



## ZU VERKAUFEN



**Grosse, helle, moderne  
4 1/2-Zi-Wohnung**

**Stockwerk-Eigentums-Wohnung von 134 m2 Netto-Wohnfläche  
mit grossem, sonnigen Balkon (mit gutem Sonnenschutz),  
Keller 15 m2 + zusätzlichem Disponibel-Kellerraum 25 m2  
sowie Autoeinstellhallen-Parkplatz**

**Adresse:**

**Römerstrasse 235 (2.OG), 8404 Winterthur**

**Verhandlungsbasis**

**CHF 1'520'000 (Mindestpreis)**

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

bro, 10.06.2026



**ECKDATEN**

<b>Objekt:</b>	<b>grosse + helle 4 ½ - Zimmer Stockwerk-Eigentums-Wohnung, 2.OG, mit grossem Balkon (SO/SW-orientiert mit gutem Sonnenschutz) mit Keller 15 m2 + zusätzlichem Disponibel-Kellerraum 25 m2 sowie Autoeinstellhallen-Parkplatz</b>	
<b>Adresse:</b>	<b>Römerstrasse 235, 8404 Winterthur (ZH)</b>	
<b>Grundbuch:</b>	<b>Parzelle Nr. OB17067</b>	
<b>Baujahr:</b>	<b>2013</b>	
<b>Parzellenfläche:</b>	<b>3139 m<sup>2</sup> (total 515/10'000 Miteigentum an der Parzelle und an den beiden MFH Römerstrasse 235 + 237, Anteil Tiefgarage 1/26)</b>	
<b>Nutz-Fläche:</b>	<b>134 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche (Wohnung 2. OG, mit Lift erschlossen) 15 m<sup>2</sup> Balkon 2. OG 40 m<sup>2</sup> Nebenflächen _____ (15m2 Keller im Haus + 25m2 Keller im Nachbarshaus) 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche insgesamt</b>	
<b>Kubatur:</b>	<b>ca. 16'585 m<sup>3</sup> (gem. Gebäudeversicherungs-Ausweis)</b>	
<b>Bauzone:</b>	<b>W3G</b>	
<b>Gebäudeversicherung:</b>	<b>CHF 15'166'928.- ohne Wert des Landanteils</b>	
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>CHF 1'520'000.- (Mindestpreis/Verhandlungsbasis)</b> Handänderungskosten, sowie Notariats- und Grundbuchkosten werden gemäss Usanz zwischen den Parteien je hälftig geteilt	
<b>Antritt:</b>	<b>Ab September 2026 möglich, bzw. nach Vereinbarung</b>	
<b>Beratung und Verkauf:</b>	<b>KUBUS PARTNER Herr Felix Rothweiler Tel. 079 374 11 11 <a href="mailto:info@KubusPartner.ch">info@KubusPartner.ch</a></b>	<b>Ferien-Vertretung 20.06.-05.07.2026: Herr Beat Rothweiler Tel. 076 425 92 25 <a href="mailto:rothweiler.alt@gmx.ch">rothweiler.alt@gmx.ch</a></b>

## LAGE + INFRASTRUKTUR

---

In Ihrem neuen Zuhause erholen Sie sich bestens. Es liegt an sonniger Lage, süd-ost-orientiert, Mitten im Zentrum von Oberwinterthur, nur 1-3 Gehminuten von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie Post, Apotheke, Physio-Praxen, Coiffeur und Restaurants entfernt und trotzdem sehr ruhig gelegen. Geniessen Sie die Entspannung auf dem grossen Balkon beim Lesen eines Buches im Liegestuhl oder beim gemeinsamen Essen mit Partner:in, Familie oder Freunden oder gehen sie ganz nach draussen, beim Wandern, Radfahren oder Spazieren in nächster Nähe.

### Oberwinterthur (ZH)

Die Liegenschaft befindet sich in Oberwinterthur («Oberi»), mit rund 26'000 Einwohnern einem Stadtkreis von Winterthur im Kanton Zürich.

Das Dorfleben in Oberwinterthur ist trotz der Zugehörigkeit zur Stadt überraschend lebendig und bodenständig. Es gibt ein aktives Vereinsleben mit zahlreichen lokalen Anlässen, Märkten und Festen, bei denen sich die Bevölkerung gut kennt und engagiert. Der historische Dorfkern mit der Kirche und kleinen Geschäften verleiht dem Quartier einen fast ländlichen Charakter. Gleichzeitig profitiert man von der städtischen Infrastruktur, was eine angenehme Mischung aus Dorfgemeinschaft und urbanem Komfort schafft.

Oberwinterthur bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (grosser Coop, eine feine Bäckerei mit Café, eine Apotheke/Drogerie und weitere kleinere Läden) und viele davon sind in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

In Oberwinterthur gibt es ein breites schulisches Angebot auf allen obligatorischen Stufen, was den Stadtteil sehr familienfreundlich macht. Von Kindergarten bis Sekundarstufe sind viele der Schulhäuser in 6-9 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen sind natürlich in Winterthur vielfach vorhanden.

### Winterthur als Zentrums-Stadt

Winterthur ist eine lebendige und zugleich ruhige Stadt, die urbanes Flair mit viel Natur verbindet. Sie bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen, kulturellen Angeboten und einer charmanten Altstadt. Dank der guten Verkehrsanbindung nach Zürich und in die ganze Schweiz ist sie auch für Pendler sehr attraktiv. Gleichzeitig bewahrt sie eine entspannte, fast schon familiäre Atmosphäre, die das Leben besonders angenehm macht.

