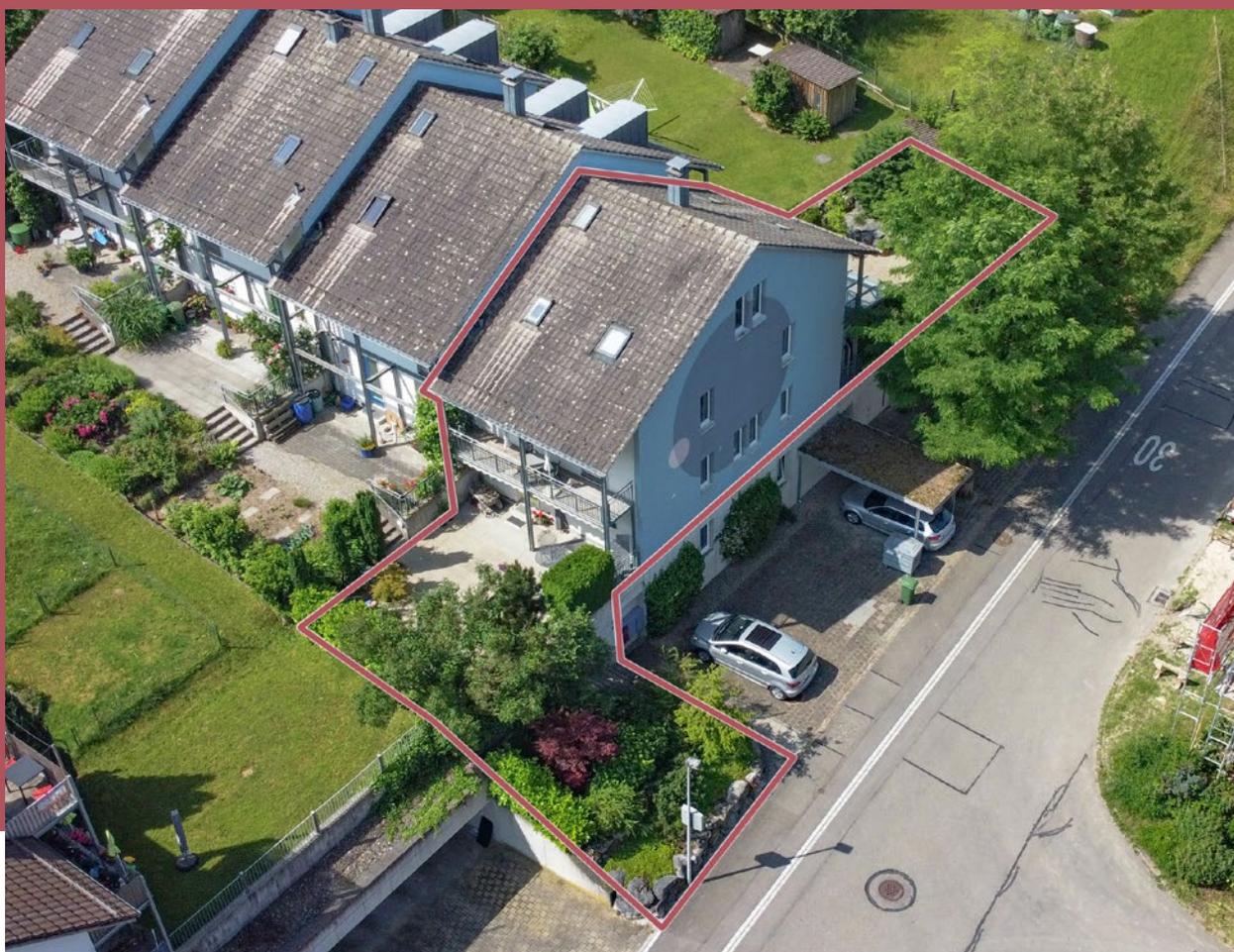


5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«LANDLEBEN GANZ NAH AM PULS»

ALTE ST. GALLERSTRASSE 26, 8352 ELSAU

«LANDLEBEN GANZ NAH AM PULS»

Herzlich willkommen an der Alten St. Gallerstrasse 26 in Elsau

Elsau ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Die Gemeinde Elsau grenzt im Osten an die Gemeinde Elgg, im Süden an Schlatt, im Westen an die Stadt Winterthur und im Norden an die Gemeinde Wiesendangen.

