

Verkaufsdokumentation



8195 Wasterkingen ZH, Oberdorfstrasse 50

Einseitig angebautes Wohnhaus mit 10 Zimmern, ideales Mehrgenerationenhaus, viel Wohnraum und Ausbaupotential, unterteilbar in 2 Wohneinheiten (7-Zimmerwohnung und 3 Zimmer-Wohnung), je mit separatem Zugang, separater Küche und separater Nasszelle, sowie einem zusätzlichen, freistehenden 1 ½-Zimmer Ateliergebäude/Studio

Objektdaten

Kat.-Nr.	1104
Gebäude Vers.-Nr.	50 (Wohnhaus), 51 (Studio)
Grundstückfläche	431 m ²
Baujahr	1830 (Atelier) / 1875 (Wohnhaus), Um- und Ausbau 2000
Hauptnutzfläche (Wohnfläche)	237 m ² im Wohnhaus 64 m ² im Studio
Nebennutzfläche	45 m ² im Wohnhaus 56 m ² im Studio
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	848 m ³ Wohnhaus 556 m ³ Ateliergebäude
Versicherungssummen Gebäudeversicherung	CHF 881'951.00 Wohnhaus CHF 330'767.00 Studio
Nutzungsmix	Wohnhaus und separates Studio/Büro/Atelier/Fitnessraum
Parkplatz	1 Aussenparkplatz
Zone	Kernzone A (Eintrag im Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich)
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag Gebäude ist im Inventar des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung.

Wohnhaus (10 Zimmer, aktuell unterteilt in eine 7-Zimmerwohnung und eine 3-Zimmerwohnung)

Erdgeschoss Wohnhaus	Eingang/Korridor/Waschen, Küche, Wohnen/Essen, 1 Schlafzimmer, Bad/Du/WC, Heizung, Unterstand
Obergeschoss	Korridor, 4 Schlafzimmer, Eingang/Vorplatz, Küche, Wohn- Zimmer, WC, Laube
Dachgeschoss	Gang/Treppe, 3 Zimmer, Vorplatz, Bad/WC

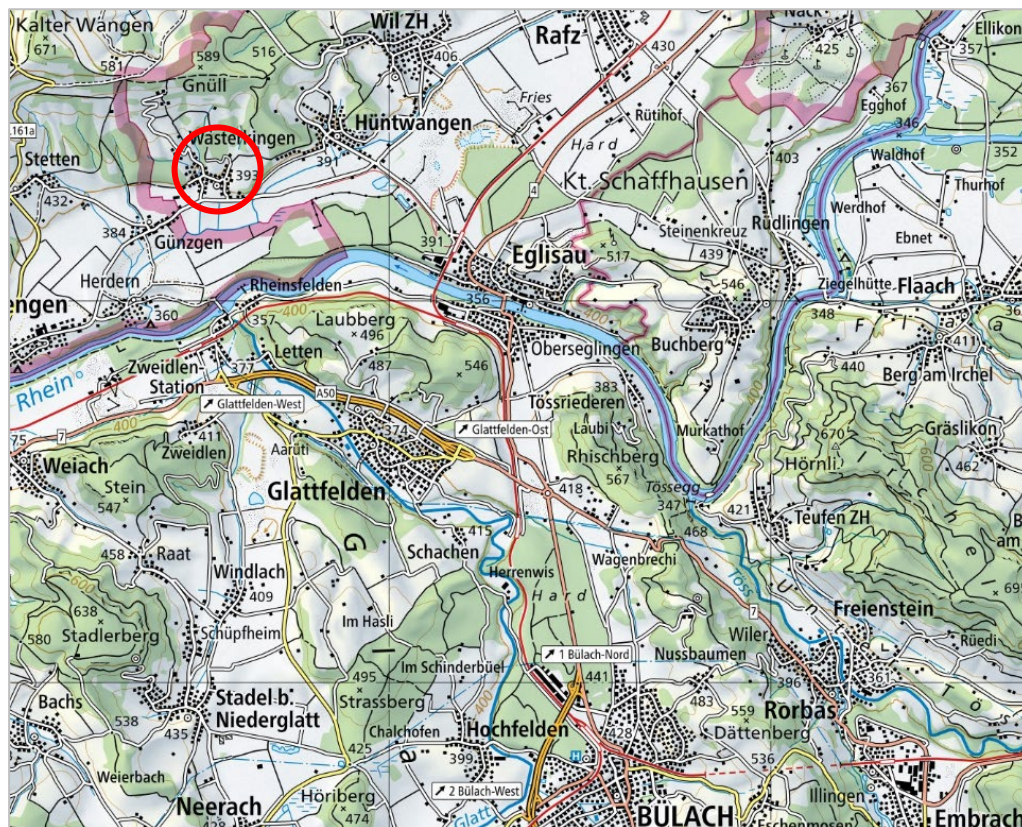
Studio

Erdgeschoss Ateliergebäude	Gewölbekeller / Technik
Obergeschoss Ateliergebäude	Studio, Küche, Du/WC
Nebennutzflächen	Unterstand / Laube / Estrich / Gewölbekeller

