



VERKAUF MIT AUFSTOCKUNGSPOTENZIAL

Familienraum natur- und stadtnah verbunden

4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Umschwung und
2.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Im Schründler 10a/10b, 8352 Elsau



Inhalt

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Situationsplan	5
Konditionen	5
Objektbeschreibung 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus	7
Katasterplan	9
Grundriss 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus	10
Impressionen 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus	11
Objektbeschreibung 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung	14
Grundriss 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung	15
Grundbuchauszug	16
GVZ-Ausweis	18
Grundstückpotenzial	19
Impressionen Aufstockung	20
Mietzinspotenzial	21
Verkaufsabwicklung	23
Disclaimer	23
Kontakt	24

Das Wichtigste auf einen Blick

Gerne stellen wir Ihnen Ihr neues Zuhause Im Schrändler 10a/10b in Elsau vor.

Dieses charmante 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit einer 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung vereint familiäre Wohnkultur mit behaglichem Ambiente und bietet Ihnen und Ihrer Familie einen idyllischen Rückzugsort.

Das leerstehende 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus ermöglicht einen unmittelbaren Eigenbezug.

Die neben dem Haupthaus liegende 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang und ist aktuell vermietet. Durch die separate Erschliessung eignet sie sich ideal zur dauerhaften Vermietung oder für unabhängiges Wohnen von Angehörigen.

Gemeinde

Die Gemeinde Elsau liegt im Bezirk Winterthur im Kanton Zürich und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Einzugsgebiet von Winterthur. Die attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht Elsau besonders beliebt bei Familien und Berufspendlern.

Lage

Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges, gepflegtes Wohnquartier mit viel Grün und geringer Verkehrsbelastung aus. Das Quartier „Im Schrändler“ bietet eine angenehme Nachbarschaft und ein entspanntes Wohnumfeld, das besonders von Familien und Ruhesuchenden geschätzt wird.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Der öffentliche Verkehr ist gut erreichbar und auch mit dem Auto bestehen praktische Verbindungen in die umliegenden Zentren.

Die Umgebung des Hauses lernen Sie anhand des Situationsplans auf der Seite 5 besser kennen.

Objekt	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Umschwung Gesamtwohnfläche ca. 124.3 m²
Nebenobjekte <small>(im Kaufpreis enthalten)</small>	1 Garagenbox mit Wallbox 2 Aussenparkplätze
Adresse	Im Schründler 10a, 8352 Elsau
Etagen	UG und EG
Wohnfläche UG	ca. 47.5 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Wohnfläche EG	ca. 76.8 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Aussenbereich EG Aussenbereich UG	Terrasse mit Aussencheminée und Reduit Gartensitzplatz
Baujahr	1977
Letzte Renovation	2022 Küche, Eingangstüre 2019 Fenster 2017 Bodenbeläge, Badezimmer, Abrieb
Kataster Nr.	2217
Gemeindesteuer 2026	117% (ohne Kirchsteuer)

Objekt	2.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit Umschwung Gesamtwohnfläche ca. 45.3 m²
Nebenobjekte <small>(im Kaufpreis enthalten)</small>	1 Aussenparkplatz
Adresse	Im Schründler 10b, 8352 Elsau
Etagen	UG und EG
Wohnfläche UG	ca. 29.60 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Wohnfläche EG	ca. 15.7 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Aussenbereich UG	Gartensitzplatz
Baujahr	2017/2018
Vermietung	Vermietet seit 2022
Mietzins / Monat	CHF 1'450.00 Nettomietzins CHF 150.00 Heiz- & Nebenkosten pauschal CHF 50.00 Aussenparkplatz CHF 1'650.00 Bruttomietzins

Situationsplan



Bushaltestelle «Elsau Sportplatz»

- 6 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Autobahn Richtung St. Gallen / Zürich / Schaffhausen

- 2 Autofahrminuten

Bahnhof «Rätterschen»

- 21 Gehminuten
- 7 Fahrradminuten
- 3 Autofahrminuten

Kindergarten-, Primar- und Sekundarstufenareal

- 11 Gehminuten
- 3 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Schwimmbad «Niderwis»

- 3 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Coop Supermarkt Rätterschen

- 11 Gehminuten
- 3 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Winterthur Altstadt

