

BESCHRIEB

Liegenschaft

Historisches Wohnhaus
Räterschenstrasse 17
8418 Schlatt

Macrolage

Schlatt ist eine Ortschaft in Schlatt (ZH), das gemäss BFS eine «periurbane Agrargemeinde geringer Dichte» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Winterthur ist. Diese zählt 142'074 Einwohner (2017) und 62'648 Haushalte (2016). Die Gemeinde Schlatt (ZH) selber hat 735 Einwohner (2017), verteilt auf 287 Haushalte (2016); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.6 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf -3 Personen. 28.8% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 40.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 30.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 60 Betriebe mit 134 Beschäftigten weist die Gemeinde Schlatt (ZH) im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 1 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 17 Beschäftigten seit 2011. Von den 90.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 28.6 (31%) im 1. Sektor, 12.3 (14%) im Industrie- und 50 (55%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Schlatt (ZH) aus erreichbaren Zentren sind Winterthur (13 Min.), Frauenfeld (19 Min.) und Wil (SG) (24 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Winterthur (23 Min.), Wil (SG) (46 Min.) und Frauenfeld (49 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2016 einen Bestand von 300 Wohneinheiten auf, wovon 134 Einfamilienhäuser und 166 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 44.7% im landesweiten Vergleich (22.4%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 2 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 0.75% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 1.67% im landesweiten Vergleich (1.45%) durchschnittlich. Dies entspricht 5 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Schlatt (ZH) von einer Zusatznachfrage von 111 Wohnungen (pro Jahr: 7) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 7'496 CHF/m², bei den EWG bei 5'342 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 205 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 480 - 700 CHF/m² und für ein typisches MFH 430 - 750 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 585 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Winterthur um 82% zugelegt (Bauland für EFH: 169.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 105.1% (Bauland für MFH mit EWG: 303.5%). Der Markt der Ortschaft Schlatt ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

Microlage

Die ländlich geprägte Liegenschaft befindet sich im etwas oberhalb vom Ortsteil Waltenstein, an der Verbindungsstrasse Unterschlatt-Räterschen. Sie profitiert von einer recht guter Besonnung, Weitblick gegen Süden mit teilweise Aussicht ins Heitertal. Die Liegenschaft leidet jedoch etwas unter den Lärmimmissionen der Räterschenstrasse (lärmrelevant), wobei zu bemerken ist, dass sich die Hauptwohnrichtung mit dem Garten von der Strasse abgewandt gegen Süden orientiert.

Ca. Distanzen:

- 100 m zur Bushaltestelle Schlatt ZH, Waltenstein
- 1.3 km zu Kindergarten + Schule, Sekundarschule in Elsau
- 1.5 km zur ersten Einkaufsmöglichkeit
- 2.5 km zum Bahnhof Räterschen
- 5 km nach Winterthur oder nach Aadorf

Erschliessung ÖV: Bushaltestelle / durchschnittlich

Infrastruktur: mässig

Wohnlage in Gemeinde: + Besonnung + Fernsicht - Immissionen / durchschnittlich

Distanzen Schulen / unterdurchschnittlich

Wohnlage insgesamt / durchschnittlich

Grundstück

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die Parkierung erfolgt über die Nordseite, der Hauseingang über die Westseite. Der Garten erstreckt sich über die Süd- und Westseite.

Verwilderte Umgebung mit recht guter Intimsphäre.

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone I (KI).

Das Gebäude ist unter Schutz gestellt (Dienstbarkeit SP 130)

Aufgrund der Auskunft beim Amt für Landwirtschaft Zürich (Herr Fischer Tel. 043 259 27 32), gehen wir davon aus, dass die Liegenschaft nicht mehr dem BGBB unterstellt ist und bei Bedarf aus dem BGBB entlassen werden kann.

Nach Abklärung ist das bewertete Objekt nicht in einem öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen. Wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Konstruktion

2-geschossiger Bau in Mischbauweise: Bruchsteinmauerwerk, Massivbauweise, Fachwerk, Holbohlen, Holzständer etc.

Unterkellert, Wände + Böden Beton, Decke Hourdis

Satteldach ohne Unterdach, Falz- und Bieberschwanzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Wärmeerzeugung über Ölheizung 1984 und Kachelofen

2'000 l-Kunststofftank im Heizungsraum

Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostaten

Warmwasser: Elektroboiler, 400 l, 2006

Holz- DV und EV-Fenster, teilweise Holz-Fensterläden

Elektroinstallationen wurden vor rund 30 Jahren erneuert

Bodenbeläge: Keramik, Rolzriemen, Textil

Decken: Holzbalkendecken

Qualitäten/Bauzustand

Die Liegenschaft weist eine durchschnittliche Standortqualität auf, die Liegenschaftsqualität kann ebenfalls als durchschnittlich bezeichnet werden.

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: überdurchschnittlich/ Flexibilität: gut

Erschliessung / Parkierung: durchschnittlich

Nebenräume gut

Standard

Raumverhältnisse überdurchschnittlich (Wohnzimmer mit Kachelofen)

Materialisierung durchschnittlich

Technik durchschnittlich

Zustand

Liegenschaft in normal gepflegtem Zustand, Geräte funktionstüchtig, Ausbau: Bodenbeläge, Küche + Bäder demodiert.

Zu bemerken ist, dass die Gebäudehülle einen Unterhalts-/ und Erneuerungsbedarf aufweist, jedoch der Dachstock ein grosses Nutzungspotential bietet.

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren getätigt:

Vor ca. 30 Jahren wurde die ganze Liegenschaft vom Keller bis zum Dach total renoviert
2006 Boiler

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Kellertreppe
Gang
Vorraum/Kellerraum
Heizungs- und Tankraum mit separatem Aussenaufgang
Kellerraum

ERDGESCHOSS

Haustür Nord
Gang
Treppenauf- und Abgang
Waschküche
Dusche, WC und Waschtisch
Holzküche, einfrontig, mit Kunstharzabdeckung, einfacher Standard, Essgelegenheit, dahinter kleiner Abstellraum
Eingang Süd
Gang und Treppenaufgang
Stube mit Kachelofen
Büro
Wintergarten mit südseitigem Gartenausgang
Wohn- Esszimmer

OBERGESCHOSS

Treppe Nord
Gang
Zimmer
Bastelraum/Werkstatt (zum Dachstock hin offen)
Treppe Süd
Gang
Bad mit Wanne, WC und Waschtisch
Zimmer mit Dachschrägen
Kleines Zimmer
Grosses Elternzimmer

DACHGESCHOSS

Offener Estrich mit hohem Ausbaupotential

Zahlen/Fakten

Parzelle 240, Plan Nr. 6, Cholgarten
Parzellenfläche 1'246 m²

Baujahr: 1700
Kubatur GVZ: 1'185 m³
Hauptnutzfläche Wohnen: 190 m²

Verkaufspreis : CHF 950'000 oder dem meistbietenden
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: nach Vereinbarung

Weitere Infos

Rufen Sie mich an:
oder mailen Sie mir:

071 414 41 00
dani@zimba.ch.



Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zu Verfügung.

Angaben ohne Gewähr