

Verkaufsdokumentation

Zollhaus unmittelbar am Rhein

Ihr Traum vom Eigenheim an idyllischer Lage,
Kataster 1700 und 1911

Dorfstrasse 19, 8460 Marthalen (Ellikon am Rhein)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt Bauten und Logistik **BBL**

Inhaltsverzeichnis

1. Lage	3
2. Objektbeschreibung	6
3. Grundbuchauszug Kat. 1700	8
4. Grundbuchauszug Kat. 1911	9
5. Grundbuchauszug Grunddienstbarkeit	10
6. Situation Grenzabstand Kat. 1911	11
7. Pläne	12
8. Fotodokumentation	14
9. Beauftrage Verkäuferschaft	17
10. Richtpreis.....	18
11. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung	19
12. Prospektverbindlichkeit	21

1. Lage

Das Dorf Ellikon am Rhein

Ellikon am Rhein, ein kleines, charmantes Dorf im Zürcher Weinland, gehört zur Gemeinde Marthalen und ist ein wahres Juwel für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Mit direkter Lage am Rhein bietet Ellikon eine unvergleichliche Idylle und ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld. Die malerische Rheinlandschaft, umgeben von Wäldern und Feldern, lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und Bootsfahrten ein. Besonders beliebt ist das nahegelegene Naturschutzgebiet Thurauen, welches einen Einblick in die faszinierende Flora und Fauna der Region bietet.

Das Dorf selbst besticht durch seinen dörflichen Charakter und ein beschauliches Leben, fernab vom Grossstadttrubel. Hier findet man Ruhe und Erholung inmitten unberührter Natur. Ellikon am Rhein ist bekannt für seine freundliche Dorfgemeinschaft und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl. Trotz seiner bescheidenen Grösse verfügt das Dorf über gut erhaltene historische Gebäude, die den Charme der Region unterstreichen.

Die Gemeinde Marthalen

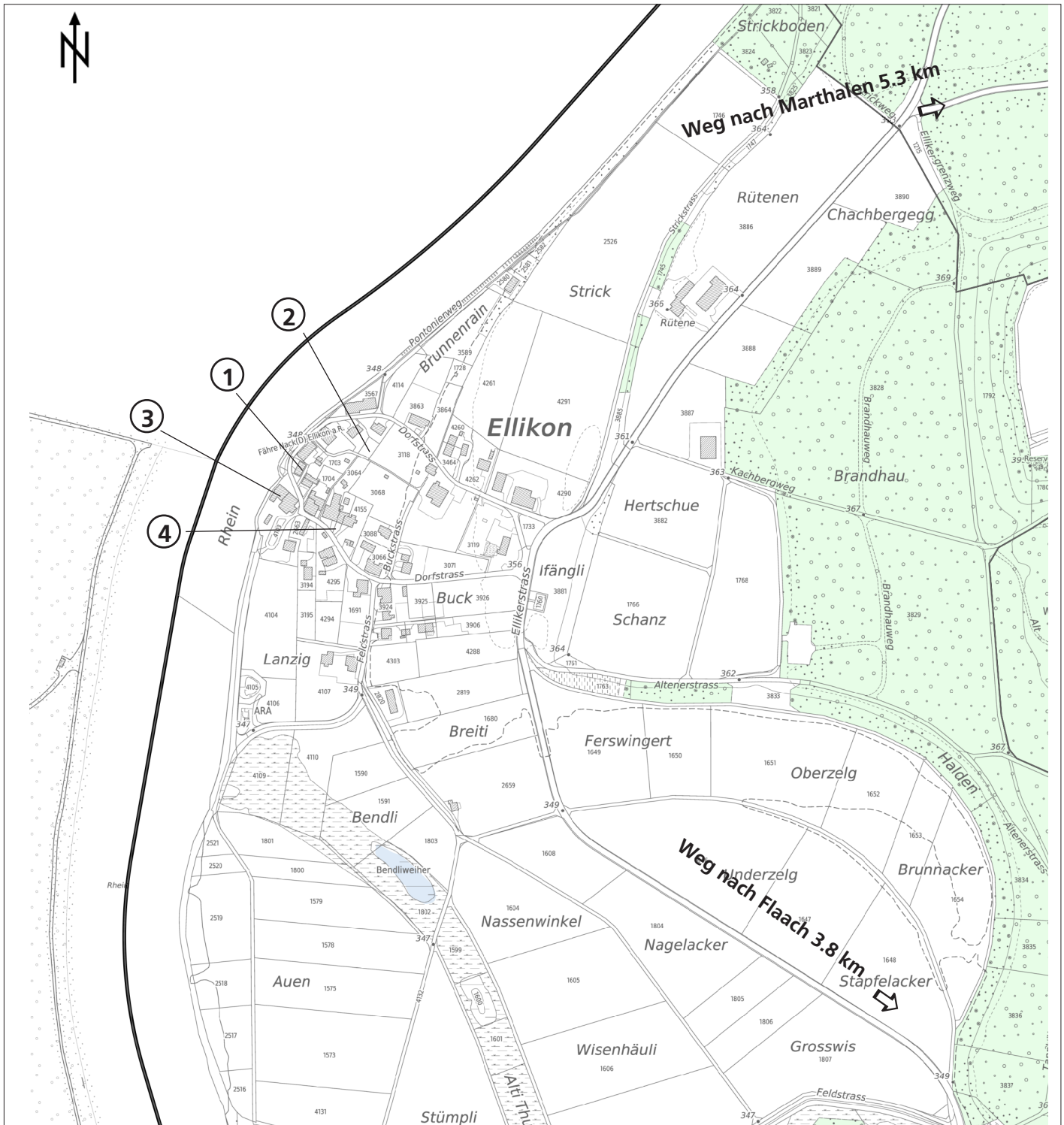
Marthalen liegt im Herzen des Zürcher Weinlands und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Erreichbarkeit. Die charmante Gemeinde mit rund 2'000 Einwohnern zeichnet sich durch ihren gut erhaltenen Dorfkern mit traditionellen Riegelhäusern und ein lebendiges, historisch geprägtes Dorfbild aus. Hier trifft man auf eine herzliche Dorfgemeinschaft und ein aktives Vereinsleben, das für Zusammenhalt und Abwechslung sorgt.

