Freistehendes 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«GRÜN SOWEIT DAS GRUNDSTÜCK REICHT»

HASPELWEG 4, 8483 KOLLBRUNN

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Kollbrunn 6
Impressionen 7
Umgebung 26
Grundrisse 28
Katasterplan 31
Grundbuch und GVZ 32
Das Wichtigste auf einen Blick 35
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«GRÜN SOWEIT DAS GRUNDSTÜCK REICHT»

Herzlich willkommen am Haspelweg 4 in Kollbrunn

Kollbrunn ist ein Tösstaler Ort in der politischen Gemeinde Zell im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Die Gemeinde Zell ist dank ihrer gut ausgebauten Infrastruktur, der hohen Wohnqualität und der Nähe zu den Städten Winterthur und Zürich ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum. Die gute Verkehrsanbindung macht Zell zudem zu einem interessanten Standort für Industrie und Gewerbe.

Der Bahnhof Kollbrunn wird im Halbstundentakt von der S26 mit direkter Verbindung nach Winterthur bedient. Winterthur ist 6 km mit dem Auto entfernt. Zürich erreicht man mit dem öffentlichen Verkehr in 40 Minuten, den Flughafen Kloten in 30 Minuten. Der Autobahnanschluss A1 liegt 10 km entfernt.

Die schulischen Einrichtungen von Kindergarten bis Ende Primarschule können im Dorf besucht werden. Die Sekundarschule befindet sich in der Nachbargemeinde Rikon.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im nahegelegenen Coop bzw. Migros Supermarkt erledigen. Eine Metzgerei und eine Post Filiale sind ebenfalls vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Einfamilienhaus	
Adresse	Haspelweg 4, 8483 Kollbrunn	
Baujahr	2010	
Parkierung	1 Garagenbox & 1 Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	7519	
Zone	W2/40	
Kubatur	740 m³	Wohnhaus
	96 m³	Garagenbox
	20 m³	Bienenhaus
Grundstück	1'016 m²	
Wohnfläche	181.2 m²	Hauptnutzfläche
	32.8 m²	Nebennutzfläche
	912.6 m²	Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle	450 m
	Bahnhof Kollbrunn	450 m
	Kindergarten	500 m
	Primarschule	500 m
	Coop Supermarkt	700 m
	Migros Supermarkt	800 m
	Tankstelle	850 m

