



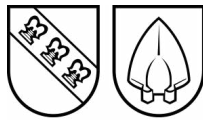
VERKAUFS- DOKUMENTATION

WOHNHAUS MIT SCHEUNE HERTENSTEINHAUS

Teil eines Doppelbauernhausbaus aus dem Jahr 1879

Allmendstrasse 12, 8314 Kyburg (Stadt Illnau-Effretikon)





ILLNAU-EFFRETIKON – IHR ZUHAUSE

KYBURG

Das Dorf Kyburg mit seinen rund 250 Einwohnern liegt 5 km südlich von Winterthur auf einer Anhöhe über dem Leisen- und Tösstal auf rund 620 Metern über Meer und gehört zur Stadt Illnau-Effretikon.

ILLNAU-EFFRETIKON

Die Stadt Illnau-Effretikon zählt flächenmässig zu den grössten Gemeinden des Kantons Zürich. Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur ist sie durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen. Man ist schnell da und auch schnell fort – ein idealer Ausgangspunkt für mobile Menschen.

Illnau-Effretikon bietet aber auch innerhalb der Gemeindegrenzen eine grosse Vielfalt zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Entdecken Sie diese Stadt, ihre Zentren und Aussenwachten, ihre Landschaft und ihre Bevölkerung! Dank der Vielseitigkeit und der zentralen Lage am Übergang vom Flachland zum Hügelland besitzt Illnau-Effretikon innerhalb des Kantons einen gewissen Modellcharakter. Wurde es früher vom Gegensatz zwischen weitgehend selbstständigen Dorfgemeinschaften und einer weitläufigen, landwirtschaftlich ausgerichteten Hoflandschaft geprägt, so ergeben heute eine städtische Agglomerationssiedlung, aufstrebende Dörfer und ein ländlich gebliebenes Hofgebiet ein vielfältiges Ganzes.

JUGEND UND BILDUNG

Unserer Stadt liegt die Bildung der Kinder und Jugendlichen sehr am Herzen. Kinder im Vorschul- und Schulalter sind bei uns gut aufgehoben. Wir bieten im ganzen Stadtgebiet Illnau-Effretikon Betreuungs- und Schulangebote der Volksschule an: zwei Kindertagesstätten, schulergänzende Betreuung und Ferienbetreuung, fünf Schuleinheiten mit Kindergärten und ein Berufsvorbereitungsjahr.

SCHULE KYBURG

Die Schule Ottikon-Kyburg führt Klassen in den beiden Aussenwachten Ottikon und Kyburg. Alle Kindergartenkinder besuchen den Kindergarten in Ottikon. Die 1.-6. Klasse besuchen die Schülerinnen und Schüler in den Ortsteilen Kyburg (1.-6. Primarklasse) oder Ottikon (1.-3. und 4.-6. Primarklasse).

FREIZEIT

Über hundert Vereine (davon einige auch in Kyburg), unzählige Veranstaltungen, öffentliche Bibliotheken in Illnau und Effretikon, eine Ludothek, das Sportzentrum Effretikon mit Freibad, Fussball- und Tennisplätzen, Eishalle und Minigolf: Dies und vieles mehr sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit in unmittelbarer Nähe attraktiv gestalten können. Oder mögen Sie es lieber gemütlich? Zahlreiche Wanderwege durchqueren unser Stadtgebiet. Weiter laden zahlreiche Naturschutzgebiete zum Verweilen ein.

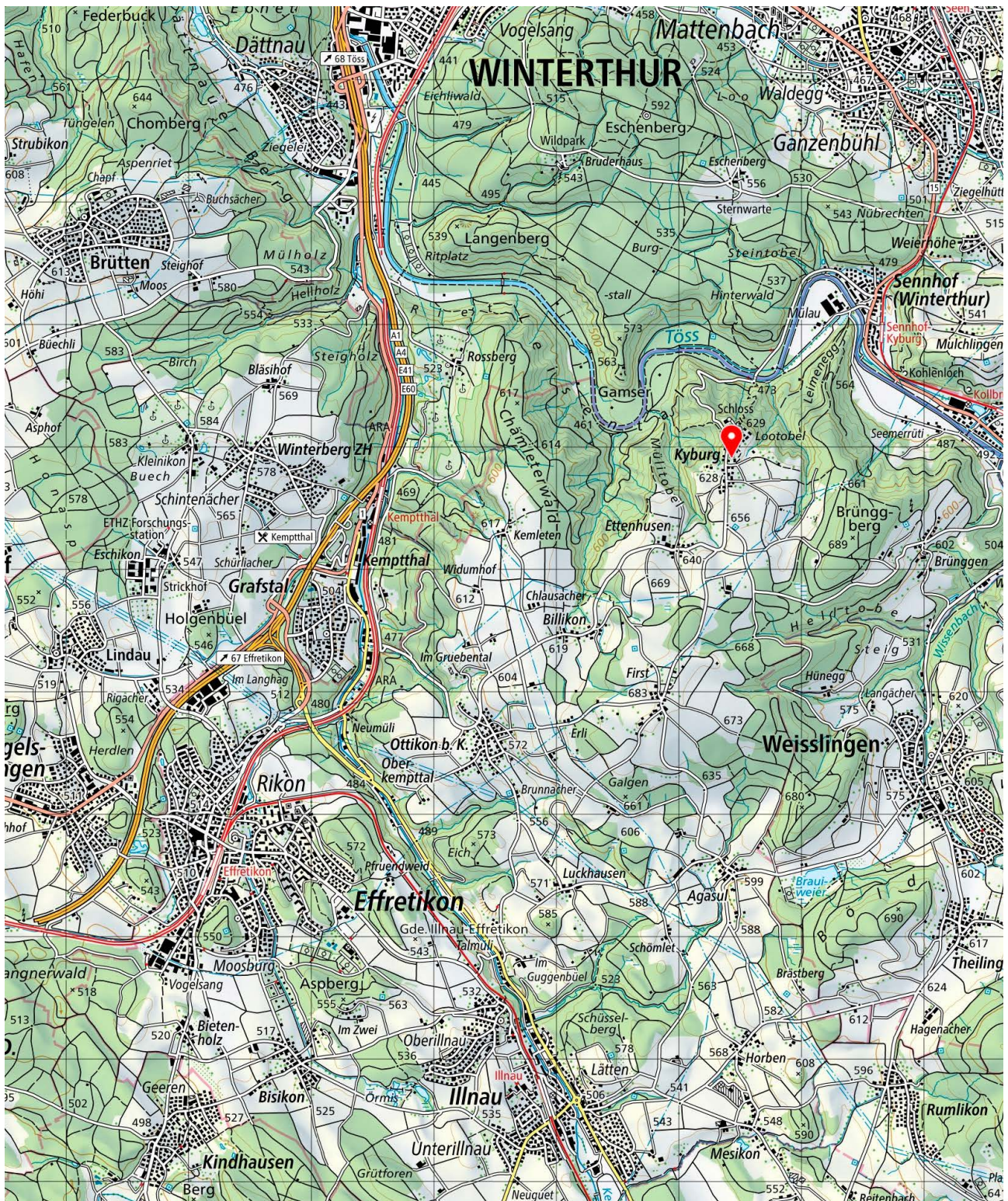
VERKEHRSANBINDUNG

Kyburg ist mit dem Bus Nr. 655 von Effretikon an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Fahrzeit beträgt rund 20 Minuten. Mit dem Auto ist die Autobahneinfahrt in Effretikon und die Stadt Winterthur in 10 Fahrminuten erreichbar.



