



## Charmantes Doppelfamilienhaus mit grossem Garten und viel Potenzial an ruhiger Lage

Ebnetstrasse 23, 8474 Dinhard





## Makrolage

### Gemeinde Dinhard

Dinhard steht für naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der urbanen Zentren. Die nahegelegene Stadt Winterthur ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie kulturellen und beruflichen Perspektiven. Auch die Anbindung Richtung Zürich ist gut ausgebaut, wodurch sich der Standort ideal für Pendlerinnen und Pendler eignet, die Ruhe und Rückzug vom Stadtleben schätzen, ohne auf dessen Vorteile verzichten zu wollen.

Die Region gilt als besonders familienfreundlich und punktet mit hoher Wohn- und Lebensqualität in einem intakten, ländlichen Umfeld – ein idealer Ort, um langfristig anzukommen und sich zuhause zu fühlen.

Die Gemeinde Dinhard wurde 2026 vom Hauseigentümergebiet (HEV) Region Winterthur mit dem HEV-Award als beste Wohneigentumsgemeinde der Region ausgezeichnet. Bewertet wurden unter anderem die Wohnqualität, die Rahmenbedingungen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Attraktivität der Gemeinde als langfristiger Wohnstandort. (Quelle: <https://www.hev-winterthur.ch/artikel/hev-award-geht-nach-dinhard/>)

Diese Auszeichnung unterstreicht die Attraktivität von Dinhard als nachhaltigen und gefragten Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Wohneigentümer mit langfristiger Perspektive. Ausserdem bietet Dinhard einen Topsteuersatz in der Region (90%, ohne Kirche).



### Distanzen

Winterthur:	8 km
Frauenfeld:	12 km
Wil:	23 km
Schaffhausen:	25 km
Flughafen Zürich:	25 km
Zürich:	35 km

