

5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«WILLKOMMEN IM BRÜHLBERG-QUARTIER»

BRÜHLBERGSTRASSE 63, 8400 WINTERTHUR

«WILLKOMMEN IM BRÜHLBERG-QUARTIER»

Herzlich willkommen an der Brühlbergstrasse 63 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	5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus
Adresse	Brühlbergstrasse 63 8400 Winterthur
Baujahr	1911
Parkierung	in der blauen Zone (Realisierung eines PP nach Absprache mit Bauamt)
Kataster-Nr.	ST4420 und TO1801
Zone	W2/2.0
Kubatur	798 m ³
Grundstück	300 m ² ST4420 332 m ² TO1801
Wohnfläche	143.39 m ² Hauptnutzfläche 80.91 m ² Nebennutzfläche 562.00 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 400 m Kindergarten 400 m Primarschule 400 m Einkaufszentrum Lokwerk 550 m HB Winterthur 1.3 km Sekundarschule 2.0 km Autobahnzufahrt 2.4 km

Beschreibung

Willkommen im Brühlberg-Quartier

Das 5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus liegt an einer privilegierten Wohnlage im beliebten Stadtquartier Brühlberg in Winterthur-Stadt. Trotz der urbanen Umgebung befinden Sie sich in kürzester Zeit auf dem nahegelegenen Brühlberg. Die verzweigten Waldwege eignen sich ideal für Wanderer, Jogger und Fahrradfahrer. Zudem liegt die Töss nicht weit entfernt und lädt zu schönen Spaziergängen ein.

Die Bushaltestellen «Rebwiesen», «Loki» und «Gaswerk» befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (500 m) und werden von den Buslinien 1, 5, 7 und 660 befahren. Diese verbinden Sie mit ganz Winterthur und gewährleisten somit hervorragende S-Bahn-Anschlüsse. An dieser Lage profitieren Sie von der nahen Autobahnzufahrt «Winterthur Töss» (ca. 5 Fahrminuten), welche gute Anbindung nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentren Neuwiesen, Lokwerk und Archhöfe) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, während der Migrolino nur 550 Meter entfernt liegt. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe befinden sich in nächster Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Das Reihenmittelhaus verfügt über 143.39 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer sowie 3 Nasszellen.

Von der Strasse aus gelangen Sie über eine geschwungene Treppe und einen gepflasterten Weg zum gedeckten Hauseingang im Hochparterre. Hinter der Eingangstür eröffnet sich der geräumige Windfang mit genügend Platz für eine Garderobe. Zur Rechten liegt das Gäste-WC mit Lavabo und WC. Gehen Sie geradeaus, gelangen Sie in den Vorplatz. Linkerhand eröffnet sich das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 32.5 m². Dank der grossen Fenster wird der Raum von reichlich Tageslicht durchflutet. Vis-à-vis vom Vorplatz befindet sich die Küche, welche einen Kochherd, eine Spülmaschine, einen Backofen, eine Mikrowelle, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken umfasst. 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. Sie profitieren zudem von einem direkten Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich gegenüber dem Treppenaufgang zwei Zimmer mit jeweils 14.9 und 14.4 m². Die grossen Fenster sorgen in den Zimmern für viel Tageslicht und das kleinere Zimmer verfügt über praktische Einbauschränke. Auf der rechten Seite des Treppenaufgangs liegt zunächst das Badezimmer mit Duschbadewanne, Doppellavabo und Spiegelschrank. Danach folgt das separate WC, welches mit einem Lavabo und WC ausgestattet ist. Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein weiteres 10.72 m² grosses Zimmer mit Einbauschränken. Hier profitieren Sie von angenehmer Morgensonne sowie einem schönen Blick in den Garten.



