

Verkaufsdokumentation



4 ½ - 5 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
grosser Balkon, eigene Waschküche, Kellerraum und Tiefgaragenplatz

8408 Winterthur, Haltenrebenstrasse 41 an sonniger Lage mit unverbaubarer
Aussicht

Steckbrief / Beschrieb

Objekt	5 ½-Zimmer Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus im 2. OG an sonniger Lage mit optimaler Süd-West-Ausrichtung, unverbaubare Aussicht, grosser Balkon als Wintergarten nutzbar, eigener Waschraum.
Baujahr	2004
Wohnfläche	154.6 m ² Nettowohnfläche.
Konstruktionsart	Gute, massive Bauweise mit Aussenisolation, Flachdach, Wohnkomfort-Lüftungsanlage. Soweit ersichtlich sind die Konstruktionen intakt. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand.
Decken	Weissputz gestrichen.
Innenwände	Abriebwände gestrichen, keramische Platten in den Nasszellen – darüber Abrieb gestrichen.
Räumlichkeiten	<p>Ansprechende Zimmergrössen, 2 Nasszellen, Balkon 21.6 m² gedeckt und verglast (Schiebeelemente), zusätzlich mit Sonnenstoren.</p> <p>Durch einfache bauliche Massnahmen kann aus der 4 ½ Zimmer-Wohnung – durch Reduktion des Wohn- und Essbereichs – ein zusätzliches Zimmer (13.2 m²) abgetrennt und damit die ursprünglich geplante 5 ½ Zimmer-Wohnung erstellt werden. Die verbleibende Fläche für Wohnen und Essen von 50.7 m² ist immer noch äusserst grosszügig.</p> <p>Untergeschoss: Gang/Vorplatz, Lift, Kellerraum 8.7 m², eigener Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschine von V-Zug Adora L und Tumbler von V-Zug Adora TS, Kunststofftrog, Leinentrocknung. Wohnungserschliessung über Treppenhaus oder Liftanlage. Zugang zu Tiefgaragenplatz Nr. 58, Velo- und Kinderwagenraum, vorgelagerte Besucherparkplätze.</p>
Ausbau	Guter Ausbaustandard. Die Wohnung ist sehr gepflegt, das Raumkonzept funktional und praktisch. Das Wohnen fokussiert sich vor allem auf die Süd- und Westseite des Hauses.
Einteilung	Entrée, Korridor, Zimmer 16.8 m ² , Dusche/WC, Reduit, Korridor, Putzraum, Zimmer 17.7 m ² , Zimmer 13.1 m ² , Wohnen/Essen 63.9 m ² mit Ausgang auf Balkon, Küche 9.4 m ² . Nettowohnnutzfläche ca.: 154.6m²
Küche	Offene Küche mit Kunstharzfronten belegt, Abdeckung in Naturstein, Rückwand mit Spiegelglas, Chromstahlbecken, 4-Zonen- Glaskeramikkochfeld, Dampfabzugshutte V-Zug, hochliegender Backofen V-Zug Combair S darüber Mikrowellengerät V-Zug Mivell SLI, Kühlschrank V-Zug.

Bad/WC	DU/WC mit Standardausbauten, Duschwanne, Wandklosett, Lavabo, Spiegelschrank. Bad/WC mit Standardausbauten, Duschwanne, Wandklosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank. Beide Nasszellen mit Fenster.
Bodenbeläge	Keramische Plattenbeläge in der ganzen Wohnung.
Fenster/Wetterschutz	Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, Lamellenstoren.
Türen	Glatte Zimmertüren auf Stahlzargen.
Zustand/Unterhalt	Die Wohnung ist in einem guten Zustand, geringe Gebrauchsnutzung. Durch Pinselrenovation kann die Wohnung wieder in einen einwandfreien Zustand gebracht werden.
Haustechnik	Standard Elektro-Installationen, FI-Absicherung, Gegensprechanlage, elektrischer Hauseingangstüröffner, Bodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Steckdosen und Licht auf Balkon, Wasserentkalkungsanlage mit Salz.
Heizung	Gemeinsame Heizzentrale mit Abwasser-Pumpen-Heizung kombiniert mit Heizöl (Heizung und Warmwasser), Wärmeverteilung über Bodenheizung.
Lift	8-Personenlift, Schindler Aufzug.
Umgebung	Spielplatz neben dem Haus, Zufahrt zur Tiefgarage.
Gebäudezustand	Soweit ersichtlich sind die Konstruktionen über dem Erdreich intakt.
Erneuerungsfond	CHF 12'167.00 per 31.12.2018 (eigener Anteil) Es existiert kein Mietverhältnis.

