

Zu verkaufen: Einfamilienhaus, einseitig angebaut, 5½ Zimmer,
an leicht erhöhter Lage in familienfreundlichem Quartier
an der Dättnauerstrasse 93b in 8406 Winterthur-Dättnau ZH

Lage

Winterthur ist mit rund 122'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Trotzdem ist Winterthur überschaubar geblieben und die Stadt hat sich ihren persönlichen Charakter und Charme bewahrt. Die Lebensqualität ist überdurchschnittlich hoch. In der verkehrsfreien Altstadt und den ehemaligen Industriearealen gibt es vielfältige Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten sowie ein herausragendes Kulturangebot.

Das Haus befindet sich an ruhiger und leicht erhöhter Wohnlage ohne Durchgangsverkehr im südwestlichen Stadtteil Töss/Dättnau.

Das Objekt

Das dreistöckige Haus bietet auf ca. 157 m² Wohnfläche insgesamt 5½ helle und gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen mit Blick auf den schönen Garten – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die offene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte: zwei Schlafzimmer sowie

ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo.

Das Untergeschoss zeigt eine durchdachte Raumaufteilung: zwei helle Zimmer, ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo und die Technik sowie die Waschküche. Der direkte Zugang auf den Sitzplatz im Garten ist ideal für entspannte Stunden im Freien!

Was wollen Sie mehr, eine rundum praktische und originelle Liegenschaft. Lassen Sie sich vor Ort von diesem Angebot überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilenbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Winterthur (Dättneu) ZH

Dättneu – Geografische Lage

Dättneu befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Winterthur in einem Seitental in leicht erhöhter Lage südwestlich über Töss. Es ist fast komplett von Wald umschlossen: Im Südwesten der Dättneuerberg und im Norden der Ebnet, der mit einem schmalen Ausläufer in den Osten das Quartier umschliesst. Im Nordwesten befindet sich in einer ehemaligen Lehmgrube, die durch Funde von Versteinerungen von sich reden gemacht hat, der Dättneuerweiher. Dieser bildet zusammen mit seiner unmittelbaren Umgebung ein Naturschutzgebiet. Der bebaute Teil des Quartiers befindet sich grösstenteils an südwestlich abfallender Hanglage.

Bevölkerung

Dättneu ist noch ein relativ junges Quartier und entstand erst Mitte des 20. Jahrhunderts. Zuvor existierten lediglich Bauernhöfe und Reben in diesem Nebental. Seit dem Bau der Rieter-Arbeitersiedlung in den 1940er-Jahren stieg die Bevölkerungszahl im Quartier rasant an, und das Dättneu ist bis heute ein Hauptentwicklungsgebiet der Stadt. Ende 2011 hatte Dättneu die 3000-Einwohner-Marke überschritten, wovon 800 Einwohner auf die Siedlung Steig entfielen.

Kultur und Freizeit

Im Dättneu befindet sich eine BMX-Bahn, die von Powerbike Winterthur benutzt wird und 2011 bereits zum fünften Mal Austragungsort von zwei EM-Läufen war. Der Verein brachte mehrere Olympiateilnehmer hervor. Der ortsan-

sässige Hornussenclub hat seit 1978 sein Spielfeld mit Clublokal im Dättneu und spielt zurzeit in der zweithöchsten Nationalliga B.

Als Naherholungsgebiet bietet sich neben den Wäldern, die das Quartier grossflächig umgeben, auch das Naturschutzgebiet «Dättneuerweiher» an, das in einer ehemaligen Lehmgrube liegt. Auch ist das Dättneu Ausgangspunkt eines 5 km langen und mit 12 Informationstafeln versehenen Naturwegs, der von der Busendstation Dättneu zum Bahnhof Wülflingen führt. In der Steig gibt es einen Abenteuerspielplatz sowie im Dättneu eine Freizeitanlage mit Spielplatz, der für Veranstaltungen des Quartiersvereins Dättneu-Steig genutzt und weitervermietet wird.[20] Zwischen Steigmühle und Steig befindet sich die «Freizeitarena Steig» mit einer 400 Meter langen Kartbahn und einem Kinderparadies.

Verkehrsanbindung

Die Hauptlinie ins Dättneu ist die Buslinie 5 (Technorama – HB – Dättneu) von Stadtbuss Winterthur, die das Quartier im Viertelstundentakt bedient. Am Wochenende wird das Dättneu von der Nachtlinie N1 (Oberwinterthur – HB – Dättneu) und die Siedlung Steig von der Nachtlinie N66 (HB – Töss – Brütten – Nürensdorf – Bassersdorf – Lindau – Kemptthal) angefahren.

Die Dättneuerstrasse verbindet das Dättneu über Neuburg mit Wülflingen. Der Autobahnanschluss Winterthur-Töss an der A1/A4 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Quartier.

Eine wichtige Verbindung ins Dättneu für Fussgänger ist der Auenrainstutz, der zu Fuss die schnellste Verbindung nach Töss darstellt.

Bildung

Zurzeit besuchen rund 380 Schülerinnen und Schüler aus der Steig und Dättneu, in 15 Primarklassen und fünf Kindergartenabteilungen die Schule Laubegg und werden von rund 50 motivierten Lehrpersonen beim Lernen begleitet.