### Einkaufen, Schule, Post, ÖV

Coop-Supermarkt Winterthur Oberi	50 m / 1 Gehminute
Migros-Supermarkt Winterthur Oberwinterthur	250 m / 3 Gehminute
ALDI Oberwinterthur	250 m / 3 Gehminute
DENNER Oberwinterthur	250 m / 3 Gehminute
Post-Filiale Winterthur 4 Oberwinterthur	150 m / 2 Gehminuten
Schulen (diverse)	400-600m / 6-9 Gehminuten
Bäckerei «Beck Lyner»	150 m / 2 Gehminuten
Käseladen «Geissberger's Culinarium»	50 m / 1 Gehminute

Div. Apotheken («Römer-Apotheke» + «MED-Base»)	100 m / 2 Gehminute
Div. Physio- /Cranyo-Therapie-Praxen	0 m / im Hause oder bis 3 Gehmin.
Div. Coiffeur-Salons	0 m / im Hause oder bis 3 Gehmin.
Div. Restaurants	250 m / 3 Gehminuten
Bahnhof Oberwinterthur (SBB)	350 m / 5 Gehminuten
Div. Bus-Haltestellen mit div. Bus-Routen	300 m / 4 Gehminuten
Distanz zu Autobahn-Auffahrt 72 Oberwinterthur	2.7 km / 5 Auto-Minuten
Distanz mit ÖV nach Wintherthur Hauptbahnhof / Altstadt	8-17 ÖV-Minuten (alle 10-12 Min.)

### **Verkehrsanbindung**

Oberwinterthur ist mit dem Bus und Bahn direkt an das Stadt-Zentrum von Winterthur angebunden.

Mit der Bahn ist Zürich von Oberwinterthur aus durch diverse Zugverbindungen ohne oder mit Umsteigend in Winterthur in 31-41 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Mit dem Auto erreicht man in 5 Minuten den Autobahnzubringer Nr. 72 von wo man innert kürzester Zeit nach Zürich (ca. 35 Min.) nach St. Gallen (ca. 40 Min) Schaffhausen (ca. 35 Min.) oder Konstanz (ca. 30 Min.) fahren kann.

Mit dem Fahrrad kommt man in 11 Minuten bis Mitten in die Altstadt von Winterthur, wobei die Hälfte der Strecke auf Fahrradstreifen erfolgen kann.

## Was bietet die Liegenschaft?

Diese gepflegte Liegenschaft ist erst 13 Jahre alt und wurde laufend unterhalten und besticht durch grosszügige, helle Räume, durch die sonnige Lage und den grosszügigen, sonnigen (aber auch gut beschattbaren) Balkon.

Die Wohnung ist frisch gestrichen und bezugsbereit.

Geschoss	WOHNFLÄCHE	NEBENFLÄCHEN
<b>2.OG:</b>	<b>29.5 m<sup>2</sup></b> <b>Wohn-Zimmer</b> , Süd-Ost (mit grossen Hebeschiebe-Türen zum Balkon)	<b>15.7 m<sup>2</sup> Balkon</b>
	<b>26.1 m<sup>2</sup></b> <b>Esszimmer / Küche</b> , Süd-Ost (top eingerichtet)	
	<b>16.6 m<sup>2</sup></b> <b>Zimmer 1</b> , Süd-West (via Wohn-Zi erschlossen)	
	<b>14.9 m<sup>2</sup></b> <b>Zimmer 2</b> , Nord-Ost	
	<b>7.9 m<sup>2</sup></b> <b>Haupt-Badzimmer</b> , Bad/WC/Lavabo	
	<b>17.2 m<sup>2</sup></b> <b>Eltern-Schlafzimmer 3</b> , Nord-Ost (mit Direkt-Zugang zu eigenem Badzimmer)	
	<b>6.7 m<sup>2</sup></b> <b>Zweit-Badzimmer</b> , Dusche/WC/Lavabo (mit Fenster)	
	<b>15.0 m<sup>2</sup></b> <b>Entrée</b> mit grosszügigen Einbauschränken (und mit WM+TU sowie Komfort-Lüftungsgerät)	
<b>TOTAL</b>	<b>133.9 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE</b>	<b>+ 15.7 m<sup>2</sup> Balkon</b>

Geschoss	Keller-Räume
<b>UG:</b>	<b>15.6 m<sup>2</sup></b> <b>Kellerraum</b> (gemauert, mit abschliessbarer Tür)
	..... <b>Mit-Nutzung des Gemeinschafts-Trockenraums</b>
	<b>25.0 m<sup>2</sup></b> <b>Disponibel-Kellerraum</b> im Nachbarsgebäude (ebenfalls gemauert, mit abschliessbarer Tür)
	..... <b>Autoeinstellhallen-Parkplatz Nr. 6 in AEH</b> (ist via Treppenhaus/Lift und Keller-Gang erschlossen)
<b>TOTAL</b>	<b>40.6 m<sup>2</sup> Keller-Räume</b>

