

Grosszügige 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung an ruhiger und sonniger Wohnlage in Winterthur-Seen

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum.

# Inhalt

Seriös und professionell – Ihr Immobilienmakler	3
Standort / Lage	4
Objektbeschreibung / Gebäude	5
Raumprogramm / Ausbau	6
Verkaufskonditionen	7
Fotos	8
Pläne	12
Katasterplan	13
GVZ-Versicherungsnachweis	14
Grundbuchauszug	16

# Seriös und professionell –

Ihr Immobilienmakler



## Michael Hofer

Partner

Nachdiplom Betriebswirtschaft  
Hochbautechniker TS  
Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. FA

Tel. 052 557 57 08  
m.hofer@wintimmo.ch

## Wir bieten mehr!

- ✓ Gratis Luftaufnahmen
- ✓ Aufnahme von virtuellen  
3D-Rundgängen
- ✓ Vermarktungskampagnen in  
den Social Media

Unseren Kunden bieten wir eine Dienstleistung von A-Z, von der Beratung zur Bestimmung des Verkaufspreises, über die Insertion und Verkaufsverhandlungen, bis zur Erstellung der Grundstück-gewinnsteuerabrechnung. Und dies zu attraktiven Preisen!

## Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG

Theaterstrasse 29  
Postfach  
8401 Winterthur  
Tel. 052 557 57 00  
Fax 052 557 57 98  
info@wintimmo.ch  
www.wintimmo.ch



# Standort / Lage

Das Mehrfamilienhaus an der Heinrich-Bosshard-Strasse 36 liegt im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen. Die Naherholungsgebiete befinden sich in nächster Nähe.

Die Heinrich-Bosshard-Strasse verzeichnet ein nur sehr geringes Verkehrsaufkommen.

Der S-Bahnhof Winterthur-Seen, die Bushaltestelle, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergarten befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Der Autobahnanschluss Winterthur-Töss ist in ca. zehn Minuten zu erreichen.



# Objektbeschreibung / Gebäude

Das Gebäude wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise, im gehobeneren Eigentumsstandard, erstellt. Dabei ist es ein Teil einer Gesamtüberbauung von fünf Mehrfamilienhäusern. Jedes Haus ist aber eine eigene Stockwerkeigentümergemeinschaft, gemeinsam ist nur die Heizzentrale und die Tiefgarage.

Die Umgebung ist geprägt von offenen Grünflächen, einem Teich und einem Kinderspielfeld.

Die Wohnung besticht mit einem grosszügigen und durchdachten Raumkonzept, einer Wohnküche, von den Wohnräumen abgetrennten Schlafräumen und zwei Nasszellen. Die Einbauschränke bieten praktischen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über eine sehr grosse Terrasse mit einem Wintergarten.

Sie geniessen eine herrliche Weitsicht Richtung Stadt und Mörsburg und werden vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang mit sehr viel Sonne verwöhnt. Ausserdem ist die Terrasse mit elektrischen Markissen ausgestattet.

Der Lift führt direkt von der Wohnung in das Untergeschoss. Das Haus ist behindertengerecht gebaut.

Die zentrale Gasheizung gibt die Wärme über die Bodenheizung ab. Ausserdem sorgt das Feuer im Warmluftcheminée für eine gemütliche Atmosphäre.

Zu der Wohnung gehört eine eigene, separate Waschküche, ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil.

Für die Parkierung stehen zwei Einstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.





# Raumprogramm / Ausbau

Baujahr	1997, keine geplanten Unterhaltsarbeiten
Kataster-Nr.	SE9640, Grundstück mit Gesamtüberbauung
Miteigentumsanteil	33/1'000 an Grundbuchblatt 4689 156/1'000 an STWEG Haus Nr. 36
Nettowohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	8'487 m <sup>2</sup>
Kubatur	5'641m <sup>3</sup> (STWEG)
Versicherungssumme	Fr. 4'130'000.00 (STWEG)
Stand Erneuerungsfonds	Nr. 36: Fr. 92'975.00 (Total, Stand 31.03.2018) Zus. Anteil Nr. 36 an Tiefgarage, Fr. 17'700.00
Anteil an jährlichen Kosten	Fr. 8'627.50 (STWEG Abrechnung 2017/2018)
Eingang	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungsvorplatz im Treppenhaus mit Einbauschränken</li> <li>■ Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe</li> </ul>
Essen / Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moderne Küche mit Kochinsel, offener Essbereich</li> </ul>
Wohnzimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grosses Wohnzimmer mit Warmluftcheminée</li> </ul>
Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abgetrennt vom Wohnbereich</li> <li>■ Multimedia-Verteilung</li> <li>■ Parkettböden</li> </ul>
Nasszellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dusche / WC</li> <li>■ Grosses Badezimmer mit Doppellavabo und Douche-WC</li> </ul>
Aussenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grosse Terrasse mit ca. 110 m<sup>2</sup></li> <li>■ Wintergarten</li> <li>■ Putzbalkon</li> </ul>
Nebenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kellerraum 6m<sup>2</sup></li> <li>■ Separate Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler / Gebläse 15m<sup>2</sup></li> <li>■ Abstellraum 25m<sup>2</sup></li> </ul>
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zwei Einstellplätze in Tiefgarage mit direktem Hauszugang, Nr. 23 und 23a</li> </ul>

