4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«LANDLUFT MIT STADTANSCHLUSS»

IM RANK 9, 8332 RUMLIKON

HEV Region Winterthur

mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Rumlikon 6
Impressionen 7
Umgebung 20
Grundrisse 23
Katasterplan 25
GVZ 26
Das Wichtigste auf einen Blick 27
Philosophie / Geschichte HEV 28
Verkauf 30

«LANDLUFT MIT STADTANSCHLUSS»

Herzlich willkommen
Im Rank 9 in Rumlikon

Russikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zur Gemeinde Russikon gehören auch die Ortschaften Rumlikon und Madetswil sowie die Weiler Sennhof, Wilhof, Gündisau und Ludetswil.

Russikon bietet eine wunderschöne Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten und ist trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr so gut erschlossen, dass Zürich, Winterthur und der Flughafen Kloten in kurzer Zeit erreichbar sind.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem in Russikon im «SPAR Mini» mit integrierter Postagentur erledigen. Zudem bieten die dorfeigenen Hofläden frische Bio-Produkte, Teigwaren und Glace.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in der Hauptgemeinde Russikon und können mit dem Fahrrad oder dem Bus erreicht werden.

Ausserdem verfügt Russikon über ein vielfältiges Vereinsangebot in den Bereichen Kultur, Sport und Politik.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Im Rank 9, 8332 Rumlikon	
Baujahr	1991	
Parkierung	1 gedeckter Aussenparkplatz 1 ungedeckter Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	62	
Zone	W2	
Kubatur	1'789 m^3	
Grundstück	739 m^2	
Wohnfläche	96.8 m^2 8.0 m^2 191.0 m^2	Hauptnutzfläche Nebennutzfläche Aussennutzfläche
Wertquote	297/1000	
Erneuerungsfonds	per 23.06.2026 Anteil Eigentümer	CHF 15'400.00 CHF 4'573.00
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 5'100.— /inkl. EF	

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

Beschreibung

Die helle 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen und an erhöhter Lage im Zentrum von Rumlikon. Eingebettet in sanfte Hügelzüge zwischen dem Kempttal und dem Tösstal, bietet sich Rumlikon als idealer Ausgangsort in Richtung Winterthur, Zürcher Oberland und auch in die Stadt Zürich an. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen bietet eine ausgezeichnete Lebens- und Wohnqualität.

Für den kleinen Einkauf eignen sich die zwei Hofläden im Dorf, die frische und regionale Produkte anbieten. Für grössere Einkäufe stehen der «Spar Mini» im Dorfzentrum von Russikon, die Migros oder Denner im Nachbarort Fehraltorf sowie der Wisliger Märt und die Landi in Weisslingen zur Verfügung. Die Bushaltestellen «Dorfstrasse A & B» befinden sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die Bahnhöfe Fehraltorf, Pfäffikon und Kollbrunn, von wo aus Sie Winterthur und Zürich bequem erreichen. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule können in Russikon besucht werden. An sonnigen Tagen lässt sich die Freizeit entspannt am Pfäffikersee geniessen, welcher nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