---

**TOTAL 174.5 m<sup>2</sup> Gesamt-Nutzfläche (Wohnung + Keller) + 15.7 m<sup>2</sup> Balkon**

---

## BAUBESCHRIEB

---

- Generell:** Es handelt sich um ein modernes Gebäude, welches im Minergie-Standard geplant, gebaut und zertifiziert wurde (Minergie-Zertifikat ZH-5453). Sämtliche Wohnungen sind mit einer jeweils eigenen Komfortlüftungsanlage ausgerüstet, besitzen aber auch Fenster mit Dreh-Kipp-Flügeln.
- Rohbau:** Innenliegender Massivbau; Keller, Zwischendecken, Erschliessungskern, Wohnungstrennwänden sowie Dach in Stahlbeton. Weitere Innenwände (Zimmertrennwände) ebenfalls massiv in Backstein gemauert.  
Die Fassaden sind in Holzelementbauweise erstellt (siehe weiter unten).
- Dach:** Flachdach mit Warmdach-Systemaufbau mit extensiver Begrünung, Spenglerarbeiten in Uginox-Blech. Vor wenigen Monaten wurde zusätzlich eine Photovoltaik-Solaranlage installiert an deren Ertrag man sich beteiligen kann, falls gewünscht.
- Fassade:** Hochwärmegeämmte Holz-Fassadenelementen (Mineralwolle-Dämmung), äussere Fassadenverkleidung aus hinterlüfteten, mineralischen Platten, raumseitig ebenfalls wärmegeämmte Installations-Ebene, verkleidet.
- Fenster:** Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung als Fenster in der Fassadenebene, Balkontüren und Hebeschiebefenster zum Balkon hin sind als Holz-Holz-Rahmen-Konstruktionen ausgeführt, ebenfalls mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung.
- Sonnenschutz:** Elektrisch betriebene Lamellenstoren in allen Zimmern an den Fenstern in der Fassadenebene, elektrische Stoff-Sonnenstoren in der Fassadenebene des Balkons
- Ausbau:** Die Bodenaufbauten bestehen aus Anhydrit-Unterlagsböden, welche schwimmend auf Wärme- und Trittschall-Dämmung liegen. Der Bodenbelag im Entrée, in den Badzimmern sowie in Küche / Essen / Wohnen besteht aus grossformatigen, hellen Keramikplatten. Die Böden der Zimmer 1, 2 und 3 sind mit Langriemen-Eichen-Parkett belegt.  
Hauseingang und Treppenhaus sind mit Natursteinplatten als Bodenbelag versehen. Die beiden Kellerräume weisen einen rohen Zementüberzug auf.  
Die Wohnungswände sind mit Verputz / Abrieb versehen und gestrichen. Alle Innenwände sind massiv und tragend. In den Sanitärräumen sind die Wände mit keramischen, grossflächigen Platten belegt.  
Alle Decken sind mit Verputz / Abrieb versehen
- Heizung:** Die Wärmeerzeugung erfolgt via Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung im Energie-Contracting der Stadtwerke Winterthur. Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt ebenfalls via Wärmepumpe und zusätzlich über einen Elektroheizstab für die wöchentliche Legionellenschutz-Erhitzung von 54°C auf 65°C.  
Im Sommer besteht die Möglichkeit einer minimalen Kühlung via FreeCooling-Funktion des Erdsonden-Bodenheizungs-Systems.

## FORTSETZUNG BAUBESCHRIEB - ZUSTAND - RENOVATIONSBEDARF

---

- Lüftung:** Mechanische Belüftung via separate Komfortlüftungsanlage pro Wohnung, mit Wärmerückgewinnung, mehrstufig betreibbar. Das Lüftungsgerät ist im Entrée der Wohnung in einem Einbauschränk installiert. Die Frischluftzufuhr erfolgt via Deckenauslässe in jedem der Zimmer. Die Abluft wird in den beiden Badzimmern und in der Küche abgesaugt.
- Elektrisch:** Installationen mit relativ grosszügiger Anzahl Steckdosen und Lichtschaltern, Elektrische Schalter für motorisierten Sonnenschutz in jedem Zimmer. Mehrere Anschlüsse für Medien (Telefon, Kabel-TV und Internet).
- Badzimmer:** Das zentrale Haupt-Badzimmer weist eine Badewanne, ein WC und ein Lavabo auf, sowie Einbauschränke. Das separate Zweit-Badzimmer ist direkt an das Elternschlafzimmer angegliedert und weist eine bodenebene grosszügige Dusche, ein WC und ein Lavabo sowie Einbauschränke auf.
- Küche:** Die grosse und helle Küche ist mit Kochinsel organisiert, welche die Unterteilung zum Esszimmer-Bereich darstellt. Sie ist mit hochwertigen, modernen Küchengeräten wie Glaskeramik-Kochherd, Backofen, separatem Steamer, Geschirrwashmaschine und grossem Kühlschrank ausgestattet. Ebenso ist viel Stauraum in Wandschränken und beidseitig in der Kochinsel vorhanden.

### **Zustand und Renovationsbedarf:**

Allgemein sehr guter Zustand der gesamten Bausubstanz und der Innenausbauten. Die Wohnung wurde neu gestrichen. Es besteht kein Renovationsbedarf.

# GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH		SICHERN & VERSICHERN			
Thurgauerstrasse 56 Postfach · 8050 Zürich T 044 308 21 11 versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch					
<b>Anderegg Immobilien-Treuhand AG</b> Römertorstrasse 1 Postfach 8404 Winterthur			<b>Policen-Nr.</b> 311'502 <b>Gemeinde/Quartier</b> Winterthur-Oberwinterthur <b>Grundstück-Nr.</b> 230.OB17067	11. Januar 2025	
<h3>Übersicht Versicherungspolice</h3>					
<b>Eigentümerschaft</b> Stockwerkeigentümergeb., Römerstrasse 235+237, 8404 Winterthur					
<b>Versicherungssumme Total CHF</b>					<b>15'166'928</b>
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- Oberwinterthur	230-OB04610	Römerstrasse 235 8404 Winterthur 2600, Wohngebäude m. Gewerbebetr., Neuwert Erstellungsjahr: 2013 Schätzung vom 19.05.2015 Schätzgrund: Überprüfung GVZ	8'485	682'922	8'126'771
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB04611	Römerstrasse 237 8404 Winterthur 2600, Wohngebäude m. Gewerbebetr., Neuwert Erstellungsjahr: 2013 Schätzung vom 30.04.2014 Schätzgrund: Neubau	6'440	526'829	6'269'269
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB04612	Römerstrasse 237 8404 Winterthur 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2013 Schätzung vom 30.04.2014 Schätzgrund: Neubau	1'660	64'781	770'888

Gebäudeversicherungswert (ohne Landanteil), Haus 235:	CHF	8'126'771.-
Gebäudeversicherungswert (ohne Landanteil), Haus 237:	CHF	6'269'269.-
Gebäudeversicherungswert (ohne Landanteil), Autoeinstellhalle:	CHF	770'888.-
<b>Total Gebäudeversicherungswert (ohne Landanteil), Häuser + AEH:</b>	<b>CHF</b>	<b>15'166'928.-</b>

## Aussenansicht von Seite Römerstasse (von Süden)

---



Ansicht von Süden (SW- und SO-Fassade von der Römerstrasse aus)



Ansicht von Norden (NO-Fassade vom Hof zwischen den beiden Häusern)

## Wohnzimmer

---



Wohnzimmer mit grossen Hebeschiebetüren auf den Balkon



Wohnzimmer mit Blick Richtung Esszimmer/Küche und links Richtung Zimmer 1

## Balkon mit grossen Hebeschiebetüren zu WohnZi + Balkontür zu EssZi

---



Wohnzimmer wird zum Aussenraum ...



Aussicht Römerstrasse-aufwärts (Richtung SW)



Sicht vom Esszimmer Richtung Balkon und Richtung Wohnzimmer

## Esszimmer und Küche



Esszimmer und Küche (Blick aus Wohnzimmer)



Esszimmer und Wohnzimmer/Balkon (Blick aus Küche)



Küchen-Insel-links + Küchenzeile rechts



## Zimmer 1 (neben Wohnzimmer)

---



Zimmer 1 (SW-orientiert)



Zugang von Wohnzimmer her

## Zimmer 2 (vis-à-vis Haupt-Badzimmer)

---



Zimmer 2 (NO-orientiert)

## Eltern-Schlafzimmer 3 (mit Zugang zu eigenem Badzimmer)

---



Eltern-Schlafzimmer 3 (NO-orientiert)



