

Zu verkaufen: gemütliches Reihen-Einfamilienhaus, Mittelhaus, 4 Zimmer, im familienfreundlichen Quartier Hegmatten, an der Hegifeldstrasse 27, in 8404 Winterthur

Hegmatten ist ein Quartier der Stadt Winterthur. Zusammen mit den Quartieren Talacker, Grüze, Guggenbühl, Hegi, Zinzikon, Reutlingen, Stadel und Ricketwil bildet es Oberwinterthur.

Das kleine Haus am Rande der Stadt

Manchmal sind es gerade die kleinen Häuser, die das grösste Potenzial in sich tragen. Dieses Reihen-Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier – und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Das Haus präsentiert sich in renovationsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit für Menschen mit handwerklichem Geschick, Kreativität und dem Wunsch,

ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier können Sie nicht nur einziehen – hier können Sie sich verwirklichen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, das Wohnzimmer und die Küche. Die Struktur ist einfach und klar – eine solide Basis für neue Raumideen, moderne Materialien und individuelle Lösungen. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

Die überschaubare Grösse des Hauses sorgt für eine behagliche Atmosphäre und macht Umbauten planbar und finanziell tragbar. Wer Freude am Renovieren hat und das Potenzial erkennt, kann hier Schritt für Schritt

ein ganz persönliches Zuhause schaffen. Ein kleines Haus mit Entwicklungspotenzial – ideal für Menschen mit Visionen und handwerklichem Flair.

Entdecken Sie bei einer Besichtigung die Möglichkeiten, die in diesem Haus stecken – wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Winterthur ZH

Die Stadt pulsiert

Wer in Winterthur wohnt, schätzt die Nähe. Die Stadt hat trotz mehr als 100'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ihren persönlichen Charakter und Charme bewahrt. Sie ist gross genug, um den Menschen alles zu bieten, und klein genug, damit sie sich im Alltag begegnen. Im Quartierladen, wo sie einkaufen, in der Altstadt, wenn sie über den Wochenmarkt bummeln, an einem Dorffest in einem der sieben Stadtteile oder am Albanifest, dem grössten jährlich stattfindenden Stadtfest in Europa – in Winterthur trifft man sich.

Quartier Hegmatten

Hegmatten ist ein Quartier der Stadt Winterthur. Zusammen mit den Quartieren Talacker, Grüze, Guggenbühl, Hegi, Zinzikon, Reutlingen, Stadel und Ricketwil bildet es Oberwinterthur.

Verkehrsanbindung

Das Quartier ist durch den Bahnhof Oberwinterthur, diverse Buslinien sowie durch die Regionalbuslinie 680 (HB–Elgg), die durch das Hegifeld führt, gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Entlang der Frauenfelderstrasse verkehren darüber hinaus die Buslinien 1 (Töss-HB-Oberwinterthur) und 5 (Dätttau-HB-Technorama), wobei letztere bis ins Technorama fährt, das ebenfalls im Quartier Hegmatten liegt. An den Wochenenden hält eine Nacht-S-Bahn am Bahnhof Oberwinterthur und die Nachtbuslinie N1 (Dätttau–HB–Oberwinterthur) fährt entlang der Frauenfelderstrasse.

Bildung und Schule

Rund 400 anvertraute Kinder gehen bei uns ein und aus. Dabei sorgen rund 50 Lehrpersonen zusammen mit den Schulassistenten, der Hauswartung, den Reinigungsteams, der Betreuung, dem Elternrat und der Schulleitung für einen lehrreichen, freudvollen und gemeinschaftsfördernden Schulalltag.

Die Schule gehört zu Winterthur Nord und umfasst mehrere Standorte. Im Standort Hegifeld sind es elf Primarschulklassen, eine Aufnahmeklasse und zwei Kindergartenklassen. Im Standort Hegi Dorf sind es drei Primarschulklassen. Im Standort Im Gern sind es drei Kindergartenklassen.

Kultur und Freizeit

Auf Quartiergebiet liegt mit dem Technorama das grösste Science Center der Schweiz. Der ebenfalls nach Hegmatten benannte Flugplatz Hegmatten sowie Sportplatz Hegmatten (Heimat des FC Oberwinterthur), liegen zwar nicht auf Quartiergebiet, aber liegen geographisch näher Hegmatten als zum Quartier Hegi, zu dessen Gebiet sie eigentlich gehören. Ebenfalls für kulturelles Programm sorgen der Ortsverein Veltheim sowie die beiden Quartiervereine Rosen- sowie Wolfensberg. Dem Quartierverein Rosenberg gehört dabei auch das am Schützenweiher gelegene Schützenhüsi.

Quelle: wikipedia

Entfernungen:

Schulhaus Hegifeld:	250 m
Schulhaus Hegi Dorf:	230 m
Schulhaus Neuhegi:	650 m
Schulhaus Eulachpark:	230 m
Sekundarschule Wallrüti:	1.7 km
Einkaufen:	650 m
Hegmatten Weiher:	950 m
Sportplatz Talwiesen:	550 m
Technorama:	1.2 km

Anschlüsse:

Bahnhof Oberwinterthur:	300 m
Bushaltestelle Grubenstrasse:	240 m
Autobahnanschluss Oberwinterthur:	3.3 km

Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	11 min
· Flughafen:	33 min
· Zürich HB:	33 min
· Frauenfeld:	19 min
· St. Gallen:	53 min

Fahrzeit mit PW nach:

· Winterthur:	11 min
· Flughafen:	30 min
· Zürich:	40 min
· Frauenfeld:	20 min

Steuern 2026:

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



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 163 m²
- Wohnfläche 65.3 m²
- Baujahr 1930 (techn. Baujahr 1980)
- familienfreundliches Quartier
- sonniger Standort

Bauweise / Ausbau

- Satteldach, Ziegeleindeckung
- teilweise unterkellert
- Dämmung: keine Wärmedämmung
- Heizung: Gas
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Warmwasser: Gas

Erdgeschoss

- Flur
- Wohnen
- Küche
- Sitzplatz

Obergeschoss

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad

Dachgeschoss

- mit Auszugstreppe zugänglich
- isoliert
- Dachflächenfenster
- Stehhöhe nur im Giebel

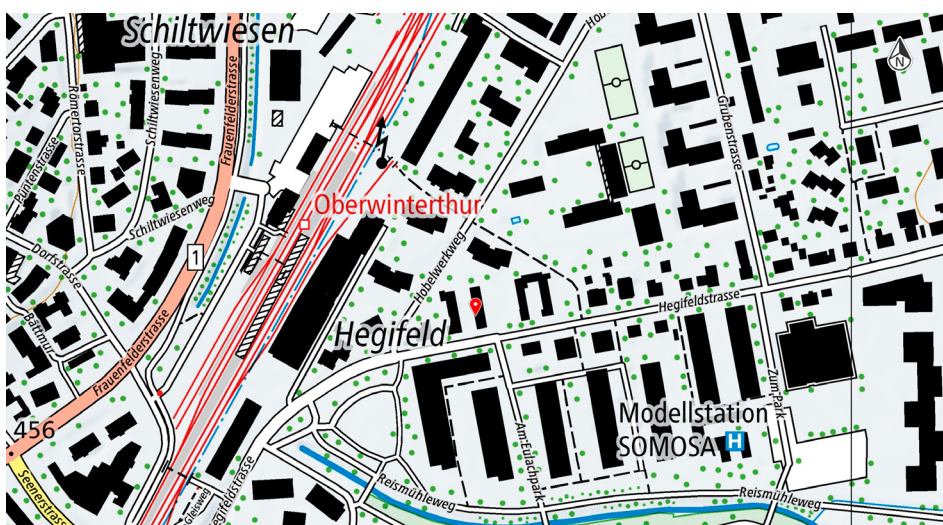
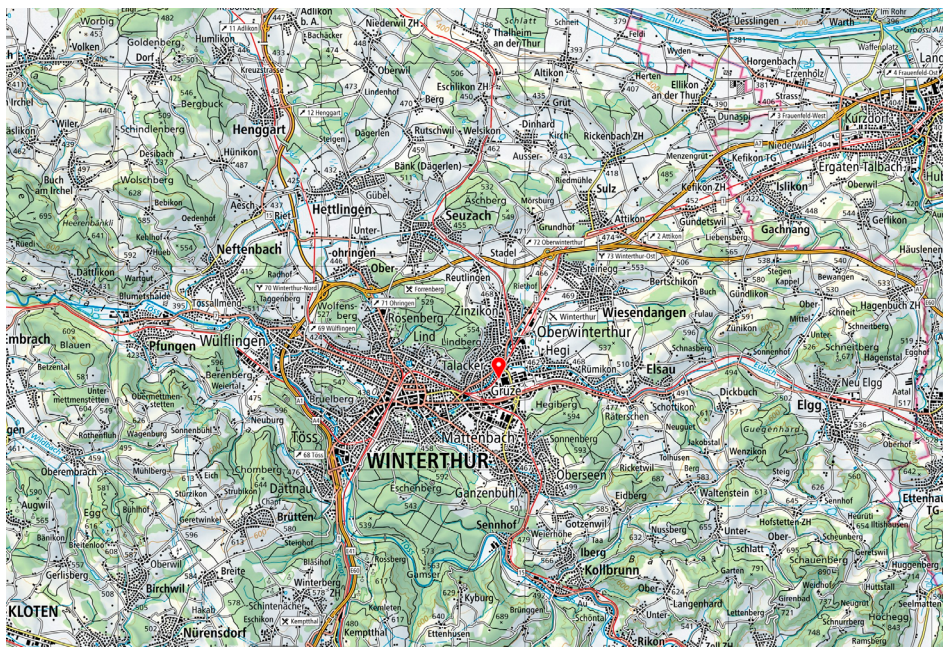
Untergeschoss

- Technik
- Keller

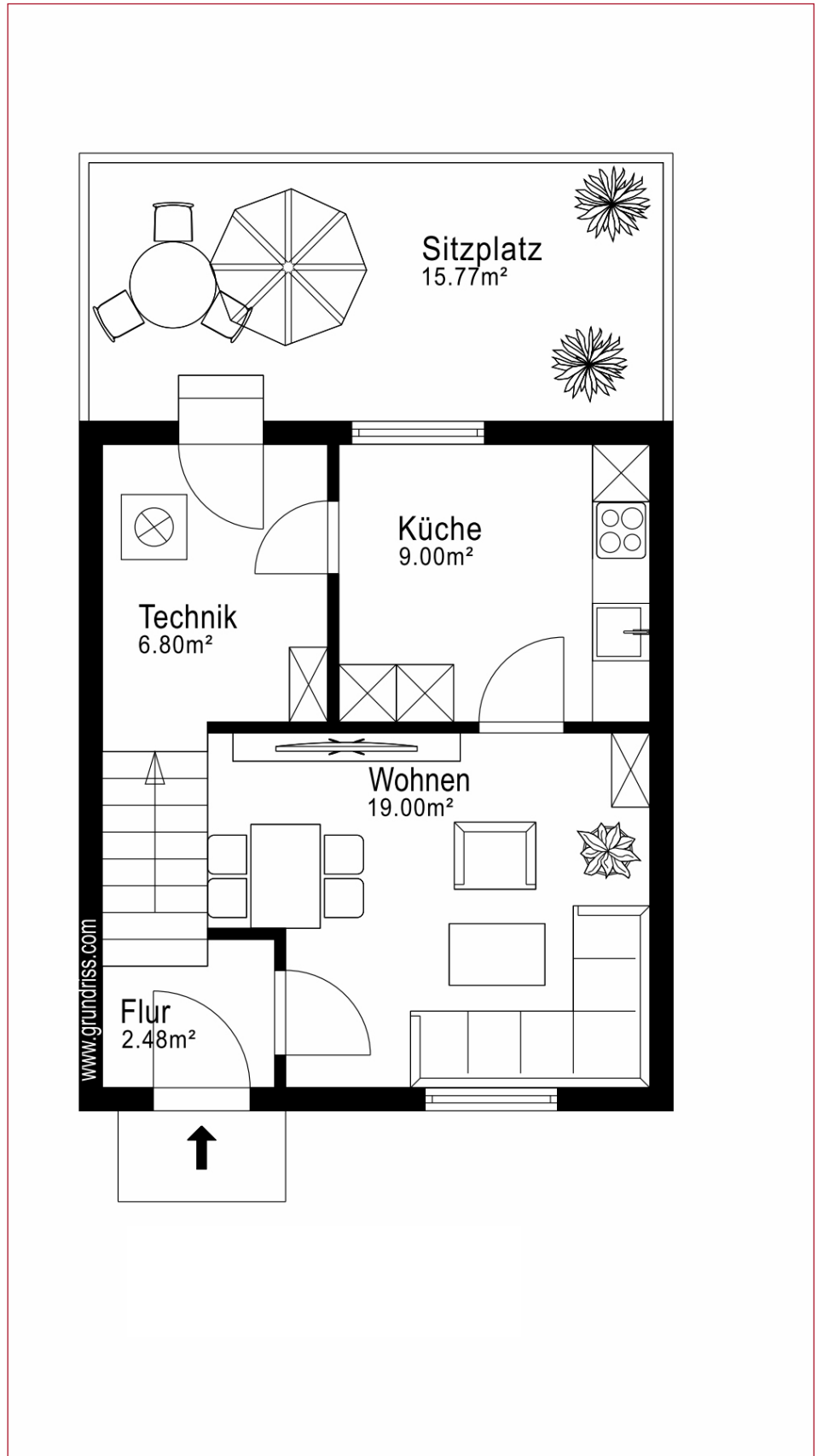
Baulicher Zustand

Das Haus ist sanierungsbedürftig.

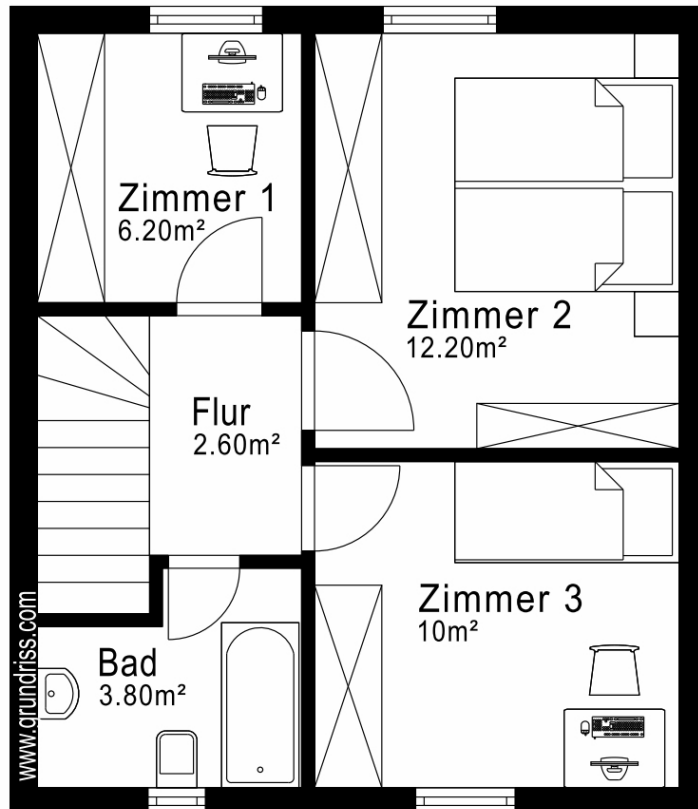
- Gebäudehülle
- Fenster ersetzen
- Bodenbeläge erneuern
- Bäder sanieren
- Küche renovieren



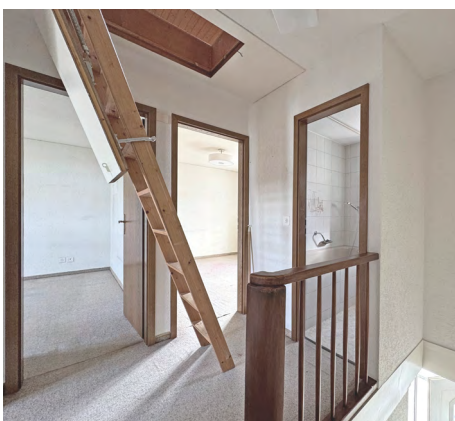
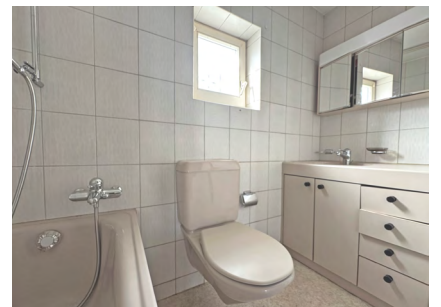
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Impressionen



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Oberwinterthur-Winterthur	688	CH770878542035	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	1	63	Kataster OB6903, Plan 79, Hegfeldstrasse Gesamtfläche			
		45	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 230OB01705, Hegfeldstrasse 27			
		45	Bodenbedeckung Gebäude			
		93	Gartenanlage			
		25	befestigte Fläche			

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Oberwinterthur-Winterthur	688	CH770878542035	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 687, Kataster OB6904, EGRID CH586020087893, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 689, Kataster OB6902, EGRID CH592078600896, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 690, Kataster OB6901, EGRID CH710807207939, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 691, Kataster OB6900, EGRID CH610852207857, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 692, Kataster OB6899, EGRID CH507808602071, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 693, Kataster OB6898, EGRID CH592078660878, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 694, Kataster OB6897, EGRID CH627852200896, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 695, Kataster OB6896, EGRID CH507808662053, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 696, Kataster OB10958, EGRID CH770879902015, Oberwinterthur-Winterthur	13.03.1930	SP 146 (Be- gründungsakt)	CH9901-0000-0032-89469	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Trinkwasser und Gas zugunsten Blatt 689, Kataster OB6902, EGRID CH592078600896, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 690, Kataster OB6901, EGRID CH710807207939, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 691, Kataster OB6900, EGRID CH610852207857, Oberwinterthur-Winterthur zulasten Blatt 687, Kataster OB6904, EGRID CH586020087893, Oberwinterthur-Winterthur	16.01.1932	SP 377 (Be- gründungsakt)	CH9901-0000-0032-89065	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungrecht der Dachkennelvorrichtungen zugunsten Blatt 689, Kataster OB6902, EGRID CH592078600896, Oberwinterthur-Winterthur	16.01.1932	SP 378 (Be- gründungsakt)	CH9901-0000-0032-89368	1
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Ableitungsrecht für Abwasser unter Benützung der bestehenden gemeinsamen Kanalisationsan- lage zugunsten Blatt 689, Kataster OB6902, EGRID CH592078600896, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 690, Kataster OB6901, EGRID CH710807207939, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 691, Kataster OB6900, EGRID CH610852207857, Oberwinterthur-Winterthur zulasten Blatt 687, Kataster OB6904, EGRID CH586020087893, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 692, Kataster OB6899, EGRID CH507808602071, Oberwinterthur-Winterthur	16.01.1932	SP 378 (Be- gründungsakt)	CH9901-0000-0032-89166	1

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht und Fahrwegrecht mit Handwagen zugunsten Blatt 685, Kataster OB6693, EGRID CH757720790854, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 690, Kataster OB6901, EGRID CH710807207939, Oberwinterthur-Winterthur zugunsten und zulasten Blatt 683, Kataster OB10026, EGRID CH867820083402, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 684, Kataster OB6694, EGRID CH740820797786, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 687, Kataster OB6904, EGRID CH586020087893, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 689, Kataster OB6902, EGRID CH592078600896, Oberwinterthur-Winterthur	16.01.1932	SP 380 (Be- gründungsakt)	CH9901-0000-0032-89267	
Last	Personaldienstbarkeit Wohnrecht und Benützungrecht am gesamten Umschwung zugunsten Zemp Bruno Albert, 03.07.1944, M, Dagmersellen LU, Hegfeldstrasse 27, 8404 Winterthur	28.10.2021	501	CH9901-0000-0039-69070	

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. 290'478
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB6903

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **487'609**

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-OB01705	Hegifeldstrasse 27 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1930 Schätzung vom 19.09.2016 Schätzgrund: Revision	330	40'976	487'609

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Reihen-Einfamilienhaus, Mittelteil 4 Zimmer
Adresse:	Hegifeldstrasse 27 8404 Winterthur
Kataster-Nr.:	OB6903
Grundstück:	163 m ²
Baujahr:	1930
Vers.-Nr.:	230-OB01705
Kubatur GV:	330 m ³
GV-Neuwert CHF:	487'609.00

Raumaufteilung/Flächen

Erdgeschoss

Flur:	2.50 m ²
Wohnen:	19.00 m ²
Küche:	9.00 m ²
Sitzplatz:	15.80 m ²
Technik:	6.80 m ²

Obergeschoss

Flur:	2.60 m ²
Zimmer 1:	6.20 m ²
Zimmer 2:	12.20 m ²
Zimmer 3:	10.00 m ²
Bad:	3.80 m ²

Untergeschoss

Technik:	6.80 m ²
Waschküche:	

Total Wohnfläche:	65.30 m²
Nebenflächen:	29.40 m²
Total Nutzfläche:	94.70 m²

Verkaufspreis CHF:	785'000.00
---------------------------	-------------------



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 785'000.00

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 15'000.00 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, Farbgebung, Vermassung der Pläne 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.