

5.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«KOMFORT UND PLATZ»

KIRCHACKERSTRASSE 16, 8405 WINTERTHUR

«KOMFORT UND PLATZ»

Herzlich willkommen an der Kirchackerstrasse 16 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 Mehrsparten-Fachhochschulen bekannt.

Seen bildet den Südosten der Stadt Winterthur, eingebettet zwischen dem Eschenberg im Südwesten und dem Hegiberg im Nordosten. Neben dem Kernort zählen auch einige Aussenwachen im Süden zum Quartier. Als einziger Stadtkreis ist der Ortsteil durch einen Grüngürtel vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt, der bei der Überbauung des Gebiets gezielt freigehalten wurde.

Der Stadtteil Seen besitzt einen eigenen Bahnhof mit guten Verbindungen ins Zentrum sowie einer direkten Verbindung nach Zürich. Zweimal stündlich verkehrt die von Turbo betriebene S26 zwischen Winterthur und Rüti ZH. Einmal stündlich steht mit der S11 nach Dietikon – Aarau eine schnelle Direktverbindung nach Zürich zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Kirchackerstrasse 16, 8405 Winterthur	
Baujahr	2000	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 6	
Kataster-Nr.	SE10327	
Zone	W3/2.6	
Kubatur	4'760 m ³	
Grundstück	8'569 m ²	
Wohnfläche	136.80 m ² Hauptnutzfläche 25.90 m ² Nebennutzfläche 12.50 m ² Aussennutzfläche	
Wertquote	20/1000	
Erneuerungs- fond Wohnung	per 30.06.2025	CHF 85'565.00
	Anteil Eigentümer	CHF 12'064.65
Erneuerungs- fond Garage	per 30.06.2025	CHF 30'885.30
	Anteil Eigentümer	CHF 475.20
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 7'350.— /Jahr inkl. EF	

Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Beschreibung

Komfort und Platz

Die 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen im Stadtkreis Seen am Rande der Stadt Winterthur. Die Umgebung ist von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. In nächster Nähe laden weitläufige Wälder mit ihren verzweigten Wegen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen «Schützenbühl» (ca. 6 min), «Schulhaus Seen» (ca. 8 min) und «Grüntal» (ca. 12 min). Die Haltestellen werden im Zehnminutentakt von den Buslinien 2, 3 und 9 befahren, die Sie in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Seen sowie dem Winterthurer Hauptbahnhof verbinden. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch via «Breite» zur Autobahnauffahrt Winterthur-Töss, mit guten Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten. Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Shopping Seen, SPAR, Erb Getränkehandel & Bistro etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank dem naheliegenden Hegiberg und Eschenbergwald, von idealen Naherholungsgebieten und der Nähe zur Natur.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 136.8 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigene Waschküche, 1 Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

