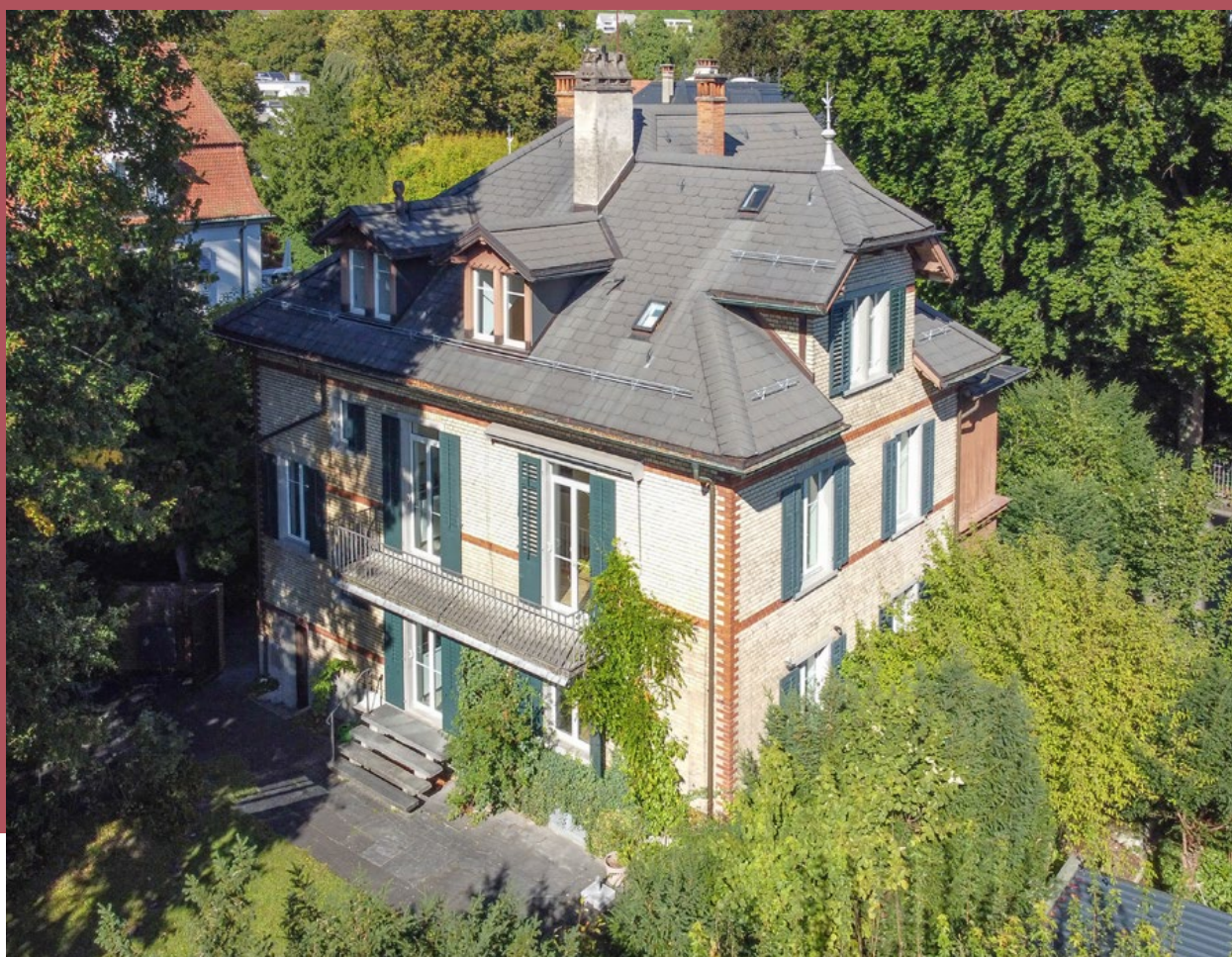


Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten



«EINE KOMPOSITION AUS STIL, ZUSTAND UND LAGE»

PALMSTRASSE 21, 8400 WINTERTHUR

«EINE KOMPOSITION AUS STIL, ZUSTAND UND LAGE»

Herzlich willkommen an der Palmstrasse 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 fünftöchste 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).

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.



