

## 4.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«GUT GEPFLEGTES REIHENECKHAUS IM ROSENBERG-QUARTIER»  
SCHACHENWEG 1, 8400 WINTERTHUR



# «GUT GEPFLEGTES REIHENECKHAUS IM ROSENBERG-QUARTIER»

## Herzlich willkommen am Schachenweg 1 in Winterthur

Winterthur ist mit rund 120'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Die Stadt ist zugleich der Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Der Bahnhof Winterthur bewältigt die fünfthöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bus-systems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrspartenfachhochschulen bekannt.

Der internationale Flughafen Zürich liegt nur 15 Kilometer südwestlich und kann mit der S29 in 30 Minuten erreicht werden.

Die grosse Eulachebene, in der die Stadt liegt, wird von mehreren bewaldeten Hügeln umgeben (Eschenberg, Brühlberg, Wolfensberg, Lindberg).

Im südlichen Teil des Stadtwaldes Eschenberg befinden sich auf zwei Lichtungen eine Sternwarte sowie der Wildpark Bruderhaus. Am südlichen Rand des Lindbergwaldes liegt der von allen hoch geschätzte Goldenberg, ein Aussichtspunkt mit Blick über die Stadt, an dessen Hang Weinbau betrieben wird.

Überzeugen Sie sich selbst!

## Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Schachenweg 1, 8400 Winterthur
Baujahr	1942 Wohnhaus 1960 Garage
Parkierung	1 Garagenparkplatz 2 Aussenparkplätze
Kataster-Nr.	VE3902
Zone	W2/2.0
Kubatur	550 m <sup>3</sup> Wohnhaus 66 m <sup>3</sup> Garage
Grundstück	310.0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	110.4 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 42.6 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 237.0 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 160 m Kindergarten 350 m Primarschule 350 m Schwimmbad 400 m Einkaufszentrum 550 m Sekundarschule 800 m Kantonsspital 1.1 km Autobahnzufahrt 1.2 km HB Winterthur 1.8 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



## Martin Klement

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

# Beschreibung

## **gut gepflegtes Reiheneckhaus im Rosenberg-Quartier**

Das 4.5 Zimmer-Reiheneckhaus mit separater Garagenbox befindet sich in Veltheim und ist Teil des beliebten Rosenberg-Quartiers. Es ist optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) und von vielen weiteren Einfamilienhäusern umgeben.

Die Einwohner an dieser Lage kommen in den Genuss einer überdurchschnittlichen Infrastruktur gepaart mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Im Sommer sorgt das nur 400 m entfernte Schwimmbad «Wolfensberg» für angenehme Abkühlung. Die guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sowie die nahe Autobahnauffahrt «Ohringen» runden das Ganze ab. Für den Einkauf eignet sich das Einkaufszentrum Rosenberg, welches sich in nächster Nähe befindet.

Das Reiheneinfamilienhaus verfügt über 110.4 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 3 Nasszellen, 1 Garagenbox sowie 2 Aussenparkplätze.

Über fünf Treppenstufen gelangen Sie zum gedeckten Hauseingang des Reiheneckhauses. Hinter der Haustüre eröffnet sich das Entrée. Direkt zu Ihrer Rechten befindet sich das Gäste-WC mit Lavabo und Fenster. Danach folgt ein 8 m<sup>2</sup> grosser Vorplatz, welcher genügende Platz für eine Garderobe oder einen Schrank bietet. Hier befindet sich zudem der Zugang zum Untergeschoss. Den Gang entlang folgt die Küche mit 6.40 m<sup>2</sup>. Die Küche ist mit einem Backofen, einem Glaskeramikherd, ein Dampfabzug sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bieten genügend Platz für sämtliche Küchenutensilien und ermöglichen eine optimale Nutzung des Raums. Die Abdeckungen sowie die Rückwand sind aus Granit gefertigt, während die Schrankfronten mit einer Kunstharzbeschichtung versehen sind. Auf die Küche folgt der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 30.50 m<sup>2</sup>. Dank der vielen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich. Ergänzt wird der Raum durch das Warmluftcheminée, welches nicht nur zum Ambiente beiträgt, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie zum gedeckten sowie befestigten Aussensitzplatz und in den gepflegten Garten. Dank der westlichen Ausrichtung können Sie die Abendsonne in vollen Zügen geniessen.

