

Renovationsbedürftiges 4 ½-Zimmer-DEFH mit grossem Ausbaupotential



4 ½ Zimmer-Doppeleinfamilienhaus in 8408 Winterthur-Hardau

Winterthur - Hardau

Hardau ist ein Quartier der Stadt Winterthur. Zusammen mit den Quartieren Weinberg, Oberfeld, Lindenplatz, Niederfeld, Neuburg, Härti und Taggenberg gehört es zum Kreis 6 (Wülflingen).



Hardau liegt am westlichen Ende von Wülflingen und damit auch am westlichen Ende der Stadt selbst. Der bebaute Teil des Quartiers lässt sich dabei in die an das Siedlungsgebiet des Quartiers Niederfeld angrenzende Siedlung Hardau und das 300 Meter westlich liegende Fabrikareal Hard unterteilen.

Mit der vorgenannten Gemeinde Pfungen

teilt sich das Quartier aber nur einen kleinen Grenzverlauf am westlichen Ende, grösser ist jedoch die gemeinsame Grenze mit der Gemeinde Neftenbach im Nordwesten. Gegen Südwesten grenzt das Quartier entlang der Bahnstrecke Winterthur–Bülach zwischen den Wäldern Hardholz und Beerenberg an das Quartiergebiet von Neuburg. Im Südosten liegt das Quartier Niederfeld, die Grenze führt hier zur Hälfte entlang von Feldern und der Siedlungsgrenze. Lediglich kurz vor der Töss durchquert die Grenze bei der Hardgutstrasse eine Häuserreihe. Im Nordosten verläuft die Grenze schliesslich entlang der Töss, auf der anderen Seite des Flusses liegt hier das Quartier Härti.

Kindergarten, Schulen und Infrastruktur

Kindergarten und Primarschule besuchen die Schüler aus dem Quartier im Schulhaus Wyden im benachbarten Niederfeld. Die Sekundarschule Hohfurri befindet sich im Osten Wülflingens am westlichen Ende des Quartiers Oberfeld.

Der öffentliche Verkehr, der Autobahnanschluss wie auch die „Badi“ und Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe.

Geschichte

Die für das Quartier namensgebende Siedlung ist ein ehemaliges, 82 Häuser umfassendes Arbeiterquartier. Es wurde zwischen 1943 und 1946 von der Baugenossenschaft «Langgasse» als Reaktion auf die verschärfte Wohnungsnot gebaut.

Die bewusst klein gebauten Doppel-Einfamilienhäuser wurden zu jener Zeit von kinderreichen Familien bewohnt. Um das Siedlungsbild zu erhalten, existiert für die Hardau ein Gestaltungsplan.

Verkehrsanbindung

Direkt in der Nähe der Siedlung Hardau befindet sich die Bushaltestelle «Hardau» der Buslinie 7 (HB – Bahnhof Wülflingen) von Stadtbus Winterthur. Ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar von Hardau her ist der Bahnhof Winterthur Wülflingen, an der die S41 (Winterthur – Bülach – Zurzach – Waldshut) hält. An Wochenenden verkehrt auf der Strecke der Buslinie 7 die Nachtbuslinie N59 (Winterthur – Storchenbrücke – Schlosstal – Bahnhof Wülflingen), die stadtauswärts die Bushaltestelle Hardau zum aussteigen bedient.






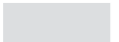




Winterthur–Bülach angefahren.


Vom Fabrikareal Hard her liegen, je nach Präferenz, die Endhaltestelle «Wülflingen» der regelmässig verkehrenden Trolleybuslinie 2 (Wülflingen – HB – Seen) oder die Haltestelle «Haltenreben» näher, an die drei Regionalbuslinien 665, 667 und 670 halten, die in Richtung Neftenbach unterwegs sind, halten. Beide Haltestellen werden am Wochenende von der Nachtbuslinie N67 (Winterthur – Neftenbach – Pfungen – Dättlikon) angefahren.

