

## Einseitig angebautes 8 Zimmer-Einfamilienhaus



AM FUSSE DES «GALLISPITZ»

WEINBERGSTRASSE 26, 8400 WINTERTHUR



# AM FUSSE DES «GALLISPITZ»

## Herzlich willkommen an der Weinbergstrasse 26 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!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



### Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

## Eckdaten

Objekt	8 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Weinbergstrasse 26 8400 Winterthur
Baujahr	1951
Parkierung	Garagenbox
Kataster-Nr.	VE5009
Wohnzone	W2/1.2
Kubatur	828 m <sup>3</sup> Haus 60 m <sup>3</sup> Garage 26 m <sup>3</sup> Geräteschuppen
Grundstück	896 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	166.89 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 132.55 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 796.90 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 550 m Kindergarten 550 m Primarschule 550 m Coop Supermarkt 600 m Sekundarschule 650 m HB Winterthur 1.4 km Autobahnzufahrt 1.9 km

# Beschreibung

Das einseitig angebaute 8 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen in Veltheim und ist Teil des beliebten Rosenberg-Quartiers. Die Umgebung ist ins Grüne eingebettet und wird durch den naheliegenden Rosenberg geprägt. Nur 80 m entfernt, gelangen Sie über einen Weg zum berühmten «Gallispitz», von wo aus ein atemberaubender Blick über ganz Winterthur genossen werden kann. Die verzweigten Waldwege sind perfekt für Jogger und Wanderer. Trotzdem geniessen Sie den Vorteil einer städtischen Infrastruktur mit guten Verkehrsanschlüssen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielen Vereinsangeboten.

An dieser Lage profitieren Sie von idealen Verkehrsanbindungen mit der nahen Autobahnzufahrt «Wülflingen» (ca. 6 Fahrminuten), welche gute Anbindung nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Die Bushaltestelle «Blumenau» befindet sich ebenfalls in der Nähe (550 m) und wird von der Buslinie 2 im Zehnminutentakt befahren. Diese verbindet Sie in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Winterthur, welcher über ausgezeichnete S-Bahn-Anschlüsse verfügt. Für den Einkauf stehen Ihnen der Coop und die Migros (550 m), wie auch die ca. 8 Fahrminuten entfernten Einkaufszentren (Rosenberg, Lokwerk, Neuwiesen) zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus verfügt über 166.89 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 8 Zimmer, 4 Nasszellen sowie eine Garagenbox.

Von der Strasse aus gelangen Sie über eine Treppe und einen gepflasterten Weg zum Hauseingang im Untergeschoss der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe sowie praktischen Einbauschränken, welche Platz für Ihre Alltagskleider bieten. Rechts vom Entrée befindet sich ein Gang zu dessen Linken sich der Heizungsraum mit Gasheizung und Boiler befindet. Auf der rechten Seite liegt die Waschküche, mit Waschmaschine und grossem Waschbecken. Angrenzend liegt der 18 m<sup>2</sup> grosse Hobbyraum. Die zwei grossen Fenstertüren sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern bieten auch einen direkten Zugang auf die gedeckte, südlich ausgerichtete Terrasse. Gegenüber des Hobbyraums liegt das erste Bad, welches mit einer Dusche, einem Lavabo sowie einem WC ausgestattet ist. Darauf folgt ein 6.5 m<sup>2</sup> grosses Kellerabteil. Abgerundet wird das Untergeschoss durch einen direkten Zugang zum Garten am Ende des Gangs.

Gegenüber des Treppenaufgangs im Erdgeschoss eröffnet sich das 23.39 m<sup>2</sup> grosse Wohnzimmer, welches dank des Panoramafensters einen atemberaubenden Blick über Winterthur gewährt. Der heimelige Kachelofen sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern ist durch seine elegante Gestaltung auch ein optisches Statement. Das Wohnzimmer ist durch eine Schiebetür mit dem 15.96 m<sup>2</sup> grossen Esszimmer verbunden. Von hier haben Sie Zugang zum gedeckten Balkon mit Knickarm-Markise. Gegenüber dem Wohnzimmer befindet sich das Gäste-WC. An diesem vorbei den Flur hinunter, liegt die Küche, welche mit einem Kochherd, einem Backofen, einem Kühlschrank, einer Spülmaschine und einem Spülbecken ausgestattet ist.