# Verkaufskonditionen

Verkaufspreis	Mindestpreis Fr. 1'450'000.00 Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Angebote	Schriftlich an Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG
Ablauf	Abgabe eines ersten Kaufangebotes mit einer Finanzierungsbestätigung Alle Angebote werden für die Abgabe eines zweiten Angebotes berücksichtigt Es werden keinerlei Auskünfte über die aktuelle Angebotshöhe erteilt
Notariatskosten	Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer
Antrittstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Besichtigungen	Telefonische Vereinbarung
Verkaufsbeauftragte	Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG Theaterstrasse 29 Postfach 2547 8400 Winterthur
Verkaufsbedingungen	Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG oder einem Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.
Vorbehalte	Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Doku- mentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.

# Fotos





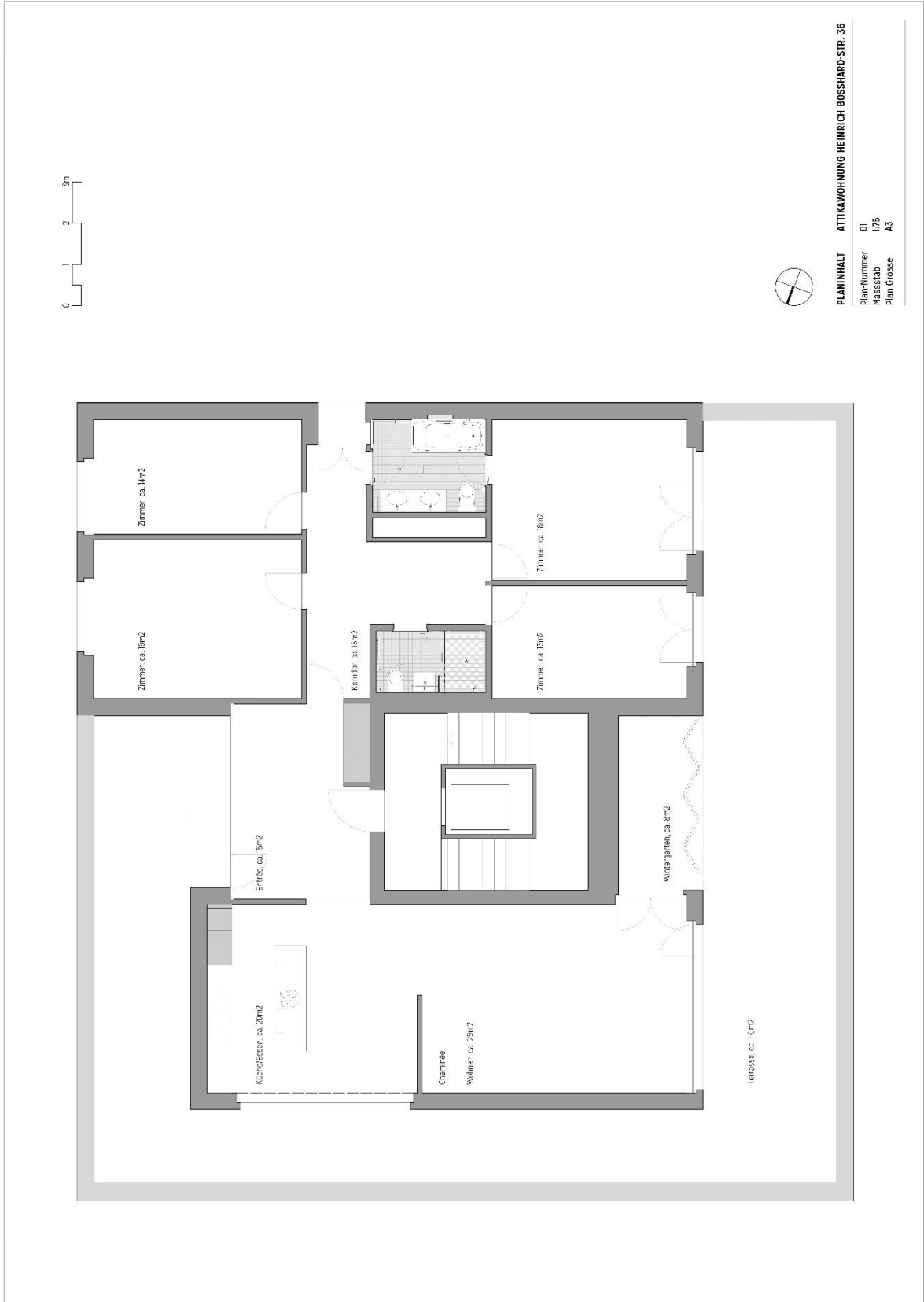








# Pläne



# Katasterplan

Internet Stadtplan Winterthur  
<https://stadtplan.winterthur.ch>

Amtliche Vermessung in Farbe

Stadt Winterthur 



Zentrum: [2699339.6, 1259986.99]  
 Massstab 1:844

0 10 20 30m

13.05.2019 15:59:50

Quellen: Stadt Winterthur, Kanton Zürich, Hallwag Kümmerly+Frei, Bundesamt für Landestopografie.

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Je nach verwendetem Drucker und Browser können kleinere Abweichungen vom ausgewählten Massstab auftreten.

# GVZ-Versicherungsnachweis

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Zürich, 18.01.2019

**Gemeinde / Quartier** Winterthur-Seen  
**Gebäude Nr.** 02491  
**Gebäudeadresse** Heinrich-Bosshard-Strasse 36  
8405 Winterthur

**Gebäude-Zweck** Wohnhaus  
**Erstellungsjahr** 1997  
**Volumen total m3** 5641  
**Kataster Nr.** SE9640

**Schätzung vom** 08.09.2011  
**Schätzungsgrund** Revision

Eigentümer/-in  
Stockwerkeigentümergeb.  
Heinrich Bosshardstrasse, 8405 Winterthur

**Versicherungs-Nachweis**  
gültig ab 01.01.2019

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>		4'130'000
<b>Versicherungsart</b>	Neuwert	
<b>Aktueller GVZ-Index</b> (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	

<b>Prämie pro Jahr</b> ohne Bauzeitversicherung		1'321.60
<b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b>	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen	
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)		
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	



**Rechtsmittel**

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

000000181142301

00000000

0052/0072





Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN &amp; VERSICHERN

Zürich, 18.01.2019

**Gemeinde / Quartier** Winterthur-Seen  
**Gebäude Nr.** 02285  
**Gebäudeadresse** Heinrich-Bosshard-Strasse 32.1  
8405 Winterthur

**Gebäude-Zweck** Unterniveaugarage  
**Erstellungsjahr** 1997  
**Volumen total m3** 6016  
**Kataster Nr.** SE9640

**Schätzung vom** 08.09.2011  
**Schätzungsgrund** Revision

Eigentümer/-in  
Stockwerkeigentümergeb.  
Heinrich Bosshardstrasse, 8405 Winterthur

### Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2019

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>		2'200'000
<b>Versicherungsart</b>	Neuwert	
<b>Aktueller GVZ-Index</b> (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	

<b>Prämie pro Jahr</b> ohne Bauzeitversicherung		704.00
<b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b>	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen	
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)		
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

**Rechtsmittel**

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

000000149142301

00000000

0048/0072

# Grundbuchauszug

## TEILAUSZUG

aus dem Grundbuch

### Eigentümer

### Grundstücksbeschreibung

#### Stadtquartier Winterthur-Seen

Grundbuch Blatt 4348, Stockwerkeigentum, EGRID CH467745437189, Heinrich Bosshard-Strasse 36

33 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 4689, Kataster SE9640, EGRID CH307708992049, Winterthur-Seen

mit dem Sonderrecht an der  
5 1/2-Zimmer-Attika-Wohnung im Dachgeschoss,  
mit Waschküche und Kellerabteil im Kellergeschoss,

in den Aufteilungsplänen Nrn. 987 und 992 mit Haus 4, Ziffer 9  
gekennzeichnet,

laut Begründungserklärung vom 24. März 1995, Bel. 133,  
mit Aenderung vom 17. Oktober 1996, Beleg 552

### Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Benutzungs- und Verwaltungsreglement, 30.04.1998, Bel. 259; 17.10.1996,  
Bel. 553

