

Verkaufsdokumentation



8400 Winterthur, Seidenstrasse 29

Einseitig angebaute 9-Zimmer-Herrschaftsvilla mit parkähnlichem Garten inmitten eines für Winterthur äusserst bedeutenden Villenquartiers; äusseres wie inneres Erscheinungsbild weitgehend dem Baujahr 1899 entsprechend und damit einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad aufweisend; 1 Parkplatz; Grundstückfläche 735 m²

Objektdaten

Kat.-Nr.	ST3582
Gebäude Vers.-Nr.	230-ST02340
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'480 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'346'732.00
Grundstückfläche	735 m ²
Baujahr	1899
Hauptnutzfläche	ca. 185 m ² , Ausbaureserven sowohl im Dachgeschoss als auch im Estrichgeschoss
Nebenflächen	Dachgeschoss, Kellerräume
Nutzungsmix	reines Wohnhaus UG: Kellerräume, Heizung, Tankraum, Treppe zum Garten EG: Eingang, Wohnräume, Küche, Veranda OG: Korridor, 4 Zimmer, Nasszelle (WC auf Zwischenboden) DG: 2 Zimmer beheizt, 2 Kammern (unbeheizt), Vorplatz DG 2: Estrich (weitere Ausbaureserve)
Zone	Quartiererhaltungszone QEZ 3, Geiselweid/Lindstrasse
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kommunales Inventarobjekt; Eintrag im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung als Teil der Baugruppe 4.2 mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz)
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Steuerwert bisher	CHF 1'072'000.00
Eigenmietwert bisher	CHF 37'500.00

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.

Winterthur liegt strategisch günstig zwischen Zürich und der Ostschweiz, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und den privaten Verkehr. Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist nur 1'400 m vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen. Er zählt mit täglich rund 123'000 Bahnreisenden zu den meistfrequentierten der Schweiz.

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

Zahlen und Fakten Gemeinde Winterthur



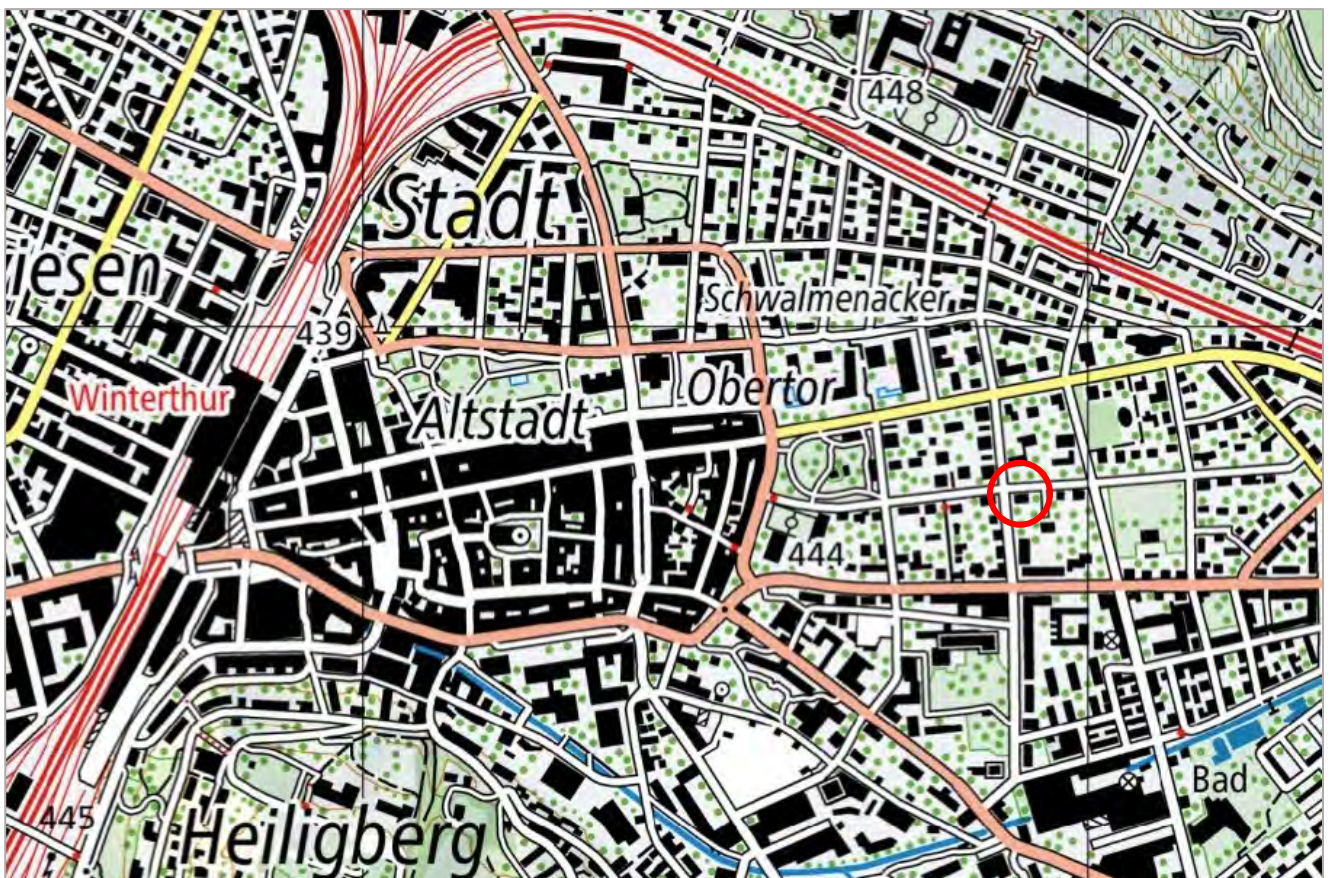
Einwohnerzahl	122'570 (per 30.4.2025)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz Umfassendes Stadtbusnetz, 160 m zur Haltestelle Palmstrasse
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss)

