



## Verkauf freistehendes Einfamilienhaus Rümikerstrasse 6, 8352 Elsau

# Inhaltsverzeichnis

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| • Objekt/ Situation         | Seite 3       |
| • Impressionen              | Seite 4       |
| • Raumprogramm              | Seite 5 / 6   |
| • Makro und Mikrolage       | Seite 7 / 8   |
| • Grundbuch                 | Seite 9       |
| • Katasterplan              | Seite 10      |
| • Versicherungsnachweis GVZ | Seite 11      |
| • Grundrisspläne            | Seite 12 - 14 |
| • Verkauf                   | Seite 15      |

# Objekt Situation

- Grosszügiges Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus
- Grundstückfläche/ Zone 523 m2, Bauzone W2, AZ 0.35
- Baujahr 1981, Renovation 2017, Küche, Bäder, Bodenbelag EG
- Gebäudevolumen GVZ 663 m3
- Zimmerzahl 5.5
- Renovation 2013 Küche, Bäder, Bodenbelag EG
- Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Heizung gemeinschaftliche Heizzentrale mit Luft-Wärmepumpe
- Garagenplätze 2 in Garagengebäude, separates Grundstück
- Richtpreis CHF 1'280'000 bzw. den Meistbietenden

# Impressionen

Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



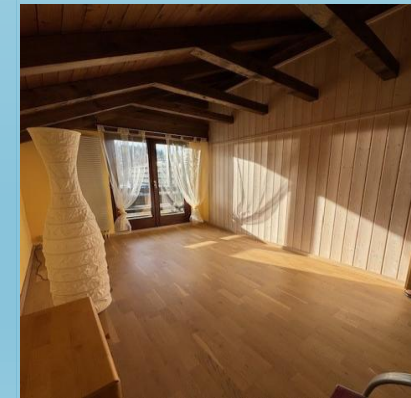
Badezimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



# Raumprogramm

1 / 2

## Untergeschoss:

- Separater Zugang via Aussen-Kellerabgang
- Kellerraum
- Bastelraum
- Disponibelraum
- Vorplatz mit Waschmaschine

## Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Wohnzimmer 28 m<sup>2</sup> mit hoher Decke in Dachschräge und Warmluft-Cheminée
- Essbereich 12.6 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essecke (2013)
- Zimmer 17.6 m<sup>2</sup> mit Gartenzugang
- Dusche/WC mit Fenster (2013)
- Gedeckte Terrasse und Garten

# Raumprogramm

2 / 2

## Obergeschoss:

- Bad/WC mit Doppellavabo und Fenster (2013)
- 3 Zimmer mit 10 – 11 m<sup>2</sup> (durch Entfernen einer Wand können 2 Zimmer zu einem grossen Zimmer umgebaut werden)
- Balkon
- Estrich

# Makrolage

## Beschrieb Makrolage

Elsau ist eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Winterthur. Die Gemeinde Elsau zählt ca. 3'700 Einwohner und ist ideal für Familien, welche gerne im Grünen wohnen sowie die Nähe zur Stadt Winterthur schätzen.

Mit dem Schwimmbad Niderwis, dem Sportplatz und der neuen Sporthalle verfügt die Gemeinde über eine gut ausgebaute Sport- und Freizeitinfrastruktur. Rund 35 Vereine sind in der Gemeinde aktiv.

Kinder können in der Gemeinde Elsau vom Kindergarten bis und mit Sekundarschule alle Schulstufen durchlaufen.

Die Bahnhöfe Rätterschen und Winterthur-Hegi befinden sich in 12, resp. 20 Minuten Gehdistanz, mit dem Fahrrad sind es je 5 Minuten.

Von beiden Bahnhöfen aus erreichen Sie den HB Zürich mit der S12 ohne Umsteigen innert gut einer halben Stunde.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren sind Winterthur (11 Min.), Frauenfeld (16 Min.) und Wil SG (22 Min.).

# Mikrolage

## **Beschrieb Mikrolage**

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Rümikerstrasse 6 in der Gemeinde Elsau. Es liegt in einem Quartier mit Einfamilienhausnutzung. Es handelt sich um eine ebene Lage mit guter Besonnung. Gegenüber der Wohnliegenschaft befinden sich Gewerbeliegenschaften.

