Verkaufsdokumentation



8409 Winterthur-Hegi, Wuhrweg 6

Freistehendes 6 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit angebauten zwei Garagenboxen in ruhigem Wohnquartier, Baujahr 2006; 194 m^2 Hauptnutzfläche sowie grosszügige Nebennutzflächen; Wärmepumpe mit Bodenheizung, Cheminée, gedeckter Gartensitzplatz und Balkon; gute Anbindung an den öffentlichen und den privaten Verkehr, Schulen und Einkauf in Gehdistanz; 611 m^2 Grundstückfläche.

Hux AG
Dr. iur. Thomas Hux
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen
Telefon: 052 368 77 77
thomas.hux@hux.ch

6 ½-Zimmer Einfamilienhaus (freistehend) an bevorzugter Lage; gepflegter Allgemeinzustand mit punktuellem Auffrischungsbedarf (insbesondere Malerarbeiten); zweckmässige, den heutigen Verhältnissen entsprechende Raumaufteilung mit grosszügigen Zimmergrössen.

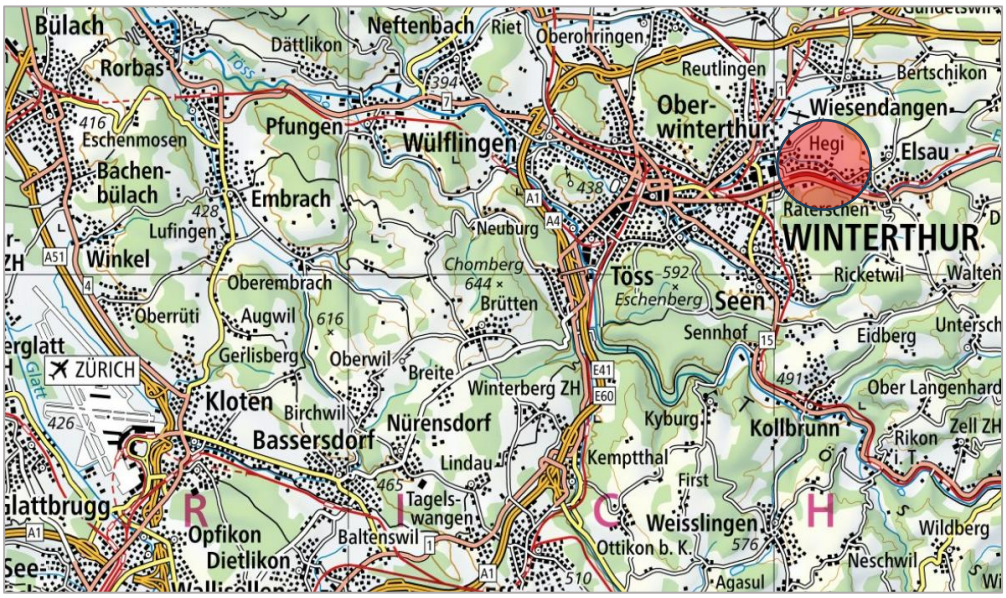
Verkaufsrichtpreis (gem. Schätzungsgutachten ZKB): CHF 2’300'000.00

Objektdaten

Kat.-Nr.	OB16502
Gebäude Vers.-Nr.	OB4283
Grundstückfläche	611 m^2
Baujahr	2006
Hauptnutzfläche	194 m^2
Nebennutzflächen	vollunterkellert, ganzer Dachboden, Doppelgarage
Gebäudevolumen GVZ	1’094 m^3
Versicherungssumme GVZ	CHF 986’830.00
Nutzungsmix	Reines Wohnhaus, angebaute Doppelgarage
Untergeschoss	ca. 92.8 m^2
Erdgeschoss	ca. 100.8 m^2
Obergeschoss	ca. 93 m^2
Estrich (in Dachschräge über Aufzugstreppe)	70 m^2 (mit Dachschräge; teilweise Stehhöhe)
Heizung	Luft-Wärmepumpe; Wärmeverteilung über Bodenheizung
Zone	Wohnzone W2/2.0
Ausnützung/Baumassenziffer	2.00m^3/m^2 der anrechenbaren Grundstückfläche
Altlasten / Denkmalschutz / Naturgefahren	keine Einträge

Makrolage / Winterthur

Winterthur als sechstgrösste Stadt der Schweiz ist Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration. Von Winterthur aus können innerhalb einer halben Stunde über 1'300'000 Einwohner und fast eine Million Beschäftigte erreicht werden.



