6.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Studio

«WOHNEN MIT GARTENIDYLLE»

SCHOORENSTRASSE 33, 8404 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Winterthur 6
Impressionen 7
Umgebung 26
Grundrisse 28
Katasterplan 31
Grundbuch und GVZ 32
Das Wichtigste auf einen Blick 34
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«WOHNEN MIT GARTENIDYLLE»

Herzlich willkommen an der Schoorenstrasse 33 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 Bussystems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrsparten- Fachhochschulen bekannt.

Oberwinterthur ist der grösste Stadtkreis von Winterthur mit einem historischen Dorfkern und vielen modernen Wohngebieten sowie Industrieanlagen.

Der Bahnhof Oberwinterthur bietet Anschlüsse an Bahnlinien, die nach Winterthur HB, Stein am Rhein und Frauenfeld führen. Zudem ist man durch die Autobahnzufahrt Oberwinterthur optimal an das Strassenverkehrsnetz angebunden.

Oberwinterthur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen in nächster Nähe. Die malerische Landschaft des Naherholungsgebiets «Lindberg» lädt dazu ein, in der Natur neue Energie zu schöpfen und die Umgebung zu geniessen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Studio	
Adresse	Schoorenstrasse 33, 8404 Winterthur	
Baujahr	1941	
Parkierung	1 Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	OB12564	
Zone	W2/2.0	
Kubatur	660 m^3	
Grundstück	681 m^2	
Wohnfläche	144.7 m^2	Hauptnutzfläche
	74.1 m^2	Nebennutzfläche
	578.0 m^2	Aussennutzfläche
Umgebung	Quartierlädeli	100 m
	Kindergarten	140 m
	Bahnhof Wallrüti	500 m
	Sekundarschule	700 m
	Schwimmbad Oberi	800 m
	Technorama	1.0 km
	Migros Supermarkt	1.1 km
	Primarschule	1.2 km
	Autobahnzufahrt	2.0 km

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

Beschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich ruhig gelegen im Pfaffenwiesenquartier am Rande der Stadt Winterthur in Oberwinterthur. Das Einfamilienhausquartier ist naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss). Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank dem naheliegenden Schorenwald mit Grillplatz, dem Lindberg mit Aussichtspunkt «Bäumli», sowie der Freizeitanlage «Eichwäldli» (ca. 200 Meter) mit Spielplatz, Grill und Partyhaus, von idealen Naherholungsgebieten und der Nähe zur Natur.

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 den öffentlichen Verkehr. Die Autobahnauffahrt «Oberwinterthur» liegt 6 Fahrminuten entfernt und bietet gute Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten. Das «Quartierlädeli am Buck» befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Aldi, etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Liegenschaft verfügt gesamthaft über 144.70 m^2 Hauptnutzfläche und teilt sich in das Einfamilienhaus sowie ein Studio auf. Das Einfamilienhaus umfasst 119.90 m^2, mit insgesamt 6.5 Zimmern sowie 2 Nasszellen. Das Studio ist 24.80 m^2 gross und verfügt über ein Zimmer samt Küche sowie eine Nasszelle.

Von der Strasse aus gelangen Sie über die Zufahrt und vorbei an dem angelegten Gärtchen zum Hauseingang der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich der Windfang, durch welchen Sie in den Vorplatz gelangen. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich ein 15.20 m^2 grosses Zimmer, in welchem Sie dank der östlich ausgerichteten Fensterfront von viel Morgensonne profitieren. An den Vorplatz grenzen zudem zwei Badezimmer an, eines davon mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Das Andere ist mit einer Badewanne, einem Lavabo, einem Spiegelschrank sowie einem WC ausgestattet. Über wenige Treppenstufen und eine Schiebetür gelangen Sie in den 26.50 m^2 grossen Wohn- und Essbereich. Der grosszügig geschnittene Raum besticht durch die hohe Täferdecke, die eine warme und einladende Atmosphäre schafft und bietet zudem einen direkten Zugang zum Garten. Die geschlossene Küche schliesst direkt an den Wohnbereich an und umfasst einen Kochherd, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine, einen Backofen sowie ein Spülbecken. Zahlreiche Schränke und Schubladen bieten zudem reichlich Platz für Ihre Küchenutensilien. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein weiteres 12 m^2 grosses Zimmer, welches Sie über eine Differenztreppe auf der rechten Seite des Vorplatzes erreichen. Dank der grossen Fensterfläche wird das Zimmer von viel Tageslicht erhellt.

