



Kaufpreis Wohnung. : 615'000

Kaufpreis Einzelgarage: 35'000

Total Kaufpreis. : 650'000
=====

Einberechneter Renovationsbedarf:

Küche, Bad, WC, Balkonboden und Malerarbeiten

Jährliche Betriebskosten inkl. Erneuerungsfonds

Position	Budget 2026
Heizkosten	31'000.00
Hauswartung, Garten, Umgebung	22'500.00
Hauswartmaterial	400.00
Wasser inkl. Enthärtung	12'000.00
Stromkosten	2'000.00
Unterhalt und Reparaturen	12'000.00
Versicherungen	4'400.00
Verwaltung	10'800.00
Umbuchung zu Heizkosten	-360.00
Vorstand / Versammlung / Geschenke	1'100.00
Erneuerungsfonds	75'000.00
Bankkosten	150.00
Zinsen Betriebskonto	0.00
Mietertrag Bastelraum	-1'440.00
Mietertrag Parkplätze	-1'100.00
Kehrichtgebühren	2'600.00
Kosten Garagen	950.00
Total Betriebskosten	172'000.00

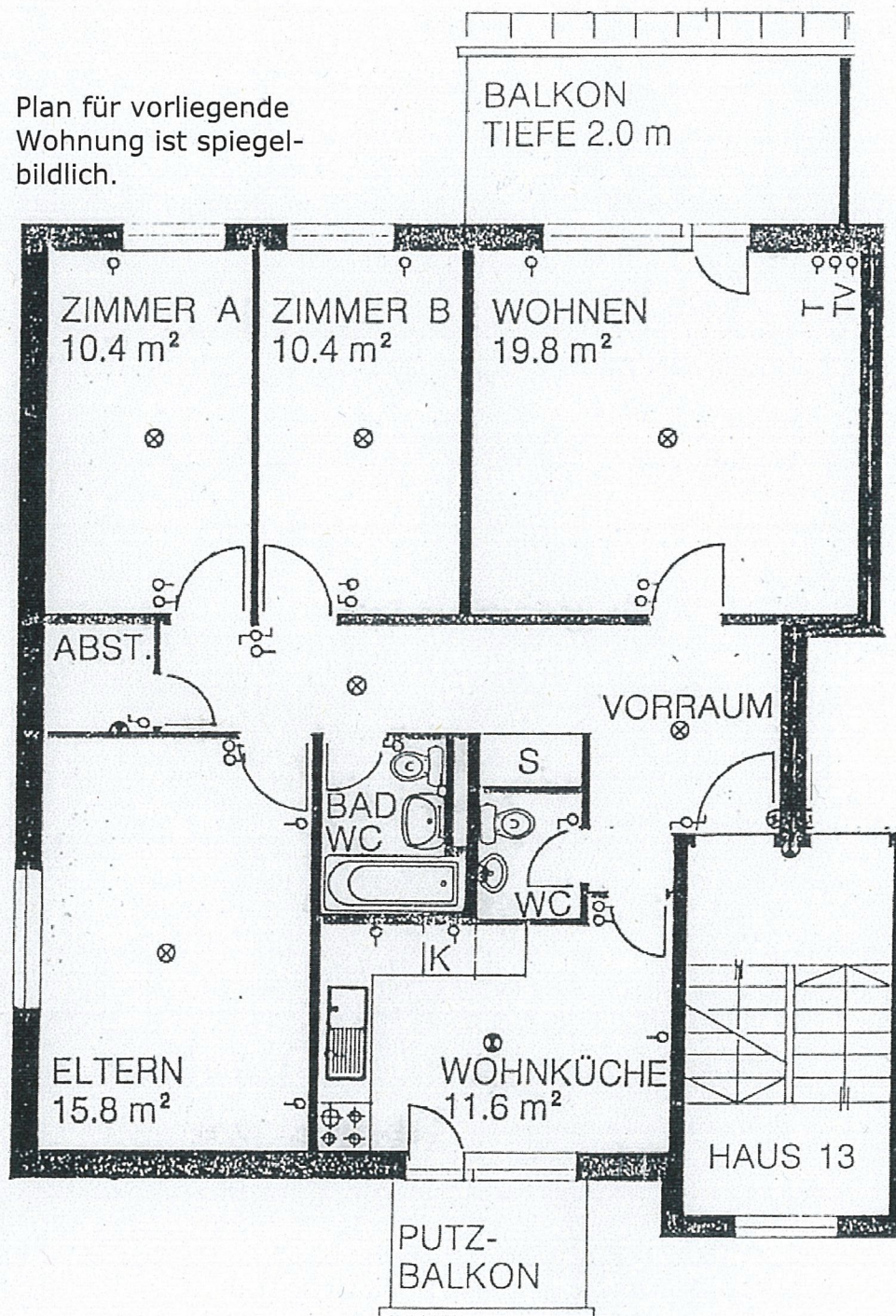
Objektbezogene Kosten: $43/1000 \times 172'000 = 7'396.—/\text{Jahr}$
Das sind CHF 616.— pro Monat

