

Einseitig angebautes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«NATUR- UND DOCH STADTNAH»

ZINZIKERBERGSTRASSE 72, 8404 WINTERTHUR

«NATUR- UND DOCH STADTNAH»

Herzlich willkommen an der Zinzikerbergstr. 72 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	Einseitig angebautes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Zinzikerbergstrasse 72 8404 Winterthur
Baujahr	1980
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 12
Kataster-Nr.	OB13376
Zone	W2/2.0
Kubatur	606 m ³
Grundstück	254 m ²
Wohnfläche	113.56 m ² Hauptnutzfläche 55.47 m ² Nebennutzfläche 172.00 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 500 m Kindergarten 700 m Primarschule 700 m Schwimmbad 850 m Sekundarschule 1.0 km Migros Supermarkt 1.3 km Bahnhof Oberwinterthur 1.6 km

Beschreibung

Natur- und doch stadtnah

Das einseitig angebaute 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen und an erhöhter Lage im Stadtkreis Oberwinterthur am Rande von Winterthur. Das Einfamilienhausquartier ist naturnah, familienfreundlich und verkehrsberuhigt (30er Zone). Diese Gegend bietet eine einzigartige Kombination aus natürlicher Schönheit und urbanem Lebensstil. Sie profitieren von einer unvergleichlichen Ruhe und Privatsphäre, während die Stadt Winterthur mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie den vielfältigen kulturellen Angeboten bequem erreichbar ist.

Die Bushaltestelle «Zinzikon» liegt nur 7 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Von hier aus sind Sie mit dem Bus Nr. 1 in wenigen Minuten am Bahnhof Winterthur, wo Sie von guten S-Bahn-Anschlüssen profitieren. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe liegen in nächster Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Für den grossen Einkauf eignet sich der Coop und die Migros im Zentrum von Oberwinterthur.

Das Einfamilienhaus verfügt über 113.56 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 3 Nasszellen sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit Garderobe und Einbauschränken. Direkt zu Ihrer Linken folgt das Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank und Fenster. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den Essbereich mit 10.50 m², der ausreichend Platz für Familie und Gäste bietet. Die Küche grenzt an den Essbereich an und verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Über 6 Stufen im Entrée gelangen Sie runter zum grosszügigen Wohnbereich mit 21 m². Dank der grossen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich. Das Cheminée setzt einen schönen Akzent und kann zur zusätzlichen Wärmezeugung genutzt werden oder einen gemütlichen Abend unterstreichen. Von hier gelangen Sie zum gedeckten und befestigten Aussensitzplatz sowie in den Garten, welcher zur Entspannung mit Aussicht einlädt. Zusätzlich verfügt der Wohnbereich über eine Sichtbalkendecke.

Über 9 Treppenstufen gelangen Sie ins das nächste Zwischengeschoss. Zu Ihrer Linken befindet sich das 3.68 m² grosse Badezimmer mit WC, Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und Fenster. Zu Ihrer Rechten erwarten Sie zwei Zimmer mit jeweils 10.90 m² und 11.30 m². Beide Zimmer bieten einen Ausblick auf die Stadt Winterthur und sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Zudem sind beide Zimmer mit einer Täferwand verkleidet.

