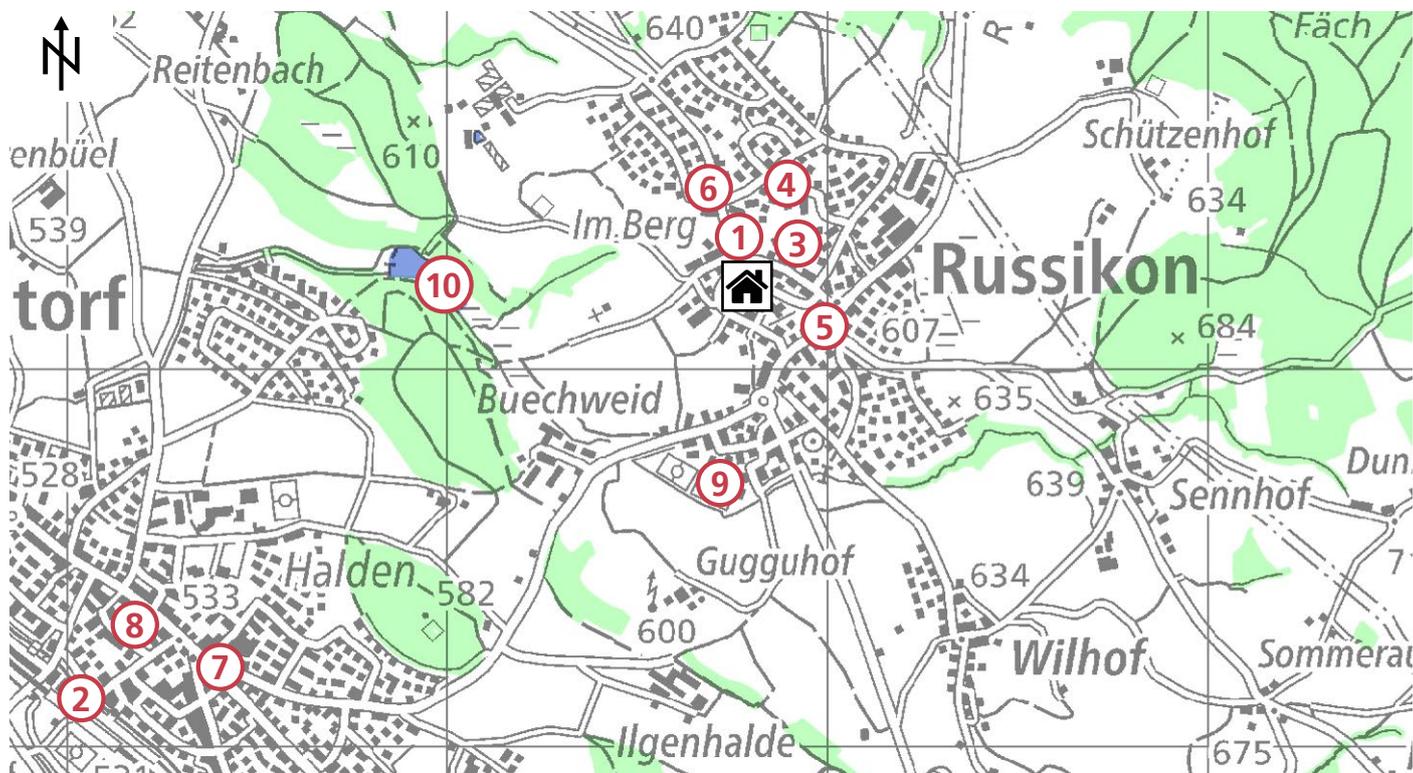
### **Realisierung:**

Der Hauseigentümergeverband Winterthur unterstützt Sie gerne in enger Zusammenarbeit mit Kästle Architekten (Verfasser der Machbarkeitsstudie) bei der Realisierung Ihres Neubauprojekts.

Von der Planung bis hin zum Verkauf/Vermietung des fertigen Neubaus – der Hauseigentümergeverband Winterthur bietet Ihnen alle Dienstleistungen aus einer Hand.



