

4 ½ - ZIMMER-EINFAMILIENHAUS, EINSEITIG ANGEBAUT



BAUJAHR 1977

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE TOTAL 324 M2

NUTZFLÄCHE WOHNEN 105,6 M2

VERKAUFSRICHTPREIS: CHF 850'000.00
Verkauf an den Meistbietenden

BESICHTIGUNGEN OHNE VORANMELDUNG (WENIG PARKMÖGLICHKEITEN)

Samstag, 10.02.2024, 09.00 – 11.00 Uhr

Samstag, 17.02.2024, 09:00 – 11.00 Uhr

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die nachstehenden Angaben beruhen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und erfolgen ohne jede Gewähr seitens der Verkäuferschaft.

ANRUF VON VERMITTLERN SIND NICHT ERWÜNSCHT UND WERDEN NICHT BEANTWORTET.

KAUFSANGEBOTE SIND BIS 29.02.2024 SCHRIFTLICH EINZUREICHEN AN:

Hans-Rudolf Wüthrich
pens. Notar, Willensvollstrecker
Im Haufland 15
8627 Grüningen

Ein Formular «Kaufangebot» finden Sie im Anhang.

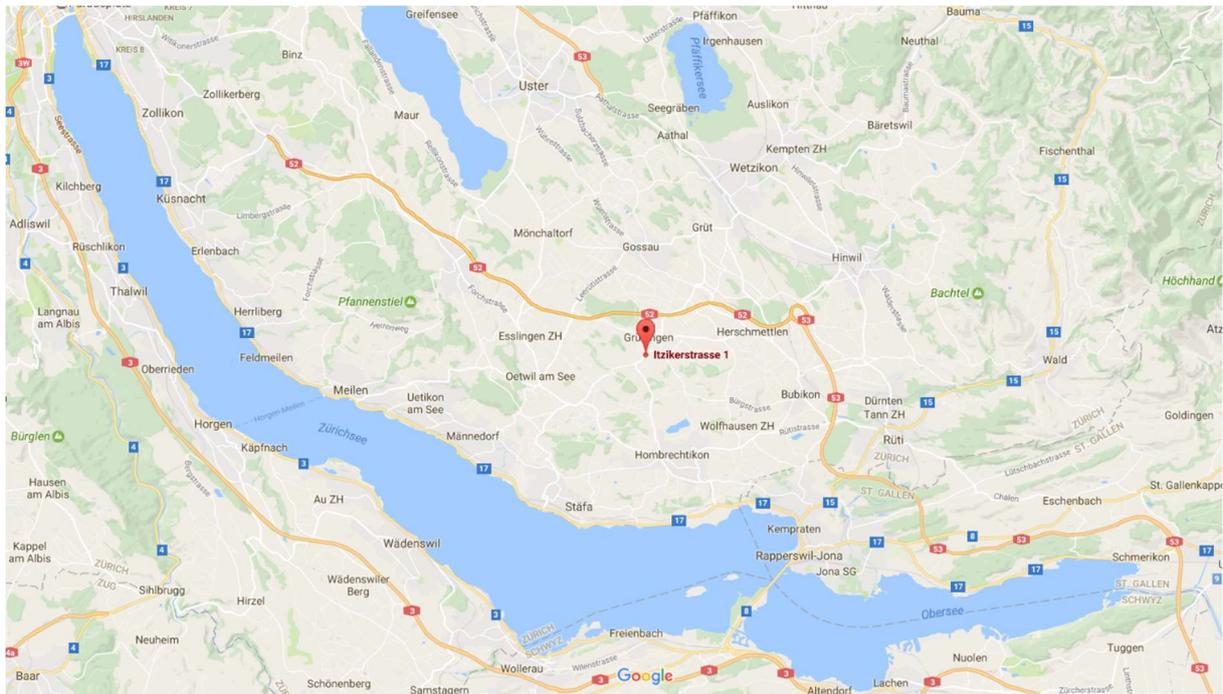
BEANTWORTUNG VON FRAGEN

Haben Sie diese Verkaufsdokumentation durchgesehen? Haben Sie Fragen?

Tel. 076 339 38 25

Mail:

hrw26@hispeed.ch



LAGE

Grüningen liegt in der breiten flachwelligen Talsenke zwischen Pfannenstiel und Bachtel. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch zahlreiche kleinere Hügelzüge, Tobel, Waldungen, Wiesland, Felder und Riedland, wie es für den unteren Teil des Zürcher Oberlandes typisch ist. In der abwechslungsreichen Landschaft eingebettet sind das Stedthli, die Dörfer Binzikon und Itzikon. Umgeben sind sie von reizvollen Aussenweilern und Aussenhöfen wie Adletshusen, Reipen, Büel, Bächelsrüti, Buechholz und Holzhusen.

INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Es werden alle Stufen der Primar- und Oberstufe angeboten und die Gemeinde verfügt über zweckmässige Schulhäuser und Kindergärten. Eine gut eingerichtete Mehrzweckhalle steht auch den Vereinen für Training und Veranstaltungen zur Verfügung. Der im Kirchengebäude eingebaute Kirchgemeindsaal eignet sich vortrefflich für kulturelle Anlässe. Idyllisch ist das gut eingerichtete Schwimmbad im Tränkibach gelegen. Der älteren Generation steht eine Alterssiedlung sowie ein privates Alters- und Pflegeheim zur Verfügung. Das Werkhofgebäude dient der Feuerwehr, dem Zivilschutz und dem Strassenwesen. Im Gebäude befinden sich auch ein Saal und kleinere Räume, welche durch Vereine genutzt werden können.

VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Forchstrasse in der Nähe, dh Zürich ist mit dem PW in 30 Minuten erreichbar.

Durch die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland (VZO) bestehen heute gute Verbindungen mit dem Bus nach Wetzikon und Uster zur S-Bahn und nach Männedorf.

LAGE DES VERKAUFSOBJEKTES (ÜBERSICHTSPLAN)



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

Landeskarten, Übersichtsplan



Talacher 8

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 18.10.2023 08:57:15

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.

Masstab 1:5000



Zentrum: [2700718.63,1237786.35]



Ansichten Südwest und Südost



Küche



Wohnraum mit Cheminée



WC im EG



Bad / WC im OG

OBJEKTDATEN

Bezeichnung	Einseitig angebautes 4 ½ Zimmer Einfamilienhaus mit Bastelraum Garage und Aussenparkplatz
Objektadresse	Talacher 8, 8627 Grüningen
Eigentümerin	Erben Emma Alder-Schwarz, Gesamteigentümer
Kataster-Nummer	707
Fläche Total	324 m ²
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Gebäudeversicherungs-Nr.	1293
Gebäudeversicherung	Assek.-Nummer 01544 Assek.-Neuwert per 2023 CHF 465'000 Basiswert 1939 CHF 41'150
Baujahr	1977
Kubatur	536 m ³
Kubaturart	GVZ
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Auf eine zeitintensive Nachmessung im Objekt wurde verzichtet.
Werteinfluss Grundbuch	Das eidg. Grundbuch ist in Grüningen noch nicht eingeführt. Es sind keine Anmerkungen oder Vormerkungen vorhanden, Dagegen bestehen zwei Dienstbarkeiten a) Last: Grenzbaurecht für Garage b) Recht und Last: An- und Grenzbaurechte
Ökologische Risiken	Es wurden keine Spezialgutachten erstellt zur Feststellung und Quantifizierung von wertmindernden Einflüssen zufolge allfälliger Bodenbelastungen (Bodenverunreinigungen, Schadstoffe etc.) und weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder. Nach unseren Abklärungen ist das Objekt nicht in einem diesbezüglich öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen. Aufgrund des Gebäudealters kann nicht komplett ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden.
Zonen- und Bauvorschriften	Wohnzone W2/50, AZ 50%, ESII