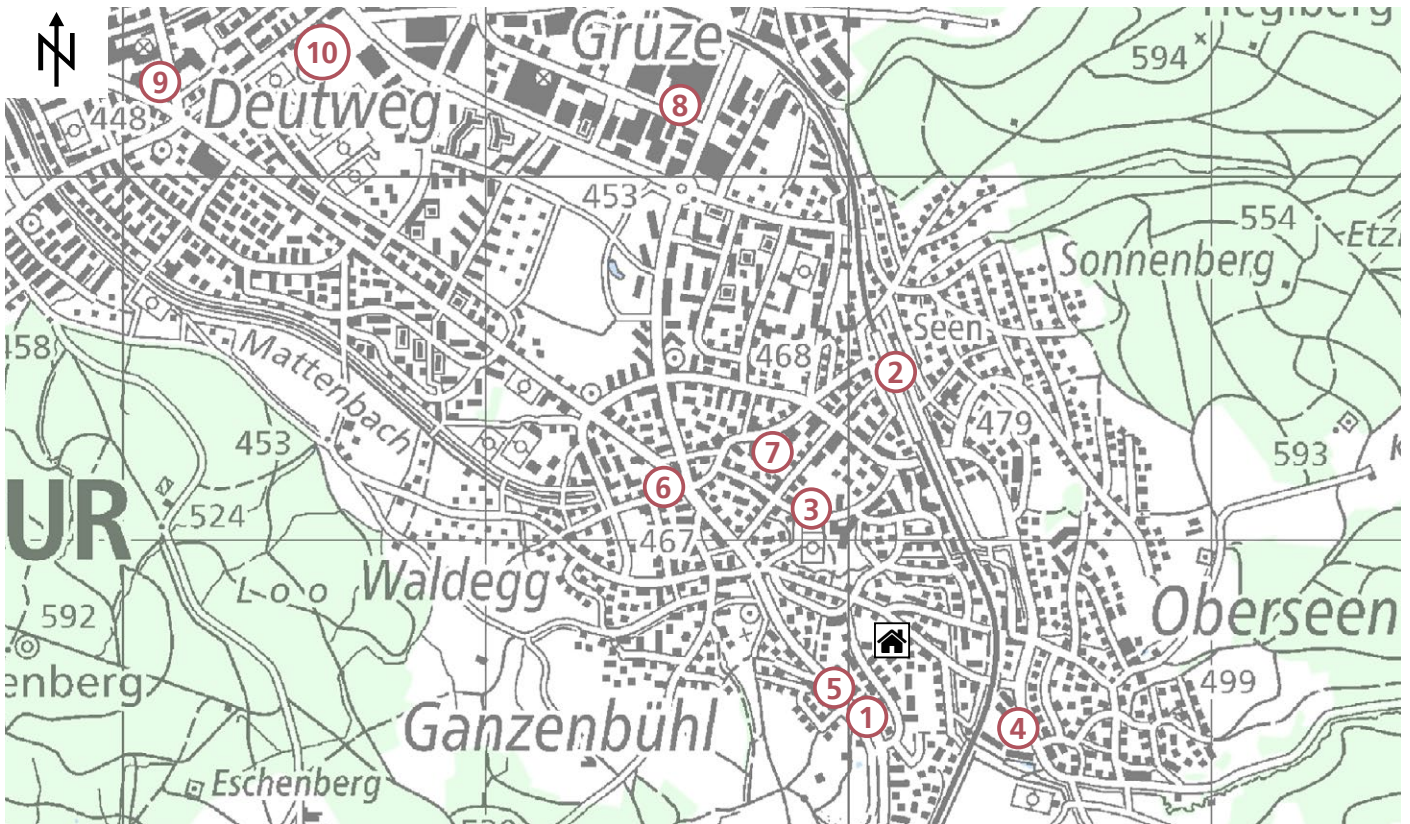
Über das Treppenhaus oder mit dem Lift gelangen Sie bequem vom Hauseingang oder der Garage zur Wohnung. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Zu Ihrer Rechten erstreckt sich der 16.8 m² grosse Essbereich. Dieser wird durch die grosse Fensterfront mit viel Tageslicht geflutet und geht nahtlos in die halboffene Küche samt Barelement über. Die Küche umfasst einen Backofen, einen Kühlschrank, einen Glaskeramikherd, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und wird durch die grosszügige Arbeitsfläche ergänzt. Hinter der Küche befindet sich zudem ein 12.2 m² grosses Zimmer mit nordwestlich ausgerichteten Fenstern. Auf der linken Seite des Entrées eröffnet sich das grosszügige Wohnzimmer mit 38 m². Die grossen Terrassentüren sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Balkonbereich. Dank der südöstlichen Ausrichtung des Balkons profitieren Sie von wohltuenden Sonnenstrahlen, während ein Sonnenstoren bei Bedarf angenehmen Schatten spendet. Über den Wohnbereich gelangen Sie in den Flur, an welchen rechter- und linkerhand zwei Zimmer mit 16.8 und 15.5 m² angrenzen.



Vom Flur aus sind zudem zwei Badezimmer zugänglich – eines davon ausgestattet mit Badewanne, Doppellavabo und WC, das Andere mit Dusche, Lavabo und WC. Vervollständigt wird das Wohngeschoss durch ein weiteres Zimmer linkerhand des Balkons mit 13.6 m² und französischen Fenstern.

Im Untergeschoss geniessen Sie den Vorteil eines Kellerabteils, einer eigenen Waschküche sowie eines gemeinschaftlich genutzten Veloabstellplatzes. Im Kaufpreis inklusive ist zudem der Tiefgaragenparkplatz Nummer 6.

Standort Winterthur Seen



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Schützenbühl» Linie 9 | 400 m |
| 2. | Bahnhof Seen S11/S26, «Avec Express» Shop,
Bushaltestelle «Seen» Linie 2/9/N2 | 1.2 km |
| 3. | Kindergarten Büelhofstrasse Seen, Kindertagesstätte SalZH | 650 m |
| 4. | Primarschule, Sekundarschule Oberseen | 850 m |
| 5. | «SPAR Express» Shop, Tamoil Tankstelle | 350 m |
| 6. | Coop Supermarkt | 850 m |
| 7. | Einkaufszentrum «Shopping Seen», Parkhaus | 900 m |
| 8. | Winterthur Grüzemarkt, Coop Pronto Shop mit Tankstelle | 2.2 km |
| 9. | Hallen- und Freibad Geiselweid, Migros Supermarkt | 2.7 km |
| 10. | Stadion Deutweg, Eissportanlage Deutweg, Tennishalle | 3.0 km |

Impressionen

Hauszugang





Lift und Wohnungseingang



Entrée



Wohnzimmer



Balkon



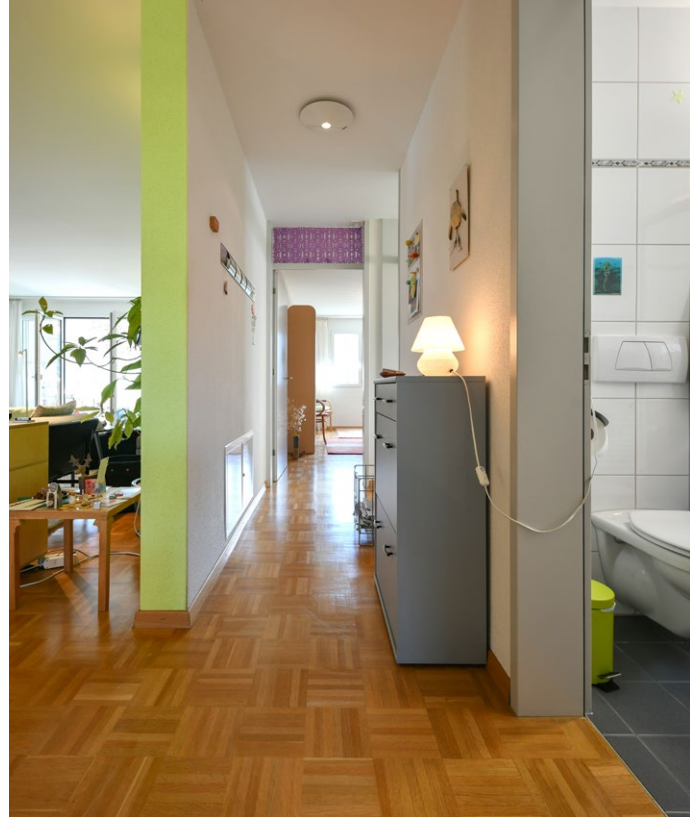
Esszimmer



Küche



Flur



DU/WC



Bad/WC



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Elektrotafel



eigene Waschküche Nr. 4



eigenes Kellerabteil Nr. 4



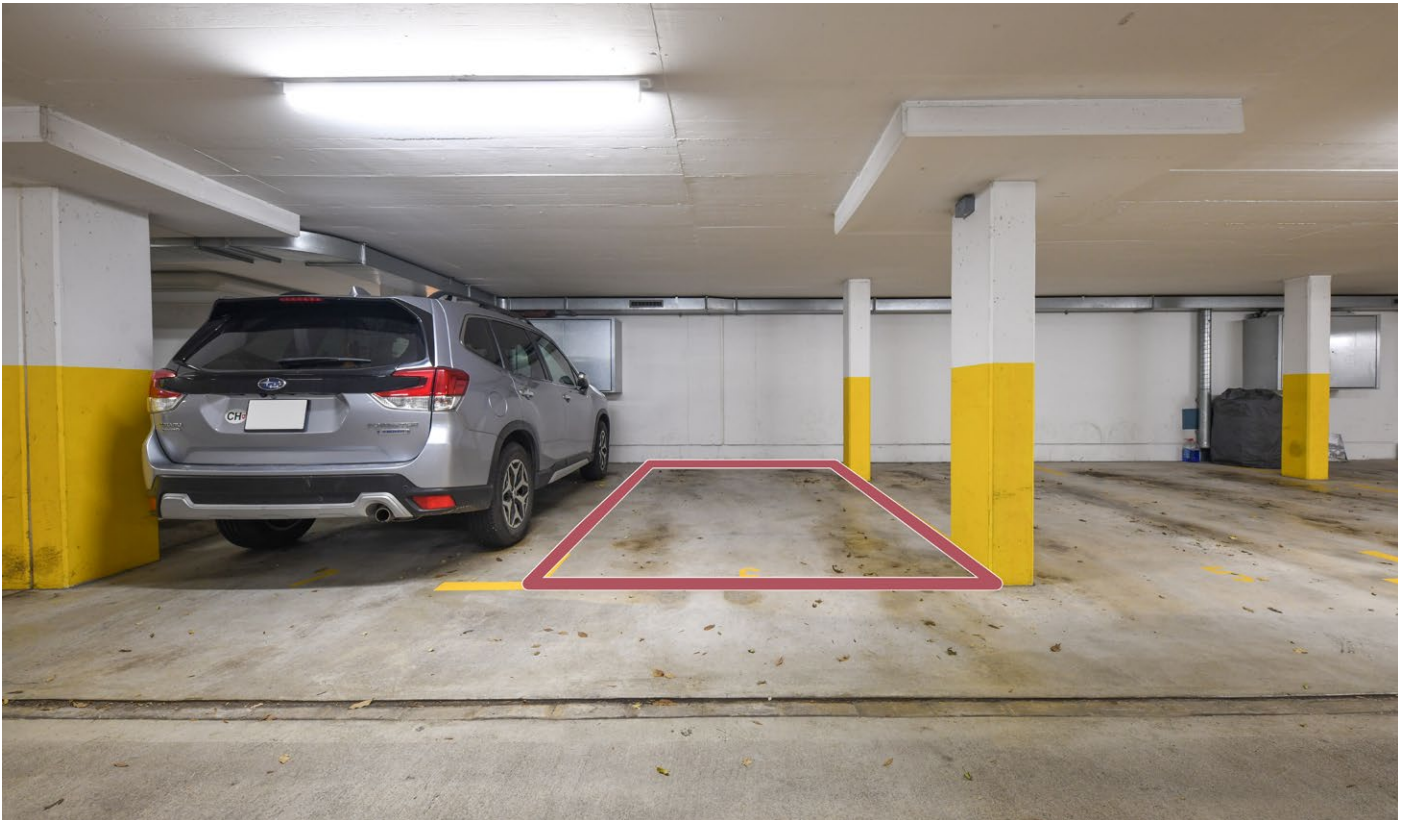
Kinderwagenabstellplatz



Veloabstellplatz



Tiefgaragenparkplatz Nr. 6



Besucherparkplätze



Umgebung







Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-WHG

KIRCHACKERSTRASSE 16

Hauptnutzfläche

136.8 m²

Aussennutzfläche

12.5 m²

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

Nebennutzfläche

25.9 m²

5.5 ZIMMER-WHG

KIRCHACKERSTRASSE 16

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 208'361
Gemeinde/Quartier Winterthur-Seen
Grundstück-Nr. 230.SE10327

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **26'261'267**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE02770	Kirchackerstrasse 16 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2000 Schätzung vom 27.08.2015 Schätzgrund: Revision	4'760	279'024	3'320'390