Entfernungen:

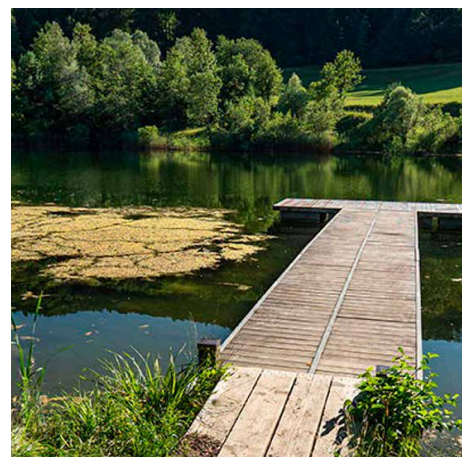
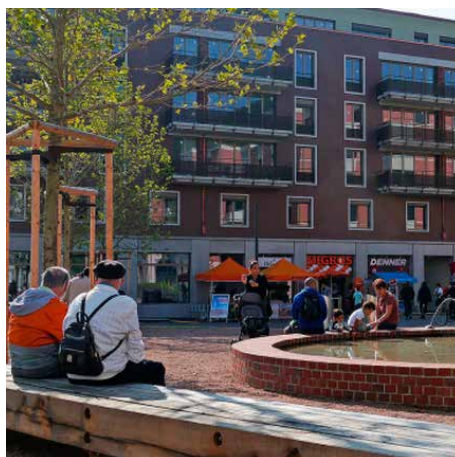
Einkaufen (Migros):	750 m
Aerztezentrum Töss:	1400 m
Kita am Weiher:	300 m
Schulhaus Laubegg:	800 m
Freizeitanlage:	900 m
Bushaltestelle Finken-Rain:	170 m

Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	900 m
Fahrzeit mit ÖV nach:	
Winterthur HB:	ca. 21 min
Effretikon:	ca. 36 min
Zürich Flughafen:	ca. 51 min
Zürich HB:	ca. 54 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	125 %
Ref. Kirche:	13 %
Röm. Kath. Kirche:	17 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 280 m²
- Wohnfläche 137 m²
- Baujahr 2004
- familienfreundliches Quartier
- erhöhte Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- vollständige Dämmung
- Stromgewinnung: via PV-Anlage
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Warmwasser: Luft-Wärmetauscher
- Beschattung: Rollläden
- Zentralstaubsauger
- Wäscheabwurf

Sanierungen 2025

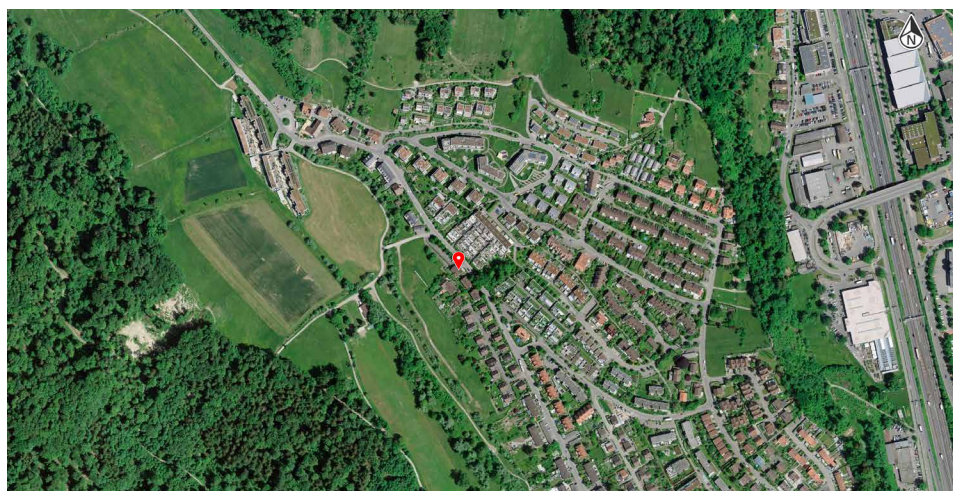
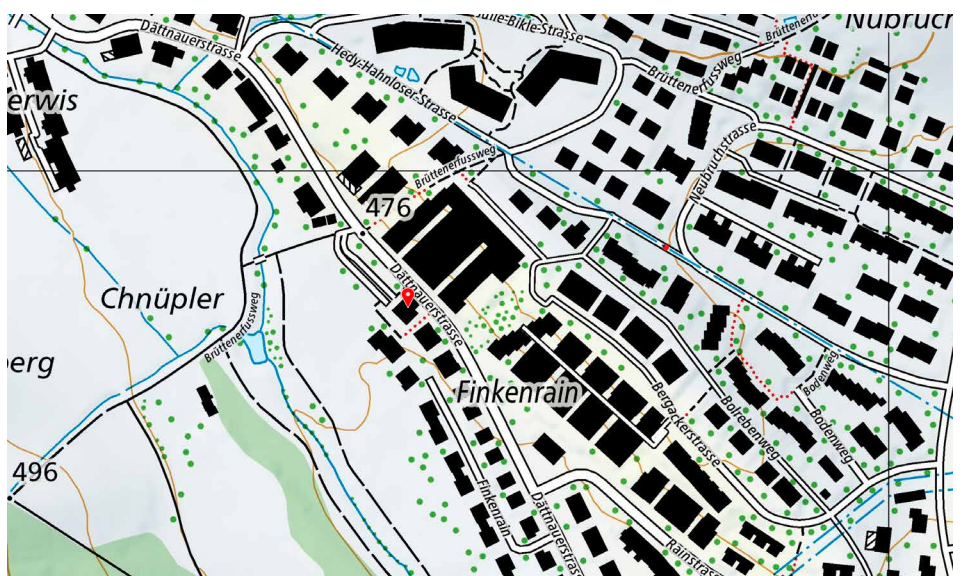
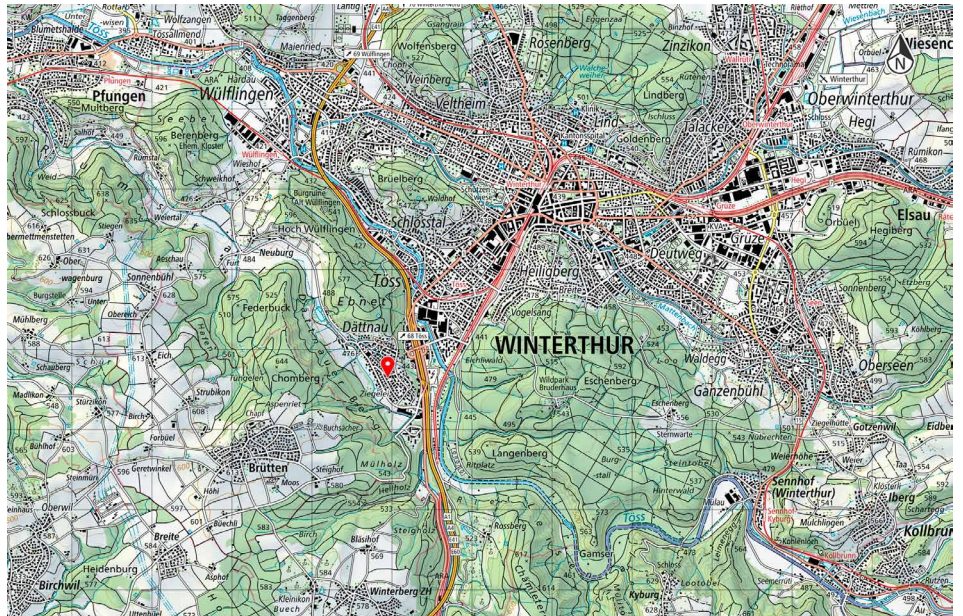
- Wärmeerzeugung
- Elektroanlagen
- Bodenbeläge