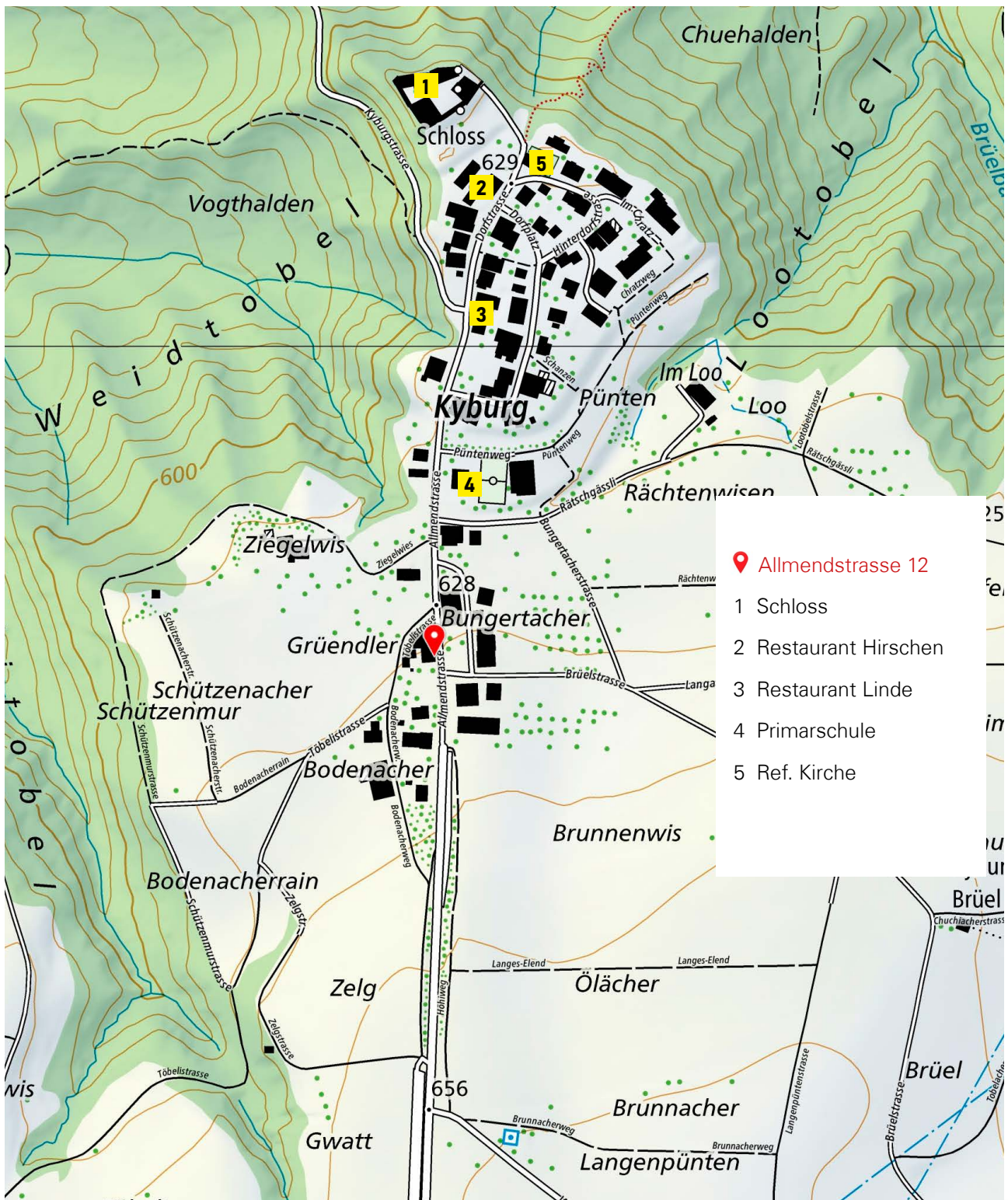


SITUATIONSPLAN

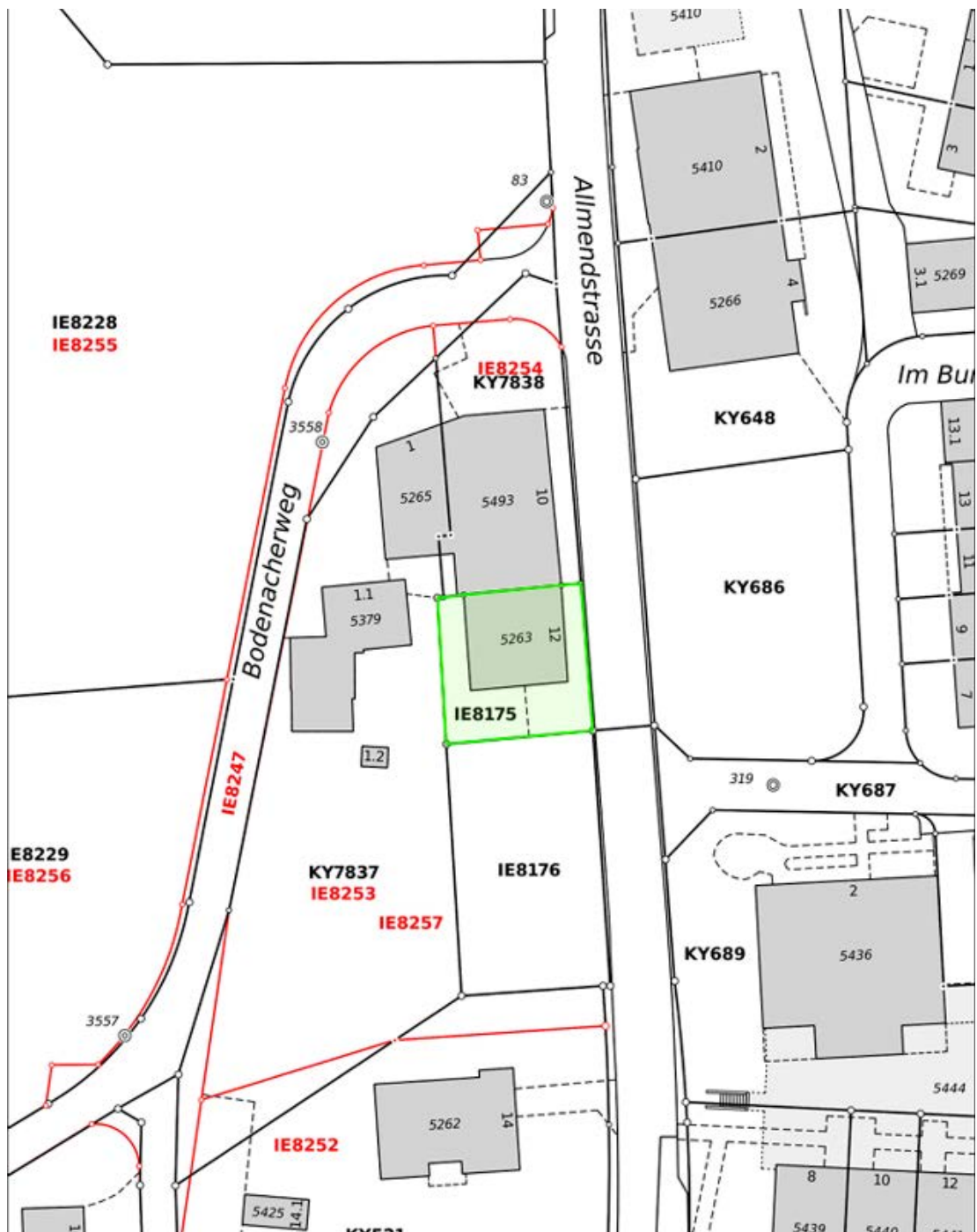




SITUATIONSPLAN



AMTLICHE VERMESSUNG





OBJEKTDATEN

ECKDATEN

Adresse	Allmendstrasse 12, 8314 Kyburg
Liegenschaft	Wohnhaus mit Scheune, einseitig angebaut
Parzelle	Kataster IE8175
Bauzone	Kernzone II
Eigentümerin	Stadt Illnau-Effretikon
Baujahr	vor 1879
Grundstückfläche	206 m ²
Volumen gem. GVZ	593 m ³
Ca. Wohnfläche	77 m ²
Parkierung	2 Aussenparkplätze
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug
Anmerkungen	gemäss Grundbuchauszug
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine
Bauvorschriften	kommunal unter Schutz gestellt
Aktuelle Nutzung	befristete Vermietung bis 31. Dezember 2026



OBJEKTBESCHRIEB

KURZBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. KY8175, Vers-Nr. 296-05263, liegt an der Allmendstrasse 12, gleich anfangs des beschaulichen Dorfes Kyburg. Die Parzelle weist eine Fläche von 206 m² auf, wovon ca. 90 m² auf das Gebäude und ca. 116 m² auf den Umschwung entfallen.

Das Haus verfügt über zwei Wohngeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit schönem Kachelofen, über welchen die Liegenschaft beheizt wird, sowie die Küche im hinteren Teil mit Ausgang zum Aussenbereich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine Nasszelle mit Duschkabine.

