

## Einseitig angebautes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«RUHIG MIT STIL»

ELISABETHENWEG 8, 8406 WINTERTHUR



## «RUHIG MIT STIL»

### Herzlich willkommen am Elisabethenweg 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 S24 oder dem IR/IC in knapp 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	5.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Elisabethenweg 8 8406 Winterthur
Baujahr	2012
Parkierung	3 Carport-Stellplätze
Kataster-Nr.	TO5466
Zone	W2/1.2
Kubatur	790 m <sup>3</sup>
Grundstück	266 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	154.3 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 42.4 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 179.2 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 250 m Kindergarten 1.0 km Primarschule 1.0 km Migros Supermarkt 1.2 km Café «Kafi Ziegelstei» 1.2 km Sekundarschule 1.5 km Autobahnzufahrt 2.9 km Hauptbahnhof Winterthur 4.9 km

# Beschreibung

Das einseitig angebaute 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen im Stadtquartier Dätt nau am Rande von Winterthur. Die Lage ist sehr familien- und kinderfreundlich, da die Quartierstrasse in einer Sackgasse endet und somit kein Durchgangsverkehr herrscht. Die Nähe zur Natur bietet Ihnen zudem viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Velotouren auf dem Ebnet oder dem Dätt nauerberg. Trotzdem müssen Sie nicht auf die städtische Infrastruktur verzichten und profitieren von guten Verkehrsanschlüssen und vielen kulturellen sowie Vereinsangeboten.

An dieser Lage geniessen Sie ideale Verkehrsanbindungen mit der nahen Autobahnzufahrt «Winterthur Töss» (ca. 6 Fahrminuten). Diese bietet gute Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten. Die Bushaltestelle «Hedy Hahnloser» befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (250 m) und wird von der Buslinie 5 befahren. Diese fährt den Bahnhof Winterthur an und gewährleistet somit gute S-Bahn-Anschlüsse. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Denner, Lidl, Jumbo) sind in bis zu 7 Fahrminuten erreichbar. Der Kindergarten und die Kita «Am Weiher» und die Unter- und Mittelstufe Laubegg befinden sich in Dätt nau, während die Sekundarschule Rosenau mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten erreicht werden kann.

Das Einfamilienhaus liegt an einer Privatstrasse und verfügt über 154.3 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, zwei Nasszellen sowie Hobbyraum plus Keller und 3 Carport-Stellplätzen direkt gegenüber.

Durch die Hanglage befindet sich der Zugang zur Liegenschaft im Obergeschoss. Hinter der Haustür empfängt Sie das Entrée mit praktischem Einbauschränk, das ausreichend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Direkt links davon liegt die erste Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC. Gegenüber dem Eingang befindet sich ein Zimmer mit 14.3 m<sup>2</sup> und schönem Blick über Dätt nau. Im Anschluss öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 44.3 m<sup>2</sup>. An schönen Tagen sieht man von hier sogar die Alpengipfel. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten der Marke V-Zug ausgestattet, darunter Kochfeld, Backofen, Steamer und Geschirrspüler. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Kühlschrank, ein Spülbecken, grosszügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum in Schränken und Schubladen. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf den befestigten Sitzplatz mit Knickarm-Markise. Dank der westlichen Ausrichtung profitieren Sie hier von Tageslicht bis in die Abendstunden.

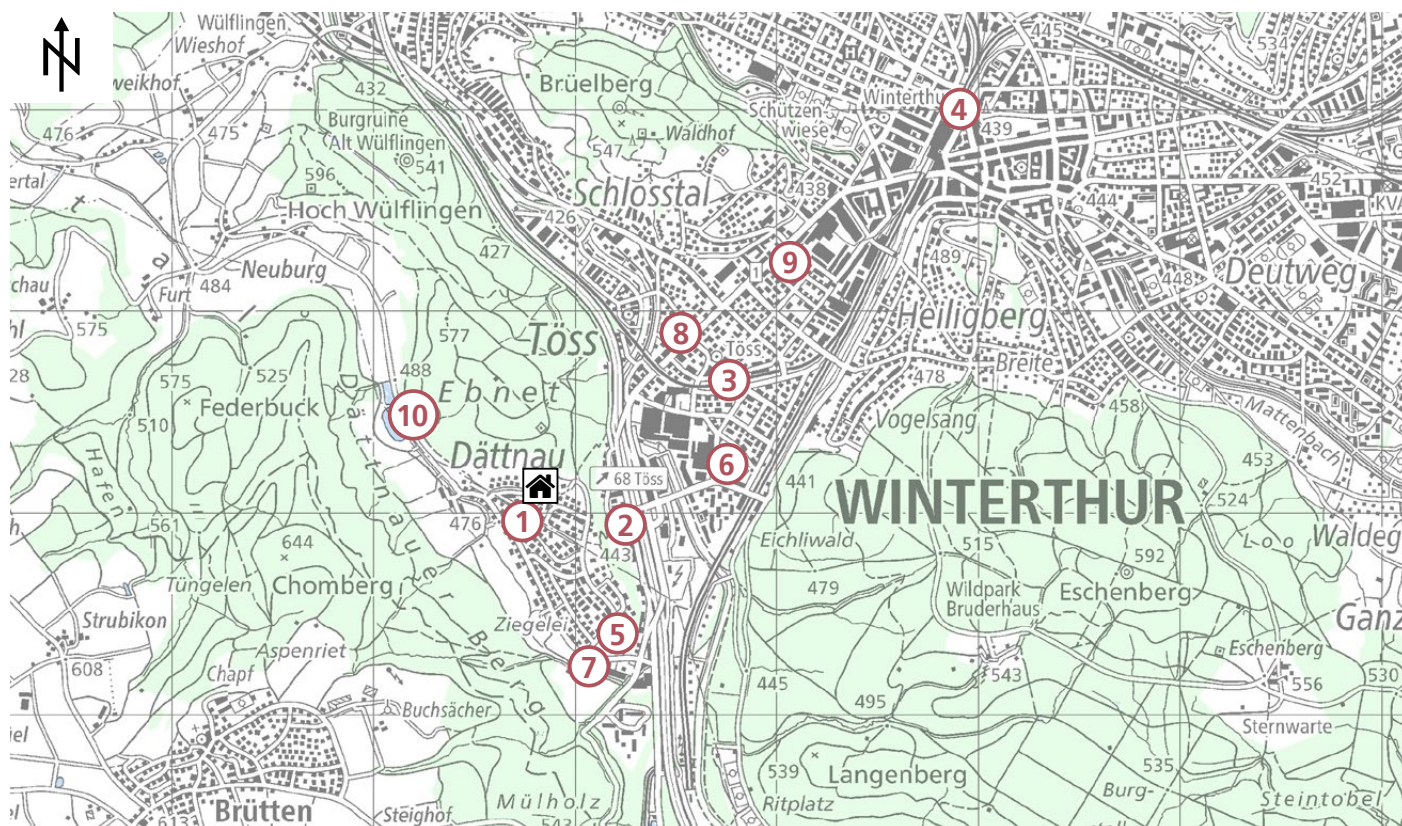
Beim Treppenabgang ins Erdgeschoss befindet sich zunächst eine weitere Nasszelle mit Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo und WC. Es folgen zwei Zimmer mit 14.4 m<sup>2</sup> und 11.6 m<sup>2</sup>, die dank grosser Fensterflächen hell und einladend wirken. Das dritte und grösste Zimmer mit 17.3 m<sup>2</sup> bietet einen direkten Zugang zum zweiten Sitzplatz sowie in den Garten. Abgerundet wird diese Etage durch einen beheizten Hobbyraum mit 16.3 m<sup>2</sup>, der vielseitig genutzt werden kann.



Im Untergeschoss stehen zwei Kellerräume mit 8.5 m<sup>2</sup> und 14.1 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der grössere Raum sowie der Vorplatz sind mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Ergänzend gibt es einen Technikraum mit Heizung, Boiler, Waschbecken sowie Waschmaschine und Tumbler.

Abschliessend überzeugt die Liegenschaft mit einem gepflegten Garten sowie drei gedeckten Ausenparkplätzen auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

# Standort Winterthur



1. Bushaltestelle «Hedy Hahnloser» Linie 5 250 m
2. Autobahnzufahrt Winterthur-Töss, Baumarkt Jumbo 2.9 km
3. Bahnhof Winterthur-Töss S41/SN41, Restaurant «Asia King» 3.6 km
4. Hauptbahnhof Winterthur, Post Filiale, Parkhaus 4.9 km
5. Kindergarten, Primarschule Laubegg 1.0 km
6. Sekundarschule Rosenau 1.5 km
7. Migros Supermarkt, Denner Bibite, Café «Kafi Ziegelstei» 1.2 km
8. Migros Supermarkt, Post Filiale, Medbase Apotheke 3.4 km
9. Einkaufszentrum Lokwerk, Tankstelle mit Migrolino Shop 4.0 km
10. Dättnauer Weiher 900 m

# Impressionen

## Hauszugang



## Entrée





## Badezimmer 1



# Zimmer 1



## Wohn-/Esszimmer



# Küche

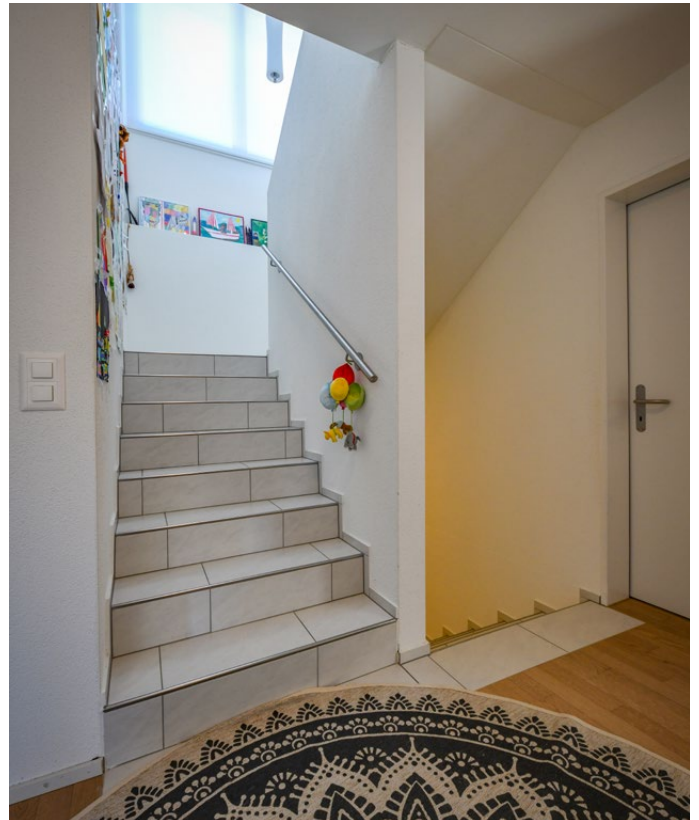


## Terrasse 1





## Treppe



## Vorplatz EG



## Badezimmer 2



## Zimmer 2



## Zimmer 3



## Zimmer 4



# Hobbyraum



## Vorplatz UG



## Keller 1



## Keller 2



## Technik/Waschen





## Aussenbereich





## Carport



# Umgebung





# Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

ELISABETHENWEG 8

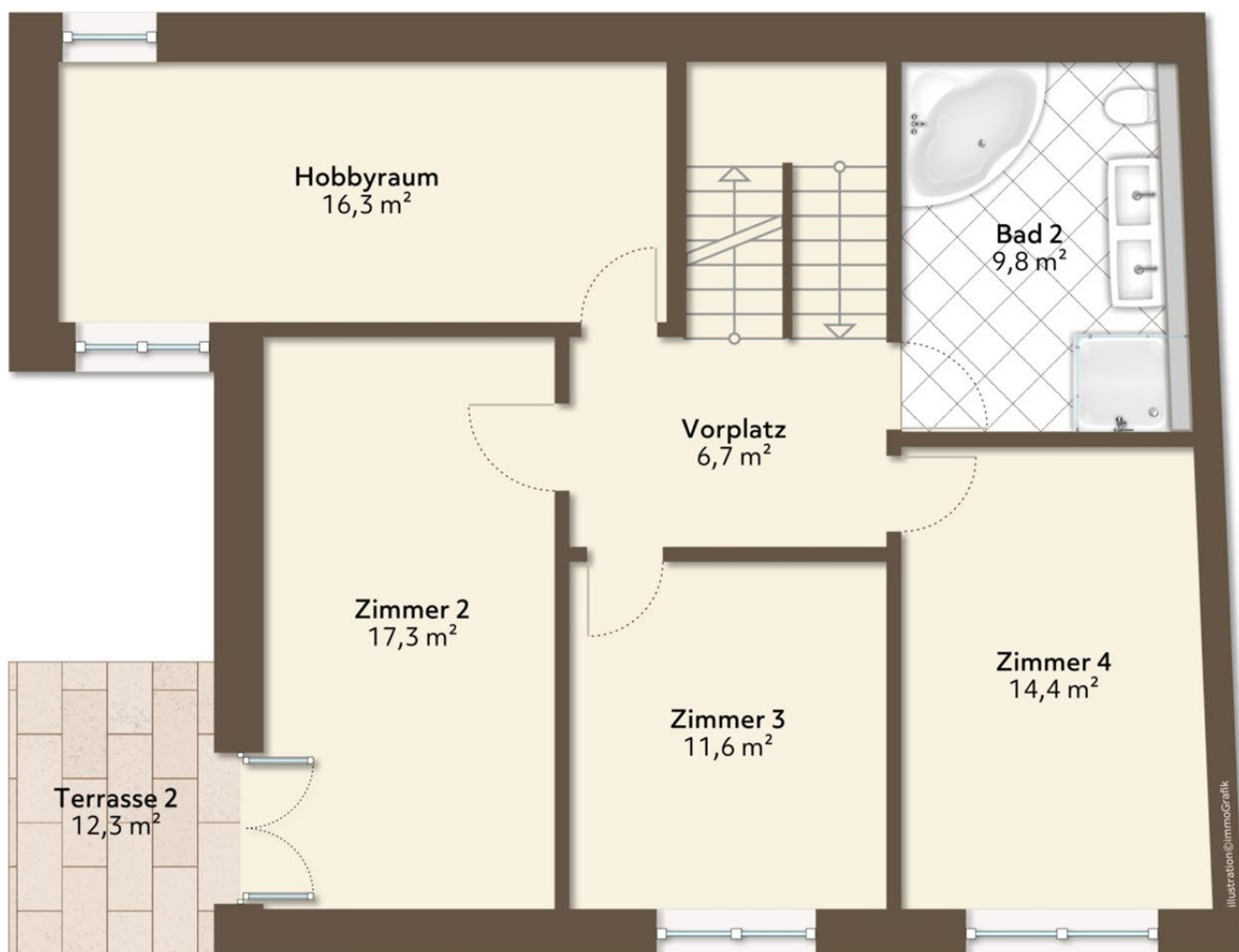
Hauptnutzfläche

76.1 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

142.3 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

ELISABETHENWEG 8

Hauptnutzfläche

78.2 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

36.9 m<sup>2</sup>



## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## UNTERGESCHOSS

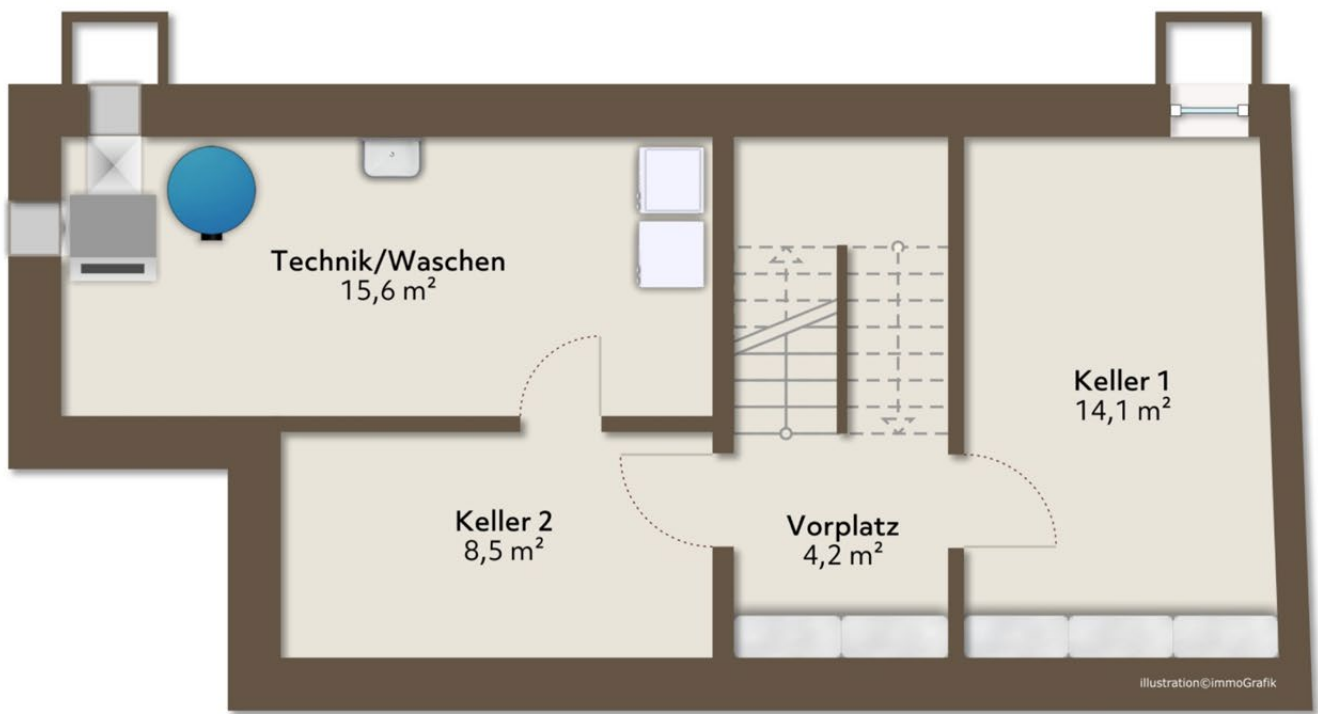
5.5 ZIMMER-EFH

ELISABETHENWEG 8

Nebennutzfläche

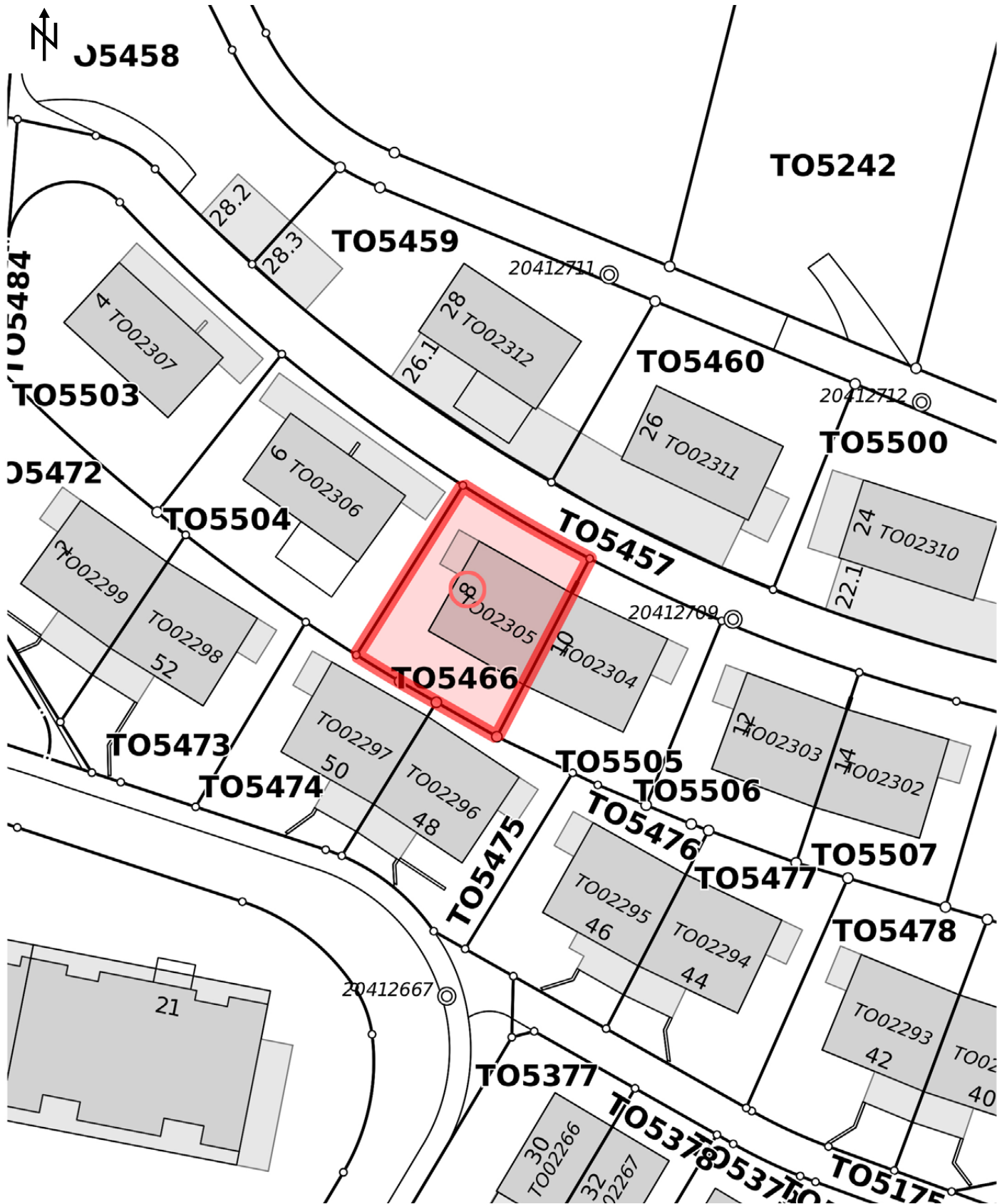
42.4 m<sup>2</sup>

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Katasterplan



**Policen-Nr.** 276'899  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Töss  
**Grundstück-Nr.** 230.TO5466

10. Januar 2026

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF** **835'845**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Töss	230-TO02305	Elisabethenweg 8 8406 Winterthur 2020, Wohnhaus, Haus 7b, Neuwert Erstellungsjahr: 2012 Schätzung vom 19.11.2013 Schätzgrund: Neubau	790	70'239	835'845

# Minergie Zertifikat

**MINERGIE®**

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch  
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

## ZERTIFIKAT

**Nr. ZH-6720**

Das Gebäude Elisabethenweg 8 in 8406 Winterthur mit hochwärmedämmender Gebäudehülle, Aussenluft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser und Komfortlüftungsanlage erfüllt den von Kantonen, Bund und Wirtschaft getragenen

### **MINERGIE®-Standard für Gebäude.**

Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein hohes Komfortniveau bezüglich Luftqualität und thermischer Behaglichkeit sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Das Gebäude darf als Minergie-Haus bezeichnet werden.



**Kanton Zürich**  
**Baudirektion**  
**Amt für Abfall, Wasser,**  
**Energie und Luft**

*Antje Horvath*

Antje Horvath  
Leiterin Zertifizierungsstelle  
Zürich, 18.12.14



[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

MINERGIE® MADE IN SWITZERLAND

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Wände	<u>Aussenwände</u> Backstein- / Betonmauerwerk Aussenwärmedämmung  <u>Innenwände</u> Backsteinmauerwerk  <u>Decken</u> Beton armiert
Heizung/Lüftung	Luft-Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung Komfortlüftung
Fenster	Kunststofffenster 3-fach Isolierglas
Sanitäranlagen	EG: Eckbadewanne, Dusche, Doppellavabo und WC OG: Dusche, Lavabo und WC
Parkierung	3 Carport-Stellplätze
Merkmale	Minergie Zertifikat Alarmanlage mit Aussensirene Gemeinschaftliche Aussentreppe

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis      CHF 1'490'000.—**

**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](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'490'000.—

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](mailto:tiziano.canonica@hev-win.ch)

«RUHIG MIT STIL»

ELISABETHENWEG 8, 8406 WINTERTHUR

