

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe



«EIN STÜCK ALTSTADT – WOHNEN, GENIESSEN & INVESTIEREN
UNTER EINEM DACH»

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2, 8400 WINTERTHUR

«EIN STÜCK ALTSTADT – WOHNEN, GENIESSEN & INVESTIEREN UNTER EINEM DACH»

Herzlich willkommen am Bosshardengässchen 2 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!

Eckdaten

Objekt	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe
Adresse	Bosshardengässchen 2 8400 Winterthur
Baujahr	1869
Kataster-Nr.	ST7371
Zone	KI
Kubatur	2'370 m ³
Grundstück	172.00 m ²
Vermietbare Wohnfläche	130.05 m ²
Vermietbare Gewerbefläche	254.55 m ²
Mietertrag netto Ist	CHF 112'923.60 pro Jahr
Mietertrag netto Soll	CHF 154'323.60 pro Jahr
Bruttorendite Ist	3.76 %
Bruttorendite Soll	5.14 %
Vermietungsstand	Vollvermietet

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



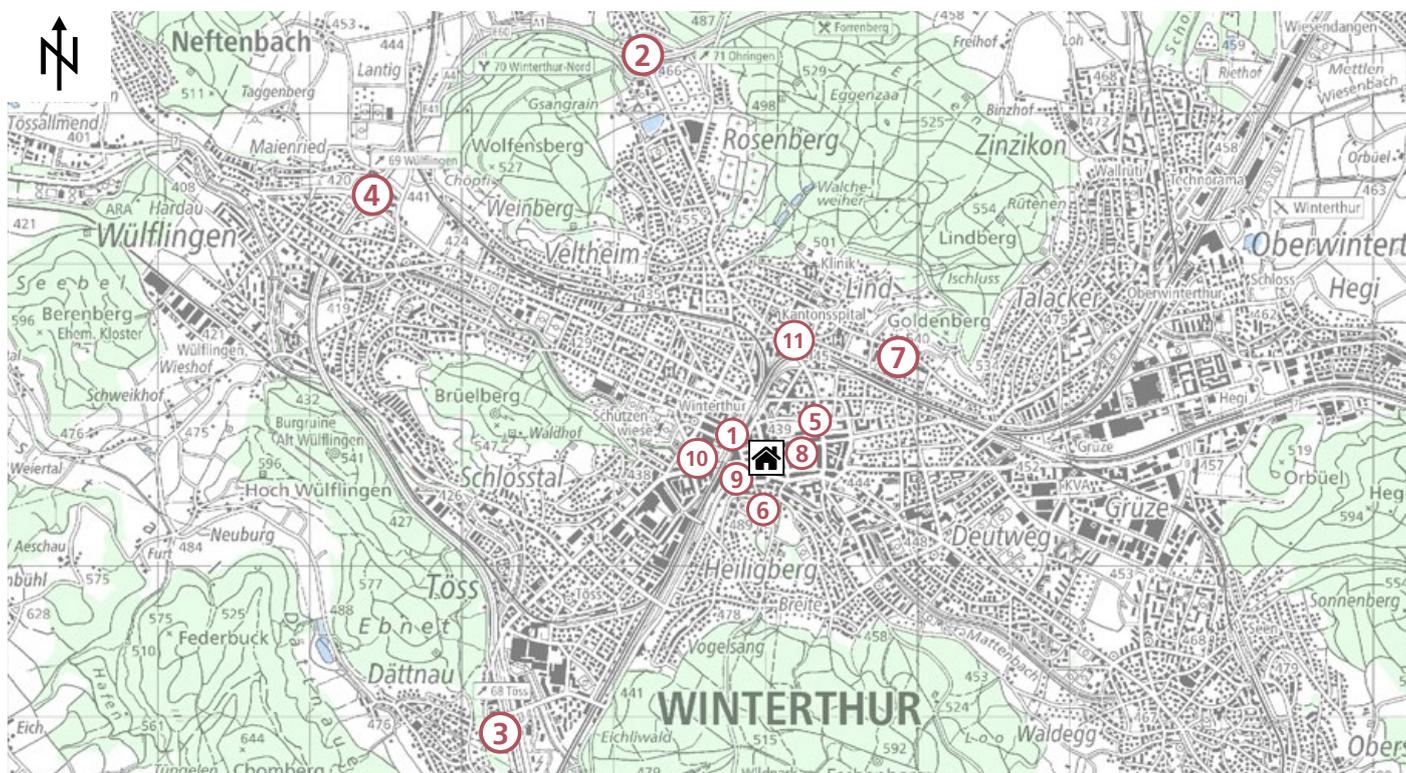
Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Standort Winterthur



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 280 m |
| 2. | Autobahnzufahrt «Ohringen», BP Tankstelle | 3.5 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Winterthur-Töss», Baumarkt Jumbo | 3.8 km |
| 4. | Autobahnzufahrt «Wülflingen», Strassenverkehrsamt | 4.2 km |
| 5. | Kindergarten, Primarschule Lind-Altstadt | 550 m |
| 6. | Sekundarschule Heiligberg | 500 m |
| 7. | Kantonsschule Rychenberg, Kantonsschule «Im Lee» | 1.6 km |
| 8. | Einkaufsstrasse Marktgasse | 50 m |
| 9. | Einkaufszentrum «Archhöfe City Mall» | 300 m |
| 10. | Einkaufszentrum «Neuwiesen» | 650 m |
| 11. | Kantonsspital Winterthur, Parkhaus | 1.6 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: Die Liegenschaft befindet sich an begehrter Lage, mitten im Herzen der charmanten Altstadt von Winterthur. Eingebettet in die historischen Gassen und umgeben von zahlreichen Boutiquen, Einkaufsmöglichkeiten und gemütlichen Restaurants, geniessen Sie hier eine lebendige und attraktive Umgebung.

Verkehr: Der Hauptbahnhof Winterthur liegt nur wenige hundert Meter von der Liegenschaft entfernt. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Die Autobahnanschlüsse «Winterthur-Wülflingen», «Winterthur-Töss» und «Winterthur-Ohringen» erreichen Sie sich in zirka 10 Fahrminuten und bieten einen guten Anschluss nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten.

Kindergarten und Schulen: Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe liegen in nächster Nähe und können bequem zu Fuss erreicht werden. Dadurch vereinen sich städtische Infrastruktur und familienfreundliche Umgebung auf ideale Weise.

