

Verkaufsdokumentation



8460 Marthalen, Maiegass 7

Mehrfamilienhaus mit 3 hübschen Wohnungen und einem grossen Anteil an Gewerbefläche (Werkstatt/Garagen/Lager etc.), voll vermietet, mitten im Dorfkern von Marthalen; sonnige und ruhige Lage; hohes Um- und Ausbaupotential, Grundstückfläche 929 m², Kernzone

Objektdaten

Kat.-Nr.	4272
Gebäude Vers.-Nr.	035001260
Grundstückfläche	929 m2
Baujahr	1880
Hauptnutzfläche	total 483 m2 2 x 4-Zimmerwohnung ca. 90,0 m2 1 x 5,5-Zimmerwohnung ca. 100,0 m2 4 Zimmer im DG ca. 40 m2
Gewerbeflächen	Werkstatt ca. 175.0 m2 Garagen/Werkstätten ca. 160.0 m2
Umgebung	Vorplatz ca. 215.0 m2 Garten ca. 55 m2
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	3'965 m3
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 2'652'830.00
Nutzungsmix	Wohnhaus (Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen) mit Gewerbe
Zone	Kernzone
Altlasten	eingetragen im Kataster der belasteten Standorte, es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
Denkmalschutz	keine Auflagen
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	netto CHF 78'000.00 / Jahr

Dazu gehören 117 m2 Strasse Weg, Maiengass, Kat. Nr. 83, GB-Blatt 1348

Makrolage Marthalen

Marthalen liegt im Herzen des Zürcher Weinlands. Zur Gemeinde gehören neben dem Dorf Marthalen auch Ellikon am Rhein sowie die Weiler Niedermarthalen und Radhof. Mehr als ein Drittel der Gemeindefläche ist von Wald bedeckt. Eine hoch entwickelte

Landwirtschaft mit vorherrschendem Ackerbau prägt die Gemeinde. Das schicke Bauerndorf mit seinen Riegel- und Fachwerkbauten verfügt mit seinen Wäldern, aber auch dem Rhein in Ellikon über sehr reizvolle und gut erschlossene Naherholungsgebiete. Marthalens Infrastruktur ist für die im Zürcher Weinland herrschenden Verhältnisse überdurchschnittlich. Der 2014 erstellte neue Bahnhof entwickelt sich zu einem immer wichtigeren Verkehrsknotenpunkt. Es verkehren pro Stunde bis zu drei Züge nach Schaffhausen und Winterthur sowie weiter direkt nach Zürich. Ausserdem wird der Bahnhof mittlerweile von vier Postautolinien bedient, die zahlreiche Pendler aus den umliegenden Gemeinden zum Bahnhof bringen.



Marthalen verfügt über verschiedene Vereine, die sich sportlich, gesellschaftlich, kulturell oder sozial engagieren. Die Vereine tragen massgeblich zu einem intakten Dorfleben bei.

Zahlen und Fakten Gemeinde Marthalen



Einwohnerzahl	ca. 2'000
Fläche	1415,7 ha
Steuern nat. Pers.	109 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A4 (Winterthur-Schaffhausen, Ausfahrt Trüllikon oder Marthalen/Benken)

