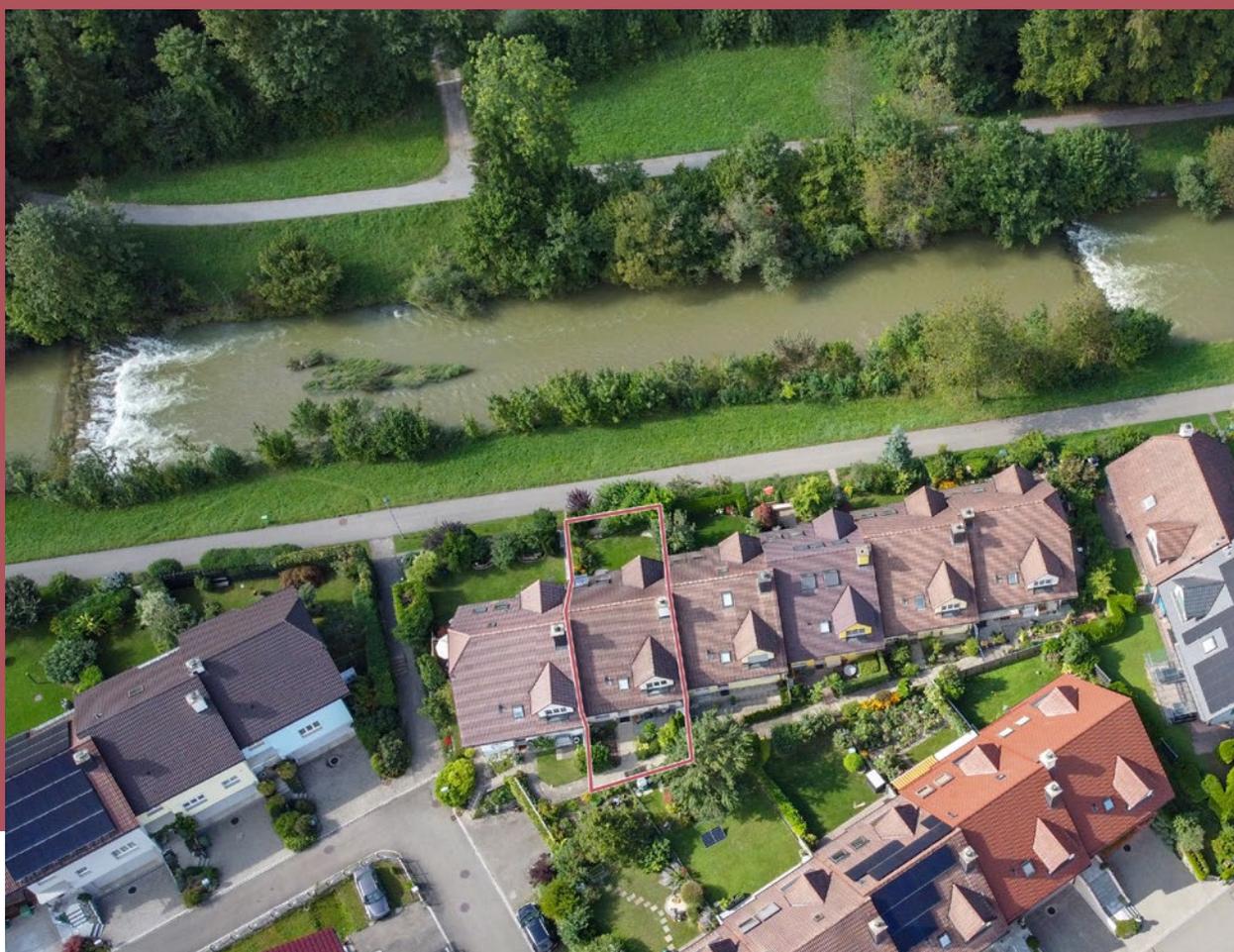


5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«ZUHAUSE DIREKT AN DER TÖSS – NATUR UND KOMFORT VEREINT»

IM GRUND 29, 8486 RIKON IM TÖSSTAL

«ZUHAUSE DIREKT AN DER TÖSS – NATUR UND KOMFORT VEREINT»

Herzlich willkommen im Grund 29 in Rikon im Tösstal

Rikon ist eine Ortschaft in der politischen Gemeinde Zell im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Rikon bildet den geografischen Mittelpunkt und das Zentrum der Gemeinde Zell und liegt 10 Kilometer südöstlich von Winterthur im Tal der Töss. Die Ortschaft erstreckt sich beidseits des Flusses.

Rikon hat einen SBB Bahnhof an der Tösstallinie. Die S26 verkehrt im Halbstundentakt Winterthur - Bauma - Rapperswil ZH. Zudem wird die Haltestelle stündlich von der S11 bedient Aarau - Zürich HB - Winterthur - Wila.

Das Bildungsangebot in Rikon reicht vom Kindergarten bis zur Oberstufe.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im örtlichen Volg-Laden mit integrierter Postagentur erledigen. Für grössere Einkäufe bieten sich im Nachbardorf Kollbrunn die Supermärkte Coop und Migros an.

Das Schwimmbad Engelburg und die verschiedenen Freizeiteinrichtungen für Sport und Vereine sowie das umliegende Naherholungsgebiet bilden ein reichhaltiges Freizeitangebot.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus
Adresse	Im Grund 29, 8486 Rikon im Tösstal
Baujahr	1996
Parkierung	Doppelgarage
Kataster-Nr.	6438
Zone	Wohnzone 2B/1.35
Kubatur	817 m ³
Grundstück	216 m ²
Wohnfläche	145.45 m ² Hauptnutzfläche 69.93 m ² Nebennutzfläche 129.53 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bahnhof Rikon 750 m Tankstelle 750 m Kindergarten 850 m Primarschule 850 m Sekundarschule 850 m Schwimmbad Engelburg 850 m Volg mit Postagentur 1.1 km Bahnhof Kollbrunn 2.4 km Einkaufszentrum Kollbrunn 2.7 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

Zuhause direkt an der Töss – Natur und Komfort vereint

Das 5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich in der Gemeinde Zell am Rande des Ortsteils Rikon im Tössstal. Die Lage ist sehr ruhig und familienfreundlich, da die Quartierstrasse in einer Sackgasse endet und das Haus leicht zurückversetzt liegt. Die Töss ist nur einen Katzensprung von der Liegenschaft entfernt und Sie können schöne Spaziergänge entlang des Ufers geniessen. Das Dorf ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren und im Sommer findet man die ideale Abkühlung im Bichelsee.