Eckdaten

Objekt	Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten 1x 4.5 Zi.-Whg à 93.24 m ² im EG 1x 4.5 Zi.-Whg à 95.49 m ² im OG 1x 4 Zi.-Whg à 71.34 m ² im DG
Adresse	Palmstrasse 21 8400 Winterthur
Baujahr	1897
Parkierung	1 Aussenparkplatz 1 Velounterstand
Kataster-Nr.	ST3570
Zone	QEZ3
Kubatur	1'562 m ³
Grundstück	765 m ²
Wohnfläche	271.17 m ² Hauptnutzfläche 132.95 m ² Nebennutzfläche 638.00 m ² Aussennutzfläche
Vermietungs- stand	leerstehend

Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Beschreibung

Eine Komposition aus Stil, Zustand und Lage

Die Liegenschaft (aktuell leerstehend) befindet sich im Stadtquartier Lind in der Nähe des Hauptbahnhofs Winterthur. Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er Zone und ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Trotz der urbanen Umgebung befinden Sie sich in kürzester Zeit im Naherholungsgebiet (z.B. Lindengutpark) und können ausgedehnte Spaziergänge, Velotouren oder Vitaparcours auf dem Lindberg geniessen.

An dieser Lage sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an den Individualverkehr angebunden. Die Bushaltestellen «Pflanzschulstrasse» sowie «Palmstrasse» befinden sich nur wenige Meter entfernt und verbinden Sie im 8 Minutentakt mit dem Bahnhof Winterthur. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Der Bahnhof Winterthur kann alternativ auch mit dem Fahrrad in ca. 4 Minuten oder zu Fuss in rund 16 Minuten erreicht werden. Die Autobahnzufahrten «Winterthur-Ohringen» und «Winterthur-Töss» erreichen Sie in ca. 9 Fahrminuten und bieten gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten. Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Manor, Einkaufszentrum Rosenberg) sind in maximal 5 Fahrminuten erreichbar und in der näheren Umgebung befinden sich eine grosse Auswahl an Restaurants und Cafés. Eine Vielzahl an Kindergärten, Primar- sowie Sekundarschulen liegen in der Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Highlights

- Zentrale Lage
- ideale ÖV-Anbindungen
- Einkauf in nächster Nähe
- umliegende Schulen in Gehdistanz
- eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus
- 3 Wohneinheiten
- praktische Einbauschränke
- Cheminée im Obergeschoss
- 4 Nasszellen
- grosszügiger Umschwung
- 1 Aussenparkplatz & 1 Velounterstand



Aufbau

Das Mehrgenerationenhaus verfügt über 271.17 m² Hauptnutzfläche, 3 Wohneinheiten, insgesamt 13 Zimmer sowie 4 Nasszellen.

Durch das eiserne Gartentor und über den gepflasterten Weg gelangen Sie von der Strasse zum Haupteingang des Mehrgenerationenhauses. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Treppenhaus, welches Sie mit den verschiedenen Stockwerken und den jeweiligen Wohneinheiten verbindet. Die drei Wohneinheiten befinden sich im Erd- Ober, sowie Dachgeschoss - dies schafft eine perfekte Voraussetzung für ein harmonisches Familienleben, das Privatsphäre und gemeinsame Zeit verbindet. Die Liegenschaft lässt sich alternativ auch gut als luxuriöses Einfamilienhaus nutzen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4.5 Zimmer-Wohnung. Hier stehen Ihnen insgesamt vier Zimmer mit 19.25 m², 17.65 m², 12.80 m² und 8.29 m² zur Verfügung. Ergänzt werden diese durch einen Essbereich mit 14.45 m², der dank seiner südwestlichen Ausrichtung bis in die Abendstunden von angenehmem Sonnenlicht durchflutet wird. Die Küche ist mit Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Steamer, Spülmaschine und Spülbecken bestens ausgestattet und bietet zudem praktischen Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein direkter Zugang in den Garten schafft hier eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Das Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC komplettiert das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss bietet eine 4.5 Zimmer-Wohnung. Hier geniessen Sie den Vorteil eines grossen Wohnbereiches mit 38.50 m², der mit einer Fensterfront, praktischen Einbauschränken und einem Cheminée überzeugt. Zwei weitere Zimmer mit 8.29 m², 12.85 m² sowie das Esszimmer mit 14.45 m² bieten viel Platz für Individualität. Das Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC bietet zeitgemässen Komfort, während die moderne Küche mit Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Steamer, Spülmaschine und Spülbecken keine Wünsche offenlässt. Von hier aus sowie vom Esszimmer haben Sie einen direkten Zugang zum 6 m² grossen Balkon, der dank seiner südwestlichen Ausrichtung herrliche Sonnenstunden am Nachmittag und Abend verspricht.