Mikrolage / Standort

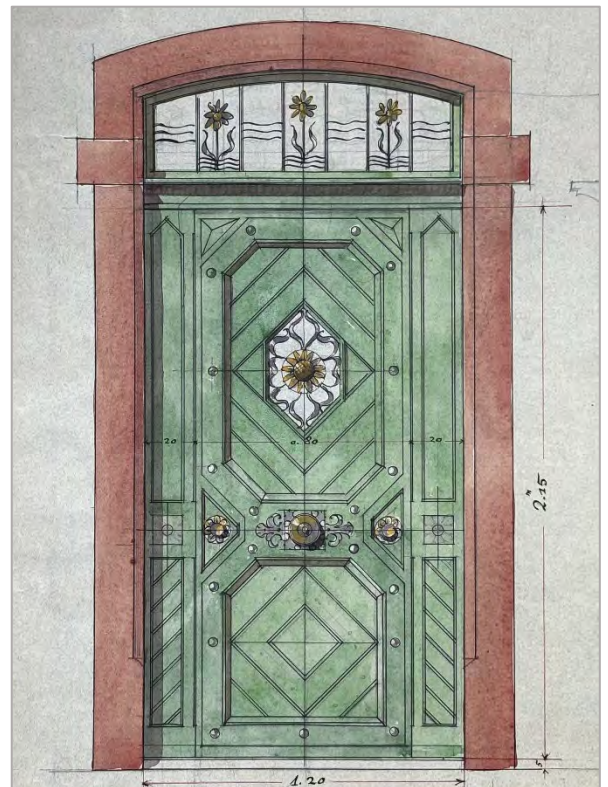
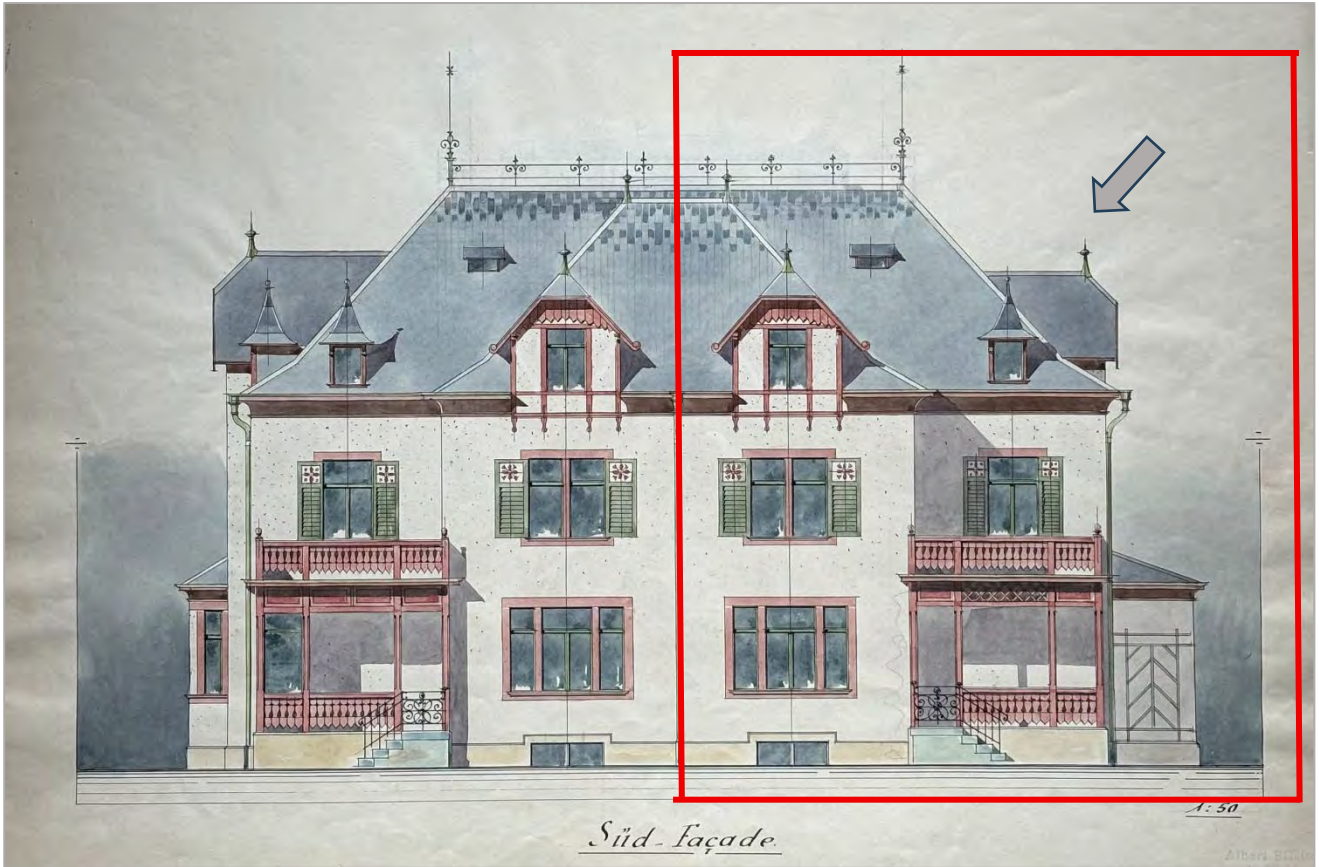
Das Verkaufsobjekt liegt im Stadtkreis Winterthur-Stadt in unmittelbarer Altstadtnähe an der renommierten Seidenstrasse. Trotz sehr zentraler Lage ist die Lärmbelastung äusserst gering – vor allem nachdem im gesamten Quartier ein 30 km/h-Regime gilt.

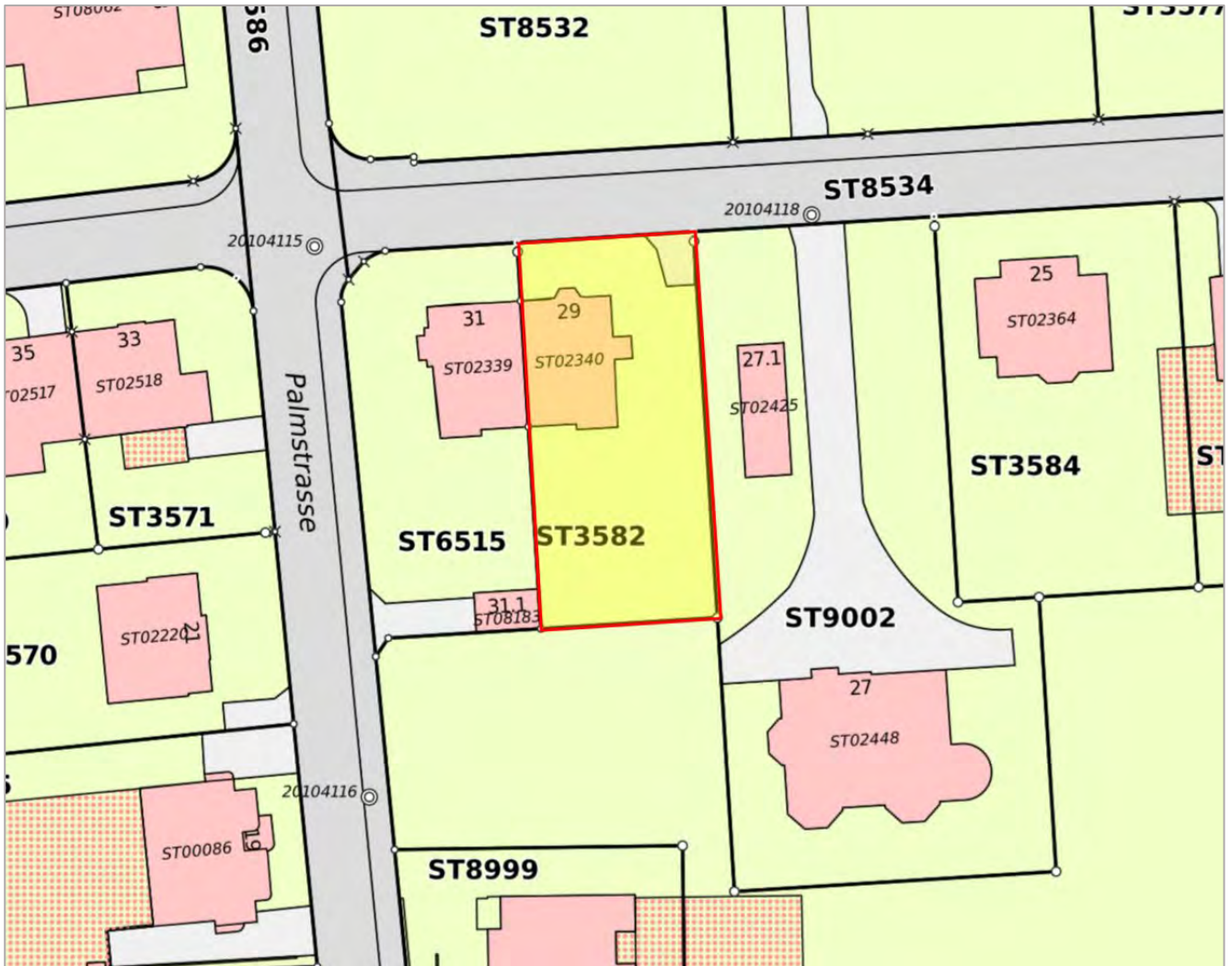
Sämtliche Infrastrukturanlagen (ÖV, Einkaufszentren, Schulen, Läden, Kultur etc.) liegen in Fuss- oder geringer Fahrdistanz.