Mit den zwei Bahnstationen Rätterschen und Schottikon ist Elsau optimal ans Schienennetz (S12 und S35) angeschlossen. Ergänzt wird dieses Angebot mit Busverbindungen nach Winterthur und Schlatt für die Ortsteile Rümikon, Elsau und Rätterschen.

Das schulische Angebot umfasst eine Primarschule mit Kindergarten sowie eine Oberstufenschule.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im nahegelegenen Coop Supermarkt in Rätterschen erledigen.

Elsau bietet idealen Wohn- und Lebensraum im Grünen und das in unmittelbarer Nähe von Winterthur. Wer hier wohnt, geniesst die Vorteile der Landschaft und profitiert vor allem, was die nahe Stadt bietet.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Alte St. Gallerstrasse 26 8352 Elsau
Baujahr	1992
Parkierung	1 Garagenbox Nr. 1 1 Carport Nr. 1
Kataster-Nr.	3186
Zone	W2B
Kubatur	890 m ³
Grundstück	282 m ²
Wohnfläche	176.71 m ² Hauptnutzfläche 75.36 m ² Nebennutzfläche 216.92 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 290 m Bahnhof Schottikon 290 m Ärztelhaus und Apotheke 1.5 km KiGa/Primarschule 1.5 km Sekundarschule 1.5 km Schwimmbad Niederwis 1.9 km Coop Supermarkt 2.2 km Post Filiale 2.2 km

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Das 5.5 Zimmer-Lattmann-Architektur-Reiheneckhaus befindet sich ruhig gelegen vor den Toren Winterthurs in Schottikon, eingebettet in die Gemeinde Elsau. Die Umgebung wird durch die umliegenden Wälder, Felder, den Rebberg und die Eulach geprägt. Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer finden auf den gut ausgebauten Wegen rund um Elsau ideale Bedingungen, um die Natur in vollen Zügen zu geniessen. Zudem sind Sie mit dem öffentlichen Verkehr innerhalb kürzester Zeit in Winterthur, wo die Vorzüge der Stadt auf Sie warten.

Für den alltäglichen Einkauf eignen sich die rund 5 Fahrminuten entfernten Coop und Landi. Im benachbarten Winterthur gibt es zusätzlich reichliche Shoppingmöglichkeiten. Der Bahnhof «Schottikon» liegt zu Fuss nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und bietet mit den S-Bahn-Linien S12 und S35 optimale Anbindungen nach Winterthur, Zürich, St. Gallen und Schaffhausen. In ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt «Oberwinterthur», welche ebenfalls gute Anschlüsse gewährt. Der Kindergarten, die Unter- und Oberstufe sowie das Medzentrum können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Das Reiheneckhaus verfügt über 176.71 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Garagenbox sowie 1 Carport.

Über die seitliche Zugangstreppe gelangen Sie von den Aussenparkplätzen zum gedeckten Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich eine massgefertigte, integrierte Garderobe, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Direkt zu Ihrer Linken liegt das erste Badezimmer samt Dusche, Lavabo und WC. Danach folgt rechterhand das Esszimmer mit halboffener Küche. Eine Ponywand dient hier als Raumtrennung zum Treppenlauf, ohne dabei die offene Gestaltung des Raums zu unterbrechen. Der Essbereich umfasst 12.62 m² und profitiert dank der zwei grossen Fenster von viel Tageslicht. Die offene Küche mit Barelement schliesst direkt an den Essbereich an und umfasst einen Glaskeramikherd, einen Backofen, einen Steamer, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen sorgen für reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während die Granitabdeckung eine grosszügige Arbeitsfläche bietet. Als Letztes folgt der 25.95 m² grosse Wohnbereich. Dieser überzeugt nicht nur durch die grosse Fensterfront, sondern ist auch mit einem Specksteinofen ausgestattet, welcher durch seine elegante Gestaltung ein optisches Statement setzt. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum Sitzplatz sowie zum Garten. Dank der süd-westlichen Ausrichtung profitieren Sie bis in die späten Abendstunden von angenehmen Sonnenstrahlen und das Glasvordach schützt vor etwaigem Regen. Darin ist eine Markise und eine Vertikalbeschattung mit Fernsteuerung integriert. Es besteht die Möglichkeit für den Bau eines Wintergartens.

Im Obergeschoss befindet sich direkt beim Treppenaufgang das Familienbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Lavabo, WC und 2 massgefertigten, extragrossen Spiegelschränken mit viel Stauraum. Angrenzend liegt ein 14.40 m² grosses Zimmer mit grosszügigen Fenstertüren, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang auf den nord-östlich ausgerichteten Balkon bieten.



