

# Ideales Anlageobjekt mit ca. 7.2 % BR an zentraler Lage



**Vermietetes Stockwerkeigentum mit Take-Away  
und Verkaufsladen sowie Sanitätsgeschäft  
in 8488 Turbenthal, St. Gallerstrasse 4a und 4b**





## Herzlich willkommen in Turbenthal - im Herzen des mittleren Tösstals

### ALLES DA - ALLES NAH

Das Wohnhaus mit Take-Away und Sanitätsgeschäft befindet sich in der attraktiven Gemeinde Turbenthal, in Zentrumsnähe sowie im Strassendreieck Tösstalstrasse, St. Gallerstrasse und Landenbergweg.

Der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Zentrum bequem zu Fuss erreichbar. Die Gemeinde verfügt über sämtliche Schulstufen und sogar über einen See - den Bichelsee. Turbenthal liegt an der Bahnstrecke Winterthur - Bauma. Halbstündlich hält der Regionalzug (S26 + S11, beide mit Direktverbindung nach Zürich), die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Winterthur beträgt 24 Minuten. Postautoverbindungen nach Pfäffikon (via Russikon) und nach Bichelsee.

Aufgrund seiner verkehrstechnisch vorteilhaften Lage übt Turbenthal eine Zentrumsfunktion aus. Die erklärt das vielfältige Angebot an Läden und Gewerbebetrieben. Neben einigen Grossverteilern befinden sich auch zahlreiche Detailhändler, Ärzte, Bankfilialen und eine Post im Dorf.

Sie können die abwechslungsreiche Landschaft geniessen, indem Sie durch stille Täler und einsame Höhen wandern, den Vita Parcours benutzen, als Biker die Trails bezwingen oder sich im Sommer an der Töss oder am Bichelsee vergnügen. Zudem liegt Turbenthal an der Nationalen Veloroute Nr. 5 und damit optimal für Velotouren.

**Mehr über die Gemeinde Turbenthal erfahren Sie im Internet unter [www.turbenthal.ch](http://www.turbenthal.ch).**



## Das Wichtigste über das interessante Verkaufsobjekt

Ehemalige Metzgerei im Erdgeschoss, welche heute in einen gutgehenden Take-Away mit Verkaufsladen sowie neu (4b) in ein Sanitärgeschäft unterteilt ist.

Take-Away (Pizza) mit Inventar, Verkaufsfläche und Nebenräumen. Die Heizung und Technischeinrichtungen sind im Nebengebäude untergebracht. Der Zugang zum Laden erfolgt vom Landenbergweg aus. Anlieferung auch über Vorplatz von St. Gallerstrasse aus.

Sanitärgeschäft mit neuem, eigenem Eingang, Büro, WC/Lavabo und Lager.

**Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.**



## Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr (GVZ) 1820
- Getätigte Investitionen von 2021/2022, laufend gut unterhaltene Liegenschaft.
- Dem Zweck entsprechender Innenausbau.
- Nutzfläche ca. 150 m<sup>2</sup>.
- Grundregister Blatt 1435, Stockwerkeigentum, Wertquote 223/1000 Miteigentum an GBBI 1434, Kataster-Nr. 3523, mit Sonderrecht an der Metzgerei mit Laden und Nebenräumen im EG rechts.
- Grundregister Blatt 1434, Liegenschaft, Kataster-Nr. 3523, Plan 18. Grundstücksfläche 540 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude 321 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 217 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 2 m<sup>2</sup>.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuch-Auszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus mit Laden (GVZ) 2'860 m<sup>3</sup>, Vers.-Nr. 00444.
- Kernzone KI.
- Das Take-Away (vermietet) und der Sanitärgeschäft wird vermietet.
- Die unbefristeten Mietverhältnisse werden vom Käufer übernommen werden.
- Netto-Mietzinseinnahmen ca. CHF 3'000.--/Mt. resp. CHF 36'000.--/p.a.
- Nebenkosten ca. CHF 3'700.--/p.a.
- Bruttorendite ca. 7.2%.
- Übernahme per sofort oder nach Vereinbarung.
- Ein aktueller elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA, 2022) ist vorhanden.



## Kurzbaubeschrieb

- Liegenschaft in massiver Bauweise.
- Holz-Fenster.
- Wärmeerzeugung mittels zentraler Ölheizung (Inbetriebnahme 2008),  
Stahltank 16'500 Liter.
- Wärmeverteilung über Radiatoren.
- Warmwasseraufbereitung über Boiler.
- Take-Away mit Plattenboden.
- Sanitärgeschäft mit Plattenboden und Teppich.



## Raumprogramm

**(M<sup>2</sup> SIND CA. MASSE)**

### **TAKE AWAY**

Verkaufsladen 35 m<sup>2</sup>. Büro, Garderobe und zwei WC  
9 m<sup>2</sup>. Vorbereitungsraum und Küche mit Zugang ins  
Freie. Garderobe und WC.

### **NEBENRÄUME**

Motorraum, Kompressoren, Heizung im Miteigen-  
tum. Technikraum/Heizung und Waschküche in sep.  
Gebäude 55 m<sup>2</sup>.

### **SANITÄRGESCHÄFT**

Eingang mit Büro, WC/Lavabo, Lager.

### **UMGEBUNG**

Minimale Kleinfläche auf der Westseite.

### **PARKIERUNG**

Im Freien können Abstellplätze zum Gewerbe ange-  
mietet werden (Öffentlicher Grund).





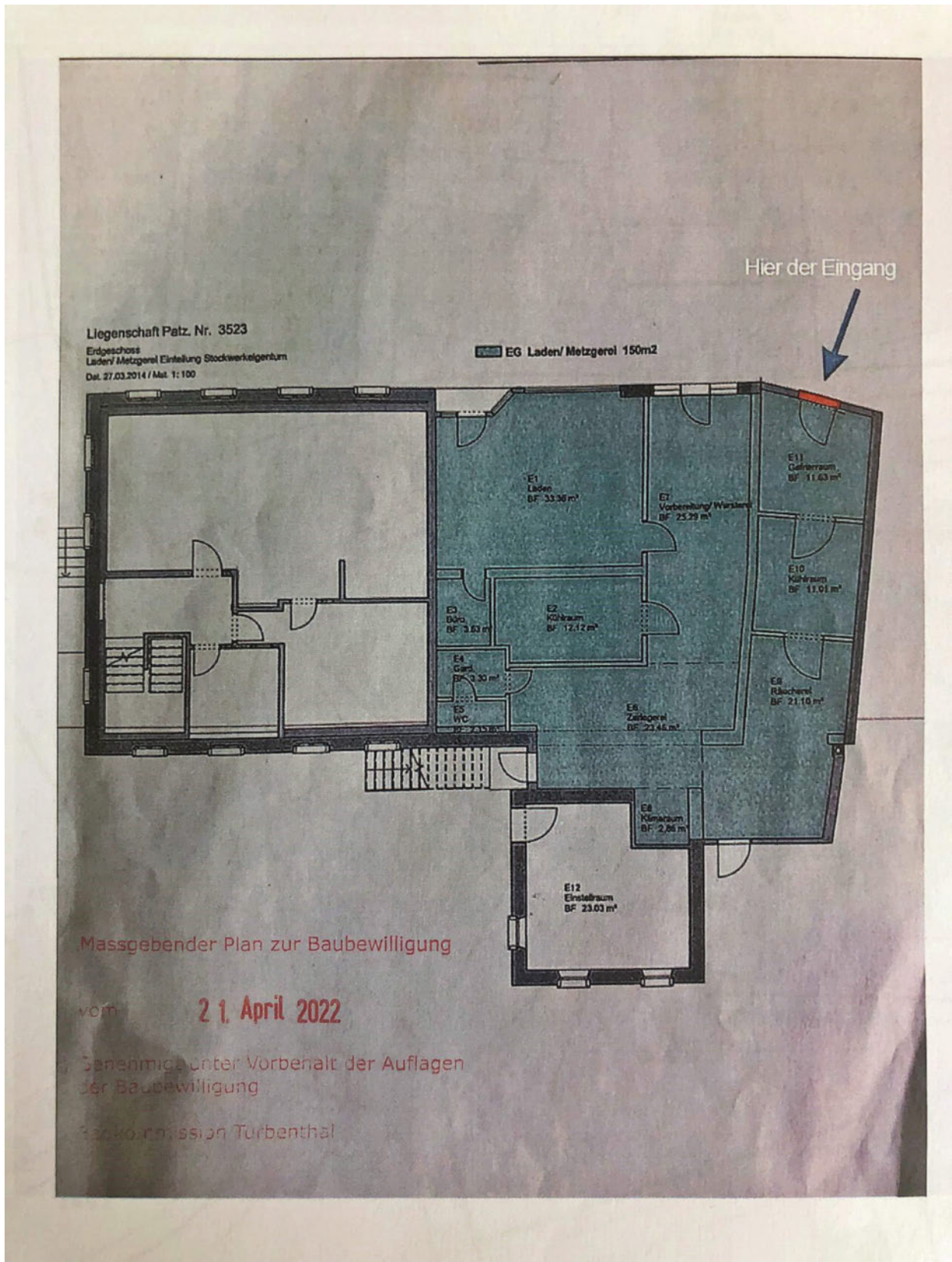


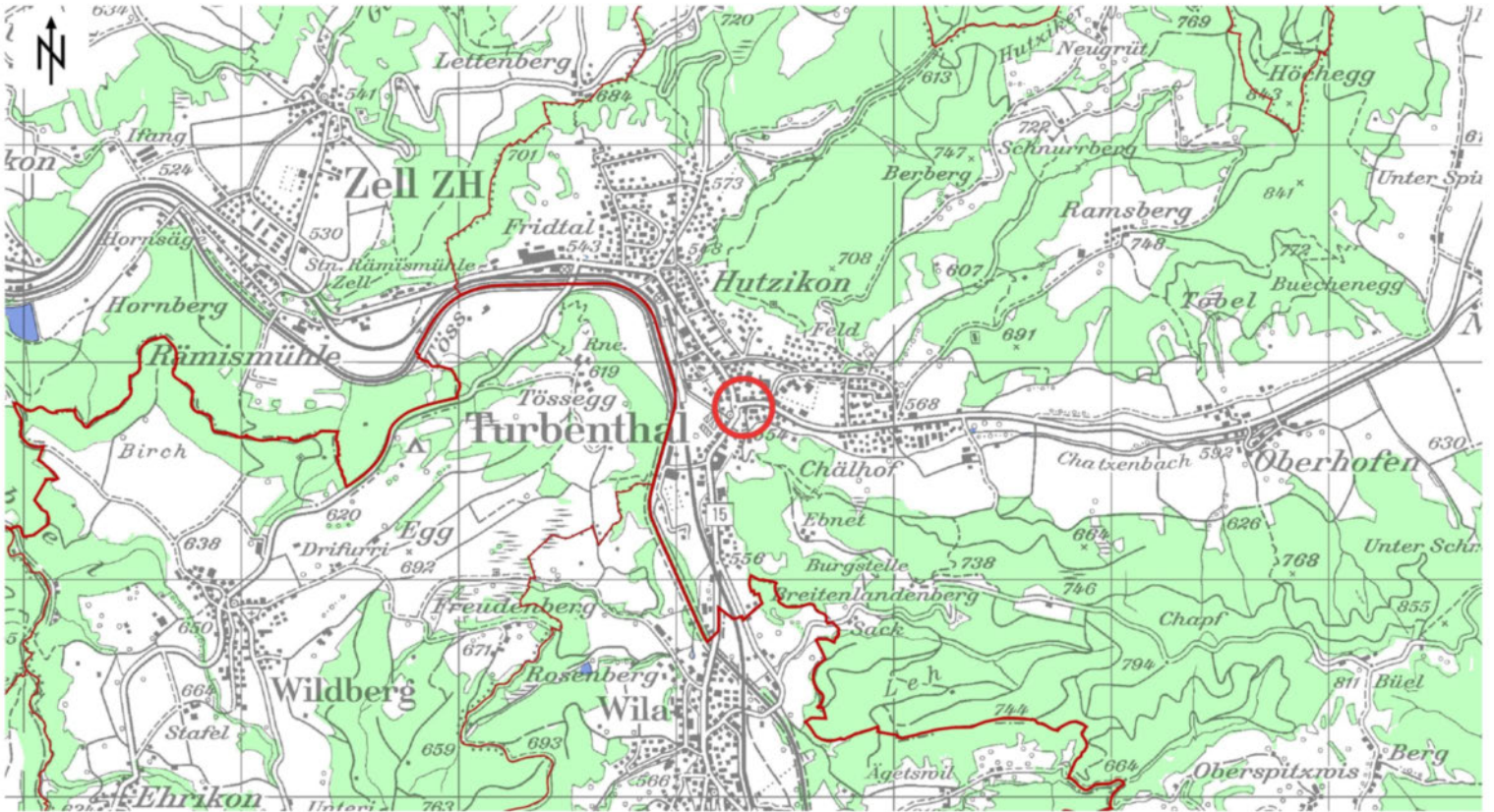






# Erdgeschoss





© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.03.2019 11:00:40

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:25000

0 200 400 600m

Zentrum: [2706309.91,1254787.43]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.03.2019 10:59:37

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2706309.91,1254787.43]

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-301
Immobilie	Stockwerkeigentum (Take-Away + Sanitargeschäft)
Strasse und Nr.	St. Gallerstrasse 4a und 4b
PLZ und Ort	8488 Turbenthal ZH
Baujahr	1820
Infestitionen	2021/2022, laufend gut unterhalten
Zustand	Gepflegt
Innenausbau	Dem Zweck entsprechend
Bruttorendite	7.7%
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	540 m <sup>2</sup> , Kataster-Nr. 3523
Kubatur Wohnhaus mit Laden (GVZ)	2'860 m <sup>3</sup> , Vers.-Nr. 000444
Zone	Kernzone KI
Wertquote	223/1000 Miteigentum an GBBI 1434

## ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Zentrale Öl-Heizung
Warmwasseraufbereitung	mittels Elektro-Boiler
Wärmeverteilung	über Radiatoren

## AUSSTATTUNG

Aussen-Parkplätze	2
-------------------	---

## PREIS

Richtpreis	CHF 498'000.--
Zuschlag an den Meistbietenden	

## SONSTIGES

- Übernahme per sofort oder nach Vereinbarung.
- Die Mietverhältnisse müssen vom Käufer übernommen werden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.



## Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einen Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!  
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!  
Schnelle Antwortzeiten!  
Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.  
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!  
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe.



### Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler  
Verkauf, Werbung und Schätzung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

michele.pellettieri@remax.ch

### RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

**RE/MAX**  
Winterthur