Lage	
Standort	Ca. 50 m (Luftlinie) zur Dürntenerstrasse, östlich ausserhalb des Dorfkerns von Grüningen, in einer Einfamilienhausiedlung
Lage im Gebäude	Südwestseitiger Teil eines Doppeleinfamilienhauses
Ausrichtung / Aussicht	Hauptwohnseite gegen Süden und Westen ausgerichtet, gut besonnt, Sicht zu den Nachbarliegenschaften mit begrünten Umgebungsflächen
Erschliessung öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle in nächster Nähe
Erschliessung privater Verkehr	Ca. 2,7 km bis zur Forchstrasse, Gute Zufahrt
Einkaufsmöglichkeiten	Volg, Sennerei, Metzgerei und Bäckerei in ca. 15 Gehminuten erweitertes Angebot in Gossau, Wetzikon und Hinwil
Schulen	Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule innerhalb von ca. 15 Gehminuten erreichbar
Freizeitangebot	Diverse Vereine bieten Gross und Klein vielfältige Möglichkeiten zu einer aktiven Freizeitgestaltung, Naturfreunde und Sportbegeisterte zieht es in die weiten Felder und Wälder
Sport	Sportanlagen in Grüningen, Gossau ZH, Egg, Mönchaltorf und Uster z.B. für Fussball, Tennis, Schwimmen etc.; Golfanlage im nahen Bubikon; viele Pferdeställe und -Pensionen in der Umgebung, grosse Reithalle in Gossau
Nachbarschaftsqualität	Vorwiegend Ein- aber auch Mehrfamilienhäuser
Baubeschrieb (rudimentär)	Auf einen ausführlichen Bau- und Konstruktionsbeschreibung wird verzichtet. Der Beschrieb stützt sich auf die besichtigten Räumlichkeiten und erhaltenen Angaben. Beim nachfolgenden Beschrieb werden bei den einzelnen Positionen keine Erneuerungen erwähnt, da – mit Ausnahmen von kleinerem üblichen Unterhalt – noch alles aus dem Baujahr von 1977 stammt.
Gebäudestruktur	Angebaut, Massivbauweise
Fassade	Verputzt, gestrichen Aussenwärmedämmung 5 cm Balkonbrüstung: Holzkonstruktion Hauseingang: kleine gedeckte Eingangsnische Blechwaren: Kupferblech
Fenster	2-fach Isolierverglasung Rahmen aus Holz
Sonnenschutz	Rollladen, Metall Sonnenstoren
Dach	Satteldach gemäss Baubeschrieb von damals: Wärmedämmung 75 mm, darüber 32 mm starke Novopanplatten Ziegeleindeckung
Hauseingang / Treppenhaus	EG-OG: Holztreppe UG-EG: massiv Wände: Abrieb
Heizung	Elektrospeicheröfen Cheminée im Wohnraum
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung, elektrisch

