

# 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 lichtdurchfluteter 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  
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.

## 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 Schützenhäusli.

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 Oberohringen	900 m

## Fahrzeit mit ÖV nach:

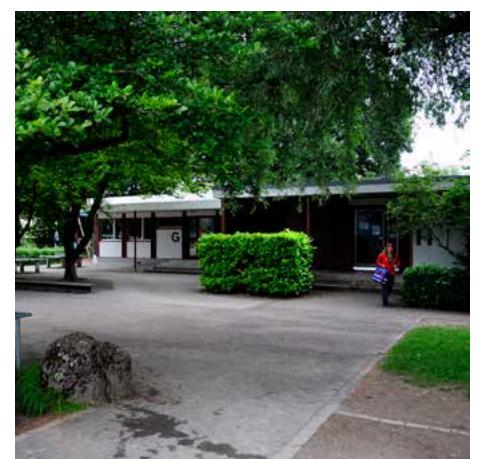
• Winterthur HB:	17 min
• Flughafen:	36 min
• Zürich HB:	47 min

## 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 %



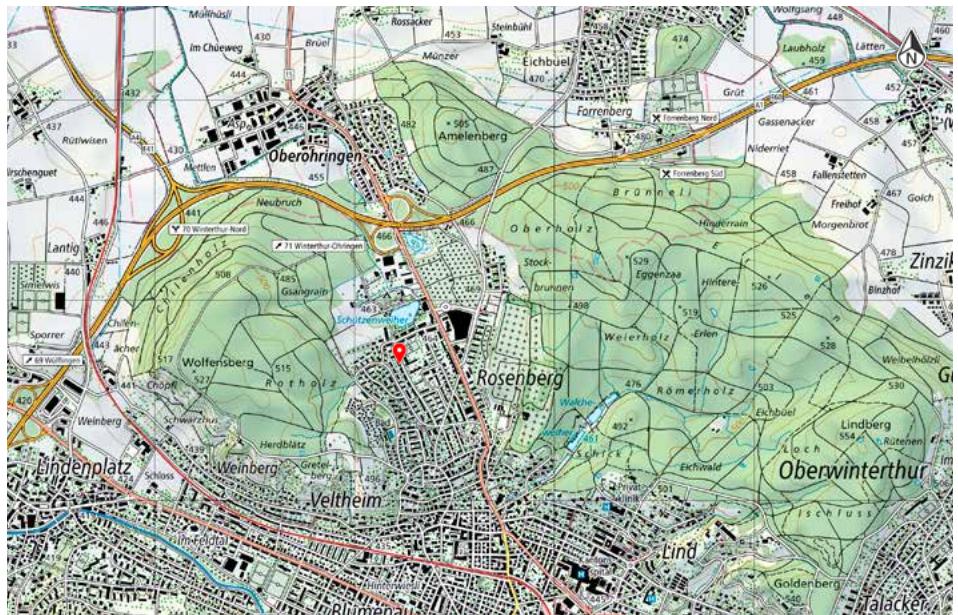
# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstückfläche 110 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1963
- familienfreundliches Quartier

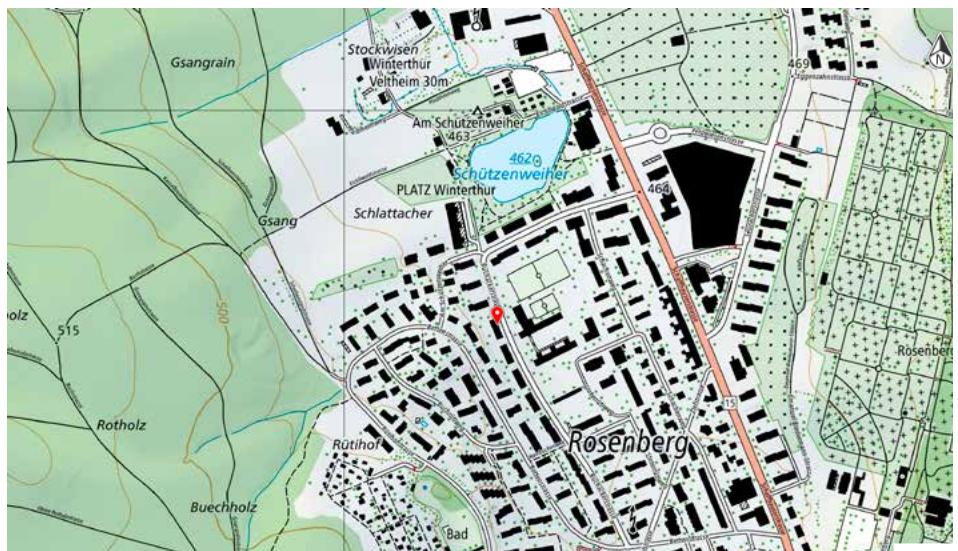
## Bauweise / Ausbau

- 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, Glaskeramikherd
  - 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



