diaz
consulting



Ein gepflegtes Schmuckstück im Grünen

Dammstrasse 6, 8442 Hettlingen

Top gepflegtes Reiheneinfamilienhaus an ruhiger, familienfreundlicher Lage in Bahnhofsnähe im schönen Hettlingen: Wohn-/Esszimmer mit Warmluft-Cheminée, gedeckter Sitzplatz, clevere Einbauschränke und moderne Wärmepumpe.

5.5 ZIMMER | 135 M² HAUPTNUTZFLÄCHE | 191 M² GRUNDSTÜCK | BAUJAHR 1980

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG, BEVORZUGT SAMSTAGS

Nicola Diaz · Diaz Consulting GmbH · nicola@diaz-consulting.ch · +41 76 392 93 28

Alle Angaben in diesem Dossier beruhen auf den heute verfügbaren Unterlagen und sind ohne Gewähr.
Massgebend sind die amtlichen Pläne, der Grundbuchauszug und der Kaufvertrag.



Besichtigung und Kontakt 4

Eckdaten 5

Standort Hettlingen 6

Impressionen 8

Umgebung 36

Katasterplan 39

Grundrisspläne 40

GVZ 44

SiNa 45

Sanierungen exkl. Eigenleistung 46

MODERNE ARCHITEKTUR TRIFFT NATUR

BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Ein Eigenheim ist weit mehr als eine Investition; es ist ein Lebensraum voller Emotionen, Erinnerungen und Perspektiven. Manche suchen Ruhe, Privatsphäre und Rückzug. Andere sehnen sich nach einem Ort für Familie, Begegnungen und lebendiges Zusammensein. Mit dem Reiheneinfamilienhaus an der Dammstr. 6, in Hettlingen, bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: “Eine charmante Liegenschaft an privilegierter Lage, eingebettet in ein gepflegtes, ruhiges Wohnquartier.”

Jede Immobilie ist so einzigartig wie Ihr Käufer und wer einmal vor Ort war, weiss, ob sich ein Haus wie ein Zuhause anfühlt. Es ist Liebe auf den ersten Blick.

Interessenten, die eine Besichtigung wünschen, bringen bitte einen aktuellen Finanzierungsnachweis mit, beziehungsweise reichen diesen vorab ein. Besichtigungen finden bevorzugt Samstags statt, individuelle Termine sind nach Absprache möglich.

Ich freue mich, Sie bei Ihrem Entscheid zu begleiten – mit Engagement, Erfahrung und einem klaren Ziel: “Die richtigen Bewohner für dieses besondere Objekt zu finden.”