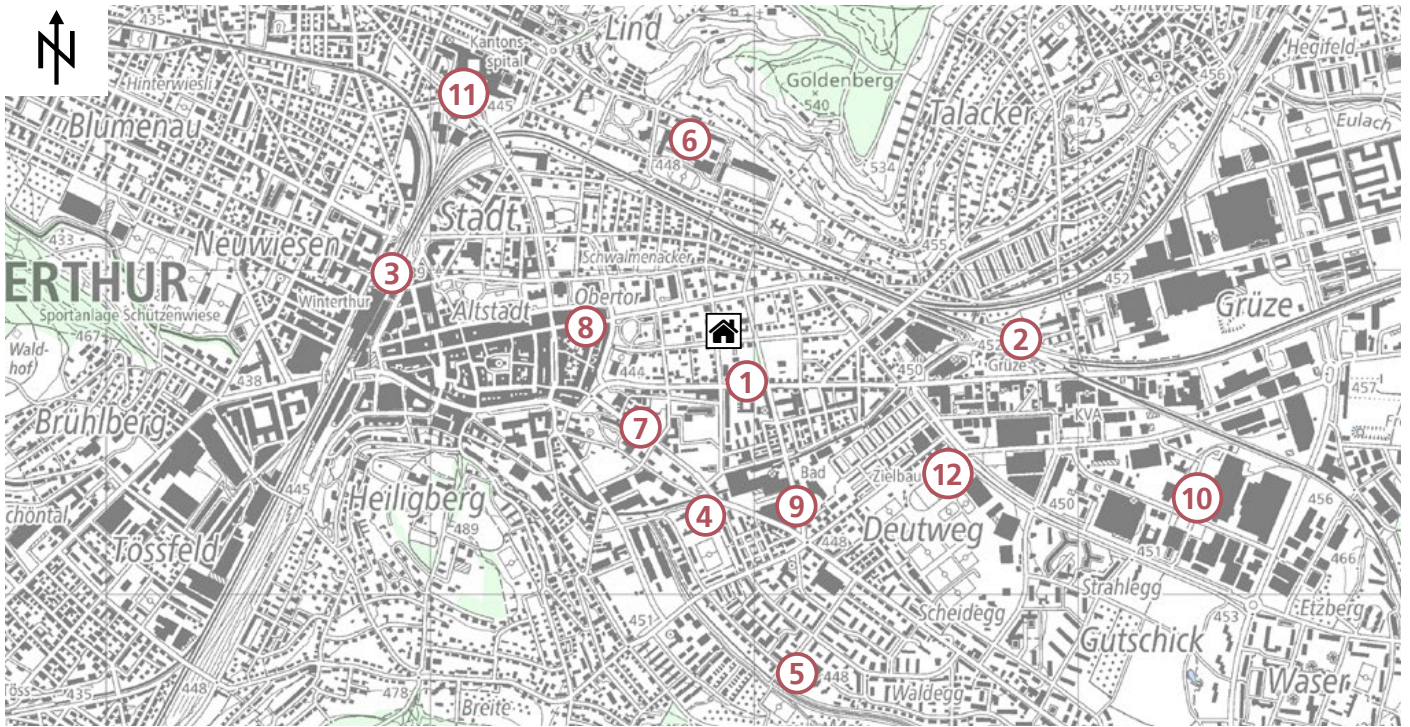
Im Dachgeschoss profitieren Sie von einer 4 Zimmer-Wohnung. Die vier Zimmer mit 12.09 m², 20.50 m², 11.05 m² und 9.60 m² sowie drei Abstellräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum. Das Geschoss umfasst zudem zwei Nasszellen - ein Badezimmer mit Dusche, Lavabo und Spiegelschrank sowie ein WC mit Lavabo, Spiegelschrank und WC. Der grosszügige Vorplatz verbindet die Räume und bietet über eine Zugtreppe direkten Zugang zum 47.00 m² grossen Estrich. Darüber hinaus besteht Potenzial für den Einbau einer Küche.



Im Untergeschoss bieten zwei Abstellräume mit 35.55 m² und 12.05 m² reichlich Platz, während ein Trocknungsraum mit 14.00 m² für die Wäschepflege zur Verfügung steht. Der Heizungsraum mit 12.35 m² beherbergt die technische Infrastruktur und wird durch einen Vorplatz von 12.00 m² ergänzt, der alle Räume miteinander verbindet

Vervollständigt wird das Mehrgenerationenhaus durch die grosszügige gepflasterte Terrassenfläche sowie einen gepflegten, eingezäunten Umschwung, ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Die mächtige Linde spendet Ihnen im Sommer angenehmen Schatten. Für die Parkierung steht Ihnen ein Aussenparkplatz sowie ein gedeckter Velounterstand zur Verfügung.

