

Zu verkaufen: solides Reihen-Einfamilienhaus (Eckhaus), 5½-Zimmer, an leicht erhöhter Lage in lebendigem Quartier am Bolrebenweg 11 in 8406 Winterthur-Dättlau 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/Dättlau.

Das Objekt

Dieses Reiheneinfamilienhaus aus dem Jahr 1994 wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Das Gebäude ist in einem guten Zustand – der Ausbau entspricht aber nicht mehr dem heutigen Standard. Sie können nach einer Pinselrenovation einziehen und sich in aller Ruhe über eine Modernisierung oder sogar einen umfassenden Umbau Gedanken machen.

Die Nettowohnfläche von ca. 142m² und eine Kubatur von 688 m³ schaffen Raum für persönliche Gestaltungsideen. Das Haus hat eine funktionale Raumaufteilung: ein Eingangsreich, ein helles Wohn-/Esszimmer mit offener

Küche, drei Schlafzimmer, ein grosses Dachgeschosszimmer, zwei Nasszellen, ein Gäste-WC und ein geräumiges Untergeschoss mit Garage.

An dieser besonderen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen ins Stadtzentrum, einer guten Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sowie von einem ruhigen und beliebten Wohnquartier mit lebendigem Quartierleben und grossem Freizeitwert.

Verpassen Sie diese Chance nicht. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen dieser Liegenschaft.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienerwerber 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 entfallen.

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 ortsansässige 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 Stadtbus 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): 650 m
Aerztezentrum Töss: 1400 m

Kita am Weiher: 650 m
Schulhaus Laubegg: 550 m
Freizeitanlage: 700 m

Kleintierpraxis: 950 m

Bushaltestelle: 150 m

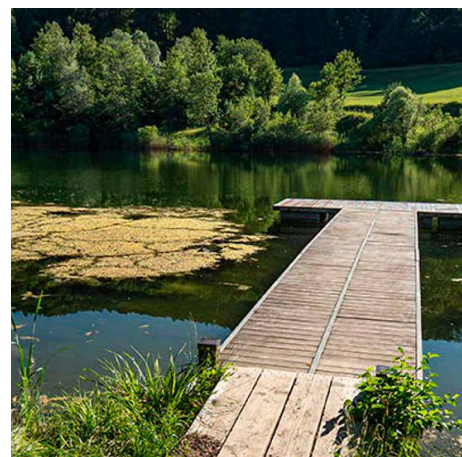
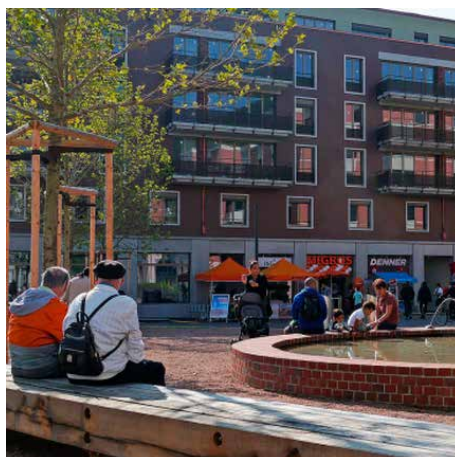
Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4: 700 m

Fahrzeit mit ÖV nach:
Winterthur HB: ca. 30 min
Effretikon: ca. 40 min
Zürich Flughafen: ca. 50 min
Zürich HB: ca. 50 min

Steuern 2024:

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



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 381 m²
- Wohnfläche 142 m²
- Baujahr 1994
- familienfreundliches Quartier
- erhöhte Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise, Aussenisolation
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Heizung: Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Beschattung: Raffstore

Erdgeschoss

- Entrée
- Gäste-WC
- Küche
 - Bodenbelag: Steinplatten
 - helle Fronten Kunstharz
 - Abdeckung Stein
 - Glaskeramikerherd, Backofen
 - Kühlschrank mit Gefrierfach
 - Spülmaschine (V-Zug)
 - Ausgang zum Sitzplatz gegen Norden
- Wohnen/Essen
 - Bodenbelag: Streifenparkett
 - 2 Ausgänge zum Sitzplatz gegen Süden
 - Schwedenofen
- Treppenhaus (Beton)
 - Stufen mit Teppich ausgekleidet
 - Handlauf

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
 - Bodenbelag: Teppich
 - hell, geräumig
- Nasszelle: Badewanne, Doppel-Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank, Dusche, WC

