

Verkaufsdokumentation



8400 Winterthur, Schaffhauserstrasse 16

Freistehende ehemalige Herrschaftsvilla, heute 3-Familienhaus, Baujahr 1905, im Jahre 2015 umfassend und stilvoll mit viel Liebe zum Detail aufwändig renoviert, zentrale und verkehrsberuhigte Lage in Bahnhofsnähe; Quartiererhaltungszone Ruhtal QEZ 3, Grundstückfläche 324 m²

3-Familienhaus (ehemalige Herrschaftsvilla) mit je einer 2 ½-Zimmerwohnung im Erd- und Obergeschoss sowie einer 4 ½-Zimmer-Maisonettewohnung im Mansarden-/Dachgeschoss; grosszügige, praktische und zweckmässige Raumkonzepte; kein Renovationsbedarf; Möglichkeit 1-2 Autos abzustellen; dank der zentralen Lage auch hervorragend geeignet für Büro oder Praxis.

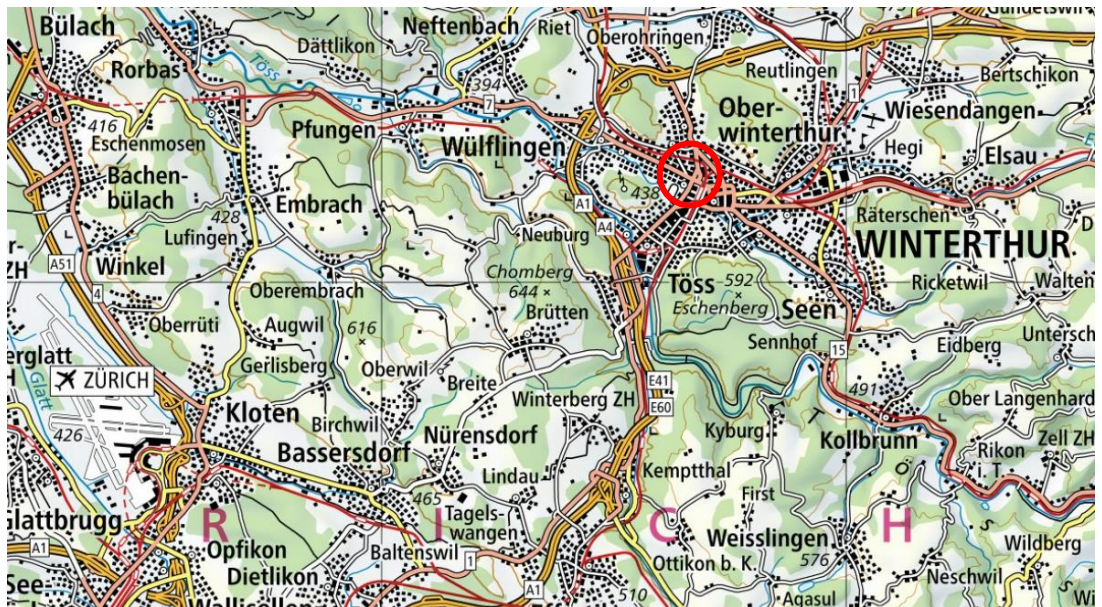
Objektdaten

Kat.-Nr.	ST6810
Gebäude Vers.-Nr.	ST02529
Grundstückfläche	324 m ²
Baujahr	1905 / 2015
Hauptnutzfläche	total 281,7 m ²
Nebenflächen	Untergeschoss und Treppenhaus, total ca. 112,4 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'635 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'819'024.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus 1 x 2,5-Zimmerwohnung EG 77,2 m ² 1 x 2,5-Zimmerwohnung OG 77,2 m ² 1 x 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung DG 127,3 m ² Untergeschoss mit Haustechnik, Waschküche, Stauraum und Kellerräumlichkeiten
Zone	Quartiererhaltungszone QEZ 3
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Inventarobjekt kommunal
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	Erdgeschoss: bisher Eigengebrauch Obergeschoss netto CHF 23'868 / Jahr, Reserve vorh. Mansardengeschoss netto CHF 30'288 / Jahr, Reserve vorh.