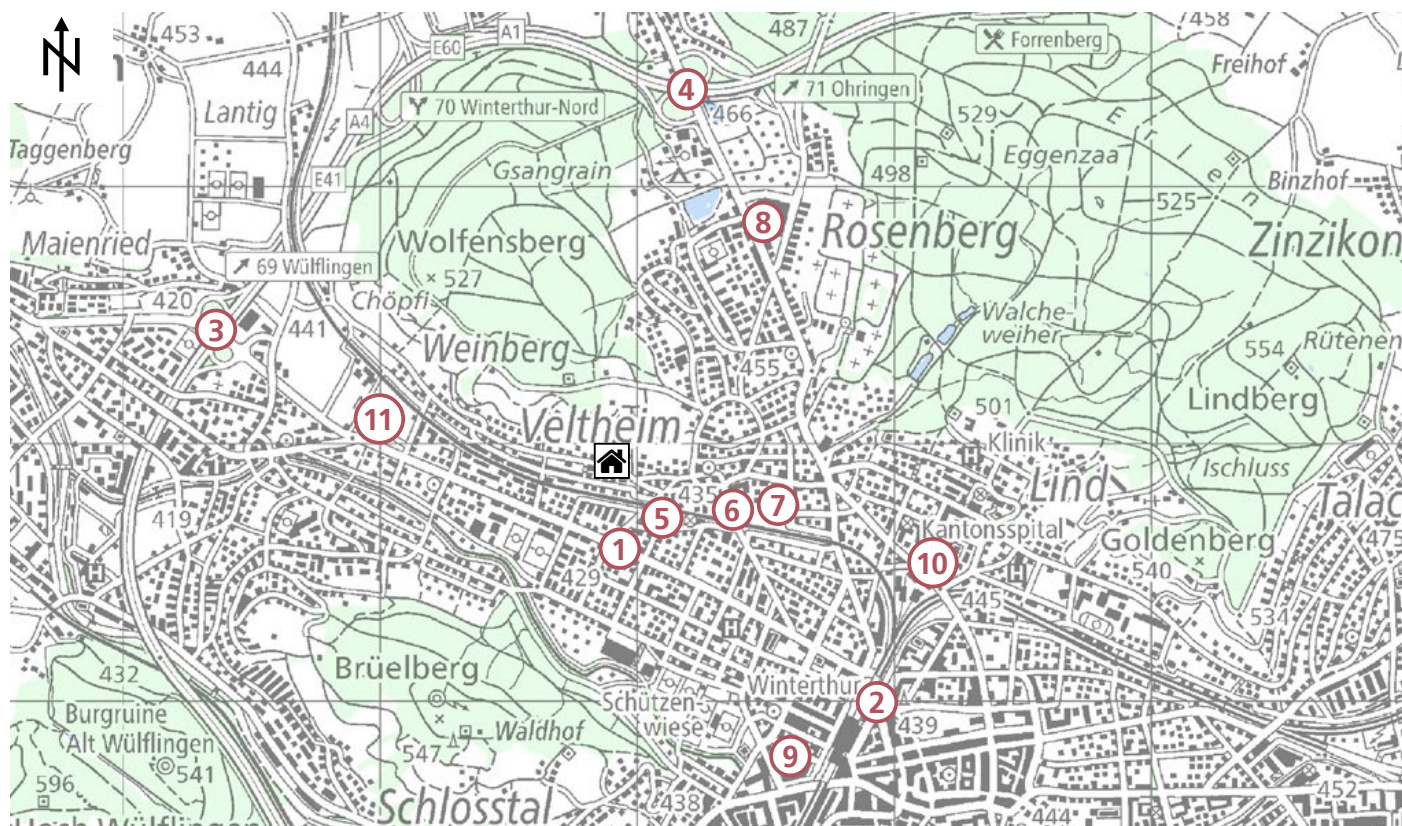
Die Vielzahl an Schränken und Schubladen gewähren reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während der grosszügig geschnittene Raum genug Platz für einen kleinen Tisch mit Sitzgelegenheit bietet. Über die Küche gelangen Sie in ein weiteres 9 m<sup>2</sup> grosses Zimmer, welches über praktische Einbauschränke verfügt.