- 60 Gehminuten
- 23 Fahrradminuten
- 11 Autofahrminuten

Konditionen

Verkauf	Durch die BODAG Immobilien AG im Auftrag des privaten Eigentümers
Bezug	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus – sofort nach Eigentumsübertragung 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung – Kündigungsfristen 3 Monate im Voraus auf jedem Monatsende ausser Dezember
Zustand	Sofort bewohnbar, gut unterhalten, Möglichkeiten zur Modernisierung
Richtpreis	CHF 1'650'000.00 (inkl. Garagenbox)
Verkaufsvorgehen	Zweistufiges Bieterverfahren, bei mehreren Angeboten erfolgt der Zuschlag nach Durchführung einer 2. Angebotsrunde an den Meistbietenden.
Kosten	Grundbuch- und Notariatskosten werden vom Käufer und Verkäuferin je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer muss sichergestellt werden.
Besichtigung	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus - Nach Vereinbarung 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung – Nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung

Objektbeschreibung 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Heizung

Die Ölheizung mit Tank wurde 2017 erneuert, der Brenner im Jahr 2024. Die Anlage wird jährlich gewartet. Die Räume des 4.5-Zimmer-Einfamilienhauses werden über Radiatoren beheizt, jene der 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung mittels Bodenheizung. Der Zugang zur Heizung erfolgt derzeit über den Garten der Einliegerwohnung. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den ursprünglichen Zugang direkt über den Hauswirtschaftsraum wiederherzustellen (siehe Grundriss).

Enthärtungsanlage

Das Objekt verfügt über eine Enthärtungsanlage der Firma Zier (Anschaffungsjahr 2019). Diese befindet sich im Heizungsraum und wird für beide Objekte genutzt.

Untergeschoss

Foyer	Vinylboden, Ausgang zum Gartensitzplatz
2x Schlafzimmer	Vinylboden
Badezimmer	Geplättelt, Lavabo mit Unterschrank und Spiegelschrank, Toilette, begehbare Dusche mit Regenduschkopf, Nische für Duschmittel, Handtuchradiator und Fenster mit Insektenschutz
Hauswirtschaftsraum	Waschbecken, V-Zug Waschmaschine, V-Zug Wäschetrockner, Zugang zu Luftschutzraum und Heizungsraum
Luftschutzraum	Ist aktiv (letzte Kontrolle 27. August 2024), bietet Platz für 5 Personen

Erdgeschoss

Eingangsbereich	Vinylboden, elektronisches Türschloss mit Code, Treppe zu Untergeschoss
Schlafzimmer	Vinylboden, Ausgang zur Terrasse, Fenster mit Insektenschutz
Wohnzimmer	Vinylboden, Ausgang zur Terrasse
Küche	Vinylboden, V-Zug Geschirrspüler, V-Zug Kühlschrank und V-Zug Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen und viel Stauraum
Badezimmer	Geplättelt, Lavabo mit Spiegelschrank, Toilette, Badewanne, Handtuchradiator und Fenster mit Insektenschutz

Fenster

Sämtliche Fenster und Balkontüren wurden 2019 ersetzt und verfügen teilweise über Insektenschutz.

Terrasse / Garten

Die grosszügige, teilweise geschützte Terrasse im Erdgeschoss verfügt über einen pflegeleichten Plattenbelag. Ein integrierter Aussencheminée-/Grillbereich lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Ein elektrisch bedienbarer Sonnenstoren sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Ergänzend steht ein praktisches Reduit (Abstellraum) zur Verfügung, das sich auch als geschützter Bereich nutzen lässt.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein grosszügiger Sitzplatz mit pflegeleichtem Plattenbelag und direktem Zugang zur Grünfläche. Umgeben von Bäumen und Hecken entsteht eine geschützte, naturnahe Umgebung mit hoher Privatsphäre.

Katasterplan



Grenzpunkte

X-Koordinate	2701999.447
Y-Koordinate	1262159.442
Punktzeichen	Bolzen
Markieren	<input type="button" value="1"/>

Liegenschaften

BFS Nr.	219
Grundstück Nr.	2217
EGRIS_EGRID	CH758758778055
Vollständigkeit	Vollständig
Fläche [m ²]	687
Markieren	<input type="button"/>

Bodenbedeckung farbig

BFS Nr.	219
Qualität	AV93
Art	Hausumschwung humusiert
GWR_EGID	
Fläche [m ²]	465
(Gesamtfläche aller Objekte dieser Art innerhalb der Liegenschaft)	
Markieren	<input type="button"/>
3175	<input type="button"/>
Markieren	<input type="button"/>