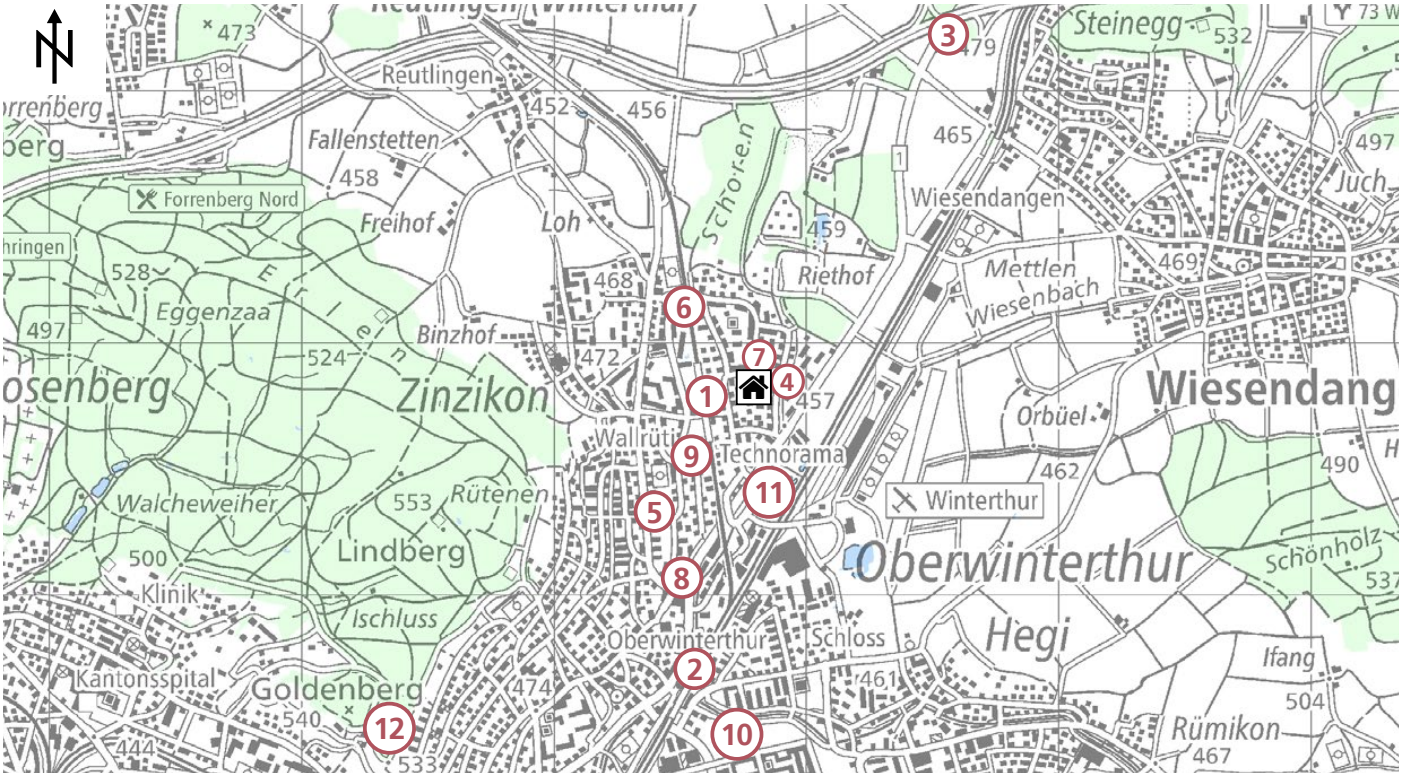
Das Obergeschoss umfasst insgesamt 3 Zimmer. Rechter- und linkerhand des Treppenaufgangs befinden sich zwei Zimmer mit jeweils 8 und 15 m^2, welche zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse bieten – ob als Schlafzimmer, Büro, Ankleide oder Rückzugsort. Der kleinere der beiden Räume verfügt zudem über einen praktischen Einbauschrank. Gegenüber dem Treppenaufgang erstreckt sich dann das letzte Zimmer mit 9.8 m^2 und Zugang zum Estrich mit zusätzlicher Staufläche.

