



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Altrütistrasse 2, 8114 Dänikon

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus
mit 1-Zimmer-Einliegerwohnung





Verkaufsobjekt

Altrütistrasse 2 • 8114 Dänikon

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit 1-Zimmer-Einliegerwohnung

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Haus und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 12

Impressionen 15

Verkaufsbedingungen 21

Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung
Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer
Gewährleistung

Besichtigung des Verkaufsobjektes 22

Einreichung von Offerten 22



Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Dänikon liegt im Furttal etwas ländlich zwischen den beiden Zentren Zürich/Regensdorf und Baden und zählt ungefähr 2000 Einwohner. Das Furttal ist verkehrstechnisch gut erschlossen. S-Bahn Anbindungen nach Baden und Zürich mit Feinverteilung durch die Verkehrsbetriebe Glattal, Autobahnanschlüssen in Regensdorf und in Wettingen sowie die Nähe zum Flughafen-Zürich machen den Standort Dänikon attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Quartierladen (Volg) mit integrierter Postfiliale oder Sie beziehen heimische Produkte, frisch ab dem Bauernhof im Hofladen.

Sport- und Naturliebhaber werden mit einer reichen Palette an Möglichkeiten verwöhnt. Die wunderschöne, abwechslungsreiche Natur des Furttals lädt zu ausgedehnten Spaziergängen entlang des Furtbaches ein. Der nahegelegene, bekannte Golfplatz Otelfingen animiert zum Golf spielen im grossen Format, mit Freunden und mit der Familie. Langeweile kann hier weder bei Familien noch beim ambitionierten Sportfan aufkommen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.daenikon.ch



Verkaufsobjekt

Altrütistrasse 2 • 8114 Dänikon

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit 1-Zimmer-Einliegerwohnung



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Das Furttal ist mit der S-Bahnlinie S6 (Station Otelfingen Golfpark) nach Baden und Zürich und die Feinverteilung durch die Verkehrsbetriebe Glattal gut erschlossen.

Privatverkehr

Die Autobahnanschlüsse in Regensdorf (A1/A4 Nordumfahrung Zürich) und in Wettingen (A1 Zürich-Bern) erreichen Sie nach ca. 7–8 km bzw. 10–15 Min. Fahrzeit.

Einkaufen

Volg Laden mit integrierter Poststelle im Ort, sowie diverse Hofläden.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

