

7.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Gewerbe



«VOLLVERMIETETES EFH MIT GEWERBE PLUS POTENZIAL»

STADLERSTRASSE 212, 8404 WINTERTHUR

«VOLLVERMIETETES EFH MIT GEWERBE PLUS POTENZIAL»

Herzlich willkommen an der Stadlerstrasse 212 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 fünfhöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bussystems 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).

Stadel ist das am nördlichsten gelegene Gebiet der Stadt Winterthur. Die Südgrenze des Quartiers verläuft entlang der Autobahn A1 und grenzt dort an das Quartier Reutlingen (Winterthur). Im Osten, Nordosten, Norden und Westen grenzt Stadel an die politischen Gemeinden Wiesendangen, Rickenbach, Dinhard und Seuzach.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	7.5 Zimmer-EFH mit Gewerbe 1 x 7.5 Zimmer-EFH à 174.70 m ² 1 x Gewerbe à 459.63 m ²
Adresse	Stadlerstrasse 212, 8404 Winterthur
Baujahr	1785
Parkierung	2 Garagenboxen und diverse Aussenparkplätze
Kataster-Nr.	OB1604
Zone	Kernzone III
Kubatur	1'480 m ³
Grundstück	1'036 m ²
Vermietbare Wohnfläche	174.70 m ²
Vermietbare Gewerbefläche	459.63 m ²
Mietertrag Netto	CHF 50'400.— pro Jahr
Bruttorendite	4.24 %
Vermietungs- stand	Vollvermietet

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



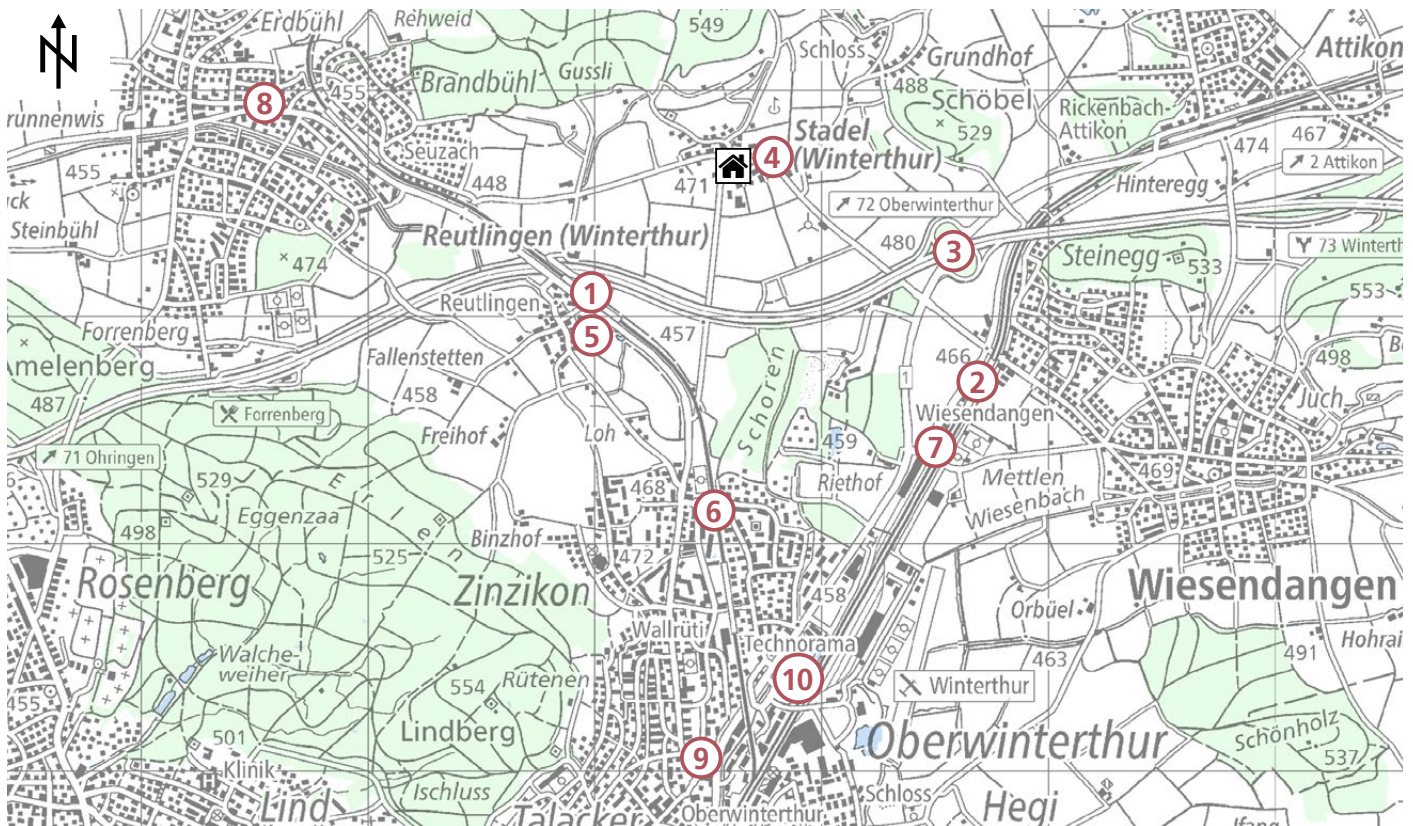
Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Standort Winterthur Stadel



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bahnhof Reutlingen S11/S29 | 1.3 km |
| 2. | Bahnhof Wiesendangen S24/S30/SN14/SN30 | 1.6 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» | 1.3 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule Stadel | 240 m |
| 5. | Primarschule Reutlingen, Restaurant «Wirtschaft zur Eintracht» | 1.5 km |
| 6. | Sekundarschule Wallrüti | 1.6 km |
| 7. | Migros Supermarkt Wiesendangen | 1.9 km |
| 8. | Coop Supermarkt Seuzach, Raiffeisenbank Weinland | 2.3 km |
| 9. | Migros Supermarkt Oberwinterthur, «Aldi Suisse» Supermarkt, Drogerie Meier, Bäckerei «Beck Lyner», Post Filiale | 2.8 km |
| 10. | Wissenschaftsmuseum Technorama | 3.5 km |

Makrolage

In Winterthur leben mehr als 120'000 Menschen. Trotzdem hat die sechstgrösste Stadt der Schweiz ihren persönlichen Charakter und Charme bewahrt. Winterthur ist überschaubar und übersichtlich, im Herzen der Stadt genauso wie in den Quartieren. Das Leben pulsiert tagsüber und nachts in der historischen Altstadt und erholt sich in den grünen Oasen darum herum. Die Lebensqualität der Stadt, die idyllisch zwischen sieben bewaldeten Hügeln liegt, ist überdurchschnittlich hoch. Die Winterthurerinnen und Winterthurer lieben ihre Stadt, weil sie hier alles finden, was das Leben lebenswert macht: Eine kulturelle Vielfalt, die schweizweit einmalig ist, praxisnahe Ausbildungen, attraktiven, aber dennoch preiswerten Wohnraum und zukunftsorientierte Arbeitsplätze. Ausserdem sind Zürich (20 Minuten mit der S-Bahn oder Auto) und der Flughafen Zürich-Kloten (15 Minuten mit dem Zug oder Auto) näher, als einige der sieben Quartiere auseinanderliegen. Zudem verfügt Winterthur mit mehr als 175 km Radroutennetz über ein ausserordentlich gutes Fahrradnetz.

Mikrolage

Lage: Das freistehende Einfamilienhaus mit Gewerbe befindet sich ruhig gelegen in der Aussenwacht Stadel, dem am nördlichsten gelegene Quartier der Stadt Winterthur. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Weinbergen und malerischen Feldern, die eine hervorragende Lebensqualität bieten. Naturfreunde kommen hier vollends auf Ihre Kosten und finden zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit in der Stadtmitte, wo die Vorzüge von Winterthur auf Sie warten.

Verkehr: Die Autobahnauffahrt «Oberwinterthur» befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet gute Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten. Die Bahnhöfe Reutlingen (1.3 km), Wiesendangen (1.6 km) und Seuzach (1.9 km) sind zu Fuss oder mit dem Fahrrad gut erreichbar und verbinden Sie in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Winterthur. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Für den Einkauf stehen Ihnen im Umkreis von rund 5 Fahrminuten sowohl Coop, Volg und SPAR in Seuzach als auch Coop, Volg und Migros in Wiesendangen zur Verfügung. Zudem profitieren Sie von der Nähe zum Winterthurer Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.

Kindergarten und Schulen: Kindergarten und Unterstufe werden direkt in Stadel geführt, wobei das Zustandekommen des Kindergartens von der Anzahl angemeldeter Kinder abhängt. Die Mittelstufe besuchen die Kinder im nahegelegenen Schulhaus Reutlingen (1.5 km). Für die Oberstufe stehen mehrere Schulen in Oberwinterthur sowie in Seuzach zur Verfügung, welche gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium befinden sich in Winterthur.

Impressionen

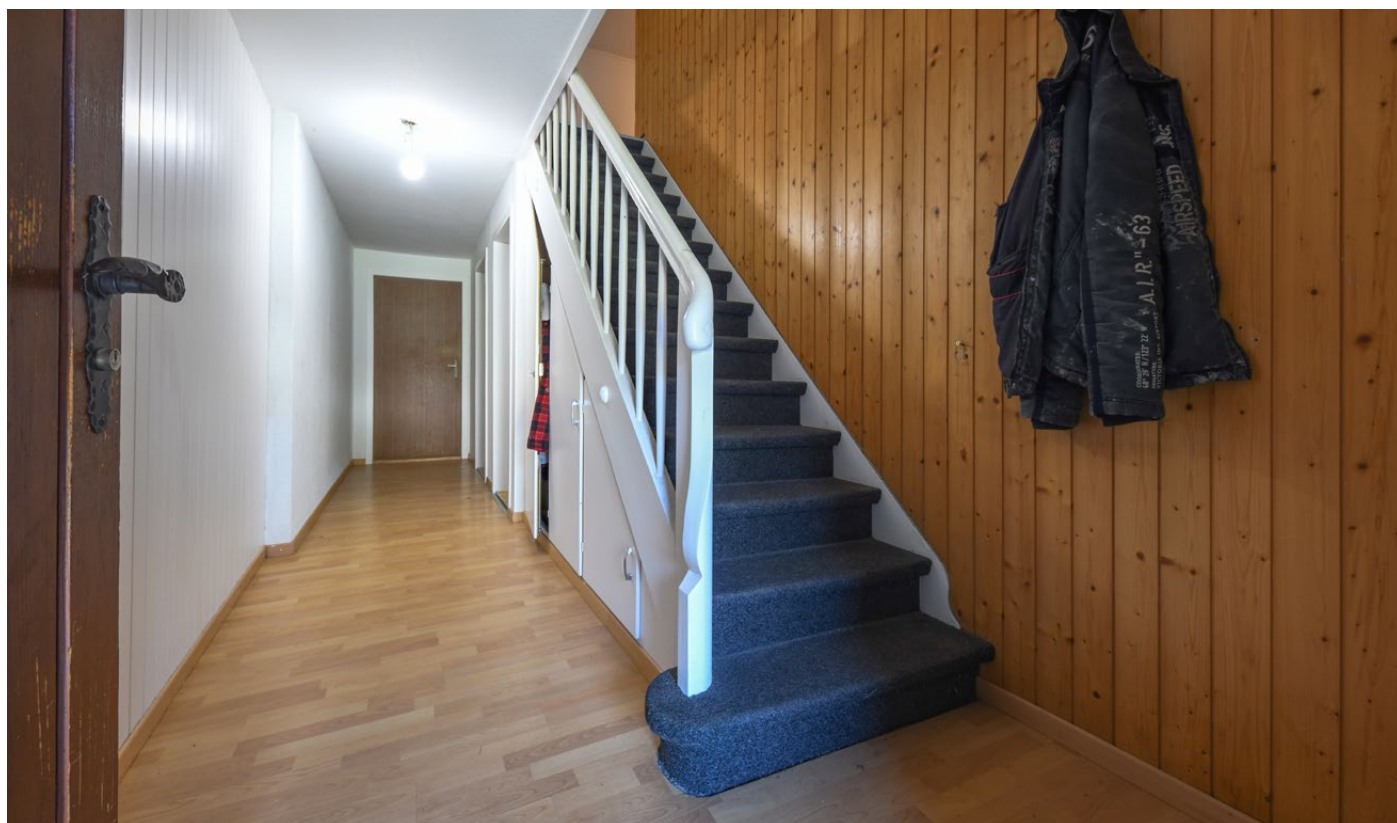
Hauszugang





Einfamilienhaus

Entrée



Badezimmer



Küche



Wohn-/Esszimmer



Vorplatz OG



Zimmer 1



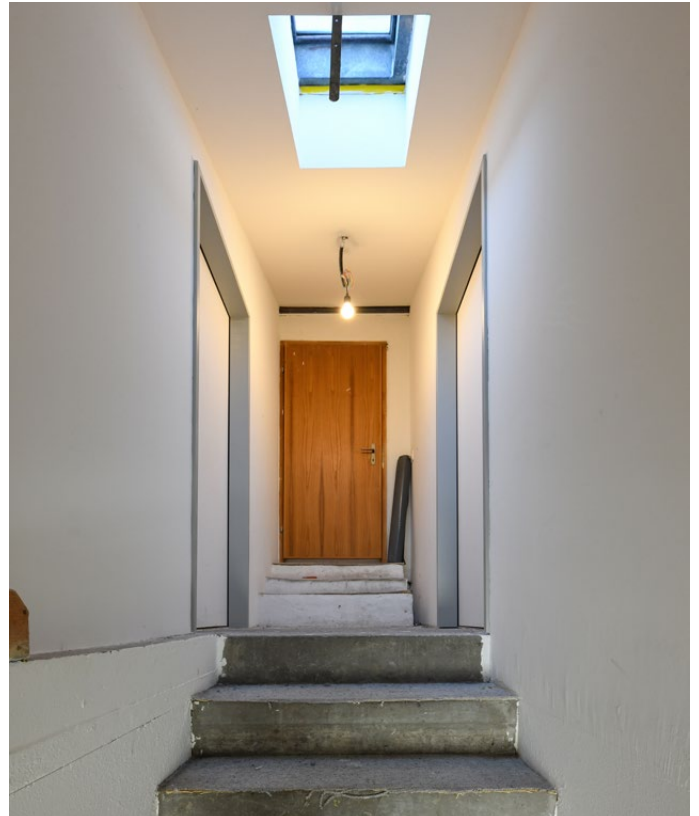
Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 6



Sitzplatz



Garten



Gewerbe

Lager









Werkraum





WC



Heizraum



Elektrotafelau



Glasfaseranschluss



Einfahrt



Garage



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

STADLERSTR. 212

Hauptnutzfläche	64.35 m ²
-----------------	----------------------

Nebennutzfläche	76.26 m ²
-----------------	----------------------

Gewerbefläche	121.63 m ²
---------------	-----------------------

Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

STADLERSTR. 212

Hauptnutzfläche	110.35 m ²
-----------------	-----------------------

Nebennutzfläche	5.05 m ²
-----------------	---------------------

Gewerbefläche	123.00 m ²
---------------	-----------------------

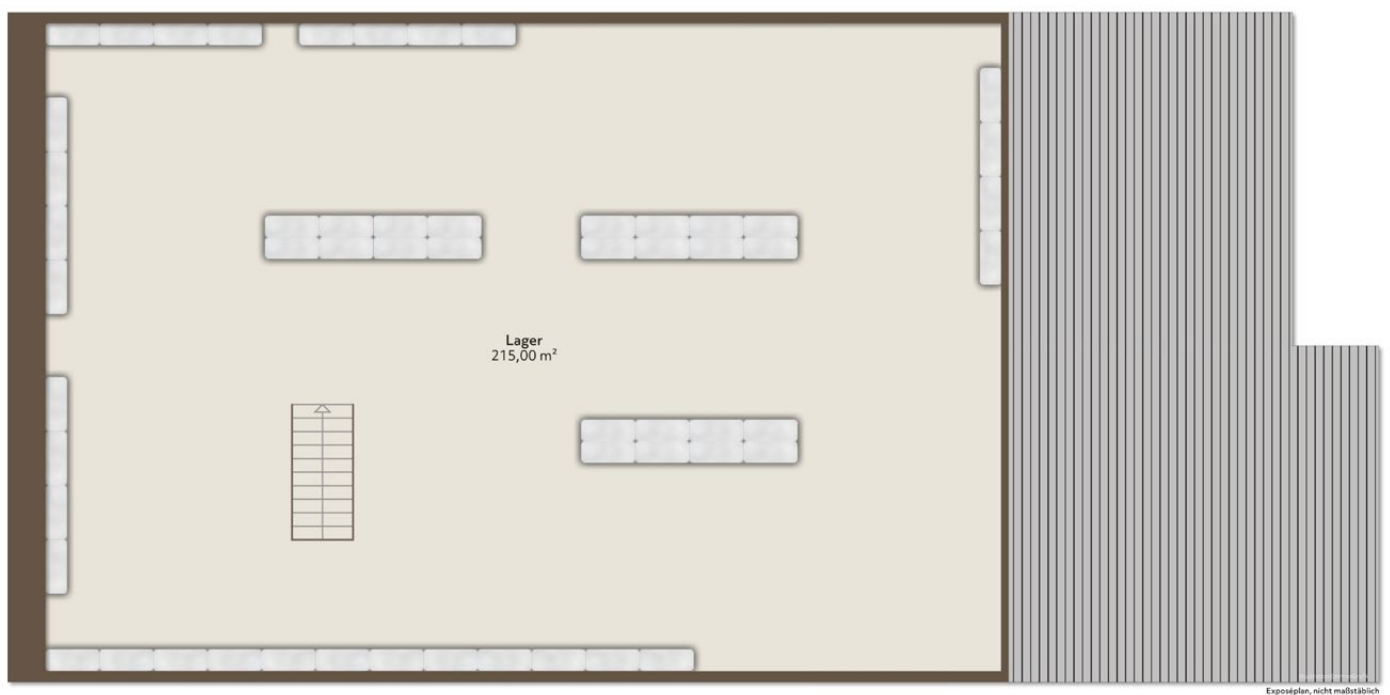
Obergeschoss



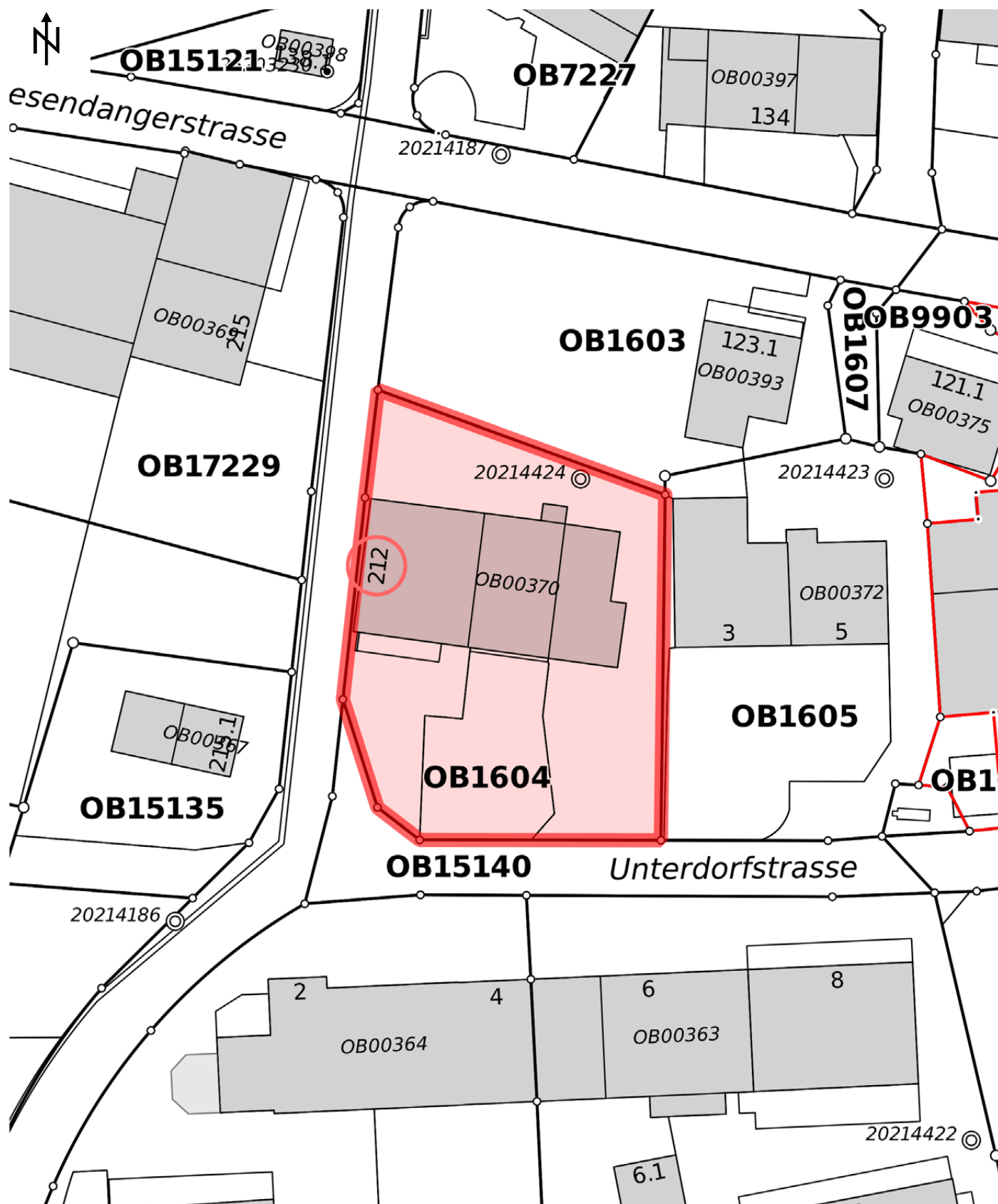
DACHGESCHOSS
7.5 ZIMMER-EFH
STADLERSTR. 212

Gewerbefläche	215.00 m²
----------------------	-----------------------------

Dachgeschoss



Katasterplan



Policen-Nr. 265'204
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB1604

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **1'021'505**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB00370	Stadlerstrasse 212 8404 Winterthur 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1785 Schätzung vom 23.11.2023 Schätzgrund: Revision	1'480	85'841	1'021'505

Mieterspiegel

Mieterspiegel - Stadlerstrasse 212, 8404 Winterthur

Wohnen & Gewerbe

		Fläche	Nettomietzins		Nebenkosten		Bruttomietzins	
7.5 Zimmer-Wohnhaus	Wohnung	174.7	CHF	2'400	CHF	100	CHF	2'500
Scheune mit Werkstatt	Gewerbe	459.63	CHF	1'500	CHF	210	CHF	1'710

Parkierung

		Nettomietzins		Nebenkosten		Bruttomietzins	
Garagenbox	Parkplatz	CHF	150	-		CHF	150
Garagenbox	Parkplatz	CHF	150	-		CHF	150

Total / Monat		CHF	4'200	CHF	310	CHF	4'510
Total / Jahr		CHF	50'400	CHF	3'720	CHF	54'120



Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Steildach mit Biberschwanz- und Falzziegeln
Wände	<u>Fassade</u> Mauerwerk, Holzfassade sowie Eternitschindeln
	<u>Decken</u> Wohngeschosse: Holzbalken Keller: Beton
	<u>Scheune</u> Holzkonstruktion mit verschiedenen Zwischenböden
Heizung	Ölheizung (1997) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Knickarmmarkise auf Terrasse (2022) Holz-Jalousieläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Wohnhaus: Dusche, Lavabo, WC Gewerbe: Lavabo, WC
Parkierung	2 Garagenboxen & diverse Aussenparkplätze
Sonstiges	Schwedenofen in Wohnbereich

Mietverhältnis	Die Liegenschaft ist aktuell vermietet Es gelten die ortsüblichen Kündigungsstermine
Renovationen	Malerarbeiten in Wohnbereich (2023) Eingangsböden neu verlegt (2023) Laminatboden in Wohnbereich (2023) PVC-Schutzbauwerkfolie in Tankanlage (2022)
Schutzobjekt	Im kommunalen Inventar
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Sofort
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'190'000.—

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 1'190'000.—

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

VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu 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!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«VOLLVERMIETETES EFH MIT GEWERBE PLUS POTENZIAL»
STADLERSTRASSE 212, 8404 WINTERTHUR