Eltern-Schlafzimmer 3 mit Zugang zu eigenem, separatem Badzimmer

## Separates/eigenes Badzimmer (des Elternschlafzimmers)

---



Eigenes Badzimmer mit Dusche neben Elternschlafzi



## Entrée mit Einbauschränken, Waschturm und Lüftungsgerät

---



Entrée mit Einbauschränken



Komfortlüftungs-Gerät    Waschmaschine + Tumbler

## Haupt-Badzimmer

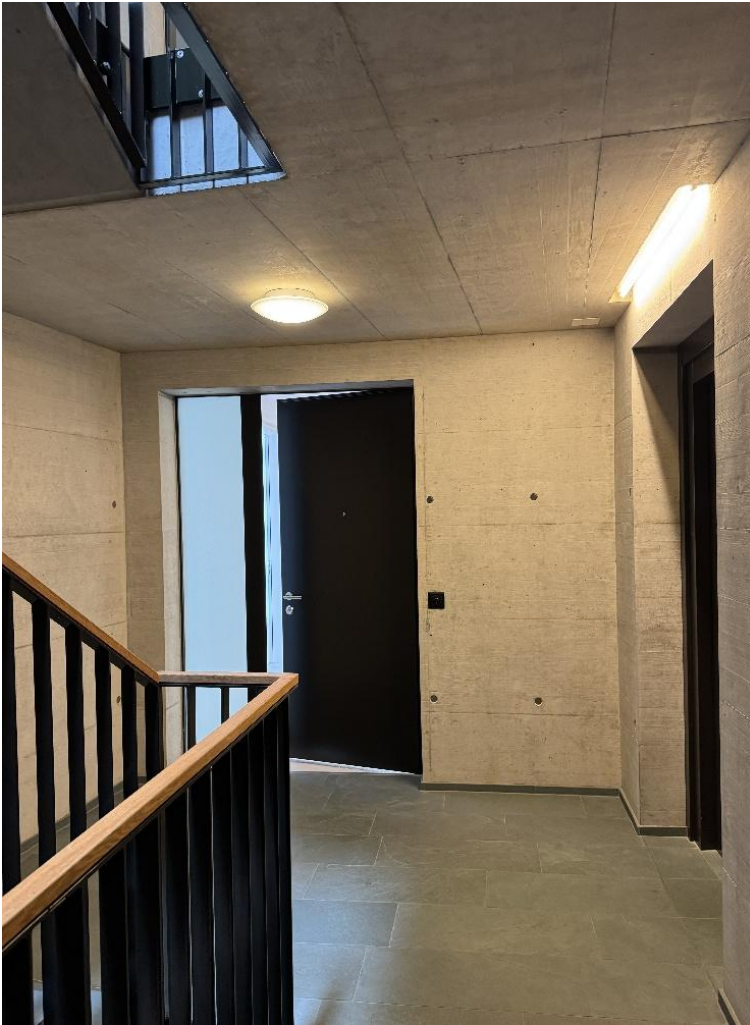
---



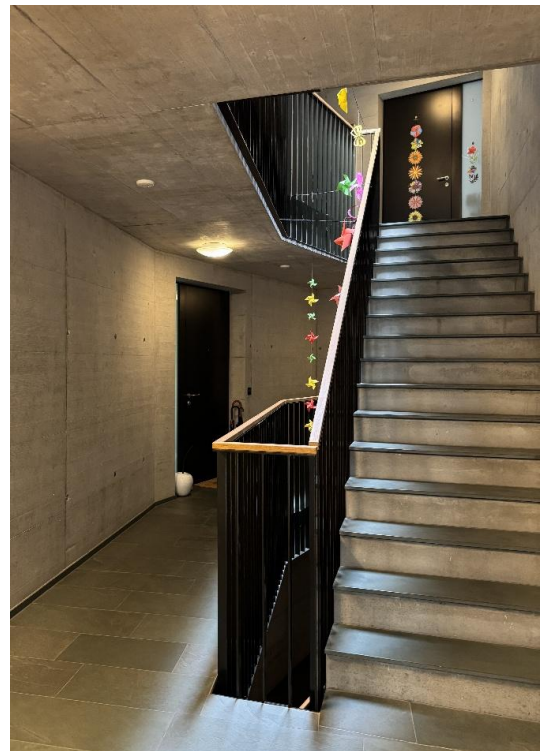
Haupt-Badzimmer mit Badewanne



## Treppenhaus / Wohnungseingang



Treppenhaus mit Lift und Wohnungs-Eingang im 2. OG



## Keller-Räume

---



Keller-Raum 15 m<sup>2</sup> (abschliessbar)

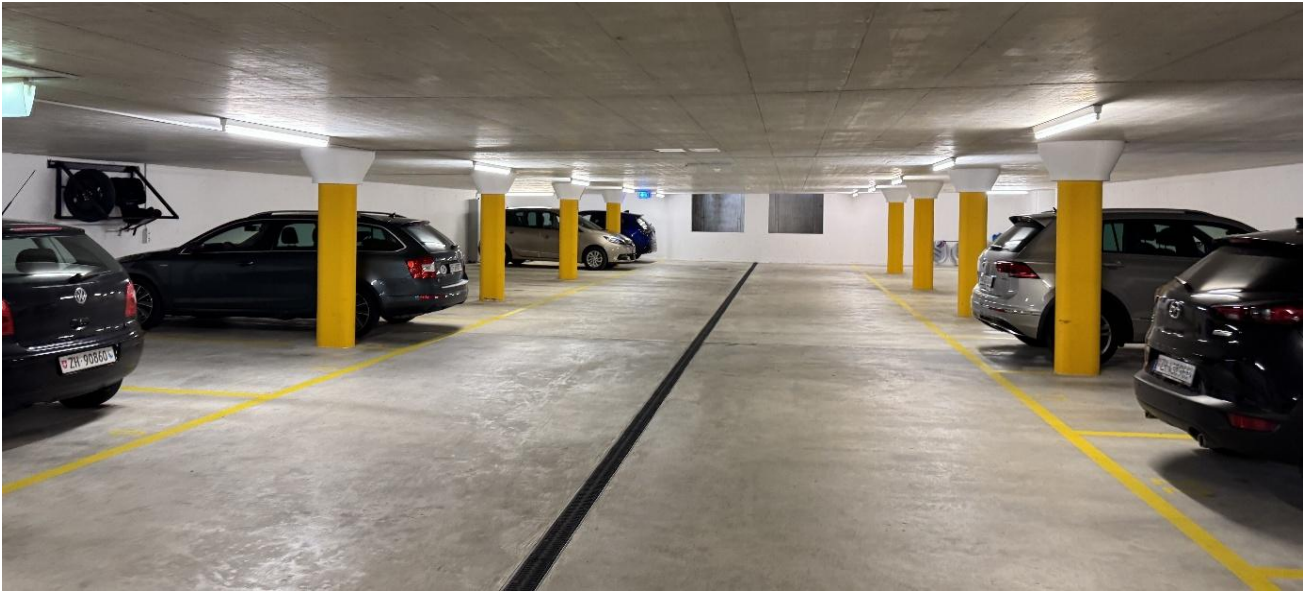


Disponibel-Kellerraum 25 m<sup>2</sup> im Haus 237 (abschliessbar)



Gemeinschafts-Trockenraum

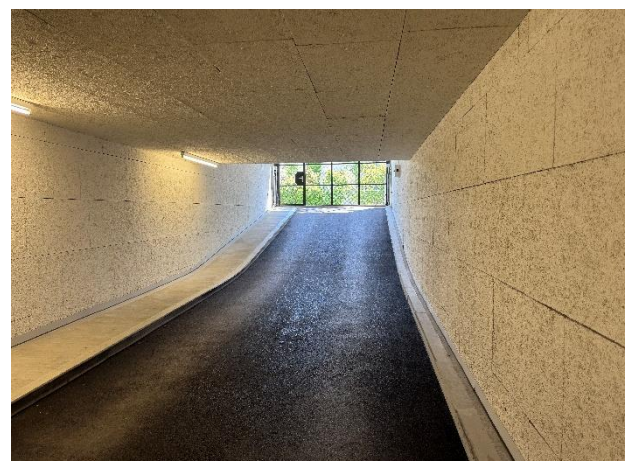
## Autoeinstellhalle (mit Parkplatz Nr. 6)