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

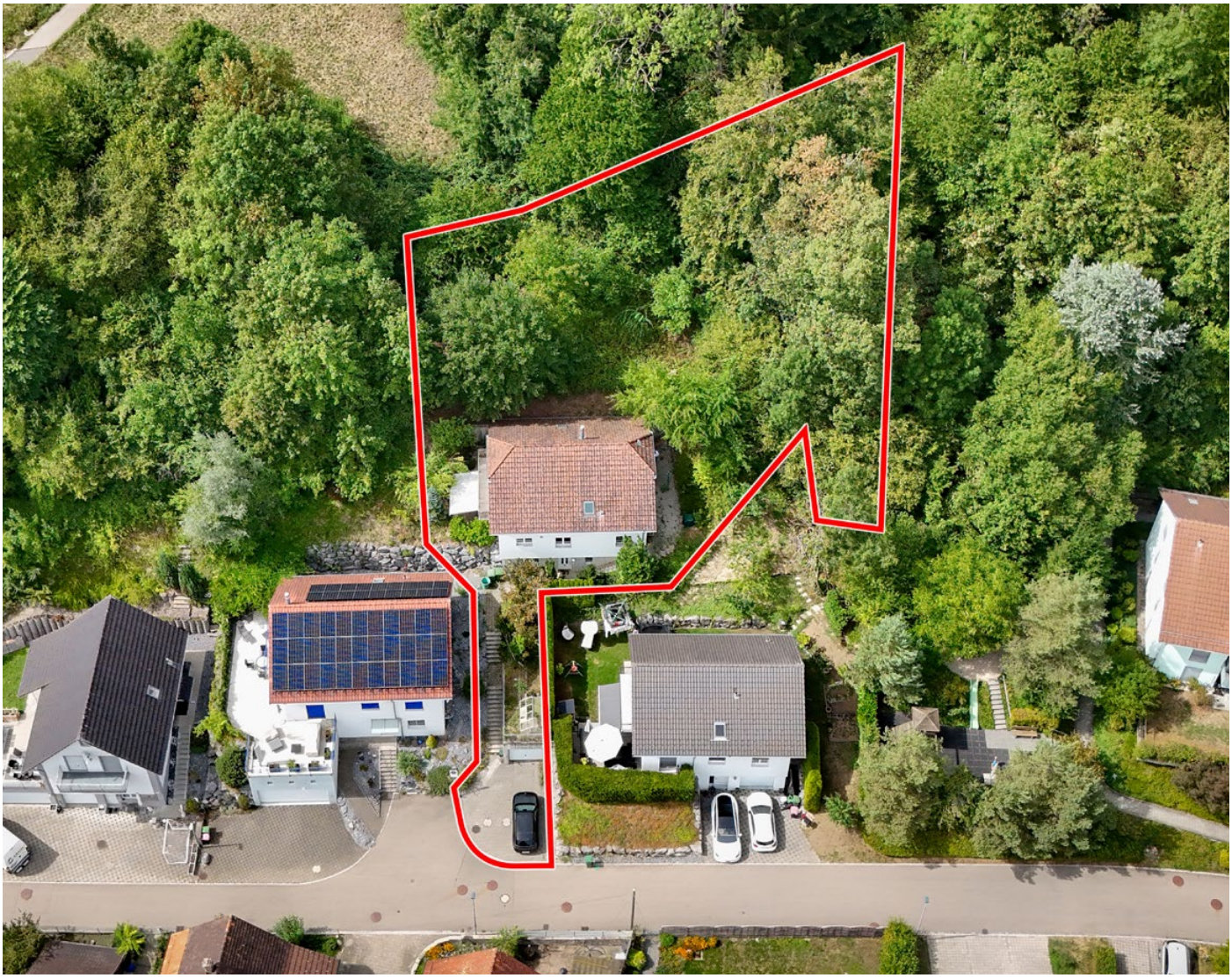
Das freistehende 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen in Kollbrunn, südöstlich von Winterthur. Die Ortschaft verbindet ländliche Naherholungsgebiete mit den Vorzügen urbaner Infrastruktur. Die Töss sowie die umliegenden Wälder und Bäche laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Velotouren ein.

Die Liegenschaft liegt nur 550 Meter vom Bahnhof Kollbrunn entfernt. Die S-Bahn (S26) verbindet Sie im Halbstundentakt mit Winterthur. Zusätzlich bietet die S11 eine direkte Verbindung nach Zürich Stadelhofen und den Zürich HB. Mit diesen Anbindungen sind Sie in 38 Minuten am Bahnhof Stadelhofen und in 41 Minuten am Hauptbahnhof Zürich. Für den Einkauf eignen sich die Migros oder der Coop im Dorf, sowie die Metzgerei Jucker, welche eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten aus der Region bietet. Zudem haben Sie eine grosse Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Winterthur. Kinder können in Kollbrunn den Kindergarten und die Primarschule besuchen. Die Sekundarschule liegt im Nachbardorf Rikon.

Das Einfamilienhaus verfügt über 181.2 m^2 Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Garagenbox sowie 1 Aussenparkplatz.

Über die Zugangstreppe neben der Garagenbox gelangen Sie zum Hauseingang im Untergeschoss der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée, welches genug Platz für eine Garderobe bietet. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich ein 17.7 m^2 grosses Kellerabteil mit ordentlich Stauraum sowie Tageslicht. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Heizungsraum, welcher die Erdsonden-Wärmepumpe, den Boiler, einen Waschturm, ein Lavabo sowie das Elektrotableau beherbergt.

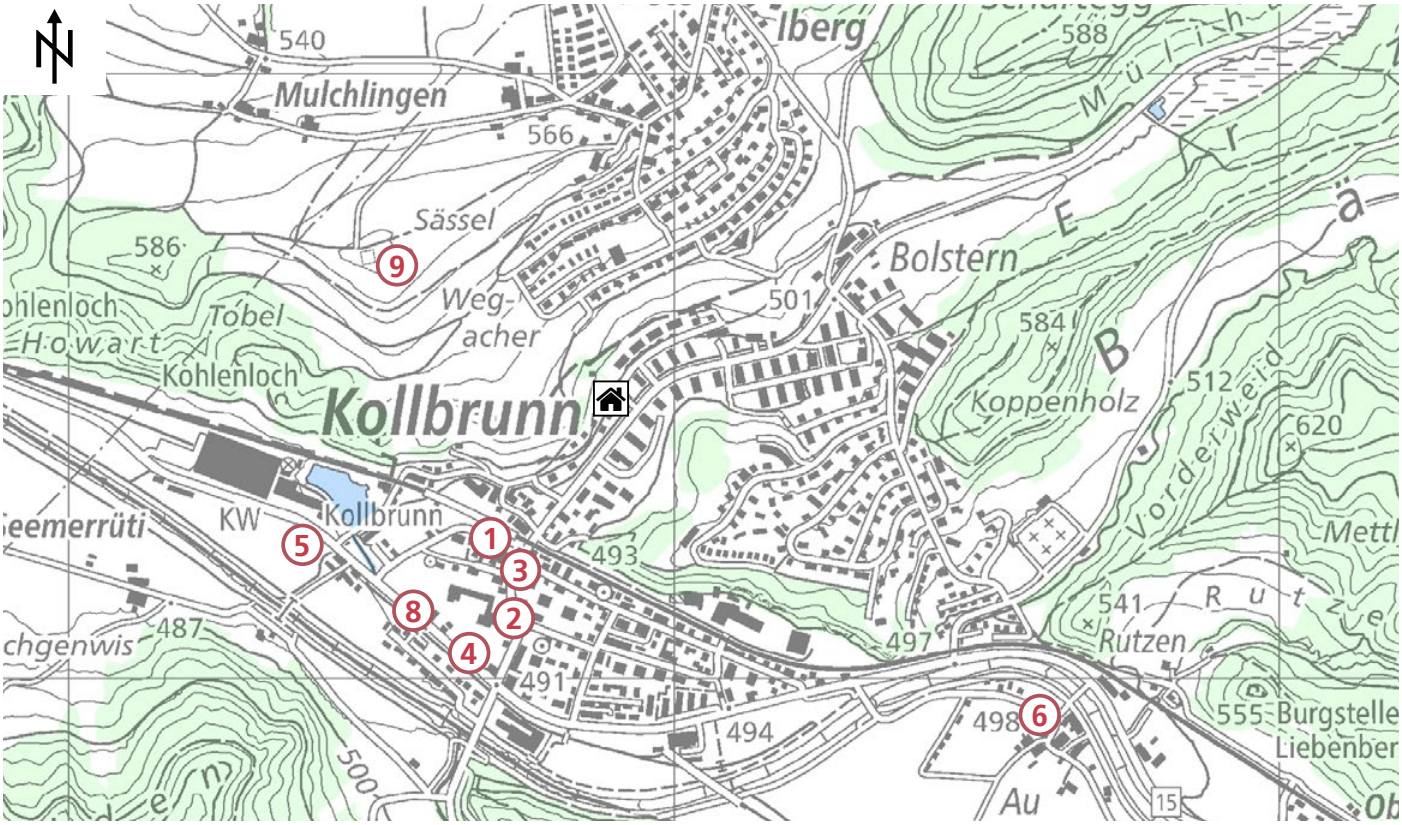
Über den Treppenaufgang ins Erdgeschoss gelangen Sie in den Vorplatz mit praktischen Einbauschränken. Direkt zu Ihrer Rechten ist ein 11.8 m^2 grosses Zimmer mit viel Morgensonne. Angrenzend liegt zunächst ein Badezimmer, welches über Dusche, Lavabo und WC verfügt. Danach folgt ein weiteres Zimmer mit 12.4 m^2. Dank der grossen Fensterfläche profitieren Sie von viel Tageslicht und direktem Zugang zur umlaufenden Terrasse. Auf der linken Seite des Vorplatzes erstreckt sich das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 32.7 m^2 und Warmluft-Cheminée. Die Fenstertüren bieten ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier profitieren Sie von einer gemütlichen Sitzgelegenheit mit viel Privatsphäre. Die Beschattung ist durch eine Knickarm-Markise sichergestellt. Die halboffene Wohnküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit Kochherd, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank, Spülmaschine und Spülbecken ausgestattet. Geräumige Stauraumelemente und eine grosszügige Arbeitsfläche mit Naturstein-Abdeckung runden die Küche ab.