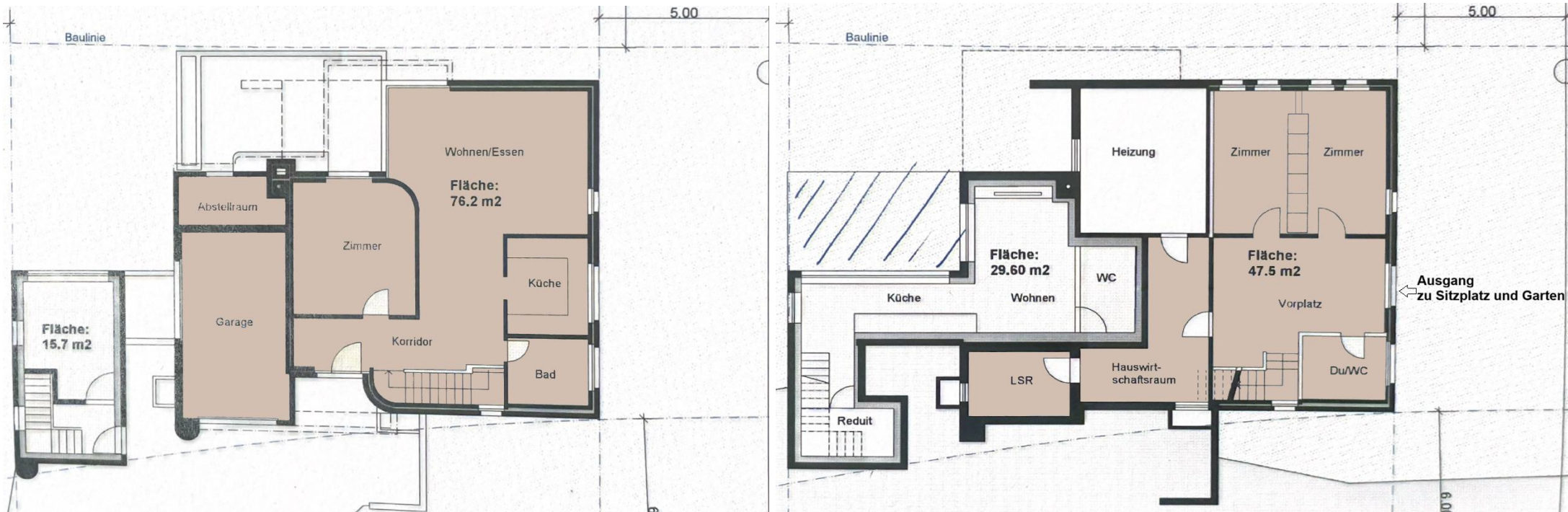
Nachführungsstelle

Nachführungsgeometer	Ingesa AG (Elgg)
Adresse	Florahof 5a, Postfach 324, 8353 Elgg
Telefon	052 364 23 23
Fax	052 364 18 82
E-Mail	elgg@ingesa.ch
Website	https://www.ingesa.ch
Markieren	<input type="button"/>

Grundriss 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Untergeschoss



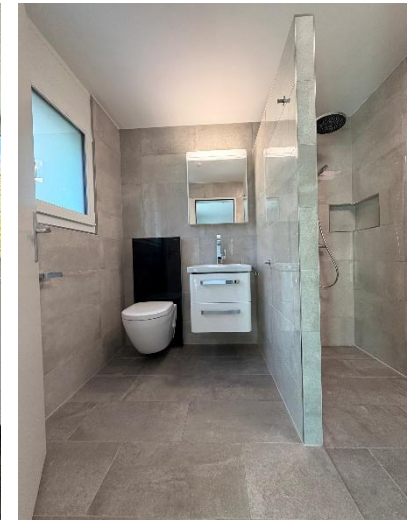
Impressionen 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus



Erdgeschoss



Untergeschoss



Objektbeschreibung 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung

Untergeschoss

Reduit	Vinylboden, beheizt
Küche	Vinylboden, V-Zug Geschirrspüler, V-Zug Kühlschrank und V-Zug Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, V-Zug Backofen und viel Stauraum, Ausgang zu Terrasse
Wohnzimmer	Vinylboden, Ausgang zur Terrasse, Zugang zu Badezimmer
Badezimmer	Geplättelt, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterschrank, Toilette, Dusche mit Regenduschkopf, V-Zug Waschmaschine und V-Zug Wäschetrockner

