



Charmantes Doppel Einfamilienhaus mit grossem Garten und viel Potenzial an ruhiger Lage

Ebnetstrasse 23, 8474 Dinhard





Makrolage

Gemeinde Dinhard

Dinhard steht für naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der urbanen Zentren. Die nahegelegene Stadt Winterthur ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie kulturellen und beruflichen Perspektiven. Auch die Anbindung Richtung Zürich ist gut ausgebaut, wodurch sich der Standort ideal für Pendlerinnen und Pendler eignet, die Ruhe und Rückzug vom Stadtleben schätzen, ohne auf dessen Vorteile verzichten zu wollen.

Die Region gilt als besonders familienfreundlich und punktet mit hoher Wohn- und Lebensqualität in einem intakten, ländlichen Umfeld – ein idealer Ort, um langfristig anzukommen und sich zuhause zu fühlen.

Die Gemeinde Dinhard wurde 2026 vom Hauseigentümergebiet (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: <https://www.hev-winterthur.ch/artikel/hev-award-geht-nach-dinhard/>)

Diese Auszeichnung unterstreicht die Attraktivität von Dinhard als nachhaltigen und gefragten Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Wohneigentümer mit langfristiger Perspektive. Ausserdem bietet Dinhard einen Topsteuersatz in der Region (90%, ohne Kirche).



Distanzen

Winterthur:	8 km
Frauenfeld:	12 km
Wil:	23 km
Schaffhausen:	25 km
Flughafen Zürich:	25 km
Zürich:	35 km