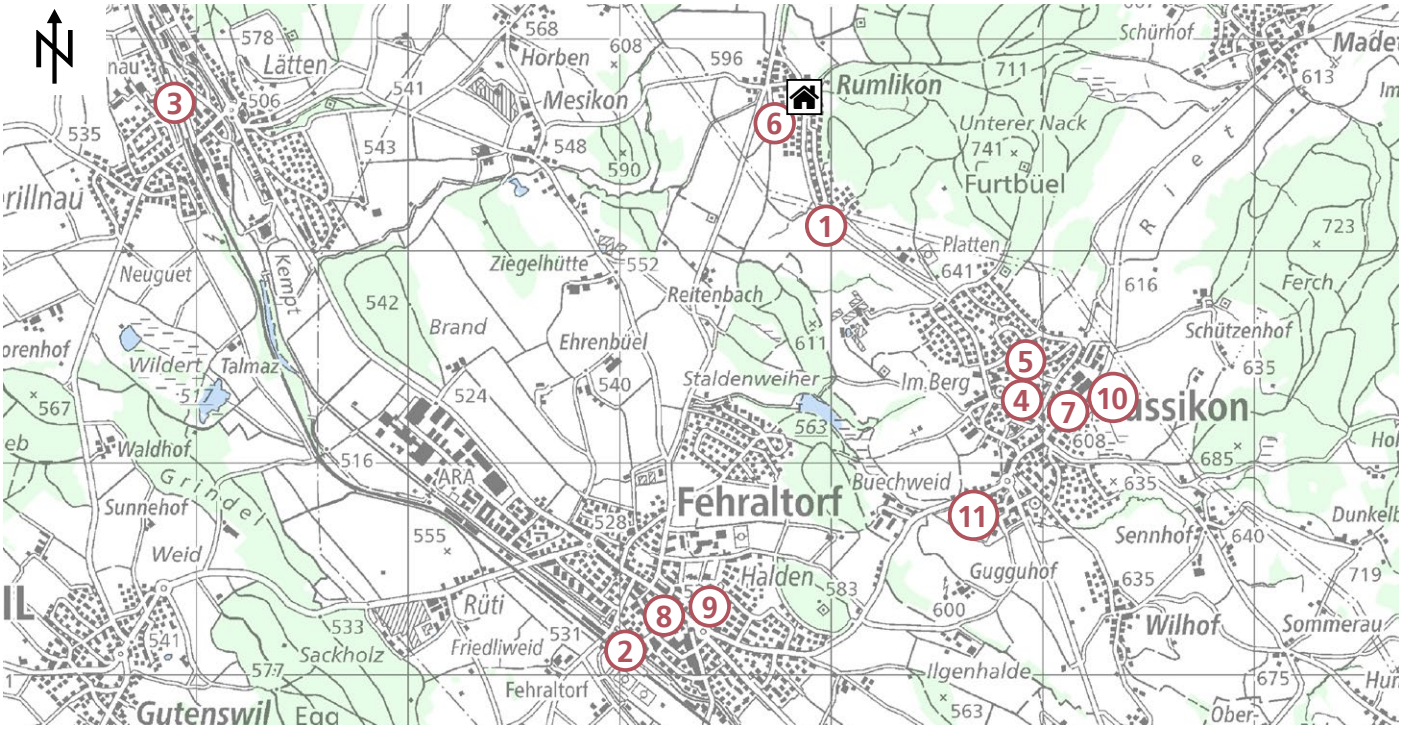
Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 96.8 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil, 1 gedeckten sowie 1 ungedeckten Aussenparkplatz.

Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée. Direkt zu Ihrer Rechten befinden sich zwei Zimmer mit jeweils 14 m² und 11 m². Beide Räume sind nach Südwesten ausgerichtet und profitieren von Besonnung bis in die späten Abendstunden. Entlang des Entrées liegt auf der linken Seite zunächst das Gäste-WC mit Lavabo, Abstellkammer und WC. Danach gelangen Sie nahtlos zur Garderobe und in die zweizeilige Küche mit Essbereich. Die Küche umfasst einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Mit ihren vielen Schränken und Schubladen bietet die Küche zudem viel Stauraum für den täglichen Bedarf. Das 25 m² grosse Wohnzimmer schliesst unmittelbar an und besticht mit einem Cheminée sowie einer Fensterfront. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum gedeckten Balkon. Dank der südlichen Ausrichtung profitieren Sie von viel Mittagsonne. Auf der Ostseite der Wohnung ergänzen ein weiteres 16 m² grosses Zimmer sowie ein Bad mit Badewanne, Doppellavabo und Spiegelschrank das Raumangebot.

Im Untergeschoss profitieren Sie von einem eigenen 8 m² grossen Kellerabteil sowie einem gemeinschaftlichen Wasch- und Veloabstellraum. Für die Parkierung stehen Ihnen ein gedeckter und ein ungedeckter Aussenparkplatz zur Verfügung. Abgerundet wird die Liegenschaft durch das ausschliessliche Benützungsrecht an einer rund 180 m² grossen Gartenfläche – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde.



Standort Rumlikon



1.	Bushaltestelle «Rumlikon, Stuketen» Linie 826/831/832	550 m
2.	Bahnhof Fehraltorf S3/S19/SN/SN8, Konditorei Voland	3.3 km
3.	Bahnhof Illnau S3/S19/SN8, Bäckerei & Konditorei Vuaillat	3.8 km
4.	Kindergarten, Primarschule Sunneberg	2.0 km
5.	Sekundarschule Wettstein	1.9 km
6.	Hofladen Rumlikon	160 m
7.	Spar Mini, Post Filiale, Restaurant «Big Burger Russikon»	2.1 km
8.	Apotheke am Hechtplatz Fehraltorf, Öffentliche Bibliothek, Restaurant «Gasthof zum Hecht», Coiffeur Centro	2.9 km
9.	Migros/Coop Supermarkt Fehraltorf, Zürcher Kantonalbank	3.1 km
10.	Tennisclub Russikon	2.5 km
11.	Fussballclub Russikon	2.8 km

Impressionen

Hauszugang





Entrée



Vorplatz



WC mit Abstellkammer





Badezimmer





Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3





Küche







Essbereich



Wohnzimmer





Balkon



Südwest-Sicht von Balkon



gemeinschaftliche Waschküche



gemeinschaftlicher Veloabstellplatz



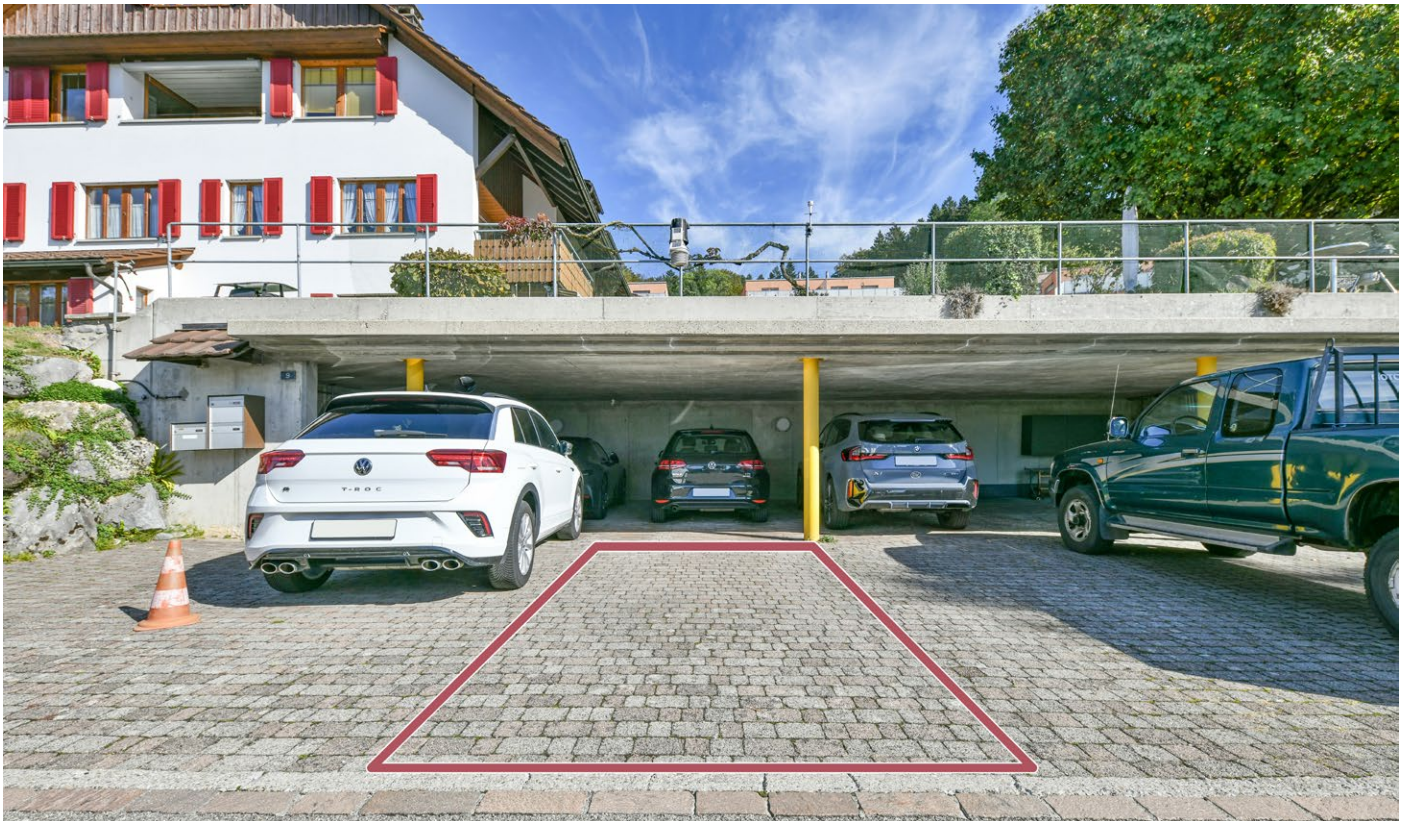
Garten/Sitzplatz







ungedeckter Parkplatz



gedeckter Parkplatz



Besucherparkplatz



Umgebung







Grundrisse

OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

IM RANK 9

Hauptnutzfläche	**96.8 m²**
Aussennutzfläche	**11.0 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