Erdgeschoss

- Entrée/Garderobe
- Gäste-WC
- Reduit
- Küche
 - Bodenbelag: Keramikplatten dunkel
 - Fronten: Kunstharz, Holzimitation
 - Abdeckung: Stein
 - AEG Induktionsherd
 - Dampfabzug
 - Backofen (Electrolux Profi Steam)
 - Kühlschrank
 - Foodcenter mit Gefrierfach und Eiswürfelmaschine im Keller)
 - Spülmaschine (Siemens)
- Wohnen/Essen
 - Bodenbelag: Keramikplatten hell
 - Ausgänge zum Balkon
- Treppenauf-/abgang
- Terasse gegen Südenwesten
- Terasse gegen Nordwesten

Obergeschoss

- 2 Schlafzimmer
 - Bodenbelag: Vinyl
- Nasszelle
 - Dusche, Lavabo, WC
 - grosses Dachflächenfenster
- Ankleidezimmer/Estrich



Grundstück, Gebäude und Lage

Untergeschoss

- 2 Zimmer gegen Südenwesten ausgerichtet
 - Ausgang zum Sitzplatz
 - Bodenbelag: Laminat
- Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo
- Technik/Waschen mit Lichtschacht
- Keller
- Sitzplatz

Parkplätze

- 2 Aussenparkplätze davon 1 gedeckt



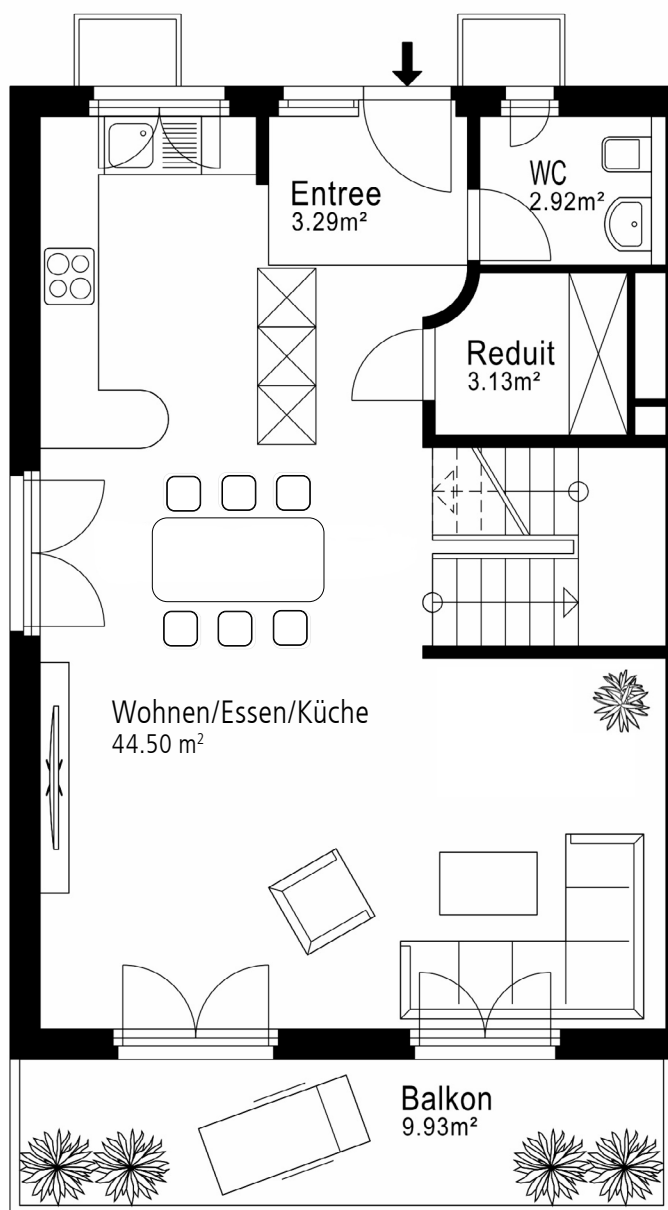
Photovoltaikanlage

- 18 kWp Nennleistung
- 12 kW Wechselrichter
- 27 kWh Speicherbatterie für die Notstromversorgung
- 11 kW Wallbox für Ladung von Elektroauto

