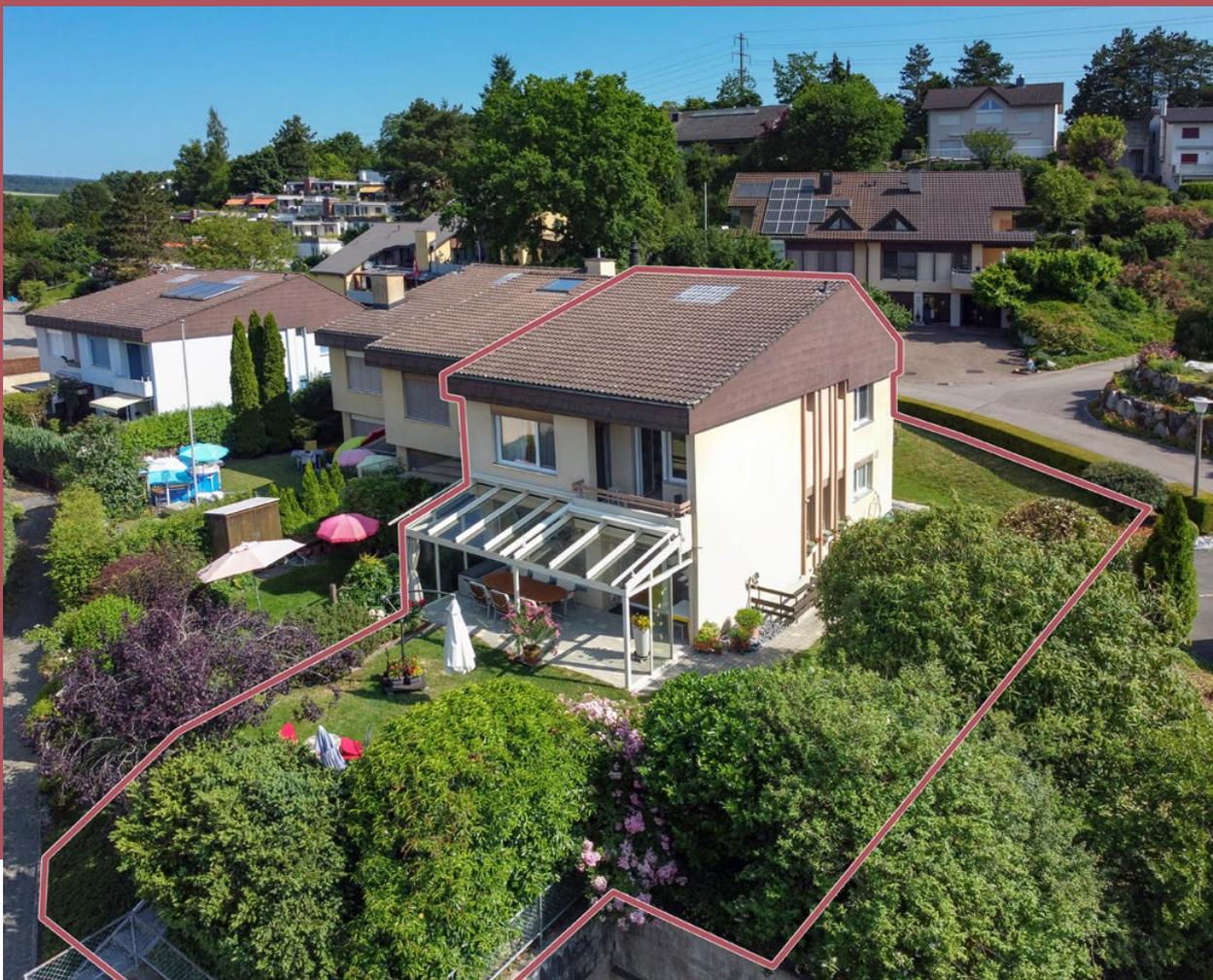


5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«EIN EIGENHEIM MIT WEITSICHT?»

SUNNENBERGSTRASSE 44, 8447 DACHSEN

«EIN EIGENHEIM MIT WEITSICHT?»

Herzlich willkommen an der Sunnenbergstrasse 44 in Dachsen

Dachsen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich.

Die Gemeinde liegt im malerischen Zürcher Weinlandgebiet. Sie ist eingebettet zwischen dem Cholfirst und dem Lauf des Rheins. Westlich verläuft die Grenze zwischen Deutschland und der Schweiz.

Dachsen ist gut an den Verkehr angeschlossen, mit einem zentral gelegenen Bahnhof, der von den S-Bahnlinien S12 und S33 im Halbstundentakt bedient wird. Zusätzlich steht eine Busverbindung, Linie 634, mit einem halbstündlichen Takt nach Schaffhausen sowie eine stündliche zum Schloss Laufen am Rheinfall zur Verfügung. Auch die Autobahn A4 ist leicht über eine nahegelegene Zufahrt erreichbar.

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule. Die Sekundarschule besuchen die Kinder im Nachbardorf Uhwiesen an der Zöllistr. 16.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im dorfeigenen Volg-Laden mit integrierter Postagentur erledigen. Für grössere Einkäufe eignen sich die Geschäfte in Neuhausen am Rheinfall oder Feuerthalen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Sunnenbergstrasse 44 8447 Dachsen
Baujahr	1977
Parkierung	1 Tiefgaragenplatz Nr. 6 1 Aussenparkplatz Nr. 6
Kataster-Nr.	1349
Zone	W/1.6
Kubatur	700 m ³
Grundstück	355 m ²
Wohnfläche	125.43 m ² Hauptnutzfläche 72.33 m ² Nebennutzfläche 277.02 m ² Aussennutzfläche
Miteigentum	1/10-Anteil an Garage (Baurecht) (Grundbuchauszug auf Anfrage erhältlich) 1/15-Anteil an gem. Flächen
Vermögen MEG	per 31.12.2024: CHF 66'959.75 Anteil Eigentümer: CHF 6'097.70
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 575.— /Jahr inkl. EF (Aufgrund neuer externer Verwaltung belaufen sich die Kosten inkl. EF in Zukunft auf ca. CHF 1'100.—)

Beschreibung

Das 5.5 Zimmer-Reiheneckhaus befindet sich ruhig gelegen zwischen dem Cholfirst und dem Lauf des Rheins in der Gemeinde Dachsen. Eingebettet in grüne Wiesen, Felder und Rebberge bietet die Umgebung alles, was ein Naturfreund sich wünschen kann. Die verzweigten Wald- und Wiesenwege sind perfekt für Jogger, Wanderer und Fahrradfahrer und im Sommer sorgt der 300 m entfernte Rhein für angenehme Abkühlung.

Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg im Dorf, während die grossen Einkäufe entweder im Coop Megastore in Feuerthalen (ca. 11 min mit dem Auto), im Coop, Migros und Denner in Kleinandelfingen (ca. 9 min mit dem Auto), im Stadtkern von Schaffhausen oder im Herblinger Markt in Herblingen-Schaffhausen (jeweils ca. 14 min mit dem Auto) erledigt werden können. Der Bahnhof Dachsen ist in 6 Fahrminuten mit dem Fahrrad erreichbar. Von hier aus profitieren Sie mit der Buslinie 634 sowie den Zuglinien S12 und S33 von guten Anbindungen nach Zürich, Schaffhausen sowie Winterthur. Die Autobahnauffahrten «Uhwiesen» und «Benken» können in ca. 5 Fahrminuten erreicht werden und garantieren Ihnen gute Anschlüsse nach Schaffhausen, Winterthur, Zürich und den Flughafen Kloten. Der Kindergarten sowie die Primarschule liegen im Dorf, während sich die Oberstufe im benachbarten Uhwiesen (ca. 18 min mit dem Fahrrad) befindet.