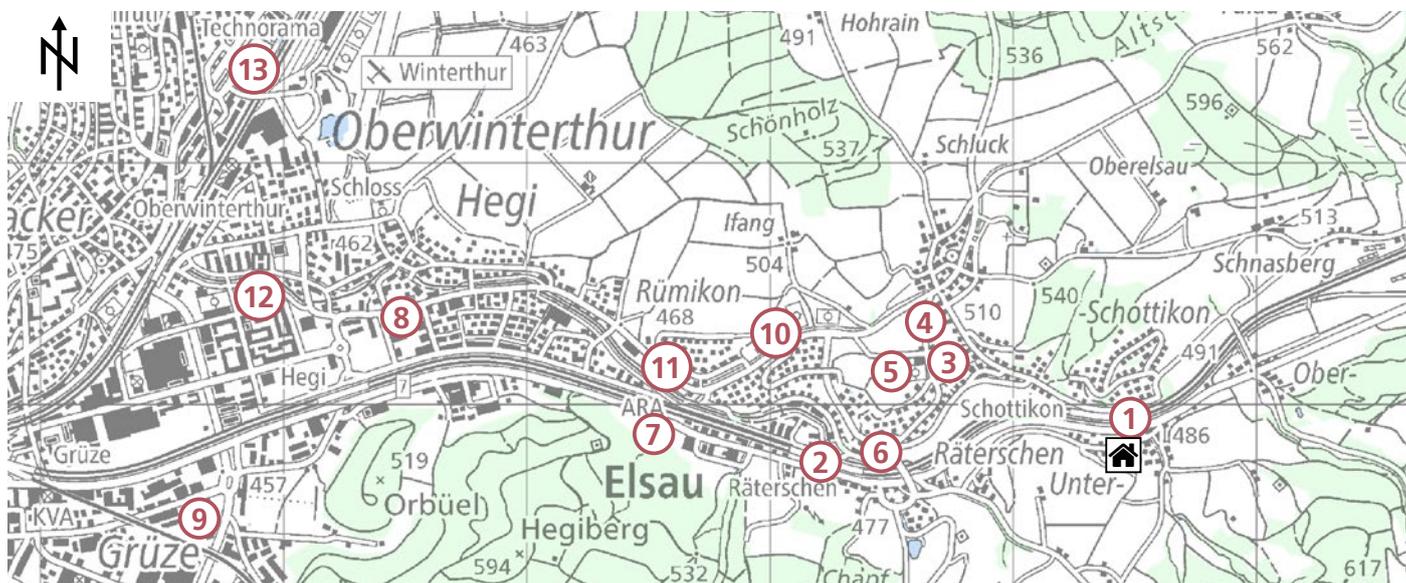
Der Balkon ist gedeckt, 8.96 m² gross und profitiert von viel Morgensonne – der richtige Ort um mit einem Getränk in den Tag zu starten. Auf der linken Seite des Treppenaufgangs befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils 12.87 und 18.77 m². Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum zweiten, ebenfalls gedeckten Balkon mit 8.96 m². Dieser ist nach Süd-Westen ausgerichtet und somit Nachmittags und Abends ideal besonnt. Das grössere der beiden Zimmer sowie der angrenzende Vorplatz überzeugen zusätzlich mit praktischen Einbauschränken. Besonders hervorzuheben ist der schöne Parkettboden, welcher sich über das ganze Erd- sowie Obergeschoss erstreckt und für ein warmes, einladendes Ambiente sorgt.

Direkt beim Treppenaufgang ins Dachgeschoss befindet sich eine Abstellkammer, welche zusätzlichen Stauraum bietet. Die Abstellkammer verfügt über die nötigen Anschlüsse für ein Badezimmer und kann entsprechend ausgebaut werden. Angrenzend liegt das 49.24 m² grosse Büro samt praktischen Einbauschränken. Die hohe Täferdecke ist nicht nur wunderschön, sondern verleiht dem Raum auch ein luftig warmes Gefühl. Das Büro bietet dank der grosszügigen Fläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ein idealer Ort für kreative Projekte, Homeoffice oder ein gemütlicher Rückzugsort.

