3.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«IHR GRÜNES UPGRADE»

IM RANK 9, 8332 RUMLIKON

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Rumlikon 6
Impressionen 7
Umgebung 21
Grundrisse 23
Katasterplan 25
GVZ 26
Das Wichtigste auf einen Blick 27
Philosophie / Geschichte HEV 28
Verkauf 30

«IHR GRÜNES UPGRADE»

Herzlich willkommen
Im Rank 9 in Rumlikon

Russikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zur Gemeinde Russikon gehören auch die Ortschaften Rumlikon und Madetswil sowie die Weiler Sennhof, Wilhof, Gündisau und Ludetswil.

Russikon bietet eine wunderschöne Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten und ist trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr so gut erschlossen, dass Zürich, Winterthur und der Flughafen Kloten in kurzer Zeit erreichbar sind.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem in Russikon im «SPAR Mini» mit integrierter Postagentur erledigen. Zudem bieten die dorfeigenen Hofläden frische Bio-Produkte, Teigwaren und Glace.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in der Hauptgemeinde Russikon und können einfach mit dem Fahrrad oder dem Bus erreicht werden.

Ausserdem verfügt Russikon über ein vielfältiges Vereinsangebot in den Bereichen Kultur, Sport und Politik.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	3.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Im Rank 9, 8332 Rumlikon	
Baujahr	1991	
Parkierung	1 gedeckter Aussenparkplatz 1 ungedeckter Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	62	
Zone	W2	
Kubatur total	1'789 m^3	
Grundstück	739 m^2	
Wohnfläche	94.37 m^2 Hauptnutzfläche 8.60 m^2 Nebennutzfläche 160.00 m^2 Aussennutzfläche	
Wertquote	298/1000	
Erneuerungsfonds	per 23.06.2026 Anteil Eigentümer	CHF 12'325.40 CHF 3'672.97
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 5'100.— / inkl. EF	

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

Ihr Grünes Upgrade

Die 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen und an erhöhter Lage im Zentrum von Rumlikon. Eingebettet in sanfte Hügelzüge zwischen dem Kemptthal und dem Tösstal, bietet sich Rumlikon als idealer Ausgangsort in Richtung Winterthur, Zürcher Oberland und auch in die Stadt Zürich an. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen bietet eine ausgezeichnete Lebens- und Wohnqualität.

Für den kleinen Einkauf eignen sich die zwei Hofläden im Dorf, die frische und regionale Produkte anbieten. Für grössere Einkäufe eignet sich der «Spar Mini» im Dorfzentrum von Russikon, die Migros oder Denner im Nachbarsort Fehraltorf sowie der Wisliger Märt und die Landi in Weisslingen. Die Bushaltestellen «Dorfstrasse A & B» befinden sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Bahnhöfe Fehraltorf, Pfäffikon und Kollbrunn, welche wiederum gute Verbindungen Richtung Winterthur und Zürich anbieten. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule können in Russikon besucht werden. An sonnigen Tagen lässt sich die freie Zeit entspannt am Pfäffikersee geniessen, welcher nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Die Eigentumswohnung verfügt über 94.37 m^2 Hauptnutzfläche, insgesamt 3.5 Zimmer, 1 Nasszelle, 1 eigenes Kellerabteil, 1 gedeckter Aussenparkplatz sowie 1 ungedeckter Aussenparkplatz.