Das Reiheneckhaus verfügt über 125.43 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Tiefgaragenparkplatz sowie 1 Aussenparkplatz.

Von der Strasse aus gelangen Sie über den gepflasterten Weg mit wenigen Treppenstufen und Aussenbeleuchtung zum gedeckten Hauseingang. Hier befindet sich neben dem Hauszugang zudem ein 3.58 m² grosser Geräteraum mit Staufläche für Ihre Gartenutensilien. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée, zu dessen rechter Seite sich das Gäste-WC, ausgestattet mit Lavabo, geräumigem Wandschrank und WC, befindet. Gehen Sie geradeaus, gelangen Sie in den Vorplatz mit integrierter Garderobe, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Zu Ihrer Linken liegt die 8.65 m² grosse Küche samt Durchreiche. Diese umfasst einen Glaskeramikherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen sorgt für reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während die Granitabdeckung eine elegante Arbeitsfläche bietet. Als Letztes folgt der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 37.45 m². Das grosse Panoramafenster durchflutet den Bereich mit viel Tageslicht und Sie profitieren von einem direkten Zugang zum Sitzplatz und Garten. Dank der süd-westlichen Ausrichtung können Sie die Sonnenstrahlen bis in die späten Abendstunden geniessen. Bei Bedarf sorgt ein elektrisch betriebener Sonnenstoren für angenehme Beschattung, während das Glasvordach vor Regen schützt.

Links vom Aufgang ins Obergeschoss liegen zwei Zimmer mit jeweils 11.75 und 12.47 m². Beide Räume verfügen über praktische Einbauschränke und die grossen Fenster spenden viel Tageslicht.



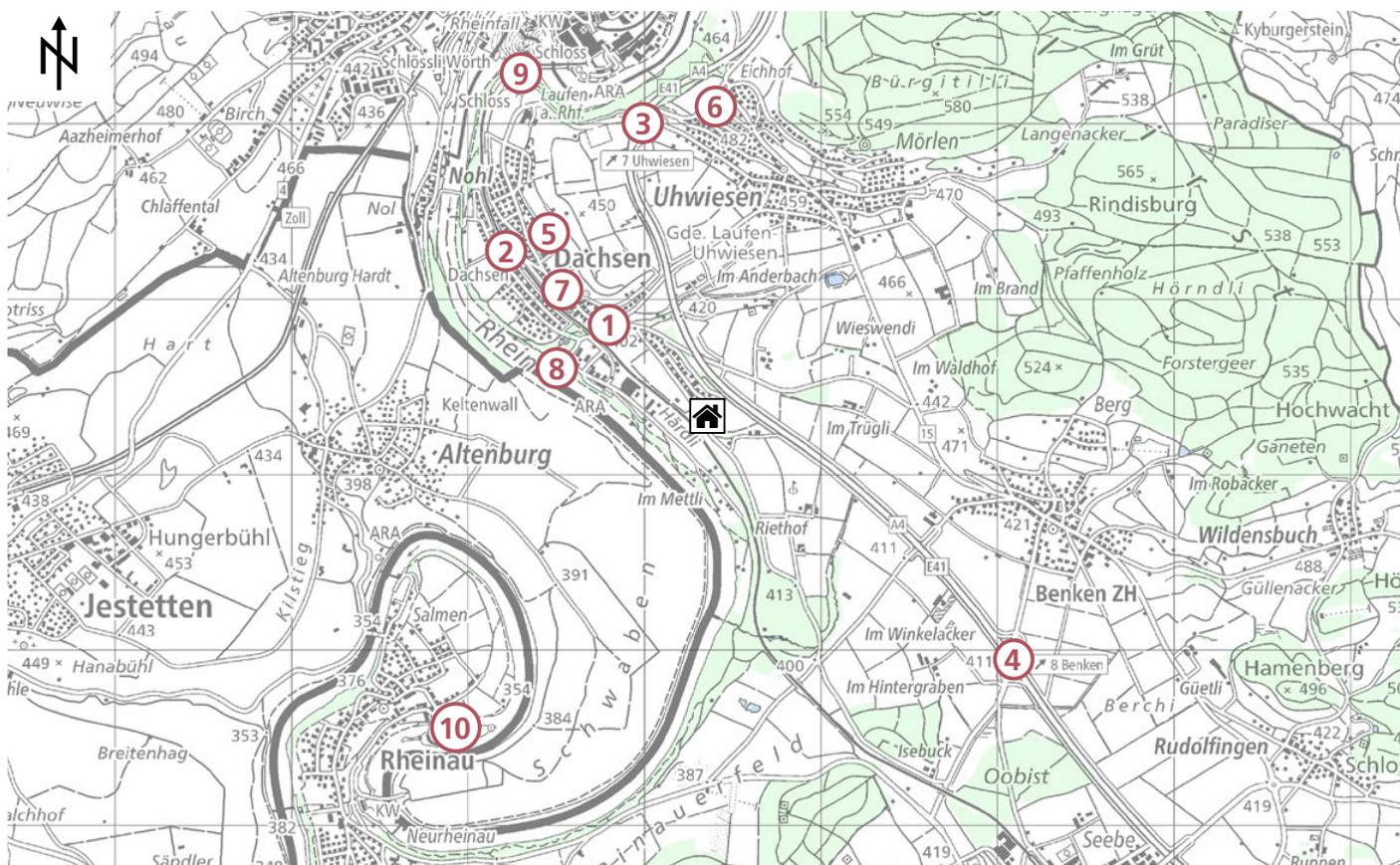
Gegenüber der Treppe liegt das Familienbad mit Dusche, Badewanne, Lavabo, Spiegelschränken und WC. Daran angrenzend befinden sich ein zusätzlicher Einbauschränk im Vorplatz sowie zwei weitere 17.48 und 10.78 m² grosse Zimmer. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang auf den gedeckten, 4.02 m² grossen Balkon. Dieser ist nach Süd-Westen ausgerichtet, wodurch Sie angenehme Nachmittags- und Abendsonne sowie eine wunderschöne Aussicht ins Grüne geniessen können.

Über eine Dachbodenluke im Vorplatz des Obergeschosses gelangen Sie in den grosszügigen Estrich, welcher ordentlich Stauraum bietet. Das Oblicht sorgt für viel Helligkeit im 1. OG.