Der Bahnhof Rikon liegt nur 750 m vom Einfamilienhaus entfernt und kann gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Von hier aus sind Sie in zirka 22 Fahrminuten am Bahnhof Winterthur, welcher gute Verbindungen nach Zürich und den Flughafen Kloten bietet. Die S11 verkehrt zu bestimmten Zeiten von Zell aus über Winterthur direkt nach Zürich. Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg im Dorf, während grössere Einkäufe in den Supermärkten Migros/Coop in Kollbrunn oder im «Aldi Suisse» Supermarkt in Turbenthal getätigt werden können. Eine Tankstelle ist ebenfalls im Dorf vorhanden. Die Schulhäuser in Rikon sind alle örtlich vereint vom Kindergarten bis zur 9. Klasse der Oberstufe.

Das Einfamilienhaus verfügt über 145.45 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie eine Doppelgarage.

Über den befestigten Zugangsweg gelangen Sie zum Vorgarten mit Sitzecke sowie dem Hauszugang. Hinter der Haustür eröffnet sich das Entrée mit integrierter Garderobe. Direkt zu Ihrer Rechten befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC. Etwas den Gang hinunter, liegt auf der rechten Seite das erste Zimmer mit 10.18 m² und Blick in den Vorgarten. Geradeaus eröffnet sich der grosszügige Wohnbereich mit 27.06 m². Hier befindet sich das Highlight der Liegenschaft: ein Warmluft-Cheminée. Dieses setzt nicht nur einen schönen Akzent, sondern sorgt auch für wohlige Wärme. Vom Wohnbereich haben Sie einen direkten Zugang zum gepflegten Garten mit gedecktem Sitzplatz und Wasseranschluss. Ein Sichtschutz sowie die Bepflanzung sorgen für genügend Privatsphäre und die Beschattung wird durch zwei Knickarm-Markisen gewährleistet. Neben dem Wohnbereich liegt das Esszimmer mit halboffener Küche. Die grosszügige Küche verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet genügend Platz für Ihre Küchenutensilien und das Ganze wird durch ein Barelement abgerundet.

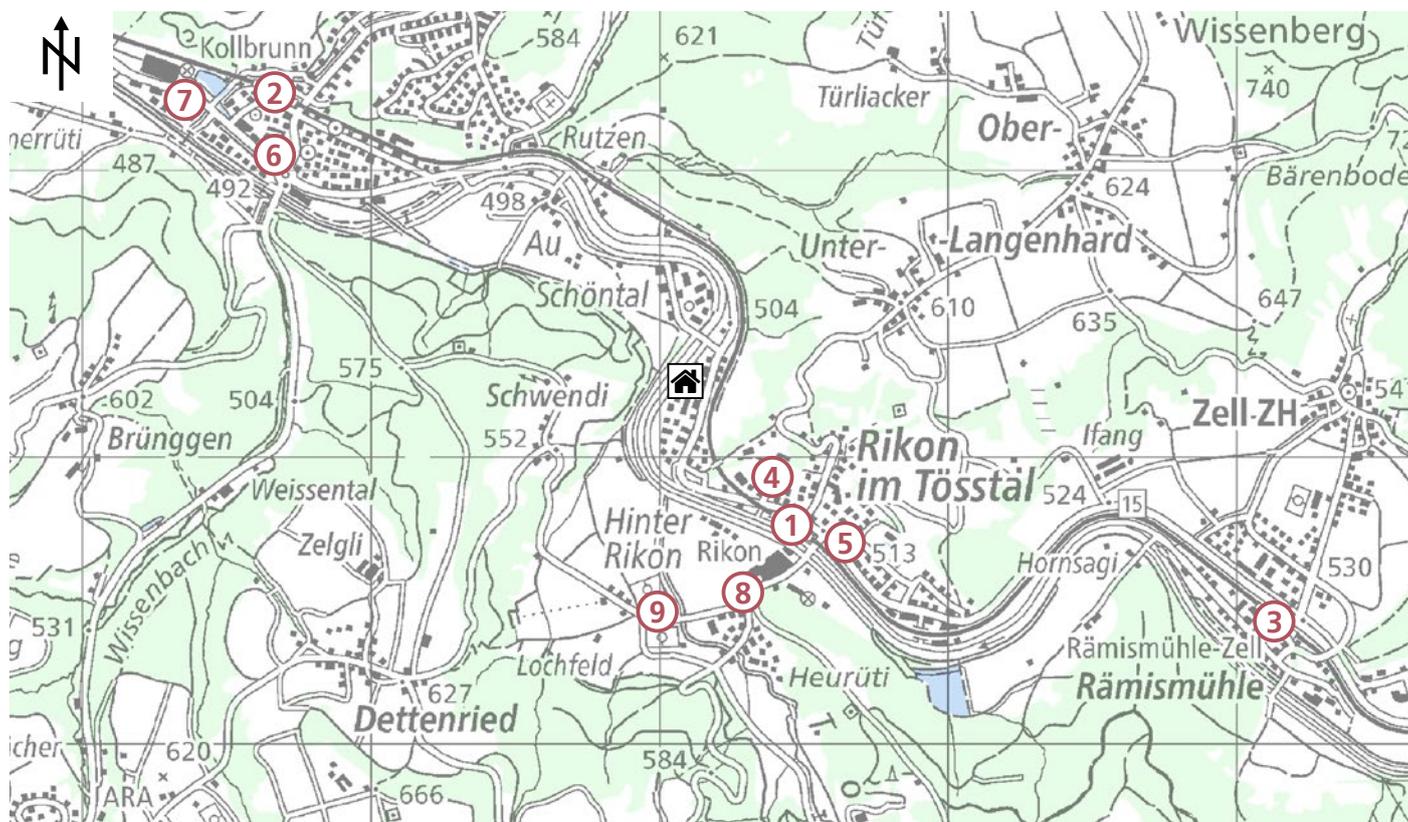


Gegenüber vom Treppenaufgang ins Obergeschoss liegt das grösste Zimmer mit 21.27 m², Einbauschränken und Dachfenstern. Gleich daneben befindet sich ein 20.72 m² grosses Zimmer. Dieses verfügt über einen 6.53 m² grossen Balkon mit Blick ins Grüne. Auf der anderen Seite des Gangs liegt ein weiteres Zimmer mit 14.62 m² und praktischen Einbauschränken sowie das Badezimmer, welches über eine Dusche, eine Badewanne, ein Doppellavabo sowie ein WC verfügt. Im Gang befindet sich zudem die Zugtreppe für den Estrich, welcher reichlich Stauraum bietet.

Im Untergeschoss verfügen Sie über einen 19.96 m² grossen Kellerraum. In diesem befinden sich der Boiler, die Heizung, ein Wassertrog, die Waschmaschine sowie der Tumbler. Von hier gelangen Sie zudem in den 18.13 m² grossen Schutzraum, welcher auch noch einmal ordentlich Stauraum bietet. Als Letztes folgt die Doppelgarage mit Wasseranschluss.

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den gepflegten Garten, ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde.

Standort Rikon



- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Bahnhof Rikon S11/S26, Avia Tankstelle,
Bushaltestelle «Rikon im Tösstal, Bahnhof» Linie N68 | 750 m |
| 2. | Bahnhof Kollbrunn S11/ 26, Bahnhofshop Kollbrunn,
Restaurant «Steakhouse Hot Stone», Metzgerei Jucker | 2.4 km |
| 3. | Bahnhof Rämismühle-Zell S11/ 26 | 3.0 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule,
Schwimmbad «Freibad Engelburg» | 850 m |
| 5. | Volg mit Postagentur, Gemeinde Zell ZH | 1.1 km |
| 6. | Coop Supermarkt, Post Filiale Kollbrunn | 2.4 km |
| 7. | Einkaufszentrum «Migros M Kollbrunn» | 2.7 km |
| 8. | Haushaltswarengeschäft «Kuhn Rikon AG» | 1.3 km |
| 9. | Tennisclub Zell, Pumptrack Zell/Rikon, FC Kollbrunn-Rikon | 1.5 km |

Impressionen

Hauszugang

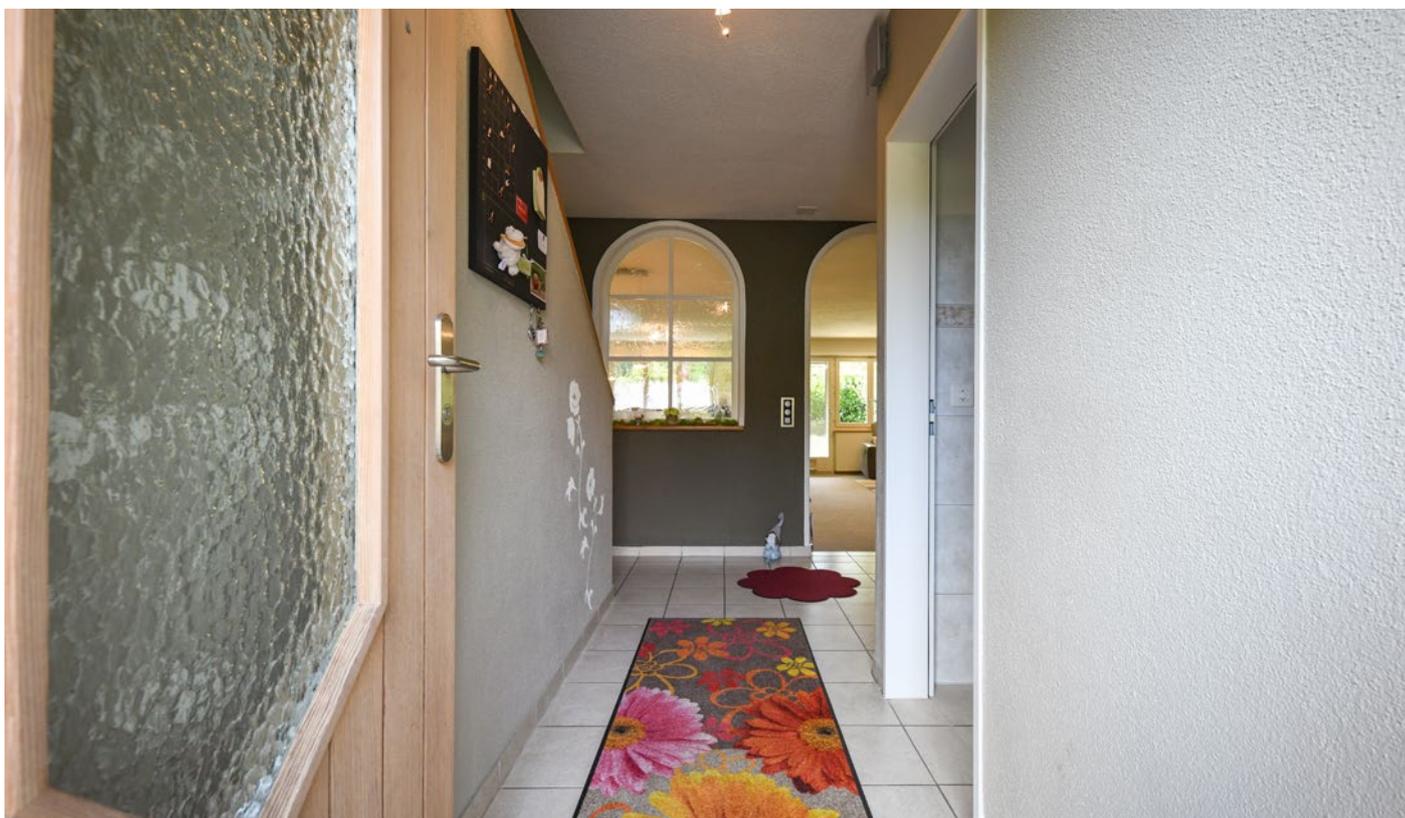




Sitzplatz Hausvorderseite



Entrée





Badezimmer EG



Zimmer 1



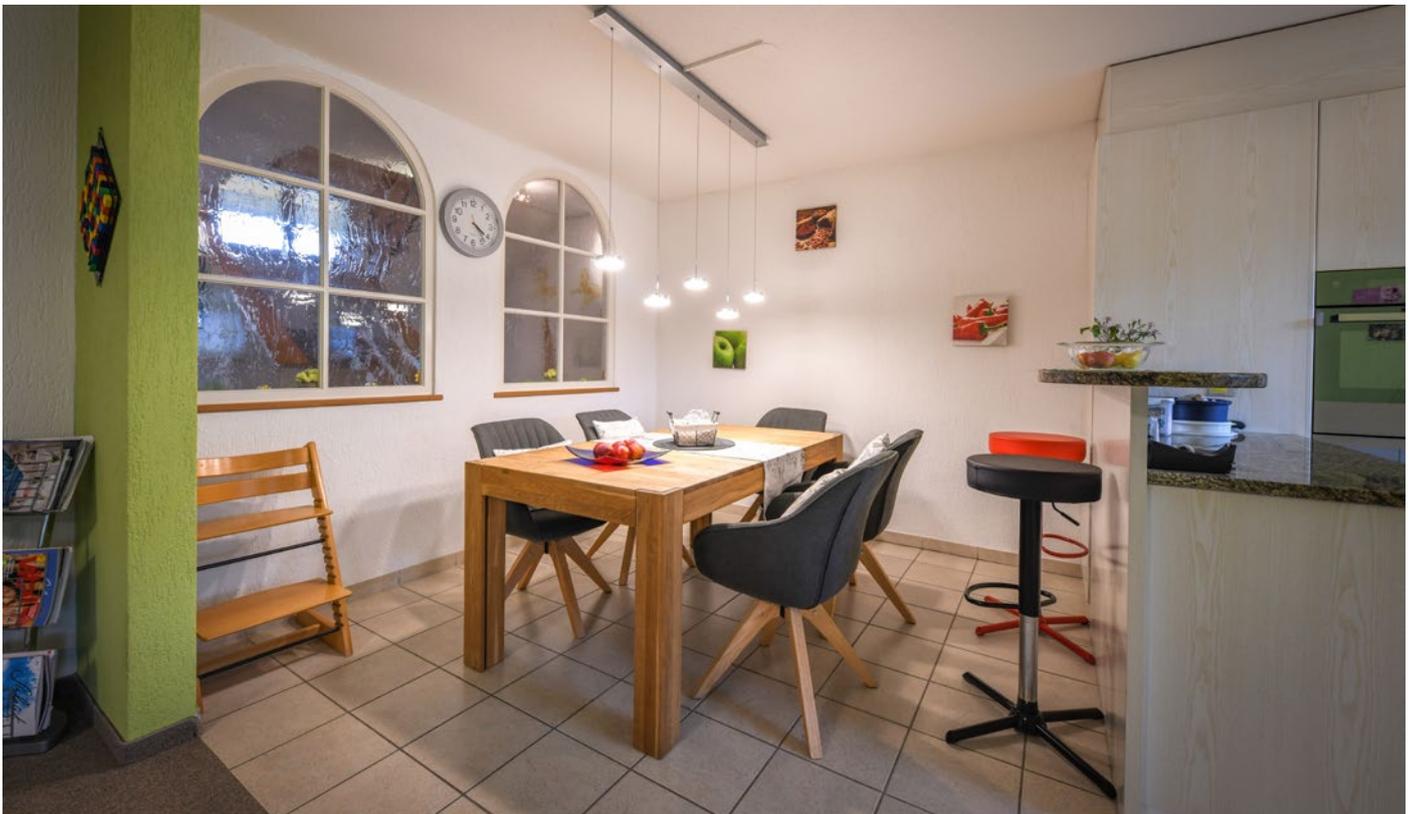
Wohnzimmer



Cheminée



Essbereich



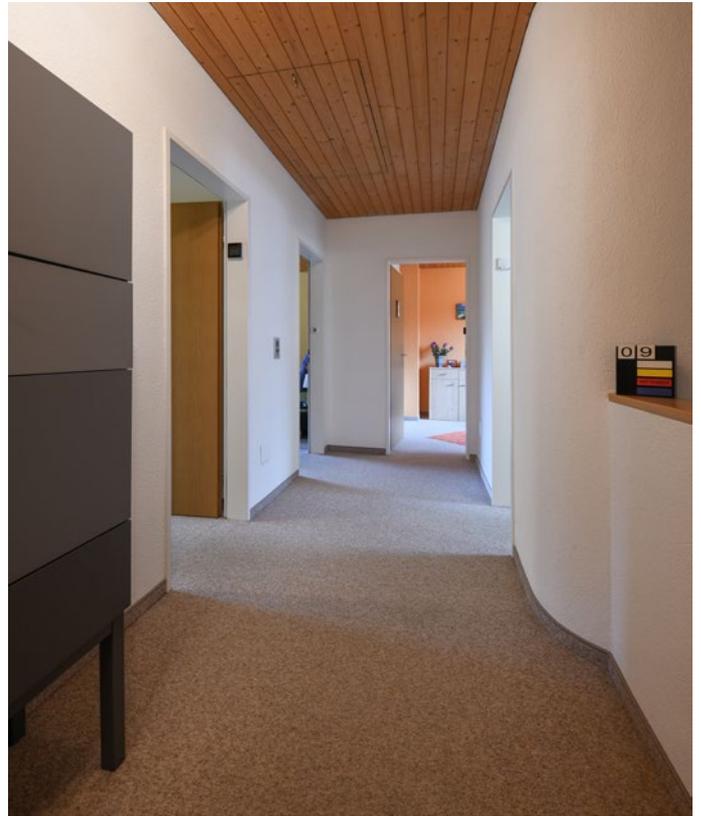
Küche



Treppe zum OG



Vorplatz OG



Badezimmer OG





Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Balkon



Aussicht vom Balkon



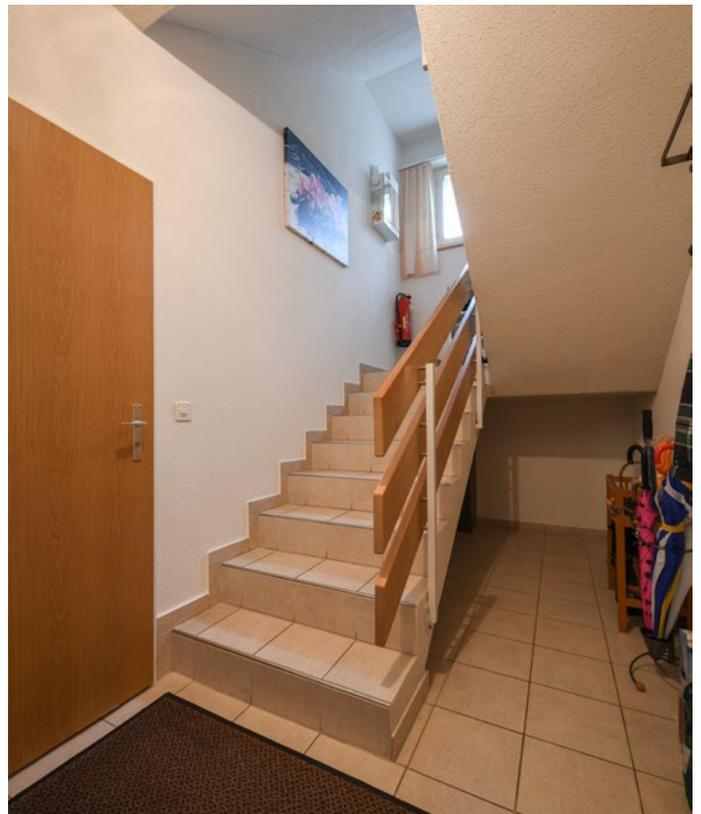
Estrich



Treppe zum UG



Vorplatz UG



Waschen/Heizung





Boiler



Elektrotabelleau



Schutzraum



Sitzplatz Hausrückseite/Garten

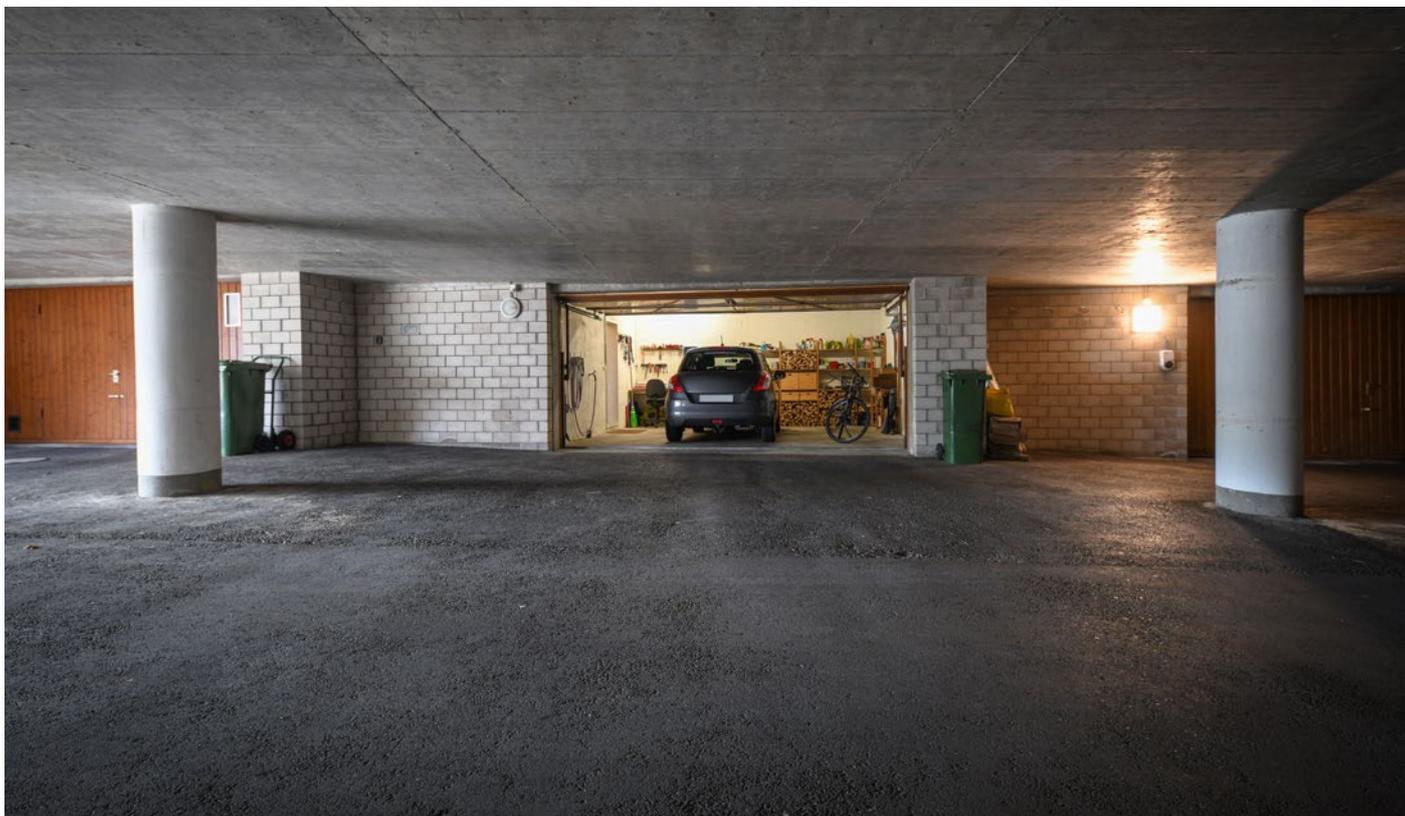


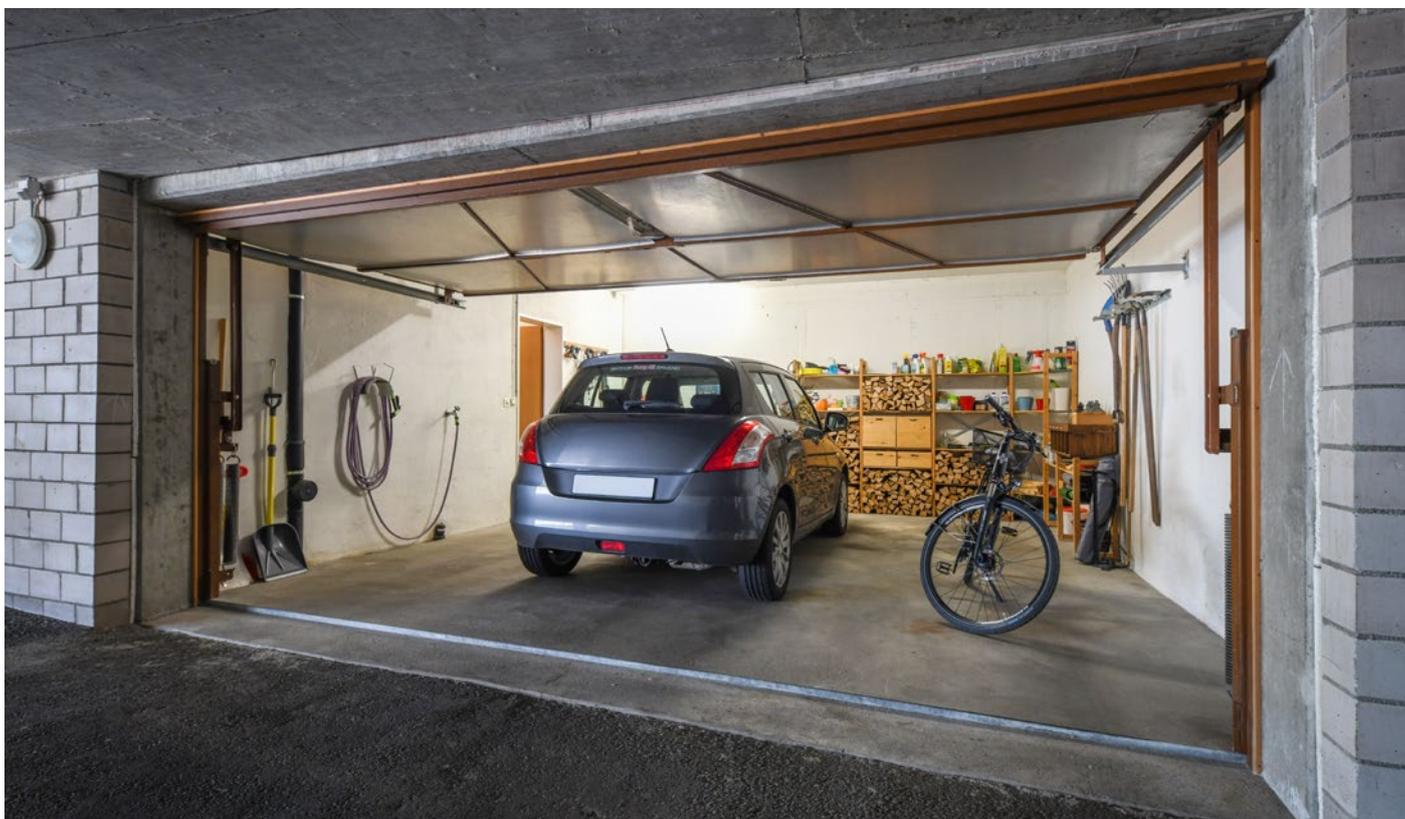


Briefkästen/Tiefgarageneinfahrt



Doppelgarage





Besucherparkplätze



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM GRUND 29

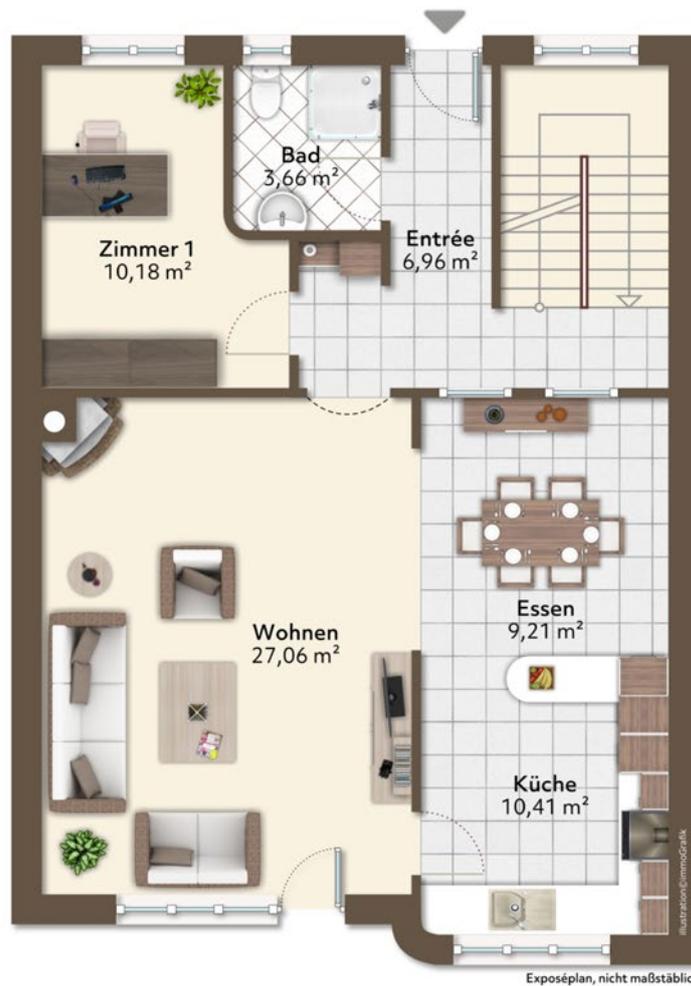
Hauptnutzfläche

67.48 m²

Aussennutzfläche

123.00 m²

Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM GRUND 29

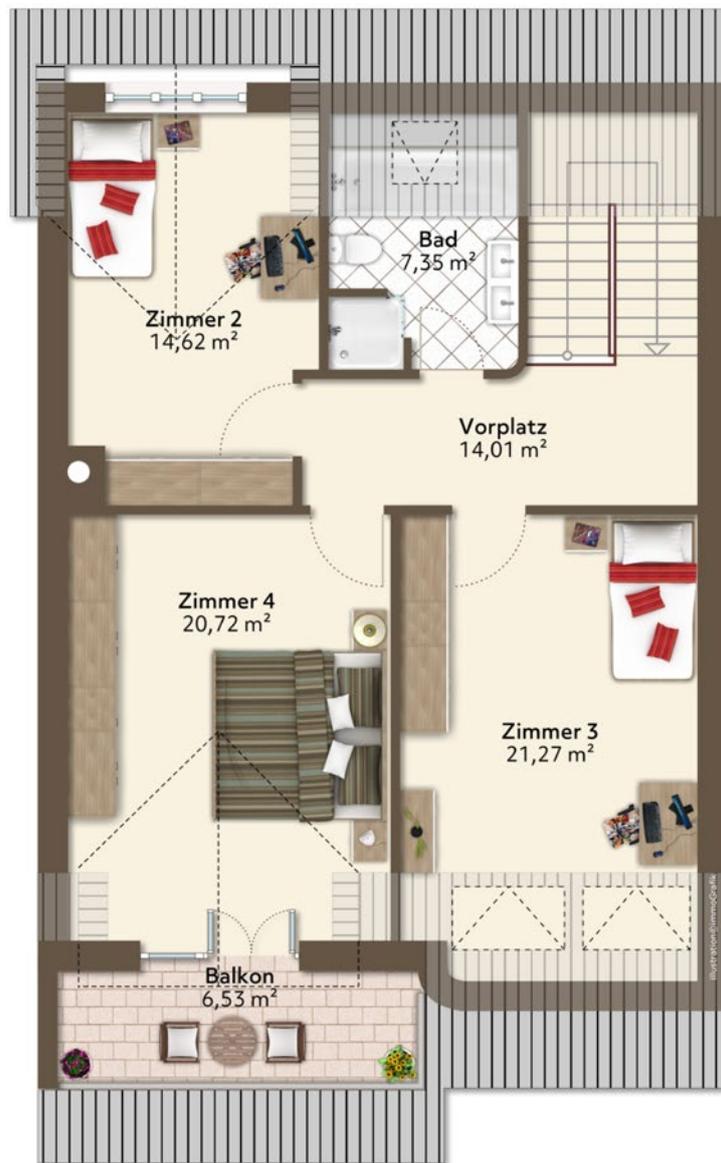
Hauptnutzfläche

77.97 m²

Aussennutzfläche

6.53 m²

Obergeschoss



UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM GRUND 29

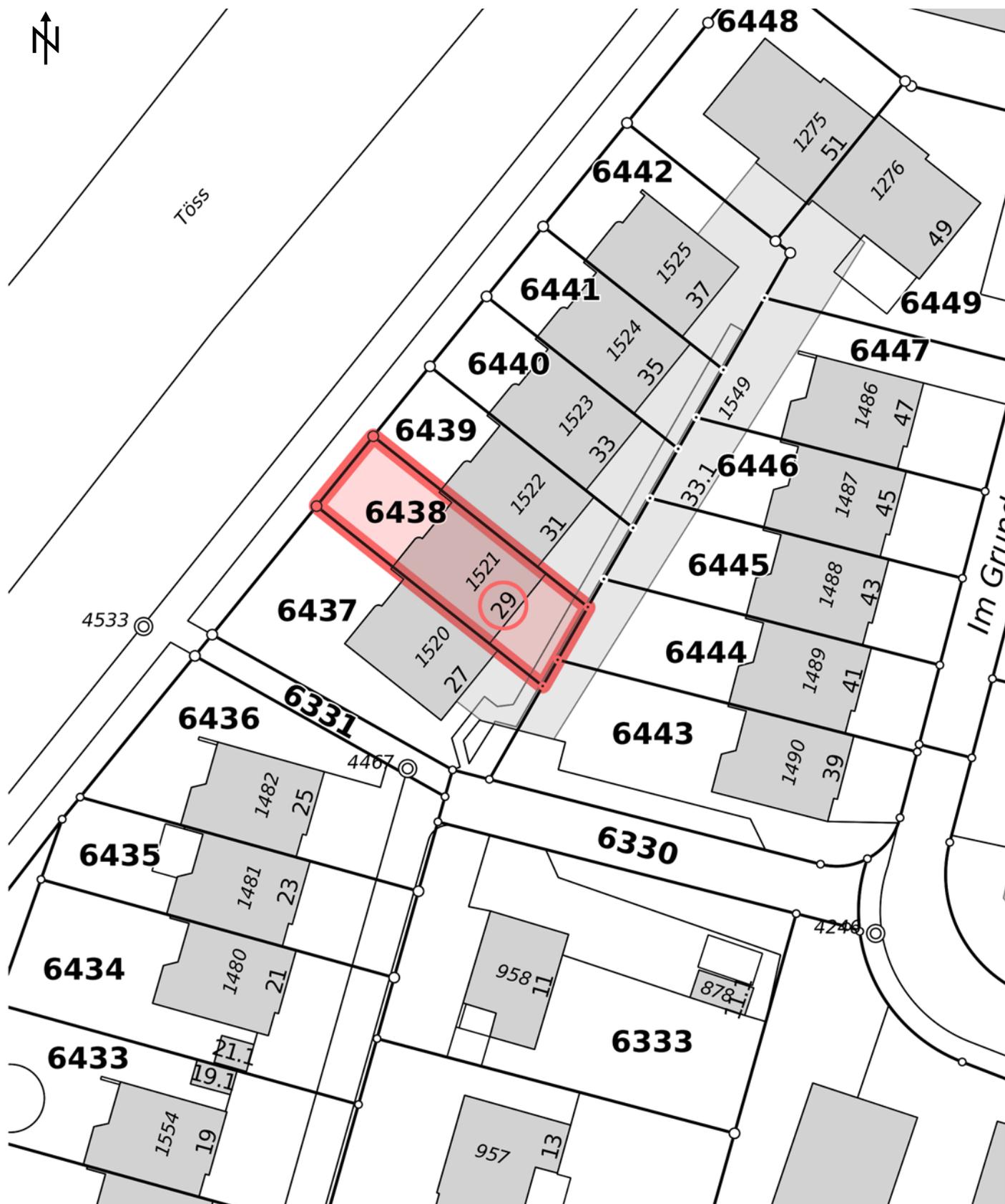
Nebennutzfläche

69.93 m²

Untergeschoss



Katasterplan



Grundbuch und GVZ

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Zell (ZH)

Grundbuch Blatt 1894, Liegenschaft, Kataster 6438, EGRID
CH189229577711, Rikon

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 6438, EGRID CH189229577711, Rikon, Plan 49
216 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|-------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 23101521, Im Grund 29 | 93 m ² |
| - Unterirdisches Gebäude, Nr. 23101549 (Teil) | |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Gebäude | 93 m ² |
| - befestigte Fläche | 11 m ² |
| - Gartenanlage | 112 m ² |

Anmerkung

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Arealüberbauung
zugunsten
Gemeinde Zell (ZH), besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.148,
dat. 05.11.1993, Beleg 278, EREID CH9353-0000-0014-93667

Vormerkungen: kein Eintrag

Dienstbarkeiten

- Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht (Kabelleitungen), übertragbar
zugunsten
Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen,
Zürich, UID CHE-108.954.688
dat. 20.03.1992, Beleg 26, EREID CH9353-0000-0024-37464

- Recht / Grunddienstbarkeit
Recht auf den Fortbestand und die Mitbenützung des Containerabstellplatzes
dat. 18.01.1994, Beleg 11, EREID CH9353-0000-0027-37568
- Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für die Dauer von 50 Jahren zugunsten der Swisscom (Schweiz) AG
dat. 23.02.1981, SP Art. 1296
- Recht und Last / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen
dat. 18.01.1994, SP Art. 1778
- Recht / Grunddienstbarkeit
Recht auf den Fortbestand und die Mitbenützung der Parkplätze
dat. 18.01.1994, SP Art. 1783
- Recht / Grunddienstbarkeit
Recht auf den Fortbestand und die Mitbenützung der Parkplätze
dat. 18.01.1994, SP Art. 1784
- Recht und Last / Grunddienstbarkeit
Fusswegrecht
dat. 18.01.1994, SP Art. 1785
- Recht und Last / Grunddienstbarkeit
Recht auf unterirdische Zufahrt samt Fortbestandsrecht der Nebenanlagen (Lichtschacht, Zugangsweg und Zufahrtsstrasse)
dat. 18.01.1994, SP Art. 1788

Grundlasten: kein Eintrag

Grundpfandrechte

Turbenthal

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
08.02.2024, 14:30 Uhr

GRUNDBUCHAMT TURBENTHAL

A24-000326 / rb
Auszug 2024/89

R. Berweger

Gebühr laut Rechnung

Roland Berweger, Notariatsassistent

Coll: *RB*



Policen-Nr. 205'029
Gemeinde/Quartier Zell
Grundstück-Nr. 231.6438

7. Februar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

708'212

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Zell	231-01521	Im Grund 29 8486 Rikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1996 Schätzung vom 25.05.2010 Schätzgrund: Revision	817	59'514	708'212

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Doppelfalzziegeln
Wände	<u>Obergeschoss und Dachgeschoss</u> Aussenwände bestehend aus zweimal 12.5 cm starken Backsteinen mit 10 cm Vetroflexmatten isoliert. Sämtliche Zwischenwände aus 12.5 cm starken Backsteinen. Betondecke über dem Erdgeschoss aus armiertem Beton PC 300, 16 cm stark. <u>Kellergeschoss</u> Umfassungswände in Beton 25 cm
Heizung	Wärmepumpe Luft/Wasser 2011 Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Bodenheizung Cheminée im Wohn- und Essbereich
Fenster	Holzfenster mit 3-facher Isolierverglasung Insektenschutz
Sonnenschutz	Rollläden Knickarmmarkise mit elektrischem Antrieb bei Aussensitzplatz
Sanitäranlagen	EG: Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Fenster und WC OG: Badezimmer mit Duschbadewanne, Dusche Doppellavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC
Parkierung	2 Garagenparkplätze

Renovationen	Sanierung Garten 2018 Neuer Bodenbelag 2018 Sanierung Dachfenster 2018 Insektenschutz-Systeme 2018 Sanierung Dachboden 2016 Wasserbelebung Grander-Technologie 2011
--------------	--

Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
-----------	---

Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
---------------	-------------------

Verkaufsrichtpreis CHF 935'000.—

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 935'000.—

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

«ZUHAUSE DIREKT AN DER TÖSS – NATUR UND KOMFORT VEREINT»

IM GRUND 29, 8486 RIKON IM TÖSSTAL

