

9 Zimmer-Mehrgenerationenhaus



«GEMEINSAMES WOHNEN MIT PRIVATSPHÄRE»

BRÜHLBERGSTRASSE 35, 8400 WINTERTHUR

«GEMEINSAMES WOHNEN MIT PRIVATSPHÄRE»

Herzlich willkommen an der Brühlbergstrasse 35 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	9 Zimmer-Mehrgenerationenhaus
Adresse	Brühlbergstrasse 35 8400 Winterthur
Baujahr	1911
Parkierung	in der blauen Zone
Kataster-Nr.	ST4473
Zone	W3/2.6
Kubatur	1'180 m ³
Grundstück	337 m ²
Wohnfläche	248.80 m ² Hauptnutzfläche 70.26 m ² Nebennutzfläche 249.00 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Primarschule 280 m Bushaltestelle 400 m Kindergarten 450 m Einkaufszentrum Lokwerk 450 m Migros Supermarkt 1.0 km Hauptbahnhof Winterthur 1.2 km Autobahnzufahrt 2.2 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

Gemeinsames Wohnen mit Privatsphäre

Das 9 Zimmer-Mehrgenerationenhaus 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.

An dieser Lage geniessen Sie ideale Verkehrsanbindungen mit der nahen Autobahnzufahrt «Winterthur Töss» (ca. 4 Fahrminuten), welche gute Anbindung nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Die Bushaltestellen «Loki» und «Gaswerk» befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (450 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.

Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentren Neuwiesen, Lokwerk und Archhöfe) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, während der Migrolino nur 400 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.

Highlights

- ruhige und naturnahe Lage
- ideale ÖV-Anbindungen
- beliebtes Quartier
- Einkauf in nächster Nähe
- umliegende Schulen in Gehdistanz
- eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus
- 3 fast identische Wohneinheiten
- praktische Einbauschränke
- Schwedenofen im 2. OG
- schöner Blick über Winterthur
- beheiztes Dachzimmer
- auf jedem Wohnstock ist ein Badezimmer mit zusätzlichem WC / auch im UG ist ein WC vorhanden
- grosszügige Terrassenfläche mit eingezäuntem Garten
- kann mit geringem Aufwand wieder in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen umfunktioniert werden



Aufbau

Das Mehrgenerationenhaus (ehemals Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen) verfügt über 248.80 m² Hauptnutzfläche, 3 fast identische Wohneinheiten, insgesamt 9 Zimmer sowie 6 Nasszellen.

Durch das Gartentor und über den gepflasterten Weg gelangen Sie von der Strasse zum Haupteingang des Mehrgenerationenhauses. Hinter der Eingangstür erstreckt sich das Entreé, zu dessen Rechten sich gleich eine 5.94 m² grosse Garderobe, mit ausreichend Platz für Ihre Alltagskleider, befindet. Auf der linken Seite liegt der Treppenaufgang, welcher Sie mit den verschiedenen Stockwerken und den jeweiligen Wohneinheiten verbindet. Die drei Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss sowie den zwei Obergeschossen und verfügen über nahezu denselben Grundriss. Dies schafft eine perfekte Voraussetzung für ein harmonisches Familienleben, das Privatsphäre und gemeinsame Zeit vereint. Durch die Eingangstüren der Wohneinheiten gelangen Sie in den jeweiligen Vorplatz, zu dessen Linken sich direkt ein 14.80 m² grosses Zimmer befindet. Dieses ist im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet und das grosse, nach Süden ausgerichtete Fenster sorgt bis in die späten Abendstunden für reichlich Sonnenlicht. Über das Zimmer gelangen Sie direkt in den grosszügigen 17.67 m² grossen Wohnbereich, welcher ebenfalls mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist. Hier befindet sich im 2. Obergeschoss ein Highlight des Hauses: Der Schwedenofen, welcher nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch ein optisches Statement setzt. Auf der rechten Seite des Vorplatzes liegt im Erdgeschoss eine 4.30 m² grosse Abstellkammer, während sich hier in den Obergeschossen ein weiteres Zimmer mit 10.53 m² befindet. Dank des grossen Fensters wird das Zimmer in den Obergeschossen mit viel Tageslicht durchflutet. Daran angrenzend befindet sich zunächst das WC samt Lavabo und Spiegelschränk. Danach folgt die 8.05 m² grosse Küche. Diese ist im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss mit einem Kühlschrank, einem Backofen, einem Kochherd samt Dampfabzug und einem Spülbecken ausgestattet, während die Küche im 1. Obergeschoss nur über einen Dampfabzug verfügt. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Abgeschlossen werden die Wohneinheiten durch ein 3.58 m² grosses Bad, welches mit einer Duschbadewanne, einem Lavabo und einem Spiegelschränk ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss profitieren Sie von einem beheizten 50.09 m² grossen Dachzimmer samt Lavabo. Die grosszügige Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist ein idealer Ort für kreative Projekte, Homeoffice oder eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit.

Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Untergeschoss, wo sich direkt am Treppenabsatz das Elektrotableau befindet. Dieses ist so vorbereitet, dass eine Unterteilung des Hauses in drei Einheiten jederzeit möglich ist. Des Weiteren befinden sich gleich vis-à-vis des Treppenabsatzes zwei Kellerabteile mit reichlich Stauraum.

Gehen Sie geradeaus an den Kellerabteilen vorbei, gelangen Sie in einen 11.82 m² langen Gang, an dessen Ende sich der direkte Zugang zur Sonnen-Terrasse sowie zum Garten befindet. Rechts des Ganges liegt die 11.72 m² grosse Werkstatt mit WC, welche mit der grosszügigen Fläche zusätzlichen Stauraum bietet. Daran angrenzend ist die 13.30 m² grosse Waschküche, welche mit einer Waschmaschine, einem Lavabo sowie der Heizung ausgestattet ist. Abgerundet wird das Untergeschoss durch ein weiteres Kellerabteil, welches über den Boiler sowie den Gas- und Wasserzähler verfügt.

Vervollständigt wird das Mehrgenerationenhaus durch die gepflasterte Terrassenfläche sowie einen beeindruckend grossen, eingezäunten Garten, ideal für Gartenliebhaber oder eine Familie mit Kindern.