Mikrolage / Standort

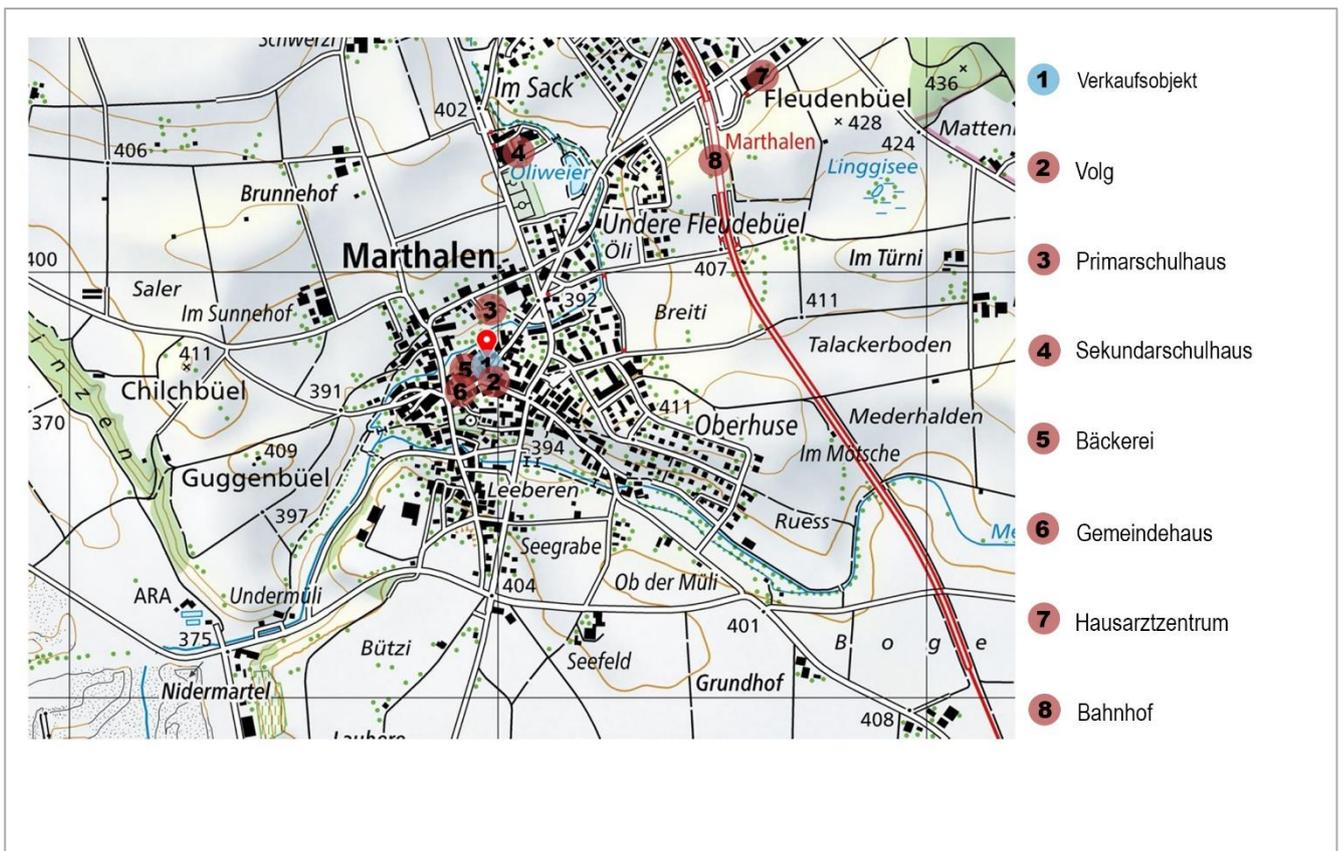
Das Verkaufsobjekt liegt zentral im Dorfkern von Marthalen.

Der 2014 erstellte neue Bahnhof Marthalen liegt ca. 1'000 m vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 10 Minuten zu erreichen.

Bis zum Autobahnanschluss Benken (A4) dauert die Fahrt zwei Minuten, bis zum Anschluss Trüllikon drei Minuten. Die nähere Umgebung ist mit Postautoverbindungen sehr gut erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten bietet der vis-à-vis liegende Volg und die Landi in Bahnhofsnähe. Eine Bäckerei liegt direkt neben dem Verkaufsobjekt.

Das Schulnetz in Marthalen umfasst Kindergarten, Primarschule und Oberstufe. Alle Schulen liegen in kurzer Gehdistanz.



