

# zu verkaufen: charmanter, ausbaufähiger 5 1/2-Zimmer-Hausteil mit Autounterstand, am Stadtrand (Oberseen) an der Köhlbergstrasse 7 in 8405 Winterthur-Seen

## Ein Projekt für den ambitionierten Handwerker

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahre 1820 sorgt mit seinen Räumlichkeiten auf insgesamt drei Stockwerken für eine gemütliche und intime Atmosphäre und bietet viel Potential für kreative Köpfe.

Der 5 1/2-Zimmer-Hausteil befindet sich ruhig gelegen vor den Toren Winterthurs in Oberseen. Dieser Stadtteil ist ins Grüne eingebettet und wird durch die naheliegenden Wälder und Felder geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für

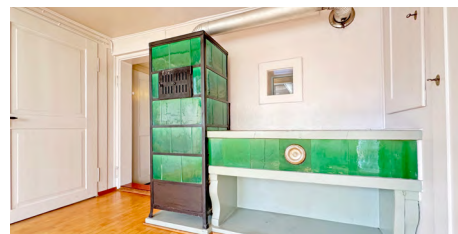
Radtouren. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Winterthur-City, wo die Vorzüge der Stadt auf Sie warten.

Der Innenausbau ist etwas in die Jahre gekommen und Bedarf einer Auffrischung. Mit viel Liebe zum Detail und kreativen Ideen wird dieses Juwel in neuem Glanz erstrahlen und zu einem einladenden Zuhause für eine Familie oder Paare werden.

Sie haben ein Flair für historische Häuser, Freude ein Sanierungsprojekt für Ihr Eigenheim in Angriff zu nehmen und legen Wert auf einen ruhigen und naturverbundenen Wohnort?

Dann ist dieses Objekt perfekt für Sie. Nehmen Sie die Herausforderung an, dieses Haus wieder in vollem Glanz erstrahlen zu lassen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten vor Ort. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Winterthur-Seen (Oberseen)

## Wohnen an der Stadtgrenze

Oberseen ist ein Quartier der Stadt Winterthur im Kanton Zürich, das zum Stadtkreis 3 (Seen) gehört.

Oberseen liegt südöstlich des Seemer Ortskern und ist leicht höher als dieser gelegen. Das Quartier befindet sich an Hanglage. Im Norden Oberseens liegt das Quartier Sonnenberg. Gegen Westen bildet die Tösstalbahn die Grenze zum Quartier Büelwiesen und dem Seemer Ortskern. Südlich liegt die mit einem Fussweg verbundene Aussenwacht Gotzenwil. In den östlich gelegenen Waldgebieten hat Oberseen gemeinsame Grenzen mit den Aussenwachten Eidberg und Ricketwil, mit Letzterer ist Oberseen mit einer Strasse verbunden.

Oberseen wird vom Oberseener Dorfbach durchflossen, der in den Mattenbach mündet. Der Mattenbach selbst bildet die südliche Grenze des Oberseener Siedlungsgebiet. Überbauungspläne südlich des Mattenbach wurden 2012 verworfen.

## Bildung

Gleich neben der Busendstation Oberseen steht das Schulhaus Oberseen, in dem vom Kindergarten bis zur Sekundarschule alle Altersklassen vereinigt sind. Neben Oberseen zählen auch die Aussenwachten zum Einzugsgebiet

der dort beheimateten Sekundarschule. Neben dem Kindergarten Oberseen existiert im Quartier noch der Kindergarten Grüntal.

## Bevölkerung

Der Ausländeranteil des Quartiers liegt im städtischen Durchschnitt und auch die Altersstruktur unterscheidet sich wenig vom städtischen Durchschnitt. Auffällig ist mit 54 % der hohe Anteil an verheirateten Paaren im Quartier, gegenüber dem städtischen Schnitt von 39 %. Weiter liegt der Anteil der über 65-Jährigen mit 21 % knapp einen Viertel über dem städtischen Durchschnitt von 15 %, und zwei Prozent über dem Schnitt des Stadtkreises Seen.

## Verkehrsanbindung

Oberseen wird durch die Trolleybuslinie 3 (Rosenberg–HB–Oberseen) von Stadtbus Winterthur erschlossen. Die Buslinie fährt entlang der Landvogt-Waser-/Gotzenwiler-/Ricketwilerstrasse, die das Quartier neben der Oberseenerstrasse erschliesst.

