



ISLER-CONSOLIS

Verkaufsobjekt

Freistehendes 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus an nachgefragter Wohnlage



Drohnenaufnahme

Objektart: 5,5-Zimmer Einfamilienhaus

Adresse: Im Glaser 4, 8352 Elsau

Kontakt: Isler-Consolis AG
Technikumstrasse 73
Postfach 1984
8401 Winterthur
Tel. 052 267 81 00
info@isler-consolis.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage	Seite 3
	1.1 Kartenausschnitt 1 : 15'000	Seite 4
	1.2 Drohnenbilder	Seite 5
2.	Liegenschaftsbeschrieb	Seite 6
	2.1 Architektur	Seite 6
	2.2 Baujahr	Seite 6
	2.3 Objektzustand	Seite 6
	2.4 Durchgeführte Renovationen	Seite 6
	2.5 Konstruktion	Seite 7
	2.6 Aufteilung und Raumflächen	Seite 7
	2.7 Gebäudevolumen	Seite 7
	2.8 Gebäudeversicherungswert	Seite 8
	2.9 Umgebung	Seite 8
3.	Verhandlungspreis	Seite 8
4.	Besichtigung	Seite 8
5.	Katasterplan	Seite 9
6.	Grundbuchauszug	Seite 10 - 14
7.	Gebäudeversicherung	Seite 15
8.	Fotos	Seite 16 - 18
9.	Grundrisspläne	Seite 19 - 20

1. Lage

Allgemein

Elsau ist eine Gemeinde im Bezirk Winterthur mit rund 3'700 Einwohnern. Zu Elsau gehören sieben eigenständige Ortschaften. Diese sieben Orte leisten wichtige Beiträge zu einem lebendigen Dorfleben. In Elsau wohnt man auf dem Land und gleichzeitig nah bei der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Dorf selbst aber dank der Stadtnähe sind das Shopping und die Kultur in nächster Nähe. Erfolgreiche kleine aber auch grosse Firmen haben sich in der Gemeinde etabliert. In Elsau erlebt man die Natur hautnah. Das Erholungsgebiet mit Wald, Weiher, Bächen und vielen Wanderwegen laden zum Geniessen ein.

Kinder verbringen ihre Zeit von der KITA über den Kindergarten bis zum Ende der Volksschule in der Gemeinde. Viele Freizeitmöglichkeiten, von der grossen Badi über die Tennishalle und das Bowling-Center bis zu den vielen aktiven Vereinen bieten ein reichhaltiges Angebot für Jung und Alt.

Verkehr

Die Gemeinde Elsau ist mit den Bahnhöfen Rätterschen und Schottikon ans Zürcher S-Bahn-Netz angeschlossen. Sie liegen auf der Bahnstrecke St.Gallen-Winterthur. In 30 Minuten ist man am Flughafen Zürich in weniger als 10 Minuten in Winterthur. Die Autobahneinfahrt Oberwinterthur erreicht man in kurzer Distanz mit dem Auto.

Lage des Objekts

Das freistehende 5.5-Zimmer Einfamilienhaus liegt im südwestlichen Ortsteil von Elsau, zwischen Rümikon und Rätterschen. Die sonnige, ruhige Lage in einem Einfamilienhausquartier mit schönem Garten und in unmittelbarer Nähe der Natur zeichnen dieses Haus aus.

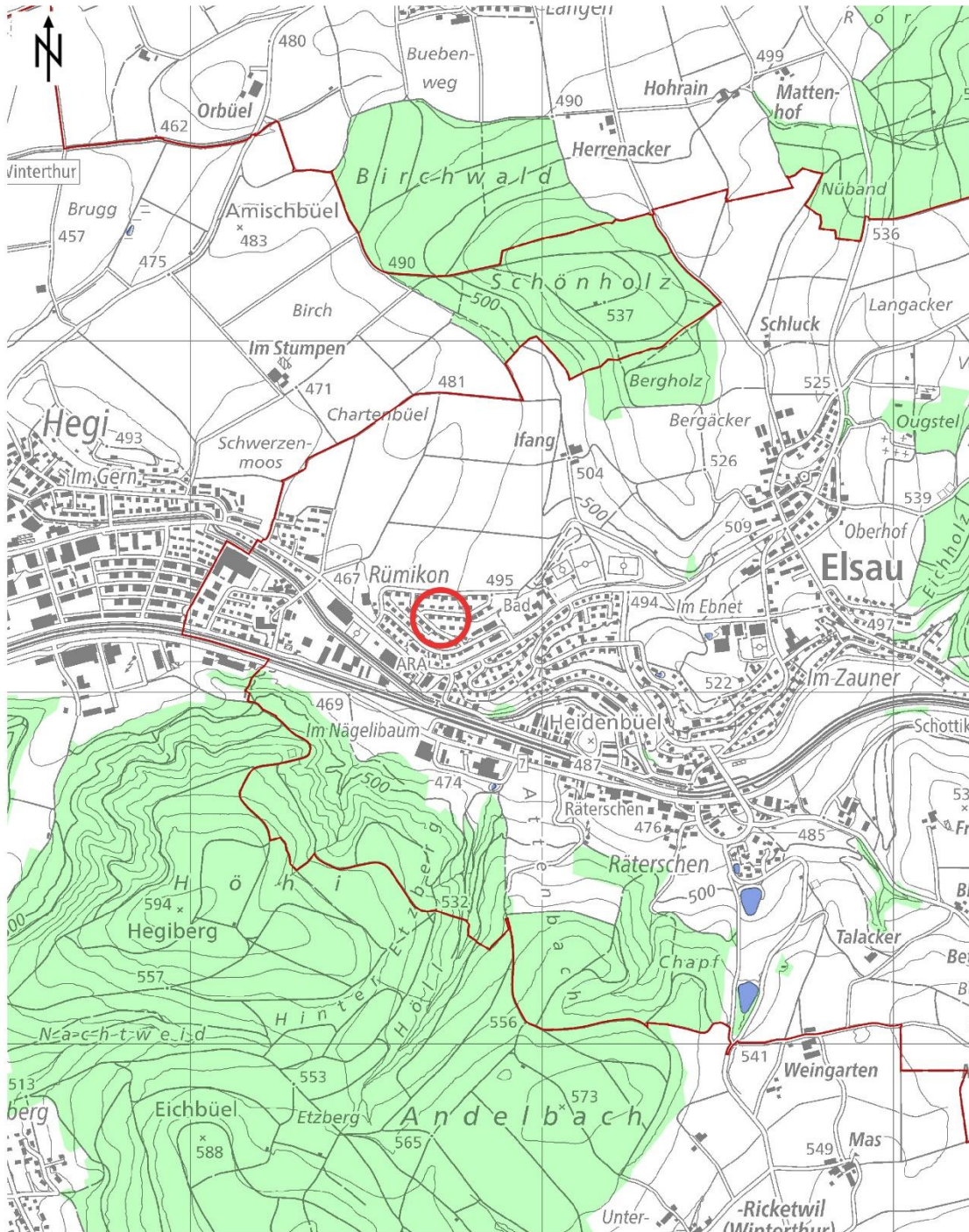
1.1. Kartenausschnitte



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.11.2022 17:17:49

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:15000

0 100 200 300m

Zentrum: [2701853.82,1262207.61]

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

1.2. Luftaufnahmen



Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

2. Liegenschaftenbeschreibung

2.1. Architektur

Das freistehende 5,5-Zimmer Einfamilienhaus ist in jahrgangstypischer Architektur gebaut. Das Grundrisskonzept ist praktisch und die Raumgestaltung sehr zweckmässig.

Das Wohnhaus besteht aus zwei Wohngeschossen. Im Untergeschoss befinden sich zwei Zimmer, Dusche/WC mit Waschturm sowie diverse Neben- und Disporäume. Ein verglaster Wintergarten wurde nachträglich erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich nochmals zwei Zimmer, Bad/WC, Wohn- und Esszimmer, eine abgeschlossene Küche sowie auch hier ein nachträglich angebauter verglaster Wintergarten.

Parkierung: Einzelgarage sowie Autoabstellplätze

Ein schöner Garten mit Aussen-Cheminée und einem Schopf an der Ostfassade vervollständigen dieses ansprechende Wohnhaus.

Zone: Wohnzone W2A

2.2. Baujahr

1977

2.3. Objektzustand

Das Haus weist dem Alter entsprechende Abnützungserscheinungen auf. Kücheneinrichtungen und sanitäre Anlagen sind nicht auf dem neusten Stand. Auf Grund des Alters sowie veränderter Ansprüche an Komfort, Formen und Farben ist hier Modernisierungsbedarf vorhanden.

2.4. Kürzlich durchgeführte Renovationen

Die Öl-Heizung wurde im Jahr 2019 ersetzt.
Dachreinigung und Beschichtung mit Überzug 2018

2.5. Konstruktion

Kurzbaubeschrieb

Geschossdecken:	Stahlbeton
Bedachung:	Giebeldach-Konstruktion mit Ziegeleindeckung
Fenster:	Holzfenster
Heizung/Warmwasser:	Öl-Heizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, Bodenheizung im Wohnzimmer, ansonsten Radiatoren
Bodenbeläge:	Teppich, Platten
Beschattung:	Metall-Rollläden

2.6. Aufteilung und Raumflächen

Untergeschoss:	Vorplatz	ca. 18.5 m ²
	Zimmer	ca. 11.2 m ²
	Zimmer	ca. 14.6 m ²
	DU/WC	ca. 6.0 m ²
	Heiz-/Trockenraum	ca. 20.0 m ²
Erdgeschoss:	Entrée	ca. 13.0 m ²
	Bad/WC	ca. 6.0 m ²
	Zimmer	ca. 15.0 m ²
	Zimmer	ca. 9.0 m ²
	Wohn-/Esszimmer	ca. 29.7 m ²
	Küche	ca. 7.9 m ²
	Gedungener Estrich	
	Total Nettowohnfläche	ca. 151.0 m²

Die Massangaben sind ohne Gewähr.

2.7. Gebäudevolumen

617 m³ GVZ

2.8. Gebäudeversicherungswert

Fr. 550'000.-

2.9. Umgebung

Ruhiges und sonniges Einfamilienhausquartier nahe der Natur. Mit schönem Garten und Umschwung um sich wohlfühlen.

3. Verhandlungspreis

Fr. 1'380'000.-

Die Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt.

4. Besichtigung/Diverses

Besichtigungen werden durch die Isler-Consolis AG koordiniert. Die Interessenten werden gebeten, den Besichtigungstermin vorab zu vereinbaren.

Zwischenverkauf und allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer Vereinbarung.