Bisherige Miete inkl. NK und Einzelgarage: 2'045.—/Monat
(Mietverhältnis von 2014 bis 2026)

Stand Erneuerungsfonds per 30.07.2026: CHF 495'000.—
(Objektbezogen $43/1000 \times 495'000.— = \text{CHF } 21'285.—$)

Grundrissplan

Plan für vorliegende Wohnung ist spiegelbildlich.



Wohnzimmer:	19.8 m²
Zimmer A+B: je	10.4 m²
Elternzimmer:	15.8 m²
Wohnküche:	11.6 m²
Vorraum:	13.2 m²
Bad/WC:	3.3 m²
WC:	1.9 m²
Abstellraum:	1.8 m²
Balkonfläche:	12.4 m²

Nettowohnfläche 88.2 m²

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Herr **Michel Sabler**,

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Pfungen

Grundbuch Blatt 490, Stockwerkeigentum, EGRID CH146265777584,

43 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 440, Kataster 1978, EGRID
CH888978377755, Pfungen

mit Sonderrecht an der 4 1/2 - Zimmerwohnung südlich Nr. 11-32, 2. Stock,
Haus A, mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller und Estrichabteil

laut Begründungserklärung Beleg 89 und den Aufteilungsplänen Beleg 90.

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
dat. 13.09.1973, Beleg 91, EREID CH9598-0000-0005-68882

Keine Dienstbarkeiten eingetragen

Grundpfandrecht

Fr. 115'000.--	Papier-Namenschuldbrief, dat. 20.03.1975, Beleg 84 1. Pfandstelle Zinsfuss 8 % Gläubigerregistervormerk (keine Grundbuchwirkung): ZLB Zürcher Landbank, Elgg
Fr. 35'000.--	Papier-Namenschuldbrief, dat. 20.03.1975, Beleg 85 2. Pfandstelle Zinsfuss 8 % <u>Vormerkung:</u> Nachrückungsrecht Gläubigerregistervormerk (keine Grundbuchwirkung): ZLB Zürcher Landbank, Elgg

Fr. 170'000.--

Papier-Namenschuldbrief, dat. 06.07.1988, Beleg 65

3. Pfandstelle

Maximalzinsfuss 12 %

Vormerkung: Nachrückungsrecht

Gläubigerregistervormerk (keine Grundbuchwirkung):

ZLB Zürcher Landbank, Elgg

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 440, Liegenschaft, Kataster 1978, EGRID CH888978377755, Vorbruggen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 1978, EGRID CH888978377755, Vorbruggen, Plan 8

3349 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|--------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22400413, Vorbruggenstrasse 16c | 199 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22400413, Vorbruggenstrasse 16b | 197 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22400413, Vorbruggenstrasse 16a | 199 m ² |
| - Unterirdisches Gebäude, Nr. 22400418 | |
| - Unterirdisches Gebäude, Nr. 22400416 (Teil) | |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude | 595 m ² |
| - befestigte Fläche | 219 m ² |
| - Gartenanlage | 2535 m ² |

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 437, EGRID
CH337877377961, Pfungen
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0005-91575
Bemerkung: 1
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Stockwerkeigentums-Einheiten verpfändet
dat. 13.09.1973, Beleg 89, EREID CH9598-0000-0005-68781

Keine Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeiten

- Recht / Grunddienstbarkeit
Ausnützungsverbot
dat. 17.11.1972, Beleg 196, EREID CH9598-0000-0009-23675
- Recht / Grunddienstbarkeit
Leitungsbaurecht
dat. 16.02.1973, Beleg 13, EREID CH9598-0000-0009-23574
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Kanalisation und Werkleitungen, Fortbestandsrecht
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23170
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitiges Fusswegrecht
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23271
- Recht / Grunddienstbarkeit
Benützung der Autoeinstellhalle
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23372
- Last / Grunddienstbarkeit
Recht auf den Anschluss, Fortbestand und Mitbenützung der Heizungsanlage
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23473
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gemeinschaftliche UKW- und Fernsehantennenanlage
dat. 13.09.1973, Beleg 92, EREID CH9598-0000-0009-22977
- Last / Personaldienstbarkeit
Leitungsbaurecht für Wasser-Druckleitung aus Gussröhren NW 125 mm zugunsten
Gemeinde Pfungen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.071,
dat. 27.08.1987, Beleg 94, EREID CH9598-0000-0009-23069