Auf der rechten Seite des Treppenaufgangs ins Obergeschoss befindet sich ein 6.20 m<sup>2</sup> grosses Badezimmer mit Duschbadewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und Fenster. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ganges liegt ein weiteres Badezimmer mit 3.20 m<sup>2</sup>, welches mit einer Dusche, einem Lavabo, einem Spiegelschrank, einem WC und einem Fenster ausgestattet ist. Abschliessend folgen zwei Zimmer mit jeweils 8.40 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>. Beide Zimmer bieten einen Blick in den Garten und aufs umliegende Quartier. Beim Vorplatz des Obergeschosses befinden sich zudem praktische Einbauschränke, welche für viel Stauraum sorgen.





Im Dachgeschoss befindet sich ein Studio mit 21.70 m<sup>2</sup>. Dieses Studio bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und genug Platz für kreative Entfaltung oder gemütliches Wohnen. Zudem stehen zwei Abstellräume zur Verfügung, die als praktische Ergänzungen dienen und zusätzlichen Stauraum bieten.

Beim Treppenabgang ins Untergeschoss befindet sich die Waschküche, ausgestattet mit Waschmaschine, Waschbecken und Boiler. Ihnen stehen zwei Kellerräume mit jeweils 5.60 m<sup>2</sup> und 6.50 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Untergeschoss einen 13.70 m<sup>2</sup> grossen Trockenraum sowie einen 2.30 m<sup>2</sup> grossen Heizraum. Das Untergeschoss verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Aussenbereich.

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den gepflegten Garten mit Gartenlaube und Geräteschopf. Der Garten ist grösstenteils umzäunt und die Hecke sorgt für die benötigte Privatsphäre. Zudem wurde der alte Öltank im Boden umfunktioniert und sammelt nun das Regenwasser für die Bewässerung des Gartens. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei Aussenparkplätze sowie eine Garagenbox zur Verfügung.



# Standort Winterthur



1. Bushaltestelle «Bettenplatz» Linie 3/N3/N63 160 m
2. Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National 1.8 km
3. Autobahnzufahrt «Ohringen» 1.2 km
4. Kindergarten Unterrüti, Primarschule Schachen 350 m
5. Sekundarschule Feld, Turnhalle Feld 800 m
6. Coop Supermarkt, Kinderhort Feldstrasse 1.2 km
7. BBW Berufsbildungsschule Winterthur, Restaurant & Bar No18 1.5 km
8. Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop 550 m
9. Schützenweiher, Minigolfanlage, Spielplatz, Tanzhalle 800 m
10. Schwimmbad Wolfensberg 400 m
11. Kantonsspital Winterthur, Parkhaus 1.1 km



# Impressionen

## Hauszugang



## Aussenparkplatz





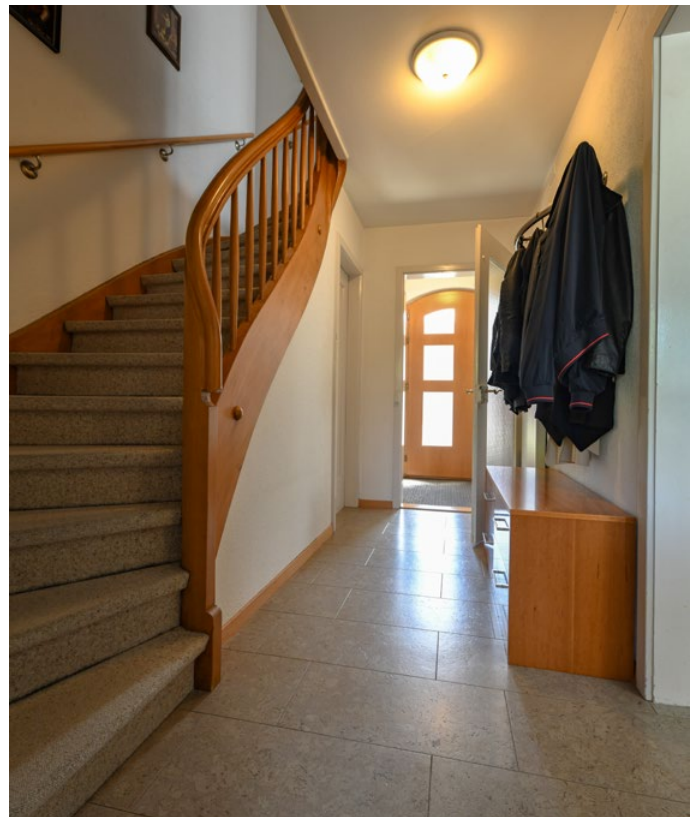
**Entrée**



**WC EG**



**Vorplatz EG**



# Wohn-/Essbereich





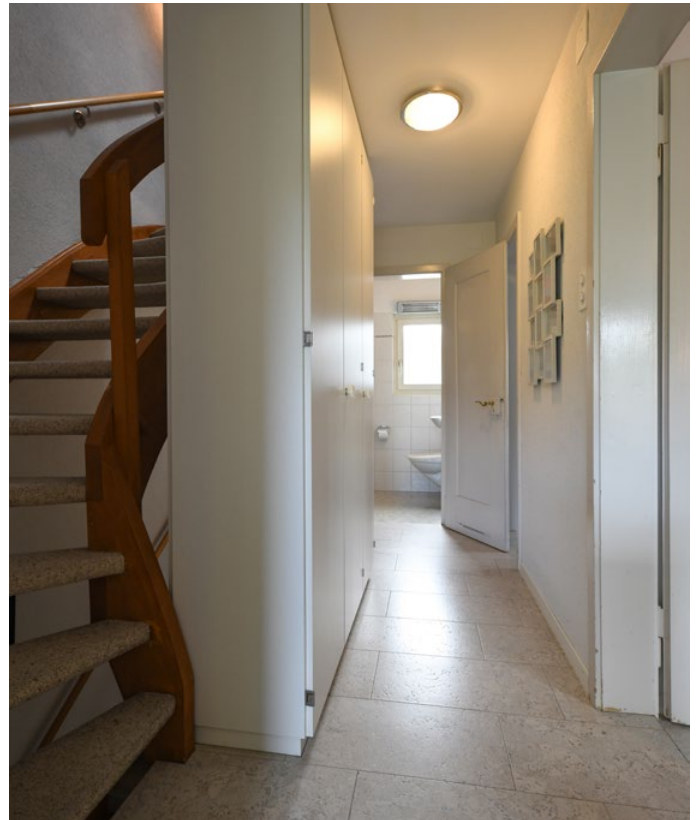
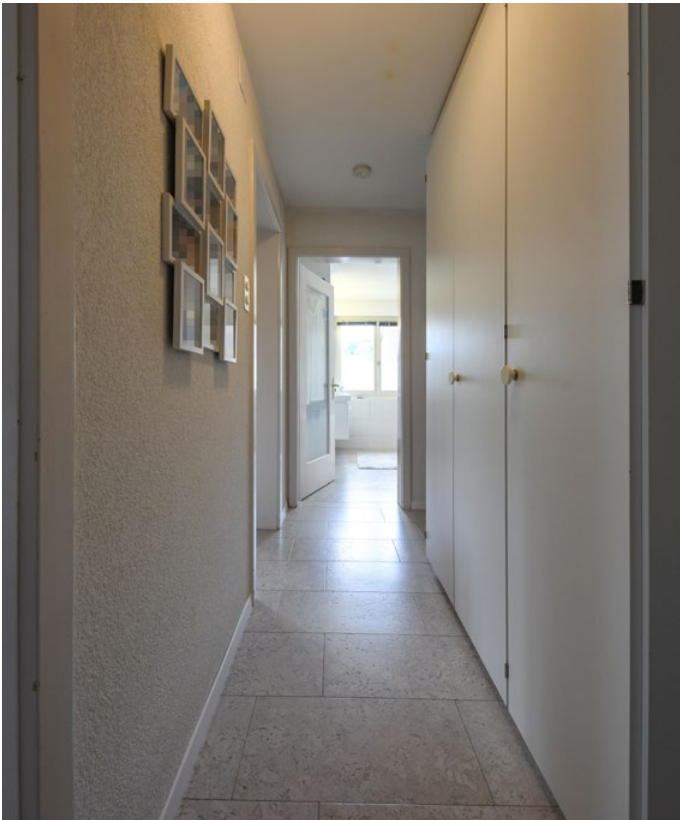