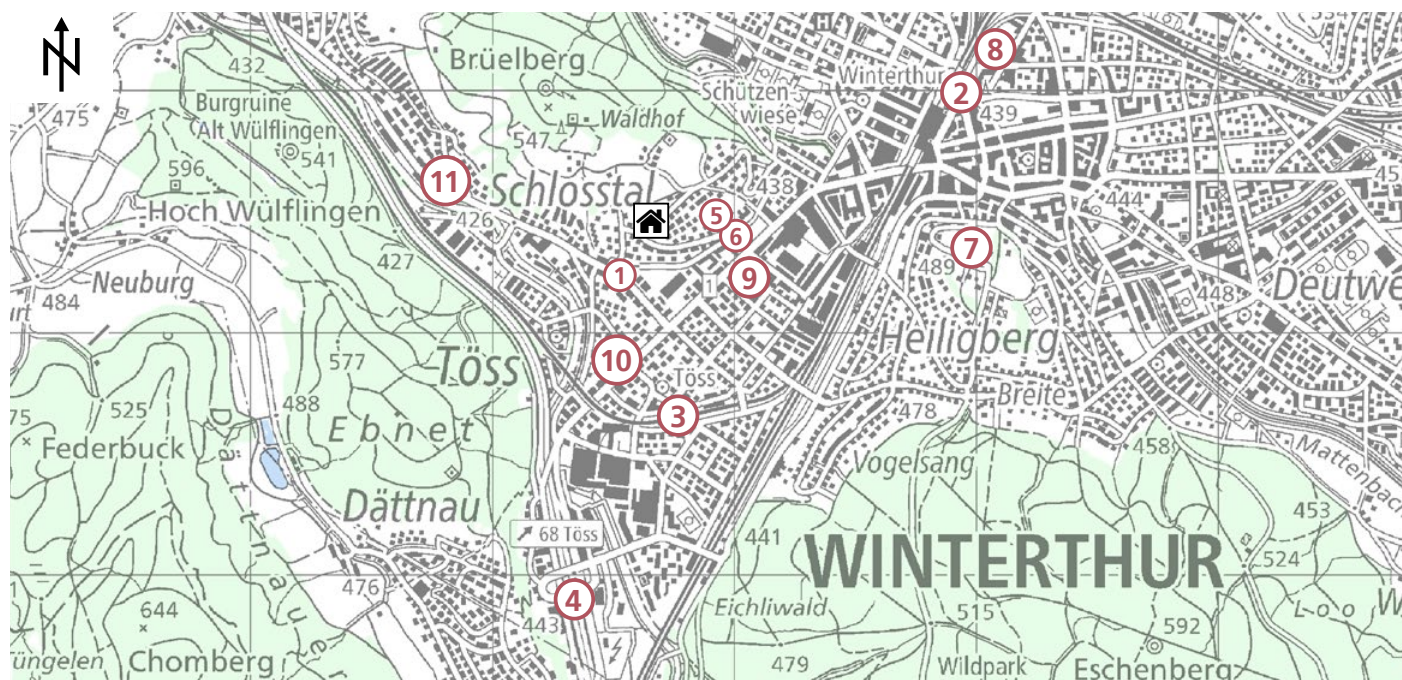
Direkt beim Treppenaufgang im Dachgeschoss befindet sich ein Lavabo, links ein 20.6 m² grosses Zimmer, ebenfalls mit Einbauschränken. Angrenzend befindet sich eine 6.52 m² Vorratskammer, welche zusätzlichen Stauraum bietet. Gegenüber dem Treppenaufgang liegt der Estrich mit 26.33 m², welcher dank seiner grosszügigen Fläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Holzterasse führt hinauf zu einer weiteren, deutlich kleineren Estrichfläche.

Im Untergeschoss befindet sich gegenüber dem Vorplatz die Waschküche mit der Waschmaschine. Danach folgt der 14.8 m² grosse Heizungsraum, welcher eine Infrarot-Sauna, eine Dusche, die Heizung (Gas) sowie den Boiler beherbergt. Linkerhand des Vorplatzes liegt ein 9.88 m² grosser Keller, welcher sich ideal als Werkstatt eignet. Vervollständigt wird das Untergeschoss durch den 10.03 m² grossen Naturkeller, optimal zur Lagerung von Lebensmitteln.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch zwei grosszügige Gärten auf der Vorder- sowie Rückseite der Liegenschaft. Diese sind ideal für Gartenliebhaber, Tierfreunde oder eine Familie mit Kindern. Der Garten auf der Rückseite bietet zudem einen gemütlichen Sitzplatz mit Aussencheminée.