Standort Winterthur



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Loki» Linie 1/5/7 | 400 m |
| 2. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 1.2 km |
| 3. | Bahnhof Winterthur Töss S41/SN41, Restaurant «Asia King» | 1.3 km |
| 4. | Autobahzufahrt «Winterthur Töss», Baumarkt Jumbo | 2.2 km |
| 5. | Kindertagesstätte Spielberg, Bäckerei «Brühlgut Stiftung» | 240 m |
| 6. | Kindergarten Tössfeld | 450 m |
| 7. | Primarschule Brühlberg, Ausbildungszentrum Swissmem | 280 m |
| 8. | Sekundarschule Rosenau | 1.9 km |
| 9. | Einkaufszentrum Lokwerk, Coop Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Migrol Tankstelle, Migrolino Shop | 450 m |
| 10. | Migros Supermarkt, Post Filiale, Bäckerei Café Schneider | 1.0 km |
| 11. | «Aldi Suisse» Supermarkt | 2.0 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



Garderobe



Treppenhaus

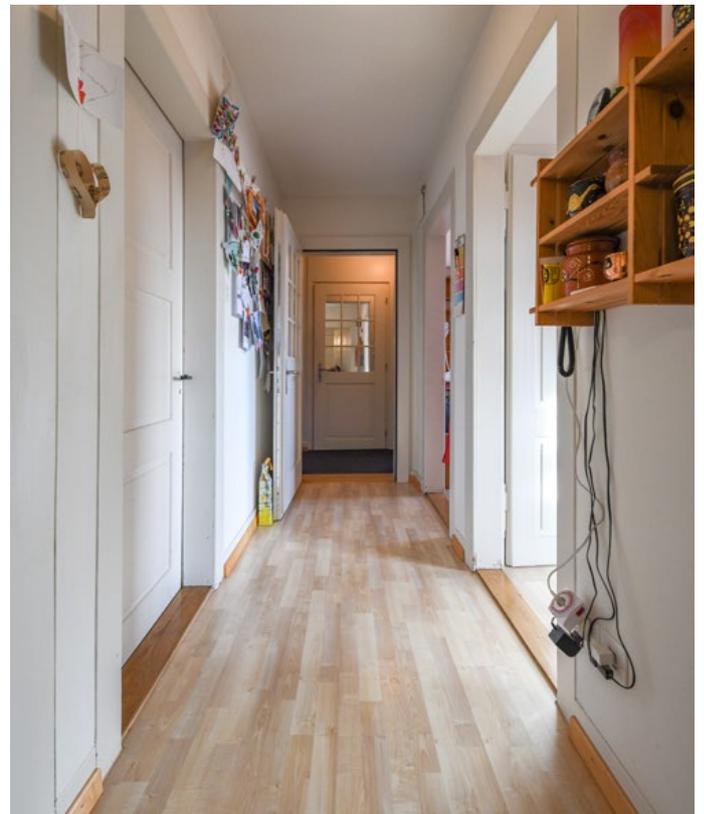


Wohneinheit im Erdgeschoss

Eingang



Vorplatz



Zimmer 1



Wohnzimmer (2)



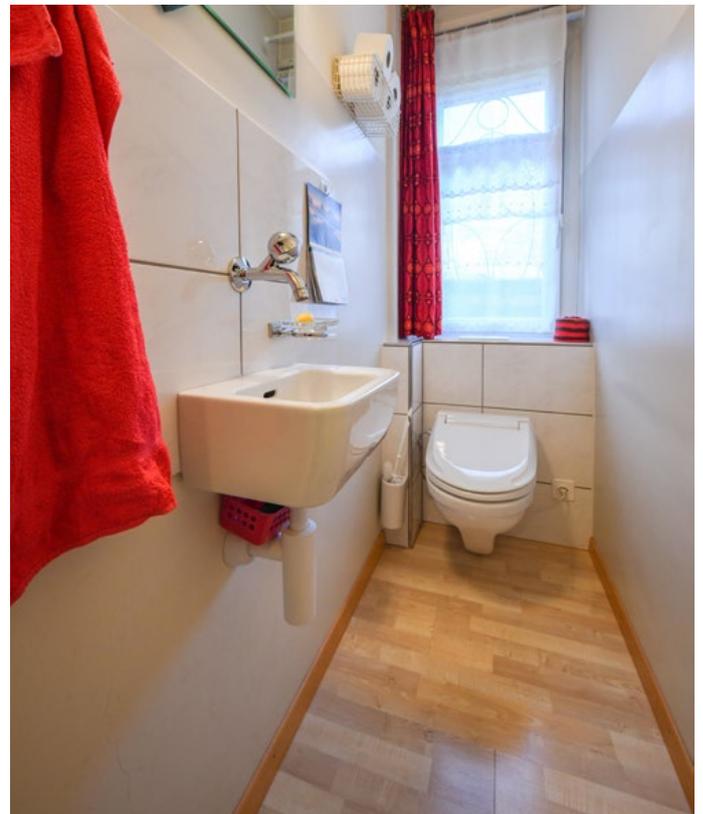
Badezimmer



Gang



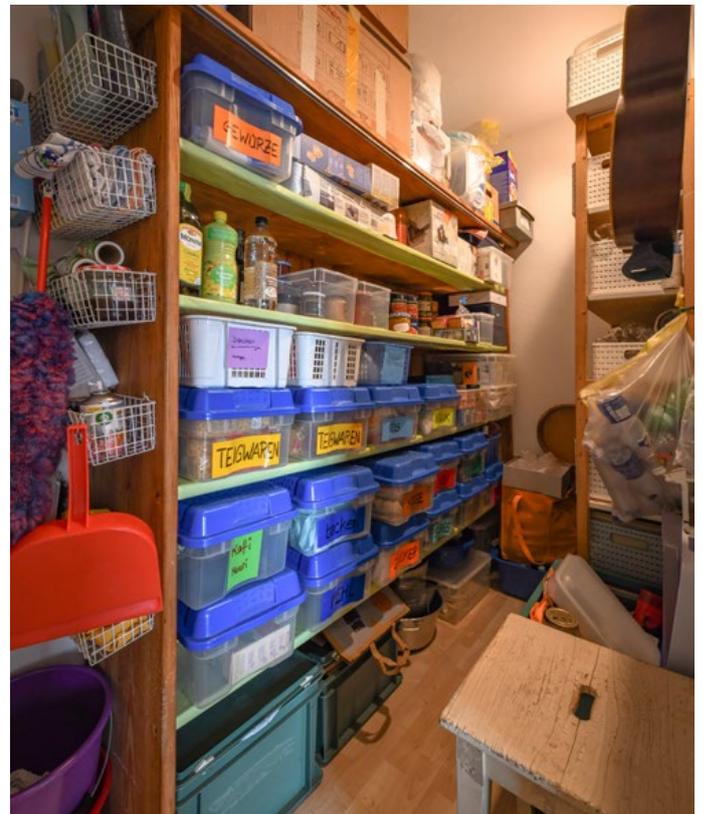
WC



Küche

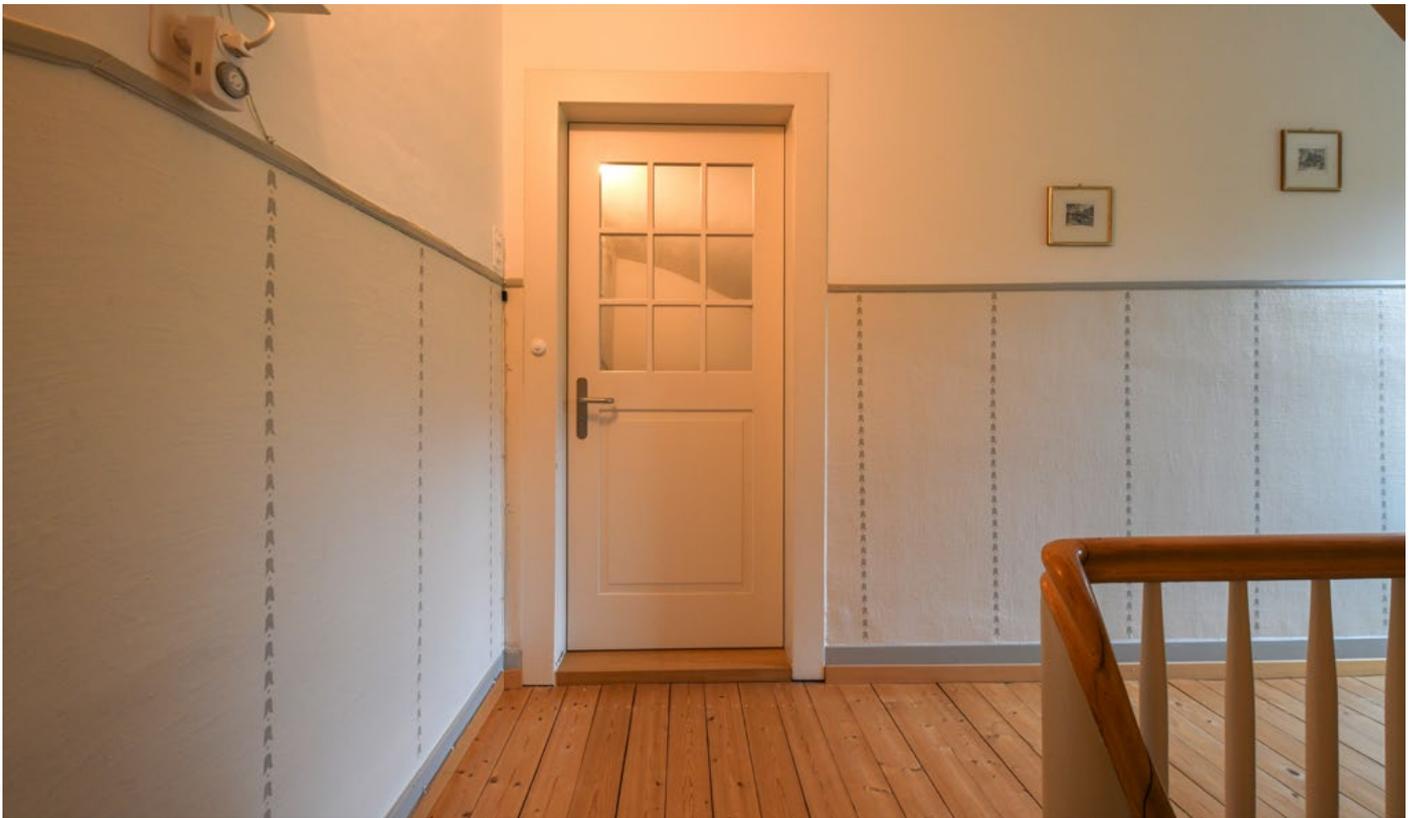


Vorratsraum

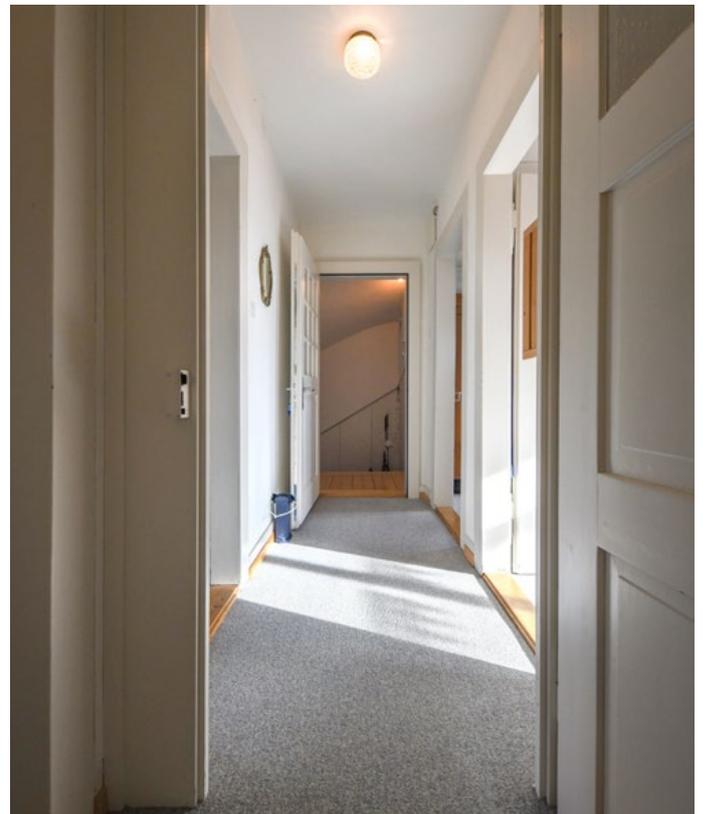
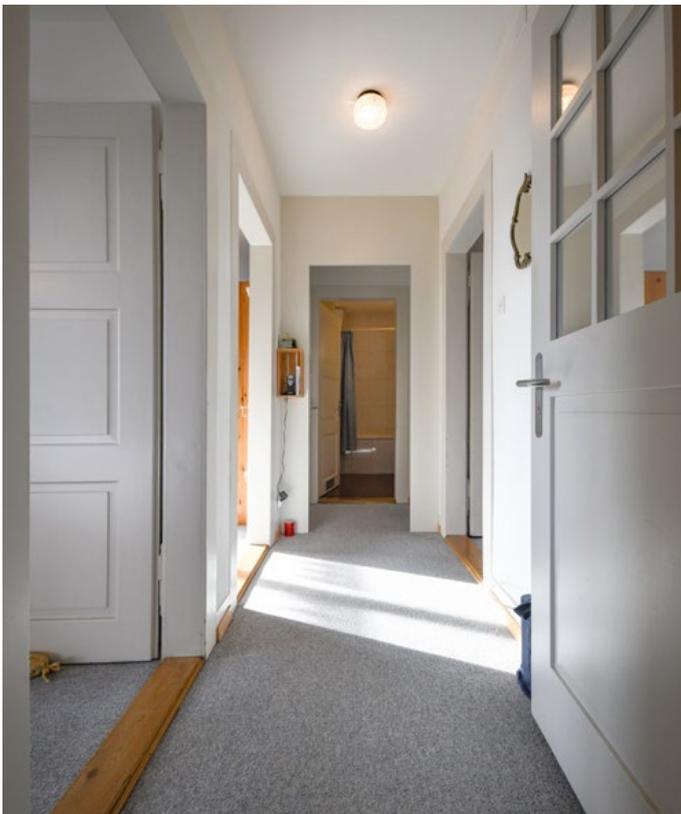


