REUSSER
IMMOBILIEN

Ellikon an der Thur
Duplex Wohnung 7.5 Zimmer

CHF 820'000

Vielseitig nutzbare Wohnung für die Familie

Duplex Wohnung im Herzen von Ellikon an der Thur. Geeignet für die Familie oder gestalten Sie in wenigen Schritten daraus 2 separate Wohnungen.

Reusser Immobilien

Frauenfelderstrasse 37
8404 Winterthur

Tel.: 052 242 98 88
Email: info@reusser-immobilien.ch
Web: www. reusser-immobilien.ch

Inhalt

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT	3
DIE GEMEINDE	4
BILDERDOKUMENTATION	5
GRUNDRISSE	14
DETAILBESCHRIEB	16
GEBÄUDEBESCHRIEB	17
KURZBESCHRIEB	18
VERKAUFSKONDITIONEN	19
LAGEPLAN	20
KATASTER- / GRUNDBUCHAUSZUG	21
GVZ NACHWEIS	24
KONTAKTINFORMATIONEN	25

Reusser Immobilien

Frauenfelderstrasse 37
8404 Winterthur

Tel.: 052 242 98 88
Email: info@reusser-immobilien.ch
Web: www. reusser-immobilien.ch

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

ECKDATEN

Gebäude Nr.:	*1532*
Baujahr	*1994*
Stockwerk	*1. + 2. OG*
Zimmeranzahl	*7.5*
Anz. Badezimmer	*2*
Kellerabteile	*1*
Garagenplätze	*1*
Quadratmeter	*154m²*

Die Liegenschaft befindet sich nahe dem Dorfkern von Ellikon an der Thur. In wenigen Schritten sind Sie auf dem offenen Feld, welches für gemütliche Spaziergänge an der Sonne einlädt. Neben der Liegenschaft ist ein Pferdehof beheimatet. Die Wohnung ist gegen Osten und Süden ausgerichtet, bietet viel Sonnenlicht und ist von Bäumen und Grün umgeben.

Die Busshaltestelle im Dorfzentrum ist in 3 Minuten zu Fuss erreichbar und bietet Ihnen mit der Linie 615 eine Verbindung nach Altikon oder in die andere Richtung an den Bahnhof Rickenbach-Attikon.

Die Wohnung bietet Ihnen komfortable 7.5 Zimmer auf 2 Etagen im 1. Und 2. Obergeschoss. Beide Stockwerke sind miteinander verbunden, mit wenig Aufwand lassen sich jedoch 2 separate Wohnungen erstellen. Das obere Geschoss verfügt über einen separaten Eingang und alle Anschlüsse zur Wohnung sind bereits vorbereitet. Ebenso lassen sich das Kellerabteil und die Waschküche in wenigen Schritten für 2 Wohnungen umwandeln. Derzeitig sind die Stockwerke mit einer Wendeltreppe im Eingangsbereich zu einer Duplexwohnung verbunden. Im unteren Geschoss befinden sich die Aufenthaltsräume mit 2 Zimmern und im oberen die Schlaf- und Rückzugsorte.

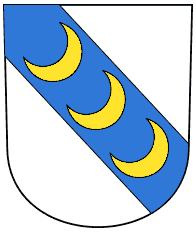
Im Eingangsbereich befinden sich praktische Wandkästen und die Wendeltreppe ins obere Geschoss. Das Wohnesszimmer ist nach Osten und Süden ausgerichtet und verfügt über einen sonnigen gedeckten Balkon mit Blick ins Grüne. Auf demselben Geschoss befinden sich ebenfalls 2 Zimmer sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche. Die Küche ist praktisch eingerichtet, bietet viel Stauraum und verfügt im Korpus über ausreichend ausziehbare Schubladen. Eingebaut sind ein Glaskeramikherd, ein Backofen und eine Mikrowelle. Das Wohnzimmer und die Küche verfügen über einen hochwertigen Plattenboden aus Keramik mit beige-rötlichem Farbmuster. Die Zimmer sind mit Parkett oder Laminat ausgestattet. Das Badzimmer verfügt über dunkelblaue Keramikplatten.

Im oberen Stockwerk befinden sich 4 Zimmer, eine kleine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Das gesamte Stockwerk verfügt über einen Parkettboden und die Decke ist mit einem Täfer bestückt. Die abgeschrägten Decken mit einigen Fenstern sorgen für eine heimelige Atmosphäre und viel Tageslicht. Die Trennwände der hinteren beiden Zimmer und der Küche, Osten und Süden, lassen sich entfernen und es kann daraus einen grosszügigen Ess- und Wohnbereich gestaltet werden. Das Badezimmer verfügt wie im unteren Geschoss über dunkelblaue Keramikplatten.

Zur Wohnung gehören 1 Tiefgaragenparkpatz mit Funksender sowie 1 Kellergeschoss und 1 Waschküche. Der Trocknungsraum wird mit einer weiteren Partei geteilt. Falls die Wohnungen getrennt werden sollten, kann auch das Kellerabteil und die Waschküche mittig abgetrennt werden. Die Anschlüsse sind in beiden Räumen bereits vorhanden.

REUSSER
IMMOBILIEN

Die Gemeinde



Ellikon
an der Thur

Ellikon an der Thur liegt im Kanton Zürich im östlichen Teil des Weinlandes und grenzt im Norden und Osten mit seinen Grenzen an den Thurgau. Die Gemeinde besticht durch seine willkommene ländliche Struktur mit gutem Anschluss an die Städte Winterthur und Frauenfeld. Ebenso ist der Bodensee in weniger als 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Ellikon an der Thur bietet schöne und beschauliche Naherholungsgebiete rund um das Dorf. 901 Personen haben in Ellikon an der Thur ihren Wohnsitz in etwas mehr als 380 Haushaltungen.

Zahlreiche kulturelle Angebote finden Sie in den naheliegenden Städten Winterthur und Frauenfeld. Dort finden Sie alles, um sich vom Alltag zu erholen oder die Zeit zu geniessen. Lassen Sie sich von zahlreichen Theatern, Museen, Konzerten und vieles Weitere inspirieren.

In Ellikon an der Thur besuchen die Kinder die Primarschule vom Kindergarten bis zur 6. Klasse. Die Oberstufe befindet sich im Nachbarsort Rickenbach. Über separat geführte Velowege kann diese bequem in 10 Minuten erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich praktisch gelegen im Dorfkern. Es begrüsst Sie das Volg-Team von Montag bis Samstag von 07:00 bis 19:00 Uhr (samstags bis 16:00) Uhr. Grosse Einkaufsmärkte befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Distanzen und Fahrzeiten	Distanz	Zeit
Frauenfeld	6 Km	7
Winterthur	13 Km	15
Andelfingen	12 Km	15
Zürich	40 Km	30
Flughafen Zürich	37 Km	30
Bodensee	16 Km	15

