

Verkaufshinweis

Im Herzen von Zumikon

**Historisches Doppel Einfamilienhaus mit vielseitigem
Potenzial**

Unterdorfstrasse 23/25, 8126 Zumikon



Für weitere Auskünfte:

Marco Grob

Inhaber Notarpatent

Seestrasse 52, Postfach, CH-8703 Erlenbach

T +41 44 991 30 88

marco.grob@prosperis.ch | www.prosperis.ch



Im alten Dorfkern der steuergünstigen Gemeinde Zumikon steht dieses kommunal geschützte, einseitig angebaute 2-Familienhaus (Unterdorfstrasse 23/25) zum Verkauf. Das in den 1840er-Jahren erbaute historische Gebäude fasziniert durch seinen unverwechselbaren Charakter und bietet mit einer Grundstücksfläche von 355 m² und einer Kubatur von 1'018 m³ eine seltene Gelegenheit, ein Stück Dorfgeschichte neu zu beleben.

Die Lage: Zentral & Steuergünstig

- Historischer Dorfkern: Die Liegenschaft befindet sich an der charmanten Unterdorfstrasse, eingebettet im alten, gewachsenen Kern von Zumikon.
- Erstklassige Infrastruktur: Trotz der dörflichen Idylle sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Forchbahn in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Top-Steuerfuss: Zumikon gehört zu den attraktivsten und steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Zürich und bietet eine hohe Lebensqualität nahe der Stadt.

Das Objekt: Wichtigste Kennzahlen & Bauhistorie

- Kataster-Nr. 2554, Grundbuch Zumikon Blatt 282
- Grundstücksfläche: 355 m²
- Gebäudevolumen (Kubatur): 1'018 m³
- GVZ Versicherungssumme 2026: CHF 975'192 (Indexstand: 1190), Schätzung vom 25.06.2012
- Baujahr / Etappen: Vorgängerbau aus dem Jahr 1728, Neubau in den 1840er-Jahren. 1949 erfolgte ein Anbau (Garage/Geräteraum, Terrasse, WC), 1964 Einbau Radiatorenheizung (Oel) und Boiler (Ersatz/Revision 2016), 1982 eine Fassadensanierung.
- Flächenübersicht: Da keine historischen Grundrisspläne mehr vorhanden sind, wurden die Nutzflächen geschätzt. Alle Flächenangaben sind ausdrücklich als Zirkamasse zu verstehen.
- Das Gebäude ist unterteilt in zwei Wohneinheiten (vertikale Aufteilung). Die Wohnung Unterdorfstrasse 23 steht zurzeit leer. Für die Wohnung Unterdorfstrasse 25 besteht ein Mietverhältnis. Die geschätzte HNF beträgt 133 bzw. 81 m². Die Raumhöhe beträgt 2 – 2.2 Meter.

Denkmalschutz & Sanierungspotenzial

- Kommunales Schutzobjekt: Die Liegenschaft steht seit dem 25.04.1983 unter Denkmalschutz. Der Schutzfokus liegt gemäss Gemeinderatsbeschluss auf dem äusseren Erscheinungsbild sowie den historischen Original-Eingangstüren.

- **Gestaltungsfreiheit im Inneren:** Das Innere ist nicht im selben Mass schutzwürdig. Grundrissanpassungen sind voraussichtlich möglich, womit sich moderner Wohnkomfort realisieren lässt (vorbehältlich definitiver Schutzabklärung). Jegliche baulichen Veränderungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.
- **Heutiger Zustand:** Die Liegenschaft weist aktuell eine gedrängte Raumkonzeption von mässiger Qualität auf. Ein neuer Besitzer wird eine umfassende Situationsanalyse vornehmen.
- **Nutzungsvarianten:** Das Objekt ist derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Optional bietet sich die Zusammenlegung zu einem grosszügigen Einfamilienhaus an.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung.

Preisvorstellung: CHF 1'500'000. Bis zum 12. November 2026 kann ein schriftliches Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis eingereicht werden.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Informationsblatt und alle Beilagen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden, jedoch ohne Garantie und nicht Bestandteil eines Vertrages, sowie ausschliesslich für den Empfänger bestimmt, nicht zu kopieren und nicht weiterzugeben.

Aus dieser Information kann kein Anspruch auf eine Aktivität, Vermittlung etc. abgeleitet werden.