Im Untergeschoss befindet sich auf der rechten Seite des Vorplatzes der 7.91 m² grosse Vorratskeller. Dieser beherbergt den Boiler sowie eine Wasserenthärtungsanlage und bietet reichlich Staufläche. Vis-à-vis dem Vorplatz liegt der helle 19.31 m² grosse und beheizte Wirtschaftsraum mit praktischen Einbauschränken, Waschmaschine, Trockner und Lavabo. Dank der grosszügigen Fläche bietet er nicht nur viel Stauraum, sondern eignet sich auch zum Aufhängen der Wäsche und für allerlei Hand- und Büroarbeiten. Vervollständigt wird das Untergeschoss durch einen gemeinschaftlich genutzten Veloabstellraum und einen Gemeinschaftsraum, welcher als Abstellfläche verwendet wird. Dem Haus ist ein Viertel resp. 5.06 m² zugeordnet (am Boden gelb markiert).

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den gepflegten Garten mit einladender Sitzgelegenheit, Gartenhaus und dichter Thujahecke, die Ihre Privatsphäre sichert. Der Garten ist ideal für eine Familie mit Kindern. Für die Parkierung stehen Ihnen die Garagenbox Nr. 1 sowie der Carport Nr. 1 zur Verfügung. Das Haus wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem guten Zustand. Zusätzlich wurden grössere Renovationen, Um- und Ausbauten vorgenommen.

Standort Elsau



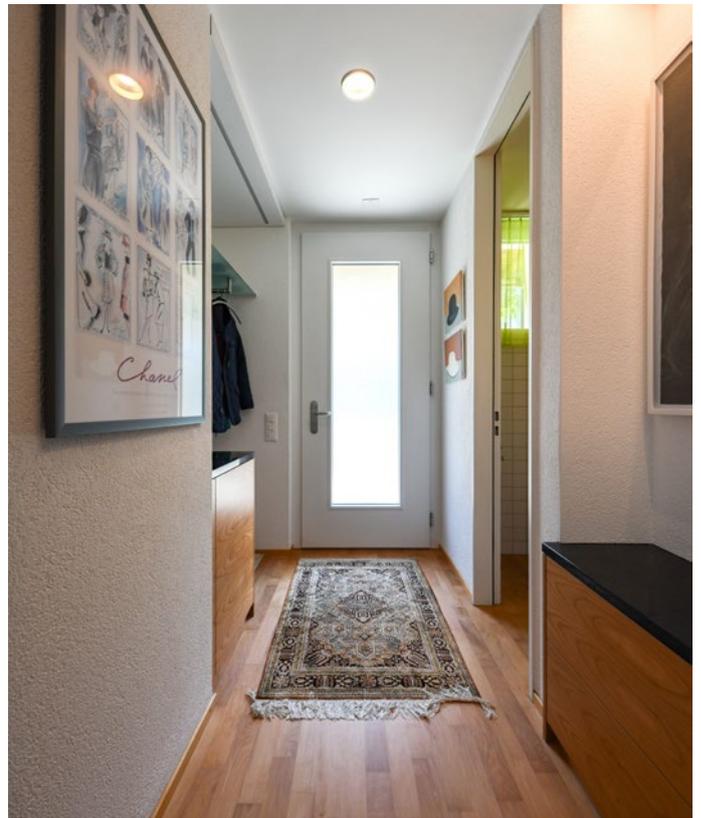
- | | |
|---|--------|
| 1. Bahnhof Schottikon S12/S35/SN21,
Bushaltestelle «Schottikon, Bahnhof» Linie EV1 | 290 m |
| 2. Bahnhof Rätterschen S12/S35/SN | 1.7 km |
| 3. Kindergarten, Primarschule Elsau-Schlatt | 1.5 km |
| 4. Ärztehaus, Apotheke, Physiotherapie und Bibliothek Hofwis | 1.5 km |
| 5. Sekundarschule Elsau-Schlatt | 1.5 km |
| 6. Coop Supermarkt Rätterschen, Post Filiale, Metzgerei Steiner | 2.2 km |
| 7. Landi Eulachtal, Agrola Tankstelle mit TopShop | 2.6 km |
| 8. Migros Supermarkt, Coop Supermarkt, Denner Discount | 3.9 km |
| 9. Winterthur-Grüzemarkt, Baumarkt/Gartencenter «OBI Winterthur» | 4.7 km |
| 10. Schwimmbad «Niderwis Elsau ZH» | 1.9 km |
| 11. Kegelbahn Bowling-Halle, Tennishalle TennisArena | 2.6 km |
| 12. Eulachpark, Restaurant Eulach, Spielplatz | 4.8 km |
| 13. Wissenschaftsmuseum Technorama | 6.6 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