## Freizeit

In der zum Schulhaus Oberseen gehörenden Sporthalle Oberseen trägt der Unihockeyverein Red Ants Rychenberg Winterthur ihre Heimspiele aus. An der Köhlbergstrasse gibt es eine Reitschule. Das Naherholungsgebiet liegt in Schrittnähe.

[www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch)

## Entfernungen

Einkaufszentrum Seen	1.4 km
Kindergarten Grüntal:	650 m
Schulhaus Oberseen:	450 m
Sporthalle Oberseen:	450 m
Ärztelhaus Seen:	1.6 km
Bushaltestelle Oberseen:	400 m
Bahnhof Seen:	1.2 km
Fahrzeiten mit ÖV nach:	
. Winterthur HB:	22 min
. Zürich Flughafen:	45 min
. Zürich HB:	50 min
Fahrzeiten mit dem Auto nach:	
. Winterthur-City:	12 min
. Zürich Flughafen:	30 min
. Frauenfeld:	25 min
. Zürich:	35 min

## Steuern 2024

Gemeindesteuern o. Kirchen:	125 %
ref. Kirchensteuer:	13 %
kath. Kirchensteuer:	17 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstück 152 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 117.3 m<sup>2</sup>
- Baujahr Wohnhaus 1820 (diverse Renovationen jeweils nach Bedarf, z.Bsp. Küche 1998, Bodenbeläge)
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage
- am Dorfrand

## Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Tonziegel
- Heizung: Kachelofen (Feuerungskontrolle 2024 erfolgt)
- Wärmeverteilung: keine
- Fenster: Holz 2-fach Verglasung, teilw. mit Vorfenstern
- Stromverteilung: Standard (SINA fällig z. L. Käuferschaft)

## Erdgeschoss

- Korridor
- Kellerabgang
- Küche/Essen
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Holzstiege zum Obergeschoss
- Ausgang zum Unterstand

## Obergeschoss

- 2 Zimmer
- Korridor
- Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo und Waschmaschine

## Dachgeschoss

- Vorraum mit grossem Dachfenster
- Zimmer mit Fenster-Lukarne und Schlupf

## Untergeschoss

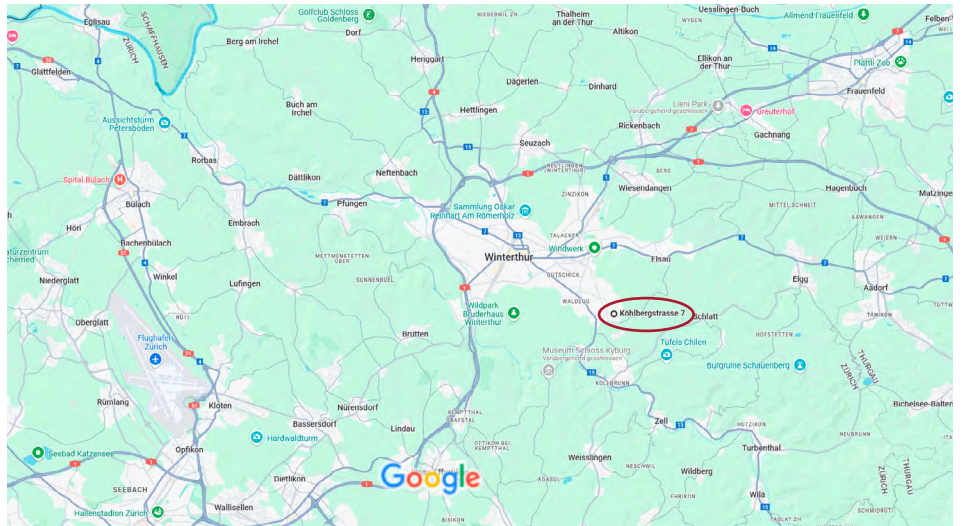
- teilunterkellert
- Naturkeller
- knappe Stehhöhe
- Ausgang gegen Norden