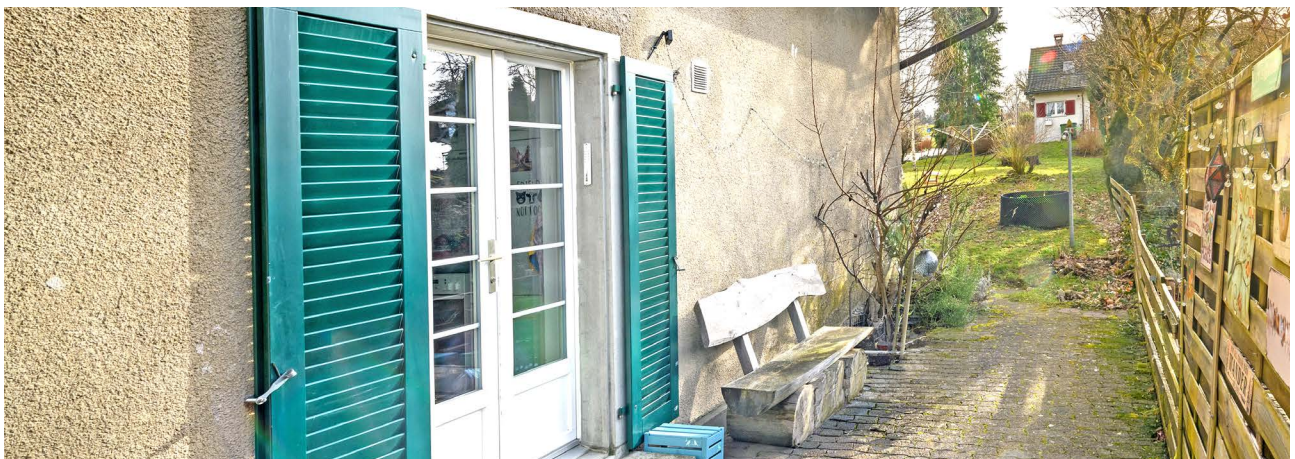
Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein kleiner Abstellraum.

Aus der Wohnung gelangt man direkt in den Keller. Zusätzlich dienen eine nicht ausgebaute Scheune und das Dachgeschoss als Lagerfläche.

Das Objekt erscheint in einem gepflegten Zustand. Es handelt sich um ein Liebhaberobjekt mit vielen verspielten Details.

Bis zur Überbauung des benachbarten Grundstückes IE8176 kann der Platz neben der Scheune als Parkplatz und die Gartenfläche IE8176 genutzt werden. Anschliessend stehen der Liegenschaft zwei gedeckte Abstellplätze auf der Nachbarparzelle mittels Dienstbarkeit kostenlos zur Verfügung.

Der teils mit Platten befestigte Aussenbereich, welcher durch die Küche erreichbar ist, lädt zum Verweilen ein. Abgerundet wird dieser mit einer kleinen Wiese.





BERICHT DENKMALPFLEGE

BERICHT DER SCHUTZWÜRDIGKEIT

Das Doppelwohnhaus an der Allmendstrasse 10 und 12 befindet sich in der Kernzone K II. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet sich das Gebäude in der Umgebungszone U-Zo III, die mit Aufnahmekategorie und Erhaltungsziel «b» klassifiziert ist.

Das Doppelbauernhaus Allmendstrasse 10, 12, entstand 1825 südlich des historischen Ortskerns von Kyburg entlang des regional bedeutsamen Verkehrsweges (heute Allmendstrasse), der von Zürich nach Kyburg führte und erstmals im 15. Jahrhundert dokumentiert wurde. Zusammen mit zwei historischen Gebäuden definierte das Doppelbauernhaus die Kreuzung von Allmendstrasse und dem heutigen Bodenacherweg im Westen und Im Bungertacher im Osten. Es bildet zusammen mit der Allmendstrasse 10 eine den Strassenraum- und das Ortsbild prägende Baugruppe am Auftakt von Kyburg. Mit seinem Bauvolumen sowie seiner längsparallelen Stellung im Strassenraum bestimmt das Gebäude und vor allem die mächtige nordwestliche Fassade den Strassenraum sowie die Kreuzung zum Bodenacherweg.

Das Gebäude Allmendstrasse 10/12 verfügt über einen hohen Situations- und Eigenwert und ist somit aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen sowie architektonischen und bauhistorischen Wertes – vor allem des mittigen Kernbaus – als historisches Doppelbauernhaus des 19. Jahrhunderts aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

Aus diesen Gründen sind beim Gebäude Allmendstrasse 12 Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen.



BESCHLUSS STADTRAT, 11. JUNI 2026

1. Das Gebäude Allmendstrasse 12 in Kyburg, Vers. Nr. 5263, Kat.-Nr. IE8175, ist im Rahmen des nachfolgend definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
 - 1.1. Zweck: Die Unterschutzstellung bezweckt die Bewahrung des hohen siedlungshistorischen, räumlichen sowie architektonischen und bauhistorischen Wertes - vor allem des mittigen Kernbaus - der Liegenschaft.
 - 1.2. Gebäudeäusseres: Der Kernbau ist in seiner typischen Gliederung in Struktur und Substanz zu erhalten, die Form des Satteldachs in seiner zur Strasse hin geschlossenen Wirkung. Die Fassaden des Kernbaus mit dem Riegelwerk und verputzten Sockel mit der Position und Grösse der Fenster und Türen samt Rahmen des Wohnhausteiles sind in Struktur und Substanz zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für den historischen Eingangsbereich (historische Eingangstür sowie - zusammen mit Allmendstrasse 10 - zweiarmige Treppe mit Geländer). Die Fassaden des Kernbaus mit dem Ökonomieteil sind in ihrer Struktur und Materialisierung zu erhalten.
 - 1.3. Gebäudeinneres: Die historische Trag- und Stützkonstruktion im gesamten Gebäude sowie die Balkendecken im Wohnhausteil sind in Struktur und Substanz zu erhalten. Die historischen Keller sind in Struktur und Substanz, die historischen Grundrisse samt Position der Erschliessung sowie die historischen Ausstattungselemente (Kachelofen, Einfeuerung aus der Küche, Kaminwand) sind zu erhalten.
 - 1.4. Spielräume für Veränderungen: Unter Beibehaltung der äusseren Struktur ist ein Ausbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken möglich. Fenster sind hinter einer geschlossenen wirkenden Bretterschalung (z.B. mobile oder feste Lamellen) unter gebührender Rücksichtnahme auf die geschützten Baustrukturen bei guter Gestaltung denkbar. Im Dachgeschoss sind auf der strassenabgewandten Seite Elemente zur Belichtung und zur Energiegewinnung denkbar.
- 1.5. ABBRUCHVERBOT UND UNTERHALTSGEBOT
Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die beim Substanzschutz geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisstteilen, erforderlich ist, sind die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden.
- 1.6. VORGABEN ZUM VERFAHREN
Im Vorfeld einer Renovation des Gebäudes oder von geplanten baulichen Massnahmen an der schutzwürdigen Baute muss zwingend frühzeitig Kontakt mit den zuständigen städtischen Stellen aufgenommen werden. Es sind die projektierten baulichen Massnahmen in Abweichung zum Bestand aufzuzeigen. Die Notwendigkeit und der Umfang der denkmalrechtlichen Massnahmen und Dokumentationen sind vom Ausmass respektive der Komplexität des geplanten Bauvorhabens abhängig und werden nach Absprache mit den zuständigen städtischen Stellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Anordnung der denkmalpflegerischen Begleitung der Massnahmen in der Ausführungsphase bleibt vorbehalten.



BESCHLUSS STADTRAT, 11. JUNI 2026

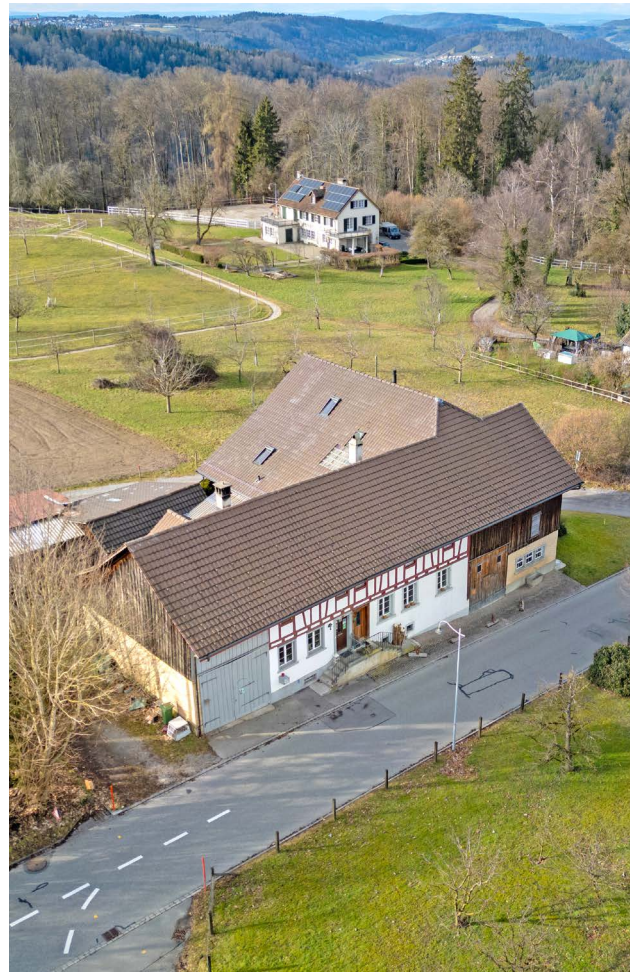
1.7. SCHUTZMASSNAHMEN

Während der ganzen Dauer von Unterhaltsarbeiten und sonstigen baulichen Massnahmen sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss dieser Verfügung Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

1.8. ALLGEMEINER

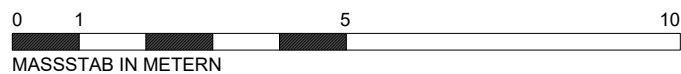
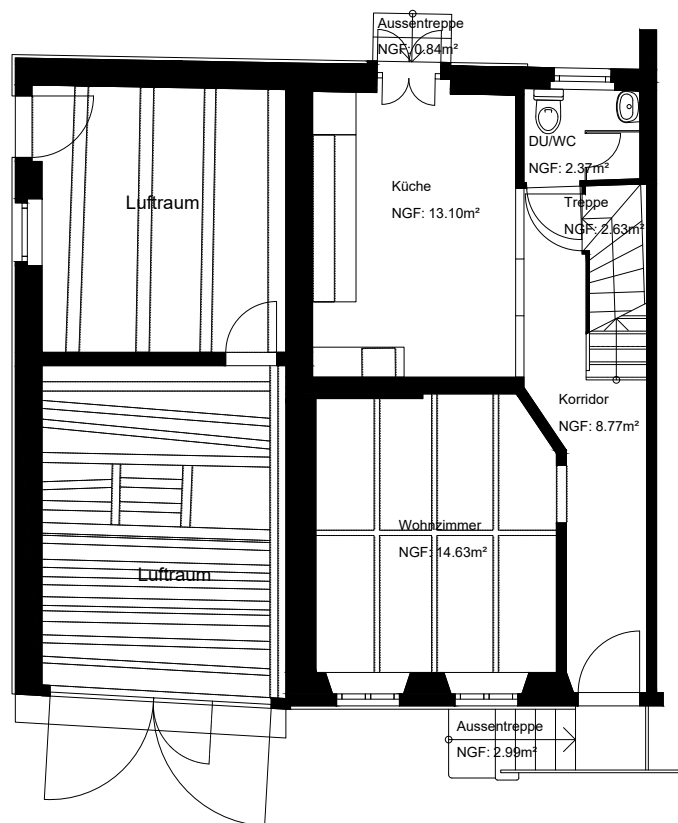
VERÄNDERUNGSSPIELRAUM

Neben den im Schutzkatalog bereits aufgeführten Veränderungsspielräumen sind behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene grundsätzlich möglich. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente zu nehmen. Dabei ist der Denkmalwert des Gebäudes (sei dies der Eigen- und/oder Situationswert) zu wahren und ist auf ein sorgfältiges Einflechten in den historischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität erhebliche Bedeutung zu.



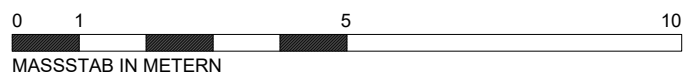
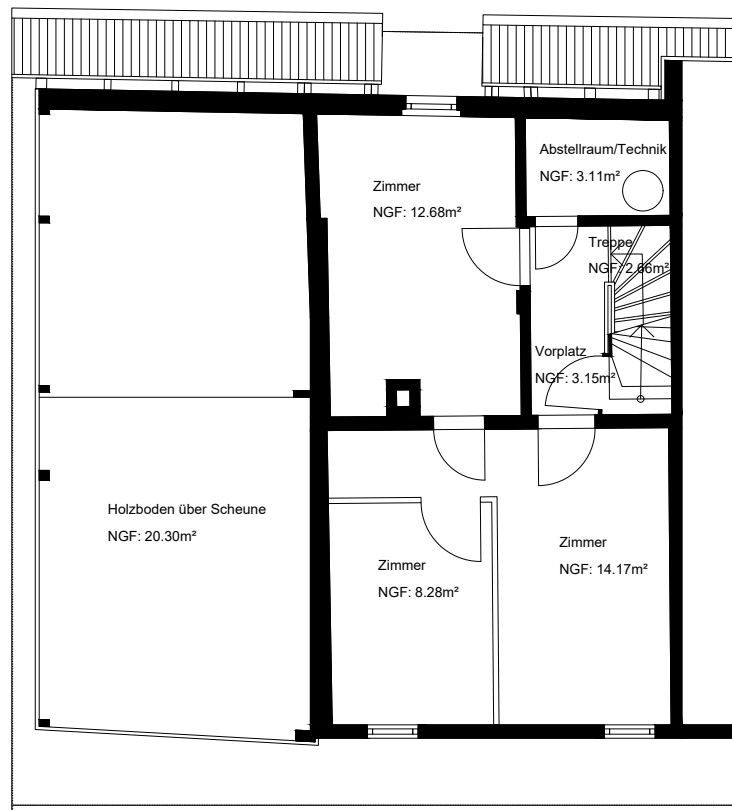


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



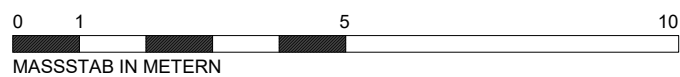
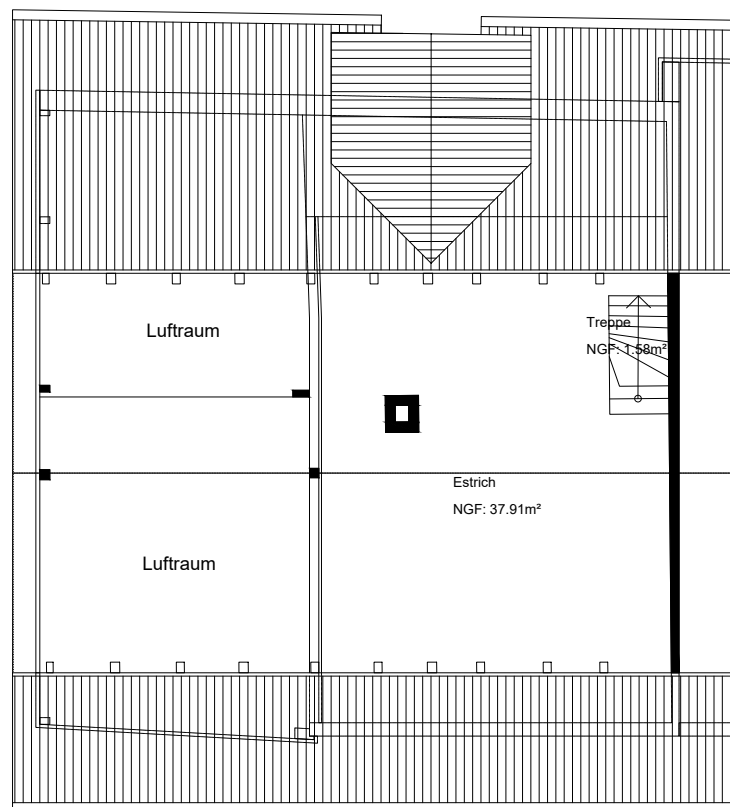


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



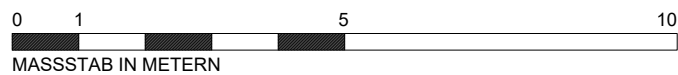
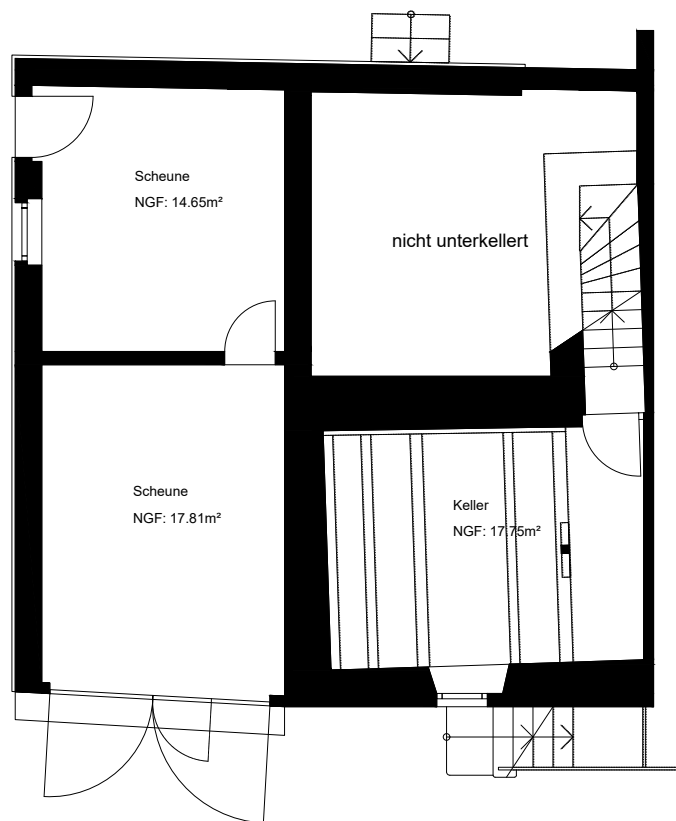


GRUNDRISS DACHGESCHOSS





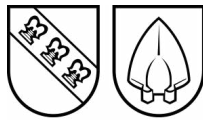
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



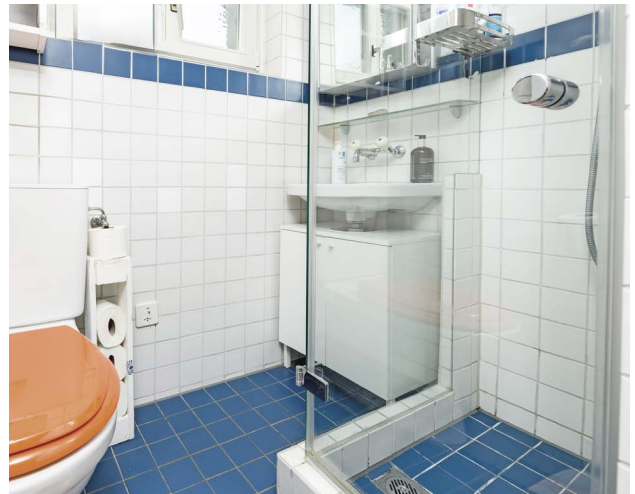


IMPRESSIONEN





IMPRESSIONEN





GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Illnau-Effretikon	KY670	CH507734788734	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	2	06	Kataster IE8175, Plan 219, Bodenacher Gesamtfläche	16.12.2025	909	IE1968
		90	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 29605263, Allmendstrasse 12			
		90	Bodenbedeckung Gebäude			
		51	befestigte Fläche			
		65	Gartenanlage			

Eigentum			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1.	Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.702, Märtpatz 29, 8307 Effretikon, Alleineigentum	06.01.2016	

Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon	09.12.2022	769	CH5884-0000-0052-73167

Vormerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
keine			

Dienstbarkeiten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näher- und Grenzbaurecht	16.12.2025	909

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Näher- und Grenzbaurecht

zugunsten und zulasten

Blatt 51440, Kataster IE8176, EGRID CH378377245751, Illnau-Effretikon

Blatt KY670, Kataster IE8175, EGRID CH507734788734, Illnau-Effretikon

Die Eigentümer gestatten einander gegenseitig, in dem im Plan rot eingezeichneten Bereich beliebige Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) mit beliebig reduziertem Grenz- und/oder Gebäudeabstand zum anderen dienstbarkeitsbeteiligten Grundstück resp. als Grenzbauten an die gemeinsame Grenze mit dem anderen dienstbarkeitsbeteiligten Grundstück zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die dienstbarkeitsbeteiligten Eigentümer haben nicht das Recht (soweit der gesetzliche Grenz- und/oder Gebäudeabstand unterschritten wird), das Dach eines solchen Gebäudes als Terrasse zu benutzen. Jedoch haben die dienstbarkeitsbeteiligten Eigentümer das Recht, auf dem Dach eines solchen Gebäudes Solarzellen oder Ähnliches anzubringen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Illnau-Effretikon, 16.12.2025, Beleg 909

Plan beim Beleg 2025/227



GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Policen-Nr. 302'688
Gemeinde/Quartier Illnau-Effretikon
Grundstück-Nr. 296.KY183

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, Postfach, 8307 Effretikon

Versicherungssumme Total CHF

603'708

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Illnau- Effretikon	296-05263	Allmendstrasse 12 8314 Kyburg 2032, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1879 Schätzung vom 15.09.2015 Schätzgrund: Revision	593	50'732	603'708



VERKAUFSVERFAHREN

Verkaufspreis

Mindestpreis CHF 590'000.00

Verkaufskonditionen

Es wird ein Reservationsvertrag mit einer Anzahlung von CHF 20'000.00 abgeschlossen. Anzahlung 10% des Kaufpreises anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags. Restzahlung anlässlich der Eigentumsübertragung. Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.

Verkaufsverfahren

Die Angebote sind bis Freitag, 4. September 2026 schriftlich an folgende Adresse zu richten:

Vertraulich

Stadt Illnau-Effretikon
Abteilung Hochbau, Jasmin Lempert
Märtplatz 29, Postfach
8307 Effretikon

Das Angebot muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Übernahmezeitpunkt
- Vorgesehene Zahlungsabwicklung, bzw. Finanzierungsnachweis
- Kurzbeschreibung der vorgesehenen Nutzung

Zuständigkeiten
Auskunft/Verkauf

Stadt Illnau-Effretikon
Abteilung Hochbau, Jasmin Lempert
Märtplatz 29, Postfach
8307 Effretikon

Besichtigung

Jasmin Lempert, Immobilienbewirtschaftung
Tel. 052 354 24 79 oder E-Mail: jasmin.lempert@ilef.ch

Anmerkungen

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Die Verkäuferschaft behält sich vor, eine zweite Angebotsrunde mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchzuführen.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/in bestimmt.