# Standort Russikon



- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | Bushaltestelle Linie 826/831/832, Landgasthof Krone  | 200 m  |
| 2.  | Bahnhof Fehraltorf S3/S19/SN8, Restaurant, Shop Denner   | 2.9 km |
| 3.  | Kindergarten, Primarschule Russikon  | 150 m  |
| 4.  | Sekundarschule Russikon  | 500 m  |
| 5.  | Lebensmittelgeschäft «Spar Mini» mit Postfiliale, Bibliothek                                   | 210 m  |
| 6.  | Café, Bäckerei/Konditorie Ehriker Beck, Gartencenter   | 250 m  |
| 7.  | Migros Supermarkt, Coop Supermarkt, Restaurant «Frohsinn»                                      | 2.4 km |
| 8.  | Bäckerei «Steiner-Beck», Apotheke am Hechtplatz Fehraltorf, Coiffure Centro, Migrol Tankstelle | 2.6 km |
| 9.  | Fussballplatz Tüfiwies Russikon  | 850 m  |
| 10. | Naturschutzgebiet Staldenweiher  | 900 m  |

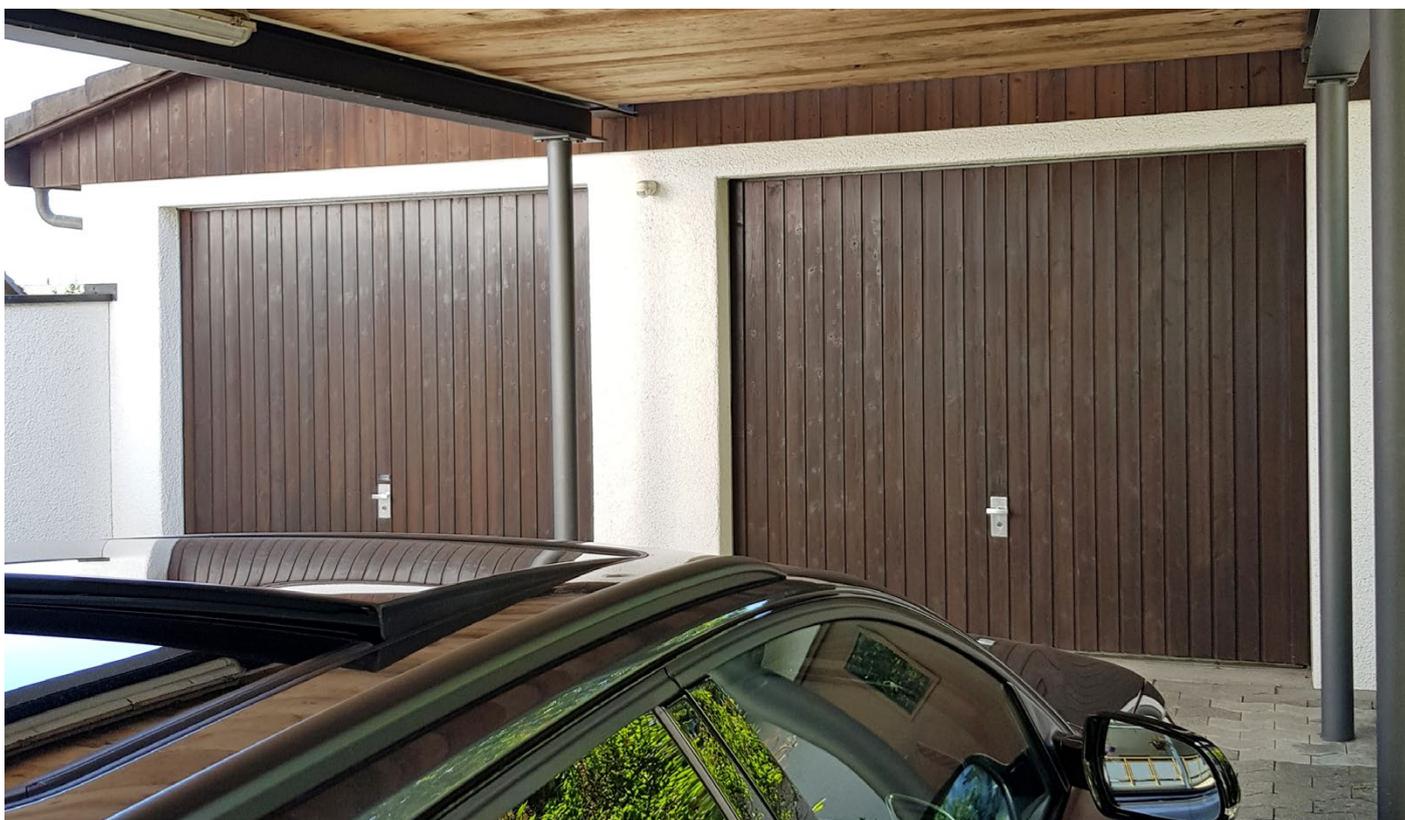


# Impressionen











# Machbarkeitsstudie

## Poststrasse 27, 8332 Russikon

Machbarkeitsstudie



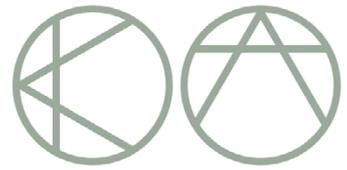
<b>Adresse</b>	Poststrasse 27 8332 Russikon		<b>Kanton</b>	ZH
<b>Koordinaten</b>			<b>CH1903+</b>	( 2 700 824   1 250 247 )
			<b>WGS84</b>	8.7741791 47.3953279
			<b>Höhe</b>	611.2 m
<b>Kataster Nr.</b>	<b>795</b>	CH607734745346	<b>Fläche</b>	747.0 m <sup>2</sup>
				<b>747.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauzone</b>	K2	Kernzone 2		
<b>Baudichte</b>	AZ	Ausnutzungsziffer	0.45	336.15 m <sup>2</sup>