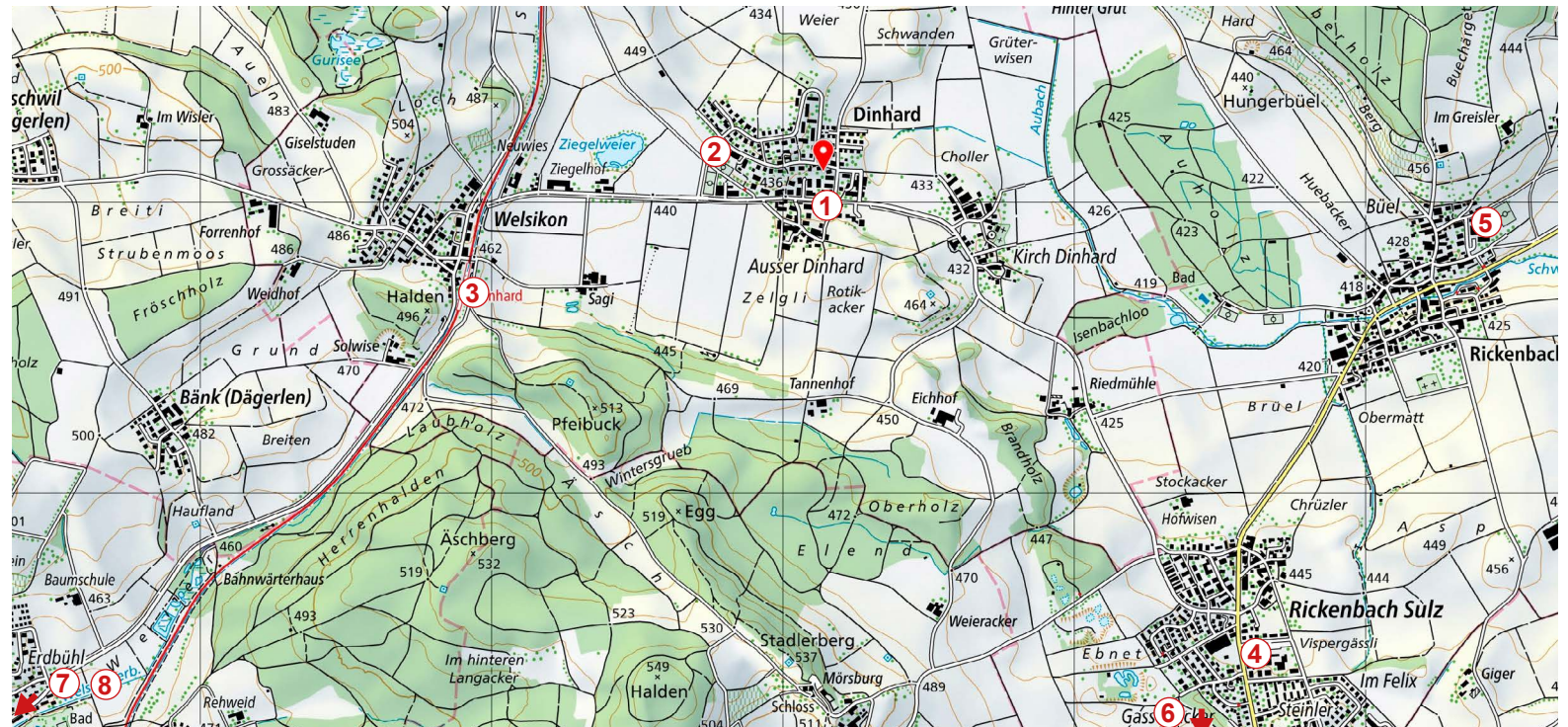


Mikrolage

Ebnetstrasse 23

Die Ebnetstrasse 23 überzeugt durch ihre aussergewöhnlich ruhige und familienfreundliche Mikrolage in einem gewachsenen Wohnquartier von Dinhard. Abseits von Durchgangsverkehr geniessen Sie hier ein hohes Mass an Privatsphäre und Sicherheit – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Die umliegende Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehr- und Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre schafft. Nicht weit entfernt beginnen weitläufige Natur- und Erholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder gemeinsamen Familienaktivitäten einladen. Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besonders attraktive Weise.

- | | |
|--|-------|
| 1. Bushaltestelle/Volg | 200m |
| 2. Primarschule/Kindergarten | 450m |
| 3. Bahnhof P+Rail | 1500m |
| 4. Volg Sulz (365 Tage im Jahr geöffnet) | 2500m |
| 5. Sekundarschule Rickenbach | 2600m |
| 6. Autobahnanschluss Oberwinterthur | 4300m |
| 7. Autobahnanschluss Ohringen | 7300m |
| 8. Seuzach: Coop/Migros/Bäckerei etc. | 4700m |





Objektbeschreibung

Ebnetstrasse 23

An ländlich ruhiger und familienfreundlicher Lage in Dinhard präsentiert sich dieses Doppelfamilienhaus mit rund 125 m² Wohnfläche als ideale Gelegenheit für Familien und handwerklich versierte Käuferinnen und Käufer. Die Liegenschaft verfügt über 5 Zimmer, eine Nasszelle sowie ein separates WC und bietet eine solide Basis für individuelle Wohnräume.

Der Innenausbau ist renovationsbedürftig, eröffnet jedoch vielseitige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Modernisierung. Die Raumstruktur bietet Potenzial für ein zeitgemässes Zuhause mit Charakter.

