

Zu verkaufen: Einfamilienhaus, einseitig angebaut, 4½ Zimmer, gepflegte Grünfläche mit Sitzplatz, im beliebten Quartier Rosenberg, an der Buchackerstrasse 75, in 8400 Winterthur

Rosenberg ist ein Quartier der Stadt Winterthur. Es umfasst den nördlichen Teil sowie den historischen Kern Veltheims und bildet zusammen mit dem Quartier Blumenau den Stadtkreis Veltheim.

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was man sich für ein entspanntes Familienleben wünscht: klare Raumaufteilung, einen hellen Wohn-/Essbereich, und ein schöner Garten mit Sitzplatz – perfekt zum Geniessen, Spielen oder Gärtnern.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein freundlicher Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit Dusche, eine praktische Küche sowie ein lichtdurchfluter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Sitzplatz.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Zwei davon haben einen direkten Zugang zum Balkon. Das Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo ist hell und freundlich.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräumlichkeiten: der Heizraum, die Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Dusche sowie die Garage mit direktem Zugang zum Haus.

Das Dachgeschoss kann lediglich als Stauraum genutzt werden, da die Stehhöhe nur im Giebel gewährleistet ist.

Der Garten ist einladend, sonnig, idyllisch und ideal, um sich vom Alltagsstress zu erholen oder mit den Kindern Fussball zu spielen

Alles in allem ein sehr praktisches Haus. Der Ausbau entspricht nicht mehr dem heutigen Standard aber mit etwas handwerklichem Geschick sind die nötigen Sanierungen schnell realisiert.

Eine Chance für eine junge Familie in einem kinderfreundlichen Wohnquartier den Dorfcharakter zu geniessen und trotzdem die Annehmlichkeiten des urbanen Stadtlebens in nächster Nähe zu haben.

Warten Sie nicht zu lange. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem tollen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobiliensachverständiger 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.

Rosenberg

Rosenberg ist ein Quartier der Stadt Winterthur. Es umfasst den nördlichen Teil sowie den historischen Kern Veltheims und bildet zusammen mit dem Quartier Blumenau den Stadtkreis 5 (Veltheim).

Verkehrsanbindung

Winterthur wird von vielen Radwegen mit einer Gesamtlänge von über 200 Kilometern durchzogen. Deshalb wird Winterthur auch als «Velostadt» bezeichnet. Für ihr vorbildlich ausgestaltetes Radwegnetz wurde die Stadt 2005 mit dem Prix Velo ausgezeichnet. Winterthur ist verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen: Über die A1/A4 und die A7 gelangt man schnell nach Zürich, St. Gallen oder Schaffhausen. Der Flughafen Zürich-Kloten ist in 25 Minuten erreichbar.

Das Quartier wird durch die Trolleybuslinie 3 (Oberseen–HB–Rosenberg) von Stadtbus Winterthur erschlossen. Bevor sie das Stadtgebiet

verlassen, halten ebenfalls die Überlandlinien 674 (Pfungen–HB–Seuzach) an der Haltestelle Rosenberg und 676 (HB–Hettlingen–Henggart) an der Haltestelle Schützenhaus auf Quartiergebiet.

An Wochenenden verkehrt die Nachtlinie N64 (Winterthur–Hettlingen–Flaach–Riet bei Nefenbach) mit Halt zum Aussteigen.

Bildung und Schule

Das Quartier Rosenberg gehört zusammen mit dem Stadtkreis Veltheim zum gemeinsamen Schulkreis Veltheim-Wülflingen. Auf dem Gebiet des Quartiers steht im Norden das Primarschulhaus Schachen mit den zugehörigen Kindergärten Schachen und Unterrütiweg. Für Kinder im südlichen Teil des Quartiers liegt das Primarschulhaus Wiesenstrasse näher. Es steht unmittelbar jenseits der Bahnlinie mit dem dazugehörigen Kindergarten Feldstrasse nördlich der Bahnlinie. Ebenfalls neben der Bahnlinie, nördlich davon, steht das Sekundarschulhaus Feld. Weitergehende Schulen wie das Gymnasium oder Berufsschulen befinden sich weiter im Stadtzentrum.

Kultur und Freizeit

Als Naherholungsgebiet bieten sich die beiden Wälder Lind- und Wolfensberg mit dem Gallispitz an, der als Aussichtspunkt einen guten Blick über die Stadt Winterthur bietet. Ebenfalls beliebt ist der im Norden gelegene Schützenweiher mit angrenzendem Restaurant, Minigolfanlage und Abenteuerspielplatz. Im Sommer lädt das Schwimmbad Wolfensberg zum Baden ein.