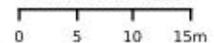
Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.03.2024 12:16:23

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 1:630



Zentrum: [2690981.49,1275777.6]

Beschrieb / Einteilung / Mietertrag

Das 3-geschossige Wohnhaus verfügt über insgesamt 3 Wohnungen und einen grossen gewerblich genutzten Teil.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 4-Zimmerwohnung (90 m²) mit schönem Garten und im gewerblichen Teil eine Werkstatt (175.0 m²) sowie Garagen mit einer weiteren Werkstatt (160 m²), welche mit 90 m² benutzbarer Dachterrasse weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine 4-Zimmerwohnung (90 m²) und eine komplett renovierte 5,5-Zimmerwohnung (100 m²) mit Terrasse. Im zweiten Obergeschoss befinden sich weitere Räumlichkeiten, welche Potenzial für einen zusätzlichen Ausbau bieten. Das Raumkonzept der Wohnungen ist praktisch und zweckmässig. Bei den beiden 4-Zimmerwohnungen besteht ein gewisser Renovationsbedarf, die 5,5-Zimmerwohnung wurde komplett renoviert.

Die Liegenschaft befindet sich in gutem, dem Alter entsprechenden Zustand und wurde laufend unterhalten. Das Flachdach über der Werkstatt weist Sanierungsbedarf auf.

Die Eintragungen im Grundbuch werden grundsätzlich als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Der Standort des Verkaufsobjektes ist aufgrund der zentralen Lage für Wohnungen sehr geeignet. Für Gewerbe-/Werkstattflächen besteht im Zentrum von Marthalen eine mittlere Nachfrage. Es sind sehr komfortable Zufahrtmöglichkeiten vorhanden. Allgemein wird die Marktsituation mit einer sehr guten Nachfrage beurteilt.

Untergeschoss

Heizung

Erdgeschoss

1 x 4-Zimmerwohnung sowie separate, grosse, massiv gebaute Werkstatt mit Nebenräumen für hohe Lasten geeignet und gut befahrbar (Hoher Raum, kranbahntaugliche Decke, Tageslicht, grosses Tor)

Grosszügige Garagen-/Werkstatträume mit komfortablen Raumhöhen und grossen Toren

1. Obergeschoss

4-Zimmerwohnung

5.5-Zimmerwohnung

Dachgeschoss

Wird aktuell als Lagerraum genutzt, kann ausgebaut werden.

Raumprogramm

Raumprogramm		Masse = grobe Schätzungen/ca. Angaben		
	Boden	Wand	Decke	
Wohnhaus				
Untergeschoss				- m2
k	Vorplatz			- m2
k	Heizungsraum	Beton	Verputz	- m2
k	Tankraum	Beton		- m2
k	Keller (2 Abteile)	Bollenstein	Verputz	- m2
k	Lageraum Werkstatt	Beton	Bruchstein	25.0 m2
Erdgeschoss				- m2
a	Ged. Voprlatz/Eingang	Beton	Verputz	- m2
k	Eingang/Treppenhaus	Teppich	Verputz/Täfer	- m2
w	4.0-Zimmer-Wohnung			90.0 m2
w	Korridor	Laminat	Verputz	- m2
w	Wohnzimmer	Laminat	Täfer	- m2
w	Zimmer	Laminat	Täfer	- m2
w	Zimmer	Laminat	Täfer	- m2
w	Zimmer	Teppich	Verputz	- m2
w	Küche	Laminat	Verputz	- m2
w	Du/WC	Platten	Platten/Verputz	- m2
w	Werstatt			150.0 m2
w/k	Werkstatt	Beton	Verputz	110.0 m2
k	Magazin/Lager	Beton	Riegel	40.0 m2
w	Werkstattanbau östlich			250.0 m2
w	Werkstatt/Garage	Beton	Verputz	100.0 m2
w	Werkstatt/Garage	Beton	Verputz	35.0 m2
w	Werkstatt/Garage	Beton	Verputz	25.0 m2
w	Ueberdachung	Asphalt	Fassade	90.0 m2
Obergeschoss				- m2
k	Podest/Treppenhaus	Teppich	Verputz	- m2
w	Waschen	Platten	Verputz	- m2
w	4.0-Zimmer-Wohnung			90.0 m2
w	Korridor	Linoleum	Verputz	- m2
w	Wohnzimmer	Teppich	Täfer/Verputz	- m2
w	Zimmer	Teppich	Täfer/Verputz	- m2
w	Zimmer	Teppich	Täfer/Verputz	- m2
w	Zimmer	Parkett	Verputz/Täfer	- m2
w	Küche	Linoleum	Verputz	- m2
w	Du/WC	Platten	Platten/Verputz	- m2
w	5.5-Zimmer-Wohnung			100.0 m2
w	Korridor	Platten	Verputz	- m2
w	Wohnen/Essen/Küche	Platten	Verputz	- m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz	- m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz	- m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz	- m2
w	(Zimmer)	Laminat	Verputz	- m2
w	Bad/Du/WC	Platten	Platten/Verputz	- m2
w	WC	Platten	Platten/Verputz	- m2
a	Terrasse (über Magazin)	Betonplatten		45 m2
a	Terrasse (über Werkst./Garag.)	Betonplatten		180 m2

Dachgeschoss					- m2	
k	Treppenhaus		Holzriemen	Verputz	Verputz	- m2
k	Estrich		Holzriemen	Mauerwerk	Sparren/Ziegel	- m2
k	Vorraum/Korridor		Holzriemen	Verputz	Verputz	- m2
w	Einzelzimmer					40.0 m2
w	Kammer		Holzriemen	Verputz	Täfer	- m2
w	Kammer		Holzriemen	Verputz	Täfer	- m2
w	Zimmer		Teppich	Täfer	Täfer	- m2
w	Zimmer		Teppich	Täfer	Täfer	- m2
w	Du/WC		Linoleum	Täfer	Täfer	- m2
Zusammenstellung:						
Wohnfläche						
w	EG		4.0-Zimmer-Wohnung	Total	90.0 m2	
w	OG		4.0-Zimmer-Wohnung	Total	90.0 m2	
w	OG		5.5-Zimmer-Wohnung	Total	100.0 m2	
w	DG		Zimmer	Total	40.0 m2	
			Total Wohnfläche		320.0 m2	
Gewerbefläche						
g	UG		Lager	Total	25.0 m2	
g	EG		Werkstatt	Total	110.0 m2	
g	EG		Lager	Total	40.0 m2	
g	EG		Werkstatt/Garage	Total	100.0 m2	
g	EG		Werkstatt/Garage	Total	35.0 m2	
g	EG		Werkstatt/Garage	Total	25.0 m2	
g	EG		Ueberdachung	Total	90.0 m2	
			Total Gewerbefläche		335.0 m2	
Total	Wohnfläche und Gewerbefläche					655.0 m2
	(Ohne Treppenhaus, Keller-/Nebenräume, Estrich, Terrassen)					

Mietertrag

Derzeit sind alle Wohnungen/Zimmer vermietet, wobei eine Wohnung von einer Miteigentümerin genutzt wird:

Wohnung	Mietverhältnis vom	Zins/Monat netto	akonto/pauschal
4-Zimmerwohnung EG	-- (Eigennutzung Miteigentümerin)	650.00	50.00
4-Zimmerwohnung EG rechts	1980	800.00	200.00
5,5-Zimmerwohnung OG links	01.12.2013	2'000.00	200.00
Gewerbeteil	12.08.2020	3'050.00	300.00
		6'500.00	750.00

Aufgrund der zentralen Wohnlage und des Preissegmentes besteht eine sehr gute Vermietbarkeit der Wohnungen und eine gute Vermietbarkeit der Gewerbeflächen.

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen sind mit Rücksicht auf die Mieter **nur nach Voranmeldung** (052 368 77 77) möglich.