Vis-à-vis des Treppenaufganges im Obergeschoss befindet sich das grösste Zimmer. Dieses verfügt über 23.10 m<sup>2</sup> und die grossen Fenster bieten nicht nur einen tollen Blick über Winterthur, sondern sorgen im ganzen Zimmer für viel Tageslicht. Zu Ihrer Linken befindet sich das grosszügige Badezimmer mit Duschbadewanne, Doppellavabo, praktischem Einbauschränk und WC. Am Ende des mit Einbauschränken ausgestatteten Flurs liegt zunächst ein 12.12 m<sup>2</sup> grosses Zimmer. Dank des östlich ausgerichteten Fensters können Sie hier bereits in den frühen Morgenstunden die ersten Sonnenstrahlen geniessen. Danach folgt ein weiteres, 16.80 m<sup>2</sup> grosses Zimmer. Dieses verfügt über einen direkten Zugang zum teilweise gedeckten Balkon. Dank der südlichen Ausrichtung profitieren Sie hier von viel Mittagssonne.

Im Dachgeschoss befindet sich direkt neben dem Treppenaufgang ein WC. Des Weiteren steht Ihnen ein geräumiger Estrich mit einer Fläche von 47.38 m<sup>2</sup> und viel Stauraum zur Verfügung. Vervollständigt wird das Dachgeschoss durch ein 11.84 m<sup>2</sup> grosses Zimmer, welches mit einem Lavabo sowie einem eigenen, östlich ausgerichteten Balkon ausgestattet ist.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grossen Umschwung mit einer einladenden, gedeckten Sitzgelegenheit. Dieser ist ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Für die Parkierung steht Ihnen eine Garagenbox zur Verfügung.