DU/WC EG



Vorplatz EG



Esszimmer



Küche





Wohnzimmer





Vorplatz OG



Badezimmer OG



Zimmer 1



Balkon (Nord-Osten)



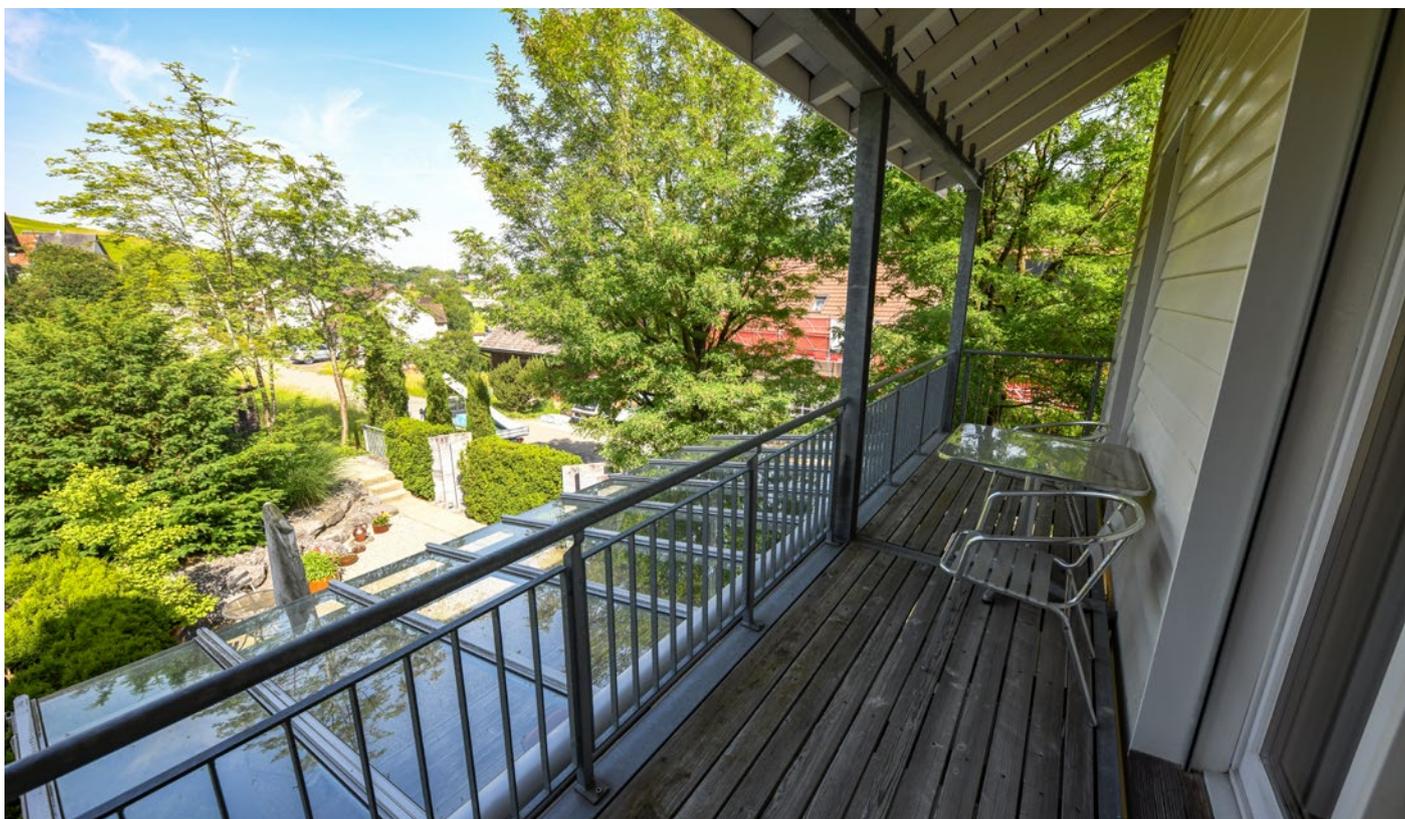
Zimmer 2



Zimmer 3



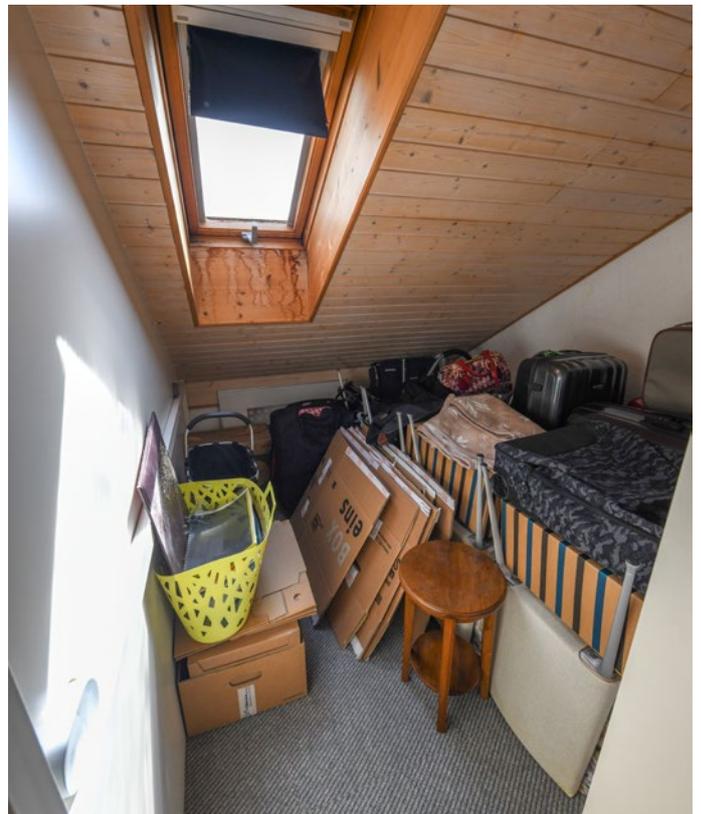
Balkon (Süd-Westen)



Vorplatz DG



Abstellkammer



Büro







Vorplatz UG



Wirtschaftsraum (beheizt)



Vorratskeller



Boiler und Wasserenthärter



Elektrotabelleau



Heizung



Abstellplatz (gelbe Zone)