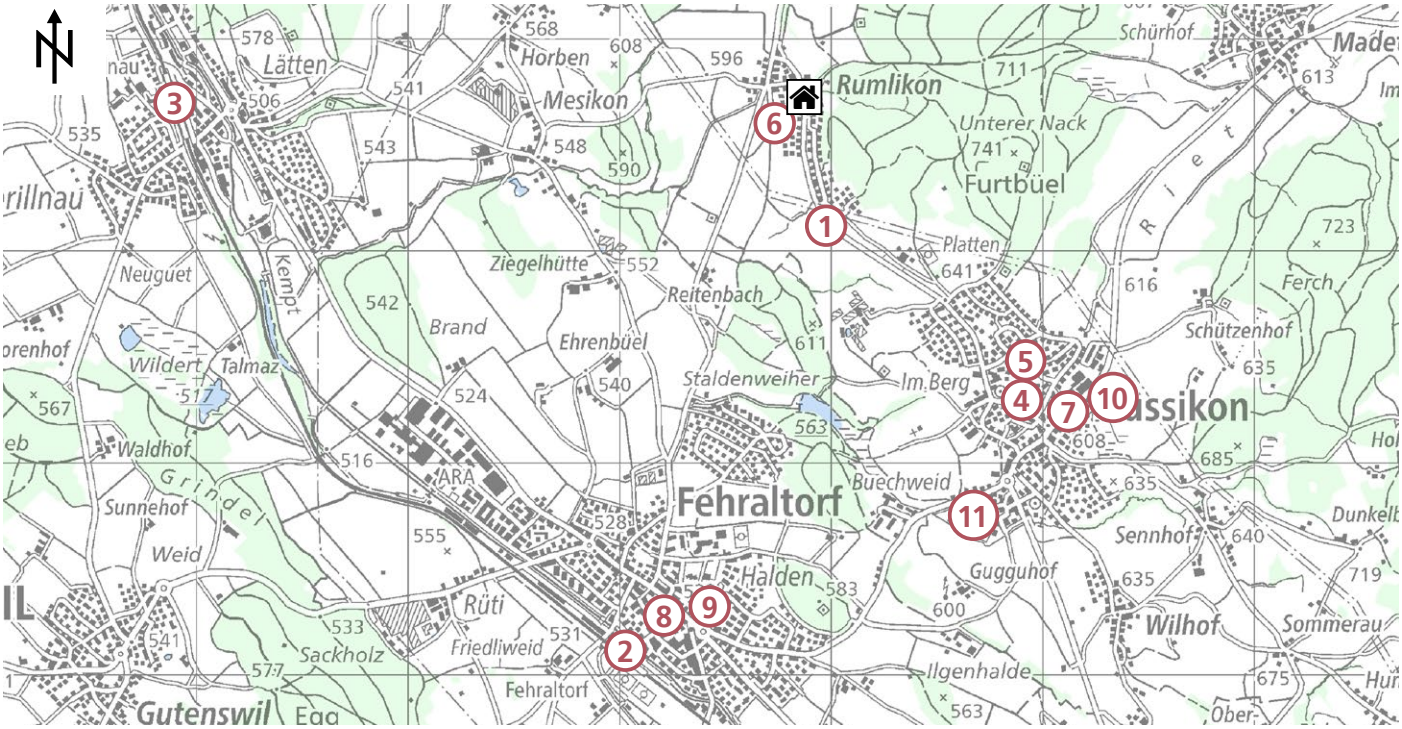
Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée mit genug Platz für eine Garderobe. Linkerhand befindet sich ein 4.15 m^2 grosses Reduit, das sich ideal als Vorrats- oder Haushaltsraum nutzen lässt. Rechts erstreckt sich zunächst ein Zimmer mit einer Fläche von 19.85 m^2. Danach folgt das weitläufige, 24.51 m^2 grosse Wohnzimmer samt Cheminée. Dank der grossen Fensterflächen verfügt der Raum über viel Tageslicht und vermittelt eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf den befestigten und gedeckten Sitzplatz mit Knickarmmarkise sowie in den Garten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie nahtlos in die Galerieküche. Die Küche umfasst einen Kochherd, eine Geschirrspülmaschine, einen Backofen, einen Steamer, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken. Zahlreiche Schränke sowie Schubladenelemente sorgen zudem für viel Stauraum und optimale Ordnungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Küche durch den Essbereich mit Tisch und Stühlen. Auf der Ostseite der Liegenschaft befindet sich die Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Angrenzend liegt ein weiteres 14.98 m^2 grosses Zimmer mit viel Nachmittags- und Abendsonne.