## Aussenflächen

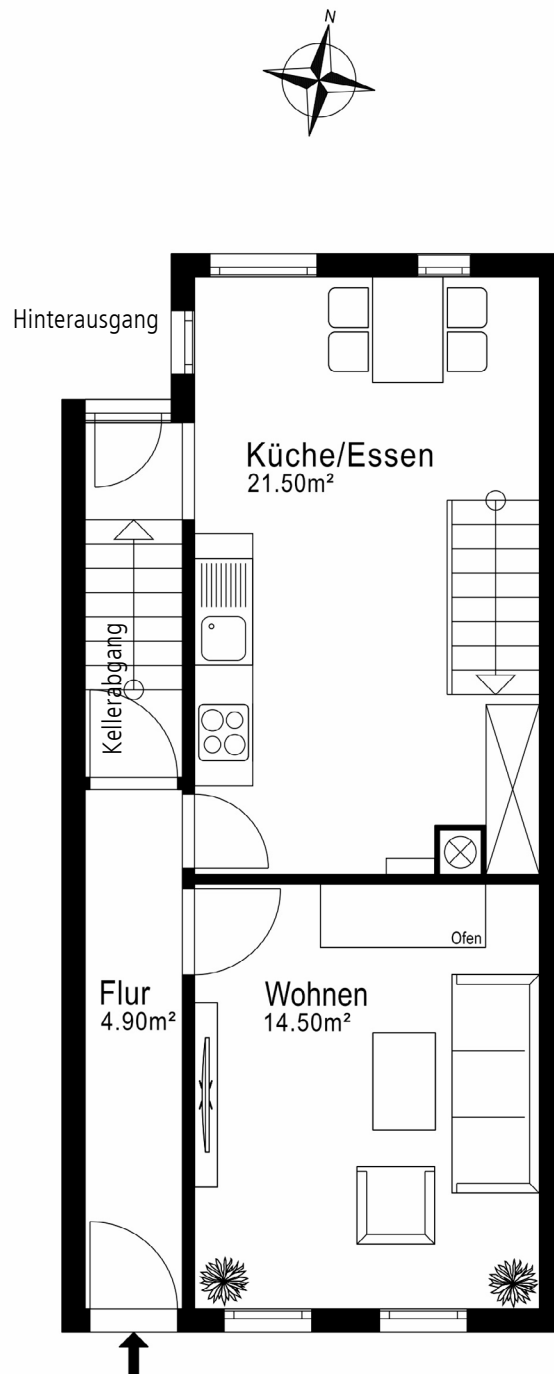
- kleiner Garten mit Sitzplatz gegen Süden
- Unterstand/Autoabstellplatz gegen Norden

## Bemerkungen

Es sind keine Originalpläne vorhanden.