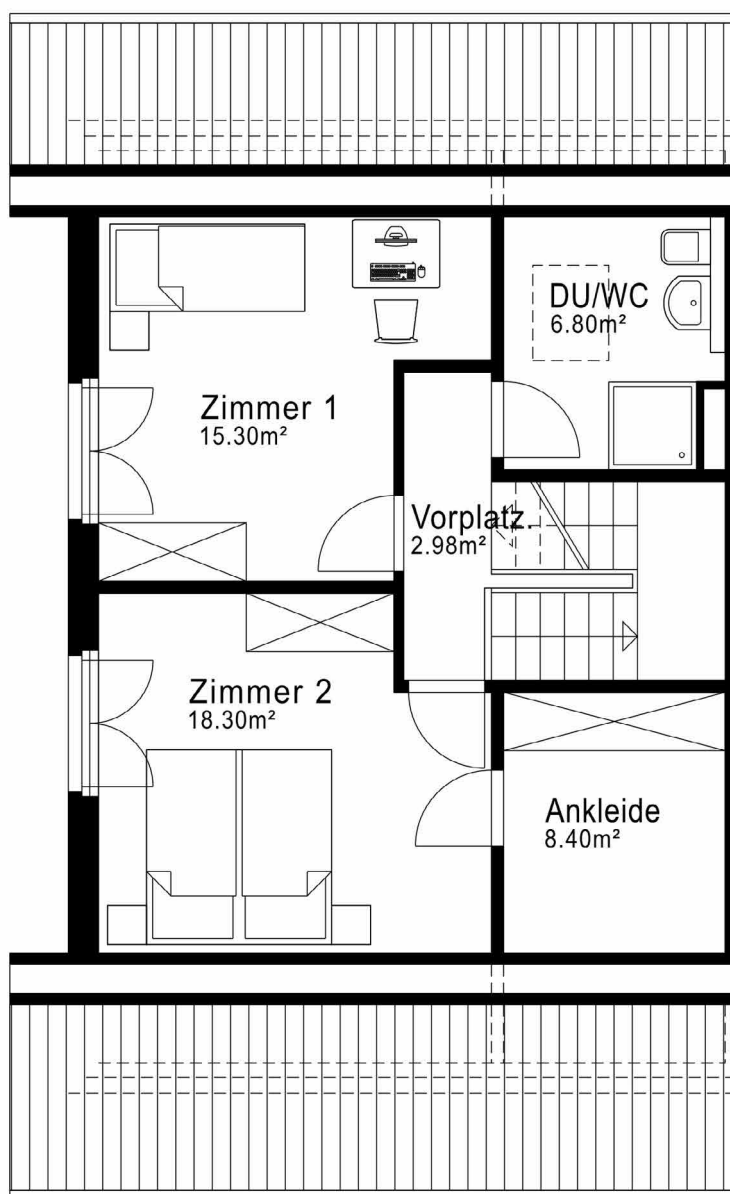
Mit dieser Anlage gilt die Liegenschaft als teilautark (Energie).



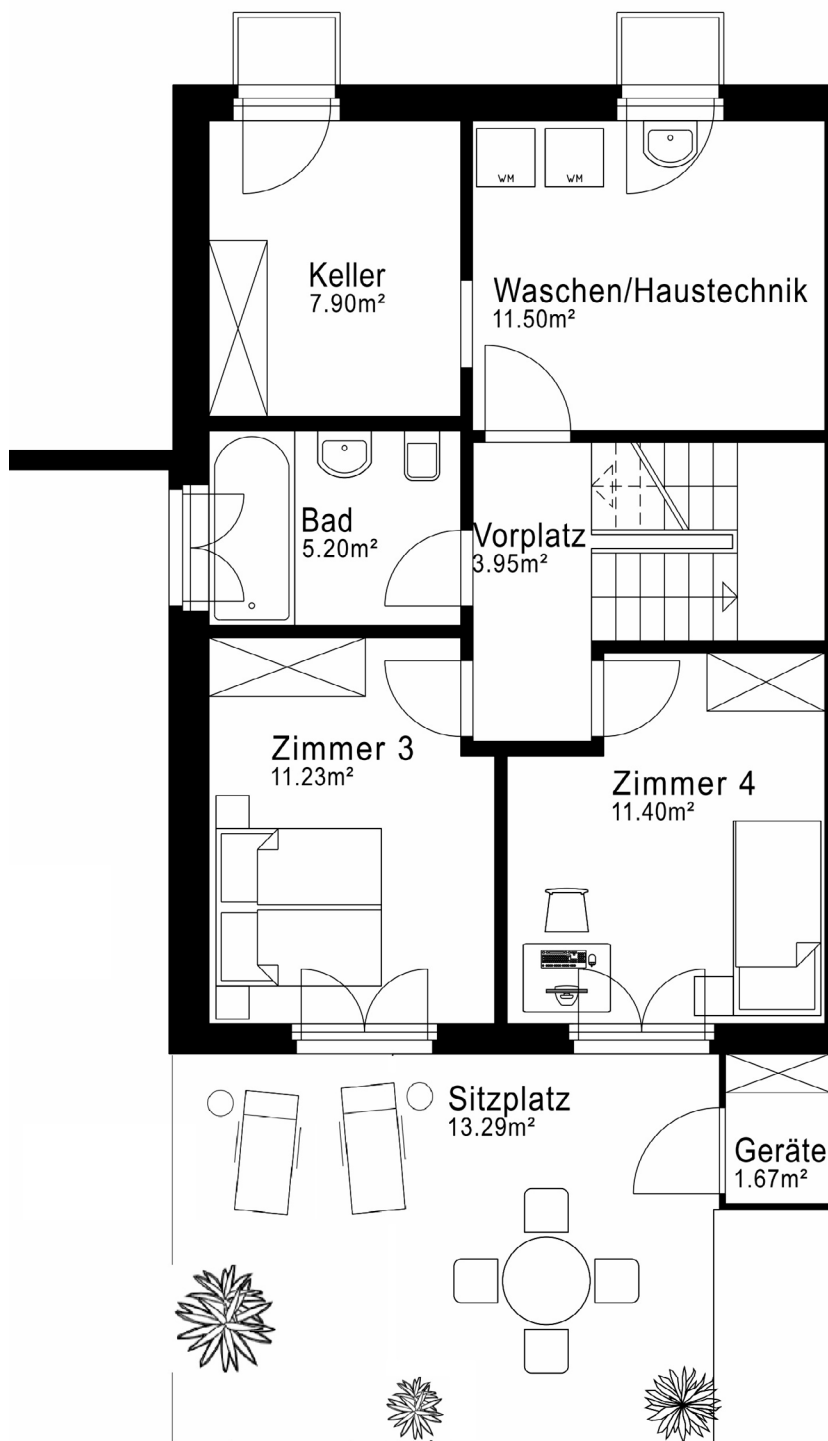
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