gemeinschaftlicher Veloabstellraum



Garagenbox Nr. 1



Carport Nr. 1



Sitzplätze Hausvorderseite



Sitzplatz Hausrückseite



Garten





Aussenbeleuchtung



Gartenhaus



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

ALTE ST. GALLERSTR. 26

Hauptnutzfläche

58.53 m²

Aussennutzfläche

216.92 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

ALTE ST. GALLERSTR. 26

Hauptnutzfläche

63.47 m²

Aussennutzfläche

17.92 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

ALTE ST. GALLERSTR. 26

Hauptnutzfläche

54.71 m²

Nebennutzfläche

5.84 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

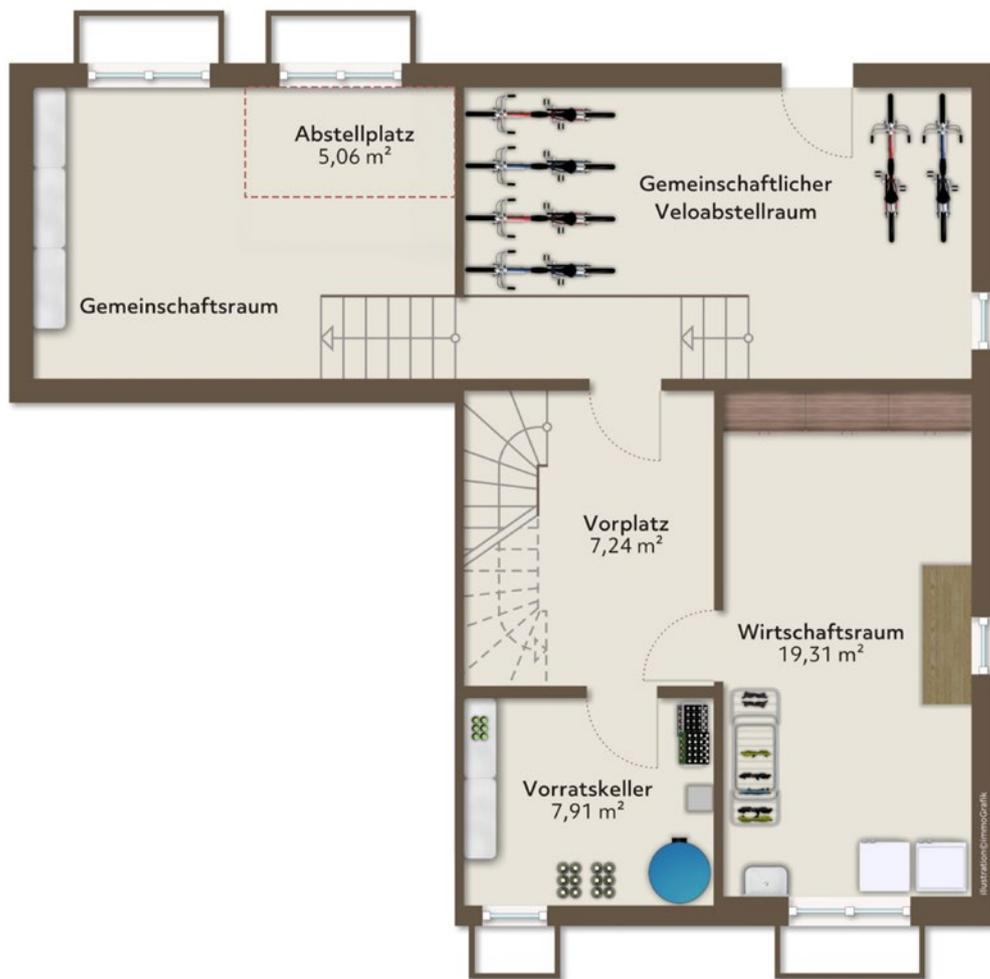
5.5 ZIMMER-REFH

ALTE ST. GALLERSTR. 26

Nebennutzfläche

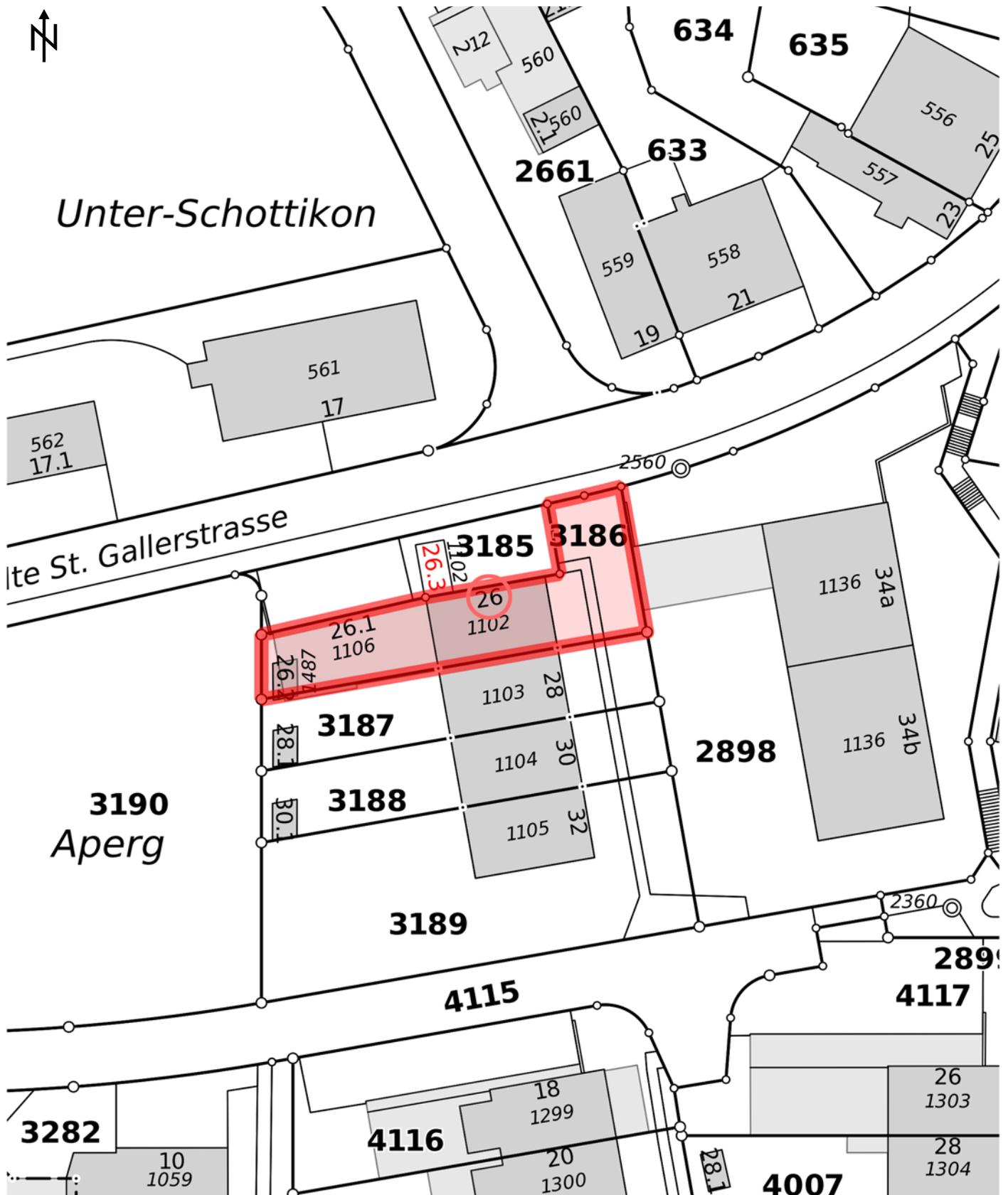
39.52 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 198'681
Gemeinde/Quartier Elsau
Grundstück-Nr. 219.3186