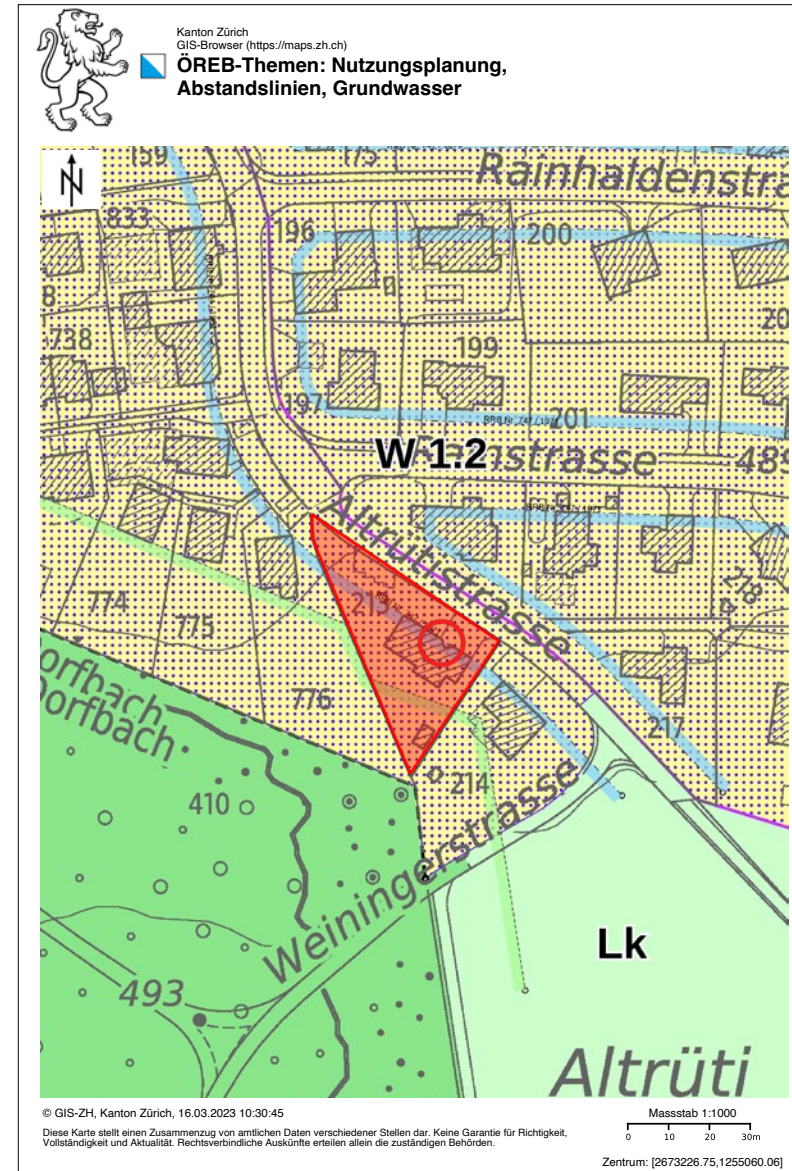
Steuerfuss

122% Gemeinde, 99% Kanton und 11–14% Kirche

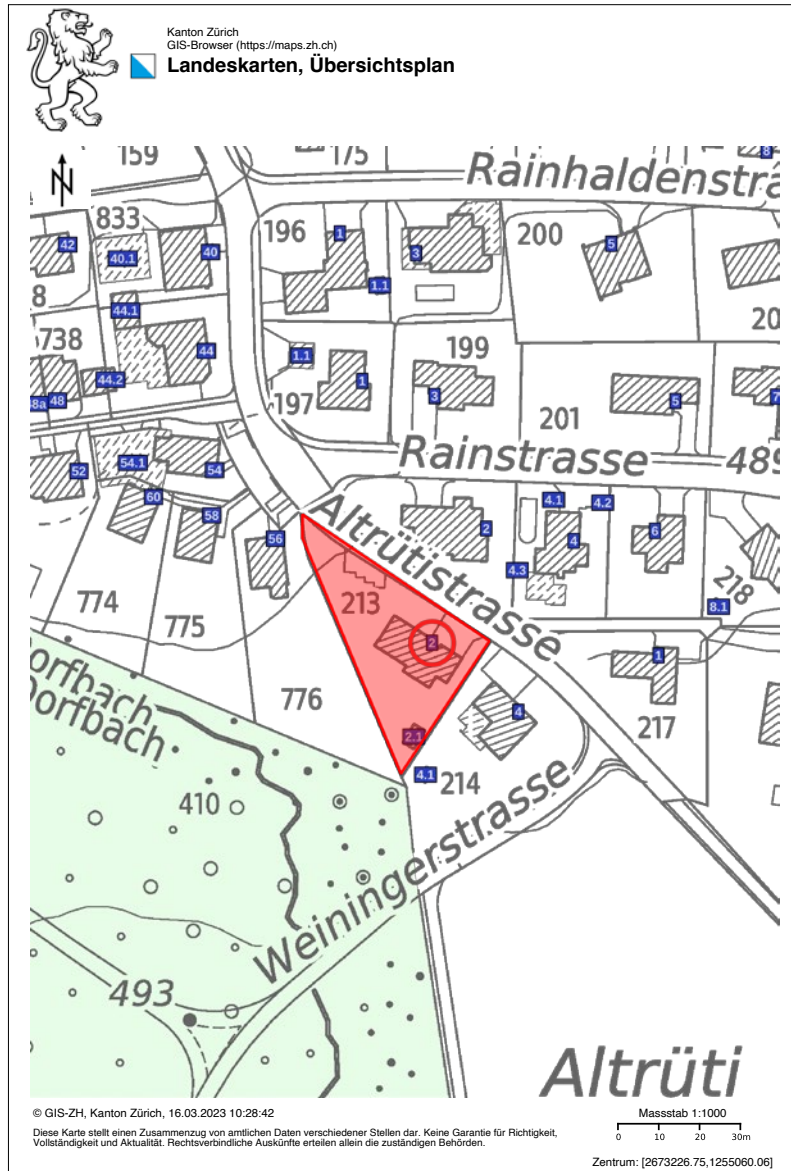
Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Haus und Anlage

Objektbeschreibung

Das einzigartige freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten steht an ruhiger Lage im Einfamilienhaus-Quartier. Im Untergeschoss befindet sich eine gemütliche 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Bad und Zugang. Dies bietet die Möglichkeit, das Objekt als Mehrgenerationenhaus oder als Wohnhaus mit Praxis (stilles Gewerbe) zu nutzen. Der grosszügige Umschwung mit diversen Sitzplätzen begeistert durch vielfältiges Grün und lauschige Ecken. In den kälteren Monaten bietet der wundervolle, gemütlich warme Wintergarten, Sicht auf den verschneiten Garten. Das grosszügige Gartenhaus lädt ein um Feste zu feiern oder bietet genügend Stauraum um Gartenmöbel einzustellen. Die Doppelgarage und die Aussenabstellplätze bieten genügend Platz zum Unterbringen der Fahrzeuge.

Baujahr	1989	Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Kubatur	Wohnhaus mit Anbau Vers.-Nr. 085-00254: 1290 m ³ Gartenhaus Vers.-Nr. 085-00324: 45 m ³ (Angaben gemäss Gebäudeversicherung des Kanton Zürich)	Fassade	Massivbauweise, Mauerwerk verputzt
Gartenhaus	Eignet sich als Partyraum oder Einstellraum für Gartenmöbel	Fenster	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung und Sprossenkreuz (zum Teil bodentief)
Kataster-Nr.	213	Sitzplatz/Garten/ Wintergarten	Grosszügiger separat beheizter Wintergarten mit Keramik Bodenplatten und schönem Sitzplatz mit elektrischer Sonnenstore und Aussencheminée
Wohnfläche	200 m ² Nettowohnfläche	Dach	Steildach, guter Zustand
Grundstückfläche	1164 m ²		

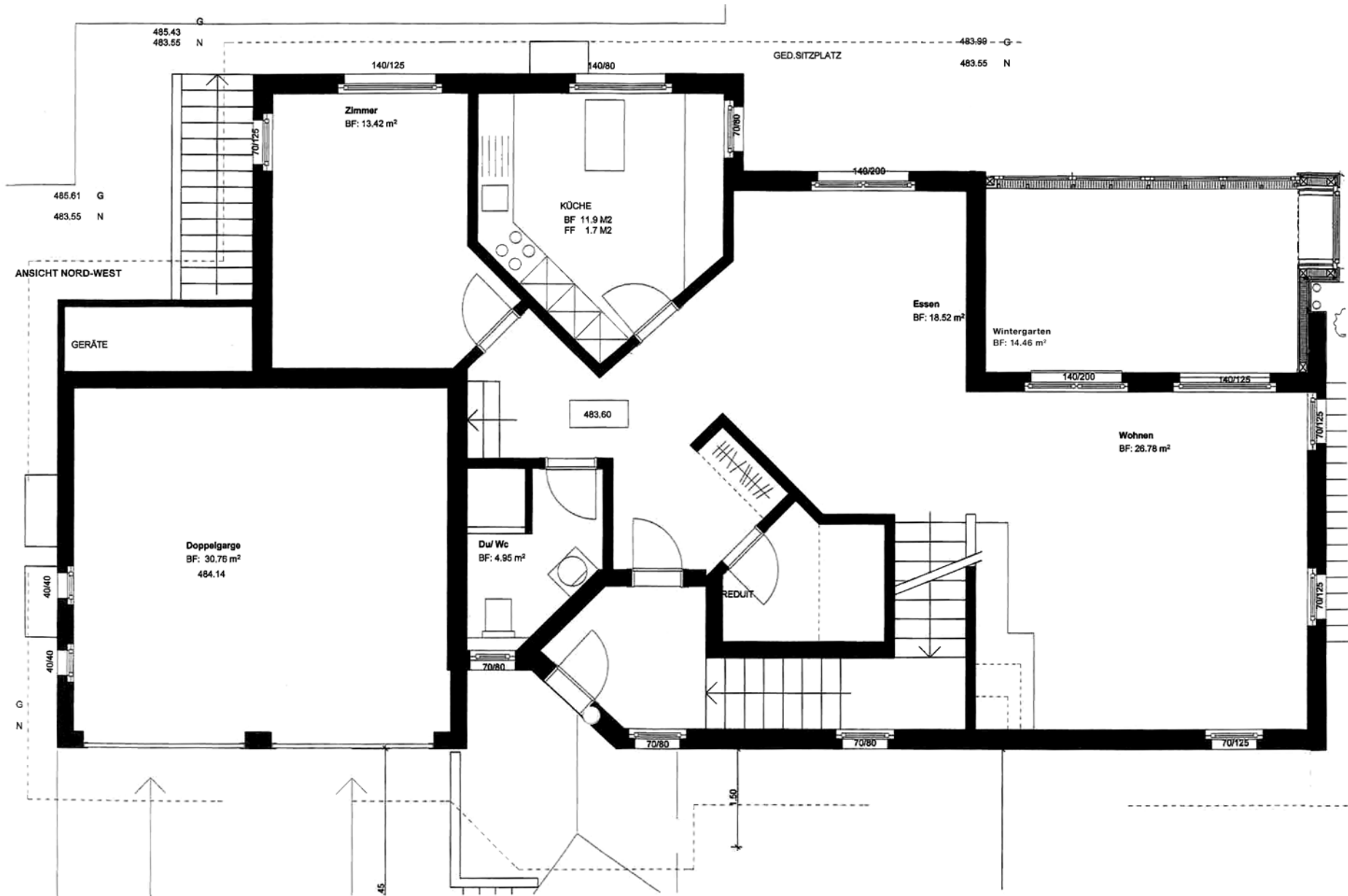
Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Neue Wärmepumpe mit Erdsonde/ Neuer Boiler Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung, mit Einzelraumsteuerung
Sanitärinstallationen	Guter Zustand
Elektroinstallationen	Intaktes Installationskonzept
Küche	Grosszügige, Einbauküche, Fronten Massivholz, Abdeckungen/Arbeitsflächen in Naturstein
Nasszellen	4 Nasszellen; 1 Dusche/WC, 1 Bad/WC, 1 Bad/WC mit Whirlpool Badewanne, 1 Dusche/Bad/WC
Bodenbeläge	Keramikplatten, Teppichböden, Parkett
Waschküche	Im Untergeschoss mit Waschmaschine und Tumbler
Garage	Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben und direktem Zugang zum Haus
Besonderes	Cheminée mit beheizbarer Bank, Einbauschränke, Whirlpool Badewanne, vielfältige und grosszügige Abstellräume, Disponibel

Grundrisspläne

Erdgeschoss

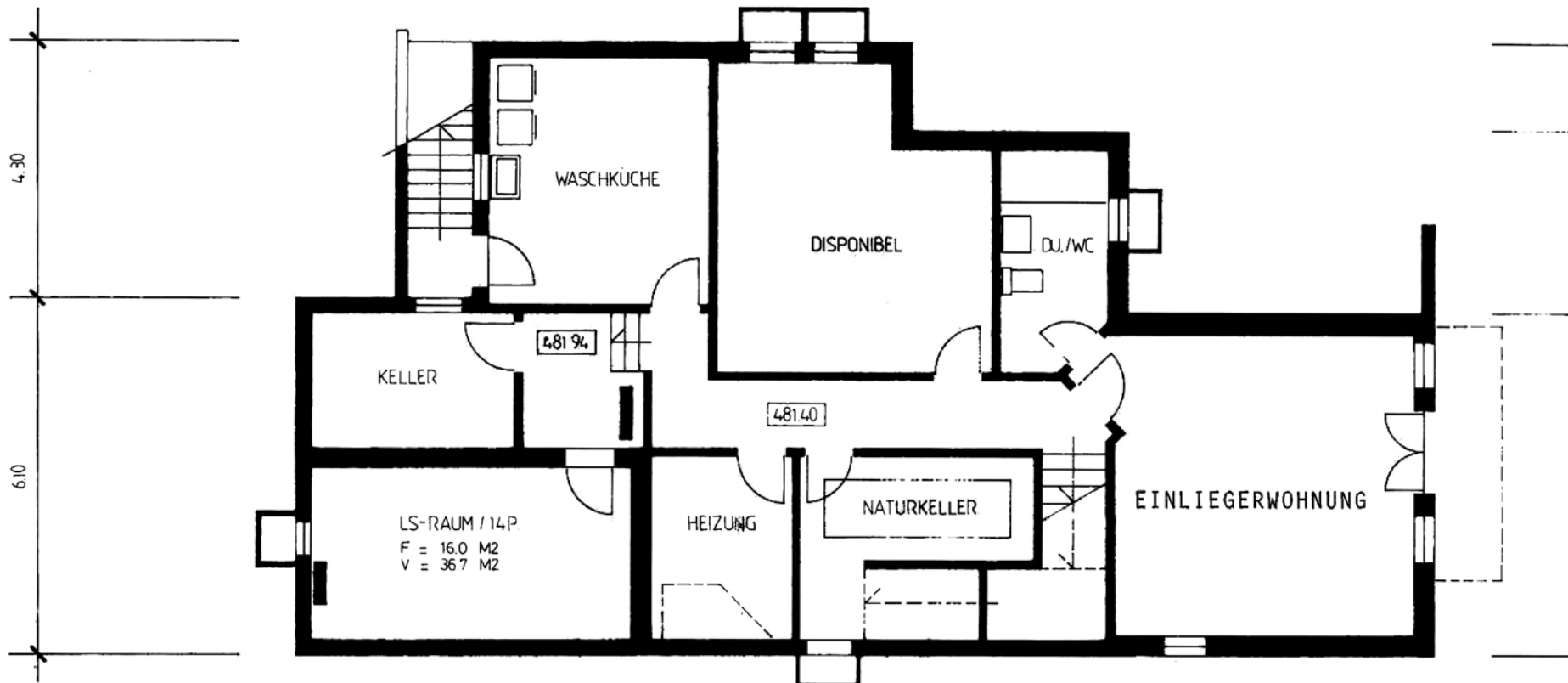
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrisspläne

Untergeschoss

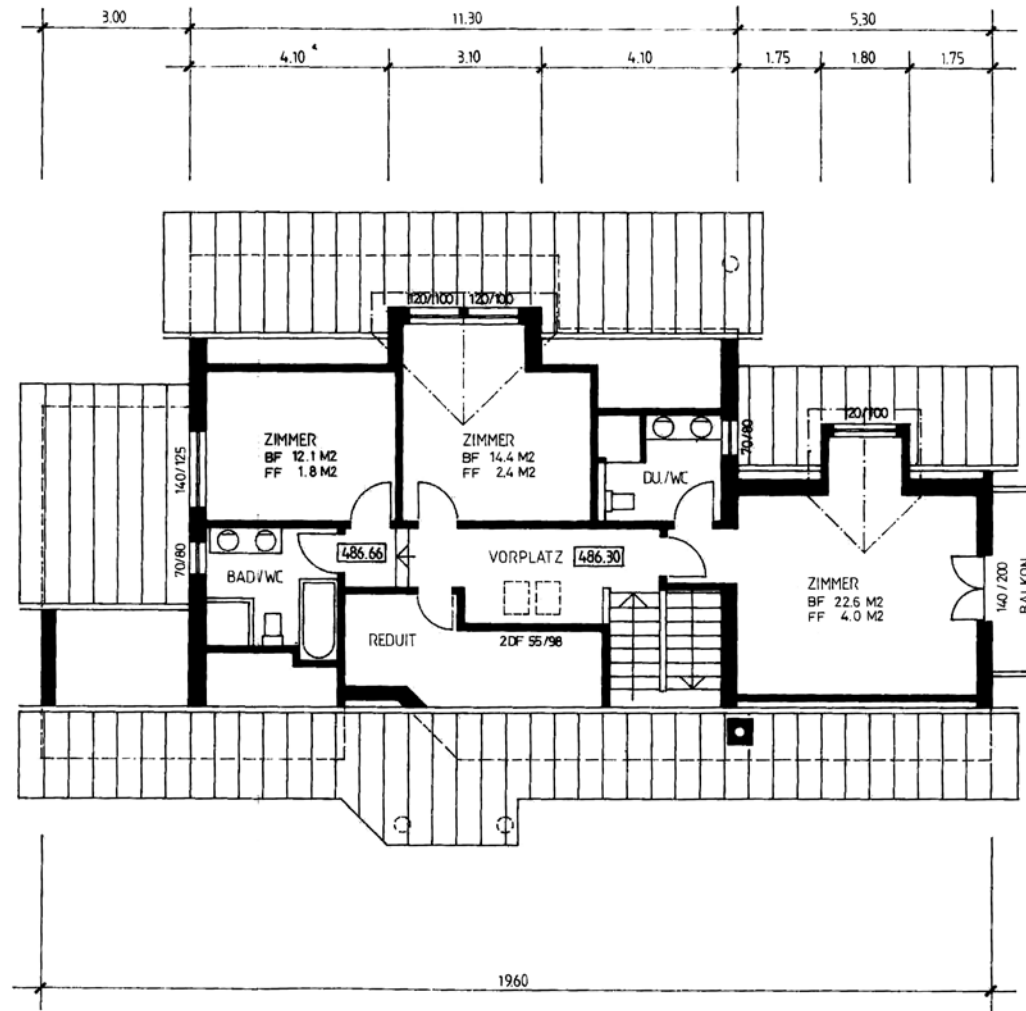
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne
kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrisspläne

Dachgeschoss

Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundbuchauszug

Seite 1 von 3

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch Dänikon	Blatt 1228	EGRID CH327779359049	1/3
-----------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 213, Plan 6, Altrüti			
	11	64	Gesamtfläche			
	1	78	Gebäude			
		17	Gebäude Wohnen, Nr. 08500254, Altrütistrasse 2			
			Nebengebäude, Nr. 08500324, Altrütistrasse 2.1			
	1	18	Bodenbedeckung			
			befestigte Fläche			
	8	51	Gartenanlage			
	1	95	Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
						3 42

Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigung, Anpassung, Minderwert	14.07.1988	45	CH6779-0000-0002-53972			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzung	14.07.1988	45	CH6779-0000-0002-54064			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Näherbaurecht	19.09.1988	68	CH6779-0000-0002-54165			

Grundbuchauszug

Seite 2 von 3

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch Dänikon	Blatt 1228	EGRID CH327779359049						2/3
Vormerkungen								
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine								
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
Last	Personaldienstbarkeit Recht auf Erstellung und Fortbestand von Leitungen (Steuerkabel für die WV Dänikon) zugunsten Gemeinde Dänikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.872.633, Oberdorfstrasse 1, 8114 Dänikon ZH, Schweiz	23.07.1985	57	CH6779-0000-0004-05769				
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Blatt 1274, Kataster 776, EGRID CH333577907302, Dänikon	19.03.2003	33	CH6779-0000-0004-04263				
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID				
	keine							

Grundbuchauszug

Seite 3 von 3

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Dänikon	1228	CH327779359049	

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	03.01.2023, 14.13 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Grundbuchamt Dielsdorf

David Mäder, Notar-Stellvertreter

Impressionen

Aussenansicht – Vogelperspektive





Aussenansicht – Strassenseitig



Aussenansicht – Gartenseitig





Ausblick in den Garten und ins Furttal



Aussenansicht – Garten



Aussenansicht – Garten mit Sitzplatz



Einliegerwohnung – Wohnen und Küche



Einliegerwohnung – Schlafzimmer





Wohnzimmer mit Cheminée im EG



Küche



Wintergarten im EG





Zimmer 1 im OG



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Preis liegt bei CHF 2 500 000.-.

2. Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist so schnell als möglich ein Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, so schnell als möglich zu erfolgen.

3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. Grundstücksgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird anlässlich der Eigentumsübertragung sichergestellt.

5. Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird ausdrücklich aufgehoben.

Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt wie besichtigt, das heisst im heutigen Zustand. Auf Rechnung der Verkäuferschaft werden folglich keine Reparatur-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Verkaufsobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen Sie Herr **Marco Vollenweider** 044 851 50 77.

Einreichung von Offerten

Wir bitten Sie, Ihre **verbindliche Kaufofferte** so schnell als möglich schriftlich an uns zu richten.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit mit einem Käufer einen Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Niederhasli, im Mai 2023



Büro Zumstein

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG
Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

Lägerstrasse 20 • 8155 Niederhasli
TEL 044 851 50 70
FAX 044 851 50 80
info@buerozumstein.ch
www.buerozumstein.ch