

# FLARZ-HAUSTEIL

## *Verkaufsdokumentation*



Motorenstrasse 131, Wetzikon: 6 Zimmer, 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche, 50 m<sup>2</sup> Garten

## KINDERFREUNDLICH WOHNEN

Der 6-Zimmer Hausteil liegt in einer 30 km/h Zone (Einbahn), nur 50 m vom Aabach entfernt, wo sich das Fischerhaus und der Steg befinden. Direkt angrenzend daran beginnt das Naturschutzgebiet Pfäffikersee («Robehuuser Ried»), ein wahres Naherholungs-Paradies. Zum Pfäffikersee sind es ca. zehn Gehminuten. Das Freibad Auslikon ist mit dem Velo in fünf Minuten erreichbar, das Schwimmbad Meierwiesen und die Kunsteisbahn Wetzikon in zehn.

Der direkt vor dem Haus gelegene, 50 m<sup>2</sup> grosse Garten mit direktem Blick auf den Dorfplatz bietet Raum für eigenen Gemüseanbau oder er kann als Sitzplatz und Spielzone für kleine Kinder genutzt werden. Zum samstäglichen Wochenmarkt als Einkaufsgelegenheit für Bio-Gemüse, Brot- und Milchprodukte sind es nur ein paar Schritte.

Der Kindergarten und die Primarschule Robenhausen liegen ca. 300 m entfernt.

# ECKDATEN

Liegenschaft	Motorenstrasse 131, 8620 Wetzikon
Lage	Dorfkern Robenhausen, ruhig, familienfreundlich
Highlights	Direkt neben Aabach und Naherholungsgebiet
Grundstücksfläche	176 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6 Zimmer plus 60m <sup>2</sup> ausbaubarer Dachstock
Wohnfläche aktuell	120 m <sup>2</sup>
Nettogeschossfläche	180 m <sup>2</sup> (kann komplett ausgebaut werden)
Garten	50 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	3 (inkl. Dachstock)
Anzahl Nasszellen	2
Raumhöhe	Wo Balken freigelegt: 206 – 215 cm Balkenunterseite: 193 – 196 cm
Parzellenummer	9565
Baujahr	vermutlich 18. Jahrhundert
Renovationen	Ganzes Haus 1975 Umbau/Isolation Tenn 1985 Vorplatz/Gehwege 2017
Nebenräume	Garten, Vorplatz, Windfang, Waschküche, 2 Keller
Parkplatz	1 Aussenparkplatz 1 Besucherparkplatz (gemeinschaftlich)
In der Nähe	Wochenmarkt auf dem Dorfplatz vor dem Haus Gemüse/Früchtehändler, Metzgerei, Post, Volg, Bäckerei und mehrere Restaurants in Gehdistanz Primarschule 300 m entfernt
Zustand	Der Innenausbau (Bad/ Küche/Böden) ist 40 jährig Dach und Heizung (elektrisch) sind in gutem Zustand. Das Gebäude ist nicht isoliert.
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 600'000
Kontakt	MARY'S IMMOBILIEN Müligässli 19 8598 Bottighofen <a href="mailto:info@marys-immobilien.ch">info@marys-immobilien.ch</a> 076 381 6075

# MPRESSIONEN



Südfassade mit Abendsonne



Nord/West-Fassade mit Autostellplatz





Wohnzimmer mit Südausrichtung



Angrenzende Küche mit Elektro- und Tiba-Herd (Holzfeuerung)





Bad + Zimmer OG





Zimmer OG





Massig Raumhöhe und Ausbaureserve im Dachstock



Original Balkenwerk mit ursprünglichen Holznägeln in Top Zustand





Aussicht von Südseite



Eingebettet in die Natur





Fischerhaus Aabach nur 50m entfernt



Direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet Pfäffikersee



# ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für einen Komplettumbau mit strukturellen Veränderungen (Dachlukarne, Niveaueinstellungen) als auch für Interessenten, die ein günstiges Haus mit viel Potenzial für den mittel- und langfristigen Selbstausbau suchen.

