VERKAUF 4½ - ZIMMER - ATTIKA - EIGENTUMSWOHNUNG

MFH ALTE RÖMERSTRASSE 30, 8404 WINTERTHUR

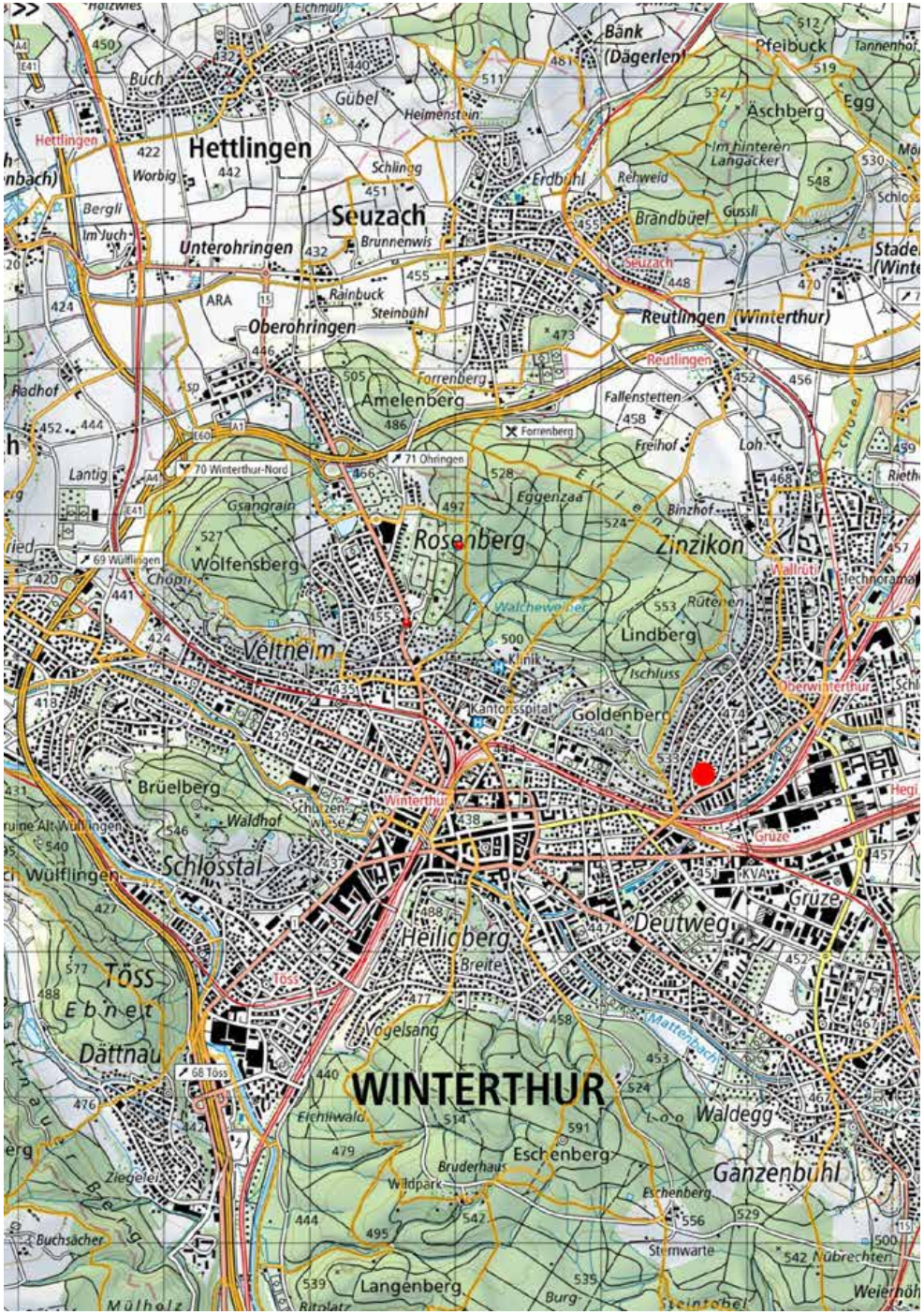
DAHINDEN
HEIM
PARTNER
ARCHITEKTEN



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
LAGE - STANDORT	4
LIEGENSCHAFT - WOHNUNG	6
NEBEN- UND UNTERHALTSKOSTEN	8
WOHNUNGS- UND BAUBESCHRIEB	9
PLÄNE	13
BILDERGALERIE	22
KENNZAHLEN, VERKAUFSABWICKLUNG	40
KAUFANGEBOT	41
KAUFVERTRAG	42

Winterthur, 29. Oktober 2026

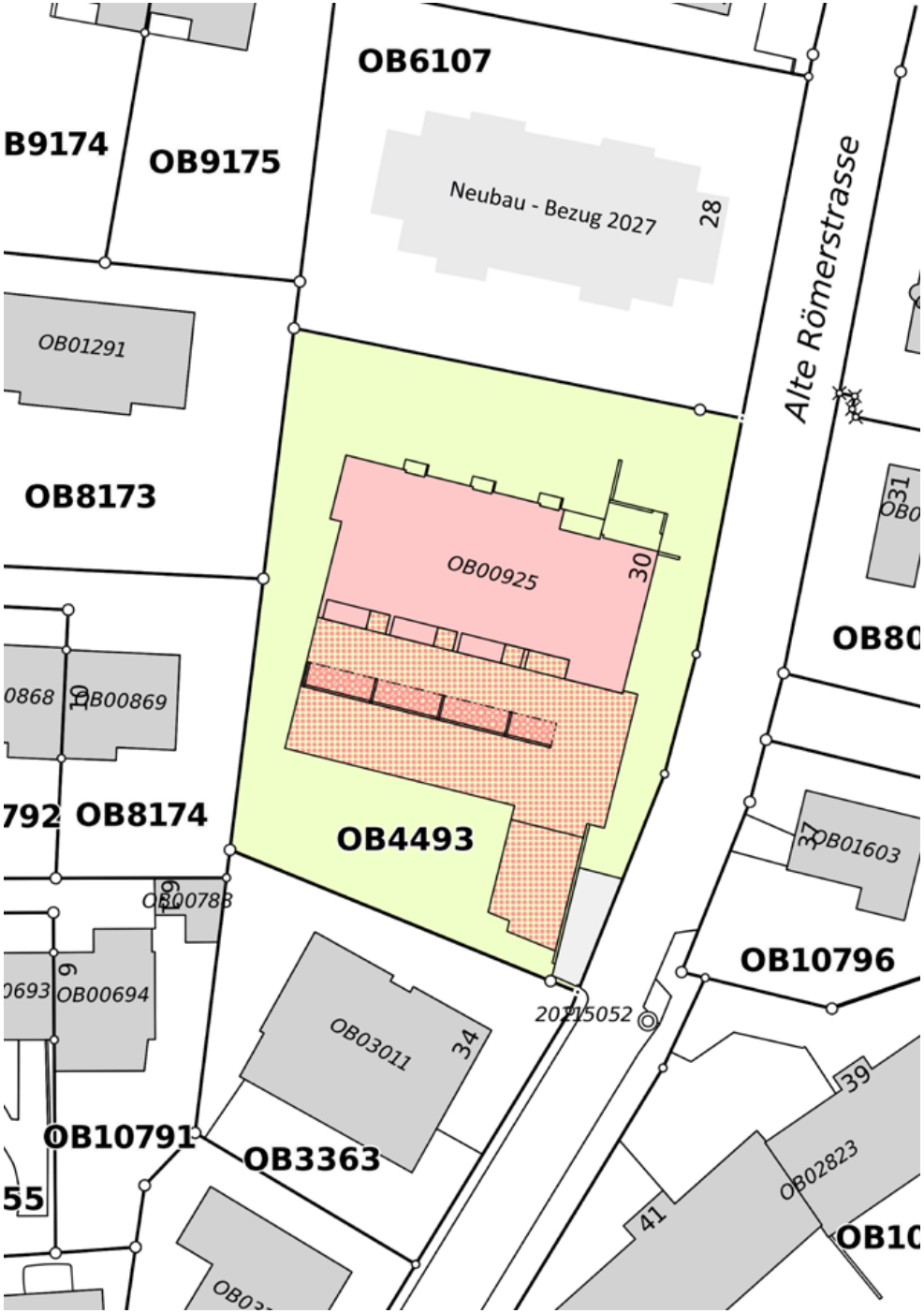

Hettlingen
Seuzach
Unterohringen
Oberohringen
Reutlingen (Winterthur)
Amelenberg
Rosenberg
Zinzikon
Wolfensberg
Veltheim
Lindberg
Goldenberg
Brüelberg
Schlosstal
Wülflingen
Heiligberg
Deutweg
Dättnau
WINTERTHUR
Waldegg
Eschenberg
Ganzenbühl
Langenberg
Bänk (Dägerlen)
Pfeibuck
Äschberg
Gübel
Heimenstein
Im hinteren Langacker
Erdbühl
Rehweid
Brändbüel
Gussli
Brunnenwis
Schlingg
Worbig
Bergli
Im Juch
Rainbuck
Steinbühl
Forrenberg
Fallenstetten
Freihof
Loh
Eggenzaa
Binzhof
Gsangrain
Lantig
Radhof
Choppe
Rütenen
Walchewiler
Kantonsspital
Waldhof
Schützenwiese
Grüze
KVA
Breite
Vogelsang
Eichiwald
Bruderhaus
Wildpark
Stemwarte
Nübrechten
Weierhöh
Buchsächer
Ziegelei
Mülholz
Burg
Ritpletz
Tössebene
Tössfeld
Matthenbach
Winterthur
Oberwinterthur
Klinik
Ischluss
Technorama
Kallrüti
Reutlingen
Schorfer
Erlen
70 Winterthur-Nord
71 Ohringen
69 Wülflingen
68 Töss
ARA
Vordere Erlen
Maro
Zinzikerberg
Guggenbühl
Buschachen
Lindberg
Rütenen
Im Geissacker
Landenberg
Heigen
Römertor
Schiltwiesen
Römisches Kastell Vitudurum
Hegifeld
Friedhof
Winterthur Oberwinterthur 30m
Talacker
Oberwinterthur
Eulach
SBB Unterwerk
P Grüze
Grüze

LAGE - STANDORT

Die Liegenschaft befindet sich an der Alten Römerstrasse, in der Nähe des Stadtrains, am Hangfuss des Goldenbergs mit dem Aussichtspunkt «Bäumli» und gehört zum Stadtteil Oberwinterthur, in einem ruhigen und begehrten Wohnquartier von Winterthur.