Leitungen / Installationen	Unter Putz	
Medien	Satellitenempfangsanlage, Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz im Quartier	
Küche	Abdeckung: Kunstharzbelag, Fronten: Kunstharzbelag Geräte: Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Dampfabzug	
Nasszellen	1 x Bad/WC, 2 x Einzellavabo im OG 1 x sep. WC, Einzellavabo im EG 1 x Dusche im Keller	
Bodenbeläge	Parkett: Wohnzimmer, Zimmer Keramik: Nasszellen, Küche	
Wandoberflächen	Putz: Hauptwohnräume Keramikplatten: Nasszellen und teilweise in der Küche	
Decken	Riementäfer: alle Räume	
Waschküche	Waschvollautomat im UG	
Trockenraum	separat	
Wohnungskeller	Mit gemauertem Abschluss, Zementboden	
Dachgeschoss	Aufgang mit Zugtreppe	
Parkierung/Umgebung	Einzelgarage: Sektionaltor, Funksteuerung, Vorplatz 1 x Aussenparkplatz, parallel zu Trottoir	
Kataster der belasteten Standorte	Keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte.	
Raumkonzept	Siehe auch Planskizzen im Anhang	
Untergeschoss	Bastelraum mit Dusche	11.6 m2
	Schutzraum	6.0 m2
	Waschen	4.8 m2
	Treppe	4.2 m2
	Einzelgarage	25.0 m2
Erdgeschoss total 54.6 m2	Küche	5.9 m2
	WC	1.7 m2
	Eingang	2.6 m2
	Essen	13.0 m2
	Treppe	5.2 m2
	Wohnzimmer	26.2 m2
	Sitzplatz gedeckt	7.8 m2
Obergeschoss total 51.0 m2	Zimmer 1	13.2 m2
	Zimmer 2	9.9 m2
	Elternschlafzimmer	16.4 m2
	Vorraum	6.4 m2
	Bad	5.1 m2
	Balkon	7.8 m2
Dachgeschoss	Estrich (nicht ausgebaut)	
Aussenbereich	Gedeckter Hauszugang Gepflegter Gebäudeumschwung mit Vorplätzen, Aussentreppe, Gehweg, Rasenflächen, Bäumen, Hecken und Sträuchern	
Baulicher Zustand allgemeiner Eindruck	Es sind ganzheitliche Modernisierungen angezeigt. Allenfalls könnte das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden (sofern Baubehörde dies bewilligt).	

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

Hans Rudolf Wüthrich
im Haufland 15
8627 Grüningen

Policen-Nr. 324'363
Gemeinde/Quartier Grüningen
Grundstück-Nr. 116.707

25. August 2023

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Emma Alder-Schwarz, Talacher 8, 8627 Grüningen

Versicherungssumme Total CHF

465'000

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Grüningen	116-01544	Talacher 8 8627 Grüningen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1977 Schätzung vom 24.08.2023 Schätzgrund: Revision	536	41'150	465'000

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Gebäudebeschrieb detailliert

Gemeinde/Quartier Grüningen
Grundstück-Nr. 116.707
GVZ-Nr. 116-01544
Zweckbestimmung 2020, Wohnhaus
Erstellungsjahr 1977
Gebäudeadresse/n Talacher 8, 8627 Grüningen

Versicherungssumme CHF

465'000

Detaillierte Beschreibung	Versicherungsart	Versicherungswert CHF
Gebäude		422'368
Wohnhaus	Neuwert	422'368
Heizungsanlagen		42'632
Elektro	Neuwert	26'632
Cheminée	Neuwert	16'000

GRUNDBUCHAUZUG

Grüningen | 761 | CH907710833455 | 1/2

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung			Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 707, Plan 9, Talacher	03.08.2022		Bestandesänderung
	3	24	Gesamtfläche			
		63	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 11601544, Talacher 8			
	2	37	Bodenbedeckung			
		24	befestigte Fläche			
		63	Gartenanlage			
			Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Alder-Schwarz Emma, 08.11.1932, F, Grüningen ZH, Talacher 8, 8627 Grüningen, Alleineigentum			08.08.1977	137	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Garage zugunsten Blatt 763, Kataster 709, EGRID CH933477107860, Grüningen	08.08.1977	134	CH8356-0000-0015-25160	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit An- und Grenzbaurechte	08.08.1977	134	CH8356-0000-0016-47367	

