5.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus



«GRÜNES REFUGIUM IM GUGGENBÜHL»

EIBENWEG 34, 8404 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Winterthur 6
Impressionen 7
Umgebung 20
Grundrisse 22
Katasterplan 25
GVZ 26
Das Wichtigste auf einen Blick 27
Philosophie / Geschichte HEV 28
Verkauf 30

«GRÜNES REFUGIUM IM GUGGENBÜHL»

Herzlich willkommen am Eibenweg 34 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.

Oberwinterthur ist der grösste Stadtkreis von Winterthur mit einem historischen Dorfkern.

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.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus	
Adresse	Eibenweg 34, 8404 Winterthur	
Baujahr	1972	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 34	
Kataster-Nr.	OB12166	
Zone	W2/2.0	
Kubatur	515 m^3	
Grundstück	209 m^2	
Wohnfläche	116.82 m^2	Hauptnutzfläche
	50.29 m^2	Nebennutzfläche
	143.00 m^2	Aussennutzfläche
Umgebung	Bahnhof	100 m
	Bushaltestelle	500 m
	Schwimmbad	550 m
	Kindergarten	800 m
	Primarschule	800 m
	Sekundarschule	800 m
	Migros Supermarkt	950 m
	Technorama	950 m
	Autobahnzufahrt	2.9 km

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

Beschreibung

Grünes Refugium im Guggenbühl

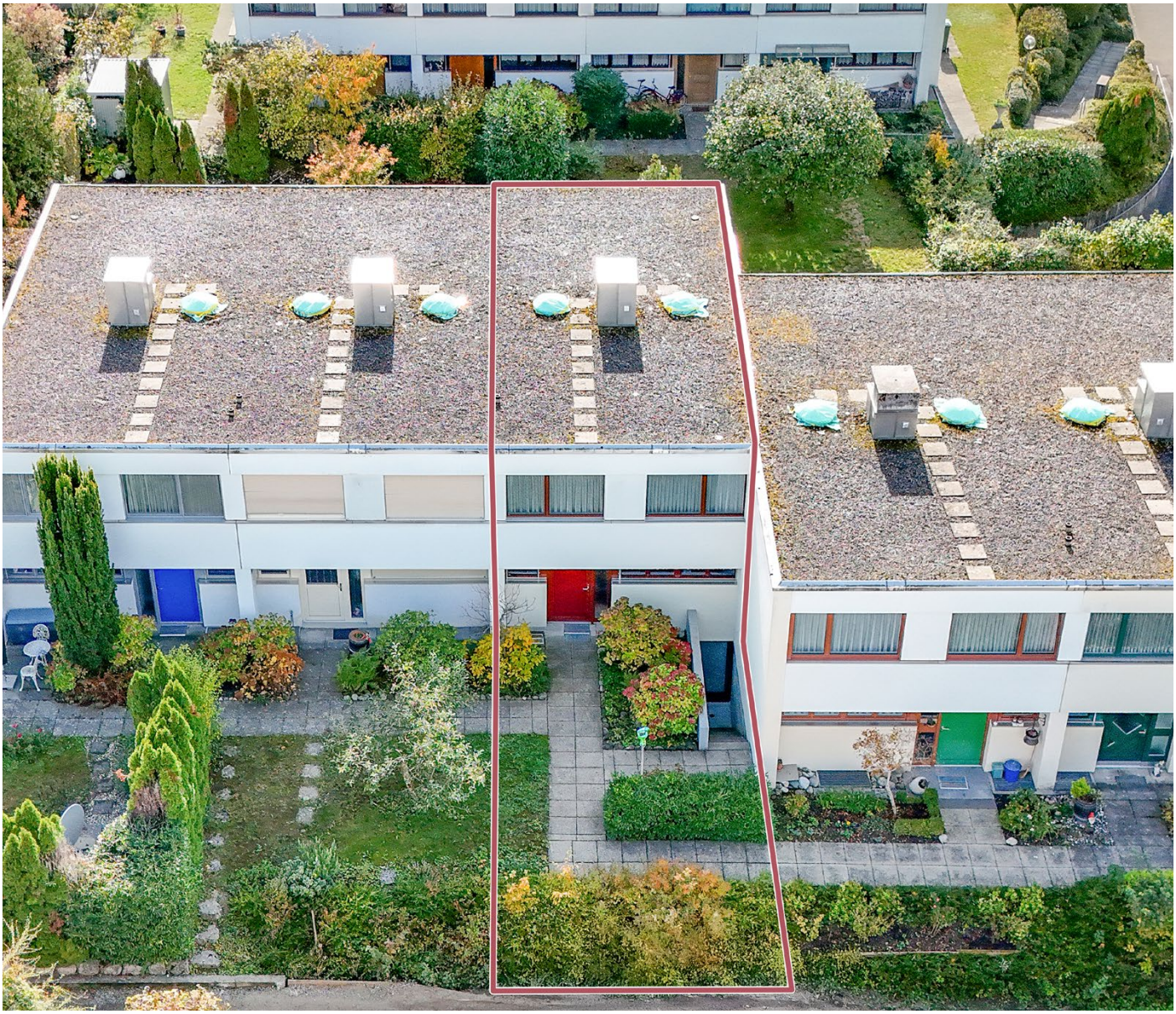
Das 5.5 Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtquartier Guggenbühl am Rande von Winterthur. Naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone sowie Sackgasse) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims.