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 Schützenhüsli.

Quelle: wikipedia

Entfernungen:

Schulhaus Schachen	43 m
Spielplatz Schützenweiher	160 m
Einkaufszentrum Rosenberg	450 m
Schwimmbad Wolfensberg	600 m

Anschlüsse:

Bushaltestelle Schützenhaus	430 m
Bushaltestelle Bettenplatz	450 m
Autobahnanschluss Oberrohringen	900 m

Fahrzeit mit ÖV nach:

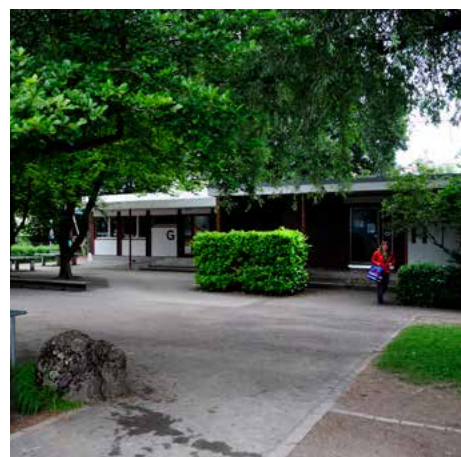
• Winterthur HB:	17 min
• Flughafen:	36 min
• Zürich HB:	47 min

Fahrzeit mit PW nach:

• Winterthur	5 min
• Flughafen	19 min
• Zürich	25 min

Steuern 2025:

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



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche m²
- Wohnfläche 110 m²
- Baujahr 1963
- familienfreundliches Quartier

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- vollständig unterkellert
- Dämmung: Standard 1980-2000
- Heizung: Gas
- Wärmeverteilung: Heizkörper
- Warmwasser: Gas
- Beschattung: Fensterläden Holz
- Bodenbelag Wohnräume: Parkett
- Bodenbelag Nasszellen: Dekor-Platten

Erdgeschoss

- Windfang
- Gäste-WC
 - Wandplatten weiss, neutral
 - Dusche
 - Lavabo
 - Korridor
- Wohnen/Essen
 - Ausgang zum Garten
- Küche
 - Fronten hell, Abdeckung Stein schwarz
 - Backofen, Kühlschrank, Glaskeramikkherd
 - offen zum Wohnen/Essen
- Treppe
- Sitzplatz

Obergeschoss

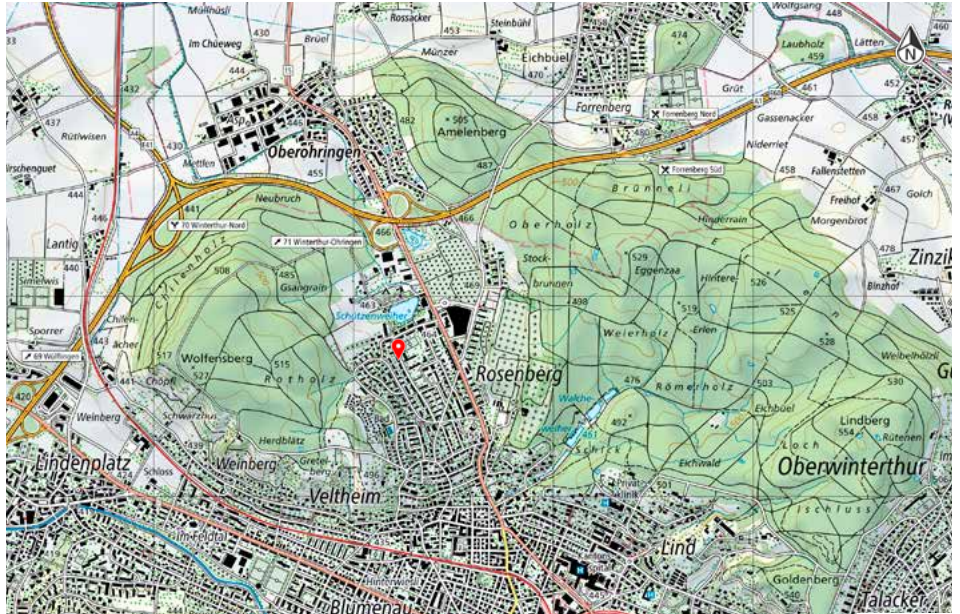
- Korridor
- Bad
 - WC
 - Badewanne
 - Lavabo
 - Dusche
 - durchgehende Fensterfront
- Zimmer 1 und 2
 - Ausgang zum Balkon
- Zimmer 3
- Balkon