Wohneinheit im 1. Obergeschoss

Eingang



Vorplatz



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



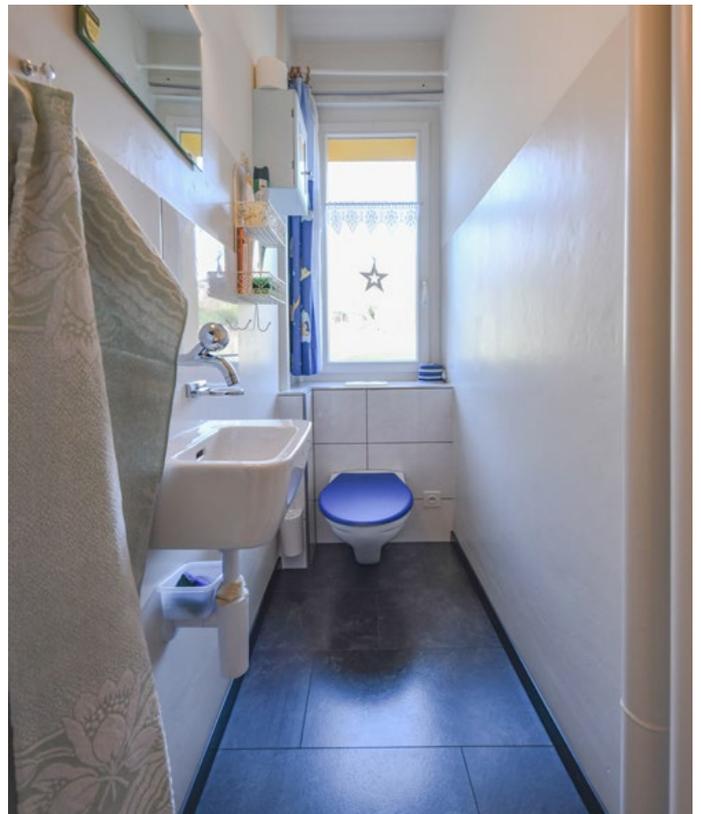
Badezimmer



Gang



WC



Küche

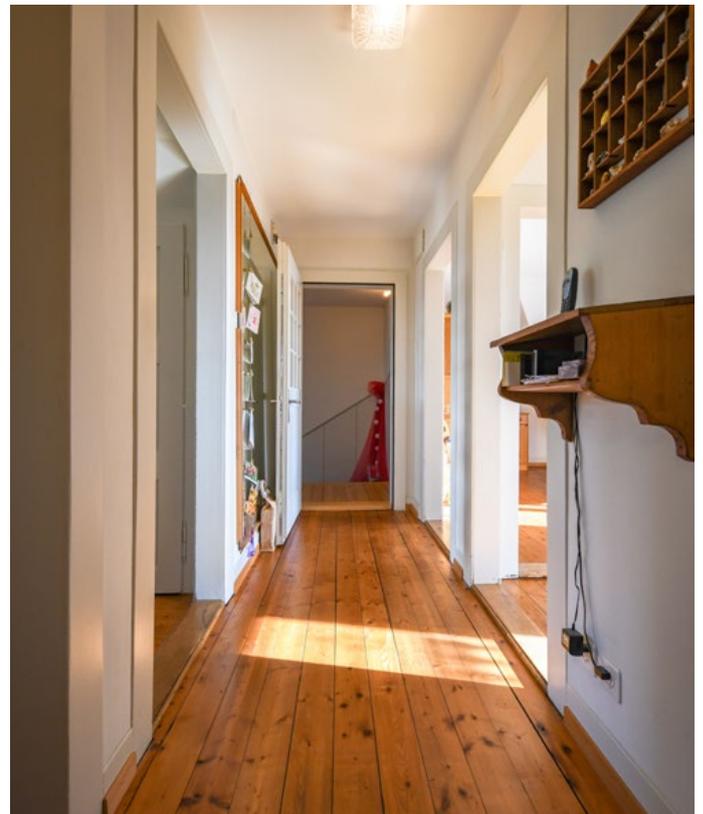


Wohneinheit im 2. Obergeschoss

Eingang



Vorplatz



Zimmer 6



Zimmer 7



Zimmer 8



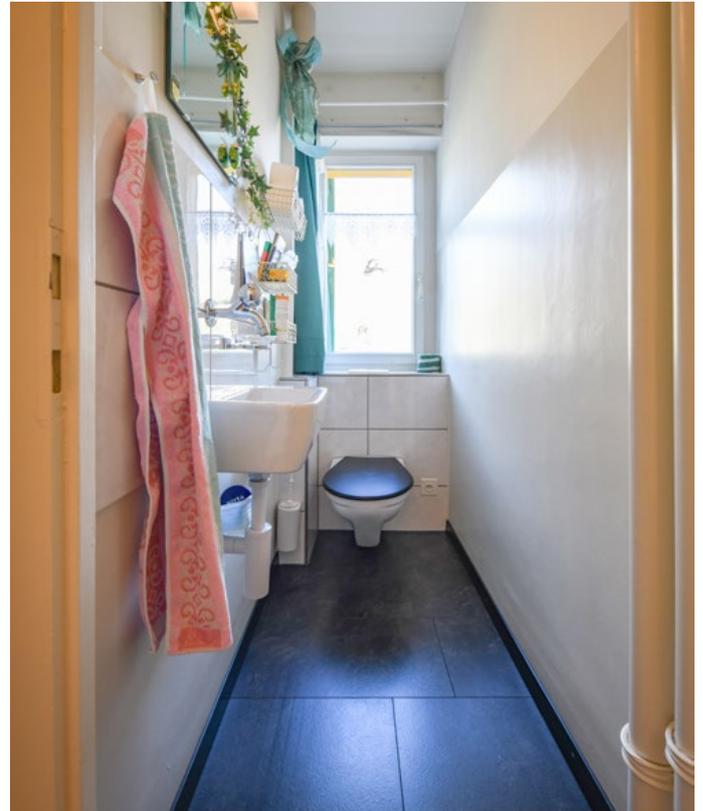
Badezimmer



Gang



WC

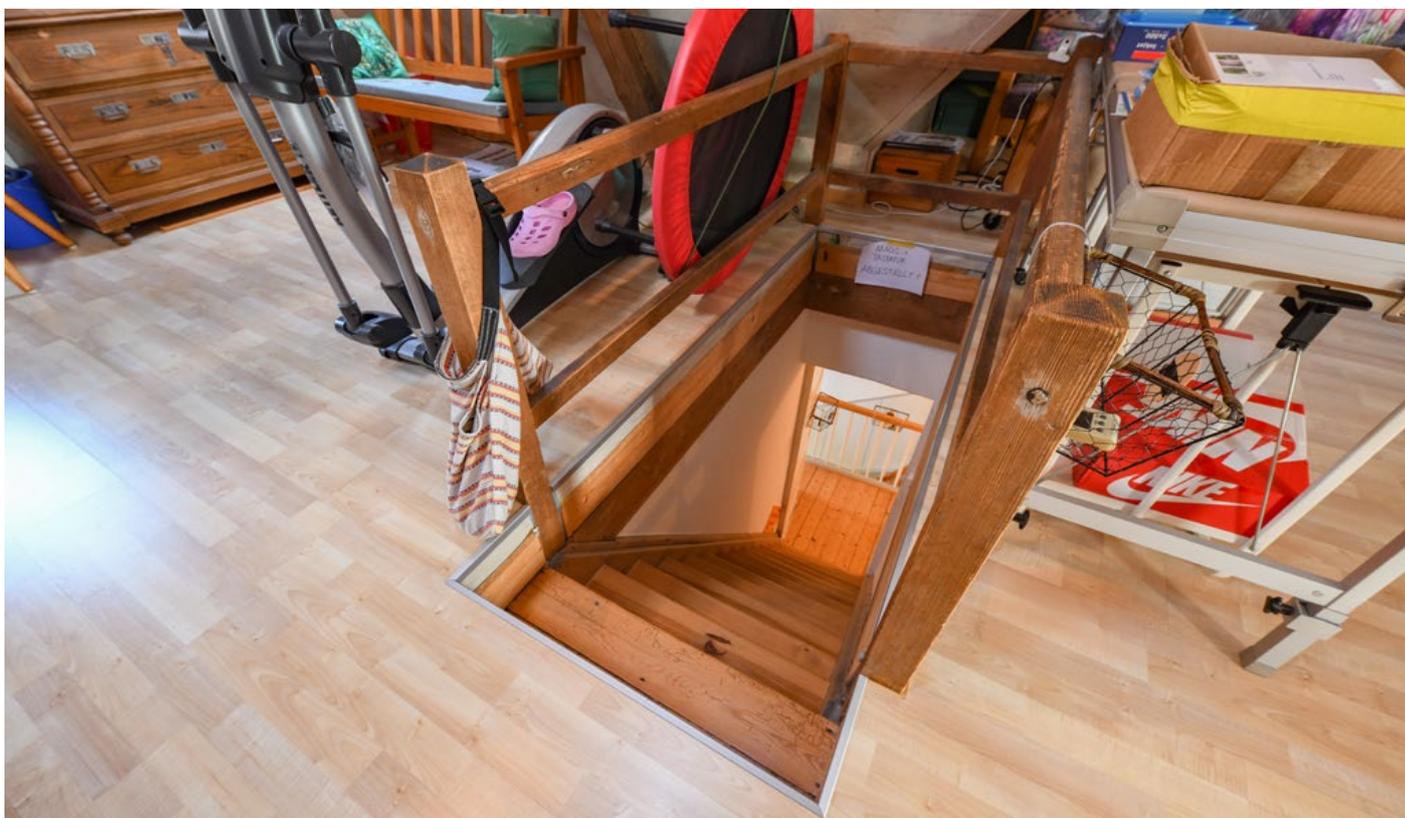
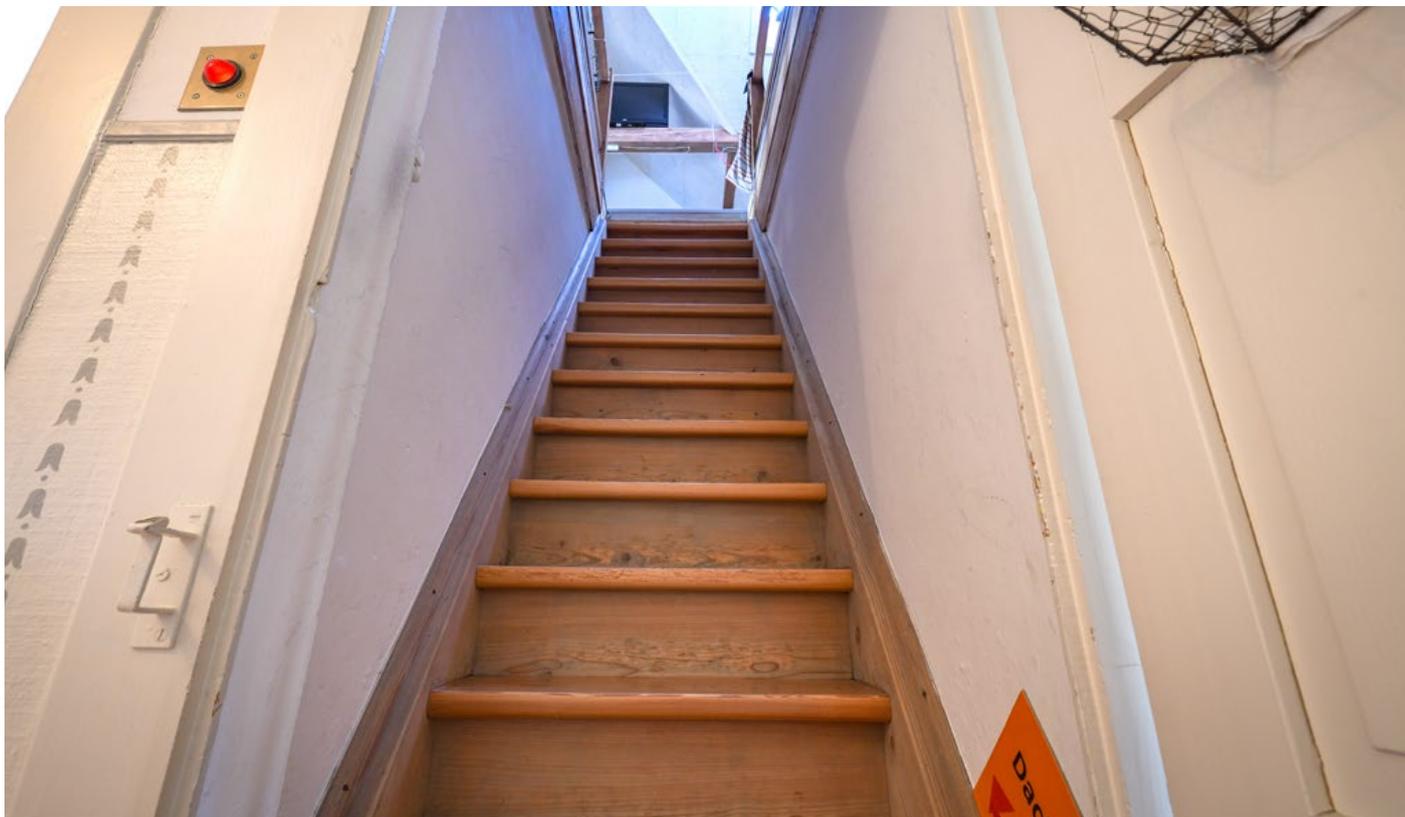