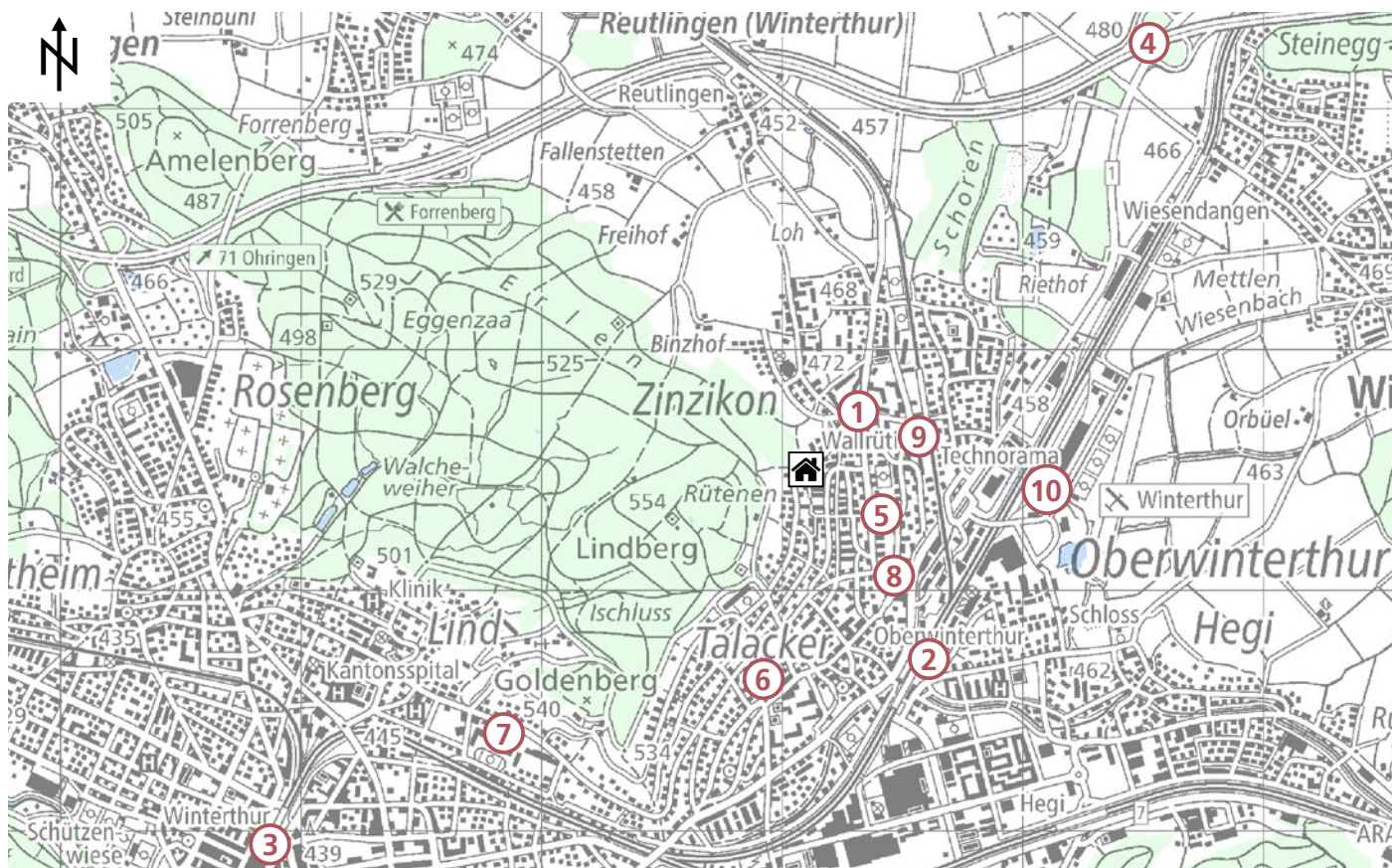


Über 4 Treppenstufen gelangen Sie zu zwei weiteren Zimmer mit jeweils 10 m² und 14.52 m². Beide Zimmer bieten einen Ausblick auf das umliegende Quartier und sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Abschliessend folgt das Badezimmer mit Duschbadewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und Fenster. Zudem befindet sich im Badezimmer die ausziehbare Treppe in den Estrich. Dank den grossen Raumhöhen im Obergeschoss wirken die Räume gross und luftig.

Im Untergeschoss befindet sich der Waschraum mit Waschmaschine, Tumbler, Entkalkungsanlage sowie einen Wassertrog. Der Zugang zum Tankraum befindet sich ebenfalls im Waschraum. Danach folgt der Heizraum mit 6.88 m². Zusätzlich gibt es im Untergeschoss einen 15.33 m² grossen Hobbyraum/eine Werkstatt und einen Schutzraum mit 12.18 m².

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den gepflegten Garten, ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde sowie den Tiefgaragenparkplatz.