Makrolage

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.



Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist nur 440 m vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 5 Minuten zu erreichen.

Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre in der Stadt Winterthur mit 0,7 % deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 2,0 %.

Winterthur gilt als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen. Das hervorragende Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für Winterthur hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

Zahlen und Fakten Gemeinde Winterthur



Einwohnerzahl	120'911 (per 31.5.2023)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss)
	Distanz Ohringen 2,15 km

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt im Stadtkreis Winterthur-Stadt in unmittelbarer Bahnhofsnähe an der Schaffhauserstrasse. Trotz sehr zentraler Lage ist die Lärmbelastung durch den Verkehr kaum störend – vor allem nachdem auf der Schaffhauserstrasse im Bereich des Verkaufsobjektes ein 30 km/h-Regime gilt.

Sämtliche Infrastrukturanlagen (ÖV, Einkaufszentren, Schulen, Läden, Kultur etc.) liegen in Fuss- oder geringer Fahrdistanz.

Für eine generell gute Wohnqualität sorgen auch die Bestimmungen der Winterthurer Bau- und Zonenordnung. Demnach liegt das Verkaufsobjekt in der Quartiererhaltungszone Ruhtal. Charakteristisch für das Gebiet sind die auf eher kleinen Parzellen gestellten Solitairebauten. Es handelt sich meist um würfelförmige Baukuben mit Hochparterre. Schmale Sockelmauern und Zäune fassen den Strassenraum. Der strassenabgewandte Freiraum wird oft als Garten benutzt.

Bei den Winterthurer Quartiererhaltungszonen handelt es sich nicht um Schutzzonen, sondern um Strukturhaltungszonen. Sie bezwecken die Erhaltung und die massvolle Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Gartenstadt- und Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur und in ihrer baulichen Gliederung erhalten werden sollen. Die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 16 ist ein besonders typisches Objekt für die Quartiererhaltungszone Ruhtal, weil das äussere Erscheinungsbild auch anlässlich der umfassenden Renovation im Jahre 2015 weitgehend erhalten blieb.



Einteilung / Mietertrag / Beschrieb

Die Liegenschaft verfügt über ein Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse sowie je ein Mansarden- und Dachgeschoss. Das herrschaftliche Wohnhaus aus dem Jahre 1905 wurde 2015 vollständig renoviert. Im Zuge der Renovation wurde die Liegenschaft unterteilt in drei attraktive Wohnungen. Im Erdgeschoss (Hochparterre) und im ersten Obergeschoss befindet sich je eine geräumige 2,5-Zimmerwohnung (77,2 m²). Dach- und Mansardengeschoss bilden zusammen eine grosse 4,5-Zimmerwohnung (127,3 m²).

Das Raumkonzept der Wohnungen ist praktisch und zweckmässig mit grosszügigen Zimmergrössen und überdurchschnittlich hohen Räumen. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Waschturm im Kellergeschoss (Waschraum) sowie ein separates Kellerabteil.

Im Aussenbereich sind zwei Parkplätze vorhanden (hintereinander, einer davon gedeckt).

Untergeschoss

Tresorraum, Technik, Stauraum, Waschküche, Kellerräumlichkeiten

Erdgeschoss (Hochparterre) und Zwischengeschoss sowie 1. Obergeschoss und Zwischengeschoss

Je 2,5-Zimmerwohnung mit schmuckem Gäste-WC im Zwischengeschoss

Dachgeschoss / Mansardengeschoss

4,5-Zimmer-Maisonettewohnung, Mansardengeschoss vollständig als separates Studio eingerichtet (mit eigener Küche und separater Nasszelle mit Dusche/WC)