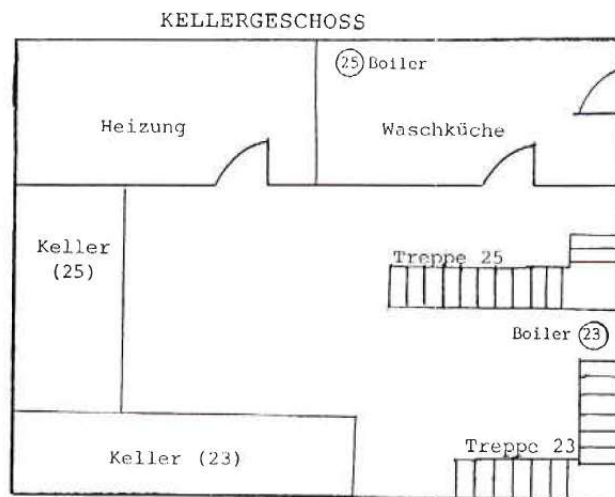
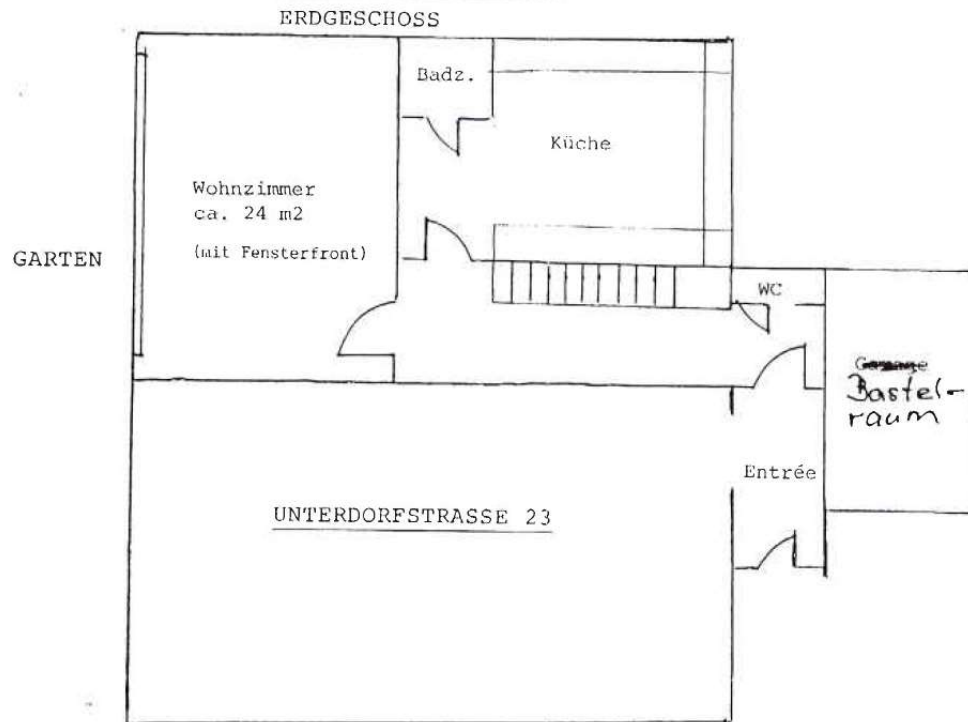
Oktober 2026

Bildaufnahmen



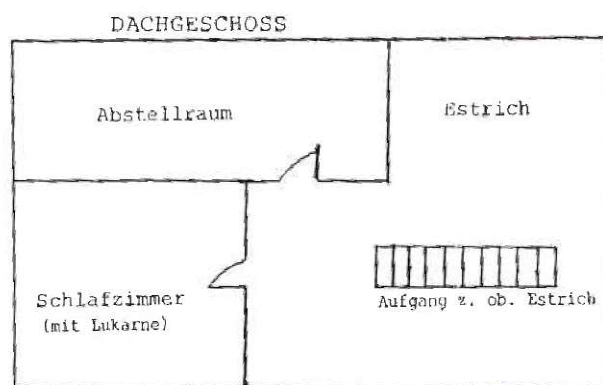
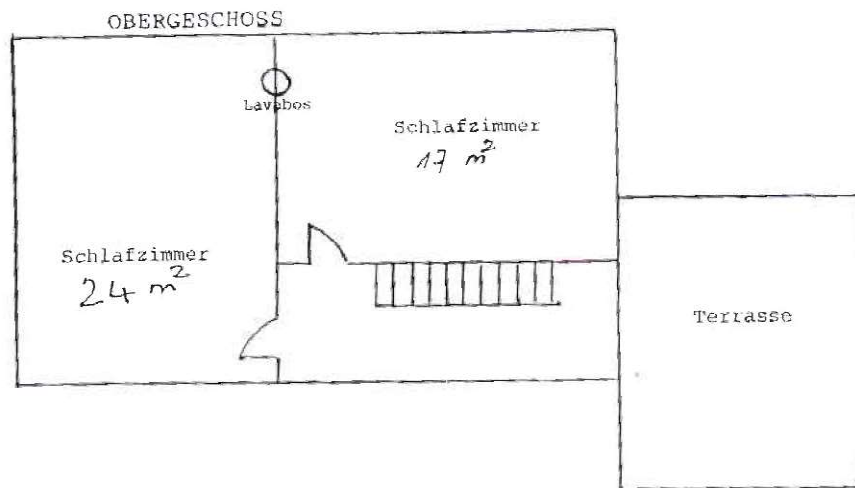
Grundrisspläne Unterdorfstrasse 25 / Wohnung Süd

