

Verkaufsdokumentation



8408 Winterthur, Hohfurrstrasse 7

Grosszügige, helle und zentral gelegene 5 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit 142 m² Wohnfläche und insgesamt 59 m² Terrassenflächen im 1. Obergeschoss eines 1970 erbauten Mehrfamilienhauses, ein Garagenplatz (Einzelgarage mit direktem Hauszugang), grosser Estrichbereich sowie Kellerabteil im Untergeschoss, kurze Gehdistanzen zum Einkauf, in den Kindergarten und zu Schulen.

Objektdaten

Kat.-Nr.	WU5734
Grundstückfläche	1'269 m ²
Baujahr	1970
Bauzone	W3/2,6
Umgebung	Gartenanlage und Garagenzufahrten
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Anteil	127/1000
Wohnung	5,5 Zimmer
Wohnfläche	138 m ²
Nebenfläche	Terrasse sowie Balkon, ca. 58 m ² Kellerabteil Grosser Estrich
Parkieren	Einzelgaragenbox Abstellplatz vor der Garage
Besonderes	Lift
Aktueller Steuerwert	CHF 384'000.00
Aktueller Eigenmietwert	CHF 19'471.00

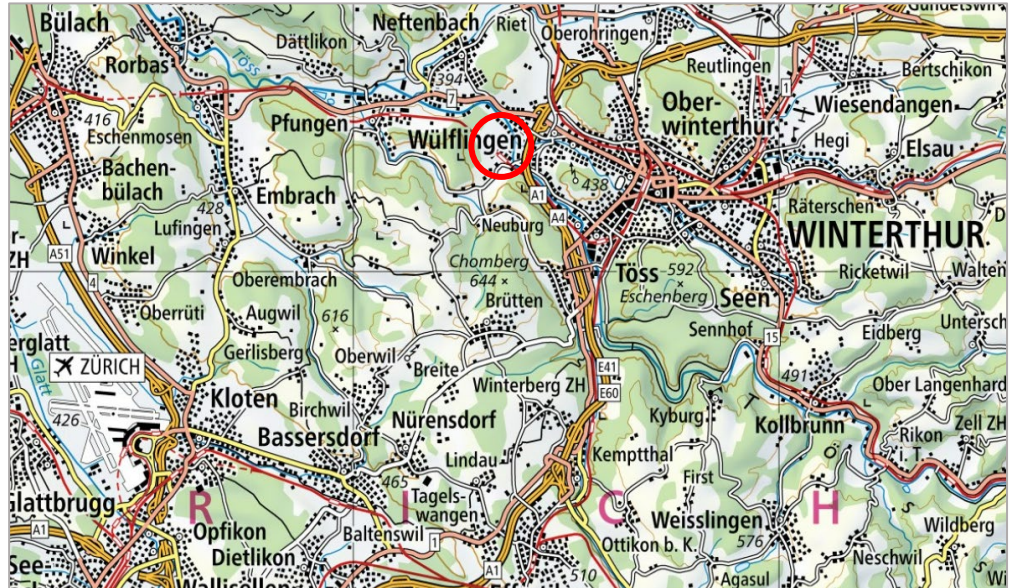
Makrolage / Winterthur

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.

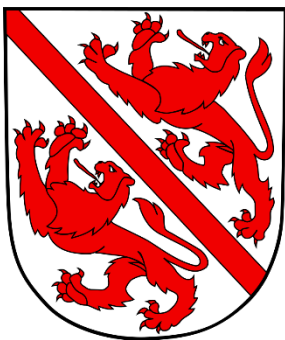
Die Stadt Winterthur verfügt über hervorragende Infrastrukturen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch in kultureller Hinsicht lässt Winterthur kaum Wünsche offen.

Winterthur liegt strategisch günstig zwischen Zürich und der Ostschweiz, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und den privaten Fern- und Nahverkehr. Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist nahe, der Bahnhof Wülflingen-Winterthur liegt 1,3 km entfernt und ist zu Fuss in 15 Minuten erreichbar.