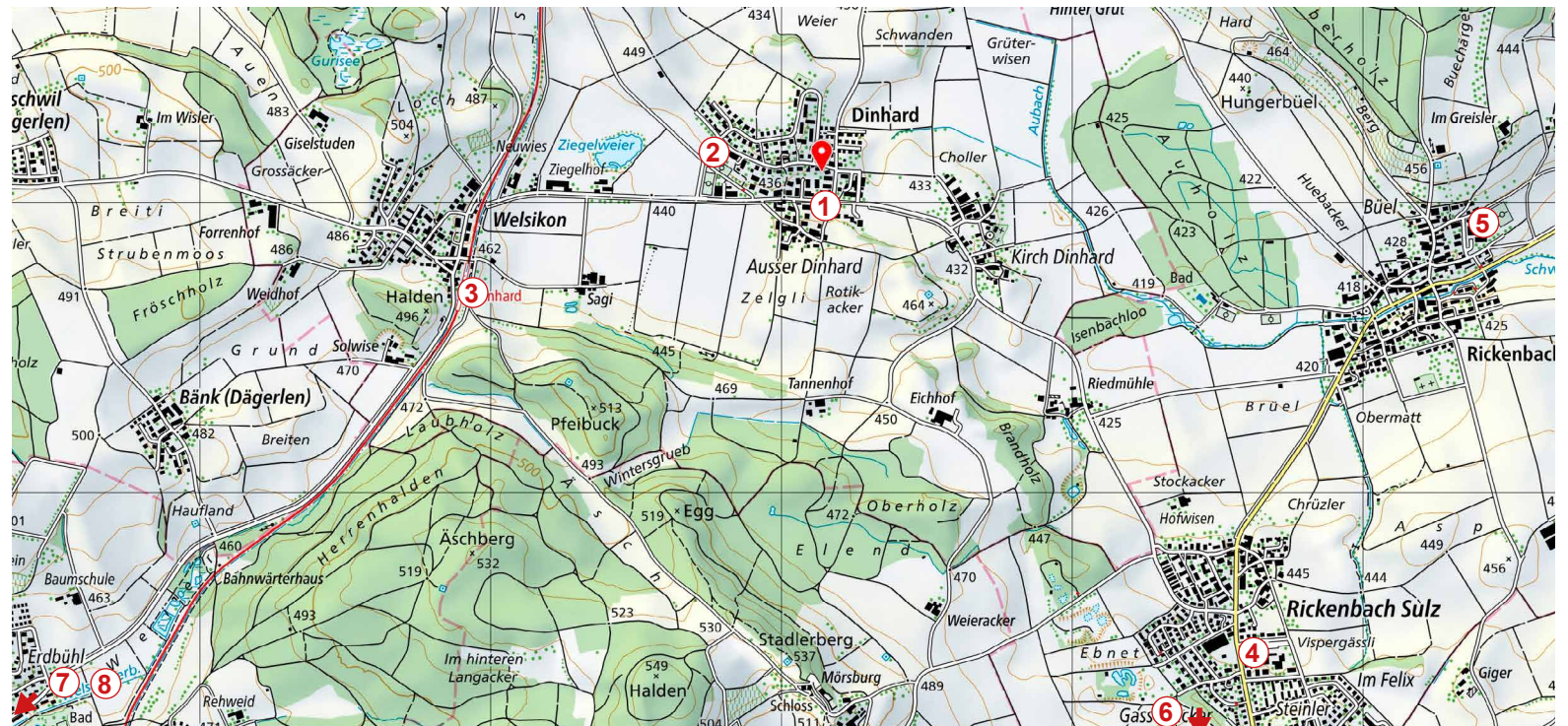


## Mikrolage

### Ebnetstrasse 23

Die Ebnetstrasse 23 überzeugt durch ihre aussergewöhnlich ruhige und familienfreundliche Mikrolage in einem gewachsenen Wohnquartier von Dinhard. Abseits von Durchgangsverkehr geniessen Sie hier ein hohes Mass an Privatsphäre und Sicherheit – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Die umliegende Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehr- und Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre schafft. Nicht weit entfernt beginnen weitläufige Natur- und Erholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder gemeinsamen Familienaktivitäten einladen. Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besonders attraktive Weise.

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Bushaltestelle/Volg                   | 200m  |
| 2. Primarschule/Kindergarten             | 450m  |
| 3. Bahnhof P+Rail                        | 1500m |
| 4. Volg Sulz (365 Tage im Jahr geöffnet) | 2500m |
| 5. Sekundarschule Rickenbach             | 2600m |
| 6. Autobahnanschluss Oberwinterthur      | 4300m |
| 7. Autobahnanschluss Ohringen            | 7300m |
| 8. Seuzach: Coop/Migros/Bäckerei etc.    | 4700m |





## Objektbeschreibung

### Ebnetstrasse 23

An ländlich ruhiger und familienfreundlicher Lage in Dinhard präsentiert sich dieses Doppelfamilienhaus mit rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ideale Gelegenheit für Familien und handwerklich versierte Käuferinnen und Käufer. Die Liegenschaft verfügt über 5 Zimmer, eine Nasszelle sowie ein separates WC und bietet eine solide Basis für individuelle Wohnräume.

Der Innenausbau ist renovationsbedürftig, eröffnet jedoch vielseitige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Modernisierung. Die Raumstruktur bietet Potenzial für ein zeitgemässes Zuhause mit Charakter.

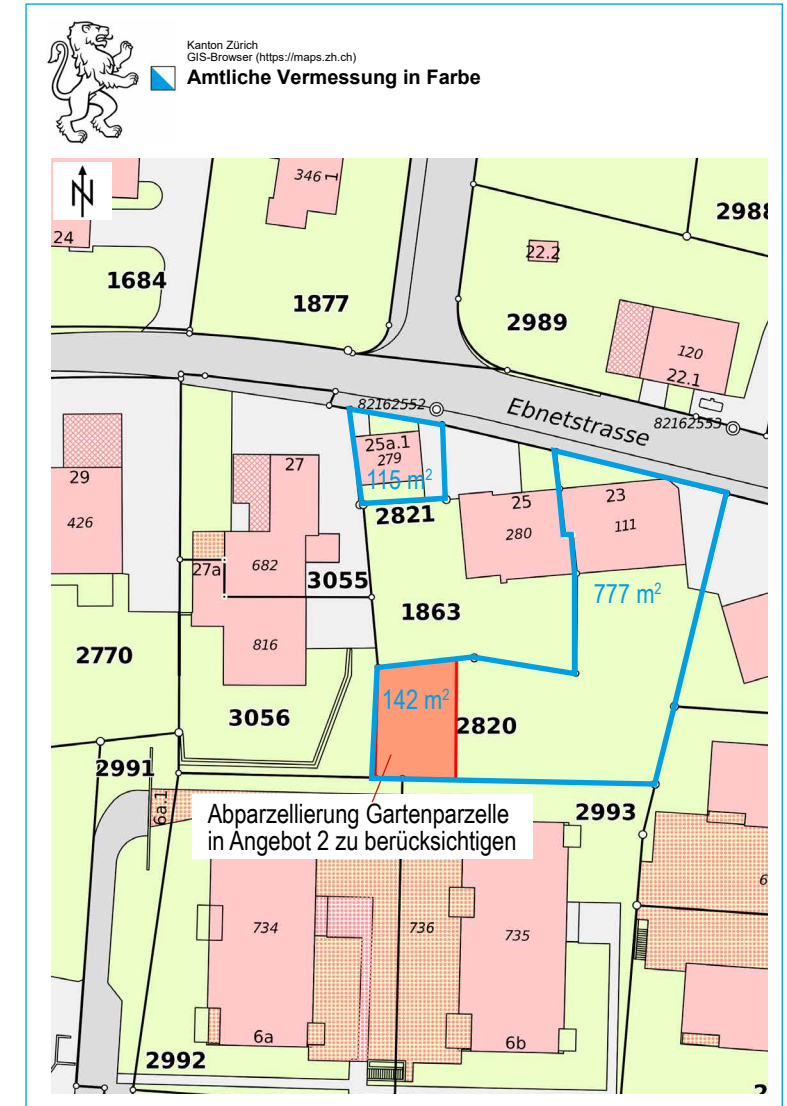
Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Garten, der viel Gestaltungsfreiraum bietet – ob für Spiel, Erholung oder Gartenprojekte. Hier entsteht ein Rückzugsort für die ganze Familie in naturnaher Umgebung.

Zur Liegenschaft gehört zudem eine Garage auf Kataster 2821, welche zusätzlichen Komfort bietet.

Bitte beachten Sie, dass sich das Objekt im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten befindet. Renovationen und Umbauten sind entsprechend mit dem Kanton Zürich abzustimmen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien und Käuferinnen und Käufer, die ein Haus mit Potenzial suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten – eingebettet in eine ruhige, ländliche Umgebung.

## Amtliche Vermessung





## Zahlen und Fakten

Adresse:	Ebnetstrasse 23 8474 Dinhard
Kataster-Nr.:	2820 und 2821
Bauzone:	W2/30 (Dachgeschoss ausbaubar)
Grundstückfläche Kat. 2820:	919 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche Kat. 2821:	115 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche total:	1034 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1830
Gebäudevolumen:	987 m <sup>3</sup>
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>
Heizung:	Öl/Holz
Parkplätze:	1 Garage auf Kat. 2821
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
An-/Vorbemerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug







## Grundbuchauszug Kataster 2821

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Dinhard	807	CH171577875027	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2821, Plan 32, Ausser-Dinhard			
	1	15	Gesamtfläche			
		49	Gebäude Nebengebäude, Nr. 21600279			
		49	Bodenbedeckung Gebäude			
		33	befestigte Fläche			
		33	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Widerrufliche staatliche Bewilligung zur Abwassereinleitung in den Ellikerbach	05.02.1952	Anm. Nr. 40	CH2865-0000-0005-04559		