Direkt beim Treppenabgang ins Untergeschoss liegt der 23.9 m² grosse Keller. Dieser ist ausgestattet mit dem Elektrotableau sowie einem Lavabo und bietet dank seiner grosszügigen Fläche viel Stauraum. Der Keller ist offen mit dem angrenzenden Heizungsraum verbunden, welcher die Erdsondenwärmepumpe und den Boiler beherbergt.

Das Studio erreichen Sie wahlweise über einen separaten Eingang auf der Rückseite des Hauses oder direkt über den Treppenabgang im Inneren. Das Studio verfügt über 24.8 m² und eine integrierte Einbauküche. Diese umfasst einen Kochherd, einen Kühlschrank, einen Backofen und ein Spülbecken. Die Schränke und Schubladen gewähren Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das dazugehörige Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Lavabo, ein Spiegelschrank sowie ein WC.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch einen beeindruckend grossen, eingezäunten Umschwung mit Anbauflächen, eigenem Gartenhaus sowie befestigtem Sitzplatz. Dieser Garten bietet damit nicht nur einen perfekten Ort für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern und Tierfreunde, sondern lädt auch dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu geniessen. Des Weiteren verfügen Sie über einen zusätzlichen, 14.10 m² grossen Schopf rechterhand des Hauseinganges. Für die Parkierung steht Ihnen der Aussenbereich vor dem Haus zur Verfügung.

Standort Winterthur



1	Bahnhof Winterthur Wallrüti S11/S29	500 m
2.	Bahnhof Oberwinterthur S11/S24/S29/S30/SN30, Avec Shop, Restaurant «Bahnhöfli Oberi»	1.3 km
3.	Autobahnzufahrt «Oberwinterthur»	2.0 km
4.	Kindergarten Schooren	140 m
5.	Kindergarten, Primarschule Guggenbühl	1.2 km
6.	Sekundarschule Wallrüti	700 m
7.	«Quartierlädeli am Buck»	100 m
8.	Migros Supermarkt, Aldi, Bäckerei «Beck Lyner Römertor», Drogerie «Meier Römertor», Post Filiale	1.1 km
9.	Schwimmbad «Badi Oberi», Pizzeria «Euro Pizza»	800 m
10.	Eulachpark, Spielplatz, Restaurant Eulachpark, Gerrys Bar	1.9 km
11.	Wissenschaftsmuseum Technorama	1.0 km
12.	Restaurant Goldenberg, Aussichtsplattform Bäumli	3.0 km

Impressionen

Hauszugang

Windfang

Vorplatz EG

Zimmer 1

DU/WC

Bad/WC

Wohn-/Esszimmer

Küche

Zimmer 2

Treppe

Vorplatz OG

Zimmer 3

Zimmer 4

Zimmer 5

Estrich

Keller

Elektrotableau

Solar DC Anlage

Heizungsraum

Studio

Zugang

Vorplatz

Studio

DU/WC

Garten Hausrückseite

Garten Hausvorderseite

Veloabstellplatz

Schopf

Umgebung

Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-DHH

SCHOORENSTRASSE 33

Hauptnutzfläche	**84.7 m²**
Aussennutzfläche	**578.0 m²**

Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-DHH

SCHOORENSTRASSE 33

Hauptnutzfläche	**35.2 m²**

Obergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

UNTERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-DHH

SCHOORENSTRASSE 33

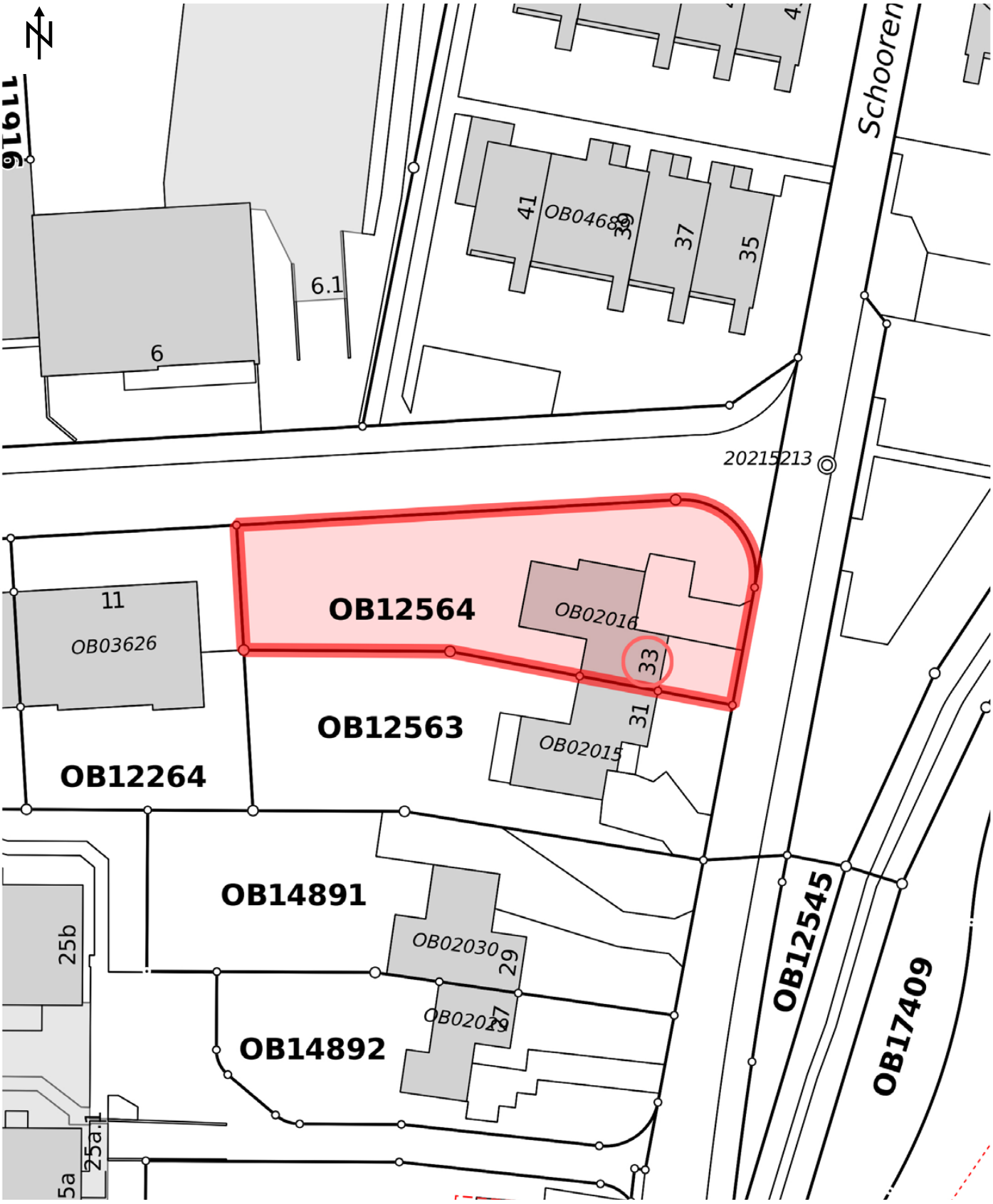
Hauptnutzfläche	**24.8 m²**
Nebennutzfläche	**53.4 m²**

Untergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Notariate
Kanton Zürich

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Oberwinterthur-Winterthur	**1848**	**CH770878692087**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	a	m2	Beschreibung	Änderung Datum	Beleg	Mutation
			Kataster OB12564, Plan 76, Schoorenstrasse			
	6	81	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	03	Gebäude Wohnen, Nr. 230OB02016, Schoorenstrasse 33			
			Bodenbedeckung			
	1	03	Gebäude			
	5	23	Gartenanlage			
		55	befestigte Fläche			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers betreffend Abstellplatz (BAB 3346 f-I-85)	31.10.1985	468	CH9901-0000-0026-03256	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs-/Anpassungsrevers (§ 100 Abs. 3 PBG) betreffend Erdsonde, BPV-Nr. 2022/582	26.08.2022	440	CH9901-0000-0040-82158	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Oberwinterthur-Winterthur	**1848**	**CH770878692087**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Kanalisationsanschluss- und Mitbenützungsrecht zulasten Blatt 1845, Kataster OB14892, EGRID CH927729200834, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 1846, Kataster OB14891, EGRID CH180220087948, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 1847, Kataster OB12563, EGRID CH786920087873, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 4613, Kataster OB14894, EGRID CH170879022095, Oberwinterthur-Winterthur	17.07.1941	SP 804 (Begründungsakt)	CH9901-0000-0038-39571	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht und Pflanzungsbeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	28.09.1972	389	CH9901-0000-0044-78066	1

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH9901-0000-0044-78066 geht nach: Grundpfandrecht CH9901-0000-0044-78167	31.05.1985	206	CH9901-0000-0044-78066 CH9901-0000-0044-78167
2	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	31.03.1987	141	CH9901-0000-0044-78167

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Oberwinterthur-Winterthur	**1848**	**CH770878692087**	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	14.05.2025, 07.48 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

14.05.2025, 07.48 Uhr

Winterthur, 14.05.2025/rw

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Gebühr CHF 52.00
Auszug 2025/728

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

Coll.

Pascale Gerber, Notariatsassistentin

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr.	293'353
Gemeinde/Quartier	Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr.	230.OB12564

Übersicht Versicherungspolice

13. Februar 2025

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 719'805

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-OB02016	Schoorenstrasse 33 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1941 Schätzung vom 12.09.2017 Schätzgrund: Revision	660	60'488	719'805

1 / 1

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Satteldach mit GEA-Unterdach und Ziegeleindeckung
Wände	Aussenwände Wohngeschosse: Verputztes Backsteinmauerwerk, Anbau mit Zweischalenmauerwerk. Kellergeschoss: Stampfbeton Innenwände Backsteinmauerwerk Decken Geschossdecken in Beton oder Holz Fundament Betonplatte 25 cm
Heizung	Erdsondenwärmepumpe 2022 Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster (1988) 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Fensterläden Rafflamellenstoren im Anbau
Sanitäranlagen	Erdgeschoss Bad/WC: Badewanne, Lavabo, WC DU/WC: Dusche, Lavabo, WC Untergeschoss DU/WC: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Aussenparkplatz

Investitionen	PV-Anlage (2023) Heizung (2022)
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis	**CHF 1‘220‘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 1’220’000.—
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

«WOHNEN MIT GARTENIDYLLE»

SCHOORENSTRASSE 33, 8404 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause