

SANDBÜHLSTRASSE 48 T: 044 930 31 81
8620 WETZIKON ZH ms-immotrade.ch
Unternehmens-ID: CHE-101.485.971 MWST

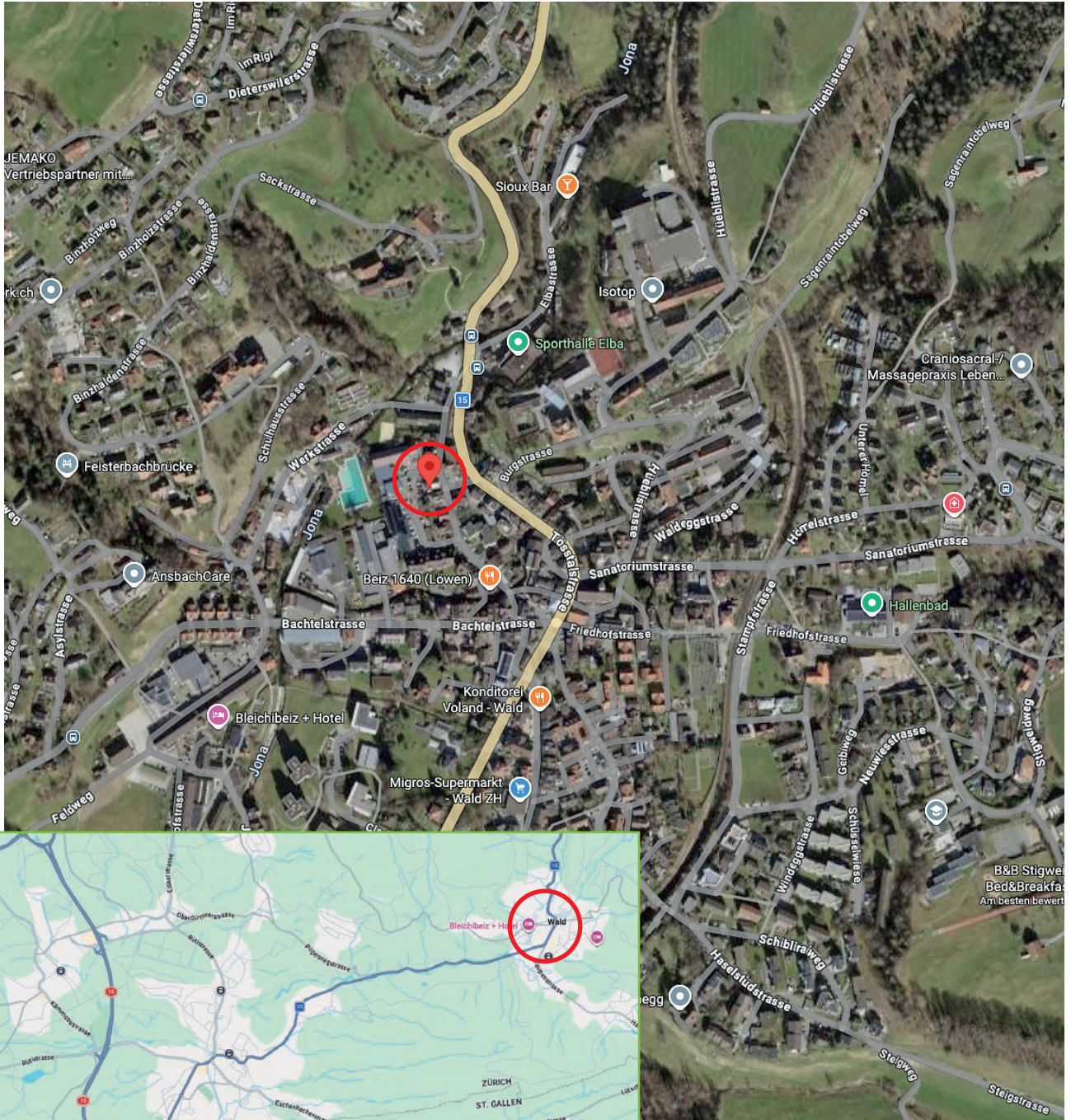


Mehrfamilienhaus an zentrumsnaher Lage Stuckstrasse 3, 8636 Wald



VERKAUFS-DOKUMENTATION

REGION / ORTSCHAFT



LAGEBESCHRIEB

Lage

Das gegen Norden angebaute, 1820 erstellte Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten liegt zentrumsnah und an guter, meist nebefreier Wohnlage an der Stuckstrasse 3 in Wald. Es wurde ab 2009 kontinuierlich saniert. Das Dach ist mit einer thermischen Solaranlage ausgestattet.

Die nach Westen ausgerichtete Liegenschaft profitiert von einer optimalen Besonnung über den ganzen Tag. Ab den Balkonen und der Terrasse geniessen die Bewohner eine schöne Aussicht über die vorliegenden Dächer, teils bis zum Horizont.

Das Zentrum Wald mit guten Einkaufsmöglichkeiten sowie der S-Bahnhof sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Das Schwimmbad liegt in nächster Umgebung.

Der Kindergarten Windegg und das Hallenbad sind 450 m entfernt. Zum Primar- und Sekundarschulhaus Burg sind es 120 m.

Die Distanz zu Rüti beträgt 6 km, zu Wetzikon 12 km. Die Ortschaft ist mit der Bahn-Linie S26 und verschiedenen Buslinien an das S-Bahn-Netz angebunden. Autobahnanschlüsse befinden sich in Rüti oder Dürnten.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: www.wald-zh.ch

Steuern

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt zurzeit 122%, exklusive Kirchensteuer.

Einwohnerzahl

Die Gemeinde Wald zählt 10'663 Einwohner, wovon 27.7% ausländischer Herkunft sind.

Schulen

In Wald stehen Kindergärten, Primar- und ein Sekundarschulhaus sowie ein Hort zur Verfügung. Kantonsschulen in der Nähe befinden sich in Wetzikon und Uster.

LAGEBESCHRIEB

Einkaufsmöglichkeiten

In Wald sind ein Coop, eine Migros sowie eine Landi vorhanden. Grössere Einkaufszentren befinden sich in Rüti oder Hinwil.

Verkehrsverbindungen

Mit der S-Bahn ist der Zürcher Hauptbahnhof in 45 Minuten erreichbar. Die Fahrt nach Winterthur oder zum Flughafen Zürich dauert eine Stunde.