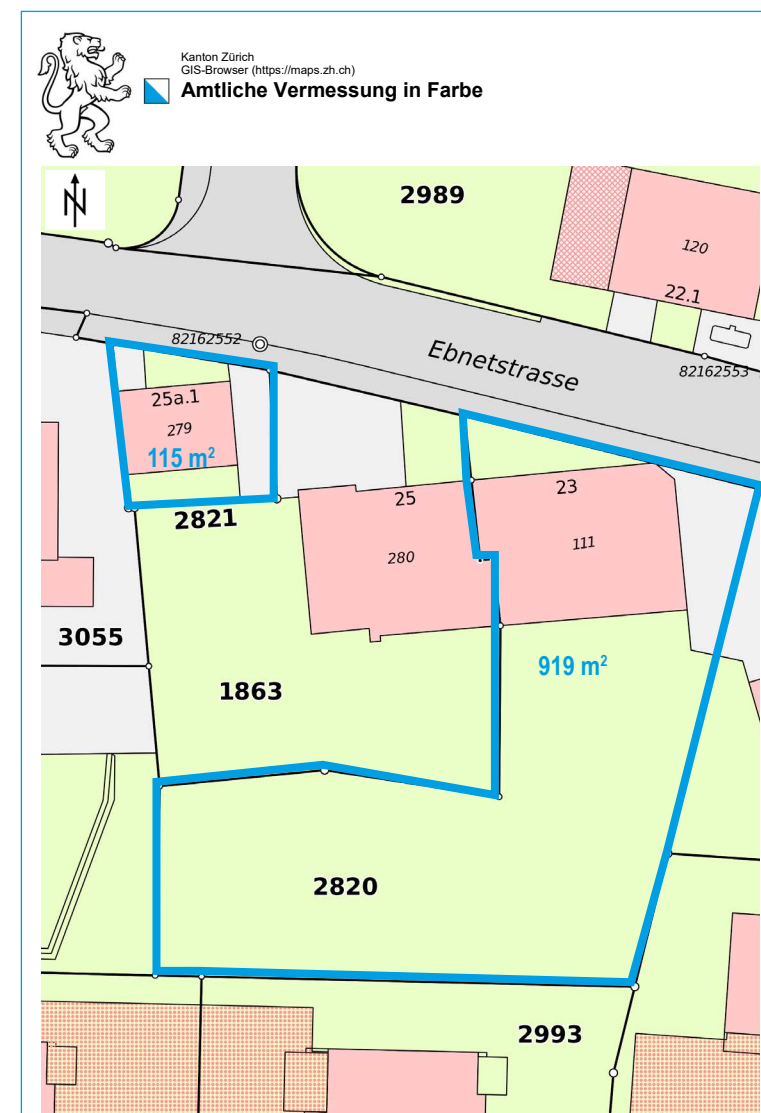
Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Garten, der viel Gestaltungsfreiraum bietet – ob für Spiel, Erholung oder Gartenprojekte. Hier entsteht ein Rückzugsort für die ganze Familie in naturnaher Umgebung.

Zur Liegenschaft gehört zudem eine Garage auf Kataster 2821, welche zusätzlichen Komfort bietet.

Bitte beachten Sie, dass sich das Objekt im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten befindet. Renovationen und Umbauten sind entsprechend mit dem Kanton Zürich abzustimmen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien und Käuferinnen und Käufer, die ein Haus mit Potenzial suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten – eingebettet in eine ruhige, ländliche Umgebung.

Amtliche Vermessung





Zahlen und Fakten

Adresse:	Ebnetstrasse 23 8474 Dinhard
Kataster-Nr.:	2820 und 2821
Bauzone:	W2/30 (Dachgeschoss ausbaubar)
Grundstückfläche Kat. 2820:	919 m ²
Grundstückfläche Kat. 2821:	115 m ²
Grundstückfläche total:	1034 m ²
Baujahr:	1830
Gebäudevolumen:	987 m ³
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 125 m ²
Heizung:	Öl/Holz
Parkplätze:	1 Garage auf Kat. 2821
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
An-/Vorbemerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug





Grundbuchauszug Kataster 2820

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Dinhard	42	CH967750158739	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2820, Plan 32, Ausser-Dinhard			
	9	19	Gesamtfläche			
	1	49	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 21600111, Ebnetstrasse 23			
	1	49	Bodenbedeckung			
			Gebäude			
	7	51	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fahrweg über die nördlichen Hofräume zugunsten und zulasten Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard	23.06.1936	SP 25 (Be- gründungsakt)	CH2865-0000-0006-22156	
Last	Grunddienstbarkeit Abortüberbau zugunsten Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard	23.06.1936	SP 27 (Be- gründungsakt)	CH2865-0000-0006-22257	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Dinhard	42	CH967750158739	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	21.02.1977	31	CH2865-0000-0006-22358	



Grundbuchauszug Kataster 2821

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Dinhard	807	CH171577875027	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	1	15	Kataster 2821, Plan 32, Ausser-Dinhard			
			Gesamtfläche			
		49	Gebäude			
			Nebengebäude, Nr. 21600279			
			Bodenbedeckung			
		49	Gebäude			
		33	befestigte Fläche			
		33	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Widerrufliche staatliche Bewilligung zur Abwassereinleitung in den Ellikerbach	05.02.1952	Anm. Nr. 40	CH2865-0000-0005-04559		

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				



Grunddienstbarkeiten Kat. 2820

Servitutenprotokoll EREID CH2865-0000-0006-22156

Grunddienstbarkeit

Fahrtweg über die nördlichen Hofräume

zugunsten und zulasten
Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard
Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard

Die Eigentümer der beteiligten Liegenschaften gestatten sich gegenseitiges, jederzeitiges Fahrwegrecht über den Hofraum auf der Nordseite der genannten Gebäude.

Jeder der beiden Grundeigentümer hat die Pflasterung etc. auf seinem Grund und Boden selbst und allein zu unterhalten.

Dinhard, 23.06.1936, Beleg SP 25 (Begründungsakt)

Servitutenprotokoll EREID CH2865-0000-0006-22257

Grunddienstbarkeit

Abortüberbau

zugunsten
Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard

zulasten
Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard

Der Eigentümer der berechtigten Liegenschaft hat gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft das Recht auf den Fortbestand und die ausschliessliche Benützung des, über dem zu Assek. Nr. 111 gehörenden Abort befindlichen Abortes zu Assek. Nr. 280, mit Eingang von der berechtigten Liegenschaft aus.

Dinhard, 23.06.1936, Beleg SP 27 (Begründungsakt)

Servitutenprotokoll EREID CH2865-0000-0006-22358

Personaldienstbarkeit

Baubeschränkung

zugunsten
Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327

zulasten
Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen. Die Ausführung von Unterhaltungsarbeiten, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren, ist der genannten Direktion vorher schriftlich anzuzeigen.

Dinhard, 21.02.1977, Beleg 31

Auszug Inventar schutzwürdiger Bauten

Kommunales Inventar der Schutzwürdigen Bauten Gemeinde Dinhard / Kanton Zürich

Hinweisinventar		Inv.-Nr.		35
Ortsteil	Ausser - Dinhard	Adresse	Ebnetstrasse 23	
Ort / Lage		Kataster-Nr.	2820	
Zone		GVZ Nr.	111	
Objekt	Hausteil, ehem. Sennerei / Bäckerei um 1850			
Beschrieb:				
Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses mit Fachwerkgiebel in Strahlenmotiv. Strassen- und gartenseitig Sichtriegelwerk, Brüstungsbereiche mit fächerförmiger Verstrebung. Eingeschossiger Ladenvorbau unter flachgeneigtem Pultdach.				

Bedeutung nach Augenschein von aussen		Datum	27.01.14 / RW
Siedlungsentwicklung und Ortsbild		Potenzielle Zeugenschaft / Geschichte	
	ohne besondere Bedeutung	gewisse Bedeutung	besondere Bedeutung
Einzel		X	
Ensemble		X	
Raumbildung		X	
Gesamteindruck		ohne besondere Bedeutung	gewisse Bedeutung
Wirtschaftlich			X
Kulturell			X
Sozial			X
Wirtschaftlich			X
Wirtschaftlich interessanter Bauzeuge mit mehrfach geänderter Nutzung. Als Schuhmacherei, Bäckerei, genossenschaftlicher Verkaufsladen landwirtschaftlicher Produkte und zuletzt erste regionale Telefonzentrale im alten Dorf auch wichtiger sozialer Treffpunkt.			
Bemerkung			
Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich 1977.			