Auf der rechten Seite des mit Einbauschränken bestückten Vorplatzes im Untergeschoss befindet sich ein 15.74 m² grosses Kellerabteil. Über das Kellerabteil gelangen Sie direkt in einen weiteren Abstellraum mit 12.05 m² und direktem Gartenzugang – ideal als Werkstatt geeignet. Geradeaus an den Vorplatz angrenzend liegt ein weiteres 5.70 m² grosses Kellerabteil. Linkerhand befindet sich der grosszügige Trockenraum, welcher mit den Öltanks ausgestattet ist. Angrenzend erstreckt sich der Heizungsraum, der den Boiler, die Heizung, eine Waschmaschine sowie ein Lavabo beherbergt. Über einen separaten Zugang auf der Südseite der Liegenschaft gelangen Sie zudem zur Tiefgarage mit Luftschutzkeller (umfunktioniert in gemeinschaftlichen Veloabstellraum), einer Waschbox sowie dem zur Liegenschaft gehörenden Abstellplatz im gemeinschaftlichen Abstellraum.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den gepflegten Umschwung mit einladender Sitzgelegenheit, Gartenmauer und einem weiteren Geräteraum - ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Des Weiteren profitieren Sie von einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlich genutzten Spielplatz gleich vor der Liegenschaft. Für die Parkierung stehen Ihnen ein Tiefgaragenparkplatz (samt Stromzufuhr für E-Ladestation) sowie ein Aussenparkplatz zur Verfügung.

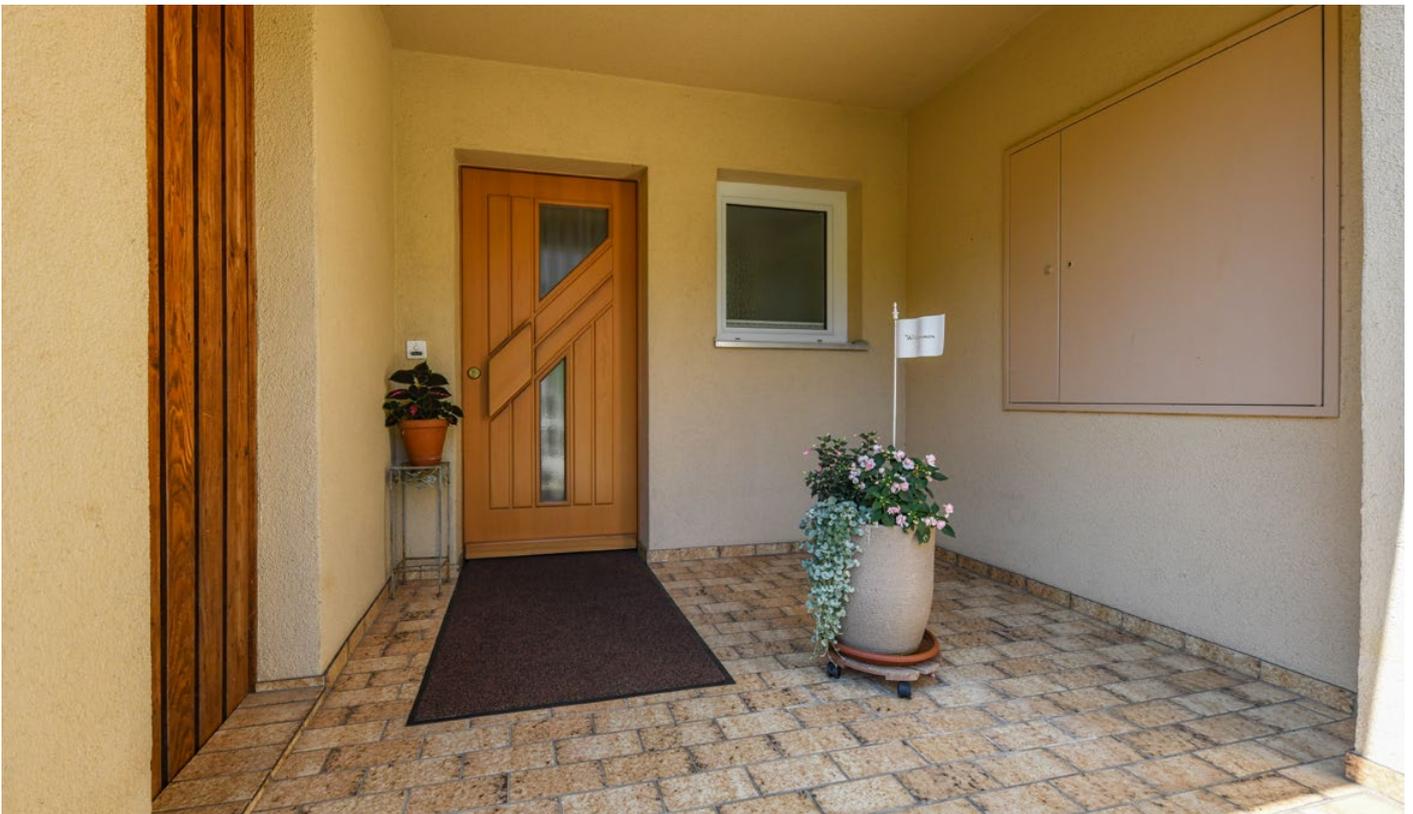
Standort Dachsen



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Lindenstrasse» Linie 634 | 800 m |
| 2. | Bahnhof Dachsen S/S12/S33/SN3 | 1.6 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Uhwiesen» | 2.8 km |
| 4. | Autobahnzufahrt «Benken» | 3.5 km |
| 5. | Kindergarten, Primarschule Dachsen | 1.5 km |
| 6. | Sekundarschule «Kreis Uhwiesen» | 2.6 km |
| 7. | Volg Dachsen mit integrierter Postagentur | 1.2 km |
| 8. | Schwimmbad Dachsen | 1.2 km |
| 9. | Sehenswürdigkeit Rheinfall, Restaurant «Schloss Laufen» | 2.6 km |
| 10. | Sehenswürdigkeit «Klosterinsel Rheinau» | 5.8 km |