Dachgeschoss

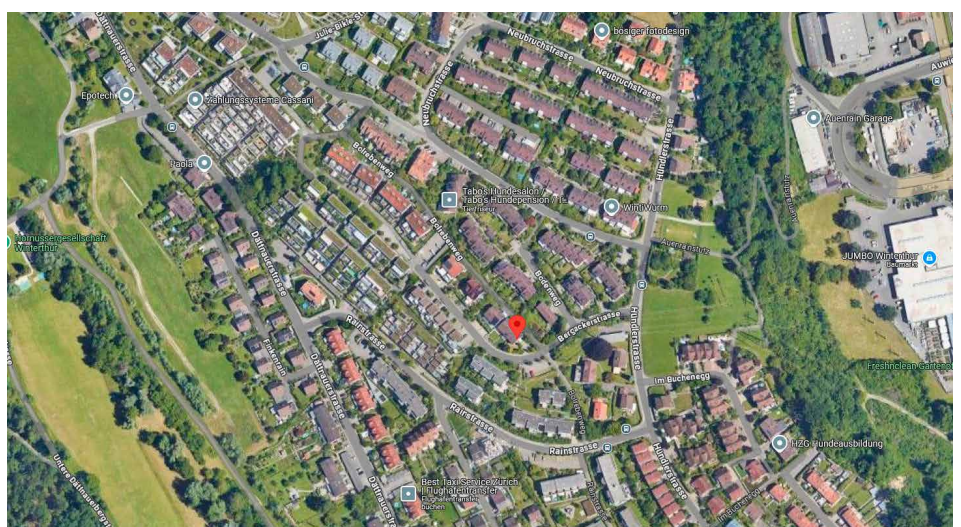
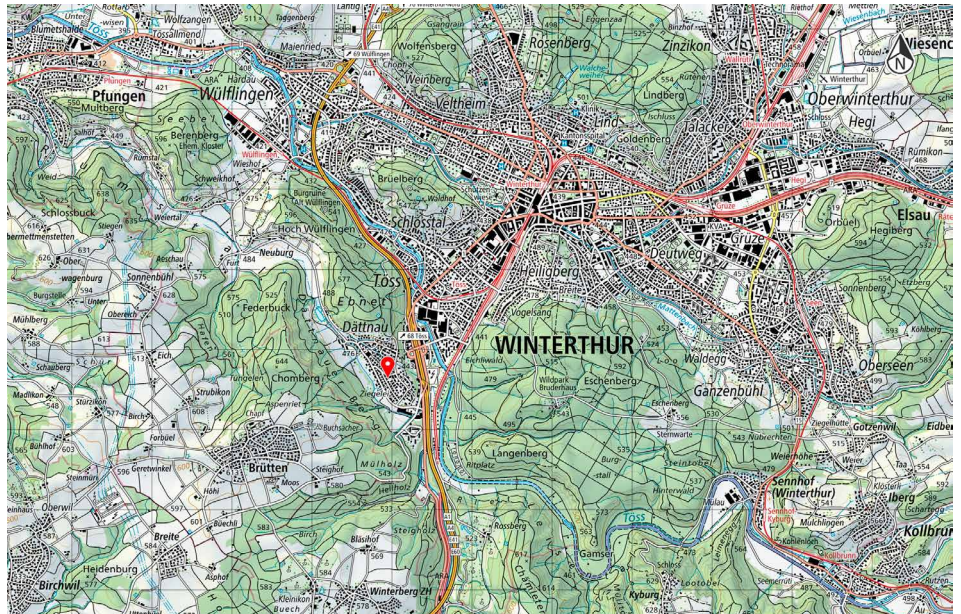
- geräumiges Schlafzimmer
- Nasszelle: Dusche, Lavabo, Spiegelschrank, WC, Dachflächenfenster
- Aufgang zum Estrich (isoliert)