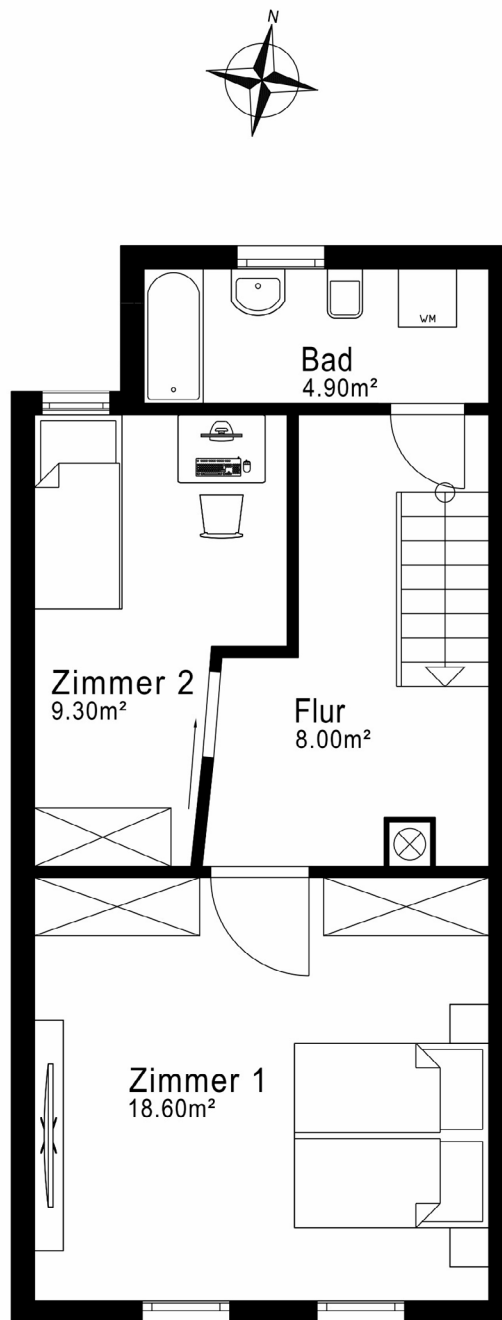


# Grundriss Ergeschoss



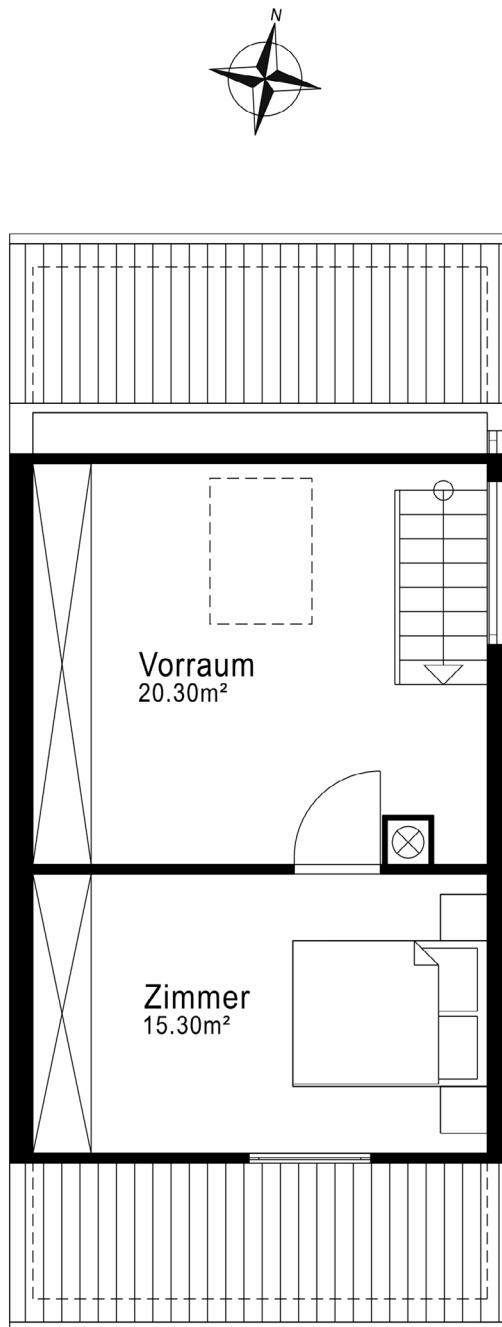
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss Obergeschoss