Impressionen

Hauszugang





Erdgeschoss (Gewerbe)

Restaurant



Barbereich



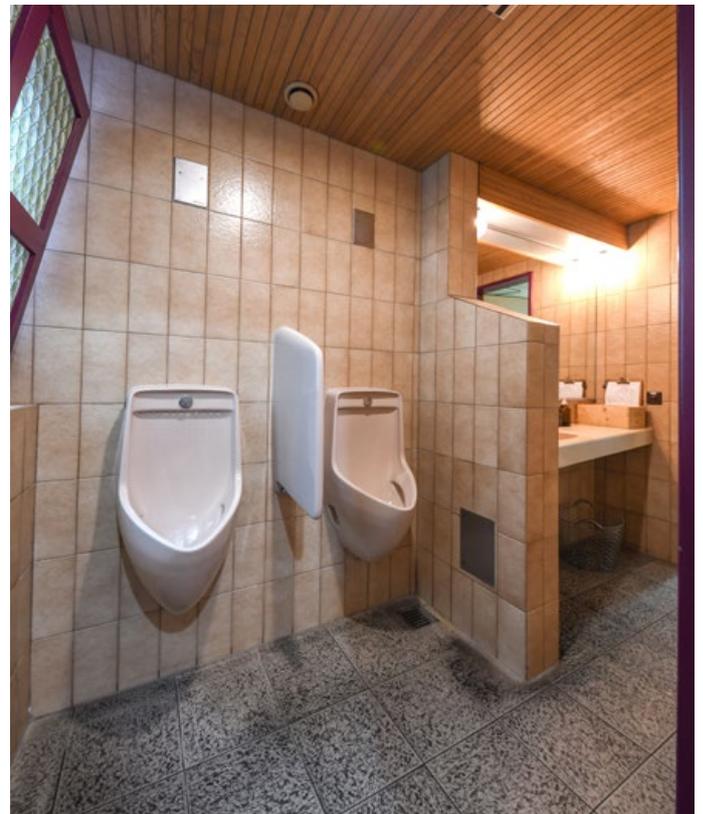
Flur



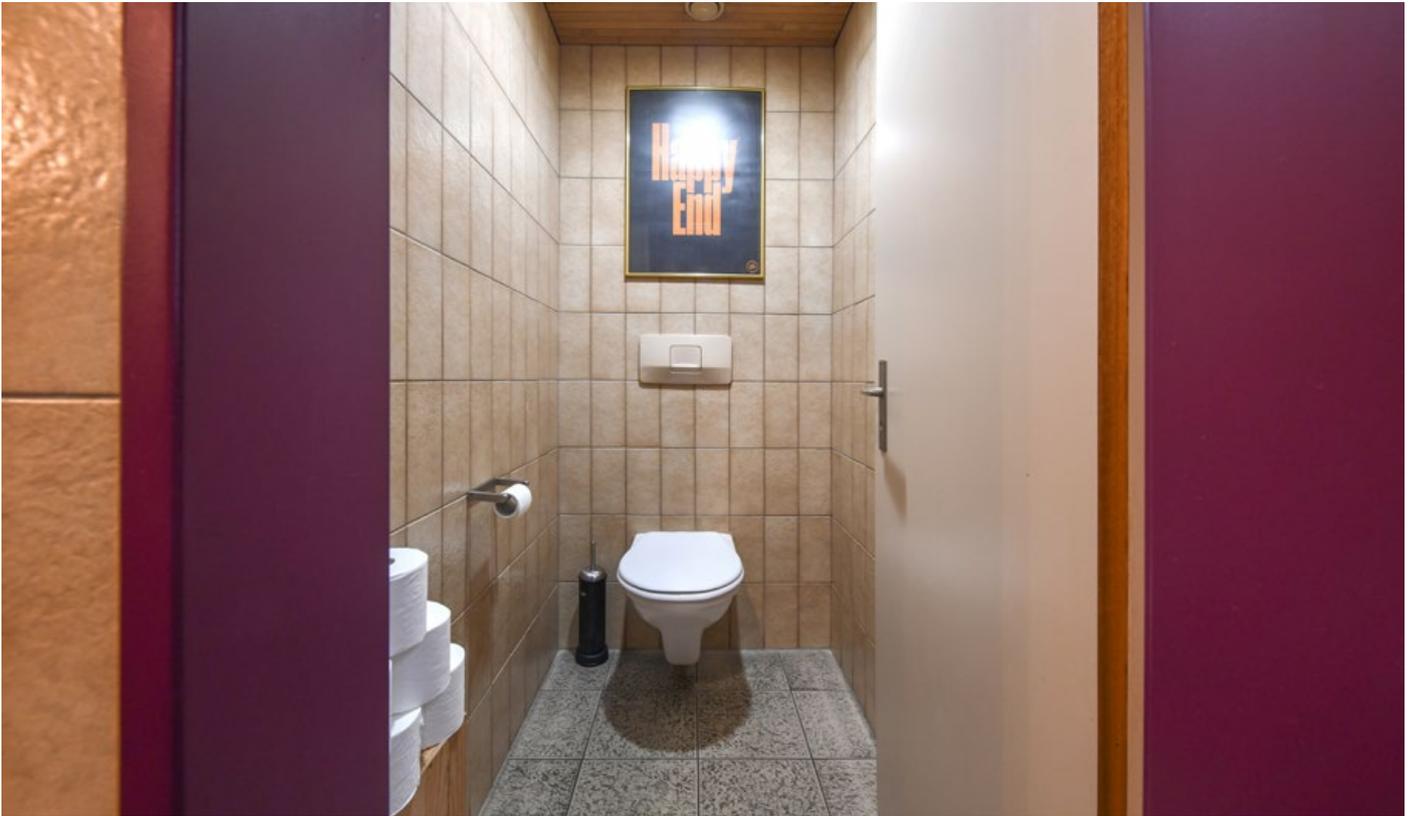
Toilette Damen



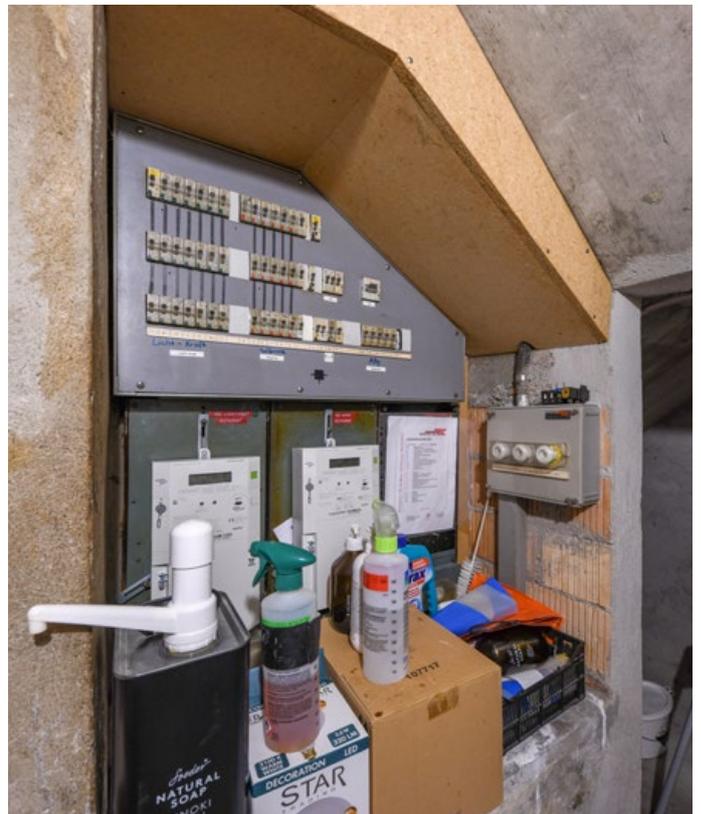
Toilette Herren



WC



Abstellraum



Küche



1. Obergeschoss (aktuell Gewerbe)

Aufenthaltsraum





Büro 1



Büro 2



Büro 3



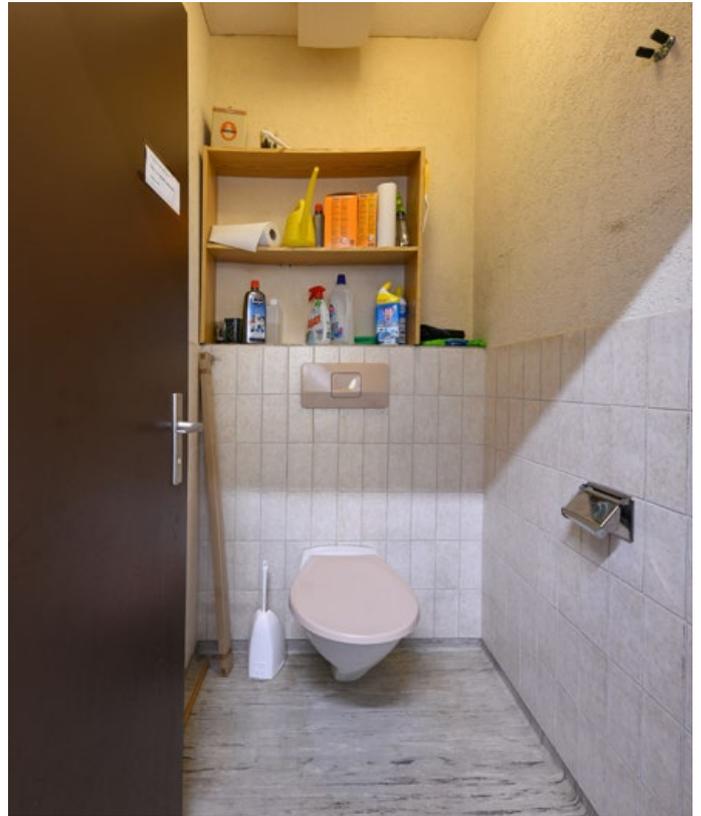
Büro 4



Teeküche



WC



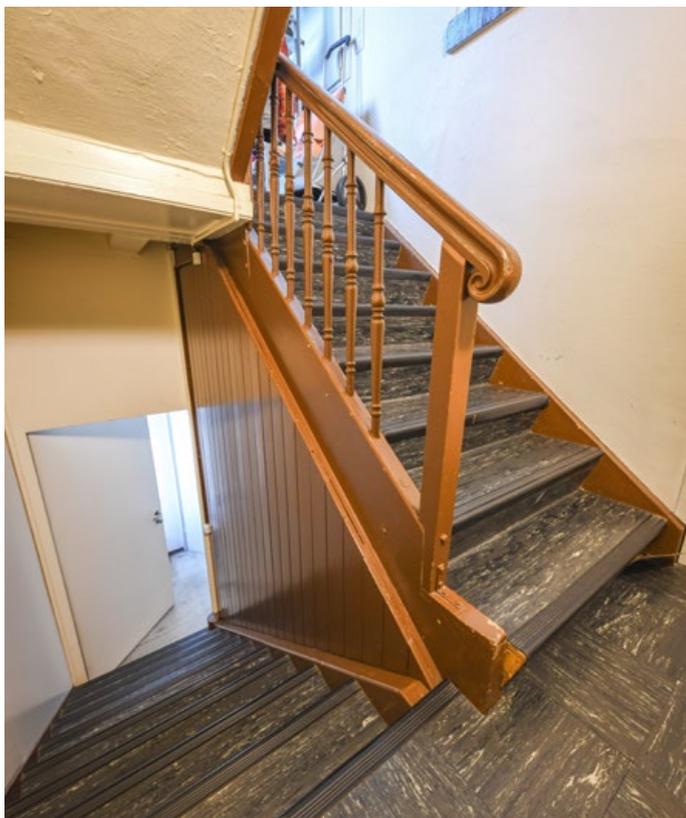
Abstellraum



Disponibel



Treppenhaus



2. Obergeschoss (Wohnen)

Eingang



Garderobe



WC



Entrée



Küche



Badezimmer



Esszimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Wohnzimmer



Dachgeschoss (Potenzial)

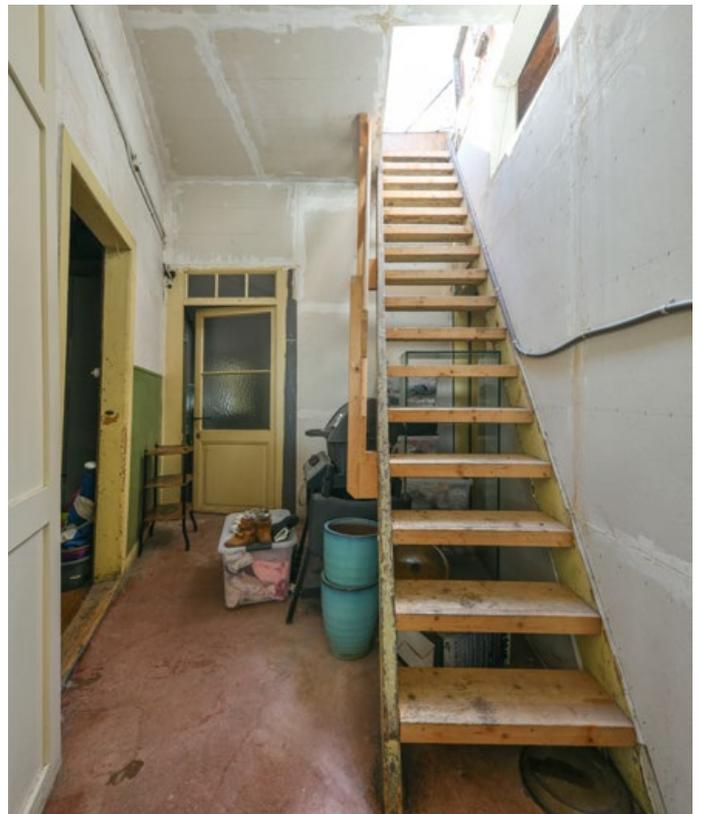
Balkon



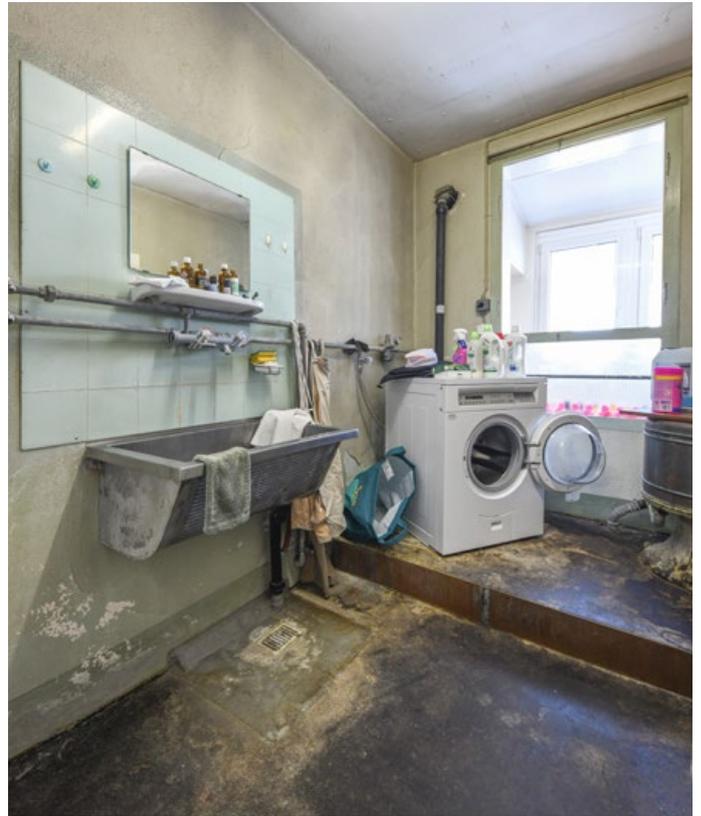
Vorplatz



Zugang zur Terrasse



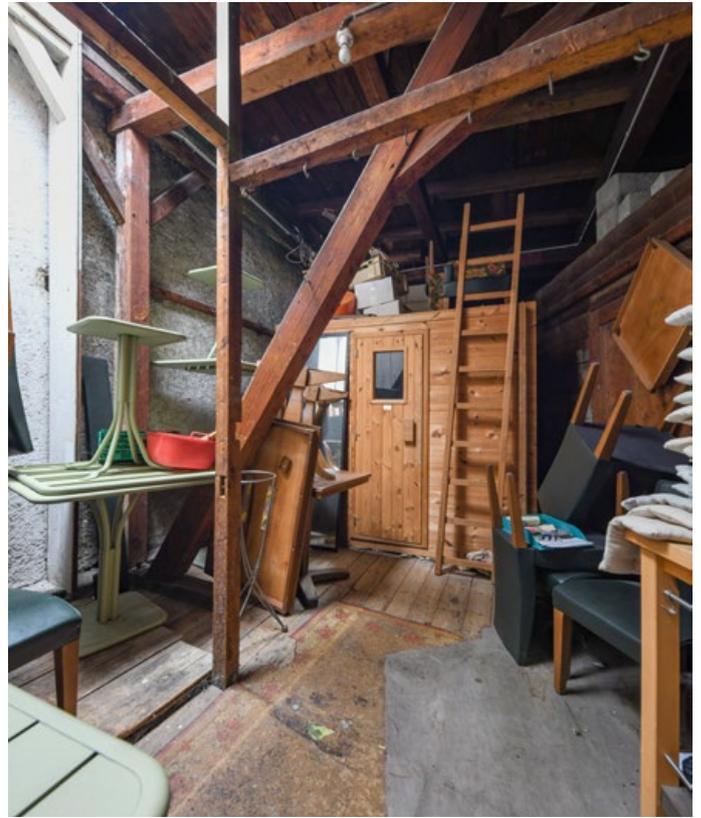
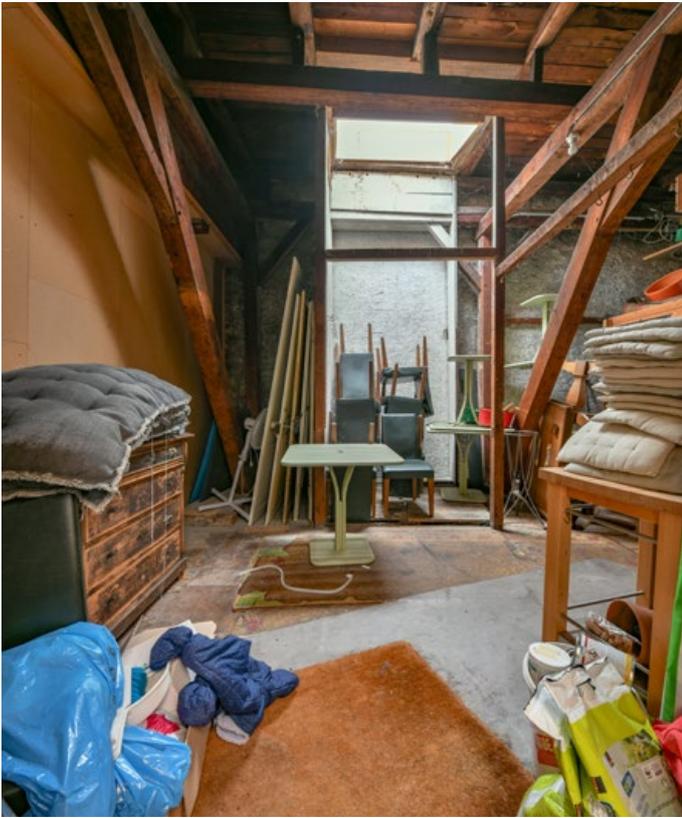
Badezimmer



Abstellraum 1



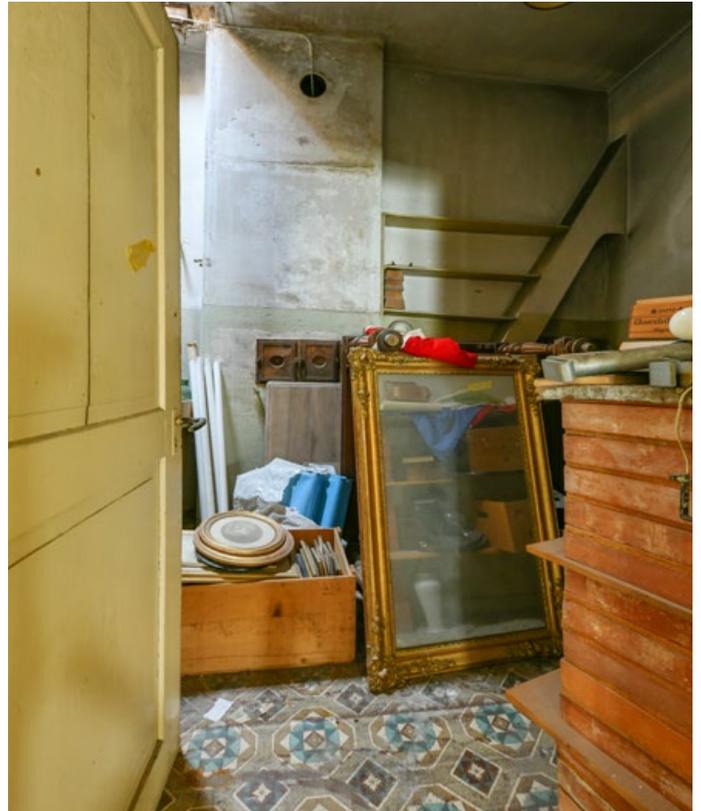
Abstellraum 2



Flur



Abstellraum 3



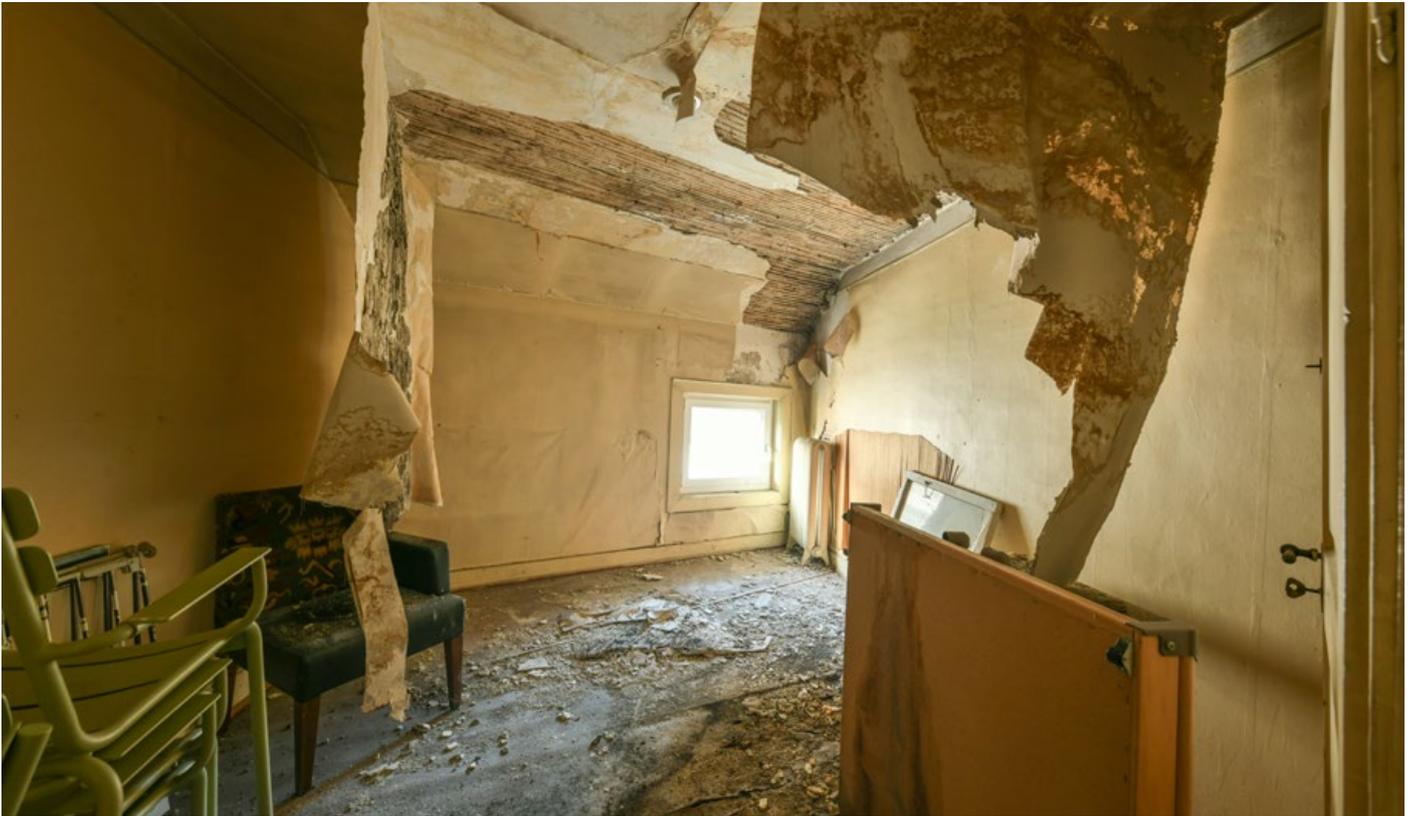
Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Elektrotafel



Terrasse



Kellergeschoss

Flur



Weinkeller



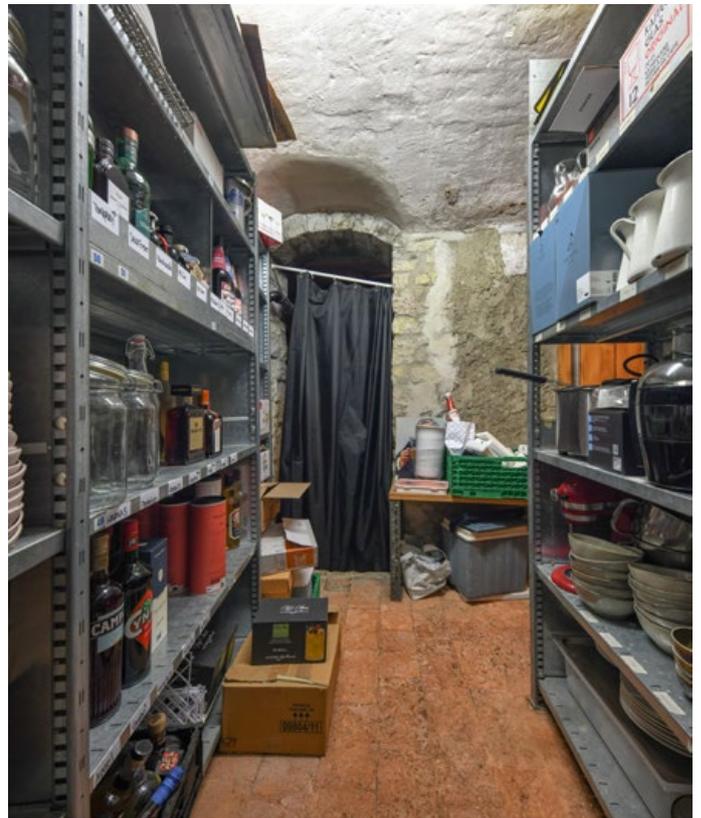
Kühlraum



Abstellraum



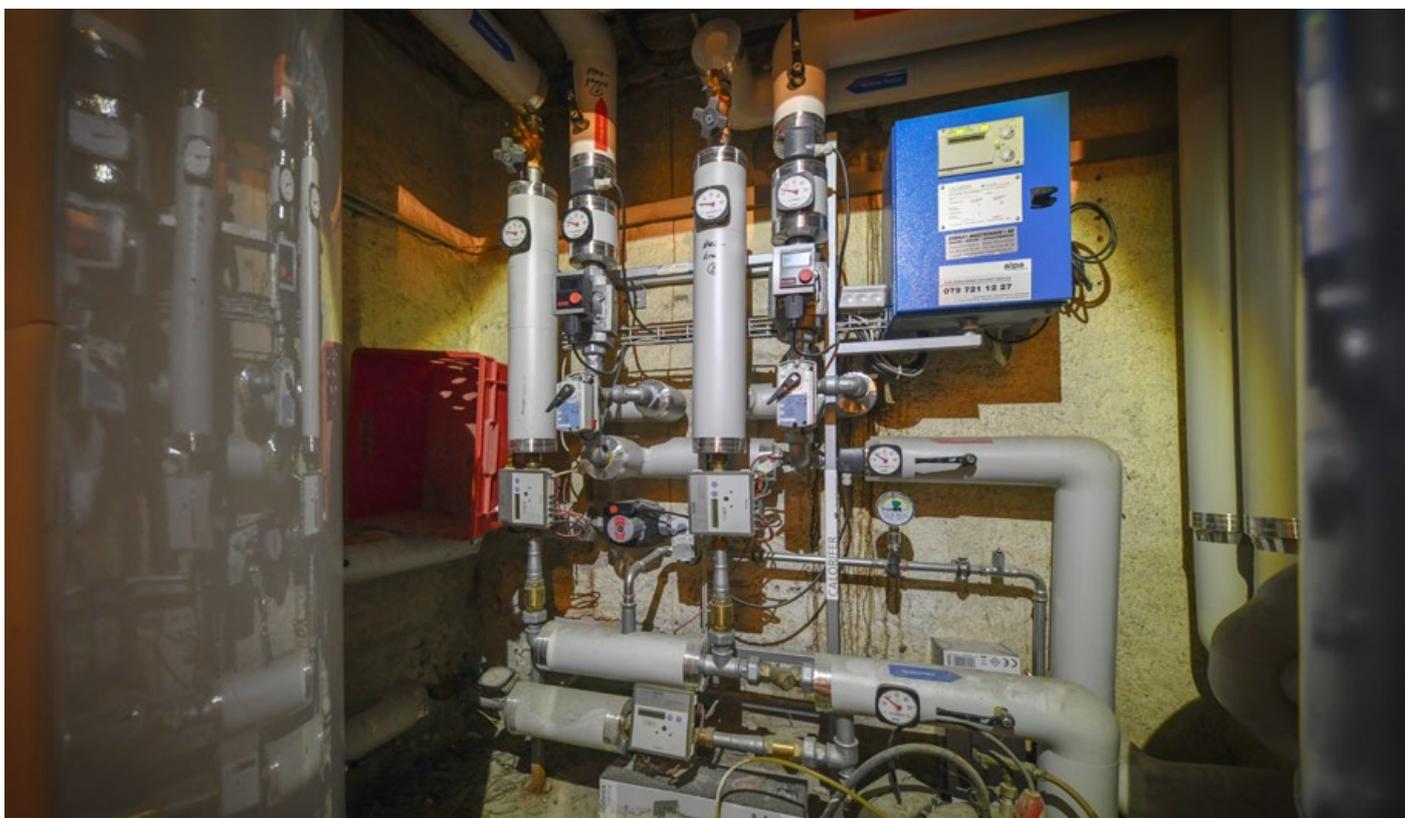
Abstellraum



Elektrotabelleau



Heizungsraum



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Gewerbefläche

125.90 m²



1. OBERGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Gewerbefläche (Büro) 128.65 m²



2. OBERGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Hauptnutzfläche

130.05 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Fläche Potenzial

124.90 m²



*Ausbau möglich

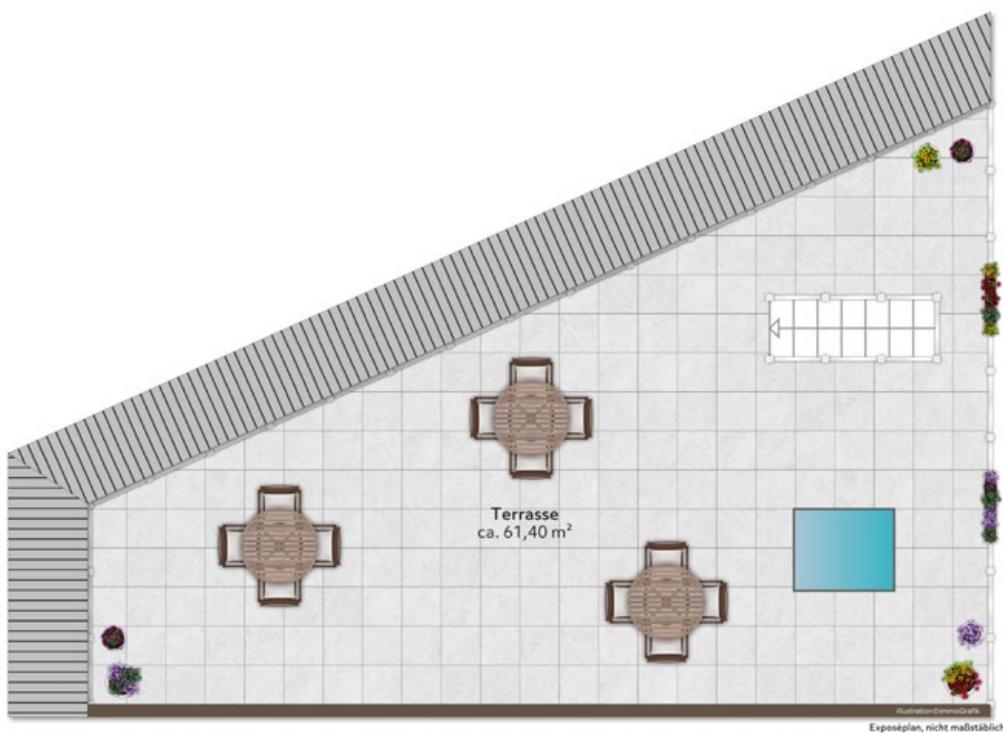
TERRASSE

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Aussennutzfläche

61.40 m²



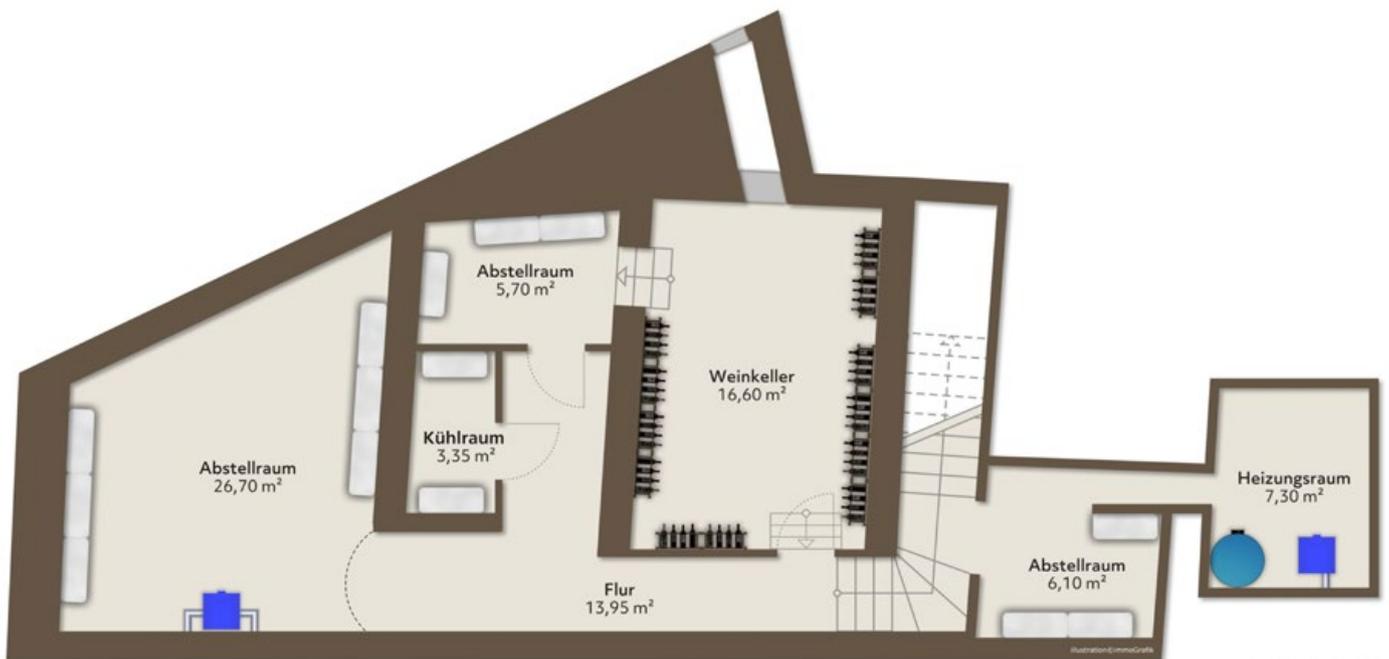
KELLERGECHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2

Nebennutzfläche

79.70 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Mieterspiegel

Mieterspiegel - Bosshardengässchen 2, 8400 Winterthur

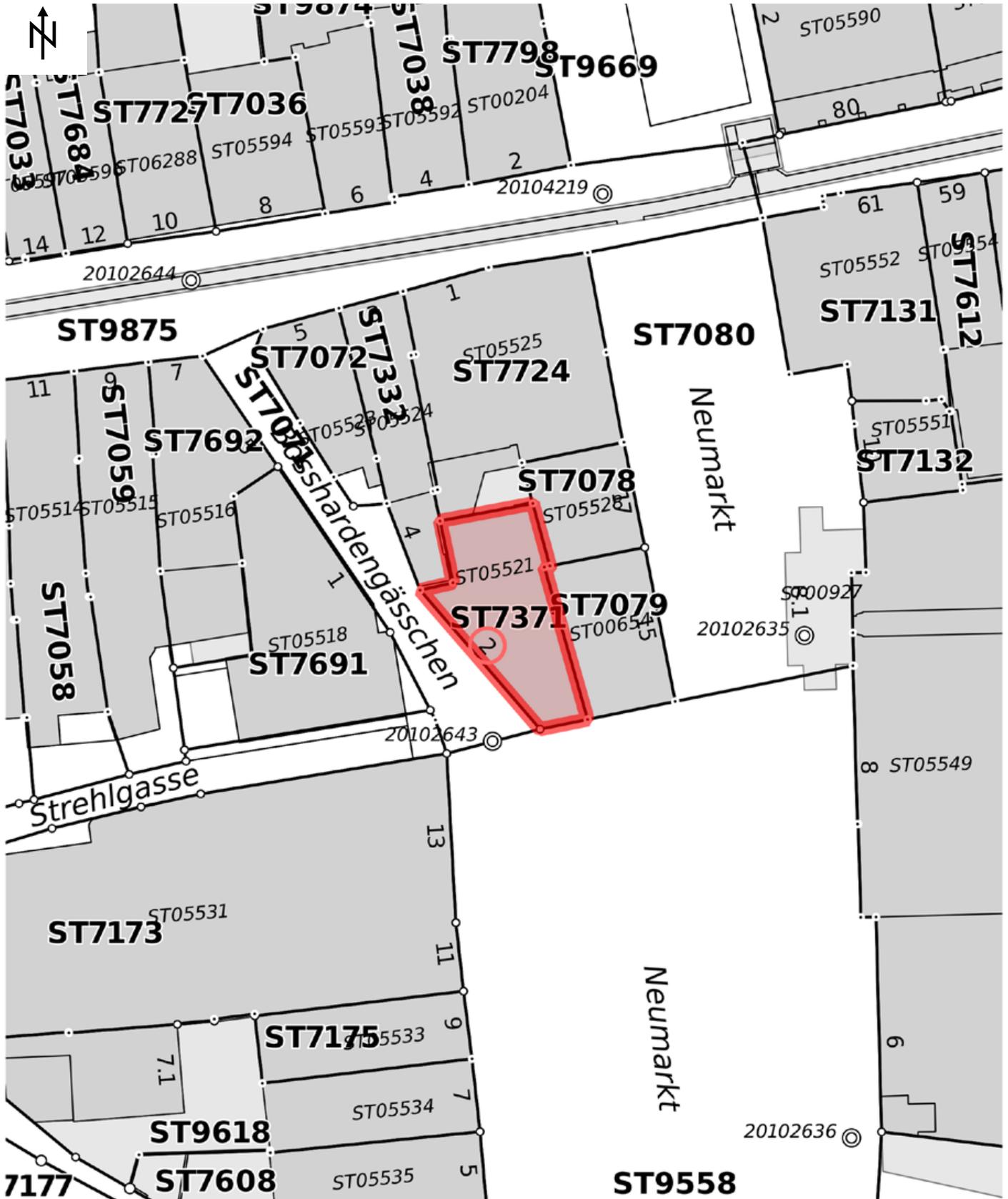
Ist

		Fläche	Nettomietzins	
Restaurant (gekündet per 31.03.2026)	Gewerbe	125.90 m ²	CHF	5'283.30
Büro 1. OG (Zugang via Neumarkt 15)	Gewerbe	128.65 m ²	CHF	1'827.00
Wohnung 2. OG (gekündet per 31.03.2026)	Wohnen	130.05 m ²	CHF	2'300.00
Wohnung DG (muss saniert werden)	Wohnen	124.90 m ²	-	
Total / Monat			CHF	9'410
Total / Jahr			CHF	112'923.60

Soll

		Fläche	Nettomietzins	
Restaurant	Gewerbe	125.90 m ²	CHF	5'283.30
Büro 1. OG	Gewerbe	128.65 m ²	CHF	1'827.00
Wohnung 2. OG	Wohnen	130.05 m ²	CHF	2'800.00
Wohnung DG	Wohnen	124.90 m ²	CHF	2'950.00
Total / Monat			CHF	12'860
Total / Jahr			CHF	154'323.60

Katasterplan



Policen-Nr. 314'936
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST7371

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **3'041'756**

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-ST05521	Bosshardengässchen 2 8400 Winterthur 2881, Wohnhaus mit Restaurant, Neuwert Erstellungsjahr: 1869 Schätzung vom 18.02.2014 Schätzgrund: Revision	2'370	255'610	3'041'756

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachterrasse
Heizung	Fernwärme Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Fenster / (Holzfenster in Erdgeschoss)
Sonnenschutz	Knickarm-Markise auf Terrasse Rollläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Toilette Damen: Lavabo, WC Toilette Herren: Doppellavabo, Pissoir, WC <u>1. Obergeschoss</u> WC Büro: Lavabo, WC Bad Personal: Dusche, Lavabo, WC <u>2. Obergeschoss</u> WC: Lavabo, WC Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC <u>Dachgeschoss</u> Badezimmer: Dusche, Lavabo
Investitionen	Boiler (2002) Fassade (2005) Fernwärme (2013) Buffet (2015) Fenster (2016/17/19)

Erweiterte Unterlagen Gerne senden wir Ihnen den Grundbuchauszug auf Anfrage zu.

Schutzobjekt Inventarobjekt kommunal, Fassadenschutz

Altlasten Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 3'000'000.—

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 3'000'000.—

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 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

«EIN STÜCK ALTSTADT – WOHNEN, GENIESSEN & INVESTIEREN
UNTER EINEM DACH»

BOSSHARDENGÄSSCHEN 2, 8400 WINTERTHUR

