



Flexibles Einfamilienhaus mit viel Umschwung, nutzbar als 4.5 oder 5.5 Zimmer-Haus

Ruhiges, naturnahes Wohnen im steuergünstigen Dinhard, Nähe Winterthur

Objektadresse: Längerenrüti 15, 8474 Dinhard

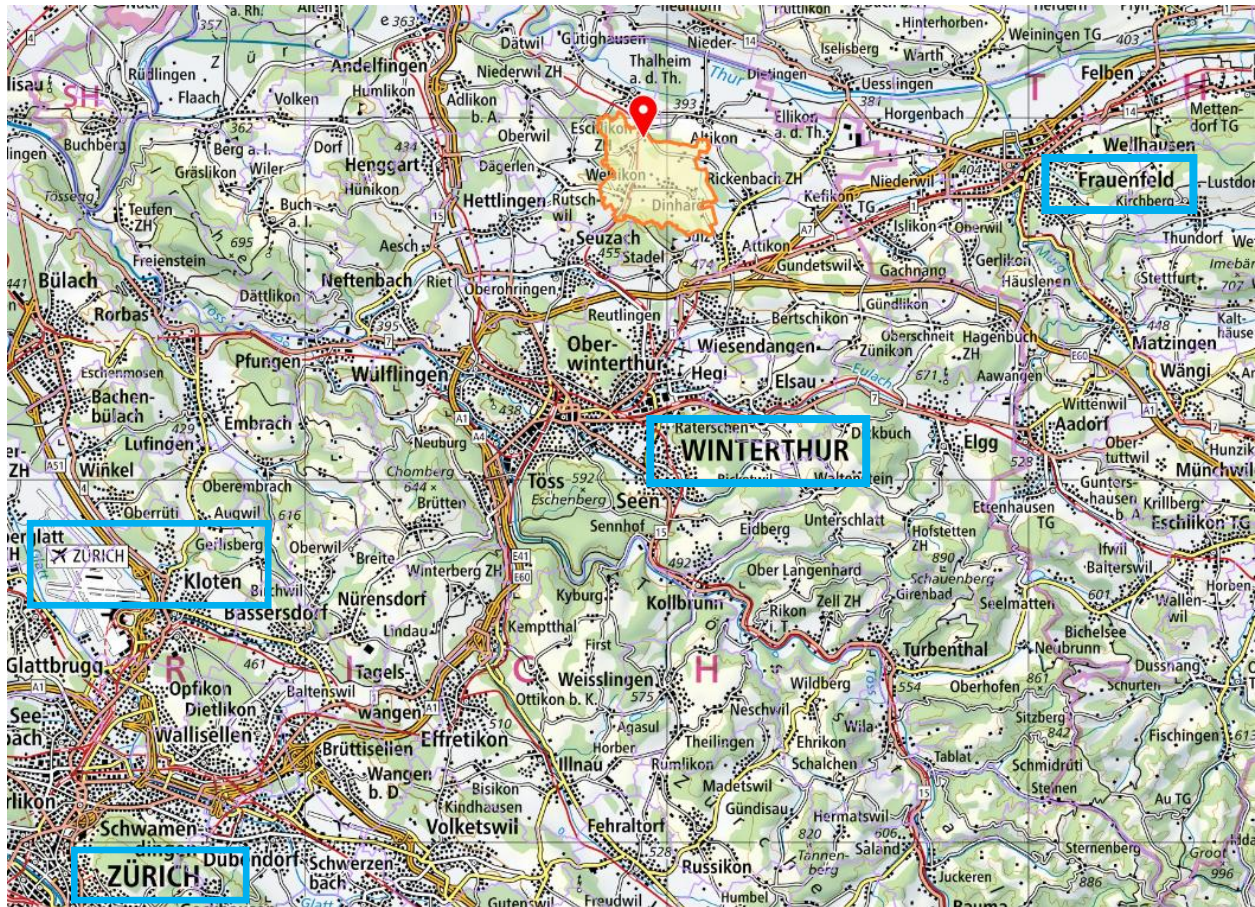
Verkaufspreis: Verkauf im Bieterverfahren

Das Objekt im Überblick

Objekttyp:	Einfamilienhaus
Zimmerzahl:	4.5 ehemals 5.5 Zimmer (die Zwischenwand in den Zimmern Kind / Kind zwischen Wohn- und Elternzimmer wurde entfernt)
Wohnfläche:	122 m ²
Nutzfläche:	203 m ²
Grundstücksfläche:	634 m ²
Kubatur:	759 m ³
Bauzone:	Wohnzone 2 (W2), zweigeschossig
Heizsystem:	Moderne Ölzentralheizung (Ersatz im Jahr 2014)
Baujahr:	1972
Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung

Grossraum: Dinhard - Steuergünstige Idylle im Wirtschaftsraum Winterthur-Zürich

Die attraktive Wohngemeinde Dinhard liegt im nördlichen Teil des Bezirks Winterthur, eingebettet in die sanfte, geschützte Hügellandschaft des südlichen Zürcher Weinlands.



Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre hohe Wohn- und Lebensqualität, den ländlichen Charme und eine hervorragende strategische Lage im wirtschaftsstarken Grossraum Winterthur-Zürich aus.

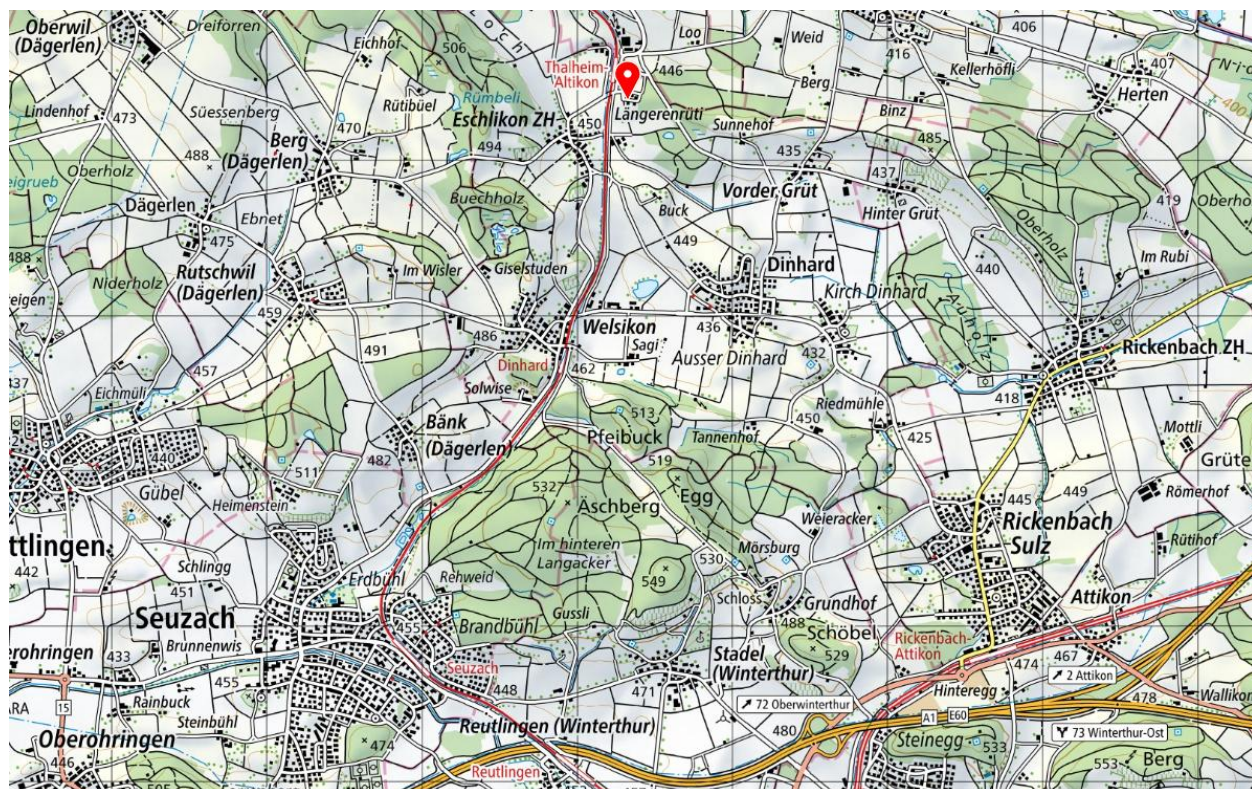
Die Gemeinde Dinhard wurde 2026 vom Hauseigentümerverband HEV Region Winterthur mit dem HEV-Award als beste Wohneigentumsgemeinde der Region ausgezeichnet.

Bewertet wurden unter anderem die Wohnqualität, die Rahmenbedingungen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Attraktivität der Gemeinde als langfristiger Wohnstandort (Quelle: www.hev-winterthur.ch/artikel/hev-award-geht-nach-dinhard/). Diese Auszeichnung unterstreicht die Attraktivität der Gemeinde Dinhard als nachhaltigen und sehr gefragten Wohnort.

Mit einem konstant attraktiven Steuerfuss gehört Dinhard zu den gefragten Wohngemeinden im Norden des Kantons Zürich.

Umgebung: Längerenrüti, Dinhard - Idyllisches Wohnen im Grünen

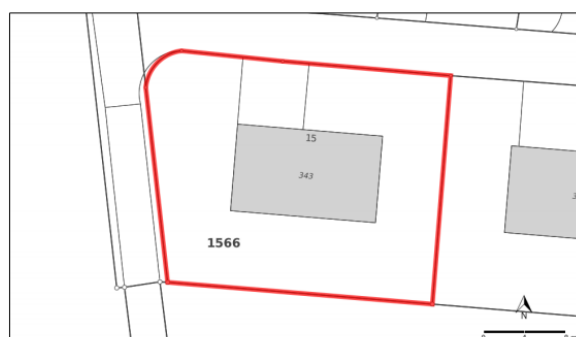
Das charmante Quartier Längerenrüti ist ein idyllischer, ländlich geprägter Ortsteil der attraktiven Gemeinde Dinhard. Die Wohnlage vereint ein Höchstmass an Privatsphäre, Ruhe und Naturnähe.



Längerenrüti überzeugt durch eine aussergewöhnlich ruhige und familienfreundliche Mikrolage in einem beschaulichen Wohnquartier.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehr- und Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre schafft.

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	1566
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH867750157981
Gemeinde (BFS-Nr.)	Dinhard (216)
Grundbuchkreis	Oberwinterthur-Winterthur
Fläche	634 m²
Stand der amtlichen Vermessung	03.06.2023

Infrastruktur in Dinhard

Öffentlicher Verkehr:	Der Bahnhof Thalheim-Altikon liegt an der S-Bahnlinie S29 (Winterthur – Stein am Rhein) und ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Die Fahrt mit dem Zug nach Winterthur dauert 20 Minuten. Ein ergänzender Bus bietet Anschlüsse Richtung Seuzach und Andelfingen.
Strassenverkehr:	Die Autobahnanschlüsse Winterthur-Ohringen und Oberwinterthur sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Schulen:	Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf. Die Sekundarschule wird im benachbarten Seuzach besucht.
Einkauf:	Ein lokaler Volg-Laden mit Poststelle deckt den täglichen Bedarf.
Freizeit:	Die umliegende Natur des südlichen Zürcher Weinlands bietet direkten Zugang zu Naherholungsgebieten.

Objektbeschreibung

Dank der Raumaufteilung lässt sich die Immobilie flexibel als 4.5 oder 5.5 Zimmer-Haus nutzen.

Die wichtigsten Vorzüge auf einen Blick:

Wohnkomfort:	Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon auf die Südseite.
Aussenbereich:	Grosser Umschwung mit sonnigem Sitzplatz und unverbaubarer Sicht ins Grüne.
Parksituation:	Doppelgarage mit grosszügiger Einfahrt.
Beschreibung:	Dieses liebevoll gepflegte Objekt befindet sich an einer familienfreundlichen und ruhigen Lage in Dinhard. Die Raumaufteilung erstreckt sich über 2 Etagen und bietet Möglichkeiten für einen Um- und Ausbau der Liegenschaft.
Ausbaureserve:	Der grosszügige Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoss verfügt bereits über eine Toilette und Dusche mit allen notwendigen Sanitäranschlüssen. Hier lässt sich mit geringem Aufwand ein praktisches Komfort-Badezimmer einrichten. Horizontale Grundrissvergrösserung unter Einhaltung der kommunalen Grenzabstände im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens realisierbar.

Information zum Verkaufsablauf

Die Immobilie wird im Rahmen eines Bieterverfahrens verkauft.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Die Gegebenheiten vor Ort können vom Kaufinteressenten jederzeit geprüft werden.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Verkäuferschaft kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Verkaufspreis:	Der Startpreis für Gebote liegt bei CHF 1'150'000.- . Kaufangebote unter diesem Betrag können nicht berücksichtigt werden. Der ausgeschriebene Verkaufspreis versteht sich als Richtpreis.
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Objekts ist nach vorheriger Anmeldung und Einreichung eines Finanzierungsnachweises ¹ möglich.
Angebote:	Kaufangebote sind schriftlich und inklusive einer unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung einzureichen (mit Angabe des Namens, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Kontaktperson des Finanzinstituts). Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, ein mehrstufiges Bieterverfahren mit mehreren Bierrunden durchzuführen. Die Verkäuferschaft ist nicht verpflichtet, an den Meistbietenden zu verkaufen. Der Zuschlag bleibt jederzeit vollumfänglich der Verkäuferschaft vorbehalten.

¹ Unverbindlicher Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherung, d.h. allgemeiner Nachweis über vorhandenes Eigenkapital oder Bonität.

Verkaufs- und Abwicklungsbedingungen

- Kaufvertrag & Notariat: Die Verschreibung und rechtliche Beurkundung erfolgt über das zuständige Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, 8400 Winterthur.
- Handänderungskosten: Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der Käuferschaft getragen.
- Grundstückgewinnsteuer: Wird vollumfänglich von der Verkäuferschaft getragen.
- Anzahlung / Reservation: Bei Abschluss einer schriftlichen Reservierungsvereinbarung können die Parteien bei Bedarf eine Anzahlung vereinbaren. Wird der Kaufvertrag erfolgreich abgeschlossen, wird dieser Betrag direkt vom Kaufpreis abgezogen.

Kontakt und Besichtigung

Für weitere Informationen, die Zustellung der vollständigen Dokumente (inkl. Grundbuchauszug, Pläne, Gebäudeversicherung, etc.) oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Angebote: Schriftliche Angebote inklusive Finanzierungsbestätigung sind an folgende Adresse zu richten. Das Angebot kann per Post oder E-Mail eingereicht werden:

Erbengemeinschaft Jenni
c/o René Jenni
Obere Bernblickstrasse 17
3084 Wabern

Ansprechpartner: René Jenni
Telefon: +41 79 777 95 19
E-Mail: be.renejenni@gmail.com

Besichtigungen: Ansprechpartner: Roman Jenni
Telefon: +41 76 812 55 66
E-Mail: rojenn55@gmail.com

Eingabe / Angebot

Name:

Vorname:

Adresse:

Telefon tagsüber:

E-Mail:

Hiermit wird folgendes Angebot abgegeben:

Objekt: Längerenrüti 15, 8474 Dinhard

Eingabe in CHF:

Ort, Datum:

Unterschrift:

Bemerkungen:

.....

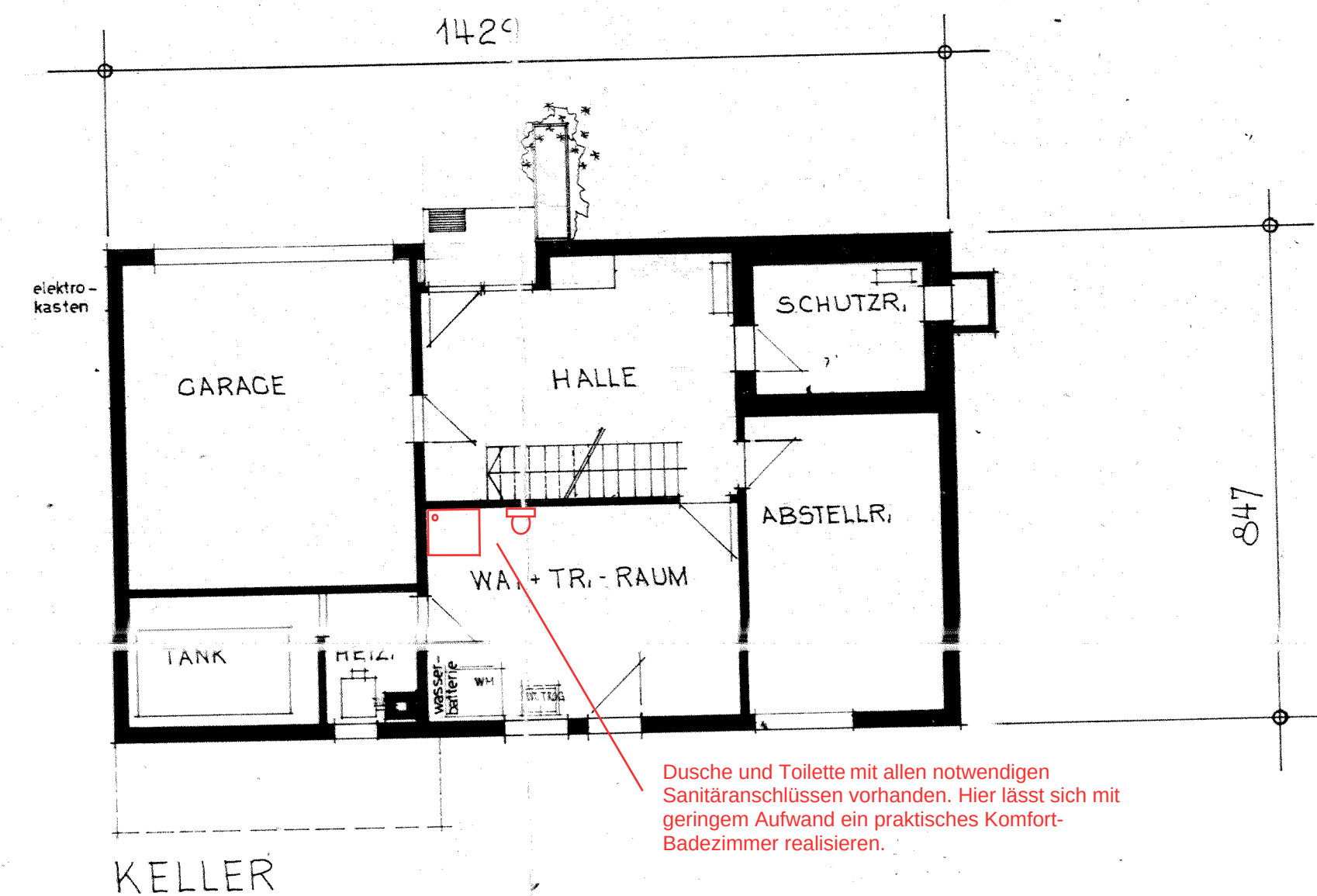
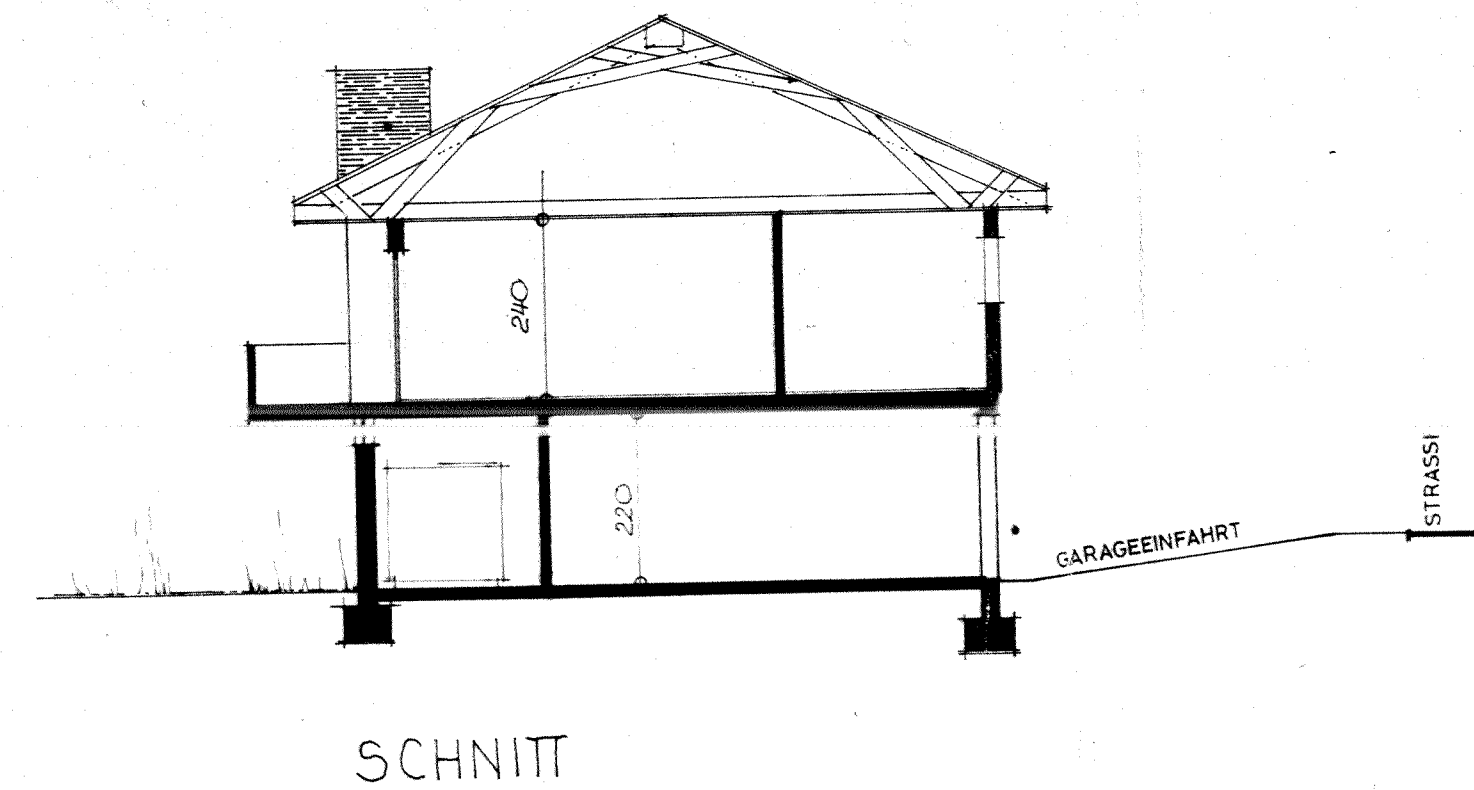
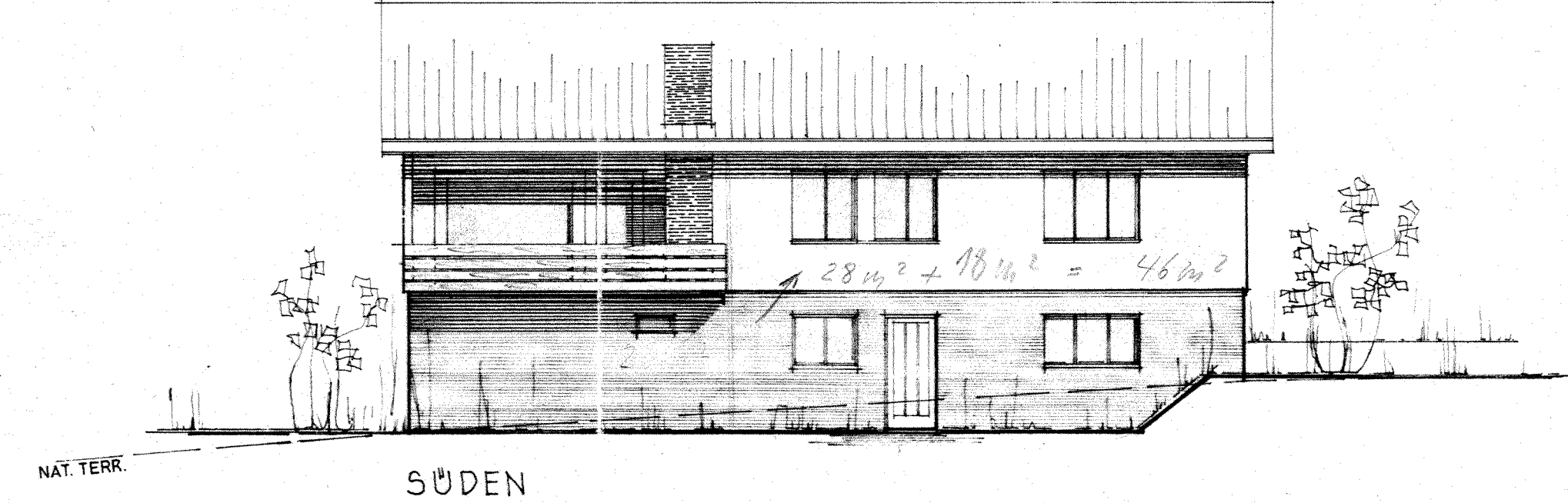
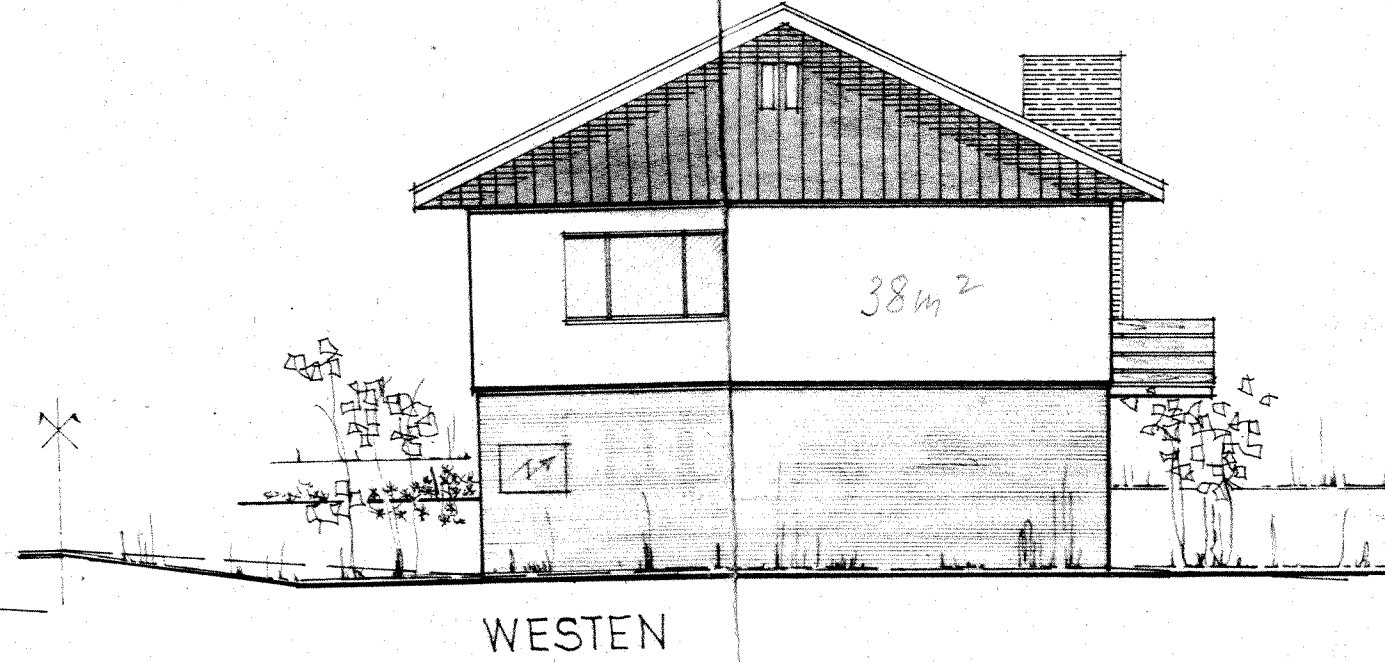
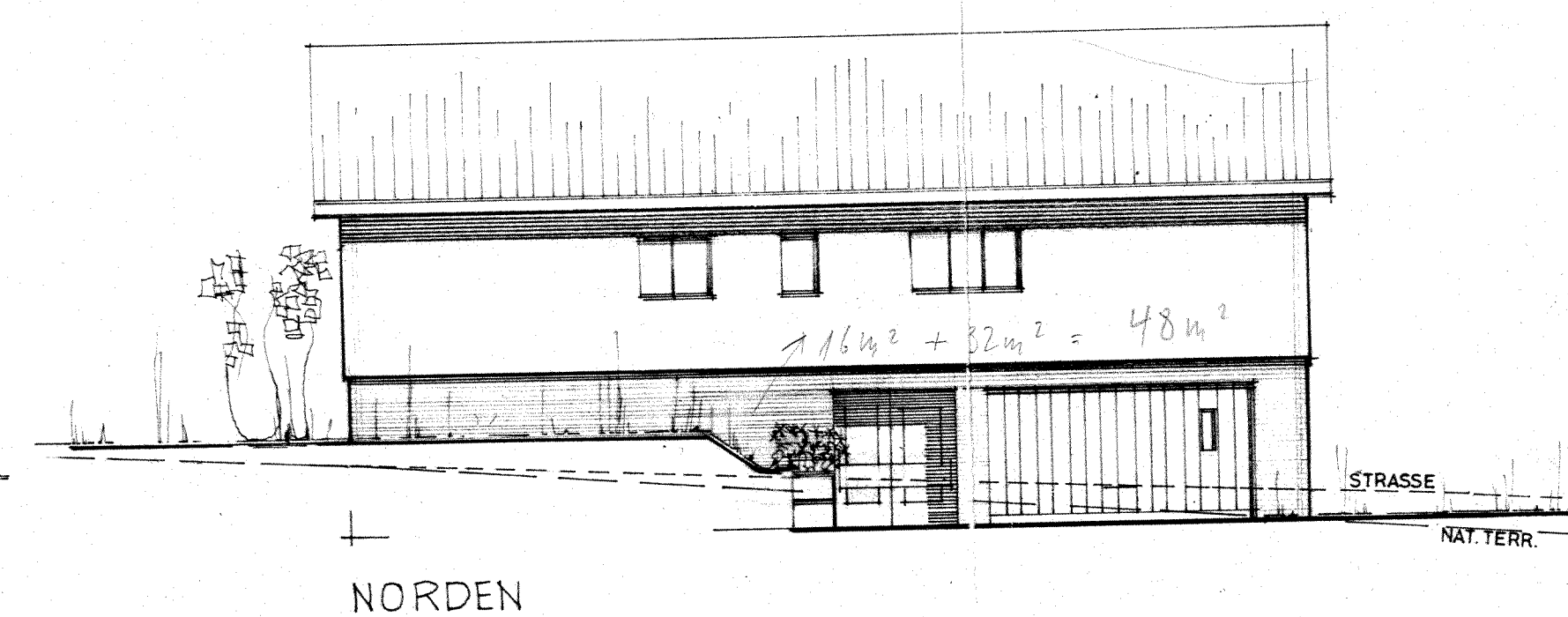
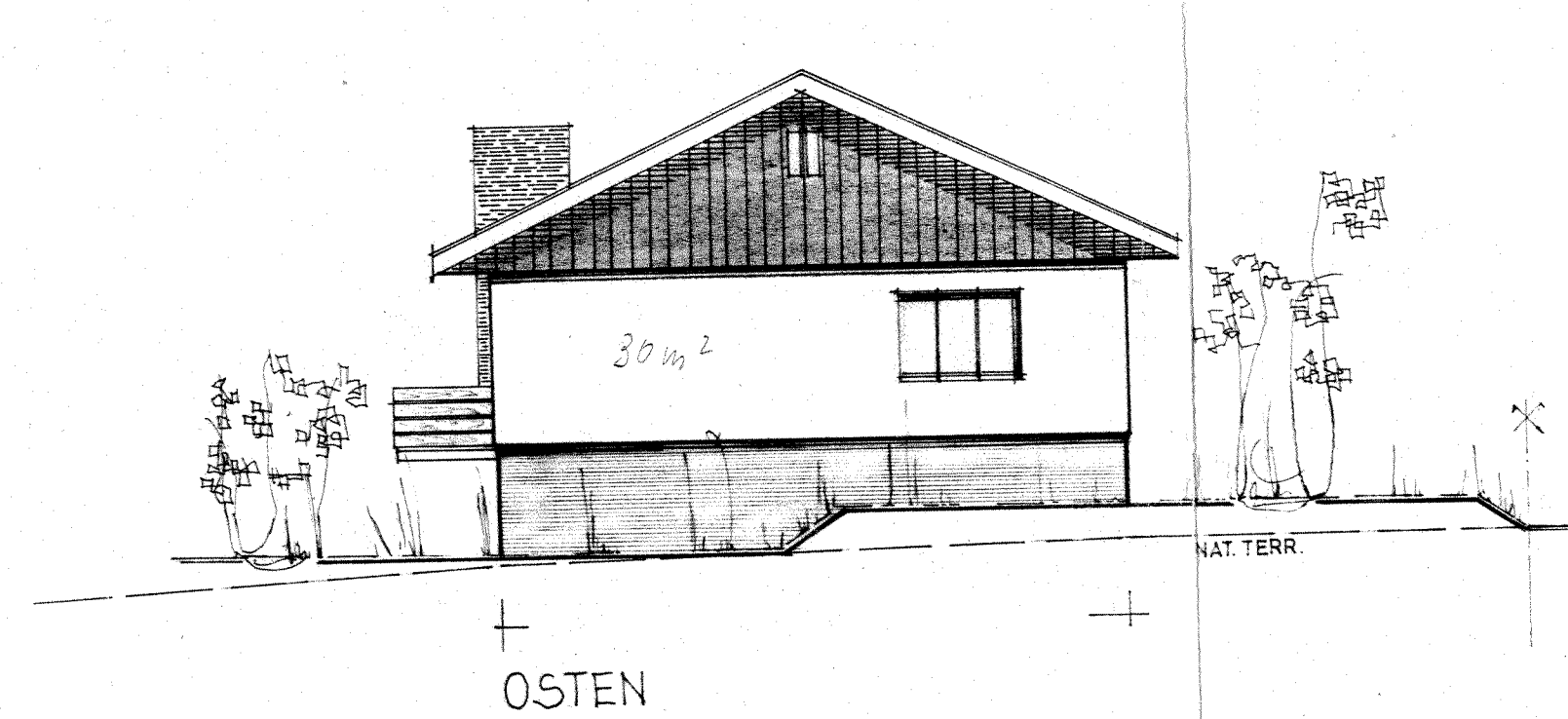
.....

.....

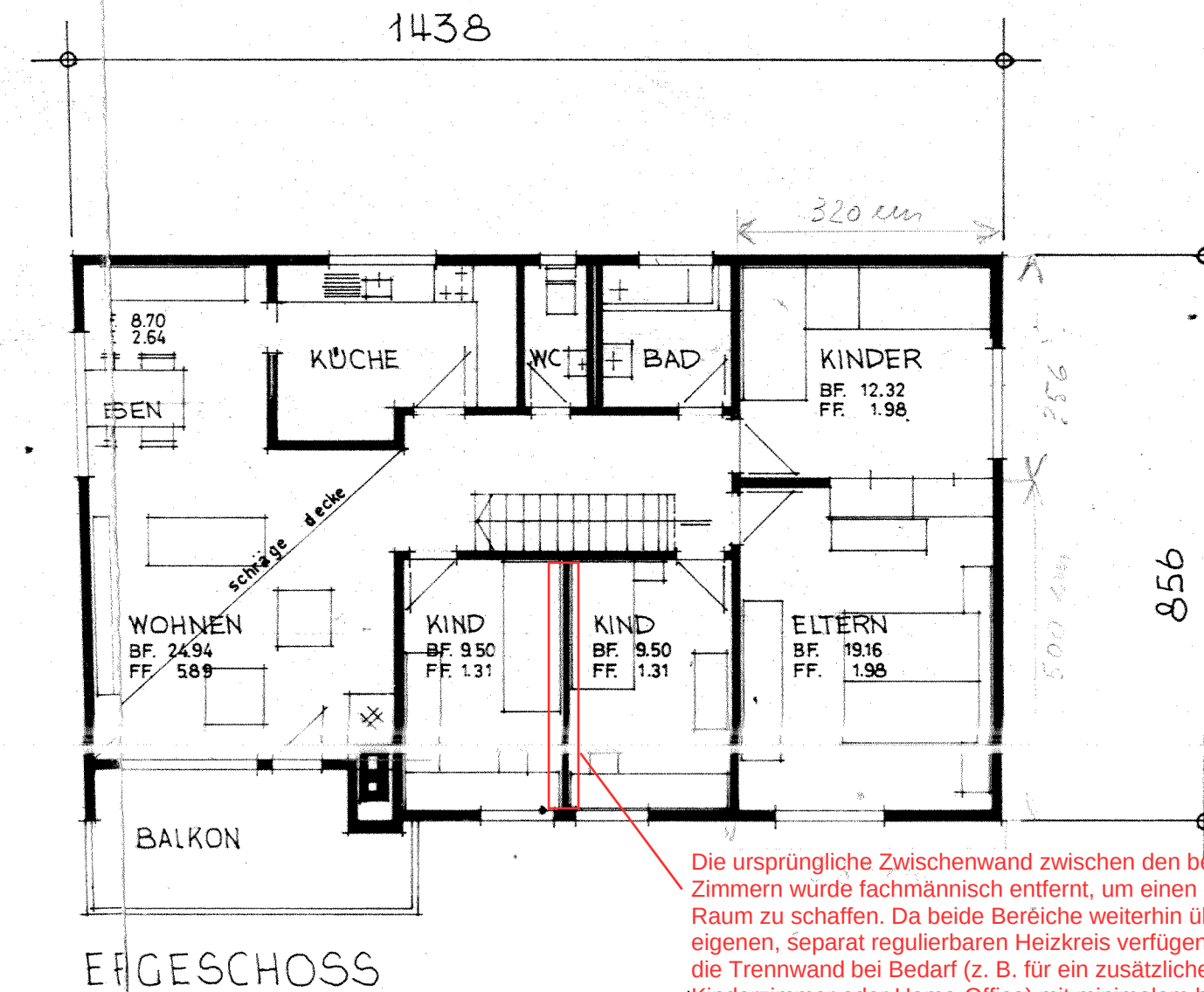
Beilagen:

.....

Eingabe an: Erbgemeinschaft Jenni
c/o René Jenni
Obere Bernblickstrasse 17, 3084 Wabern
E-Mail: be.renejenni@gmail.com



Dusche und Toilette mit allen notwendigen Sanitäranschlüssen vorhanden. Hier lässt sich mit geringem Aufwand ein praktisches Komfort-Badezimmer realisieren.



Die ursprüngliche Zwischenwand zwischen den beiden Zimmern wurde fachmännisch entfernt, um einen grösseren Raum zu schaffen. Da beide Bereiche weiterhin über einen eigenen, separat regulierbaren Heizkreis verfügen, lässt sich die Trennwand bei Bedarf (z. B. für ein zusätzliches Kinderzimmer oder Home-Office) mit minimalem baulichem Aufwand wieder einziehen.

BAUHERR:	GEBRÜDER BLATTER SEUZACH / ZH	HAUS 1
BAUPLATZ:	DINHARD / ZH	
PROJEKT	MST. 1:100	
PLANVERFASSER	MARTY WOHNBAUTEN WIL*	
PLAN. NO. 1833/1	GEZ. B	DAT. 14.5.70
REV. 29.5.70 B	REV. 14.9.71	REV. 13.7.70