Grundregister	Blatt	EGRID	
Grüningen	761	CH907710833455	2/2

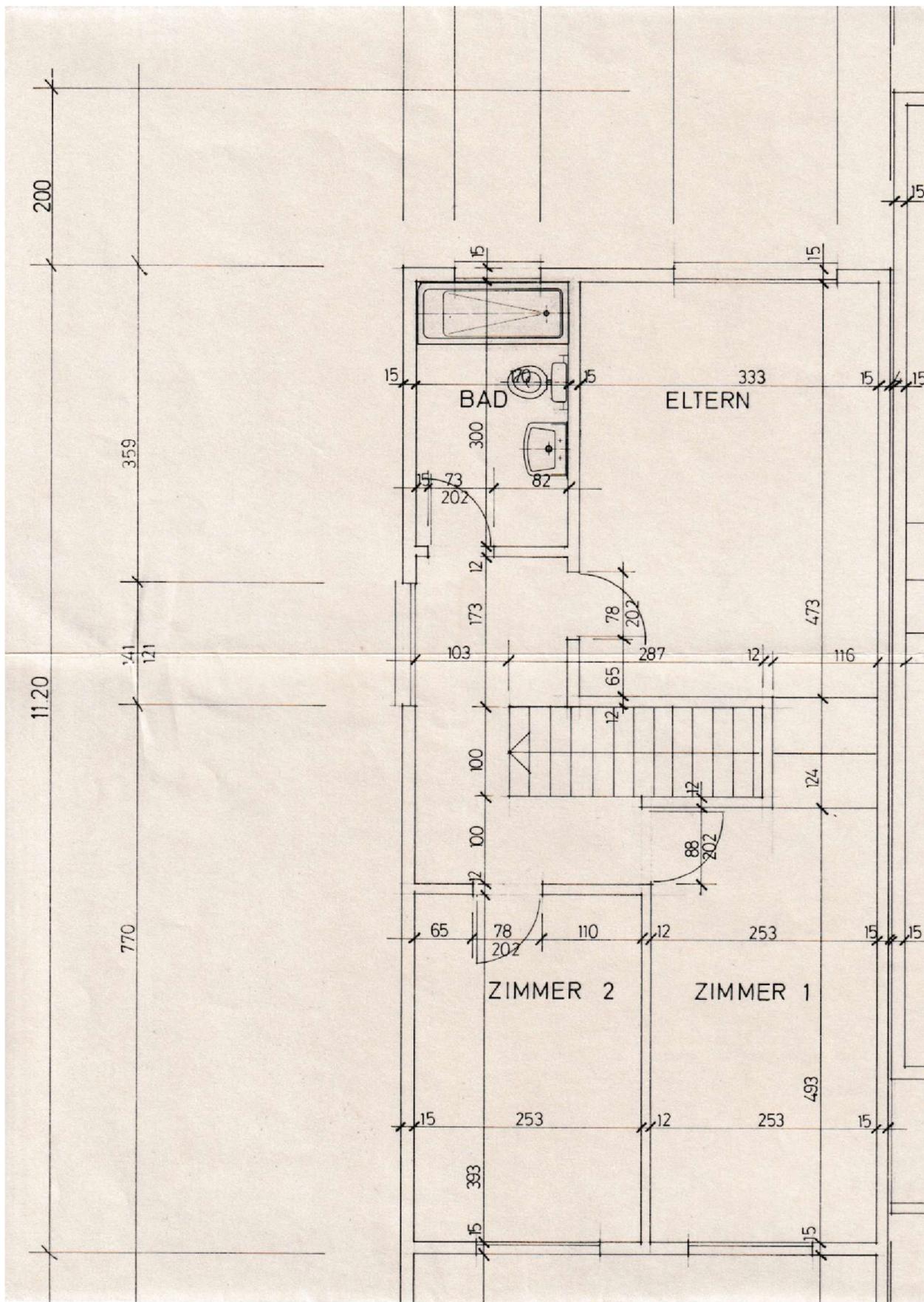
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten und zulasten Blatt 762, Kataster 702, EGRID CH927778341034, Grüningen				