Die Liegenschaft verfügt derzeit über keinen eigenen Parkplatz. Die Realisierung eines solchen ist jedoch, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Baubehörde, grundsätzlich möglich (siehe Parkierung Nachbar rechts).

Standort Winterthur



1. Bushaltestelle «Rebwiesen» Linie 7, Primarschule Rebwiesen, Kindergarten Schlosstalstrasse Töss 400 m
2. Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National 1.3 km
3. Bahnhof Winterthur Töss S41/SN41, Restaurant «Asia King» 1.4 km
4. Autobahnzufahrt «Winterthur Töss», Baumarkt Jumbo 2.4 km
5. Kindertagesstätte Spielberg, Hallenbad «Brühlgut Stiftung» 400 m
6. Primarschule Brühlberg, Ausbildungszentrum Swissmem 450 m
7. Sekundarschule Heiligberg 2.3 km
8. Sekundarschule St. Georgen 2.3 km
9. Einkaufszentrum Lokwerk, Coop Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Migrol Tankstelle, Migrolino Shop 550 m
10. Migros Supermarkt, Post Filiale, Bäckerei Café Schneider 1.2 km
11. «Aldi Suisse» Supermarkt 2.0 km

Impressionen

Hauszugang





Haustür



Windfang



Gäste-WC



Vorplatz EG



Wohn-/Essbereich





Küche



Vorplatz 1. OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer 1. OG