Zuschläge				
			<b>total</b>	<b>336.15 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauordnung</b>				
Dachgeschosse, anrechenbar	2	Fassadenhöhe	7.00 m	
Vollgeschosse	2	Firsthöhe		
Untergeschosse, anrechenbar		Dachneigung	36 - 45°	
		Dachaufbauten	Ein Drittel der Fassadenlänge	
Grenzabstand, klein	5.00 m	Gebäudelänge	30.00 m	
Grenzabstand, gross		Mehrlängenzuschlag		
		Abgrabungen		
<b>Bemerkungen</b>	Die Ausnutzungsziffer erhöht sich auf 50 %, wenn der Gewerbeanteil mindestens ein Viertel der Summe der anrechenbaren Geschossfläche beträgt.			

kästle architekten Suntenwiesenweg 5 8803 Rüschlikon +41[0]794854950 info@kaestle.ch

Copyright © 2021 by kästle architekten Suntenwiesenweg 5 8803 Rüschlikon +41(0)794854950 info@kaestle.ch  
Alle Urheberrechte sind vorbehalten. Für alle Verwendungen bedarf es des schriftlichen Einverständnisses.  
Zu widerhandlungen werden zivil- und strafrechtlich verfolgt.

# Poststrasse 27, 8332 Russikon

Machbarkeitsstudie



## Gesamtbauvolumen in m<sup>3</sup> SIA 416

oberirdisches Volumen SIA 416

**2'500** m<sup>3</sup>

unterirdisches Volumen SIA 416

**1'100** m<sup>3</sup>

---

**3'600** m<sup>3</sup>

## Gebäudekennzahlen

Ø Gebäudevolumen pro Einheit

600 m<sup>3</sup>

Wohneinheiten **6**

Ø Tiefgaragenvolumen pro PP

157 m<sup>3</sup>

Parkplätze **7**

Ø Wohnfläche (netto) pro Einheit

87 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche (netto)