Nicola Diaz

Diaz Consulting GmbH

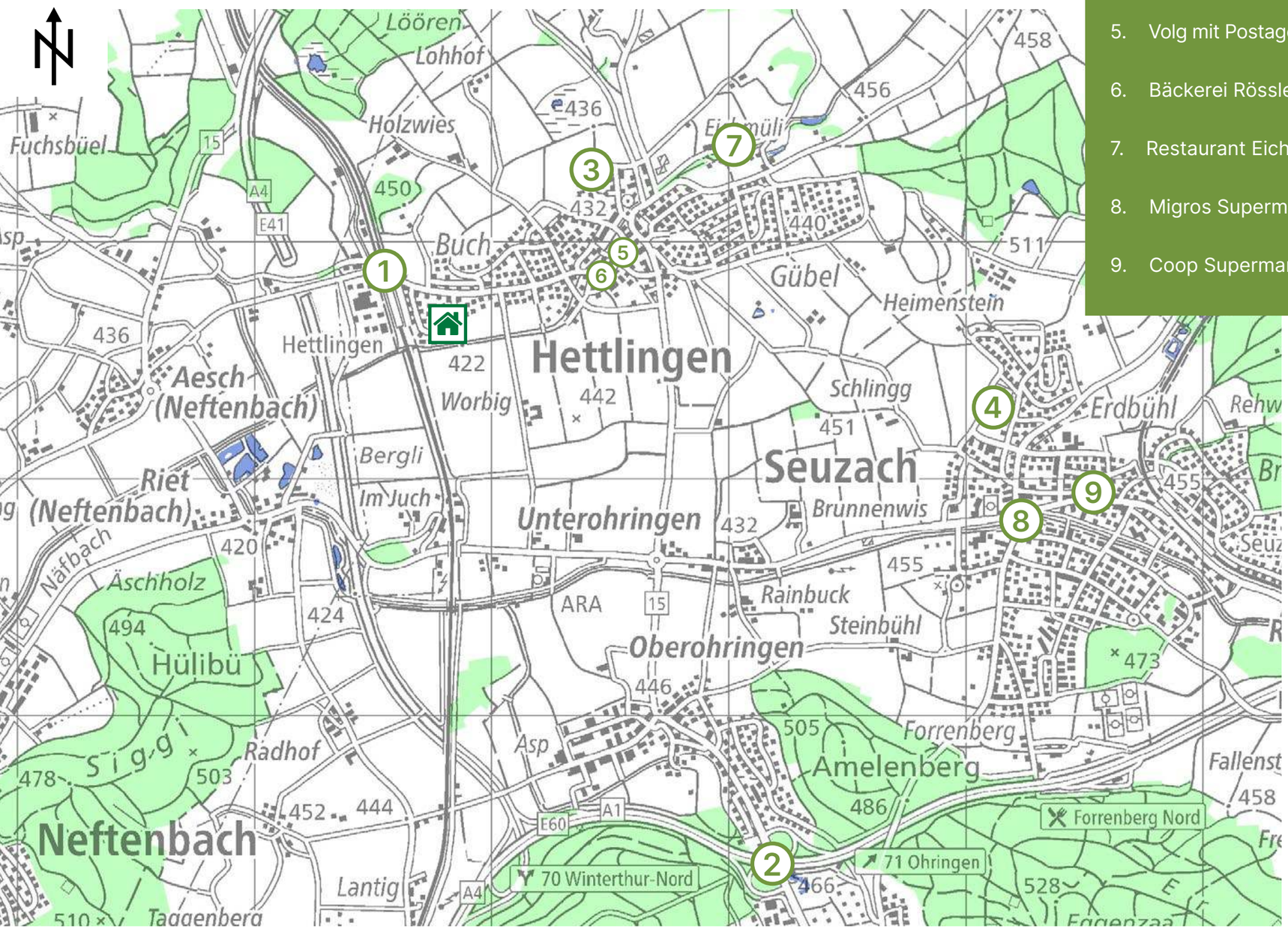
Höhenstrasse 41
8954 Geroldswil

+41 76 392 93 28
nicola@diaz-consulting.ch

ECKDATEN

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Adresse	Dammstrasse 6, 8442 Hettlingen
Gebäude	EGID 108471, Gebäude-Nr. 555
Baujahr	1980, top saniert und gut unterhalten
Geschosse	Unter-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche	135.4 m^2 Hauptnutzfläche 68.3 m^2 Nebennutzfläche 122.3 m^2 Aussennutzfläche
Kataster-Nr.	1328
Grundstück	191 m^2, Parzelle 1328
Zone	W2/35, zweigeschossige Wohnzone Teil einer rechtskräftigen Arealüberbauung
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizung und Wärmepumpenboiler, extra leises Aussengerät
Elektroinstallationen	Der Sicherheitsnachweis für die Niederspannungsinstallationen wurde 2026 neu erstellt. Die Vorbereitung für E-Mobility ist vorhanden.
Parkierung	TG-Parkplatz Nr. 2, Waschbox zur Mitbenützung, 8 Aussen-PPs zur freien Verfügung, 4 Besucher-PPs
Umgebung	Überbauung Rotwiesenstrasse 11 Reiheneinfamilienhäuser begrünte Gemeinschaftsfläche
GBA	Ein aktueller Grundbuchauszug liegt vor.
Verkaufsrichtpreis	**CHF 1'290'000.—**

STANDORT HETTLINGEN



1.	Bahnhof Hettlingen S12/S33/SN3, Fast-Food-Restaurant, Bushaltestelle «Hettlingen, Bahnhof» Linie 671/677	300 m
2.	Autobahnzufahrt «Ohringen»	3.7 km
3.	Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule, Mehrzweckhalle	1.3 km
4.	Sekundarschule Halden	3.0 km
5.	Volg mit Postagentur & Metzgerei, Fahrradwerkstatt «Velo Fino»	1.0 km
6.	Bäckerei Rössler	850 m
7.	Restaurant Eichmühle, Tennisclub, Schwimmbad Hettlingen	2.0 km
8.	Migros Supermarkt, Apotheke Seuzach	3.9 km
9.	Coop Supermarkt, Raiffeisenbank Weinland	4.2 km

Das Eigenheim befindet sich an einer ruhigen familienfreundlichen Lage in Hettlingen und ist Teil der Überbauung Rotwiesenstrasse. Die Siedlung mit elf Reiheneinfamilienhäusern wurde in den frühen 1980er-Jahren erbaut.

Ein Paradies für Kinder, welches direkten Zugang zu Spielplatz, PingPong-Tisch und diversen Grünflächen in und um die Siedlung bietet.

Hettlingen selbst ist eine kleine, familienfreundliche Gemeinde im Zürcher Weinland, mit Kindergarten, Primarschule, eigenem Freibad und den wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Dorf.

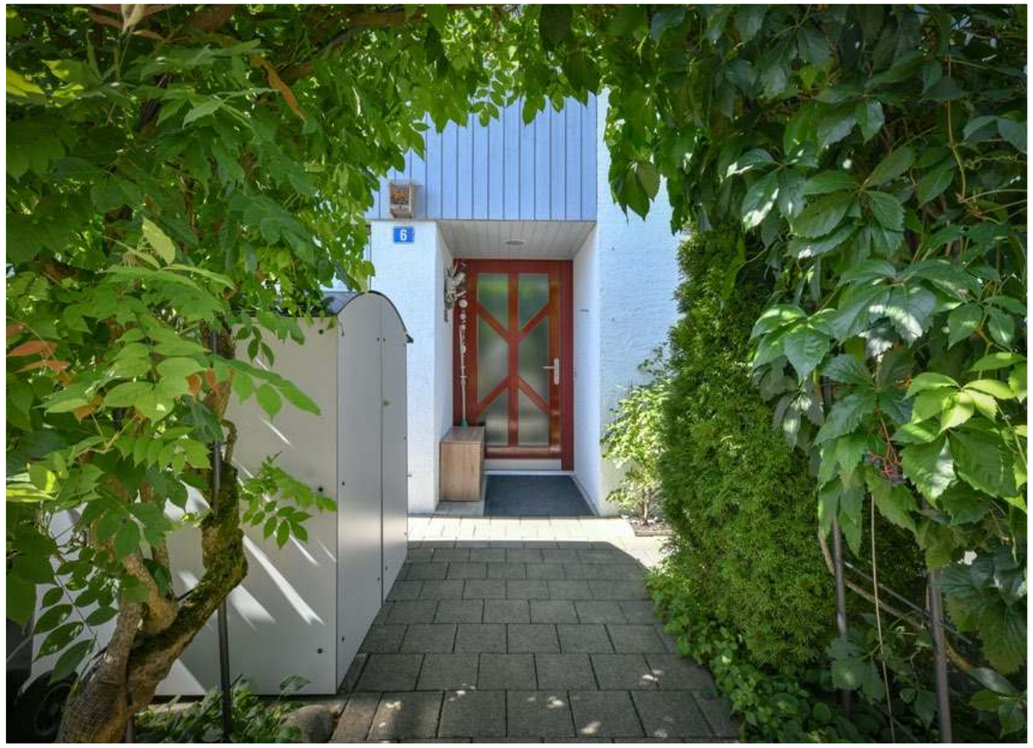
Mit der S33 oder S12 in nur 6 Minuten nach Winterthur ermöglicht Ihnen ländliche Wohnqualität gepaart mit den Vorzügen einer nahen Grossstadt. Alternativ dauert die Überlandfahrt mit dem Auto kurze 10 Minuten.