Impressionen

Hauszugang



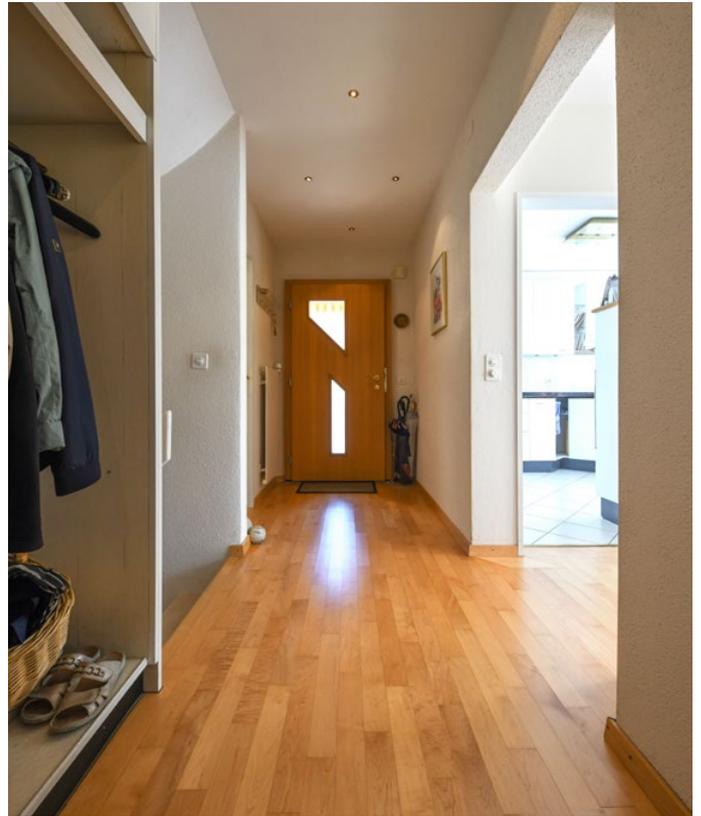
Entrée



Gäste-WC EG



Vorplatz EG



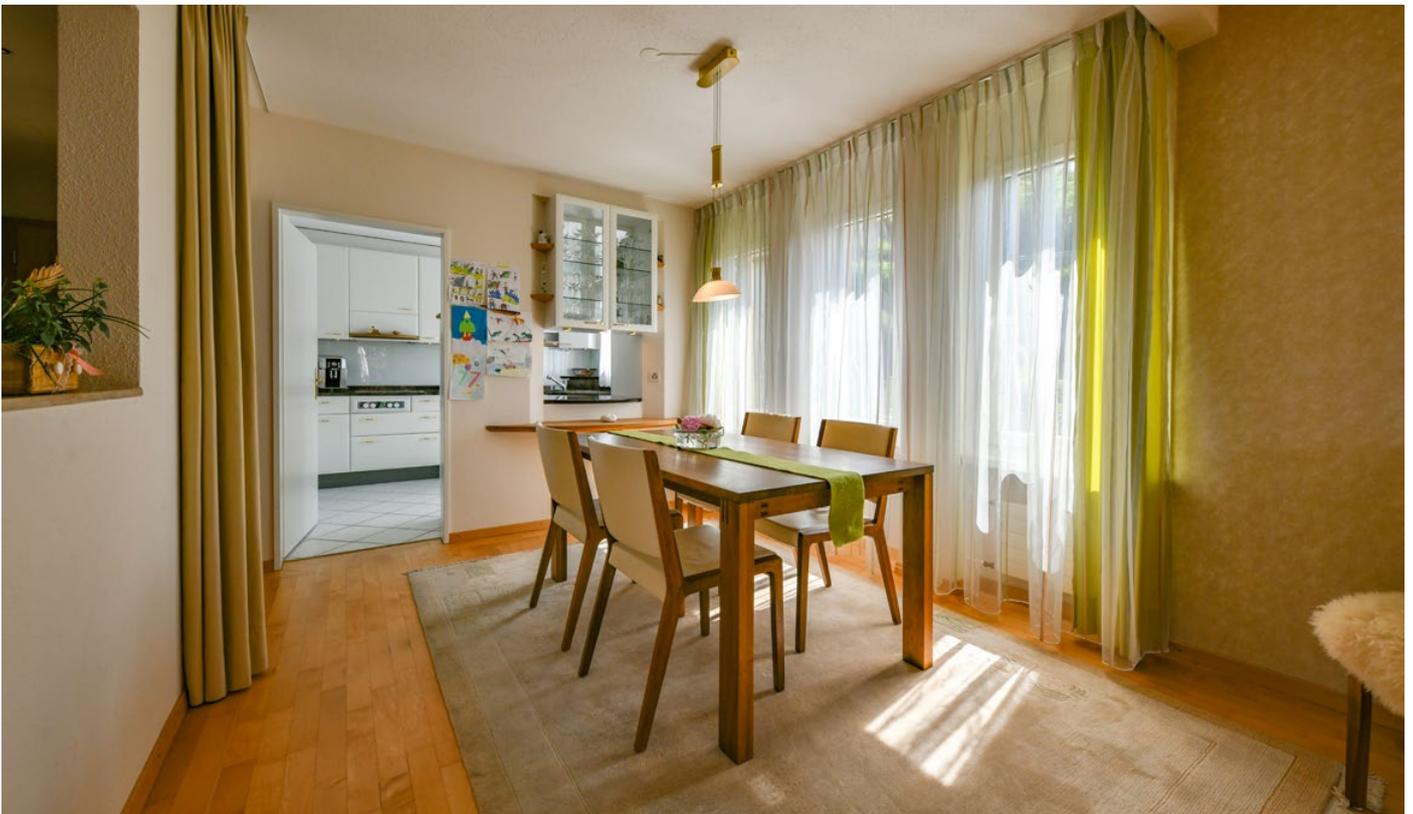
Küche



Durchreiche



Wohn-/Esszimmer





Vorplatz OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Balkon



Badezimmer OG



Estrich



Vorplatz UG



Keller 1



Keller 2





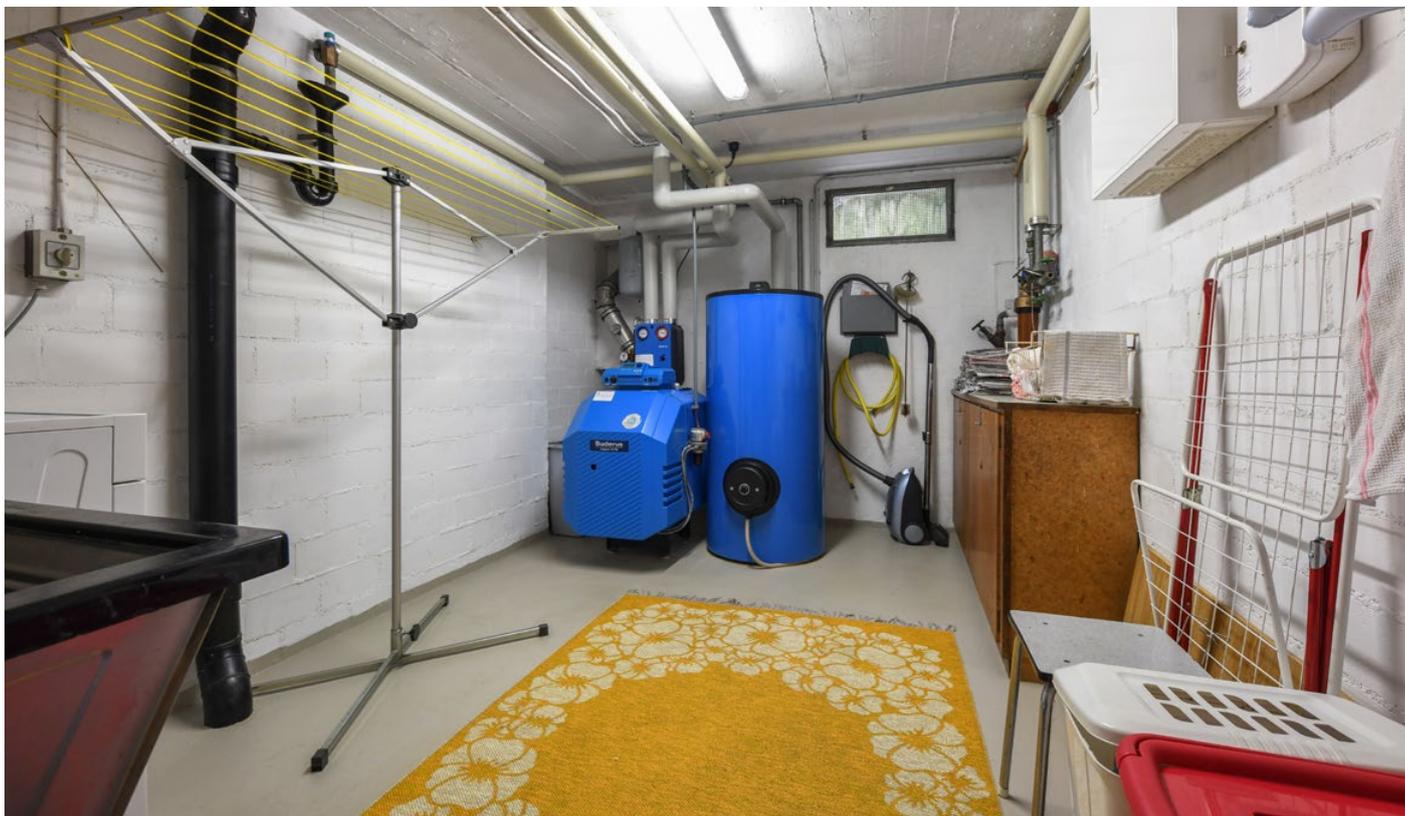
Keller 3



Trockenraum



Heizungsraum



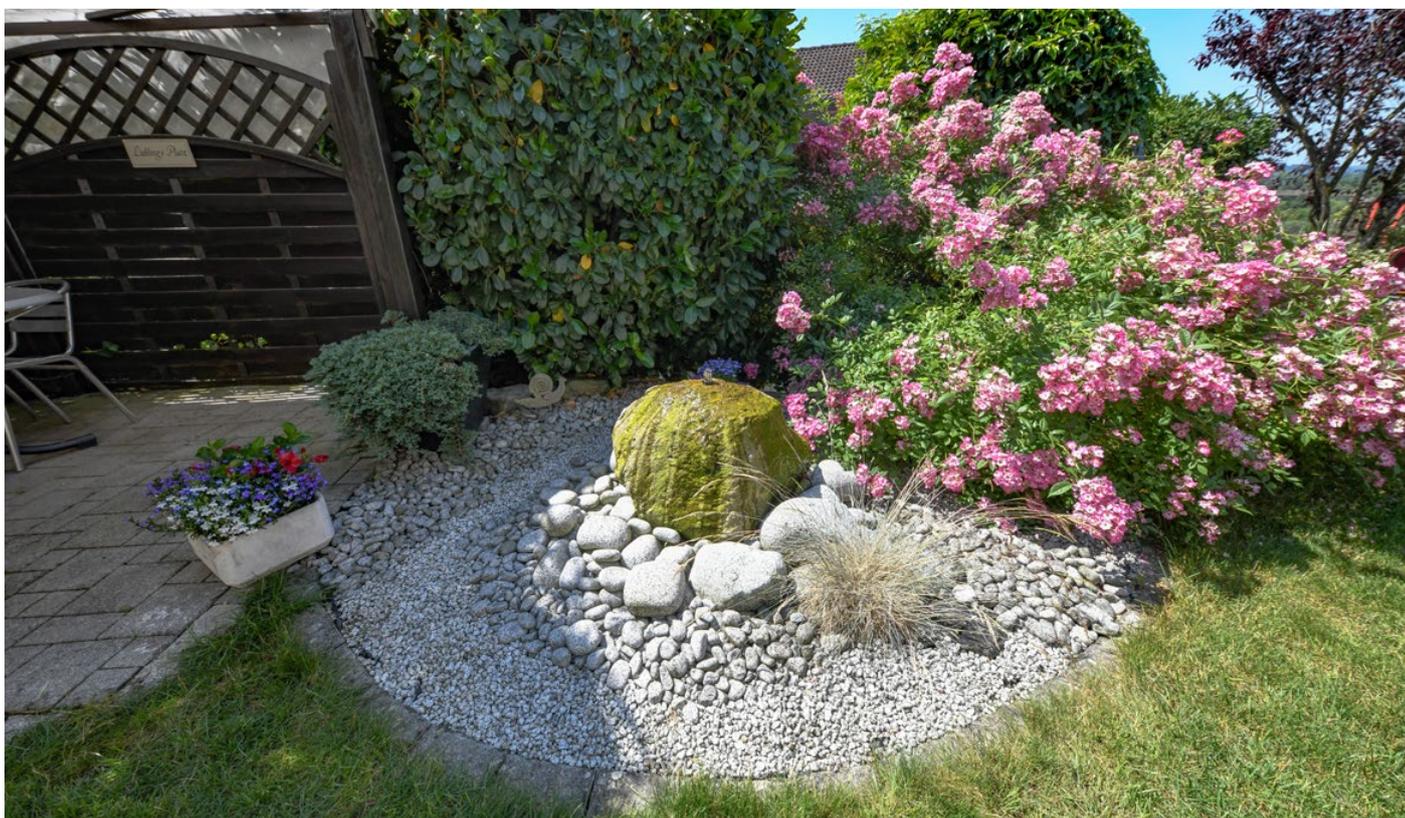


Elektrotabelleau

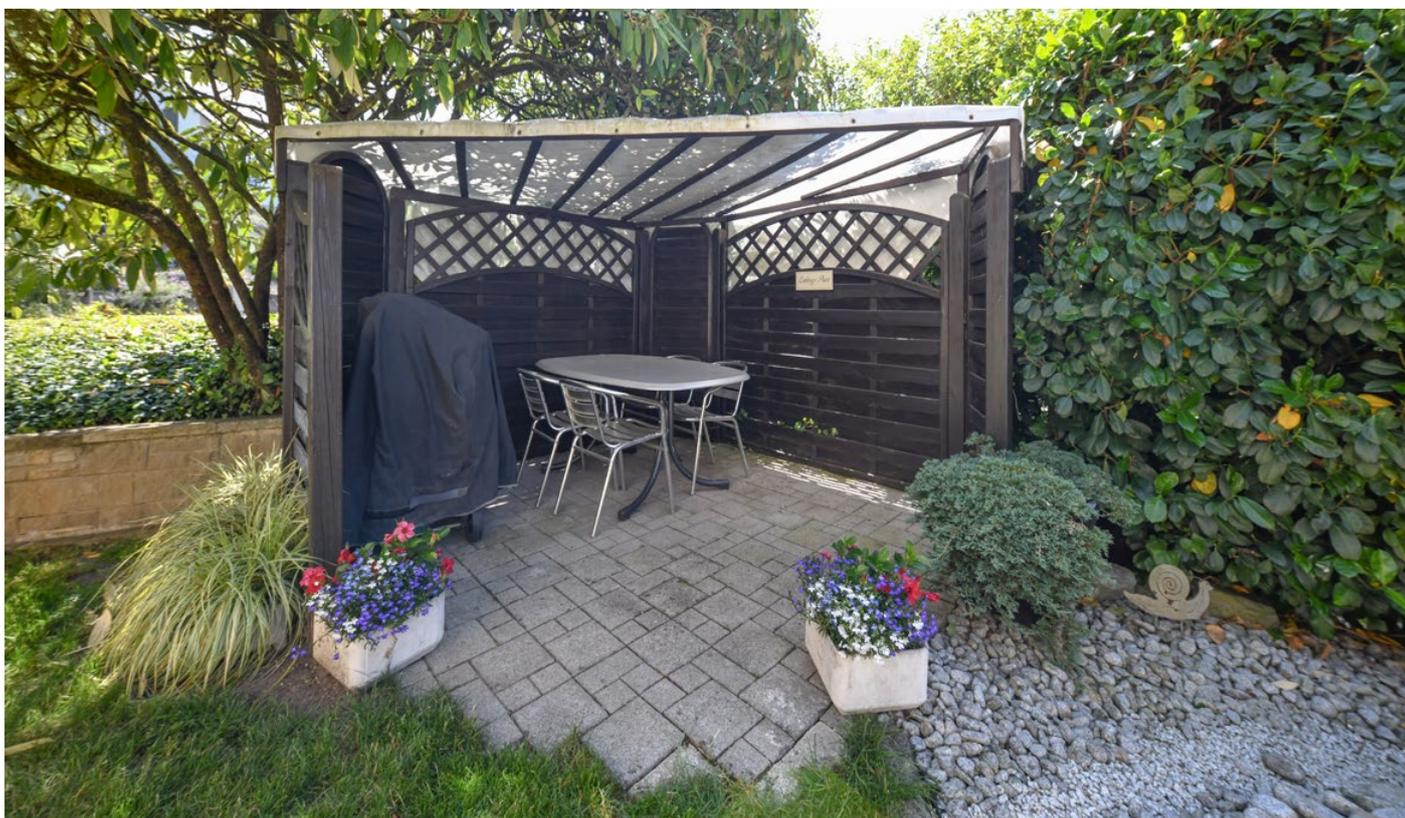


Aussenbereich

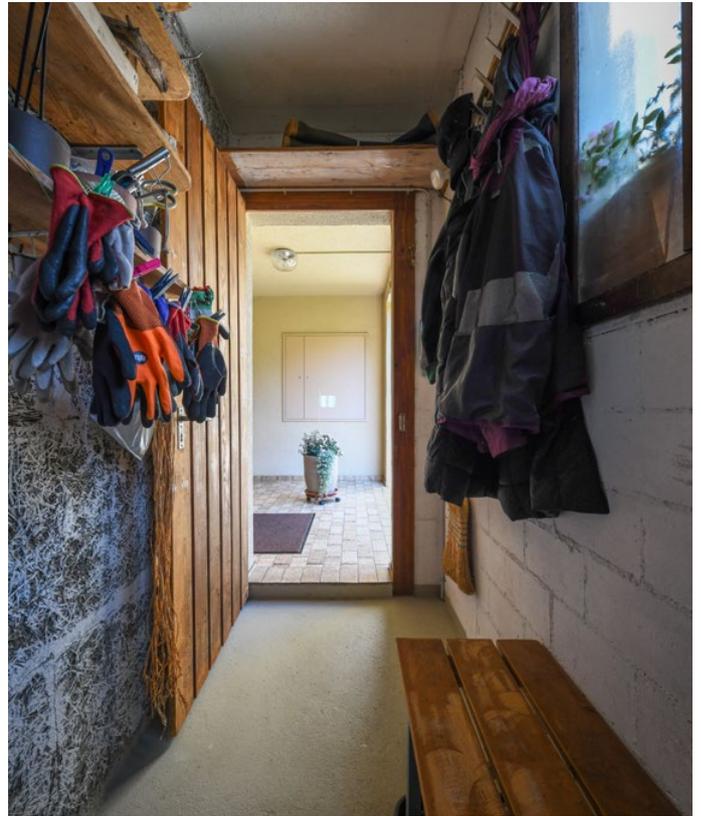




Sitzplatz



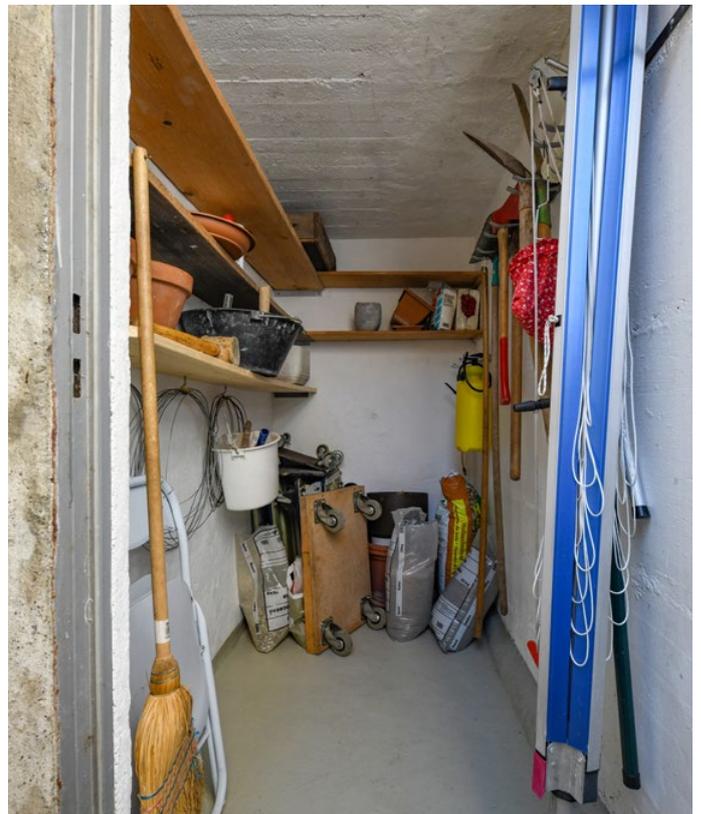
Geräteraum 1



Zugang zum UG



Geräteraum 2



