

5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«TREFFPUNKT ABENDSONNE»

SUNNENBERGSTRASSE 54, 8447 DACHSEN

«TREFFPUNKT ABENDSONNE»

Herzlich willkommen an der Sunnenbergstrasse 54 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 54, 8447 Dachsen
Baujahr	1977
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 1 1 Aussenparkplatz Nr. 1
Kataster-Nr.	1355
Zone	W/1.6
Kubatur	710 m ³
Grundstück	375 m ²
Wohnfläche	125.43 m ² Hauptnutzfläche 72.97 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 TG	per 31.12.2024 CHF 66'959.75 Anteil Eigentümer CHF 6'097.70
Nebenkosten MEG TG	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 Minuten 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.

Über den gepflasterten Weg gelangen Sie von der Strasse zum gedeckten Hauseingang. Hier befindet sich neben dem Hauszugang zudem ein 3.58 m² grosser Geräteraum mit Staufläche für Ihre Gartentensilien. Durch die Eingangstür treten Sie ins Entrée, zu dessen rechter Seite sich das Gäste-WC, ausgestattet mit Lavabo, geräumigem Wandschrank und WC, befindet. Geradeaus eröffnet sich der Vorplatz mit praktischem Einbauschränk und reichlich Platz für Ihre Alltagskleidung. Auf der linken Seite liegt zunächst die geschlossene Küche, welche über einen Glaskeramikherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken verfügt. Anschliessend folgt der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 37.45 m² und Cheminée. Das grosse Panoramafenster sowie die Fenstertür durchfluten den Raum mit viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zum gedeckten Sitzplatz. Dank südwestlicher Ausrichtung profitieren Sie hier bis in die späten Abendstunden von angenehmen Sonnenstrahlen. Bei Bedarf sorgt ein elektrisch betriebener Sonnenstoren für angenehme Beschattung, während das Glasvordach vor Regen schützt.

Rechts vom Aufgang ins Obergeschoss liegen zwei Zimmer mit jeweils 17.48 und 10.78 m². Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang auf den gedeckten, 3.95 m² grossen Balkon mit wunderschöner, unverbaubarer (Landwirtschaftszone) Aussicht ins Grüne. Gegenüber dem Treppenaufgang liegt das Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschränken, geräumigem Wandschrank und WC.