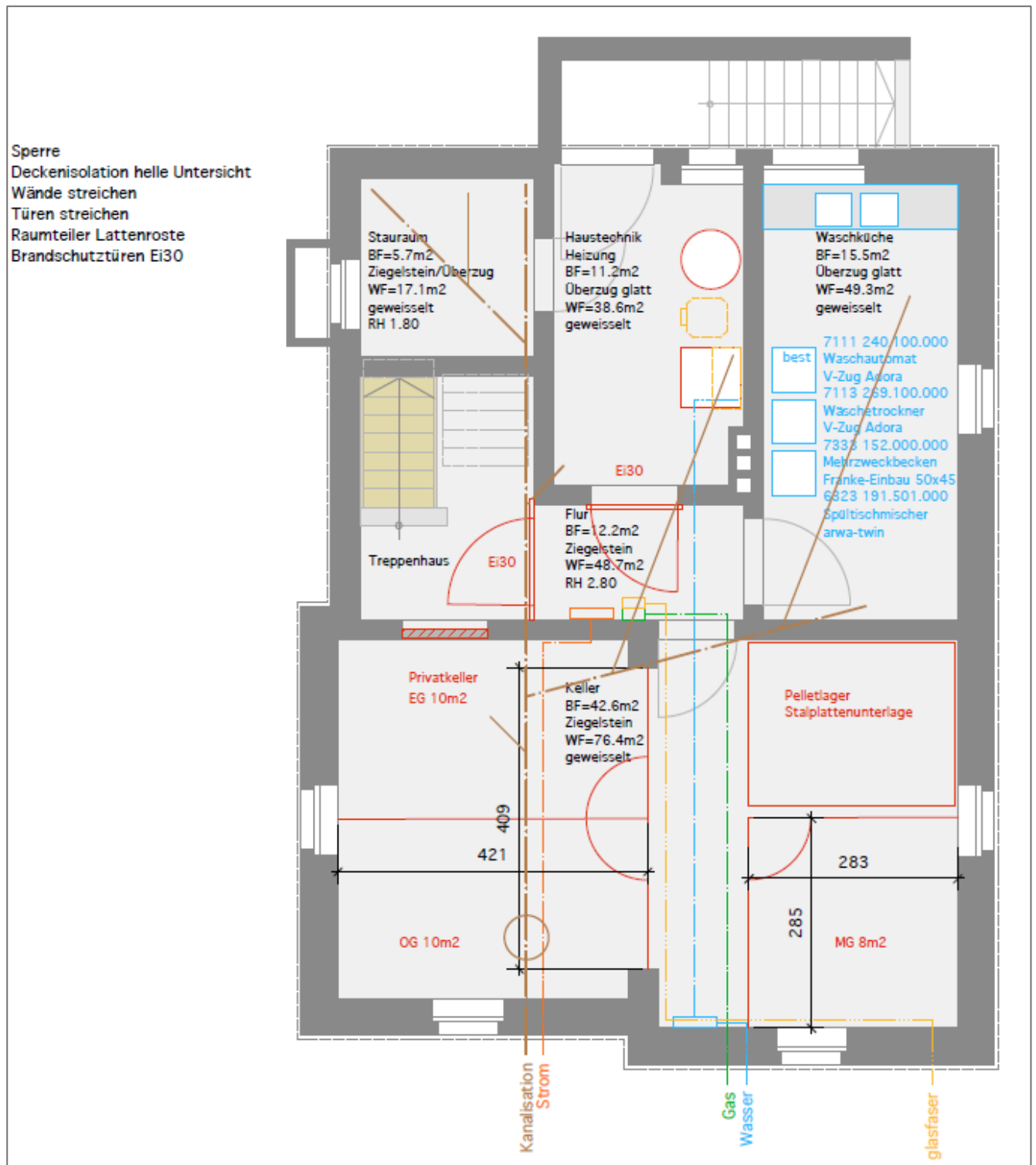
Mietertrag

Wohnung	Ist-Miete p.M.	Soll-Miete p.M.	Soll-Miete p.a.
2,5-Zimmerwohnung EG	bisher Eigengebrauch	2'000.00	24'000.00
2,5-Zimmerwohnung OG	1'989.00	2'000.00	24'000.00
4,5-Zimmer-Maisonettewohnung DG/MG	2'524.00	3'000.00	36'000.00
Aussenparkplätze	bisher Eigengebrauch	160.00	1'920.00
Konsumtiver Nutzungszuschlag		900.00	10'800.00
		8'060.00	96'720.00

Aufgrund der Wohnlage und des Preissegmentes besteht eine sehr gute Vermietbarkeit.