Für eine generell gute Wohnqualität sorgen auch die Bestimmungen der Winterthurer Bau- und Zonenordnung. Demnach liegt das Verkaufsobjekt in der Quartiererhaltungszone Geiselweid/Lindstrasse. Charakteristisch für das Gebiet sind die herrschaftlichen Villen mit Haupt- und Nebengebäuden sowie weiteren ortstypischen Wohnbauten. Die QEZ Geiselweid/Lindstrasse trägt massgeblich zur Identität und zum historischen Erbe Winterthurs bei. Die Nähe zur Altstadt macht das Quartier zu einem attraktiven Wohngebiet mit sehr hoher Lebensqualität. Bei den Winterthurer Quartiererhaltungszone handelt es sich nicht um Schutzzonen, sondern um Strukturerehaltungszone. 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 Seidenstrasse 29 ist ein besonders typisches Objekt für die QEZ Geiselweid/Lindstrasse, weil sie einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad an bauzeitlicher Substanz aufweist.



Situation Grundstück / Katasterplan

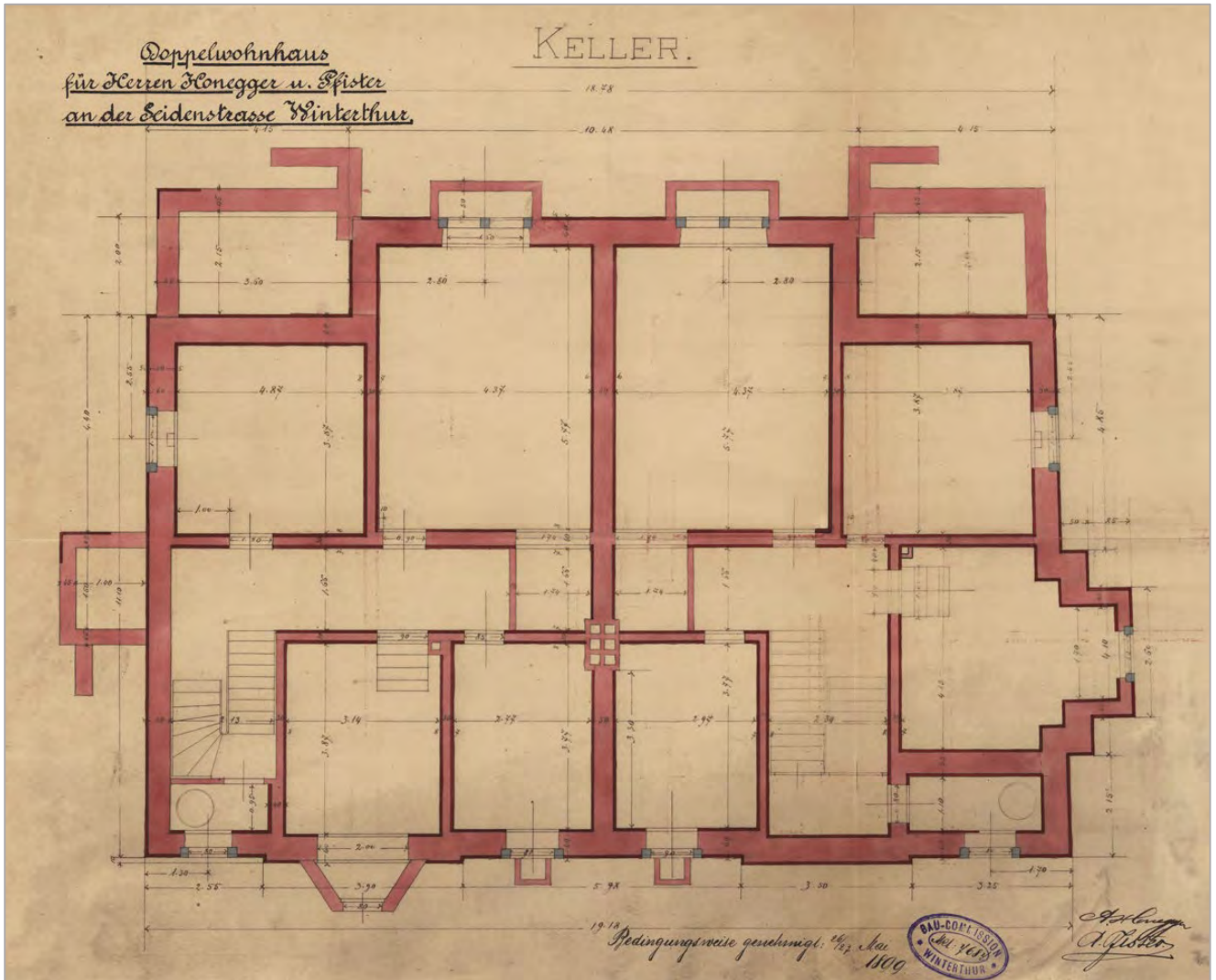




Beim Verkaufsgrundstück handelt es sich um ein ebenes Grundstück. Die Parzelle wird über die verkehrsberuhigte Seidenstrasse erschlossen. Die Umgebung ist geprägt durch eine quartiertypische Einfriedung mit Jugendstilelementen auf Sockelmauer im Strassenanstoß sowie einen parkähnlichen Gartenbereich auf der Südseite. Das im Süden angrenzende Grundstück ist mit einer Baubeschränkung belegt, wonach nur Einzel- oder Doppelwohnhäuser in freundlichem Villenstil erstellt werden dürfen.

Bezüglich der Teilparzelle südlich des Verkaufsgrundstückes besteht einerseits eine Grunddienstbarkeit, wonach dort nur ein Einzel- oder Doppelwohnhaus in «freundlichem Villenstil» erstellt werden darf, und andererseits darf der Eigentümer von Kat.-Nr. ST9036 aufgrund einer weiter zu überbindenden privatrechtlichen Vereinbarung unter anderem in einem Abstand von zwölf Metern zur südlichen Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. ST3582 keinen Weg anlegen, welcher als Zugang von der Palmstrasse zu seinem Grundstück dient.

Kellergeschoss



Erschliessung mit Innentreppe vom Eingangsbereich

Zusätzlich Aussentreppe vom Garten

Korridor

16,7 m²

Waschküche (WA, Schwinge, Trog)

28,3 m²

Luftschutzkeller / Vorräte (grosser Tresor)