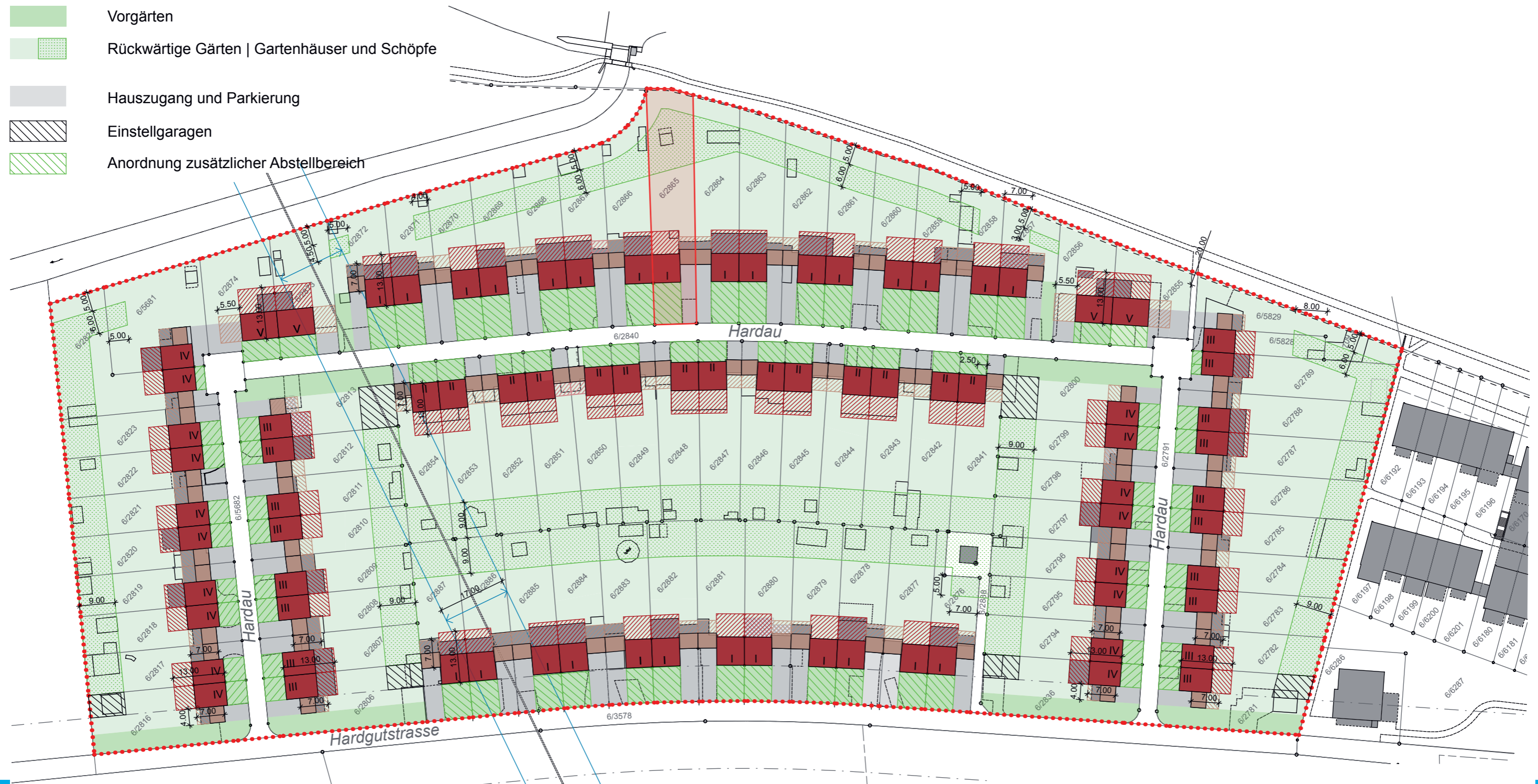


Verbindlicher Inhalt

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Hauptgebäude, Bestand Typ I - V | Erweiterung
-  Seitliche Nebengebäude, Bestand | Erweiterung
-  Vorgärten
-  Rückwärtige Gärten | Gartenhäuser und Schöpfe
-  Hauszugang und Parkierung
-  Einstellgaragen
-  Anordnung zusätzlicher Abstellbereich