Die Stadt Winterthur verfügt über hervorragende Infrastrukturen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch in kultureller Hinsicht lässt Winterthur kaum Wünsche offen.

Winterthur liegt strategisch günstig zwischen Zürich und der Ostschweiz, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und den privaten Fern- und Nahverkehr. Der Bahnhof Hegi-Winterthur liegt 1,2 km entfernt und ist zu Fuss in 14 Minuten erreichbar.

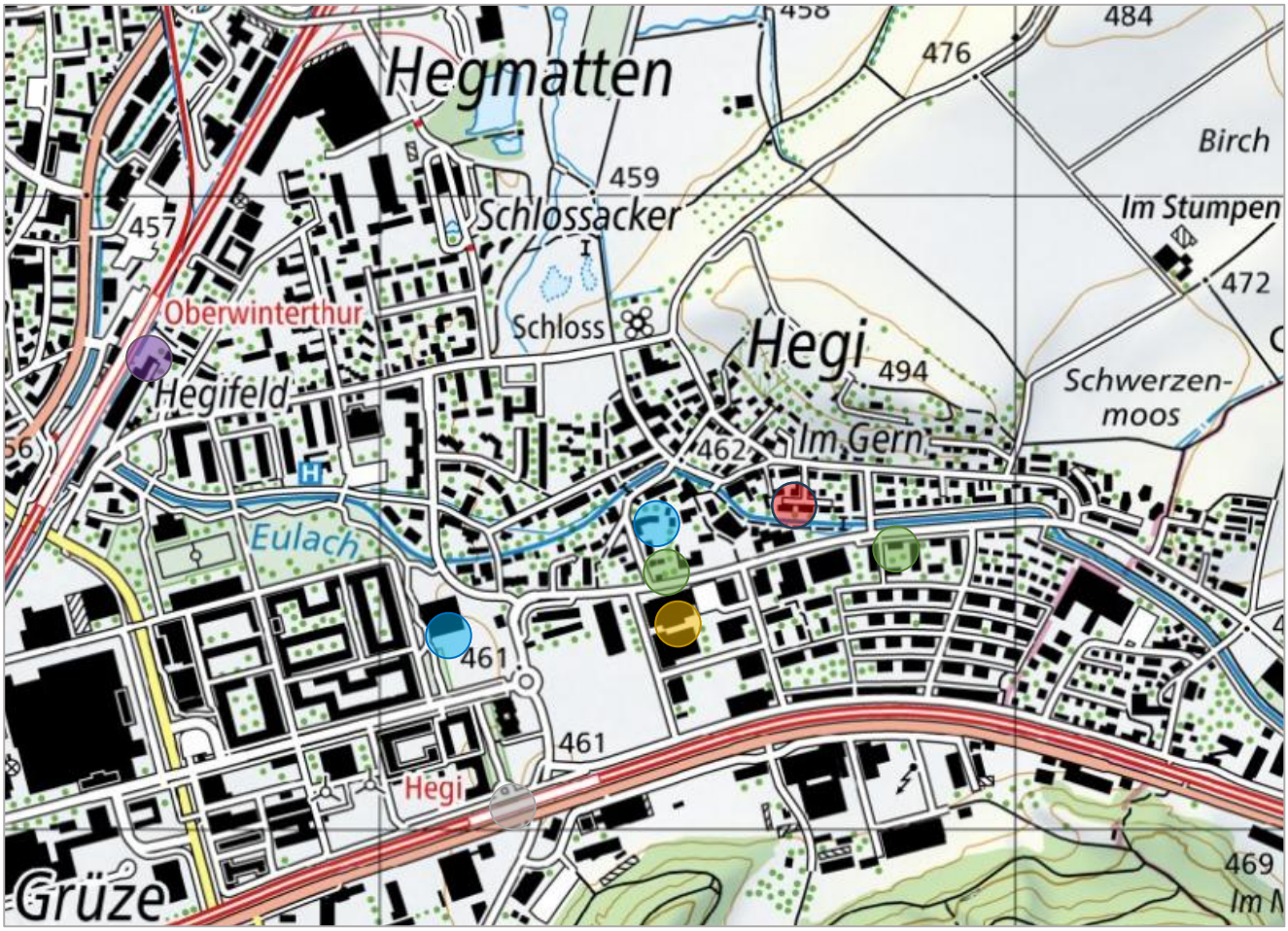
Winterthur bietet allgemein eine hohe Standortqualität mit starker Infrastruktur, exzellenten Bildungseinrichtungen und hoher Lebensqualität.