Standort Winterthur



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Zinzikon» Linie N1 | 500 m |
| 2. | Bahnhof Oberwinterthur S11/S24/S29/S30/SN30 | 1.6 km |
| 3. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 3.8 km |
| 4. | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» | 4.0 km |
| 5. | Kindergarten, Primarschule Guggenbühl | 700 m |
| 6. | Sekundarschule Rychenberg | 1.0 km |
| 7. | Langgymnasium «Kantonsschule Rychenberg»,
Gymnasium «Im Lee», Musikschule und Konservatorium | 2.4 km |
| 8. | Migros Supermarkt, Aldi Supermarkt, Denner Express,
Drogerie Meier, Bäckerei «Beck Lyner Römertor» | 1.3 km |
| 9. | Schwimmbad «Badi Oberi», Pizzeria «Euro Pizza» | 850 m |
| 10. | Wissenschaftsmuseum Technorama | 2.1 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



WC EG



Essbereich



Küche



Wohnzimmer

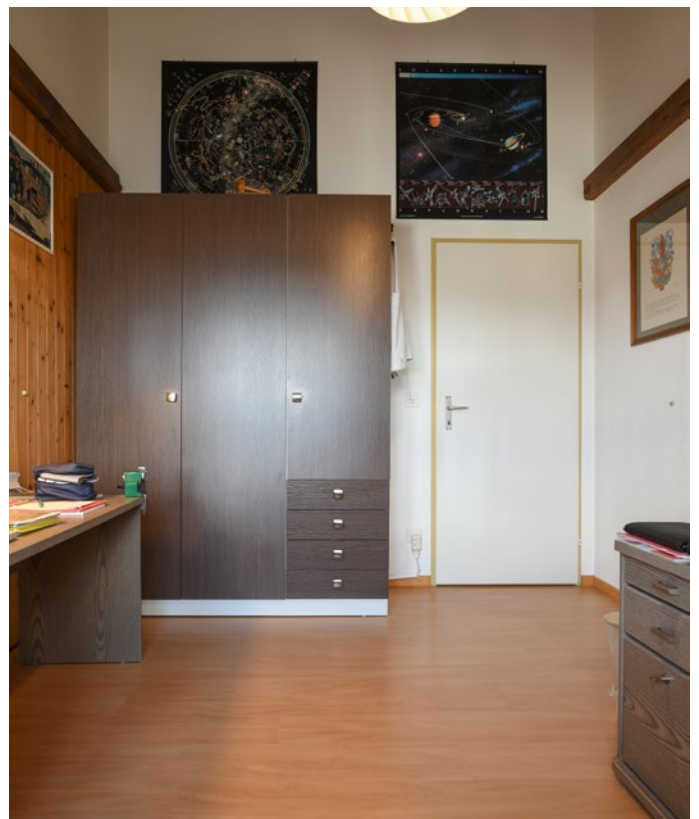




Vorplatz 1. OG



Zimmer 1



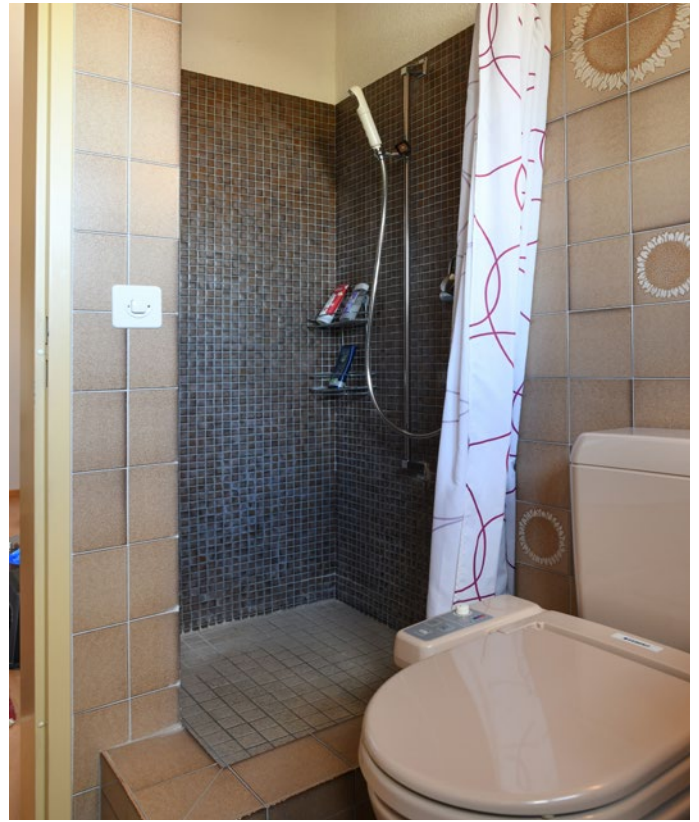
Zimmer 2