WC 1. OG



Vorplatz DG



Zimmer 4



Vorratskammer



Estrich



Vorplatz UG



Naturkeller



Waschküche



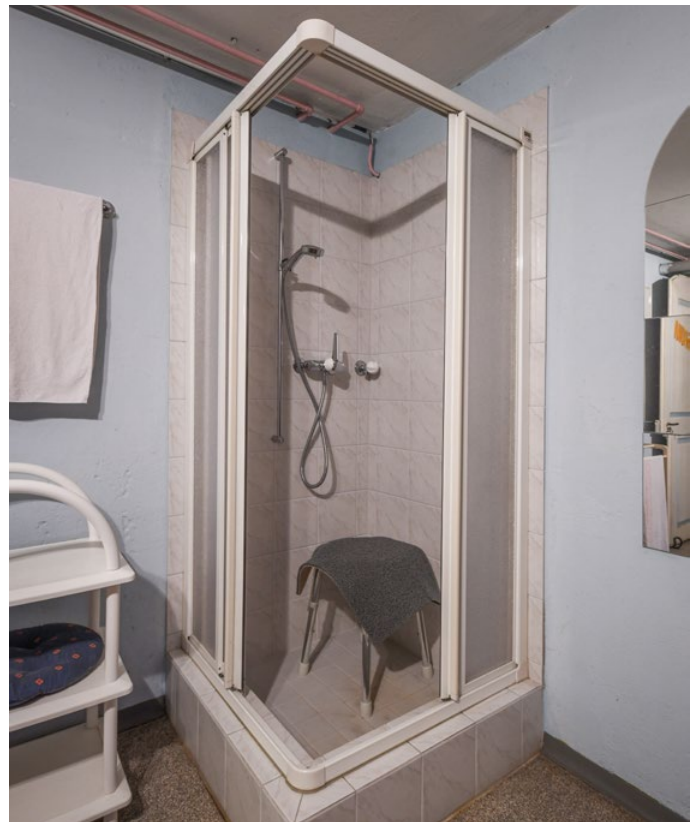
Heizungsraum



Infrarot-Sauna



Dusche



Heizung



Keller



Elektrotabelleau



Wasserzähler



Gaszähler



Garten Hausrückseite





Sitzplatz mit Aussencheminée



Garten Hausvorderseite



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

BRÜHLBERGSTR. 63

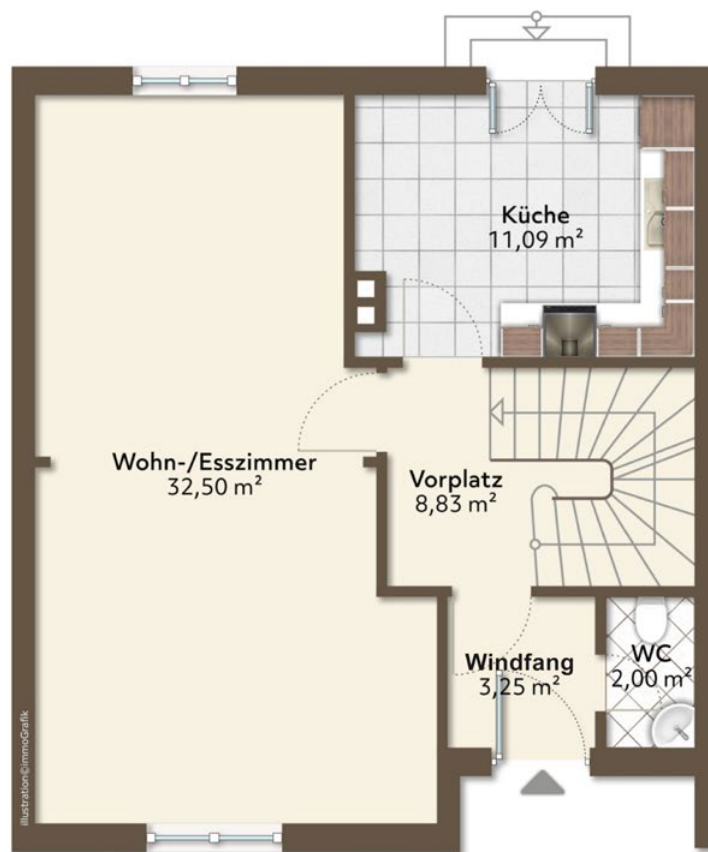
Hauptnutzfläche

57.67 m²

Aussennutzfläche

562.00 m²

Erdgeschoss



1. OBERGESCHOSS

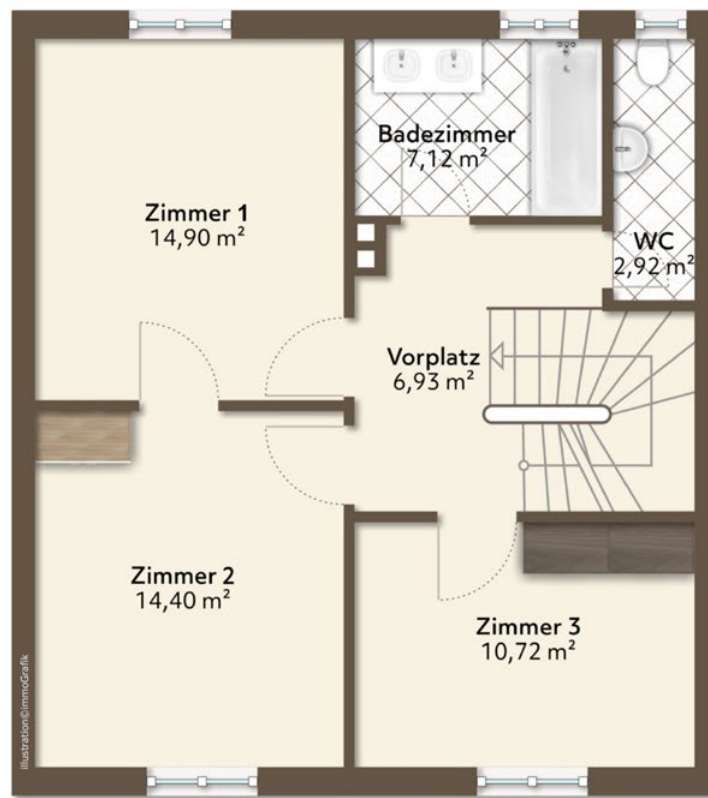
5.5 ZIMMER-REFH

BRÜHLBERGSTR. 63

Hauptnutzfläche

56.99 m²

Obergeschoss



DACHGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

BRÜHLBERGSTR. 63

Hauptnutzfläche

28.73 m²

Nebennutzfläche

26.33 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

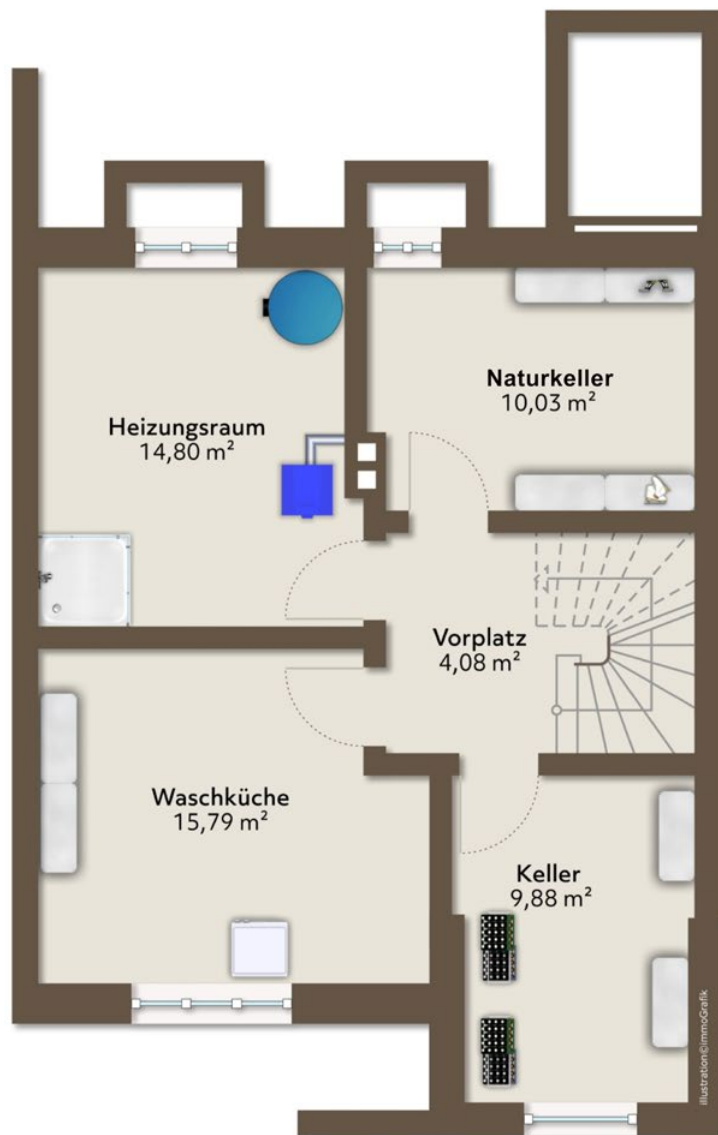
5.5 ZIMMER-REFH

BRÜHLBERGSTR. 63

Nebennutzfläche

54.58 m²

Kellergeschoss



Policen-Nr. 213'520
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST4420

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

719'828

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST02930	Brühlbergstrasse 63 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1911 Schätzung vom 28.02.2014 Schätzgrund: Revision	798	60'490	719'828

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Fassade / Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung 2018 Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holz-Metallfenster Isolierverglasung
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> WC: Lavabo, WC <u>Obergeschoss</u> Bad: Badewanne, Doppellavabo WC: Lavabo, WC
Sonnenschutz	Holzfensterläden Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz
Parkierung	In der blauen Zone
Merkmale	Infrarot-Sauna im Heizungsraum
Schutzobjekt	Inventarobjekt kommunal
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	August 2025 oder nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis **CHF 1'590'000.—**

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



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'590'000.—

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

«WILLKOMMEN IM BRÜHLBERG-QUARTIER»
BRÜHLBERGSTRASSE 63, 8400 WINTERTHUR