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				



## Grunddienstbarkeiten Kat. 2820

Servitutenprotokoll	EREID CH2865-0000-0006-22156
<b>Grunddienstbarkeit</b>	
<b>Fahrtweg über die nördlichen Hofräume</b>	
zugunsten und zulasten Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard	
Die Eigentümer der beteiligten Liegenschaften gestatten sich gegenseitiges, jederzeitiges Fahrwegrecht über den Hofraum auf der Nordseite der genannten Gebäude.	
Jeder der beiden Grundeigentümer hat die Pflasterung etc. auf seinem Grund und Boden selbst und allein zu unterhalten.	
Dinhard, 23.06.1936, Beleg SP 25 (Begründungsakt)	
Servitutenprotokoll	EREID CH2865-0000-0006-22257
<b>Grunddienstbarkeit</b>	
<b>Abortüberbau</b>	
zugunsten Blatt 43, Kataster 1863, EGRID CH657950771554, Dinhard	
zulasten Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard	
Der Eigentümer der berechtigten Liegenschaft hat gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft das Recht auf den Fortbestand und die ausschliessliche Benützung des, über dem zu Assek. Nr. 111 gehörenden Abort befindlichen Abortes zu Assek. Nr. 280, mit Eingang von der berechtigten Liegenschaft aus.	
Dinhard, 23.06.1936, Beleg SP 27 (Begründungsakt)	
Servitutenprotokoll	EREID CH2865-0000-0006-22358
<b>Personaldienstbarkeit</b>	
<b>Baubeschränkung</b>	
zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327	
zulasten Blatt 42, Kataster 2820, EGRID CH967750158739, Dinhard	
Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen. Die Ausführung von Unterhaltsarbeiten, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren, ist der genannten Direktion vorher schriftlich anzuzeigen.	
Dinhard, 21.02.1977, Beleg 31	

## Auszug Inventar schutzwürdiger Bauten

Kommunales Inventar der Schutzwürdigen Bauten Gemeinde Dinhard / Kanton Zürich

<b>Hinweisinventar</b>	<b>Inv.-Nr.</b>	<b>35</b>
Ortsteil	<b>Ausser - Dinhard</b>	Adresse
Ort / Lage		Ebnestrasse 23
Zone		Kataster-Nr.
Objekt		2820
Beschrieb:		GVZ Nr.
		111
		Hausteil, ehem. Sennerei / Bäckerei um 1850
		
Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses mit Fachwerkgiebel in Strahlenmotiv, Strassen- und gartenseitig Sichertriegelwerk, Brüstungsbereiche mit fächerförmiger Verstrebung.		
Eingeschossiger Ladenvorbau unter flachgeneigtem Pultdach.		

Bedeutung nach Augenschein von aussen	Datum	27.01.14 / RW
Siedlungsentwicklung und Ortsbild	Potenzielle Zeugenschaft / Geschichte	
	ohne besondere Bedeutung	gewisse Bedeutung
	besondere Bedeutung	ohne besondere Bedeutung
	gewisse Bedeutung	besondere Bedeutung
Einzel	X	Kulturell
Ensemble	X	Sozial
Raumbildung	X	Wirtschaftlich
<b>Gesamteindruck</b>		
Wirtschaftlich interessanter Bauzeuge mit mehrfach geänderter Nutzung. Als Schuhmacherei, Bäckerei, genossenschaftlicher Verkaufsladen landwirtschaftlicher Produkte und zuletzt erste regionale Telefonzentrale im alten Dorf auch wichtiger sozialer Treffpunkt.		
<b>Bemerkung</b>		
Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich 1977.		

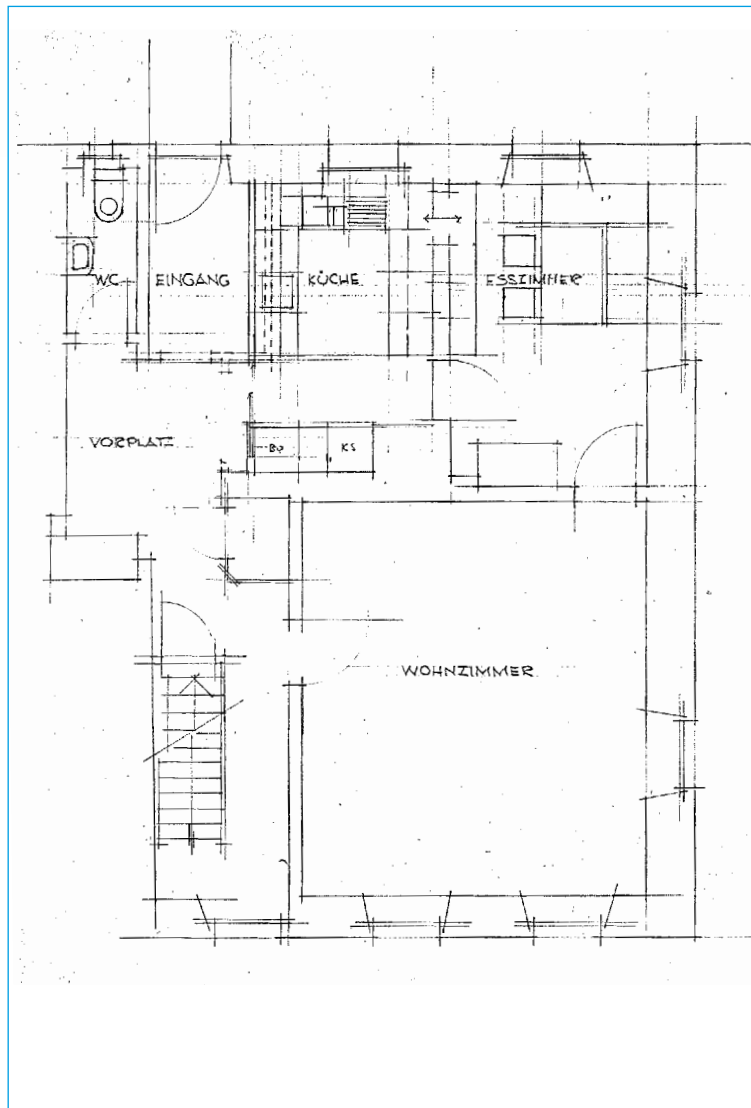
Verzeichnisse / Quellen / Detailinformationen			Jahr
KDP	X	Kantonale Denkmalpflege	
Inventarliste	X	Liste der 16 Objekte	Vers.Nr. 00111
Karteikarten	X	Liste der 69 Objekte	Inv.Nr. VIII / 153
Dossier	X	Liste der 32 Objekte	Vers.Nr. 111 / 280
ISOS			1977
Die Bauernhäuser des Kt. Zürich, Bd.3, S.84			1997
Dinhard, Chronik einer Gde am Tor zum Zürcher Weinland			2013

Weiss & Schmid Architekten ETH / SIA / HTL

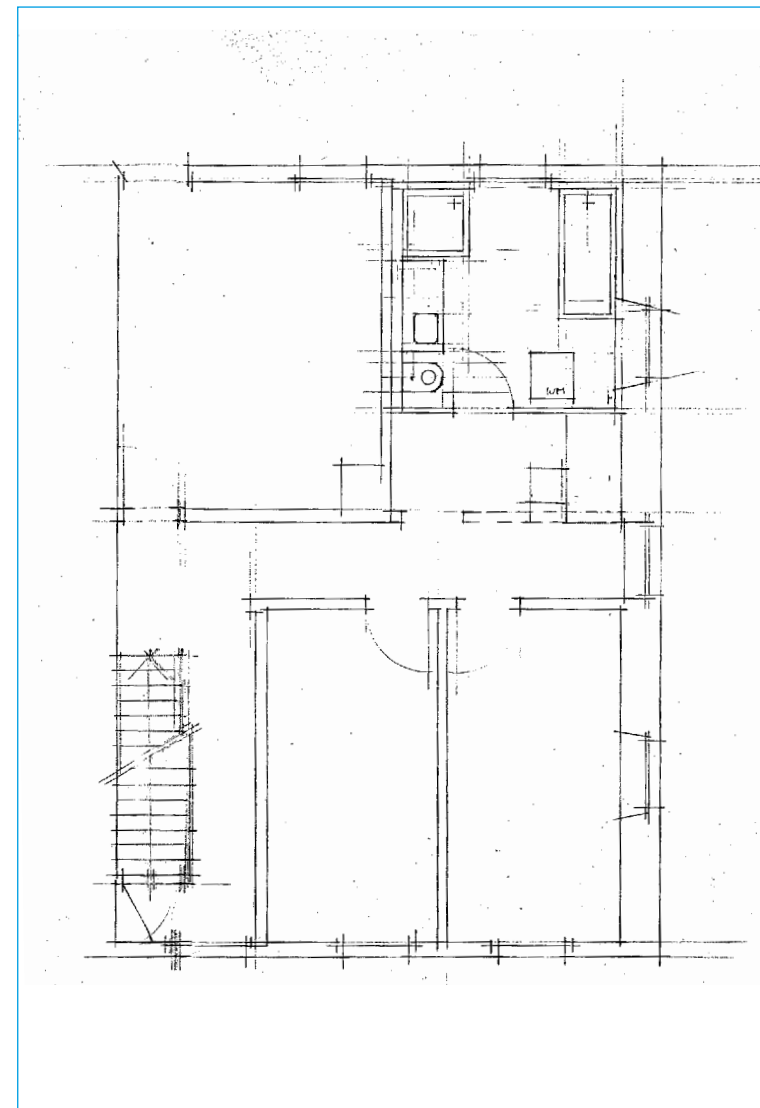
CH- 8400 Winterthur



## Grundriss Erdgeschoss

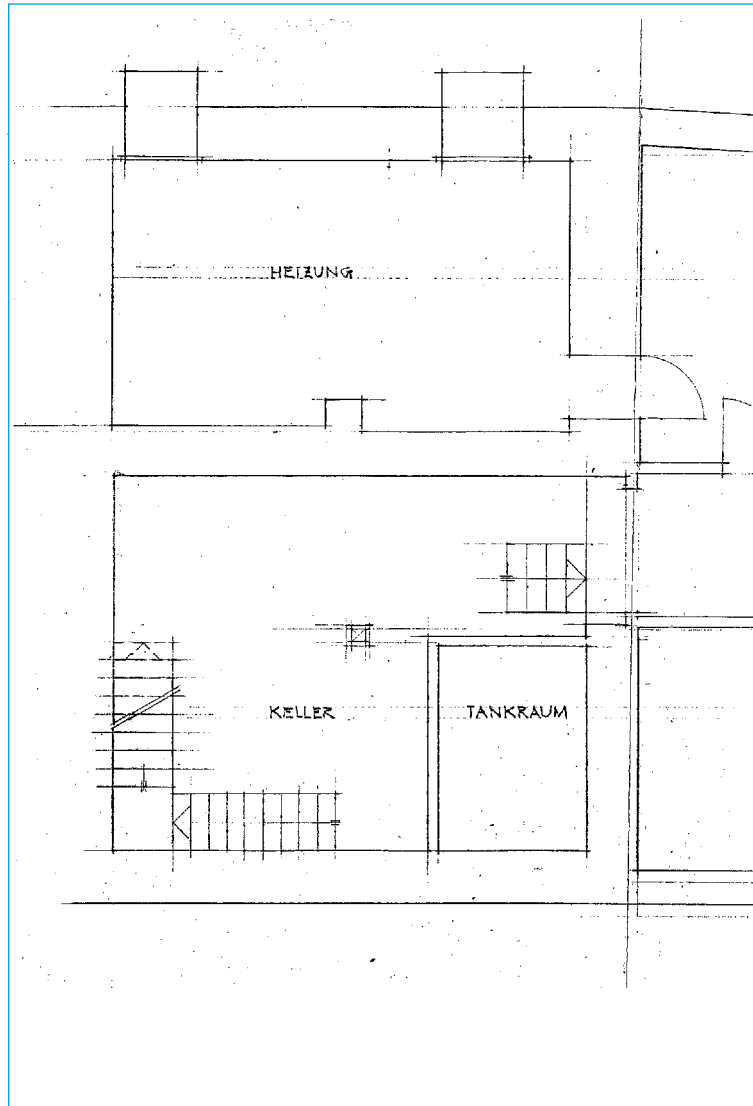


## Grundriss Obergeschoss





## Grundriss Untergeschoss



## Impressionen Aussenansichten



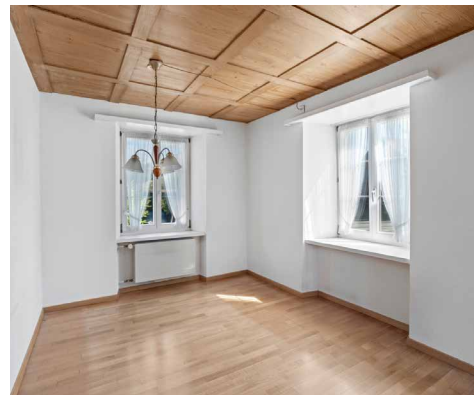


## Impressionen Aussenansichten



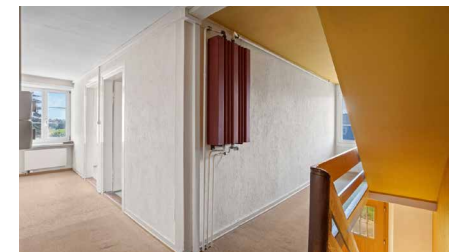
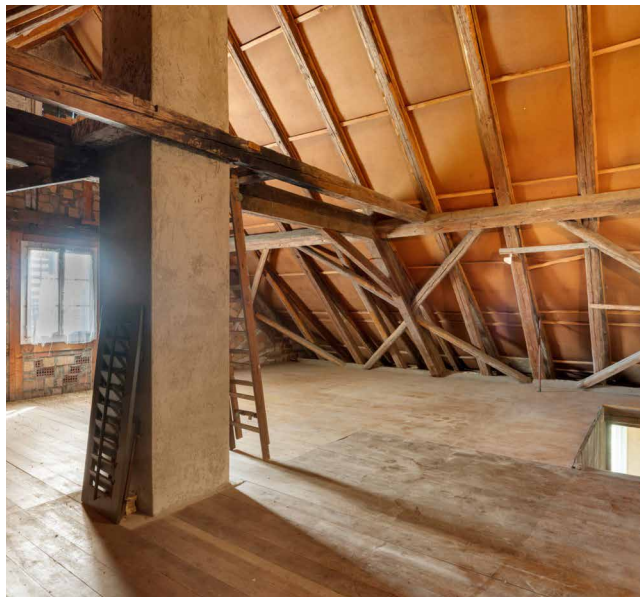


## Impressionen Wohnung





## Impressionen Wohnung





## Impressionen Nebengebäude/-räume





# Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 2111  
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

**Policen-Nr.** 262'592  
**Gemeinde/Quartier** Dinhard  
**Grundstück-Nr.** 216.2820

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

**Versicherungssumme Total CHF** 922'917

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dinhard	216-00111	Ebnelstrasse 23 8474 Dinhard 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1830 Schätzung vom 25.04.2010 Schätzgrund: Revision	987	77'556	922'917





## Verkaufsprozess

**Besichtigungen:** nach Vereinbarung  
**Übergabetermin:** nach Vereinbarung  
**Richtpreis:** CHF 1'250'000.00  
**Abgabe Angebot:** bis zum 14. Juni 2026

Es sind zwei Angebote abzugeben:

1. Angebot für Kat. 2820 und 2821
2. Angebot für Kat. 2820 und 2821 unter Berücksichtigung der Abparzellierung der Gartenparzelle (-142 m<sup>2</sup>)  
(siehe Seite 4 eingezeichnete Abparzellierung)

Das Angebot inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung ist zu richten an: BlatterIMMO AG, Schaffhauserstrasse 66a, 8461 Kleinandelfingen. Das Angebot kann per Post oder E-Mail eingereicht werden.

Verkaufsablauf nach Zuschlag: Abschluss Reservationsvertrag (CHF 25'000.00 Anzahlung) – Beurkundung vier Wochen nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes (CHF 75'000.00 Anzahlung) – Eigentumsübertragung nach Vereinbarung (Zahlung Restkaufpreis).

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Gegebenheiten vor Ort sind jedoch bindend und können vom Kaufinteressenten jederzeit geprüft werden.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

## Eingabe / Angebot

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tel. tagsüber: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Hiermit wird folgendes Angebot abgegeben:**

**Objekt:** Ebnetstrasse 23  
8474 Dinhard

1. Eingabe (1034 m<sup>2</sup>) in CHF: \_\_\_\_\_

2. Eingabe (892 m<sup>2</sup>) in CHF: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift(en): \_\_\_\_\_

Bemerkungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_