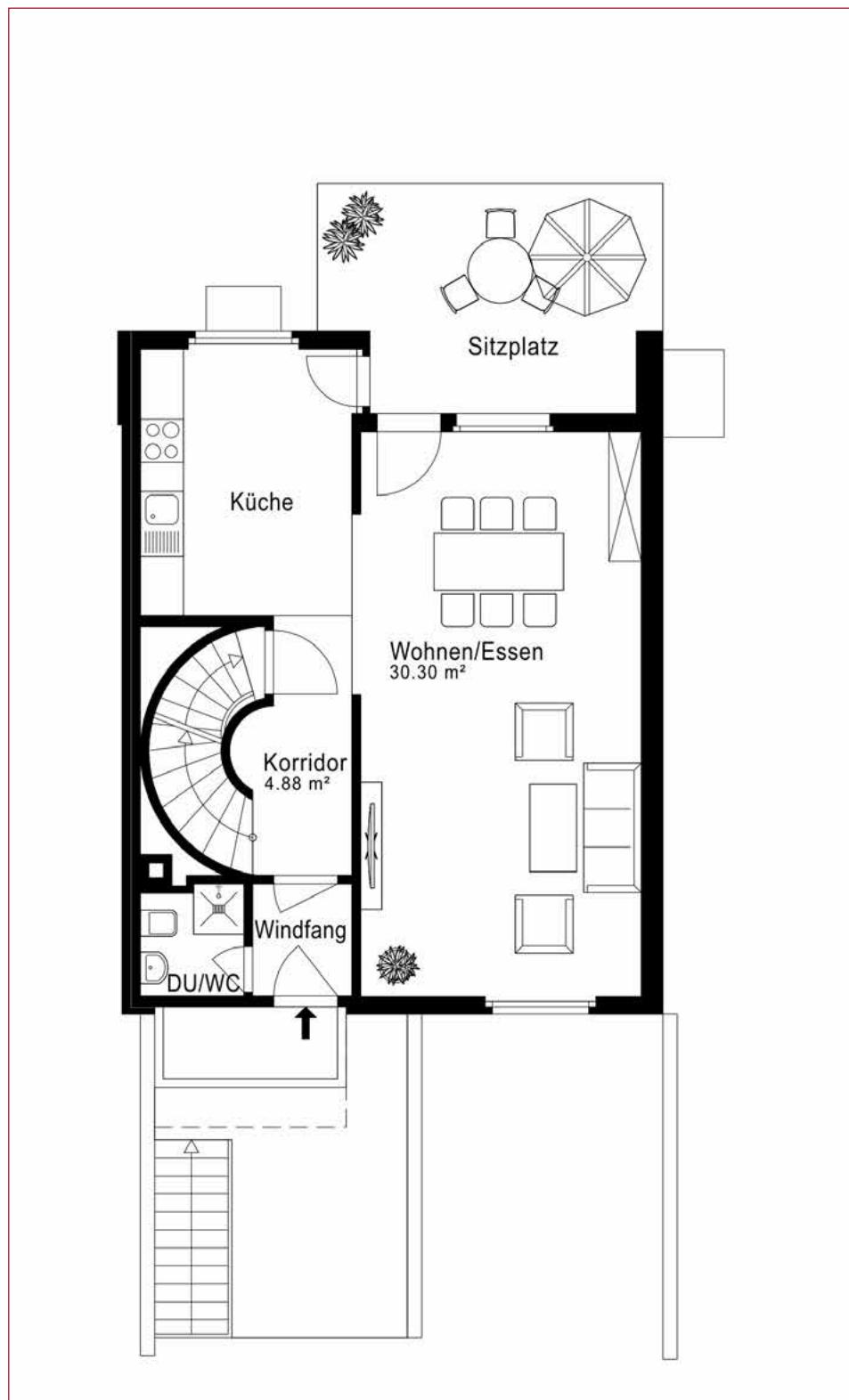
## Dachgeschoss

- isoliert
- Dachflächenfenster
- Stehhöhe nur im Giebel

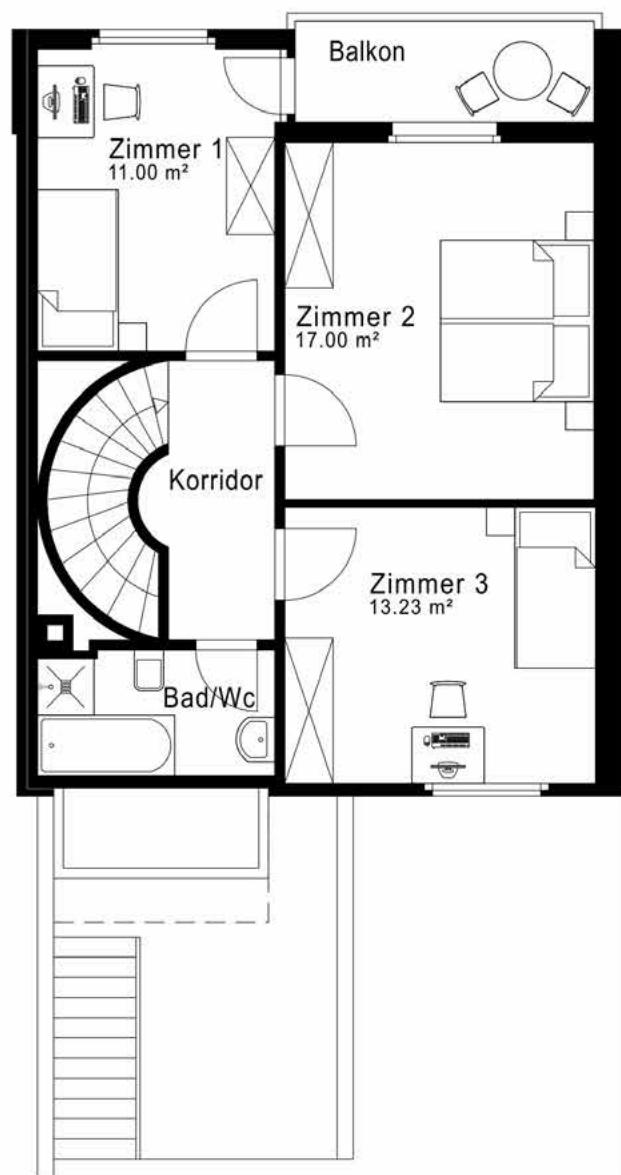
## Untergeschoss

- Korridor
- Heizung
- Waschküche
- Naturkeller
- Garage

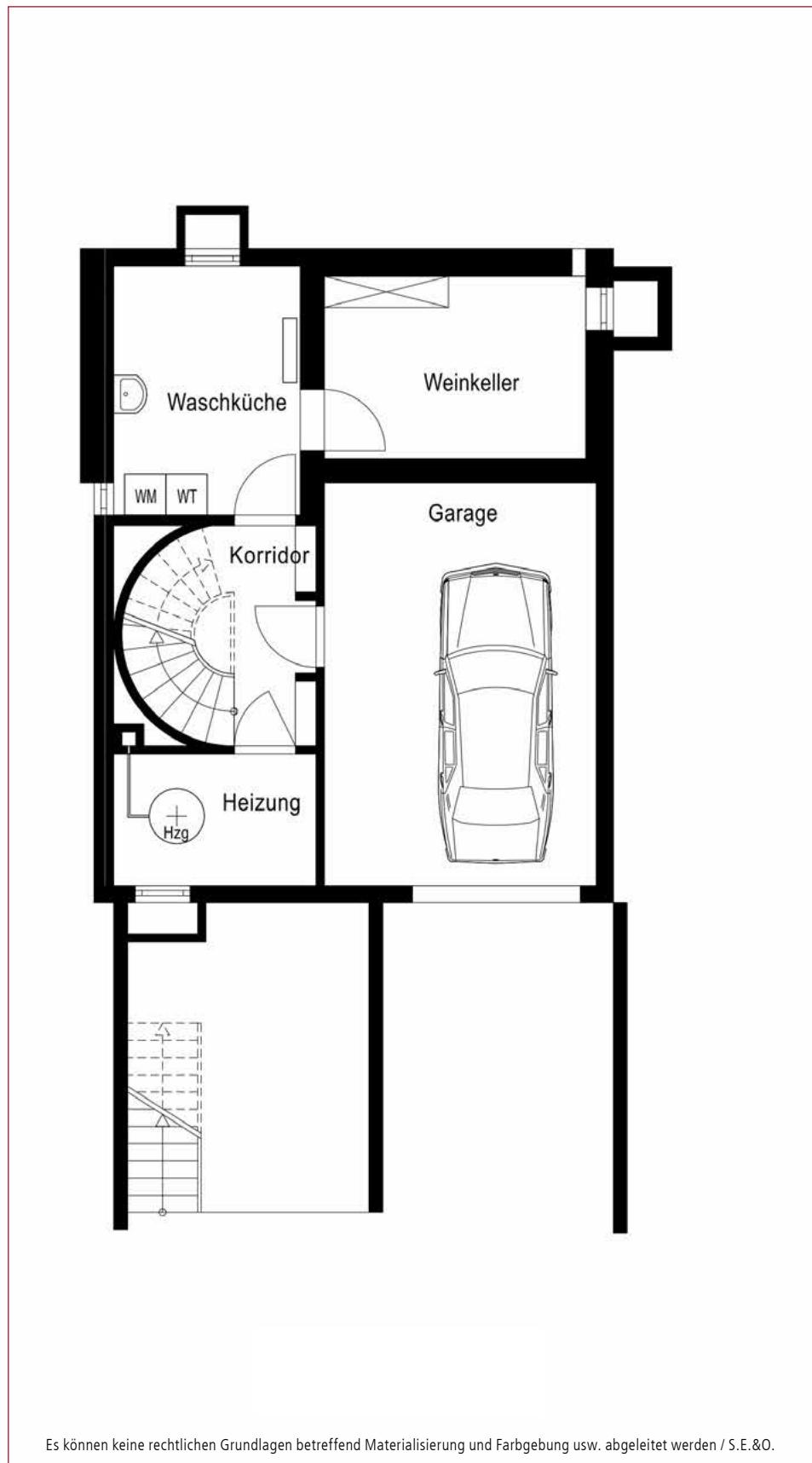
## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Untergeschoss



## Impressionen



## Impressionen

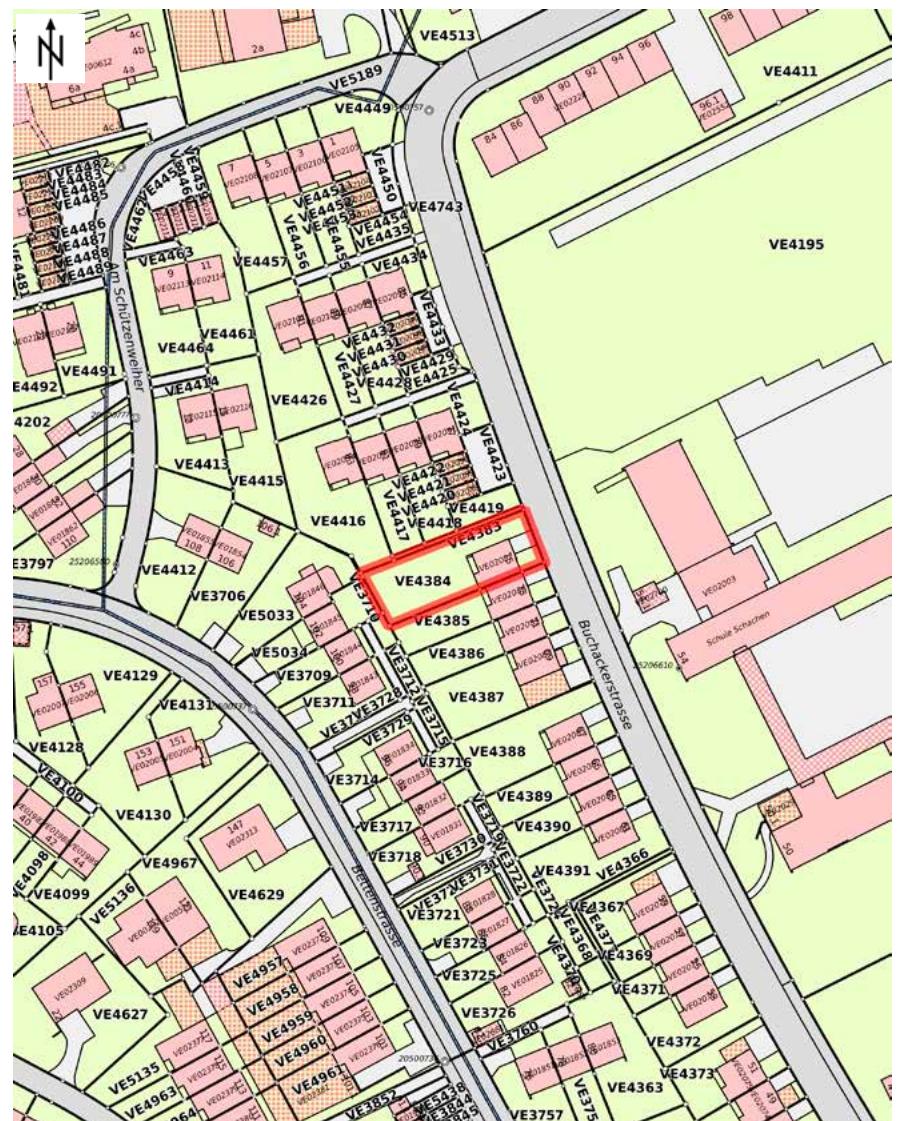


# Lageplan



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	CH307808042016		

Grundstücksbeschreibung			Änderung		
Fläche	Beschreibung		Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m <sup>2</sup>			
4	32	Gesamtfläche			
		Gebäude			
	66	Gebäude Wohnen, Nr. 230VE02087, Buchackerstrasse 75			
		Bodenbedeckung			
	66	Gebäude			
3	49	Gartenanlage			
	17	befestigte Fläche			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Besitzungsverpflichtung	16.11.1962	300	CH2677-0000-0006-37688	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/7 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 2427, Kataster VE4383, EGRID CH570878892065, Winterthur-Veltheim	21.09.1965	170	CH2677-0000-0006-36182	

Grundbuch	Blatt	EGRID		2/4
Winterthur-Veltheim	2428	CH307808042016		

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

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	08.08.1961	183	CH2677-0000-0012-66182	
Last	Grunddienstbarkeit Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 2429, Kataster VE4385, EGRID CH810822207865, Winterthur-Veltheim Blatt 2430, Kataster VE4386, EGRID CH467820089973, Winterthur-Veltheim Blatt 2436, Kataster VE4387; EGRID CH459920780850, Winterthur-Veltheim	21.09.1965	170	CH2677-0000-0016-51867	

Grundbuch	Blatt	EGRID		3/4
Winterthur-Veltheim	2428	CH307808042016		

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Betroffend 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	21.09.1965	170	CH2677-0000-0016-51968	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht und Pflanzungsbeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	05.10.1984	244	CH2677-0000-0016-51766	

# Grundbuchauszug Kat. VE4383

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

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

# Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

**Polizenz-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 m <sup>3</sup>	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 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage: 349 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1963  
Vers.-Nr.: 230-VE02087

Kubatur GV: 535 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 621'122.00

Kataster-Nr.: VE4383  
Grundstück/Garten: 29 m<sup>2</sup>  
Wertquote: 1/7

## Raumaufteilung/Flächen

### Erdgeschoss

Windfang:	3.00 m <sup>2</sup>
DU/WC:	3.00 m <sup>2</sup>
Korridor:	4.80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	30.30 m <sup>2</sup>
Küche:	12.00 m <sup>2</sup>
Sitzplatz:	21.00 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Korridor:	4.80 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	6.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	11.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	17.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	13.20 m <sup>2</sup>
Balkon:	6.00 m <sup>2</sup>

## Untergeschoss

Korridor:	4.80 m <sup>2</sup>
Heizung:	6.00 m <sup>2</sup>
Waschküche:	12.00 m <sup>2</sup>
Weinkeller:	6.00 m <sup>2</sup>
Garage:	24.00 m <sup>2</sup>

1 Aussenparkplatz

**Total Wohnfläche:** 105.10 m<sup>2</sup>  
**Nebenflächen:** 79.80 m<sup>2</sup>  
**Total Nutzfläche:** 184.90 m<sup>2</sup>

**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](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. Bezuglich 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.