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

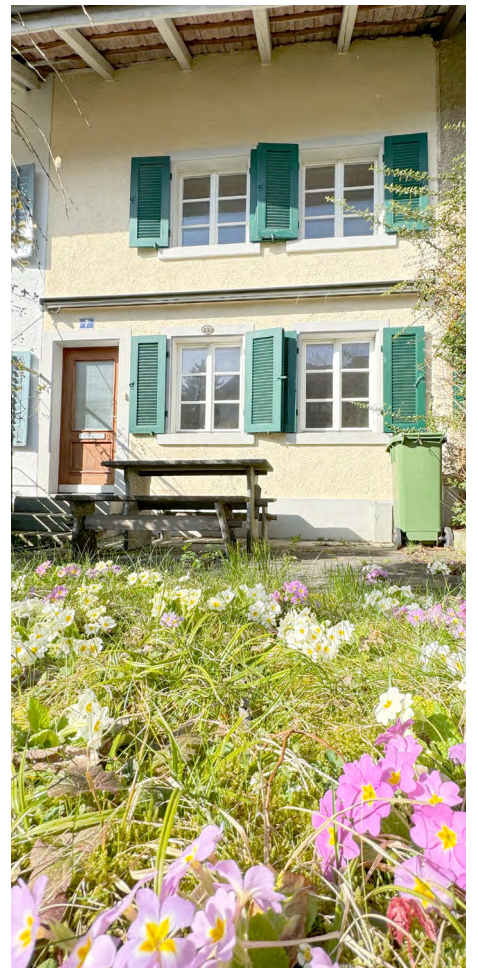
# Grundriss Dachgeschoss



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

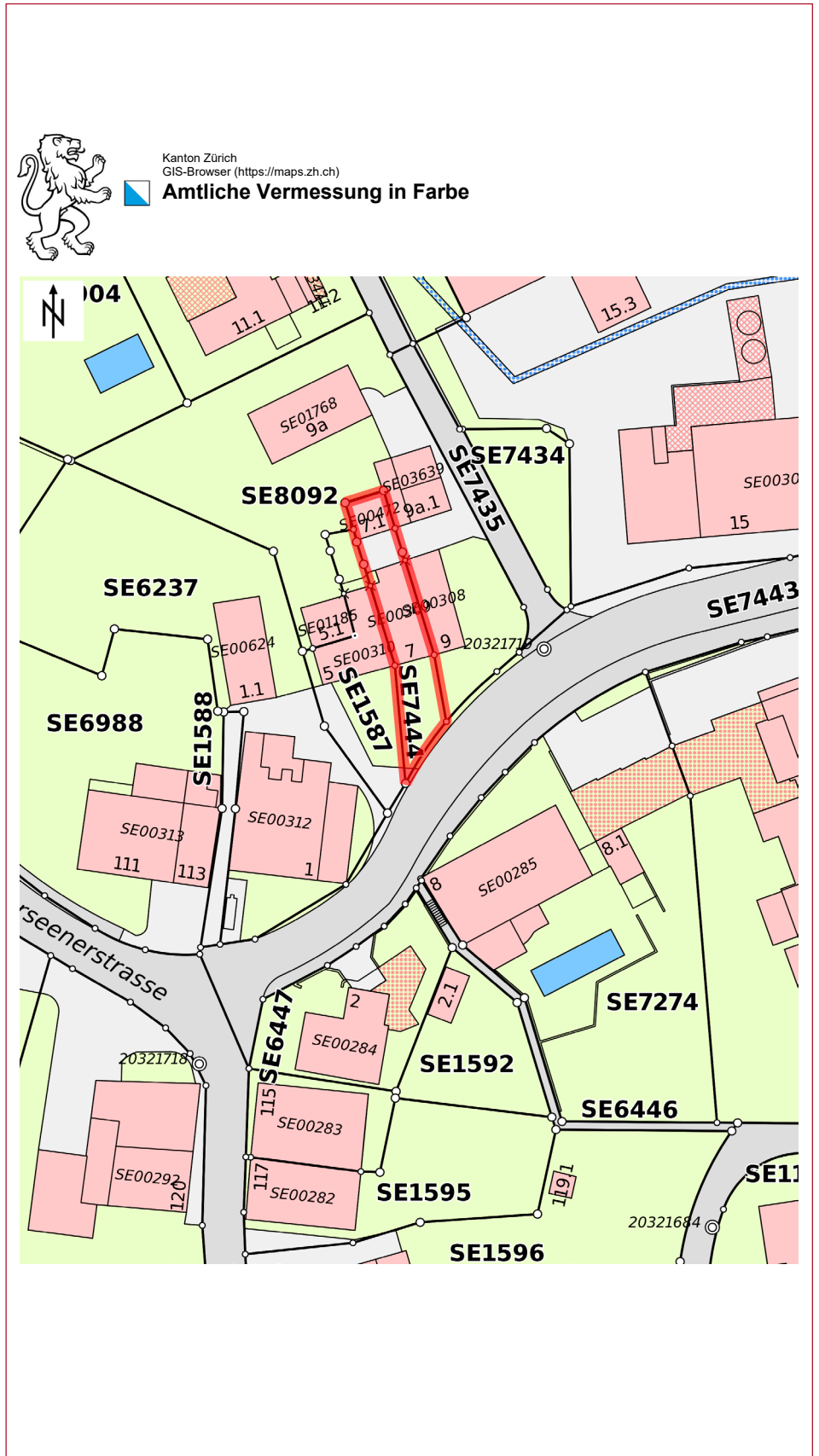
# Impressionen







# Lageplan



# Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Seen	208	CH510875207977	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a					
			01.09.2020		Bestandesänderung	
	1	52 Gesamfläche				
		21 Gebäude				
		54 Gebäude Wohnen, Nr. 230SE00472, Köhlbergstrasse 7.1				
		54 Gebäude Wohnen, Nr. 230SE00309, Köhlbergstrasse 7				
		75 Bodenbedeckung				
		57 Gebäude				
		20 Gartenanlage				
		20 befestigte Fläche				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrweg 3.5 m breit zulasten Blatt 231, Kataster SE8092, EGRID CH484120087858, Winterthur-Seen	29.04.1929	SP 37 (Be- gründungsakt )	CH7678-0000-0037-59278	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Seen	208	CH510875207977	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Jederzeitiges Fuss- und Fahrwegrecht über den nördlichen Hofraum zugunsten Blatt 231, Kataster SE8092, EGRID CH484120087858, Winterthur-Seen	29.04.1929	SP 36 (Be- gründungsakt )	CH7678-0000-0037-59076	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützung des südlichen Dachkennels zulasten Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen	29.04.1929	SP 38 (Be- gründungsakt )	CH7678-0000-0037-59177	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Trinkwasserdurchleitung zugunsten Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen zulasten Blatt 231, Kataster SE8092, EGRID CH484120087858, Winterthur-Seen	29.04.1929	SP 40 (Be- gründungsakt )	CH7678-0000-0037-59882	
Recht	Grunddienstbarkeit Dulden der überragenden, hintern Treppe zulasten Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen	29.04.1929	SP 42 (Be- gründungsakt )	CH7678-0000-0037-59379	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsame Kanalisationsanlage zugunsten Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen zugunsten und zulasten Blatt 231, Kataster SE8092, EGRID CH484120087858, Winterthur-Seen	10.05.1972	118	CH7678-0000-0037-59480	
Last	Grunddienstbarkeit Dachwasserableitungsrecht zugunsten Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen	10.05.1972	118	CH7678-0000-0037-59581	
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserableitungsrecht zugunsten Blatt 231, Kataster SE8092, EGRID CH484120087858, Winterthur-Seen	10.05.1972	118	CH7678-0000-0037-59783	

# Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID			3/3
Winterthur-Seen	208	CH510875207977			
<b>Dienstbarkeiten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 244, Kataster SE1587, EGRID CH683520087756, Winterthur-Seen				
<b>Grundlasten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				