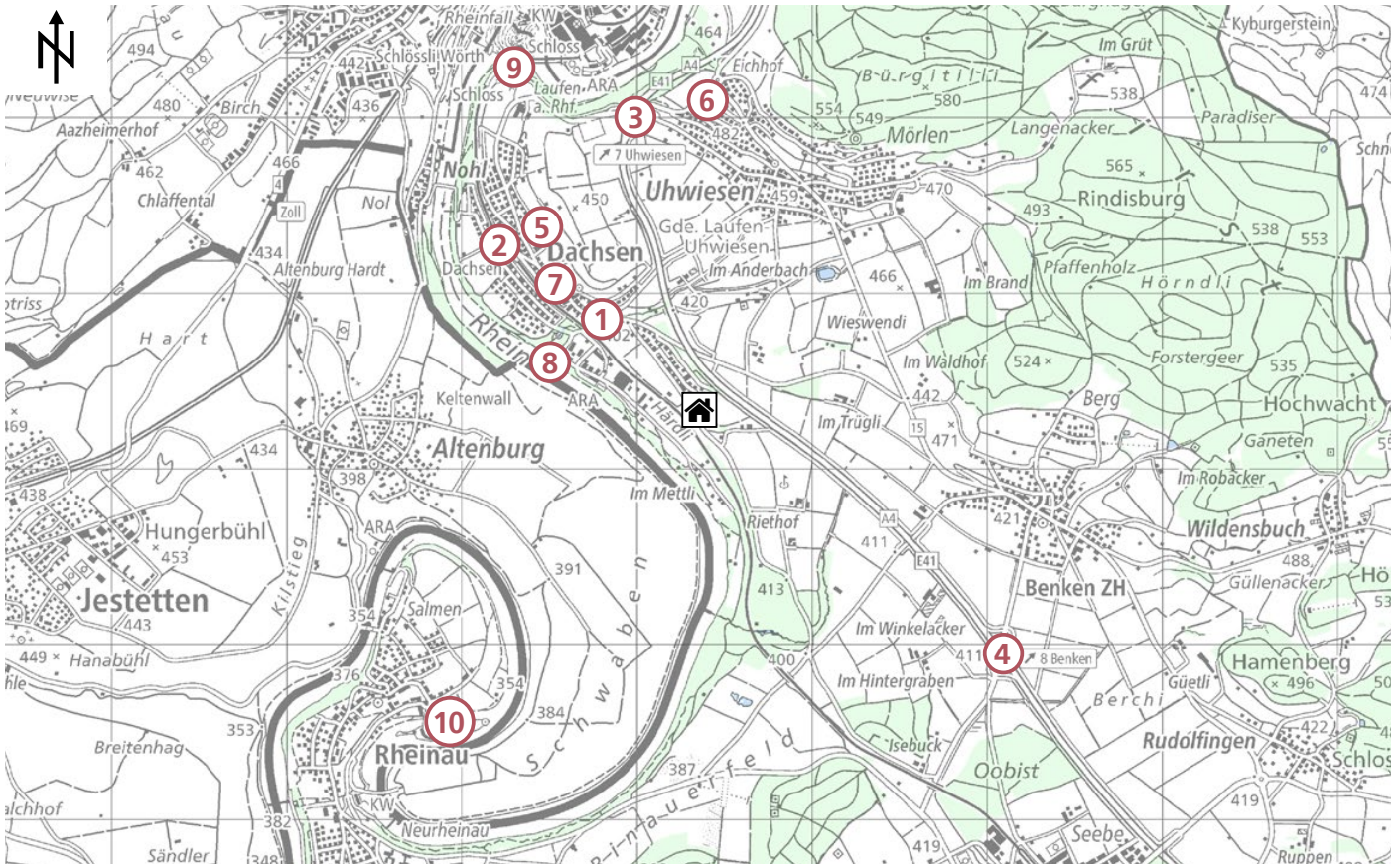


Daran angrenzend befinden sich ein zusätzlicher Einbauschrank im Vorplatz sowie zwei weitere 11.75 und 12.47 m² grosse Zimmer mit viel Tageslicht. Im Vorplatz des Obergeschosses führt eine Dachbodenluke in den grosszügigen Estrich, der viel Stauraum bietet und das Oblicht sorgt für viel Helligkeit.

Auf der rechten Seite des mit Einbauschränken bestückten Vorplatzes im Untergeschoss befindet sich ein 28.43 m² grosses Kellerabteil. Geradeaus schliesst sich ein weiteres 5.70 m² grosses Kellerabteil an den Vorplatz an. Linkerhand befindet sich der Heizungsraum, welcher die Wärmepumpe sowie das Elektrotabelleau beherbergt. Angrenzend erstreckt sich die Waschküche, ausgestattet mit Boiler, Waschmaschine, Elektrotabelleau und Lavabo. Über einen separaten Zugang auf der Nordseite der Liegenschaft gelangen Sie zudem zur Tiefgarage mit Luftschuttkeller (umfunktioniert in gemeinschaftlichen Veloabstellraum), einer Waschbox sowie dem zur Liegenschaft gehörenden Kellerabteil im gemeinschaftlichen Abstellraum.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den gepflegten Umschwung mit einladender Sitzgelegenheit - ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Des Weiteren profitieren Sie von einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlich genutzten Spielplatz, nur wenige Meter entfernt von der Liegenschaft. Für die Parkierung stehen Ihnen ein Tiefgaragenparkplatz sowie ein Aussenparkplatz zur Verfügung.