Erdgeschoss

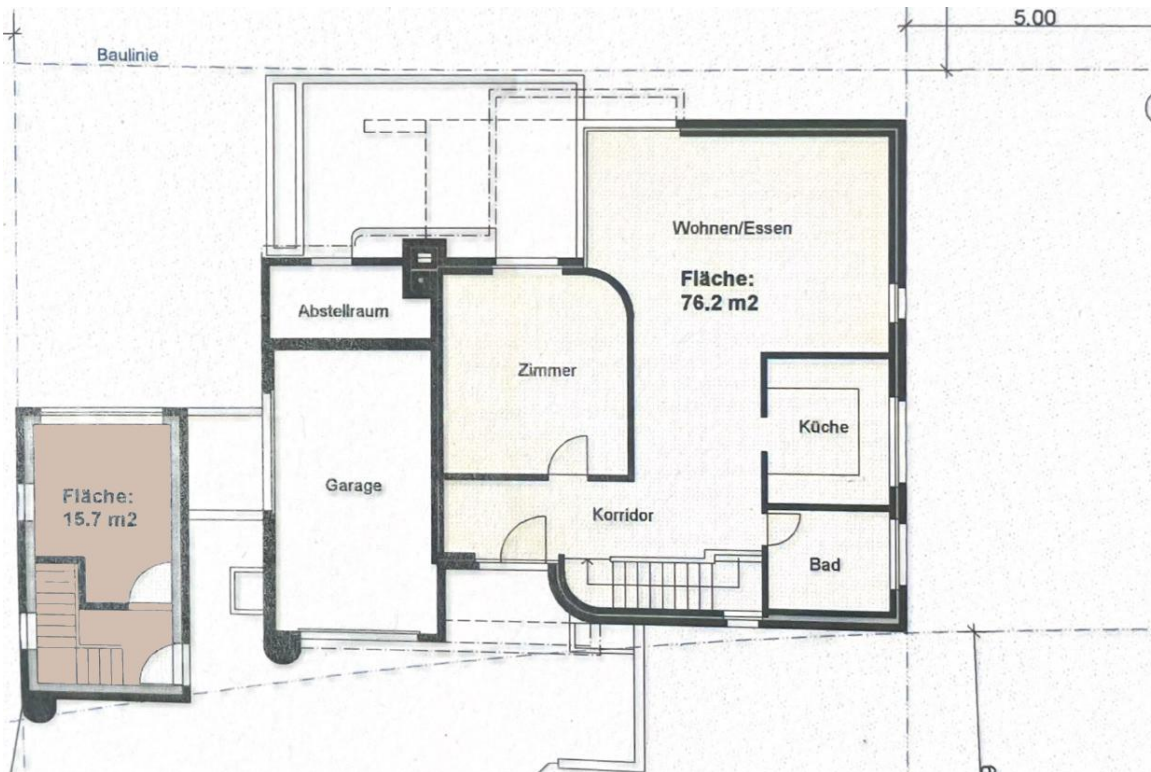
Eingangsbereich	Vinylboden, Treppe zu Untergeschoss
Schlafzimmer	Vinylboden