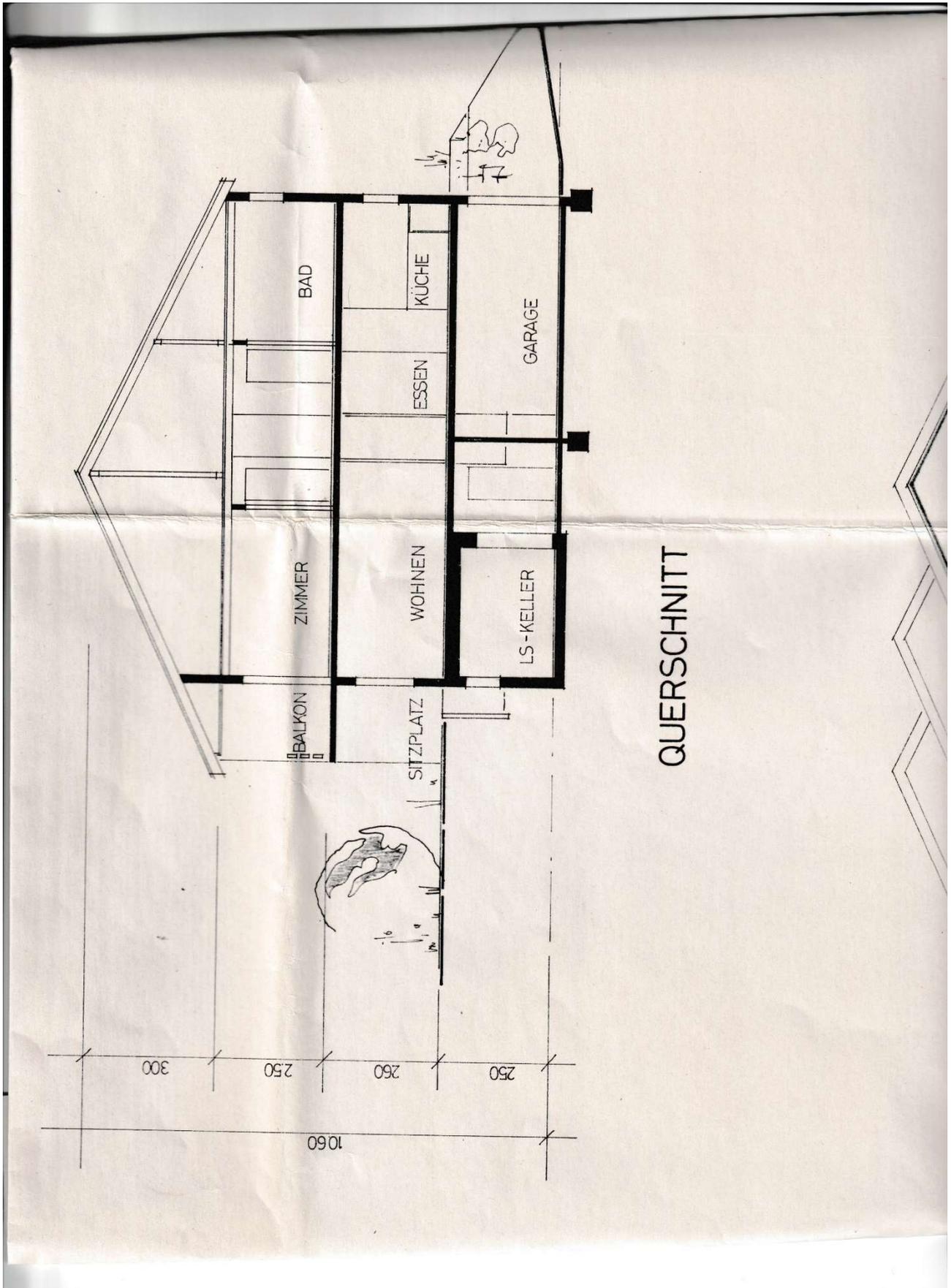
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

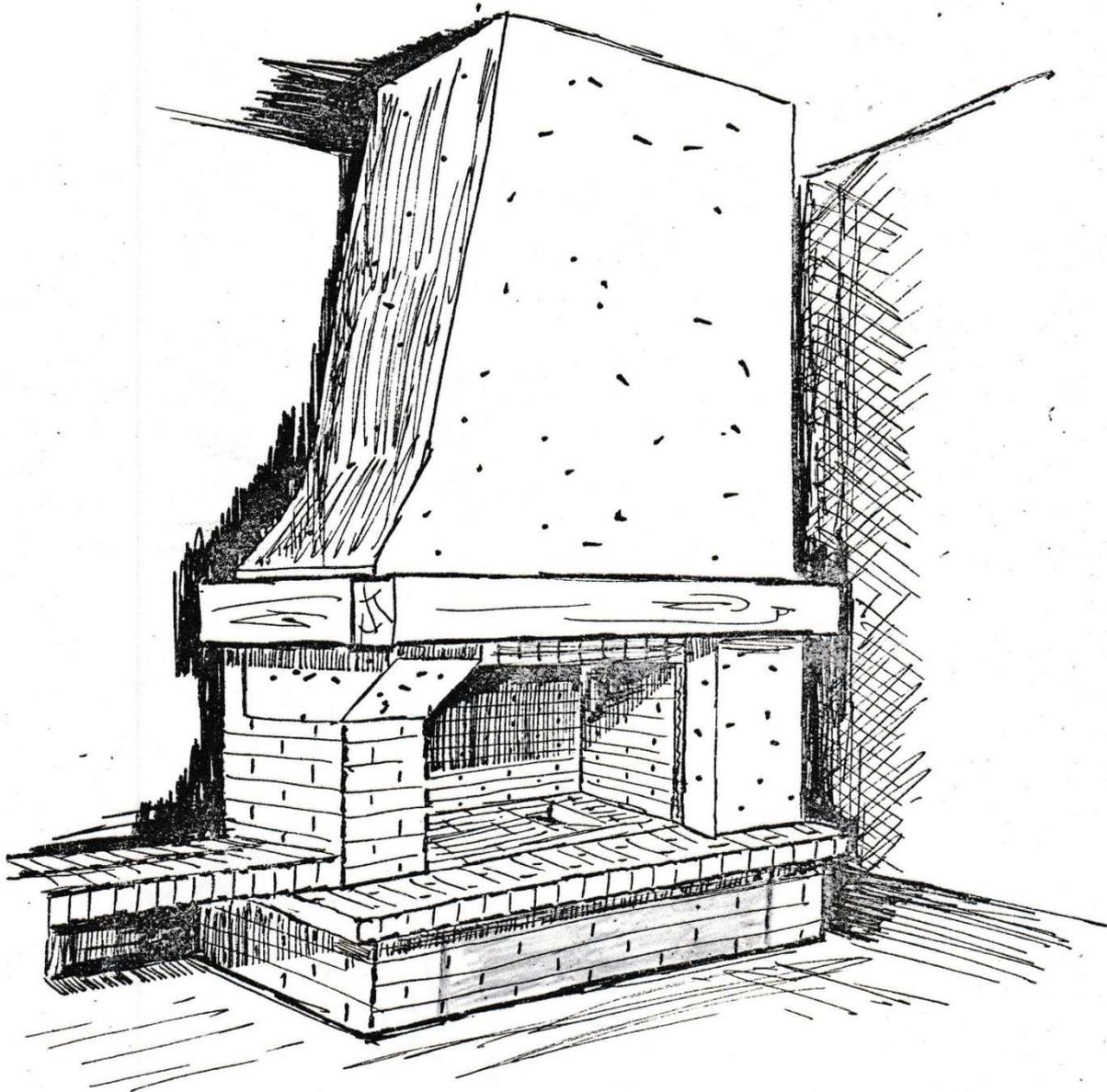
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich *	110'000.00	M7	1	28.06.1978	90	CH8356-0000-0000-69061	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

PLAN OBERGESCHOSS (KAMIN NICHT EINGEZEICHNET)







EFH. IN GRÜNINGEN, KARL ALDER

CHEMINÉE ca. 1:20 N° 907

K. CHRISTINGER 8049 ZÜRICH, 8627 GRÜNINGEN

Abgabe Kaufsangebot	Schriftlich mit beiliegendem Formular «Kaufangebot» bis 29.02.2024 einzureichen an den Willensvollstrecker: Hans-Rudolf Wüthrich, pens. Notar, Im Haufland 15, 8627 Grüningen
Sichten der eingegangenen Kaufangebote	
Weitere Bieterrunden	Die Verkäuferschaft entscheidet abschliessend über die Ansetzung von weiteren Bieterrunden.
Zuschlag	und weiterer Ablauf gemäss den «Kaufbedingungen» auf beiliegendem Formular «Kaufangebot»

Ich/wir haben Kenntnis genommen von den Kaufsbestimmungen unten und reiche/n für das Grundstück Talacher 8, 8627 Grüningen, Kat.-Nr. 707, folgendes Kaufangebot ein:

Fr.

KAUFBEDINGUNGEN

1. Der Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:
 - Fr. 5'000.— sind als Bestätigung des Kaufversprechens durch die Käuferschaft innert 10 Tagen nach der Kaufszusage durch die Verkäuferschaft auf das von der Verkäuferschaft separat bekannt zu gebende Konto einzuzahlen. Falls das Kaufversprechen durch die Käuferschaft nicht eingehalten wird, dient dieser Betrag zur Deckung der entstandenen und noch entstehenden Mehrkosten/Umtriebe des Verkäufers.
 - Mit der Beurkundung des Kaufvertrages ist eine weitere Anzahlung von Fr. 50'000.—fällig.

Der Restkaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung durch Banküberweisung zu bezahlen.
Die Verkäuferschaft behält sich vor, vor einem Vertragsabschluss einen Finanzierungsnachweis zu verlangen.
2. Die Kosten der Beurkundung (1 o/oo plus MwSt) und der Eigentumsübertragung (1 o/oo) werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. (Kostenangaben SE&O).
3. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat nach Eingang der Anzahlung der Käuferschaft gemäss Ziff. 1 oben zu erfolgen. Der Antritt des Kaufobjektes erfolgt mit der Eigentumsübertragung – diese hat bis spätestens Ende April 2024 zu erfolgen.
4. Die sich aus dem Verkauf allenfalls ergebende Grundstückgewinnsteuer wird auf dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung durch das Steueramt Grüningen ZH provisorisch berechnet. Der mutmassliche Steuerbetrag ist anlässlich der Eigentumsübertragung von der Käuferschaft – für Rechnung der Verkäuferschaft – direkt an das Steueramt Grüningen einzubehalten – auf Abrechnung am Kaufpreis.
5. Gewährleistung: Das Kaufobjekt wird wie besichtigt und besenrein verkauft – Gewährleistungsansprüche für Rechts- und/oder Sachmängel seitens der Verkäuferschaft sind wegbedungen. Der Verkäuferschaft sind keine verdeckten Mängel bekannt. Die Verkäuferschaft leistet ausdrücklich keine Gewähr für den Erhalt von öffentlich-rechtlichen Bewilligungen für allfällige bauliche Veränderungen/Ergänzungen.
6. Es besteht kein Miet- und/oder Pachtvertrag bezüglich dem Kaufobjekt.
7. Die Abrechnung über die Nebenkosten wie Energieverbrauch, Wasser etc. erfolgt Wert Eigentumsübertragung.
8. Die Käuferschaft hat vom Inhalt der Verkaufsdokumentation Kenntnis genommen.
9. Der auf dem Kaufobjekt haftende Papierschuldbrief über Fr. 110'000.00 wird der Käuferschaft anlässlich der Eigentumsübertragung unbelastet und mit dem erforderlichen Indossament versehen übergeben.
10. Die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt hat die erwerbende Partei nach der Eigentumsübertragung in Auftrag zu geben. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

.....
(Datum)

Name/n, Vorname/n

Strasse/PLZ Ort:

Tel. / Email-Adresse:

Unterschrift/en: