

Immowell



CHARMANTE 5.5-ZIMMER WOHNUNG ZU VERKAUFEN



Sonnenbergstrasse 2,
8488 Turbenthal



Verfügbar
nach Vereinbarung



890'000 Fr.-zzgl.
Nebenkosten



121 m²
Wohnfläche

JETZT ANRUFEN UND TERMIN VEREINBAREN

Immowell

Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)
+41 78 234 72 70 | Immowell.info@gmail.com

EXPOSÉ

Moderne 5.5-Zimmer-Wohnung im Neubau

Immowell



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 5.5 Zimmer-Wohnung im Baujahr 2020 besticht durch ihr lichtdurchflutetes Design und hochwertige Ausstattung. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während die durchdachte Raumaufteilung Komfort und Funktionalität bietet.

Allgemeines	4
Situationsplan	5
Technische Angaben	6
Verkaufsreglement	7
Fotos	8
Grundbuchauszug.....	9
GV-Auszug	12
Ihr Begleiter / Berater.....	16

ALLGEMEINES

Turbenthal liegt im idyllischen Tösstal im Bezirk Winterthur, Kanton Zürich. Die Gemeinde verbindet ländlichen Charme mit moderner Infrastruktur und zählt zu den attraktivsten Wohnorten im Zürcher Oberland. Dank der naturnahen Lage, der guten Erreichbarkeit und dem familienfreundlichen Umfeld bietet Turbenthal eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende und Pendler gleichermaßen.

STEUERFUSS

Der Steuerfuss der politischen Gemeinde Turbenthal liegt bei rund 122 %, derjenige der Primarschulgemeinde bei ca. 60 %. Damit bewegt sich Turbenthal im attraktiven Durchschnitt des Kantons Zürich.

LAGE / STANDORT

Die Liegenschaft an der Sonnenbergstrasse 2 befindet sich an leicht erhöhter, sonniger Lage mit herrlichem Blick über das Tösstal. Das ruhige Wohnquartier ist von Einfamilienhäusern geprägt und überzeugt durch gepflegte Nachbarschaft und naturnahe Umgebung. Spazierwege, Wälder und Wiesen beginnen praktisch vor der Haustüre – das Zentrum von Turbenthal ist dennoch in wenigen Minuten erreichbar.

ÖFFENTLICHE VERKEHR

Die Autobahnanschlüsse Winterthur-Töss (A1) und Elsau (A4) sind unmittelbar mit Auto erreichbar. Damit besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Winterthur, Zürich und Frauenfeld. Der Bahnhof Turbenthal liegt nur rund 700 m (ca. 8 Minuten zu Fuss) von der Sonnenbergstrasse entfernt. Mit der S-Bahn-Linie S26 erreichen Sie Winterthur in ca. 25 Minuten und Zürich HB in rund 50 Minuten. Postautoverbindungen ergänzen das Angebot.

EINKAUF

Für den täglichen Bedarf stehen im Dorfzentrum mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Migros, Coop, LANDI, Bäckereien, Apotheke und Banken sind bequem zu Fuss erreichbar (ca. 3-7 Minuten).