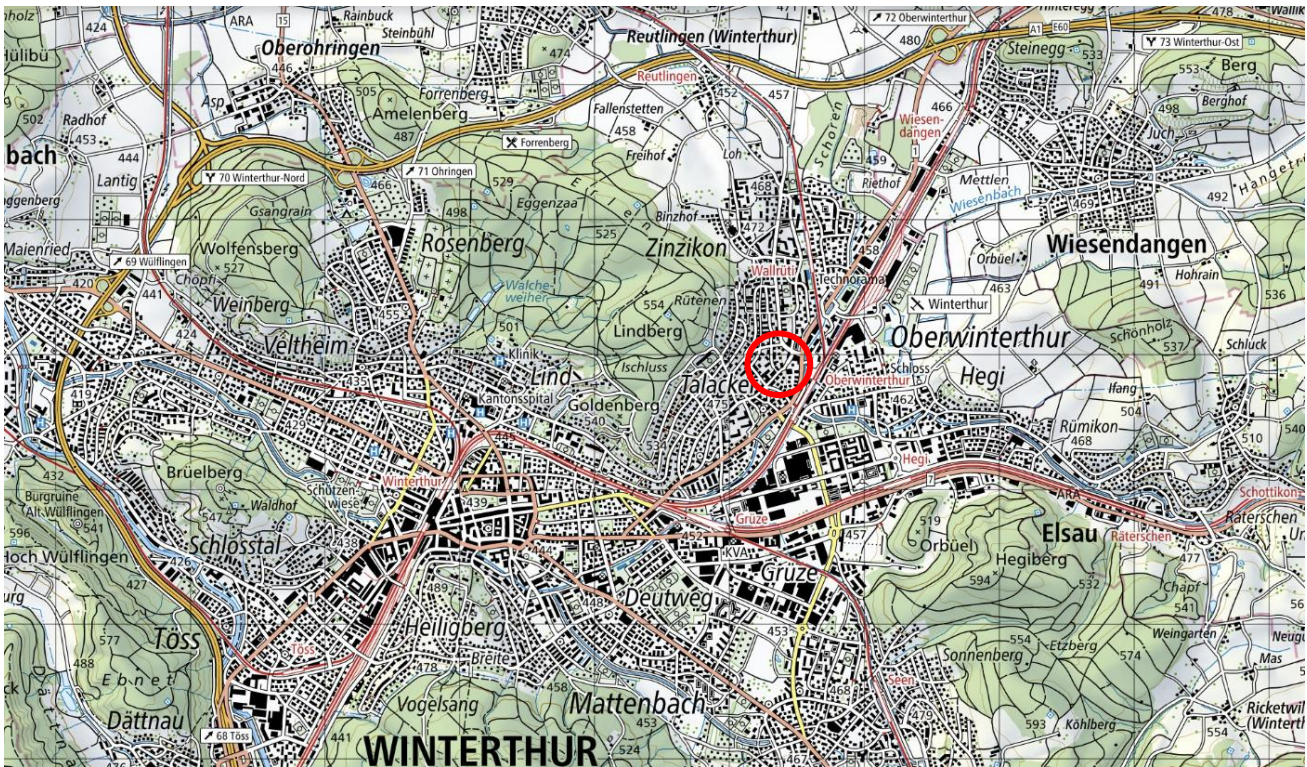
Autoeinstellhalle zwischen den beiden Häusern



AEH-Parkplatz Nr. 6



## Lage / Orts-Plan

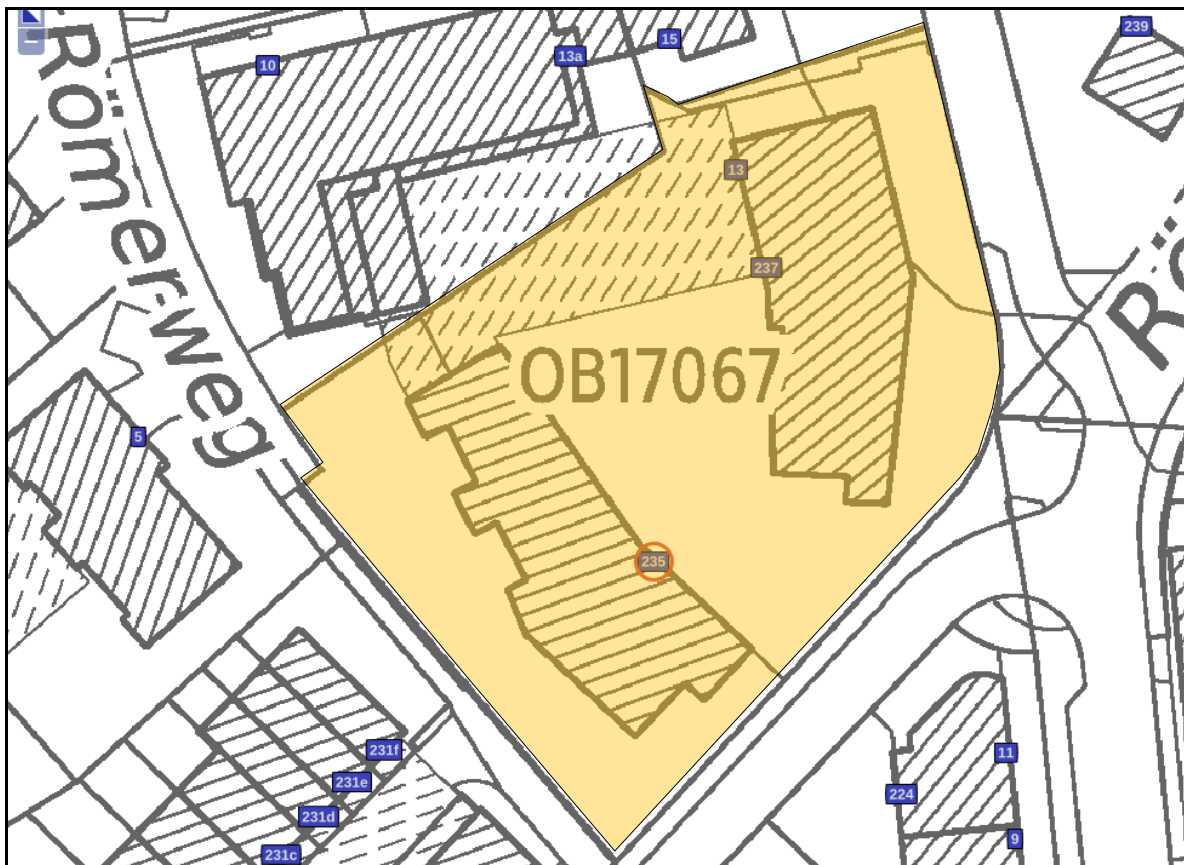
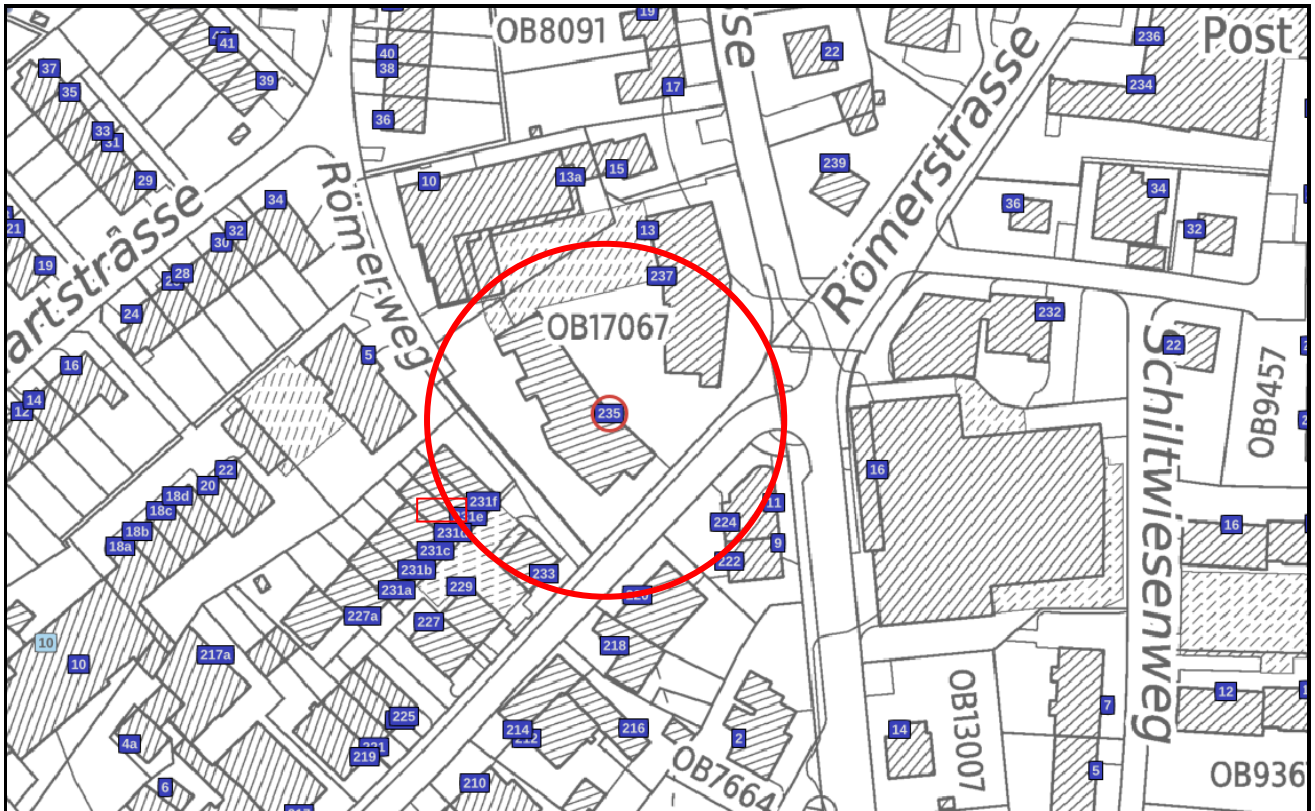


Oberwinterthur ist ein Stadtteil von Winterthur mit eigenem SBB-Bahnhof

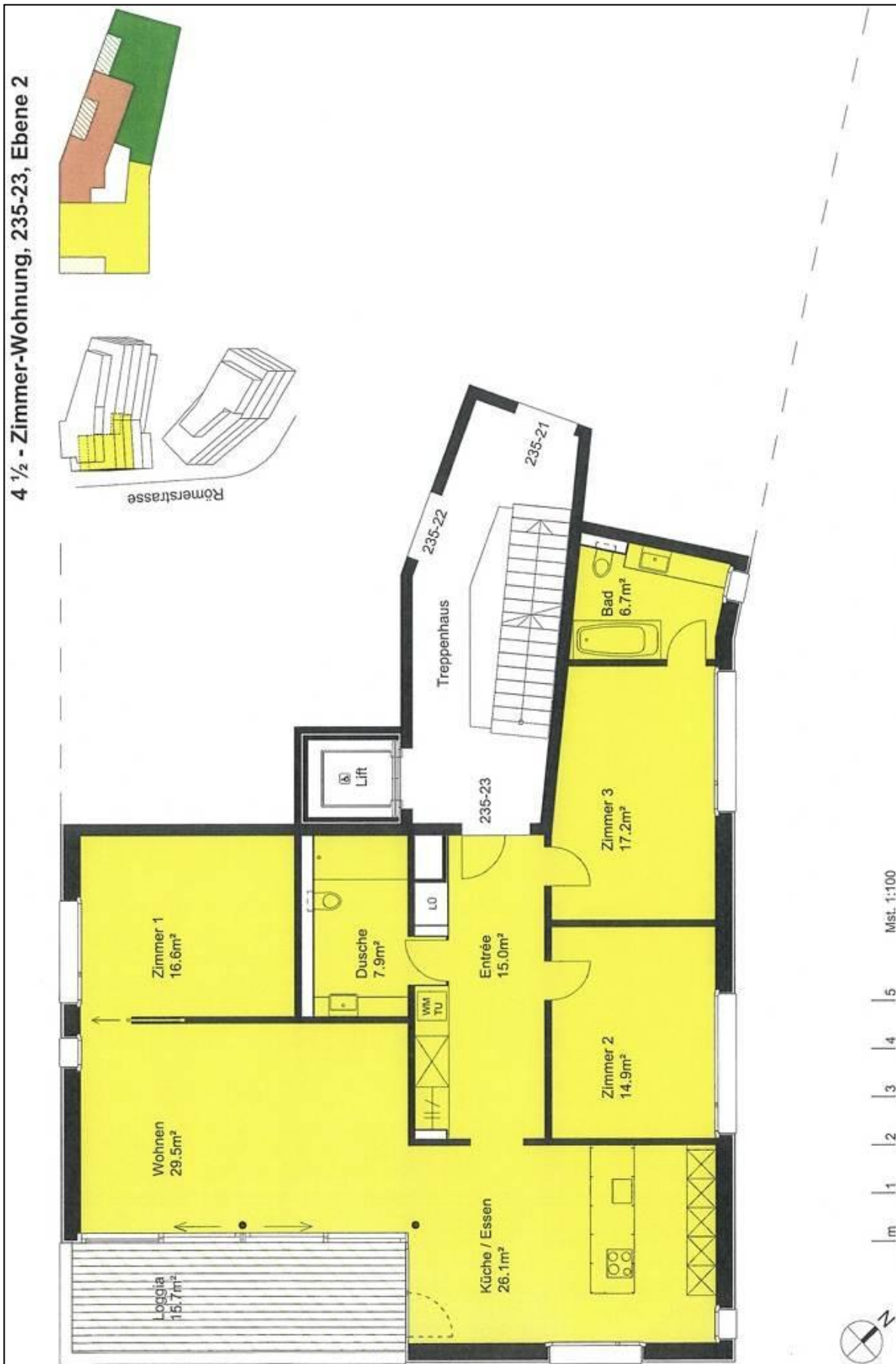


Die Römerstrasse 235 liegt nur 1-5 Gehminuten von div. Versorgungsmöglichkeiten + ÖV entfernt

# Situationsplan



# Wohnung: Lage und Zimmeraufteilung





## Kontakt – Besichtigung – Verkauf

---

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir gehen davon aus, dass Sie die Finanzierbarkeit eines solchen Objektes bereits geprüft haben oder dies umgehend tun.

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt und nehmen Kaufangebote entgegen.

Grundsätzlich wird das Objekt an den Meistbietenden verkauft. Die Eigentümer sind aber nicht gebunden, dem Meistbietenden den Zuschlag zu erteilen und sind frei, auch andere Kriterien als den Verkaufspreis für den Zuschlag zu wählen.

### **Kontakt für Besichtigungen:**

Herr Felix Rothweiler  
Tel. 079 374 11 11  
[info@KubusPartner.ch](mailto:info@KubusPartner.ch)

### **Ferien-Vertretung von 20.06.2026 – 05.07.2026**

Herr Beat Rothweiler  
Tel. 076 425 92 25  
[rothweiler.alt@gmx.ch](mailto:rothweiler.alt@gmx.ch)

### **Zahlungsmodalitäten:**

Mittels Reservationsvertrag können Sie sich das Objekt sichern. Dabei ist rund Fr. 25'000.- des Kaufpreises als Anzahlung fällig.

Per Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzierungs-Institutes vorzuweisen.

Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuer sind zwischen, Käufer und Verkäufer hälftig aufzuteilen.

Die Finanzierungskosten für den Kauf gehen zu Lasten des Käufers.

Provisionen und Grundstückgewinnsteuer trägt alleine der Verkäufer.

---

*Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dies ist eine unverbindliche Dokumentation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.*

*Jede allfällige Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.*

---

bro, 10.06.2026