

6.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«CHARAKTERHAUS MIT AUSBAUCHANCEN»

EINFANGSTRASSE 8, 8406 WINTERTHUR

«CHARAKTERHAUS MIT AUSBAUCHANCEN»

Herzlich willkommen an der Einfangstrasse 8 in Winterthur

Winterthur zählt mehr als 122'000 Einwohner und ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Sie ist eingebettet in eine grüne Kulisse von sieben Hügeln und den Naherholungsgebieten Tösstal und Zürcher Weinland. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute eine Dienstleistungs- und besonders eine Bildungsstadt. Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist die grösste Mehrsparten-Fachhochschule der Schweiz. Fünf der acht Departemente sind in Winterthur. Über 9'600 Studierende besuchen die School of Management and Law, School of Engineering, die drei Departemente Architektur-Gestaltung-Bauwesen, Linguistik und Gesundheit.

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).

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.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Reihenmittelhaus	
Adresse	Einfangstrasse 8 8406 Winterthur	
Baujahr	1898	
Kataster-Nr.	TO2845	
Zone	W4/3.4	
Kubatur	534 m ³	
Grundstück	122 m ²	
Wohnfläche	144.5 m ² Hauptnutzfläche 74.0 m ² Nebennutzfläche 33.0 m ² Aussennutzfläche	
Umgebung	Bushaltestelle	210 m
	Kindergarten	270 m
	Bahnhof Winterthur-Töss	350 m
	Einkaufszentrum Lokwerk	450 m
	Primarschule	550 m
	Sekundarschule	800 m
	Freizeitzentrum «Skills Park»	1.2 km
	Autobahnzufahrt	1.3 km
	Hauptbahnhof Winterthur	1.4 km
	Wildpark Bruderhaus	3.4 km

Beschreibung

Das 6.5 Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich ruhig gelegen im Stadtquartier Eichliacker am Rande der Stadt Winterthur. Trotz der urbanen Umgebung befinden Sie sich schnell auf dem nahegelegenen Brühlberg. Die verzweigten Waldwege eignen sich ideal für Wanderer, Jogger und Fahrradfahrer. Zudem liegt die Töss nicht weit entfernt und lädt zu schönen Spaziergängen ein.

Die Bushaltestellen «Schöntal», «Zentrum Töss» und «Gaswerk» befinden sich in unmittelbarer Nähe und werden von den Buslinien 1, 5, 7 und 660 befahren. Diese verbinden Sie mit ganz Winterthur und gewährleisten somit hervorragende S-Bahn-Anschlüsse. An dieser Lage profitieren Sie von der nahen Autobahnzufahrt «Winterthur Töss» (ca. 5 Fahrminuten), welche gute Anbindung nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentren Neuwiesen, Lokwerk und Archhöfe) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe befinden sich ebenfalls in nächster Nähe.

Das Reihenmittelhaus verfügt über 144.5 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer sowie 2 Nasszellen.

Über den seitlichen Zugangsweg via Einfangstrasse erreichen Sie den Eingang der Liegenschaft. Hinter der Haustür empfängt Sie ein grosszügiges Entrée mit integrierter Garderobe, die ausreichend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Gegenüber befindet sich das erste Badezimmer, ausgestattet mit Duschbadewanne, Waschturm, Lavabo und WC. Rechts vom Eingangsbereich öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit 18.2 m² und Cheminée. Die Küche ist durch eine offene Riegelwand optisch abgetrennt, wodurch eine helle Raumwirkung entsteht. Sie ist mit Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Spülbecken ausgestattet und bietet dank zahlreicher Schränke und Schubladen viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Hier befindet sich zudem der zweite Hauszugang in Richtung Zürcherstrasse. Auf der linken Seite des Entrées liegen zwei Zimmer mit 8.6 und 13.9 m². Das grössere Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum befestigten Sitzplatz.

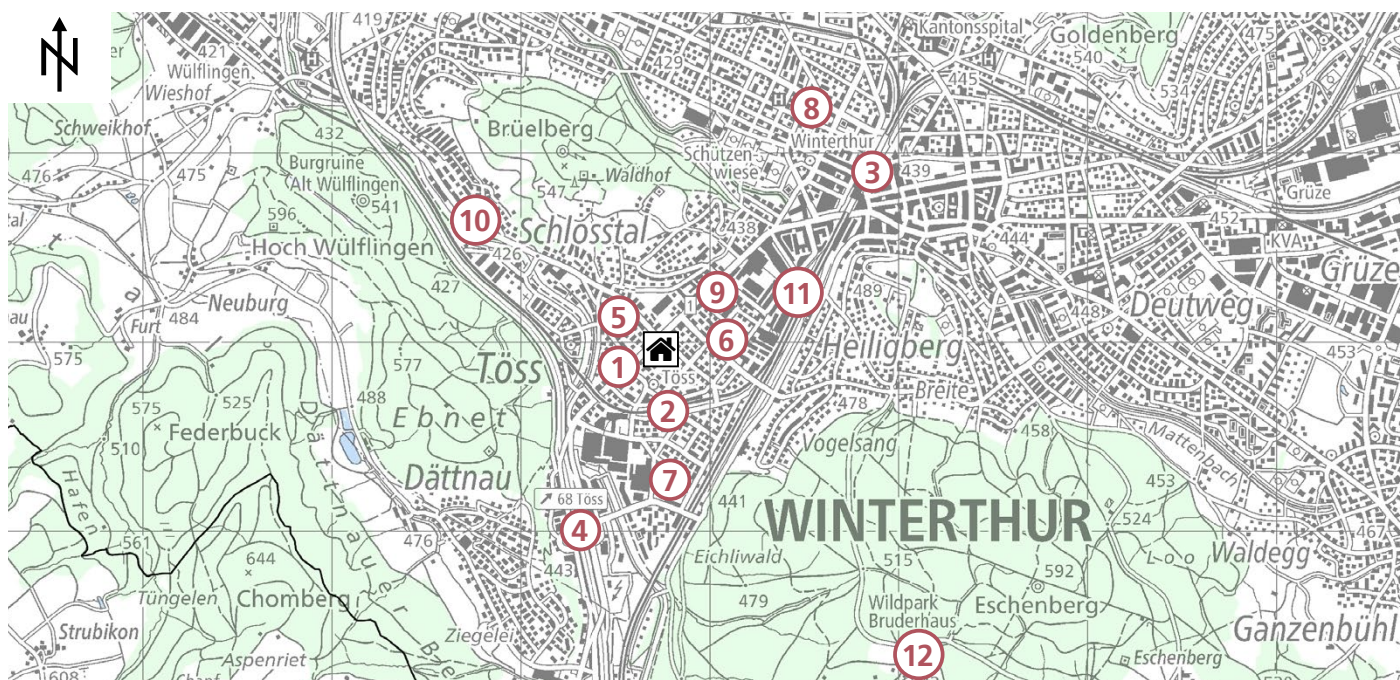
Im Obergeschoss sind rechts vom Treppenaufgang zwei Zimmer mit 8.7 und 11.9 m², die durch eine Tür miteinander verbunden sind. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das grösste Zimmer mit 29.8 m², das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC.

Das grosszügige Dachgeschoss bietet reichlich Stauraum und kann bei Bedarf ausgebaut werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt über eine Luke im Entrée. Dort steht Ihnen ein Kellerraum mit reichlich Stauraum zur Verfügung, der zusätzlich über eine Aussentreppe verfügt.



Standort Winterthur



1. Bushaltestelle «Zentrum Töss» Linie 1/5/660, Denner Discount, Migros Supermarkt, Post Filiale Töss, Bäckerei-Café Schneider 210 m
2. Bahnhof Winterthur Töss S41/SN41, Restaurant «Asia King» 350 m
3. Hauptbahnhof Winterthur, Parkhaus, Restaurant National 1.4 km
4. Autobahnzufahrt «Winterthur-Töss», Baumarkt Jumbo 1.3 km
5. Kindergarten «Emil Klöti» 270 m
6. Primarschule Tössfeld 550 m
7. Sekundarschule Rosenau 800 m
8. Berufsbildungsschule Winterthur, Restaurant & Bar No18 1.7 km
9. Einkaufszentrum Lokwerk, Tankstelle mit Migrolino Shop 450 m
10. Aldi Suisse Supermarkt 1.2 km
11. Freizeitzentrum «Skills Park» 1.2 km
12. Wildpark Bruderhaus 3.4 km

Impressionen

Hauszugang Zürcherstrasse



Küche





Wohnzimmer





Vorplatz



Badezimmer EG



Zimmer 1



Zimmer 2



Aussenbereich



Hauszugang Einfangstrasse



Aborträume (Überbaurecht TO2846)