REUSSER
IMMOBILIEN

BILDERDOKUMENTATION

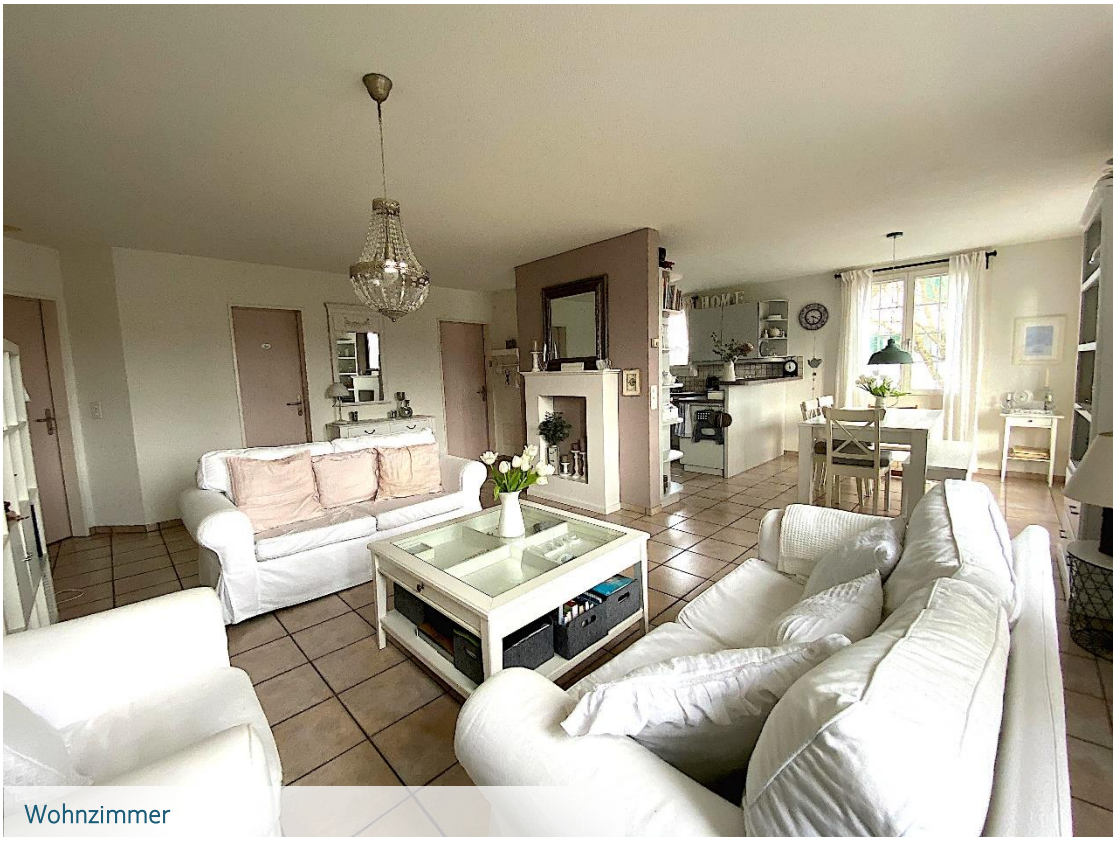
Aussenansicht

Aussenansicht 2

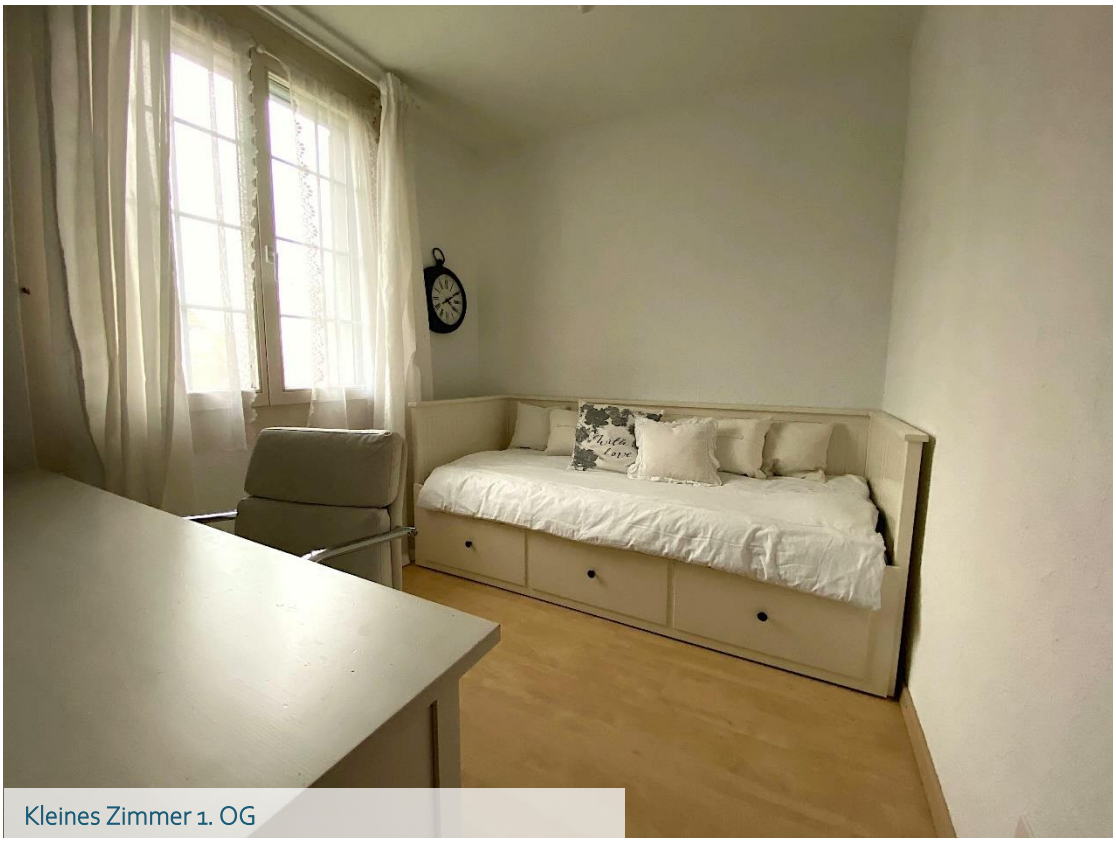
Küche

Küche

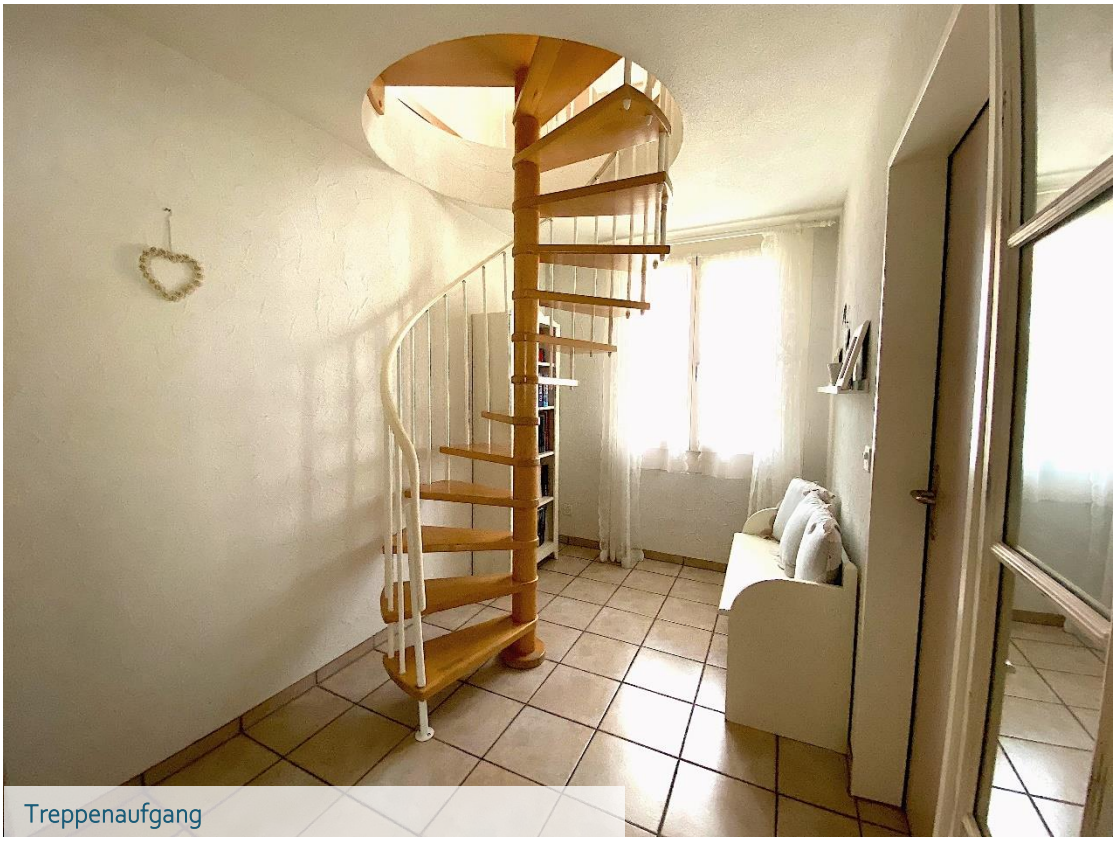
Blick ins Wohnzimmer



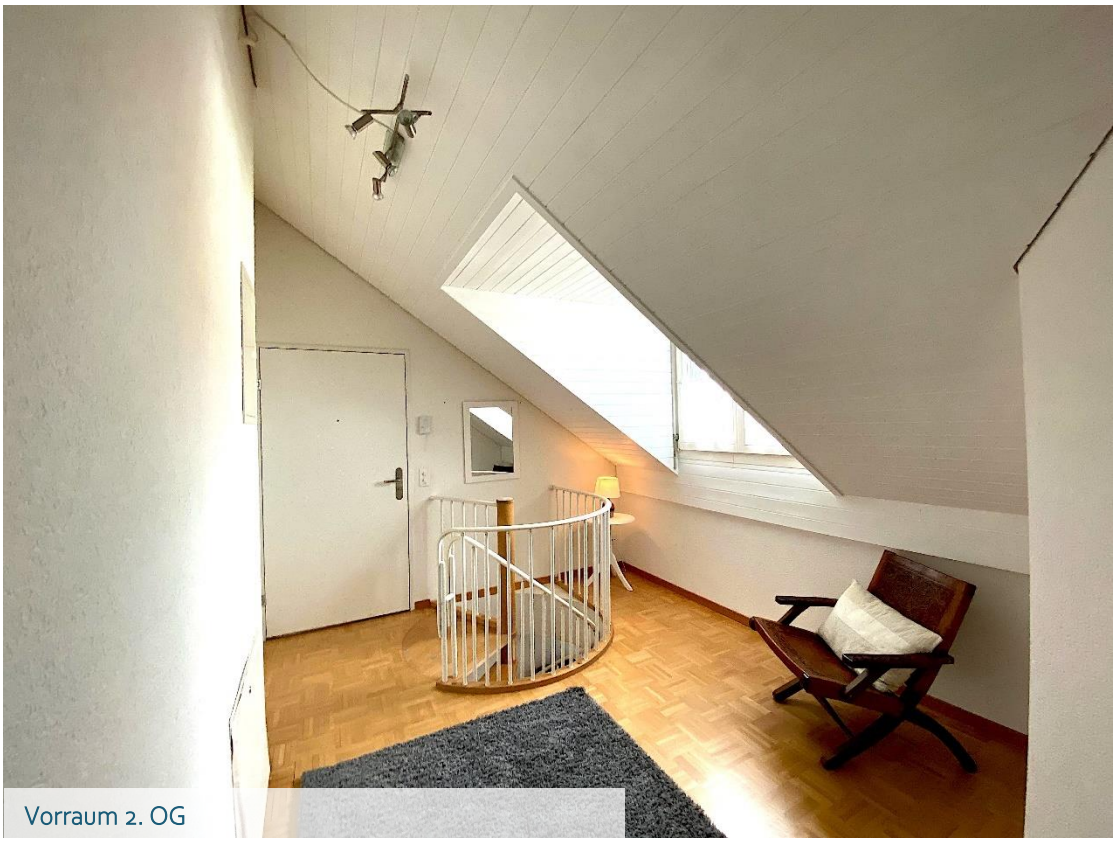
Wohnzimmer



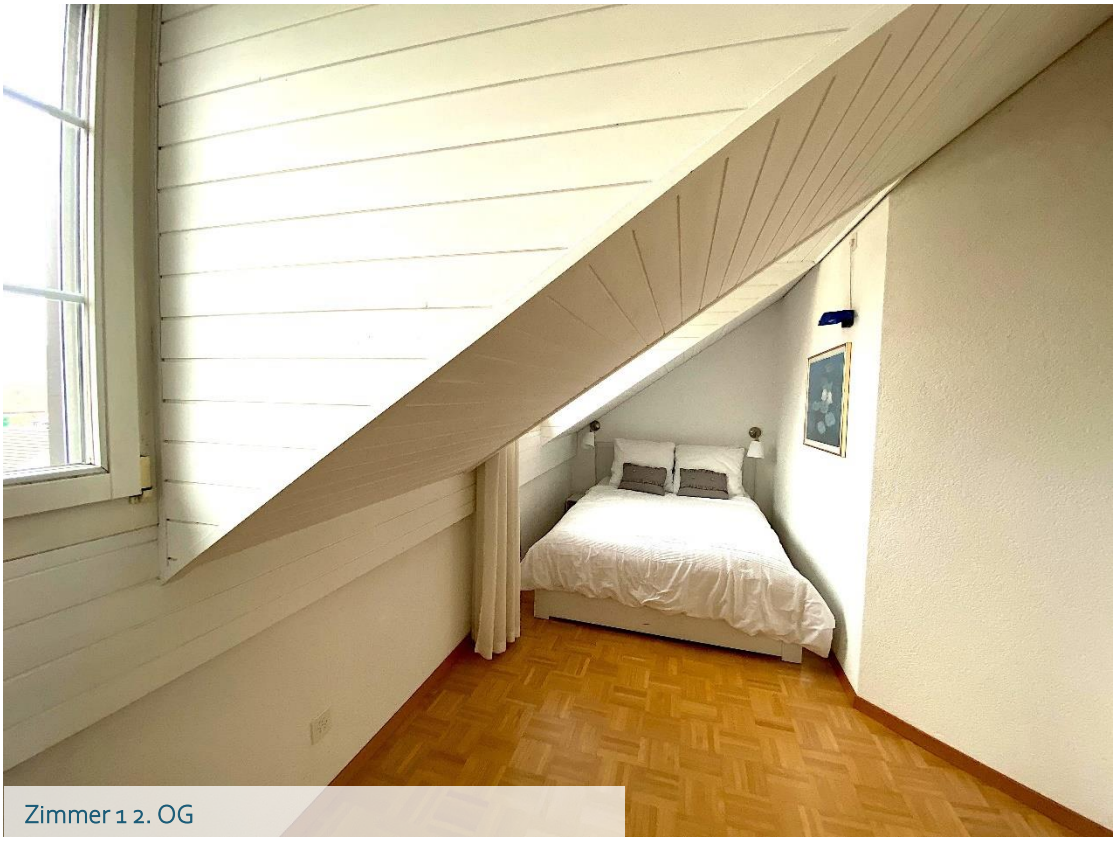
Kleines Zimmer 1. OG



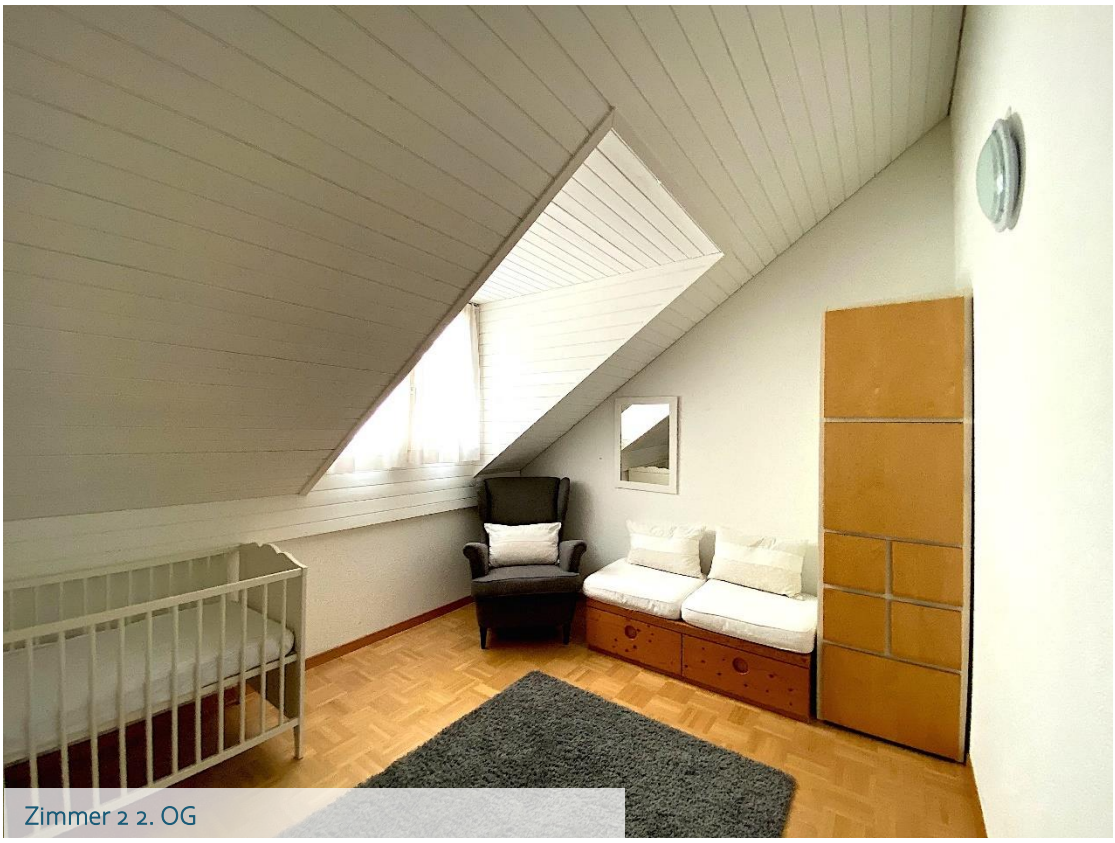
Treppenaufgang



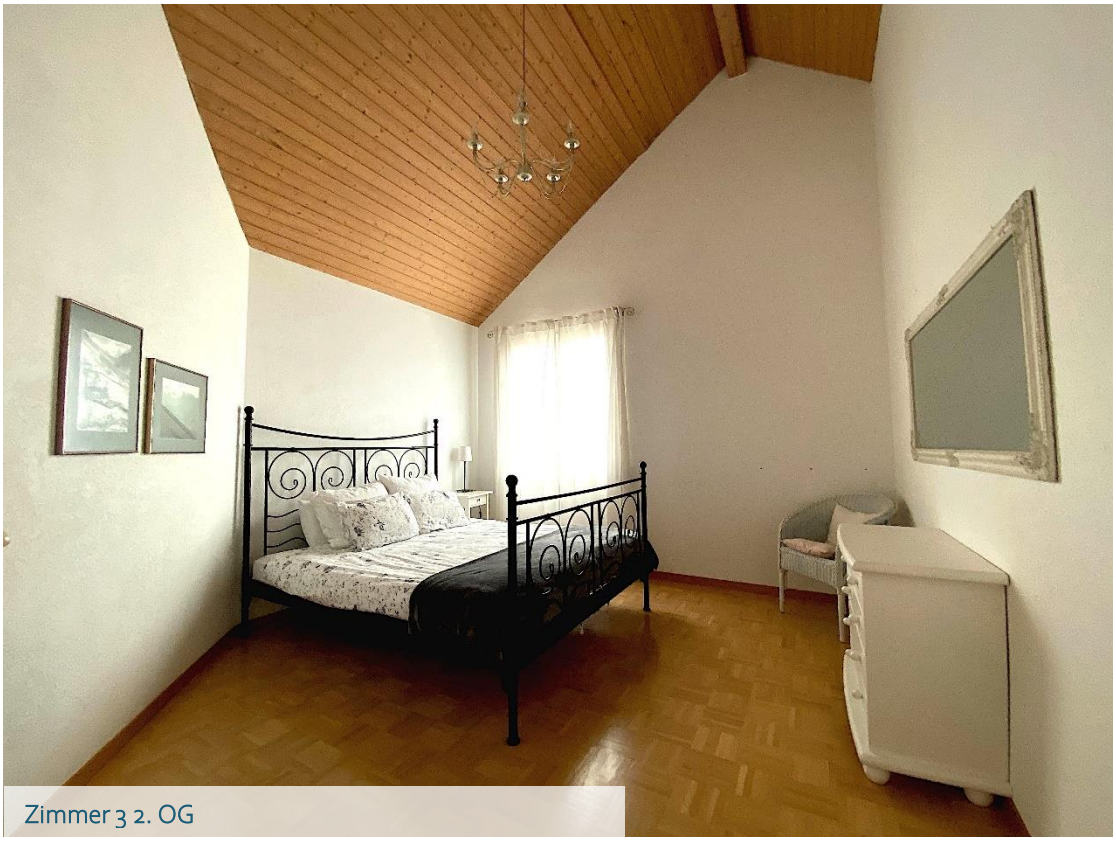
Vorraum 2. OG



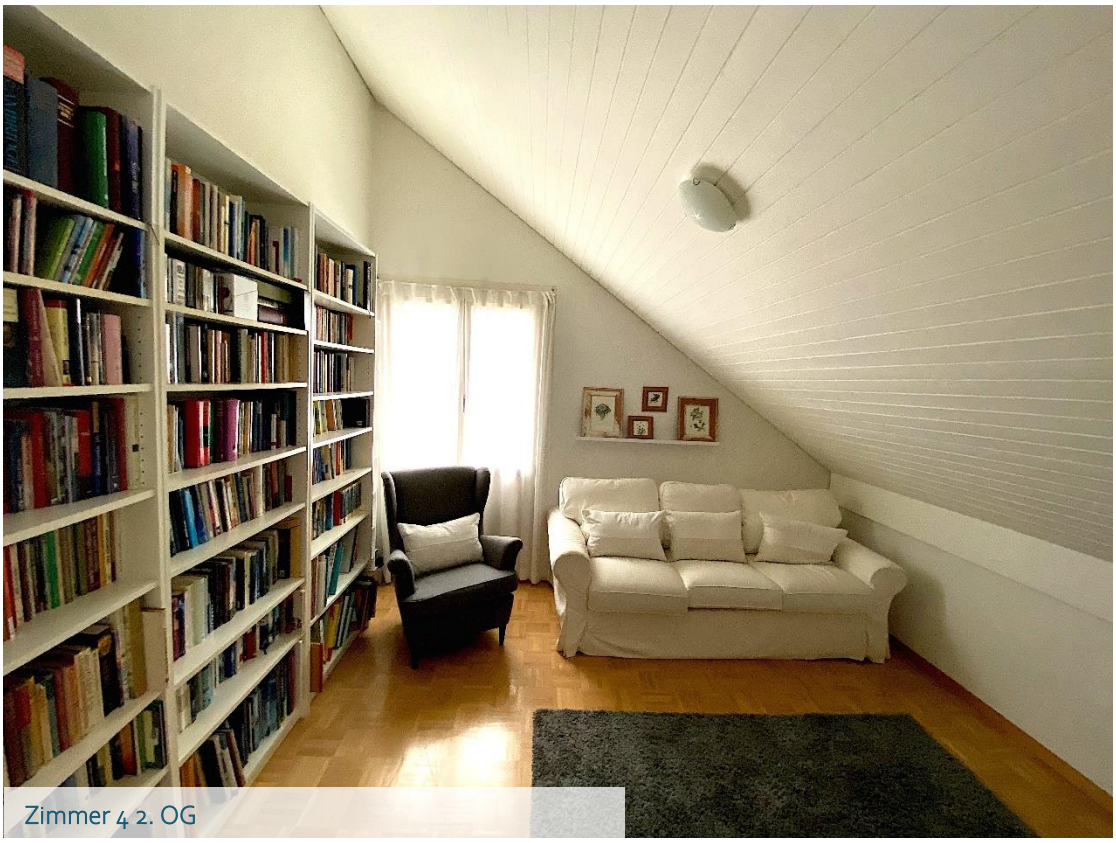
Zimmer 1 2. OG



Zimmer 2 2. OG



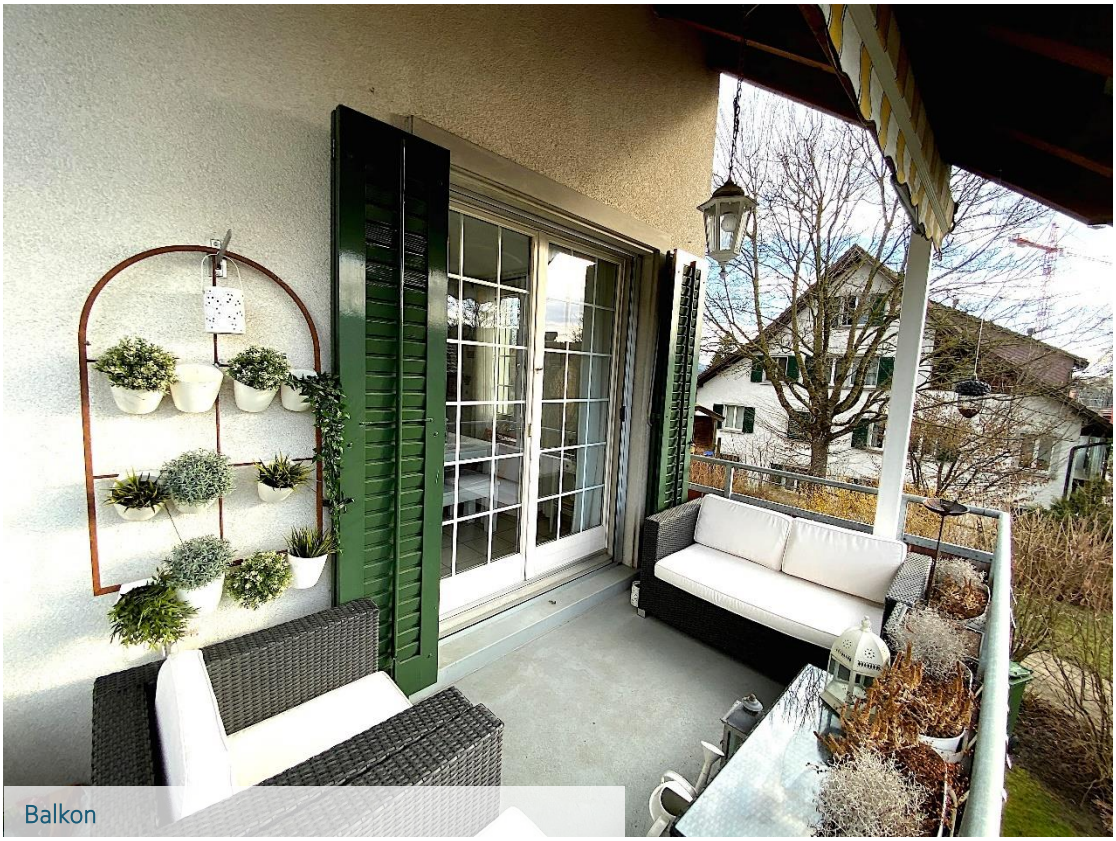
Zimmer 3 2. OG



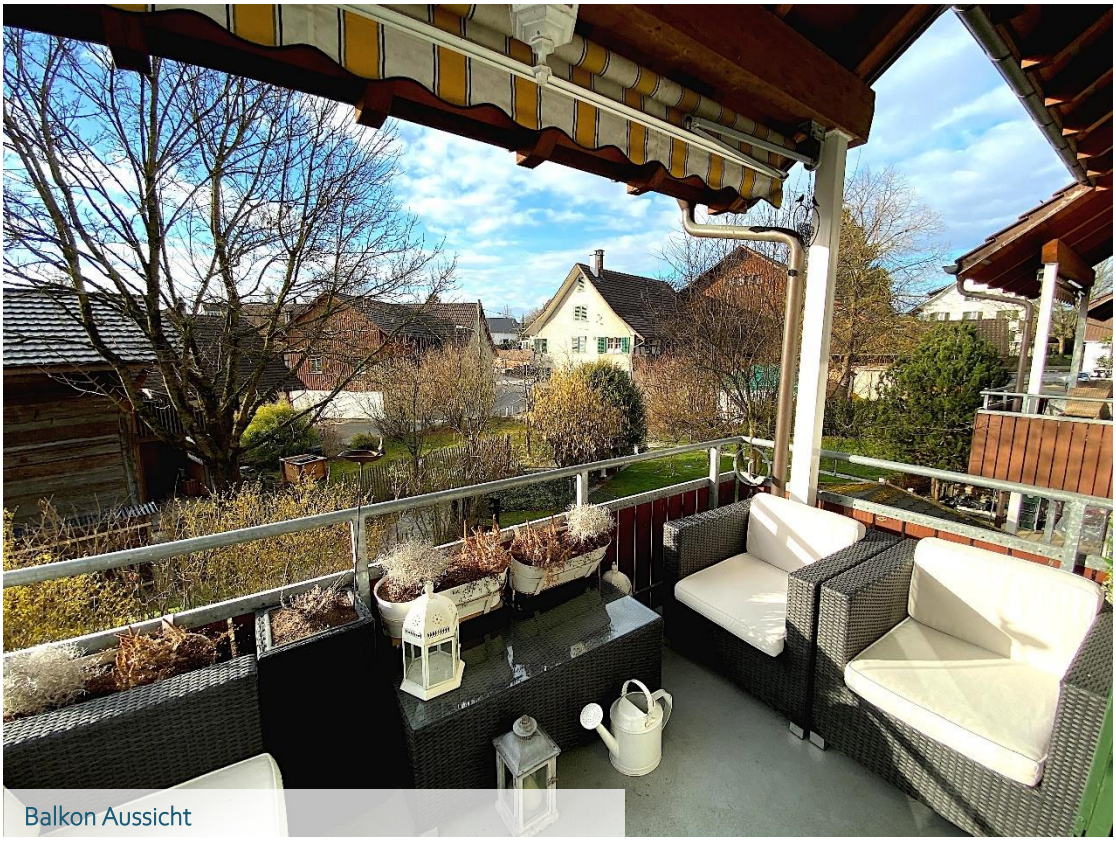
