

# 5-Zimmer-Einfamilienhaus, einseitig angebaut, sonnige Lage Wintergarten, viel Umschwung, familienfreundliches Wohnquartier an der Weberstrasse 49 in 8400 Winterthur

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.

Das kleine Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> im Herzen der Stadt im Matenbachquartier verfügt über viel Grünfläche sowie einen schönen Wintergarten. Es ist der

perfekte Ort für Individualisten und liegt in nächster Nähe zu Sportanlagen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

## Das Raumprogramm

Im Parterre finden Sie die Wohnküche, das Wohn-/Esszimmer und das Gäste-WC. Im Obergeschoss sind drei geräumige Zimmer sowie das Bad mit Badewanne realisiert worden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, kann somit nur als Stauraum genutzt werden. Im Untergeschoss finden Sie neben den üblichen Kellerräumen ein beheiztes Zimmer mit Lichtsicht, das gut und gerne als Musikzimmer, Hobby- oder Bastelraum genutzt werden kann. Die Garage ist eher bescheiden, bietet aber Platz für Velos, Gerätschaften etc.

## Garten

Der Umschwung ist, für städtische Verhältnisse, sehr gross. Knorrige, alte Bäume, ein kleines Biotop und Grünfläche – die Natur direkt vor dem Haus.

Zwar ist diese Liegenschaft etwas in die Jahre gekommen und braucht eine Verjüngungskur aber sie eignet sich bestens für eine junge Familie mit handwerklichem Können. Einziehen, wohnen und «nah dis na» renovieren und erneuern.

Packen Sie die Gelegenheit. Solche Angebote in der Stadt sind rar. Gerne zeigen wir Ihnen dieses charmante Objekt. Rufen Sie uns an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



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.

Häuser und Wohnungen widerspiegeln, wie sich die Stadt entwickelt hat: Romantische Altstadt Häuser, herrschaftliche Villen mit grosszügigen Parkanlagen, urbane Überbauungen auf ehemaligen Industriearealen, nachhaltig konzipierte Siedlungen in den Quartieren. Trotz des dynamischen Wachstums ist Winterthur eine lebenswerte Stadt. Das beweisen die vielen Grünflächen und alten Baumbestände, die neu erstellten Parkanlagen oder die mehrfach preisgekrönten Plätze.

Winterthur wird von vielen Radwegen mit einer Gesamtlänge von über 200 Kilometern durchzogen. Deshalb wird Winterthur auch als «Velostadt» bezeichnet. Für ihr vorbildlich gestaltetes 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.

## Bildung und Schule

In der Stadt Winterthur besuchen rund 12'170 Kinder und Jugendliche eine der insgesamt 622 Kindergärten- und Schulklassen. Schule ist nicht nur Bildung, sondern auch Lebensraum. Die über 12'000 Kinder sollen sich im Schulumfeld entfalten können und dabei gefördert und begleitet werden. Zum Schulsystem gehören auch zahlreiche ausserschulische und schülergänzende Angebote. Die Schulen in Winterthur sind als freiwillige Tagesschulen oder als Schulen mit Betreuung organisiert.

## Winterthur - die Gartenstadt

Winterthur ist eine Gartenstadt mit langer Tradition. Die topografische Lage – eingebettet in eine Hügellandschaft und umrandet von grossen Wäldern und Landwirtschaftsflächen – ist einmalig. Die Quartiere legen grossen Wert auf Grünflächen, auch die mit viel Liebe gepflegten Pünken sind nicht aus dem Stadtbild wegzudenken. Schon lange wurde Winterthur auch unter dem Label «Gartenstadt Winterthur» präsentiert.

Quelle: [www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)

## Entfernungen:

Kindergarten Mattenbach	110 m
Primarschule Schönengrund	260 m
Primarschule Mattenbach	600 m
Sekundarschule Mattenbach	350 m
Aerztezentrum	300 m
Einkaufen (Migros)	350 m
Hallen- und Freibad Geiselweid	450 m
Sportanlage Deutweg	700 m
Altstadt	1500 m

## Anschlüsse:

Bushaltestelle zum HB Winterthur	850 m
Hauptbahnhof	2100 m

## Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	11 min
· Flughafen:	33 min
· Zürich HB:	38 min

## Steuern 2023:

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



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstück 505 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 132.5 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1953
- gut besonntes Grundstück

## Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- gute Bausubstanz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Fotovoltaikanlage
- z.T. aufgestauter Unterhalt
- Fenster: Holz/Alu Isolierverglasung
- Türen: Holz, z.T. mit Glas
- Treppen: Holz (Keller Beton)
- Sonnenschutz: Alu-Fensterläden, teilweise Holz-Fensterläden
- Heizung: Fernwärme
- Wärmeverteilung: Radiatoren

## Erdgeschoss

- Eingang
- Garderoben-Nische
- Gäste-WC
- Wohnküche
  - Fronten: Echtholz gestemmt
  - Abdeckung: Stein
  - Küchengeräte Standard
- Wohnen/Essen
- Ausgang zum Wintergarten
- Bodenbelag: Parkett
- Treppe zum Obergeschoss
- Abgang in den Keller

## Obergeschoss

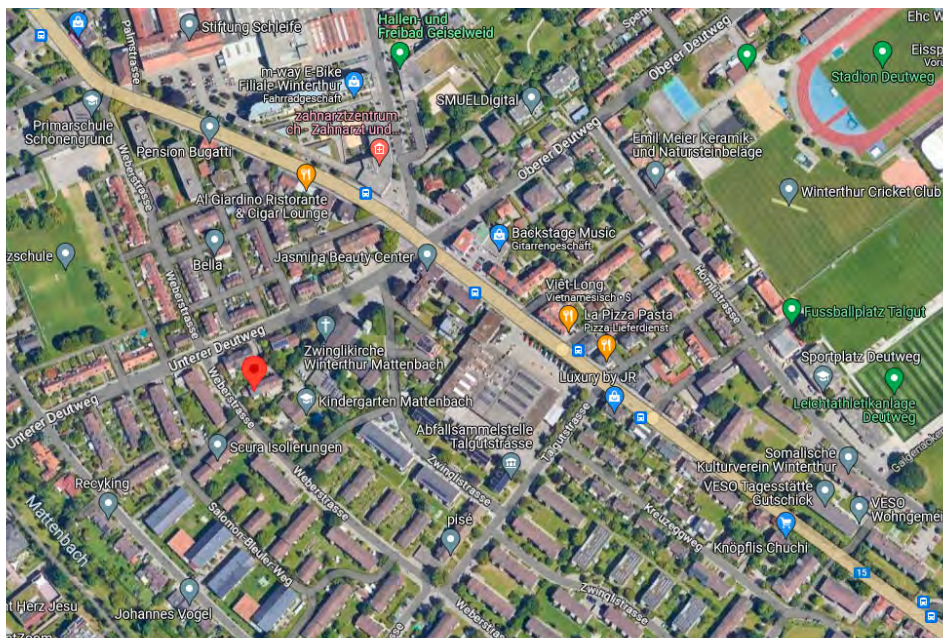
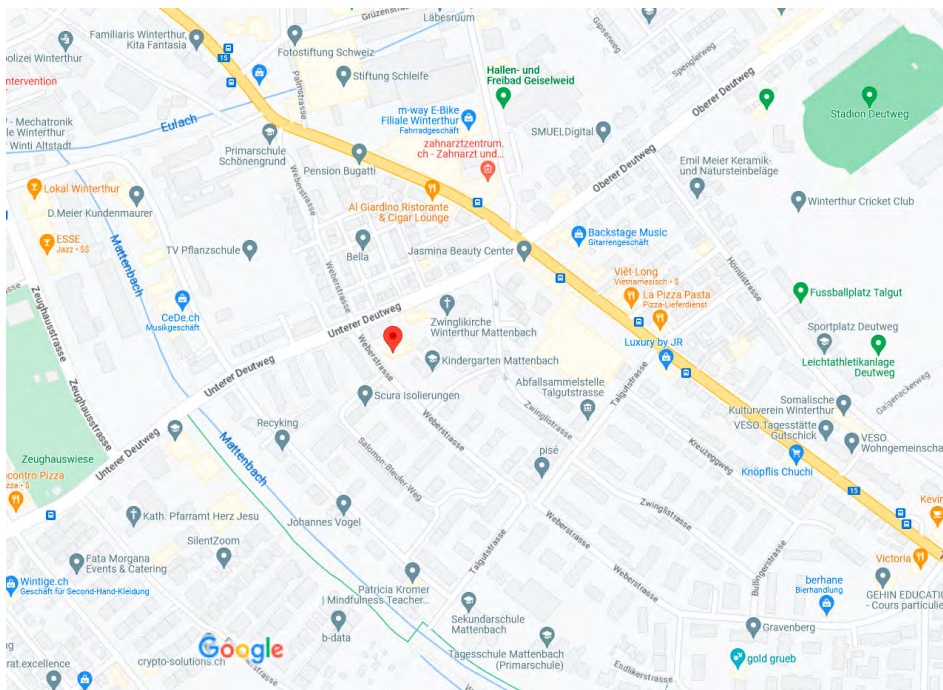
- Flur
- 3 Schlafzimmer
- Bodenbelag: Parkett
- Bad
  - Badewanne
  - WC
  - Lavabo
  - Infrarotsauna