UNTERDORFSTRASSE 25 - 3,5 - 2 W/G



(Situationsplan ca. 1:100)
(Cirkamasse)

UNTERDORFSTRASSE 25



(Situationsplan ca. 1:100)
(Cirkamasse)

Raumprogramm

		<i>HNF in m²</i>	<i>NNF in m²</i>
UG	Vorplatz mit 2 Boiler, direkte Aufgänge in die Wohnungen, gemeinschaftliche Waschküche mit Gartenausgang, 2 Keller, Tank, Bastelraum unter Garage (ca. 10m²)		10
EG	Gemeinschaftliches Entrée WHG 1 Süd (ca. 53m²): Flur, WC, Küche mit Bad, Wohnzimmer WHG 2 Nord (ca. 43m²): Vorplatz, DU/Bad/WC, Küche, Wohnzimmer Garage, Aussen-PP	96	
OG	WHG 1 Süd (ca. 47m²): 2 Zimmer mit Lavabo, Terrasse (ca. 20m²) WHG 2 Nord (ca. 38m²) 3 Zimmer	85	
DG1	WHG 1 Süd (ca. 33m²): Treppenaufgang, Estrich/Vorplatz, Zimmer, Abstellraum WHG 2 Nord (ca. 26m²) Treppenaufgang, Estrich, Verbindungstür zur südlichen WHG	33	26
DG2	WHG 1 Süd Estrich (Ausziehtreppe, keine Stehhöhe)		
Total		214	36

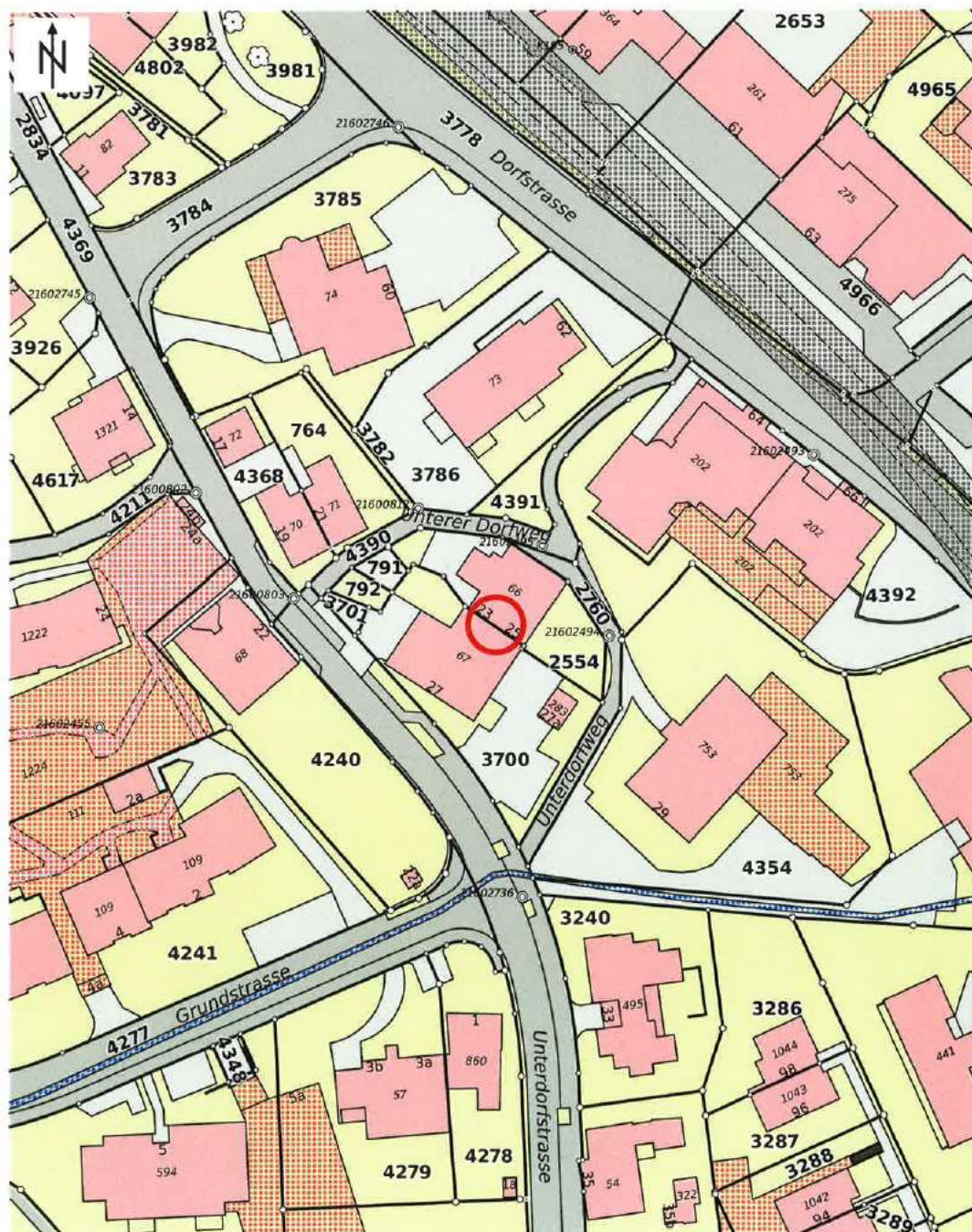
Kat.-Plan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.07.2026 13:41:02

Diese Karte stellt einen Zusammenschau 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 1:800

0 5 10 15m

Zentrum: [2689648.65,1242854.11]



Objekt Unterdorfstrasse 25 und 23

Alte Inv.-Nr. 3.19

Vers.-Nr. 66

Parz.-Nr. 2554

Inventareinträge gemäss § 203 PBG

- ☐ überkommunal
☒ kommunal: Schutzobjekt, GRB vom 25.4.1983

Schutzziele

Erhaltung der historischen Grundsubstanz und des charakteristischen Erscheinungsbilds (Putzfassaden mit Reihenfenster). Erhaltung des Charakters der geschlossenen Dachflächen. Erhaltung der historischen Grundrissanlage und Ausstattungselemente.

Weitere Inventareinträge

- ☒ Kant. Hinweisinventar: VIII/115

Kein KGS-Objekt oder Einzelobjekt gemäss ISOS.



Übersichtsplan, M 1:1'500 (Amt für Raumentwicklung Zürich)

Bautyp Bäuerliches Doppelwohnhaus

Baumeister unbekannt

Bauzeit 1842-45

Würdigung

Das Doppelwohnhaus wurde in den 1840er Jahren anstelle eines Vorgängerbaus errichtet und zeugt damit von der Siedlungserneuerung im Dorfkern. Das Gebäude ist als ein relativ später Vertreter eines trauforientierten Doppelhauses anzusprechen. Es bildet zusammen mit dem südwestlich angrenzenden Wohnhaus Vers.-Nr. 67 ein interessantes Ensemble. Der vorgelagerte Garten trägt zum Situationswert der Liegenschaft bei.



0459e



0461

Baubeschreibung

Das Doppelwohnhaus Vers.-Nr. 66 bildet mit dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 67 einen grösseren Baukomplex. Dieser ist mit seinem First in der Falllinie des Hangs und giebelständig zur Unterdorfstrasse ausgerichtet. Das Doppelwohnhaus Vers.-Nr. 66 befindet sich an erhöhter Stellung im Nordosten. Die Fassaden des zweigeschossigen Baukörpers sind vollständig verputzt; die südöstliche Trauffassade ist streng axialsymmetrisch angelegt mit durchgehendem Reihenfenster im 1. Wohngeschoss. Das Satteldach mit Dachknick weist auf dieser Seite eine markante Giebelgaube auf. An der nordwestlichen Trauffassade befindet sich ein jüngerer Terrassenanbau.

Inneres gemäss Inventar 2003 umgebaut (dazu sind keine Bauakten vorhanden).

Baugeschichte

Versicherungsnummernfolge 66 - 28a

1842-45 als Doppelwohnhaus (anstelle eines Vorgängerbaus von vor 1813) neu erbaut, dabei 3/4 Massivbauweise und 1/4 Fachwerkbauweise ("Riegel"). 1902-20 mehrfach "Bauten". 1949 Anbau mit Terrasse und WCs an der Hausrückseite.

1982-83 Fassadenrenovation.

Gemäss Inventar 2003 mit GRB vom 25.4.1983 unter Schutz gestellt.

Literatur / Quellen

Bauakten Gemeindearchiv Zumikon
Kantonale Gebäudeversicherung (StAZH)