Winterthur-Seen	230-SE02772	Kirchackerstrasse 16 8405 Winterthur 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2000 Schätzung vom 27.08.2015 Schätzgrund: Revision	7'150	253'659	3'018'537

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach mit Dampfsperre auf Betondecke Polysterolisation 14 cm stark, Kunststoff-Dichtungsbahn und 5 cm Kiesbett
Wände	<u>Wohngeschoss</u> Umfassungswände: Backstein 17.5 cm mit 12 cm Aussenisolation Zwischenwände: Backstein 12.5 cm und 15 cm stark Wohnungstrennwände: Zweischalenkonstruktion 2x 15 cm Swiss- modul-Backstein Decken: Eisenbeton 18-22 cm stark <u>Untergeschoss</u> Umfassungswände: Beton Tragwände: Beton Zwischenwände Beton bzw. Kalksandstein Decken: Beton
Heizung	Erdsonden-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung (Zentral im UG Haus Nr. 2 für ganze Überbauung)
Fenster	Kunststoff-Fenster 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Leichtmetall-Rafflamellen-Storen Sonnenstore auf Balkon
Sanitäranlagen	Badezimmer: Doppellavabo, Badewanne, WC Dusche/WC: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 6

Sonstiges	Glasfaseranschluss Eigenes Kellerabteil Eigene Waschküche
-----------	---

Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
-----------	---

Verfügbarkeit	Sofort
---------------	--------

Verkaufsrichtpreis	CHF 975'000.—
---------------------------	----------------------

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 975'000.—

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

«KOMFORT UND PLATZ»

KIRCHACKERSTRASSE 16, 8405 WINTERTHUR