Übersicht Versicherungspolice

11. Januar 2025

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

835'902

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Elsau	219-01102	Alte St. Gallerstrasse 26 8352 Elsau 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 11.05.2017 Schätzgrund: Anbau	890	70'244	835'902

Policen-Nr. 337'375
Gemeinde/Quartier Elsau
Grundstück-Nr. 219.3186-A002

Übersicht Versicherungspolice

11. Januar 2025

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

17'449

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Elsau	219-01487	Alte St. Gallerstrasse 26.2 8352 Elsau 9048, Unterstand, Neuwert Erstellungsjahr: 2016 Schätzung vom 15.05.2017 Schätzgrund: Neubau	18	1'466	17'449

Das Wichtigste auf einen Blick

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung Unterdach, Isolation 16 cm, zwischen Sparrenlage, Dampfbremse
Heizung	Ölheizung (2019) Wärmeabgabe über Bodenheizung & Radiatoren
Wände	<u>Oberirdisch</u> Aussenwände: Mauerwerk 15 cm, Aussenisolation 12 cm Innenwände: <ul style="list-style-type: none">- Brandwände: zweischalig mit Zwischenraum 31 cm- Tragwände: 12 cm- Trennwände: 10 cm Decken: <ul style="list-style-type: none">- Erdgeschoss: Unterlagsboden 8 cm (Bodenheizung), Isolation 6 cm, Betondecke 18 cm- Obergeschoss: Unterlagsboden 8 cm (Bodenheizung), Trittschallisolation 2 cm, Betondecke 18 cm- Dachgeschoss: Decke: Zementüberzug <u>Unterirdisch</u> Aussenwände: Sichtbeton ca. 25 cm Innenwände: <ul style="list-style-type: none">- Tragwände: KS 12- Trennwände: KS 10 Decke: Betonplatte ca. 20 cm, Magerbetonsohle 5 cm
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Knickarmmarkise bei Hauseingang Verbundraffstoren in Wohnbereichen Integrierte Markise und Vertikalbeschattung mit Fernsteuerung
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> DU/WC: Dusche, Lavabo, WC <u>Obergeschoss</u> Badezimmer: Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC

Parkierung	1 Garagenbox 1 Carport
Renovationen und Ausbauten	Garderobe (2021) Haustür & Kellertüre (2020) Ölheizung (2019) Erstellung Carport (2016) Renovation Nordfassade (2015) Isolation Keller inkl. Fenster (2013) Sitzplatzüberdachung West, Balkon Ost und Beschattung (2013) Garten Ost (2011) Garten West (2009) Nasszelle OG (2009) Wasserenthärtungsanlage (2008) Garten Ost (2008) Parkett OG (2007) Specksteinofen (2006) Umbau UG, EG, DG (2005/06) Neuanstrich Holzfassade (2003)
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Spätestens per Sommer 2026, der genaue Bezugstermin wird von der Verkäuferschaft 5 Monate im Voraus mitgeteilt.

Verkaufsrichtpreis CHF 1'350'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'350'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«LANDLEBEN GANZ NAH AM PULS»

ALTE ST. GALLERSTRASSE 26, 8352 ELSAU