IMPRESSIONEN

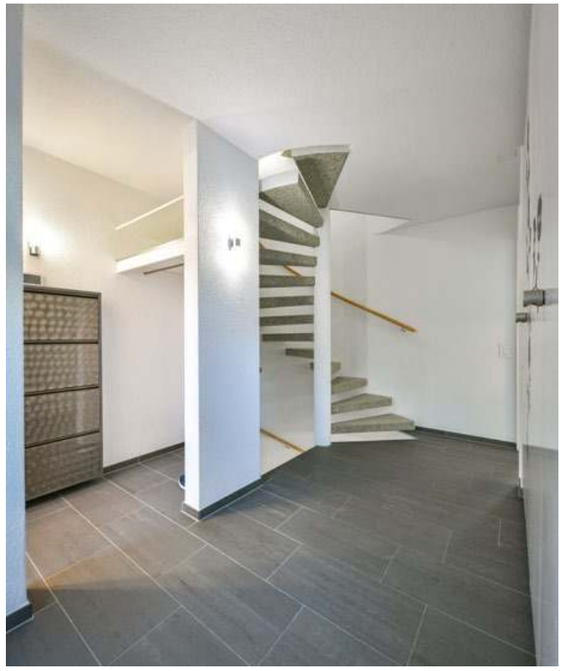


HAUSZUGANG

EINGANG



ENTRÉE



GÄSTE-WC





KÜCHE







WOHN-/ESSZIMMER

CHEMINÉE



VORPLATZ OG





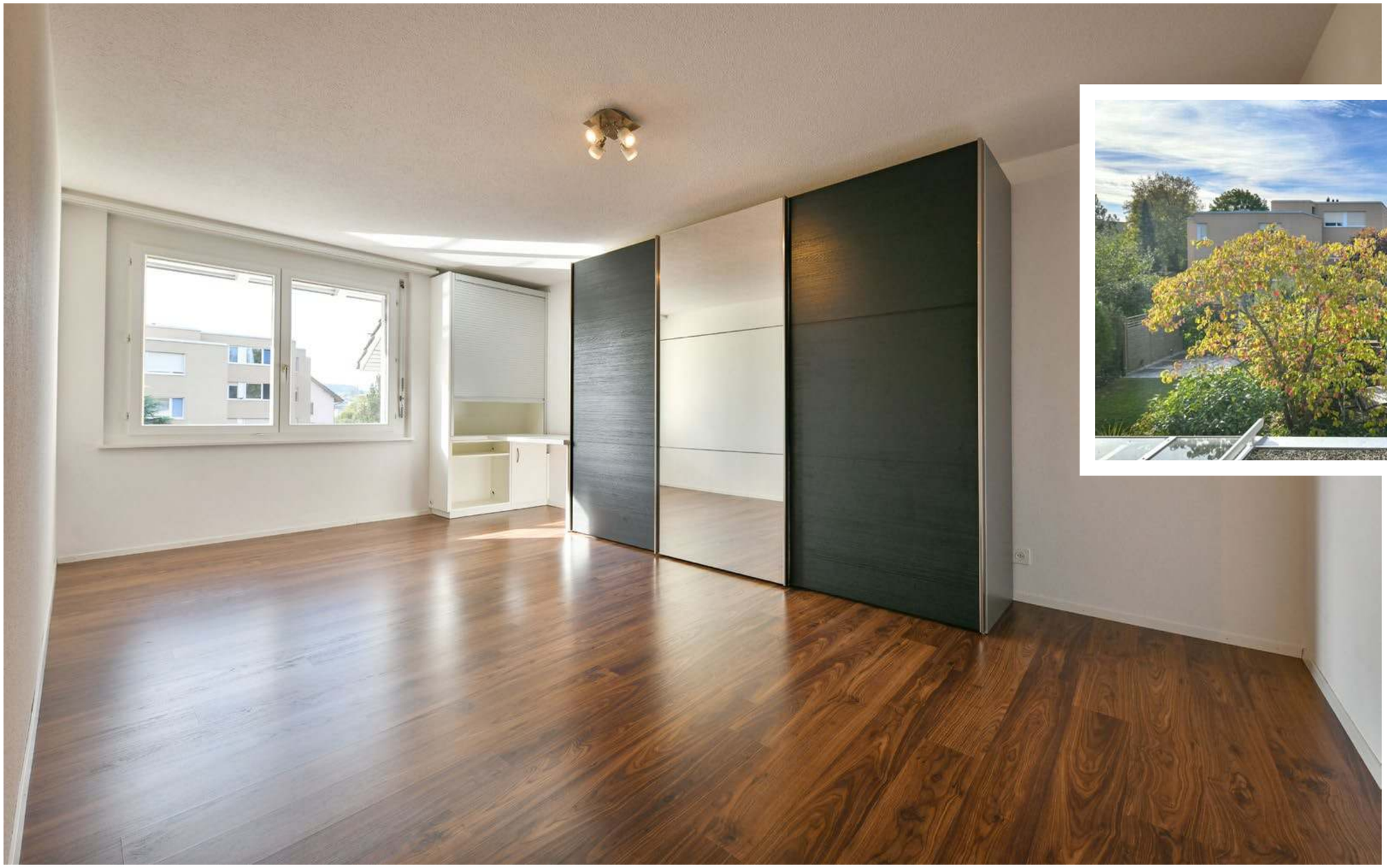
ZIMMER 1



ZIMMER 2







ZIMMER 3

AUSSICHT



BADEZIMMER OG



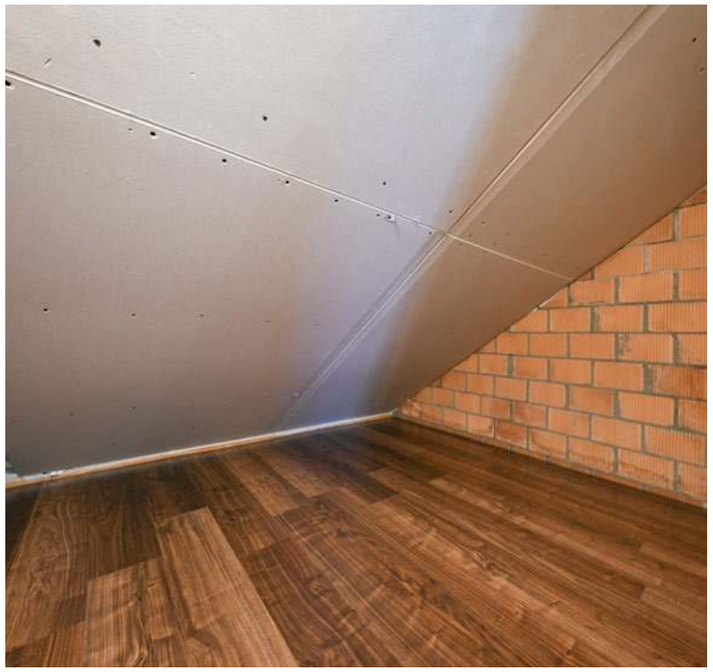