NACHBARSCHAFT

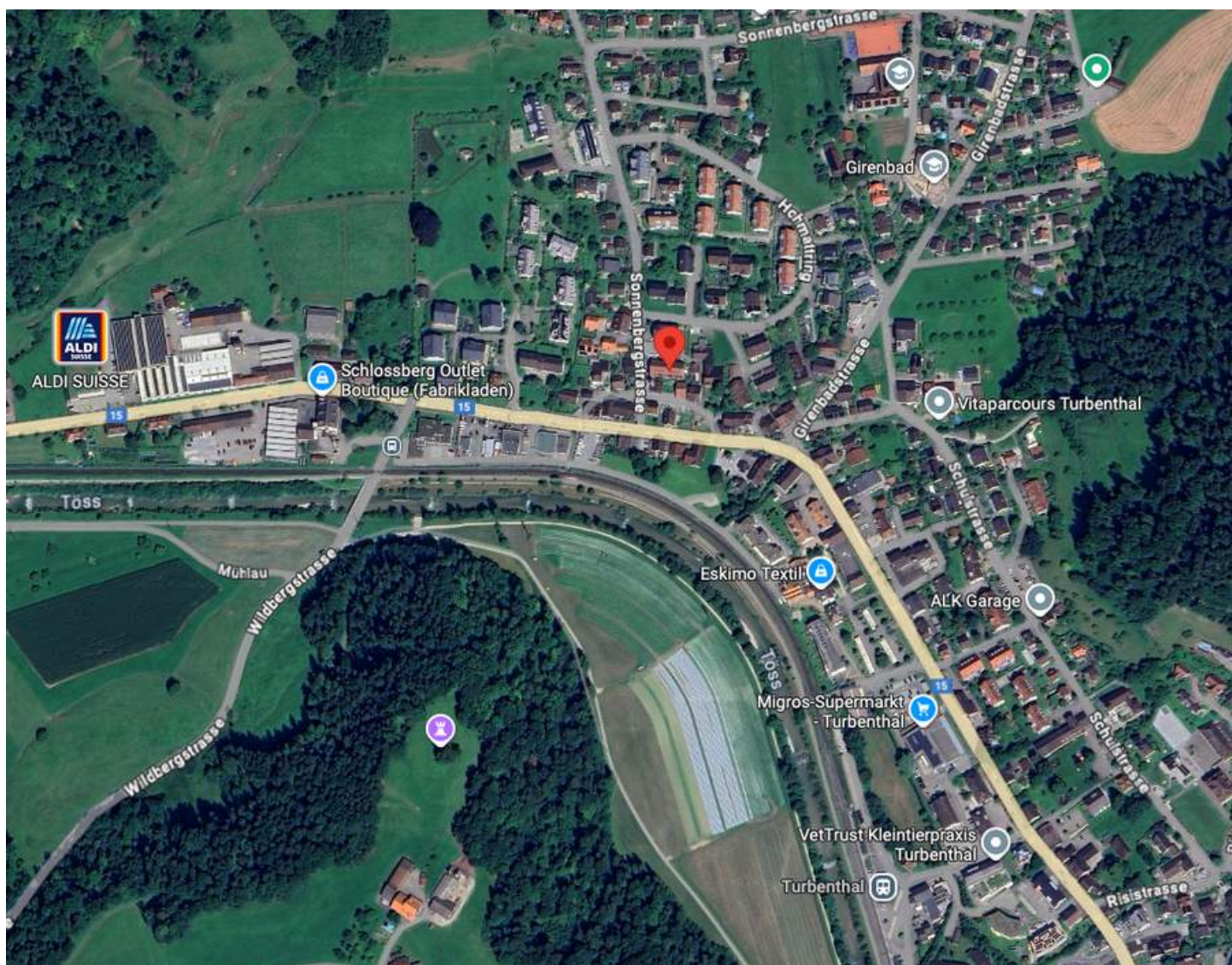
Das Quartier an der Sonnenbergstrasse gilt als besonders ruhig, gepflegt und freundlich. Die Anwohner schätzen das harmonische Zusammenleben, die Sicherheit und den hohen Erholungswert der Umgebung. Hier wohnt man in entspannter Atmosphäre – mit Aussicht ins Grüne und gleichzeitig kurzen Wegen ins Dorfzentrum.

SCHULEN

Die Gemeinde Turbenthal verfügt über eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur: Kindergarten und Primarschule liegen ca. 500 m entfernt, die Sekundarschule Turbenthal-Wila rund 1.5 km. Gymnasien und Berufsschulen in Winterthur sind in ca. 25 Minuten mit der S-Bahn erreichbar.

Immowell
+41 78 234 72 70
www.immowell.info
immowelll.info@gmail.com
Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)

Immowell



SITUATIONSPLAN:

ALDI TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten
- ca. 2 Autominuten

MIGROS TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten
- ca. 2 Autominuten

PRIMARSCHULE TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten

COOP TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten
- ca. 2 Autominuten

BAHNHOF TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten

FREIBAD TURBENTHAL

- ca. 10 Gehminuten
- ca. 3 Fahrradminuten

Immowell
+41 78 234 72 70
www.immowell.info
immowelll.info@gmail.com
Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)

Immowell



LAGE:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine perfekte Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete.

AUSSTATTUNG:

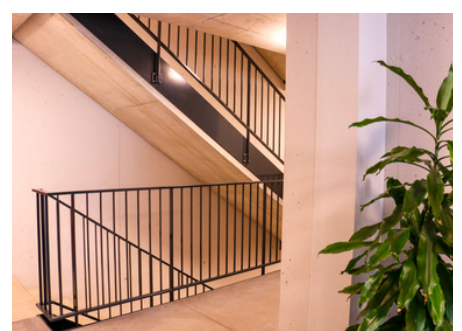
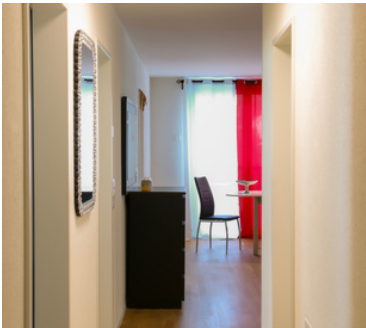
- Neue moderne Wohnung Baujahr: 2020
- Kataster Nr.: 1491
- Wohnfläche: 121 m²
- Zimmer: 5.5 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- Badezimmer: 1 modernes Bad und Badewanne / 1 Dusche und WC
- Küche: Offene, voll ausgestattete Einbauküche
- Fenster: Große, 3-Fach verglaste Fenster optimale Lichtverhältnisse
- Wohnen: Grosszügiges Wohnzimmer mit genügend Platz
- Fußboden: Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen.
- Heizung: Fussbodenheizung in allen Räumen / Pelletsheizung
- Möbel: Die meisten Möbel sind im Preis inkludiert
- Parkplatz: Tiefgaragenparkplatz im Preis inkl. / 3 Besucher PP
- Sonstiges: Aufzug im Haus, Kellerabteil, Fahrradabstellraum

Immowell
+41 78 234 72 70
www.immowell.info
immowelll.info@gmail.com
Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)

Immowell

VERKAUFSREGLEMENT

- Der verkaufspreis beträgt CHF 890'000 Fr.-
- Jedem Angebot ist ein Finanzierungsnachweis oder eine Bestätigung einer schweizerischen Bank beizulegen.
- Ein zweites Angebot kann bis 2 Wochen nach Abschluss der ersten Runde eingereicht werden.
- Nach Ablauf dieser Frist werden alle Angebote an die Auftraggeberin weitergeleitet.
- Die Auftraggeberin trifft einen Vorentscheid über den Kaufzuschlag bzw. die Käuferreihenfolge.
- Der Entscheid erfolgt aufgrund der eingegangenen Angebote sowie eines internen Kriterienkatalogs.
Die Mitteilung des Zuschlags an die Käuferschaft erfolgt durch Immowell AG.
- Der Kaufvertragsentwurf wird zu Händen der Käuferschaft und der Verkäuferschaft erstellt und zur Prüfung zugestellt.
- Die Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte aufgeteilt.
- Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags sowie die Eigentumsübertragung erfolgen innerhalb von 30 Tagen nach Zuschlag, sofern keine anderweitige Vereinbarung besteht.
- Die Absagen an nicht berücksichtigte Interessenten erfolgen schriftlich durch Immowell.



Immowell

Grundbuchamt Turbenthal

Grundregister	Blatt	EGRID	1/3
Turbenthal	50463	CH599977869934	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum	05.12.2019	352
77/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal		
mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. A.1.1 im Obergeschoss links, mit Kellerabteil Nr. A.1.1 im Untergeschoss als Nebenraum, in den Aufteilungsplänen braun bemalt und mit Nr. A.1.1 bezeichnet.		
Aufteilungspläne Nrn. 324-333.		

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		Kauf	22.07.2021	257	
2.		Kauf	22.07.2021	257	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Gebäude	05.12.2019	352	CH2222-0000-0012-61547	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft	05.12.2019	353	CH2222-0000-0012-69454	
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG betreffend Miteigentumsanteil von SELLATHURAI Vinoth, 22.07.1987, M, Uster ZH Weiteres: nicht öffentlich	22.07.2021	260	CH2222-0000-0015-83756	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundregister	Blatt	EGRID	2/3
Turbenthal	50463	CH599977869934	

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
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Valiant Bank AG, Aktiengesellschaft (AG), Bern, CHE-105.944.759, Bundesplatz 4, 3011 Bern	600'000.00	M10	1	16.11.2015	257	CH2222-0000-0000-11842	G1, 1, 2, 3, 4

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 50463, EGRID CH599977869934, Turbenthal Blatt 50486, EGRID CH727797999935, Turbenthal			CH2222-0000-0000-11842
1	Gläubigerwechsel	23.01.2017 20.04.2017 22.07.2021	19 134 258	CH2222-0000-0000-11842
2	Pfandänderung	05.12.2019 03.02.2020	352 22	CH2222-0000-0000-11842
3	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH2222-0000-0011-27144 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0011-84349 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0012-24041 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0012-24142 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0012-24243 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0012-24344 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal; Dienstbarkeit CH2222-0000-0012-24445 auf Blatt 472, Kataster 1491, EGRID CH249742778479, Turbenthal geht nach: Grundpfandrecht CH2222-0000-0000-11842 auf Blatt 50463, EGRID CH599977869934, Turbenthal	05.12.2019	352	CH2222-0000-0000-11842 CH2222-0000-0011-27144

Grundregister	Blatt	EGRID	3/3
Turbenthal	50463	CH599977869934	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
4	Erhöhung	22.07.2021	259
			CH2222-0000-0011-84349 CH2222-0000-0012-24041 CH2222-0000-0012-24142 CH2222-0000-0012-24243 CH2222-0000-0012-24344 CH2222-0000-0012-24445 CH2222-0000-0000-11842

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	15.01.2024, 10.19 Uhr
Führungsart	kantonal
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Turbenthal 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.

Für richtigen Auszug:

AK-Nr. 2024/23

GRUNDBUCHAMT TURBENTHAL



B. Büttler
Andrea Büttler, Notariatsassistentin

Ihr Ansprechpartner

Alexis Sigg

Versicherungs- und Vorsorgeberater

Police

Hausrat-, Privathaftpflicht- und Gebäudeversicherung Police Nr. G-1523-7186

Versicherungsnehmer

Vinoth Sellathurai, Sonnenbergstrasse 2, 8488 Turbenthal

Vertragsdaten

Vertragsbeginn: 27.06.2022

Vertragsablauf: 31.05.2033

Antrag vom: 01.06.2022

Ersetzt Police Nr. G-1523-7186 mit Vertragsbeginn 21.05.2019

Der Umfang des Versicherungsschutzes richtet sich nach dem Inhalt ihrer Police und den entsprechenden Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen "Haushalt- und Gebäudeversicherung", Ausgabe 04.2022.

Versicherer sind die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG (nachfolgend Mobiliar genannt), Bundesgasse 35, 3001 Bern und die Protekta Rechtsschutz-Versicherung AG (nachfolgend Protekta genannt), Monbijoustrasse 5, 3011 Bern.

Inhaltsübersicht

Servicepaket	
Hausratversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2	2
Privathaftpflichtversicherung	2
Gebäudeversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2	2
Prämienübersicht	3
Besondere Bedingungen	3

Servicepaket

Zusätzlich zu den gewählten Deckungen sind folgende Leistungen enthalten:

- **Beratung und Betreuung vor Ort**
Durch Ihre persönliche Beraterin oder Ihren persönlichen Berater
- **24 h HomeAssistance / Notruf 00 800 16 16 16 16**
Für Soforthilfe im Schadenfall; rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr, Türöffnung und Kartensperrung im Notfall inklusive
- **JurLine 0848 82 00 82 / Digitaler Rechtsratgeber**
Für erste Rechtsauskünfte per Telefon sowie Zugriff auf den digitalen Rechtsratgeber mit hilfreichen Artikeln, Merkblättern, Mustervorlagen und Checklisten: mobiliar.ch/rechtsratgeber
- **Rechtsschutz**
Für das Vertragsrecht gemäss den Allgemeinen Bedingungen
- **Schadenerledigung vor Ort**
Durch den Schadenservice der Generalagentur in Ihrer Nähe: persönlich und unkompliziert

Hausratversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus über 3 Wohnungen

Standortmerkmal: Zu Hause

Selbstbehalt: CHF 200

Hausrat Grunddeckung

Versicherungssumme Vollwert CHF 50 000

Mit automatischer Summenanpassung an den Landesindex für Konsumentenpreise

Indexstand bei Vertragsabschluss: 109.00 Punkte

Geldwerte und Kosten: gemäss den Allgemeinen Bedingungen

Versicherte Gefahren

- Feuer, Elementar
Selbstbehalt bei Elementarereignissen: CHF 500
- Zusätzliche Gefahren
- Wasser
- Einbruchdiebstahl, Beraubung, Einfacher Diebstahl zu Hause

Einfacher Diebstahl auswärts

Versicherungssumme Erstes Risiko CHF 2 000

Versicherte Gefahren

- Einfacher Diebstahl auswärts
- Beschädigung von Reisegepäck

Privathaftpflichtversicherung

Personenkreis: Mehrpersonenhaushalt

Eigentumsverhältnis am Wohnsitz: Eigentümer

Selbstbehalt: CHF 200

Privathaftpflicht Grunddeckung

Garantiesumme CHF 5 000 000

Gebäudeversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus über 3 Wohnungen

Hauptrisikonutzungsart: dauernd bewohnt

Selbstbehalt: CHF 200

Gebäudeverglasungen

Versicherungssumme

Versicherte Gefahren

pauschal

- Bruch

Selbstbehalt: CHF 0

Für diese Versicherung gilt folgende Besondere Bedingung: Nr. 408

Prämienübersicht

Hausratversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2	CHF	177.90
Privathaftpflichtversicherung	CHF	133.60
Gebäudeversicherung – 8488 Turbenthal, Sonnenbergstrasse 2	CHF	80.80
Versicherungsprämie	CHF	392.30
Gesetzliche Abgaben (Stand: 27.06.2022)		
Stempelabgabe	CHF	19.62
Jahresprämie	CHF	411.92

Die Prämie ist jährlich zahlbar. Fälligkeit: 01.06.

In der Versicherungsprämie sind folgende Prämien gemäss Aufsichtsverordnung über die Elementarschadenversicherung enthalten: Feuer CHF 26.15, Elementar CHF 10.50.

Besondere Bedingungen

408 Gebäude - Gebäudeverglasungen

In teilweiser Abänderung des Deckungsumfanges der Allgemeinen Bedingungen gilt die Zusatzdeckung für Gebäudeverglasungen ebenfalls für Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Die Versicherung gilt nur für Verglasungen welche mit den durch den Eigentümer selbst bewohnten Räumen fest verbunden sind.

951 Jährliches Kündigungsrecht

In teilweiser Änderung der Allgemeinen Bedingungen kann der Vertrag von beiden Parteien bis spätestens drei Monate vor Ende jedes Versicherungsjahres schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, gekündigt werden.



Immowell

KLARHEIT . BEGLEITUNG . IHR ZUHAUSE



IHRE ANSPRECHSPERSON:
GAARU SEGAR
REALESTATE ADVISOR

Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)
+41 78 234 72 70 | Immowell.info@gmail.com

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKT AUFNAHME !

Aus rechtlichen Gründen können wir für den Inhalt dieser Verkaufsdokumentation keine Gewähr leisten. Wir sichern Ihnen jedoch zu, diese Dokumentation nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengestellt zu haben.

JETZT ANRUFEN UND TERMIN VEREINBAREN

Immowell

Bösch 80B, 6331 Hünenberg (ZG)
+41 78 234 72 70 | Immowell.info@gmail.com