8

Jede Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

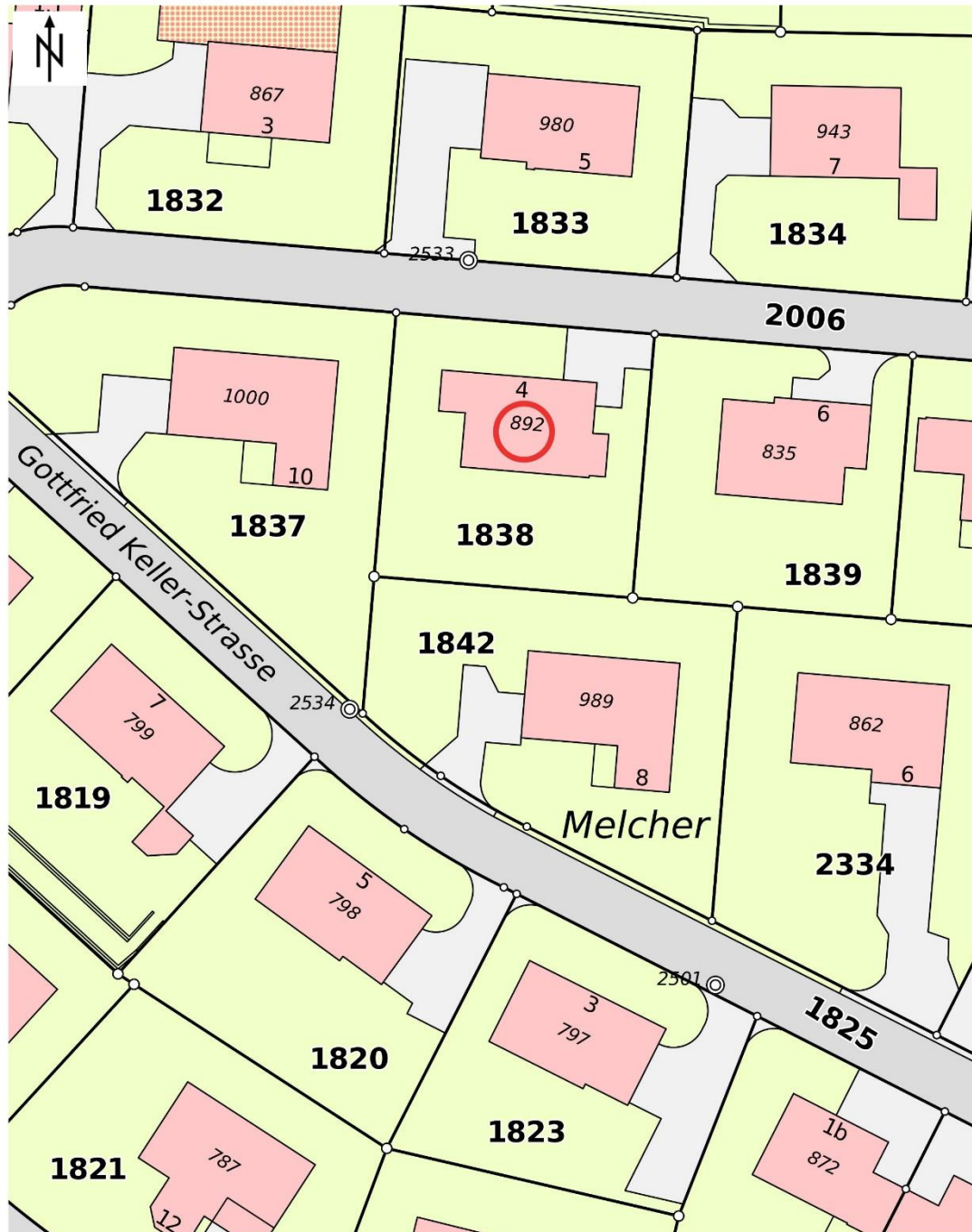
5. Katasterplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



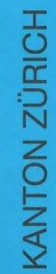
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.11.2022 17:25:01

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Bauangaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500
0 5 10 15m
Zentrum: [2701708.1,1262193.61]

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

6. Grundbuchauszug



KANTON ZÜRICH

Grundbuch		Blatt	EGRID	1/3	
Elsau		960	CH388758807739		
Grundstücksbeschreibung					
Fläche	Beschreibung				
	ha	a	m ²	Änderung Datum	Mutation
6		12			
1		25			
1		25			
4		44			
Kataster 1838, Plan 7, Glaser Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 21900892, Im Glaser 4 Bodenbedeckung Gebäude befestigte Fläche Gartenanlage					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen
1.			31.03.1994	56	
			12.06.2020	120	
			12.06.2020	120	
Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Recht auf Mitbenützung von Schutzräumen und Zugangsrecht zulasten	12.12.1977	346	CH4903-0000-0008-94970	
	Blatt 1223, Kataster 2270, EGRID CH295877888092, Elsau				
	Blatt 1224, Kataster 2271, EGRID CH22778888040, Elsau				