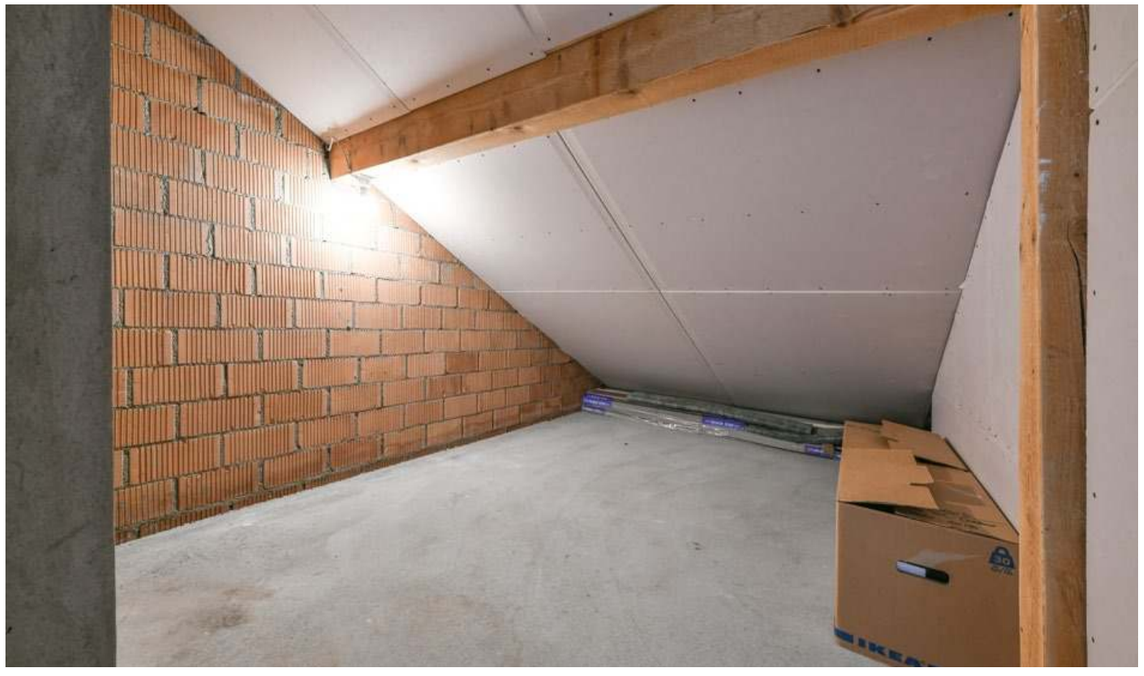
VORPLATZ DG



ESTRICH 1



ESTRICH 2





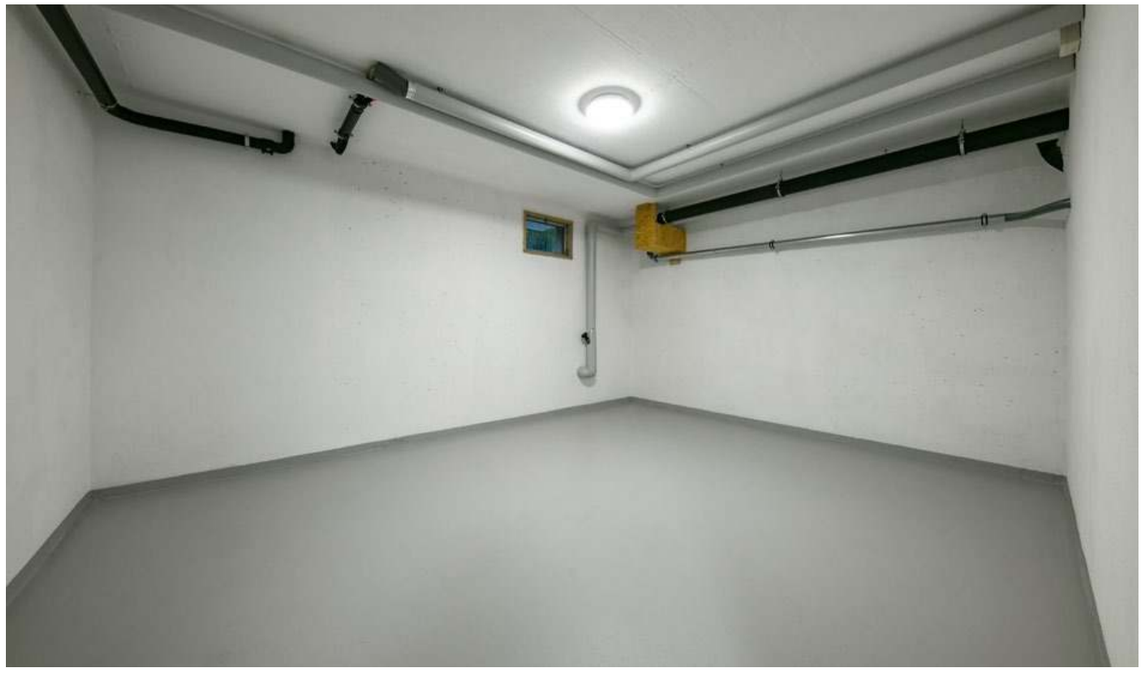


ZIMMER 4

VORPLATZ UG



HOBBYRAUM



KELLER





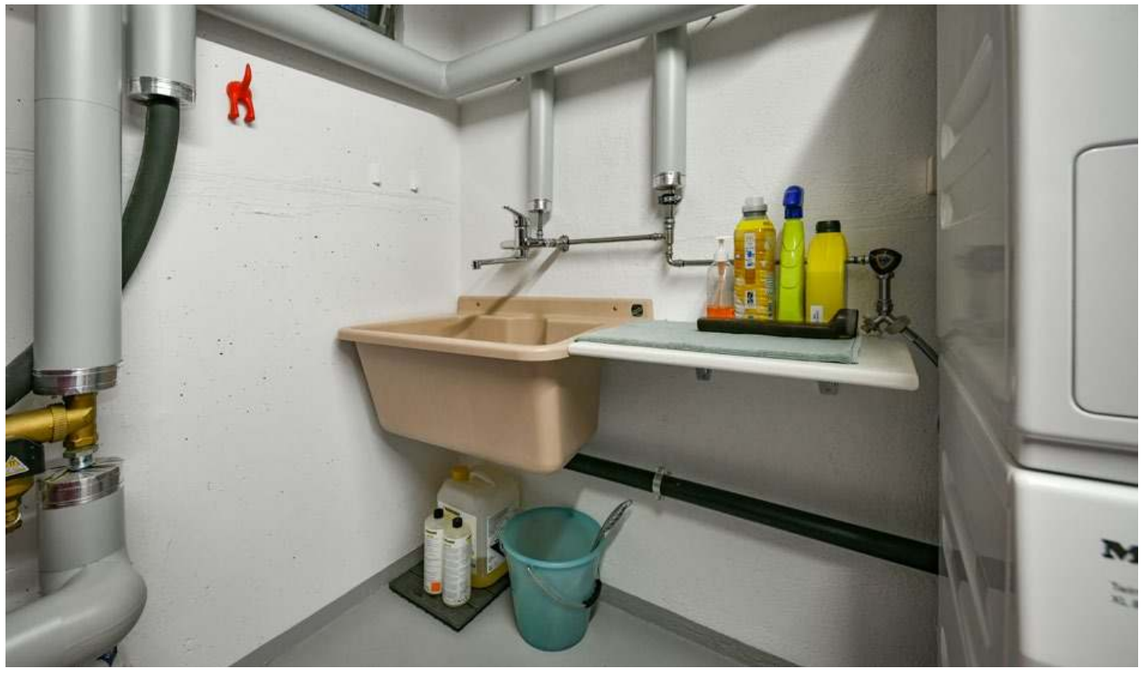
VORRATSRAUM





HEIZUNGSRAUM/WASCHKÜCHE





AUSSENBEREICH



SITZPLATZ HAUSVORDERSEITE



SITZPLATZ HAUSRÜCKSEITE

GARTEN