Bemerkung

- 1 Änderungen
dat. 29.04.2008, Beleg 40
dat. 06.05.2011, Beleg 182

Keine Grundpfandrechte eingetragen

Beschreibung des beherrschten Grundstücks

Grundbuch Blatt 437, Liegenschaft, Kataster 559, EGRID CH337877377961, Vorbruggen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 559, EGRID CH337877377961, Vorbruggen, Plan 8
1731 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|--|-------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22400410 (Teil) , Vorbruggenstrasse 6a | 16 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 22400400 (Teil) , Vorbruggenstrasse 4a | 3 m ² |
| - Unterirdisches Gebäude, Nr. 22400416 (Teil) | |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude | 19 m ² |
| - befestigte Fläche | 1040 m ² |
| - Gartenanlage | 672 m ² |

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Garagen und Auto-Abstellplätze in der Einstellhalle, die Auto-Abstellplätze im Freien, den Kinderspielfeld und die Containerplätze
dat. 13.09.1973, Beleg 88, EREID CH9598-0000-0005-91373

Keine Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeiten

- Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Kabelleitungen
zugunsten
Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen,
Zürich, UID CHE-108.954.688,
at. 18.09.1972, Beleg 138, EREID CH9598-0000-0009-24474
- Recht / Grunddienstbarkeit
Ausnützungsverbot
dat. 17.11.1972, Beleg 196, EREID CH9598-0000-0009-23675

- Last / Grunddienstbarkeit
Benützungsrecht für Autoabstellplätze
dat. 17.11.1972, Beleg 197, EREID CH9598-0000-0009-24373
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Kanalisation und Werkleitungen, Fortbestandsrecht
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23170
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitiges Fusswegrecht
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23271
- Last / Grunddienstbarkeit
Benützung der Autoeinstellhalle
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-23372
- Last / Grunddienstbarkeit
Benützungsrecht für Containerplätze
dat. 13.09.1973, Beleg 86, EREID CH9598-0000-0009-24575
- Last / Personaldienstbarkeit
Leitungsbaurecht für Wasser-Druckleitung aus Gussröhren NW 125 mm zugunsten
Gemeinde Pfungen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.071,
dat. 27.08.1987, Beleg 94, EREID CH9598-0000-0009-24272

Keine Grundpfandrechte eingetragen

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
23.05.2022, 07.00 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR

S. Bertschinger

A22-003578
Auszug 2022/969

Gebühr Fr. 75.00

Simeon Bertschinger, Notar-Stv.

Coll: gn / *MD*



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

Michel Sabler
Reismühlestrasse 6
8409 Winterthur

Policen-Nr. 265'572
Gemeinde/Quartier Pfungen
Grundstück-Nr. 224.1978

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Vorbruggen, Vorbruggenstrasse 16, 8422 Pfungen

Versicherungssumme Total CHF

7'337'412

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Pfungen	224-00413	Vorbruggenstrasse 16A 8422 Pfungen und weitere 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1973 Schätzung vom 02.04.2014 Schätzgrund: Revision	9'287	605'858	7'209'705
Pfungen	224-00418	Vorbruggenstrasse 16 8422 Pfungen 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 1973 Schätzung vom 10.06.2020 Schätzgrund: Revision	211	10'732	127'707

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.



Anteil je 1/3 an der AEH
Vorbruggenstrasse 4a-c
Vorbruggenstrasse 6a-c
Vorbruggenstrasse 16a-c

Sabler Immobilienreuhand
Herr Michael Sabler
Reismühlestrasse 6
8409 Winterthur

Policen-Nr. 201'070
Gemeinde/Quartier Pfungen
Grundstück-Nr. 224.559

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Eigentümergeinschaft, Vorbruggenstrasse, 8422 Pfungen (K90432350)

Versicherungssumme Total CHF

1'561'530

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Pfungen	224-00416	Vorbruggenstrasse 6 8422 Pfungen 9043, Einstellhalle, Neuwert Erstellungsjahr: 1973 Schätzung vom 07.10.2016 Schätzgrund: Revision	3'241	131'221	1'561'530



Oeffentliche Beurkundung

Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum

I.