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



Zahlen und Fakten Stadtgemeinde Winterthur

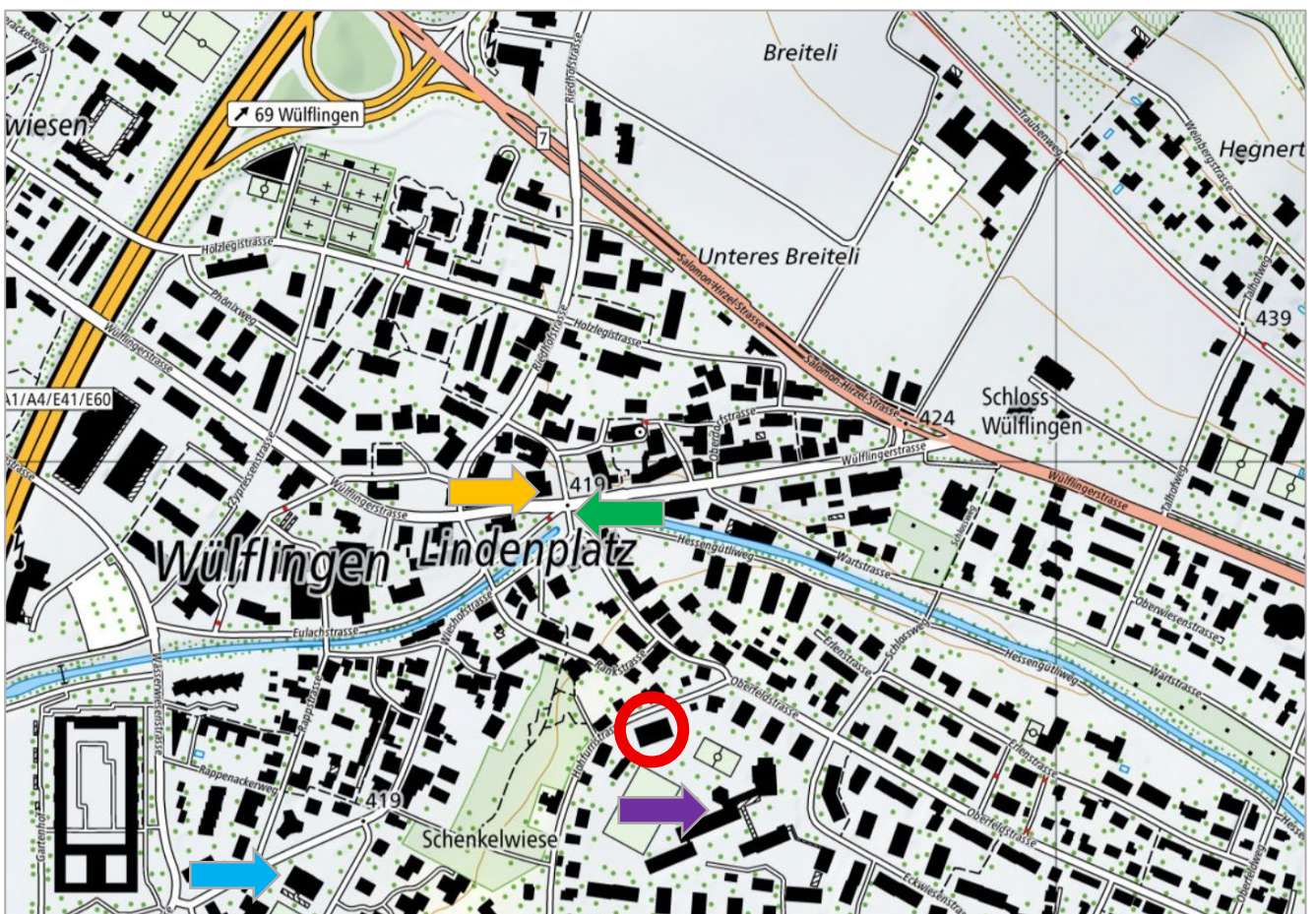


Einwohnerzahl	122'570 (per 30.4.2025)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahn- und Stadtbusnetz 300 m bis zur nächsten Bushaltestelle
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss), 1 km bis Anschluss Wülflingen

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich an der wenig befahrenen Hohfurrstrasse in der 30er Zone. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von unverbaubaren Grünflächen. Die Lage ist dementsprechend ruhig und sonnig. Die Hauptwohnseite ist gegen Südosten ausgerichtet.

Kindergarten, Schulen (Primar- und Sekundarschule) sowie Einkaufsmöglichkeiten liegen allesamt in maximaler Gehdistanz von 400 m. Das Sekundarschulhaus Hohfurri liegt direkt neben dem Verkaufsobjekt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Lindenplatz, wohin es zu Fuss nur 300 m oder knapp 5 Minuten sind. Die Distanz zum Bahnhof Wülflingen beträgt 1,3 km. Der Autobahnanschluss Wülflingen liegt in einer staufreien Entfernung von 1 km.



Primarschulhaus Ausserdorf

Sekundarschulhaus Hohfurri

Bushaltestelle Lindenplatz

Einkauf

Grundrisse / Einteilung

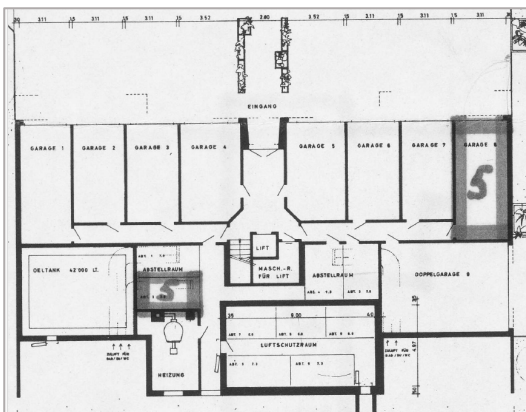


Hauptwohnfläche

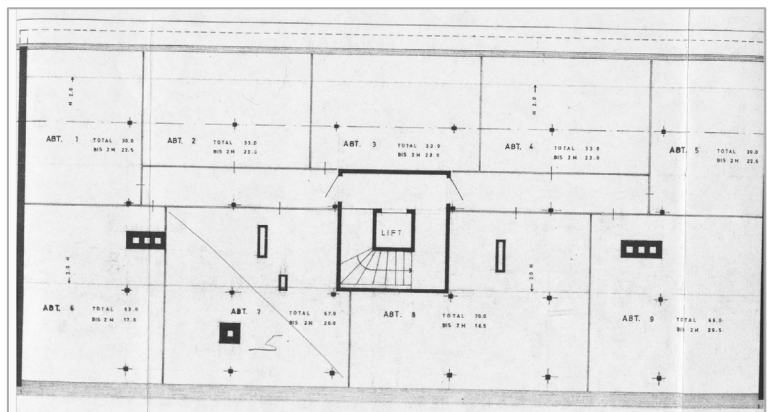
Entrée, Vorplatz, Gang	17,0 m ²	Zimmer 1	17,1 m ²
Küche	14,4 m ²	Esszimmer	17,9 m ²
Zimmer 2 (Elternzimmer)	19,5 m ²	Zimmer 3	11,4 m ²
Wohnen	36,6 m ²	Bad / WC	5,1 m ²
Du / WC	3,9 m ²		
Terrasse südseitig gedeckt	40,2 m ²	Balkon nordseitig gedeckt	19,4 m ²



Nebennutzflächen



Garage Nr. 5



Keller Nr. 5

Estrich Nr. 5

67,0 m²

Personenlift vom Keller-/Garagengeschoss bis ins Estrich-/Dachgeschoss vorhanden.

Besonderes / Bauliches

Aufgrund des Alters der Liegenschaft sind nicht nur in der zum Verkauf stehenden Wohnung umfassende Renovationsarbeiten notwendig. Neben kleineren Sanierungsarbeiten, wie Ersatz Dachfenster etc., welche über den ordentlichen Unterhalt bestritten werden können, stehen grössere Sanierungsmassnahmen bezüglich Balkone, Balkonbrüstungen, Abläufe, Fassade an. Die anstehenden Sanierungsmassnahmen können nicht vollumfänglich über den bestehenden Erneuerungsfonds abgewickelt werden. Per 31.12.2025 belief sich der Erneuerungsfonds auf CHF 274'000.00. Anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 26. März 2026 wurde deshalb beschlossen, die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds zu erhöhen auf CHF 180'000.00 pro Jahr. Auf die zum Verkauf stehende Wohnung entfällt somit ein jährlicher Beitrag von CHF 22'860.00. Aktuell beläuft sich der Anteil der zum Verkauf stehenden Stockwerkeigentumseinheit am Erneuerungsfonds auf rund CHF 50'000.00.

Konkret sind in naher Zukunft folgende Sanierungsmassnahmen notwendig und geplant:

1. Sanierung der Balkone, bestehend aus
 - Reduktion der Aufbaustärken
 - Ersatz der Brüstung
 - Sanierung Entwässerung / Abdichtung
 - Ev. Ersatz bei Trennung/Dämmperimeter

Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 785'000.00 (exkl. thermische Trennung, was ausreichend sein dürfte und von der Stockwerkeigentümergeinschaft favorisiert wird) bzw. CHF 1'085'000.00 (inkl. thermische Trennung).

2. Fassadensanierung bestehend aus
 - Fassadendämmung
 - Neue Rafflamellenstoren

Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 415'000.00.

Insgesamt dürften somit rund CHF 1'200'000.00 an kurzfristigen Renovationskosten anfallen. Für die zum Verkauf stehende Stockwerkeigentumseinheit bedeutet dies Kosten von rund CHF 150'000.00, wovon etwa 1/3 bereits durch den bestehenden Erneuerungsfonds gedeckt sind. CHF 100'000.00 sind als zusätzliche Kosten kurzfristig zu veranschlagen (teilweise abgedeckt durch die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds).

Die Verkäuferschaft ist bereit, sämtliche Protokolle der letzten Stockwerkeigentümersammlungen, anlässlich derer die erforderlichen Sanierungen Thema waren, sowie die Untersuchungsprotokolle und die Offerten für die Sanierungen zur Verfügung zu stellen.

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 930'000.00 (inkl. Garage) jedoch ohne Anteil am Erneuerungsfonds
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
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.

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung**Stadtquartier Wülflingen-Winterthur**

Grundbuch Blatt 2050, Stockwerkeigentum, EGRID CH627778502573, Hohfurristrasse 7

127 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2045, Kataster WU5734, EGRID CH570877802034, Wülflingen-Winterthur

mit

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 5 mit Einzelgarage u. Nebenräumen,
laut Begründungserklärung Bel. 249/1969 u. Aufteilungsplänen Planakten Nr. 6.

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
dat. 01.07.1969, Beleg 249, EREID CH5883-0000-0017-11058
Änderung
dat. 17.03.2025, Beleg 92
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.
dat. 01.07.1969, Beleg 249, EREID CH5883-0000-0017-11159

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Einträge

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2045, Liegenschaft, Kataster WU5734, EGRID CH570877802034, Hohfurristrasse

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster WU5734, EGRID CH570877802034, Hohfurristrasse, Plan 9
1269 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 230WU02062, Hohfurristrasse 7 450 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 450 m²
- Gartenanlage 450 m²
- befestigte Fläche 369 m²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Verpflichtung betr. Grenzänderung z.G. Stadtgemeinde Winterthur.
dat. 19.09.1968, Beleg SP 1470, EREID CH5883-0000-0017-10663
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungsverpflichtung z.G. Stadtgemeinde Winterthur.
dat. 19.09.1968, Beleg SP 1471, EREID CH5883-0000-0017-10764

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Einträge

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
14.08.2025, 10:55 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜLFINGEN-WINTERTHUR

A25-005437
Auszug 2025/1349



Gebühr Fr. 45.00

Claudia Wermüller, Grundbuchsekretärin

Coll:ab/lg



Fotos



Ansicht von Norden



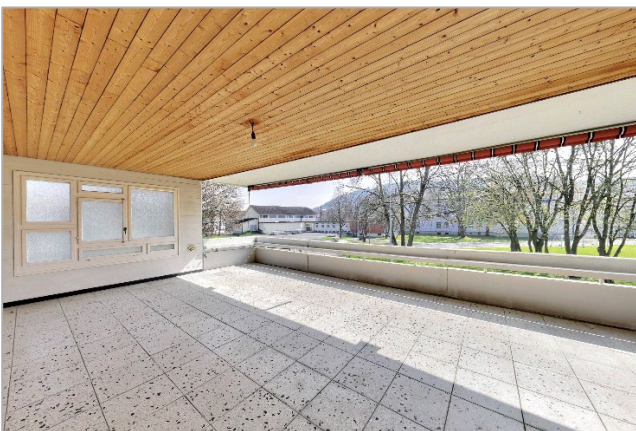
Ansicht von Nordosten



Blick von der Terrasse ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse Süd



Zimmer 2



Esszimmer mit Blick auf Terrasse Nord



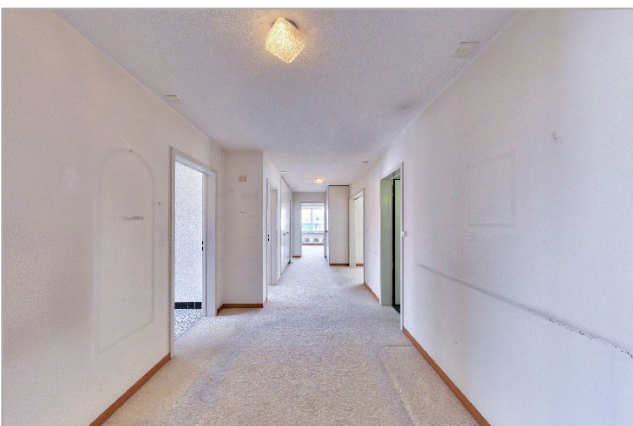
Terrasse Nord



Zimmer 3



Foyer mit Blick ins Esszimmer und Zimmer 2 und 3



Eingangsbereich



Wirtschaftsraum



Küche



Küche



Bad / WC



Dusche / WC