Im Untergeschoss profitieren Sie von einem eigenen Kellerabteil sowie einem gemeinschaftlichen Wasch- und Veloabstellraum. Für die Parkierung steht Ihnen ein gedeckter und ein ungedeckter Aussenparkplatz zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Eigentumswohnung ist das ausschliessliche Benützungsrecht an der rund 160 m^2 grossen Gartenfläche – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde.

Standort Rumlikon



1.	Bushaltestelle «Rumlikon, Stuketen» Linie 826/831/832	550 m
2.	Bahnhof Fehraltorf S3/S19/SN/SN8, Konditorei Voland	3.3 km
3.	Bahnhof Illnau S3/S19/SN8, Bäckerei & Konditorei Vuaillat	3.8 km
4.	Kindergarten, Primarschule Sunneberg	2.0 km
5.	Sekundarschule Wettstein	1.9 km
6.	Hofladen Rumlikon	160 m
7.	Spar Mini, Post Filiale, Restaurant «Big Burger Russikon»	2.1 km
8.	Apotheke am Hechtplatz Fehraltorf, Öffentliche Bibliothek, Restaurant «Gasthof zum Hecht», Coiffeur Centro	2.9 km
9.	Migros/Coop Supermarkt Fehraltorf, Zürcher Kantonalbank	3.1 km
10.	Tennisclub Russikon	2.5 km
11.	Fussballclub Russikon	2.8 km

Impressionen

Hauszugang







Entrée





Reduit





Vorplatz





Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer







Wohnzimmer





Küche





gedeckter Sitzplatz



Garten







Elektrotableau



Keller



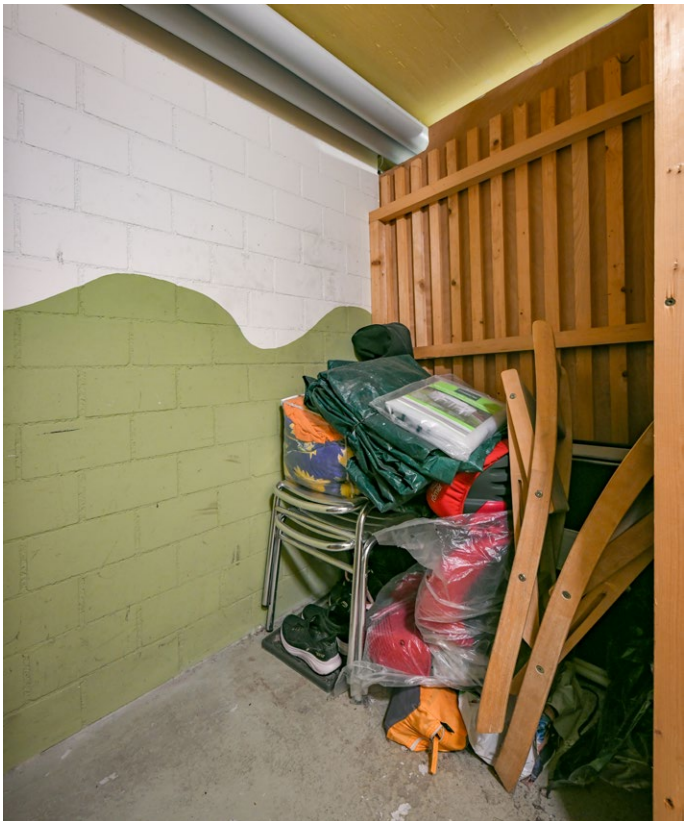
gemeinschaftliche Waschküche mit eigener Waschmaschine