Verbindungen unter: www.zvv.ch und www.sbb.ch

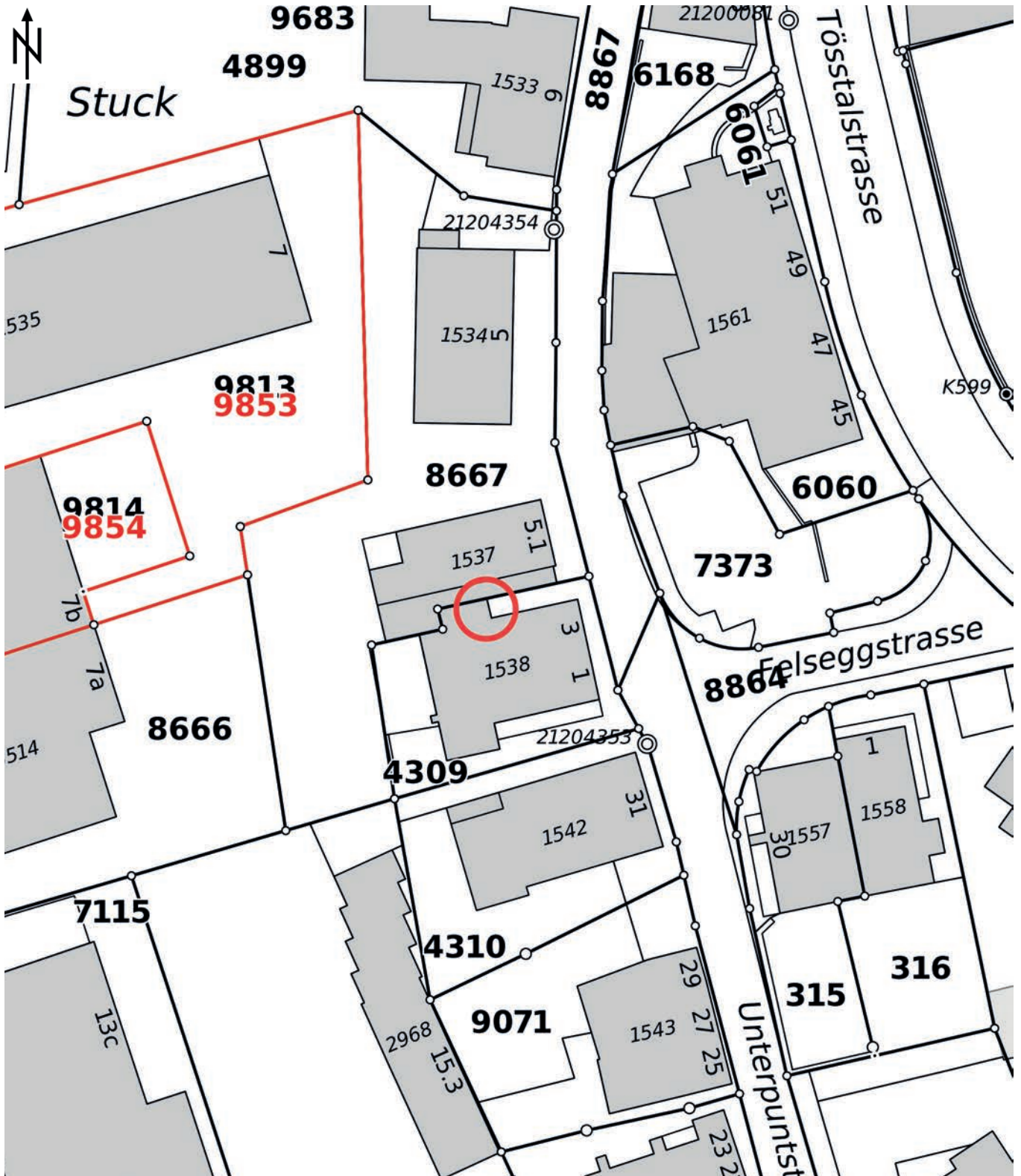
Der nächstgelegene Autobahnanschluss in Dürnten ist 6.3 km entfernt.

Freizeit und Sport

Die Gemeinde Wald verfügt über ein reges Vereinsleben. Vereine und Gruppierungen laden die Bevölkerung zum Mitmachen ein.

In und um Wald stehen vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Ausflugsziele zur Verfügung. Die Alp Scheidegg, die Panoramaloipe in Gibswil, der Bachtelspalt, die Ruine Rossberg-Hittenberg, die Wissengubel- und die Brandenfelshöhle sowie der Bachtelweiher sind beliebte Ausflugsziele in der nahen Umgebung.

KATASTERPLAN



WOHNUNG EG - BAD / KÜCHE



WOHNUNG OG LINKS - WOHNEN / KÜCHE



WOHNUNG OG RECHTS - WOHNEN



WOHNUNGEN DG - WOHNEN LINKS / KÜCHE RECHTS



ANSICHT SÜDWEST / NORDOST



AUSSICHT DG SÜDWEST / NORDWEST



BAUBESCHRIEB

Kurzbeschreibung der Liegenschaft

Das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten erstreckt sich über vier Geschosse und ist über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich die gemeinsame Waschküche, die Heizung und die Kellerräume.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit Terrasse und einem zusätzlichen, aus dem Treppenhaus zugänglichen Zimmer mit WC.

Im Obergeschoss liegen eine Zweizimmerwohnung und eine Dreizimmerwohnung mit Balkon.

Im Dachgeschoss sind zwei Zweizimmerwohnungen, eine davon mit Balkon, untergebracht.

Alle Flächen auf dem kleinen Grundstück sind asphaltiert. Der gedeckte Parkplatz befindet sich unter der Terrasse der Erdgeschosswohnung.

Die zwei Einheiten, welche durch die Eigentümerschaft bewohnt wurden, stehen derzeit leer, die restlichen drei Einheiten sind vermietet.

Grundkonstruktion Wohnhaus

- Aussenwände massiv, verputzt mit Sandsteingewänden und Fensterläden
- gedämmter Holzdachstuhl mit Unterdach, Ziegeleindeckung, thermische Solaranlage mit 16 m² Kollektorfläche
- Fenster in Holz DV oder Kunststoff 2- oder 3-fach IV.
- Treppenläufe in Holz, Holzhandlauf, gedrechselte Staketen.
- Wände und Decken verputzt oder getäfert.
- Ölheizung (BJ 2006) mit Speichern (900 lt. und 1'500 lt.), Tankgrösse 8'700 Liter, Radiatorensystem, Elektroboiler (500 lt.)
- Elektroverteilung im UG mit separaten Zählern
- Küchen mit Kunstharz-, Holz- oder Granitabdeckungen, Geschirrwashmaschine, Glaskeramik, Dampfzug
- Böden in Platten, Parkett, Laminat oder Kunststoff
- Wände und Decken verputzt oder getäfert

BAUBESCHRIEB

Untergeschoss

Waschküche mit Lavabo und Bodenablauf, Heizung / Technik, Tankraum, Vorplatz mit Warmwasserspeicher

EG / Hochparterre

Studio mit WC und Lavabo

Böden in Laminat oder Platten, Wände und Decken verputzt

3.5 Zi Wohnung mit Bad / Dusche / WC (Whirlwanne)

Böden in Platten, Parkett oder Kunststoff, Wände und Decken verputzt oder mit Holz verkleidet

Terrasse ohne Absturzsicherung, separater Eingang von Süden

Obergeschoss

2 Zi Wohnung mit Dusche / WC

Böden in Platten oder Laminat

Balkon

3 Zi Wohnung mit Dusche / WC,

Böden in Platten oder Laminat, Wände und Decken verputzt oder mit Holz verkleidet, im Wohnzimmer Feldtäfer und Pavatexdeckenverkleidung

Dachgeschoss

2 Zi Wohnung mit Bad / WC / Waschen

Böden in Platten, Parkett, Wände und Decken verputzt oder getäfert

Überhöhte Räume, Lukarne, Dachfenster

2 Zi Wohnung mit Dusche / WC

Böden in Platten

Balkon, überhöhte Räume, Dachfenster, Lukarne

BAUBESCHRIEB

Standard / Zustand

Jede Einheit ist individuell ausgebaut. Normaler Mieterstandard. Diverse Fertigstellungsarbeiten müssen noch ausgeführt werden.

Getätigte Investitionen

Seit dem Kauf im Jahre 2009 wurde die Liegenschaft laufend saniert und umgebaut.

Heizölverbrauch

Der jährliche Heizölverbrauch betrug im Schnitt 4'500 Liter pro Jahr.

Mietzinseinnahmen brutto

EG: wurde eigenbewohnt, Mietwert CHF 1'600

OG links: CHF 1'200, OG rechts: CHF 1'150

DG links: CHF 1'130, DG rechts: wurde eigenbewohnt, Mietwert CHF 1'500

Die Wohnungen sind sehr günstig vermietet. Die gesamten vermietbaren Wohnungsflächen betragen ca. 330 m². Bei einem Jahresmietzins von CHF 180/m² könnten Nettomietzinseinnahmen von CHF 59'400 generiert werden. Der Unterstand könnte weitere CHF 1'200 einbringen.

Nebenkosten

Die Nebenkosten sind in den Mieten enthalten. Laut jährlicher Aufstellung betragen die Nebenkosten durchschnittlich CHF 10'200 für die gesamte Liegenschaft. Darin enthalten sind Heizöl, allg. Strom, Wasser, Abwasser, Versicherungen, Reparaturen, Unterhalt.

OBJEKTANGABEN

| | | |
|--|------------|-----------|
| Grundstück | Kat. Nr. | 4309 |
| Grundbuch Wald | Blatt | 280 |
| Grundstücksfläche | m2 | 301 |
| Wohnhaus mit Garage | Assek. Nr. | 1538 |
| Baujahr | | 1820 |
| Kubatur Gebäudeversicherung Kt. Zürich | m3 | 1'699 |
| Versicherungswert Gebäudeversicherung Kt. Zürich | CHF | 1'393'170 |
| Versicherungsart | | Neuwert |
| Wohnfläche ab Innenkante der Aussenwände | ca. m2 | 330 |

Verkaufspreis und -ablauf

Mindestverkaufspreis **CHF 1'200'000, Verkauf an den Meistbietenden**

| | |
|------------------------|---|
| Verkaufsprozedere: | Die Kaufinteressenten reichen eine Kaufofferte ein. Die Angebote werden gesammelt bis genügend Offerten eingegangen sind. Jedem Kaufinteressenten wird dann das Höchstgebot der eingegangenen Angebote schriftlich mitgeteilt. Danach haben die Kaufinteressenten die einmalige Gelegenheit zur Nachbesserung ihres Kaufangebotes. Die Liegenschaft wird dem Meistbietenden zugeschlagen. |
| Zahlungsbedingungen | CHF 25'000 Anzahlung bei Reservation 10% Anzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrages Rest bei Eigentumsübertragung |
| Eigentumsübertragung | nach Vereinbarung, baldmöglichst |
| Verschreibungskosten | Notariatsgebühren und Handänderungskosten werden je hälftig vom Käufer und Verkäufer übernommen |
| Grundstückgewinnsteuer | zulasten Verkäufer |

OBJEKTANGABEN

Übergabe

Die Übergabe erfolgt mit der Eigentumsübertragung, die heutigen Mietverhältnisse sind zu übernehmen.

Hinweis

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Bei einer Käufervermittlung besteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenentschädigung.

Grundbuchamt Wald

| | | | |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 1/4 |
| Wald | 280 | CH927799864839 | |

Grundstücksbeschreibung

| Fläche | | Beschreibung | Änderung | | | |
|--------|---|--------------|----------|-------|-------|----------|
| ha | a | | m2 | Datum | Beleg | Mutation |
| | 3 | 01 | | | | |
| | 1 | 52 | | | | |
| | 1 | 52 | | | | |
| | 1 | 49 | | | | |

Eigentum

| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Bemerkungen |
|--------|-------------|------------|-------|-------------|
| | | 14.12.2005 | 665 | |
| | | 03.12.2020 | 612 | |
| | | 03.12.2020 | 612 | |

Anmerkungen

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

Vormerkungen

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

Dienstbarkeiten

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|--------------|--|------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Recht | Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht zulasten | 22.04.1868 | GP 40 S. 497 -3- | CH8806-0000-0025-22764 | |
| | Blatt 65, Kataster 9813, EGRID CH698677044866, Wald Blatt 933, Kataster 7303, EGRID CH389186487766, Wald Blatt 2184, Kataster 7115, EGRID CH814891867710, Wald | | | | |

Grundbuchamt Wald

| | | | |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | |
| Wald | 280 | CH927799864839 | 2/4 |

| Dienstbarkeiten | | | |
|-----------------|---|------------|-------------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg |
| | Blatt 2185, Kataster 9734, EGRID CH444886779158, Wald Blatt 2195, Kataster 8667, EGRID CH674877048652, Wald Blatt 4052, Kataster 8666, EGRID CH680486487782, Wald Blatt 52366, Kataster 9814, EGRID CH614828867763, Wald Blatt 52367, Kataster 9815, EGRID CH627728864804, Wald | | |
| Recht | Grunddienstbarkeit Baubeschränkung zulasten | 13.11.1877 | GP 46 S. 1 -3- |
| | Blatt 8, Kataster 4310, EGRID CH914899867701, Wald | | |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit Benützungsbeschränkung, Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten | 13.11.1877 | GP 46 S. 1/2 |
| | Blatt 8, Kataster 4310, EGRID CH914899867701, Wald | | |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Kehrplatzrecht zugunsten und zulasten | 19.11.1960 | 397 |
| | Blatt 8, Kataster 4310, EGRID CH914899867701, Wald | | |
| Last | Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zugunsten | 19.11.1960 | 397 |
| | Blatt 8, Kataster 4310, EGRID CH914899867701, Wald | | |
| Recht | Grunddienstbarkeit Recht für den An- oder Einbau einer Garage und Näherbaurecht zulasten | 19.11.1960 | 397 |
| | Blatt 8, Kataster 4310, EGRID CH914899867701, Wald | | |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit Grenz- und Anbaurecht zugunsten und zulasten | 08.09.1970 | 273 |
| | Blatt 2195, Kataster 8667, EGRID CH674877048652, Wald | | |

Grundbuchamt Wald

| | | | |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | |
| Wald | 280 | CH927799864839 | 3/4 |

| Grundlasten | | | |
|--------------|-----------|-------|-------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg |
| | keine | | |

| Grundpfandrechte | | | | | | |
|--|----------------|--------|-------------|------------|-------|-----------------------------|
| Art / Gläubiger | Pfandsumme CHF | Zins % | Pfandstelle | Datum | Beleg | Bemerkungen |
| Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich * | 100'000.00 | M7 | 1 | 18.04.1955 | 90 | CH8806-0000-0027-59372 3 |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber | 15'000.00 | 3.5 | 2 | 18.04.1955 | 89 | CH8806-0000-0027-59473 |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber | 40'000.00 | 5 | 3 | 05.12.1961 | 419 | CH8806-0000-0027-59574 |
| Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich * | 220'000.00 | M9 | 4 | 06.05.1987 | 147 | CH8806-0000-0027-59675 |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber | 100'000.00 | M9 | 5 | 28.08.1990 | 255 | CH8806-0000-0027-59776 |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber | 150'000.00 | M9 | 6 | 31.05.1991 | 166 | CH8806-0000-0027-59877 |

| Bemerkungen | | | |
|-------------|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Betrifft EREID |
| 3 | Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen | 10.01.1984 | 5 CH8806-0000-0027-59372 |

Grundbuchamt Wald

| | | | |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 4/4 |
| Wald | 280 | CH927799864839 | |

Erläuterungen

| | | | |
|---------|---|----------------------|---|
| a | Aren | Auszugsart | Auszug |
| EGRID | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 20.04.2026, 10.43 Uhr WGA |
| EREID | Eidgenössische Rechteidentifikation | Führungsart | eidgenössisch |
| F | Frau | Erwerbsart | unterdrückt |
| ha | Hektaren | Grundpfandrechte | * ohne Grundbuchwirkung |
| M | Mann | Bemerkungen | ohne Rangänderungen |
| M[Zahl] | Maximalzinsfuss | Weiteres | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |
| m2 | Quadratmeter | | |



GRUNDBUCHAMT WALD ZH

Stefan Hofstetter, Notar

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

Policen-Nr. 153'541
Gemeinde/Quartier Wald
Grundstück-Nr. 120.4309

5. März 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **1'393'170**

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

| Gemeinde Quartier | GVZ-Nr. | Gebäudeadresse Zweckbestimmung | Volumen m ³ | Basiswert CHF | Versicherungs- summe CHF |
|----------------------|-----------|---|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Wald | 120-01538 | Stuckstrasse 3 8636 Wald 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 11.06.2013 Schätzgrund: Revision | 1'699 | 117'073 | 1'393'170 |