Lage / Informationen

Die Wohnung ist Bestandteil einer grösseren Terrassenhaussiedlung und liegt am Stadtrand von Winterthur-Wülflingen. Der Stadtbus ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Kindergarten und Schule befinden sich in Wülflingen.

Die Stadt Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und liegt geographisch sehr günstig zu den umliegenden Wirtschaftsräumen Zürich / Schaffhausen / Frauenfeld / Wil / St. Gallen. Die verkehrsmässige Anbindung ist optimal: S-Bahn / SBB / Busnetz / Autobahn.



Fotos



Küche



Küche



Bad/WC



Balkon verglast



Eingangsbereich



Essbereich



Wohn- und Essbereich



Zimmer 1



Wohnbereich

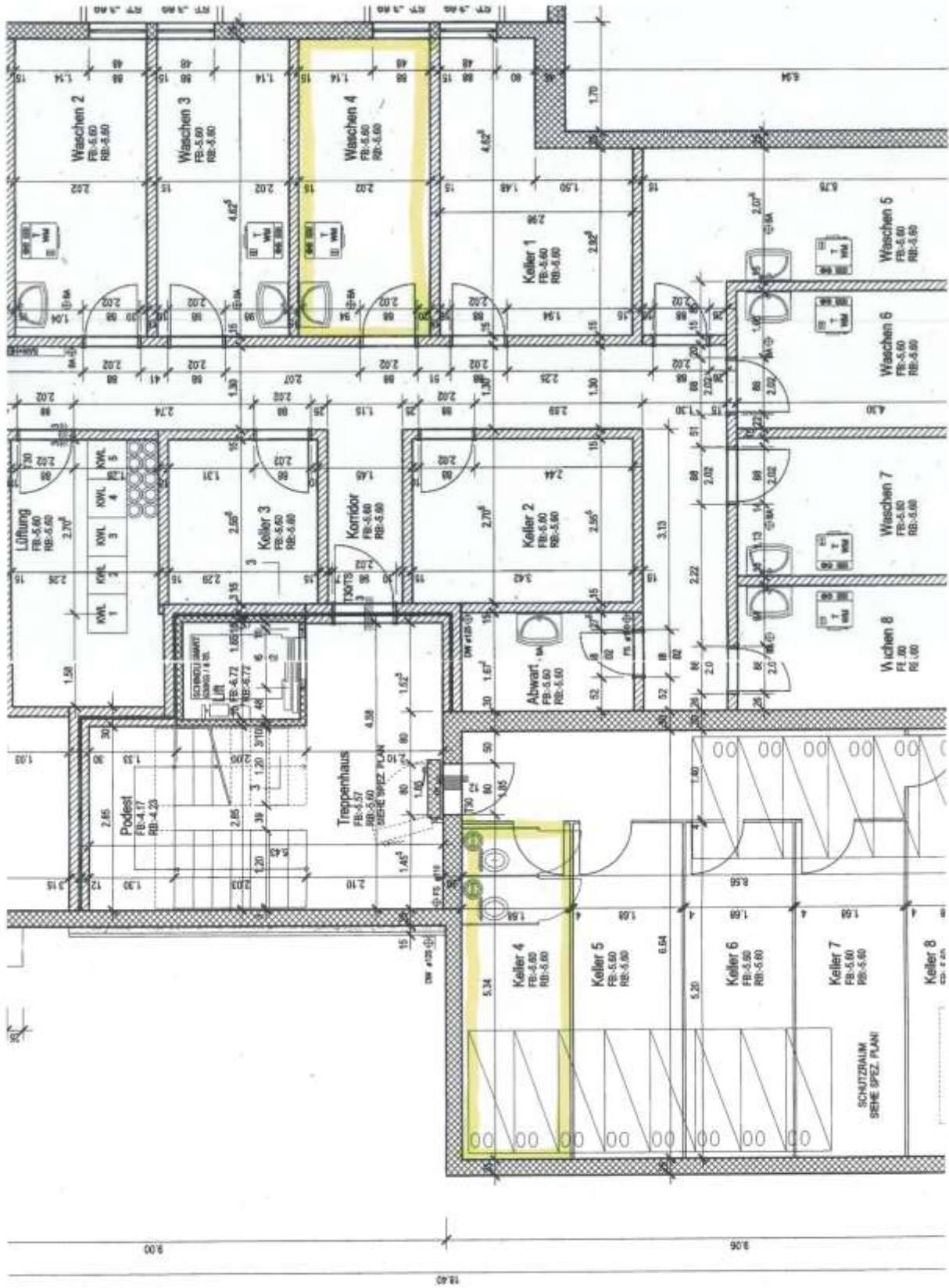


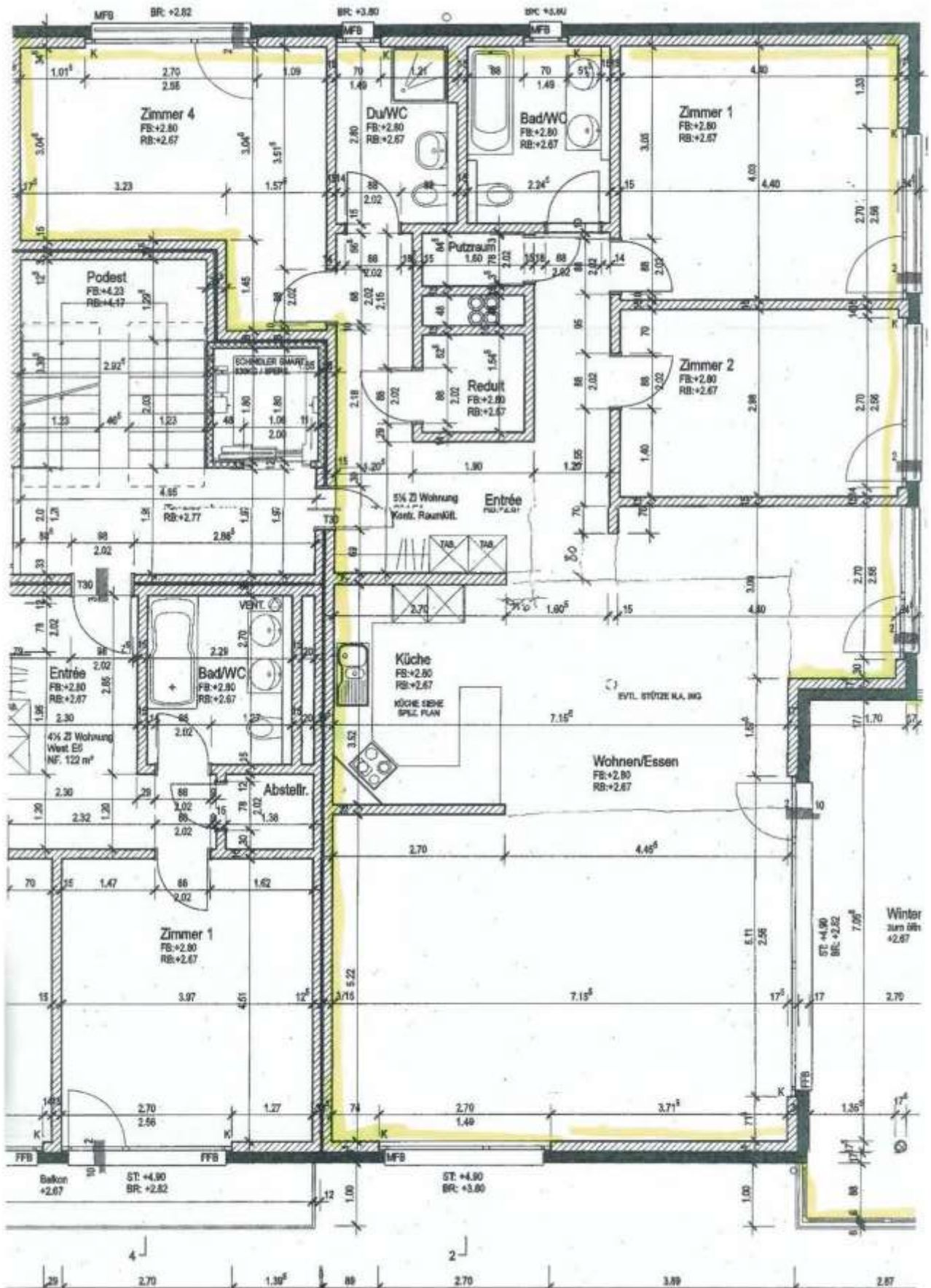
Waschküche



Dusche/WC

Grundrisspläne





Versicherungsnachweis Kantonale Gebäudeversicherung (Unterniveaugarage)



SICHERN & VERSICHERN

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

Zürich, 18.01.2019

Gemeinde / Quartier Winterthur-Wülflingen
Gebäude Nr. 02563
Gebäudeadresse Haltenrebenstrasse 37 bei 37
8408 Winterthur