Zahlen und Fakten Stadtgemeinde Winterthur

Einwohnerzahl	122’758 (per 31.12.2025)
Fläche	68,07 km^2
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahn- und Stadtbusnetz 300 m bis zur nächsten Bushaltestelle
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss), 8 Fahrminuten bis Anschluss Oberwinterthur

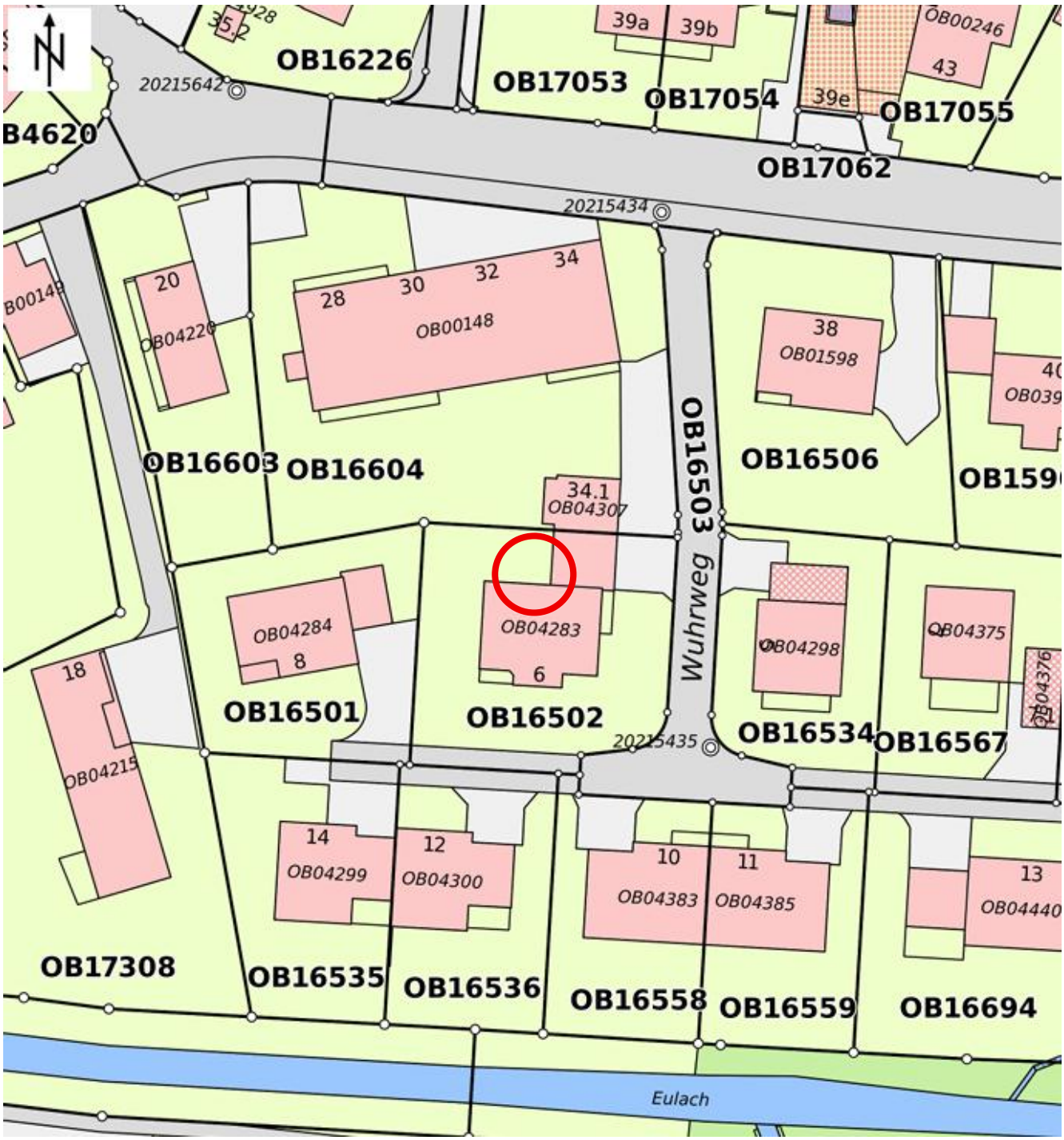
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich am Wuhrweg (Sackgasse ohne Durchgangsverkehr). Die Lage ist dementsprechend ruhig und sonnig. Die Hauptwohnseite ist gegen Süden ausgerichtet.
Kindergarten, Schulen (Primar- und Sekundarschule) sowie Einkaufsmöglichkeiten liegen allesamt in Gehdistanz.
Die nächstgelegene Bushaltestelle (Buslinie zum Hauptbahnhof Winterthur) befindet sich an der Rümikerstrasse, wohin es zu Fuss nur 300 m oder knapp 5 Minuten sind. Die Distanz zum Bahnhof Hegi beträgt 1,2 km. Der Autobahnanschluss Oberwinterthur liegt in staufreier Entfernung von 4,2 km.