Auskünfte über Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Vereine finden sich unter:

<https://www.elsau.ch/>

# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Elgg

|           |  |       |  |                |  |     |  |
|-----------|--|-------|--|----------------|--|-----|--|
| Grundbuch |  | Blatt |  | EGRID          |  |     |  |
| Elsau     |  | 1349  |  | CH258858778004 |  | 1/3 |  |

Grundstücksbeschreibung

| Fläche |    |    | Beschreibung | Änderung                                       |       |          |
|--------|----|----|--------------|------------------------------------------------|-------|----------|
| ha     | a  | m2 |              | Datum                                          | Beleg | Mutation |
|        |    |    |              | Kataster 2579, Plan 7, Chännerwis              |       |          |
|        | 5  | 23 |              | Gesamtfläche                                   |       |          |
|        |    |    |              | Gebäude                                        |       |          |
|        | 95 |    |              | Gebäude Wohnen, Nr. 21901014, Rümikerstrasse 6 |       |          |
|        |    |    |              | Bodenbedeckung                                 |       |          |
|        | 95 |    |              | Gebäude                                        |       |          |
|        | 4  | 28 |              | Gartenanlage                                   |       |          |

Eigentum

| Ziffer | Bezeichnung | Datum                    | Beleg      | Bemerkungen |
|--------|-------------|--------------------------|------------|-------------|
| 1.     |             | 03.04.1980<br>15.07.2024 | 107<br>118 |             |

Anmerkungen

| Stichwort                                                                                                                                                | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung<br>2/16 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1222, Kataster 2269, EGRID CH278077885870, Elsau | 12.12.1977 | 347   | CH4903-0000-0006-40656 |             |
| dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung<br>1/24 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1221, Kataster 2581, EGRID CH288858807746, Elsau | 17.11.1983 | 221   | CH4903-0000-0006-38057 | 1           |

Vormerkungen

| Stichwort                                                                          | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| persönliches Recht<br>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer | 17.11.1983 | 221   | CH4903-0000-0010-48760 | 1           |

Dienstbarkeiten

| Recht / Last | Stichwort                                                                      | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Recht        | Grunddienstbarkeit<br>Recht auf Mitbenützung von Schutzräumen und Zugangsrecht | 12.12.1977 | 346   | CH4903-0000-0008-94970 |             |

# Katasterplan



10 m

Informationen für ausgewählte Themen  
bei Koordinate 2701578 / 1262158 (Höhe: 470.3 m)

Weitere Standortinformationen: ▾

| Landeskoordinaten |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| LV03              | 701576.76 / 262157.88 y / x   |
| LV95              | 2701577.68 / 1262157.65 E / N |

| Weitere Koordinatensysteme |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| WGS84                      | 8.786868 / 47.502321 Länge / Breite |
| what3words                 | <a href="#">(Link)</a>              |

| Höhe über Meer (+/- 10cm) |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| DTM                       | 470.34 m Terrainmodell     |
| DOM                       | 475.04 m Oberflächenmodell |

| Links auf andere Kartenanbieter |                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| swisstopo                       | <a href="#">Landeskarte</a>                                                            |
| OSM                             | <a href="#">OpenStreetMap</a>                                                          |
| Google                          | <a href="#">Karte / Luftbild / StreetView</a><br><a href="#">Route zu diesem Punkt</a> |
| Bing                            | <a href="#">Karte / Luftbild</a>                                                       |

| Aktuelle Satellitenbilder |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Sentinel                  | <a href="#">Sentinel-hub Playground</a> |

Adressen

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Nutzung   | Wohngebäude       | Wohngebäude       |
| Strasse   | Rümikerstrasse    | Rümikerstrasse    |
| Hausnr.   | 6                 | 8                 |
| PLZ       | 8352              | 8352              |
| Ort       | Elsau             | Elsau             |
| Stand     | AV_2024.10        | AV_2024.10        |
| Markieren | <a href="#">✎</a> | <a href="#">✎</a> |

[✎](#) Adressen

Rümikerstrasse 6

# Versicherungsnachweis GVZ

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20  
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 261'241  
Gemeinde/Quartier Elsau  
Grundstück-Nr. 219.2579

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF 673'319**

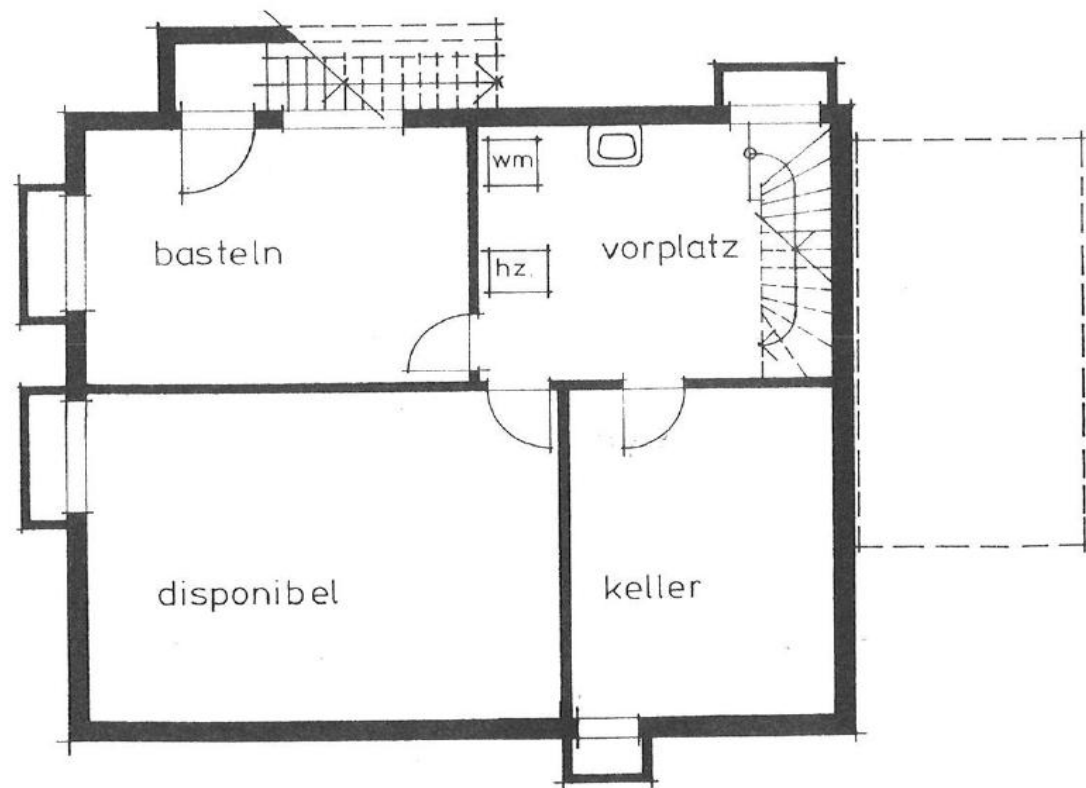
Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

| Gemeinde<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung                                                                                                    | Volumen<br>m³ | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Elsau                | 219-01014 | Rümikerstrasse 6<br>8352 Elsau<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 1981<br>Schätzung vom 27.03.2013<br>Schätzgrund: Umbau | 663           | 56'581           | 673'319                     |

### Rechtsmittel:

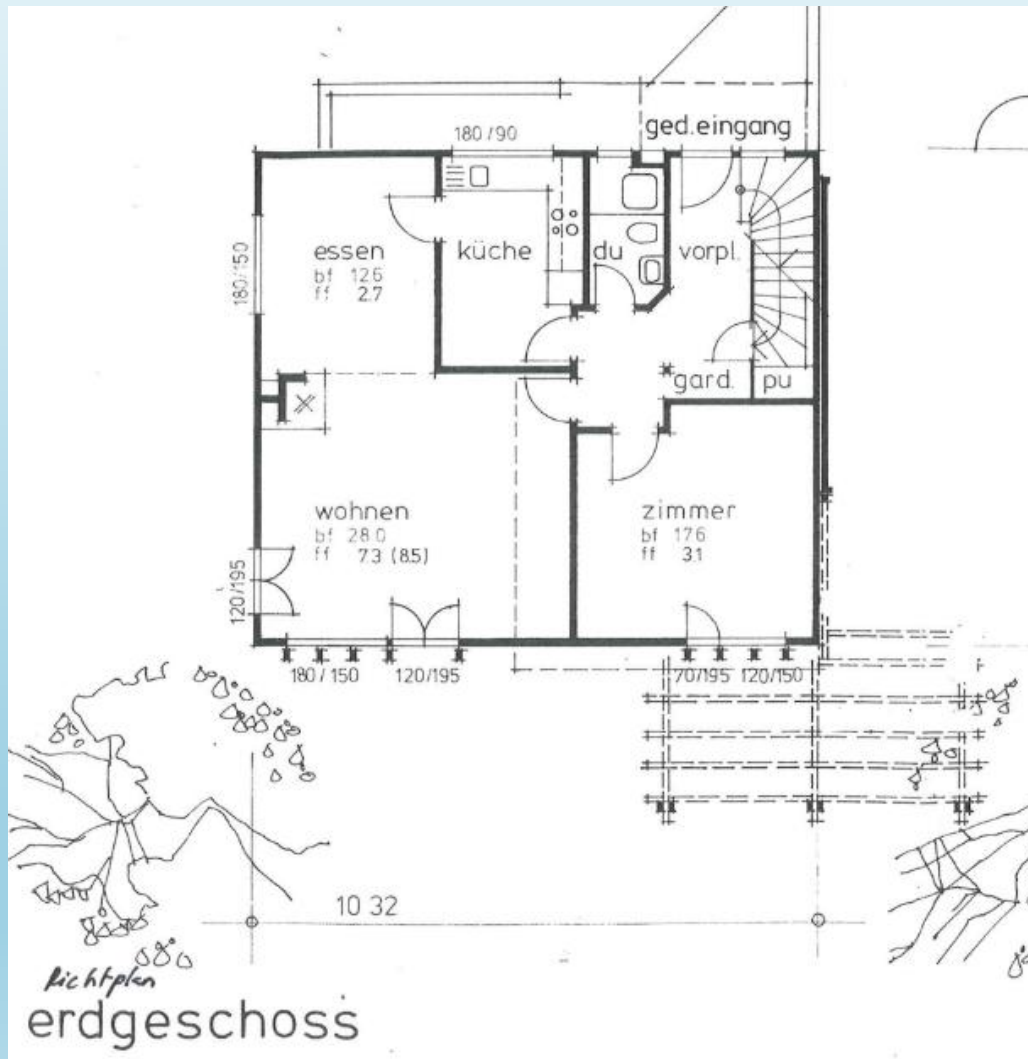
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

# Grundrissplan UG

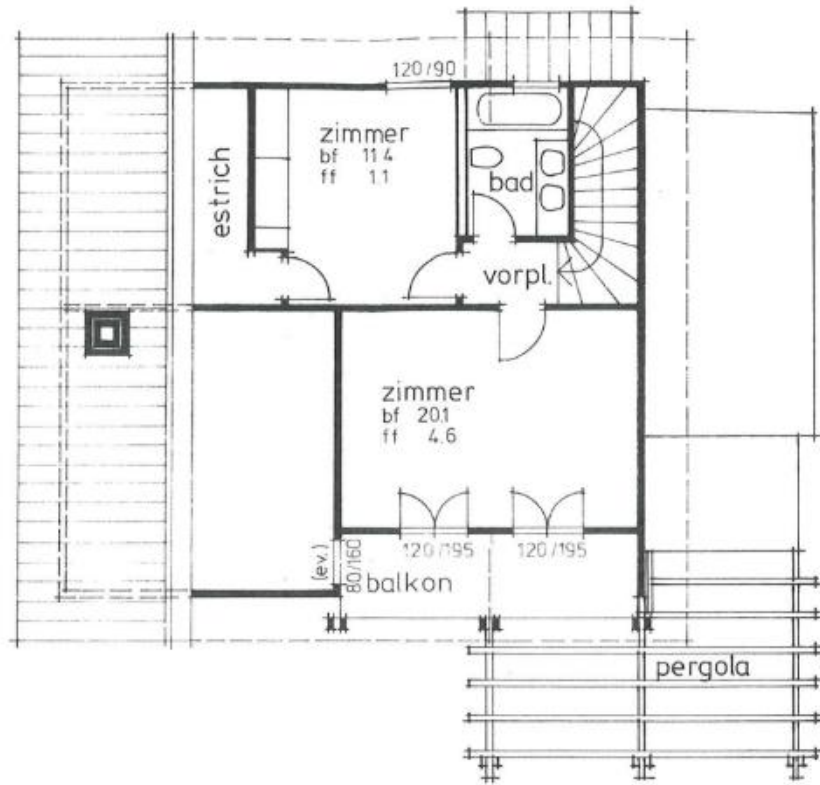


untergeschoss

# Grundrissplan EG



# Grundrissplan OG



*Lichtplan*  
obergeschoss

# Verkauf

- Antritt: 01.07.2025
- Richtpreis CHF 1'280'000 bzw. dem Meistbietenden
- Verkauf: Primo Immobilien AG, Mettlenstrasse 8, 8472 Seuzach
- Zuständig Patrick Hubmann
- Telefon: 052 305 05 50
- Email: [p.hubmann@primoimmobilien.ch](mailto:p.hubmann@primoimmobilien.ch)