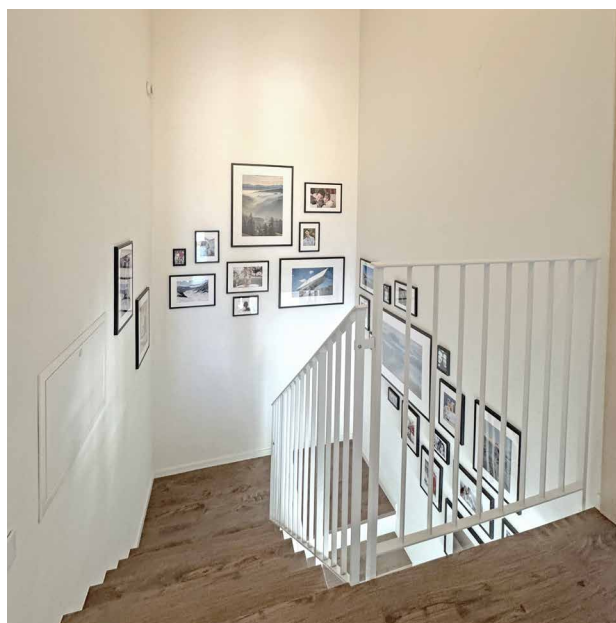
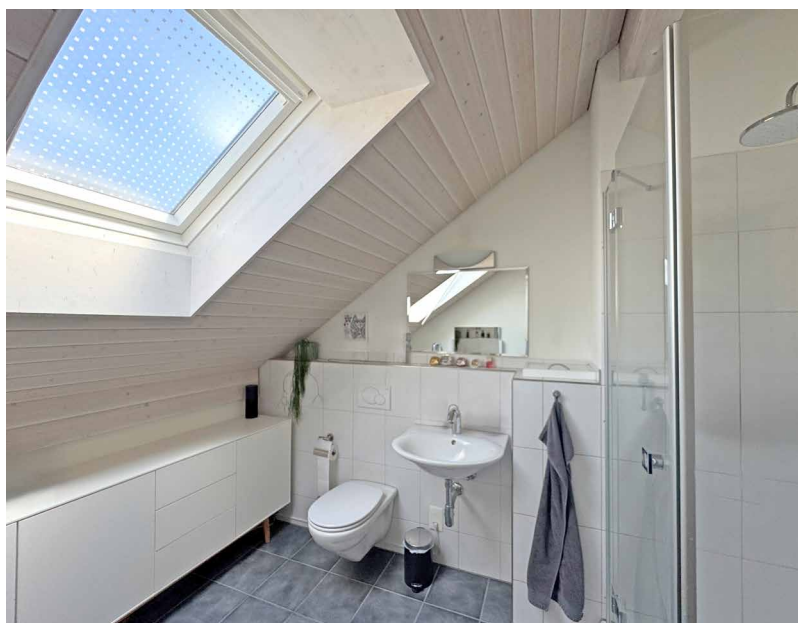
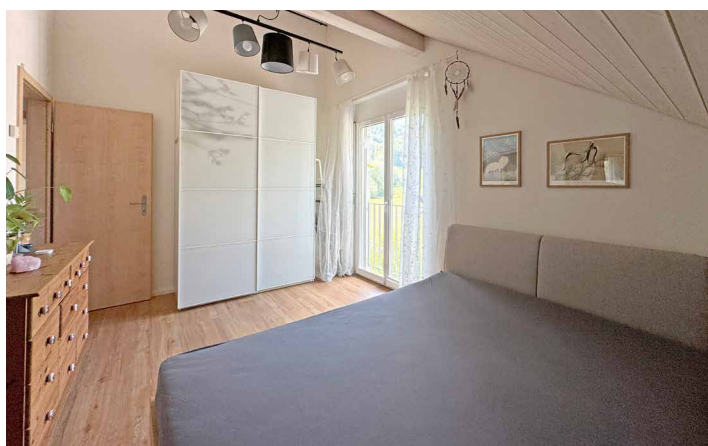
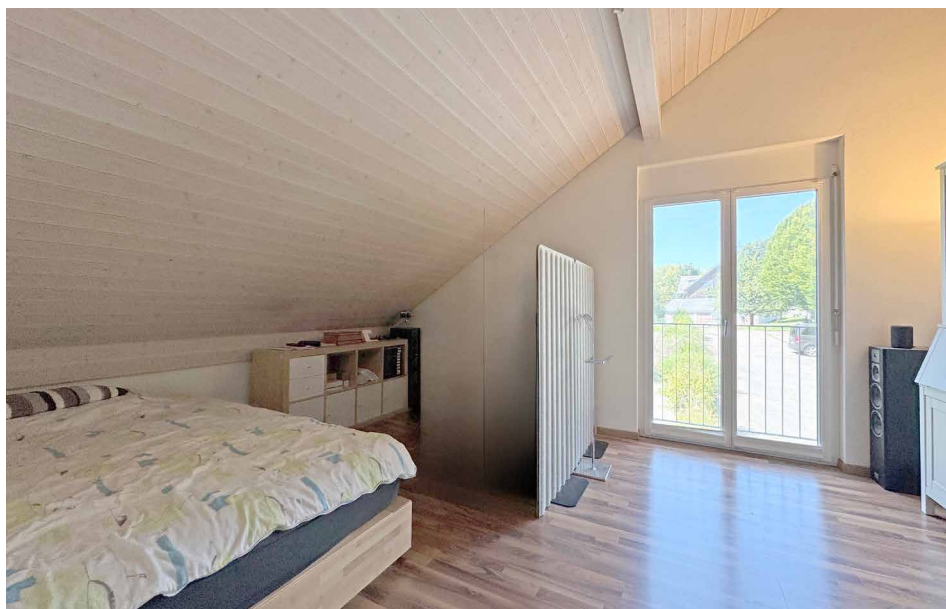
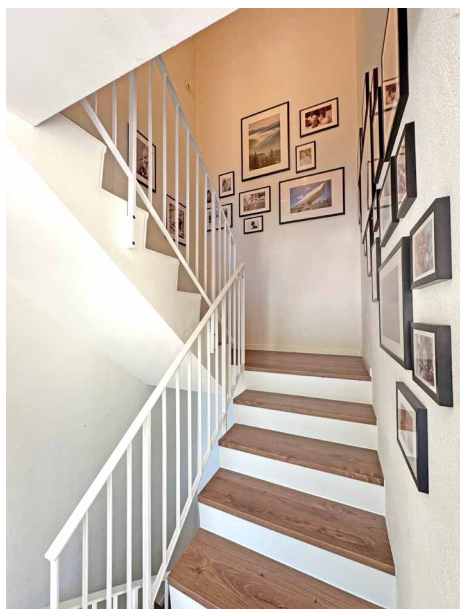
Grundriss Untergeschoss