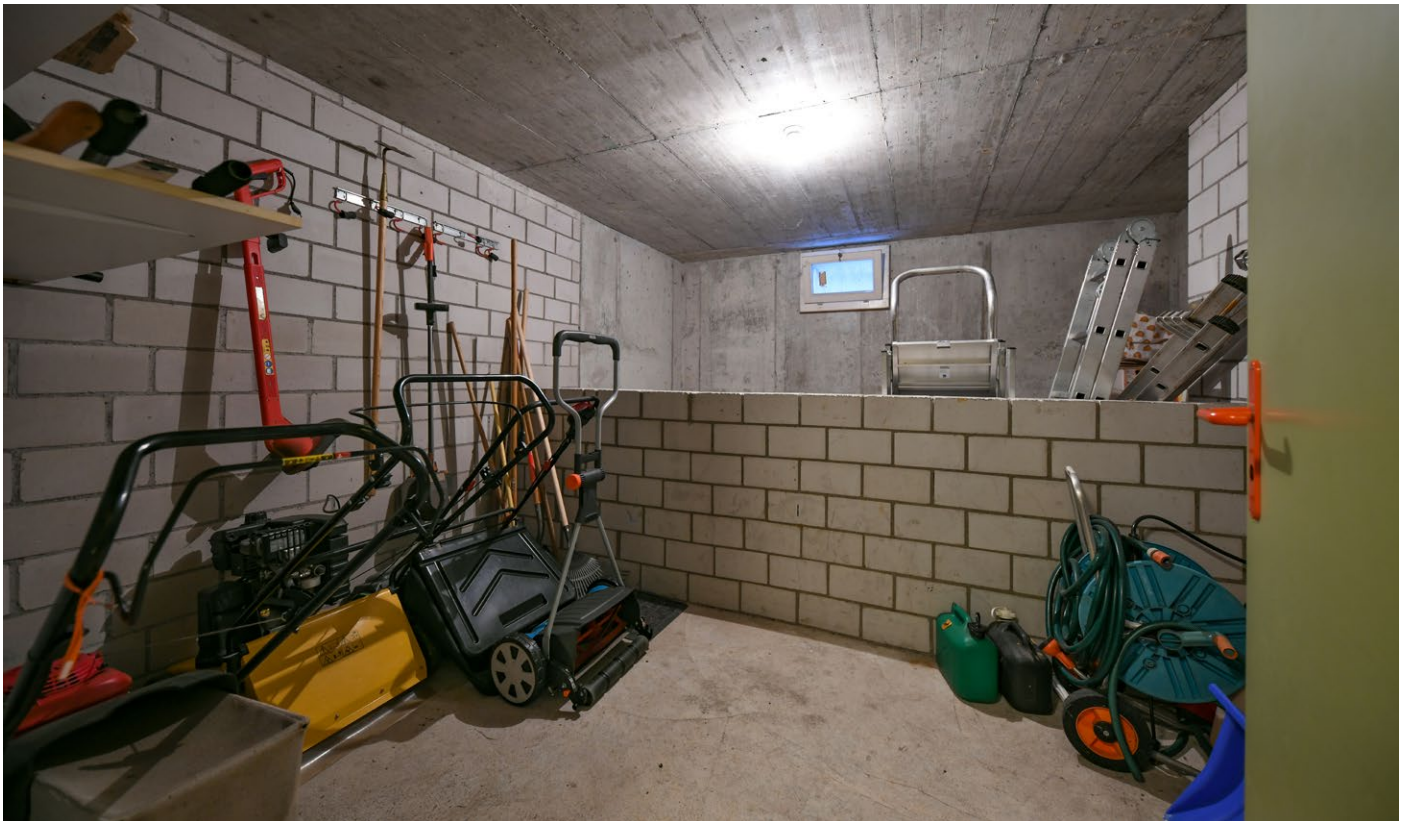




gemeinschaftliche Abstellplätze



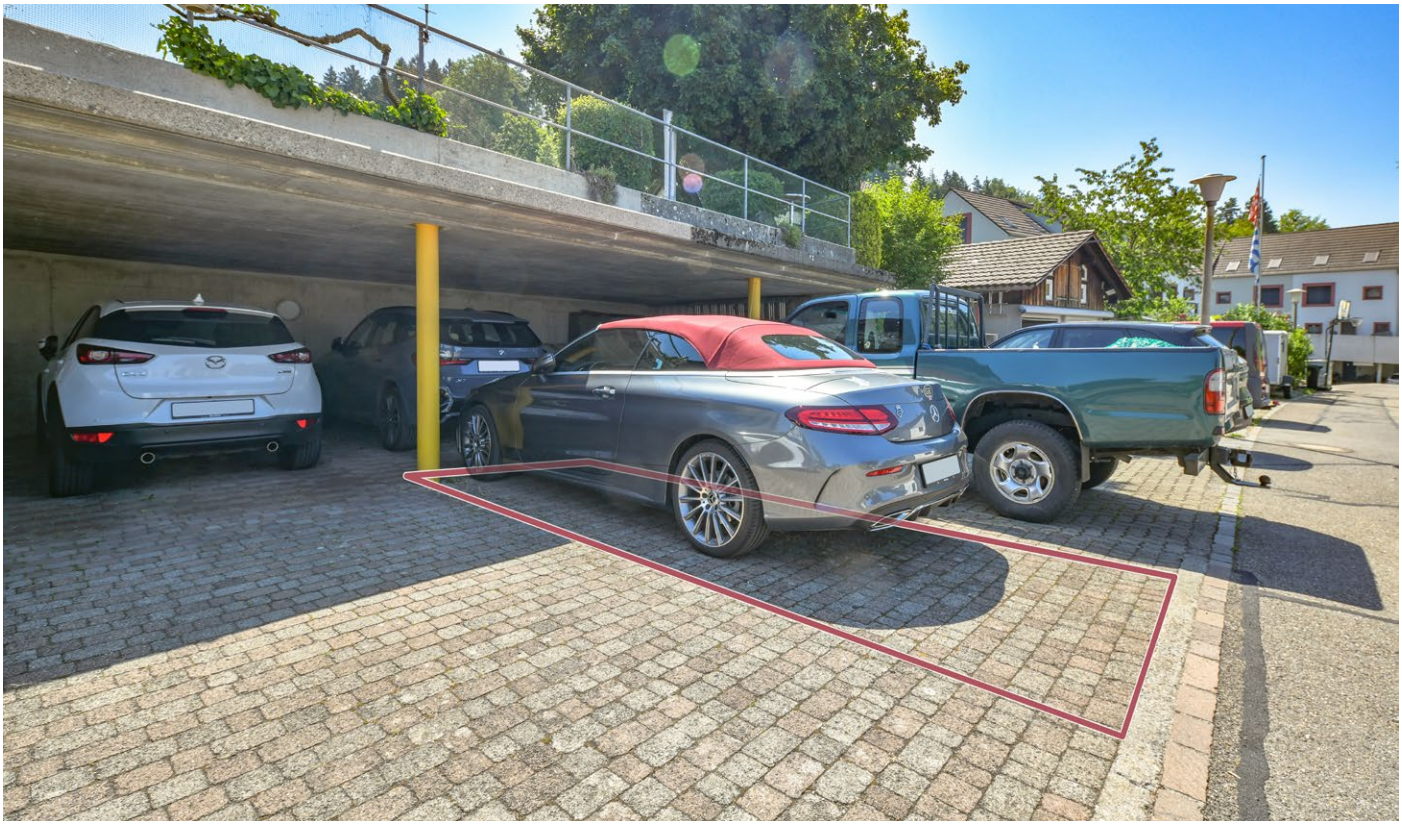




Veloabstellplatz



ungedeckter Parkplatz



gedeckter Parkplatz



Besucherparkplatz



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

3.5 ZIMMER-WHG

IM RANK 9

Hauptnutzfläche	**94.37 m²**
Aussennutzfläche	**160.00 m²**

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