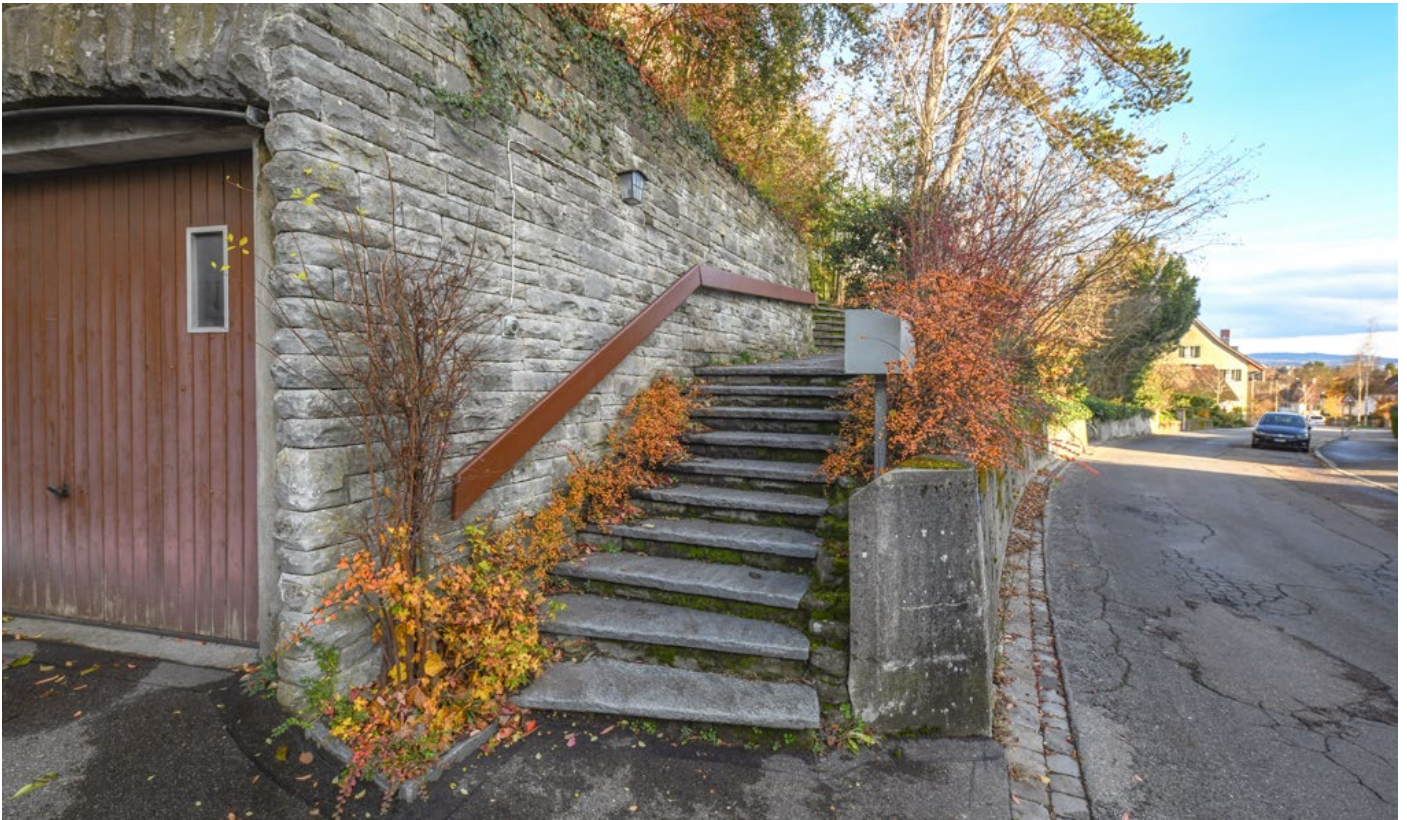
# Standort Winterthur

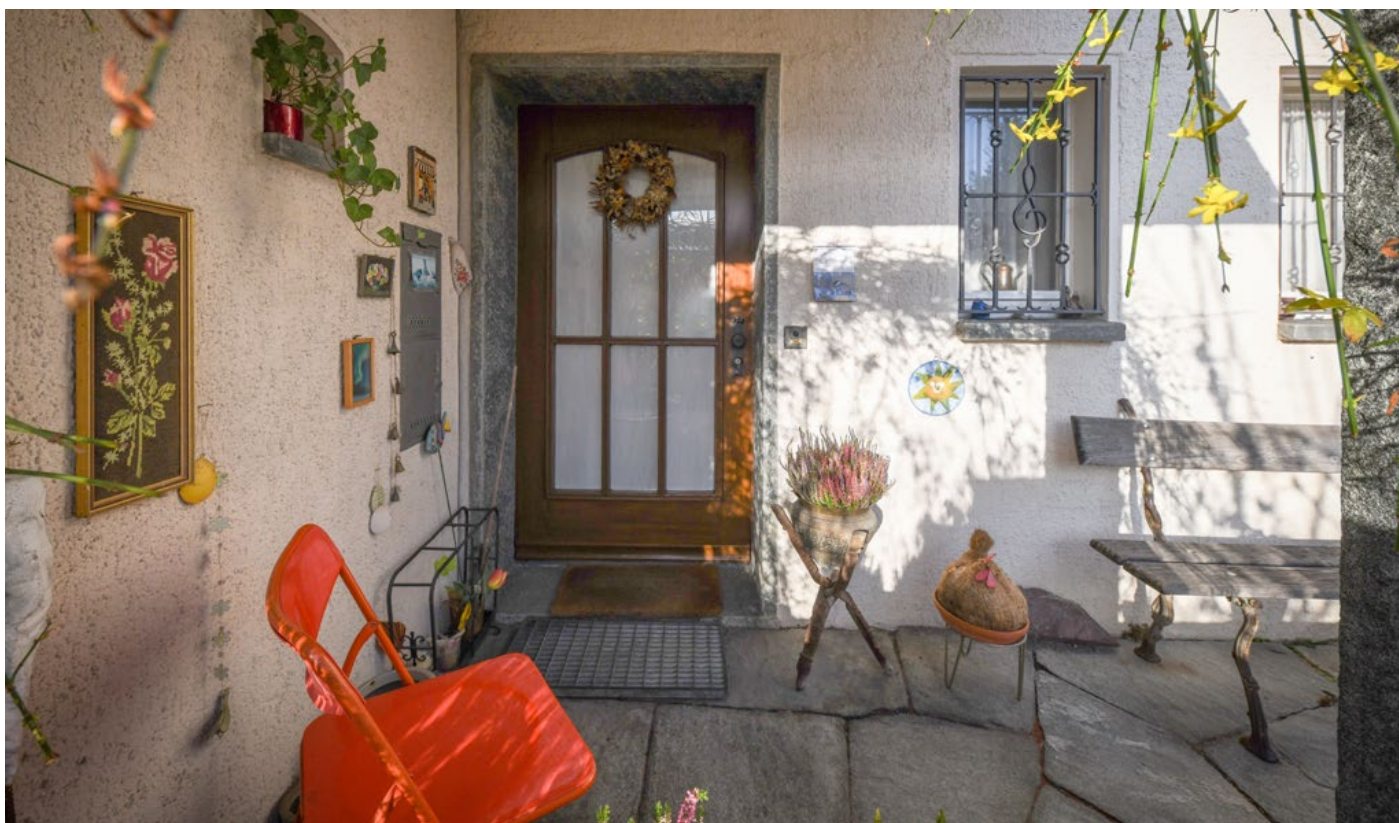


1. Bushaltestelle «Blumenau» Linie 2/2E/N2, Bachtel Apotheke, Winmart Gourmet Markt, Café Auszeit, Bachtel-Coiffure 550 m
2. Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National 1.4 km
3. Autobahnzufahrt «Wülflingen» 1.9 km
4. Autobahnzufahrt «Ohringen» 2.2 km
5. Kindergarten, Primarschule Wiesenstrasse 550 m
6. Kindergarten, Kinderhort, Coop Supermarkt 600 m
7. Sekundarschule Feld 650 m
8. Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop 1.8 km
9. Einkaufszentrum Neuwiesen, Denner Discount 2.0 km
10. Restaurant «Schloss Wülflingen» 1.2 km
11. Kantonsspital Winterthur, Apotheke, Parkhaus 1.6 km