## Estrich

- Boden isoliert
- Kaldach
- keine Stehhöhe

## Untergeschoss

- Vorräum/Waschen
- Vorratsraum
- Schutzraum
- Kellerzimmer (beheizt)
- Ausgang zum Garten



## Grundstück, Gebäude und Lage

### Garage

- Einzelgarage, auch als Veloabstellplatz und für Gerätschaften nutzbar

### Garten

- Wintergarten
- Rabatten
- Rasenfläche
- Biotop
- alte Obstbäume
- Hecke zur Quartierstrasse

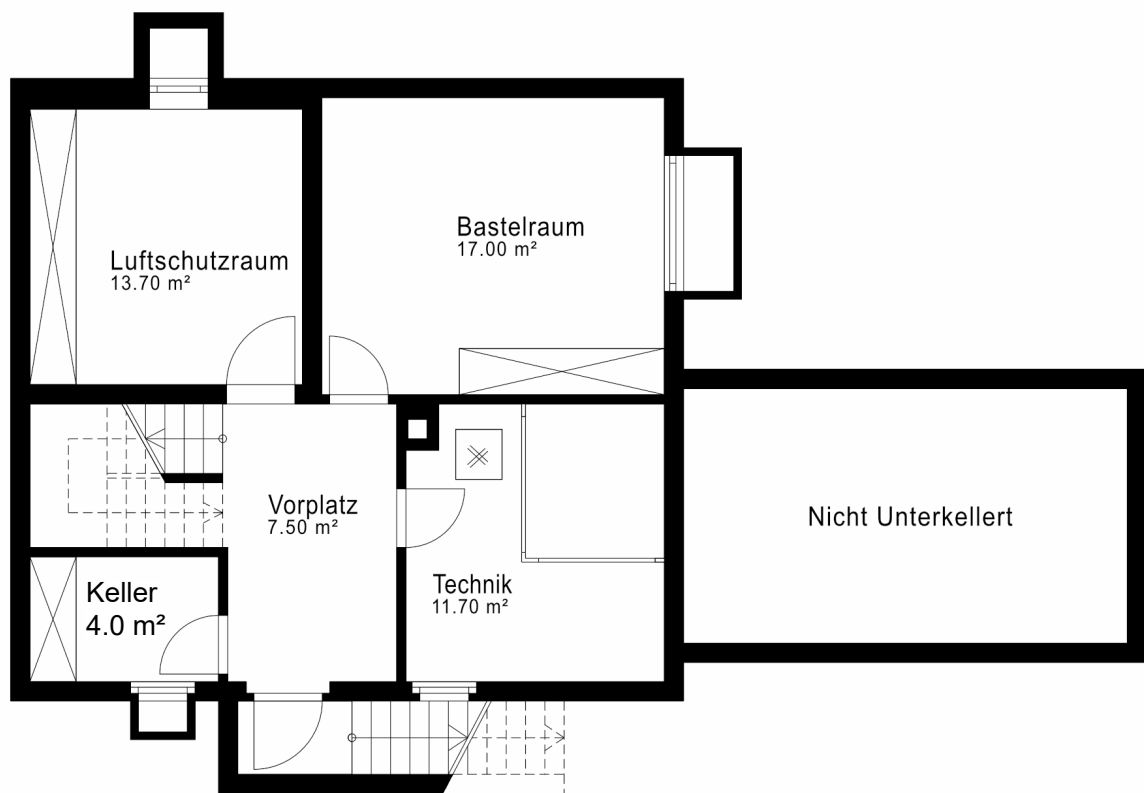


### getätigte Renovierungen

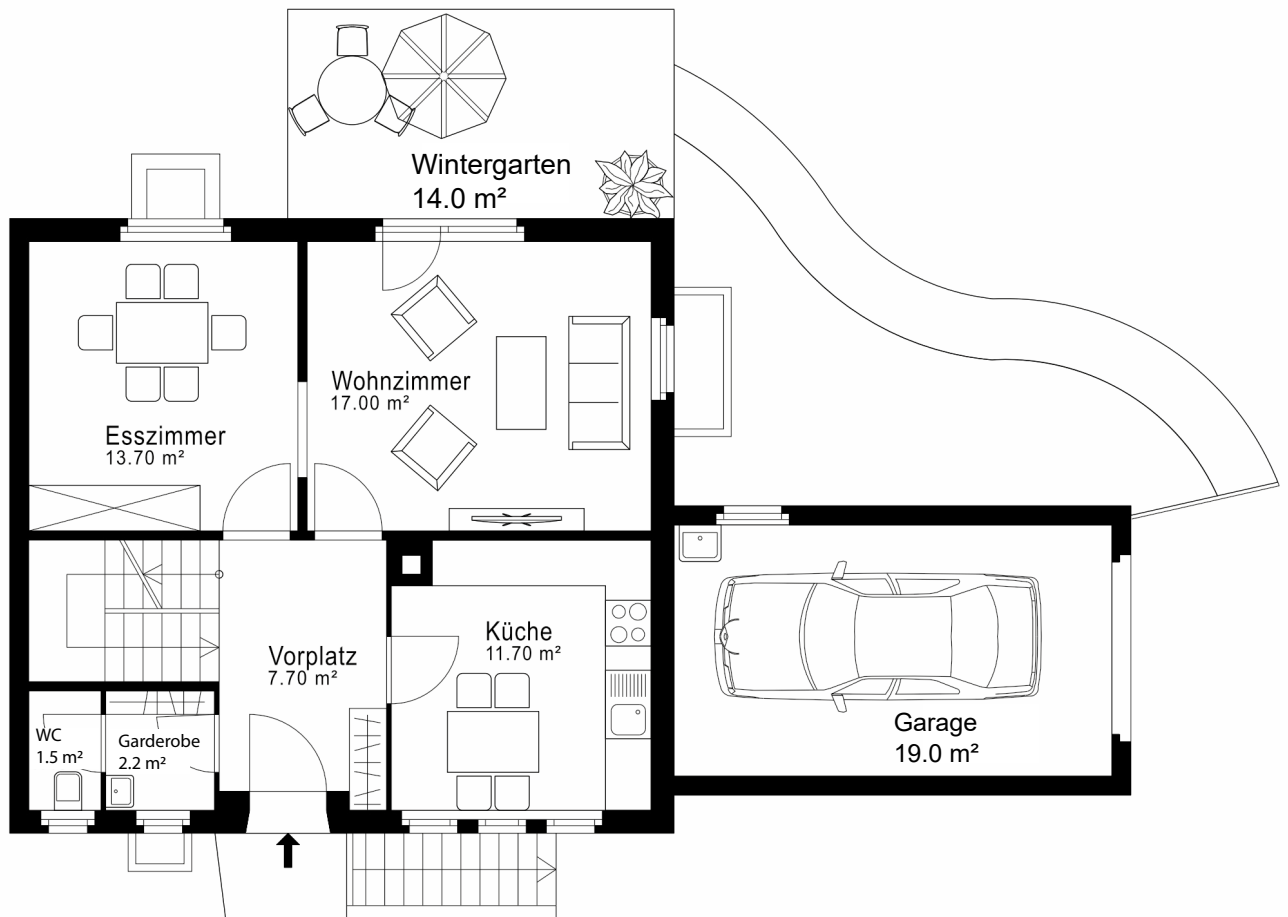
- 1988: Haustür/Windfang
- 1989: Fenster, Holztaferdecken
- 1995: neue Küche
- 1997: Badrenovation inkl. Infrarotsauna
- 1998: Treibhaus
- 1999: Dachsanierung, Regenrinne
- 2003: Wintergarten
- 2009: Anschluss an Fernwärme
- 2011: Photovoltaikanlage 40m<sup>2</sup>, 6800 KW
- 2009 - 2011: Zimmer OG Parkett
- 2009: Garagetor