Verkaufsobjekt
Einkauf
Bahnhof Hegi
Bahnhof Oberwinterthur
Schulen bzw. Kindergarten
Bushaltestellen

Situation Grundstück



Das ebene 611 m^2 umfassende Grundstück OB16502 befindet sich im Stadtquartier Hegi, rund 360 m südöstlich des Schhlosses Hegi. Es zeichnet sich durch besonders ruhige und doch zentrale Lagequalität aus.

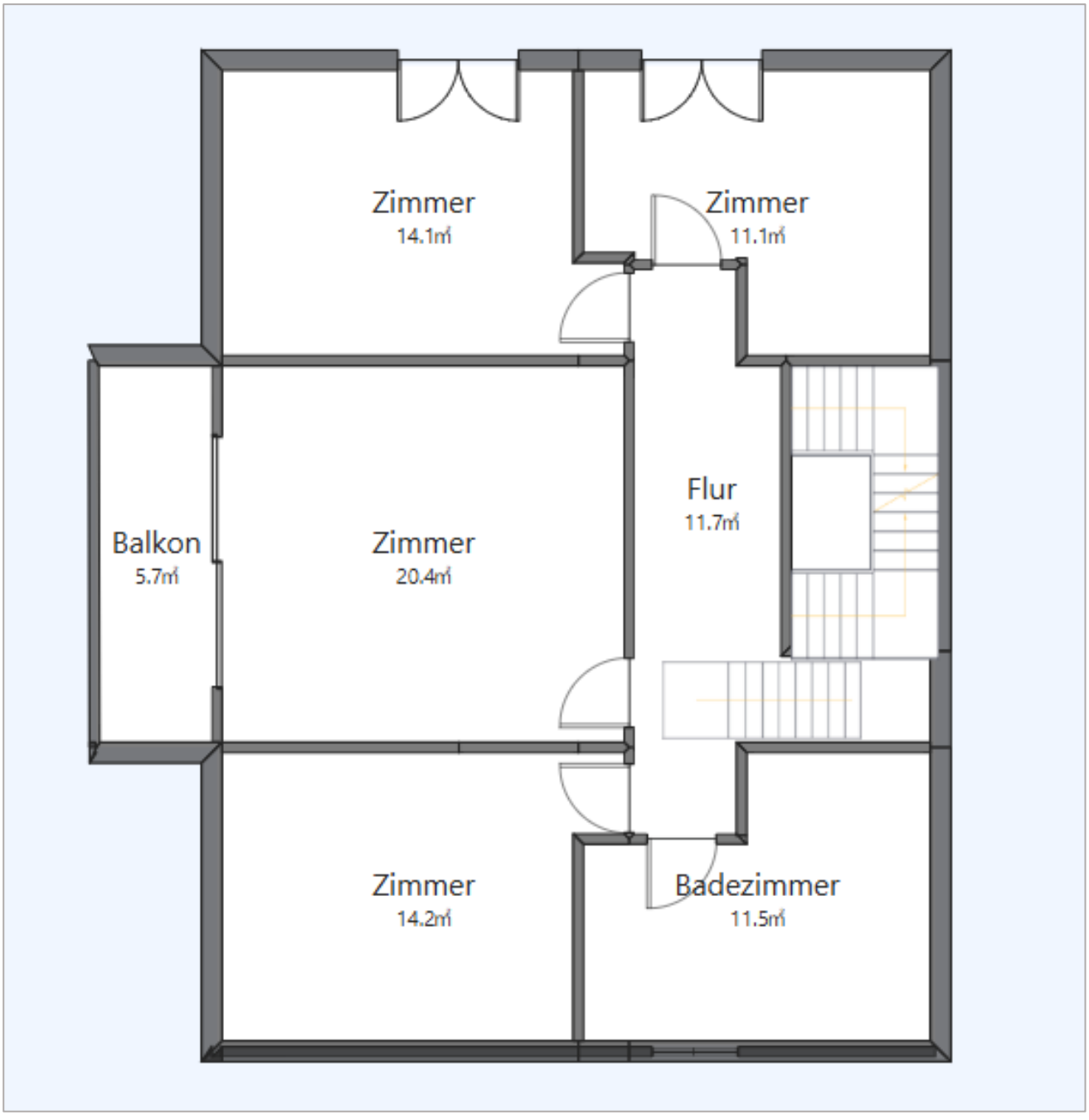
Grundrisse / Zustand

Die zu verkaufende Liegenschaft befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Es sind – abgesehen von kosmetischen Arbeiten (Malerarbeiten) – keine dringenden Renovationsarbeiten notwendig. Das Raumkonzept ist zweckmässig und entspricht den heutigen Standards und Bedürfnissen.