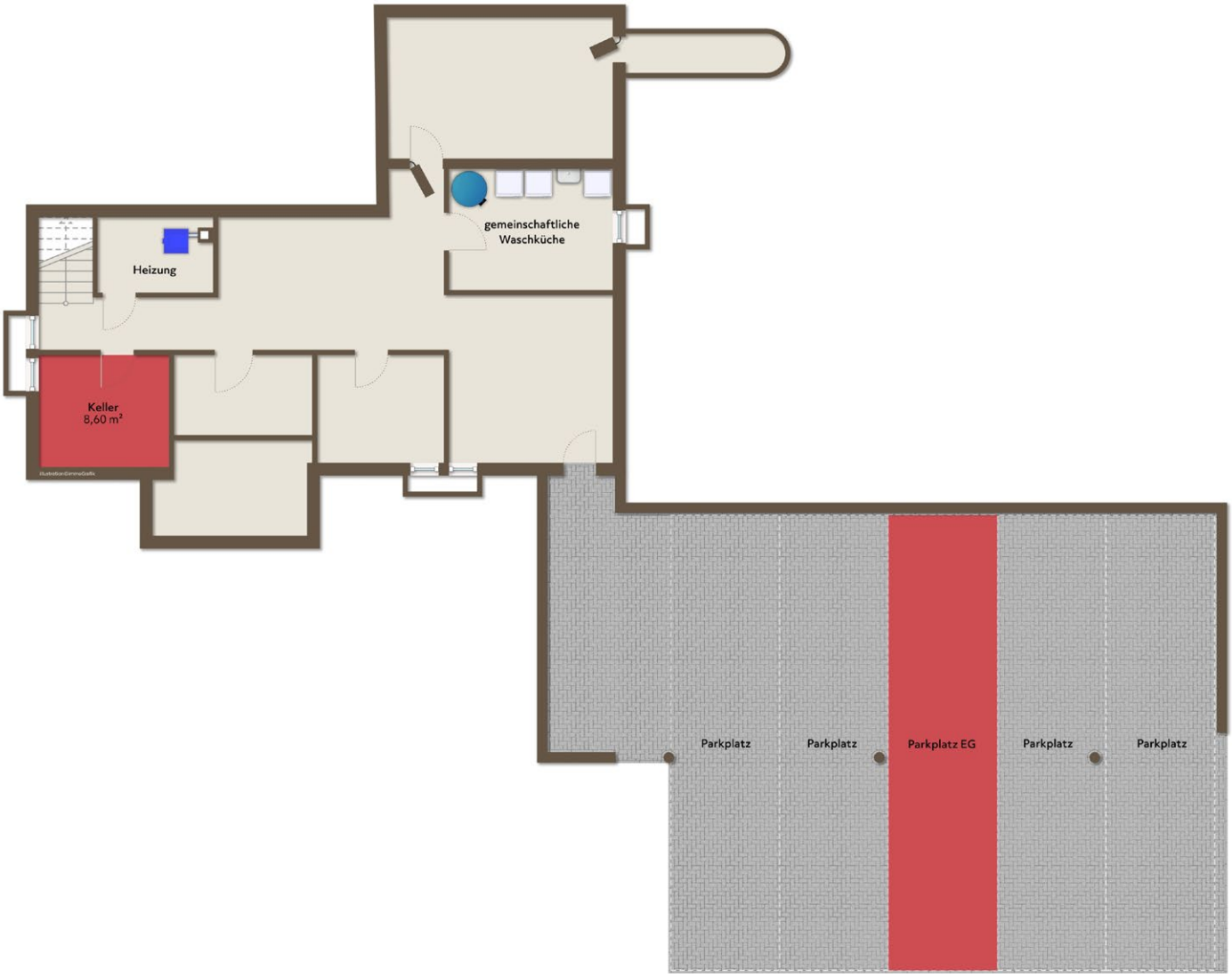
UNTERGESCHOSS

3.5 ZIMMER-WHG

IM RANK 9

Nebennutzfläche	**8.60 m²**

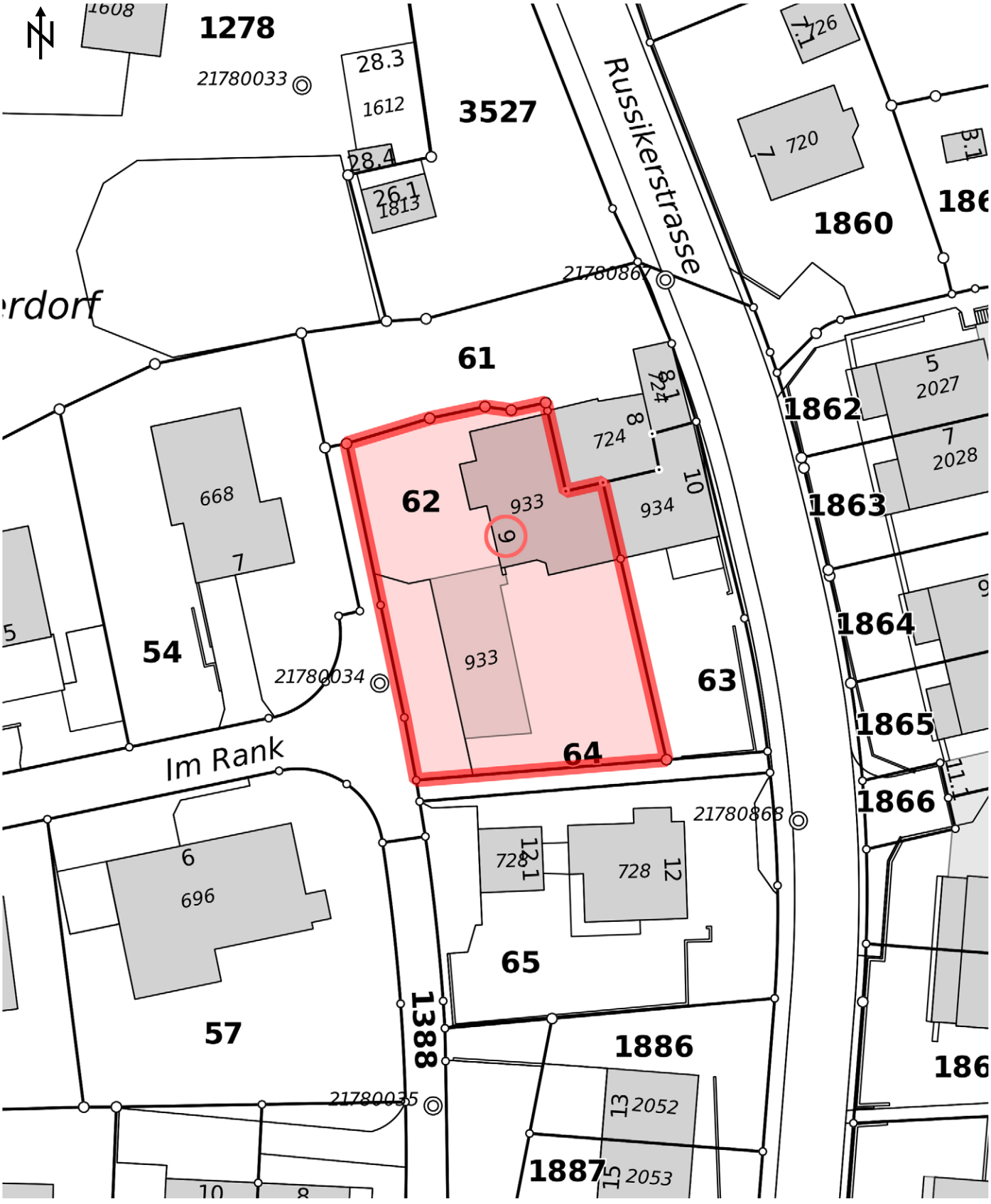
Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 186'138
Gemeinde/Quartier Russikon
Grundstück-Nr. 178.62

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 1'509'268

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Russikon	178-00933	Im Rank 9 8332 Rumlikon 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1991 Schätzung vom 05.09.2019 Schätzgrund: Revision	1'789	126'829	1'509'268

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Sole/Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Alu-Jalousieläden und teilweise Verbundraffstoren Knickarm-Markise bei gedecktem Sitzplatz
Sanitäranlagen	Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 gedeckter Aussenparkplatz & 1 ungedeckter Aussenparkplatz
Sonstiges	Cheminée im Wohnbereich
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	**CHF 988’000.—**

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 988’000.—
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

«IHR GRÜNES UPGRADE»

IM RANK 9, 8332 RUMLIKON

HEV Region Winterthur
mein Zuhause