Gebäude-Zweck Unterniveaugarage
Erstellungsjahr 2004
Volumen total m3 7220
Kataster Nr. WU6658

Schätzung vom 13.12.2006
Schätzungsgrund Neubau

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergein.
Haltenrebenstr. 33-43, 8408 Winterthur

Versicherungs-Nachweis gültig ab 01.01.2019

Versicherungssumme gerundet CHF		2'163'900
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		692.45
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

Versicherungsnachweis Kantonale Gebäudeversicherung (Wohnhaus)

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Zürich, 18.01.2019

Gemeinde / Quartier Winterthur-Wülflingen
Gebäude Nr. 02561
Gebäudeadresse Haltenrebenstrasse 41
8408 Winterthur

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 2004
Volumen total m3 5720
Kataster Nr. WU6658

Schätzung vom 13.12.2006
Schätzungsgrund Neubau

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergeb.
Haltenrebenstr. 33-43, 8408 Winterthur

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2019

Versicherungssumme gerundet CHF		3'365'400
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		1'076.95
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen	
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)		
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

Grundbuchauszug

EINGANG
14. Juni 2019
ZL
WINTERTHUR

A U S Z U G
aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstücksbeschreibung

Stadtquartier Wülflingen-Winterthur

1.

Grundbuch Blatt 3564, Stockwerkeigentum, EGRID CH635077258170, Haltenrebenstrasse 41

196 / 10000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3496, Kataster WU6658, EGRID CH867720084716, Wülflingen-Winterthur mit Sonderrecht an der Wohnung im 2. Obergeschoss Süd, Wohnhaus E, mit Waschraum Nr. 4 und Keller Nr. 4 im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen beige bemalt und mit Nr. E4 bezeichnet,

laut Begründungserklärung Bel. 433/2004 und Aufteilungsplänen, Planakten Nr. 513

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
dat. 22.11.2004, Beleg HB 433, EREID CH5883-0000-0015-50766
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
dat. 22.11.2004, Beleg HB 434, EREID CH5883-0000-0015-50867

Keine Vormerkung und Dienstbarkeit eingetragen

- 1 -

EINGANG

14. Juni 2019

ZL
WINTERTHUR

Gesamtpfandrecht lastend auf Grundbuch Blättern 3564 und 3636 gemäss Ziffern 1. und 2.

CHF 130'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 23.03.2006, Beleg 152,
1. Pfandstelle
Maximalzinsfuss 10 %

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 3496, Liegenschaft, Kataster WU6658, EGRID CH867720084716, Haltenrebenstrasse

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster WU6658, EGRID CH867720084716, Haltenrebenstrasse, Plan 18 8741 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 23802563, Haltenrebenstrasse 37.1	
- Nebengebäude, Nr. n.n.	4 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802560, Haltenrebenstrasse 43	388 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802561, Haltenrebenstrasse 41	388 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802562, Haltenrebenstrasse 39	389 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802559, Haltenrebenstrasse 33	355 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802558, Haltenrebenstrasse 35	353 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23802557, Haltenrebenstrasse 37	350 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	2227 m ²
- Strasse, Weg	133 m ²
- Gartenanlage	4642 m ²
- geschlossener Wald	654 m ²
- befestigte Fläche	1085 m ²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Durch dieses Grundstück fliessen zwei eingedolte öffentliche Gewässer,
Nr. 101, Mut. 1781
EREID CH5883-0000-0015-85370
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
zg der Stadtgemeinde Winterthur:
 1. Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers bzgl. die im Baulinienbereich gelegenen bewilligten Stützmauern
 2. Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers bzgl. die im Baulinienbereich gelegenen bewilligten Stützmauern
 3. Zweckbestimmungs- und Unterhaltsrevers für Kinderspielplatz
dat. 12.11.2004, Beleg 426, EREID CH5883-0000-0015-85471

EINGANG

14. Juni 2019

ZL
WINTERTHUR

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
dat. 22.11.2004, Beleg 433, EREID CH5883-0000-0015-85774
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Benutzungs- und Verwaltungsreglement
dat. 22.11.2004, Beleg 434, EREID CH5883-0000-0015-85875
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
zg der Stadtgemeinde Winterthur: Gemeinschaftswerk i.S. von § 226 ff.
PBG, Anschlusspflicht Wärmegewinnungsanlage, gemäss Vereinbarung
vom 7.3./21.4.2005
dat. 02.06.2005, Beleg 198, EREID CH5883-0000-0015-85572
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Duldung von Bereinigungs Mutationen im Sinne von § 162 Abs. 2 PBG im
Zusammenhang mit dem Quartierplan Maierenried
dat. 14.10.2005, Beleg 381, EREID CH5883-0000-0015-85673

Keine Vormerkung eingetragen

Dienstbarkeiten

- a) Last: Baurecht für eine Entwässerungssole mit 3 Kontrollschächten und
Zugangsrecht zugunsten Kanton Zürich, dat. 07.06.1967, SP 1387
- b) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Autoabstellplatz, dat.
22.11.2004, SP 2511, Änderung dat. 28.03.2006, Beleg 177, 28.03.2007,
Beleg 83
- c) Last: Fusswegrecht für die Öffentlichkeit (V16) zugunsten der Stadtge-
meinde Winterthur, dat. 14.10.2005, SP 2552
- d) Last: Fusswegrecht für die Öffentlichkeit (V17 / V18) zugunsten der Stadt-
gemeinde Winterthur, dat. 14.10.2005, SP 2553
- e) Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitungen (M11) zugunsten der
Stadtgemeinde Winterthur, dat. 14.10.2005, SP 2564
- f) Last: Durchleitungsrecht für Schmutzwasserleitung (S8) zugunsten Stadt-
gemeinde Winterthur, dat. 14.10.2005, SP 2566
- g) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Disporaum, dat. 21.03.2006,
SP 2594
- h) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Aussenabstellraum, dat.
26.09.2006, SP 2666, Änderung dat. 28.03.2007, Beleg 83
- i) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Aussenabstellraum, dat.
27.09.2006, SP 2667, Änderung dat. 28.03.2007, Beleg 83
- j) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Disporaum, dat. 28.09.2006,
SP 2668, Änderung dat. 28.03.2007, Beleg 83

EINGANG

14. Juni 2019

ZL

WINTERTHUR

- k) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht am Disporaum im Erdgeschoss des Hauses A, dat. 23.11.2006, SP 2674, Änderung dat. 28.03.2007, Beleg 83
- l) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenabstellraum im Untergeschoss des Hauses A, dat. 29.11.2006, SP 2675, Änderung dat. 28.03.2007, Beleg 83
- m) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Disporaum im UG Haus F, zugunsten SP
2712, Änderung dat. 04.07.2007, Beleg 257
- n) Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Disporaum im UG Haus E, zugunsten SP 2721,
Änderung, dat. 26.03.2010, Beleg 145
- o) Last: Übertragbares Recht auf Zutritt, Fortbestand und den Betrieb der zentralen Wärmeerzeugungsanlagen mit Nebenleistungspflicht zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur, dat. 01.03.2018, SP 3052

Kein Grundpfandrecht eingetragen**2.**

Grundbuch Blatt 3636, Miteigentumsanteil, EGRID CH672577985039,

1 / 67 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3578, EGRID CH857250772568, Wulfingen-Winterthur

Anmerkungandere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
dat. 22.11.2004, Beleg 435, EREID CH5883-0000-0015-55165**Vormerkung**Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer, dat.
22.11.2004, Beleg 433**Keine Dienstbarkeit eingetragen****Gesamtpfandrecht gemäss Ziffer 1.**

EINGANG

14. Juni 2019

ZL

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 3578, Stockwerkeigentum, EGRID CH857250772568,

975 / 10000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3496, Kataster WU6658, EGRID CH867720084716, Wülflingen-Winterthur mit Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss, im Aufteilungsplan rot bemalt.

laut Begründungserklärung Bel. 433/2004 und Aufteilungsplänen, Planakten Nr. 513

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
dat. 22.11.2004, Beleg HB 433, EREID CH5883-0000-0015-50766
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
dat. 22.11.2004, Beleg HB 434, EREID CH5883-0000-0015-50867

Keine Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte eingetragen

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
05.02.2019, 15.45 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR

A19-000616
Auszug 2019/194

Gebühr Fr. 75.00

Felix Winter, Grundbuchsekretär

Coll: gn / *fw*

Verhandlungspreis

CHF 935'000.00

(Schätzungsgutachten vorhanden)

Angebote unter Beilage einer Finanzierungszusicherung nimmt die Hux AG, Chesslerstrasse 12, 8477 Oberstammheim, bis zum **24.**

September 2019 gerne entgegen.



Dr. iur. Thomas Hux
052 368 77 77

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit Herrn Thomas Hux auf.

052 368 77 77 / info@hux.ch

Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen.