



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt

# Verkaufsdokumentation



**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und grossem Garten**

Rumlikerstrasse 3, 8320 Fehraltorf

## Lage

### Makrolage

Region	Oberland (Bezirk Pfäffikon)
Gemeinde	Fehraltorf ( <a href="http://www.fehraltorf.ch">www.fehraltorf.ch</a> )
Einwohner	6'848
Steuersatz	207 % (Staat: 98 % / Gemeinde: 109 %)

Die Gemeinde Fehraltorf bildet das Eingangstor zum Zürcher Oberland. Sie grenzt an den Bezirkshauptort Pfäffikon und an die Gemeinden Russikon und Volketswil sowie die Städte Uster und Illnau-Effretikon. Die Landschaft ist – abgesehen von eingestreuten Hügeln – flach.

### Mikrolage

Quartier:

Die Liegenschaft liegt in der Kernzone und somit mitten im Zentrum von Fehraltorf.

Infrastruktur:

Fehraltorf verfügt über moderne und grosszügige Infrastrukturen. Im Zentrum von Fehraltorf und entlang der Kempstal- und der Russikerstrasse befinden sich zahlreiche Fachgeschäfte, Dienstleister und Supermärkte (insgesamt sind in Fehraltorf rund 450 Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, die mehr als 4'300 Arbeitsplätze anbieten). Mit der weitläufigen Schulanlage Heiget verfügt Fehraltorf über ein eigentliches «Lernzentrum». Hier vereinen sich alle Jahrgänge von der Unter- bis zur Oberstufe. Zusammen mit den auf die Quartiere verteilten Kindergärten und einem umfassenden Betreuungsangebot ab dem Kleinkindalter ist Fehraltorf vor allem auch für junge Familien eine beliebte Adresse. So erhielt Fehraltorf denn auch als erste Zürcher Gemeinde die UNICEF-Auszeichnung «Kinderfreundliche Gemeinde». Fehraltorf bietet ferner auch ein grosses Angebot zur Erholung in der Freizeit (Sport, Theater, Musik) und verfügt über einen Privatflugplatz, eine Pferdesportanlage sowie einen Fussball- und ein Tennisclub.

Verkehrsanbindung:

Bahn-, Bus- und Strassennetz sorgen für gute Verbindungen in alle Richtungen.

Öffentlicher Verkehr:

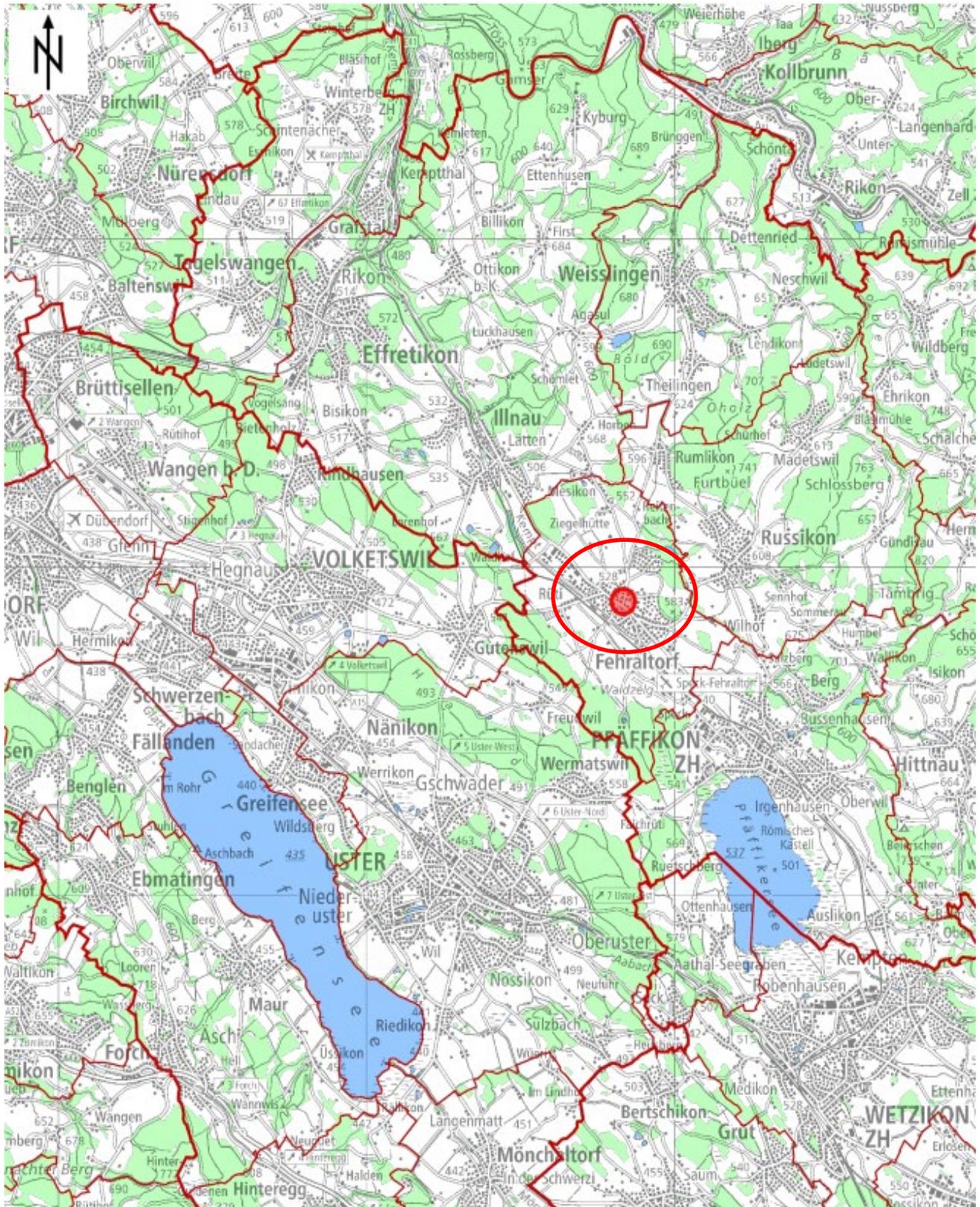
Direkt vor der Haustüre befindet sich die Postauto-Haltestelle «Fehraltorf, Sennerei». Der Bahnhof Fehraltorf ist damit in zwei Minuten mit ÖV oder zu Fuss in 9 Minuten erreichbar. Im Halbstundentakt fährt die S-Bahn in 26 Minuten nach Zürich Hauptbahnhof. Die Fahrt nach Zürich-Kloten (Flughafen) dauert 33 Minuten.