Vorplatz OG



Badezimmer OG



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



Estrich mit Ausbaupotenzial



Keller



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-WHG

EINFANGSTRASSE 8

Hauptnutzfläche

74.3 m²

Aussennutzfläche

33.0 m²

Erdgeschoss



Illustration©mmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-WHG

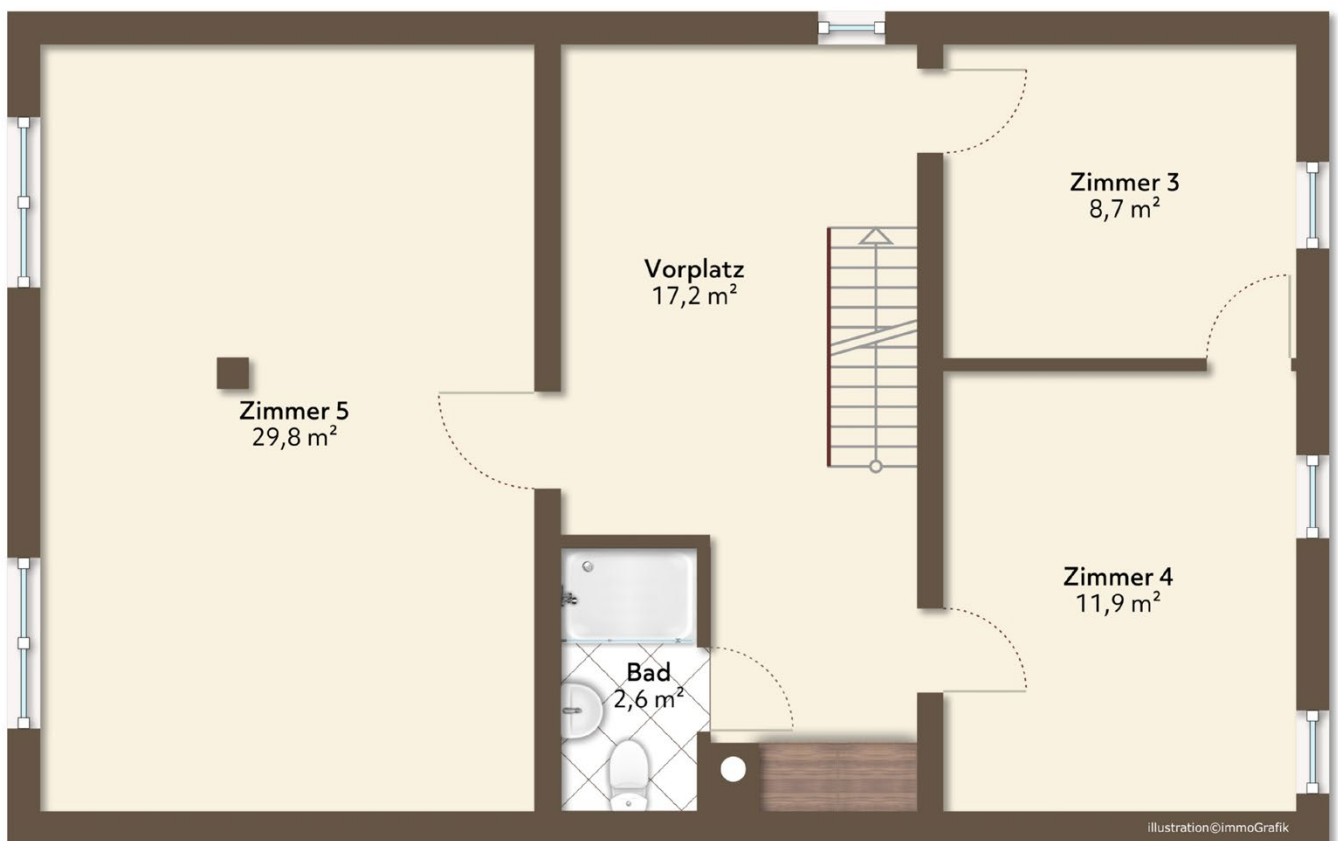
EINFANGSTRASSE 8

Hauptnutzfläche

70.2 m²



Obergeschoss



illustration©immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 210'361
Gemeinde/Quartier Winterthur-Töss
Grundstück-Nr. 230.TO2845

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

684'514

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Töss	230-TO00926	Einfangstrasse 8 8406 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1898 Schätzung vom 24.05.2023 Schätzgrund: Revision	534	57'522	684'514

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Satteldach mit Unterdach Ziegeleindeckung Ohne Isolation
Wände	<u>Innenwände</u> Kalksandstein-, Backsteinmauerwerk oder Riegelkonstruktion <u>Aussenwände</u> UG: Beton oder Kalksandstein EG + OG: Sichertriegelkonstruktion Nordostfassade im DG: Holzkonstruktion mit Bretterschalung Neue Brandmauer gegen Zürcherstrasse 95 <u>Decken</u> Geschossdecken: Holzbalken Decke über OG: Holzbalken mit Wärmedämmung
Heizung	Anschluss an die Wärmepumpenheizung Zürcherstrasse 95 (nicht im Grundbuch eingetragen) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung 1995
Sonnenschutz	Fensterläden
Sanitäranlagen	EG: Badewanne, Lavabo, WC OG: Dusche, Lavabo, WC
Sonstiges	1/18 Miteigentum an Kataster-Nr. TO1256 (Zufahrtsstrasse) Überbaurecht an 2 Aborträumen (TO2846) Dachgeschoss mit grossem Ausbaupotenzial

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'070'000.—

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 1'070'000.—

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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

«CHARAKTERHAUS MIT AUSBAUCHANCEN»

EINFANGSTRASSE 8, 8406 WINTERTHUR