Richtpreis	CHF 1'890'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten vorhanden)
Angebote	per E-Mail an info@hux.ch oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43 a, 8450 Andelfingen, bis spätestens am 30. Juli 2024 die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) mit einem Interessenten 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
Notarpatentinhaber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / info@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

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 haftet. 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 / Gebäudeversicherung

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Marthalen			556		CH558135772958				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
	9	29	Kataster 4272, Plan 41, Maiegass						
	4	83	Gesamtfläche						
			Gebäude						
			Gebäude Wohnen, Nr. 03500126, Maiegass 7						
	4	83	Bodenbedeckung						
	3	88	Gebäude						
		58	befestigte Fläche						
			Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung			Erwerbsart		Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen									
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg				23.08.2006		75	CH3941-0000-0003-81053		
Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 1348, Kataster 83, EGRID CH227782352920, Marthalen									
Vormerkungen									
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Last	Grunddienstbarkeit			16.06.1933	Tb Nr. 287	CH3941-0000-0006-09662	1		
	Durchleitungsrecht für Abwasserleitung mit Anschlussrecht von Kat. Nr. 4272								
	zugunsten								
	Blatt 368, Kataster 1950, EGRID CH842935778230, Marthalen								

Grundbuch			Blatt		EGRID			2/3
Marthalen			556		CH558135772958			
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit			19.06.1996	42	CH3941-0000-0007-27966		
	Fuss- und Fahrwegrecht							
	zugunsten							
	Blatt 1202, Kataster 3546, EGRID CH233577298216, Marthalen							
Recht / Last	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-42155		
	Gegenseitiges Näherbaurecht							
	zugunsten und zulasten							
	Blatt 1546, Kataster 3435, EGRID CH693577892943, Marthalen							
Recht	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-42256		
	Grenzbaurecht							
	zulasten							
	Blatt 1546, Kataster 3435, EGRID CH693577892943, Marthalen							
Recht / Last	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-42458		
	Gegenseitiges Grenzbaurecht							
	zugunsten und zulasten							
	Blatt 1202, Kataster 3546, EGRID CH233577298216, Marthalen							
Last	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-42559		
	Näherbaurecht							
	zugunsten							
	Blatt 1202, Kataster 3546, EGRID CH233577298216, Marthalen							
Recht	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-42660		
	Überbaurecht für Dachvorsprünge							
	Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht							
	zulasten							
	Blatt 1202, Kataster 3546, EGRID CH233577298216, Marthalen							
Recht / Last	Grunddienstbarkeit			03.08.2020	120	CH3941-0000-0007-53359		
	Gegenseitiges Näherbaurecht							
	zugunsten und zulasten							
	Blatt 1600, Kataster 4273, EGRID CH367735299735, Marthalen							

Grundbuch Marthalen	Blatt 556	EGRID CH55813572958				3/3
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID Bemerkungen
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
1	Änderung	03.03.2016	49	CH3941-0000-0006-09662		
2	Pfandänderungen		1991/73 1996/42 2020/119	CH3941-0000-0008-60863		

Grundbuch Marthalen	Blatt 1348	EGRID CH227782352920				1/2
Grundstücksbeschreibung						
Fläche		Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg Mutation
		1	17	Kataster 83, Plan 41, Maiengass		
		1	17	Gesamtfläche		
		1	17	Bodenbedeckung Strasse, Weg		
Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
andere / andere Übertragung aus dem Flurwegverzeichnis als Fahrweg Nr. 222. Bereinigung der dinglichen Rechte vorbehalten		2006/75	CH3941-0000-0003-80961			
Vormerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID Bemerkungen
keine						

Grundbuch Marthalen	Blatt 1348	EGRID CH227782352920				2/2
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					
Erläuterungen						
a	Aren	Auszugsart	Teilauszug			
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	19.01.2024, 15.03 Uhr			
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch			
F	Frau	Eigentum	unterdrückt			
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen			
M	Mann					
M[Zahl]	Maximalzinsfuss					
m2	Quadratmeter					

[i] **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach • 8050 Zürich
T 044 308 2111 • F 044 30311 20
versicherung@gvz.ch • www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 112'870
Gemeinde/Quartier Marthalen
Grundstück-Nr. 035.4272

23. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

2'652'830

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen ml	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Marthalen	035-00126	Maiegass 7 8460 Marthalen 2673, Wohnhaus mit Werkstatt, Neuwert Erstellungsjahr: 1880 Schätzung vom 03.07.2020 Schätzgrund: Revision	3'965	222'927	2'652'830

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.

Impressionen