Küche



Dachgeschoss

Treppenaufgang

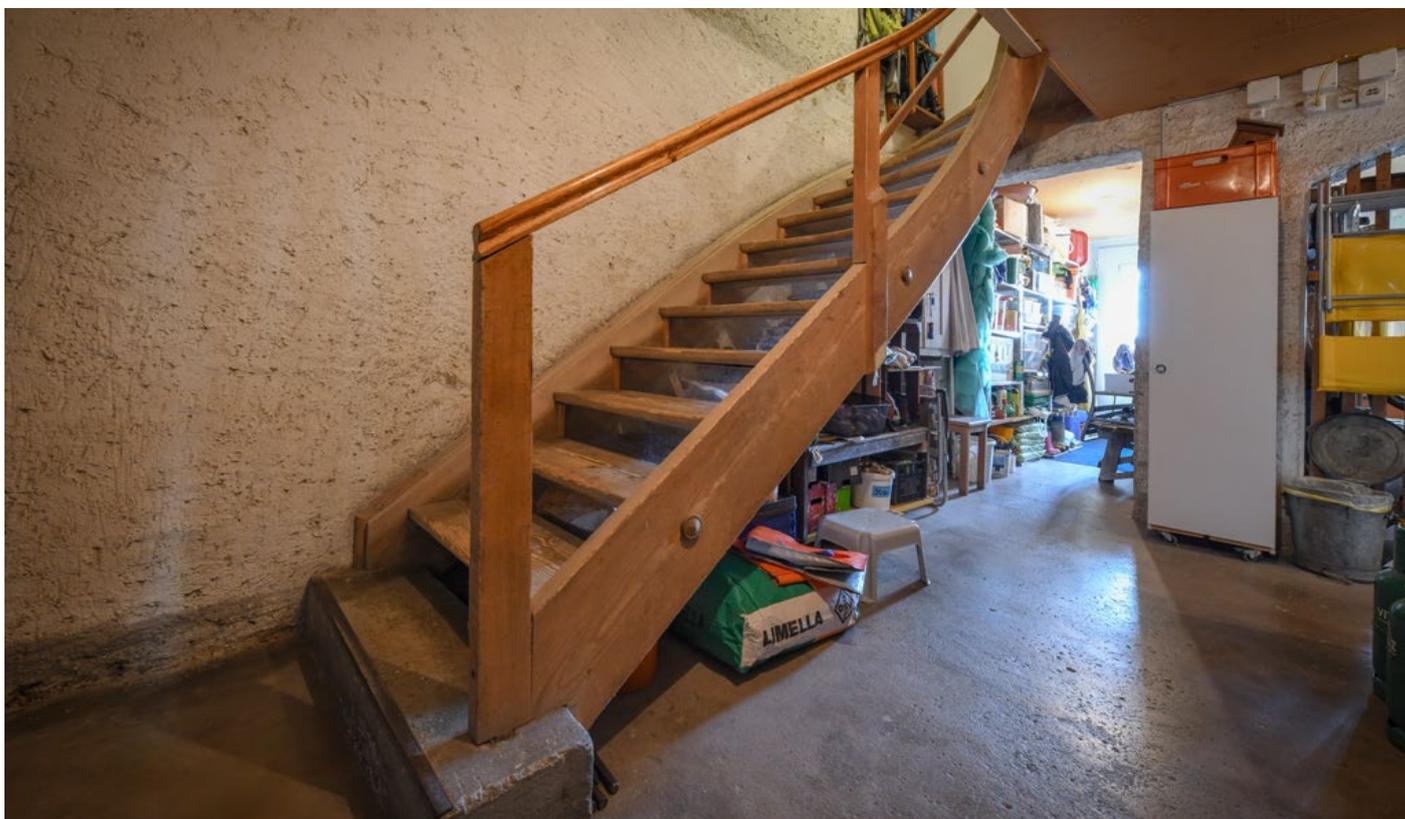


beheiztes Dachzimmer (9)

