

4.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus



«KLEIN ABER FEIN»

RUEDIWEG 21, 8404 WINTERTHUR

«KLEIN ABER FEIN»

Herzlich willkommen am Ruediweg 21 in Winterthur

Winterthur ist mit rund 120'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Die Stadt ist zugleich der Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Der Bahnhof Winterthur bewältigt die fünfthöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bus-systems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrspartenfachhochschulen bekannt.

Der internationale Flughafen Zürich liegt nur 15 Kilometer südwestlich und kann mit der S29 in 30 Minuten erreicht werden.

Die grosse Eulachebene, in der die Stadt liegt, wird von mehreren bewaldeten Hügeln umgeben (Eschenberg, Brühlberg, Wolfensberg, Lindberg).

Im südlichen Teil des Stadtwaldes Eschenberg befinden sich auf zwei Lichtungen eine Sternwarte sowie der Wildpark Bruderhaus. Am südlichen Rand des Lindbergwaldes liegt der von allen hoch geschätzte Goldenberg, ein Aussichtspunkt mit Blick über die Stadt, an dessen Hang Weinbau betrieben wird.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Adresse	Ruediweg 21, 8404 Winterthur
Baujahr	1960
Parkierung	In der blauen Zone
Kataster-Nr.	OB10908
Zone	W2/2.0
Kubatur	400 m ³
Grundstück	199 m ²
Wohnfläche	89.4 m ² Hauptnutzfläche 43.5 m ² Nebennutzfläche 144.0 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 260 m Bahnhof Wallrüti 260 m Kindergarten 350 m Schwimmbad 550 m Sekundarschule 600 m Primarschule 750 m Migros/Coop Supermarkt 950 m Bahnhof Oberwinterthur 1.1 km Autobahnzufahrt 3.0 km

Beschreibung

Das Reiheneinfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen im Quartier Guggenbühl am Rande der Stadt Winterthur in Oberwinterthur. Naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims.

Der Bahnhof Wallrüti sowie die Bushaltestellen «Pfaffenwiese» (Bus Nr. 5) und «Zinzikon» (Bus Nr. 1) befinden sich in Gehdistanz und sorgen für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. So sind Sie mit der S-Bahn in bis zu 30 Minuten am Bahnhof Stadelhofen. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch zum Autobahnanschluss Oberwinterthur, der eine gute Anbindung an Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Aldi, etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank dem naheliegenden Schorenwald mit Grillplatz sowie dem Lindberg mit Aussichtspunkt «Bäumli», von idealen Naherholungsgebieten und der Nähe zur Natur.

Das Einfamilienhaus verfügt über 89.4 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer sowie 2 Nasszellen.

Über sieben Treppenstufen gelangen Sie vom privaten Gehweg zum Hauszugang. Hinter der Haustür befindet sich ein kleiner Vorraum mit Keramikboden. Hier können Sie optimal Ihre Schuhe aufbewahren und den Schmutz vom Rest des Hauses fernhalten. Nach dem Vorraum eröffnet sich das Entrée, welches genügend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank zur Aufbewahrung der Alltagskleidung bietet. Auf der rechten Seite liegt die Küche mit Kochherd, Backofen, Külschrank und Spülbecken. Abschliessend folgt der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 22.8 m². Dieser wirkt dank der vielen Fenstern hell und freundlich und verfügt über einen hochwertigen Holzklötze-Parkett. Von hier haben Sie zudem einen direkten Zugang in den Garten.

Auf der rechten Seite des Treppenaufgangs ins Obergeschoss befindet sich ein 10.2 m² grosses Zimmer mit Blick aufs Quartier sowie das Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und separatem WC. Auf der linken Seite liegen zwei weitere Zimmer mit jeweils 9 und 14 m². Beide Zimmer bieten einen Blick in den Garten. Beim Vorplatz des Obergeschosses befindet sich zudem die Auszugstreppe für den geräumigen Estrich.

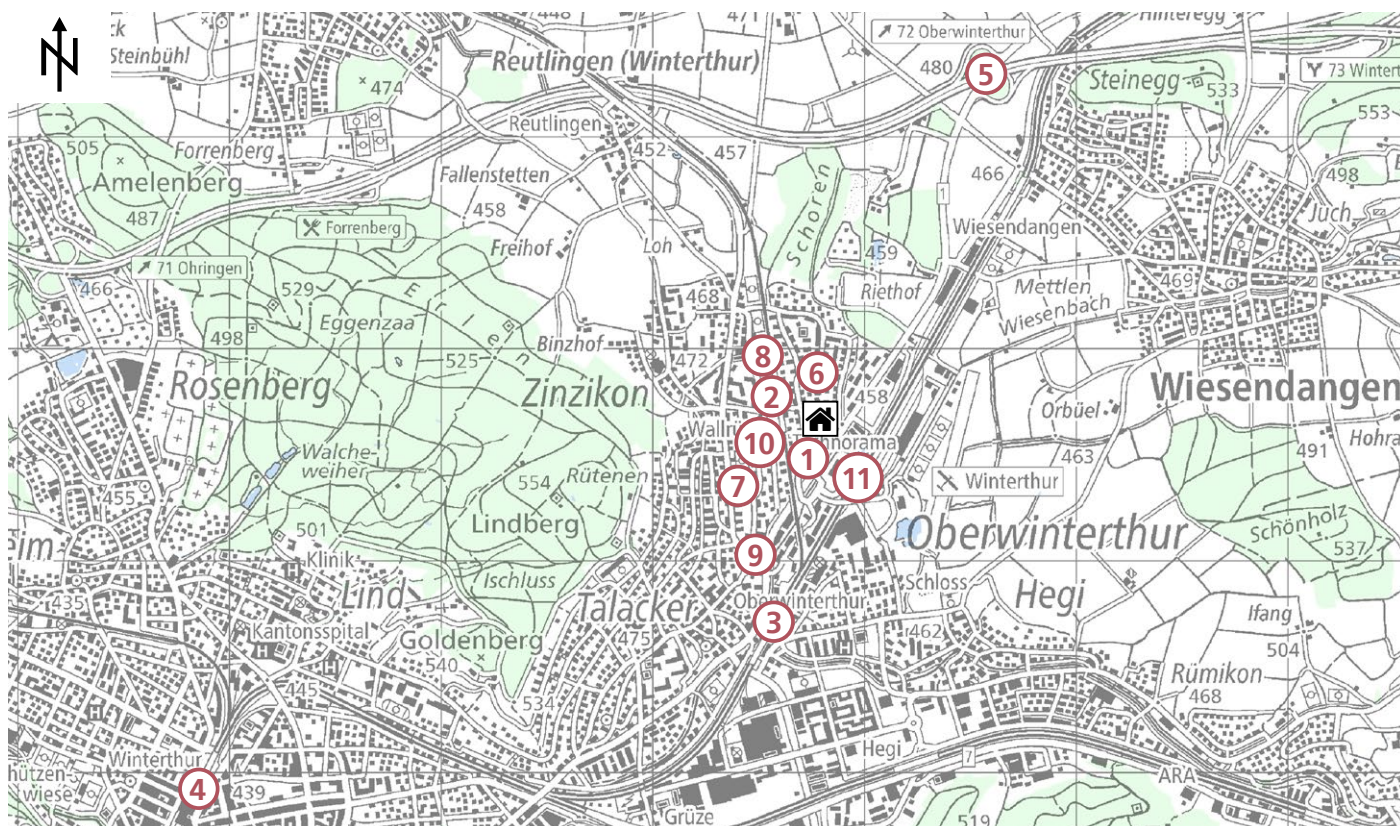
Im Untergeschoss ist ein 24.3 m² grosser Vorplatz mit Waschmaschine und Wassertrog, ein 8.3 m² grossen Heizungsraum sowie ein 10.9 m² grossen Naturkeller, der sich ideal als Weinkeller oder für die Lagerung von Frischwaren eignet. Zudem verfügen Sie über einen Kellerabgang (Velorampe und Treppe) über den Sie bequem von aussen direkt zu den Kellerräumlichkeiten gelangen.

Abgerundet wird dieses Reiheneinfamilienhaus durch den kleinen Vorgarten sowie den grossen Garten auf der Rückseite des Hauses mit altem Baumbestand.

Das Haus sollte zeitnah sanft renoviert werden. Verhelfen Sie diesem Haus zu neuem Glanz und schaffen Sie sich mit Eigenleistung und/oder fachkundigen Handwerkern Ihren ganz persönlichen Wohnraum.



Standort Winterthur



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Pfaffenwiesen» Linie 5 | 260 m |
| 2. | Bahnhof Wallrüti S11/S29 | 260 m |
| 3. | Bahnhof Oberwinterthur S11/S24/S29/S30/SN30 | 1.1 km |
| 4. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 4.6 km |
| 5. | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» | 3.0 km |
| 6. | Kindergarten Schooren | 350 m |
| 7. | Primarschule Guggenbühl | 750 m |
| 8. | Sekundarschule Wallrüti | 600 m |
| 9. | Migros/Coop Supermarkt, Aldi Supermarkt, Denner Express, Drogerie «Meier Römertor», Bäckerei «Beck Lyner Römertor» | 950 m |
| 10. | Schwimmbad «Badi Oberi», Pizzeria «Euro Pizza» | 550 m |
| 11. | Wissenschaftsmuseum Technorama | 600 m |

Impressionen

Hauszugang





Vorplatz EG





Küche



Wohn-/Essbereich



Vorplatz OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3





Bad



WC



Aussicht OG





Estrich



Vorplatz UG





Keller



Heizung



Boiler



Gas- und Wasserzähler



Elektrotableau



Kellerzugang, Velorampe und Treppe

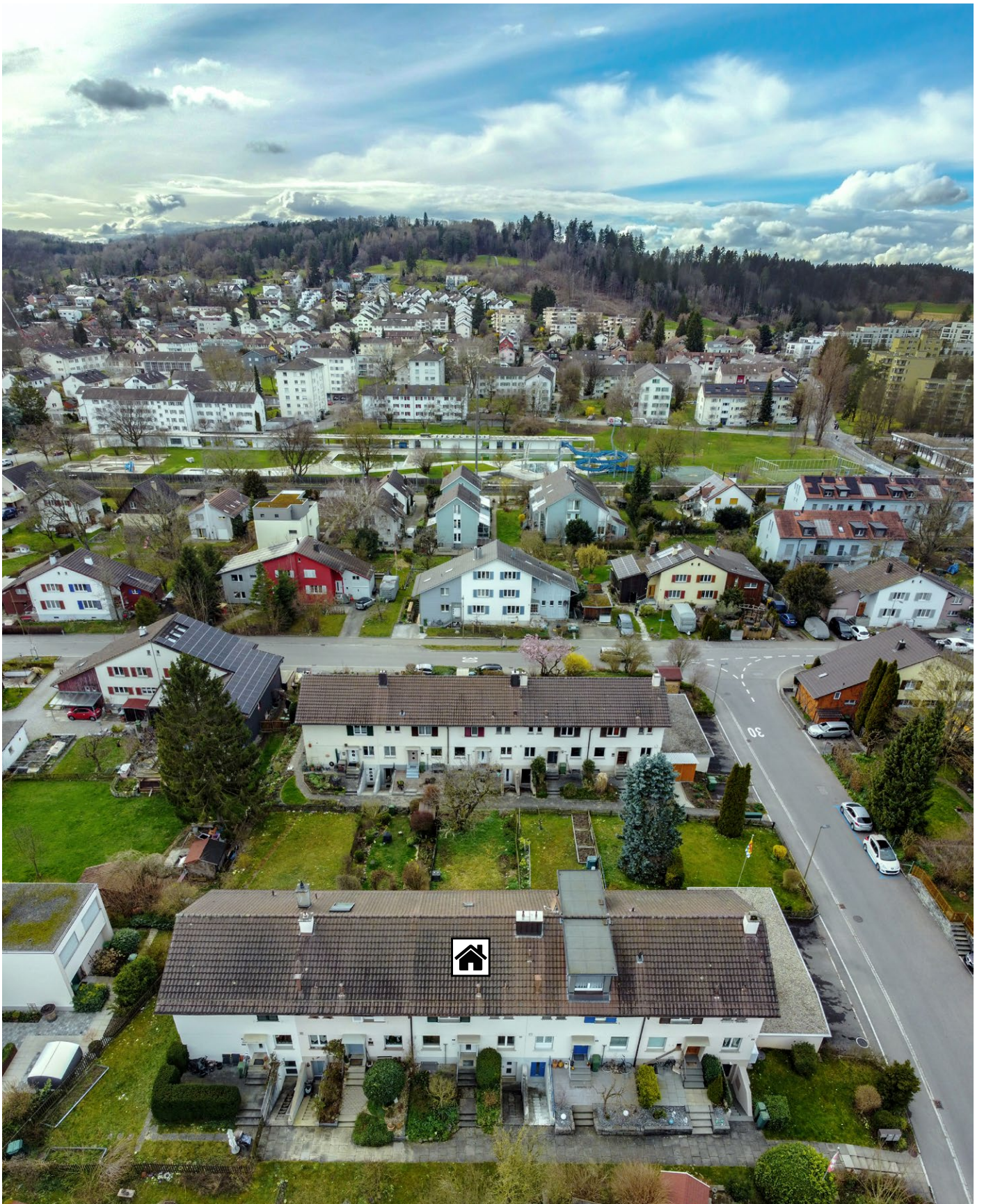


Garten



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

RUEDIWEG 21

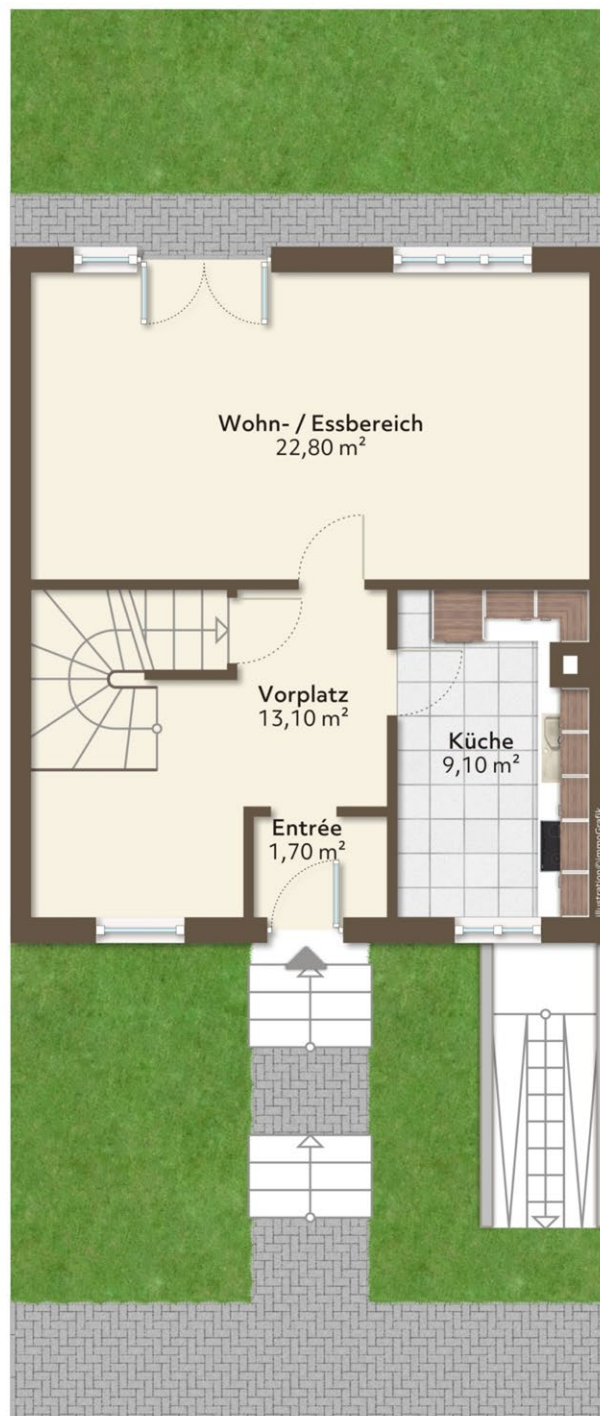
Hauptnutzfläche

46.7 m²

Aussennutzfläche

144.0 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

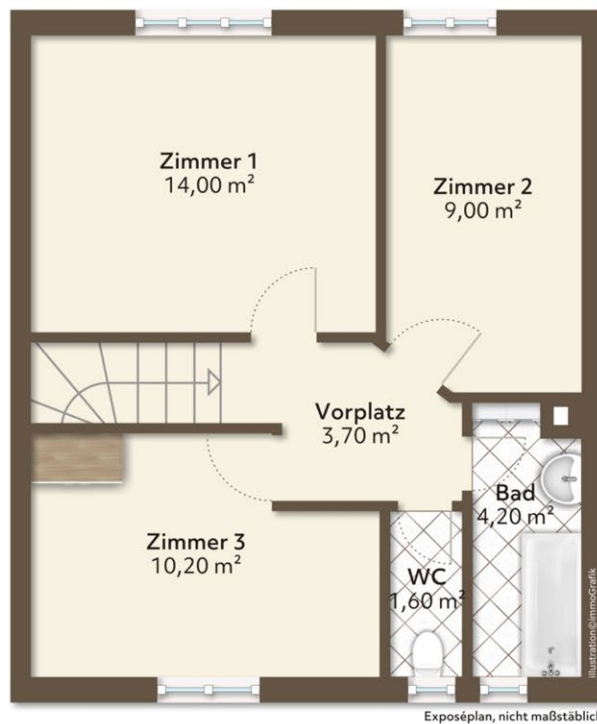
4.5 ZIMMER-REFH

RUEDIWEG 21

Hauptnutzfläche

42.7 m²

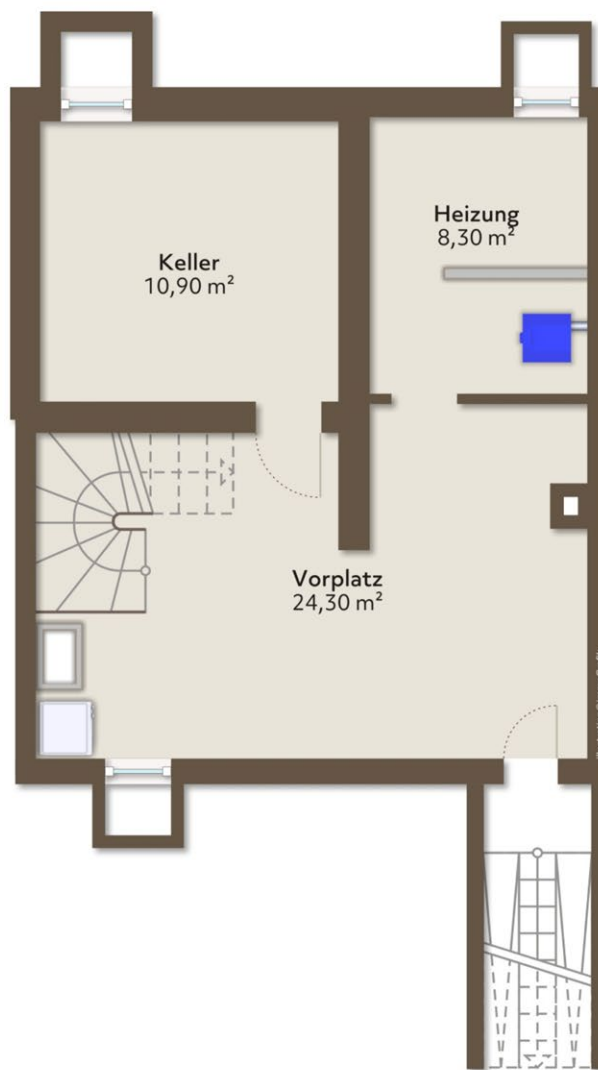
Obergeschoss



UNTERGESCHOSS
4.5 ZIMMER-REFH
RUEDIWEG 21

Nebennutzfläche **43.5 m²**

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 206'388
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB10908

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

522'439

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB02909	Ruediweg 21 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1960 Schätzung vom 26.08.2019 Schätzgrund: Revision	400	43'902	522'439

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Fensterläden
Sanitäranlagen	Obergeschoss: Bad mit Badewanne, Lavabo und separatem WC
Parkierung	In der blauen Zone
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug auf Anfrage zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 590'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 590'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«KLEIN ABER FEIN»

RUEDIWEG 21, 8404 WINTERTHUR