Individualverkehr:

Mit dem Auto sind das Zentrum von Zürich und Zürich-Kloten (Flughafen) in 24 Minuten zu erreichen.

## Lage

## Standort



## Objekt

### Eckdaten

Art	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: 7-Zimmer-Maisonette-Wohnung, ca. 151 m <sup>2</sup> 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ca. 52 m <sup>2</sup>
Autoabstellplatz	Zufahrt für 2 Plätze mit Dienstbarkeit gesichert
Volumen	1'041 m <sup>3</sup>
Grundstückfläche	657 m <sup>2</sup>
Baujahr	1860
Heizung	Ölöfen sowie ein Holzofen
Garten	Ja
GVZ-Gebäude-Nr.	172-00144
Versicherungswert	CHF 859'953.--

### Raumkonzept

Untergeschoss	Keller	ca. 11 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<b>Maisonette-Wohnung:</b> Zimmer 1-4, Küche, Bad, sep. WC und Korridor Öltankraum	ca. 99 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	<b>Maisonette-Wohnung:</b> Zimmer 5-7, Korridor	ca. 52 m <sup>2</sup>
	<b>Einliegerwohnung:</b> 2 Zimmer, Küche, Bad Balkon	ca. 52 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Estrich (nicht ausgebaut, unbeheizt)	ca. 135 m <sup>2</sup>

### Denkmalschutz

Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Fehraltorf eingetragen und formell **noch nicht** unter Schutz gestellt. Das heisst: Will der Eigentümer bauliche Veränderungen vornehmen, ist vorgängig die Schutzwürdigkeit vertieft abzuklären. Je nach Ergebnis wird das Objekt unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen. Bauliche Veränderungen sind bei Schutzobjekten möglich, müssen aber «denkmalverträglich» sein. Die Gemeinde Fehraltorf ist zu informieren, wenn ein Bauvorhaben am Objekt geplant ist. Dies gilt auch für baurechtlich nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben.

### Mietverhältnisse

Es sind keine Mietverträge zu übernehmen (Leerstand).

### Unterhaltszustand

Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf (Gebäudehülle, Haustechnik und Innenausbau) auf. Der Ausbaustandard ist nicht mehr zeitgemäss.

## Objekt

### Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Grundbuch Blatt	235
EGRID	CH396477852260
Kat.-Nr.	4564
Dienstbarkeit/en	Fuss- und Fahrwegrecht über die Garagenzufahrt des Grundstücks Kat.-Nr. 4841 als Zugang zu den zwei Parkplätzen
An- und Vormerkung/en	keine
Grundpfandrecht/e	keine

### Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen in Gebäuden.