In Marthalen stehen eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie alle wichtigen Dienstleistungen zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hervorragend. Der Bahnhof Marthalen verbindet die Gemeinde direkt mit Winterthur, Schaffhausen und Zürich. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.



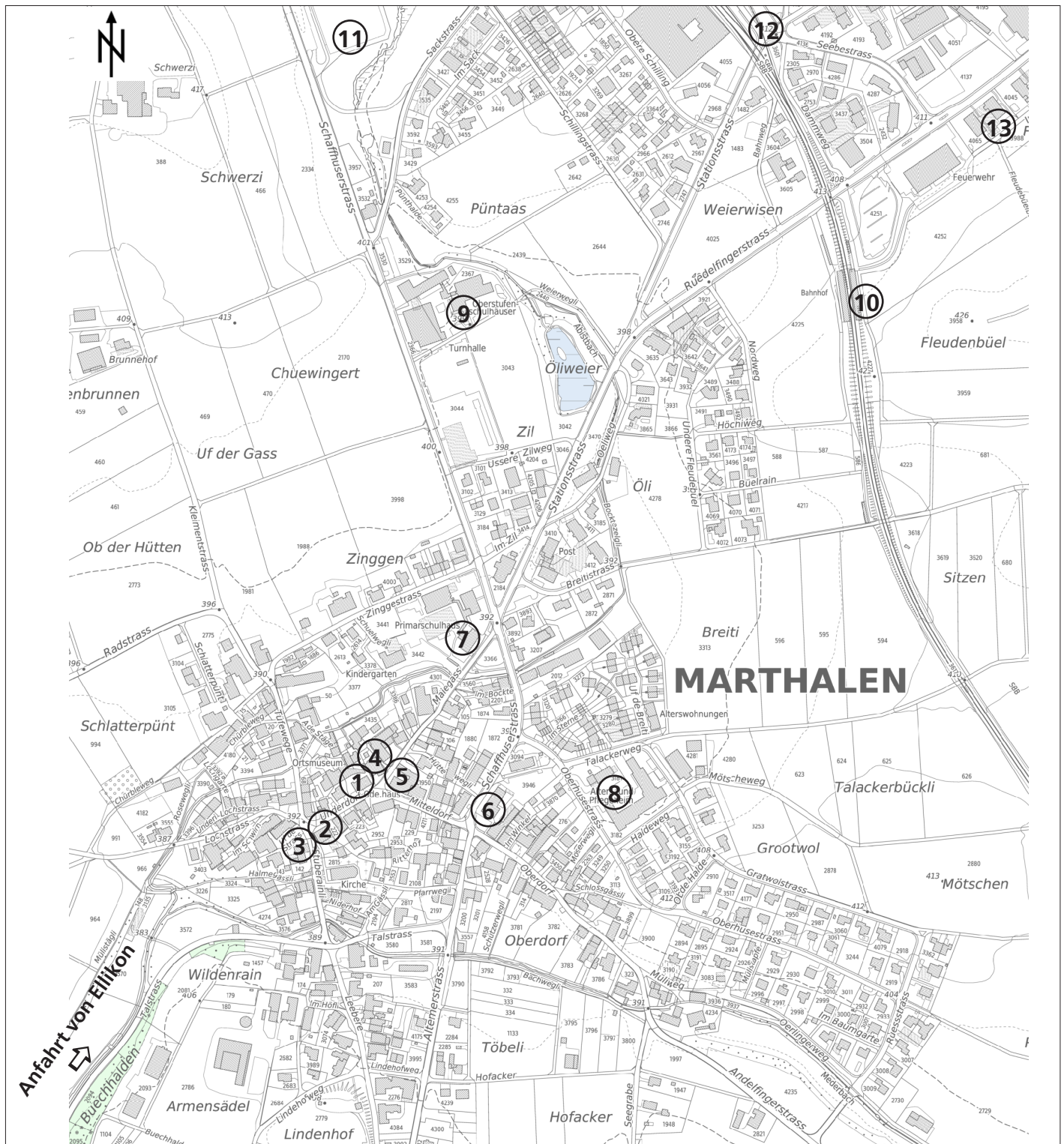
Situationsplan Ellikon am Rhein

- 1 Wohnhaus Kataster 1700
- 2 Bauland/Garten Kataster 1911
- 3 Gasthaus zum Schiff / Restaurant Rhygarte
- 4 Elliker Taxi



Situationsplan Marthalen

1 Gemeindeverwaltung Marthalen	5.4 km	8 Zentrum für Pflege & Betreuung Weinland	5.8 km
2 Restaurant Ochsen	5.4 km	9 Sekundarschule Kreis Marthalen	6.1 km
3 Restaurant Stube Marthalen	5.4 km	10 Bahnhof Marthalen	6.4 km
4 Bäckerei Konditorei Gut Marthalen	5.5 km	11 Wyland Arena (Fussball)	6.5 km
5 Volg Marthalen	5.5 km	12 Landi Weinland	6.6 km
6 Gasthof zum Rössli Marthalen	5.5 km	13 Hausarzt Marthalen	6.9 km
7 Primarschule Marthalen	5.6 km		



2. Objektbeschreibung

Eckdaten

Die Wohnliegenschaft Dorfstrass 19 (ehemaliges Zollhaus) liegt an idyllischer Lage in unmittelbarer Rheinnähe. Folgend die Zahlen und Fakten:

Liegenschaft	Dorfstrass 19, 8460 Ellikon am Rhein (Marthalen)
Parzelle	1700 und 1911
Eigentümer	Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Baujahr	1889 (Kauf Datum gemäss GBA)
Grundstückfläche	Kat.-Nr. 1700 – 221 m ²
	Kat.-Nr. 1911 – 272 m ²
Ca. Bruttofläche	134.10 m ²
Parkierung	vor dem Haus
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine
Bauvorschriften	gemäss BZO Gemeinde Marthalen
Aktuelle Nutzung	Vermietung (Leerstand)
Richtpreis	CHF 900'000.00

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus verfügt über helle und gut geschnittene Räume, die viel Gestaltungsfreiraum lassen. Die 6 Zimmer verteilen sich über 3 Stockwerke und bieten ausreichend Platz für Familien oder auch Paare. Ein Zimmer (ehemaliges Zoll-Büro) befindet sich direkt neben dem Hauseingang und verfügt über ein separates WC. Zwei vollständige Nasszellen ermöglichen einen hohen Wohnkomfort.

Die Küche ist funktional, gepflegt und mit allem ausgestattet, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Besonders das Wohnzimmer im Obergeschoss bietet viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Garten und Aussenbereich

Vor dem Haus gibt es einen gemütlichen Sitzplatz mit Sicht auf den Rhein. Durch Einfriedungen Richtung Restaurant wird zusätzliche Privatsphäre geschaffen. Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die dazugehörige Baulandparzelle, welche sich in Gehdistanz befindet. Die Bauparzelle eignet sich aufgrund der Grenzabstände (siehe Seite 11) und Erschliessung nicht für einen Wohnbau. Ein Gartenhaus, Laube oder Ähnliches kann geprüft werden. Diese Grünfläche ist perfekt für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern. Es ist ausreichend Platz für Gemüsebeete, Spielflächen oder gemütliche Sitzbereiche vorhanden – ein idealer Rückzugsort.

Parkierung und weitere Vorzüge

Die Parkierung ist direkt vor dem Haus möglich. Werden mehrere Gäste erwartet, gibt es einen öffentlichen Parkplatz nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt.

Einziehen und Wohlfühlen

Das Einfamilienhaus ist ohne Renovierung sofort bewohnbar. Hier finden Sie ein Zuhause, das ländliche Idylle und praktischen Komfort in Einklang bringt – ideal für alle, die eine ruhige Lage und naturnahe Umgebung schätzen.



3. Grundbuchauszug Kat. 1700

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Marthalen	50526	CH772977793566	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	2	21	Kataster 1700, Plan 47, Ellikon			
			Gesamtfläche			
	1	04	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. n.v., Dorfstrass 19			
	1	04	Bodenbedeckung			
			Gebäude			
		21	befestigte Fläche			
		96	Gartenanlage			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Schweizerische Eidgenossenschaft, besondere Rechtsformen, CHE-114.587.210, Bundesplatz 3, 3011 Bern, Alleineigentum	Kauf	20.09.1889	Ellikon GP 6 S. 145		
		Neuzuteilung	09.07.1941	GP 59 S. 567		
		Tausch	07.02.1951	GP 61 S. 458		

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Marthalen	50526	CH772977793566	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

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

Auszugsart
 Erststellungszeitpunkt 03.07.2023, 13.42 Uhr
 Führungsart eidgenössisch
 Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

4. Grundbuchauszug Kat. 1911

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch			Blatt	EGRID			1/2		
Marthalen			50528	CH827779352937					
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung				Änderung		
ha	a	m2					Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 1911, Plan 47, Ellikon						
	2	72	Gesamtfläche						
	2	72	Bodenbedeckung Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung			Erwerbsart		Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		Schweizerische Eidgenossenschaft, besondere Rechtsformen, CHE-114.587.210, Bundesplatz 3, 3011 Bern, Alleineigentum			Kauf Neuzuteilung Tausch		20.09.1889 09.07.1941 07.02.1951	Ellikon GP 6 S. 145 GP 59 S. 567 GP 61 S. 458	
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID		Bemerkungen
keine									
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID		Bemerkungen
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID		Bemerkungen
Recht		Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zulasten Blatt 1042, Kataster 1703, EGRID CH712979357742, Marthalen			13.05.1941	Tb. 153	CH3941-0000-0007-01150		

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch		Blatt	EGRID			2/2		
Marthalen		50528	CH827779352937					
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine								
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine							

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	03.07.2023, 13.44 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

5. Grundbuchauszug Grunddienstbarkeit

Servitutenprotokoll

EREID CH3941-0000-0007-01150

Grunddienstbarkeit

Fusswegrecht

zugunsten

Blatt 50528, Kataster 1911, EGRID CH827779352937, Marthalen

zulasten

Blatt 1042, Kataster 1703, EGRID CH712979357742, Marthalen

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat unbedingtes Fusswegrecht über die Hofstatt des belasteten Grundstückes zwischen den Flurwegen
Kataster 1709, EGRID CH833577297909
und
Kataster 1706, EGRID CH642935777805.

Marthalen, 13.05.1941, Beleg Tb. 153

Auszugs-Nr. 2023/303

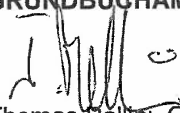
coll: 

Feuerthalen, 03.07.2023

FÜR RICHTIGEN AUSZUG:

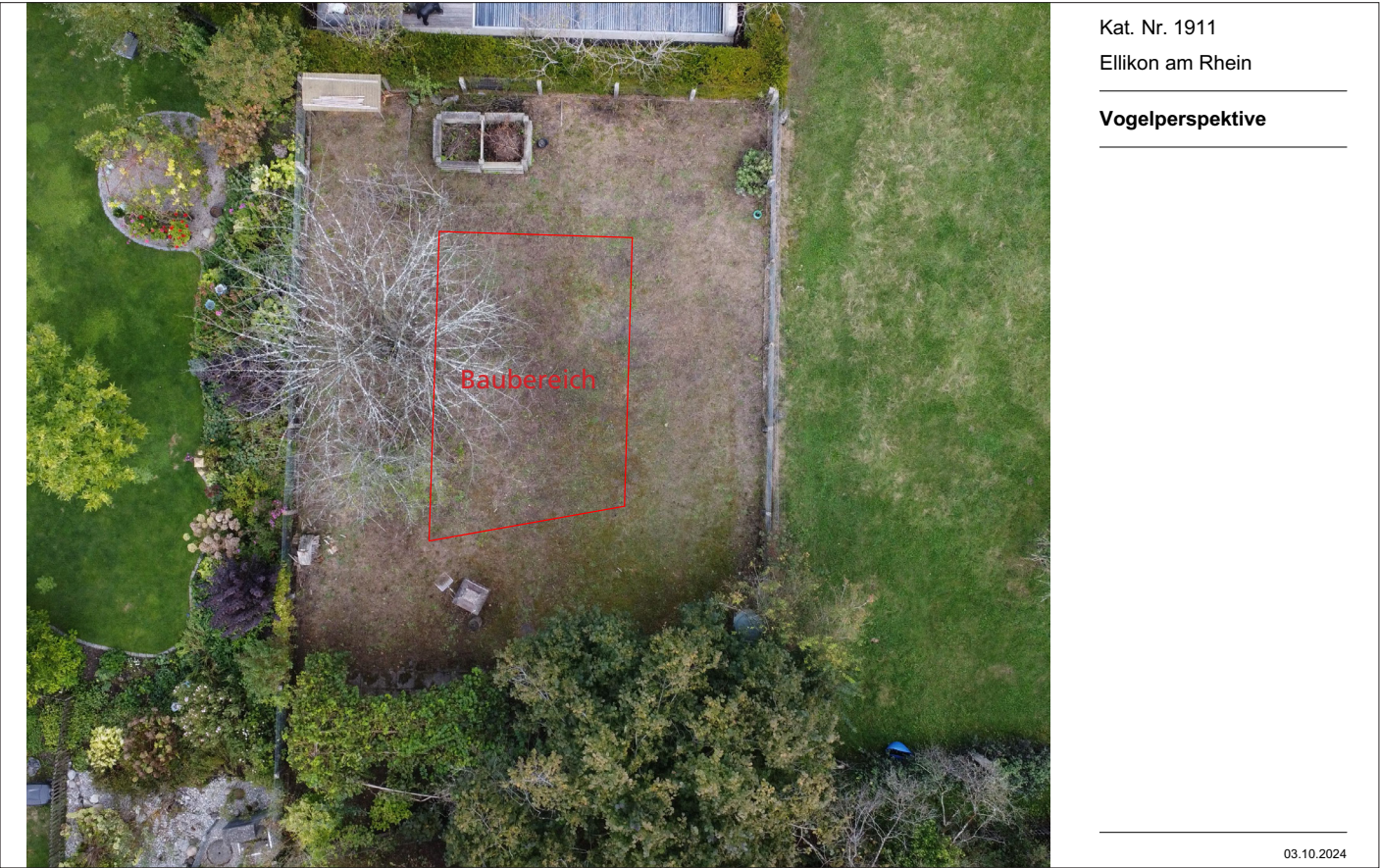
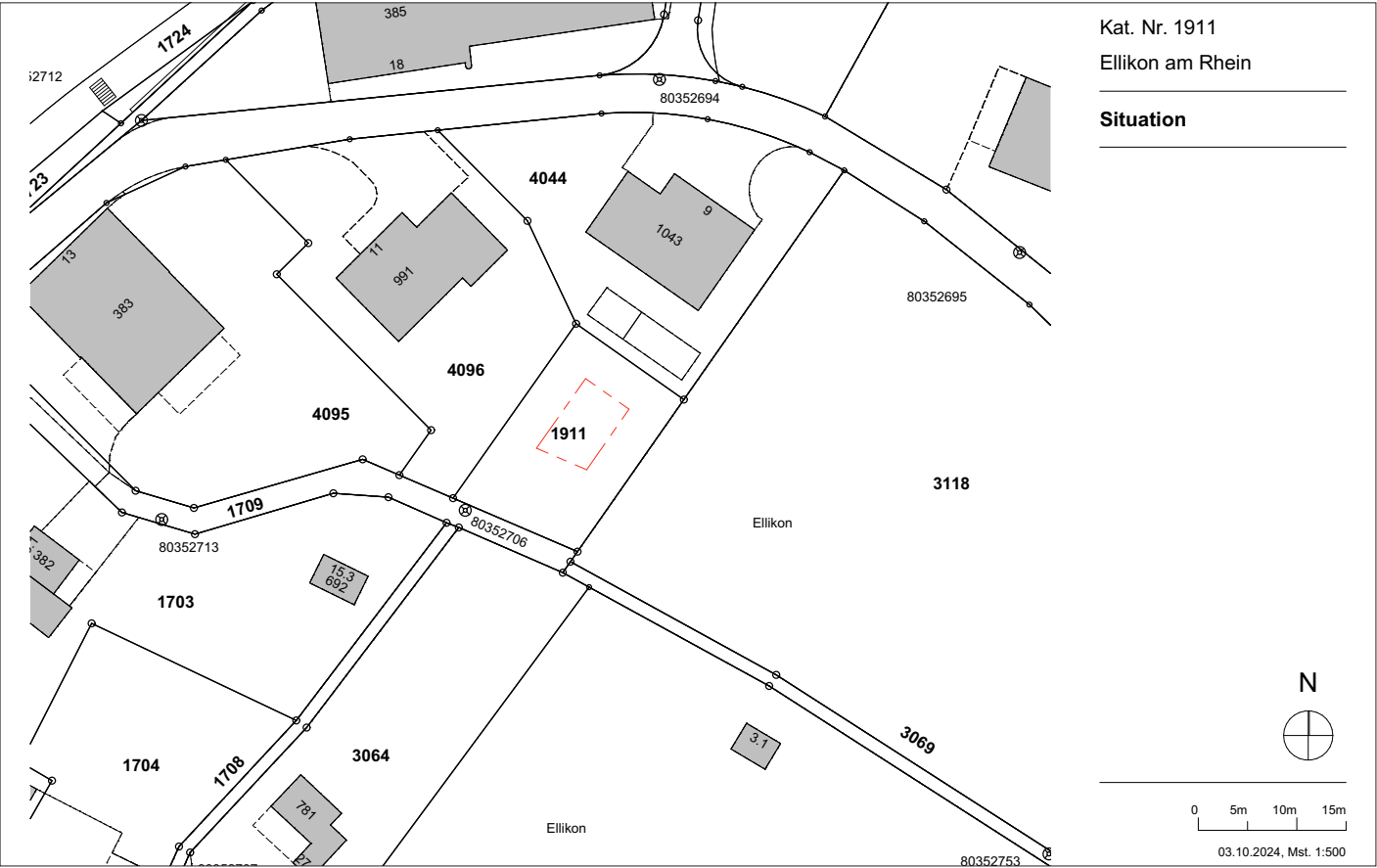
GRUNDBUCHAMT FEUERTHALEN