Standort Winterthur



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Pflanzschulstrasse» Linie 2/5/7 | 190 m |
| 2. | Bahnhof Gröze S11/S12/S26/S35/SN21 | 1.2 km |
| 3. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 1.5 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule Schönengrund | 500 m |
| 5. | Sekundarschule Mattenbach | 1.3 km |
| 6. | Kantonsschule Rychenberg & Im Lee, Rychenbergpark | 850 m |
| 7. | Berufsfachschule Winterthur, Wirtschaftsschule KV Winterthur | 500 m |
| 8. | Migros Supermarkt Obertor, Einkaufsstrasse Marktgasse | 550 m |
| 9. | Migros Supermarkt, Hallen- und Freibad Geiselweid | 700 m |
| 10. | Einkaufszentrum Gröze Markt, Coop Pronto Shop mit Tankstelle | 1.8 km |
| 11. | Kantonsspital Winterthur, Parkhaus | 1.7 km |
| 12. | Stadion Deutweg, Street Workout Park Winterthur | 1.2 km |

Impressionen

Hauszugang





Treppenhaus



Wohneinheit im Erdgeschoss

Eingang



Vorplatz



Badezimmer



Küche





Esszimmer



Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Wohneinheit im 1. Obergeschoss

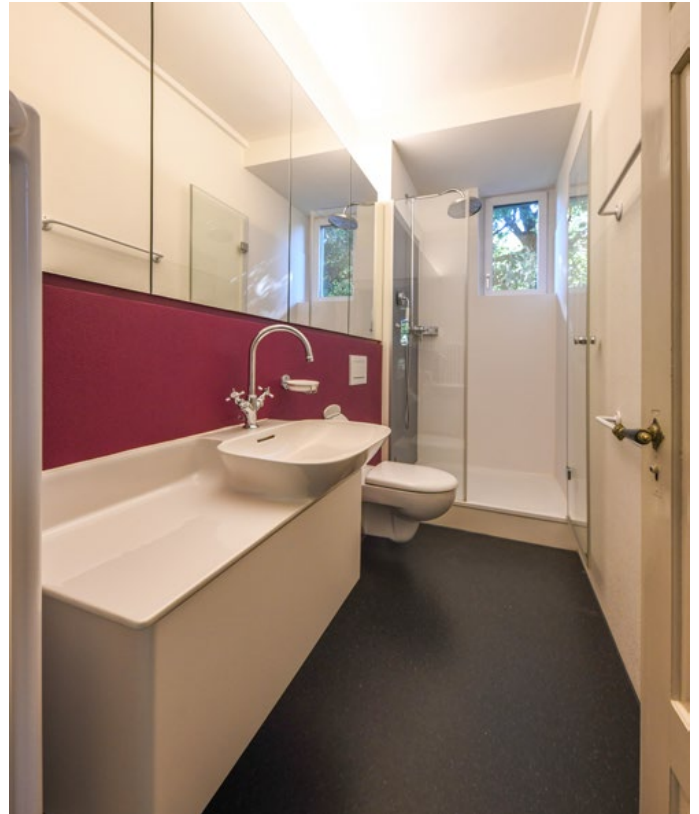
Eingang



Vorplatz



Badezimmer



Küche



Esszimmer



Balkon



Wohnzimmer



Cheminée



Zimmer 1

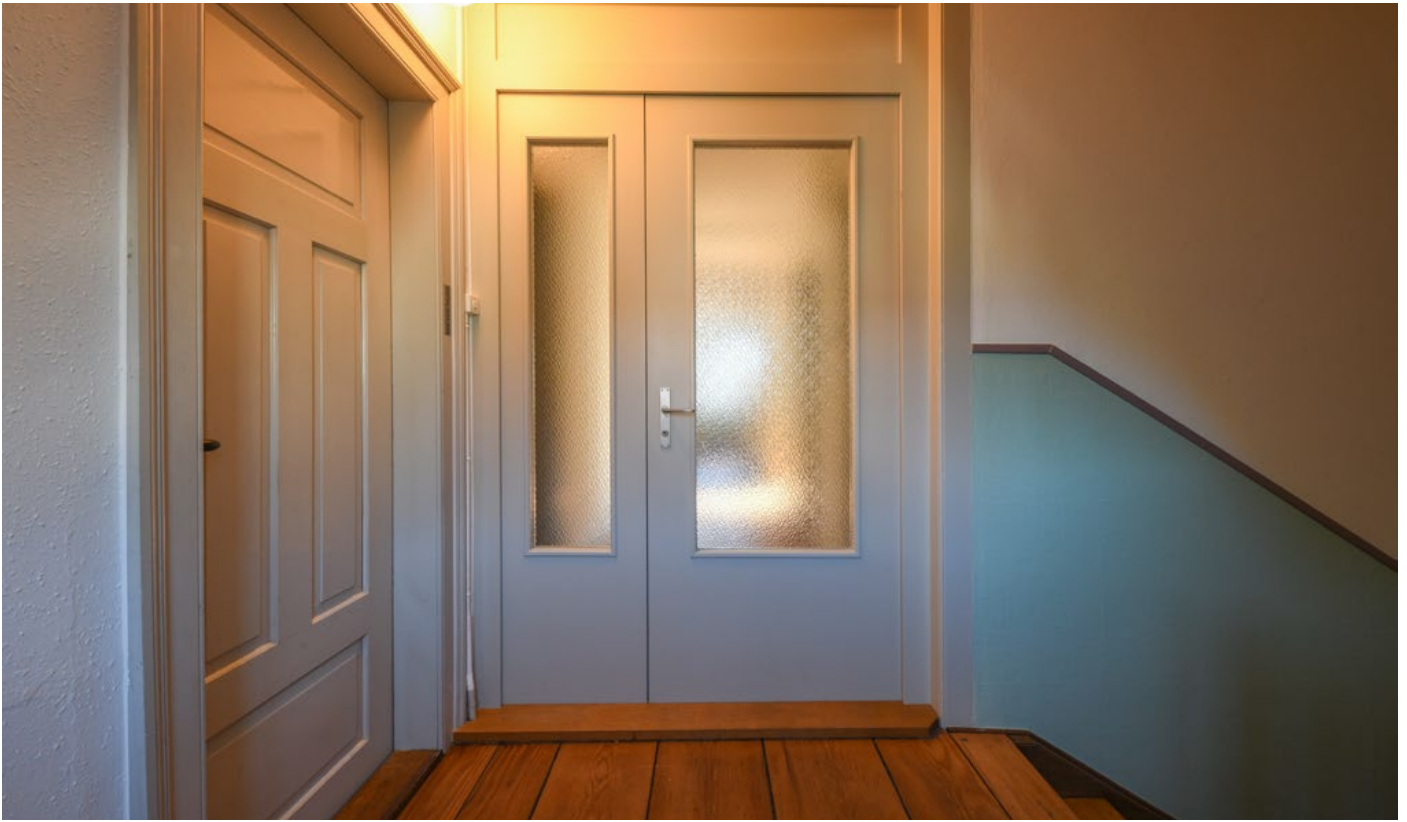


Zimmer 2



Wohneinheit im Dachgeschoss

Eingang



Vorplatz



WC



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4





Abstellraum 1



Abstellraum 2



Abstellraum 3

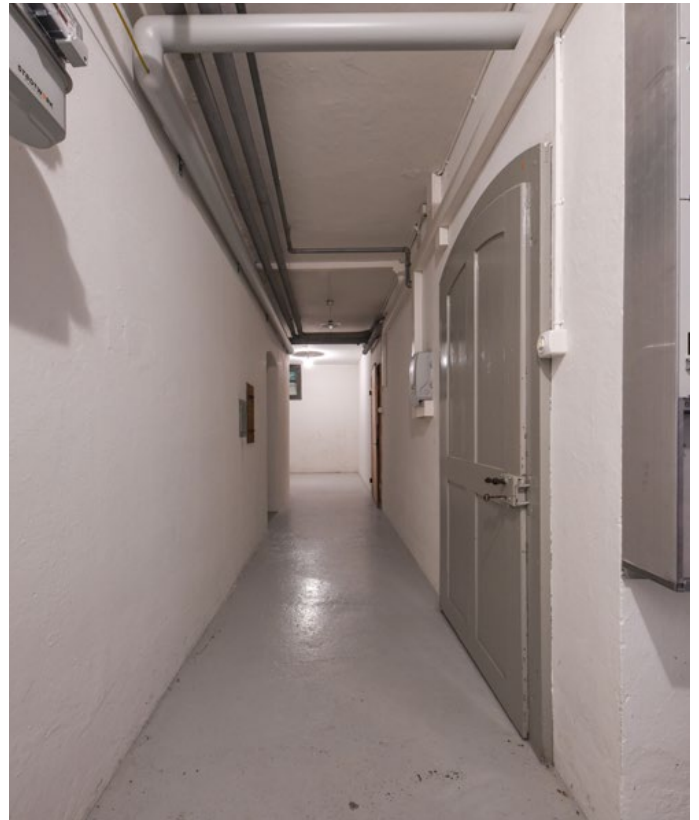


Estrich



Untergeschoss

Vorplatz



Heizungsraum





Trocknungsraum



Abstellraum 1



Abstellraum 2



Elektrotableau



Gaszähler



Aussenbereich

Sitzplätze



Garten



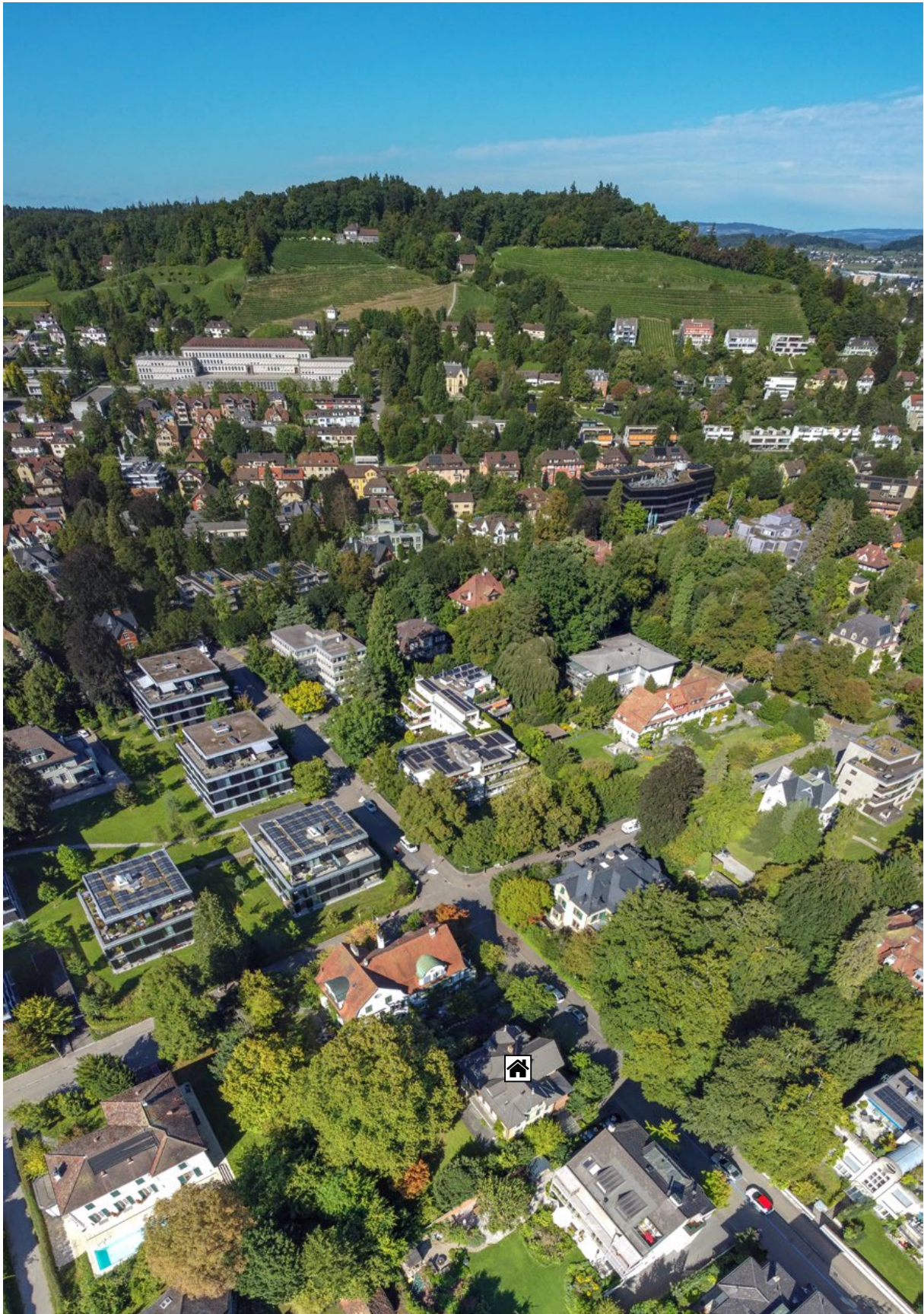




Velounterstand



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

PALMSTRASSE 21

■ 4.5 Zimmer-Wohnung

Hauptnutzfläche 93.24 m²

Aussennutzfläche 638.0 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

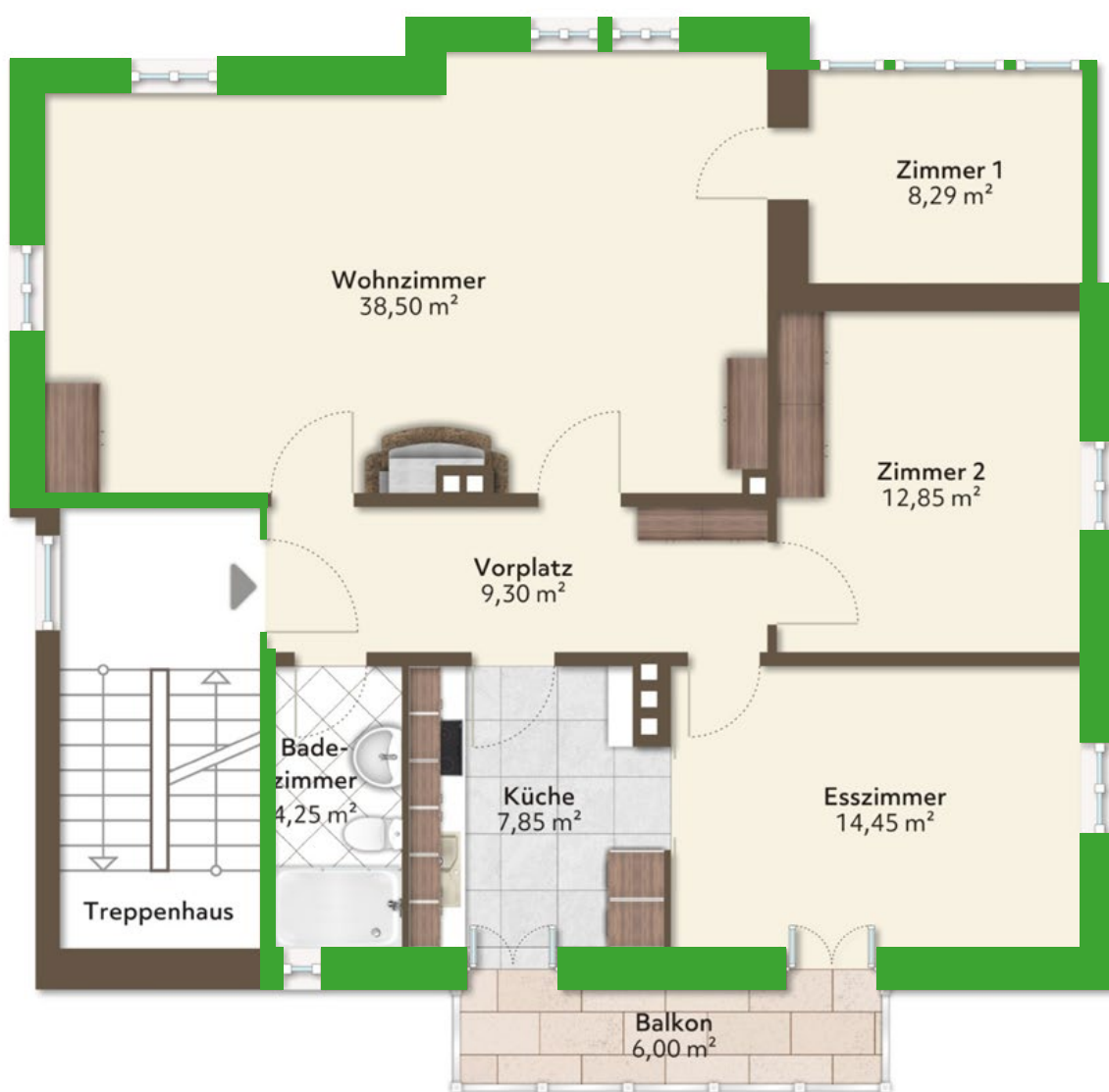
PALMSTRASSE 21

■ 4.5 Zimmer-Wohnung

Hauptnutzfläche 95.49 m²

Aussennutzfläche 6.00 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

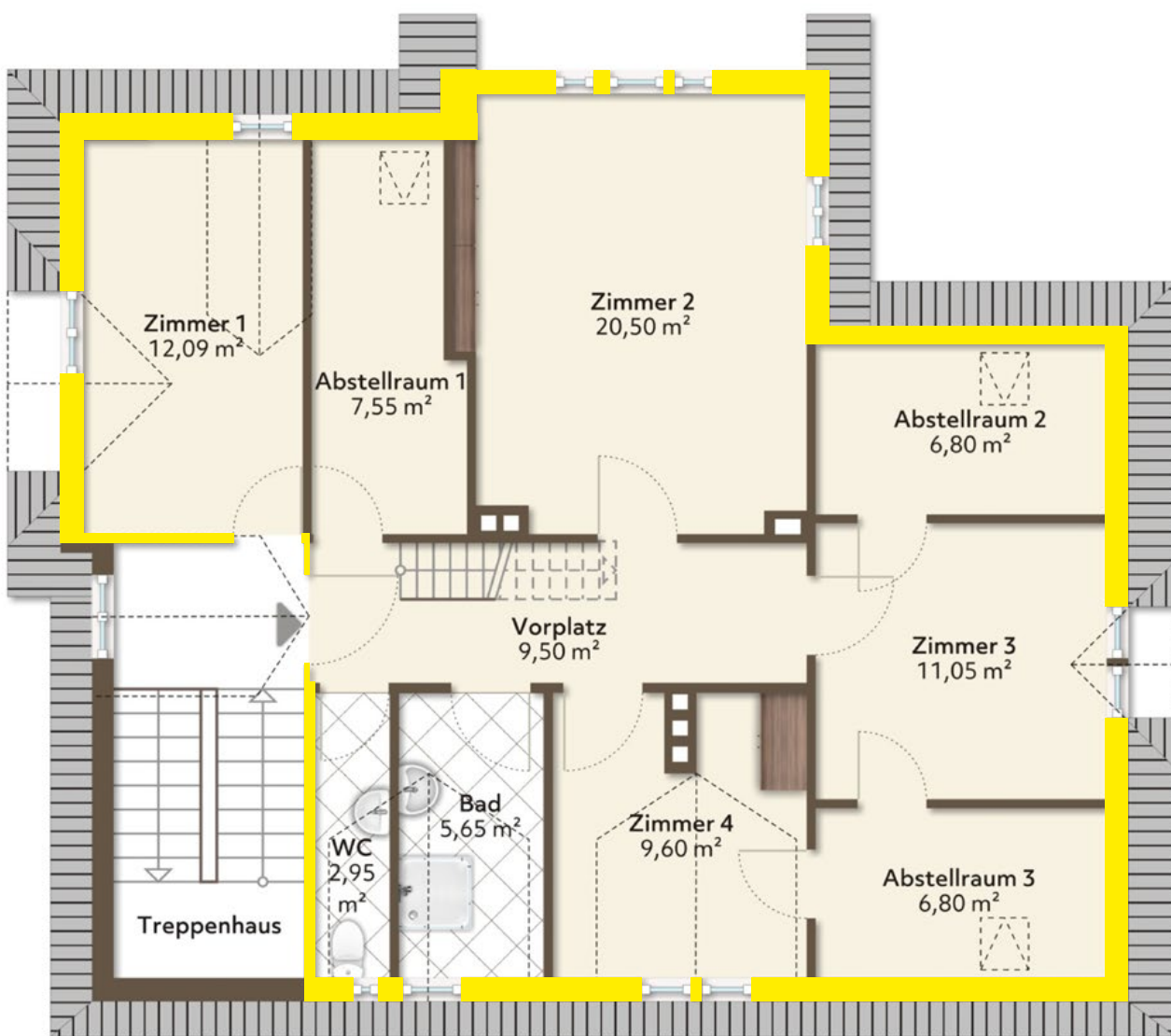
PALMSTRASSE 21

■ 4 Zimmer-Wohnung

Hauptnutzfläche 71.34 m²

Nebennutzfläche 21.15 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

Nebennutzfläche

85.95 m²

MEHRGENERATIONENHAUS

PALMSTRASSE 21

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 293'162
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST3570

8. April 2025

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **1'680'000**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST02220	Palmstrasse 21 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1897 Schätzung vom 31.03.2025 Schätzgrund: Überprüfung GVZ	1'562	141'176	1'680'000

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Faserzementplatten
Wände	<u>Aussenwände</u> Sichtmauerwerk innen verputzt oder mit Holzvertäfelungen <u>Zwischenwände</u> Mauerwerk verputzt <u>Decken</u> Holz mit Gipsbekleidung
Heizung	Gasheizung (2021) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster & Kunststofffenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Gelenkarmmarkise bei befestigtem Sitzplatz und Balkon Fensterläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Bad: Dusche, Lavabo, WC Küche: Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Steamer, Spülmaschine, Spülbecken <u>Obergeschoss</u> Bad: Dusche, Lavabo, WC Küche: Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Steamer, Spülmaschine, Spülbecken <u>Dachgeschoss</u> Bad: Dusche, Lavabo WC: Lavabo, WC Potenzial für eine Küche

Parkierung	1 Aussenparkplatz & 1 Velounterstand
Sonstiges	Cheminée im 1. Obergeschoss
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.

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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

«EINE KOMPOSITION AUS STIL, ZUSTAND UND LAGE»

PALMSTRASSE 21, 8400 WINTERTHUR