Rechtswirksame Eintragungen

06.10.2022, 07.45 Uhr

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3				
Elsau	960	CH388758807739					
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	Blatt 1225, Kataster 2272, EGRID CH167758808843, Elsau Blatt 1226, Kataster 2273, EGRID CH458758778060, Elsau Blatt 1227, Kataster 2274, EGRID CH448058778732, Elsau						
Recht	Grunddienstbarkeit Beschränktes Fusswegrecht zulasten	12.12.1977	346	CH4903-0000-0008-95062			
	Blatt 1221, Kataster 2581, EGRID CH288858807746, Elsau						
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber	180'000.00	M7	1	20.12.1976	324	CH4903-0000-0009-72361	
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber	225'000.00	M10	2	20.12.1976	326	CH4903-0000-0009-72462	1
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betritt EREID			
1	Zins- und Zahlungsbestimmungen	26.01.2001	15	CH4903-0000-0009-72462			

Rechtswirksame Eintragungen

06.10.2022, 07.45 Uhr

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Elsau	960	CH388758807739	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.10.2022, 07.45 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
ha	Hektaren		
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

06.10.2022, 07.45 Uhr

Grunddienstbarkeit

Recht auf Mitbenützung von Schutzräumen und Zugangsrecht

aus Sicht des Grundstückes

Blatt 960, Kataster 1838, EGRID CH388758807739, Elsau

zulasten

Blatt 1223, Kataster 2270, EGRID CH295877888092, Elsau

Blatt 1224, Kataster 2271, EGRID CH227788588040, Elsau

Blatt 1225, Kataster 2272, EGRID CH167758808843, Elsau

Blatt 1226, Kataster 2273, EGRID CH458758778060, Elsau

Blatt 1227, Kataster 2274, EGRID CH448058778732, Elsau

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten und belasteten Grundstücke räumen sich gegenseitig, sowie den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke das Recht ein, die Schutzräume sub Gebäude 21900854, 21900855, 21900856, 21900857, 21900858 bei Kriegsgefahr (Vorangriffsphase) und im Kriegsfall sowie bei Katastrophen in Friedenszeiten unentgeltlich mitzubenzühen.

Im Benützungsrecht inbegriffen ist das für die Ausübung dieser Rechte nötige Zugangsrecht.

Die Unterhaltskosten während eines angeordneten Schutzraumbezuges und der nachherigen Instandstellung der Schutzräume, sowie allfällige Kosten für Änderungen, die vom Amt für Zivilschutz verlangt werden und die Prämien der kantonalen Gebäudeversicherung werden von den beteiligten Grundeigentümern gemeinsam, zu gleichen Teilen, getragen.

Elsau, 12.12.1977, Beleg 346

Grunddienstbarkeit

Beschränktes Fusswegrecht

aus Sicht des Grundstückes

Blatt 960, Kataster 1838, EGRID CH388758807739, Elsau

zulasten

Blatt 1221, Kataster 2581, EGRID CH288858807746, Elsau

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke bei Kriegsgefahr, im Kriegsfall sowie bei Katastrophen in Friedenszeiten ein Fusswegrecht ein um auf dem direkten Weg (Vorplatz und Gang) von und zu den Luftschützräumen gelangen zu können.

Der Unterhalt des Zuganges ist Sache des belasteten Grundeigentümers.

Elsau, 12.12.1977, Beleg 346

7. Gebäudeversicherung

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

P.P. CH-8050 Zürich Post CHAG
A-PRIORITY

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 198'406
Gemeinde/Quartier Elsau
Grundstück-Nr. 219.1838



28. November 2022

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

550'000

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Elsau	219-00892	Im Glaser 4 8352 Elsau 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1977 Schätzung vom 27.10.2020 Schätzgrund: Revision	617	53'659	550'000