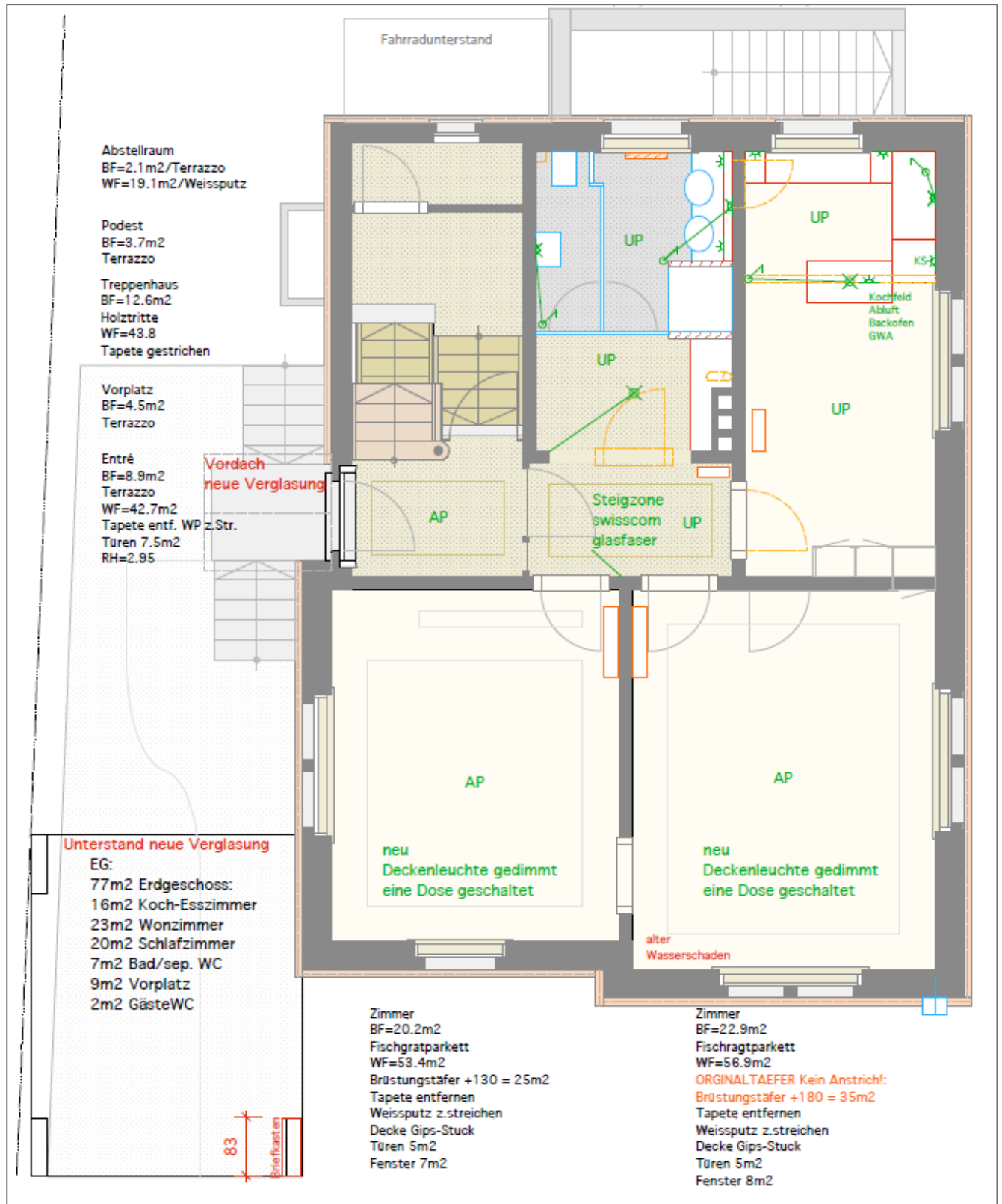
Untergeschoss

Stauraum, Haustechnik (Pelletheizung), Pelletlager, Waschküche, Kellerräumlichkeiten