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 die öffentlichen Verkehrsmittel. So sind Sie mit der S-Bahn in bis zu 30 Minuten am Bahnhof Stadelhofen. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch zum Autobahnanschluss Oberwinterthur, der eine gute Anbindung an Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Aldi etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank dem naheliegenden Schorenwald mit Grillplatz sowie dem Lindberg, von idealen Naherholungsgebieten und der Nähe zur Natur.

Das Reihenmittelhaus verfügt über 116.82 m^2 Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 34.

Hinter der Eingangstür befindet sich auf der linken Seite das Gäste-WC, welches Lavabo, Spiegelschrank und WC umfasst. Vis-à-vis des Hauseinganges eröffnet sich das 42.10 m^2 grosse Wohn- und Esszimmer mit Cheminée. Die breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und bietet einen direkten Zugang zum befestigten Aussensitzplatz. Hier profitieren Sie von Sonnenstrahlen vom Vormittag bis in den Nachmittag, während die Beschattung durch eine Knickarm-Markise sichergestellt wird. An den Wohn- und Essbereich grenzt die Küche mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank und Spülbecken. Die durchgehende Granitabdeckung bietet viel Arbeitsfläche, und in den zahlreichen Schränken und Schubladen findet alles seinen Platz.

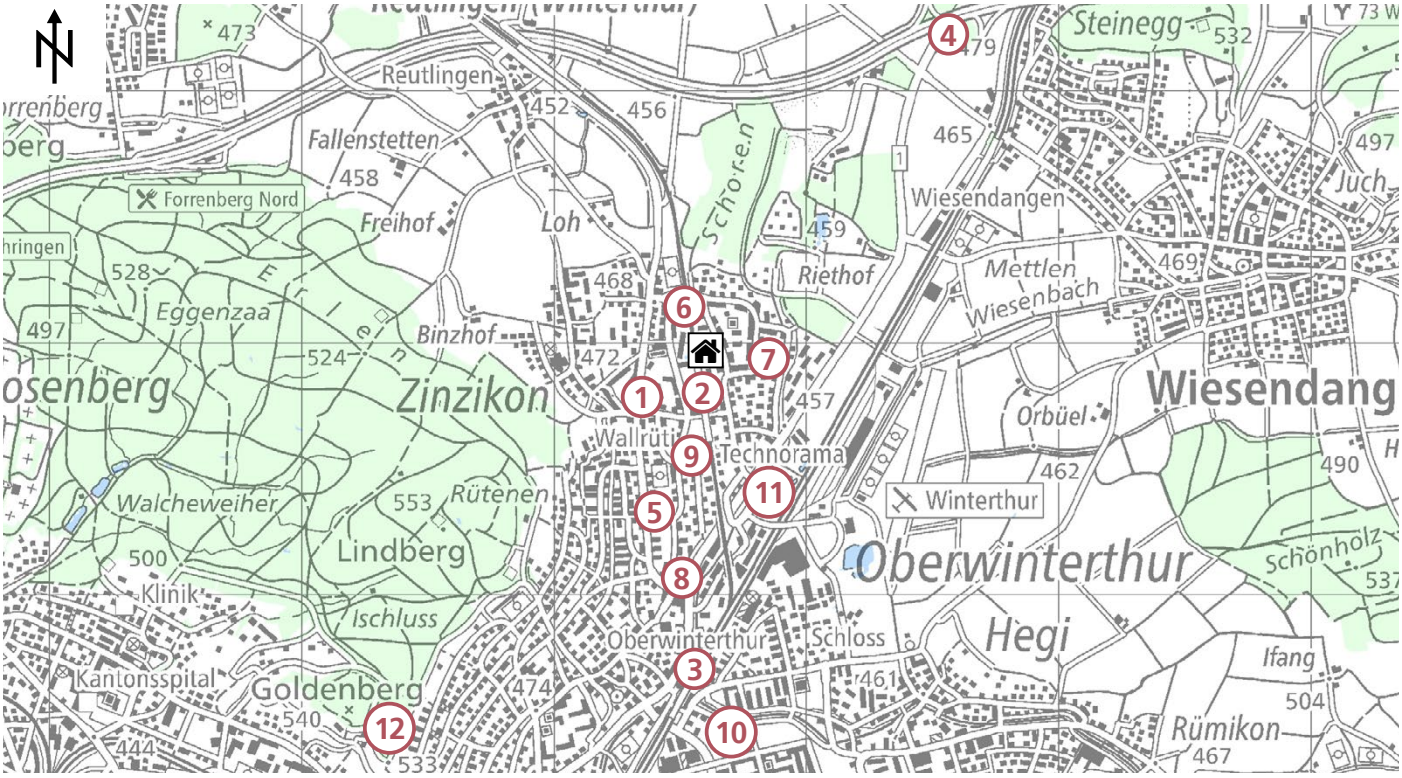
Im Obergeschoss öffnet sich ein Vorplatz mit praktischen Brüstungsmöbeln. Rechterhand liegen ein 15.60 m^2 und ein 8.64 m^2 grosses Zimmer. Angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und Closomat. Ergänzt wird das Obergeschoss durch zwei weitere 13.98 m^2 und 8.76 m^2 grosse Zimmer auf der Südseite der Liegenschaft. Dank grosszügiger Fensterflächen und Lichtkuppeln präsentiert sich das Obergeschoss hell und freundlich.



Am Fuss der Treppe im Untergeschoss eröffnet sich ein 19.65 m² grosser Abstellraum mit Elektrotableau. Links davon liegt der Luftschutzkeller. Rechterhand befinden sich ein 14.93 m² grosses Kellerabteil mit separatem Aussenzugang sowie die Waschküche, ausgestattet mit Lavabo und Waschmaschine.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grosszügigen Garten mit einladender Sitzgelegenheit, Gartencheminée und Sichtschutz. Für die Parkierung steht Ihnen der Tiefgaragenparkplatz Nr. 34 zur Verfügung.

Standort Winterthur



1.	Bushaltestelle «Zinzikon» Linie 1/N1	500 m
2.	Bahnhof Winterthur Wallrüti S11/S29	100 m
3.	Bahnhof Oberwinterthur S11/S24/S29/S30/SN30, Avec Shop, Restaurant «Bahnhöfli Oberi»	1.4 km
4.	Autobahnzufahrt «Oberwinterthur»	2.9 km
5.	Kindergarten, Primarschule Guggenbühl	800 m
6.	Sekundarschule Wallrüti	800 m
7.	Houlá Supermarkt	500 m
8.	Migros Supermarkt, Aldi, Bäckerei «Beck Lyner Römertor», Drogerie «Rossmann», Post Filiale	950 m
9.	Schwimmbad «Badi Oberi», Pizzeria «Euro Pizza»	550 m
10.	Eulachpark, Spielplatz, Restaurant Eulachpark	1.9 km
11.	Wissenschaftsmuseum Technorama	950 m
12.	Restaurant Goldenberg, Aussichtsplattform Bäumli	3.0 km

Impressionen

Hauszugang



Entrée



Gäste-WC





Wohn-/Essbereich





Küche





Vorplatz OG





Badezimmer





Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4





Abstellraum





Waschküche





Keller





Luftschutzraum



Elektrotableau



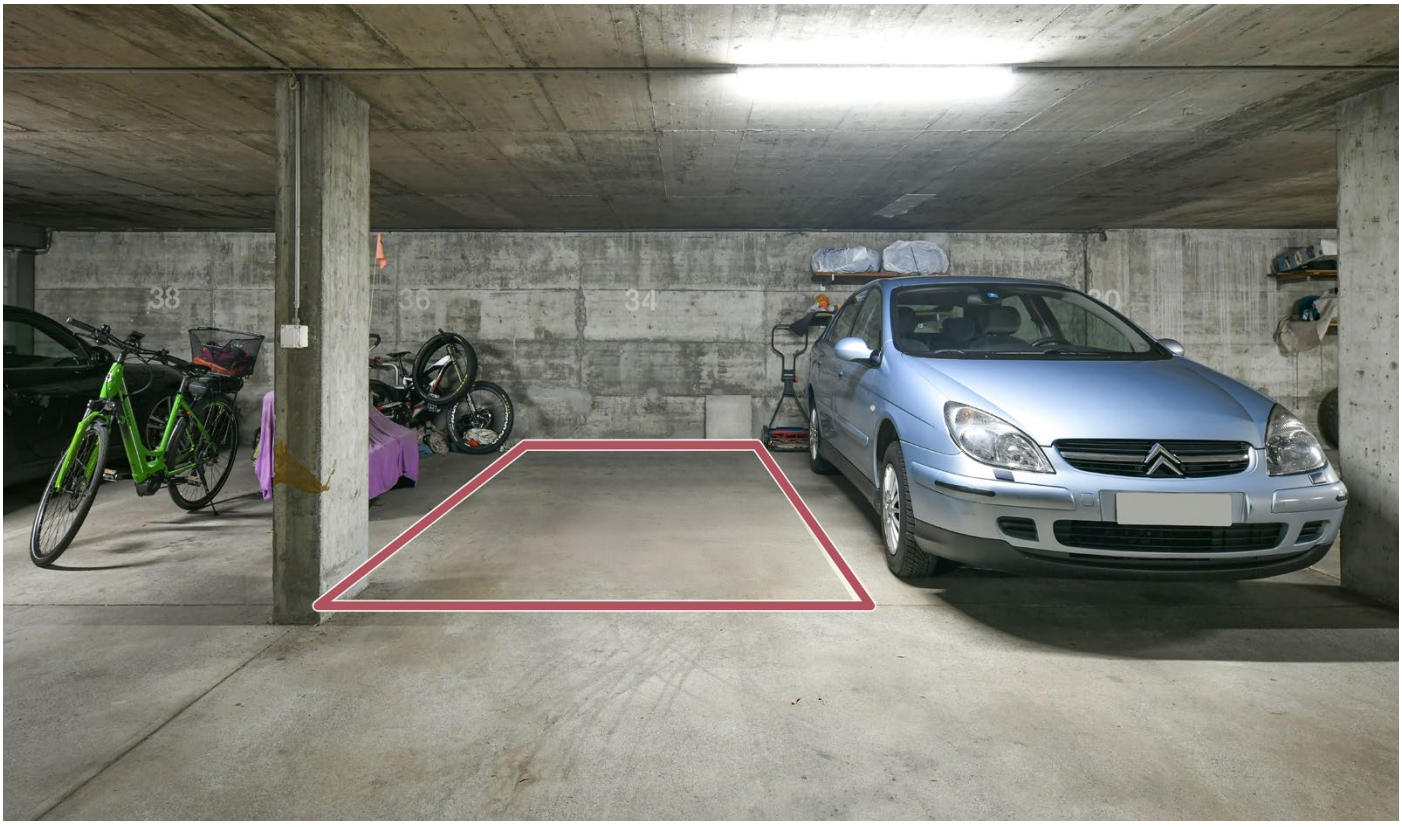
Aussenbereich







Tiefgaragenparkplatz Nr. 34



Umgebung




TIEFGARAGENEINFAHRT

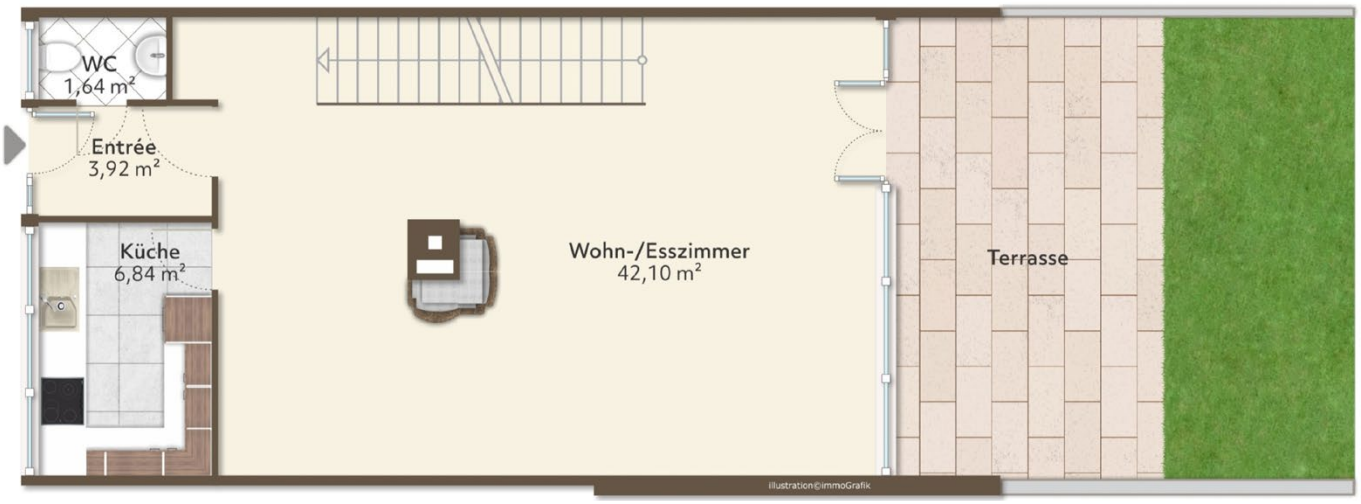
Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 34

Hauptnutzfläche	**54.50 m²**
Aussennutzfläche	**143.00 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

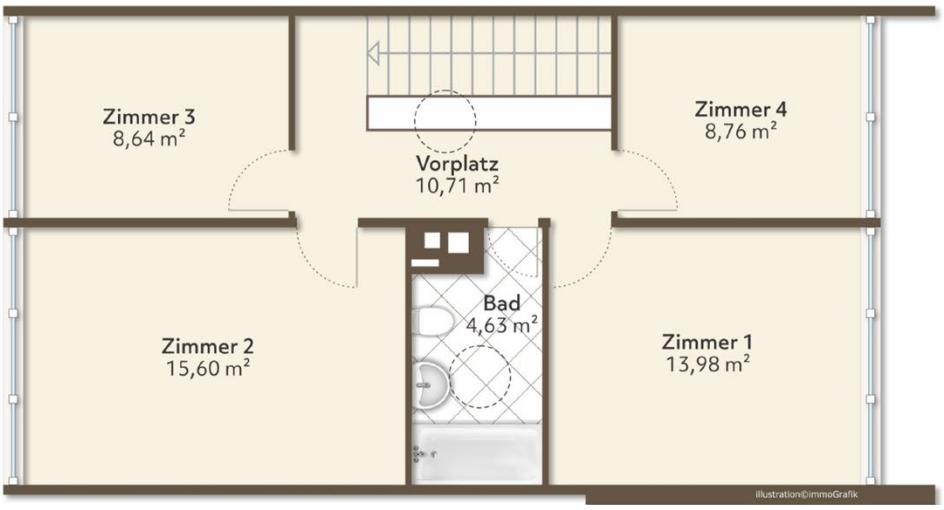
HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 34

Hauptnutzfläche	**62.32 m²**



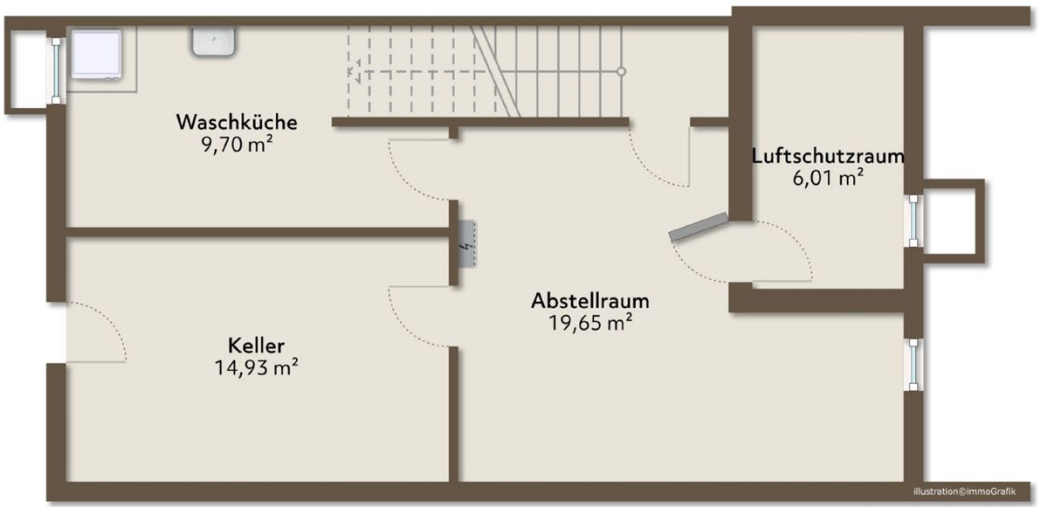
Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 34

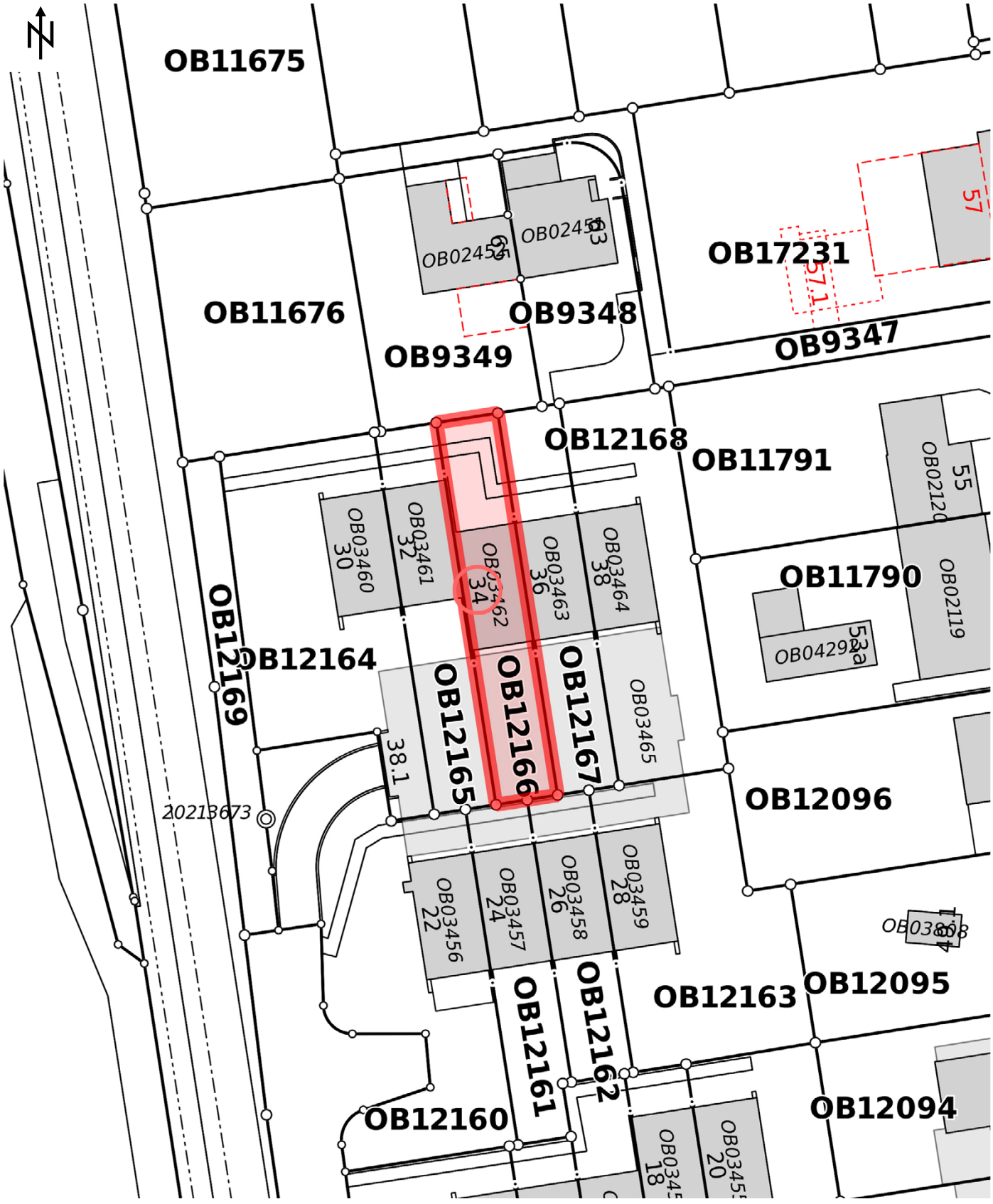
Nebennutzfläche	**50.29 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 255'809
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB12166

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 534'020

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-OB03462	Eibenweg 34 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1972 Schätzung vom 01.10.2014 Schätzgrund: Revision	515	44'876	534'020

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Heizung	Zentrale Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Aluminium-Fenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Dusch-Badewanne, Lavabo, Closomat
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 34
Merkmale	Cheminée im Wohnzimmer
Investitionen	2023 Kesselersatz Gasheizung 2016 Fassaden-Renovation 2010 Heizungserneuerung 2007 Wohnzimmerboden & Treppe OG 2003/6 Fenster 2002 Badezimmer OG 1999 Renovation Dach 1998 Renovation Küche
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Sofort

Verkaufsrichtpreis **CHF 1‘080‘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 1'080'000.—
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

«GRÜNES REFUGIUM IM GUGGENBÜHL»

EIBENWEG 34, 8404 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause