# 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus

## «GROSSES GRUNDSTÜCK, VIELE MÖGLICHKEITEN»

HERTENSTRASSE 16, 8353 ELGG

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten ..... 3
Beschreibung ..... 4
Standort Elgg ..... 6
Impressionen ..... 7
Umgebung ..... 24
Grundrisse ..... 26
Katasterplan ..... 28
Grundbuch und GVZ ..... 29
Das Wichtigste auf einen Blick ..... 31
Philosophie / Geschichte HEV ..... 32
Verkauf ..... 34

# «GROSSES GRUNDSTÜCK, VIELE MÖGLICHKEITEN»

## Herzlich willkommen an der Hertenstrasse 16 in Elgg

Elgg ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Elgg liegt im oberen Eulachtal, ungefähr zwölf Kilometer östlich von Winterthur, unmittelbar an der Grenze zum Kanton Thurgau.

Das Dorf zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, zwei Banken, eine Poststelle sowie leistungsfähige kooperative Gewerbebetriebe der unterschiedlichsten Branchen aus.

Elgg ist verkehrstechnisch gut erschlossen, da es an der SBB-Linie Winterthur–St. Gallen liegt. Die Autobahnanschlüsse Aadorf/Matzingen und Oberwinterthur sind nur wenige Minuten entfernt. Die Stadt Zürich und der Flughafen Kloten in westlicher Richtung sowie Wil und St. Gallen in östlicher Richtung sind durch die gute Anbindung rasch erreichbar. Eine S-Bahn-Station erleichtert Pendlerinnen und Pendlern den Arbeitsweg.

Die rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner sind in unzähligen Vereinen aktiv, können von einer gut ausgebauten Infrastruktur profitieren und finden in den umliegenden Naherholungsgebieten Entspannung, Ruhe und Natur pur.

Alle schulischen Einrichtungen von Kindergarten bis und mit Sekundarschule können in Elgg besucht werden.

Überzeugen Sie sich selbst!

## Eckdaten

| | | |
|---|---|---|
| Objekt | 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus | |
| Adresse | Hertenstrasse 16, 8353 Elgg | |
| Baujahr | 1964 | |
| Parkierung | 1 Doppelgarage<br>2 Aussenparkplätze | |
| Kataster-Nr. | EL3034 | |
| Zone | W2B | |
| Kubatur | 632 $m^3$ | |
| Grundstück | 1'018 $m^2$ | |
| Wohnfläche | 115.35 $m^2$ | Hauptnutzfläche |
| | 84.76 $m^2$ | Nebennutzfläche |
| | 893.00 $m^2$ | Aussennutzfläche |
| Umgebung | Kindergarten | 150 m |
| | Bushaltestelle | 500 m |
| | Bahnhof | 800 m |
| | Primarschule | 950 m |
| | Migros Supermarkt | 950 m |
| | Sekundarschule | 1.3 km |
| | Volg & Postagentur | 1.5 km |
| | Schwimmbad Elgg | 2.6 km |

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.

**Yannick Paravano**
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

# Beschreibung

## Grosses Grundstück, viele Möglichkeiten

Die Gemeinde Elgg bildet das perfekte Zusammenspiel zwischen ländlichem Erholungsgebiet und den Vorzügen urbaner Infrastruktur. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder für Radtouren.

Der Bahnhof Elgg liegt nur 13 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Die S12 und die S35 verkehren im Halbstundentakt und verbinden Sie in zirka 15 Minuten mit Winterthur. Mit der S12 sind Sie zudem in zirka 35 Minuten in Stadelhofen oder in zirka 40 Minuten am Hauptbahnhof Zürich. Der Kindergarten und die Primarschule liegen nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und die Sekundarschule (1.3 Kilometer) ist gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Einfamilienhaus verfügt über 115.35 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Doppelgarage sowie 2 Aussenparkplätze.

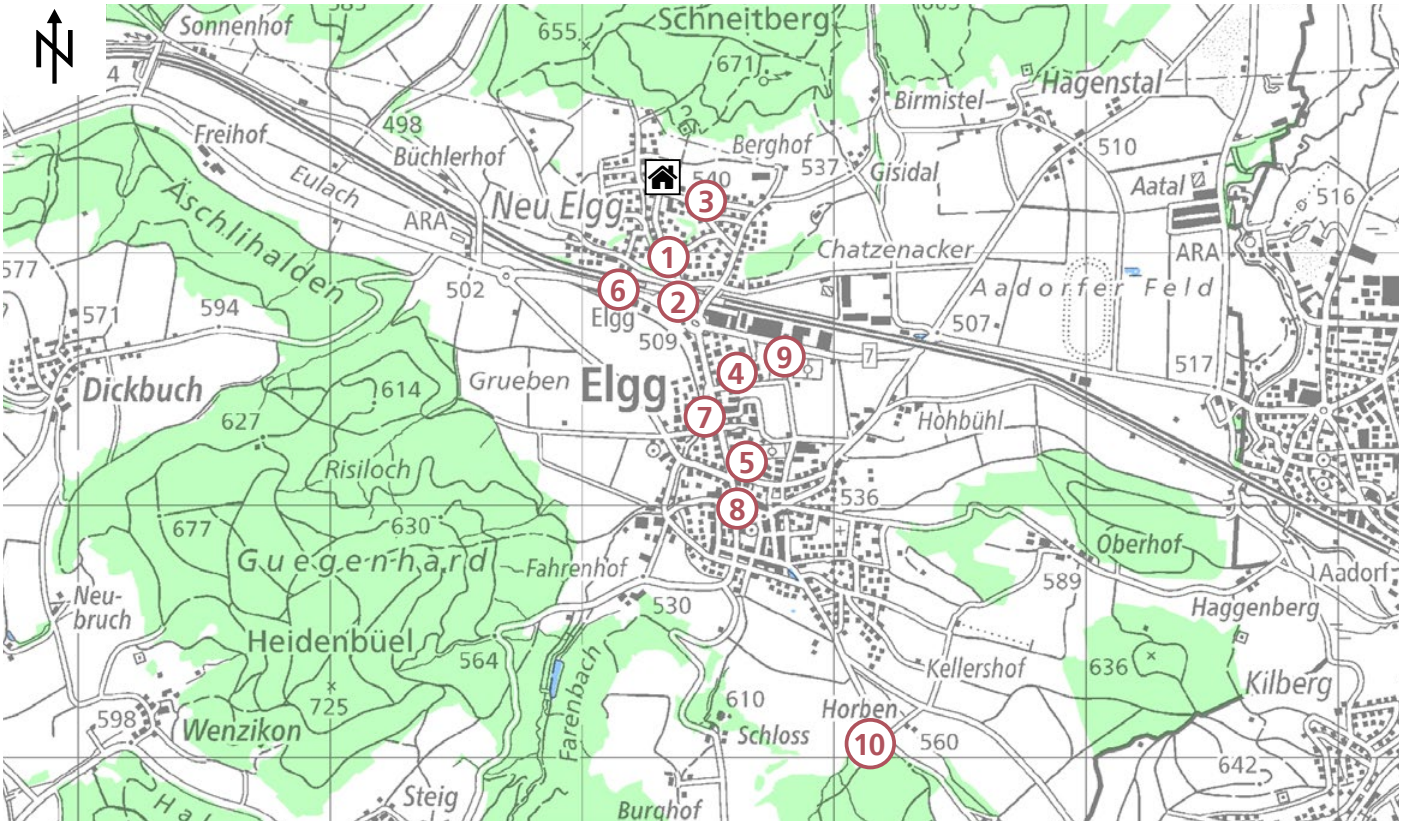
Von der Strasse aus gelangen Sie über die gepflasterte Zufahrt auf den grosszügigen Vorplatz sowie zur Doppelgarage. Über eine seitlich der Liegenschaft verlaufende Treppe erreichen Sie den Eingang auf der Rückseite des Einfamilienhauses. Durch den Vorraum gelangen Sie in den Gang mit praktischen Einbauschränken. Links geht es zum Bad, ausgestattet mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Davor befindet sich auf der linken Seite ein 11.95 m² grosses Zimmer, auf der rechten Seite zwei weitere mit jeweils 14.71 m² und 15.93 m². Die grosszügigen Fensterfronten (alle mit 3-fach verglasten Fenstern / Minergie-Standard) sorgen in beiden Räumen für viel Tageslicht bis in die Abendstunden. Rechterhand des Vorplatzes gelangen Sie in das 9.99 m² grosse Esszimmer mit gemütlicher Eckbank und direktem Zugang zum befestigten Aussensitzplatz sowie zum Garten. Der Aussensitzplatz profitiert von südwestlicher Besonnung und eine Knickarmmarkise spendet angenehmen Schatten. Die Küche schliesst direkt ans Esszimmer an und umfasst einen Kochherd, einen Kühlschrank, einen Backofen sowie ein Spülbecken. Die zahlreichen Schubladen- und Schrankelemente bieten zudem ausreichend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch das tiefer gelegene Wohnzimmer auf der Westseite der Liegenschaft. Der 24.94 m² grosse Raum besticht durch grosszügige Panoramafenster sowie ein steinernes Cheminée, das dem Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre verleiht.

Über eine Einschubtreppe in der Decke des Gangs gelangen Sie in den Estrich, welcher zusätzliche Staufläche bietet.

Im Untergeschoss befindet sich direkt beim Treppenabgang der Zugang zur Doppelgarage mit einem Waschbecken und Platz für zwei Personenfahrzeuge. Die Treppe ins Untergeschoss führt an der Türe zur Doppelgarage vorbei geradeaus in den Bastelraum mit 13.68 m² mit praktischen Einbauschränken. Dahinter befindet sich ein weiteres ausgebautes, 11.40 m² grosses Zimmer, welches zusätzliche Wohnfläche bietet. Unterhalb der Treppe rechts verbindet ein Gang die Waschküche mit dem Heizungsraum und dem Keller/Luftschutzraum. In der Waschküche befindet sich eine Waschmaschine, ein Trockner, eine Dusche, ein Lavabo, ein Spiegelschrank sowie ein WC. Der Heizungsraum beherbergt die Ölheizung, den Boiler sowie die Solaranlagentechnik. Ergänzt wird das Raumangebot durch den 9.89 m² grossen Luftschutzraum mit zusätzlicher Staufläche.

Abrundend verfügt die Liegenschaft über einen übergrossen Umschwung mit weitläufigen Rasenflächen sowie einem gewachsenen Baum- und Strauchbestand. Zusätzlich bilden ein Geräteschuppen sowie der gedeckte Sitzplatz einen Teil des Aussenbereichs. Die dichte Bepflanzung sorgt für viel Privatsphäre. Neben der Doppelgarage, steht ein Abstellplatz für zwei Autos zur Verfügung.

# Standort Elgg




| | | |
|---|---|---|
| 1. | Bushaltestelle «Elgg, Bahnhof» Linie 680/681/682 | 500 m |
| 2. | Bahnhof Elgg S12/S35/SN21 | 800 m |
| 3. | Kindergarten Rebweg, Privatschule Primarschule Elgg | 150 m |
| 4. | Öffentliche Primarschule Elgg | 950 m |
| 5. | Sekundarschule Elgg | 1.3 km |
| 6. | Migros Supermarkt, Bäckerei Panetarium | 950 m |
| 7. | Coop Supermarkt | 1.1 km |
| 8. | Volg mit Postagentur, Restaurant Eintracht | 1.5 km |
| 9. | Sportanlage «Im See» | 1.0 km |
| 10. | Swimmbad Elgg | 2.6 km |

# Impressionen

## Zufahrt

## Hauszugang

## Entrée

## Vorplatz EG

## Badezimmer EG

## Zimmer 1

## Zimmer 2

## Zimmer 3

## Küche

# Esszimmer

## Wohnzimmer

# Estrich

## Vorplatz UG

## Badezimmer UG/Waschküche

# Heizungsraum

## Schutzraum

## Bastelraum

## Zimmer 4

## Doppelgarage

# Aussenbereich

## gedeckter Sitzplatz

## Geräteschuppen

# Umgebung

# Grundrisse

**ERDGESCHOSS**

**5.5 ZIMMER-EFH**

**HERTENSTRASSE 16**

| | |
|---|---|
| **Hauptnutzfläche** | **103.95 m²** |
| **Aussennutzfläche** | **893.00 m²** |

HEV Region Winterthur

**UNTERGESCHOSS**

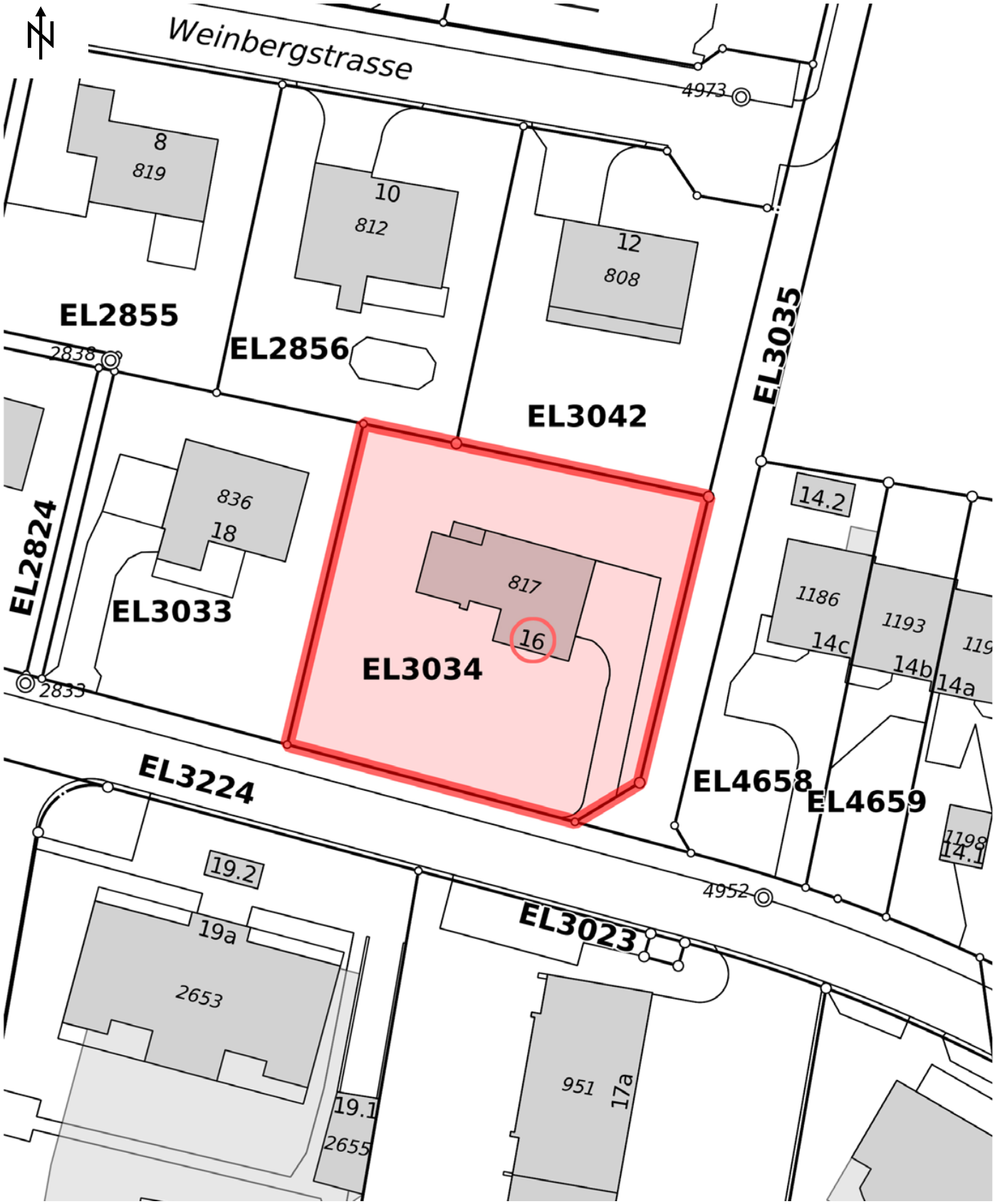
**5.5 ZIMMER-EFH**

**HERTENSTRASSE 16**

| | |
|---|---|
| **Hauptnutzfläche** | **11.40 m²** |
| **Nebennutzfläche** | **84.76 m²** |

HEV Region Winterthur

# Katasterplan



# Grundbuch und GVZ

**Notariate Kanton Zürich**

Grundbuchamt Elgg

| Grundbuch | Blatt | EGRID | |
|---|---|---|---|
| **Elgg** | **1674** | **CH678277837077** | 1/2 |

**Grundstücksbeschreibung**

| Fläche ha | a | m2 | Beschreibung | Änderung Datum | Beleg | Mutation |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Kataster EL3034, Plan 34, Elgg | | | |
| | 10 | 18 | Gesamtfläche | | | |
| | | | Gebäude | | | |
| | 1 | 25 | Gebäude Wohnen, Nr. 29400817, Hertenstrasse 16 | | | |
| | | | Bodenbedeckung | | | |
| | 1 | 25 | Gebäude | | | |
| | | 93 | befestigte Fläche | | | |
| | 8 | 00 | Gartenanlage | | | |

**Eigentum**

| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| | | 26.08.2019 | 191 | |
| | | 26.08.2019 | 191 | |
| | | 26.08.2019 | 191 | |

**Anmerkungen**

| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Anpassungsrevers | 16.07.1964 | 110 | CH7469-0000-0007-87577 | |
| andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis<br>Betreffend Gesamthandanteil von<br>Konkurseröffnung am 13.01.2026 | 03.03.2026 | 52 | CH7469-0000-0019-29879 | |

**Vormerkungen**

| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| keine | | | | |

Rechtswirksame Eintragungen 03.08.2026, 13.55 Uhr

Grundbuchamt Elgg

| Grundbuch | Blatt | EGRID | |
|---|---|---|---|
| **Elgg** | **1674** | **CH678277837077** | 2/2 |

**Dienstbarkeiten**

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| | keine | | | | |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Zins- und Zahlungsbestimmungen | 06.09.1993 | 156 | CH7469-0000-0018-21668 |

**Erläuterungen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| a | Aren | Auszugsart | Auszug |
| EGRID | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 03.08.2026, 13.55 Uhr |
| EREID | Eidgenössische Rechteidentifikation | Führungsart | eidgenössisch |
| F | Frau | Erwerbsart | unterdrückt |
| ha | Hektaren | Weiteres | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |
| M | Mann | | |
| M[Zahl] | Maximalzinsfuss | | |
| m2 | Quadratmeter | | |

Rechtswirksame Eintragungen 03.08.2026, 13.55 Uhr

Auszugs-Nr. 2026/382
A26-001227
coll:

Grundbuchamt Elgg Kanton Zürich

FÜR RICHTIGEN AUSZUG:

**GRUNDBUCHAMT ELGG**

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

| | |
|---|---|
| **Policen-Nr.** | 298'417 |
| **Gemeinde/Quartier** | Elgg |
| **Grundstück-Nr.** | 294.EL3034 |

15. Juli 2026

## Versicherungspolice

**Eigentümerschaft**

## Versicherungssumme Total CHF 737'168

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

| Gemeinde Quartier | GVZ-Nr. | Gebäudeadresse Zweckbestimmung | Volumen m³ | Basiswert CHF | Versicherungs-summe CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| Elgg | 294-00817 | Hertenstrasse 16<br>8353 Elgg<br>2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 1964<br>Schätzung vom 07.12.2023<br>Schätzgrund: Revision | 632 | 61'947 | 737'168 |

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

| | |
|---|---|
| Konstruktion | Mischbauweise |
| Dach | Satteldach mit Ziegeleindeckung |
| Heizung | Ölheizung<br>Wärmeabgabe über Radiatoren |
| Fenster | Kunststoff-Fenster |
| Sonnenschutz | Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz |
| Sanitäranlagen | Erdgeschoss: Badewanne, Lavabo, WC<br>Untergeschoss: Dusche, Lavabo, WC |
| Parkierung | 1 Doppelgarage & 2 Aussenparkplätze |
| Merkmale | Cheminée im Wohnbereich<br>Solaranlage für die Warmwasser-Aufbereitung |
| Altlasten | Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte |
| Verfügbarkeit | Nach Vereinbarung |

## Verkaufsrichtpreis CHF 1‘100‘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 1’100’000.—
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFSVORGEHEN 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!

**Yannick Paravano**
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«GROSSES GRUNDSTÜCK, VIELE MÖGLICHKEITEN»

HERTENSTRASSE 16, 8353 ELGG

HEV Region Winterthur
mein Zuhause