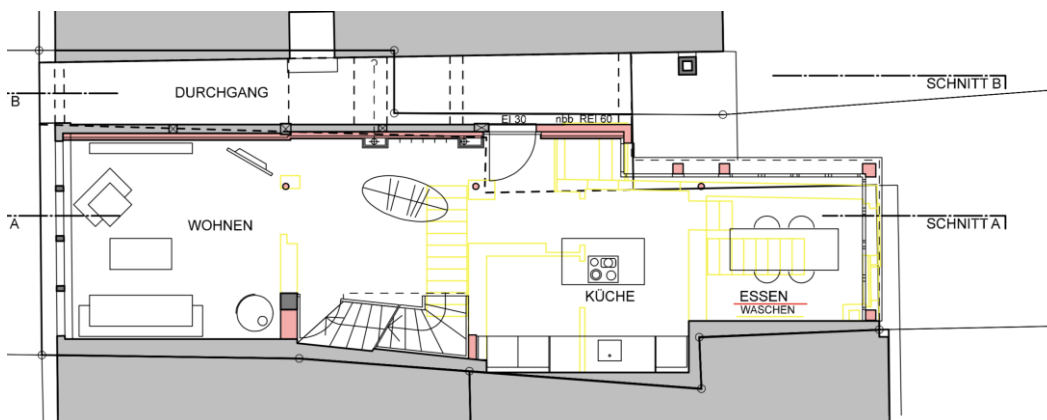
Das Haus ist im aktuellen Zustand grundsätzlich bewohnbar, wenngleich der Innenausbau (Küche, Bad, Böden, Wandanstriche) sehr alt und somit renovierungswürdig ist. Das Dach und die Heizung (elektrisch) sind in gutem Zustand, ebenso der Elektroboiler. Die Küchengeräte sind alt aber funktionsfähig. Zusätzlich zur Elektroheizung besteht die Möglichkeit das Erdgeschoss mittels Tiba-Herd mit Holz oder Kohlebriketts zu heizen oder gegebenenfalls auch den Tiba-Herd durch einen heimeligen Schwedenofen zu ersetzen.

Die Bodenbeläge aus Filz und Novilon sind nicht mehr zeitgemäss und die Liegenschaft ist bis auf 1 Zimmer nicht isoliert, was allerdings aufgrund des beidseitigen Anschlusses an die Nachbarliegenschaften nicht so stark ins Gewicht fällt.

Um das Haus mit einer sanften Renovation auf den heutigen Ausbaustandard zu heben (Ersatz Böden und sanitäre Anlagen, Streichen) dürften zusätzliche Investitionskosten von ca. 50'000 – 150'000 Franken anfallen, je nachdem wie viel Arbeit selbst ausgeführt wird. Die letzte Elektrokontrolle (gesetzlicher Sicherheitsnachweis) wurde 2016 durchgeführt.

Das Bad im Obergeschoss beinhaltet aktuell nur eine Sitzbadewanne, es besteht jedoch die Möglichkeit im EG relativ einfach die bestehende Nasszelle zu vergrössern und dort ein grosszügiges Bad zu realisieren.

Für einen extensiven Komplettumbau besteht ein fertig ausgearbeitetes Projekt bis hin zu fertiggestellten Baueingabeplänen. Detaillierte Bauaufnahmepläne des aktuellen Zustandes liegen als CAD Dateien (DWG/DXF) vor.



# LAGE

## MAKROLAGE



Wetzikon ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Die Stadt Wetzikon hat 24'513 Einwohner (2017), die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken. 1'847 Betriebe mit 13'999 Beschäftigten weist die Stadt Wetzikon im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS auf. Von den 10'115 vollzeitäquivalenten Stellen sind 62.3 (1%) im 1. Sektor, 3'030 (30%) im Industrie- und 7'022 (69%) im Dienstleistungssektor.

Wetzikon (ZH) ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Rapperswil-Jona (20 Min.), Winterthur (25 Min.) und Zürich (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Rapperswil-Jona (12 Min.) und Zürich-Stadelhofen (17 Min.).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 11'459 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 8'733 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 242 CHF/m<sup>2</sup>a. Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der Region Zürcher Oberland um 80.5% zugelegt (Bauland für EFH: 148.5%).

Dank der S-Bahn-Anbindung bietet Wetzikon alle 15 Minuten eine direkte Verbindung nach Zürich. Nach Zürich-Stadelhofen dauert es nur 17 Minuten, schneller als mit dem Tram von einer Ecke der Stadt in die andere.



## MIKROLAGE



Der Flarz-Hausteil mit Abendsonne und Blick auf den Dorfplatz liegt im Dorfkern von Robenhausen, 50 m vom Aabach und Naturschutzgebiet Pfäffikersee entfernt.

Der Standort Robenhausen kombiniert das ländliche Dorfgefühl und freundschaftliche Nachbarsverhältnis auf ideale Weise mit den Vorzügen und dem Leistungsangebot der Kleinstadt Wetzikon.

Neben den lokalen Einkaufsmöglichkeiten (Wochenmarkt, Metzgerei, Bäckerei, Volg in 5 Minuten Gehdistanz) bietet das Stadtzentrum Wetzikon in 1 km Entfernung einen Coop Supermarkt und Migros MMM mit Baumarkt/Hobbycenter.

Kindergarten und Primarschule sind in Gehdistanz erreichbar (300 m). Wetzikon bietet zudem zwei Sekundarschulhäuser sowie eine Kantonsschule. Die Rudolf-Steiner-Schule Zürcher Oberland liegt 650 m von der Liegenschaft entfernt.

Der Seegräbner Wald ist 3 km, das Kemptner Tobel 4.5 km entfernt. Der Bachtel, einer der höchsten Berge im Kanton Zürich, ist mit dem Auto in 25 Minuten erreichbar. Auf 1100 Metern strahlt meistens noch die Sonne, wenn der Rest des Züricher Oberlands im herbstlichen Nebel versinkt.

Obwohl die Liegenschaft sehr ruhig gelegen ist, bietet sie eine sehr gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr und an die Oberland-Autobahn.

Wetzikon bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, vom Tennis/Squash/Indoor-Golf (in Gehdistanz) über die Kunsteisbahn, bis hin zum Indoor-Skatepark und nicht zu vergessen: die legendäre Wetziker Chilbi, die grösste Landchilbi im Kanton Zürich. Und mit der Kulturfabrik und dem Scala Wetzikon kommt auch das Nachtleben nicht zu kurz!

### KATASTER



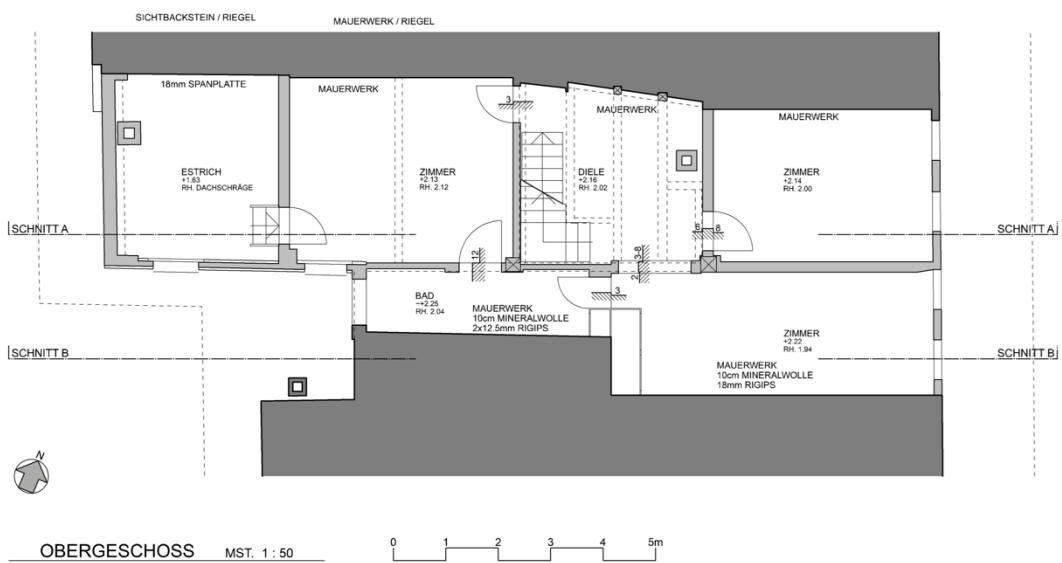
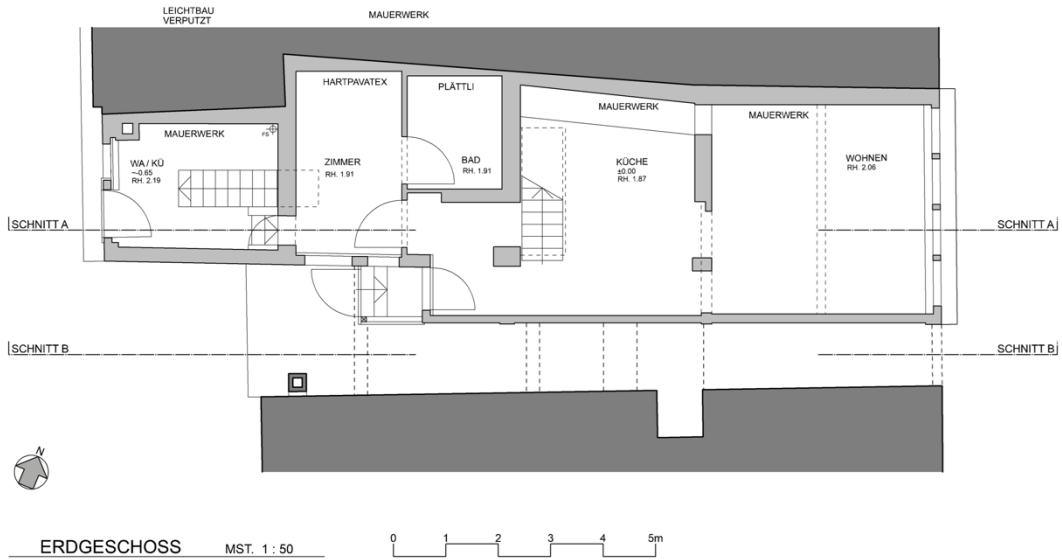
Gebäude

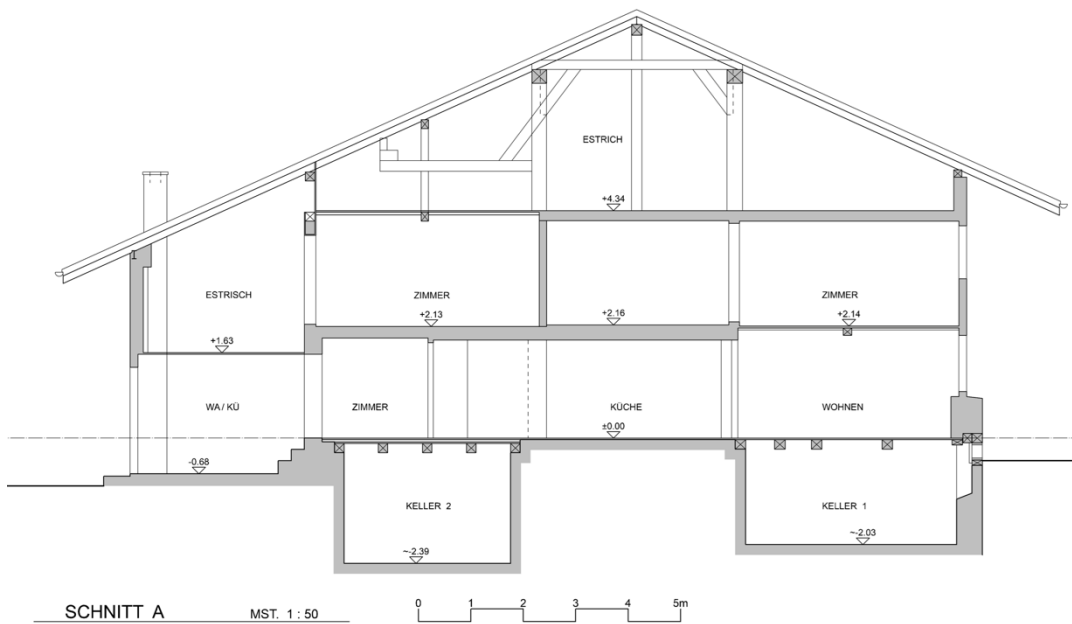
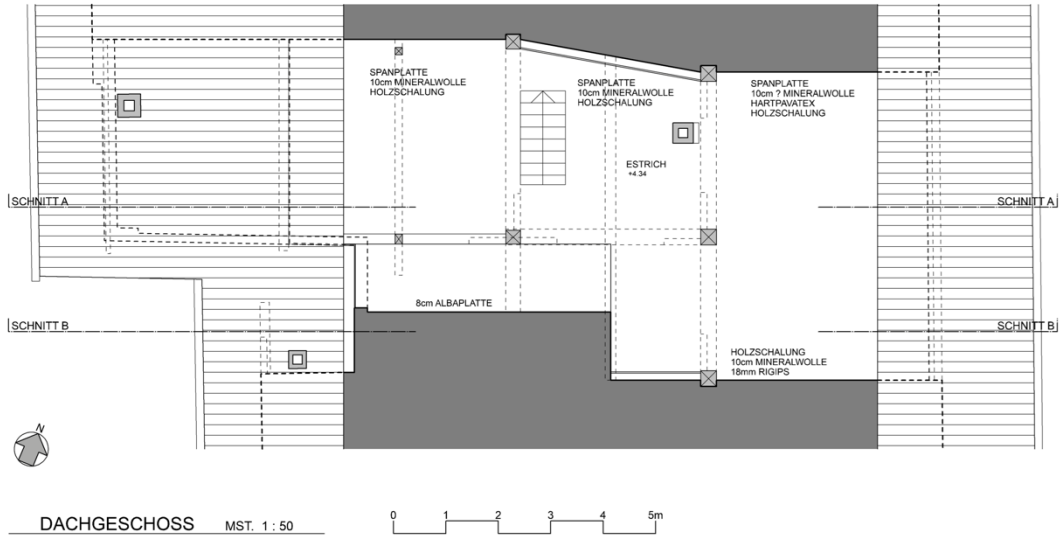


Grundstück

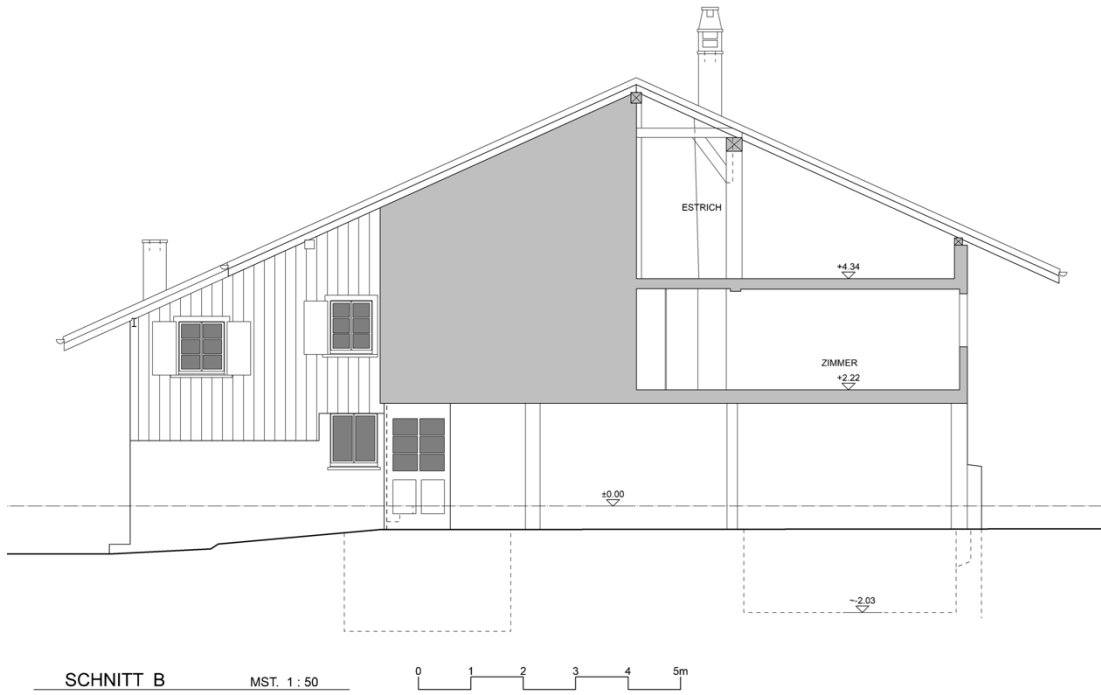


# PLÄNE









# GRUNDBUCH

KANTON ZÜRICH

## A U S Z U G

aus dem Grundregister

### Eigentümer

Erben des Heubi Werner, als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft

- Frau Waltera Werner, geb. 21.11.1926, Augustin-Strasse 26, Wetzikon, CH-8600
- Frau Christa Werner, geb. 21.11.1926, Augustin-Strasse 26, Wetzikon, CH-8600

### Grundstücksbeschreibung

#### Gemeinde Wetzikon

Grundregister Blatt 2499, Liegenschaft, Kataster 9565, EGRID CH467795521655, Robenhausen

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 9565, EGRID CH467795521655, Robenhausen, Plan 4  
176 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

<b>Gebäude:</b>	
- Gebäude Wohnen, Nr. 12101010, Motorenstrasse 131	79 m <sup>2</sup>
<b>Bodenbedeckungsarten:</b>	
- Gebäude	79 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	49 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	48 m <sup>2</sup>

### Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung  
Zu diesem Grundstück gehört:  
3/18 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 11719, EGRID CH439577521671, Wetzikon  
dat. 30.06.2009, Beleg 1072, EREID CH9952-0000-0042-13463  
Änderungen:  
15.05.2015, Beleg 747
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung  
Zu diesem Grundstück gehört:  
3/18 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 12240, EGRID CH427716955252, Wetzikon  
dat. 17.09.2010, Beleg 1808, EREID CH9952-0000-0042-26265  
Änderungen:  
15.05.2015, Beleg 747



**Vormerkungen**

Keine Eintragungen

**Dienstbarkeiten**

- a) Recht  
Bau- und Fortbestandsrecht für Abwasserleitung  
Dat. 12.01.1972, SP Art. 837
- b) Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht  
Last  
Fuss- und Fahrwegrecht  
Dat. 03.03.2008, SP Art. 4393
- c) Last  
Fusswegrecht  
Dat. 03.03.2008 und 17.09.2010, SP Art. 4394
- d) Recht und Last  
Fusswegrecht  
Dat. 03.03.2008 und 17.09.2010, SP Art. 4396
- e) Recht und Last  
Anlagebeschränkung für Autoabstellplatz  
Dat. 17.09.2010, SP Art. 4754
- f) Recht und Last  
Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsanschlussleitung  
Dat. 17.09.2010, SP Art. 4755

**Grundlasten**

Keine Eintragungen

**Grundpfandrechte**

- Fr. 40'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 22.03.1974, Beleg 120  
1. Pfandstelle  
Maximalzinsenfandrecht 7 %  
Bemerkung: Dienstbarkeiten SP Art. 4754 und 4755 im Range der dinglichen Sicherheit vorgestellt
- Fr. 20'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 22.03.1974, Beleg 121  
2. Pfandstelle  
Maximalzinsenfandrecht 7 %  
Bemerkung: Dienstbarkeiten SP Art. 4754 und 4755 im Range der dinglichen Sicherheit vorgestellt

**Beschreibung des beherrschten Grundstücks**

Grundregister Blatt 11719, Liegenschaft, Kataster 9562, EGRID CH439577521671, Robenhausen

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 9562, EGRID CH439577521671, Robenhausen, Plan 4  
14 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche 14 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

**Beschreibung des beherrschten Grundstücks**

Grundregister Blatt 12240, Liegenschaft, Kataster 9561, EGRID CH427716955252, Robenhausen

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 9561, EGRID CH427716955252, Robenhausen, Plan 4  
74 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 74 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen und Vormerkungen**

Keine Eintragungen

**Dienstbarkeiten**

- a) Recht  
Benützungsrecht Grundstücksecke als Containerabstellplatz  
Dat. 17.09.2010, SP Art. 4752
- b) Last  
Fusswegrecht und Mitbenützungsrecht an Container  
Dat. 17.09.2010, SP Art. 4753

**Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können und
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

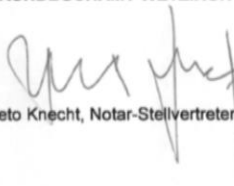
Wetzikon

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
08.10.2018, 14:50 Uhr/jt

GRUNDBUCHAMT WETZIKON

A18-003938  
Auszug 2018/1043

  
Reto Knecht, Notar-Stellvertreter



Gebühr Fr. 50.00

Coll: vp



# VERKAUFSABLAUF

---

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 600'000.-

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 zur Käuferschaft, Kaufpreis, gewünschtem 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 Zahlungsverprechen 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.

## KONTAKT

MARY'S IMMOBILIEN Mariann Tabi

Bahnweg 6b

8598 Bottighofen

076 381 6075

[mariann.tabi@gmail.com](mailto:mariann.tabi@gmail.com)

## HINWEIS ELEKTROHEIZUNG

Aufgrund des Klimawandels bestehen Bestrebungen eine Sanierungspflicht für Elektroheizungen und -boiler innert 15 Jahren einzuführen (MuKE 2014). Bei einem Umbau der Liegenschaft sollte deshalb ein kompletter Ersatz des bestehenden Heizsystems eingeplant werden.

## PROSPEKTHINWEIS

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Die Dokumentation ist nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen.

Massangaben sind teilweise gerundet und aus Plänen manuell herausgemessen