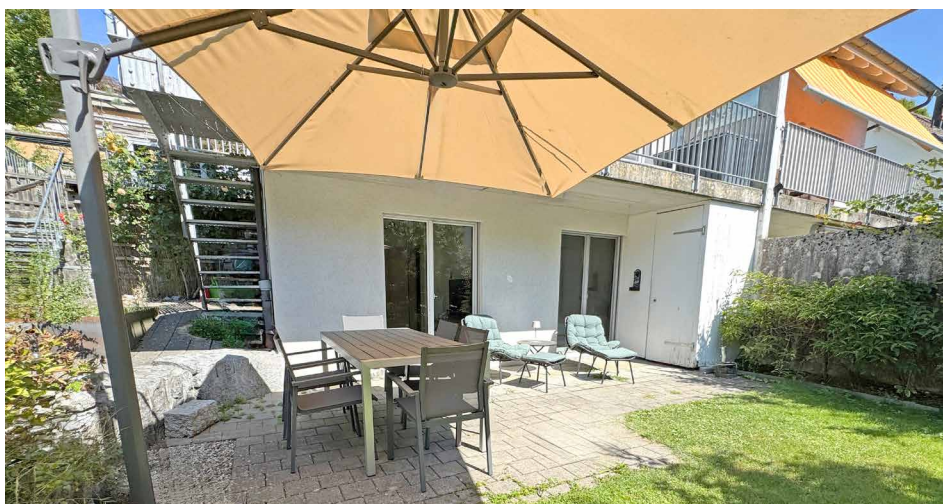
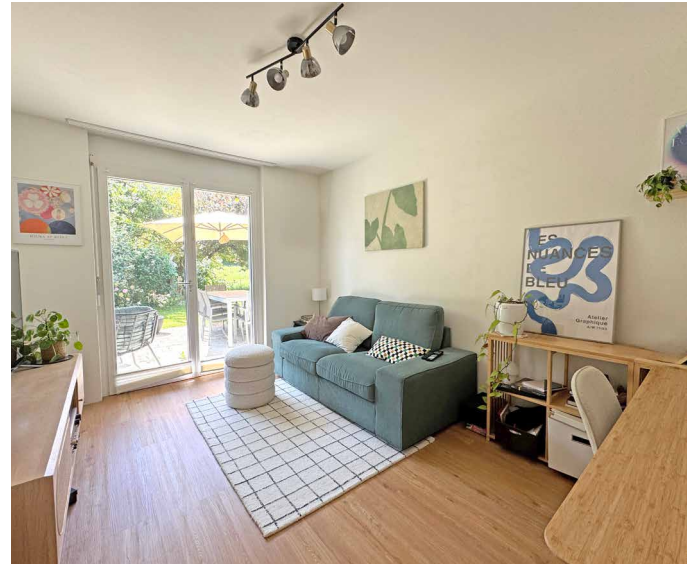
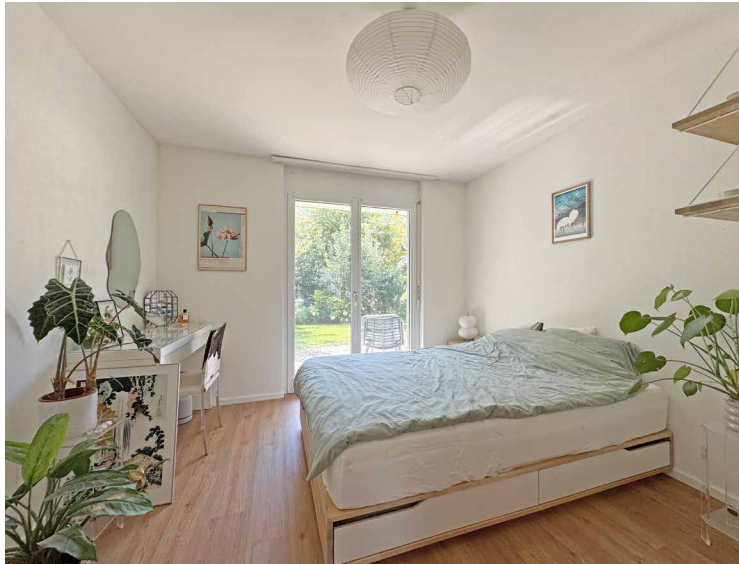
Impressionen



Impressionen



Impressionen



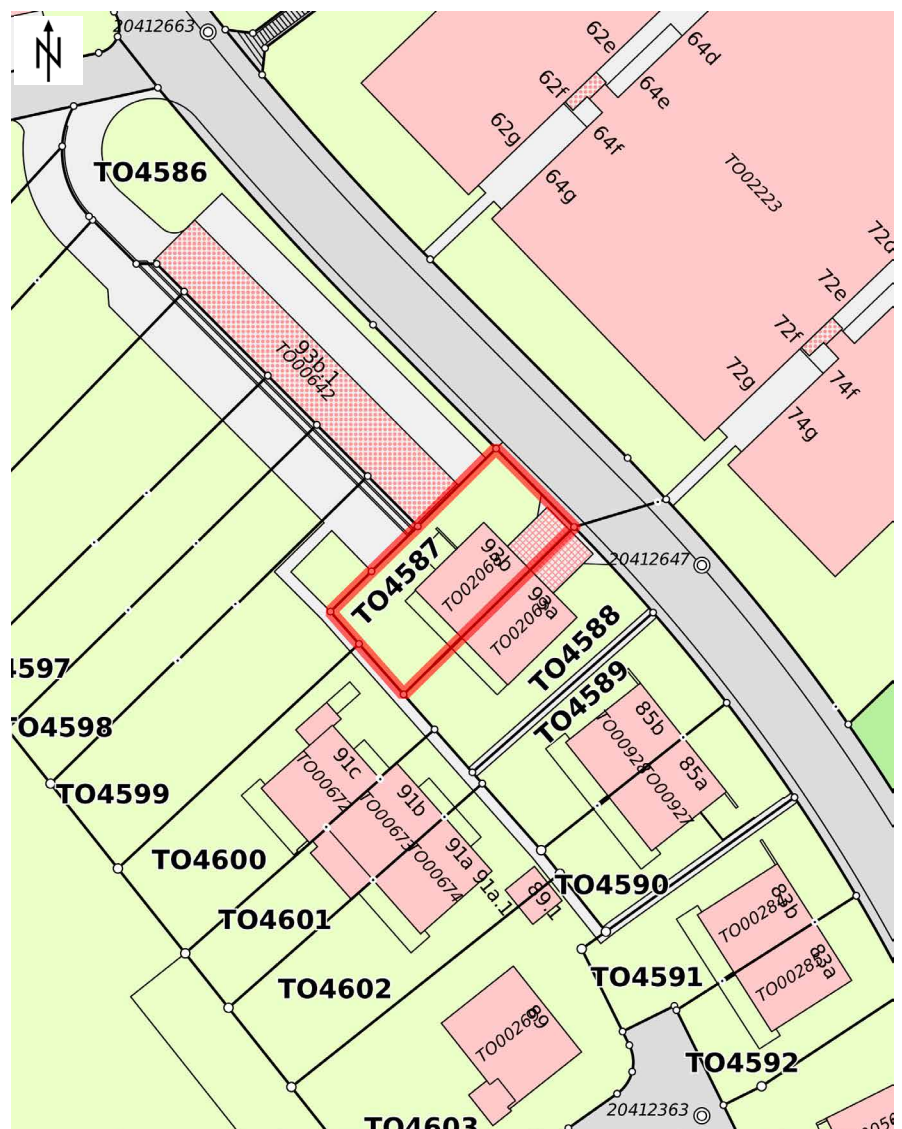
Lageplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



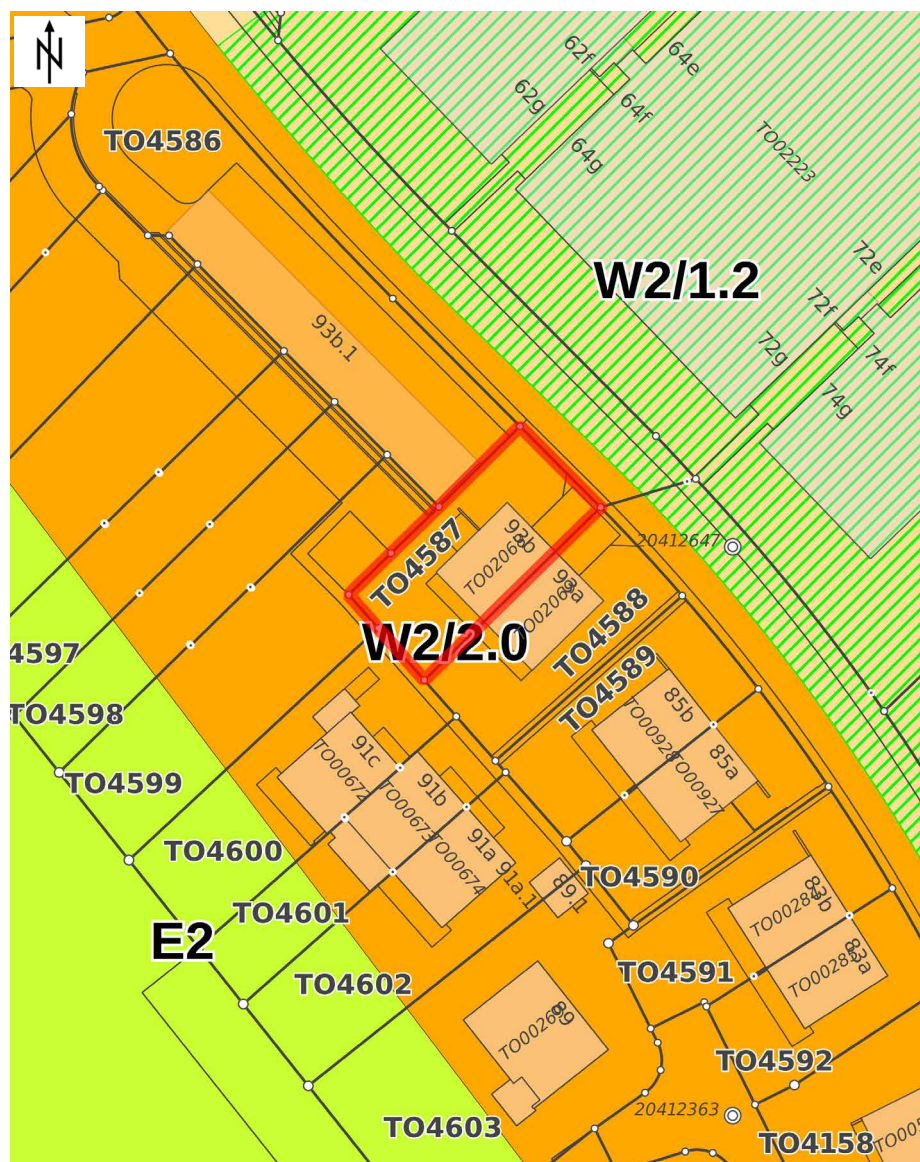
Amtliche Vermessung in Farbe



Bauzonenplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
ÖREB-Kataster



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch			Blatt	EGRID	1/2	
Winterthur-Töss			2392	CH507808182003		
Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	2	80	Kataster TO4587, Plan 45, Dättnauerstrasse			
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		20	Nebenbaute, Nr. 230TO02068, Dättnauerstrasse 93b			
		69	Gebäude Wohnen, Nr. 230TO02068, Dättnauerstrasse 93b			
			Bodenbedeckung			
	1	69	Gebäude			
		88	Gartenanlage			
		23	befestigte Fläche			
Eigentum						
Ziffer		Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 210'780
Gemeinde/Quartier Winterthur-Töss
Grundstück-Nr. 230.TO4587

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **696'614**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Töss	230-TO02068	Dättnauerstrasse 93B 8406 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 27.06.2019 Schätzgrund: Revision	565	58'539	696'614

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Einfamilienhaus,
einseitig angebaut
5½ Zimmer

Adresse: Dättnauerstrasse 93b
8406 Winterthur/Dättnau

Kataster-Nr. : TO4587
Grundstück: 280 m²
Grundstück Garten: 188 m²

Baujahr: 2004
Vers.-Nr.: 230-T002068
Kubatur GV: 565 m³
GV-Neuwert CHF: 696'614.00

Raumaufteilung/Flächen

Erdgeschoss

Entrée: 3.30 m²
Reduit: 3.10 m²
Wohnen/Essen/Küche: 44.50 m²
Gäste-WC: 2.90 m²
Balkon: 9.90 m²

Dachgeschoss

Vorplatz: 3.00 m²
Zimmer 1: 15.30 m²
Zimmer 2: 18.30 m²
DU/WC: 6.80 m²
Ankleide: 8.40 m²

Untergeschoss

Vorplatz: 3.90 m²
Zimmer 3: 11.20 m²
Zimmer 4: 11.40 m²
Bad: 5.20 m²

Keller: 7.90 m²
Waschen/Haustechnik: 11.50 m²
Geräte: 1.70 m²
Sitzplatz: 13.30 m²

2 Aussenparkplätze
davon 1 gedeckt

Total Wohnfläche: 137.30 m²
Nebenflächen: 44.30 m²
Total Nutzfläche: 181.60 m²

Verkaufspreis CHF: 1'550'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'550'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 30'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.