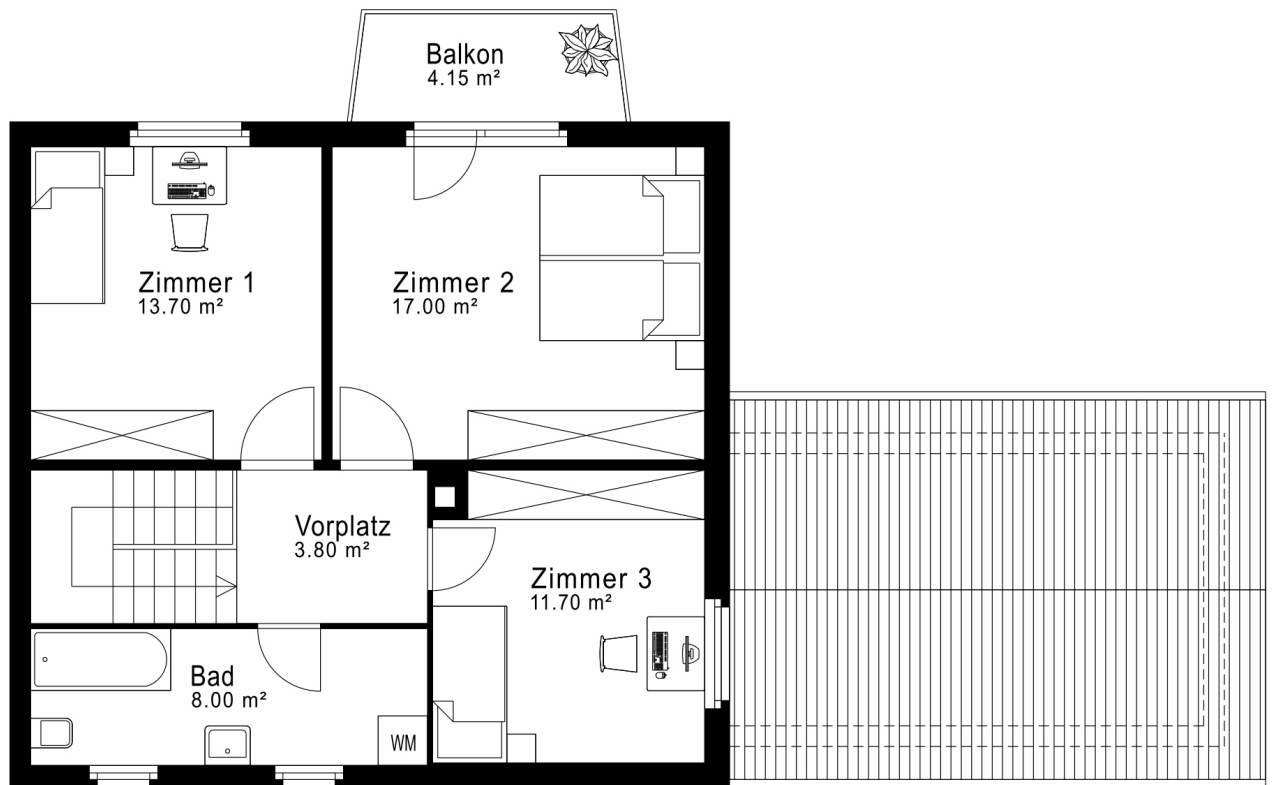
## Grundriss Untergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss

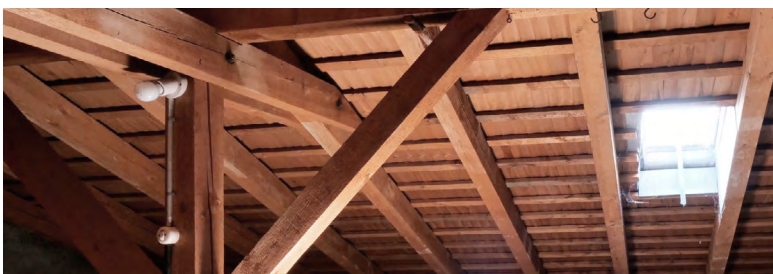


# Impressionen

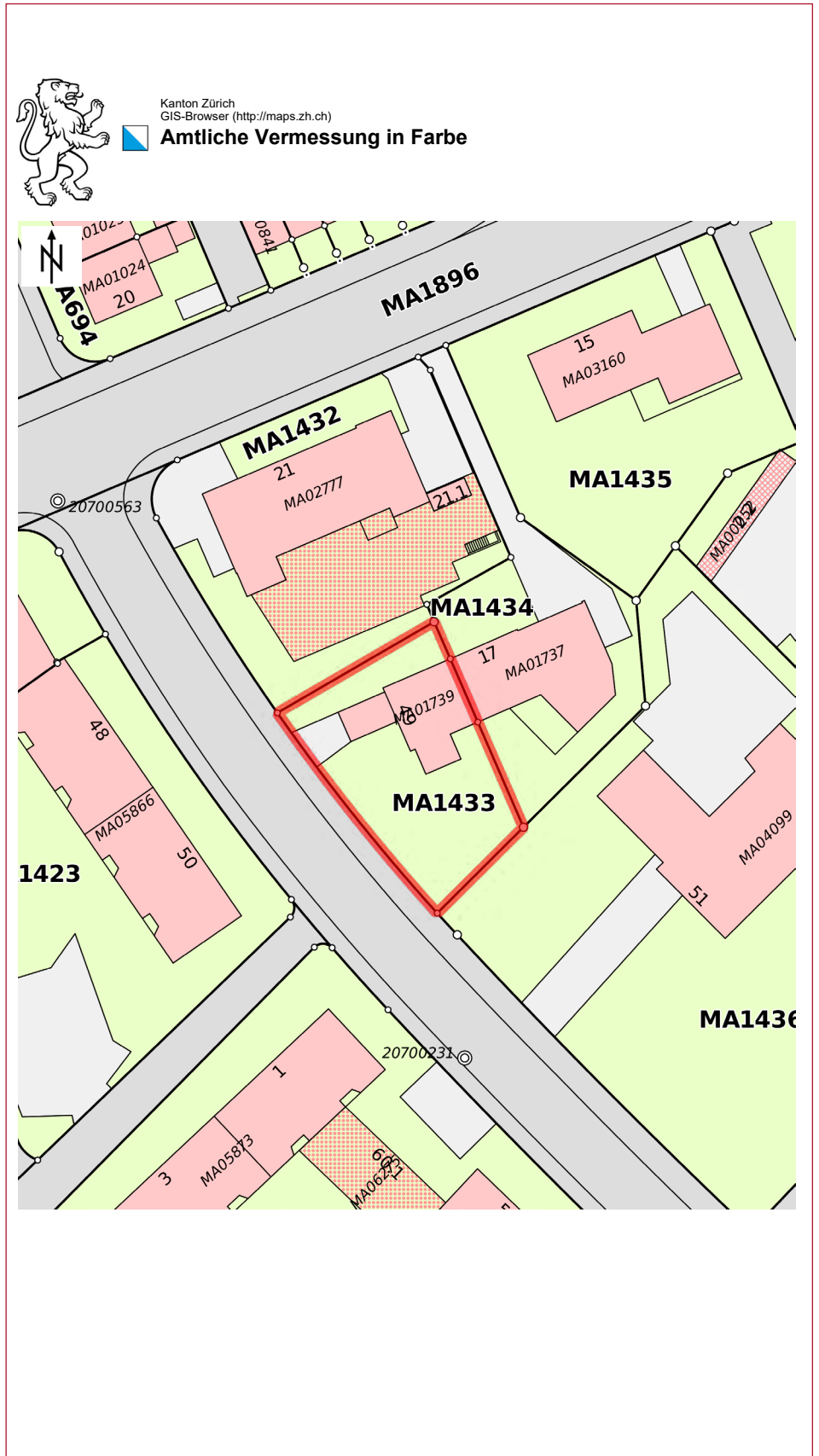




# Impressionen



# Lageplan



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Mattenbach	808	CH570877212017	

## Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster MA1433, Plan 30, Weberstrasse	31.08.2020		Bestandesänderung
	5	05	Gesamtfläche			
	1	07	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 230MA01739, Weberstrasse 49			
	1	07	Bodenbedeckung Gebäude			
	3	74	Gartenanlage			
		24	befestigte Fläche			

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Mattenbach	808	CH570877212017	

## Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht / Nachrückungsrecht	30.04.1987	103	CH5929-0000-0012-45970	1

## Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	27.03.1953	SS GP 34/243	CH5929-0000-0012-46062	
Last	Grunddienstbarkeit Ableitungsrecht zugunsten Blatt 809, Kataster MA1434, EGRID CH727766200860, Winterthur-Mattenbach	05.06.1953	SS GP 34/335	CH5929-0000-0012-46163	
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	17.09.1959	281, SS	CH5929-0000-0012-46264	

## Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

# Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 262'875  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Mattenbach  
**Grundstück-Nr.** 230.MA1433

8. Januar 2023

## Übersicht Versicherungspolice

547'519

✓ Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Mattenbach	230-MA01739	Weberstrasse 49 8400 Winterthur 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1953 Schätzung vom 03.03.2008 Schätzgrund: Revision	607	48'453	547'519

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt:	5 Zimmer-Einfamilienhaus einseitig angebaut
Adresse:	Weberstrasse 49 8400 Winterthur-Mattenbach
Kataster-Nr.:	MA1433
Grundstück:	505 m <sup>2</sup>
Vers.Nr.:	230-MA01739
Baujahr:	1953
Kubatur GV:	607 m <sup>3</sup>
GV-Neuwert CHF:	547'519

**Verkaufspreis/VB CHF 1'250'000.00**

### Raumaufteilung / Flächen

#### Untergeschoss:

Vorplatz (beheizt):	7.5 m <sup>2</sup>
Keller:	4.0 m <sup>2</sup>
Luftschutzraum:	13.7 m <sup>2</sup>
Bastelraum (beheizt):	17.0 m <sup>2</sup>
Technik:	11.7 m <sup>2</sup>

#### Wohngeschoss

Eingang/Vorplatz:	7.7 m <sup>2</sup>
Garderobe:	2.2 m <sup>2</sup>
Küche:	11.7 m <sup>2</sup>
Esszimmer:	13.7 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	17.0 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	1.5 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorplatz:	3.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	13.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	17.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	11.7 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	8.0 m <sup>2</sup>
Balkon:	4.2 m <sup>2</sup>
Doppelgarage:	19.0 m <sup>2</sup>
Terrasse/Wintergarten:	14.0 m <sup>2</sup>

<b>Total Wohnfläche:</b>	<b>132.5 m<sup>2</sup></b>
Nebenflächen:	66.6 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>199.1 m<sup>2</sup></b>



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 1'250'000.00**

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, 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. Das Objekt 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. Fotos: zvg

## **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.