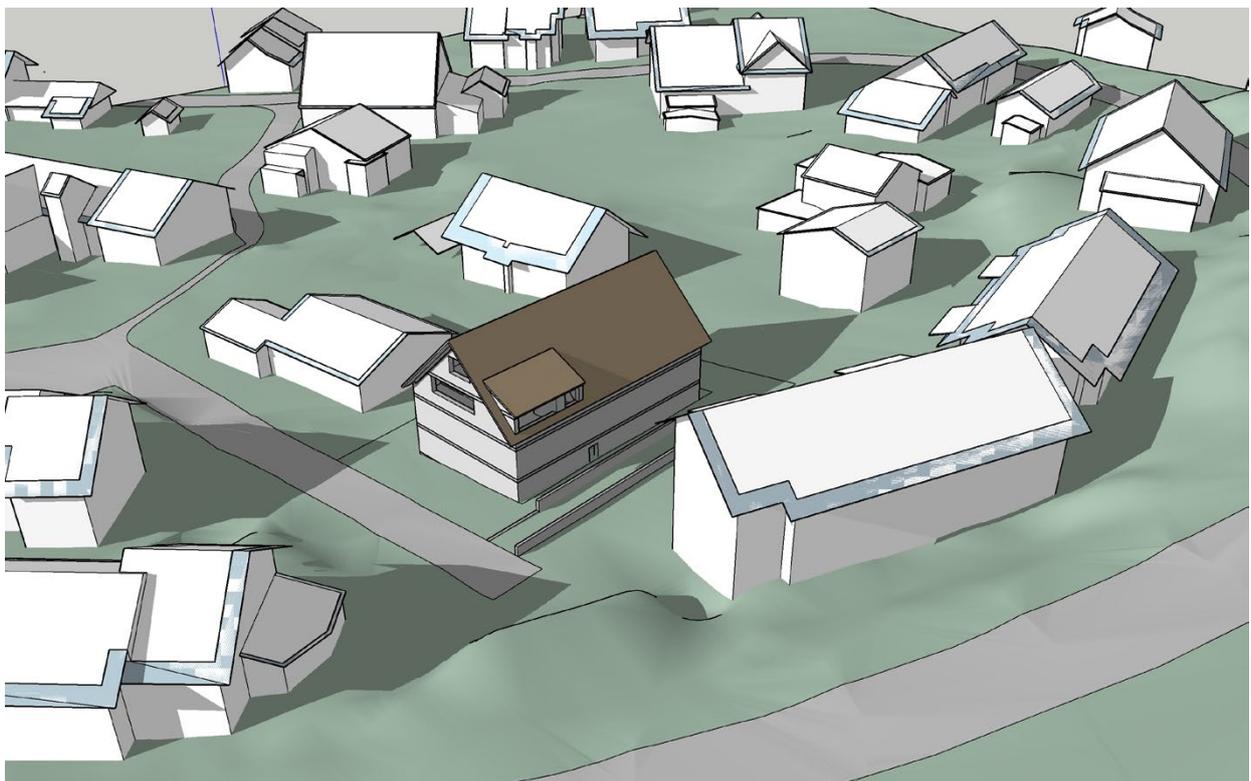
**522** m<sup>2</sup>

Gebäudeinvestitionen

**850** CHF/m<sup>3</sup>

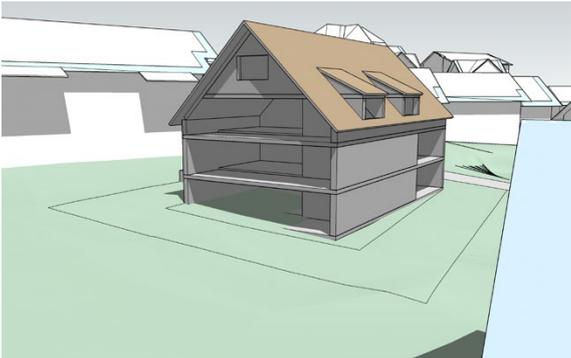
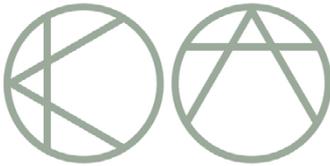
**BKP2 pro Wohneinheit**