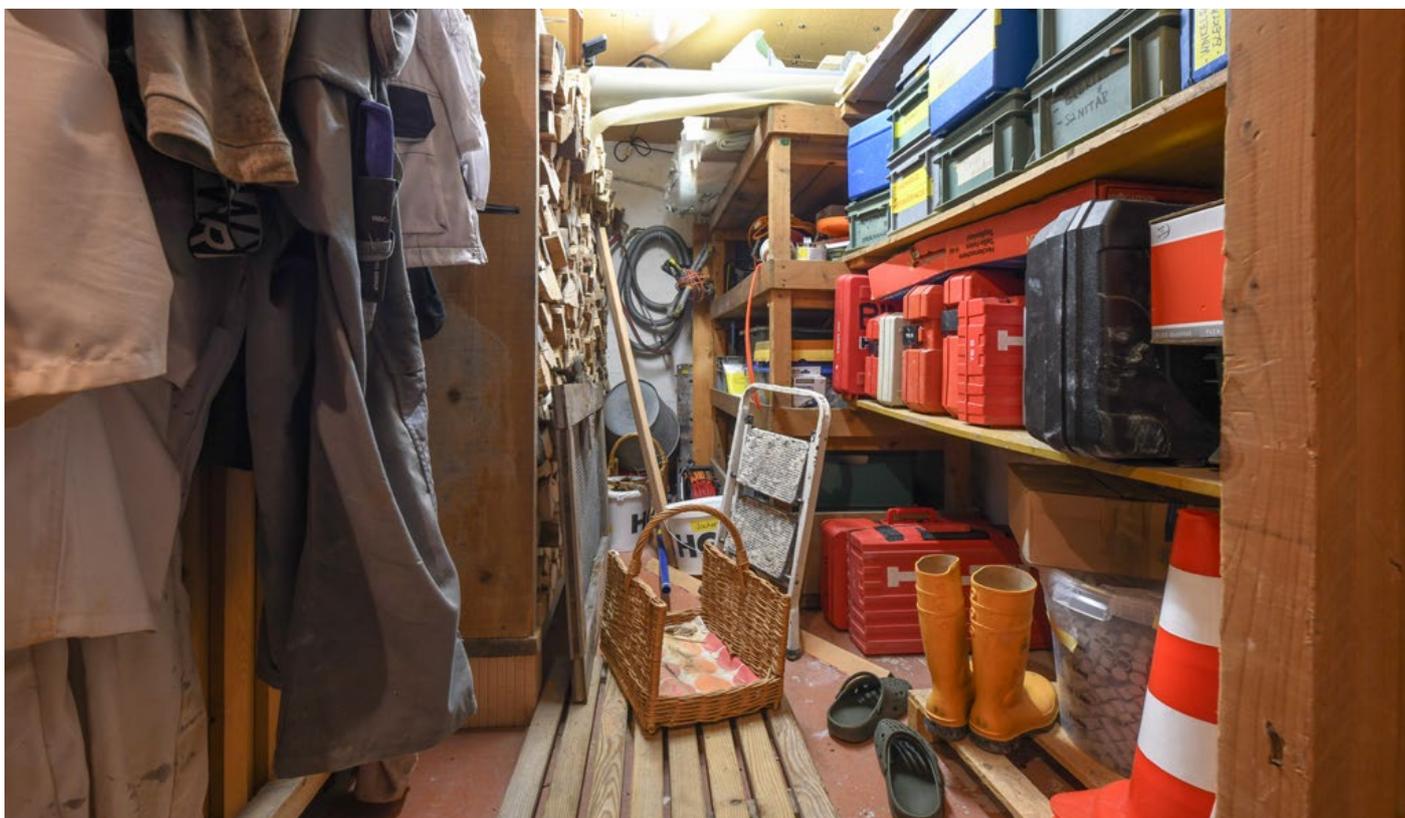


Untergeschoss

Vorplatz



Keller 1



Keller 2



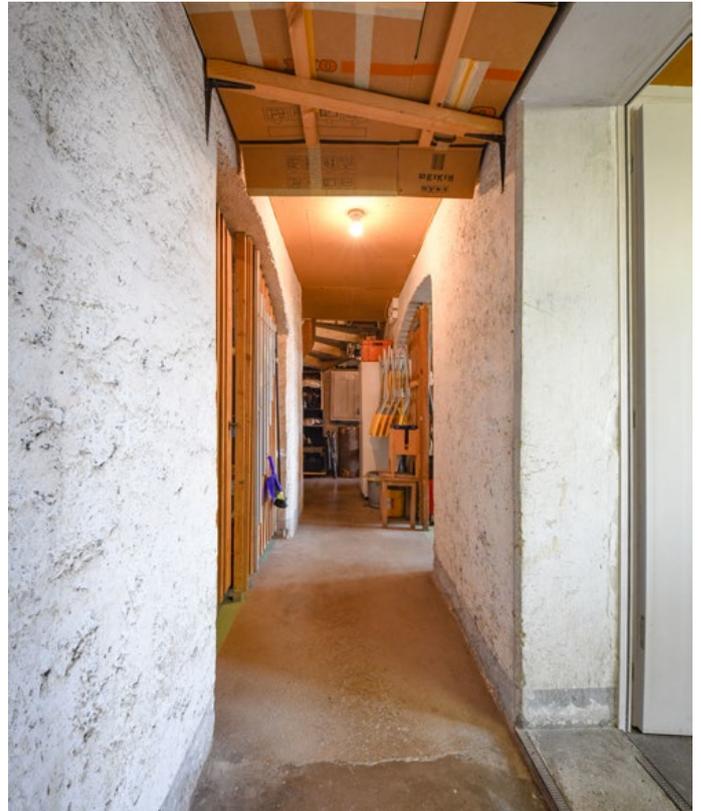
Gang 1



Werkstatt (mit WC)



Gang 2



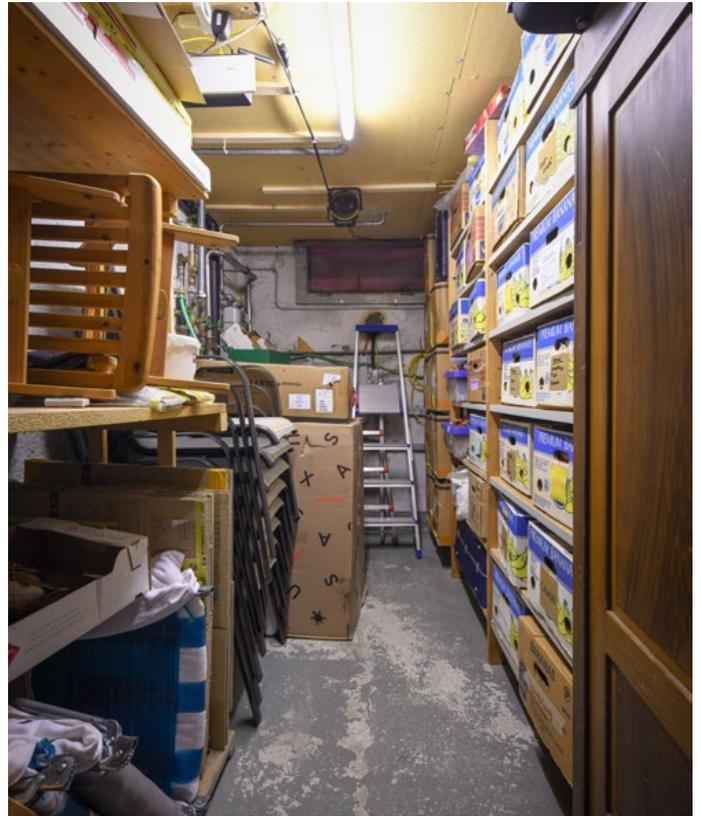
Waschküche



Heizung (in Waschküche)