Untergeschoss

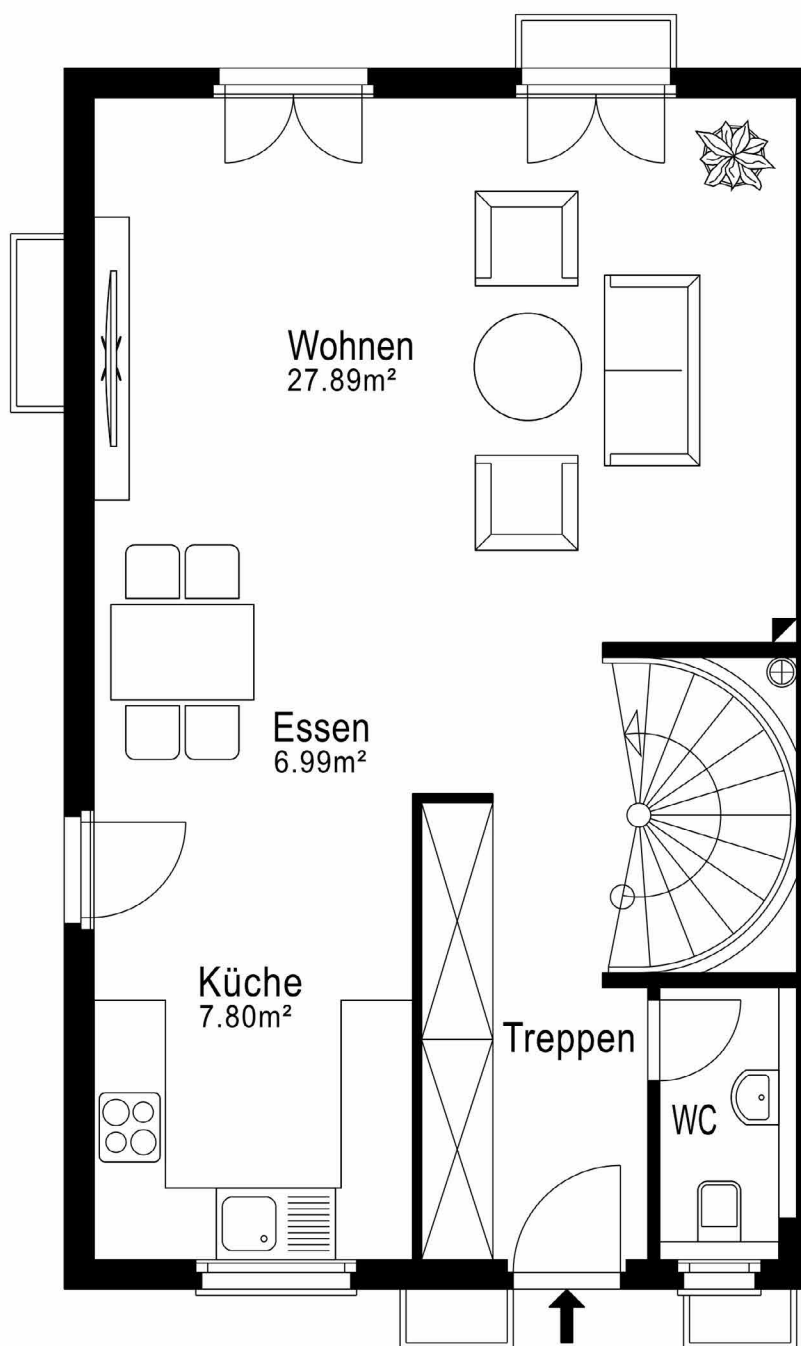
- Technik/Heizung
- Waschküche (WM/Tumbler) mit Lichtschacht
- Keller
- Doppelgarage mit Funktionaltor

Aussenflächen

- Sitzplatz gegen Süden (Pflastersteine)
- Sitzplatz gegen Westen (Pflastersteine)
- Steinplattenweg ums Haus
- Aussenparkplatz

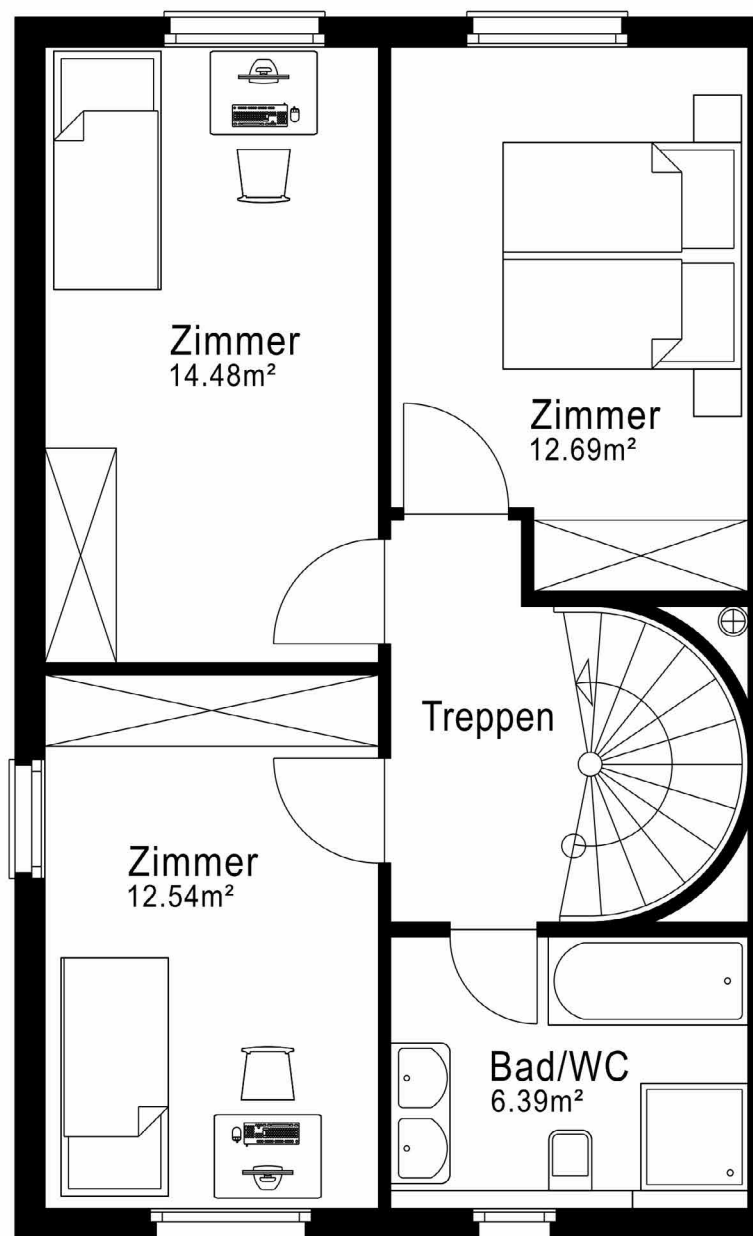


Grundriss Erdgeschoss



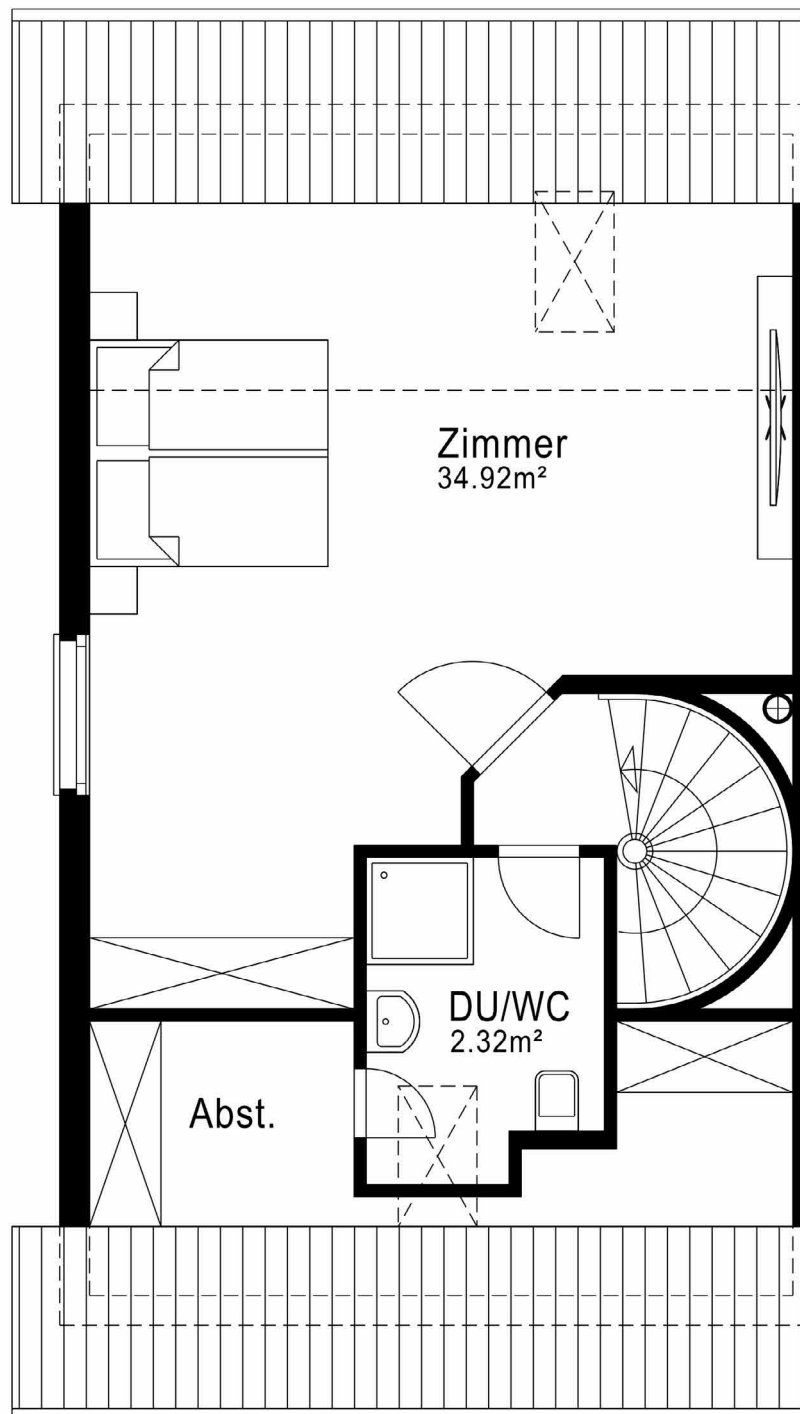
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss



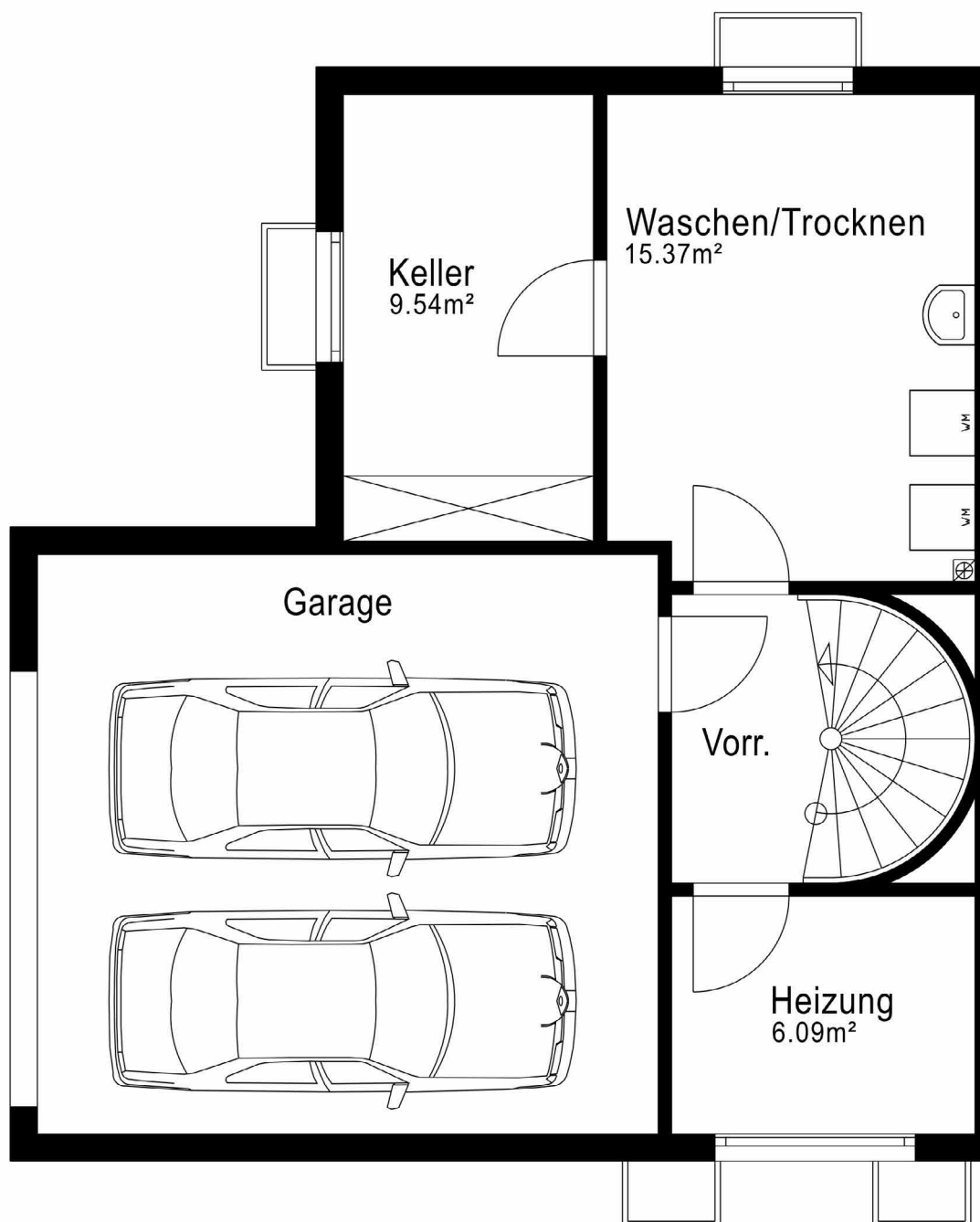
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Dachgeschoss



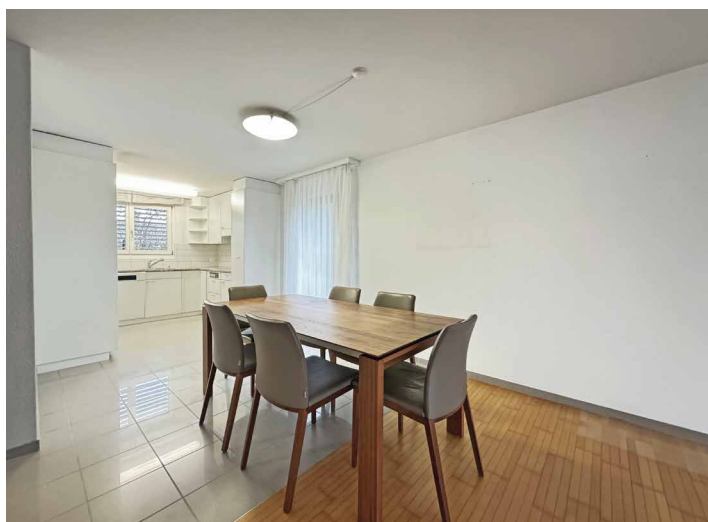
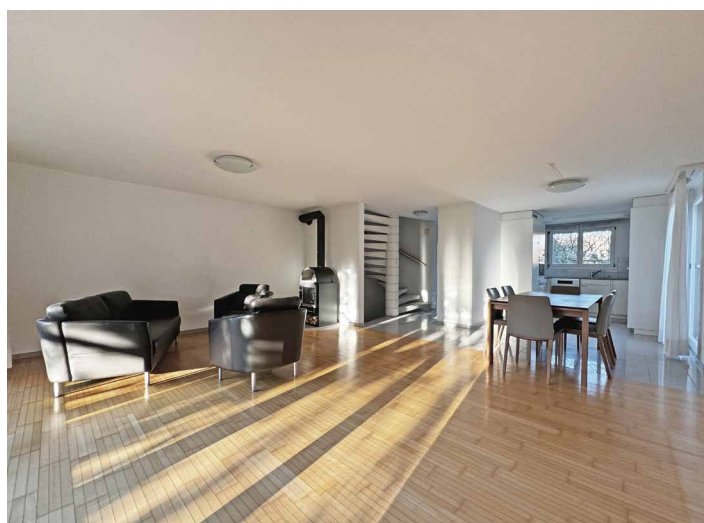
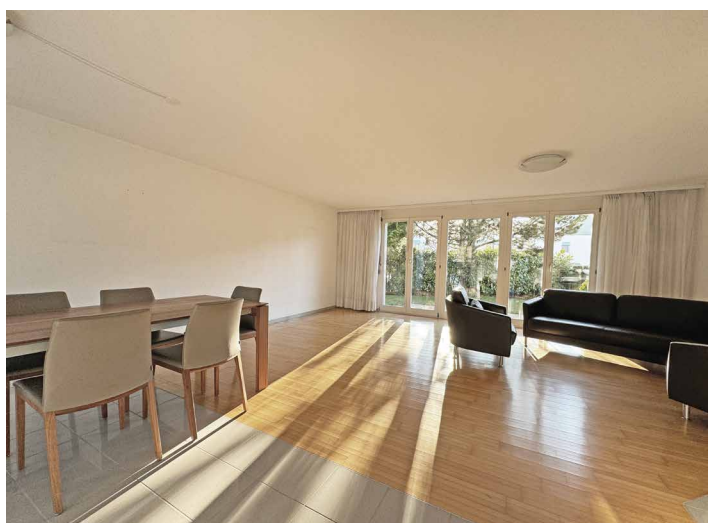
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Untergeschoss/Garage

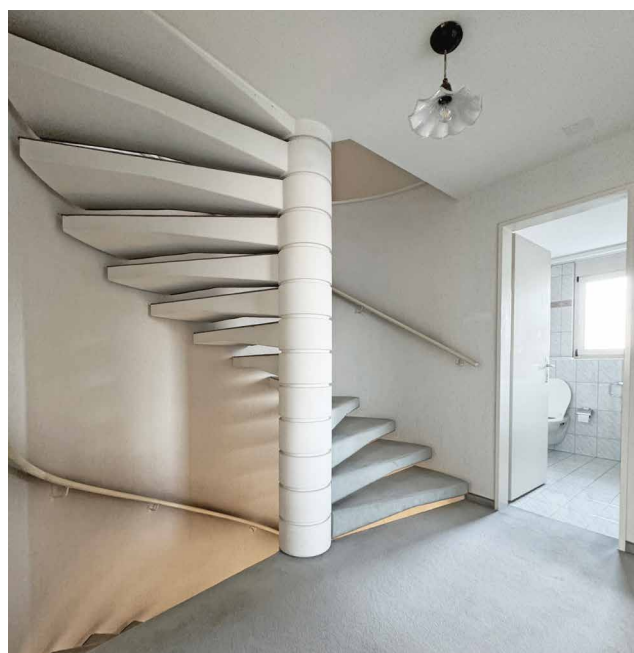


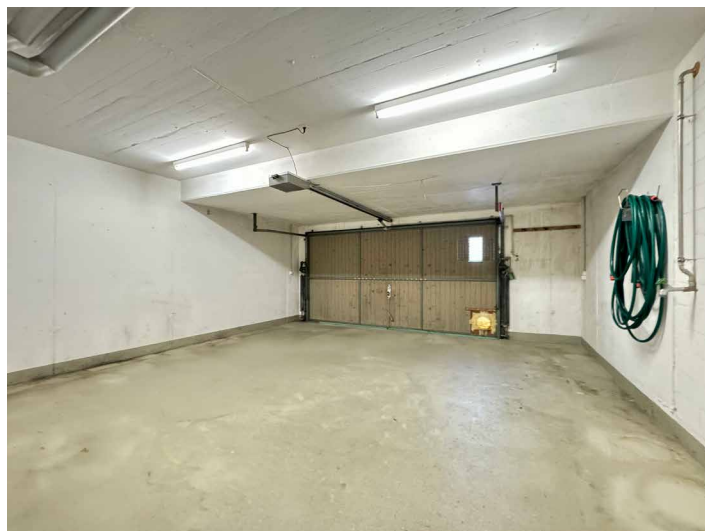
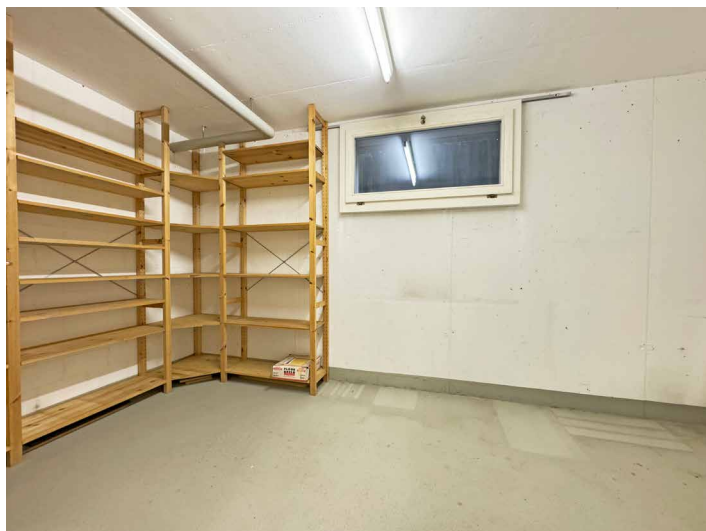
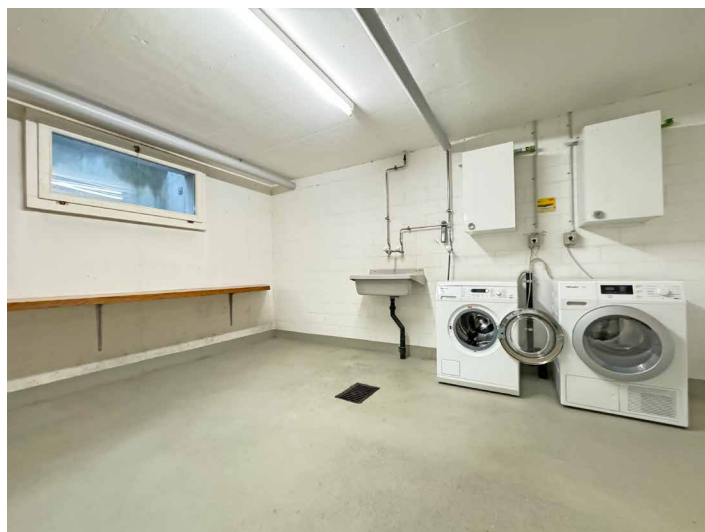
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Impressionen

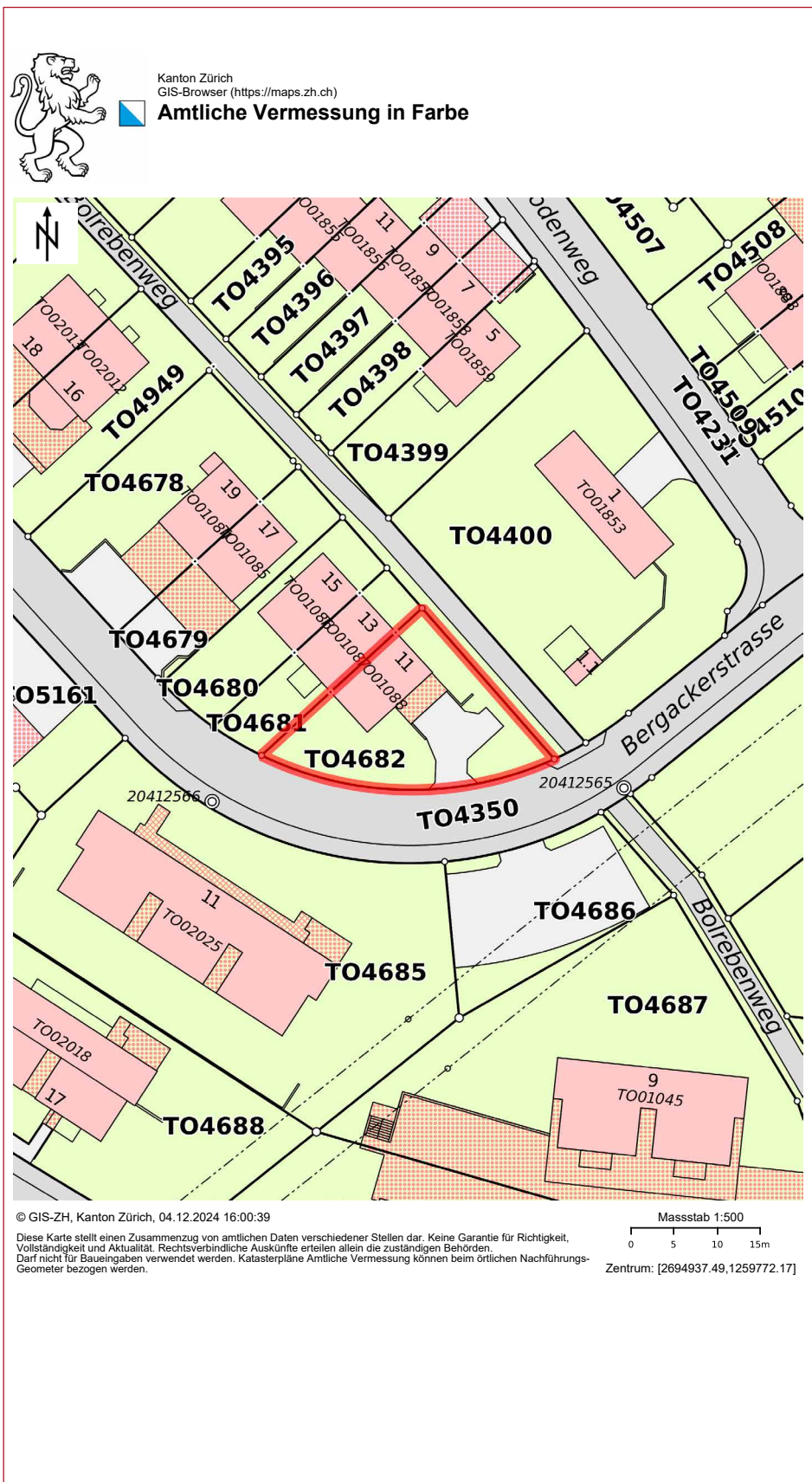


Impressionen





Lageplan



Grundbuchauszug

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Stadtquartier Winterthur-Töss

Grundbuch Blatt 2524, Liegenschaft, Kataster TO4682, EGRID
CH581520087847, Bolrebenweg

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster TO4682, EGRID CH581520087847, Bolrebenweg, Plan 44
381 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 230TO01088, Bolrebenweg 11
- Gebäude Wohnen, Nr. 230TO01088, Bolrebenweg 11 65 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 65 m²
- Gartenanlage 255 m²
- befestigte Fläche 61 m²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Zg. der Stadtgemeinde Winterthur: Beseitigungs-/Anpassungsrevers bzgl.
der im Baulinienbereich gelegenen Bauteile.
dat. 29.04.1994, Beleg 101, EREID CH3597-0000-0014-27769
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Zg. der Stadtgemeinde Winterthur, Ausnützungsrevers: Eine Teilfläche
von 47 m² ist zg. GBl. 2523 baulich bereits ausgenützt.
dat. 26.07.1994, Beleg 201, EREID CH3597-0000-0014-27870
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Zg. der Stadtgemeinde Winterthur: Beseitigungs-/Anpassungsrevers bzgl.
der im Baulinienbereich der Bergackerstrasse gelegenen Stützmauer.
dat. 14.06.2004, Beleg 132, EREID CH3597-0000-0014-27971

Keine Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeiten

- Recht / Grunddienstbarkeit
Beschränktes Mitbenützungsrecht am Schutzraum sowie ausschliessli-
ches Benützungsrecht daran in Friedenszeiten
dat. 26.07.1994, Beleg 201, EREID CH3597-0000-0021-73061