# Küche



## Vorplatz OG



## WC/Dusche OG





# Zimmer 1



## Badezimmer OG





## Vorplatz DG



## Studio





**Abstellraum DG**





## Vorplatz UG



# Waschküche/Heizung





## Abstellraum 1



## Trocknungsraum







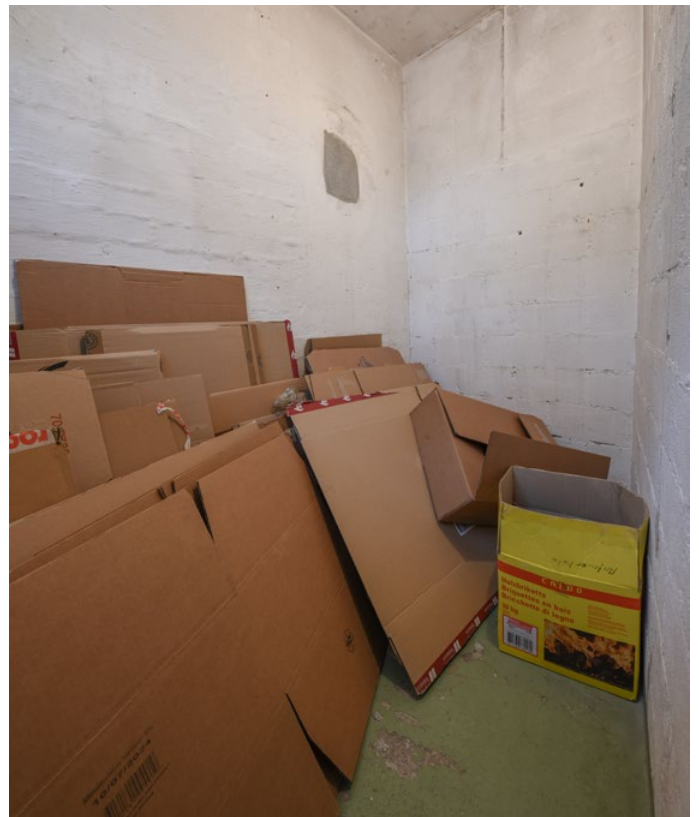
**Keller 1**



## Keller 2



## Abstellraum 2 (ehemals Tankraum)





## Elektrotabelleau



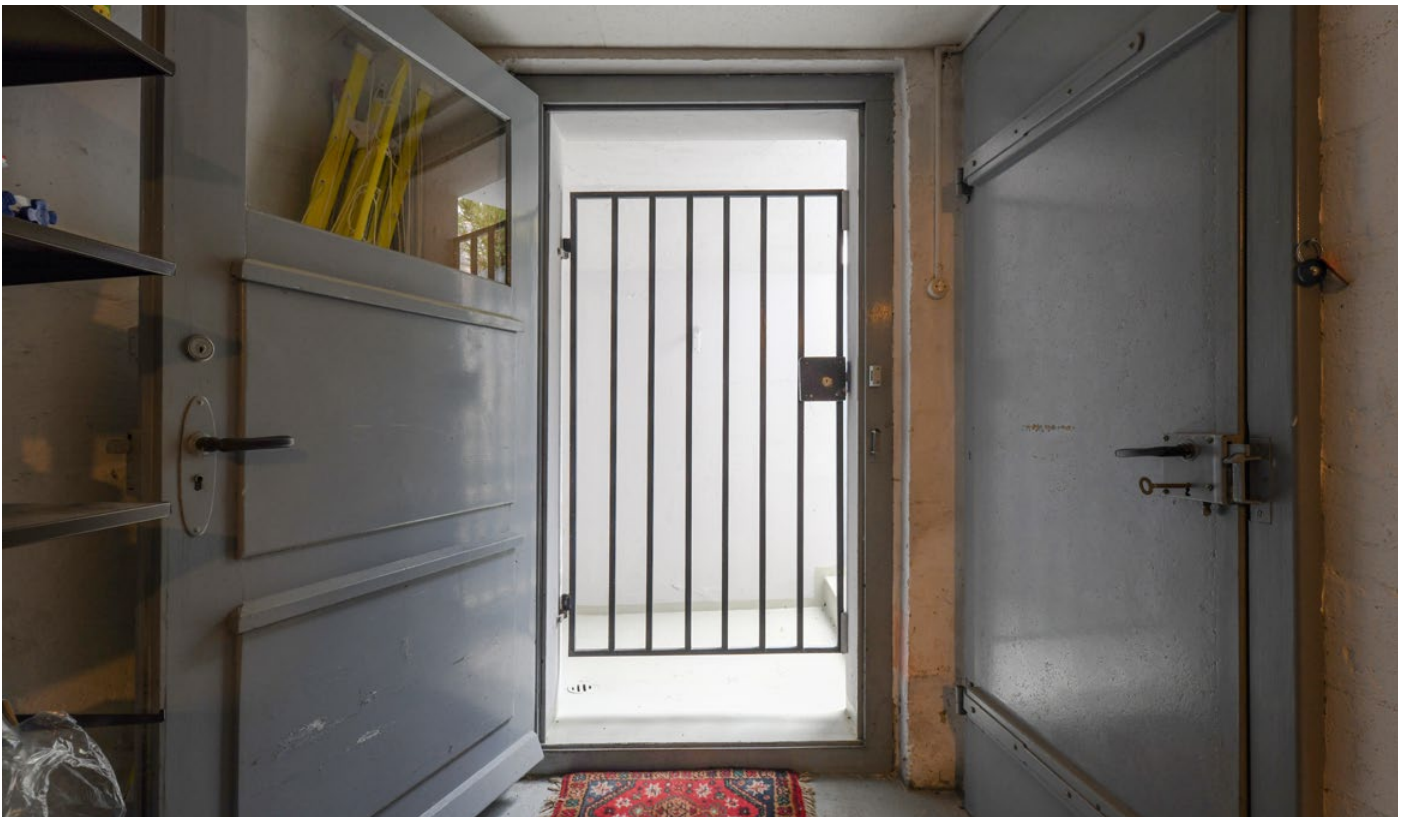
## Gaszähler



## Wasserzähler



## Zugang zum Aussenbereich





# Garten















## Garagenbox