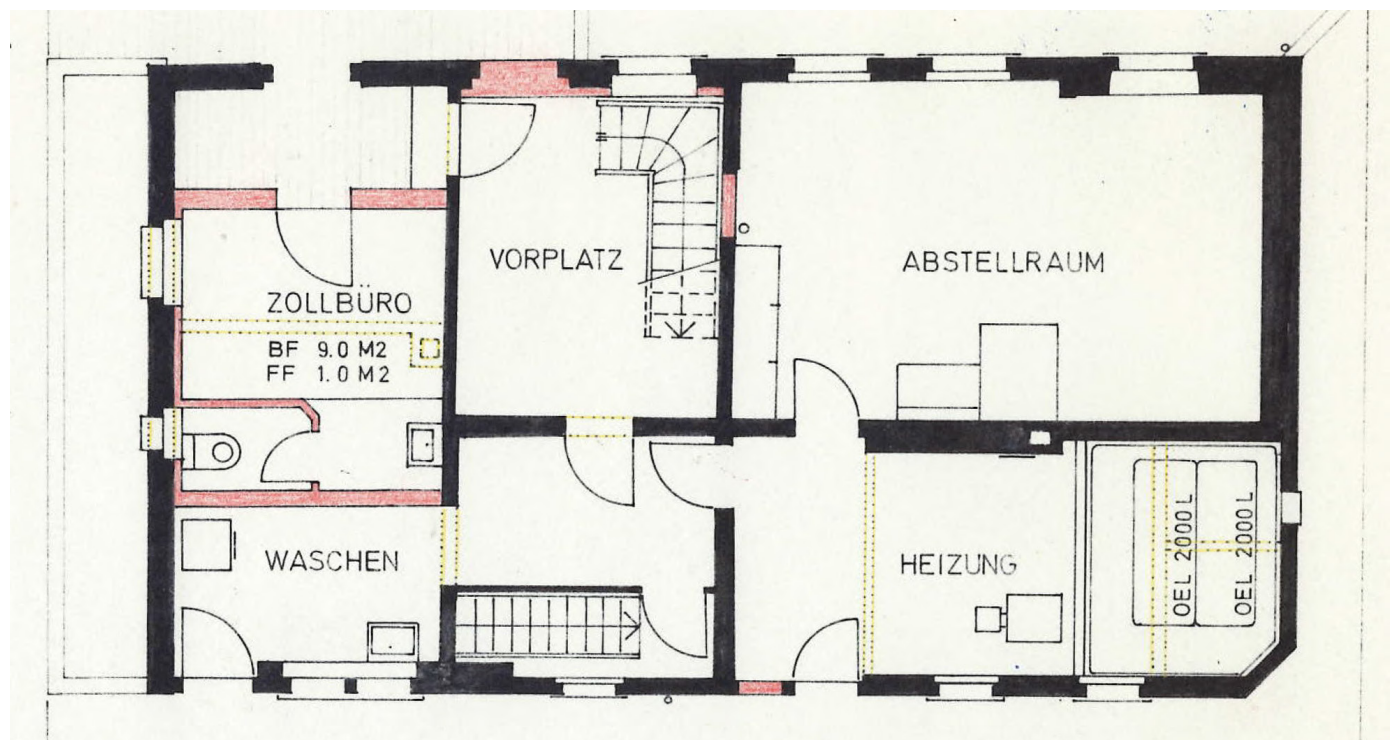
Thomas Bellini, Grundbuchsekretär

6. Situation Grenzabstand Kat. 1911

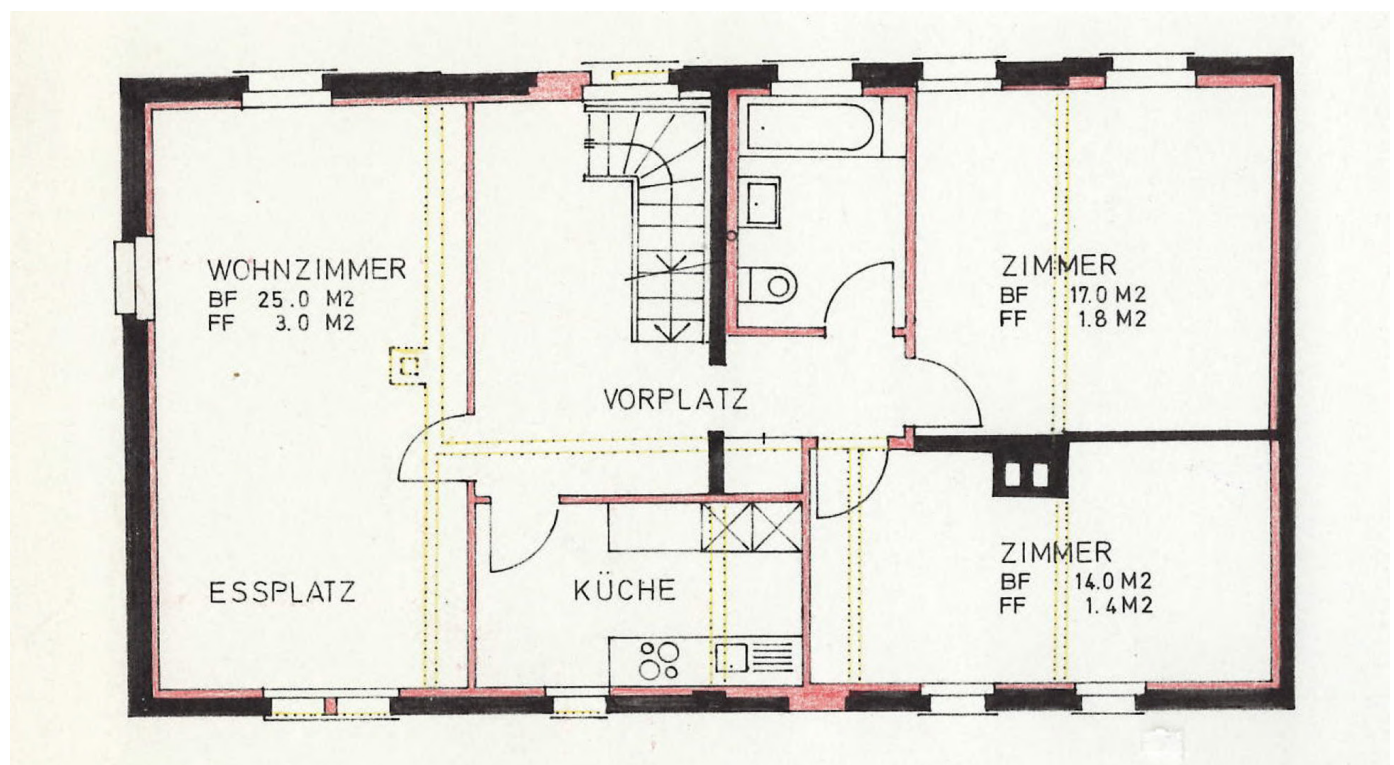


7. Pläne (nicht masstäblich)

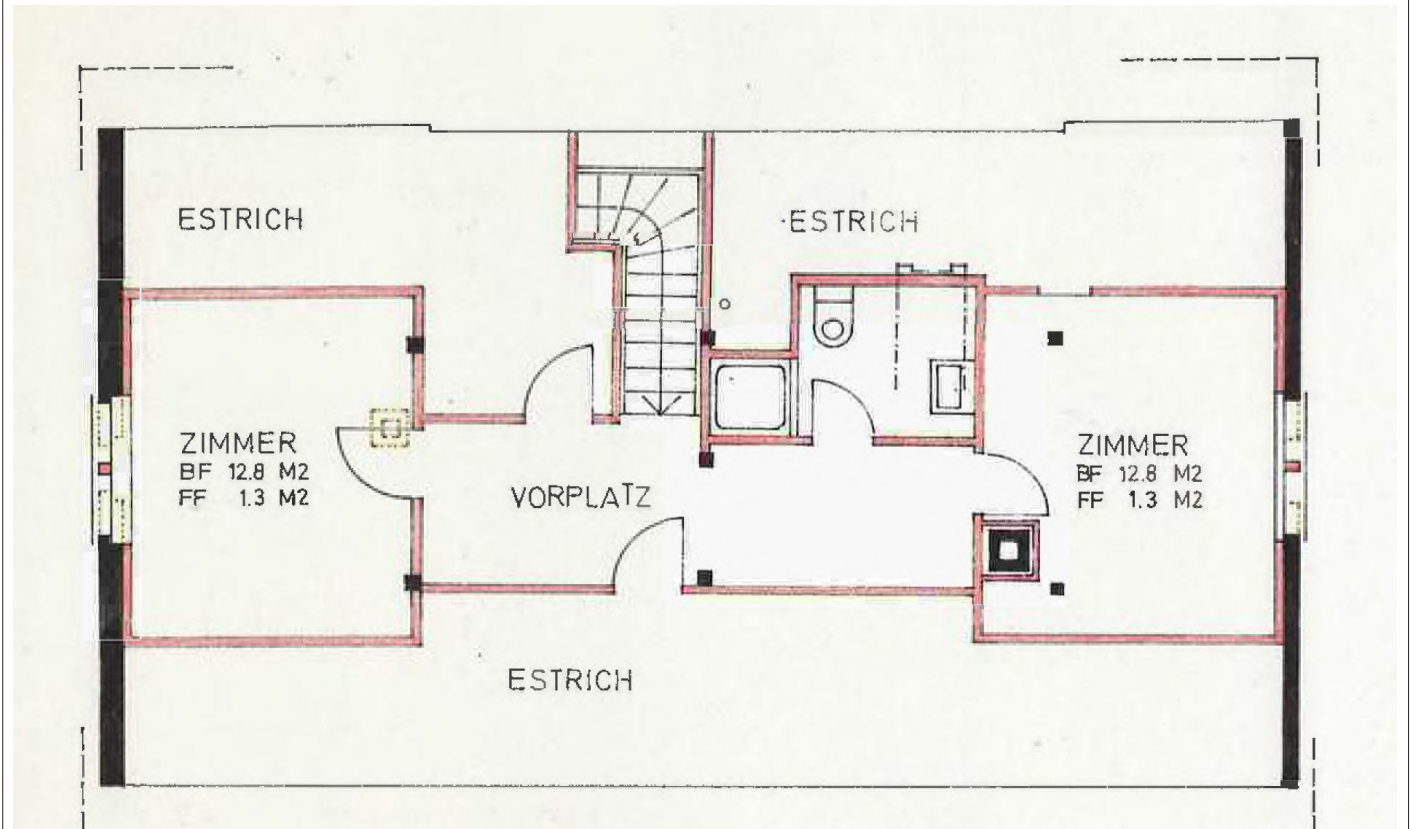
Grundriss EG



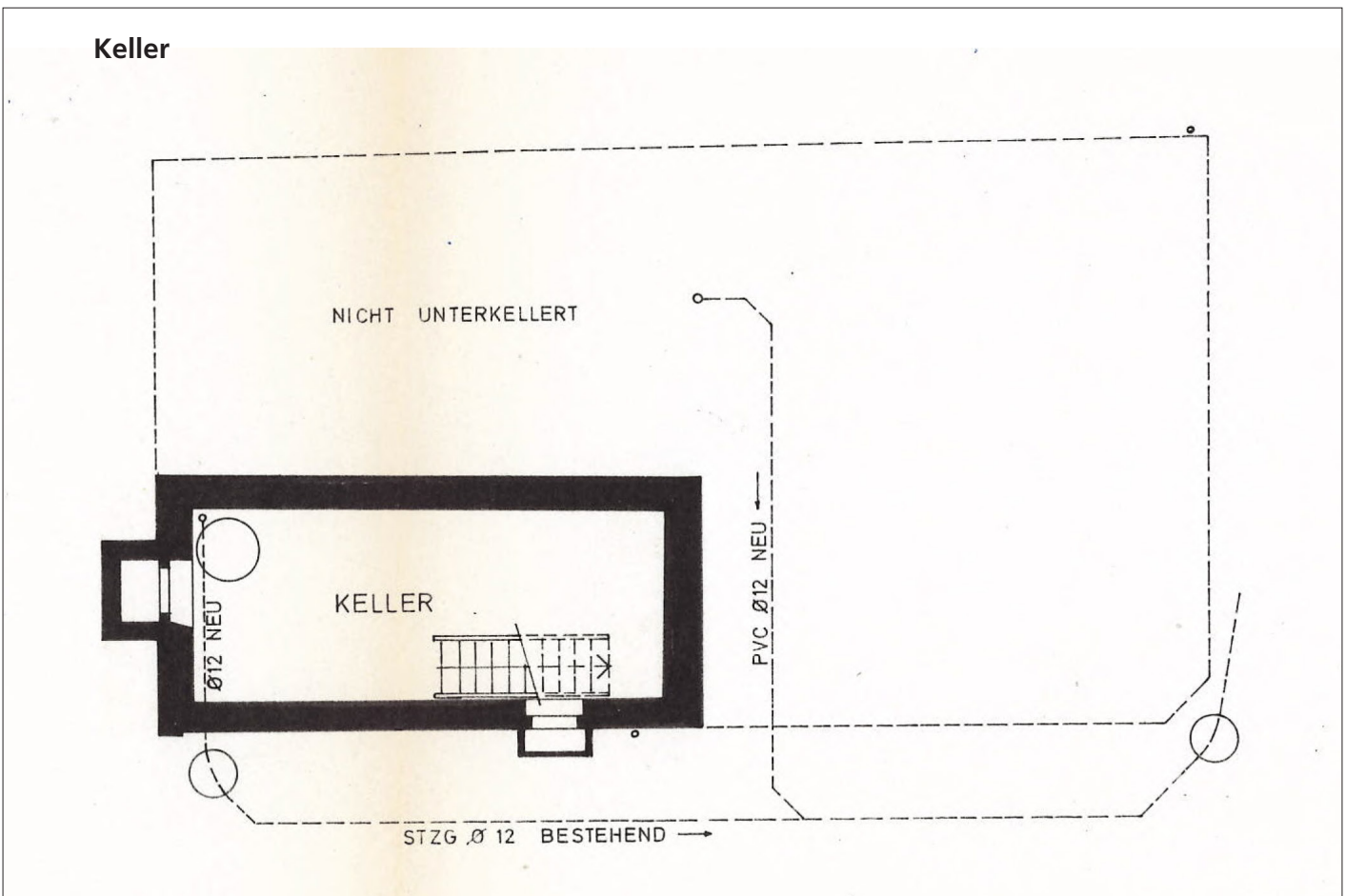
Grundriss OG



Grundriss DG



Keller



8. Fotodokumentation



Eingang, Treppenaufgang zur Wohnung



Vorplatz und Treppen OG



Küche OG



Zimmer OG NW, Sicht Eingang



Korridor OG



Vorplatz DG



Bad DG



Zimmer DG, rechts



Zimmer DG, links



Waschküche EG



Abstellraum EG



Technik/Heizung



Naturkeller



Wasserenthärtungsanlage



Elektroverteilung



Waschmaschine Schulthess



Aussicht aus OG



Aussicht Richtung Gasthaus



Garten aus OG



Sitzplatz



Gartenparzelle Kat. 1911



Rhein

9. Beauftragte Verkäuferschaft

Kontakt

BlatterIMMO AG
Schaffhauserstrasse 66a
8451 Kleinandelfingen
052 301 44 15
www.blatterimmo.ch

Ansprechperson

Tim Nater
052 305 41 67
tim.nater@blatterimmo.ch



10. Richtpreis

Verkaufsrichtpreis	CHF 900'000.00
Eingabefrist	30. November 2024
Finanzierungsbestätigung	Das abgegebene Gebot ist mittels Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstituts zu belegen.
Gebühren	Notariat und Grundbuchamt 2‰ vom Kaufpreis (Käufer und Verkäufer je ½) Notariat und Grundbuchamt 2‰ der Schuldsumme (nur Käufer)
Verfügbarkeit	Per sofort, resp. nach Beendigung des Bieterverfahrens

11. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung

BBL Liegenschaften

Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze

I. Anforderungen an die Kaufangebote

Werden Immobilien des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, sind Kaufangebote innerhalb der Eingabefrist (Datum Poststempel / E-Mail) schriftlich bei der im Inserat (Printmedien oder einschlägige Internetportale) bezeichneten Stelle mit dem Hinweis «Kaufofferte für Objekt XY» einzureichen. Per E-Mail übermittelte Angebote haben für deren Berücksichtigung anerkannte Digitalunterschriften zu enthalten.

Es werden nur Angebote berücksichtigt, die fristgerecht (Datum Poststempel / E-Mail) eingereicht worden sind und folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des / der Kaufinteressenten; der spätere Austausch der bietenden Person nach dem Erstangebot (z. B. natürliche Person durch juristische Person oder umgekehrt) bewirkt der automatische Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren
- Kaufpreis (zweifelsfrei identifizierbar, in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung, unter oder über Richtpreis ist zulässig)
- Grobterminplan zu Übergang von Nutzen und Gefahr
- Angaben über beabsichtigte Nutzung / Umnutzung
- Vorbehaltlose Zustimmung zu dem in den Verkaufsunterlagen näher beschriebenen Verkaufsverfahren inkl. den Eckwerten des Kaufvertrages sowie zum vorliegenden Dokument «BBL Liegenschaften – Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze»
- Rechtsgültige Unterschrift

II. Abwicklung der Verkäufe

Liegen nach Ablauf der Eingabefrist Angebote vor, so entscheidet das BBL in der Regel innert 30 Tagen über den Verkauf der Immobilie an den Meistbietenden, die Durchführung von Nachgebotsrunden oder den Verbleib im Immobilienportfolio des BBL. Der Entscheid des BBL wird den Interessenten schriftlich mitgeteilt. Die Anzahl Nachgebotsrunden und nach welcher Nachgebotsrunde das Höchstangebot den verbliebenen Verfahrensteilnehmern bekannt gegeben wird, ist in den Verkaufsunterlagen enthalten; ebenso der Zeitpunkt der Zustellung eines Finanzierungsnachweises eines kreditgebenden Finanzierungsinstitutes.

Bei der ersten Nachgebotsrunde werden alle Interessenten, die fristgerecht ein Angebot eingereicht haben, erneut eingeladen.

Bei den weiteren Nachgebotsrunden werden nur noch die Bieter der jeweils vorangegangenen Runde eingeladen. Die Angebote der Nachgebotsrunden haben die gleichen formellen Anforderungen zu erfüllen wie die Erstangebote.

Eingehende Kaufofferten werden gemäss den beim BBL geltenden Prozessen behandelt.

Während der Verkaufsverhandlungen besteht kein Anspruch auf Auskünfte über eingegangene Angebote.

Entspricht der Preis den Vorstellungen des BBL, so erhalten Kantone und Gemeinden (in dieser Reihenfolge), welche ein Angebot eingereicht oder lediglich ihr Kaufinteresse angemeldet haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten gebotenen Preis zu erwerben (Art. 13 VILB). Angebote von privaten Interessenten werden dann berücksichtigt, wenn Kantone und Gemeinden auf ihr Vorkaufsrecht nach Art. 13 Abs. 2 VILB verzichten.

Die Kantone und Gemeinden haben eine Frist von 30 Tagen um dem BBL ihr Kaufinteresse schriftlich zu bestätigen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist entscheidet das BBL über den Verkauf an den Meistbietenden oder die Durchführung von weiteren Nachgebotsrunden. Bei ungenügenden Kaufangeboten behält sich das BBL das Recht vor, auf einen Verkauf zu verzichten.

III. Vertragsabschluss

Der definitive Entschluss über den Verkauf erfolgt erst nach Vorliegen folgender Legitimationen:

- offizieller Personenausweis (Pass / ID) für natürliche Personen
- aktueller Handelsregistrauszug für juristische Personen

Das BBL behält sich das Recht vor, mit dem Entschluss über den Verkauf eine Zahlung von 20 % innerhalb von 10 Tagen zu verlangen, welche beim Abschluss des Kaufvertrages an den Kaufpreis angerechnet wird. Sollte infolge Verschuldens des Kaufinteressenten kein Kaufvertrag abgeschlossen werden können, so verfällt diese Zahlung, d. h. wird nicht zurückerstattet (Penalty).

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung inkl. die Handänderungssteuern sind durch die Käuferschaft und die Verkäuferin gemäss den kantonalen Usanzen zu tragen. Die Grundbuchanmeldung erfolgt nach vollständiger Tilgung des vereinbarten Kaufpreises oder gegen dessen Sicherstellung vor Kaufvertragsbeurkundung mittels eines unwideruflichen Zahlungsversprechen eines schweizerischen Bankinstituts.

Das Erwirken allfällig nötiger raumplanerischen Bewilligungen im Rahmen der geplanten künftigen (Um)-Nutzung der Kaufsache ist Sache des Käufers.

Der rechtzeitige Abschluss von obligatorischen kantonalen Gebäude- und Sachversicherungen liegt in der Verantwortung des Käufers. Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Selbstversichererin weshalb keine Versicherungspolice bestehen.

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Bern, April 2023

12. Prospektverbindlichkeit

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt.

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