Dachgeschoss

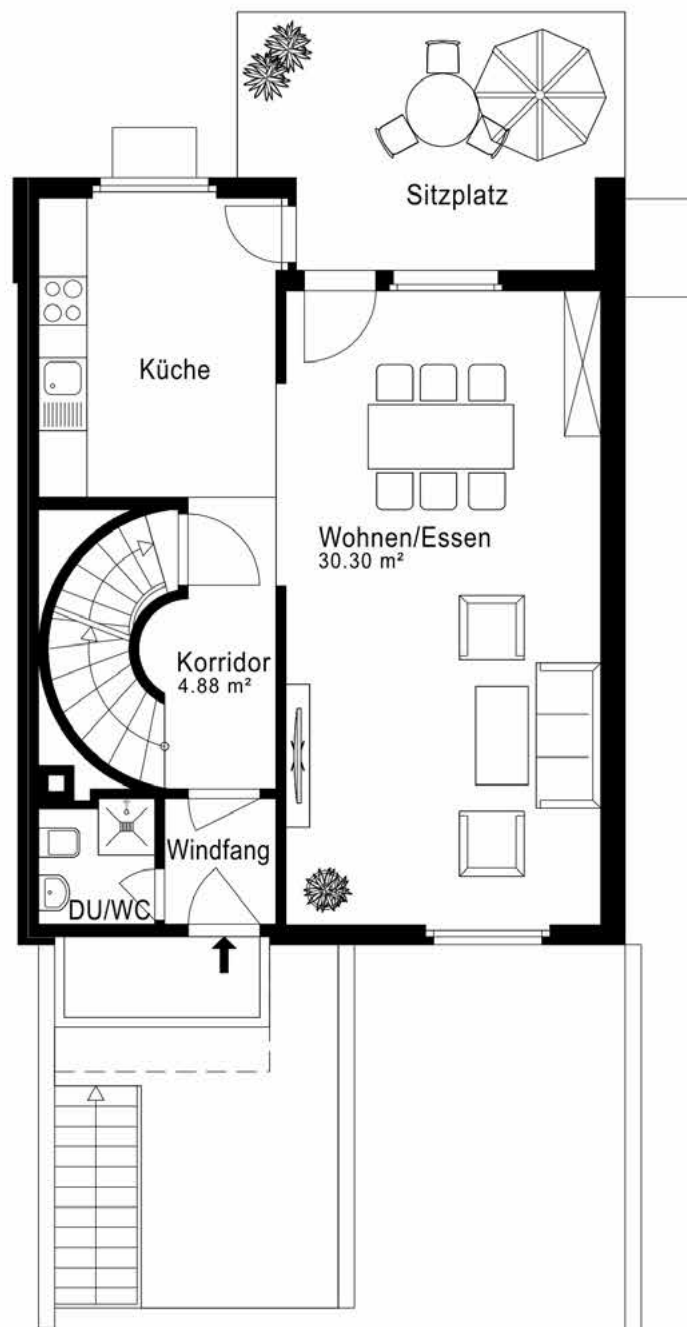
- isoliert
- Dachflächenfenster
- Stehhöhe nur im Gibel

Untergeschoss

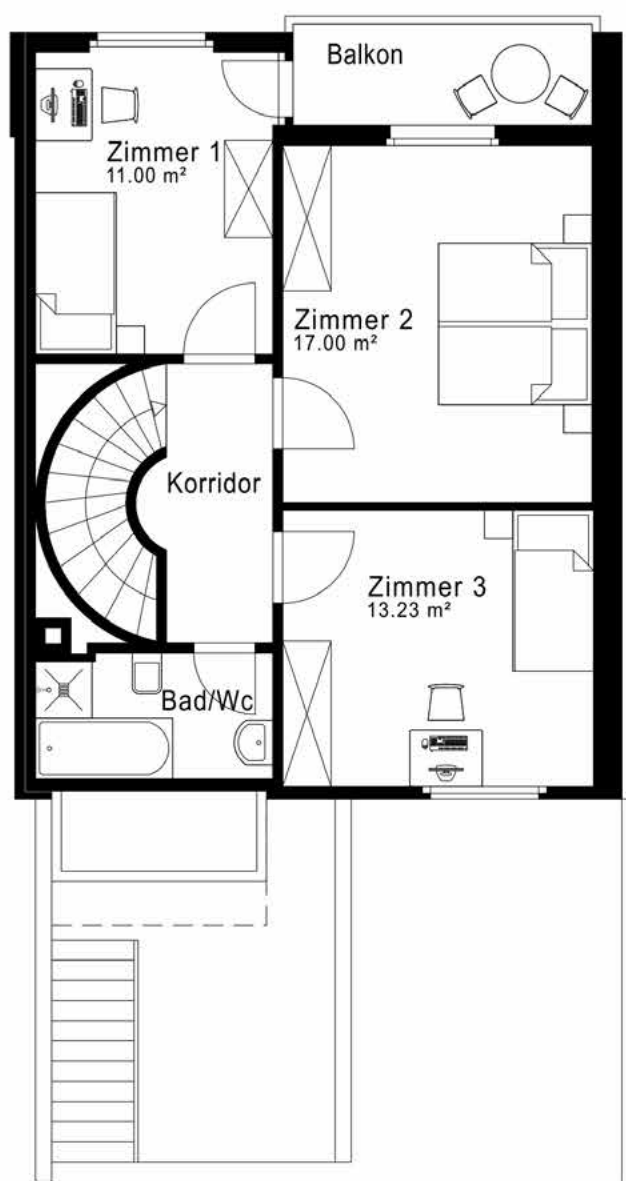
- Korridor
- Heizung
- Waschküche
- Naturkeller
- Garage