Die Gesellschaft für den Bau billiger Wohnungen AG,
mit Sitz in Pfungen, laut schriftlicher Vollmacht
vertreten durch Herrn Peter Reinshagen, in Zürich,

erklärt hiermit, ihre Liegenschaft:

Kat. Nr. 599 - GR 417 -, Vorbruggen, Pfungen

mit den darauf zu erstellenden Mehr-
familienhäusern

nach Massgabe der nachstehenden Bestimmungen in

Miteigentumsanteile aufzuteilen und in

Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ZGB
auszugestalten.

II.

Es werden insgesamt sechszwanzig Stockwerkeinheiten gebildet, die auf den Aufteilungsplänen mit Ziffern gekennzeichnet sind. Diese Aufteilungspläne bilden einen Bestandteil dieser Begründungserklärung. Die mit der gleichen Ziffer bezeichneten Räume bilden eine Stockwerkeinheit. Die nicht mit der Zahl einer Stockwerkeinheit gekennzeichneten Räume werden gemeinschaftlich benützt.

III.

Für die Aufteilung der Wertquoten im Sinne von Art. 712 c ZGB ist die dieser Urkunde beigeheftete Aufstellung (s. hinten) massgebend, welche einen Bestandteil dieser Erklärung bildet.

IV.

Die Stockwerkeinheiten sind nur für Wohnzwecke oder stille Berufe bestimmt. Die ebenfalls im Sonderrecht stehenden Waschküchen und Estrichabteile dürfen nur als solche benützt und nicht in der Zweckbestimmung geändert werden. An diese Zweckbestimmung ist jeder Stockwerkeigentümer gebunden. Die Verwendung für Geschäftszwecke ist nur in dem Ausmass und in der Art gestattet, als sie ohne wesentliche Störung der übrigen Hausbewohner möglich ist.

V.

Zur Abänderung der Zweckbestimmung, d.h. der zulässigen Benützungsart einzelner Stockwerkeigentumsanteile auf Antrag des betreffenden Stockwerkeigentümers genügt die Zustimmung der Hälfte der Stockwerkeigentümer, welche die Hälfte der Wertquoten besitzen.

VI.

Die im Aufteilungsplan eingezeichneten Balkone (bzw. Sitzplätze) stehen den Eigentümern der entsprechenden Stockwerkeinheiten zur alleinigen Benützung zu.

VII.

Die Regelung der Benützung der im Sonderrecht stehenden und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft, der Verwaltung der Liegenschaft und der Kosten sowie weiterer Einzelheiten, welche die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer betreffen, erfolgt im Benützungs- und Verwaltungsreglement, dat. heute, das der Eigentümer gleichzeitig mit dem Begründungsakt unterzeichnet und im Grundbuch anmerken lässt.

Aufstellung über die Aufteilung der Stockwerkanteile
der Liegenschaft Kat. Nr. 559 "Vorbruggen", Pfungen

<u>Nr. der Stock- werkeinheit</u>		<u>Miteigentums- u. Wertquoten</u>
<u>Haus A</u>	<u>Erdgeschoss</u>	
11 - 11	3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller	35/1000
11 - 12	4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller und Estrichabteil	43/1000
	<u>1. Stock</u>	
11 - 21	3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller	35/1000
11 - 22	4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller und Estrichabteil	43/1000
	<u>2. Stock</u>	
11 - 31	3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller	35/1000
11 - 32	4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Keller und Estrichabteil	43/1000
	<u>3. Stock</u>	
11 - 41	3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Dachgeschoss	35/1000
11 - 42	4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich mit Wasch- und Trocknungsraum im Dachgeschoss und Estrichabteil	43/1000
	<u>Dachgeschoss</u>	
11 - 52	2 Zimmer-Wohnung mit Trocknungsraum und Estrich- abteil	32/1000
	Uebertrag:	344/1000

Nr. der Stock-
werkeinheit

Miteigentums-
u. Wertquote

Uebertrag:

344/1000

Haus B

Erdgeschoss

12 - 11

3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller

35/1000

12 - 12

4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller und Estrichabteil

43/1000

1. Stock

12 - 21

3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller

35/1000

12 - 22

4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller und Estrichabteil

43/1000

2. Stock

12 - 31

3 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss

35/1000

12 - 32

4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss und Estrichabteil

43/1000

3. Stock

12 - 41

3 1/2 Zimmerwohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss

35/1000

12 - 42

4 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss und Estrichabteil

43/1000

Uebertrag:

656/1000

Nr. der Stock-
werkeinheit

Miteigentums-
u. Wertquote

Uebertrag:

656/1000

Haus C

Erdgeschoss

13 - 11

4 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller und Estrichabteil

43/1000

13 - 12

3 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller

35/1000

1. Stock

13 - 21

4 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller und Estrichabteil

43/1000

13 - 22

3 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller

35/1000

2. Stock

13 - 31

4 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller- und Estrichabteil

43/1000

13 - 32

3 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Keller

35/1000

3. Stock

13 - 41

4 1/2 Zimmer-Wohnung nördlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss und Estrichabteil

43/1000

13 - 42

3 1/2 Zimmer-Wohnung südlich
mit Wasch- und Trocknungsraum
im Dachgeschoss

35/1000

Dachgeschoss

13 - 51

2 Zimmer-Wohnung mit
Trocknungsraum und Estrichabteil

32/1000

Total

1000/1000

=====

Beiblatt Nr. 2 zum Reglement für Stockwerkeigentum
"Vorbruggen", Pfungen

Gemeinschaftliche Räume und Teile

Haus 11 16A

Untergeschoss:

Tankraum
Hauswartraum
Veloraum
Garagen Nrn. 101 - 113

Obergeschosse:

Balkone
Gartensitzplätze
Dachbalkon

Haus 12 16B

Untergeschoss:

Heizung
Veloraum
Luftschutzraum

Obergeschosse:

Balkone
Gartensitzplätze

Haus 13 16C

Untergeschoss:

Veloraum
Vorraum zum Luftschutzraum
Luftschutzraum

Obergeschosse:

Balkone
Gartensitzplätze
Dachbalkon

Die Balkone, Gartensitzplätze, Dachbalkone sowie die sich in den beiden Luftschutzräumen befindenden Kellerabteile sind gemeinsames Eigentum; stehen aber den einzelnen Wohnungseigentümern zur alleinigen Benützung zur Verfügung. Die Nummern der Wohnungen dieser berechtigten Eigentümern sind identisch mit den dazugehörenden, der ausschliesslichen Benützung dienenden Kellerabteile, bzw. Sitzplätze. Die Balkone stehen zur alleinigen Benützung der Eigentümer der entsprechenden Stockwerk-Einheiten zur Verfügung.

Die sich im gemeinsamen Eigentum befindenden Garagen Nr. 101-113 sowie die Garagen und Abstellplätze in der Einstellhalle auf Kat.Nr. 559 stehen den folgenden Eigentümern zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung zu:

	<u>Einstellplatz Nr.</u>
Wohnung Nr. 11 - 11	514
11 - 12	515
11 - 21	510
11 - 22	511
11 - 31	109
11 - 32	110
11 - 41	105
11 - 42	106
11 - 52	517
Wohnung Nr. 12 - 11	513
12 - 12	521
12 - 21	113
12 - 22	509
12 - 31	108
12 - 32	519
12 - 41	103
12 - 42	104
Wohnung Nr. 13 - 11	512
13 - 12	520
13 - 21	111
13 - 22	112
13 - 31	107
13 - 32	518
13 - 41	101
13 - 42	102
13 - 52	516

An die Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungskosten haben die Benützer der Parkplätze Nr. 516 - 521 je 3%, die Benützer der Einstellplätze Nr. 101 - 113, 509 - 515 je 4,1% zu bezahlen. Diese 100% entsprechen den 55,4% des Kostenbeitrages gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Garagen und Autoabstellplätze in der Einstellhalle im Zusammenhang mit den diesbezüglichen Dienstbarkeiten.

Beiblatt Nr. 3 zum Reglement für Stockwerkeigentum
"Vorbruggen", Pfungen

Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten,
welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden.

Heizungskosten nach Brutto-Kubikmeterinhalt:

4 1/2 Zimmerwohnungen	13-11 bis 13-41	
und	11-12 bis 11-42	je 267.8 m3
4 1/2 Zimmerwohnungen	12-12 bis 12-42	je 262.6 m3
3 1/2 Zimmerwohnungen		je 213.2 m3
2 Zimmerwohnungen		je 158.4 m3

Zugang zur Liegenschaft
Dättlikonerstrasse 2

Zugang zu
Häuser 6a-c

1 cm = 2 m