**510'000 CHF**



# Poststrasse 27, 8332 Russikon

Machbarkeitsstudie





# Grundbuch und GVZ



KANTON ZÜRICH

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundregister		Blatt		EGRID		1/2			
Russikon		4209		CH607734745346					
<b>Grundstücksbeschreibung</b>									
Fläche		Beschreibung				Änderung			
ha	a	m2					Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 795, Plan 12, Rosengasse						
		7	Gesamfläche						
			Gebäude						
		40	Nebengebäude, Nr. 17801084						
		12	Gebäude Wohnen, Nr. 17801084, Poststrasse 27						
		44	Nebenbaute, Nr. 17801084						
			Bodenbedeckung						
		1	Gebäude						
		2	befestigte Fläche						
		3	Gartenanlage						
<b>Eigentum</b>									
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen		
<b>Anmerkungen</b>									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann	28.07.2004	161	CH9356-0000-0010-53359						
<b>Vormerkungen</b>									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
<b>Dienstbarkeiten</b>									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
Recht	Grunddienstbarkeit Uneingeschränktes Benützungrecht an Autoabstellplatz	10.04.1989	239	CH9356-0000-0014-52160					

Rechtswirksame Eintragungen

11.07.2022, 15:41 Uhr

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundregister		Blatt		EGRID		2/2	
Russikon		4209		CH607734745346			
<b>Dienstbarkeiten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	zulasten Blatt 1961, Kataster 829, EGRID CH987553347751, Russikon						
<b>Grundlasten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Spar- und Leihkasse des Bezirkes Pfäffikon, Genossenschaft, Pfäffikon *	230'000.00	M7	1	19.01.1953	GP 17/586	CH9356-0000-0015-42867	
<b>Bemerkungen</b>							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
	keine						

**Erläuterungen**

a Aren  
 EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation  
 EREID Eidgenössische Rechteidentifikation  
 F Frau  
 ha Hektaren  
 M Mann  
 M[Zahl] Maximalzinsfuss  
 m2 Quadratmeter

Auszugsart Auszug  
 Erstellungszeitpunkt 11.07.2022, 15:41 Uhr  
 Führungsart kantonal  
 Grundpfandrechte \* ohne Grundbuchwirkung  
 Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Rechtswirksame Eintragungen

11.07.2022, 15:41 Uhr

Auftragsnummer: A22-002468  
Auszug 2022/711

Gebühr: 34.00

Coll: TW

FÜR RICHTIGEN AUSZUG



GRUNDBUCHAMT PFÄFFIKON ZH

Jennifer Brunner, Notariatsassistentin

#### 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.

Servitutenprotokoll

EREID CH9356-0000-0014-52160

#### **Grunddienstbarkeit**

##### **Uneingeschränktes Benützungsrecht an Autoabstellplatz**

zugunsten

Blatt 4209, Kataster 795, EGRID CH607734745346, Russikon

zulasten

Blatt 1961, Kataster 829, EGRID CH987553347751, Russikon

---

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gewährt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht auf uneingeschränkte Benützung und Fortbestand des im Plan ad acta gelb bemalten Autoabstellplatzes.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung des Autoabstellplatzes sind alleine vom berechtigten Eigentümer zu tragen.

Russikon, 10.04.1989, Beleg 239

Plan bei den Planakten 200

RUSSIKON  
1:500



Mutationsplan 230



3. Aug. 1988  
**DIEBOLD AG**  
Ingenieurbüro für Vermessung,  
Planung und Baugesetze  
8332 Russikon

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

**SICHERN & VERSICHERN**

**Policen-Nr.** 186'191  
**Gemeinde/Quartier** Russikon  
**Grundstück-Nr.** 178.795

**Übersicht Versicherungspolice**

26. Januar 2022

**Eigentümerschaft**

**Versicherungssumme Total CHF**

**969'938**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Russikon	178 01084	Poststrasse 27 8332 Russikon 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1937 Schätzung vom 05.09.2017 Schätzgrund: Revision	1'223	94'628	969'938

# 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](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt **CHF 1'590'000.—**

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.

### 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.

# 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](mailto:tiziano.canonica@hev-win.ch)

POSTSTRASSE 27, 8332 RUSSIKON