14,6 m²

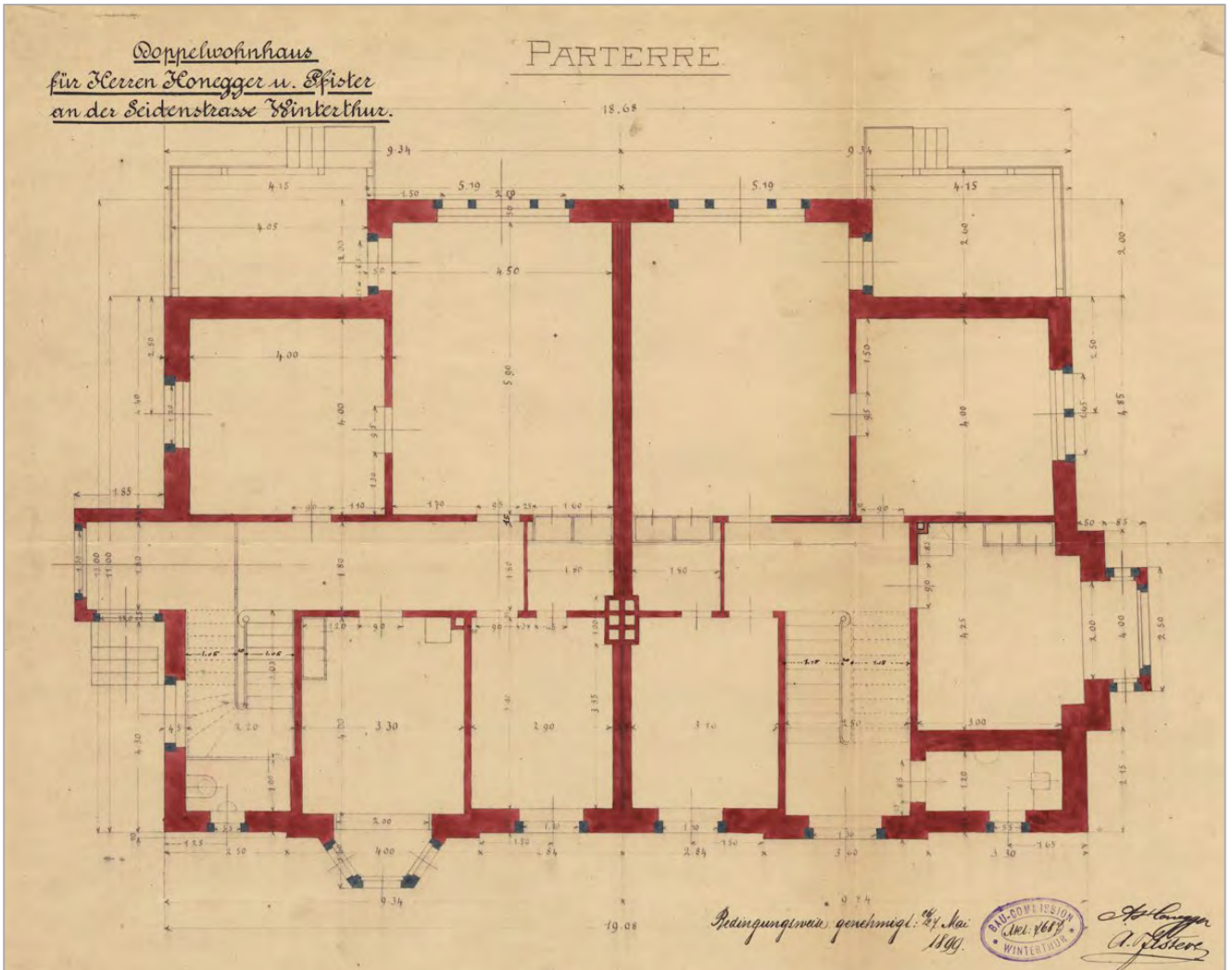
Heizungsraum

9,6 m²

Oeltankraum

Raumhöhen durchwegs 2,9 Meter

Erdgeschoss (als Hochparterre)

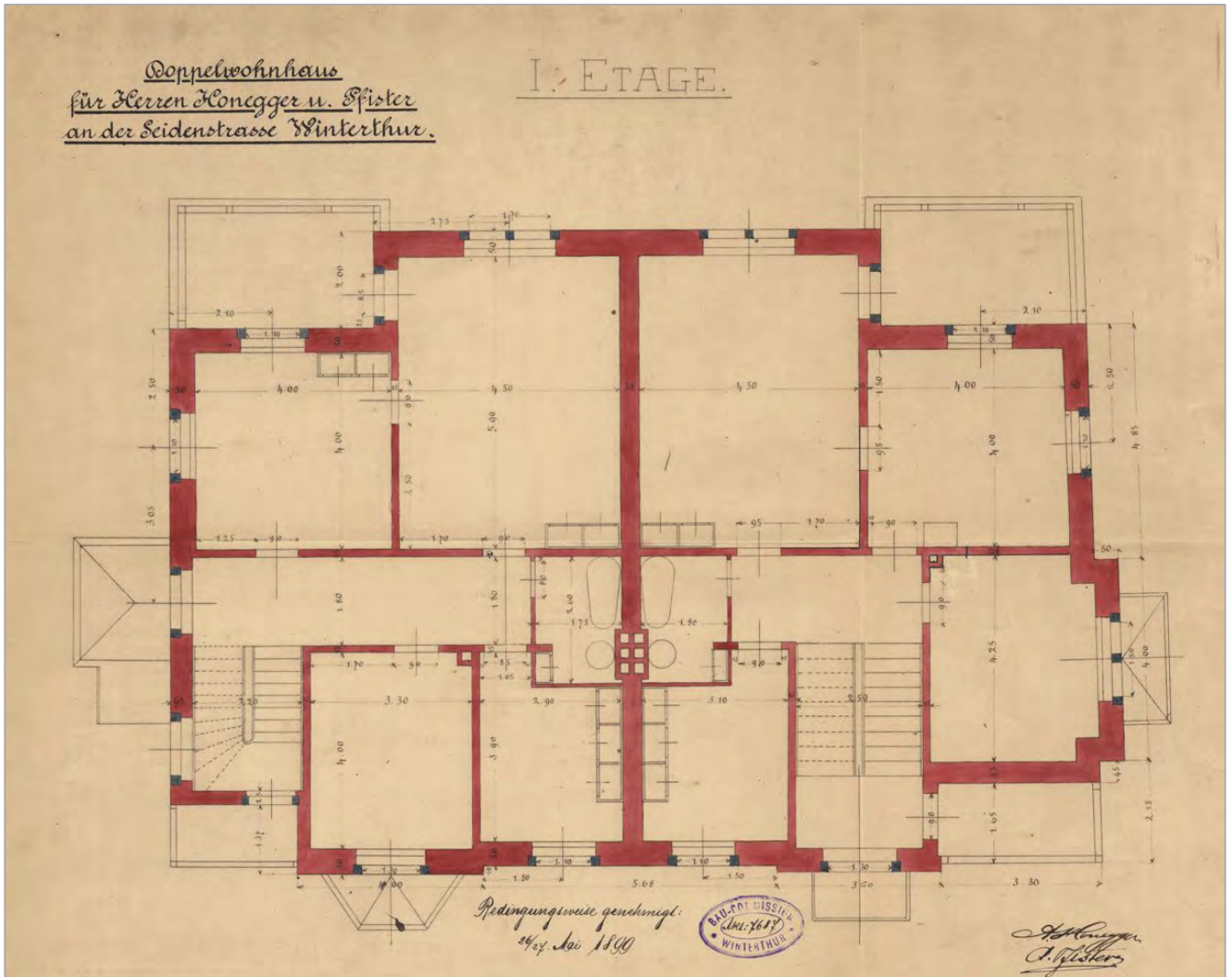


Hauszugang (aufwändig gestaltete, teilverglaste Eingangstüre) und Windfang
(Terrazzoboden mit Ornament), Treppe zum Kellergeschoss sowie zum Obergeschoss

Mittelgang mit Terrazzoboden	10,0 m ²
Wohnzimmer mit Holzofen, Ausgang zur teilverglasten Veranda	25,7 m ²
Nebenzube	15,4 m ²
Erkerzimmer	15,0 m ²
Küche	10,6 m ²
Reduit (Speisekammer)	2,2 m ²

Raumhöhen durchwegs 3 Meter

Obergeschoss



Treppe (Toilette auf Niveau Treppenpodest)

Korridor

11,7 m²

Elternschlafzimmer (mit Ausgang auf die Terrasse)

25,1 m²

Kinderzimmer

15,8 m²

Büro

8,8 m²

Arbeits- / Gästezimmer

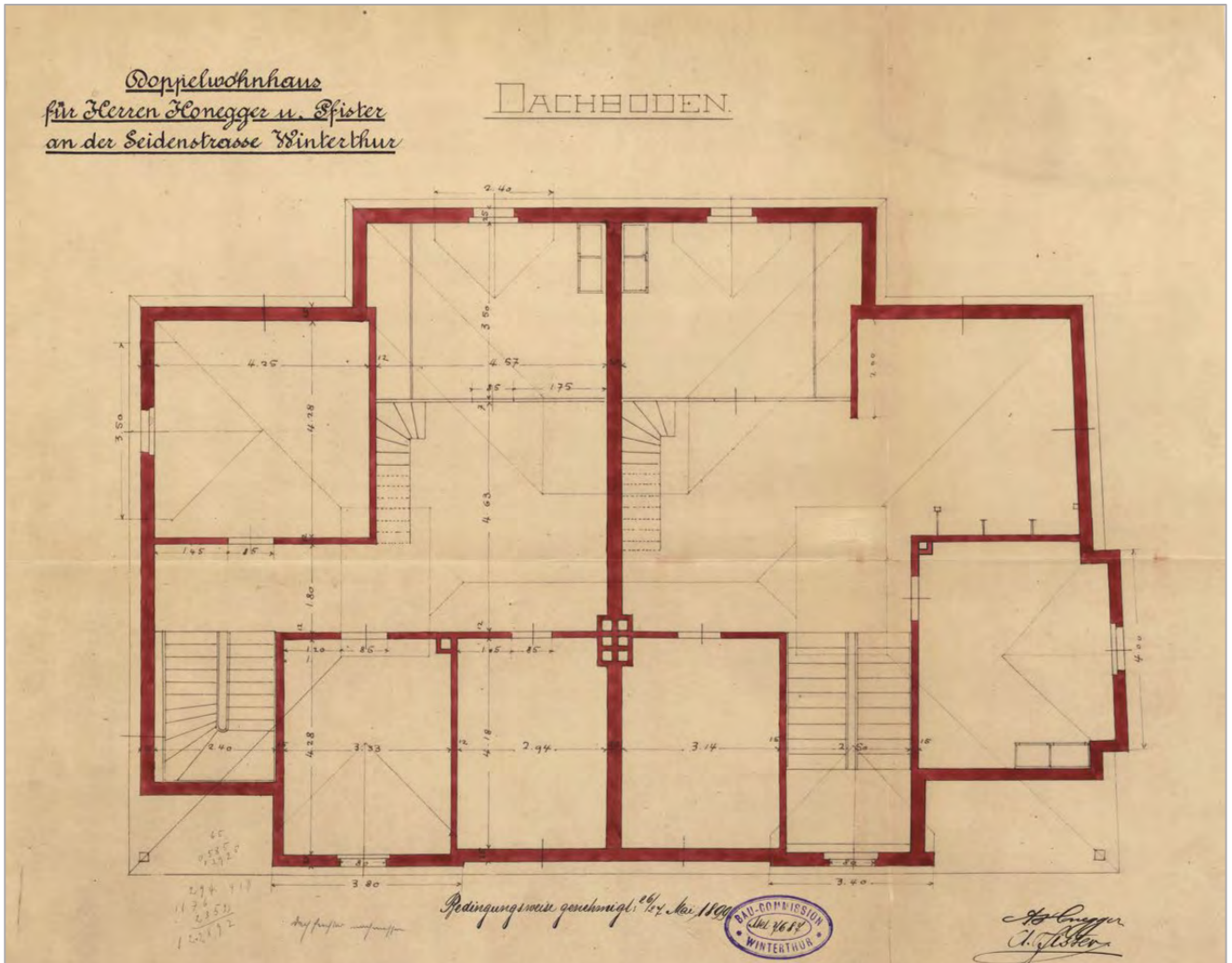
13,2 m²

Nasszelle mit Dusche und Lavabo

6,1 m²

Raumhöhen durchwegs 2,9 Meter

Mansardengeschoss



Räume zum Teil abgeschrägt

Treppe, Loggia auf Niveau Treppenpodest

Korridor mit Vorplatz

32,9 m²

Südzimmer (beheizt)

17,2 m²

Nordzimmer (beheizt)

13,6 m²

Werkstattraum (unbeheizt)

16,8 m²

Vorratsraum / Lager (unbeheizt)

13,6 m²

Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss / Estrich

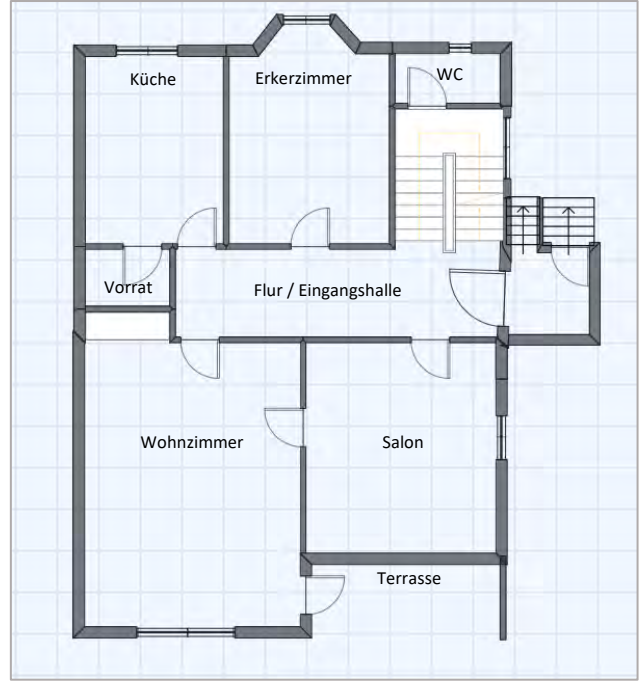
Weitgehend Stehhöhe, abgeschrägt, verwinkelt, ausbaubar

ca. 40,0 m²

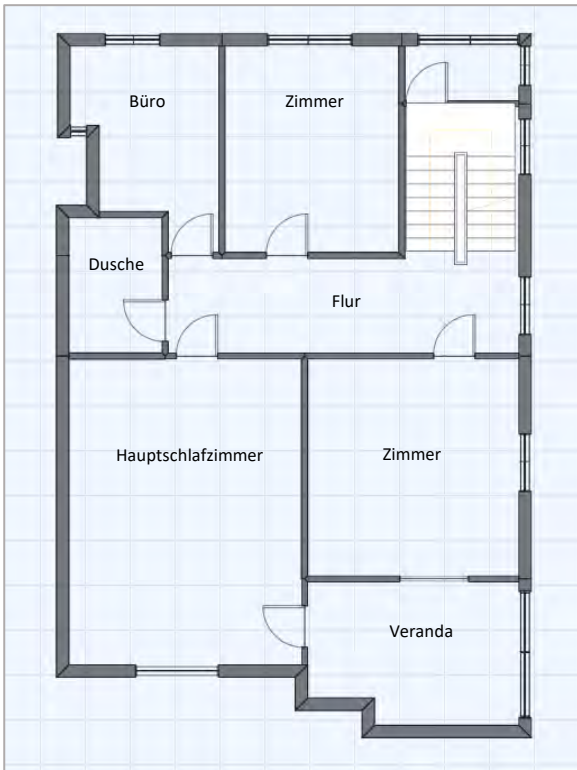
Zugang zur Dachzinne



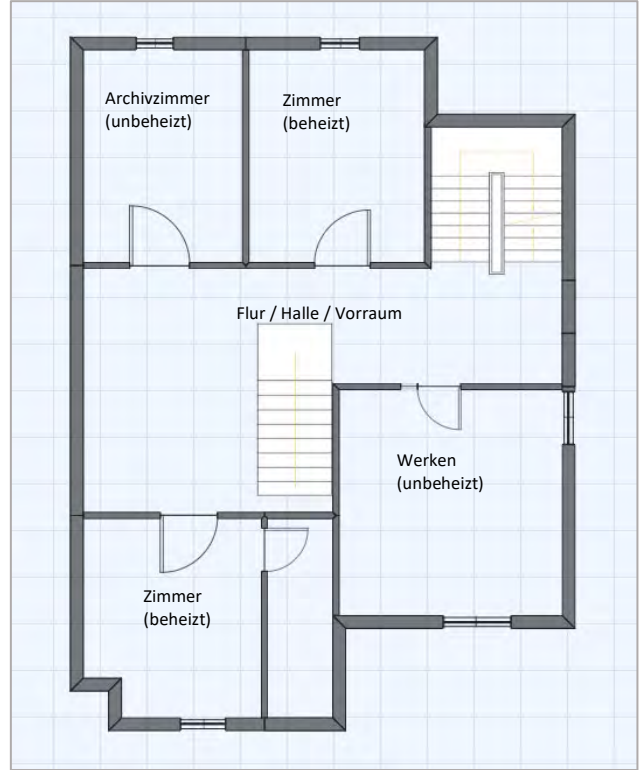
Ansicht von der Seidenstrasse



Hochparterre



Obergeschoss



Mansardengeschoss

Qualitative Beurteilung

Allgemein	Gebäude in solider Bauweise
Zustand	Gebäude weitgehend im Originalzustand und in den letzten 30 Jahren zurückhaltend unterhalten; Ausnahme: Dach, welches 2016/17 zusammen mit dem Nachbargrundstück eine Komplettsanierung nach denkmalpflegerischen Vorgaben erfahren hat, Kosten: CHF 192'000.00 Keine offensichtlichen Bauschäden, teilweise jedoch veraltet und daher hoher steuerlich absetzbarer Nachholbedarf an Unterhalt/Erneuerung
Konstruktion	Mauerwerk verputzt
Decken	über Keller Hourdisdecke, ab Erdgeschoss Holzbalken
Isolationen	Akustische und thermische Isolationen nicht dem heutigen Standard entsprechend bzw. nicht vorhanden
Dach	Mansardendach mit begehbare Zinne, Unterdach, Naturschiefer, saniert (vgl. oben)
Spengler	Spenglerarbeiten in Kupfer
Fenster	Holz, 1-fach Verglasung, Vorfenster
Beschattung	Fensterläden, Holz, zusätzlich teilweise Rollläden
Bodenbeläge	Terrazzo, Steinzeug, Parkett, Holzriemen Linol etc.
Elektro	Einfache Elektroinstallationen, Leitungen weitgehend AP, erneuerungsbedürftig
Heizung	Oelzentralheizung (Einbau 2008) Revision Oeltank (7'600 l) im Juni 2025 erfolgt, geprüft wird zur Zeit Ersatz mittels Pellets, Luft-Wasser-WP oder Anschluss an den geplanten privaten Wärmeverbund «Seidenstrasse» Holzofen im Wohnzimmer
Wärmeverteilung	Radiatoren weitgehend in Gusseisen aus der Bauzeit
Warmwasser	Zentraler Elektroboiler
Sanitär	Alte und bescheiden ausgestattete Ausbauten und Ausrüstungen in Küche und Toilette, Waschküche im Keller
Dienstbarkeiten	Die im Grundbuch eingetragenen Nutzungs- und Baubeschränkungen sind für das Verkaufsgrundstück vorteilhaft. Zusätzlich zu den eingetragenen Dienstbarkeiten existiert ein nachbarschaftlicher Vertrag, wonach sich die Eigentümer der umliegenden Grundstücke gegenseitig verpflichten, den parkähnlichen Charakter sowie eine fachgerechte Pflege der Anlagen sicherzustellen.

Allgemeine Beurteilung

Die Stadt Winterthur (Amt für Städtebau, Denkmalpflege) hat nach eingehender Besichtigung des Verkaufsgrundstückes denkmalpflegerische Leitlinien im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft erlassen. Die Einschätzung der Denkmalpflege und die wichtigsten Erkenntnisse werden im Folgenden in etwas gekürzter Fassung wiedergegeben. Das umfassende Dokument kann bei Bedarf angefordert werden.

Die Ausführungen der Fachstelle haben empfehlenden Charakter. Sie dienen als Information für den denkmalpflegerischen Umgang und eine mögliche bauliche Weiterentwicklung der Liegenschaft. Vorbehalten bleiben die Prüfung geplanter Renovierungs- oder Baumassnahmen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens der Stadt Winterthur sowie allfällige bauhistorische Untersuchungen im Rahmen eines konkreten Umbauvorhabens.

Die Liegenschaft Seidenstrasse 29 bildet mit dem benachbarten, angebauten Wohnhaus Seidenstrasse 31 ein Doppeleinfamilienhaus im Villenstil. Das Doppeleinfamilienhaus steht an der Kreuzung Seiden- und Palmstrasse inmitten des begrünten Seidenstrassequartiers. Bei der Liegenschaft Seidenstrasse 29 befindet sich strassenseitig ein eingefriedeter Vorgarten (Sockelmauer, Gartentor und schmiedeeiserner Zaun in Jugendstildekor). Östlich und südlich des Hauses erstreckt sich ein grosszügiger, baumbestandener Garten.

Das zweigeschossige Wohnhaus, erbaut im zeittypischen Stilpluralismus, weist einen niedrigen Natursteinsockel und eine grob verputzte Fassade auf. Das Doppelwohnhaus mit malerischer Dachlandschaft vermittelt das Bild einer Villa im englischen Stil. Das schiefergedeckte Walmdach weist Dacherker mit Zierfach- und Blendwerk sowie Dachhäuschen mit Helmstangen auf. Die grün gestrichenen historischen Fenster sind von sandsteinrotem Kunststein eingefasst und mit grünen Holzfensterläden ausgestattet. Erker, Fassadenrücksprünge, eine Veranda, eine Terrasse und ein Balkon (Loggia) mit dekorativen hölzernen Geländern prägen das äussere Erscheinungsbild.

Das Innere weist eine weitgehend bauzeitliche Ausstattung auf. Auch die Grundriss- und Erschliessungsstruktur ist überwiegend bauzeitlich erhalten.

Erhaltungskonzept (Empfehlung)

Allgemeine Bestimmungen:

- Seidenstrasse 29/31 ist ein kommunales Inventarobjekt, (diese Mitteilung stellt keine Inventareröffnung im Sinne von §209 dar). Die städtische Denkmalpflege ist zu informieren, wenn ein Bauvorhaben am Gebäude geplant ist. Dies gilt gemäss § 238 Abs. 2 auch für Bauarbeiten, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.
- Bei den Liegenschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft (Seidenstrasse 27 (Traubengut) und Seidenstrasse 35) handelt es sich um kommunale Inventarobjekte. Seidenstrasse 33 ist ein kommunales Schutzobjekt. Seidenstrasse 18 / Pflanzschulstrasse 43 sind Inventarobjekte von überkommunaler Bedeutung.

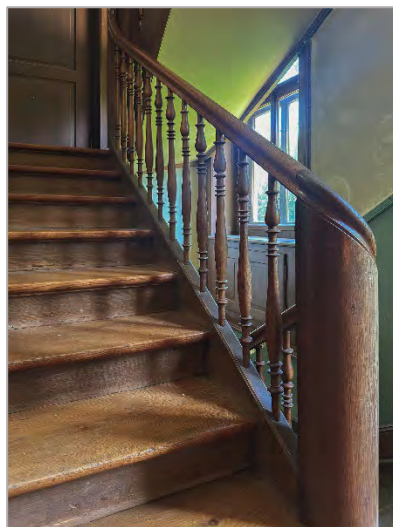
- Seidenstrasse 29 liegt in der Quartiererhaltungszone QEZ3 Geiselweid/Lindstrasse
- Seidenstrasse 29 liegt in der Baumschutzzone Geiselweid/Inneres Lind.
- Die Liegenschaft ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Teil der Baugruppe 4.2 mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgeführt.
- Die definitive Schutzwürdigkeit des Objekts ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Eine Schutzabklärung erfolgt nur, falls geplante bauliche Massnahmen eine Gefährdung des inventarisierten Objekts zur Folge haben oder aber auf ausdrückliches Begehren der Grundeigentümerschaft hin.
- Bei einer Fenstersanierung ist auf den historischen Baustil Rücksicht zu nehmen. (siehe Merkblatt der Stadt Winterthur zu «Fenster historischer Bauten», insbesondere hinsichtlich Materialisierung und Unterteilungen).
- Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. Erneuerungen von Badezimmer, Küche, Gebäudetechnik, abgestimmte energetische Massnahmen oder untergeordnete Anpassungen im Grundriss) sind nach Rücksprache mit der Denkmalpflege bzw. nach Einholung der erforderlichen baurechtlichen Bewilligung ohne weitere Schutzabklärungen möglich.
- Ein weiterer Ausbau des Dachstocks kann geprüft werden.
- Neben dem allgemein rücksichtsvollen Umgang mit dem hier vorliegenden Inventarobjekt ist bei sämtlichen Umgebungsarbeiten die Nähe zum 2-seitig angrenzenden Umschwung der Villa Traubengut (Seidenstrasse 27) zu beachten.
- Es besteht Erweiterungspotential um einen Parkplatz im Bereich des bestehenden Parkplatzes mit Erhalt der historischen Einfriedungen und Grünstrukturen.

Grundstück-/Gebäudeelemente mit besonderer Beachtung:

- Einfriedung im Strassenanstoss mit Jugendstilelementen auf Sockelmauer
- Aufteilung des Vorgartens in Pflanzbereiche, Zuwegung zum Eingang, Auto-Abstellplatz
- Materialisierung der Wege (Z.B. Pflasterung am Eingang) und Einfassungen mit beispielsweise teilweise Kalkschroppen
- Einfriedung mit einem niedrigen Maschendrahtzaun und Eisenpfosten und -traversen (steinerner Pfosten im Strassenanstoss)
- Grundaufteilung der Gartenflächen in einen freien hausnahen Bereich (Wiese/Rasen sowie ein umfassender Gehölz- bzw. Pflanzgürtel)
- seitlicher Kiesbelag (Standort der Teppichstange)
- Abgänge aus dem Haus in den Garten
- Gebäudefassaden in bauzeitlicher Erscheinung, Detaillierung und Materialisierung (Erker mitsamt Verdachung, überdachter Hauseingang mitsamt Eingangstüre, Fensteröffnungen, Fensterachsen, Fenstereinfassungen und Fensterläden, dekorative Holzgeländer, Zierfachwerk, farbige Verglasung usw.). Eine Aussendämmung (Kompaktfassade) wird ausgeschlossen.
- Dachlandschaft: Schieferdach mit Dacherkern, Dachhäuschen, Zinne und Zierelementen in bauzeitlicher Materialisierung.

- Bauzeitliche und tragende Grundkonstruktion, die bauzeitliche Grundrissdisposition und Erschließungsstruktur mit Treppenhaus.
- Als schutzwürdig erscheint aus heutiger Sicht die qualitätsvolle bauzeitliche Ausstattung, insbesondere Treppenhaus mitsamt Geländer und Ruffenbespannung, (teilverglaste) Zimmer- und Eingangstüren mitsamt Beschlägen und Türrahmen, Terrazzoböden, Parkettböden, Wandschränke mitsamt Beschlägen, Wandtäfer, Stuckprofildecken). Bei einer sorgfältigen Planung können diese Elemente ohne Nachteile für die Bewohner erhalten und in ein allfälliges Umbauprojekt einbezogen werden.
- Bauzeitliche Dachkonstruktion

Sämtliche baulichen Massnahmen sind mit dem Amt für Städtebau, Abteilung Denkmalpflege, zu besprechen und mittels Baugesuch bewilligen zu lassen.



Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen	individuell und nur nach Vereinbarung (052 368 77 77) unter Angabe der Kontaktdaten möglich.
Verkaufsrichtpreis	CHF 2'700'000.00 (aktuelle Schätzungsgutachten vorhanden)
Angebote	per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit 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

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt						
Grundbuch		Blatt	EGRID		1/3	
Winterthur-Stadt		4734	CH667820083965			
Grundstücksbeschreibung						
Fläche		Beschreibung	Änderung			
ha	a		Datum	Beleg	Mutation	
	7	35	31.08.2020		Bestandesänderung	
	1	31				
	1	31				
	5	20				
Kataster ST3582, Plan 81, Seidenstrasse Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 230ST02340, Seidenstrasse 29 Bodenbedeckung Gebäude Gartenanlage befestigte Fläche						
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine						
Rechtswirksame Eintragungen					24.01.2025, 09:31 U	

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt					
Grundbuch		Blatt	EGRID		2/3
Winterthur-Stadt		4734	CH667820083965		
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gewerbebeschränkung zugunsten und zulasten Blatt 3599, Kataster ST3584, EGRID CH910849207879, Winterthur-Stadt Blatt 3600, Kataster ST3585, EGRID CH907808492065, Winterthur-Stadt Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt Blatt 4647, Kataster ST8999, EGRID CH554620780889, Winterthur-Stadt Blatt 4648, Kataster ST9000, EGRID CH127842200865, Winterthur-Stadt Blatt 4649, Kataster ST9037, EGRID CH954220780861, Winterthur-Stadt Blatt 4733, Kataster ST6515, EGRID CH170878352005, Winterthur-Stadt	18.05.1899	SS GP 13/3 6-1, 37 ob.-1 &93 -1	CH2211-0000-0028-39254	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten und zulasten Blatt 3599, Kataster ST3584, EGRID CH910849207879, Winterthur-Stadt Blatt 3600, Kataster ST3585, EGRID CH907808492065, Winterthur-Stadt Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt Blatt 4733, Kataster ST6515, EGRID CH170878352005, Winterthur-Stadt	07.02.1986	27, SS	CH2211-0000-0028-40044	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten und zulasten Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt	07.02.1986	28, SS	CH2211-0000-0029-58155	

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt					
Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3		
Winterthur-Stadt	4734	CH667820083965			
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				
Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine				
Erläuterungen					
a	Aren	Auszugsart	Teilauszug		
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.01.2025, 09.31 Uhr		
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch		
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt		
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche		
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt		
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug		

Grunddienstbarkeit

Gewerbebeschränkung

zugunsten und zulasten

Blatt 3599, Kataster ST3584, EGRID CH910849207879, Winterthur-Stadt
 Blatt 3600, Kataster ST3585, EGRID CH907808492065, Winterthur-Stadt
 Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt
 Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt
 Blatt 4647, Kataster ST8999, EGRID CH554620780889, Winterthur-Stadt
 Blatt 4648, Kataster ST9000, EGRID CH127842200865, Winterthur-Stadt
 Blatt 4649, Kataster ST9037, EGRID CH954220780861, Winterthur-Stadt
 Blatt 4733, Kataster ST6515, EGRID CH170878352005, Winterthur-Stadt
 Blatt 4734, Kataster ST3582, EGRID CH667820083965, Winterthur-Stadt

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke dürfen auf ihren genannten Grundstücken keine Wirtschaften und keine der Reputation der Gegend nachteiligen Gewerbe betreiben oder betreiben lassen, ebensowenig Gewerbe mit Raucherzeugung, üblem Geruch oder Lärm.

Das Verbot zum Betrieb einer Wirtschaft gilt nicht für das Grundstück
 Blatt 4648, Kataster ST9000, EGRID CH127842200865, Winterthur-Stadt

Winterthur-Stadt, 18.05.1899, Beleg SS GP 13/36-1, 37 ob.-1 & 93 -1

Nachführungen

Winterthur-Stadt, 07.02.1986, Beleg 26, SS

Winterthur-Stadt, 20.05.1987, Beleg 90, SS, Mutation 6248

Grunddienstbarkeit**Baubeschränkung**

zugunsten und zulasten

Blatt 3599, Kataster ST3584, EGRID CH910849207879, Winterthur-Stadt
Blatt 3600, Kataster ST3585, EGRID CH907808492065, Winterthur-Stadt
Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt
Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt
Blatt 4733, Kataster ST6515, EGRID CH170878352005, Winterthur-Stadt
Blatt 4734, Kataster ST3582, EGRID CH667820083965, Winterthur-Stadt

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke dürfen auf ihren genannten Grundstücken nur Einzel- oder Doppelwohnhäuser und zwar in freundlichem Villenstile erstellen.

Vom Grundstück

Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt

sind nur die im Plan zu dieser Dienstbarkeit rot eingezeichneten Teile berechtigt und belastet.

Die Servitutsfläche des Grundstückes

Blatt 4640, Kataster ST9036, EGRID CH367820084663, Winterthur-Stadt stellt 3,

das Grundstück

Blatt 4646, Kataster ST9002, EGRID CH532078084621, Winterthur-Stadt 2 Parzellen dar.

Die Grundstücke

Blatt 4733, Kataster ST6515, EGRID CH170878352005, Winterthur-Stadt
Blatt 4734, Kataster ST3582, EGRID CH667820083965, Winterthur-Stadt
Blatt 3599, Kataster ST3584, EGRID CH910849207879, Winterthur-Stadt
Blatt 3600, Kataster ST3585, EGRID CH907808492065, Winterthur-Stadt bilden je 1 Parzelle.

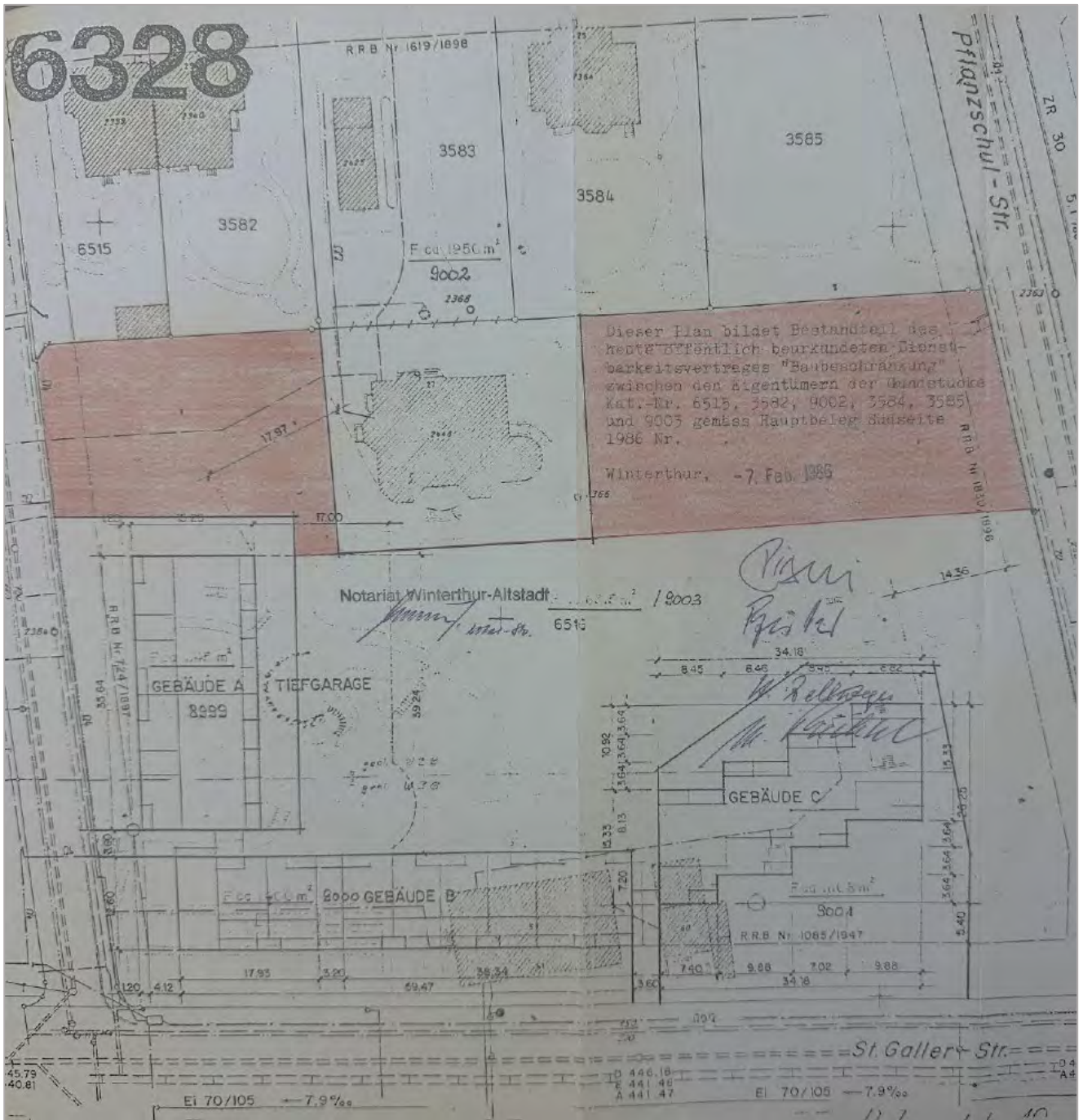
Darüber hinaus bleiben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die Bestimmungen über die Ausnützung der Grundstücke, vorbehalten.

Winterthur-Stadt, 07.02.1986, Beleg 27, SS

Plan beim Beleg

Nachführungen

Winterthur-Stadt, 20.05.1987, Beleg 90, SS, Mutation 6248



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

Policen-Nr. 265'978
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST3582

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'346'732

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST02340	Seidenstrasse 29 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1899 Schätzung vom 22.02.2012 Schätzgrund: Revision	1'480	113'171	1'346'732

Fotodokumentation





Eingangsbereich und Flur



Wohnzimmer (Blick zum Garten)



Wohnzimmer mit Ofen



Erkerzimmer EG



Salon EG



Elternschlafzimmer OG (Blick zum Garten)



Zimmer OG



Zimmer Mansardengechoss



Zimmer OG



Blick von der Veranda zum Garten



Dachgeschoss mit Ausgang zur Zinne



Waschküche



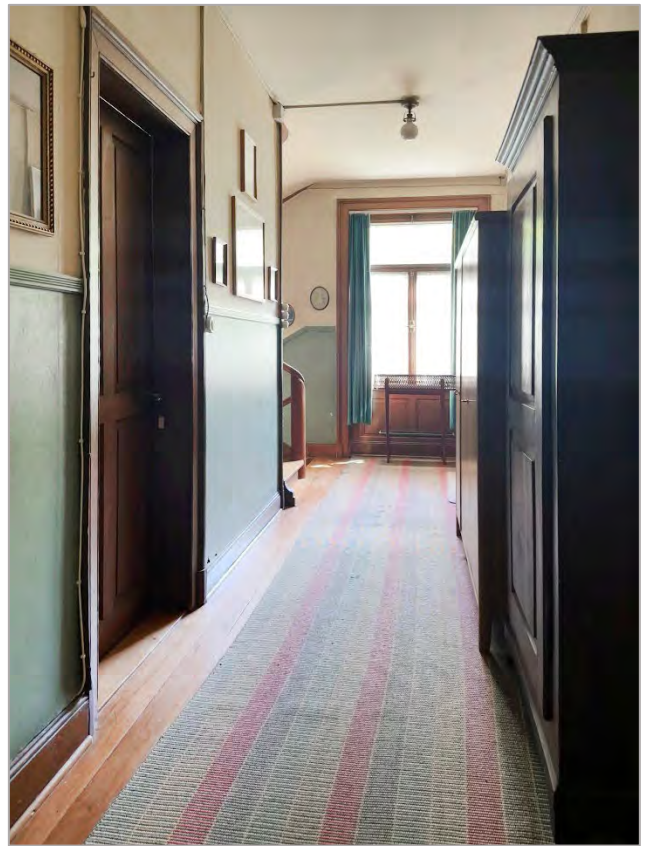
Küche



Nasszelle (Lavabo/Dusche)



Treppe EG-OG



Flur OG



Foto ca. 1899 nach Fertigstellung der Villa Seidenstrasse 29/31

