

Wohnraum auf Winterthurer Stadtgebiet



8405 Winterthur-Gotzenwil, Weierholzstrasse 5

Freistehendes, sehr gut unterhaltenes 7 ½-Zimmer-Einfamilienhaus in der Winterthurer Aussenwacht Gotzenwil, 199 m² Wohnfläche; Baujahr 1986, diverse Renovationsarbeiten ausgeführt während der letzten Jahre, kein kurzfristiger Erneuerungsbedarf; sonnige und ruhige Lage in unmittelbarer Stadtnähe; Grundstückfläche 857 m², Bauzone W2G, Ausnützungs- bzw. Baulandreserven für zusätzliche Baute vorhanden.

Objektdaten

Kat.-Nr.	SE8569
Gebäude Vers.-Nr.	209'399
Grundstückfläche	857 m ²
Baujahr	1986
	Renovationen: 2016: Parkett, Elektroanlagen
	2017: Neue Heizung (Erdwärmesonde)
	2018: Nasszelle EG sowie Eingang
	2019: Nasszelle OG
	2020: Fassade
	2022: Küche und Wohnzimmer
	Total Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten im Zeitraum von
	2016 – 2021: CHF 265'000.00
Hauptnutzfläche	199 m ²
Nebenflächen	Untergeschoss 65,3 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	971 m ³ (GVZH), SIA 1'070 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 952'000.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Zone	W2G
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Eigenmietwert aktuell	CHF 26'800.00
Steuerwert aktuell	CHF 910'000.00
Besonderes	Aufgrund der Grundstückfläche besteht Potenzial für ein weiteres Einfamilienhaus

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	122'466 (per 31.12.2024)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss)
	Distanz Töss 7,7 km, Oberwinterthur 9 km

Mikrolage / Standort

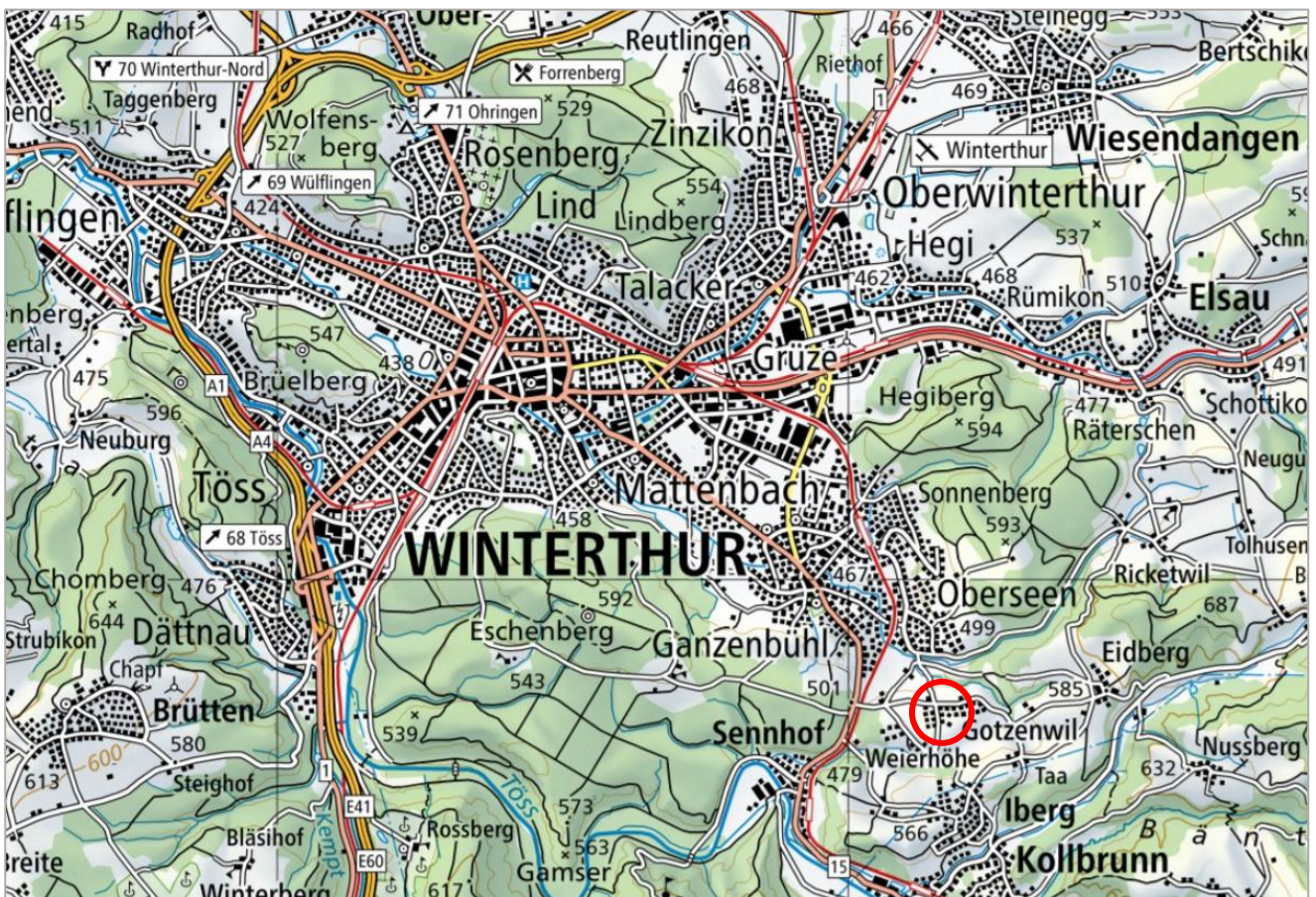
Das Verkaufsobjekt liegt im beliebten Stadtkreis Winterthur-Seen in der Aussenwacht Gotzenwil. Es handelt sich um eine insgesamt sehr ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Naturnähe.

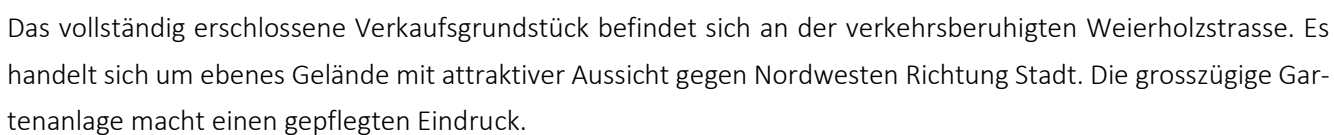
Gotzenwil wird über die Buslinie 9 im Halbstundentakt mit dem Bahnhof Winterthur-Seen verbunden. Die Fahrzeit dauert rund 10 Minuten. Die nächsten Autobahnanschlüsse (A1) befinden sich in Oberwinterthur (7,8 km) und Winterthur-Töss (9 km).

In Gotzenwil selber befinden sich keine grösseren Einkaufsmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen jedoch im nahegelegenen Stadtteil Seen diverse Geschäfte zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Seen liegt lediglich 2,4 km vom Verkaufsobjekt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten existieren auch im nahen Kollbrunn (Tösstal), in einer Entfernung von 3,4 km (4 Autofahrminuten).

Unterstufenschulhäuser befinden sich in Iberg (insbesondere Kindergarten und 1.-4. Klasse), Eidberg und vor der Haustüre in Gotzenwil (5. und 6. Klasse). Die Sekundarschule wird in Oberseen besucht, nur 850 m vom Verkaufsobjekt entfernt.

Gotzenwil ist geprägt von naturnaher Umgebung. Der nahegelegene Eschenberg sowie weitere Grünzonen laden zu Spaziergängen ein und bieten Erholung.

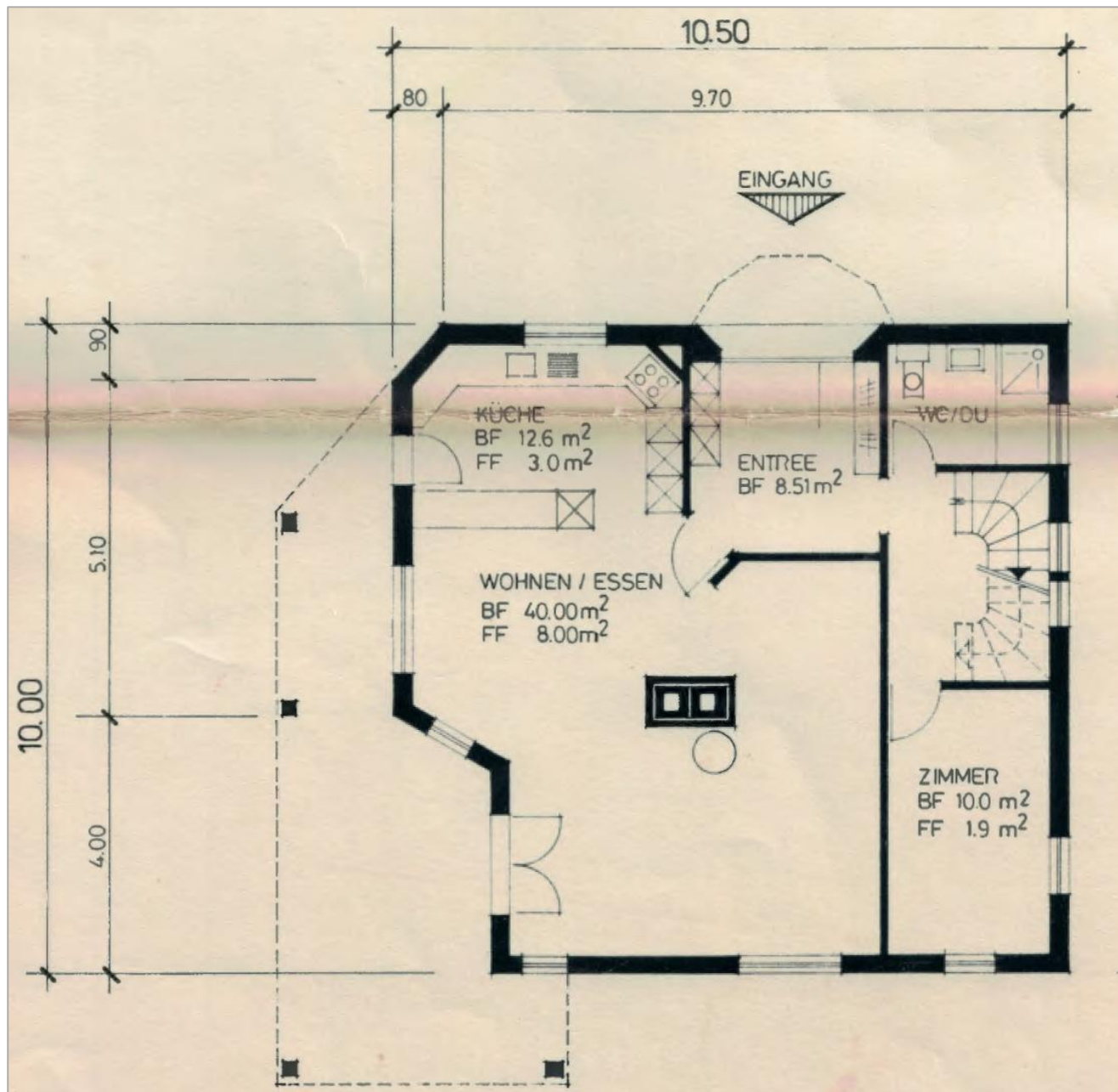




Einteilung Beschrieb

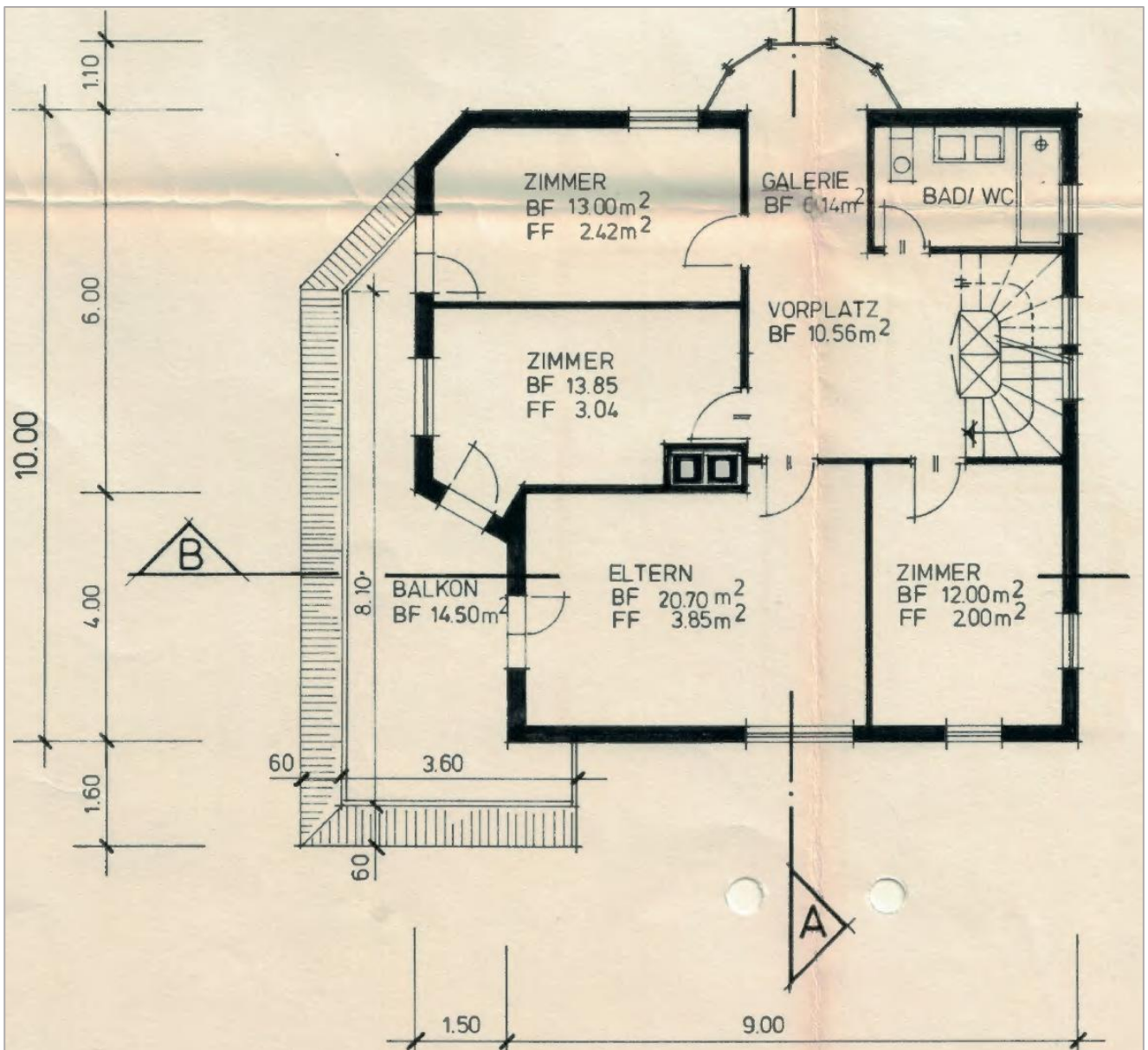
Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein solides geräumiges Wohnhaus mit zweckmässiger Raumaufteilung. Die Räume sind hell, die Installationen durchwegs modern und zeitgemäss.

Erdgeschoss



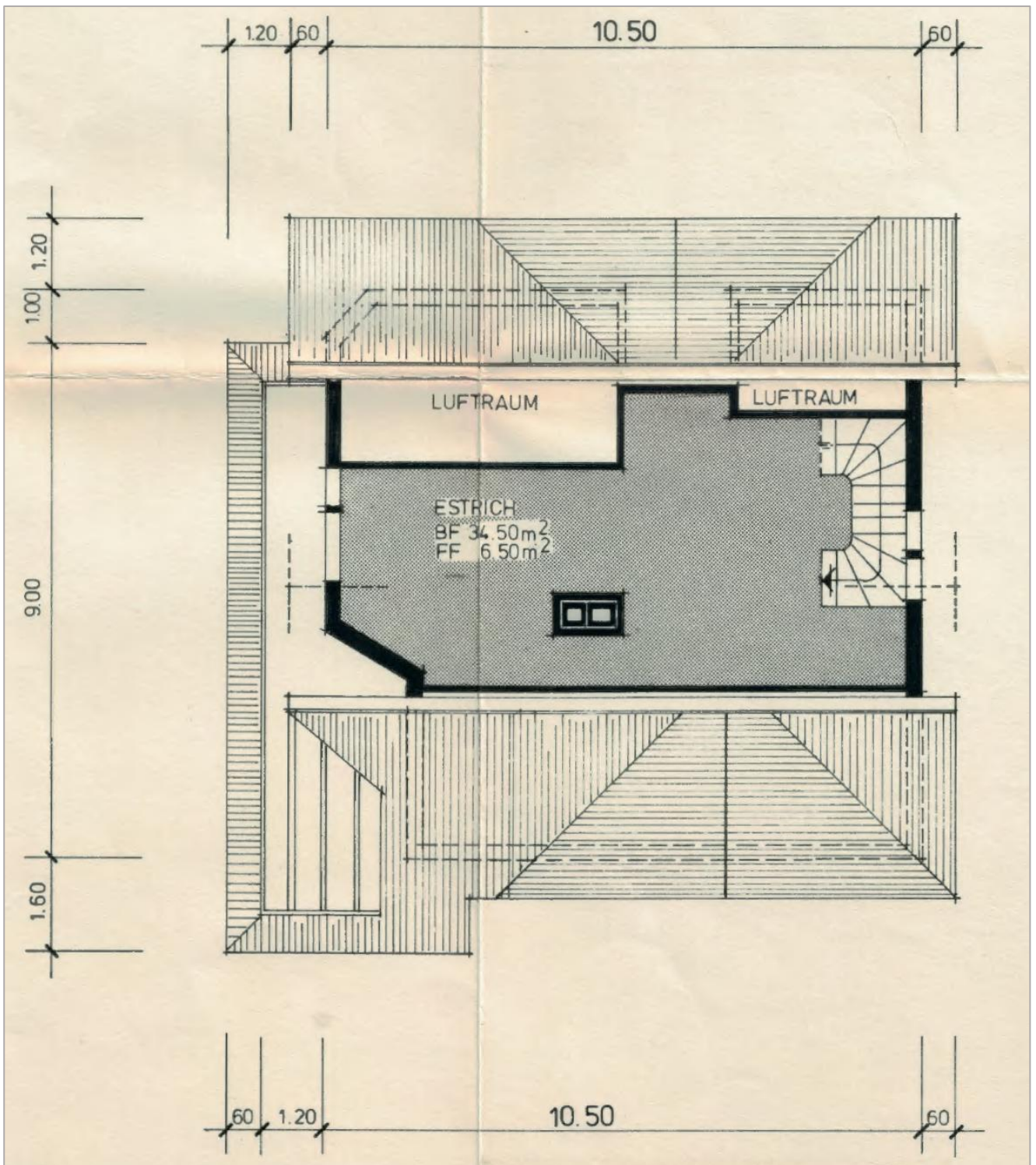
Entrée, Garderobe	8,5 m ²
Wohnen / Essen	40,0 m ²
Küche, offen	12,6 m ²
Zimmer 1	12,0 m ²
WC / Dusche	4,5 m ²

Dachgeschoss



Treppe, Vorplatz mit Erker	17,0 m ²
Zimmer 2	12,0 m ²
Zimmer 3, Balkon	20,7 m ²
Zimmer 4, Balkon	13,9 m ²
Zimmer 5, Balkon	13,0 m ²
Badezimmer	5,7 m ²

Galeriegeschoss

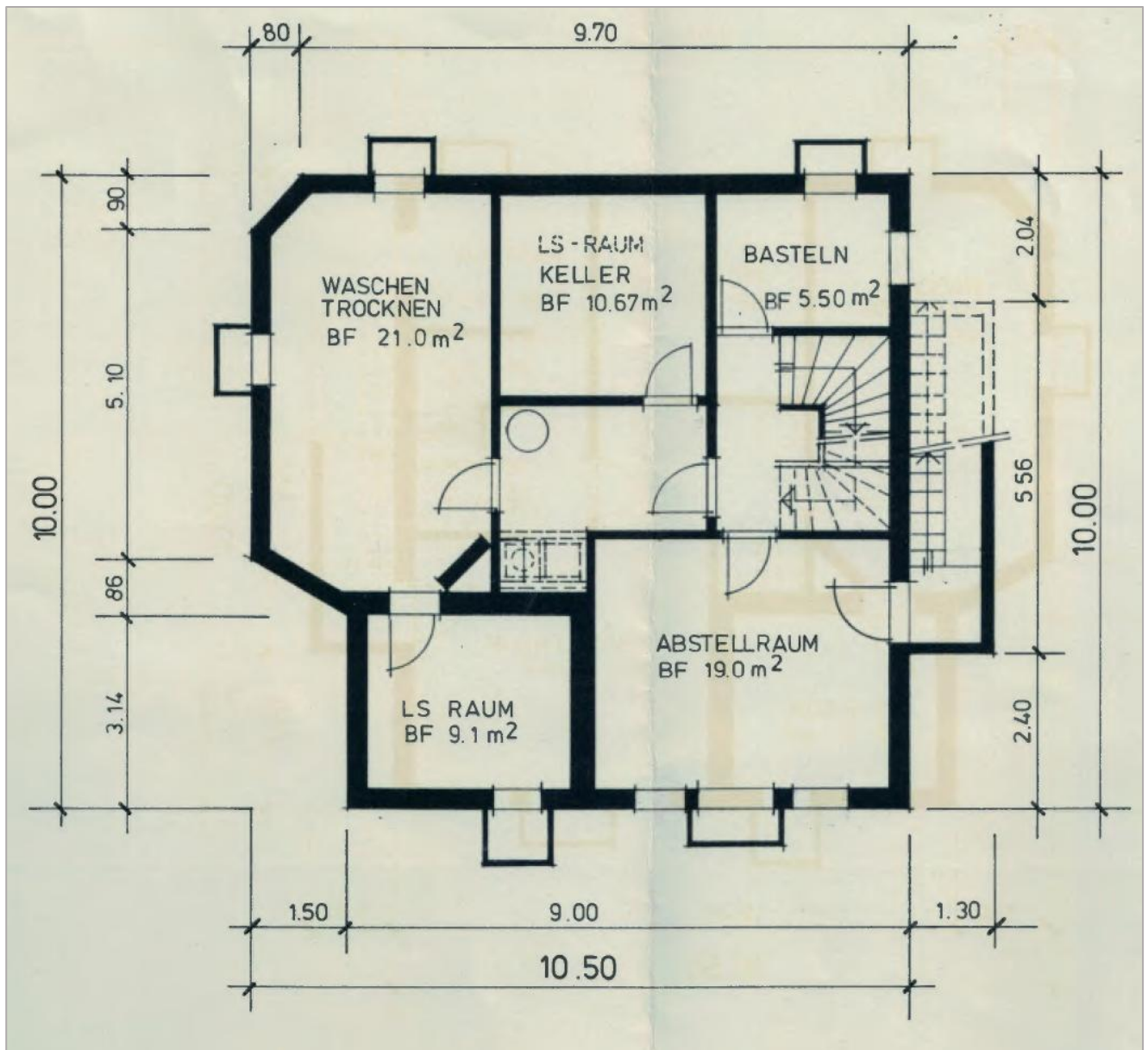


Decke abgeschrägt, bequeme Treppe

Studio beheizt, Anschluss für Einbau Badezimmer

34,5 m²

Untergeschoss



Innentreppe, Vorplatz

Bastelraum, beheizt 5,5 m²

Abstellraum, Zugang zum Garten, beheizt 19,0 m²

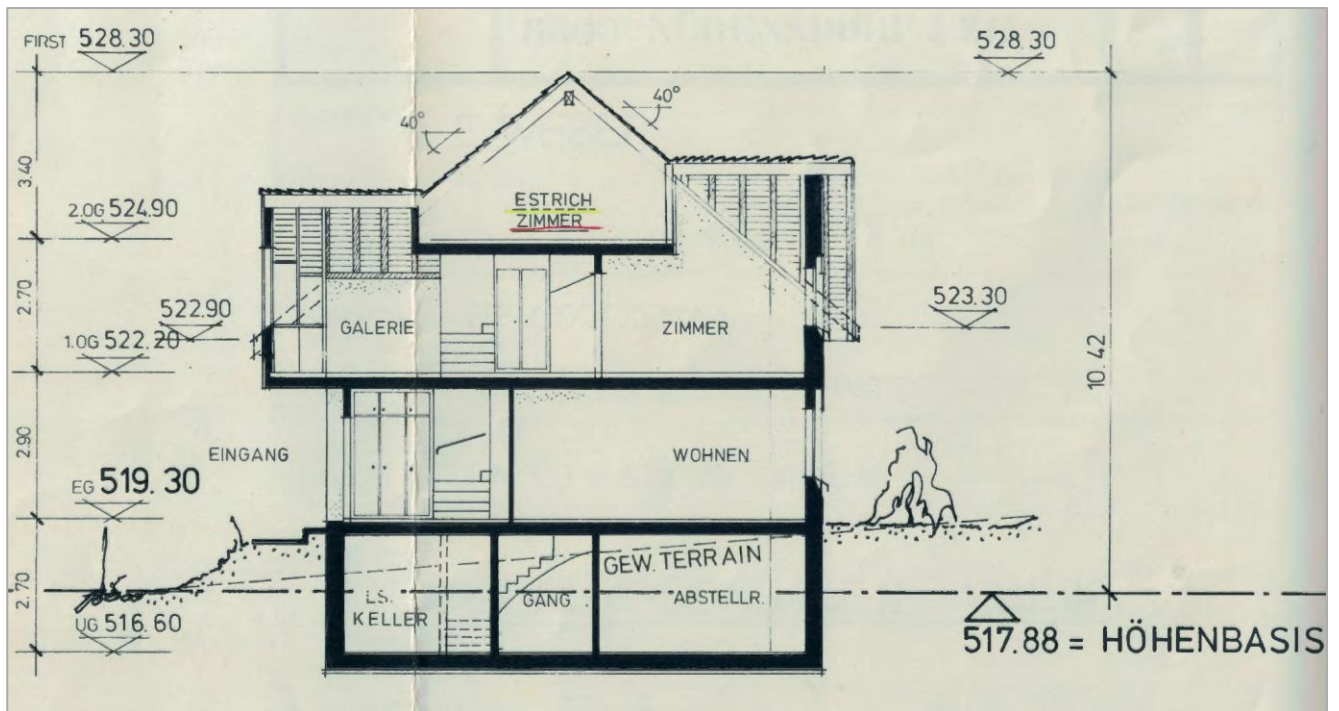
Wirtschaftsraum 21,0 m²

Keller 10,7 m²

Durchgang, Boiler 6,2 m²

Luftschutzraum / Keller 8,0 m²

Schnitt



Ausbau / Technik

Allgemein	Solide Baukonstruktion, gemischte Bauweise, sehr guter Unterhaltszustand
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Unterdach
Fassaden	Zweischalenmauerwerk, grossflächige Holzverkleidungen
Decken	Beton
Balkon	Brüstungen in Metall / Holz
Isolationen	Wärmedämmung Standard Bauzeit 1986
Spenglerarbeiten	Kupfer
Fenster	Holz, 2-fach IV, verstärkt als Einbruchschutz
Beschattung	Rafflammellenstoren, Sonnenstoren und Vertikalstoren als Windschutz mit Elektroantrieb
Elektroinstallationen	Sehr gute Bestückung, 2016 erneuert
Heizung / Wärmeverteilung	Erdwärmesonde 2017, Keller Radiatoren, ab Erdgeschoss Bodenheizung, Warmluftcheminée als Zusatzheizung
Parkierung	2 Abstellplätze im Freien
Umgebung	Gepflegter Garten, Gartensitzplatz gedeckt

Verkaufskonditionen / Besichtigungen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 2'100'000.00 (aktuelle Schätzungsgutachten)
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	Nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 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.

Grundbuchauszug

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3
Winterthur-Seen			3154		CH327827200835			
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation
			Kataster SE8569, Plan 64, Weierholzstrasse					
	8	57						
	1	01						
	1	01						
	7	06	Gebäude Wohnen, Nr. 230SE01252, Weierholzstrasse 5					
		50						
			Bodenbedeckung					
			Gebäude					
			Gartenanlage					
			befestigte Fläche					
Eigentum								
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen
1.						18.12.2015		556
2.						18.12.2015		556
		-						
Anmerkungen								
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanrevers (BAB 1796-f-I-83)					08.08.1983	324	CH7678-0000-0033-66171	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanrevers (BAB 3306 f-I-85)					04.11.1985	584	CH7678-0000-0035-12265	
öffentlich-rechtliche Eigent Beseitigungsrevers betreff						584	CH7678-0000-0035-12366	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht zur Duldung eines reduzierten Grenzabstandes (§ 270 Abs. 3 PBG) betreffend Unterstellplatz (BPV-Nr. 2011/223)					25.10.2011	494	CH7678-0000-0036-23167	

Grundbuch	Blatt	EGRID			2/3
Winterthur-Seen	3154	CH327827200835			
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Anschluss- und Durchleitungsrecht für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten und zulasten Blatt 2982, Kataster SE9223, EGRID CH667920087304, Winterthur-Seen Blatt 3155, Kataster SE8570, EGRID CH592079080849, Winterthur-Seen Blatt 3156, Kataster SE8571, EGRID CH353620770842, Winterthur-Seen Blatt 3565, Kataster SE9224, EGRID CH870878972066, Winterthur-Seen	04.11.1985	582	CH7678-0000-0041-75877	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht für ein Einfamilienhaus zugunsten Blatt 3155, Kataster SE8570, EGRID CH592079080849, Winterthur-Seen	04.11.1985	582	CH7678-0000-0041-76070	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 2982, Kataster SE9223, EGRID CH667920087304, Winterthur-Seen Blatt 3565, Kataster SE9224, EGRID CH870878972066, Winterthur-Seen	04.11.1985	582	CH7678-0000-0046-30570	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht für ein Einfamilienhaus zulasten Blatt 2982, Kataster SE9223, EGRID CH667920087304, Winterthur-Seen Blatt 3156, Kataster SE8571, EGRID CH353620770842, Winterthur-Seen Blatt 3565, Kataster SE9224, EGRID CH870878972066, Winterthur-Seen	04.11.1985	582	CH7678-0000-0046-30974	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht für ein Einfamilienhaus zulasten Blatt 3565, Kataster SE9224, EGRID CH870878972066, Winterthur-Seen	04.11.1985	582	CH7678-0000-0046-66579	
Last	Grunddienstbarkeit Nähernflanzrecht	13.02.1986	58	CH7678-0000-0046-32976	

Grundbuch		Blatt		EGRID		3/3	
Winterthur-Seen		3154		CH327827200835			

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	zugunsten Blatt 2992, Kataster SE9197, EGRID CH810897207869, Winterthur-Seen	18.11.1987	457	CH7678-0000-0038-86986	
	Grunddienstbarkeit Baubeschränkung zulasten Blatt 7851, Kataster SE11368, EGRID CH792077320824, Winterthur-Seen				

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	03.04.2025, 15.22 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	unterdrückt
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		


**GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH**

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

SICHERN & VERSICHERN

**Weierholzstrasse 5
8405 Winterthur**

Policen-Nr. 209'399
Gemeinde/Quartier Winterthur-Seen
Grundstück-Nr. 230.SE8569

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **952'000**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE01252	Weierholzstrasse 5 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1986 Schätzung vom 31.08.2016 Schätzgrund: Revision	971	80 000	952'000

Fotodokumentation



Wohnen / Essen



Küche / Essen



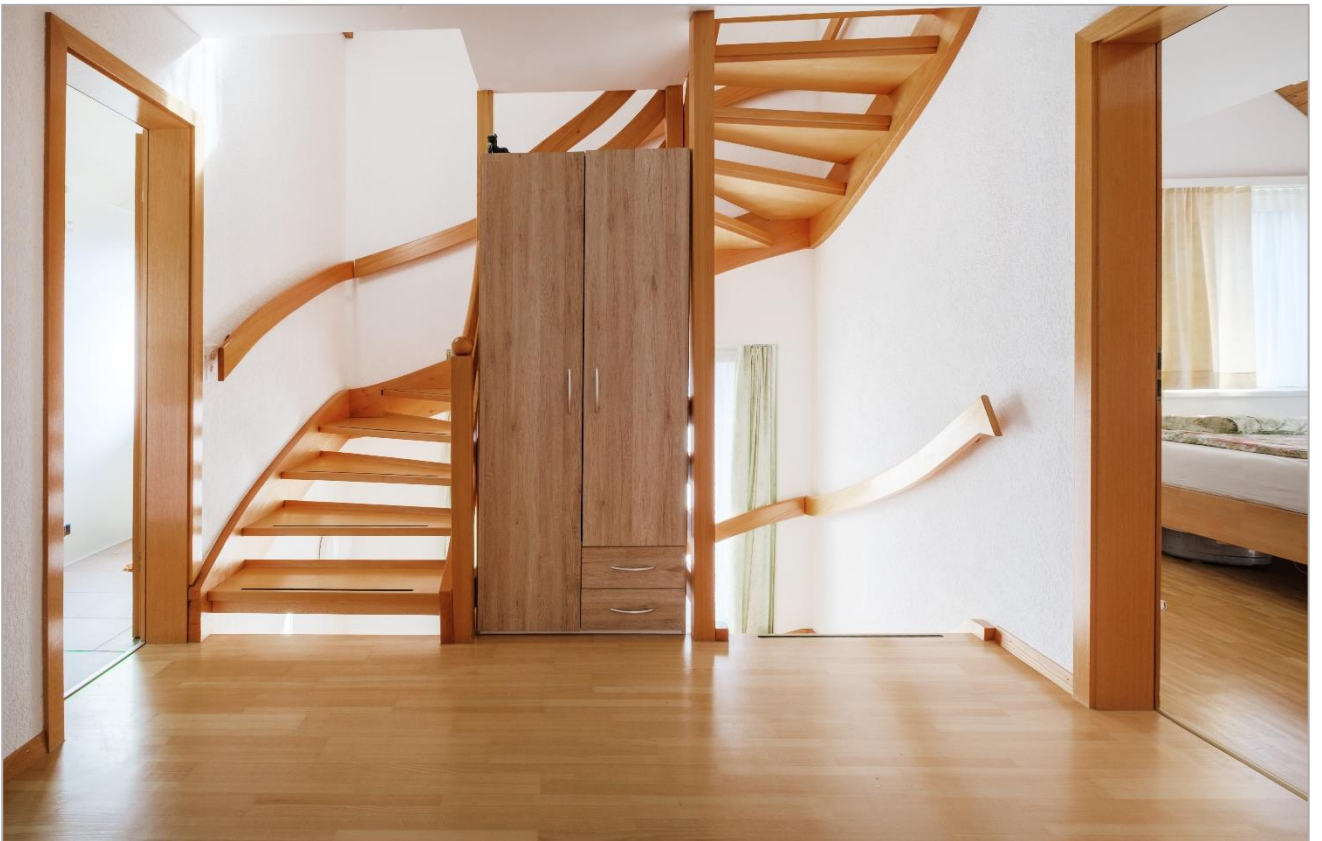
Küche



Küche / Essen



Zimmer EG



Treppe OG-DG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



DG ausgebaut



DG ausgebaut



Vorplatz OG



Verkehrsfläche OG



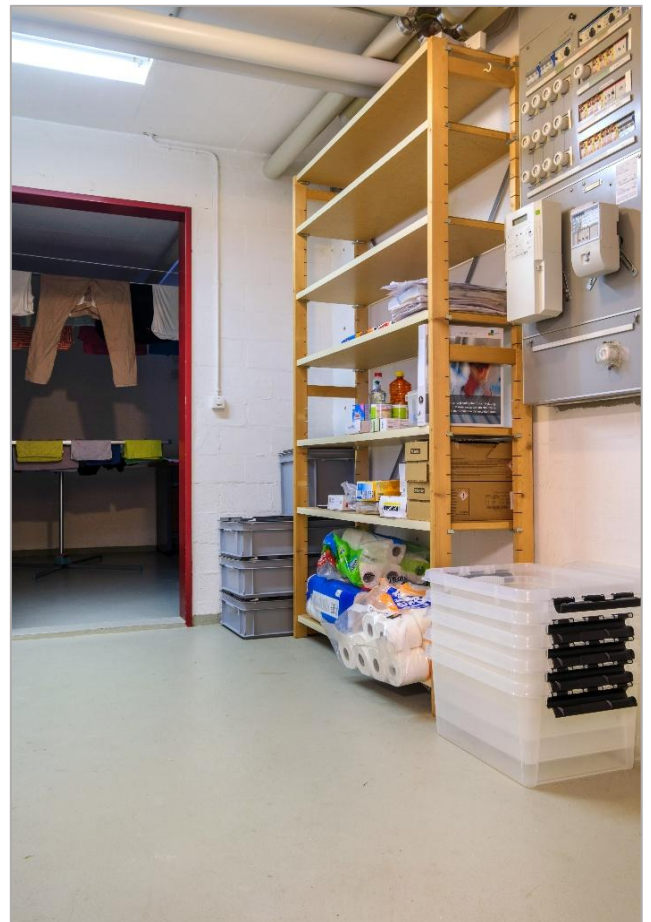
Bad OG



Bad OG



Dusche / WC EG



Keller



Keller



Waschküche



Ansicht von Westen



Balkon



Garten



Vogelperspektive