Makrolage / Wasterkingen

Die Gemeinde Wasterkingen ZH liegt im nordwestlichen Zipfel des Rafzerfeldes. Eine in den Hang des Kaltwang gebettete Siedlung nahe der Schweizer Grenze (Hohentengen D).

Wasterkingen gehört zu den Dörfern mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Dorf mit seinen prächtigen Riegelbauten, aus deren Mitte ein Kirchturm thront, erfreut das Auge vieler Wanderer. Die Einwohner schätzen einerseits das noch vorhandene echte Dorfleben, den ländlichen Charme in Verbindung mit der wunderbaren Natur und andererseits die vorteilhafte Nähe zum Rhein, zum idyllischen Städtchen Eglisau, der wachsenden Stadt Bülach und dem Flughafen Zürich als Tor zur Welt.



Die Städte Zürich, Winterthur und Schaffhausen sind alle innert 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Migros-Supermarkt Eglisau Nord ist in 6 Minuten mit dem Auto bequem erreichbar.

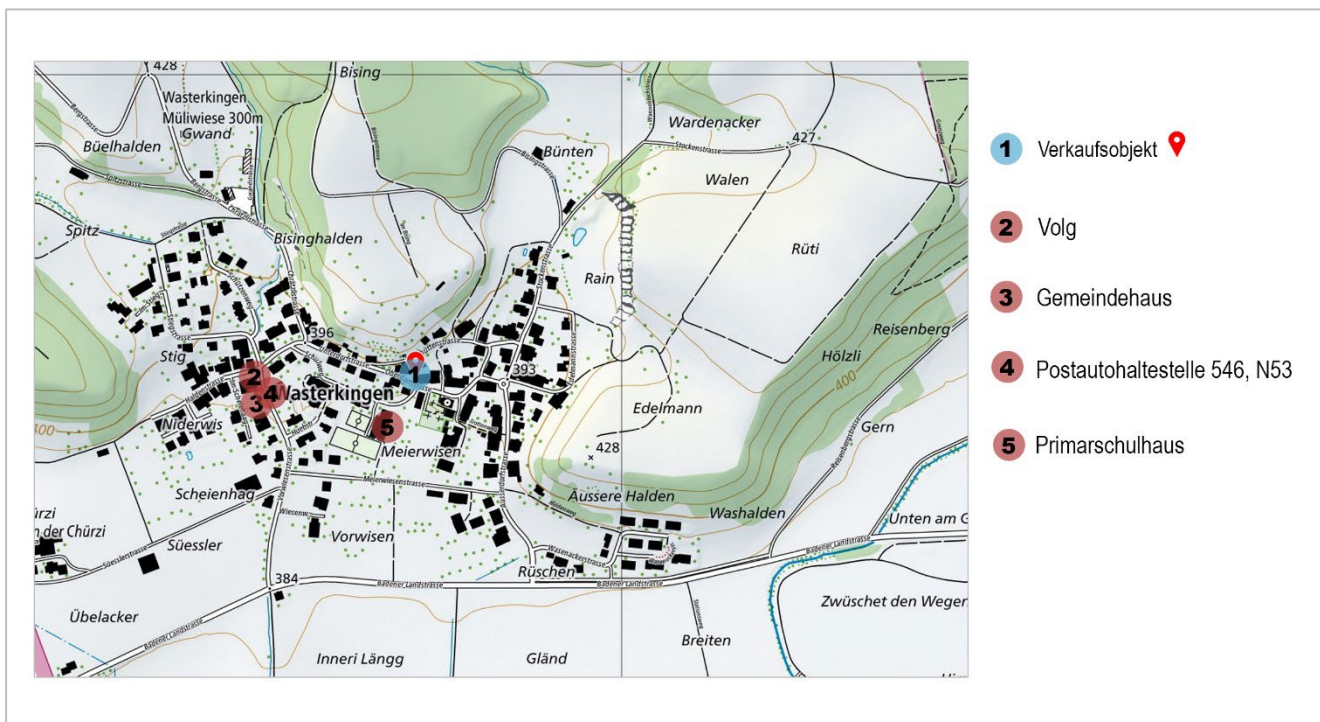
Zahlen und Fakten Gemeinde Wasterkingen

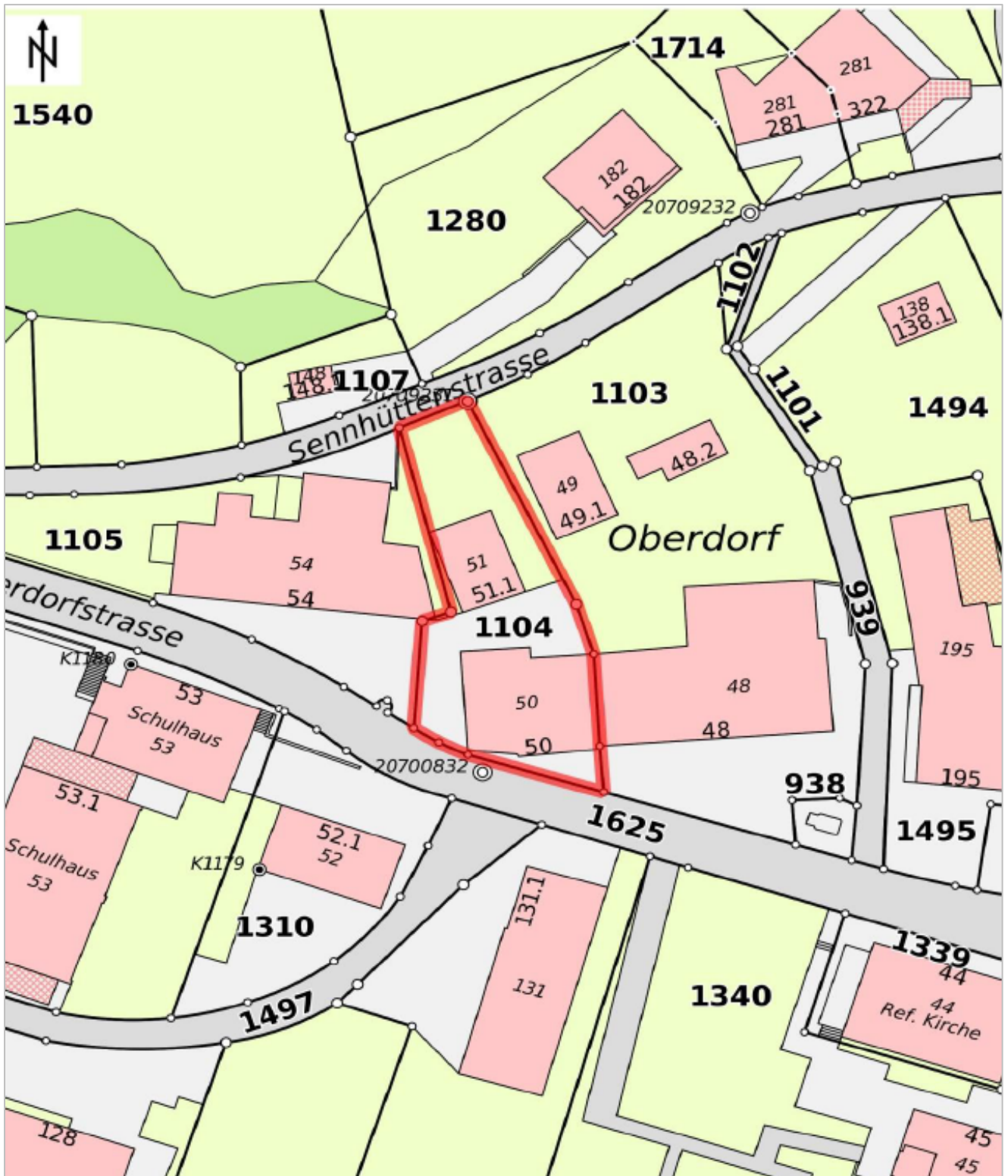


Einwohnerzahl	589 (31.12.2022)
Fläche	394 ha
Steuern nat. Pers.	116 % (ohne Kirchen)
ÖV	Buslinie 546 Bahnhof Hüntwangen-Wasterkingen
Autobahnanschlüsse	A51 Bülach-Nord, 14 km, 18 Minuten A50 Glattfelden, 9 km, 11 Minuten

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich an zentraler Lage mit Ausrichtung der Hauptwohnseite gegen Westen. Die Fernsicht auf das schöne Zürcher Unterland ist traumhaft. Die Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld entstand aus dem Zusammenschluss der Primarschulgemeinden Wil, Hüntwangen und Wasterkingen sowie der Sekundarkreisschulgemeinde der drei Gemeinden. Der Kindergarten und die Primarschule sind in 2 Gehminuten erreichbar. Die Jugendlichen besuchen die Sekundarschule im nahe gelegenen Wil, die Fahrzeit mit dem Fahrrad beträgt 14 Minuten. Für die Mittagsbetreuung ist gesorgt. Der Mittagstisch befindet sich im Kindergartengebäude in Wil und findet (ausser mittwochs) täglich statt. Kinder bis zur 3. Klasse, welche in Wasterkingen oder Hüntwangen zur Schule gehen, werden mit dem Schulbus nach Wil befördert. Im Dorf befindet sich ein Volg-Laden, welcher neben regionalen Produkten auch alles, was es zum Leben braucht, im Angebot hat. Im Volg-Laden ist auch die Poststelle integriert. Weitere Möglichkeiten für den grösseren Einkauf bieten die zahlreichen Geschäfte in Eglisau und Bülach.





Einteilung / Konstruktion / Bauqualität

Raumprogramm	Masse = ca./teilweise grobe Schätzungen (Dachgeschoss)			
	Boden	Wand	Decke	
Wohnhaus				
Erdgeschoss				114.0 m²
w1 Eingang/Korridor/Waschen	Platten	Verputz	Verputz	19.0 m ²
w1 Küche	Platten	Verputz	Verputz	14.5 m ²
w1 Wohnzimmer	Parkett	Verputz	Verputz	28.0 m ²
w1 Zimmer	Platten	Verputz	Verputz	9.5 m ²
w1 Bad/Du/WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz	7.0 m ²
k Heizung	Beton	Mauerwerk/Verp.	Verputz	13.0 m ²
a Unterstand				23.0 m ²
Obergeschoss				106.0 m²
w1 Korridor	Teppich	Verputz	Verputz	10.5 m ²
w1 Zimmer	Laminat	Verputz	Verputz	10.5 m ²
w1 Zimmer	Laminat	Verputz	Verputz	12.5 m ²
w1 Zimmer	Holzfasерpl.	Verputz	Verputz	14.0 m ²
w2 Eingang/Vorplatz	Teppich	Verputz	Verputz	5.0 m ²
w2 Küche	Platten	Platten/Verputz	Verputz	9.0 m ²
w2 Wohnzimmer	Laminat	Verputz	Holzbalk./Verputz	28.0 m ²
w2 Zimmer	Teppich	Tapete	Täfer	6.5 m ²
w2 WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz	1.0 m ²
a2 Laube	Holzriemen	Fassadenputz	Dachuntersicht	9.0 m ²
Dachgeschoss				62.0 m²
w1 Gang/Treppe	Laminat	Täfer	Täfer/Verputz	7.0 m ²
w1 Zimmer	Laminat	Verputz	Verputz	12.0 m ²
w1 Zimmer	Laminat	Verputz	Täfer	12.0 m ²
w2 Vorplatz	Kork	Täfer	Täfer	10.0 m ²
w2 Zimmer	Linoleum	Täfer	Täfer	12.0 m ²
w2 Bad/WC	Laminat	Platten	Täfer	9.0 m ²
2. Dachgeschoss				
k Estrich				- m ²
Ateliergebäude				
Erdgeschoss				56.0 m²
k3 Gewölbekeller/Technik	Zementplatten	Mauerwerk/Verputz	Verputz	39.0 m ²
k3 Gewölbekeller/Lager	Zementplatten	Mauerwerk/Verputz	Verputz	17.0 m ²
Obergeschoss				64.0 m²
w3 Atelier/Zimmer	Laminat	Verputz	Täfer	34.0 m ²
w3 Küche	Laminat	Verputz	Täfer	24.0 m ²
w3 Du/WC	Platten	Platten/Verputz	Täfer	6.0 m ²

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1875 in Mischbauweise erstellt. Die freistehende Scheune (heutiges Ateliergebäude/Studio) stammt bereits aus dem Jahre 1830.

Eine umfassende Gesamtanierung fand in den in den 80er und 90er Jahren statt. Der Umbau zum Ateliergebäude/Studio erfolgte im Jahr 2000.

Das Ateliergebäude/Studio ist gemäss der von der Gemeinde erteilten Baubewilligung nicht für den dauernden Aufenthalt, sondern für die Nutzung als Büro, Studio, Atelier, Fitnessraum o.ä. vorgesehen.

Die Ölheizung befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Das Wohnzimmer (Wohnung 1) schmückt ein funktionstüchtiges Cheminée. Die beiden Küchen im Wohnhaus stammen aus der Zeit des Umbaus, mit Fronten und Abdeckung in Kunstharz, Chromstahlpüle, Geschirrspüler und Herd mit Keramikochfeld.

Die Nasszelle der 7-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss, die Nasszelle der 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss.

Das Wohnhaus verfügt zudem über eine zusätzliche Toilette im Obergeschoss.

Das Ateliergebäude/Studio verfügt ebenfalls über eine Nasszelle mit Dusche und WC sowie über eine voll ausgestattete Küche.

Allgemein weist die Liegenschaft einen gewissen zyklischen Renovationsbedarf auf.

Die Liegenschaft bietet sich mit der gegebenen Infrastruktur geradezu als Mehrgenerationenhaus mit viel Platz für die grosse Familie an. Sie bietet nebst genügend Raum durch die Unterteilung und die separaten Küchen/Nasszellen die notwendige Privatsphäre und lässt eine individuelle Nutzung der beiden Wohneinheiten zu. Das voll ausgebaute separate Atelier/Studio ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Verkaufskonditionen

Richtpreis Liegenschaft CHF 830'000.00 (gemäss aktuellem Schätzungsgutachten)

Angebotsfrist 30. Juli 2024 per E-Mail oder per Post an
Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen,
martin.huber@hux.ch

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, jederzeit einem Interessenten den Zuschlag zu geben und einen Kaufvertrag abzuschliessen.

Antritt sofort bzw. nach Vereinbarung

Anzahlung CHF 25'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung

Notariatskosten je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft

Grundstückgewinnsteuer zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Martin Huber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 75 / martin.huber@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen
neu ab 01.06.2024 auch am Archplatz 2, 8400 Winterthur

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Eglisau						
Grundbuch			Blatt	EGRID		
Wasterkingen			79	CH287604537764		1/3
Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg
	4	31	Kataster 1104, Plan 3, Oberdorf		09.09.2022	
			Gesamtfläche			Bestandesänderung
	1	52	Gebäude			
		21	Nebengebäude, Nr. 07000051			
			Gebäude Wohnen, Nr. 07000050, Oberdorfstrasse 50			
	1	73	Bodenbedeckung			
	1	39	Gebäude			
	1	19	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Erwerbsart	Datum	Beleg
Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers	29.04.1977	17	CH1645-0000-0002-07049			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht zur Duldung eines reduzierten Grenz- und/oder Gebäudeabstandes nach § 270 Abs. 3 PBG	19.07.2001	31	CH1645-0000-0002-07150			
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Konkursöffnung gemäss Art. 176 Abs. 2 SchKG	12.05.2023	19	CH1645-0000-0004-37256			
Vormerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine						
Rechtswirksame Eintragungen						

Grundbuchamt Eglisau						
Grundbuch			Blatt	EGRID		
Wasterkingen			79	CH287604537764		2/3
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID
Last	Personaldienstbarkeit Wohnrecht zugunsten			23.08.1987	48	CH1645-0000-0004-18255
	<i>wird gelöscht</i>					
Recht	Grunddienstbarkeit Druchleitungs- und Anschlussrecht für Dachwasser zulasten Blatt 528, EGRID CH27537760416, Wasterkingen			16.09.2003	26	CH1645-0000-0003-66358
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen			07.06.1963	26	CH1645-0000-0000-01445
2	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen			07.06.1963	26	CH1645-0000-0000-01546
Rechtswirksame Eintragungen						

Impressionen



Ansicht von Süden



Blick aus der Vogelperspektive



Wohnzimmer Erdgeschoss W1



Küche W1



Zimmer Dachgeschoss W1



Zimmer 1 OG W1



Bad/Du/WC Erdgeschoss W1



Zimmer mit Wasseranschluss Obergeschoss W1



Zimmer Obergeschoss W1



Küche Obergeschoss W2



Wohnzimmer Obergeschoss W2



Bad/WC Dachgeschoss W2



Laube Obergeschoss



Küche Ateliergebäude/Studio



Zimmer Ateliergebäude/Studio



Du/WC Ateliergebäude/Studio