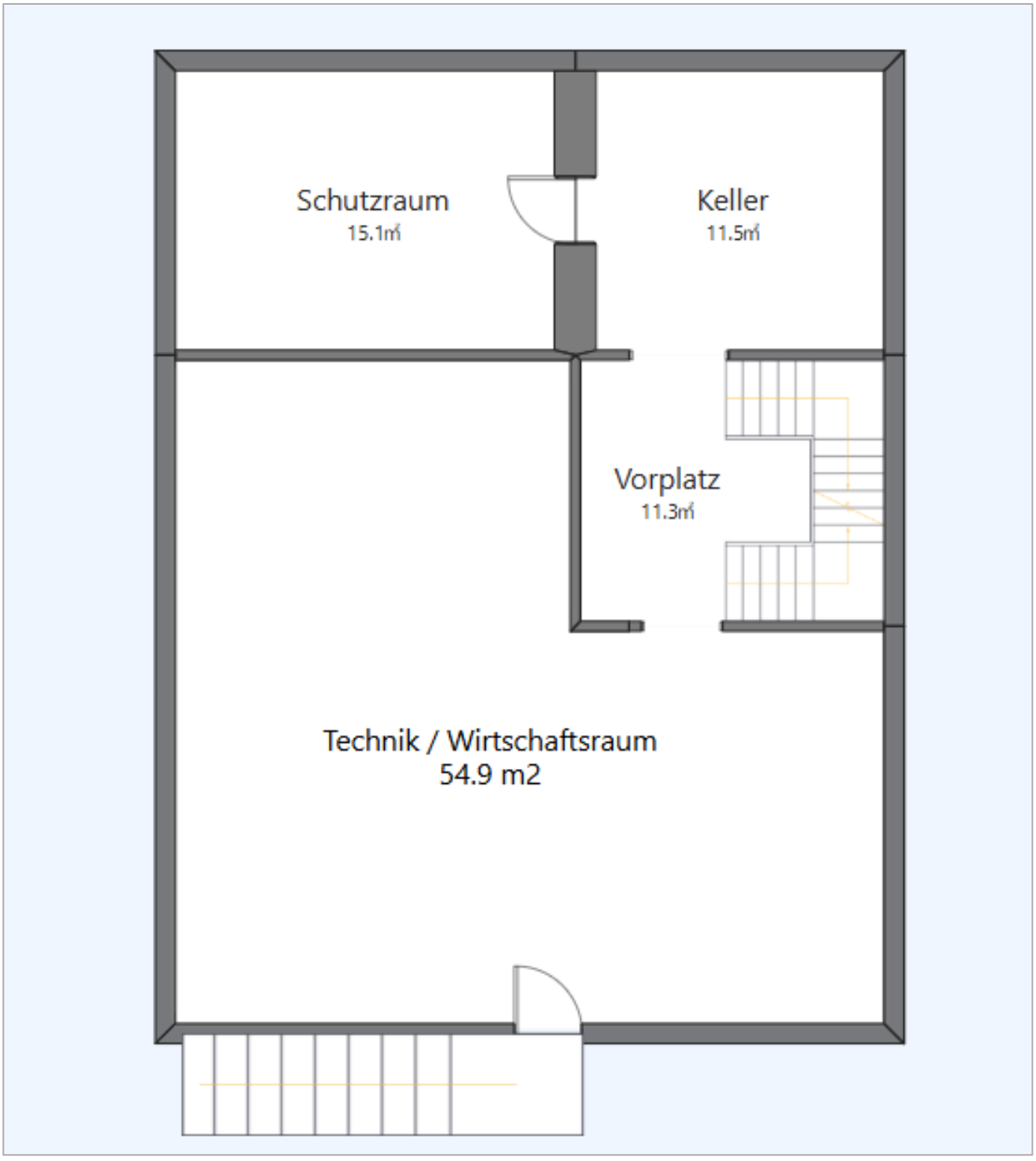
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Haftungsausschluss: Sämtliche Pläne dienen zur Information und der besseren Orientierung. Alle Massangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Massen abweichen. Aus den dargestellten Grundrissen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 2'300’0000.00
Besichtigungen	Nur nach **telefonischer** Voranmeldung (052 368 77 77) unter Angabe von Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail)
Angebotsfrist	**bis Freitag, 30. Oktober per Post oder per E-Mail an:** Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit auch vor Ablauf der Angebotsfrist einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen. Die Liegenschaft wird grundsätzlich dem Meistbietenden verkauft.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. 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. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuch / Gebäudeversicherung

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Oberwinterthur-Winterthur	**6102**	**CH640820778125**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	Fläche a	Fläche m2	Beschreibung	Änderung Datum	Änderung Beleg	Änderung Mutation
			Kataster OB16502, Plan 97, Wuhrweg			
	6	11	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	51	Gebäude Wohnen, Nr. 230OB04283, Wuhrweg 6			
			Bodenbedeckung			
	1	51	Gebäude			
		35	Strasse, Weg			
	3	90	Gartenanlage			
		35	befestigte Fläche			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht zur Duldung eines reduzierten Grenzabstands (§ 270 Abs. 3 PBG) (BAB-Nr. A 2006/8)	02.02.2006	49	CH9901-0000-0028-51968	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht für Wasserleitung zulasten Blatt 4153, Kataster OB14394, EGRID CH307908812049, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4154, Kataster OB14395, EGRID CH640820798614, Oberwinterthur-Winterthur	20.12.1988	594	CH9901-0000-0033-85668	

Rechtswirksame Eintragungen 18.03.2026, 08.54 Uhr

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Oberwinterthur-Winterthur	**6102**	**CH640820778125**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 4155, Kataster OB14396, EGRID CH632079088635, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4156, Kataster OB14397, EGRID CH627986200854, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4157, Kataster OB14398, EGRID CH392079810892, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4158, Kataster OB14399, EGRID CH670878562063, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4163, Kataster OB14404, EGRID CH692079860872, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4222, Kataster OB14434, EGRID CH232079088179, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4223, Kataster OB14435, EGRID CH270879892091, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4224, Kataster OB14436, EGRID CH167920088961, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4225, Kataster OB14437, EGRID CH158920790831, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4809, Kataster OB14816, EGRID CH327902200839, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4810, Kataster OB14817, EGRID CH507808562083, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4811, Kataster OB14818, EGRID CH310802207926, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4812, Kataster OB14819, EGRID CH340820774368, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4813, Kataster OB14820, EGRID CH307908022092, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4814, Kataster OB14821, EGRID CH458620790810, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6100, Kataster OB16604, EGRID CH132077089223, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6103, Kataster OB16503, EGRID CH658120770883, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6161, Kataster OB16559, EGRID CH270877122049, Oberwinterthur-Winterthur				
Recht	Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht für Wasserleitung zulasten Blatt 5255, Kataster OB15930, EGRID CH427789200852, Oberwinterthur-Winterthur	30.04.1993	164	CH9901-0000-0034-02759	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht, mit Unterhaltsregelung zugunsten und zulasten Blatt 6101, Kataster OB16501, EGRID CH527739200880, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6118, Kataster OB16535, EGRID CH692077010854, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6119, Kataster OB16536, EGRID CH940820777823, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6160, Kataster OB16558, EGRID CH310803207719, Oberwinterthur-Winterthur	14.12.2005	666	CH9901-0000-0038-78473	
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Anschlussrecht für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten Blatt 6101, Kataster OB16501, EGRID CH527739200880, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6117, Kataster OB16534, EGRID CH670877012043, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6118, Kataster OB16535, EGRID CH692077010854, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6119, Kataster OB16536, EGRID CH940820777823, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6160, Kataster OB16558, EGRID CH310803207719, Oberwinterthur-Winterthur	14.12.2005	666	CH9901-0000-0038-78372	

Rechtswirksame Eintragungen 18.03.2026, 08.54 Uhr

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Oberwinterthur-Winterthur	**6102**	**CH640820778125**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 6161, Kataster OB16559, EGRID CH270877122049, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6185, Kataster OB16567, EGRID CH792077920838, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6375, Kataster OB16673, EGRID CH770877202049, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6429, Kataster OB16695, EGRID CH927809200890, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 6430, Kataster OB16694, EGRID CH827781200885, Oberwinterthur-Winterthur				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	18.03.2026, 08.54 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

P.P. CH-8050 Zürich Post CH AG
A-PRIORITY

Policen-Nr. 254'902
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB16502

16. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **986'830**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Winterthur-Oberwinterthur	230-OB04283	Wuhrweg 6 8409 Winterthur 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 2006 Schätzung vom 26.05.2021 Schätzgrund: Revision	1'094	82'927	986'830

Impressionen



Wohnen / Essen



Küche



Wohnen / Essen



Küche



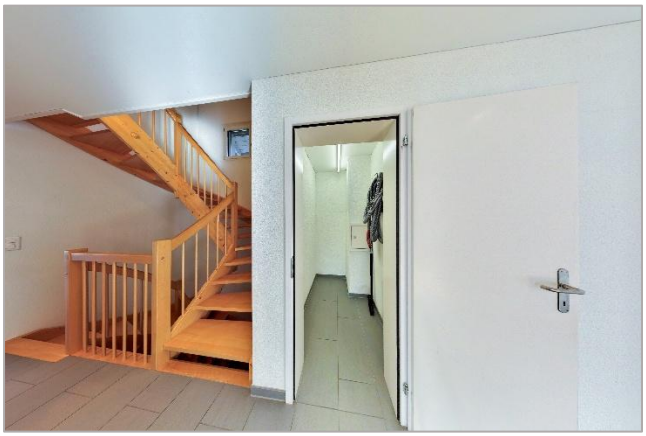
Zimmer EG



Nasszelle EG



Blick aus der Küche in Eingangs- und Wohnbereich



Reduit und Treppe EG-OG



Flur OG



Schlafzimmer mit Balkon



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Badezimmer OG



Sitzplatz vor Wohnen / Essen



Nordseite (Blick zur Garage)



Blick von Nordost



Blick von Südwest