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitige Mitbenützungs- und Durchleitungsrechte für Werk- und an-
dere Leitungen
dat. 26.07.1994, Beleg 201, EREID CH3597-0000-0021-73465

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 210'833
Gemeinde/Quartier Winterthur-Töss
Grundstück-Nr. 230.TO4682

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF 673'342

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Töss	230-TO01088	Bolrebenweg 11 8406 Winterthur 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1994 Schätzung vom 25.03.2009 Schätzgrund: Revision	688	56'583	673'342

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Reiheneinfamilienhaus (Eckhaus)
5½ Zimmer

Adresse: Bolrebenweg 11
8406 Winterthur/Dättwil

Kataster-Nr.: T04682
Grundstück gesamt: 381 m²
Baujahr: 1994
Vers.-Nr.: 230-T001088
Kubatur GV: 688 m³
GV-Neuwert CHF: 673'342.00

Raumaufteilung/Flächen

Erdgeschoss

Eingang: 7.00 m²
Küche: 7.80 m²
Essen: 7.00 m²
Wohnen: 27.90 m²
Gäste-WC: 3.00 m²

Obergeschoss

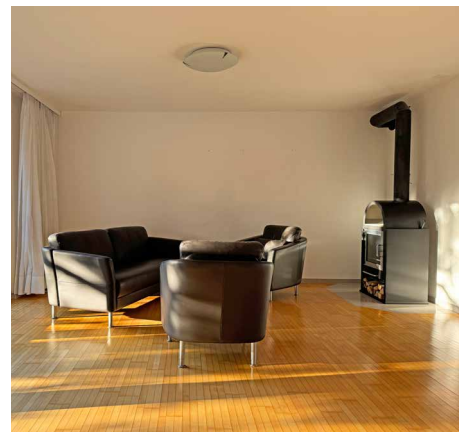
Flur: 3.0 m²
Bad/WC: 6.40 m²
Zimmer 1: 12.50 m²
Zimmer 2: 14.50 m²
Zimmer 3: 12.70 m²

Dachgeschoss

Zimmer: 34.90 m²
DU/WC: 2.30 m²
Schlupf: 2.50 m²
Estrich:

Untergeschoss

Flur: 3.0 m²
Technik/Heizung: 6.00 m²
Keller: 9.50 m²
Waschen/Trocknen: 15.40 m²
Garage: ca. 24.00 m²



Total Wohnfläche: 142.00 m²
Nebenflächen: 57.40 m²
Total Nutzfläche: 199.40 m²
Verkaufspreis CHF: 1'350'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'350'000.00

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.