

## 2.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«WILLKOMMEN IM LIND-QUARTIER»

RYCHENBERGSTRASSE 23, 8400 WINTERTHUR



# «WILLKOMMEN IM LIND-QUARTIER»

## Herzlich willkommen an der Rychenbergstr. 23 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	2.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	Rychenbergstrasse 23 8400 Winterthur
Baujahr	1976
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz 1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	ST8615
Wohnzone	W3/2.6
Kubatur total	7'195 m <sup>3</sup>
Grundstück	1'506 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	59.73 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 12.15 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 70.00 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	Wohnung 42/1000 Tiefgarage 1/22
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023 CHF 156'284.68 Anteil Eigentümer CHF 6'677.47
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 5'300.— inkl. EF

# Beschreibung

Die 2.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen am Lindberg in der Nähe des Stadtsitals. Die Umgebung ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die naturnahe Lage bietet Ihnen viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Velotouren und Vitaparcours auf dem Lindberg. Trotzdem profitieren Sie von der städtischen Infrastruktur mit guten Verkehrsanschlüssen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielen Vereinsangeboten.

An dieser Lage sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an den Individualverkehr angebunden. Die nahe Autobahnzufahrt «Winterthur, Ohringen», welche Sie mit Zürich, St. Gallen und dem Flughafen Kloten verbindet, erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten. Die Bushaltestelle «Bachtelstrasse» befindet sich 250 m entfernt und verbindet Sie mit dem Bahnhof Winterthur, welcher über ausgezeichnete S-Bahn-Anschlüsse verfügt. Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Manor, Einkaufszentrum Rosenberg) sind in maximal 7 Fahrminuten erreichbar und in der näheren Umgebung befinden sich eine Vielzahl an Restaurants und Cafés. Im Umkreis von ca. 1 km befindet sich zudem eine Auswahl an Kindergärten (Wiesenstrasse, Feldstrasse, Unterrütiweg) und Primarschulen (Wüflingerstrasse und Wiesenstrasse). Die Sekundarschule Feld ist ebenfalls gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Eigentumswohnung verfügt über 59.73 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 2.5 Zimmer, 1 Nasszelle sowie 1 Tiefgaragenparkplatz + 1 Aussenparkplatz.

Über den breiten Treppenaufgang gelangen Sie von der Strasse zum Haupteingang des Mehrfamilienhauses mit Eingangshof und Oberlicht. Die Eigentumswohnung befindet sich auf der linken Seite vom Eingangshof. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée. Auf der rechten Seite ist das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und WC. Den Gang hinunter befindet sich ein 4 m<sup>2</sup> grosser Zwischenraum mit praktischen Einbauschränken. Hier können zum Beispiel die Alltagskleider oder Putzutensilien gut verstaut werden. Auf der linken Seite ist die Küche mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank und Waschbecken. Direkt gegenüber befindet sich das 14.2 m<sup>2</sup> grosse Schlafzimmer mit Blick auf die Grünfläche. Abschliessend folgt der 24 m<sup>2</sup> grosse Wohn- und Essbereich. Dieser verfügt über einen direkten Zugang zum grosszügigen Balkon mit 22 m<sup>2</sup>. Der Balkon ist teilweise gedeckt, verfügt über zwei Knickarm-Markisen und bietet einen Blick ins umliegende Quartier. Zudem gelangen Sie von hier zur Grünfläche am Hang.

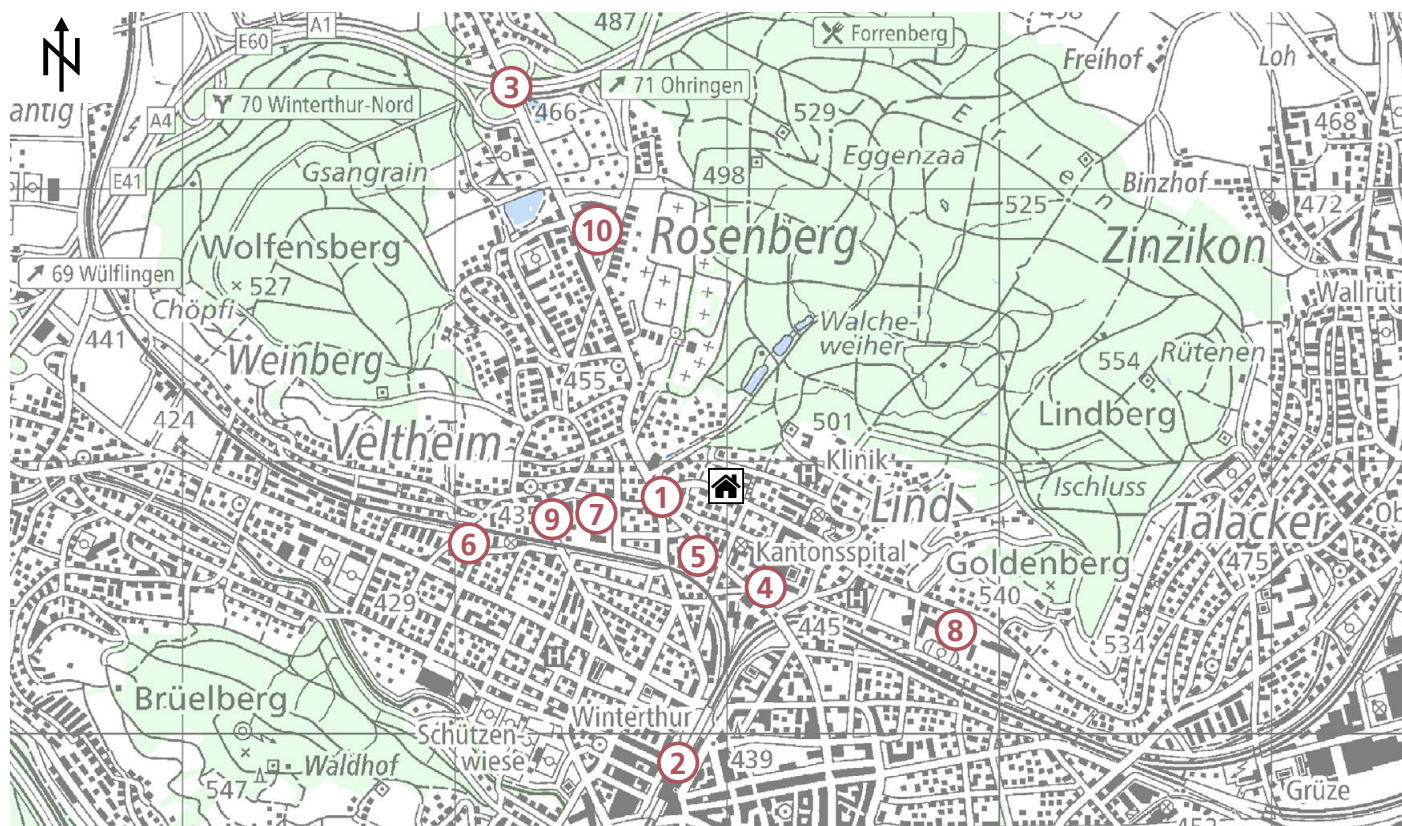
Der eigene Kellerraum mit 12.15 m<sup>2</sup> befindet sich in der Wohnung und kann durch den kleinen Flur neben dem Schlafzimmer erreicht werden.

Im Untergeschoss sind zudem die gemeinschaftlich genutzte Waschküche, eine Sauna, der Veloraum, sowie ein Fitness-Raum.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch 1 Tiefgaragenparkplatz sowie 1 Aussenparkplatz.



# Standort Winterthur



- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Bachtelstrasse» Linie 3   | 250 m  |
| 2.  | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National   | 1.5 km |
| 3.  | Autobahnezufahrt «Ohringen»   | 2.3 km |
| 4.  | Kantonsspital Winterthur, Apotheke, Parkhaus  | 600 m  |
| 5.  | Kindergarten «Äusseres Lind»  | 400 m  |
| 6.  | Primarschule «Wiesenstrasse»  | 1.2 km |
| 7.  | Sekundarschule Feld   | 650 m  |
| 8.  | Langgymnasium «Kantonsschule Rychenberg»,<br>Gymnasium «Im Lee», Musikschule und Konservatorium | 1.1 km |
| 9.  | Coop Supermarkt   | 800 m  |
| 10. | Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop  | 1.7 km |