<b>Bemerkungen</b>					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine				

**Erläuterungen**

a Aren  
 EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation  
 EREID Eidgenössische Rechteidentifikation  
 F Frau  
 ha Hektaren  
 M Mann  
 M[Zahl] Maximalzinsfuss  
 m2 Quadratmeter

Auszugsart Teilauszug  
 Erstellungszeitpunkt 10.11.2022, 07.11 Uhr  
 Führungsart eidgenössisch  
 Grundpfandrechte unterdrückt  
 Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Winterthur, 10.11.2022/rk

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Gebühr CHF 30.00  
 Auszug 2022/1666

**GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR**



*Hanspeter Lee*  
 Hanspeter Lee, Notar-Stv.

# 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

**P.P.** CH-8050 Zürich Post CHAG

**SICHERN & VERSICHERN**

**Policen-Nr.** 209'172  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Seen  
**Grundstück-Nr.** 230.SE7444

7. Januar 2024

**Übersicht Versicherungspolice**

**Versicherungssumme Total CHF** **546'634**

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-Seen	230-SE00309	Köhlbergstrasse 7 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 30.09.2010 Schätzgrund: Revision	446	44'389	528'232
Winterthur-Seen	230-SE00472	Köhlbergstrasse 7 8405 Winterthur 9048, Unterstand, Neuwert Erstellungsjahr: 1966 Schätzung vom 20.08.2008 Schätzgrund: Revision	50	1'546	18'402

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: 6-Zimmer-Hausteil

Adresse: Köhlbergstrasse 7  
8405 Winterthur-Seen

Kataster-Nr. Wohnhaus: SE7444

Grundstück: 152 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1820

Wohnhaus Vers.-Nr.: 230-SE00309

Kubatur GV: 446 m<sup>3</sup>

GV-Neuwert: CHF 528'232.00

Unterstand Vers.-Nr.: 230-SE00472

Kubatur GV: 50 m<sup>3</sup>

GV-Neuwert: CHF 18'402

### Raumaufteilungen

#### Erdgeschoss:

Flur: 4.9 m<sup>2</sup>

Küche/Essen: 21.5 m<sup>2</sup>

Wohnen: 14.5 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Zimmer 1: 18.6 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 9.3 m<sup>2</sup>

Flur: 8.0 m<sup>2</sup>

Bad: 4.9 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

Vorraum: 20.3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 15.3 m<sup>2</sup>

### Nebenflächen:

Keller: ca. 12.0 m<sup>2</sup>

Unterstand: 21.0 m<sup>2</sup>

**Total Wohnfläche: 117.3 m<sup>2</sup>**

Nebenflächen: 33.0 m<sup>2</sup>

**Total: 150.3 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis CHF 620'000.00**



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 620'000.00**

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 20'000.00 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. Das Grundstück 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](mailto: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.