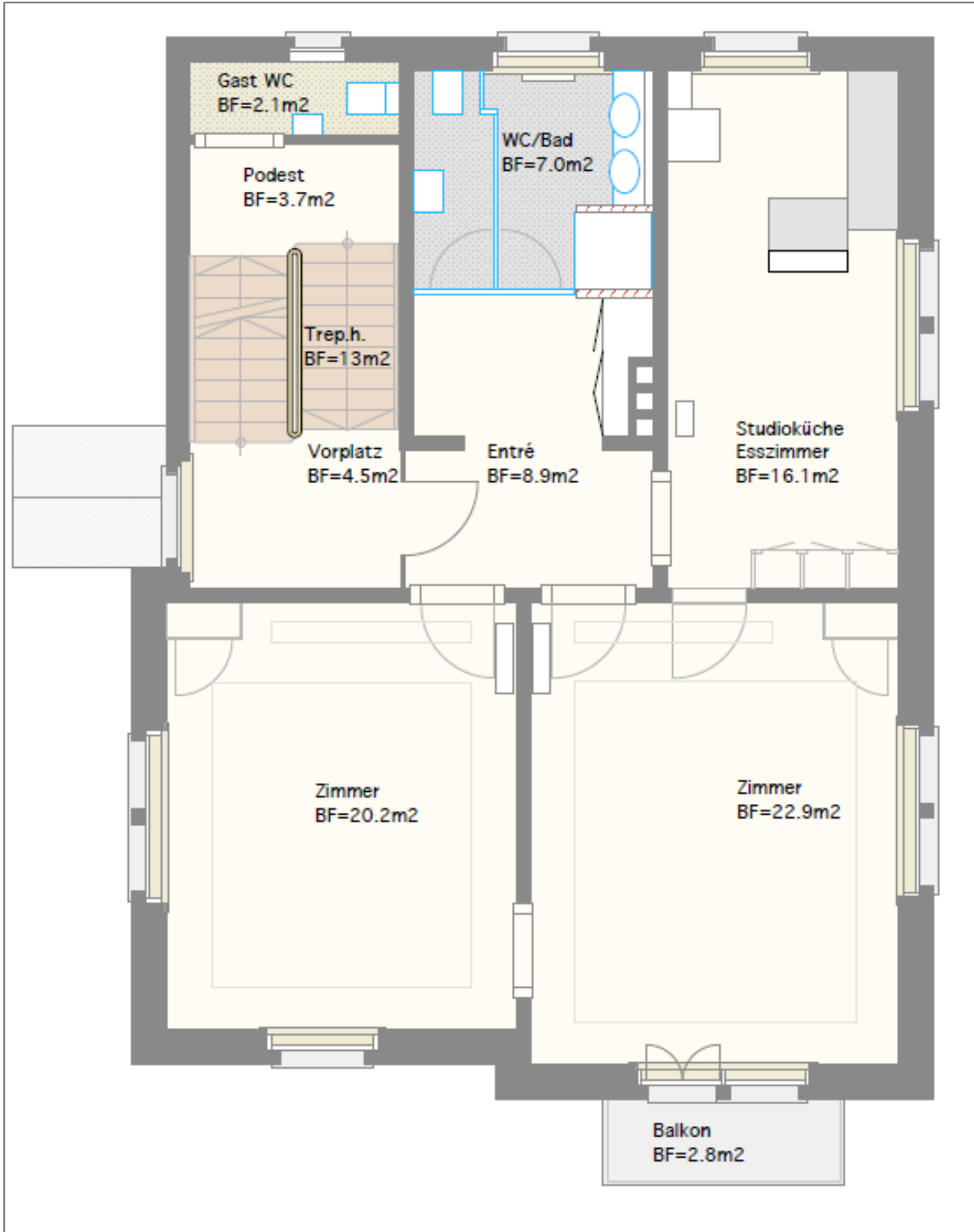
Erdgeschoss (Hochparterre) / Zwischengeschoss

2,5-Zimmerwohnung sowie schmuckes Gäste WC im Zwischengeschoss



Obergeschoss / Zwischengeschoss

2,5-Zimmerwohnung sowie schmuckes Gäste WC im Zwischengeschoss



Konstruktion / Bauqualität

Konstruktionsart

Mischbauweise

Decken

Stahlträgerdecke über Untergeschoss, übrige Geschossdecken mutmasslich in Holzbalkenlage.

Innenwände

Zwischenwände mutmasslich mit Backsteinmauerwerk.

Aussenwände

Sichtbacksteinmauerwerk mit Innenisolation und Natursteingesimse.

Dach

Walmdach mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupferblech.

Heizung

Wärmeerzeugung via Pelletheizung, Baujahr 2015. Die Pelletheizung entspricht den Vorgaben des neuen Energiegesetzes, welches per 1. September 2022 in Kraft trat.

Wärmeverteilung

Wärmeverteilung mit Gussradiatoren.

Technik

Elektrohauptverteilung mit Kippsicherungen. Rauchmelder und Rauchabzugsanlage für Brandfall. Anschluss für Glasfaser und Gas vorhanden. Die elektrischen Installationen sind auf dem neuesten Stand gemäss heutigen Vorgaben mit Fehlstrom und Leitungsschutzschaltern.

Küchen

Vollausgestattete Einbauküchen mit Chromstahlabdeckung. Der Dampfabzug ist im Kochfeld integriert. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über einen Gasherd.

Nasszellen

Wohnung EG und OG: Nasszelle mit Dusche, Doppellavabo und Spiegel. WC separat mit Wandklosett, Lavabo und Spiegel. Zusätzliches Gäste-WC im Treppenhaus (Zwischengeschoss) mit antikem Wandklosett und antikem Lavabo.

Wohnung DG: Nasszelle mit Badewanne, Doppellavabo, Spiegel und Wandklosett. Studio mit Dusche, Lavabo, Spiegel und Wandklosett.

Bodenbeläge

Fischgrätparkett, Holzriemenboden, Terrazzo. Nasszellen mit Bodenplatten.

Deckenverkleidungen

Decken in Weissputz oder mit Stuckaturen, teilweise mit Blattgold verziert.

Fenster / Wetterschutz

Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2015). Roll- oder Jalousieläden für Sicht- und Wetterschutz.

Türen

Wohnungseingang und Nasszellen mit neueren Metalltüren mit Glasausfüllung. Übrige Räume mit älteren restaurierten Holztüren auf Holzzargen.

Diverses

Einbauschränke, dimmbare Deckenleuchten.

Der Gebäudezustand kann allgemein als sehr gut bezeichnet werden. Die Gebäudehülle macht einen gepflegten Eindruck.

Alle Wohnungen wurden 2015 renoviert. Der laufende Unterhalt wurde stets ausgeführt. Die Wohnungen sind bezüglich Standard und Zustand praktisch identisch. Der Innenausbau entspricht einem Wohneigentumsstandard.

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen sind mit Rücksicht auf die Mieter **nur nach Voranmeldung** (052 368 77 77) möglich.

Richtpreis	CHF 2'760'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten HEV)
Angebote	per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungs- bestätigung bis 29. September 2023 an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung der 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.

Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

KANTON ZÜRICH

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Stadt	1683	CH592078400859	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung			Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster ST6810, Plan 71, Schaffhauserstrasse	31.08.2020		Bestandesänderung
	3	24	Gesamtfläche			
	1	16	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 230ST02529, Schaffhauserstrasse 16			
	1	16	Bodenbedeckung			
	1	82	Gebäude			
		26	Gartenanlage			
			befestigte Fläche			

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.			19.12.2006	553	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Rechtswirksame Eintragungen 16.05.2023, 08.30 Uhr

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Stadt	1683	CH592078400859	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht / Nachrückungsrecht	01.04.2015	176	CH2211-0000-0031-43849	1	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Lebenslängliches Nutzniessungsrecht zugunsten Stähli-Greuter Emma, 14.06.1929, F, Brienz BE, Schaffhauserstrasse 16, 8400 Winterthur Stähli Rolf, 02.04.1933, M, Brienz BE, Schaffhauserstrasse 16, 8400 Winterthur	19.12.2006	553	CH2211-0000-0031-43950	2

wird gelöscht

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief SIX SIS AG, Aktiengesellschaft (AG), Olten, CHE-106.842.854, Baslerstrasse 100, 4600 Olten	500'000.00	M10	1	01.04.2015	176	CH2211-0000-0002-57044	1, 2

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1	Verbindung Vormerkung CH2211-0000-0031-43849 verbunden mit Grundpfandrecht CH2211-0000-0002-57044	01.04.2015	176

Rechtswirksame Eintragungen 16.05.2023, 08.30 Uhr

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Stadt	1683	CH592078400859	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
2	Rangänderung geht vor: Grundpfandrecht CH2211-0000-0002-57044 geht nach: Dienstbarkeit CH2211-0000-0031-43950	01.04.2015	176
			Betrifft EREID CH2211-0000-0031-43849 CH2211-0000-0002-57044 CH2211-0000-0031-43950

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung	Erstellungszeitpunkt	16.05.2023, 08.30 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

16.05.2023, 08.30 Uhr

Datum/Zeit:
16.05.2023, 08:30 Uhr

A23-000916/lf
Auszug 2023/394

Gebühr CHF 30.00

Coll: *MV*

GRUNDBUCHAMT WINTERTHUR-ALTSTADT

Marion Mächler
Marion Mächler, Notariatsassistentin



Die Personaldienstbarkeit «Lebenslängliches Nutzniessungsrecht» wird im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft gelöscht.

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

Policen-Nr. 214'295
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST6810

4. Juli 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'819'024

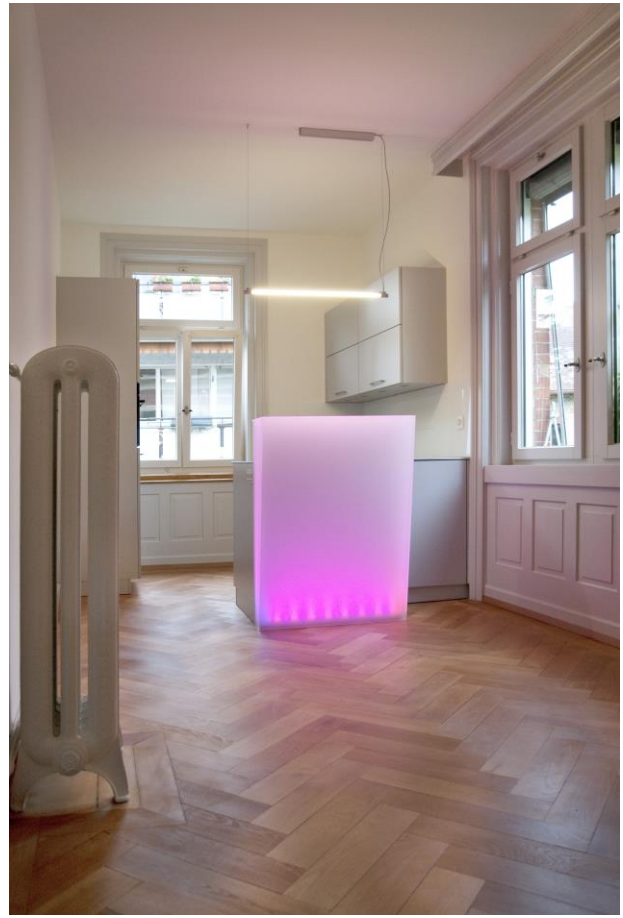
Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST02529	Schaffhauserstrasse 16 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1905 Schätzung vom 24.09.2015 Schätzgrund: Umbau	1'635	160'976	1'819'024

Fotodokumentation

Impressionen Erdgeschoss





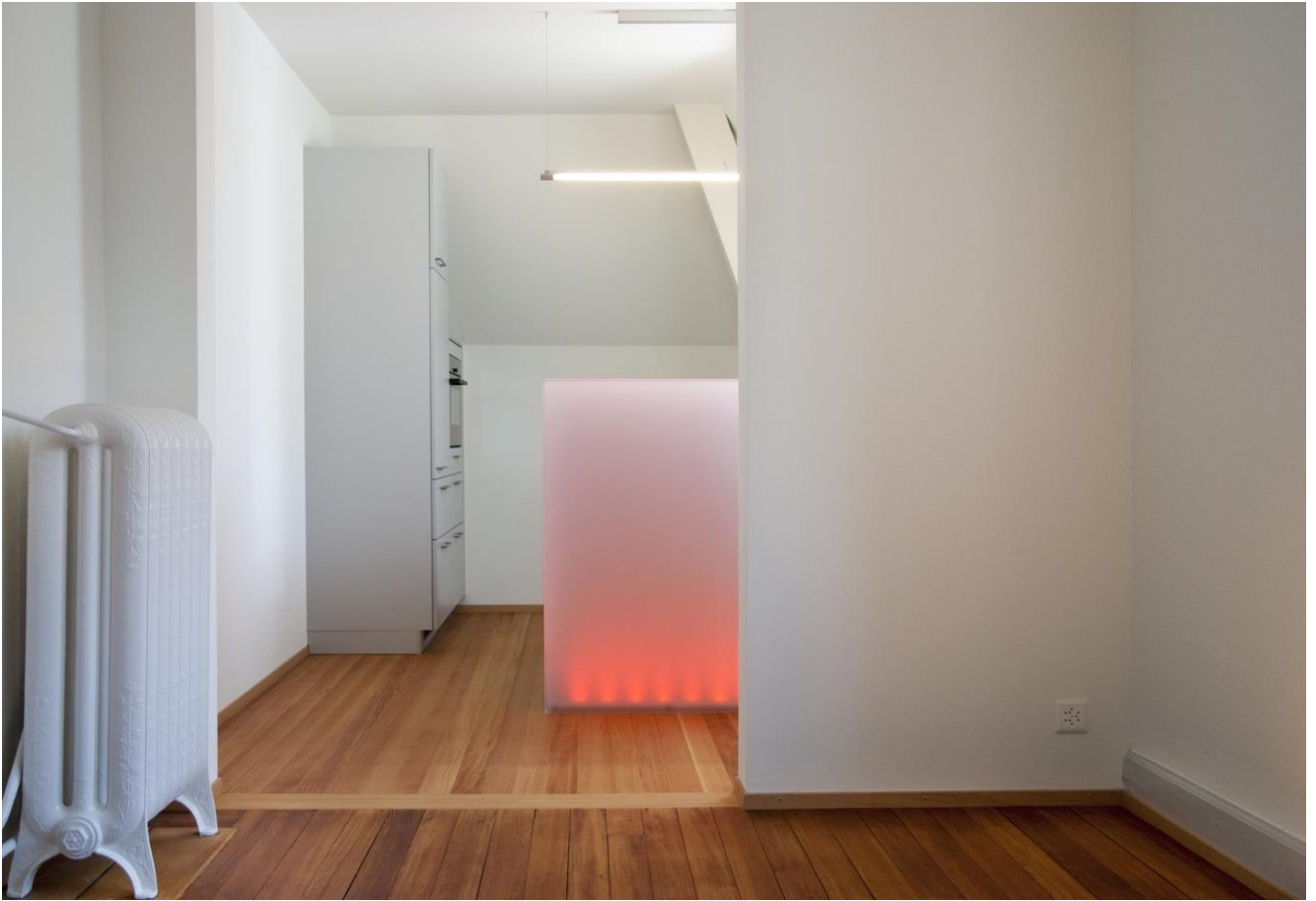
Impressionen Obergeschoss





Impressionen Dachgeschoss





Studio Dachgeschoss