Orientierender Inhalt

-  Gewässerraum Niederfeldbach (eingedolt)

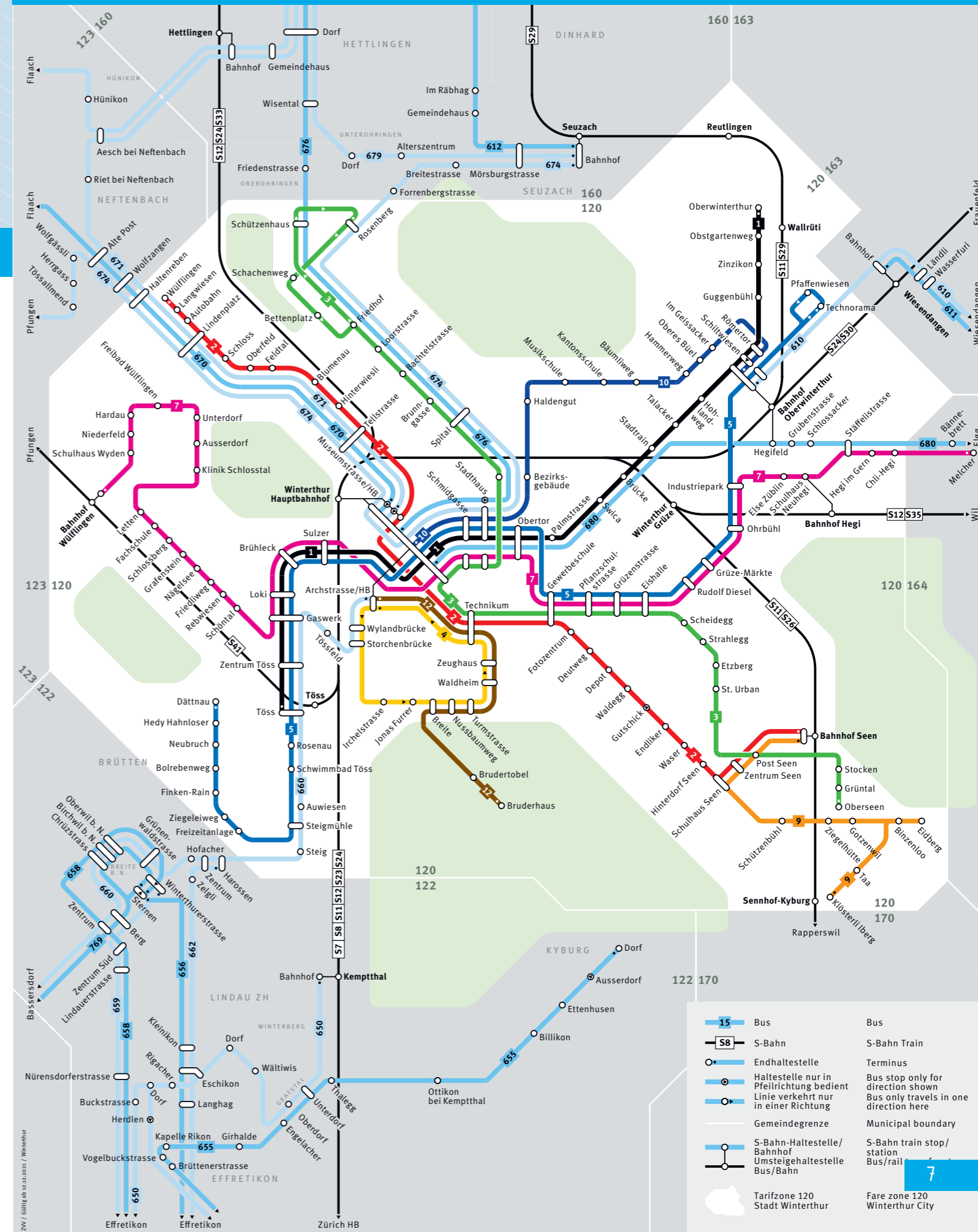


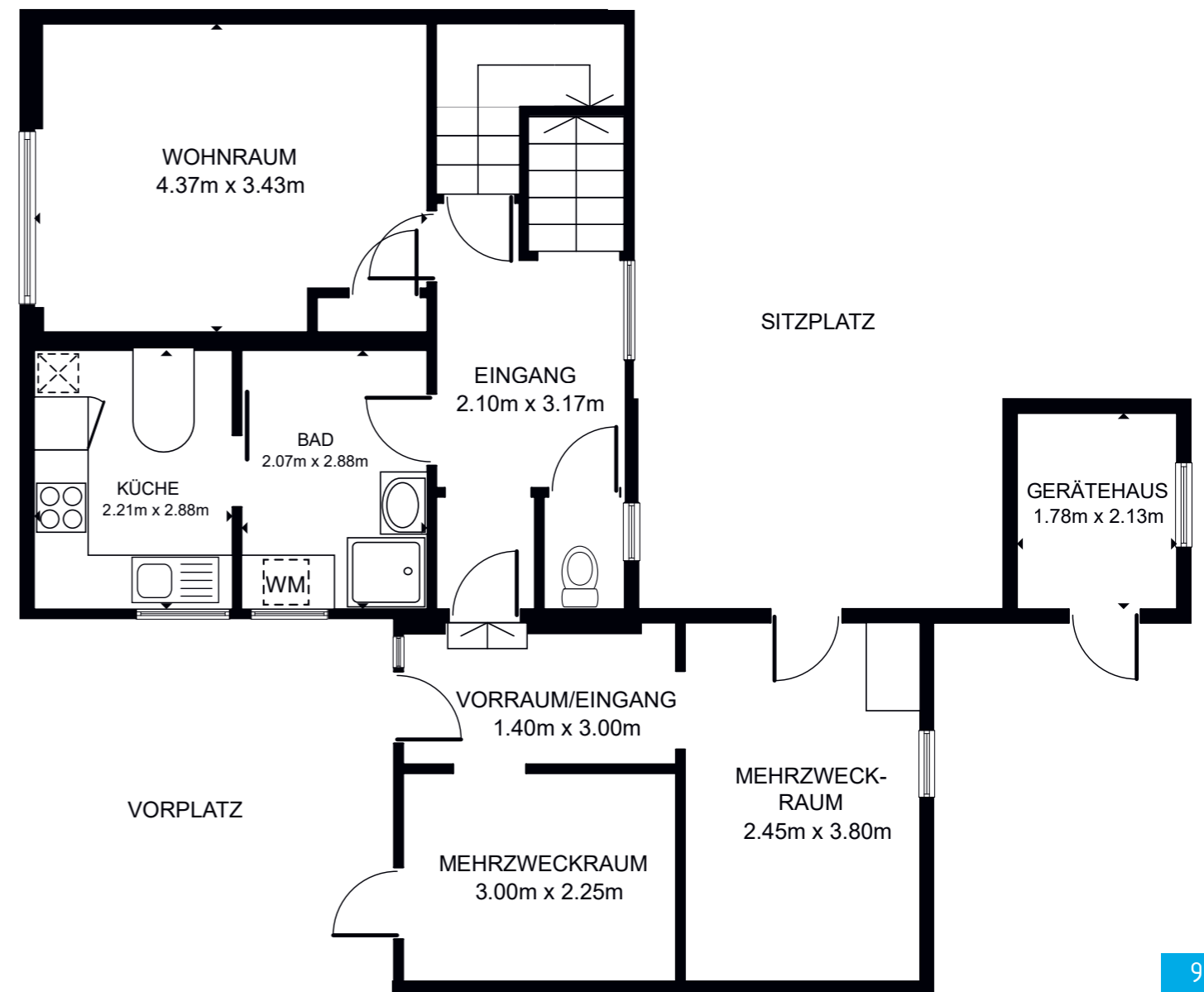
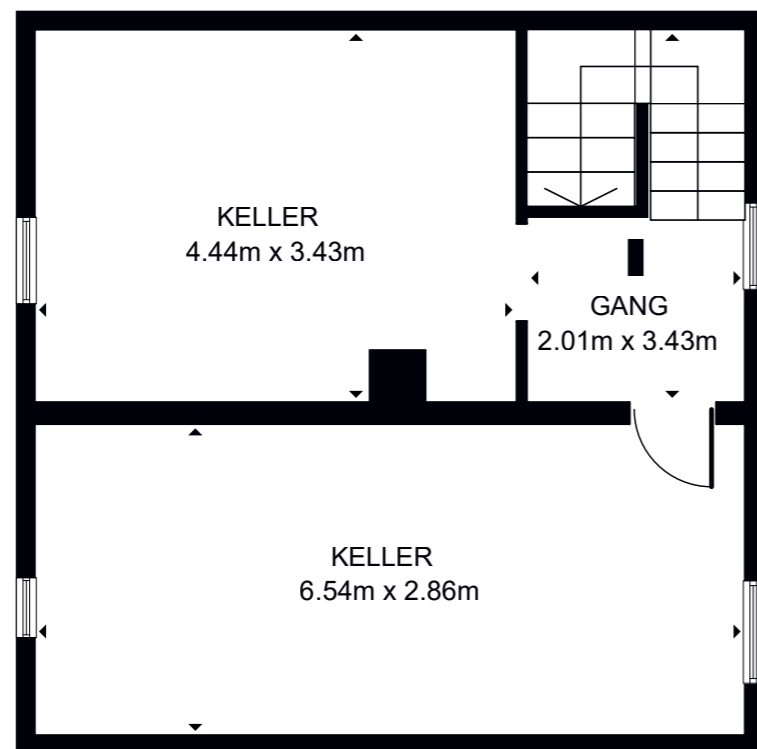
Beschrieb Einfamilienhaus