Sitzplatz / Garten

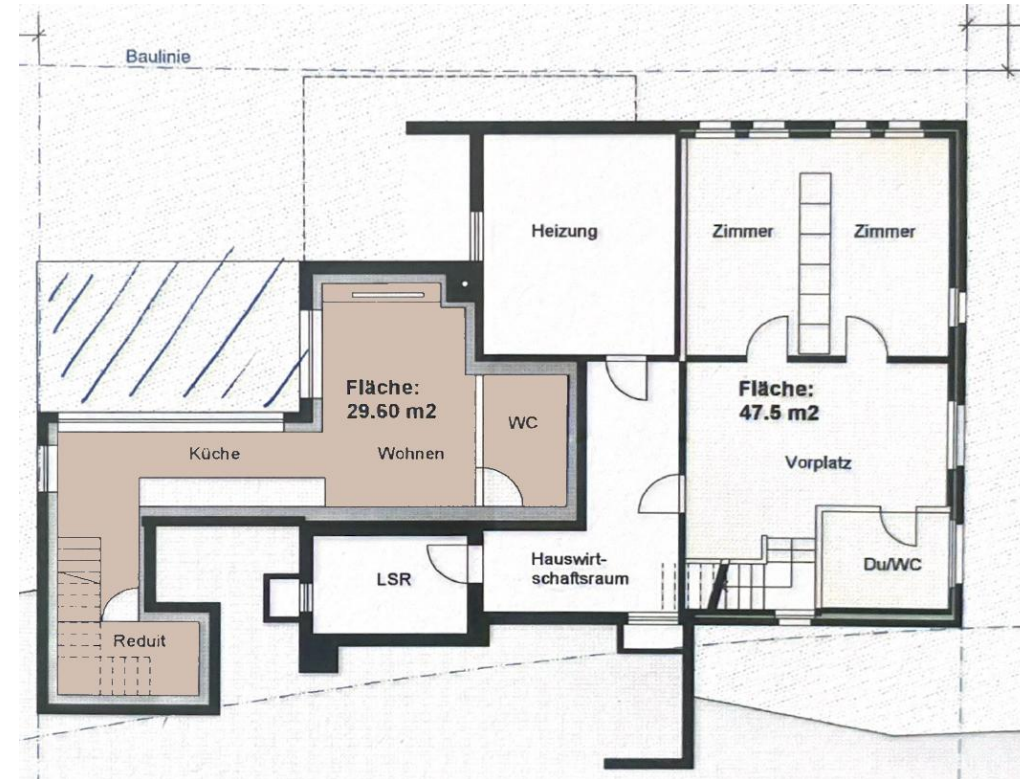
Der grosszügige Sitzplatz im Untergeschoss ist mit einem Holzdielenboden ausgestattet. Der angrenzende Kiesplatz, umgeben von Bäumen und Hecken, schafft eine geschützte, naturnahe Umgebung mit hoher Privatsphäre. Ergänzend steht ein praktisches Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Grundriss 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung

Erdgeschoss



Untergeschoss



Grundbuchauszug



Grundbuchamt Elgg

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/2
Elsau		1145		CH758758778055			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche		Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg
	6	87	Kataster 2217, Plan 6, Schründler				
	1	51	Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 21900890, Im Schründler 10a, Im Schründler 10b				
	1	51	Bodenbedeckung Gebäude				
	4	71	befestigte Fläche				
		65	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Hatt Patrick, 08.09.1972, M, Winterthur ZH, Am Rebberg 17, 8535 Herdern, Alleineigentum			16.09.2016 16.09.2016	167 169		
Anmerkungen							
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine							
Vormerkungen							
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungs-, Anschluss- und Leitungsmitbenützungszulasten Blatt 1136, Kataster 2186, EGRID CH488758807705, Elsau			22.10.1976	261	CH4903-0000-0009-77770	

Rechtswirksame Eintragungen

06.05.2026, 10.05 Uhr

Grundbuchamt Elgg

Grundbuch Eisau	Blatt 1145	EGRID CH758758778055	2/2
---------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief SIX SIS AG, Aktiengesellschaft (AG), Olten, CHE-106.842.854, Baslerstrasse 100, 4600 Olten	900'000.00	M10	1	23.09.1976	211	CH4903-0000-0009-88065	1, 2, 3, 4

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
1	Gläubigerwechsel	21.06.2023	100, Elgg	CH4903-0000-0009-88065		
2	Erhöhung	10.04.2024	50	CH4903-0000-0009-88065		
3	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	10.04.2024	50	CH4903-0000-0009-88065		
4	Erhöhung Maximalzinsfuss	10.04.2024	50	CH4903-0000-0009-88065		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.05.2026, 10.05 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

06.05.2026, 10.05 Uhr

GVZ-Ausweis



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

SICHERN & VERSICHERN

Patrick Hatt
Am Rebberg 17
8535 Herdern

Policen-Nr. 267'398
Gemeinde/Quartier Elsau
Grundstück-Nr. 219.2217

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Patrick Hatt, Am Rebberg 17, 8535 Herdern (K80040403)

Versicherungssumme Total CHF

1'056'488

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Elsau	219 00890	Im Schründler 10 8352 Elsau 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1977 Schätzung vom 17.08.2018 Schätzgrund: Anbau	610	88'781	1'056'488

Grundstückpotenzial

Aufstockung / Neubau

Es besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft um zwei zusätzliche Geschosse aufzustocken oder einen kompletten Neubau zu realisieren. Aufgrund des guten baulichen Zustands erscheint eine Aufstockung derzeit als die attraktivere Variante gegenüber einem Neubau.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt gemäss Bauordnung 274.8 m², beziehungsweise 309.15 m², sofern gemäss Bauordnung folgende Bestimmungen erfüllt werden:

Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B

1 Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent.