GRILLPLATZ



GEMEINSCHAFTLICHE AUSSENBEREICHE





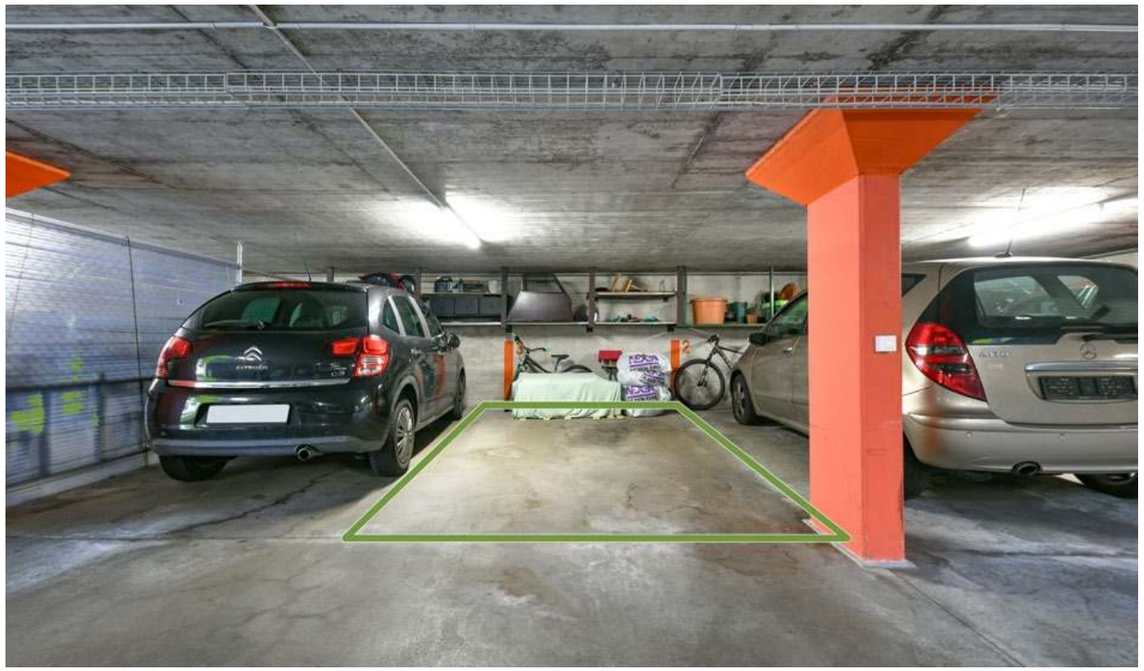
TG-EINFAHRT UND AUSSENPARKPLÄTZE



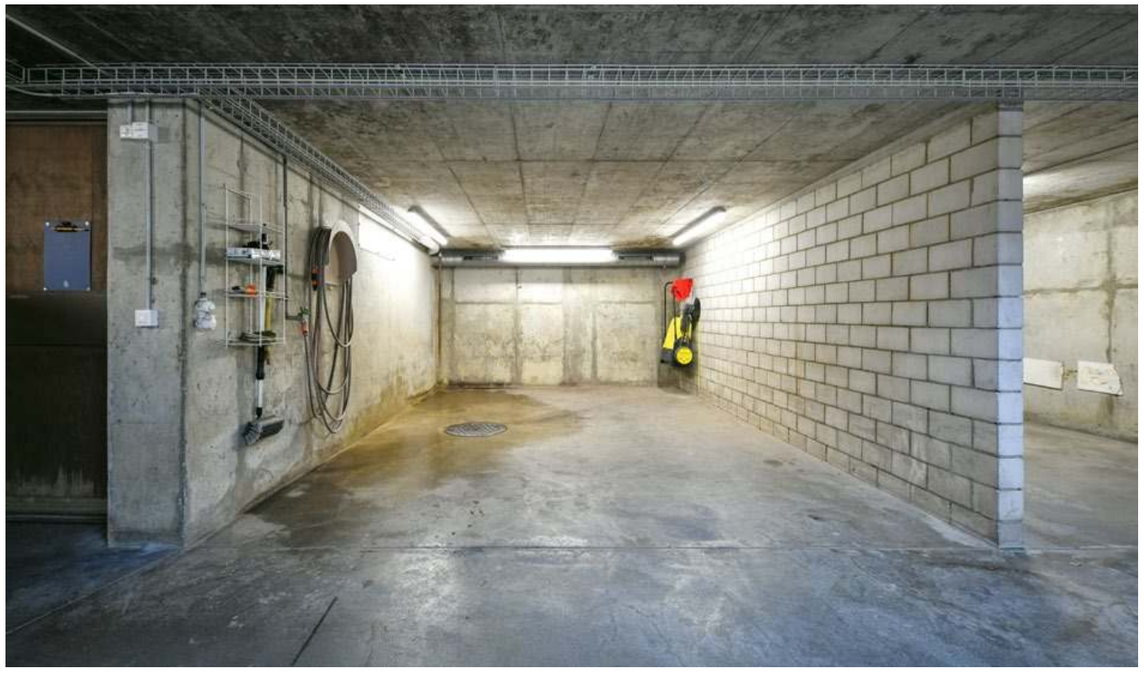
TG-VELOABSTELLPLATZ



TG-PARKPLATZ NR. 2



WASCHBOX



BESUCHERPARKPLÄTZE





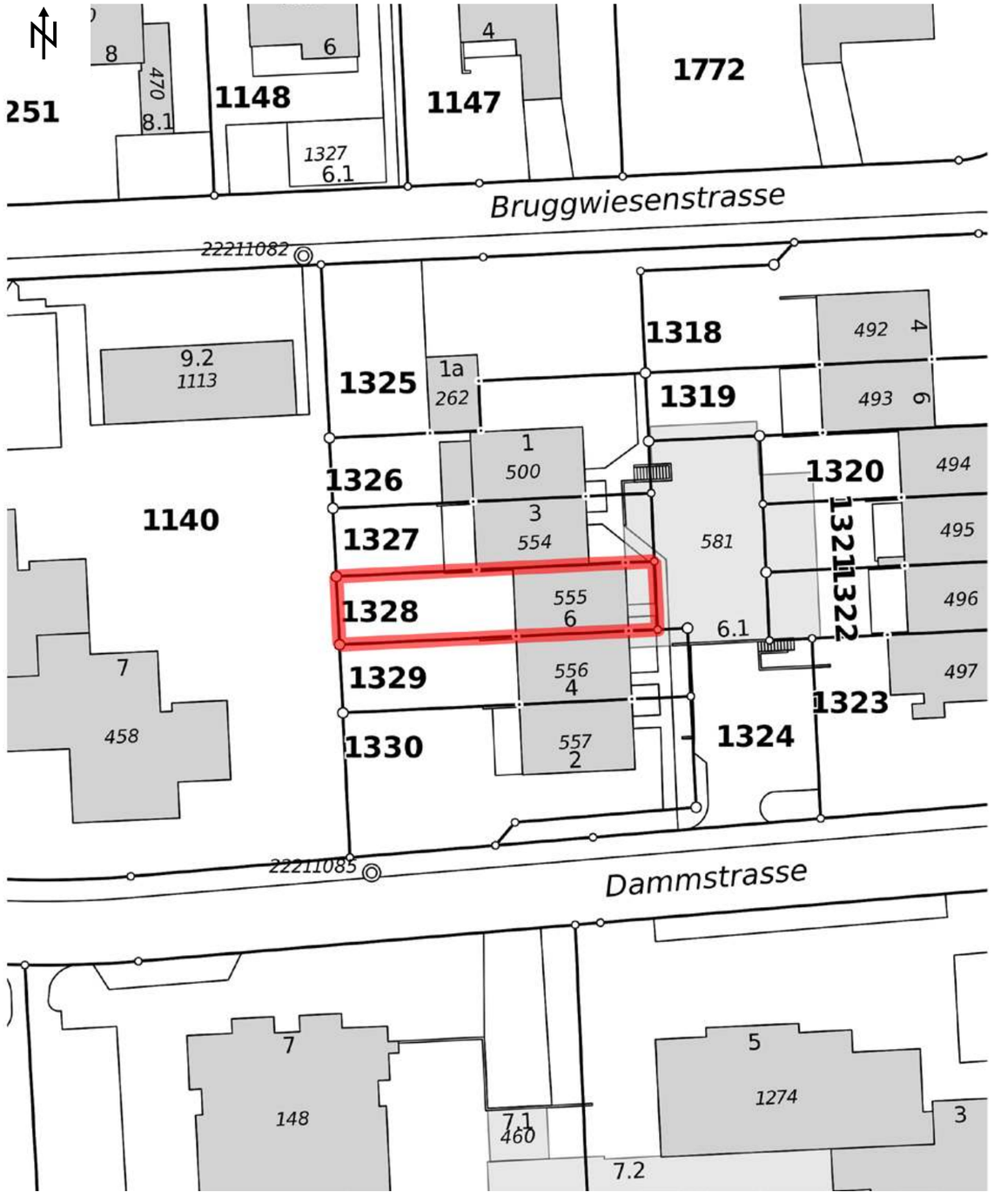
Umgebung







Katasterplan