# Umgebung









# Grundrisse



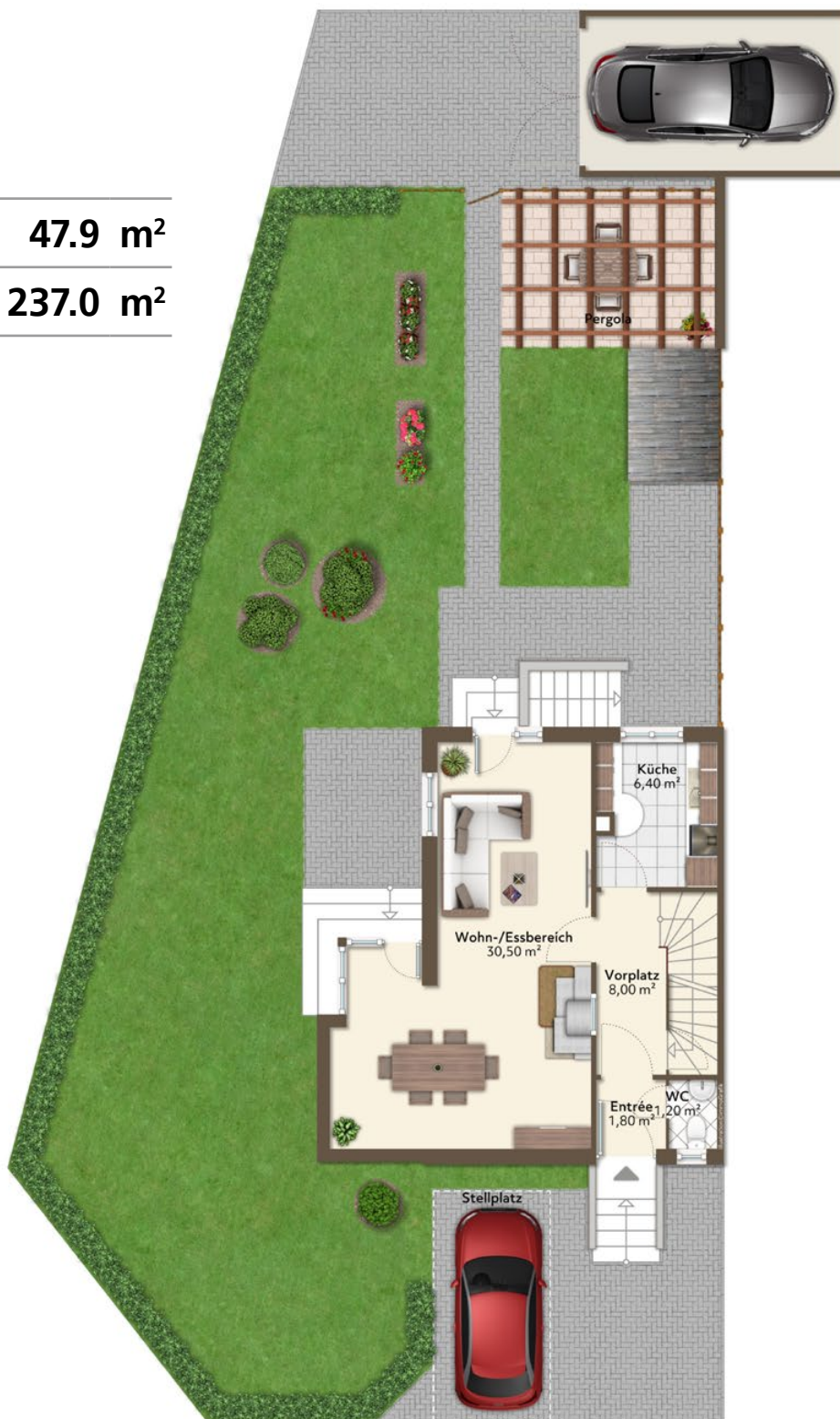
## ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

SCHACHENWEG 1

Hauptnutzfläche 47.9 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche 237.0 m<sup>2</sup>