Zimmer 4 2. OG

Badezimmer mit Badewanne

Badezimmer mit Dusche



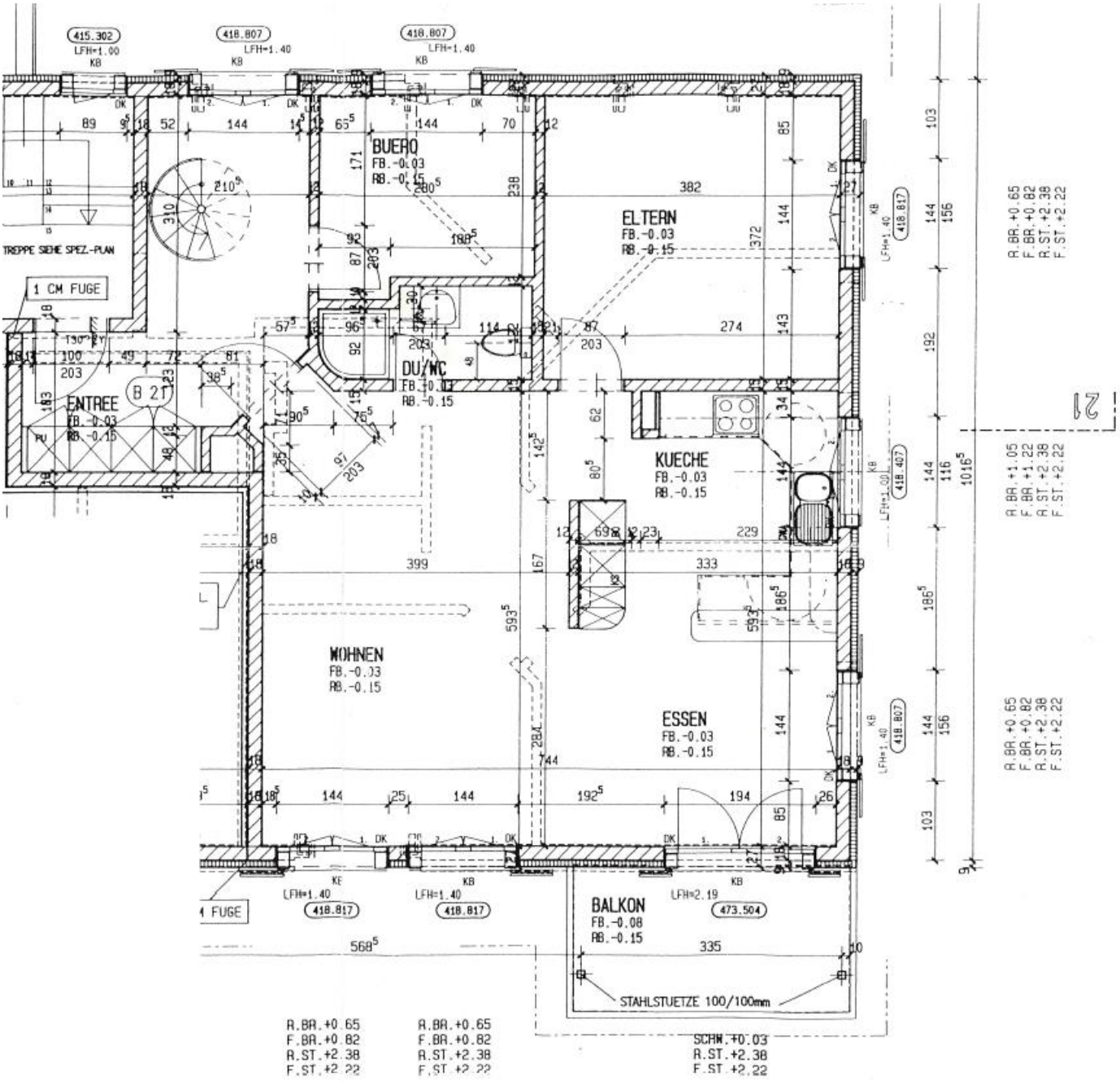
Balkon



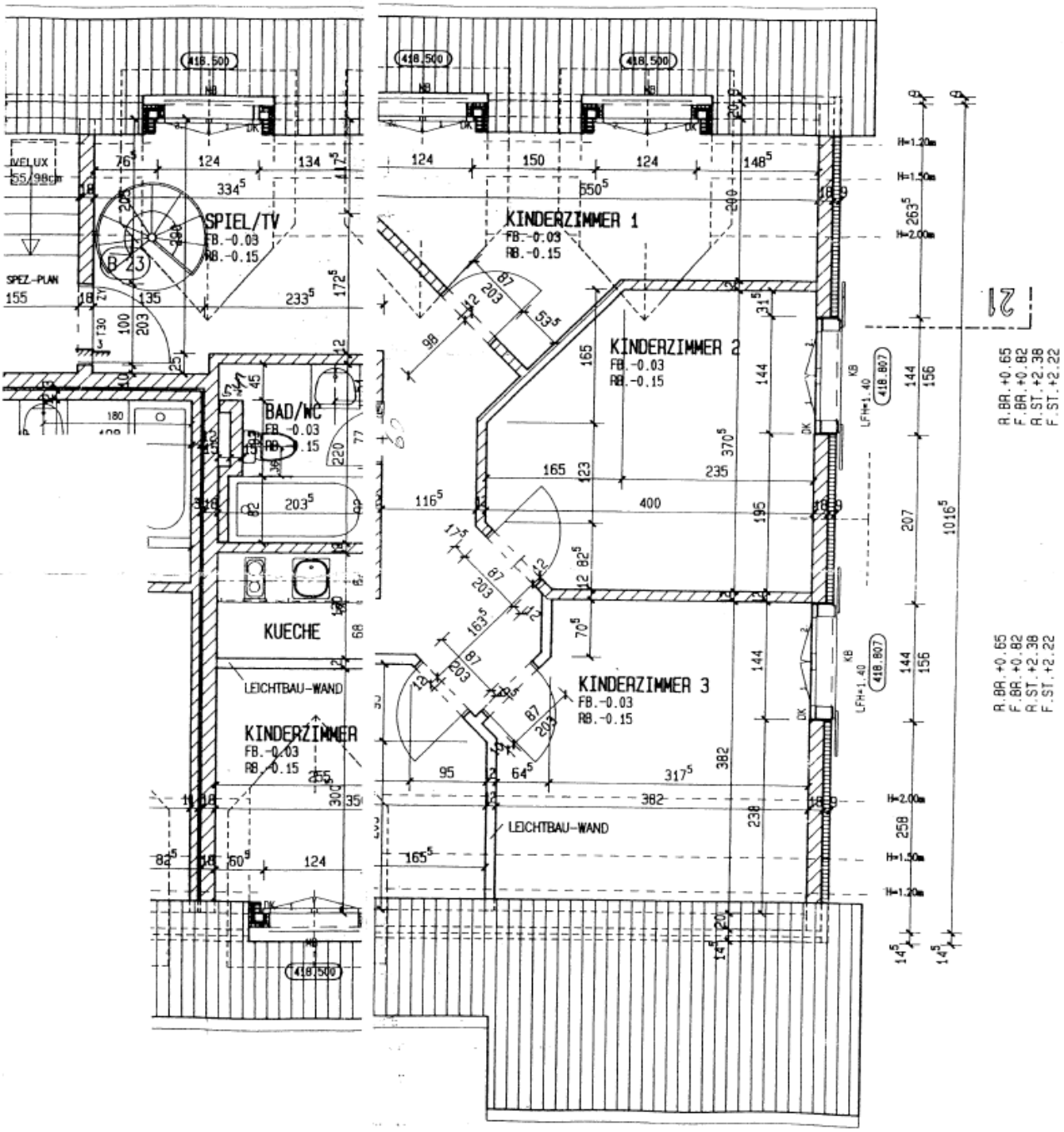
Balkon Aussicht

REUSSER
IMMOBILIEN

GRUNDRISSE



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

REUSSER
IMMOBILIEN

DETAILBESCHRIEB

Adresse

Felmenackerstrasse 9, 8548 Ellikon an der Thur

Eckdaten

Verfügbar ab	1. 10. 2020 oder n.V.
Etage	1. OG + 2. OG
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Zone	Kernzone / Misch
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Flächen

Nettowohnfläche	154 m²
Nutzfläche	19 m²
Balkonfläche	5 m²
Wertquote	64 / 1000

Flächendefinition

	m²	m²
1. Obergeschoss		
Wohnzimmer / Küche	44	
Bad / WC	5	
Schlafzimmer	14	
Kleines Zimmer	7	
Entrée	12	**82**
1. Obergeschoss		
Entrée / Gang	16	
Zimmer 1	13	
Zimmer 2	12	
Zimmer 3	14	
Zimmer 4	10	
Küche	3	
Badezimmer	4	**72**
Untergeschoss		
Keller ca.	10	
Waschküche ca.	9	**19**

REUSSER
IMMOBILIEN

GEBÄUDEBESCHRIEB

Bauweise	Fassadenmauerwerk K-Wert Swiss-Module-Steine mit 8 cm Aussenisolation aus Mineralwolle.
Dach	Steildach mit Tonziegeln.
Fenster	Doppelglasfenster mit einem Holzrahmen.
Läden / Rollläden	Klappläden aus Aluminium in grüner Farbe.
Heizungsanlage	Ölheizung, Erneuert im Jahre 2013, Die Heizverteilung findet über den Boden statt
Balkon	Nach Süden ausgerichteter Balkon von 5 m², überdacht und mit einer Sonnenstore ausgestattet.
Keller	Es gib ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss inklusive Stromversorgung.
Badezimmer	2 Badezimmer vorhanden mit dunkelblauen Keramikplatten. Im unteren Stock befindet sich eine Dusche und im oberen eine Badewanne. Beide Badezimmer sind jeweils in der Mitte des Stockwerks lokalisiert.
Küche	Die Küche besticht durch ein gutes Platz- Nutzungsangebot mit vielen Schubladen im Korpus. Die Kästen sind aus Holz verarbeitet mit einer seitlich gerundeten Kunstharzabdeckung. Die Küche ist offen gestaltet mit 2 Eingängen und einer Bar zur Essnische.
Küchenausstattung	Die Küche ist ausgestattet mit einem Glaskeramik Kochherd, einen Backofen und einer Mikrowelle. Ebenfalls befindet sich ein Geschirrspüler in der Küche.
Bodenbeläge	Im unteren Geschoss befindet sich ein hochwertiger Plattenboden aus Keramik mit beige-roter Bemusterung. Die Badezimmer verfügen über dunkelblaue Keramikplatten. Die Zimmer im unteren Geschoss sind mit einem Laminatboden ausgestattet und im gesamten oberen Geschoss befindet sich ein Parkettboden (Klötzliparkett).
Waschküche	Eine eigene Waschküche befindet sich im Keller mit Platz für ein Regal. Der Trocknungsraum wird mit einer zusätzlichen Partei geteilt.
Garage / Parkplatz	Zur Wohnung gehört 1 Tiefgaragenparkplatz. Der Parkplatz befindet sich unmittelbar neben dem Hauseingang der Tiefgarage. Das Einfahrtstor lässt sich sowohl mit dem Schlüssel als auch mit einem Funksender öffnen.
Gartenanlage	Die Gartenanlage befindet sich nicht im Eigentum, kann aber mitbenutzt werden. Ebenso befindet sich in der Gartenanlage ein kleiner Spielplatz mit Rutschbahn und Sandkasten sowie einem gemeinsamen Grillunterstand.

REUSSER
IMMOBILIEN

KURZBESCHRIEB

- Duplex Wohnung über 2 Etagen. Im 1. Und 2. Obergeschoss
- Möglichkeit zur Trennung in 2 separate Wohnungen mit wenig Aufwand. Alle nötigen Anschlüsse sind dafür bereits vorhanden
- Nahe Dorfkern gelegen und Natur in unmittelbarer Nähe für Spaziergänge an der frischen Luft
- Die Wohnung bietet viel Raum für Gestaltung im oberen Geschoss und zur Erneuerung einzelner Bestandteilte – Die Wohnung weist aber keinen dringenden Renovationsbedarf aus –
- Kataster Nr. 1532. Keine Dienstbarkeiten und keine Grundlasten eingetragen
- Das Miteigentum beträgt 64 / 1000 am Grundstück des Katasters 1532
- Die Wohnfläche beträgt 154 m². Hinzu kommt ein Balkon von 5 m², ein Kellerabteil von 10 m² und eine Waschküche von 9 m². Ein Parkplatz in der Tiefgarage gehört ebenfalls dazu.
- Der Versicherungswert des Hauses gemäss GVZ beträgt CHF 2'958'800 mit einem Gesamtvolumen von 5410 m³
- Jährliche Nebenkosten betragen ca. CHF 7000
- Übertragung der Liegenschaft per Oktober 2020 oder nach Vereinbarung

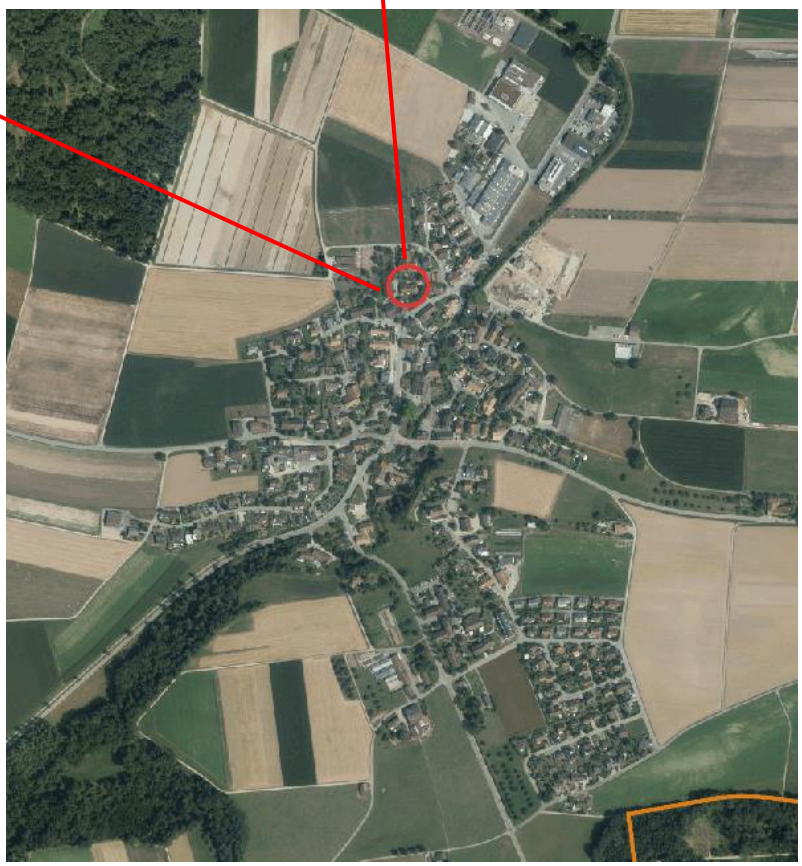
REUSSER
IMMOBILIEN

VERKAUFSKONDITIONEN

Verkaufsrichtpreis	CHF 820'000
Notariatsgebühren	Je zur Hälfte Käufer und Verkäufer
Handänderungssteuer	Keine, im Kanton Zürich nicht existent
Besichtigung	Termine werden nach Kontaktaufnahme bekannt gegeben oder vereinbart
Antrittstermin	1. Oktober 2020 oder nach Vereinbarung

REUSSER
IMMOBILIEN

Lageplan

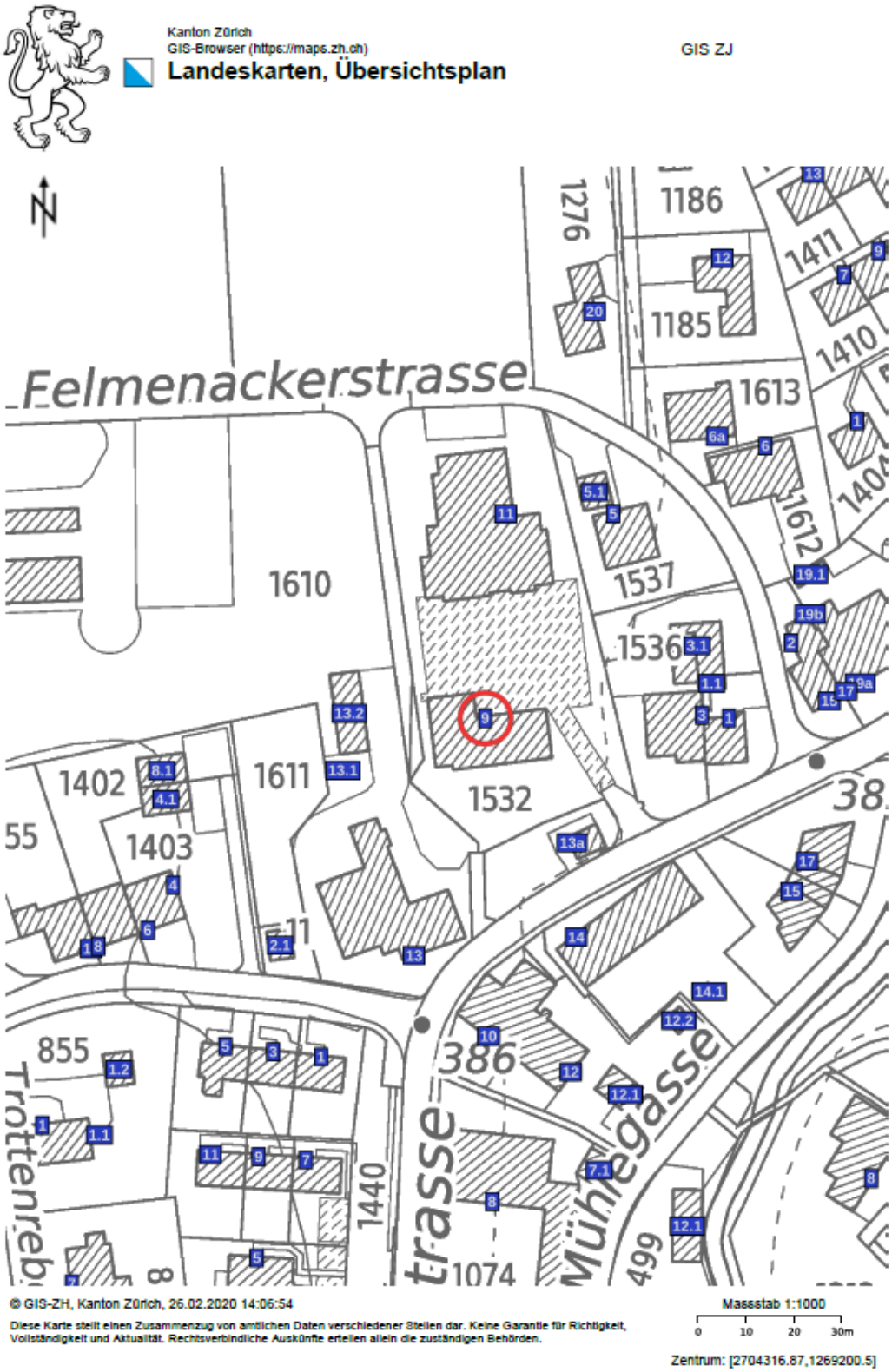


Adresse

Felmenackerstrasse 9
8548 Ellikon an der Thur

REUSSER
IMMOBILIEN

KATASTER- / GRUNDBUCHAUSZUG

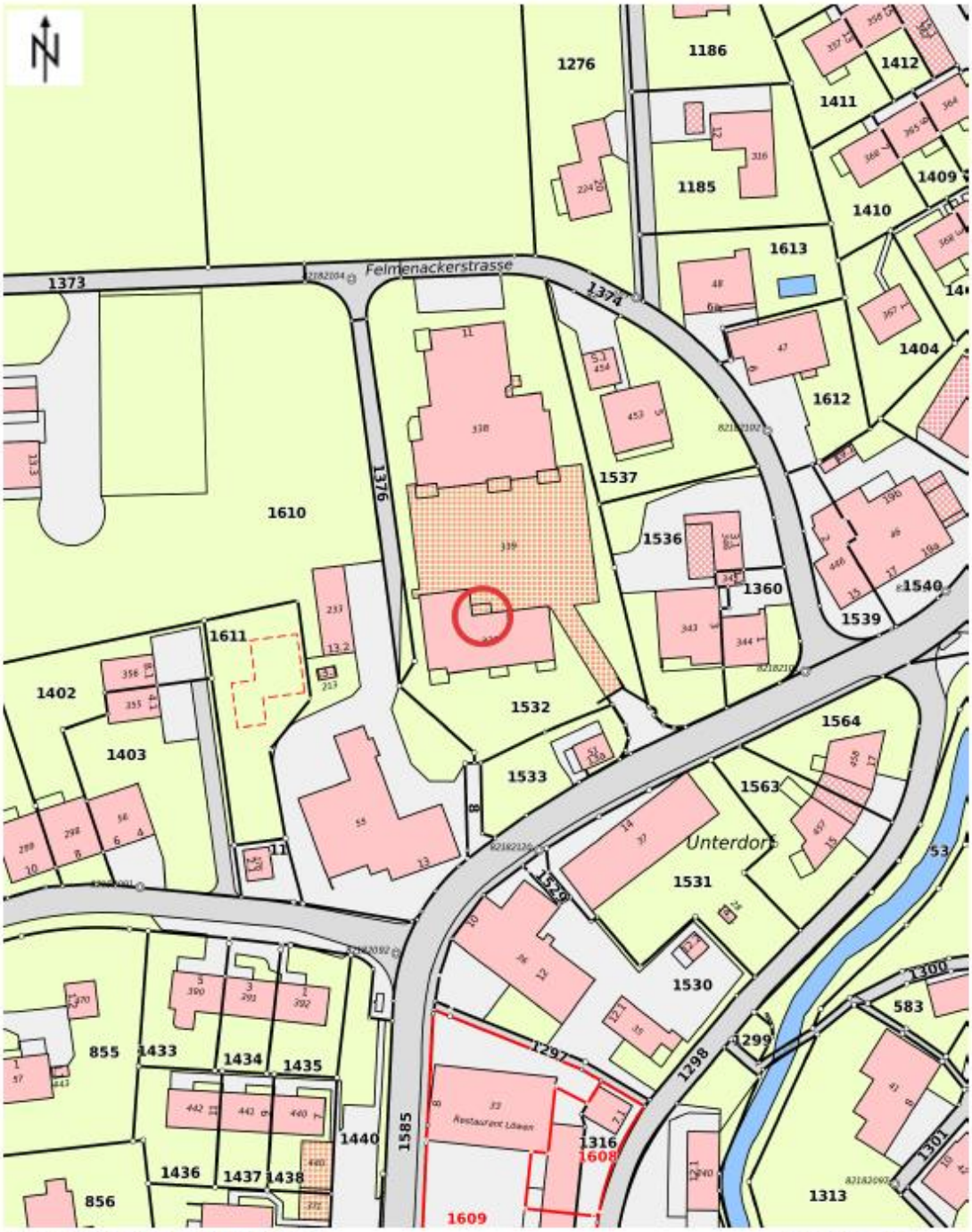


REUSSER
IMMOBILIEN

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Amtliche Vermessung in Farbe

Amtliche Vermessung



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 26.02.2020 14:03:26

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2704325.51,1269202.18]

REUSSER
IMMOBILIEN

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Orthofoto SWISSIMAGE 2014

Orthofoto 2014

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 26.02.2020 14:10:08

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2704325.08,1269202.09]

REUSSER
IMMOBILIEN

GVZ NACHWEIS

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Zürich, 18.01.2019

Müller & Schuhmacher Treuhand
und Immobilien AG
Wartstr. 27
Postfach 2132
8401 Winterthur

Gemeinde / Quartier	Ellikon an der Thur
Gebäude Nr.	00339
Gebäudeadresse	Felmenackerstrasse 9 8548 Ellikon an der Thur
Gebäude-Zweck	Wohnhaus mit Garage
Erstellungsjahr	1994
Volumen total m3	5410
Kataster Nr.	1532
Schätzung vom	14.04.2008
Schätzungsgrund	Revision

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergem.
Unterdorf, 8548 Ellikon an der Thur

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2019

Versicherungssumme gerundet CHF		2'958'800
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		946.80
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

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

000000201143032
00000000 0050/0071

REUSSER
IMMOBILIEN

KONTAKTINFORMATIONEN

IHR ANSPRECHPARTNER

Corvin Bulliard
Bereichsleiter Bewirtschaftung / Verkauf

052 242 98 88
c.bulliard@reusser-immobilien.ch

REUSSER IMMOBILIEN

Frauenfelderstrasse 37
Postfach 3116
8404 Winterthur

052 242 98 88
info@reusser-immobilien.ch
www.reusser-immobilien.ch

REUSSER
IMMOBILIEN