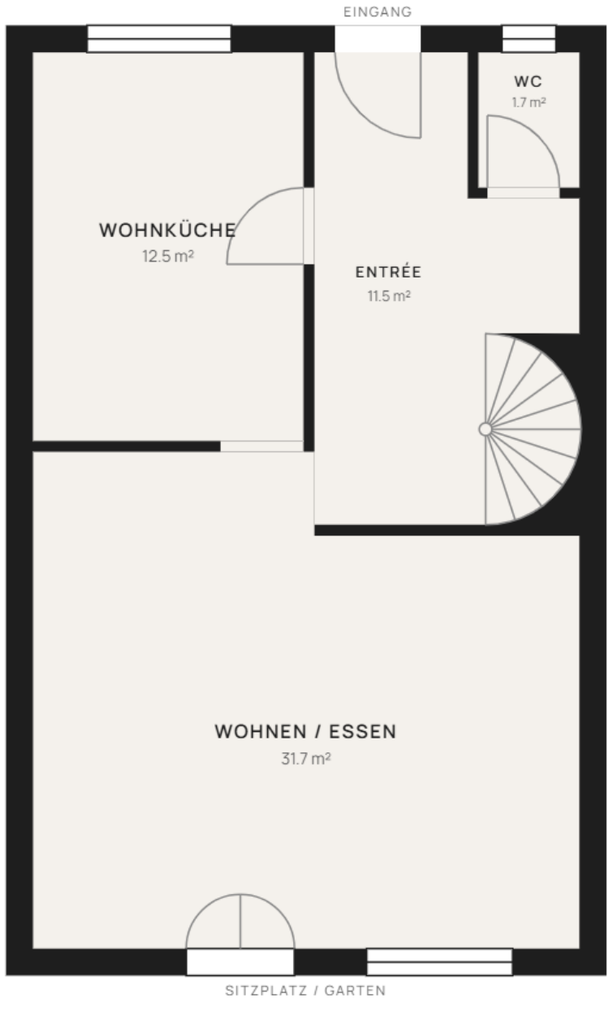


Grundrisspläne

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	31.7 m²
Wohnküche	12.5 m²
Entrée/Garderobe	11.5 m²
Gäste-WC	1.7 m²
Hauptnutzfläche EG	**57.4 m²**

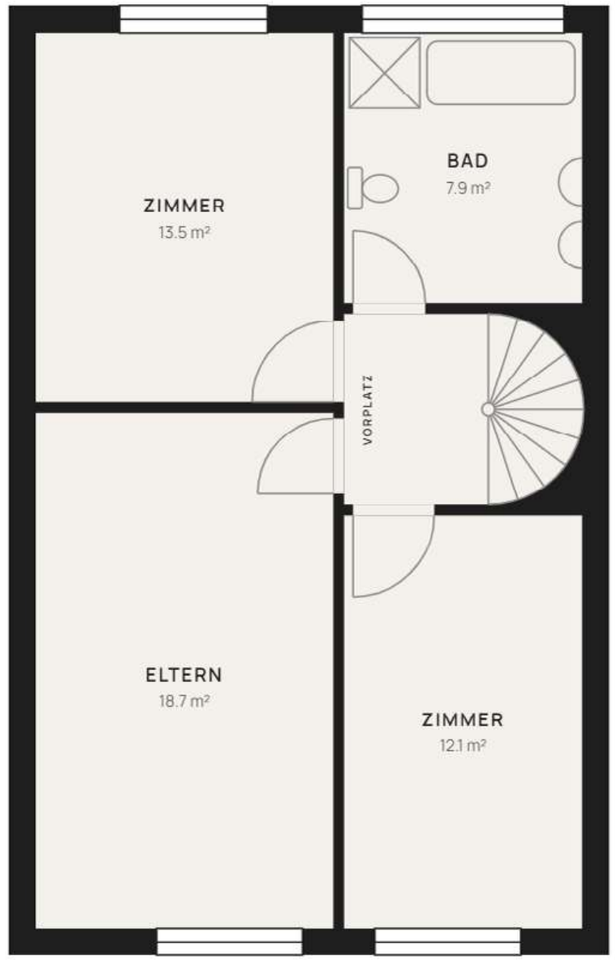
Wohnküche mit Essplatz, offen zum Wohn- und Essbereich mit Ausgang zum Sitzplatz im Garten.



Obergeschoss

Elternzimmer	18.7 m²
Zimmer Ost	13.5 m²
Zimmer West	12.1 m²
Familienbad	7.9 m²
Vorplatz	1.9 m²
Hauptnutzfläche OG	**54.1 m²**

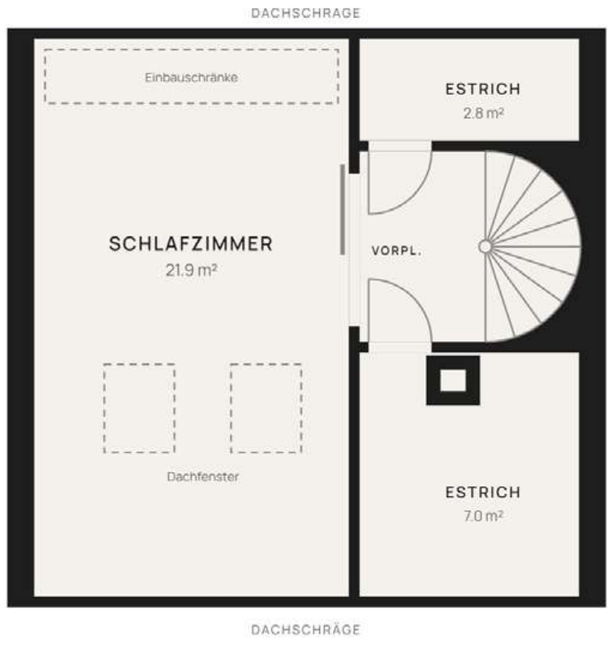
Drei Zimmer und Familienbad mit Dusche und Badewanne, erschlossen über die Wendeltreppe.



Dachgeschoss

Schlafzimmer	21.9 m²
Vorplatz	2.0 m²
Estrich (2 Räume)	9.8 m²
Hauptnutzfläche DG	**23.9 m²**
Nebennutzfläche DG	**9.8 m²**

Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Dachfenstern, Einbauschränken in der Schräge und breiter Schiebetüre zum Schlafzimmer. Zwei Estrichräume.

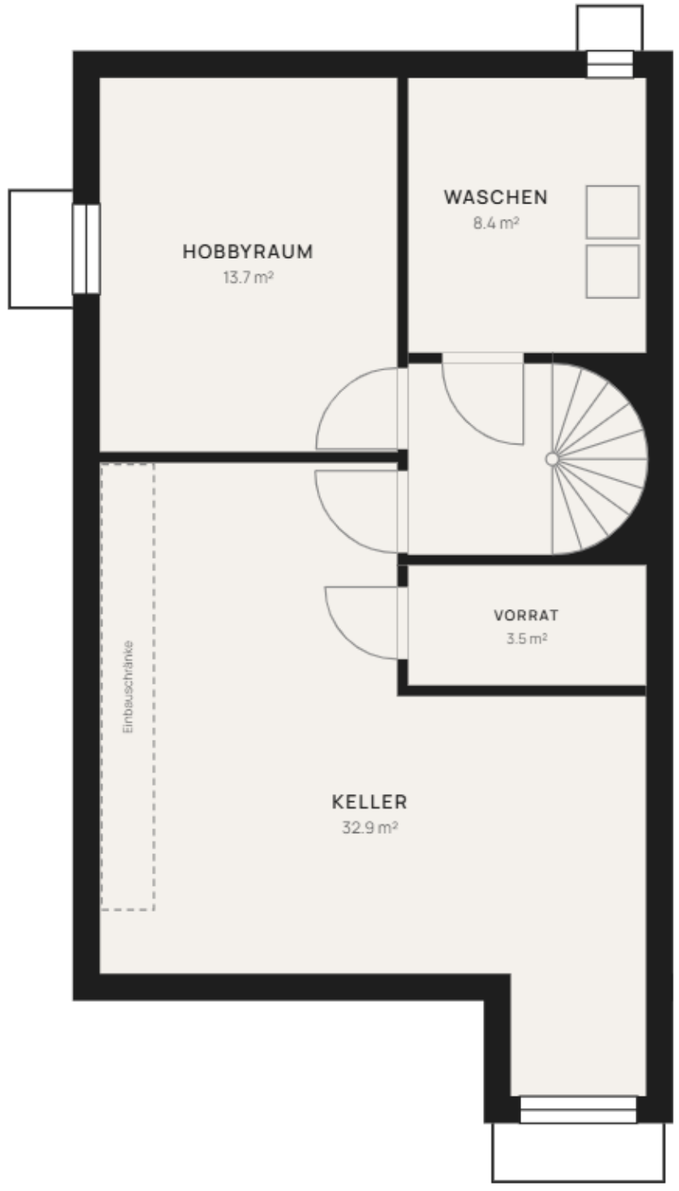




Untergeschoss

Keller	32.9 m²
Hobbyraum	13.7 m²
Waschen	8.4 m²
Vorrat	3.5 m²
Nebennutzfläche UG	**58.5 m²**

Hobbyraum mit Lichtschacht, Keller mit Einbauschränken und Fenster im Lichtschacht, separate Waschküche und Vorratsraum.





GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 199'316
Gemeinde/Quartier Hettlingen
Grundstück-Nr. 221.1328

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **840'000**
Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Hettlingen	221-00555	Dammstrasse 6 8442 Hettlingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1980 Schätzung vom 19.04.2024 Schätzgrund: Revision	714	70'588	840'000

2407 6/6 4

SiNa

Sicherheitsnachweis (SiNa) Elektroinstallationen

Gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV, SR 734.27)

certum Elektrokontrolle und Beratung

Seite: 1 von 3

Eigentümer der Installation Tel Nr.
Name 1
Name 2
Strasse, Nr. *Dammstrasse 6*
PLZ, Ort: *8442 Hettlingen*

Verwaltung Tel Nr.
Name 1
Name 2
Strasse, Nr.
PLZ, Ort:

Elektro-Installateur Tel Nr.
Name 1
Name 2
Strasse, Nr.
PLZ, Ort:
Bew.- Nr.

Unabhängiges Kontrollorgan Tel Nr.
Name 1 *Certum Sicherheit AG*
Name 2
Strasse, Nr. *Deisrütistrasse 7*
PLZ, Ort: *8472 Oberohringen*
Bew.- Nr. *K-00004*

Ort der Installation Objektnummer: *1066805*
Gebäudeart: *Einfamilienhaus*
Strasse, Nr. : *Dammstrasse 6*
PLZ, Ort: *8442 Hettlingen*
Stockwerk / Lage / Nr. :
Inst.-Anzeige Nr. / vom:
☐ Geb. Teil: ☐ ZEV

Durchgeführte Kontrollen / Kontrolldatum
☐ Schlusskontrolle (SK) Datum SK:
☐ Abnahmekontrolle (AK) Datum AK:
☑ Periodische Kontrolle (PK) Datum PK: *31.03.2026*
☐ Datum:

Kontrollumfang / Ausgeführte Installation
☐ Neuanlage ☐ Erweiterung ☐ Änderung ☑ Bestehend
☐ Temporäre Anlage ☐ Spezialinst.
Periodische Kontrolle der Elektroinstallationen

Kontrollperiodizität Anlage / Stromkreis
☐ 1 J. ☐ 3 J. ☐ 5 J. ☐ 5 J. SCHIII ☐ 10 J. ☑ 20 J.