Der Ortskern von Oberwinterthur, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Erholungsgebiete liegen im Nahbereich und sind alle gut zu Fuss erreichbar.

Die Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr ist optimal. Die Entfernung zur Bushaltestelle beträgt 150m, zu den S-Bahnstationen Winterthur-Grüze ca. 450m und Oberwinterthur ca. 900m. Die Autobahn-Ein- und Ausfahrt von Oberwinterthur ist über die Frauenfelderstrasse in ca. 8 Minuten zu erreichen.


OB6107
B9174
OB9175
Neubau - Bezug 2027
28
Alte Römerstrasse
OB01291
OB8173
OB00925
30
OB80
OB00869
792
OB8174
OB4493
37
OB01603
OB00783
OB10796
OB00694
20215052
OB03011
34
OB10791
OB3363
39
OB02823
41
OB10

LIEGENSCHAFT - WOHNUNG

Das Grundstück der Liegenschaft (Kataster-Nummer OB4493) an der Alten Römerstrasse 30 hat eine Fläche von 1810m2. Die 4 ½-Zimmer-Attika-Wohnung im 2.-4. Obergeschoss mit der Nummer 5 hat eine Wohnfläche von ca. 134m2, verfügt über eine Loggia im 2. OG mit 3.0m2, eine Terrasse im Attikageschoss mit 17.0m2, einen Dachgarten auf dem Dachgeschoss mit 41.0m2, ein Kellerabteil mit 10.5m2 und einen Abstellraum mit 9.3m2.

Die Miteigentumsquote mit dem Sonderrecht an der 4 ½-Zimmer-Wohnung beträgt 112/1000. Im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB besteht ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement mit Datum vom 17.03.1994.

In der Tiefgarage sind der Wohnung der Abstellplatz mit der Nummer 5 sowie 2 Stellplätze für Velos zugewiesen.

Der Wohnungszugang erfolgt über ein von der Tiefgarage oder dem Erdgeschoss zugängliches Treppenhaus und den nordseitig gelegenen Laubegang im Attikageschoss. Die Liegenschaft verfügt über keinen Lift.

Das Grundstück ist frei von Dienstbarkeiten. Es gibt lediglich eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit einem Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers, einen Lichtschacht, die Fluchtröhre, eine Aussentreppe und Stützmauern betreffend.

NEBEN- UND UNTERHALTSKOSTEN

Die jährlichen Nebenkosten (inkl. Anteil Erneuerungsfond) für das Verkaufsobjekt betragen im laufenden Jahr Fr. 9’600.00 (Fr. 800.00/Monat)
Der Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist aktuell mit einem Betrag von ca. Fr. 129‘120.00 ausgestattet.

Die Liegenschaft wird, bzw. wurde durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft laufend gewartet und gut unterhalten. Das Flachdach des Attikageschosses wurde vor kurzem saniert, dasjenige auf dem Dachgeschoss ist noch im Ursprungszustand.
Die Gartenarbeiten im Allgemeinen Teil werden zu Lasten der Gemeinschaft durch einen Gärtner erledigt.

Gebäudehülle

Die Aussenwände bestehen aus einem zweischaligen Sicht-Kalksandsteinmauerwerk mit einer Kerndämmung aus Steinwolle. Die raumhohen Fenster sind aus Holz-Metall und verfügen über eine dreifache Isolationsverglasung. Aussenliegende Fenster können mittels Rafflamellenstoren abgedunkelt werden. Die südseitige Terrasse im Attikageschoss wird vom Wohnraum durch eine grosszügige Verglasung mit einer Hebe-/Schiebetüre abgetrennt und verfügt zur Abschattung über eine horizontale Stoffmarkise mit Elektroantrieb. Der Dachgarten auf dem Dachgeschoss ist über einen in den Wohnraum integrierten Treppenaufgang zugänglich. Der Dachgarten ist mit Pflanzentrögen und einer Pergola mit einer Horizontalmarkise zur Abschattung ausgestattet.

Haustechnik

Elektroanlagen

Die Wohnung verfügt über eine eigene Zählung und Wohnungsabsicherung. Die Licht- und Kraftinstallationen weisen einen guten Standard auf. Einbauleuchten gewährleisten eine gute Grundbeleuchtung bei Erschliessungsflächen, in der Küche und Sanitärräumen. Die Liegenschaft, bzw. Wohnung ist ans Netz der Swisscom und Cablecom - mit der Option zur Nutzung des Glasfasernetzes der Stadt Winterthur – angeschlossen.

Heizungsanlagen

Die Liegenschaft verfügt über eine zentrale Gasheizung und Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt pro Wohnung über eine eigene Boden-Heizgruppe und Steuerung mittels Raumthermostat. Der Energieverbrauch wird individuell gemessen und abgerechnet. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 komplett saniert.

Die Stadt Winterthur plant die Stilllegung der Gasversorgung voraussichtlich bis Ende 2033. Es ist darum davon auszugehen, dass bis zu diesem Zeitpunkt die Heizungsanlage erneuert werden muss.

Lüftungsanlagen

Gefangene Räume werden mittels Einzelventilatoren über Dach entlüftet.

integrierter Beleuchtung montiert.

Sanitäranlagen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in einem gemeinsamen Boiler über die Gastherme, die Verteilung des Kalt- und Warmwassers mittels Rohr-in-Rohr-System. Der Verbrauch wird individuell ermittelt und pro Wohneinheit separat abgerechnet. Im Abstellraum befindet sich ein Ausguss mit Kaltwasseranschluss.

Die Sanitärräume, welche im Jahr 2021 komplett erneuert wurden, befinden sich zwischen zwei Zimmern im 2. Obergeschoss. Der eine ist als Dusche mit Dusch-WC, der andere mit Bad und WC konzipiert. Im Vorraum des letzteren befindet sich ein neuwertiger Waschturm von Miele mit Waschmaschine und Tumbler. Über den WC-Anlagen und Auflagewaschbecken sind geräumige Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung montiert.

Küche

Die Einbauküche in Schreinerqualität besteht aus Möbeln mit Holzwerkstoffplatten und gespritzten Fronten, einer Abdeckungen aus Glas und Küchengeräten von Miele. Sie wurde im Jahr 2020 komplett erneuert.

Ausbau

Boden

Sämtliche Wohnräume sind mit einem abgesperrten und versiegelten Buchen-Langriemenparkett ausgestattet. Im Entrée, in der Küche und im Dusche-WC-Raum wurden Keramik-Platten verlegt, im Bad-WC wurde eine Fugenloser Belag eingebracht.

Wand

Die Innenwände bestehen aus weiss gestrichenem Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen. Auf den Wänden im Dusche-WC-Raum wurden Grossformatige Keramik-Platten und auf den Wänden des Bad-WC-Raumes ein fugenloser Wandbelag angebracht.

Decke

Die Decke wurde in Sichtbeton erstellt und mit einer Lasur deckend gestrichen.

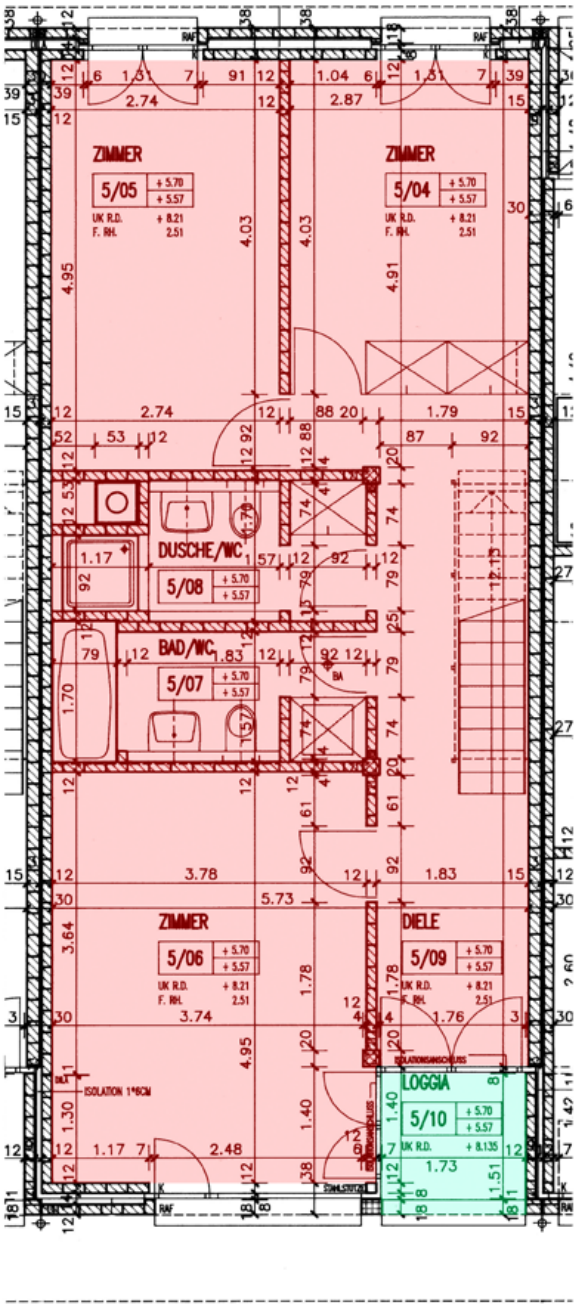
Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Schreinerarbeiten bestehen aus gespitzten oder naturbelassenen Holzwerkstoffplatten.
Die Zimmer sind mit raumhohen Blockrahmentüren in Schreinerqualität ausgestattet.

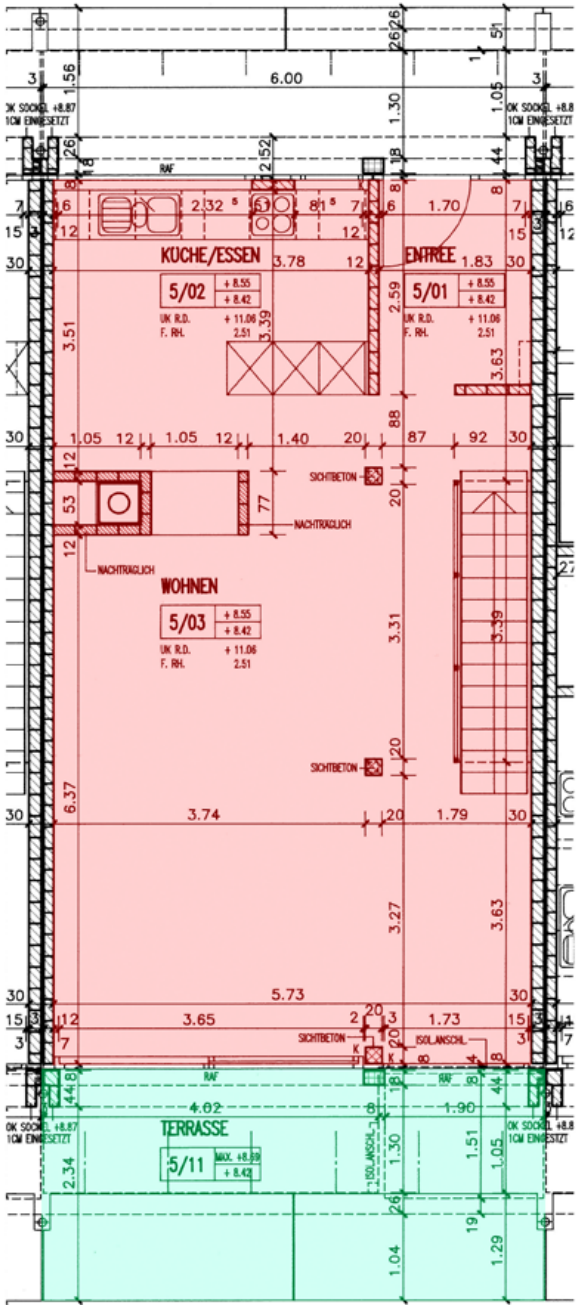
Nebenräume

Abstellraum mit Zementüberzug als Bodenbelag und Wänden aus weiss gestrichenem Kalksandsteinmauerwerk. Der Kellerraum ist gleich ausgebaut, verfügt aber zusätzlich über einen Ausguss und Kaltwasseranschluss (Möglichkeit zur Installation einer Waschmaschine und eines Tumblers).

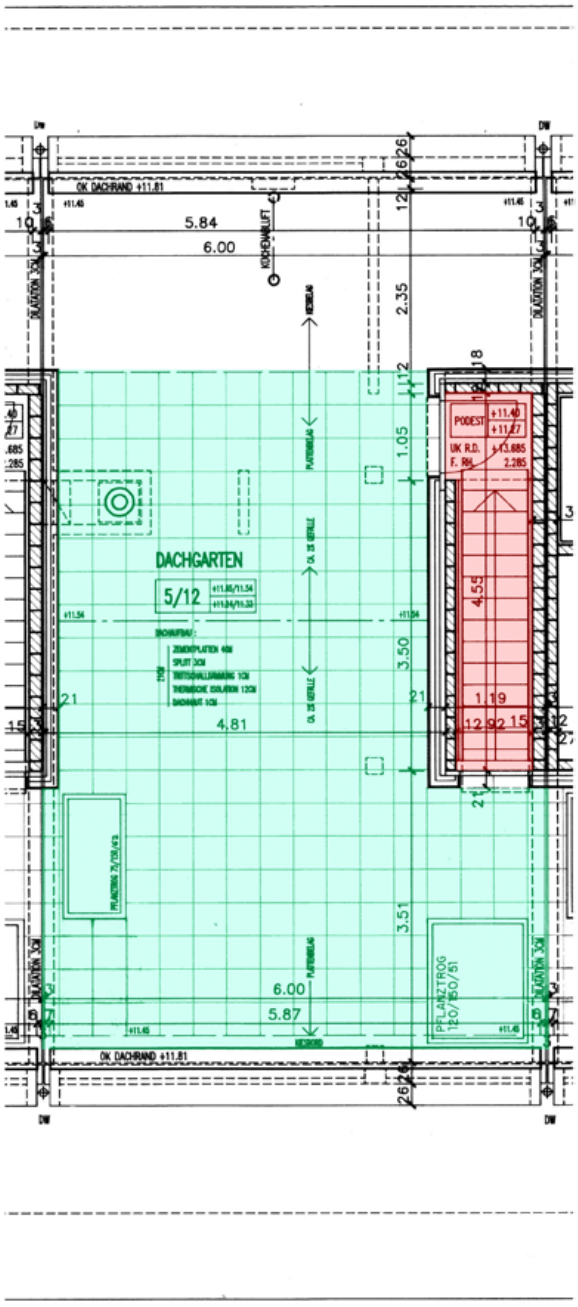
PLÄNE



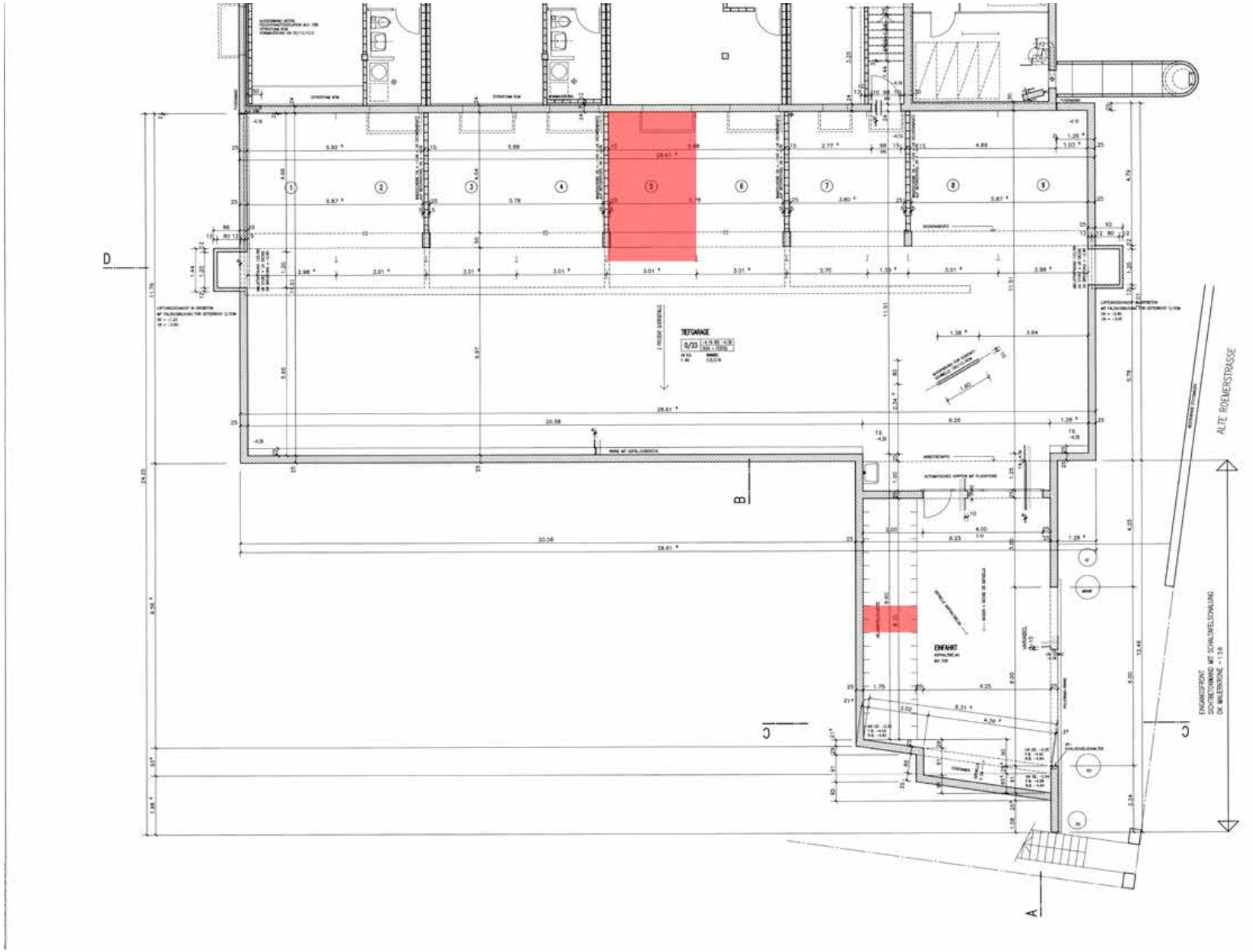
2. OBERGESCHOSS



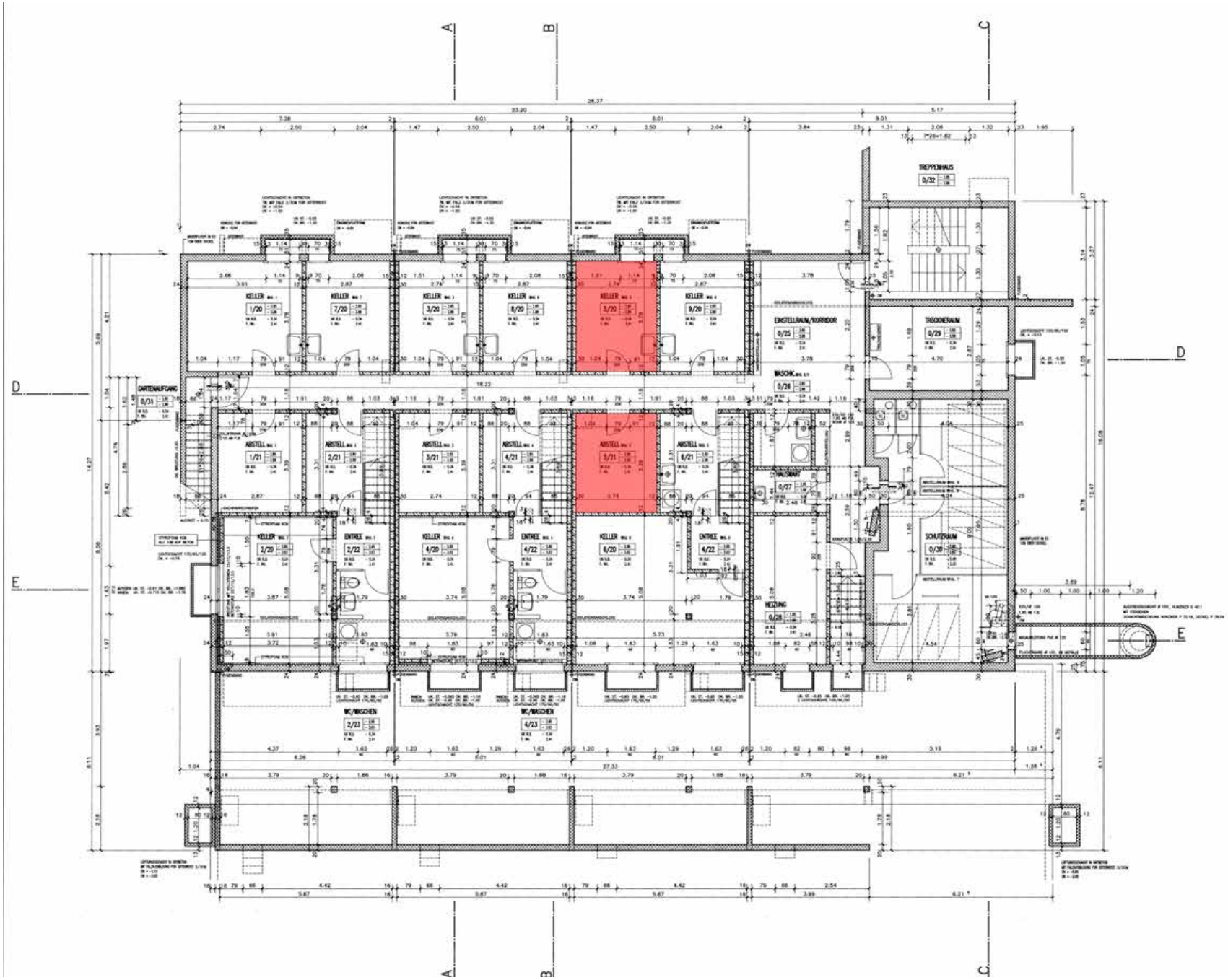
ATTIKAGESCHOSS



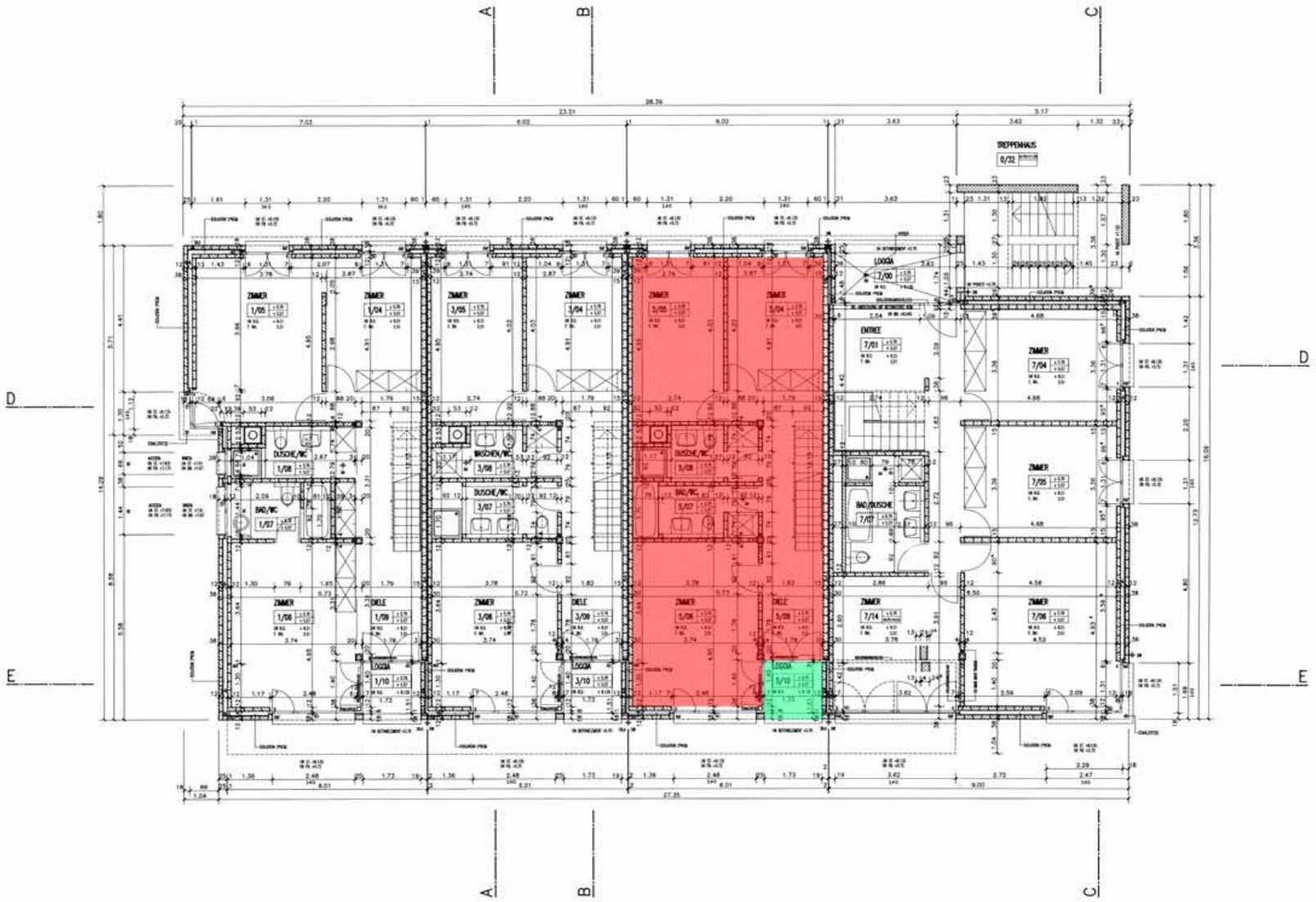
DACHGESCHOSS



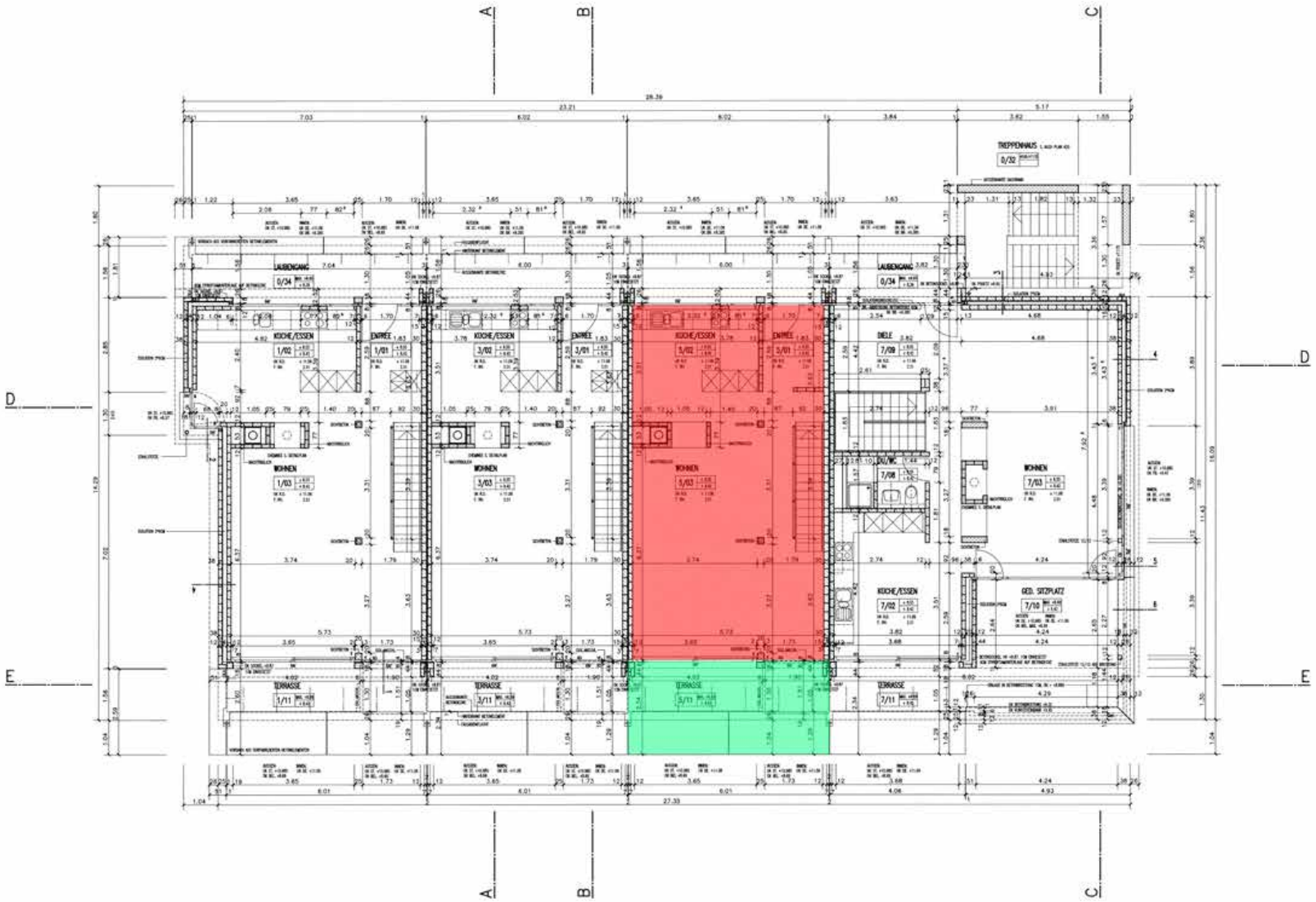
TIEFGARAGE



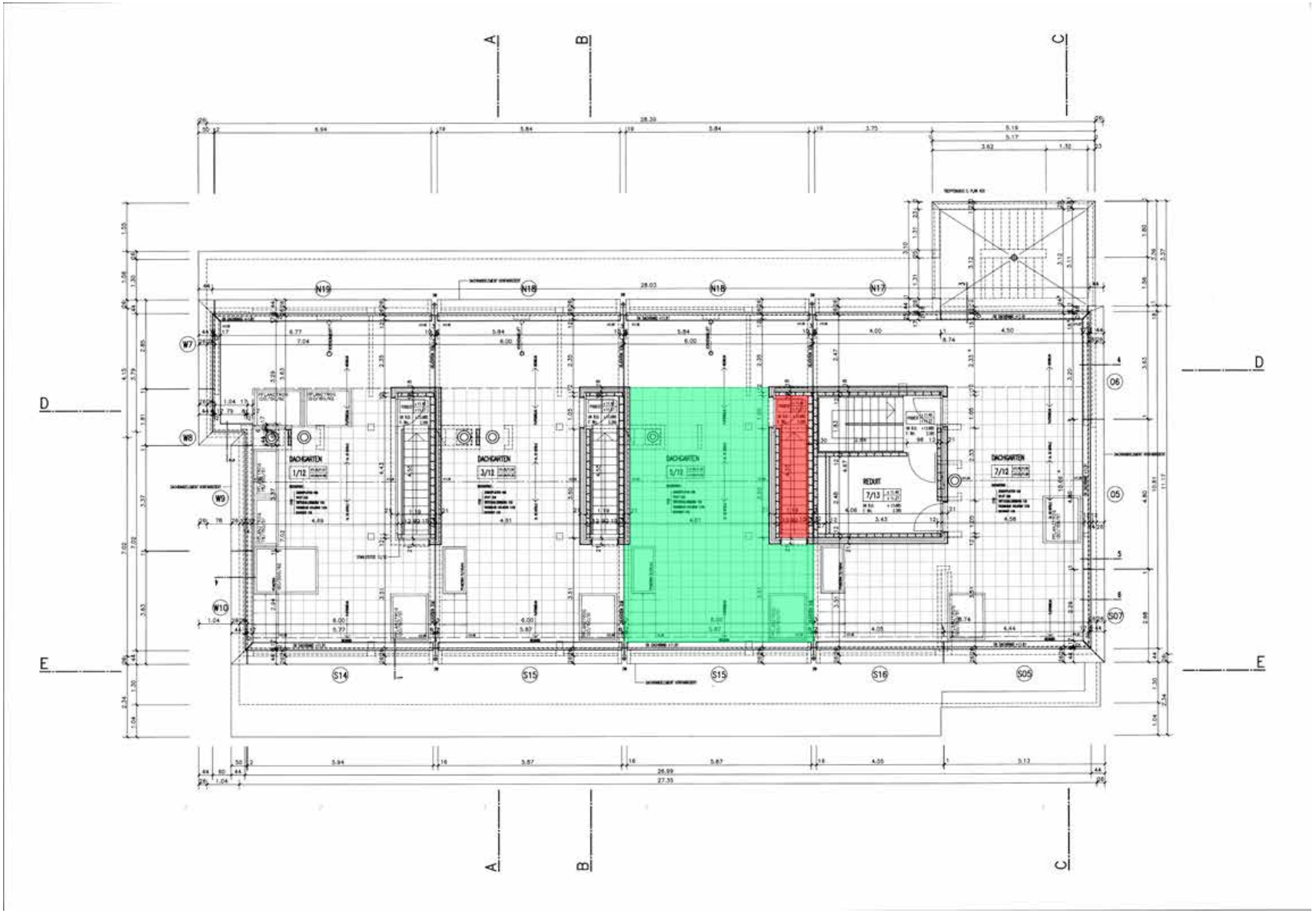
KELLERGESCHOSS



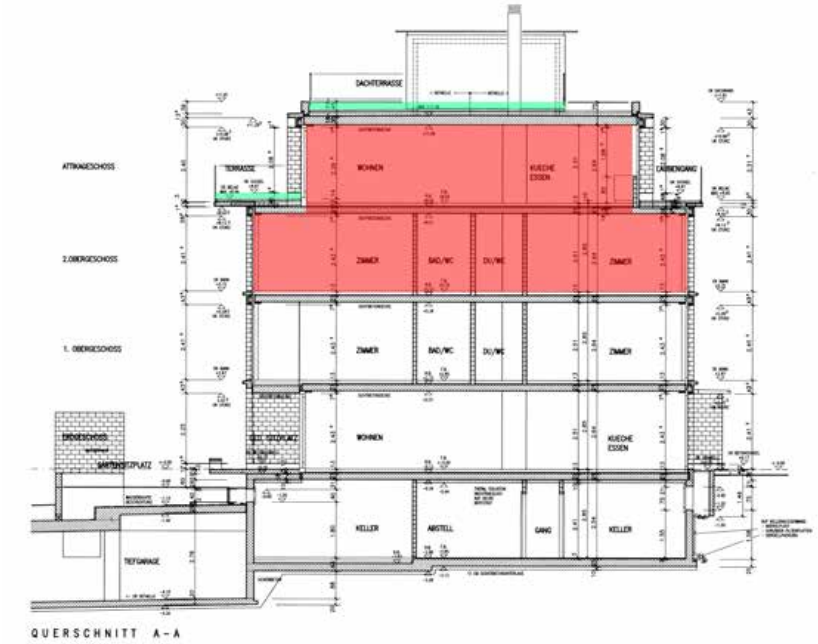
2. OBERGESCHOSS



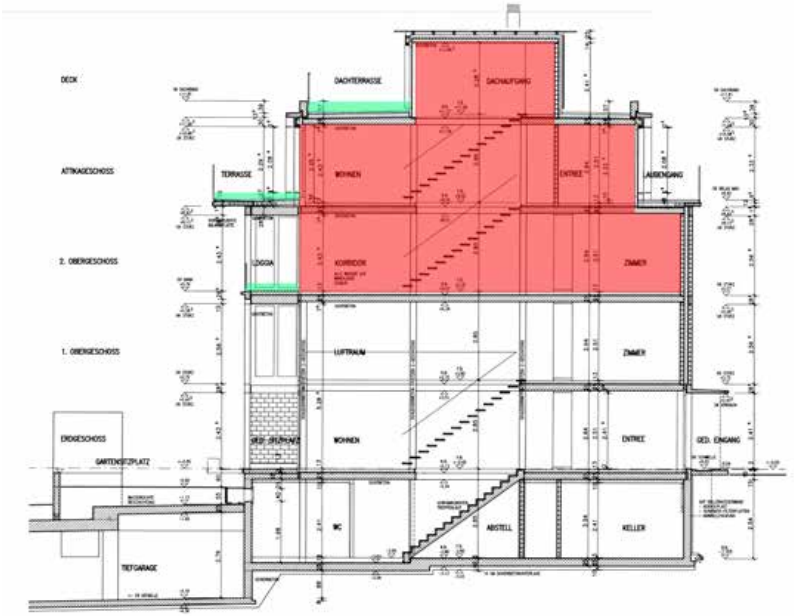
ATTIKAGESCHOSS



DACHGESCHOSS

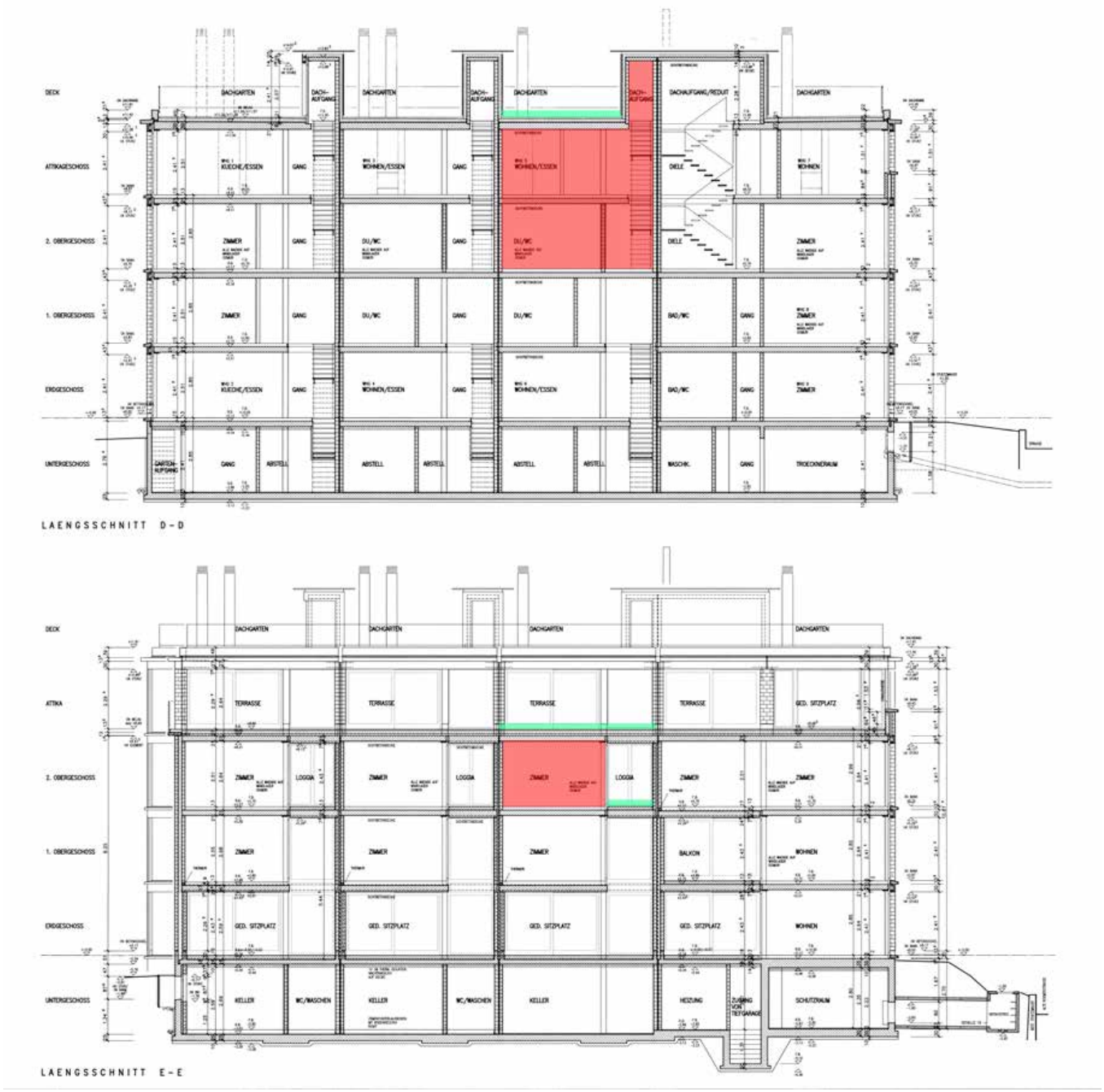


QUERSCHNITT A-A

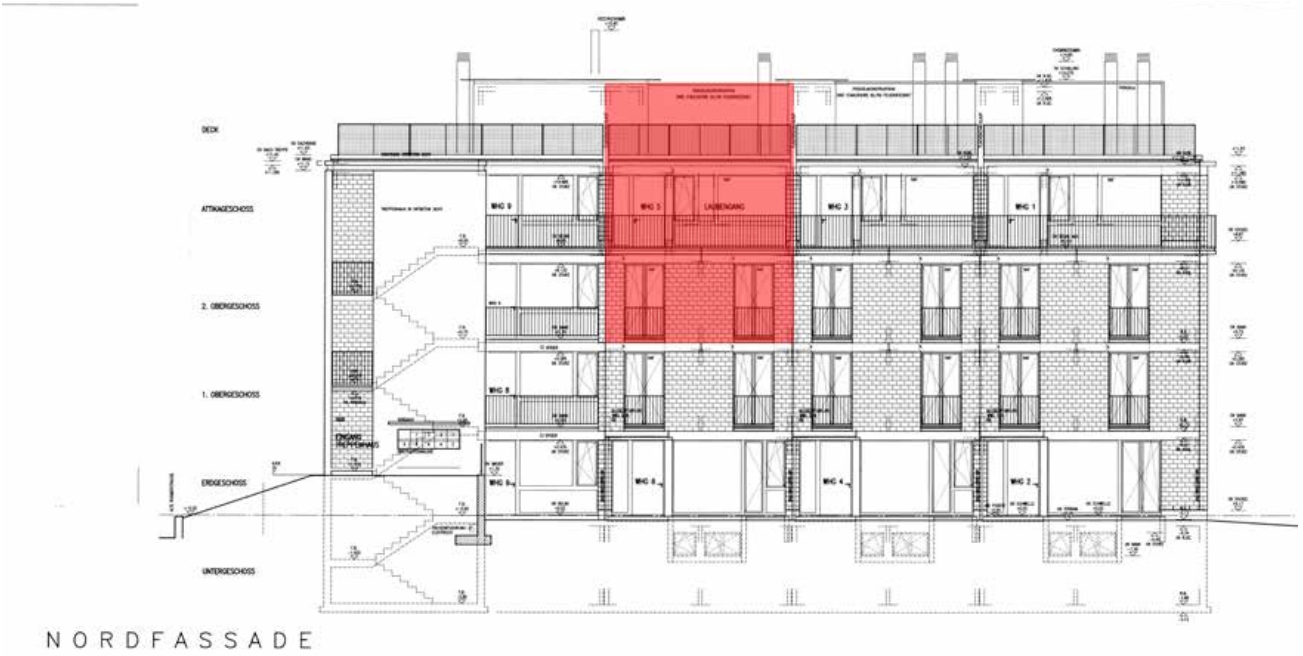


QUERSCHNITT B-B

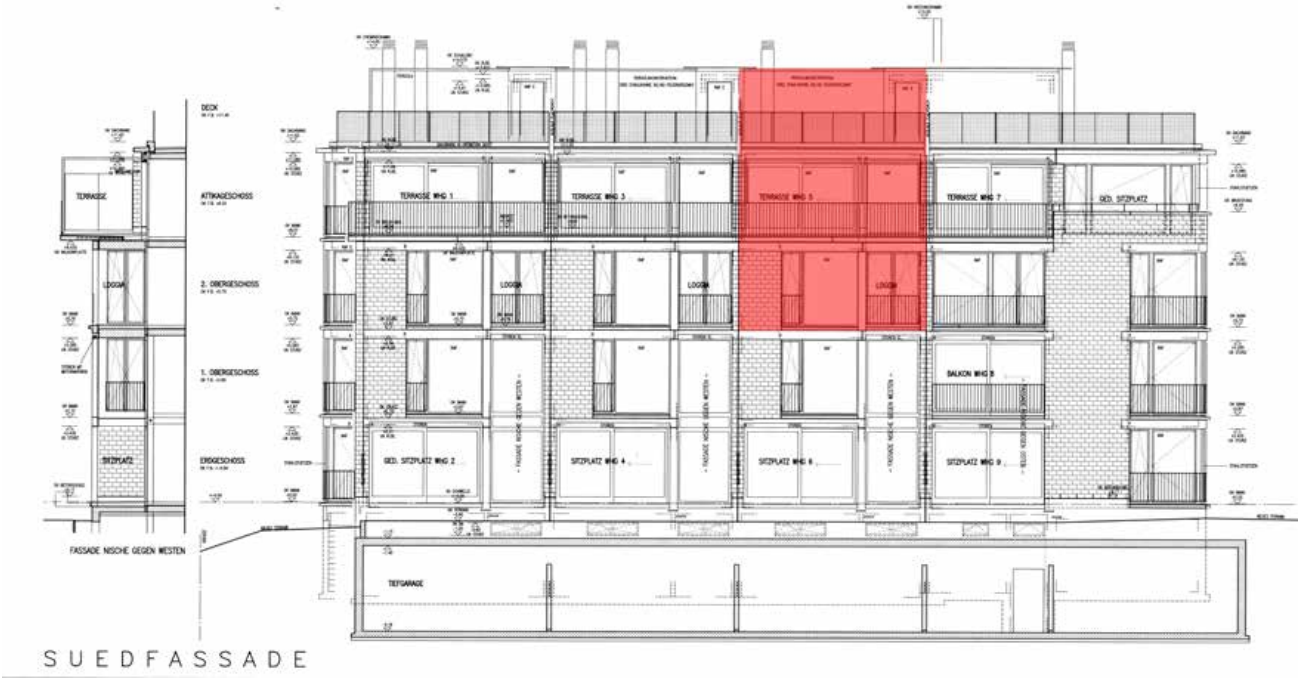
QUERSCHNITTE



LÄNGSSCHNITTE

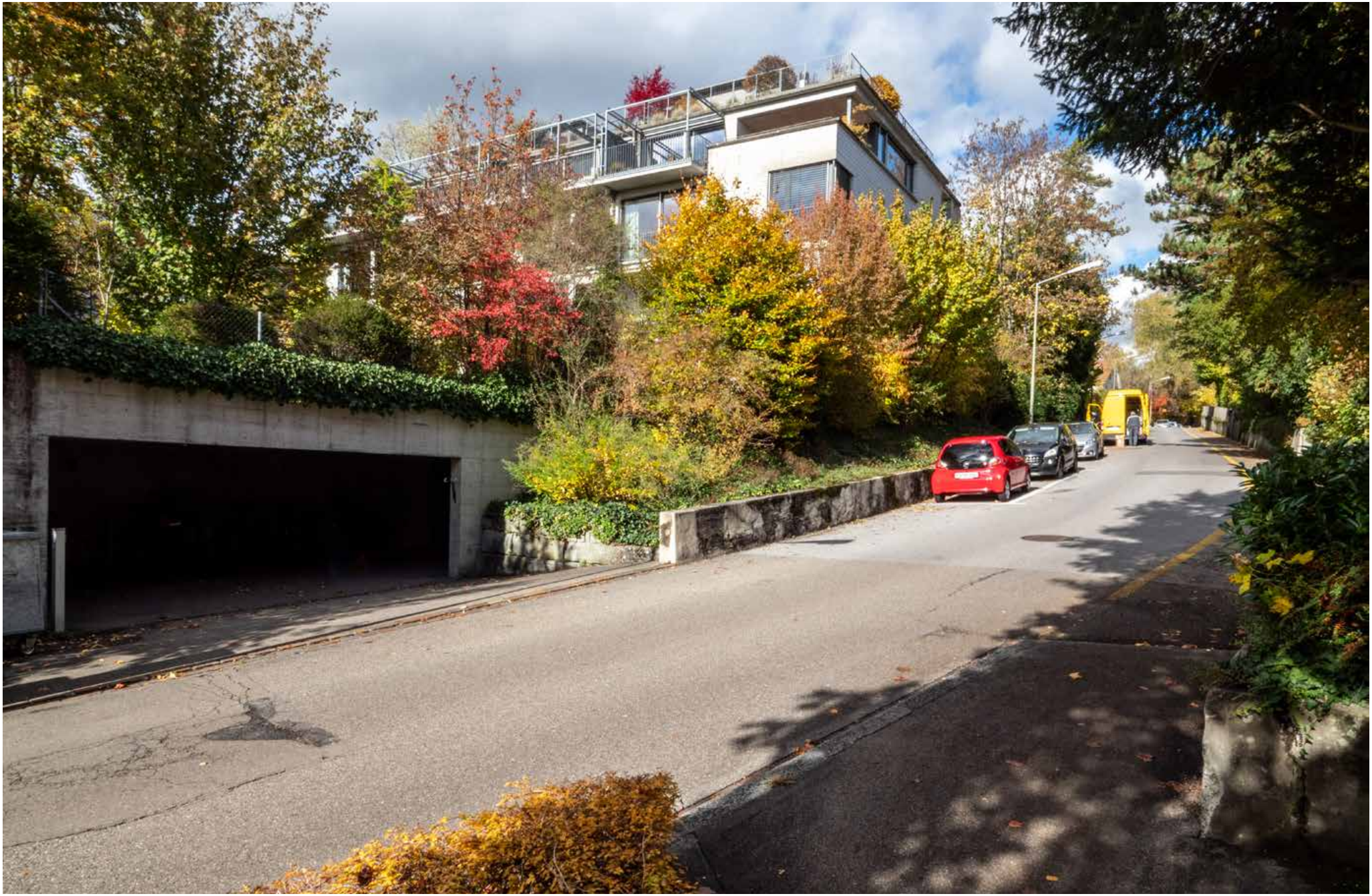


NORDFASSADE



SUEDFASSADE

FASSADEN



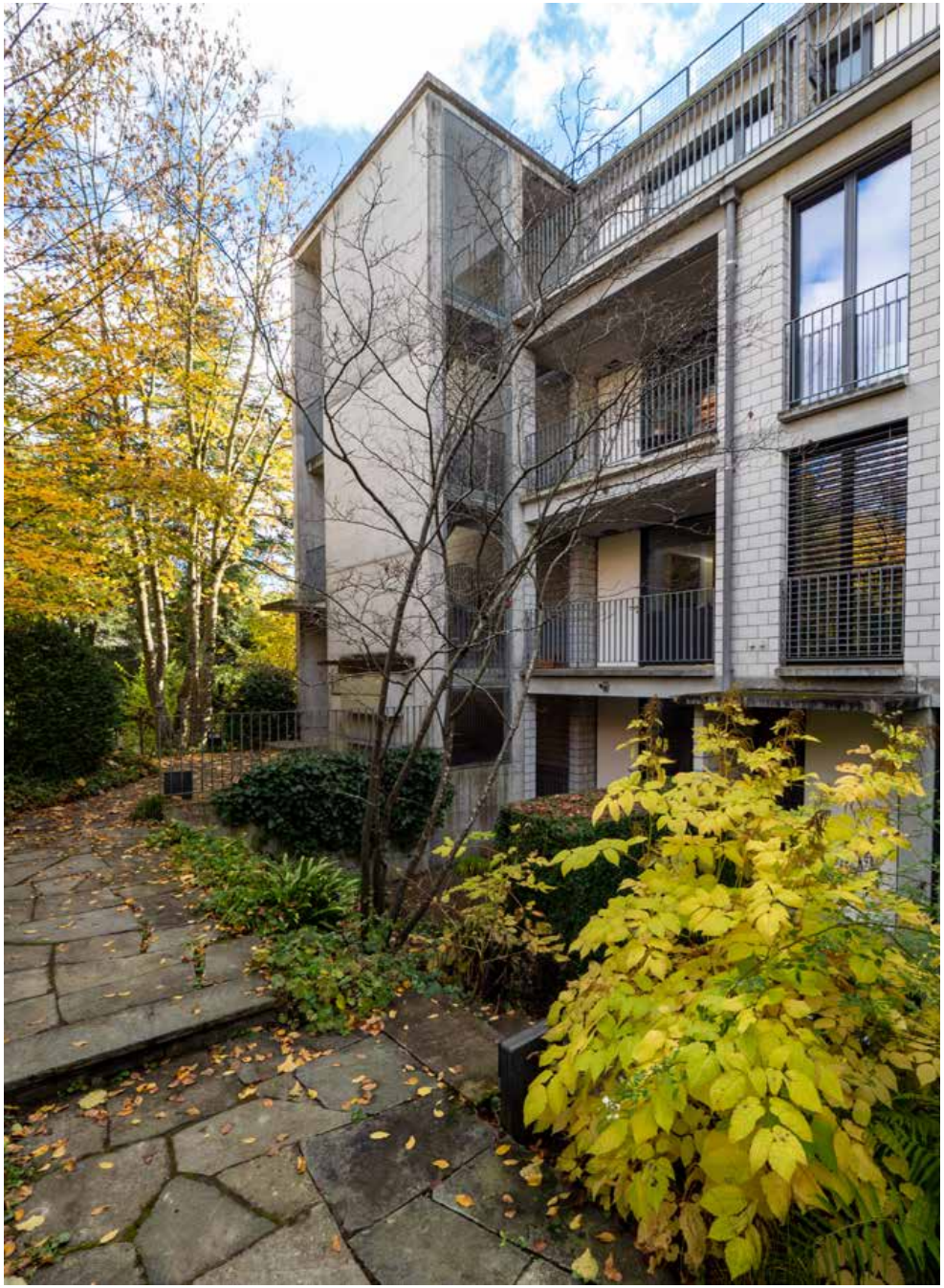
ANKUNFT ALTE RÖMERSTRASSE



HAUSZUGANG



FREIRAUM SÜD



FREIRAUM NORD



TREPPENHAUS



LAUBENGANG / WOHNUNGSZUGANG



KÜCHE



KÜCHE



WOHNEN / ESSEN



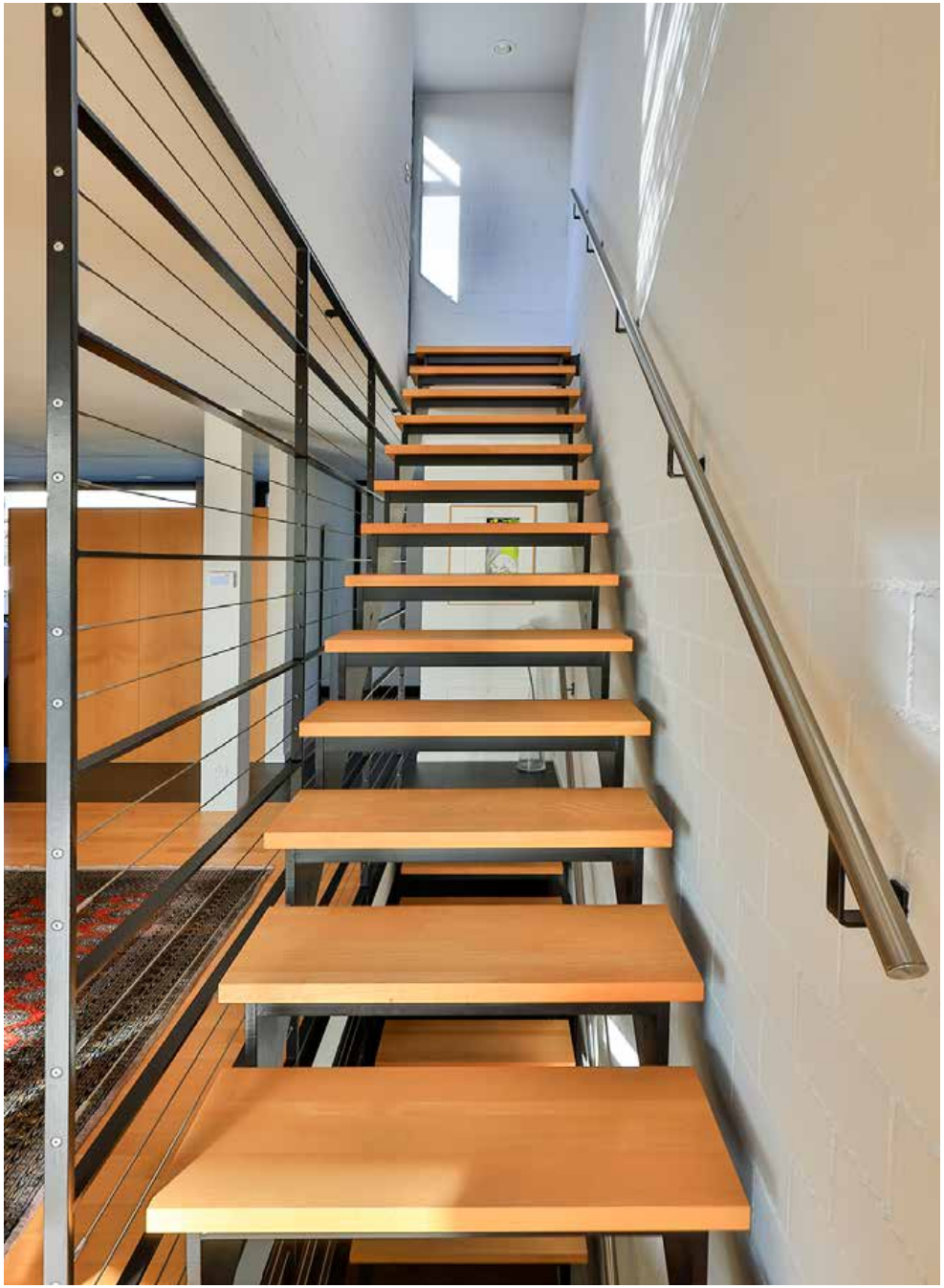
WOHNEN / ESSEN



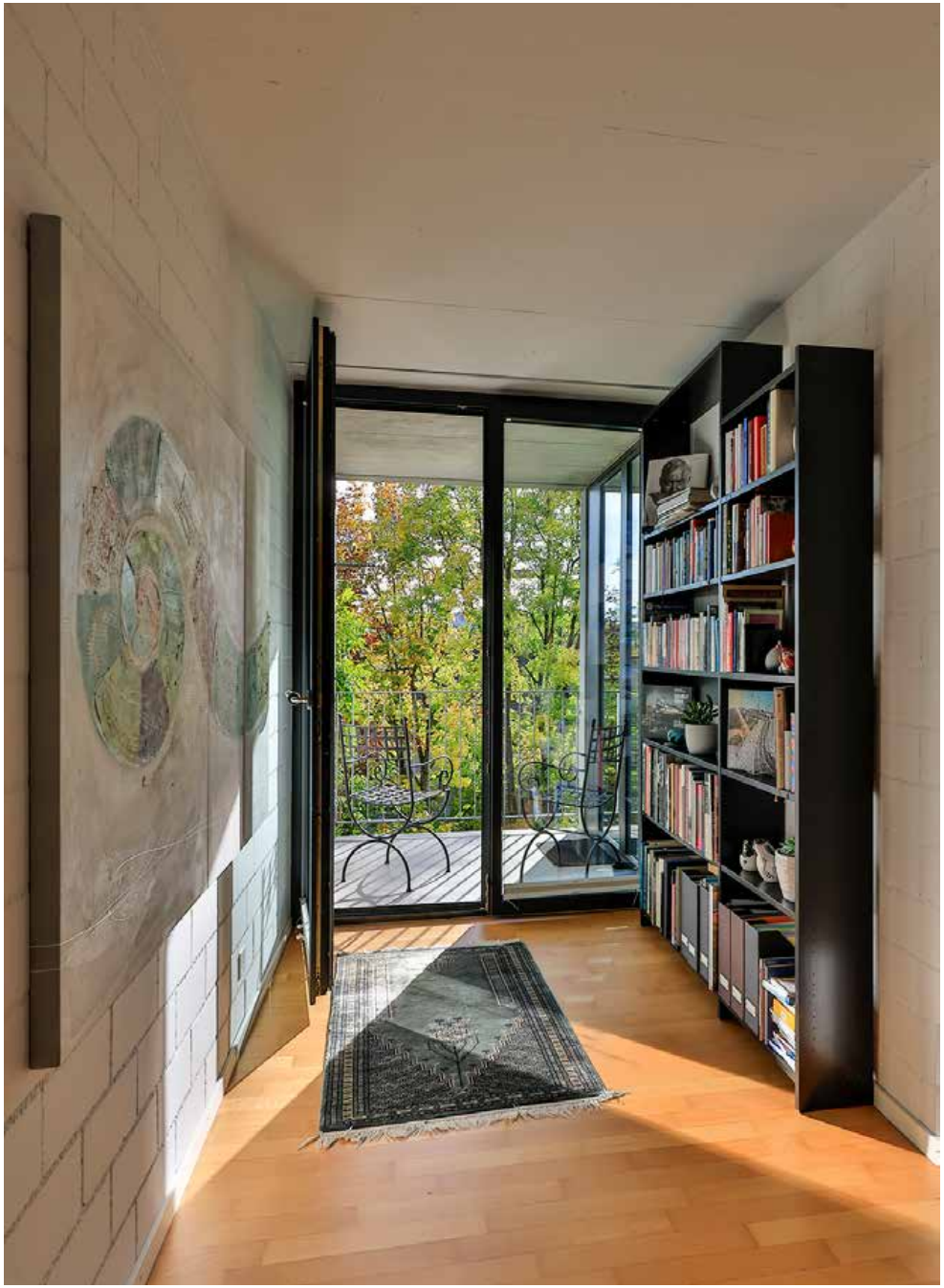
TERRASSE ATTIKAGESCHOSS



DACHGARTEN DACHGESCHOSS



INNENTREPPE



LOGGIA 2. OBERGESCHOSS



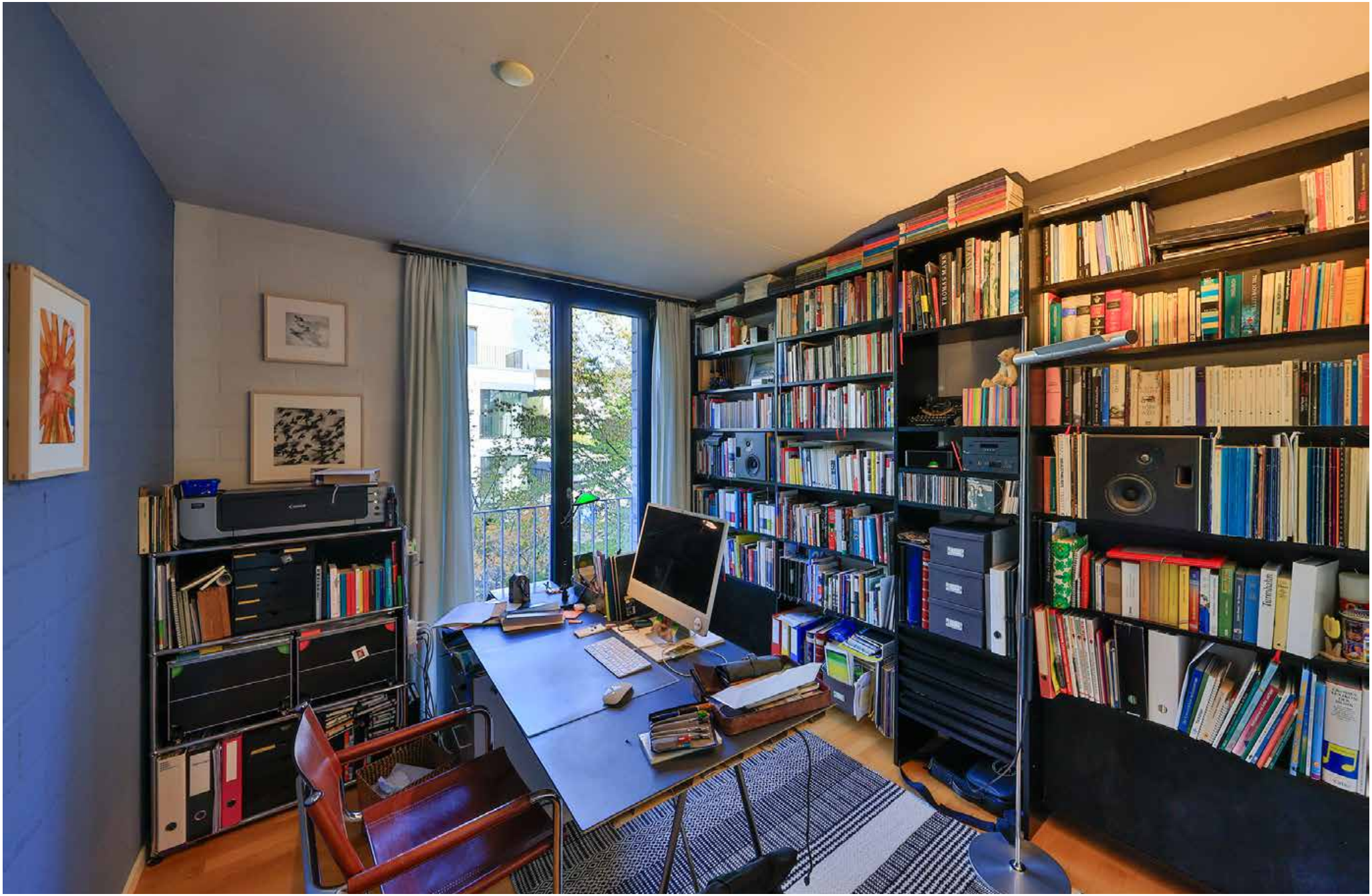
AUSBLICK VON LOGGIA



ZIMMER 1 MIT LOGGIA



ZIMMER 2



ZIMMER 3



BAD - WC



DUSCHE - WC



BAD - WASCHKOJE

Kennzahlen, Verkaufsabwicklung

Baujahr Wohnhaus	1995
Grundstück	Kat. Nr. OB4493
Stockwerkeigentumswohnung Nr. 5	112/1000 Miteigentum
Wohnfläche	ca. 134.0m^2
Aussen-/Nebenräume	- Loggia 2. OG, ca. 3.0m^2 - Terrasse Attika, ca. 17.0m^2 - Dachgarten, ca. 41.0m^2 - Kellerabteil, ca. 10.5m^2 - Abstellraum, ca. 9.3m^2
Anteil am Erneuerungsfond, 112/1000	ca. CHF 14‘500.00 (Stand 30.09.2026)
Jährliche Nebenkosten (inkl. Erneuerungsfonds)	ca. CHF 9‘600.00 (Stand 2026/2027)
Verkaufspreis	Es werden Kaufangebote ab CHF 1‘390‘000 für die Wohnung und CHF 40‘000.00 für den Tiefgaragenplatz erwartet. Es werden maximal zwei Bieterrunden durchgeführt. Zuschlagskriterien: - Marktüblicher Preis - Eigennutzung durch KäuferIn - Gute Ergänzung der bestehenden Stockwerkeigentümergemeinschaft Über den Verkaufsprozess werden weder eine Korrespondenz geführt noch ein Rechtsmittelverfahren zugelassen.
Besitzesantritt/Termin	Der Besitzesantritt, respektive der Übergang von Nutzen und Gefahren erfolgt nach Vereinbarung, voraussichtlich im Sommer 2028. Der Termin für den Besitzantritt, respektive den Vollzug der Eigentumsübertragung wird der KäuferIn 4 Monate im Voraus mitgeteilt.
Gewährleistung	Die Gewährleistung für Rechts- und/oder Sachmängel wird von der Verkäuferin im Sinne von Art. 192 ff. OR wegbedungen. Das Objekt wird wie besichtigt im heutigen Zustand (ohne Mobiliar) verkauft.

Wohnungsbesichtigung

Besichtigungen werden ausschliesslich auf Voranmeldung und nur nach Mailkontakt mit Werner Heim (werner.heim@dhpa.ch) vereinbart.

Kaufangebot

Das Kaufangebot ist zu richten an:

Dahinden Heim Partner Architekten AG

Werner Heim

St. Gallerstrasse 45

8400 Winterthur

werner.heim@dhpa.ch

Das Kaufangebot sollte den vollständigen Namen und Vornamen der/des Kaufinteressenten, sowie Zivilstandsangaben, Geburtsdatum, Bürgerort und aktuelle Wohnadresse enthalten. Die Einreichung eines Motivationsschreibens ist fakultativ.

Spätestens beim Angebot in der 2. Bieterrunde muss eine Finanzierungsofferte einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30‘000.00 fällig. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages muss neben einer Anzahlung im Umfang von 15% des Kaufpreises (abzüglich des Reservationsbetrages von CHF 30‘000.00) ein unwiderrufbares Zahlungsversprechen einer Bank oder Versicherung über den Rest-Kaufpreis vorgelegt werden.

Kaufvertrag

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Liegenschaft wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistungen werden wegbedungen.

Haftungsausschluss

Obwohl die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Informationen mit höchster Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann für die Vollständigkeit und Richtigkeit der gemachten Aussagen keine Haftung übernommen werden. Die Dokumentation basiert auf die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Informationen und kann sich jederzeit ändern.

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Im Falle eines Verkaufs gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages. Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

DAHINDEN
HEIM
PARTNER
ARCHITEKTEN



Impressum

Verkauf im Auftrag der
Eigentümer durch

Dahinden Heim Partner
Architekten AG
St. Gallerstrasse 45
8400 Winterthur

Werner Heim

werner.heim@dhpa.ch