Grundriss Erdgeschoss

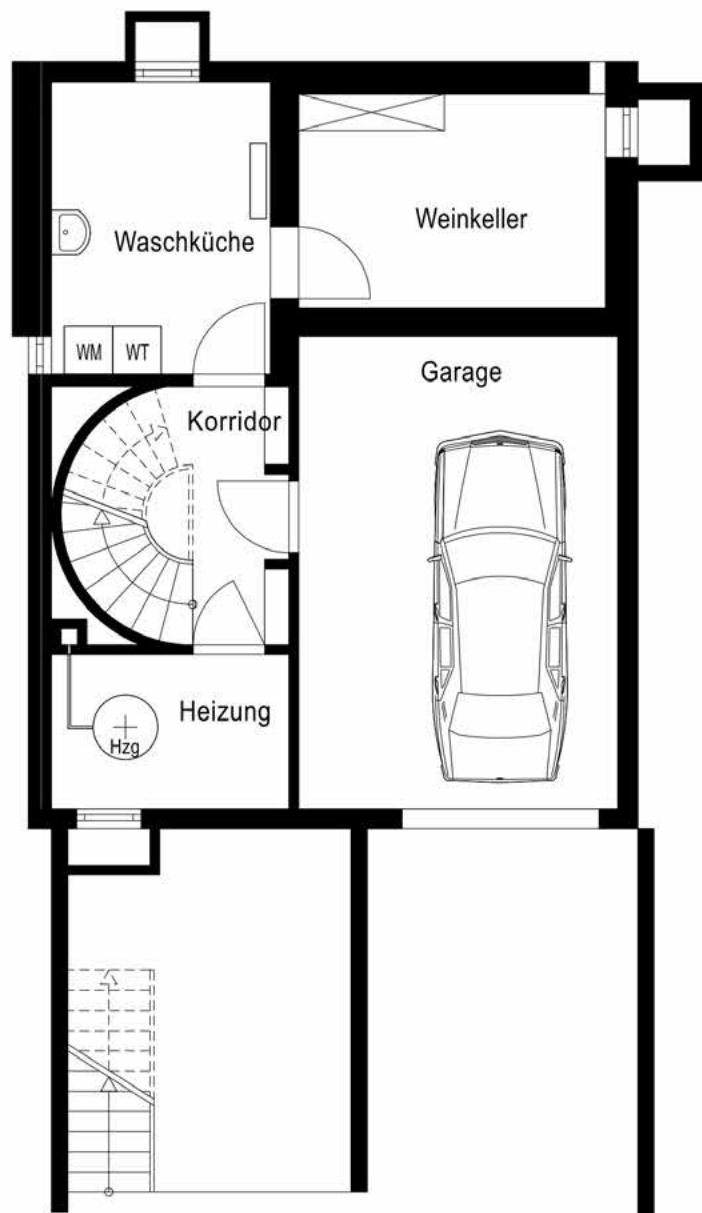


Grundriss Obergeschoss



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

Grundriss Untergeschoss



Impressionen



Impressionen



Lageplan



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



Amtliche Vermessung in Farbe



Grundbuchauszug Kataster VE4384

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Winterthur-Veltheim	2428	CH307508042016	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg
	4	32	Kataster VE4384, Plan 23, Buchackerstrasse			
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		66	Gebäude Wohnen, Nr. 230VE02087, Buchackerstrasse 75			
			Bodenbedeckung			
	3	66	Gebäude			
		49	Gartenanlage			
		17	befestigte Fläche			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung	16.11.1962	300	CH2677-0000-0006-37668	
Beseitigungsverpflichtung				
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung	21.09.1965	170	CH2677-0000-0006-36182	
1/7 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 2427, Kataster VE4383, EGRID CH570878992065, Winterthur-Veltheim				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Winterthur-Veltheim	2428	CH307508042016	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis	08.12.2021	268	CH2677-0000-0011-09360	
Grundbuchsperrung im Sinne § 29 der Kantonalen Grundbuchverordnung				
Weiteres: nicht öffentlich	09.02.2022	46	CH2677-0000-0011-23760	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit	08.08.1961	183	CH2677-0000-0012-66182	
	Baubeschränkung zugunsten				
	Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur				
Last	Grunddienstbarkeit	21.09.1965	170	CH2677-0000-0016-51867	
	Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten				
	Blatt 2429, Kataster VE4385, EGRID CH810822207865, Winterthur-Veltheim				
	Blatt 2430, Kataster VE4386, EGRID CH467820089973, Winterthur-Veltheim				
	Blatt 2430, Kataster VE4386, EGRID CH467820089973, Winterthur-Veltheim				

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Winterthur-Veltheim	2428	CH307508042016	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit	21.09.1965	170	CH2677-0000-0016-51968	
	Betreffend gemeinsame Kanalisation zugunsten und zulasten				
	Blatt 2429, Kataster VE4385, EGRID CH810822207865, Winterthur-Veltheim				
	Blatt 2430, Kataster VE4386, EGRID CH467820089973, Winterthur-Veltheim				
	Blatt 2436, Kataster VE4387, EGRID CH459920780850, Winterthur-Veltheim				
Last	Personaldienstbarkeit	05.10.1984	244	CH2677-0000-0016-51766	
	Leitungsbaurecht und Pflanzungsbeschränkung zugunsten				
	Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur				

Grundbuchauszug Kat. VE4383

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2		
Winterthur-Veltheim			2427		CH570878992065					
Grundstücksbeschreibung										
Fläche			Beschreibung			Änderung				
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation		
			Kataster VE4383, Plan 23, Buchackerstrasse							
		29	Gesamtfläche							
		29	Bodenbedeckung Gartenanlage							
Anmerkungen										
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine										
Vormerkungen										
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine										
Dienstbarkeiten										
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine									

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

Polisen-Nr. 272'089
Gemeinde/Quartier Winterthur-Veltheim
Grundstück-Nr. 230.VE4384

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

621'122

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Veltheim	230-VE02087	Buchackerstrasse 75 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1963 Schätzung vom 30.06.2022 Schätzgrund: Revision	535	52'195	621'122

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Einfamilienhaus, einseitig angebaut
4½ Zimmer

Adresse: Buchackerstrasse 75
8400 Winterthur

Kataster-Nr.: VE4384
Grundstück: 432 m²
Gartenanlage: 349 m²

Baujahr: 1963
Vers.-Nr.: 230-VE02087
Kubatur GV: 535 m³
GV-Neuwert CHF: 621'122.00

Kataster-Nr.: VE4383
Grundstück/Garten: 29 m²
Wertquote: 1/7

Raumaufteilung/Flächen

Erdgeschoss

Windfang: 3.00 m²
DU/WC: 3.00 m²
Korridor: 4.80 m²
Wohnen/Essen: 30.30 m²
Küche: 12.00 m²
Sitzplatz: 21.00 m²

Obergeschoss

Korridor: 4.80 m²
Bad/WC: 6.00 m²
Zimmer 1: 11.00 m²
Zimmer 2: 17.00 m²
Zimmer 3: 13.20 m²
Balkon: 6.00 m²

Untergeschoss

Korridor: 4.80 m²
Heizung: 6.00 m²
Waschküche: 12.00 m²
Weinkeller: 6.00 m²
Garage: 24.00 m²

1 Aussenparkplatz

Total Wohnfläche: 105.10 m²
Nebenflächen: 79.80 m²
Total Nutzfläche: 184.90 m²

Verkaufspreis CHF: 1'450'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'450'000.00

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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.