Keller 3



Gaszähler



Elektrotabelleau



Sitzplatz Hausvorderseite



Terrasse Hausrückseite



Garten





Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

9 ZIMMER-MGH

BRÜHLBERGSTR. 35

Hauptnutzfläche

74.17 m²

Aussennutzfläche

249.00 m²

Erdgeschoss



1. OBERGESCHOSS

9 ZIMMER-MGH

BRÜHLBERGSTR. 35

Hauptnutzfläche

62.27 m²

1. Obergeschoss



2. OBERGESCHOSS

9 ZIMMER-MGH

BRÜHLBERGSTR. 35

Hauptnutzfläche

62.27 m²

2. Obergeschoss



DACHGESCHOSS

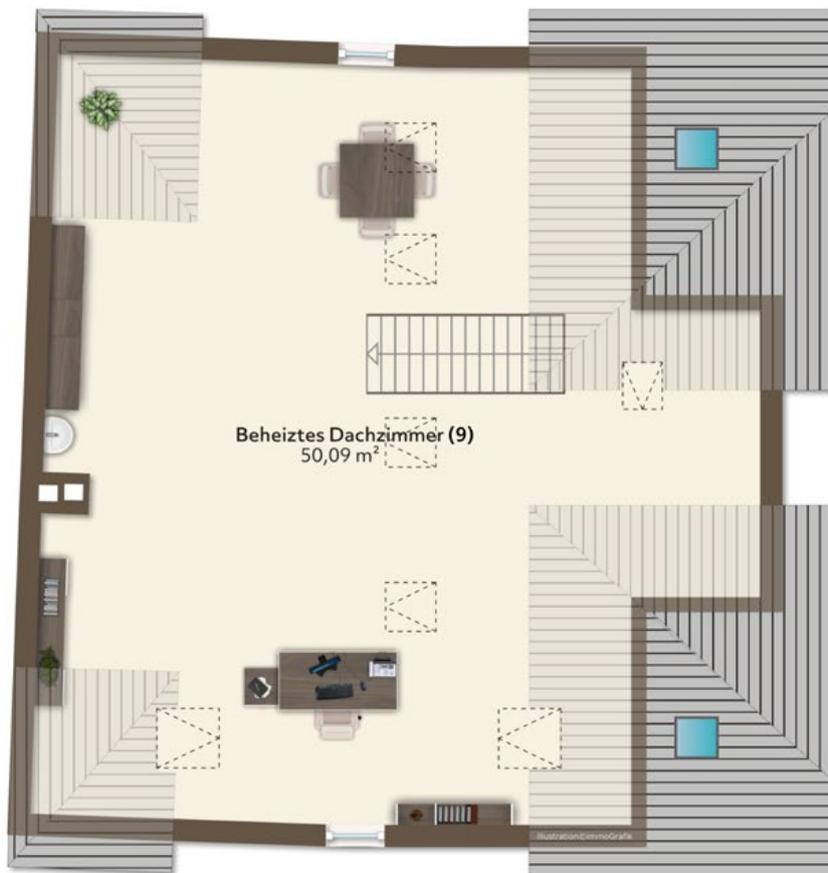
9 ZIMMER-MGH

BRÜHLBERGSTR. 35

Hauptnutzfläche

50.09 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

9 ZIMMER-MGH

BRÜHLBERGSTR. 35

Nebennutzfläche

70.26 m²

Kellergeschoss

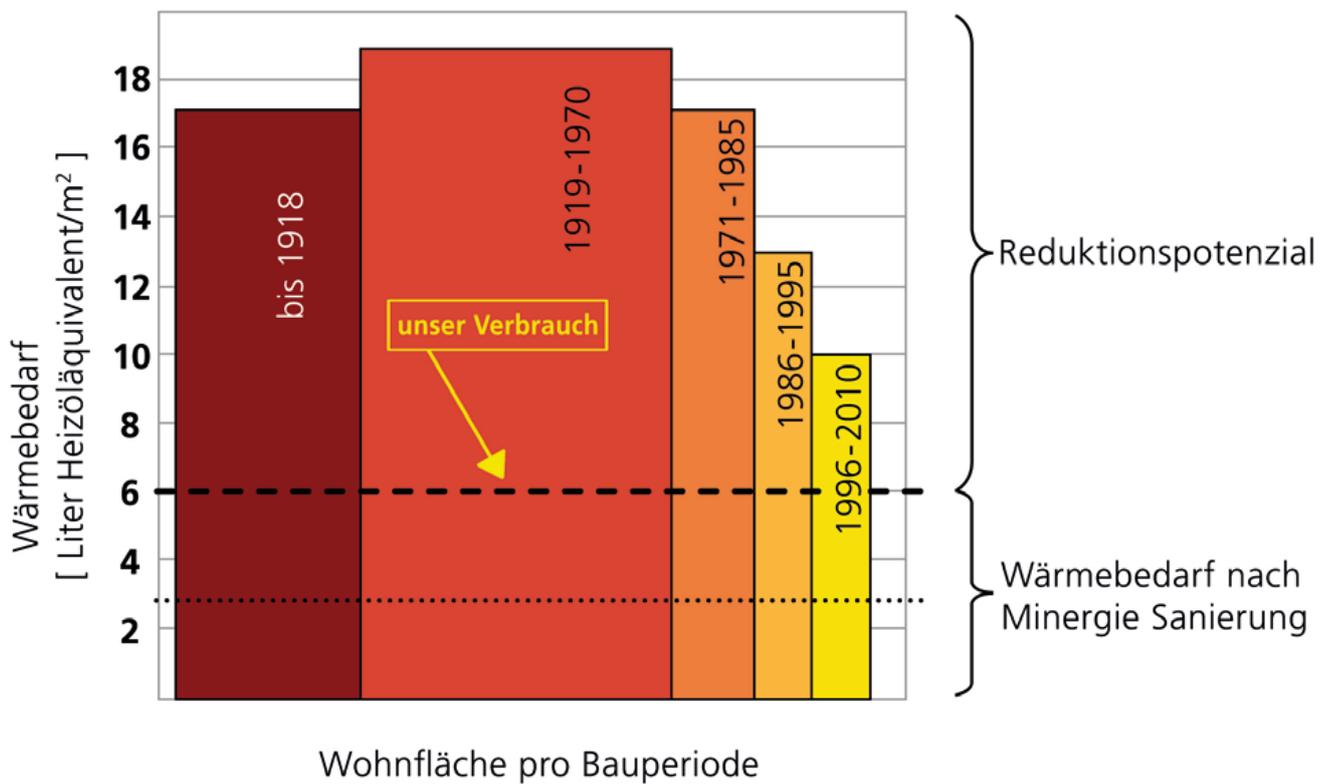


Zugang zum Garten

Wärmeverbrauch

Das Gebäude ist vorbildlich saniert.

Es befindet sich energetisch mit der Energiekennzahl von 62 kWh/m² im Jahr im Bereich der Wärmedämmvorschriften vom Jahr 1999 bis 2010 und zwar in einem Bereich, in dem sich Minergiegebäude bewegen.



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Winterthur Altstadt

Grundbuch			Blatt	EGRID			1/3
Winterthur-Stadt			1089	CH559020790862			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung	Änderung			Mutation
ha	a	m2		Datum	Beleg		
		3	37	Kataster ST4473, Plan 47, Brühlbergstrasse Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 230ST02904, Brühlbergstrasse 35 Bodenbedeckung Gebäude Gartenanlage	31.08.2020		Bestandesänderung
			88				
			88				
		2	49				
Eigentum							
Ziffer	Bezeichnung			Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							

Rechtswirksame Eintragungen

05.12.2024, 08.22 Uhr

Grundbuchamt Winterthur Altstadt

Grundbuch			Blatt	EGRID			2/3
Winterthur-Stadt			1089	CH559020790862			
Vormerkungen							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
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	11.06.2008	336	CH2211-0000-0000-43441			

Rechtswirksame Eintragungen

05.12.2024, 08.22 Uhr

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Stadt	1089	CH559020790862	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	05.12.2024, 08.22 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

05.12.2024, 08.22 Uhr

Datum/Zeit:
05.12.2024, 08:22 Uhr

A24-002460/fs
Auszug 2024/1080

Gebühr CHF 30.00

GRUNDBUCHAMT WINTERTHUR-ALTSTADT


Marcel Bestler, Notariatsassistent



Coll: 

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 213'545
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST4473

18. November 2024

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'250'000

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-ST02904	Brühlbergstrasse 35 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1911 Schätzung vom 18.11.2024 Schätzgrund: Revision	1'180	105'042	1'250'000

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.

Gebäudebeschrieb detailliert

Gemeinde/Quartier	Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr.	230.ST4473
GVZ-Nr.	230-ST02904
Zweckbestimmung	2020, Wohnhaus
Erstellungsjahr	1911
Gebäudeadresse/n	Brühlbergstrasse 35, 8400 Winterthur
Versicherungssumme CHF	1'250'000

Detaillierte Beschreibung	Versicherungsart	Versicherungswert CHF
Gebäude		1'203'600
Wohnhaus	Neuwert	1'203'600
Heizungsanlagen		46'400
Gasheizung, Wärmeverteilung	Neuwert	46'400

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise	
Dach	Kreuzgiebeldach mit Doppeldach Biberschwanzziegel	
Wände	<u>Aussenwände</u> Backstein mit Zementanwurf, Kellenwurf 6-8 mm, Gesamtdicke ca. 35 cm	
	<u>Innenwände</u> Backstein mit Grundputz und feinem rustikalen Deckputz	
	<u>Keller</u> Stampfbeton	
	<u>Decken</u> EG bis Dach: Zwischendecke und Holzriemen Keller: Stampfbeton mit Stahlträger	
Heizung	Gasheizung 2008 Wärmeabgabe über Bodenheizung sowie Radiatoren	
Fenster	Holzfenster 2-fach Isolierverglasung	
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u>	<u>1. Obergeschoss</u>
	Bad: Badewanne, Lavabo	Bad: Dusche, Badewanne, Lavabo
	WC: Lavabo, WC	WC: Lavabo, WC
	<u>2. Obergeschoss</u>	<u>Untergeschoss</u>
Bad: Badewanne, Lavabo	WC in Werkstatt	
WC: Lavabo, WC		

Sonnenschutz	Knickarm-Markise bei Terrasse Holzfensterläden
Parkierung	In der blauen Zone
Merkmale	Schwedenofen 3 Wohneinheiten
Renovationen	Gesamtsanierung 2005-2009 Total CHF 455'000.—
Schutzobjekt	Im kommunalen Inventar Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne mehr Informationen zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Frühestens ab 1. August
Verkaufsrichtpreis	CHF 2'150'000.—

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 2'150'000.—

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!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

«GEMEINSAMES WOHNEN MIT PRIVATSPHÄRE»

BRÜHLBERGSTRASSE 35, 8400 WINTERTHUR