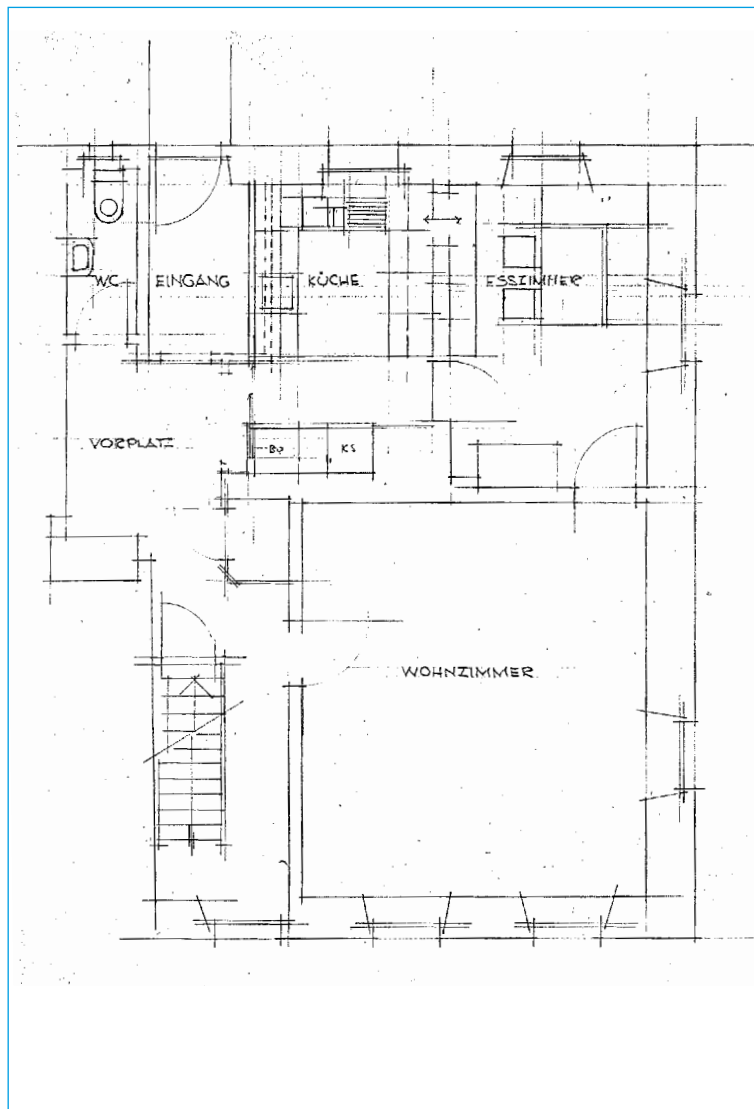
Verzeichnisse / Quellen / Detailinformationen			Jahr
KDP	X	Kantonale Denkmalpflege	
Inventarliste	X	Liste der 16 Objekte	Vers.Nr. 00111
Karteikarten	X	Liste der 69 Objekte	Inv.Nr. VIII / 153
Dossier	X	Liste der 32 Objekte	Vers.Nr. 111 / 280
ISOS			1977
Die Bauernhäuser des Kt. Zürich, Bd.3, S.84			1997
Dinhard, Chronik einer Gde am Tor zum Zürcher Weinland			2013