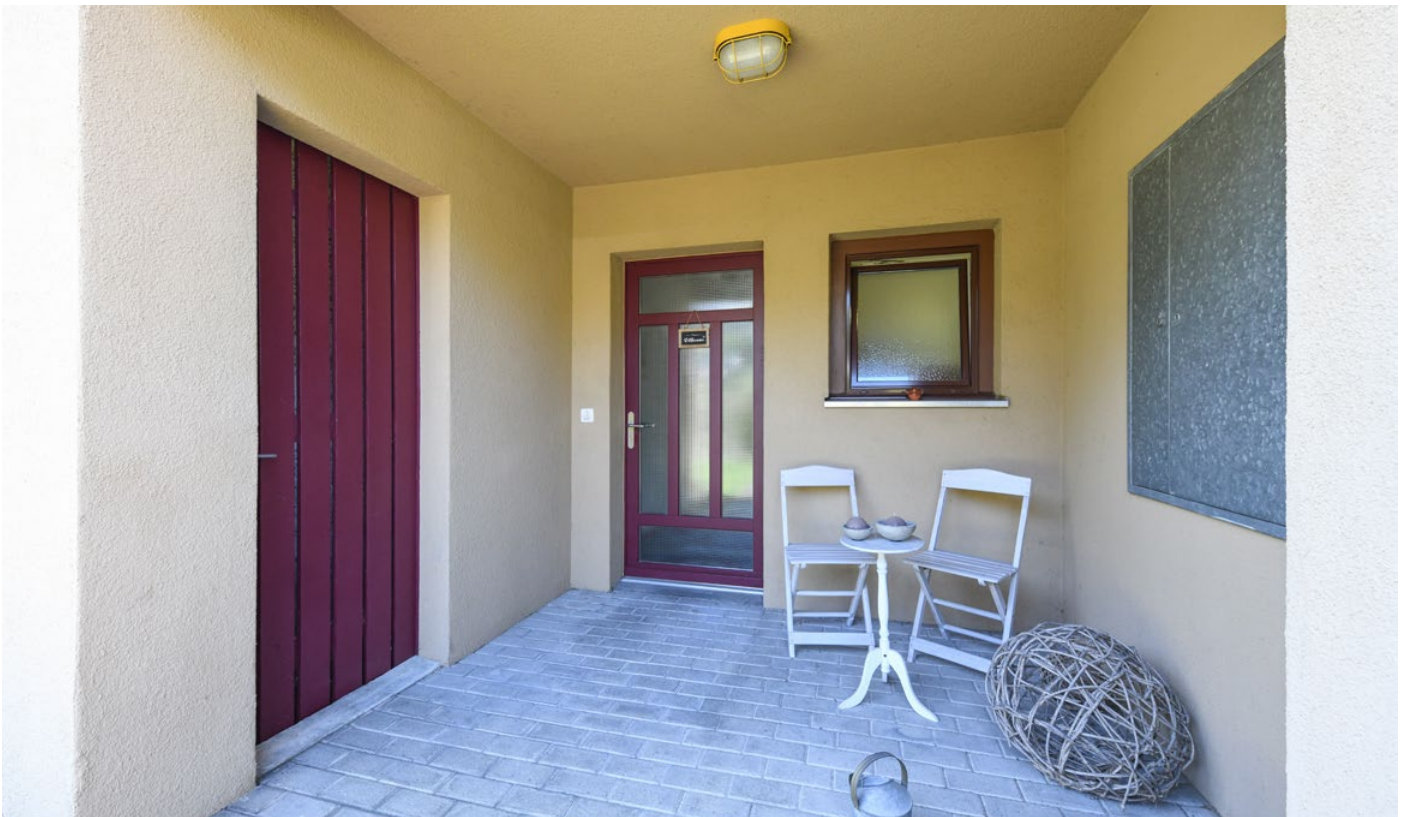
Standort Dachsen



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Dachsen, Lindenstrasse» Linie 634 | 800 m |
| 2. | Bahnhof Dachsen S/S12/S33/SN3 | 1.6 km |
| 3. | Autobahnezufahrt «Uhwiesen» | 2.8 km |
| 4. | Autobahnezufahrt «Benken» | 3.5 km |
| 5. | Kindergarten, Primarschule Dachsen | 1.4 km |
| 6. | Sekundarschule «Kreis Uhwiesen» | 2.5 km |
| 7. | Volg Dachsen mit integrierter Postagentur | 1.1 km |
| 8. | Schwimmbad Dachsen | 1.1 km |
| 9. | Sehenswürdigkeit Rheinfall, Restaurant «Schloss Laufen» | 2.5 km |
| 10. | Sehenswürdigkeit «Klosterinsel Rheinau» | 6.2 km |

Impressionen

Hauszugang



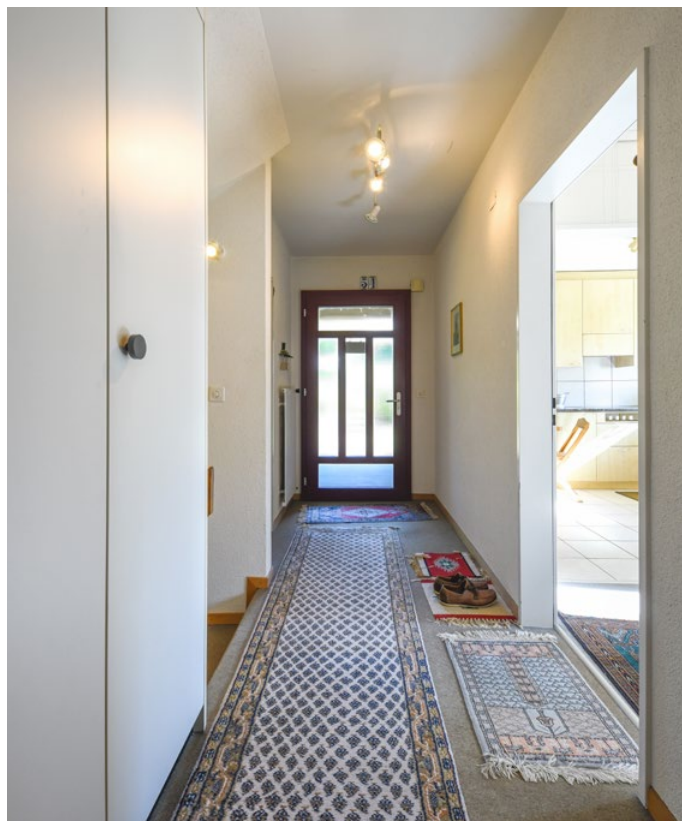
Entrée



Gäste-WC



Vorplatz EG



Küche



Wohn-/Esszimmer





Cheminée



Vorplatz OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Balkon



Bad/WC



Estrich



Vorplatz UG



A photograph of a rustic, wood-paneled interior space, likely a workshop or hobby room. The room features a wooden ceiling, walls, and floor. A long wooden table on the right is covered with various items, including a yellow bag and a small yellow object. A small wooden stool and a basket are visible near the center. A window with a red frame is on the left wall, and a small picture hangs on the right wall.

Waschküche



Heizraum



Elektrotableaus



Garten

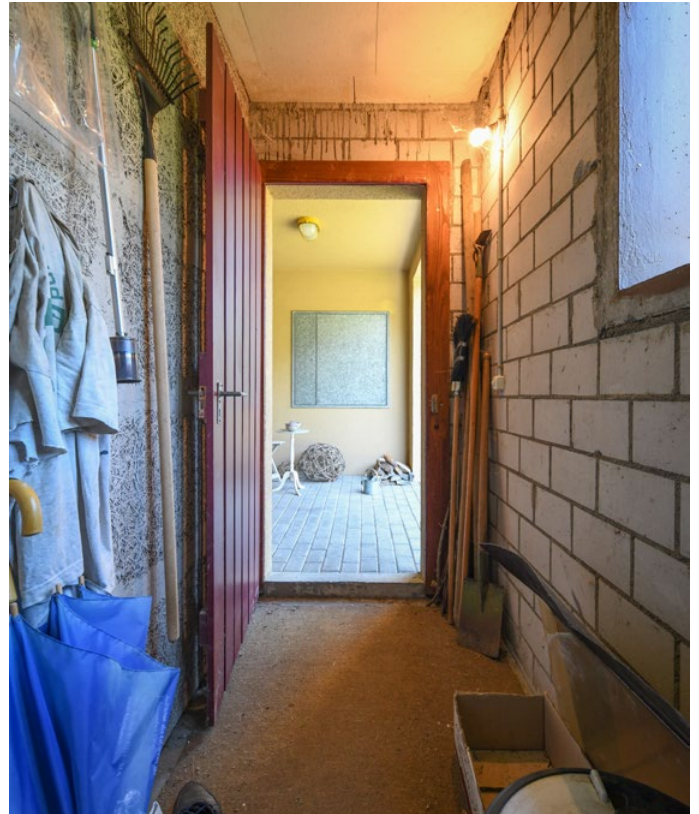




Sitzplatz



Geräteraum



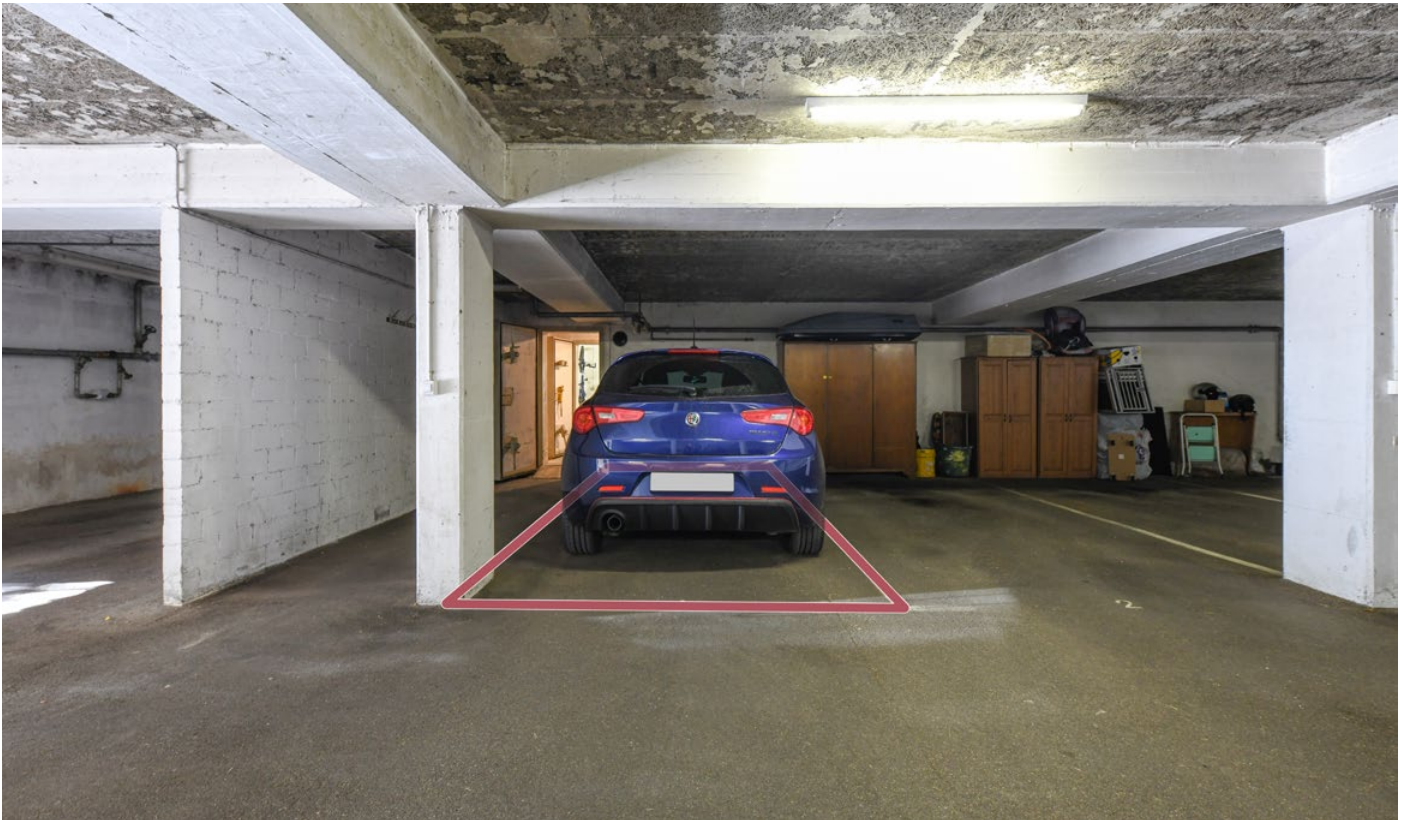
gemeinschaftlicher Spielplatz



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenparkplatz Nr. 1



Waschbox



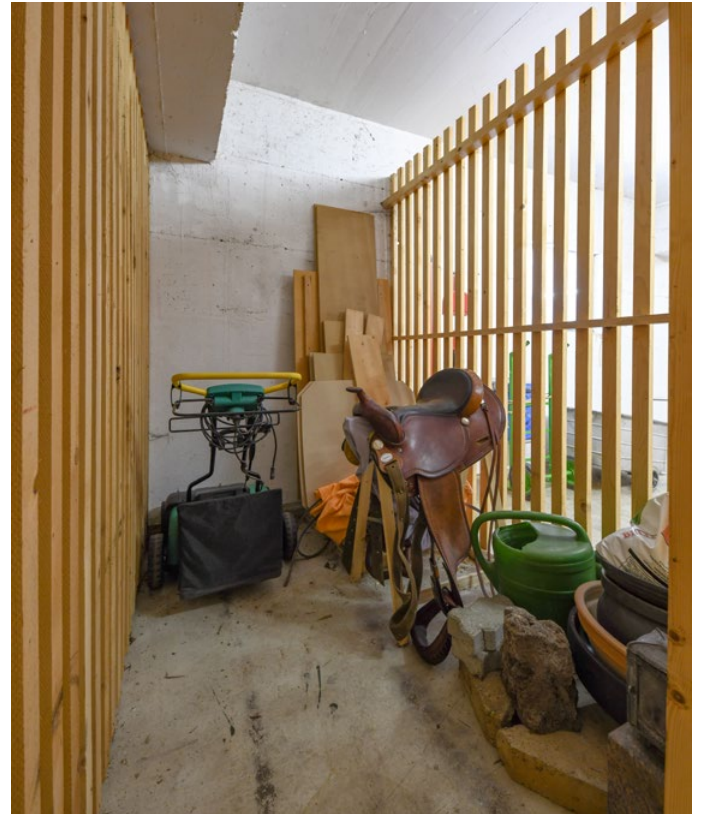
gemeinschaftlicher Veloabstellplatz



2. gem. Veloabstellplatz und gem. Luftschutzkeller



Kellerabteil im gemeinschaftlichen Abstellraum



Aussenparkplätze



Aussenparkplatz Nr. 1



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

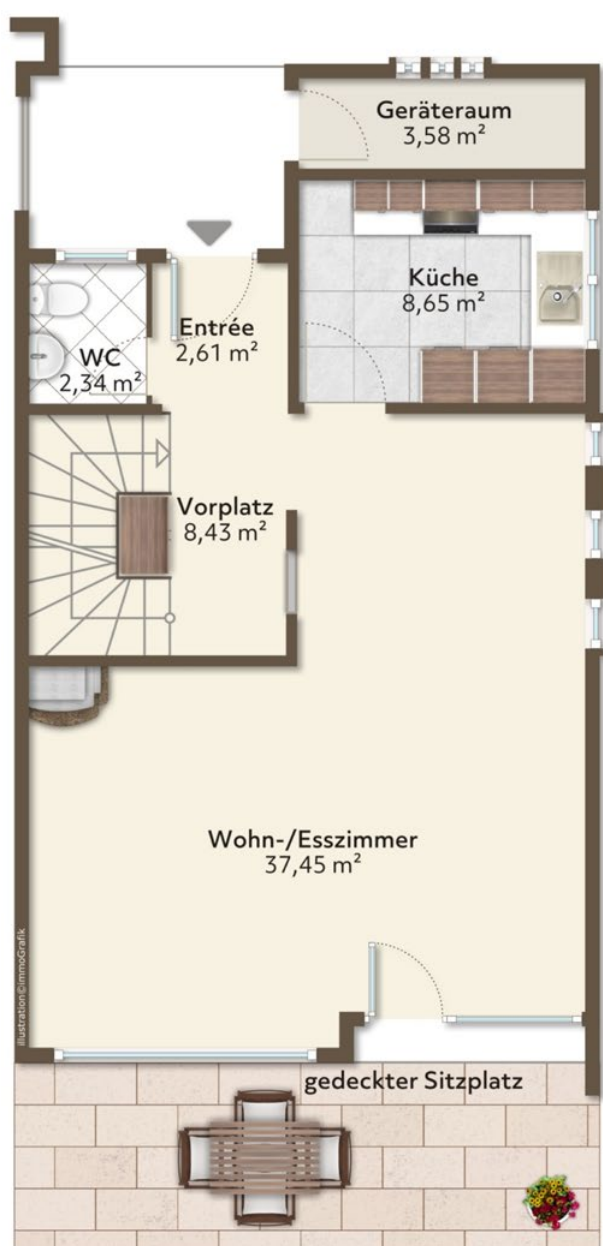
SUNNENBERGSTRASSE 54

Hauptnutzfläche 59.48 m²

Nebennutzfläche 3.58 m²