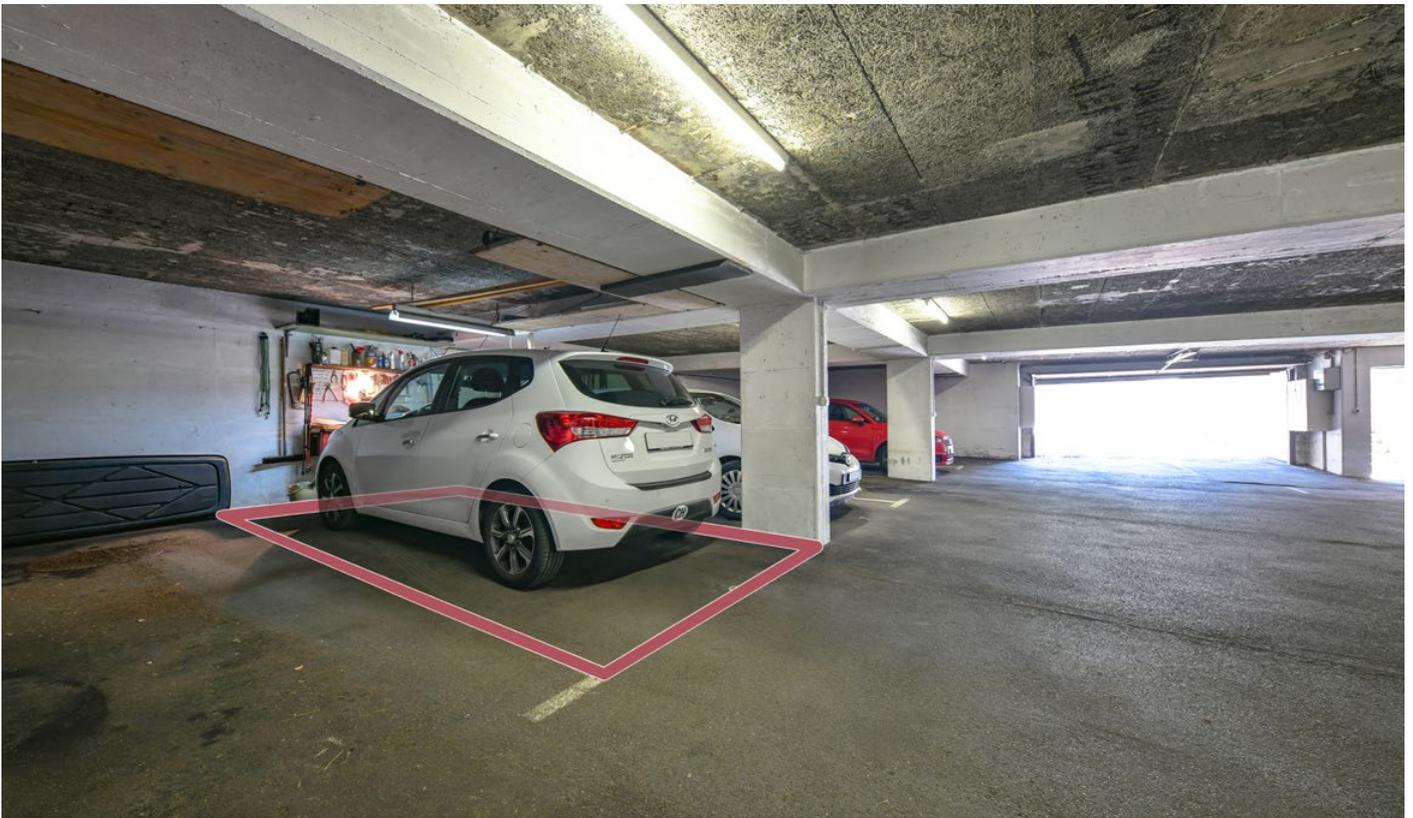
gemeinschaftlicher Spielplatz



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenparkplatz Nr. 6



Waschbox



gemeinschaftlicher Veloabstellplatz



Kellerabteil im gem. Abstellraum



Aussenparkplatz Nr. 6



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

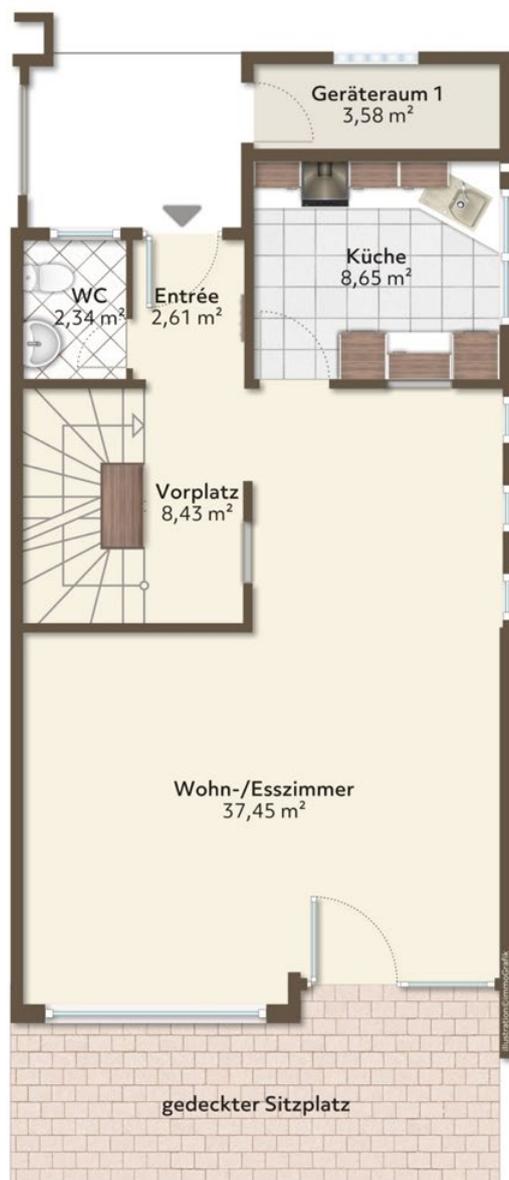
SUNNENBERGSTR. 44

Hauptnutzfläche 59.48 m²

Nebennutzfläche 3.58 m²

Aussennutzfläche 273.00 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

SUNNENBERGSTR. 44

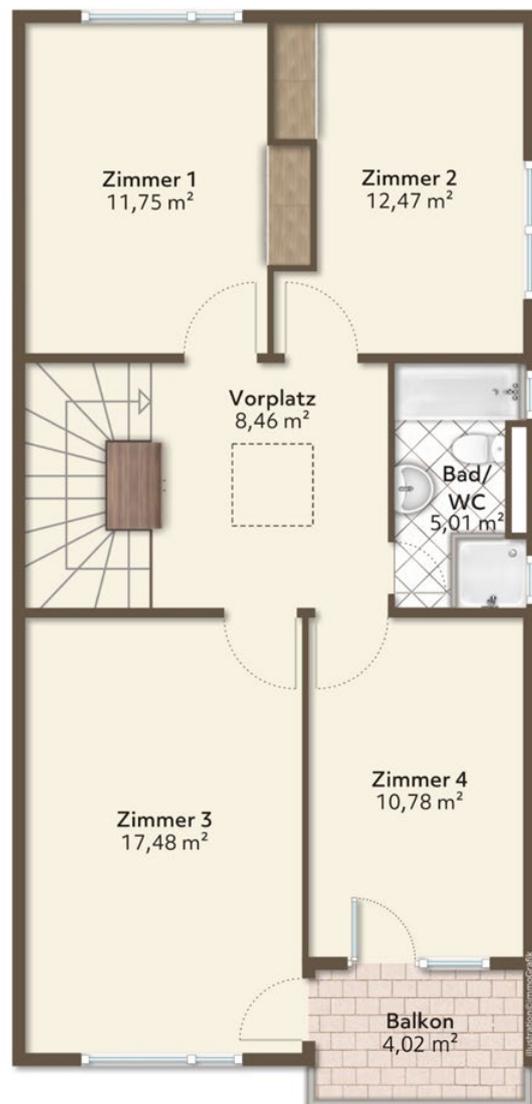
Hauptnutzfläche

65.95 m²

Aussennutzfläche

4.02 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNERGESCHOSS

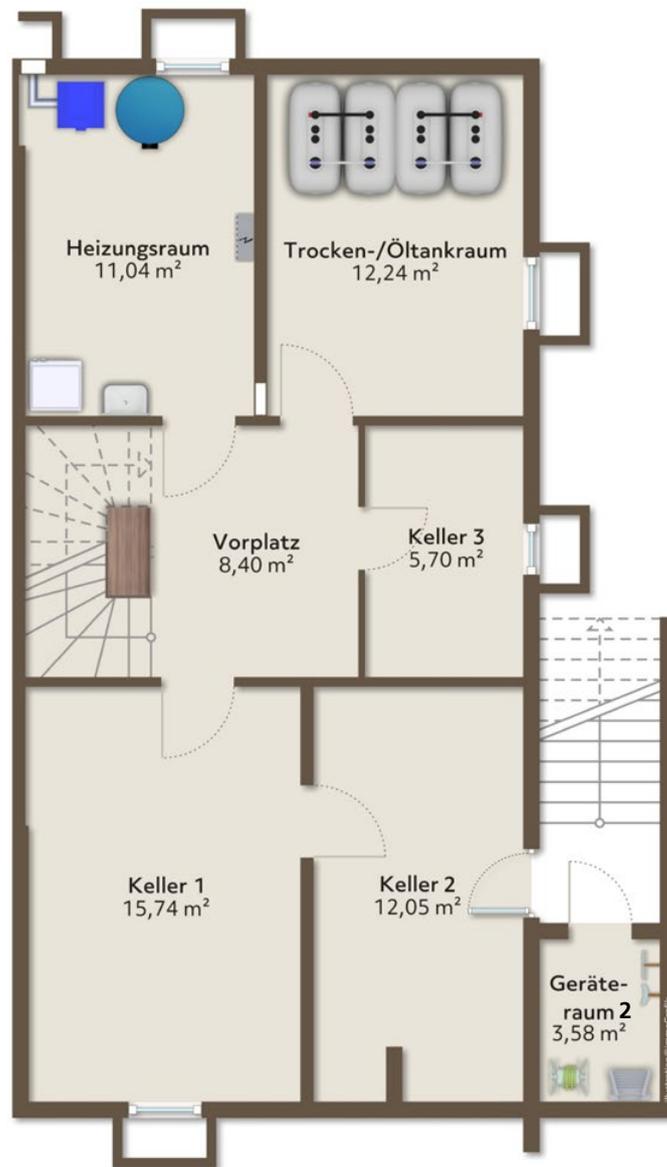
Nebennutzfläche

68.75 m²

5.5 ZIMMER-REFH

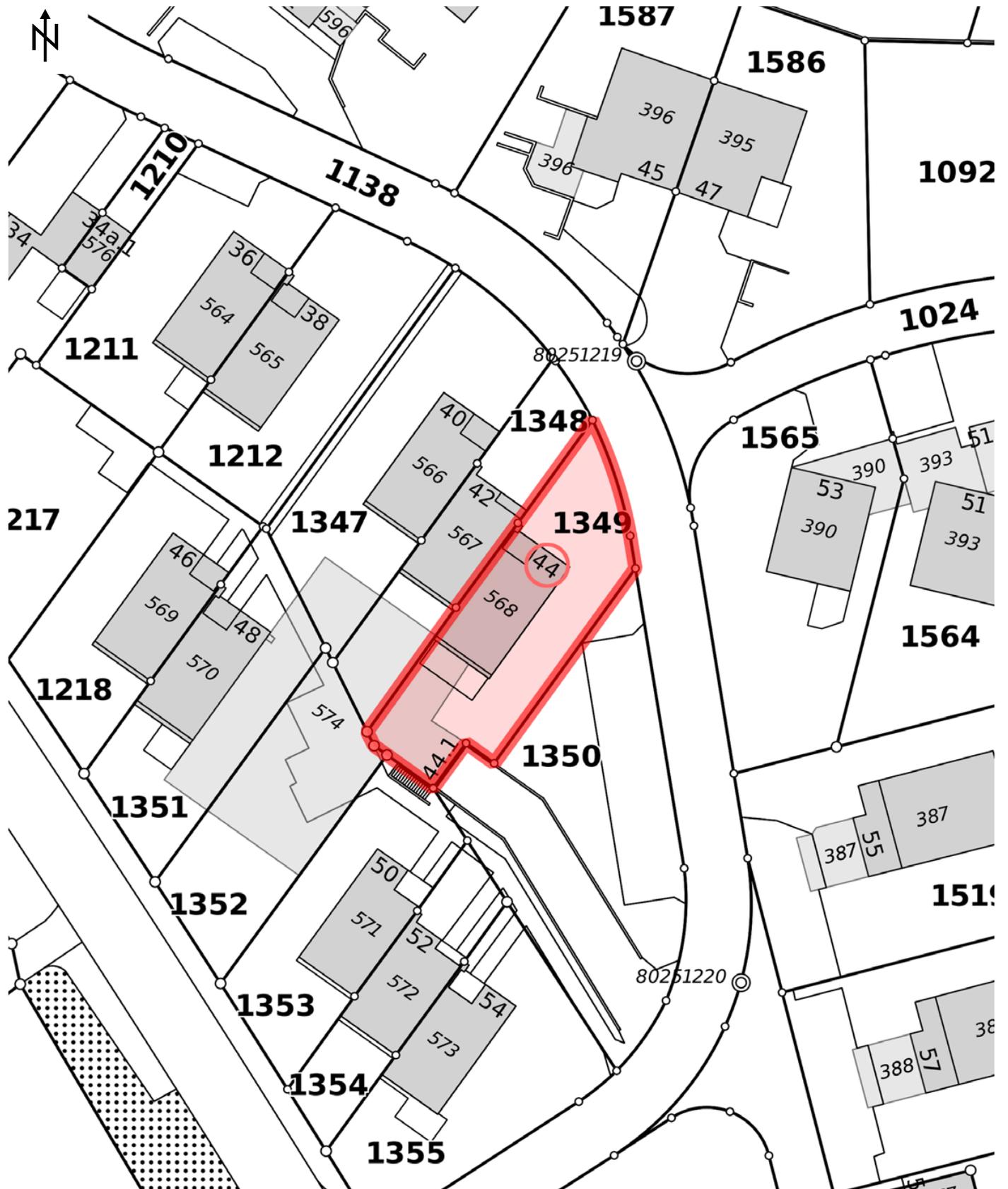
SUNNENBERGSTR. 44

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 108'825
Gemeinde/Quartier Dachsen
Grundstück-Nr. 025.1349

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

696'585

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dachsen	025-00568	Sonnenbergstrasse 44 8447 Dachsen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1977 Schätzung vom 23.05.2018 Schätzgrund: Revision	700	58'537	696'585

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wände	<u>Aussenwände</u> Wohngeschosse: Einschalen-Mauerwerk mit 40 mm Isolation verputzt, Giebelflächen Dachstock mit