2 Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.

Für die Aufstockung liegt eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2021 vor. Diese zeigt, dass das Projekt grundsätzlich realisierbar ist und ein attraktives Ausbaupotenzial bietet. Die Realisierung einer Aufstockung beziehungsweise eines Neubaus setzt jedoch die Zustimmung der zuständigen Behörden sowie die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen voraus.

Alle Angaben zum Ausbaupotenzial basieren auf der Machbarkeitsstudie von 2021 und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Nach Vorliegen einer Finanzierungsbestätigung oder nach Erwerb der Liegenschaft stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zum verantwortlichen Architekten zur Verfügung. Sollten Fragen zur Aufstockung bereits für Ihren Kaufentscheid relevant sein, können diese vorgängig in Abstimmung mit dem Architekten geklärt werden.

Mietzinspotenzial

Mit Investitionskosten von ca. CHF 1'500'000.00 kann beispielsweise eine Aufstockung mit einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung oder alternativ mit einer 2.5-Zimmer-Wohnung und einer 2.5-Zimmer-Maisonettewohnung realisiert werden. In diesen Investitionskosten sind unter anderem eine neue Erdsondenheizung für das gesamte Objekt (inkl. Einliegerwohnung) sowie ein Lift inbegriffen, der eine rollstuhlgängige Erschliessung der Wohnung ermöglicht.

Auf Basis aktueller Marktmieten ergibt sich daraus ein attraktives Mietzinspotenzial, das wir nachfolgend darlegen. Die Berechnungen und Schätzungen erfolgen ohne Gewähr.

Mietzinspotenzial mit drei Wohnungen und sechs Aussenparkplätze

Objekt	Stockwerk	Bodenfläche	Balkon / Terrasse	Mietzins Netto
2.5-Zimmer-Wohnung (Haus 10b)	EG + UG	45.3 m ²		CHF 1'450.00
4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Haus 10a)	EG + UG	124.3 m ²		CHF 2'600.00
4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Haus 10a)	1. OG + 2. OG	138.3 m ²	Balkon 14.6 m ² / Terrasse 20.4 m ²	CHF 3'000.00
Aussenparkplatz 1				CHF 80.00
Aussenparkplatz 2				CHF 80.00
Aussenparkplatz 3				CHF 80.00
Aussenparkplatz 4				CHF 80.00
Aussenparkplatz 5				CHF 80.00
Aussenparkplatz 6 Besucher				CHF 00.00
Total / Monat				CHF 7'450.00
Total / Jahr				CHF 89'400.00

Mietzinspotenzial mit vier Wohnungen und sechs Aussenparkplätze

Objekt	Stockwerk	Bodenfläche	Balkon / Terrasse	Mietzins Netto
2.5-Zimmer-Wohnung (Haus 10b)	EG + UG	45.3 m ²		CHF 1'450.00
4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Haus 10a)	EG + UG	124.3 m ²		CHF 2'600.00
2.5-Zimmer-Wohnung (Haus 10a)	1. OG	53.2 m ²	Balkon 14.6 m ²	CHF 1'680.00
2.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Haus 10a)	1. OG + 2. OG	83 m ²	Terrasse 20.4 m ²	CHF 1'950.00
Aussenparkplatz 1				CHF 80.00
Aussenparkplatz 2				CHF 80.00
Aussenparkplatz 3				CHF 80.00
Aussenparkplatz 4				CHF 80.00
Aussenparkplatz 5				CHF 80.00
Aussenparkplatz 6 Besucher				CHF 00.00
Total / Monat				CHF 8'080.00
Total / Jahr				CHF 96'960.00

Verkaufsabwicklung

Das Verkaufsobjekt wird im besichtigten Zustand verkauft, die Gewährleistung wird wegbedungen. Es werden keine Renovationen ausgeführt.

Der bei der Handänderung notwendige Sicherheitsnachweis der Elektroinstallationen (SiNa) wird der Käuferschaft übergeben.

Disclaimer

Aus rechtlichen Gründen können wir für den Inhalt dieser Verkaufsdokumentation keine Gewähr leisten.

Wir sichern Ihnen jedoch zu, diese Dokumentation nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengestellt zu haben.

Kontakt



Frau Ilaria Mollo
Tel. 052 633 44 47
i.mollo@bodag.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!