Im Obergeschoss befinden sich auf der rechten Seite des Treppenaufgangs ein 16 m² grosses Zimmer sowie das Familienbad, welches über Badewanne, Dusche, Doppellavabo, Spiegelschränke und WC verfügt. Linkerhand des Treppenaufgangs liegen zwei weitere Zimmer mit jeweils 32.3 und 19.6 m². Beide Räume profitieren von einem direkten Zugang zum 8.6 m² grossen Balkon mit Besonnung aus dem Süden. Das grössere der beiden Zimmer verfügt zudem über eine Auszugstreppe in den Estrich.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grossen und terrassierten Umschwung mit einem üppigen Baum- und Gehölzbestand sowie Bienenhaus. Die dichte Bepflanzung sorgt für viel Privatsphäre und einen naturverbundenen Charakter. Für die Parkierung stehen Ihnen 1 Garagenbox mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie 1 Aussenparkplatz zur Verfügung.

Standort Kollbrunn



1.	Bahnhof Kollbrunn S11/S26, Bushaltestelle Linie 9	450 m
2.	Kindergarten, Primarschule Kollbrunn	500 m
3.	Metzgerei Jucker, Restaurant «Steakhouse Hot Stone»	500 m
4.	Coop Supermarkt, Post Filiale	700 m
5.	Migros Supermarkt, Blumengeschäft «Bluemigs & meh»	800 m
6.	Hofladen Aumerhof	1.9 km
7.	Friseursalon Haarlokaal	350 m
8.	Migrol Tankstelle	850 m
9.	Aussichtsplattform «Sässel Iberg»	1.1 km

Impressionen

Hauszugang, Garagenbox und Aussenparkplatz



Eingang



Entrée UG





Vorplatz EG



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Wohn-/Esszimmer









Küche





Treppe zum Obergeschoss





Familienbadezimmer









Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5





Balkon





Estrich



Keller



Heizung/Waschküche







Elektrotableau



Aussenbereich















Garagenbox



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS
6.5 ZIMMER-EFH
HASPELWEG 4

Hauptnutzfläche	**85.1 m²**
Aussennutzfläche	**904.0 m²**

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS
6.5 ZIMMER-EFH
HASPELWEG 4

Hauptnutzfläche	**83.7 m²**
Aussennutzfläche	**8.6 m²**

Obergeschoss



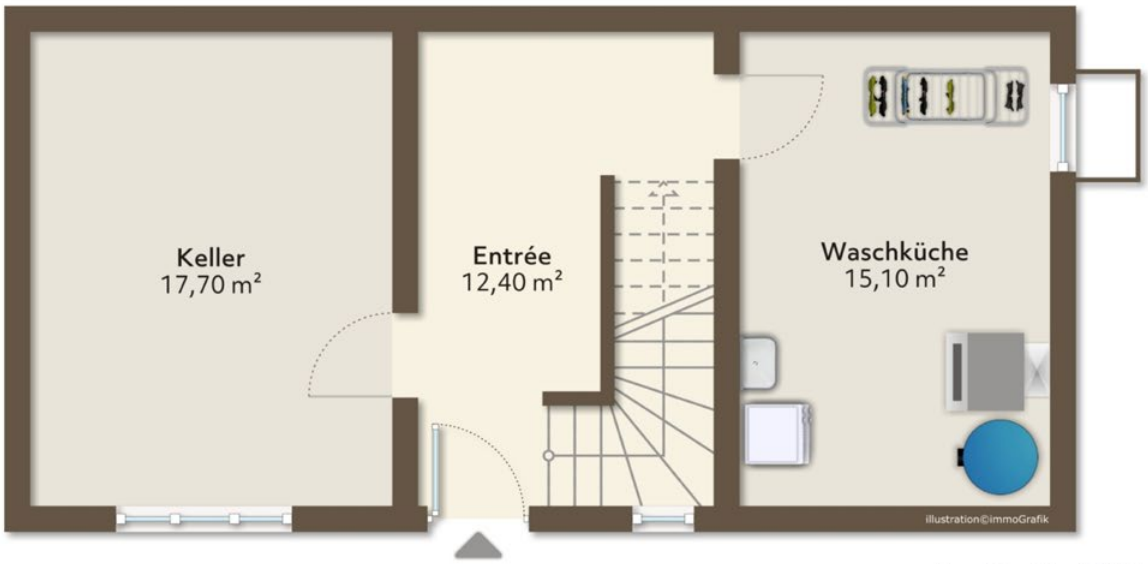
Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

UNTERGESCHOSS
6.5 ZIMMER-EFH
HASPELWEG 4

Hauptnutzfläche	**12.4 m²**
Nebennutzfläche	**32.8 m²**

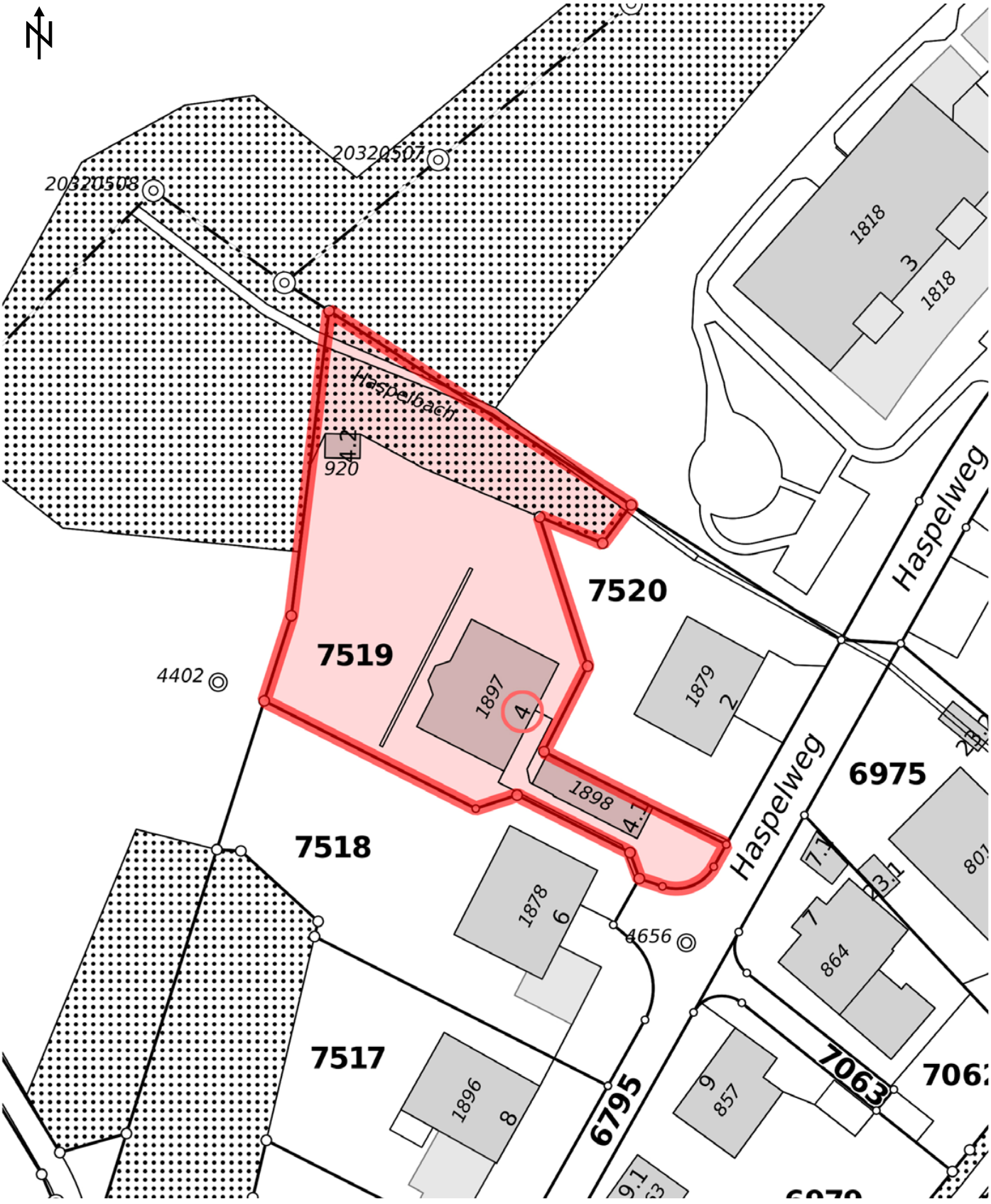
Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Zell	**3344**	**CH667729578017**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	Fläche a	Fläche m2	Beschreibung	Änderung Datum	Änderung Beleg	Änderung Mutation
			Kataster 7519, Plan 34, Ibergerrain	20.02.2026		Bestandesänderung
	10	16	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		36	Nebengebäude, Nr. 23101898			
		7	Nebengebäude, Nr. 23100920			
	1	05	Gebäude Wohnen, Nr. 23101897, Haspelweg 4			
			Bodenbedeckung			
	1	48	Gebäude			
		72	befestigte Fläche			
	5	75	Gartenanlage			
		16	fliessendes Gewässer			
	2	05	geschlossener Wald			
			Bemerkungen Offenes Gewässer : Öffentliches Gewässer Nr. 7599, Haspelbach			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf dem Miteigentumsanteil von Weiteres: nicht öffentlich	02.12.2009	481	CH9353-0000-0018-90971	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Zell	**3344**	**CH667729578017**	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen	11.05.2009	204	CH9353-0000-0022-44662	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht für Garage	11.05.2009	204	CH9353-0000-0025-13358	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näherbaurecht	11.05.2009	204	CH9353-0000-0025-13560	
Recht	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Garage	11.05.2009	204	CH9353-0000-0025-13661	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näherbaurecht	11.05.2009	204	CH9353-0000-0025-13762	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Zell	**3344**	**CH667729578017**	

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	04.08.2026, 08.28 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuchamt Turbenthal Kanton Zürich

Für richtigen Auszug:

AK-Nr. 2026/423

GRUNDBUCHAMT TURBENTHAL

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 267'147
Gemeinde/Quartier Zell
Grundstück-Nr. 231.7519

13. Februar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 900'000

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Zell	231-00920	Haspelweg 4.2 8483 Kollbrunn 9092, Bienenhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1954 Schätzung vom 11.02.2026 Schätzgrund: Revision	20	1'681	20'000
Zell	231-01897	Haspelweg 4 8483 Kollbrunn 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2010 Schätzung vom 11.02.2026 Schätzgrund: Revision	740	68'067	810'000
Zell	231-01898	Haspelweg 4.1 8483 Kollbrunn 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 2010 Schätzung vom 11.02.2026 Schätzgrund: Revision	96	5'882	70'000

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

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Erdsonden-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Jalousieläden in Badezimmern Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Dusche, Lavabo, WC Obergeschoss: Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC
Parkierung	1 Garagenbox & 1 Aussenparkplatz
Sonstiges	Warmluft-Cheminée im Wohnbereich
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	**CHF 1‘290‘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 1’290’000.—
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

«GRÜN SOWEIT DAS GRUNDSTÜCK REICHT»

HASPELWEG 4, 8483 KOLLBRUNN

HEV Region Winterthur
mein Zuhause