Eternitschindel auf Holzschalung Keller: Betonmauerwerk oder Mauerwerk <u>Innenwände</u> Mauerwerk oder Leichtbauwände <u>Decken</u> Betondecken als Geschossdecken
Heizung	Ölheizung 2003 Öltanks 2006 Wärmeverteilung über Radiatoren Elektro-Bodenheizung im Bad OG
Fenster	Kunststoff-Fenster (2000) 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Alu-Fensterläden Sonnenstoren mit Elektroantrieb bei Terrasse
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Dusche, Badewanne, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 6 & 1 Aussenparkplatz Nr. 6

Investitionen	Ersatz Sonnenstoren (2018) Wegbeleuchtung Aussentreppe (2018) Neue Teppiche (2008/2012) Renovation Wohnzimmer (2010) Einbau Deckenspots Gang (2010) Neuer Elektro-Boiler (2008) Neuer Öltank (2006) Beschattung Sitzplatz (2004) Sitzplatz Überdachung (2003) Sanierung Ölheizung (2003) Renovation WC (2002) Parkett Wohnzimmer/Gang (2001) Diverse Gartenarbeiten (2001) Fensterrenovation (2000) Umbau Badezimmer (2000) Malerarbeiten an Fassade (1990/2000) Renovation Küche (1996) Dachaufbau (1985)
---------------	---

Altlasten Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 890'000.—

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 890'000.—

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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«EIN EIGENHEIM MIT WEITSICHT?»

SUNNENBERGSTRASSE 44, 8447 DACHSEN