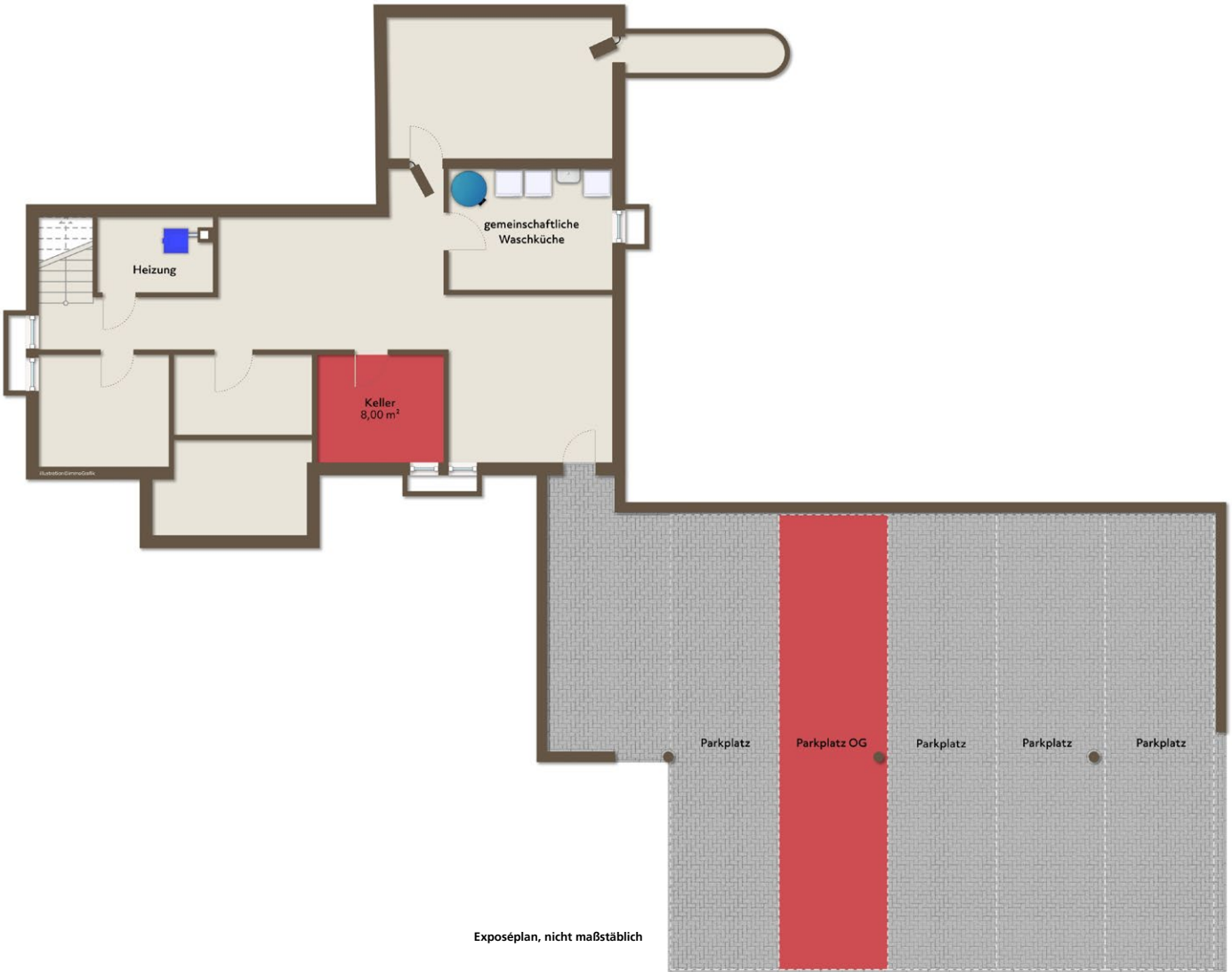
HEV Region Winterthur

UNTERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

IM RANK 9

Nebennutzfläche	**8.0 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 186'138
Gemeinde/Quartier Russikon
Grundstück-Nr. 178.62

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 1'509'268

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Russikon	178-00933	Im Rank 9 8332 Rumlikon 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1991 Schätzung vom 05.09.2019 Schätzgrund: Revision	1'789	126'829	1'509'268

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise Bisothermstein mit guter Wärmedämmung
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Sole/Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren
Sanitäranlagen	Bad: Badewanne, Doppellavabo WC: Lavabo, WC
Parkierung	1 gedeckter & 1 ungedeckter Aussenparkplatz
Sonstiges	Cheminée im Wohnzimmer
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	**CHF 880‘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 880’000.—
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!



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«LANDLUFT MIT STADTANSCHLUSS»

IM RANK 9, 8332 RUMLIKON

HEV Region Winterthur
mein Zuhause