Exposéplan, nicht maßstäblich



# OBERGESCHOSS

## 4.5 ZIMMER-REFH

### SCHACHENWEG 1

Hauptnutzfläche

40.8 m<sup>2</sup>





**DACHGESCHOSS**  
**4.5 ZIMMER-REFH**  
**SCHACHENWEG 1**

---

**Hauptnutzfläche** **21.7 m<sup>2</sup>**

---



Exposéplan, nicht maßstäblich



**UNTERGESCHOSS**  
**4.5 ZIMMER-REFH**  
**SCHACHENWEG 1**

---

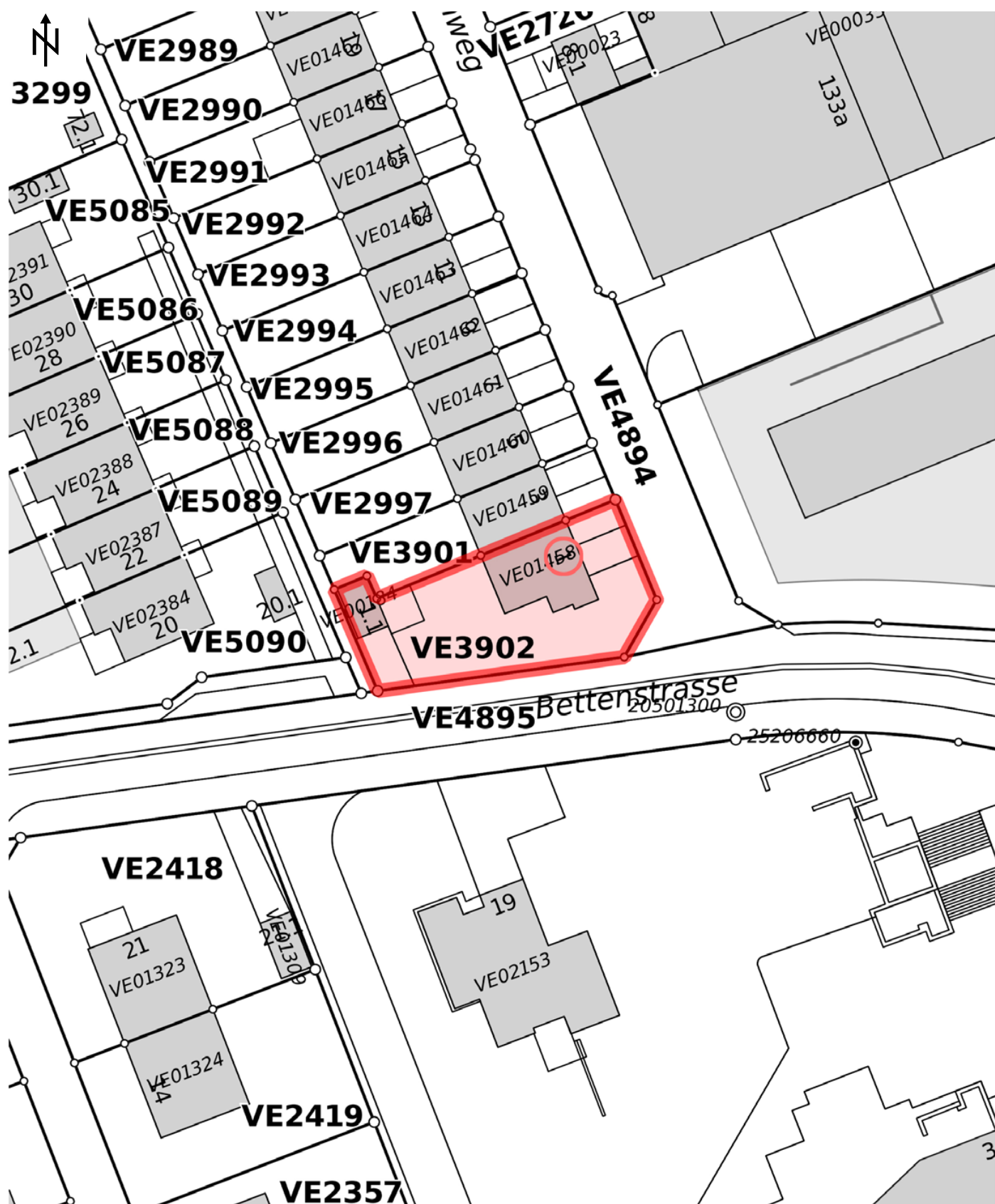
**Nebennutzfläche**      **42.6 m<sup>2</sup>**

---





# Katasterplan



# Grundbuch und GVZ

AUSZUG

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Veltheim	1713	CH967820088514	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	3	10	Kataster VE3902, Plan 11, Schachenweg			
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		58	Gebäude Wohnen, Nr. 230VE01458, Schachenweg 1			
		15	Nebengebäude, Nr. 230VE00184, Schachenweg 1.1			
			Bodenbedeckung			
	2	73	Gebäude			
		03	Gartenanlage			
		34	befestigte Fläche			

Eigentum		Datum	Beleg	Bemerkungen
Ziffer	Bezeichnung			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Betreffend Entfernung der Torbauten.	04.02.1942	SP 575	CH2677-0000-0008-02662	

Rechtswirksame Eintrauonen

11.04.2024, 09.30 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Veltheim	1713	CH967820088514	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- / Beseitigungsreviers betreffend Bauteile im Baulinienbereich Schachenweg	24.01.1990		11 CH2677-0000-0008-02763	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zulasten Blatt 1712, Kataster VE3901, EGRID CH170878852049, Winterthur-Veltheim	15.01.1942		14 CH2677-0000-0014-55667	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

11.04.2024, 09.30 Uhr



Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch <b>Winterthur-Veltheim</b>	Blatt <b>1713</b>	EGRID <b>CH967820088514</b>							3/3
<b>Grundpfandrechte</b>									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
<b>Bemerkungen</b>									
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID					
1	Gläubigerregister	27.12.2017	383	CH2677-0000-0014-56264					

**Erläuterungen**

a Aren  
 EGRID Eidgenössische Grundstückskennung  
 EREID Eidgenössische Rechtekennung  
 F Frau  
 ha Hektaren  
 M Mann  
 M[Zahl] Maximalzinsfuß  
 m2 Quadratmeter

Winterthur, **11. April 2024** /gn/eg  
**FÜR RICHTIGEN AUSZUG**  
 GRUNDBUCHAMT WÜLFINGEN-WINTERTHUR  
*Stefano Masciadri*

Auszugsart  
 Erstellungszeitpunkt  
 Führungsart  
 Erwerbsart  
 Grundlasten  
 Grundpfandrechte  
 Weiteres

Auszug  
 11.04.2024, 09.30 Uhr  
 eidgenössisch  
 unterdrückt  
 ohne Gegeneinträge / Personen  
 \* ohne Grundbuchwirkung  
 aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



Rechtswirksame Eintragungen

Stefano Masciadri

11.04.2024, 09.30 Uhr



**Policen-Nr.** 211'812  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Veltheim  
**Grundstück-Nr.** 230.VE3902

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF** **731'227**

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
Winterthur- Veltheim	230-VE00184	Schachenweg 1 8400 Winterthur 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1960 Schätzung vom 21.09.2005 Schätzgrund: Revision	66	3'887	46'251
Winterthur- Veltheim	230-VE01458	Schachenweg 1 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1942 Schätzung vom 30.04.2019 Schätzgrund: Revision	550	57'561	684'976

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Wohnhaus in Mischbauweise Garage in Lichtbau- oder Fertigbauweise
Dach	Wohnhaus mit Satteldachkonstruktion und Ziegeleindeckung Anbau als Flachdachkonstruktion mit Kiesbewehrung Gartenlaube mit Profilblecheindeckung Geräteschopf mit Scobalit-Wellplattendach Garage mit Satteldach und Ziegeleindeckung
Wände	<u>Decken</u> Holzbalken- oder Hourdisdecken über Untergeschoss Holzbalkendecke als Geschossdecken  <u>Innenwände</u> Backsteinmauerwerk, Leichtbau- oder Zelltonwände  <u>Aussenwände</u> Einschalenmauerwerk oder Verbandmauerwerk verputzt Anbau Einschalenmauerwerk mit verputzter Aussenwanddämmung
Heizung	Gasheizung 2022 Wärmeverteilung über Radiatoren Der alte erdverlegte Öltank wurde gereinigt und wird heute als Wasserspeicher zur Gartenbewässerung genutzt
Fenster	Holz-/Metallfenster mit 2-facher Isolierverglasung 1993 Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung im Dachgeschoss Einfache Holzfenster im Untergeschoss
Sonnenschutz	Leichtmetallläden Rafflamellenstoren bei Fenstern im neueren Anbauteil

Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Gäste-WC mit Lavabo und Fenster
	<u>Obergeschoss</u> Bad 1: Duschbadewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und Fenster Bad 2: Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC
Parkierung	1 Garagenparkplatz 2 Aussenparkplätze
Sonstiges	Warmluftcheminée in Wohnzimmer
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 1'225'000.—</b>

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**





# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'225'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

# Notizen



EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Martin Klement**

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

«GUT GEPFLEGTES REIHENECKHAUS IM ROSENBERG-QUARTIER»  
SCHACHENWEG 1, 8400 WINTERTHUR