Änderungen:

12.09.2007, Beleg 322

dat. 17.10.1996, Beleg 553, EREID CH7678-0000-0025-84778

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

**Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks**

Grundbuch Blatt 4689, Liegenschaft, Kataster SE9640, EGRID CH307708992049, Heinrich-Bosshard-Strasse

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster SE9640, EGRID CH307708992049, Heinrich-Bosshard-Strasse, Plan 32  
8487 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 23402285 (Teil), Heinrich-Bosshard-Strasse 32.1
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402492, Heinrich-Bosshard-Strasse 38 335 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402491, Heinrich-Bosshard-Strasse 36 336 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402490, Heinrich-Bosshard-Strasse 34 335 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 23400499, Heinrich-Bosshard-Strasse 32 336 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 23400498, Heinrich-Bosshard-Strasse 30 336 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude 1679 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 6391 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 417 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Vergrösserter Grenzabstand zG der Stadtgemeinde Winterthur (BPV 120/90)  
dat. 28.09.1990, Beleg 291, EREID CH7678-0000-0025-80067
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Beseitigungsrevers betr. diverser Bauteile zG der Stadtgemeinde Winterthur (BAB  
Nr. 8894 f-I-93)  
dat. 10.01.1994, Beleg 9, EREID CH7678-0000-0025-80168
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Baubeschränkungen (Arealüberbauung) zG der Stadtgemeinde Winterthur (BAB  
Nr. 833 g-I-96)  
dat. 26.06.1996, Beleg 354, EREID CH7678-0000-0025-80269
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Beseitigungs-/Anpassungsrevers betr. diverser Bauteile zG der Stadtgemeinde  
Winterthur (BAB Nr. 833 g-I-96)  
dat. 26.06.1996, Beleg 354, EREID CH7678-0000-0025-80370
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Pflichtabstellplätze im Baulinienbereich zG der Stadtgemeinde Winterthur (BAB  
Nr. 833 g-I-96)  
dat. 26.06.1996, Beleg 354, EREID CH7678-0000-0025-80471

**Dienstbarkeiten**

Siehe Anhang Ebl. 4689

**Grundlasten**

Keine Eintragungen

**Hinweis**

Allfällige im Grundbuch eingetragene Vormerkungen und Grundlasten sind in diesem Teilauszug nicht enthalten.



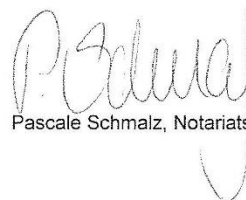
Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
27.03.2019, 08:30 Uhr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

A19-001837  
Auszug 2019/402



Gebühr Fr. 42.00

Pascale Schmalz, Notariatsassistentin

Coll:



Blatt: 4689				Dienstbarkeiten und Grundlasten				Grundbuch Seon		Beleg
Lit.	R/L	R-Rechte	L=Lasten	Eintrag	Beleg	Lit.	R/L	R-Rechte	L=Lasten	
a	L	Leitungsbaurecht für Kanalisationsleitung zG Stadtgemeinde Winterthur		15. 9.1987	2714.	1	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 55 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5487		01.10.1999 3688
b	R	Ueberbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle zL Ebl. 3281		15. 9.1987 28. 9.1990 4. 7.1995	2723. B.291 B.335	m	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 56 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5488		01.10.1999 3689
c	L	Benützungsrecht an 10 Autoabstellplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG Ebl. 3281		15. 9.1987 28. 9.1990 24. 1.1995	2724. B.291 B.335	n	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 57 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5489		01.10.1999 3690
d	L	Baurecht für eine Ueberflur-Verteilkabine zG der Stadtgemeinde Winterthur (StGWW)		6.11.1992	3005		L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 58 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5490		01.10.1999 3691
e	L	Baurecht für eine Ueberflur-Verteilkabine zG der Stadtgemeinde Winterthur		4. 3.1994	3139	o	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 59 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5491		01.10.1999 3692
f	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Abstell-/Bastelraum Nr. 16 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 2990.		15. 9.1997	3459	p	L			
g	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 36 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5483		01.10.1999	3684.					
h	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 37 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5484		01.10.1999	3685					
i	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 53 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5485		01.10.1999	3686					
k	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 54 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentümers laut Ebl. 5486		01.10.1999	3687					

# Seriös und professionell –

Ihr Immobilienmakler

Theaterstrasse 29

Postfach

8401 Winterthur

Tel. 052 557 57 00

Fax 052 557 57 98

[info@wintimmo.ch](mailto:info@wintimmo.ch)

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