### Bauvorschriften

Kernzone A

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehraltorf unter:

[Fehraltorf - 6 Bauwesen / Umweltschutz / Energie / Versorgung](#)

Auskünfte in baurechtlichen Fragen erteilt:

Gemeinde Fehraltorf  
Bau und Liegenschaften  
Claudia Schütz  
Kempttalstrasse 54  
8320 Fehraltorf  
Tel. 043 355 77 18  
[claudia.schuetz@fehraltorf.ch](mailto:claudia.schuetz@fehraltorf.ch)

### Kaufpreis- vorstellung

Kein Mindestkaufpreis – das Grundstück wird im Bieterverfahren an die/den Meistbietende/n verkauft. Die Käuferschaft trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

## Ablauf und Termine

### Besichtigungen

Unter Voranmeldung bei: [adrian.brunner@bd.zh.ch](mailto:adrian.brunner@bd.zh.ch)

- 1. Besichtigung: 16.04.2024 von 10:00 bis 12:00 Uhr**
- 2. Besichtigung: 23.04.2024 von 14:00 bis 16:00 Uhr**

### Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens 14.06.2024 (Posteingang):

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

#### «**Vertraulich Verkauf Rumlikerstrasse 3 Fehraltorf**»

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt  
Adrian Brunner  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

### Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

### Weitere Unterlagen

Pläne, Grundbuchauszug, GVZ, Inventarblatt aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Fehraltorf finden Sie auf unserer Website unter: [www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

### Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

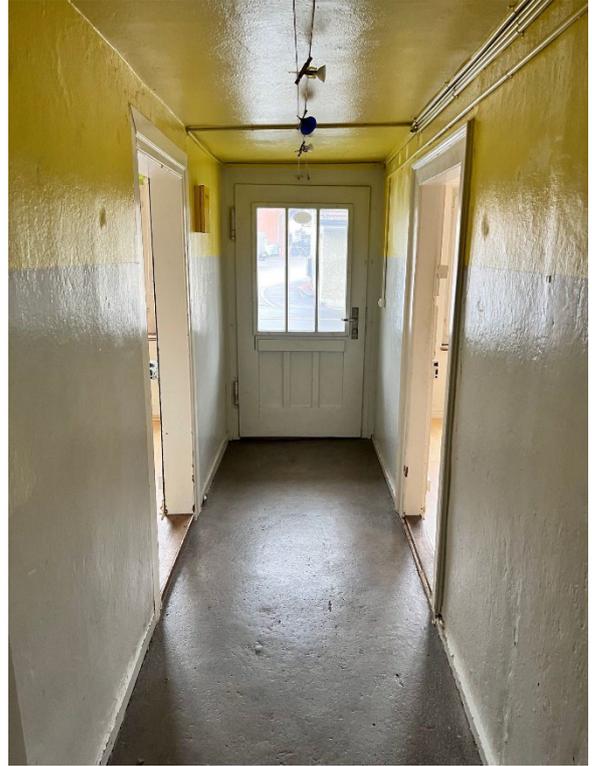
## Bilder

### Maisonette-Wohnung (EG)



## Bilder

### Maisonette-Wohnung (EG)

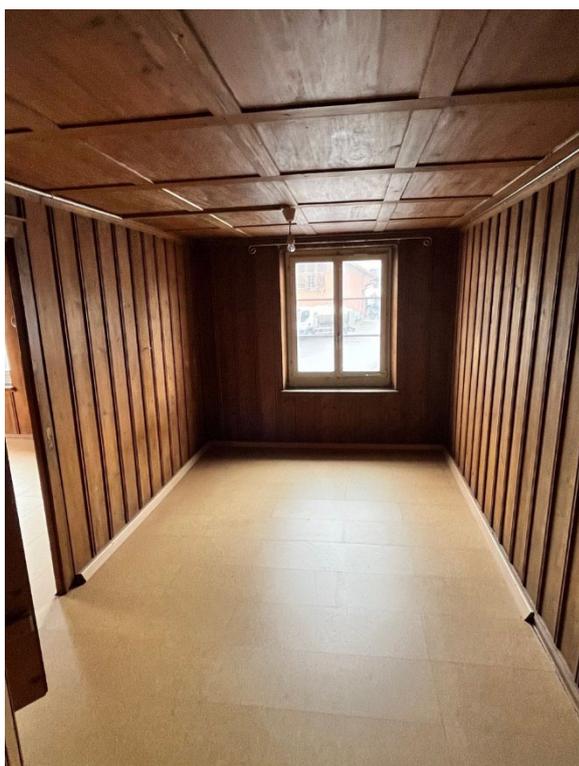


## Bilder

### Maisonette-Wohnung (EG)



### Maisonette-Wohnung (OG)



## Bilder

### Maisonette-Wohnung (OG)



### Keller und Estrich



## Bilder

### Einliegerwohnung (OG)



## Bilder

### Aussenansicht (Balkon Einliegerwohnung, Garten)



## Bilder

### Aussenansicht (Rückseitiger Schopf, Fahrradunterstand)