Aussennutzfläche 273.07 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

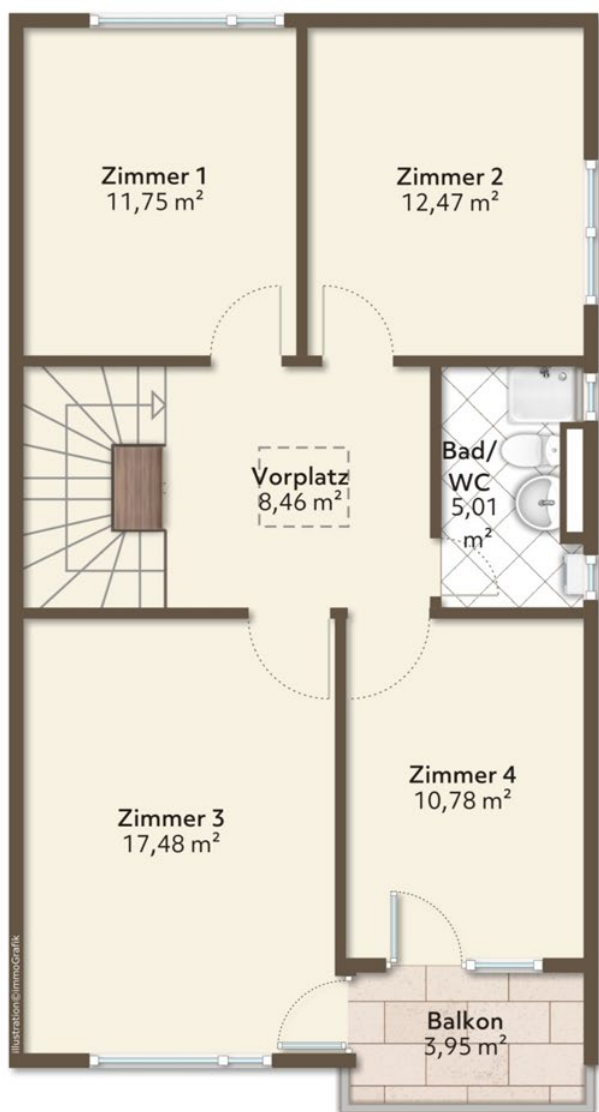
5.5 ZIMMER-REFH

SUNNENBERGSTRASSE 54

Hauptnutzfläche	65.95 m ²
-----------------	----------------------

Aussennutzfläche	3.95 m ²
------------------	---------------------

Obergeschoss



UNTERGESCHOSS

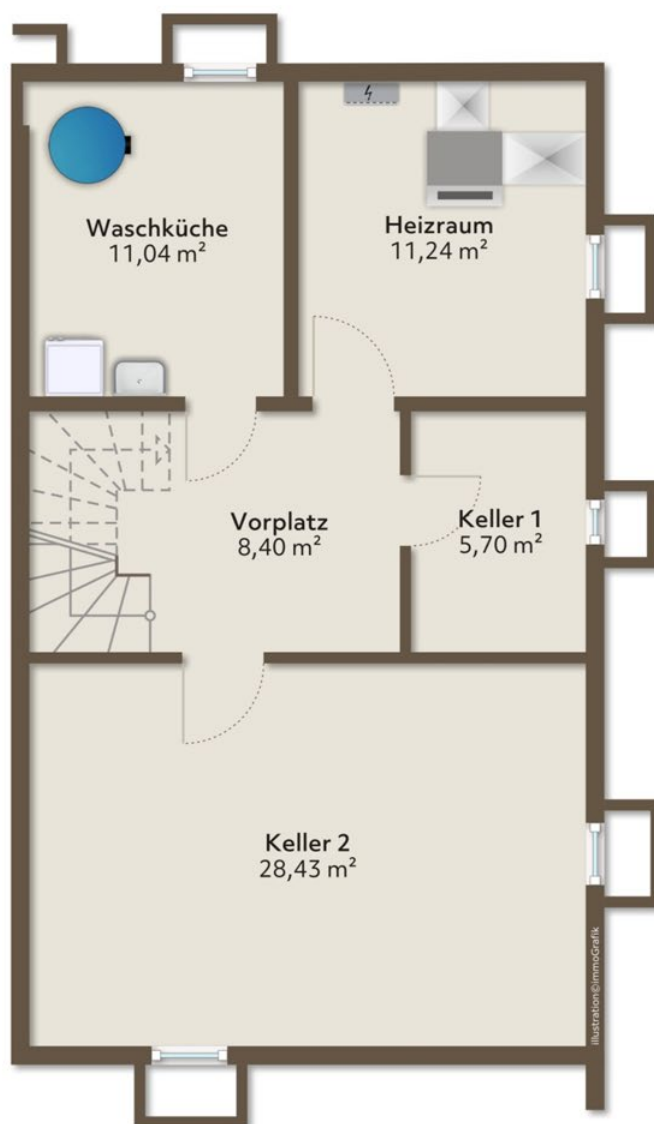
Nebennutzfläche

64.81 m²

5.5 ZIMMER-REFH

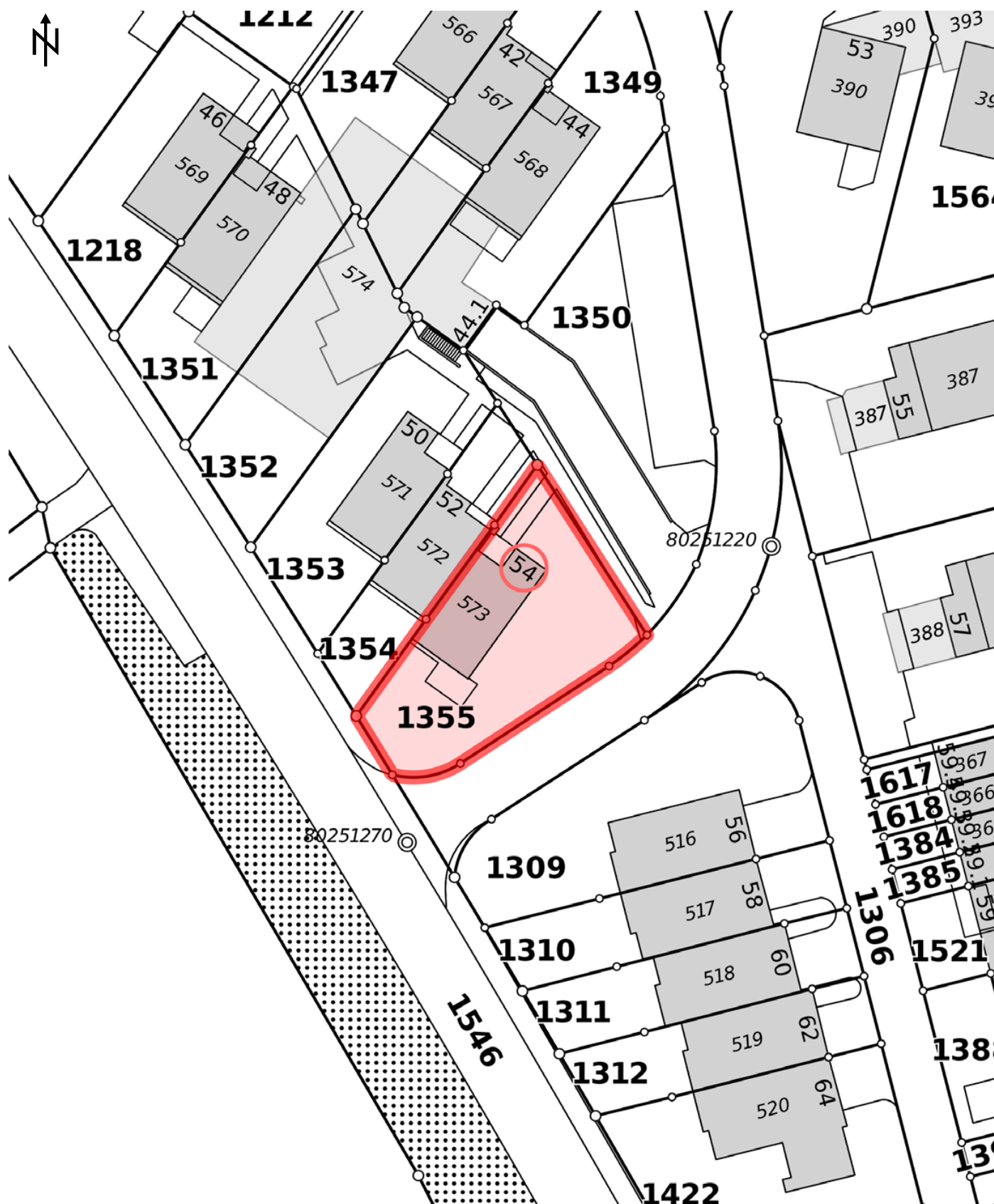
SUNNENBERGSTRASSE 54

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 108'829
Gemeinde/Quartier Dachsen
Grundstück-Nr. 025.1355

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **684'975**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dachsen	025-00573	Sonnenbergstrasse 