Aussicht 1. OG



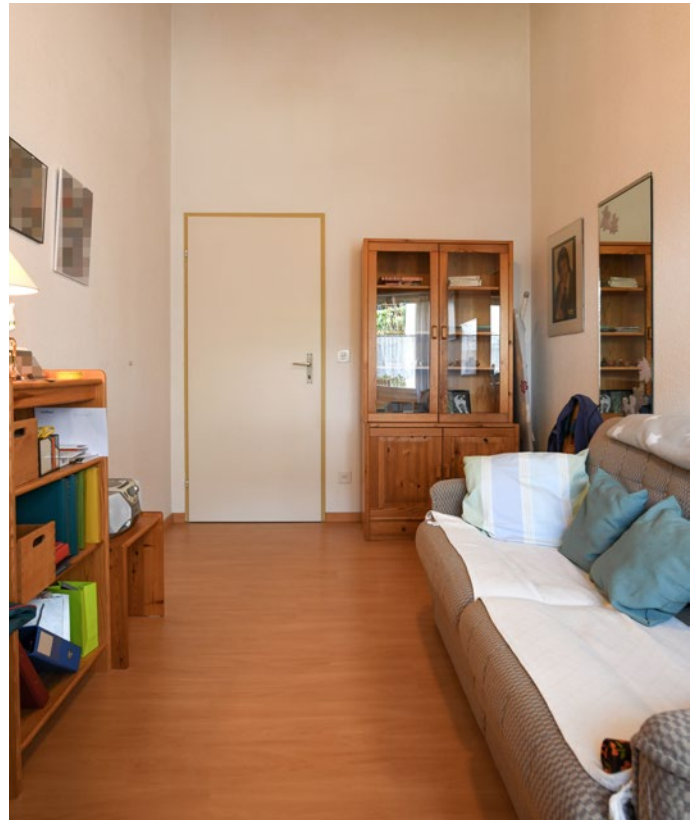
Dusche/WC 1. OG



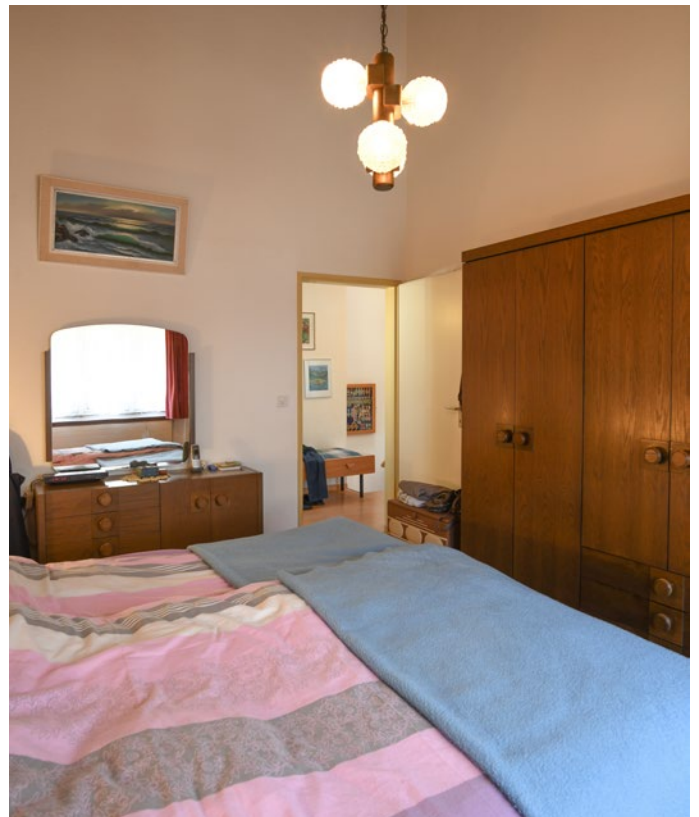
Vorplatz 2. OG



Zimmer 3



Zimmer 4



Bad 2. OG



Zugang Estrich



Vorplatz UG



Waschen





Kellerzugang von aussen



Heizen



Hobbyraum/Werkstatt



Elektrotabelleau



Schutzraum



Sitzplatz



Garten







Veloabstellraum



Tiefgaragenparkplatz Nr. 12



Waschbox



Tiefgarageneinfahrt



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

ZINZIKERBERGSTR. 72

Hauptnutzfläche

48.91 m²

Aussennutzfläche

172.00 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

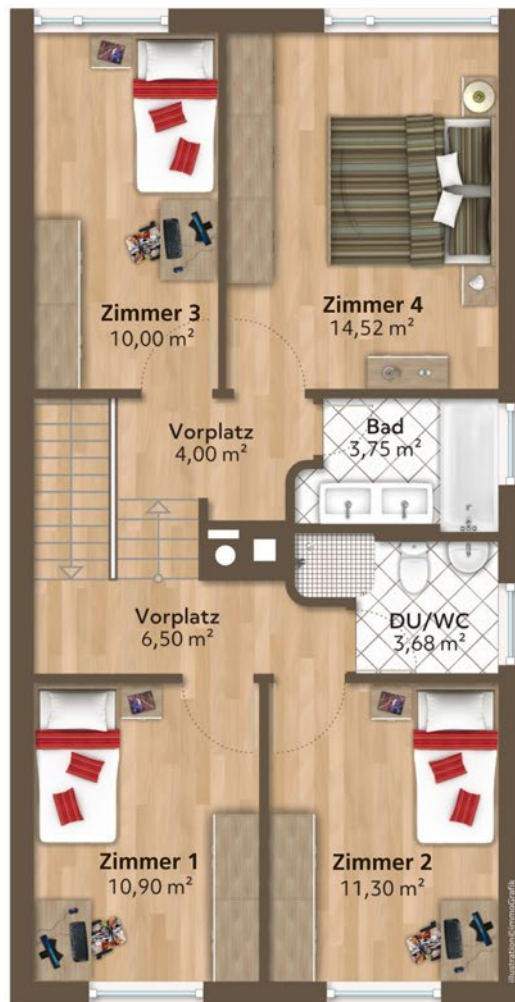
5.5 ZIMMER-EFH

ZINZIKERBERGSTR. 72

Hauptnutzfläche

64.65 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

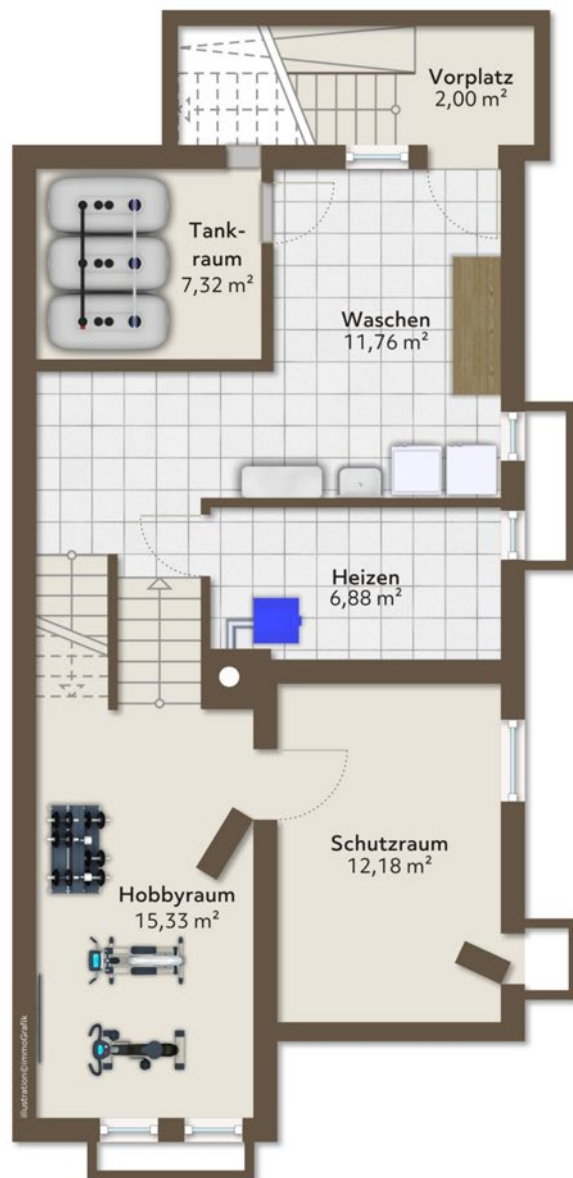
5.5 ZIMMER-EFH

ZINZIKERBERGSTR. 72

Nebennutzfläche

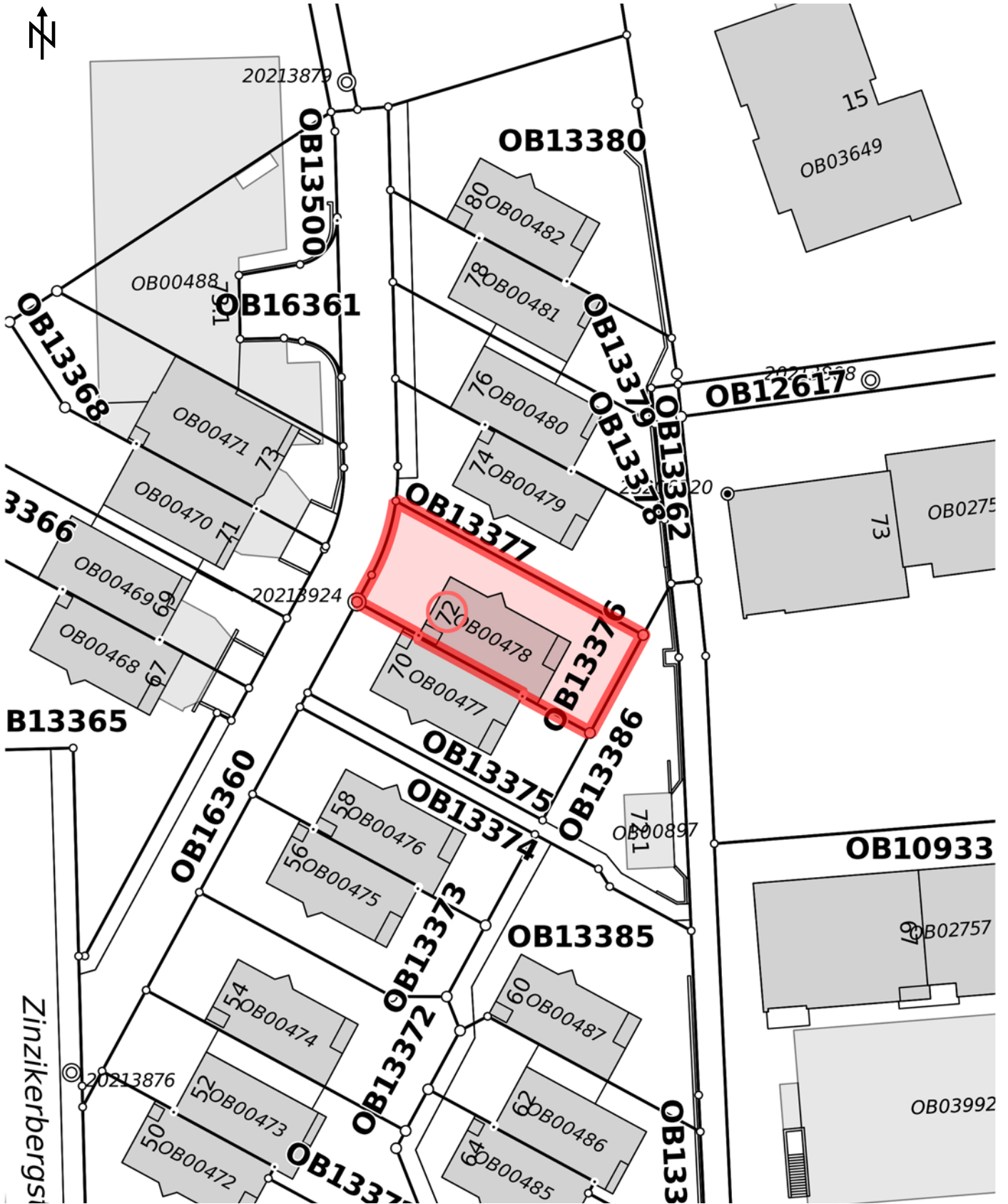
55.47 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstücksbeschreibung

Stadtquartier Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch Blatt 3570, Liegenschaft, Kataster OB13376,
EGRID CH532078084720, Zinzikerbergstrasse 72

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster OB13376, EGRID CH532078084720, Zinzikerbergstrasse, Plan 53
254 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 230OB00478, Zinzikerbergstrasse 72 82 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 82 m²
- Gartenanlage 172 m²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Anpassungsrevers betreffend Garagenzufahrtsrampen, Fusswegrampen,
Aufgangstreppen und Besucherabstellplätze z.G. Stadt Winterthur (BAB
8981 e-I-79)
dat. 09.07.1979, Beleg 319, EREID CH9901-0000-0024-78670
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Anpassungsrevers betreffend Anlageteile im Baulinienbereich z.G. Stadt
Winterthur (BAB 8981 e-I-79)
dat. 09.07.1979, Beleg 319, EREID CH9901-0000-0024-78771
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Ausnützungsrevers z.G. Stadt Winterthur (BAB 8981 e-I-79)
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0024-78872
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
1/19 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 3581, EGRID
CH488220087719, Oberwinterthur-Winterthur
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0024-82059
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
1/20 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 3580, EGRID
CH358920770866, Oberwinterthur-Winterthur
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0024-83868

Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Kanalisations-Anschluss- und -Durchleitungsrecht
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-52665
- Recht / Grunddienstbarkeit
Recht auf Fortbestand und Betrieb einer Antennenanlage
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-52968
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Anschlussleitung
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-52564
- Last / Grunddienstbarkeit
Recht auf Fortbestand eines Briefkastens
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-55769
- Last / Grunddienstbarkeit
Fusswegrecht
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-55668
- Last / Grunddienstbarkeit
Mitbenützungsrecht an Schutzraum
dat. 27.08.1979, Beleg 427, EREID CH9901-0000-0036-55264
- Last / Personaldienstbarkeit
Recht auf den Fortbestand der bestehenden Siedlungsentwässerungsanlagen zugunsten
Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.131,
dat. 08.03.2006, Beleg 95, EREID CH9901-0000-0036-52463

Grundpfandrechte

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
14.02.2024, 13:20 Uhr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

A24-000900
Auszug 2024/245



Martin Schmuki, Notar

Coll: ~~ZH~~



Policen-Nr. 268'397
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB13376

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

696'608

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB00478	Zinzikerbergstrasse 72 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1980 Schätzung vom 30.09.2009 Schätzgrund: Revision	606	58'538	696'608

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 / Lüftung	Ölheizung Wärmeabgabe mittels Radiatoren
Fenster	Fenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Lamellenstoren Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz
Sanitäranlagen	<u>EG</u> Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank und Fenster <u>OG</u> DU/WC: Nasszelle mit WC, Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und Fenster Bad: Nasszelle mit Duschbadewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und Fenster
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 12
Renovationen	Heizung 2017 Küche 1996
Sonstiges	Cheminée im Wohnzimmer
Zusätzliche Unterlagen	Gerne senden wir Ihnen den vollständigen Grundbuchauszug auf Anfrage zu.

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'090'000.—

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 1'090'000.—

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

«NATUR- UND DOCH STADTNAH»

ZINZIKERBERGSTRASSE 72, 8404 WINTERTHUR