# Impressionen

## Eingangshof



## Wohnungszugang



# Entrée







## Badezimmer



# Küche



# Zimmer



## Wohn-/Essbereich



## Flur



## Keller





## Balkon





**Garten am Hang**



## Eingangshof mit Oberlicht



## Lift





## **gemeinschaftlicher Waschraum**



## **gemeinschaftlicher Fitness-Raum**





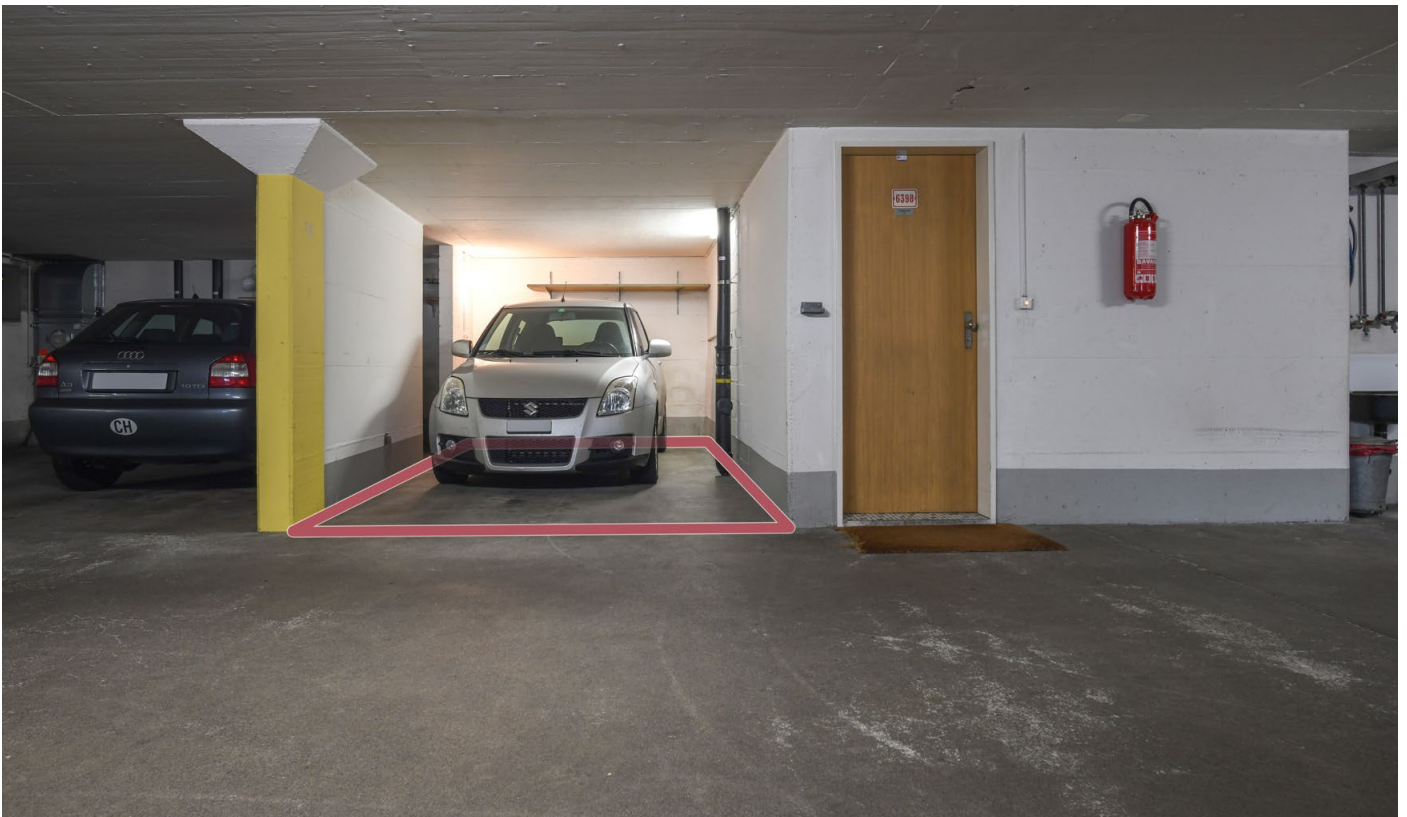
# gemeinschaftliche Sauna



## Veloraum



## Tiefgaragenparkplatz



# Umgebung





# Grundriss

1. OBERGESCHOSS

2.5 ZIMMER-WHG

RYCHENBERGSTRASSE 23

Hauptnutzfläche

59.73 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche

12.50 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

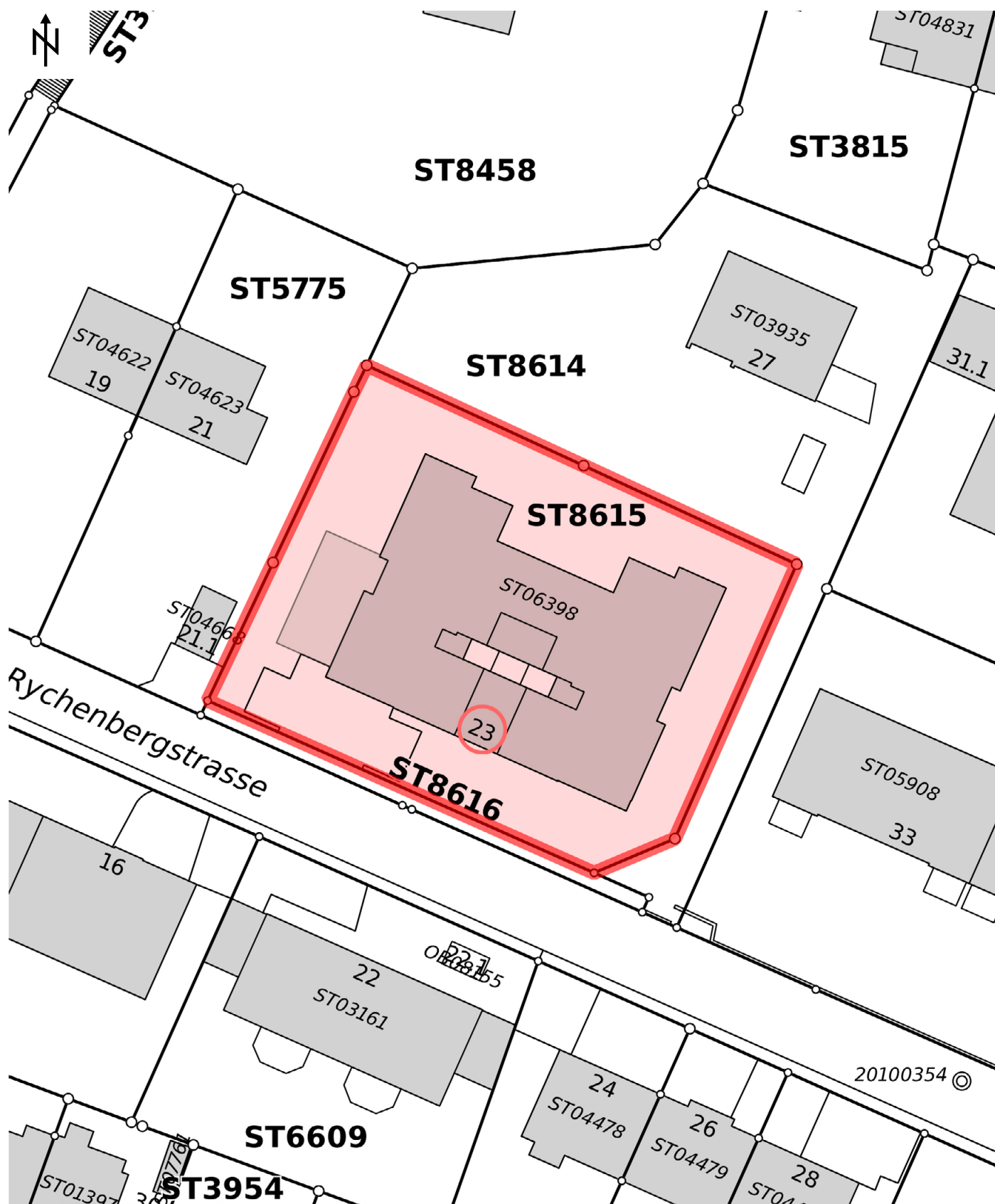
70.00 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Katasterplan





**Policen-Nr.** 214'991  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Stadt  
**Grundstück-Nr.** 230.ST8615

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**5'868'731**

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- Stadt	230-ST06398	Rychenbergstrasse 23 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1976 Schätzung vom 08.04.2021 Schätzgrund: Umbau	7'195	493'171	5'868'731

### 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
Fassade / Dach	Flachdach
Heizung / Lüftung	Ölheizung 2019 Wärmeabgabe über Radiatoren
Wände	<u>Fassade</u> Durisolstein-Mauerwerk 20 cm stark  <u>Decken</u> Armierter Eisenbeton, mindestens 18 cm stark, massiv, als schallhemmende Konstruktion ausgeführt  <u>Innenwände</u> Wohnungswände in Kalksandstein ca. 30 cm stark gemauert Wände Treppenhaus im Bereich der Wohnungen in Kalksandstein 20 cm
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Knickarmmarkise bei Balkon
Sanitäranlagen	Nasszelle mit Duschbadewanne, Lavabo und WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 16 1 Aussenparkplatz Nr. C

Merkmale	Lift 2019  Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Waschraum, Veloraum, Fitness-Raum, Sauna
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug, Protokolle sowie Abrechnungen auf Anfrage zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 590'000.—</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 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 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!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

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

«WILLKOMMEN IM LIND-QUARTIER»

RYCHENBERGSTRASSE 23, 8400 WINTERTHUR