54 8447 Dachsen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1977 Schätzung vom 18.05.2017 Schätzgrund: Revision	710	57'561	684'975

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Fassade / Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wände	<u>Wohngeschosse</u> Aussenwände: Isolierbackstein Trennwände: ALBA Gipsdielen Tragende Zwischenwände: Kalksandstein Böden: 2 cm Wärmeisolation und 5 cm Zementüberzug (EG) / 2 x 5 mm Isoschallmatten und 4 cm Zementüberzug (OG) Decken: Beton, armiert <u>Kellergeschoss</u> Aussenwände: Beton, Netzarmierung Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, reiner Zementmörtel Böden: Beton, 2 cm Zementüberzug Decken: Beton, armiert
Heizung	Wärmepumpe Luft/Wasser (2009) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holz-Metallfenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Aussenlamellenstoren Sonnenstore mit Elektroantrieb bei Terrasse
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 1 & 1 Aussenparkplatz Nr. 1

Investitionen

Badezimmer OG (2001)
Fenster (2004)
Heizung (2009)
Mauerwerk Waschküche (2023)

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis

CHF 840'000.—

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 840'000.—

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

VERKAUFSVORGEHEN 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

«TREFFPUNKT ABENDSONNE»

SUNNENBERGSTRASSE 54, 8447 DACHSEN