# Impressionen

## Hauszugang



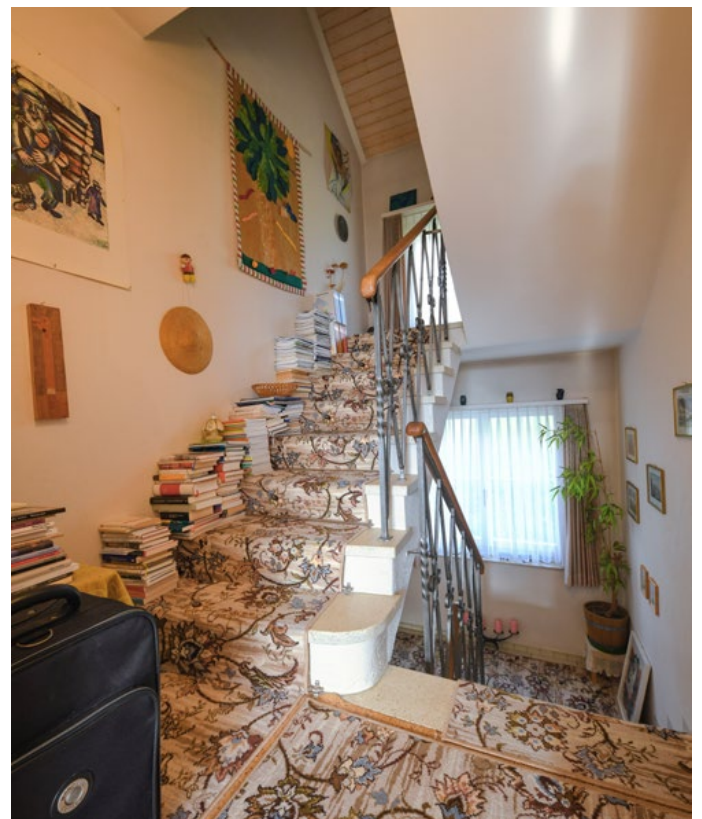


**Entrée UG**





# Treppenaufgang



## Gang EG



## Gäste-WC EG



# Wohnzimmer



## Kachelofen



## Esszimmer



## Balkon EG



# Küche



# Zimmer 1



## Gang OG



## Einbauschränke





# Badezimmer OG



## Zimmer 2



## Zimmer 3





## Balkon OG





## Zimmer 4



# Estrich



# WC DG



## Zimmer 5



## Balkon DG



## Gang UG



## Waschküche



## Heizung





## WC/Dusche UG



## Hobbyraum



# Keller



# Gaszähler



# Wasserzähler



# Elektrotabelleau



# Aussenbereich





# Sitzplatz



## Abstellraum



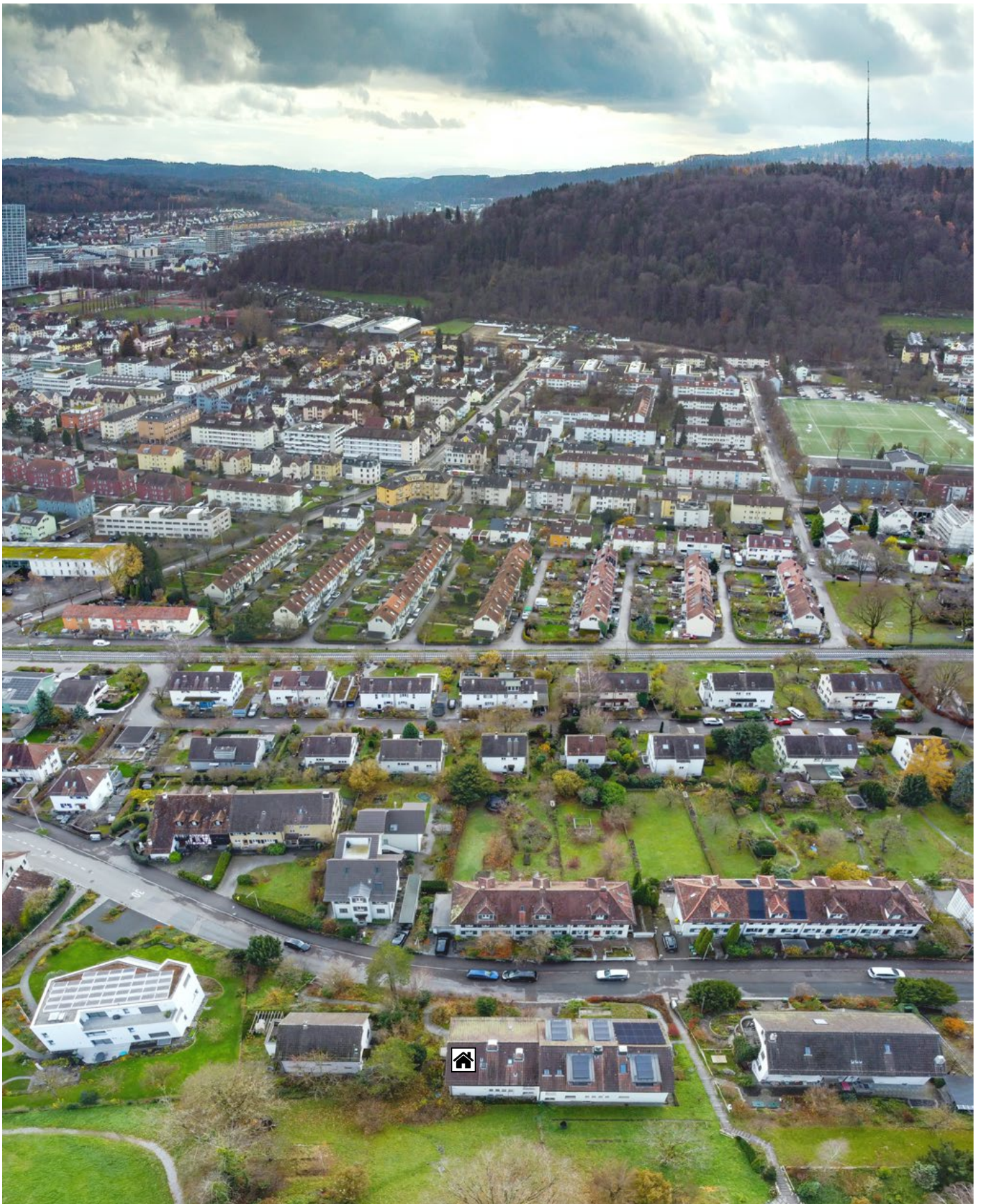
## Garagenbox



# Umgebung







# Grundrisse

UNTERGESCHOSS

8 ZIMMER-EFH

WEINBERGSTR. 26

Hauptnutzfläche

14.60 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche

50.18 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

779.6 m<sup>2</sup>

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**ERDGESCHOSS**

**8 ZIMMER-EFH**

**WEINBERGSTR. 26**

**Hauptnutzfläche**

**71.49 m<sup>2</sup>**

**Aussennutzfläche**

**8.00 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss**



Exposéplan, nicht maßstäblich

**OBERGESCHOSS**

**8 ZIMMER-EFH**

**WEINBERGSTR. 26**

**Hauptnutzfläche**

**67.18 m<sup>2</sup>**

**Aussennutzfläche**

**8.00 m<sup>2</sup>**

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**DACHGESCHOSS**

**8 ZIMMER-EFH**

**WEINBERGSTR. 26**

---

**Hauptnutzfläche** **13.62 m<sup>2</sup>**

---

**Nebennutzfläche** **47.37 m<sup>2</sup>**

---

**Aussennutzfläche** **1.30 m<sup>2</sup>**

---

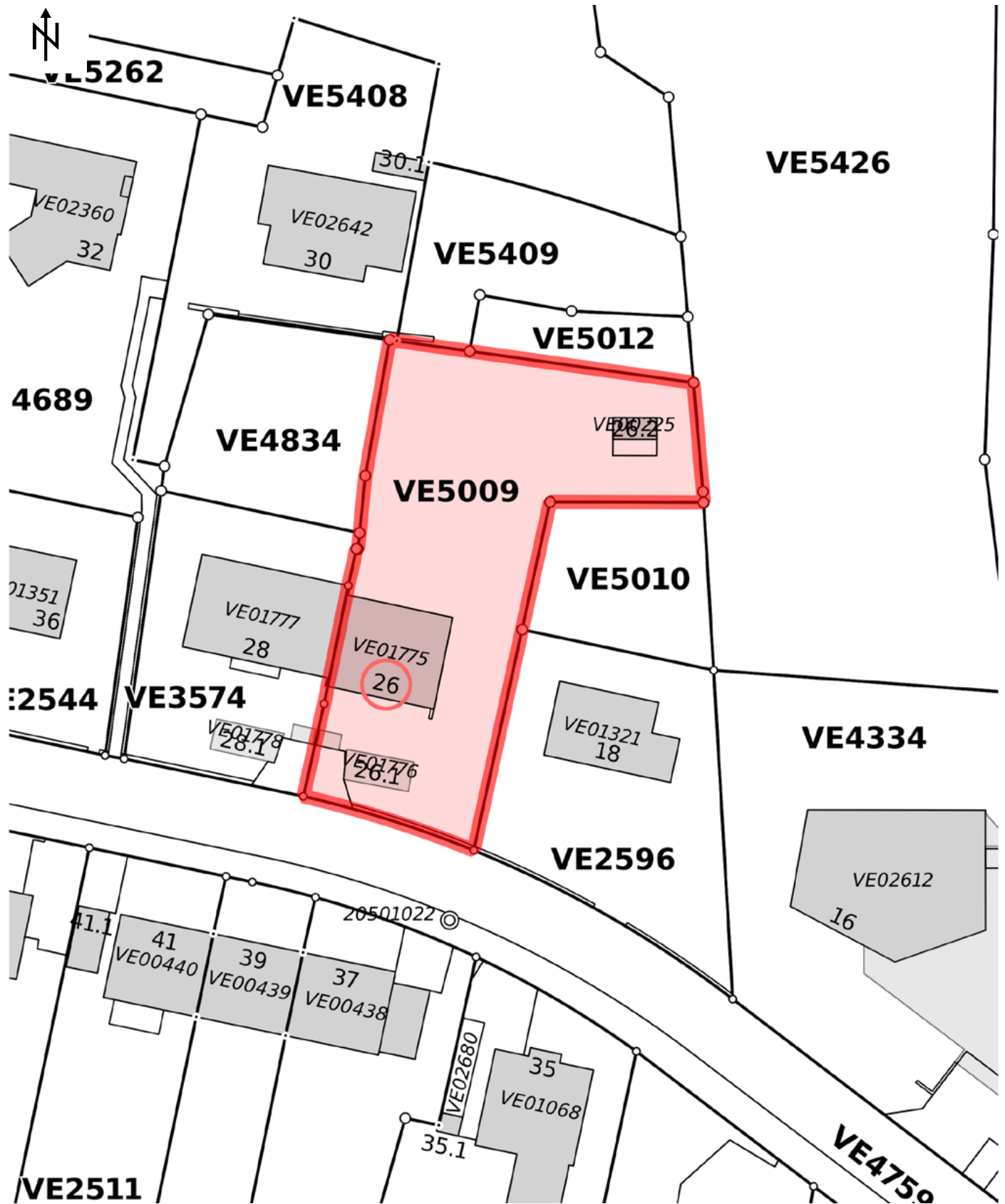
Dachgeschoss



Illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Katasterplan



# Grundbuch und GVZ

**AUSZUG**

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch <b>Winterthur-Veltheim</b>	Blatt <b>2009</b>	EGRID <b>CH450620780839</b>	1/3
---	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	8	96	Kataster VE5009, Plan 9, Weinbergstrasse Gesamtfläche			
			Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n. Unterirdisches Gebäude, Nr. 230VE01776, Weinbergstrasse 26.1			
	88		Gebäude Wohnen, Nr. 230VE01775, Weinbergstrasse 26			
	8		Nebengebäude, Nr. 230VE00225, Weinbergstrasse 26.2			
			Bodenbedeckung			
	7	96	Gebäude			
		82	Gartenanlage			
		18	befestigte Fläche			

Eigentum		Datum	Beleg	Bemerkungen
Ziffer	Bezeichnung			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsverpflichtung für Garage mit Velounterstand	22.07.1950	131	CH2677-0000-0007-90971	

Rechtswirksame Eintragungen

08.11.2024, 13.43 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch <b>Winterthur-Veltheim</b>	Blatt <b>2009</b>	EGRID <b>CH450620780839</b>	2/3
---	----------------------	--------------------------------	-----

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserableitungsrecht	15.11.1950	211	CH2677-0000-0014-14763	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht	22.01.1980	16	CH2677-0000-0010-80055	2

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	30.03.1988	58	CH2677-0000-0014-79168

Rechtswirksame Eintragungen

08.11.2024, 13.43 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch Winterthur-Veltheim	Blatt 2009	EGRID CH450620780839	3/3
----------------------------------	---------------	-------------------------	-----

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
2	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH2677-0000-0010-80055 geht nach: Grundpfandrecht CH2677-0000-0014-79168	30.03.1988	35	CH2677-0000-0010-80055  CH2677-0000-0014-79168
3	Umwandlung in Register-Schuldbrief	10.10.2024	217	CH2677-0000-0014-79168

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	08.11.2024, 13.43 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
m2	Quadratmeter		

Winterthur, **- 8. Nov. 2024** | *ms/pm*  
 FÜR RICHTIGEN AUSZUG  
 GRUNDBUCHAMT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR  
*Stefano Masciadri*  
 Stefano Masciadri  
 Notar



Rechtswirksame Eintragungen

08.11.2024, 13.43 Uhr



**Policen-Nr.** 212'180  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Veltheim  
**Grundstück-Nr.** 230.VE5009

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF** **1'038'355**

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-VE00225	Weinbergstrasse 26.2 8400 Winterthur 9053, Gerätehaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1951 Schätzung vom 06.07.2023 Schätzgrund: Revision	26	2'301	27'381
Winterthur- Veltheim	230-VE01775	Weinbergstrasse 26 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1951 Schätzung vom 06.07.2023 Schätzgrund: Revision	828	79'646	947'788
Winterthur- Veltheim	230-VE01776	Weinbergstrasse 26.1 8400 Winterthur 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1951 Schätzung vom 06.07.2023 Schätzgrund: Revision	60	5'310	63'186

### 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	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster Doppelverglasung
Ausbau	<u>Wände</u> Verputzt, keramische Platten, Holztäfer  <u>Böden</u> Parkett, keramische Platten, Teppich, elastische Beläge  <u>Decke</u> Verputzt, Holztäfer
Sonnenschutz	Rollläden Fensterläden aus Holz
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss:</u> Lavabo, WC  <u>Obergeschoss:</u> Duschbadewanne, Doppellavabo, WC  <u>Dachgeschoss:</u> WC  <u>Untergeschoss:</u> Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Garagenbox
Sonstiges	Kachelofen

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Spätestens per 19.12.2025

**Verkaufsrichtpreis CHF 1'750'000.—**

**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 1'750'000.—**

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 zu 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!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
[tiziano.canonica@hev-win.ch](mailto:tiziano.canonica@hev-win.ch)

AM FUSSE DES «GALLISPITZ»

WEINBERGSTRASSE 26, 8400 WINTERTHUR