Weiss & Schmid Architekten ETH / SIA / HTL

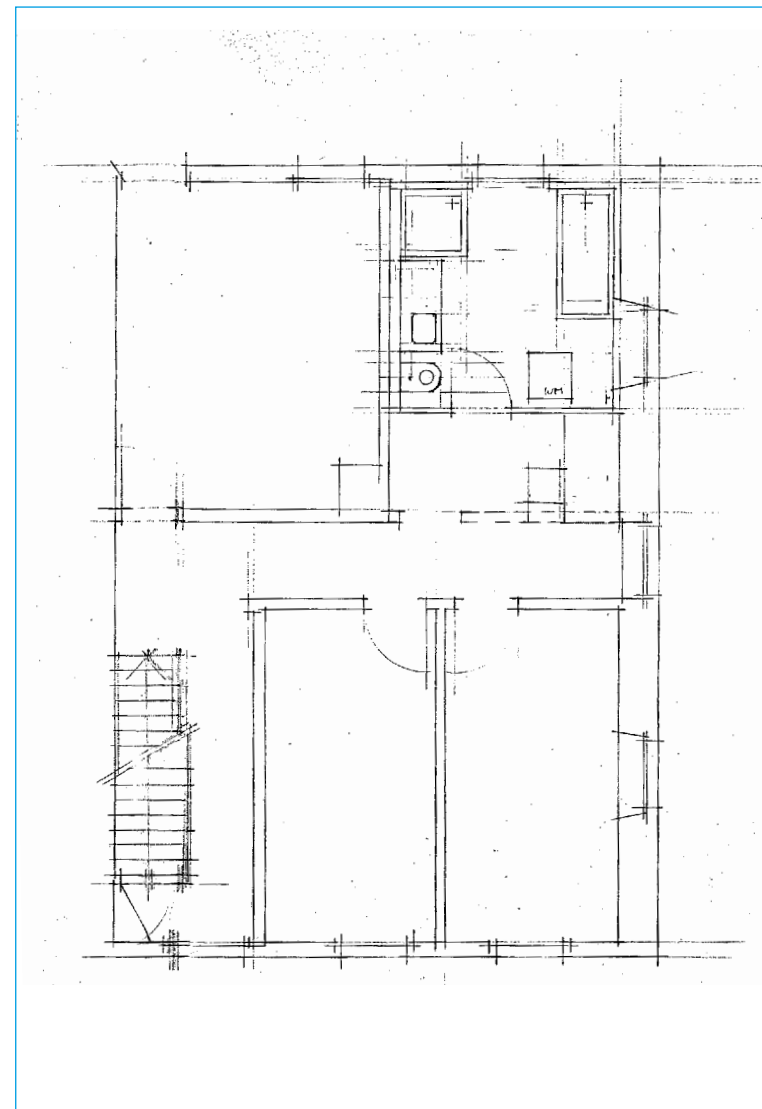
CH- 8400 Winterthur



Grundriss Erdgeschoss

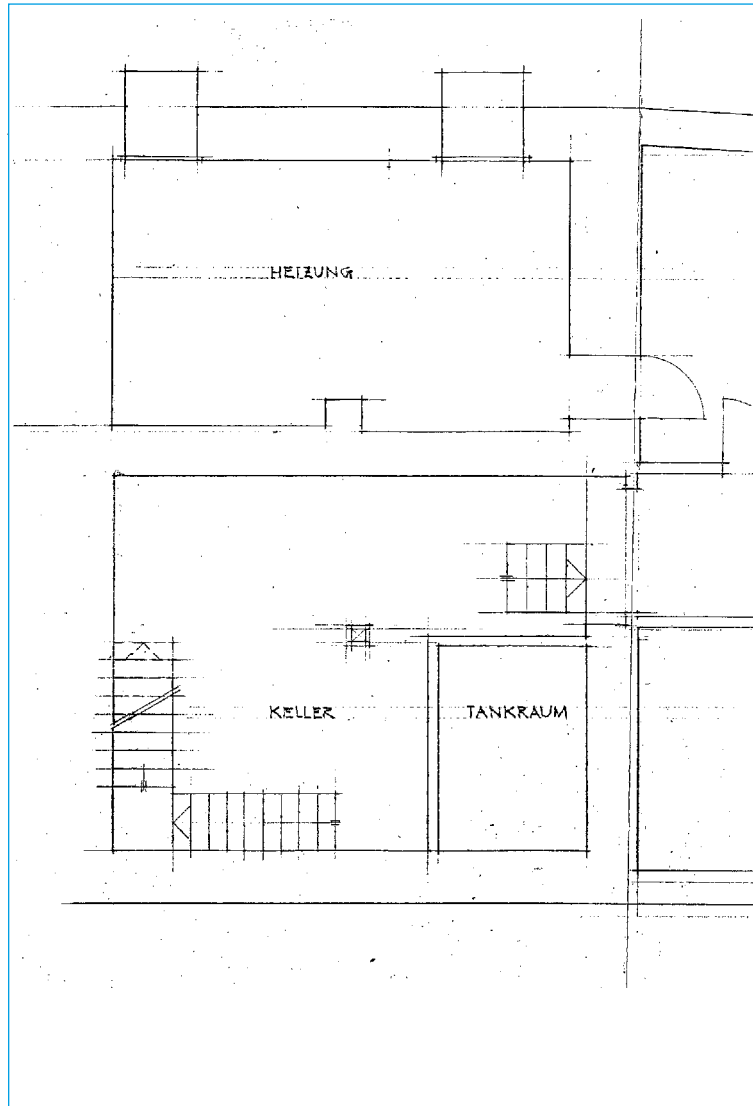


Grundriss Obergeschoss





Grundriss Untergeschoss



Impressionen Aussenansichten



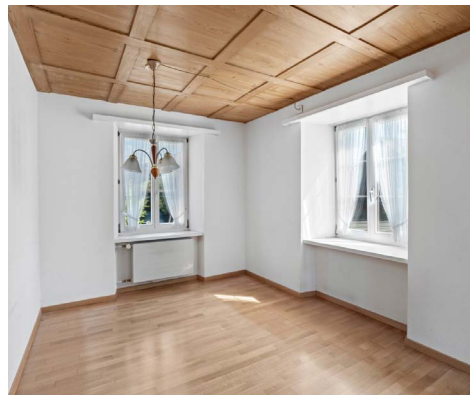


Impressionen Aussenansichten



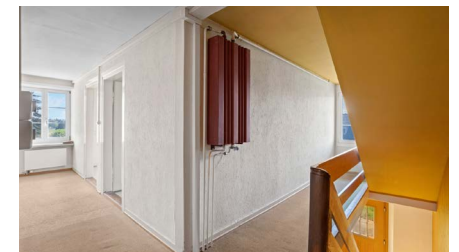
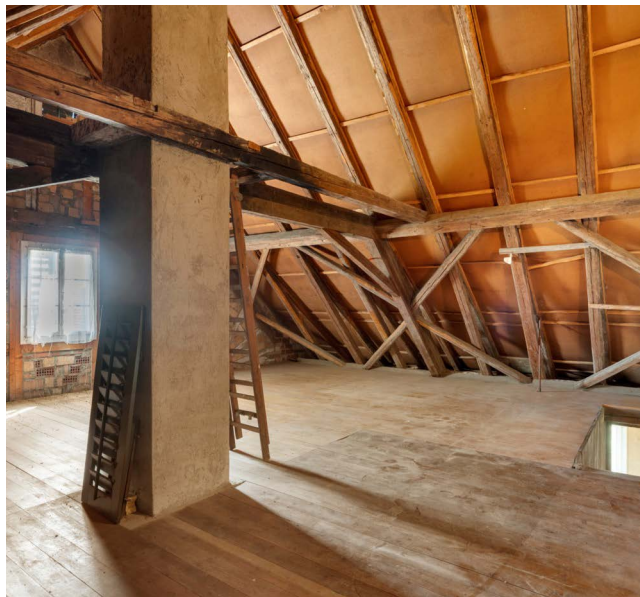


Impressionen Wohnung





Impressionen Wohnung





Impressionen Nebengebäude/-räume





Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 2111
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 262'592
Gemeinde/Quartier Dinhard
Grundstück-Nr. 216.2820
11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF 922'917
Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dinhard	216-00111	Ebnestrasse 23 8474 Dinhard 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1830 Schätzung vom 25.04.2010 Schätzgrund: Revision	987	77'956	922'917





Verkaufsprozess

Besichtigungen: nach Vereinbarung

Übergabetermin: nach Vereinbarung

Richtpreis: CHF 1'250'000.00

Das Angebot inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung ist zu richten an: BlatterIMMO AG, Schaffhauserstrasse 66a, 8461 Kleinandelfingen. Das Angebot kann per Post oder E-Mail eingereicht werden.

Verkaufsablauf nach Zuschlag: Abschluss Reservationsvertrag (CHF 25'000.00 Anzahlung) – Beurkundung vier Wochen nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes (CHF 75'000.00 Anzahlung) – Eigentumsübertragung nach Vereinbarung (Zahlung Restkaufpreis).

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Gegebenheiten vor Ort sind jedoch bindend und können vom Kaufinteressenten jederzeit geprüft werden.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Eingabe / Angebot

Name: _____

Vorname: _____

Adresse: _____

Tel. tagsüber: _____

E-Mail: _____

Hiermit wird folgendes Angebot abgegeben:

Objekt: Ebnetstrasse 23
8474 Dinhard

Eingabe in CHF: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift(en): _____

Bemerkungen: _____