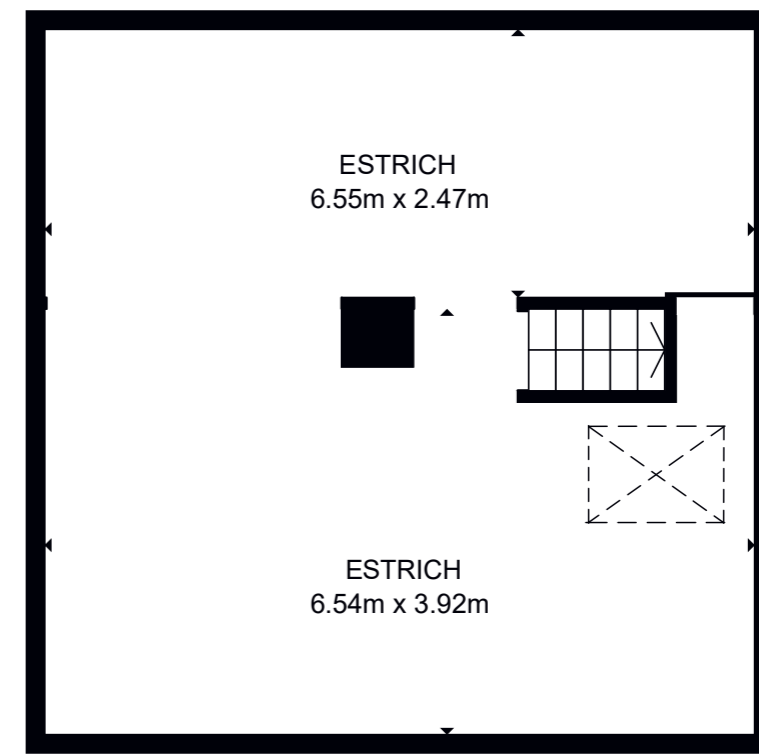
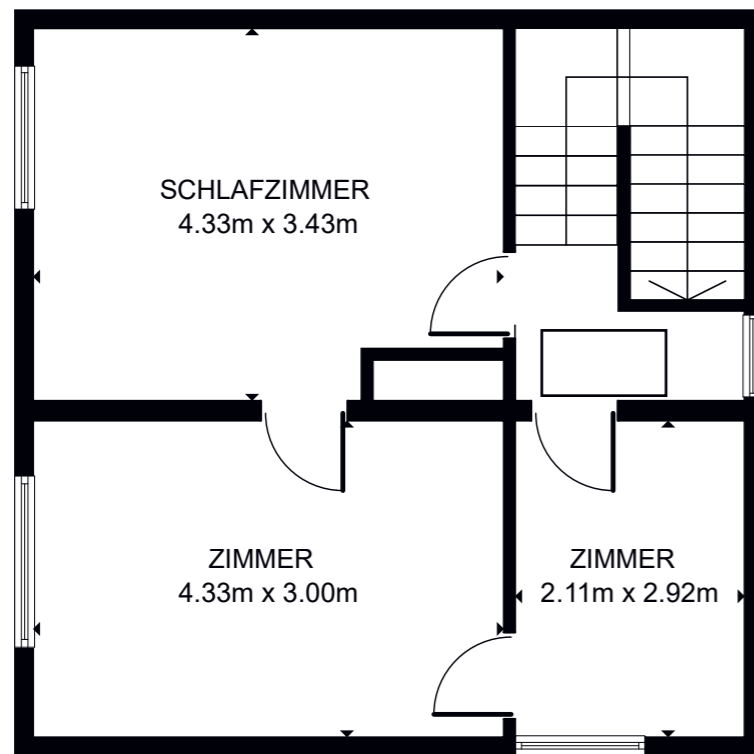
Im familienfreundlichen Einfamilienhausquartier in Winterthur-Hardau steht das zum Verkauf stehende 4,5-Zimmer Doppel­einfamilienhaus. Das Hardau Quartier mit seinen insgesamt 82 Häusern wurde zwischen 1942 und 1946 gebaut. Das Haus wurde in Massivbauweise erstellt und ist in seiner Grundsubstanz renovationsbedürftig. Es ist bewohnbar, allerdings entspricht der Innenausbau sowie der Grundriss nicht dem heutigen Standard, daher wird als Sanierungsobjekt verkauft. Es gibt verschiedene Möglichkeiten das Haus zu erweitern, innerhalb der Baubereiche sind an der Gartenfassade der bestehenden Hauptgebäude maximal zweigeschossige Erweiterungen zulässig. Um das einheitliche Quartierbild zu erhalten, hat die Stadt Winterthur einen Gestaltungsplan (Revision 2002) für die Hardau erstellt.

Dieser wurde im Jahr 2015 erneut revidiert. Weitere Infos und der entsprechende Gestaltungsplan, wie auch die Bauvorschriften sind beim Quartierverein Hardau unter www.hardau.ch Rubrik Hardau Quartier abrufbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wünsche und Vorstellungen in einem neuen Projekt. Vom grossen Garten mit Gartenhaus haben Sie einen Zugang zum Tössufer, wo man sich an warmen Sommertagen abkühlen kann. Der Eigentümer plant die Liegenschaft in Absprache zu verkaufen, somit haben Sie die Gewähr, dass Sie als neuer Eigentümer die Zeit nutzen können um mögliche Um- und Anbauten mit einem Architekten zu planen.

ZVV Stadtbus Winterthur









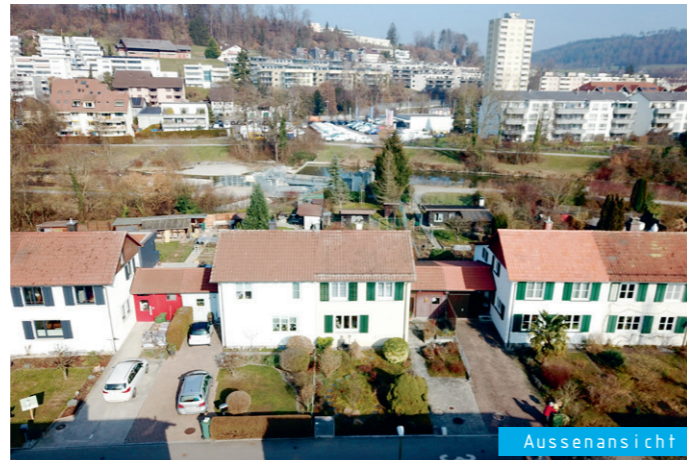
Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



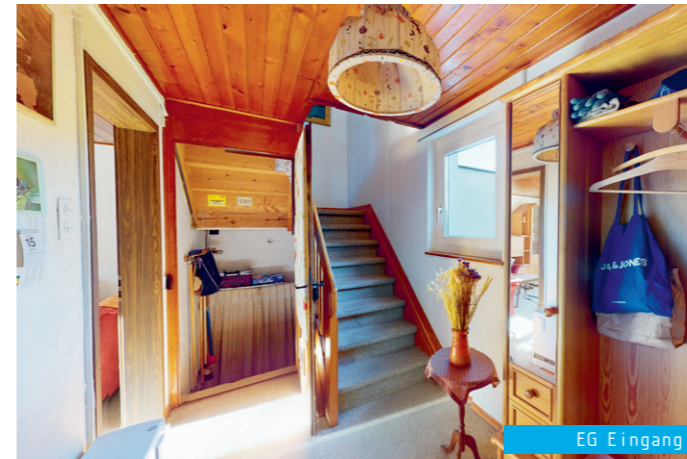
Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



EG Eingang



EG Wohnen/Essen



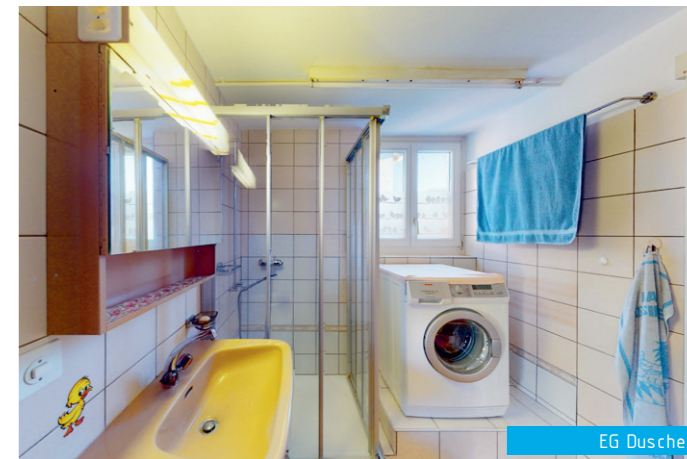
EG Wohnn/Essen



EG Küche



EG Küche



EG Dusche



0G Zimmer



0G Zimmer



0G Zimmer



Keller



Keller

Objekt

Adresse Hardau 42
8408 Winterthur

Baujahr 1945

Grundstück Nr WU2865

Grundstück 662 m²

Wohnfläche EG-DG ca. 85 m²

Renovationsbedürftiges 4 ½-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus mit Nebengebäude und grossem Ausbaupotenzial. Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen und stadtnahem Wohnquartier, angrenzend an die Töss und die umliegenden Naherholungsgebiete.

Finanzierung

Für die Finanzierung wird in der Regel 20% Eigenkapital vorausgesetzt.

Prüfen Sie den Bezug der angesparten Pensionskassengelder.

Gerne sind wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich, kontaktieren Sie uns und wir beraten Sie unverbindlich und firmenneutral.

Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Für weitere Dokumente, Auskünfte oder Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Information und Besichtigung

 impuls
immobilien

impuls immobilien ag
Birchweg 17
CH-8472 Seuzach

Verkauf und Ausstellung:
Zürcherstrasse 124
CH-8406 Winterthur

Telefon +41 (0)52 338 07 09
Telefax +41 (0)52 338 07 08
www.impuls-immobilien.ch
info@impuls-immobilien.ch

Rechtlicher Hinweis

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

Beratung und Verkauf



impuls immobilien ag
Birchweg 17
CH-8472 Seuzach

Verkauf und Ausstellung:
Zürcherstrasse 124
CH-8406 Winterthur

Telefon +41 (0)52 338 07 09
Telefax +41 (0)52 338 07 08

www.impuls-immobilien.ch
info@impuls-immobilien.ch