Technische Angaben Schutz- System: ☑ *TN-S* ☐ ☐

Messpunkt der Anlage / Stromkreis		Anschlusspunkt der Installation	Messwerte			
Stromkunde / Anlage:	*Einfamilienhaus*	Art und Charakteristik	I_{Nenn} (A)	I_K Anfang L-PE (A)	I_K Ende L-PE (A)	R_{iso} (MΩ)	Diff. (mA)
EVU - Zählernummer:	*2110687*						
Anschlusspunkt (Ort):	*Bezügersicherung*	*NH00*	*63*	-	*750*	*gem.MP*	-

Die Unterzeichner bestätigen, dass die installationen gemäss NIV (insb. Art. 3 und 4) und den gültigen Normen geprüft wurden und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dieses Dokument bildet den Sicherheitsnachweis für die oben erwähnten elektrischen Installationen im Sinne der NIV und ist vom Eigentümer bis zur nächsten Kontrolle aufzubewahren. Wer vorgeschriebene Kontrollen nicht korrekt ausführt oder Installationen mit gefährlichen Mängeln dem Eigentümer übergibt, macht sich strafbar (NIV Art. 42 c). Die Unterzeichneten bestätigen, dass die elektrischen Installationen den gültigen Normen und anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Elektro-Installateur		Unabhängiges Kontrollorgan	
Kontrollberechtigter	Unterschriftsberechtigter	Kontrollberechtigter	Unterschriftsberechtigter
Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Vorname Name (Blockschrift)	Vorname Name (Blockschrift)	*Cyril Hanselmann*	*Certum Sicherheit AG*
Datum	Datum	*31.03.2026*	

Beilagen: ☑ MPK ☐ MPKPV ☑ MPK Zusatz ☐ MPKPV Zusatz ☐
Plomben: ☐ Plomben wurden entfernt

Verteiler: ☑ SiNa + Zusatzdokumente an Eigentümer / Verwaltung ☑ SiNa an Netzbetreiberin / ESTI ☐ Elektro- Installateur ☐ Unabhängiges Kontrollorgan

Netzbetreiberin / ESTI
Eingang am:
Stichprobe: ☐ Ja ☐ Nein
Mängel / Bericht: ☐ Ja ☐ Nein
Anlage plombiert: ☐ Ja ☐ Nein
Datum / Visum:

Sanierungen exkl. Eigenleistung

Dammstrasse 6, 8442 Hettlingen

Jahr	Sanierungsmassnahme		Betrag
1996	Handlauf	CHF	3'500.00
1997	Ersatz Küche/Bodenbelag EG	CHF	60'000.00
2000	Haustüre	CHF	5'500.00
2001	Ersatz Bad klein/gross	CHF	32'000.00
2010	Bodenbeläge UG (Gang/Wohnzimmer), 1.OG (3 Zimmer), 2. OG	CHF	7'565.00
2010	Einbauschrank 2. OG	CHF	11'545.00
2010	Türe, 2. OG	CHF	1'399.00
2010	Ausbau (Versatz Trockenwand, Verbreiterung Türöffnung, Ersatz Isolation mit Dampfsperre, Gipserarbeiten, Verputzen) 2. OG	CHF	1'718.00
2010	Ersatz Türdrücker/Schilder sämtliche Zimmertüren	CHF	261.00
2010	Glasschiebetüre Küche	CHF	1'918.00
2010	Elektroarbeiten div. Arbeiten	CHF	1'014.00
2010	Flächenvorhangsystem	CHF	1'592.00
2010	Esatz Täferdecke durch Gipsplatten mit Glattputz	CHF	2'000.00
2010	Haus innen komplett gestrichen, inkl. Türen und Zargen	CHF	15'000.00
2013	Ersatz Bodenplatten, Sitzplatz	CHF	5'158.00
2014	Ersatz Geräteschopf	CHF	3'495.00
2014	Ersatz Kupferabdeckung Pergola	CHF	1'066.00
2014	Fassadenrenovation Westseite (Gerüst/Farbe 1'420)	CHF	5'420.00
2014	Ersatz Kühlschrank	CHF	1'130.00
2014	Ersatz Geschirrspüler	CHF	1'548.00
2014	Verglasung Pergola	CHF	3'584.00
2015	Fassadenrenovation Nord-/Ostseite (Gerüst/Farbe 1'827)	CHF	6'580.00
2015	Ersatz Mückengitter	CHF	3'400.00
2015	Fensterservice	CHF	1'068.00
2017	Umbau Garten (Neugestaltung, inkl. Stromerarbeiten)	CHF	34'154.95
2017	Büromöbel (Rolloschrank mit Arbeitsplatte)	CHF	2'329.00
2017	Schiebetüre Zimmer 1. OG West links	CHF	1'200.00
2018	Ersatz Beschattung Glasdach Pergola (motorisiert mit Windwächter)	CHF	3'872.00
2019	Ersatz Waschmaschine/Tumbler	CHF	3'489.00
2019	Ersatz Wasserleitungen/Armaturen UG	CHF	6'894.00
2019	Ersatz Entkalkungsanlage	CHF	2'600.00
2020	Ersatz Einbauschrank Keller	CHF	5'700.00
2020	Heizungsersatz (Maurer, Stromer, Heiziger, Zertifikat) 55000	CHF	43'916.00
	Total	**CHF**	**281'615.95**

Notizen

diaz
consulting



Ein gepflegtes Schmuckstück im Grünen

Dammstrasse 6, 8442 Hettlingen

Top gepflegtes Reiheneinfamilienhaus an ruhiger, familienfreundlicher Lage in Bahnhofsnähe im schönen Hettlingen: Wohn-/Esszimmer mit Warmluft-Cheminée, gedeckter Sitzplatz, clevere Einbauschränke und moderne Wärmepumpe.

5.5 ZIMMER | 135 M² HAUPTNUTZFLÄCHE | 191 M² GRUNDSTÜCK | BAUJAHR 1980

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG, BEVORZUGT SAMSTAGS

Nicola Diaz · Diaz Consulting GmbH · nicola@diaz-consulting.ch · +41 76 392 93 28

Alle Angaben in diesem Dossier beruhen auf den heute verfügbaren Unterlagen und sind ohne Gewähr.
Massgebend sind die amtlichen Pläne, der Grundbuchauszug und der Kaufvertrag.