15



146 1/1 X

1 / 1

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau

8. Fotos



Hausansicht Süd-West



Hausansicht Nord-Ost



Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Angebauter Wintergarten EG



Bad/WC



Entrée

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau



Zimmer EG



Zimmer EG



Vorplatz UG



Zimmer UG



Zimmer UG



Angebauter Wintergarten UG



DU/WC mit Waschturm UG



DU/WC UG

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau



Heizung/Technik UG



Naturkeller UG



Gartenansicht

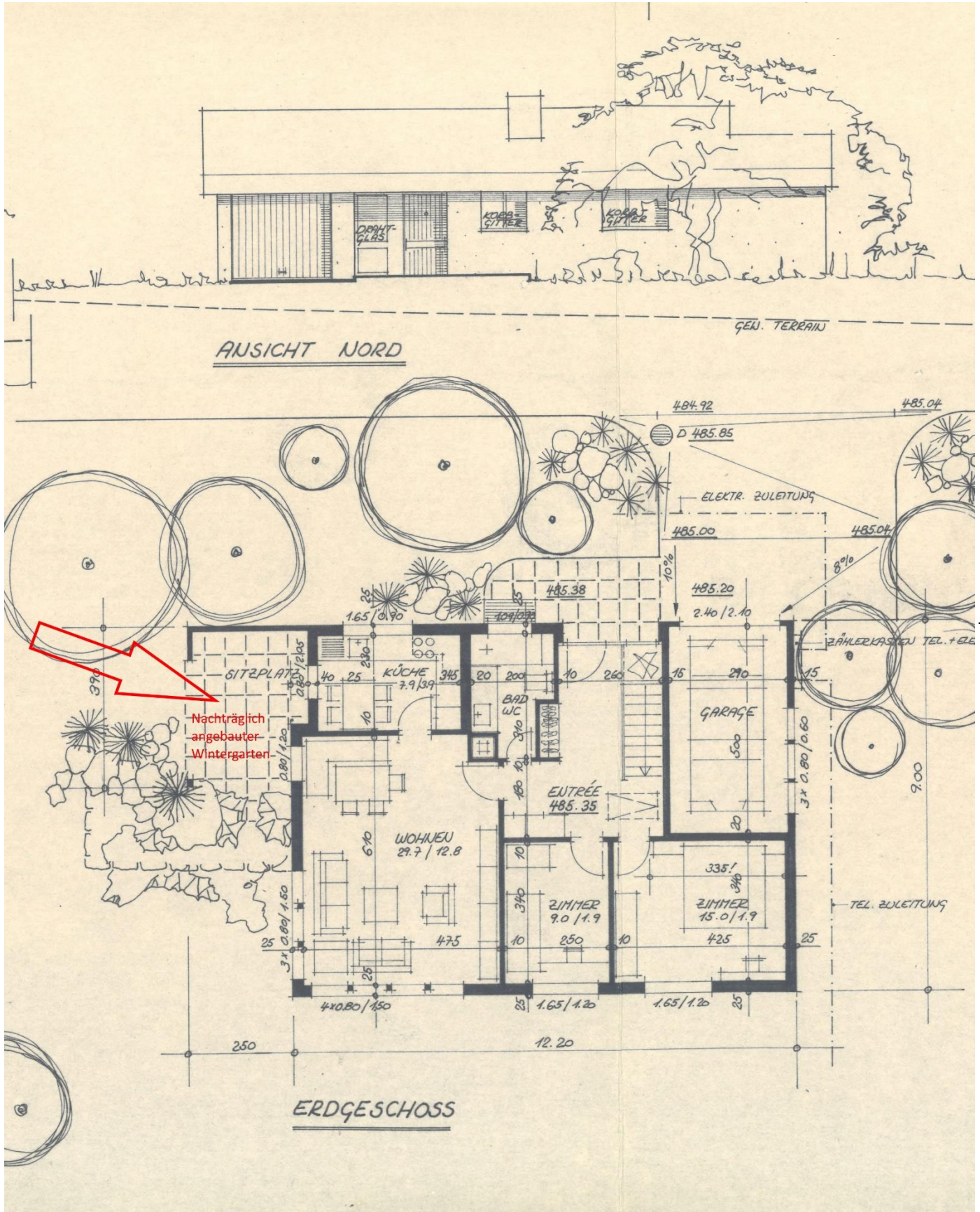


Aussicht



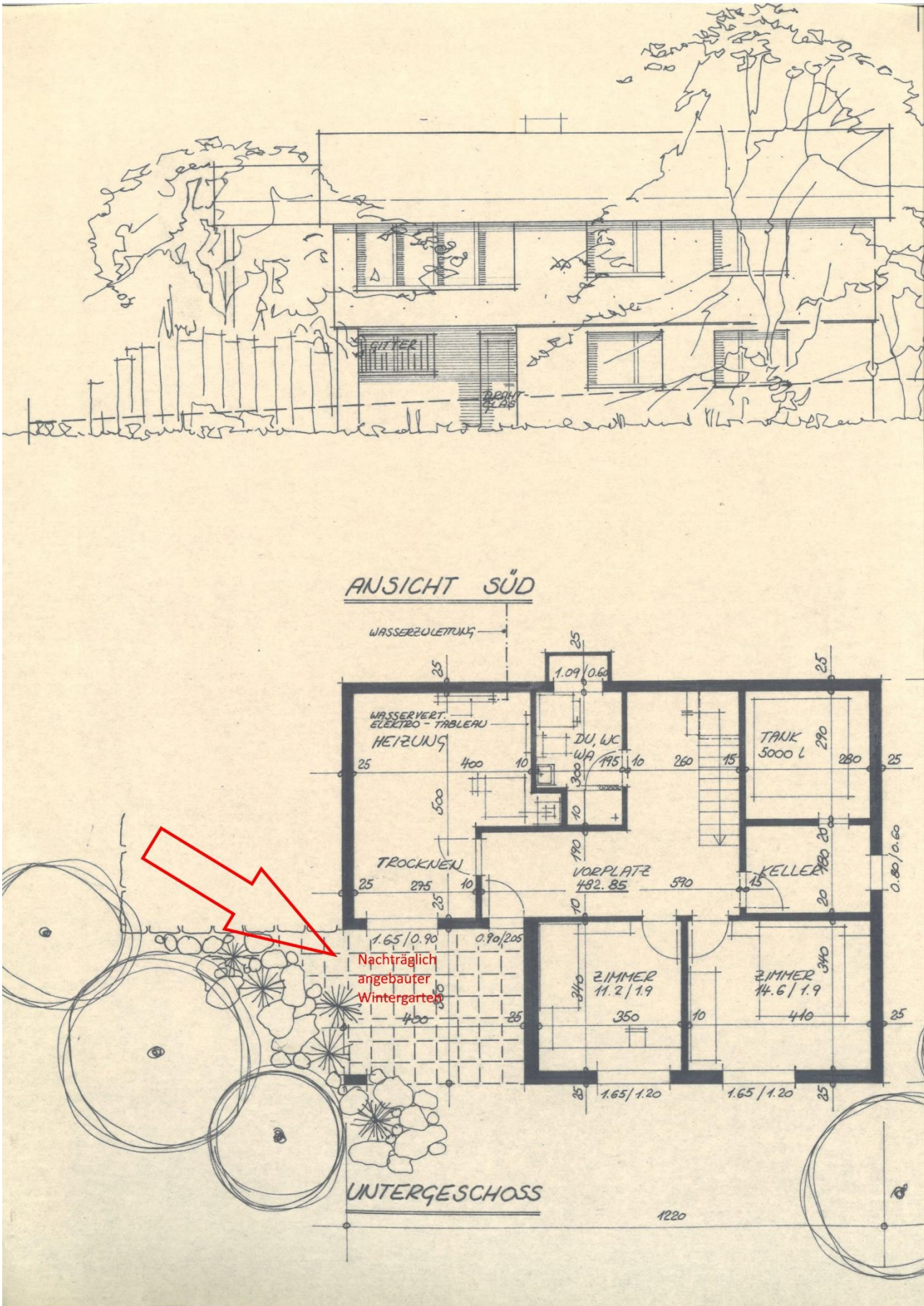
Aussicht

9. Grundrisspläne



19

Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau



Verkaufsobjekt: Im Glaser 4, 8352 Elsau