



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
Objektbeschrieb / 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 Grundstücksgewinnsteuerabrechnung. 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.



Objektbeschrieb / Gebäude

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

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

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 Sonnen-aufgang 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 gemütli-che Atmosphäre.

Zu der Wohnung gehört eine eigene, separate Waschküche, ein Abstellraum sowie ein Keller-abteil.

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 ²
Grundstückfläche	8'487 m ²
Kubatur	5'641m ³ (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)

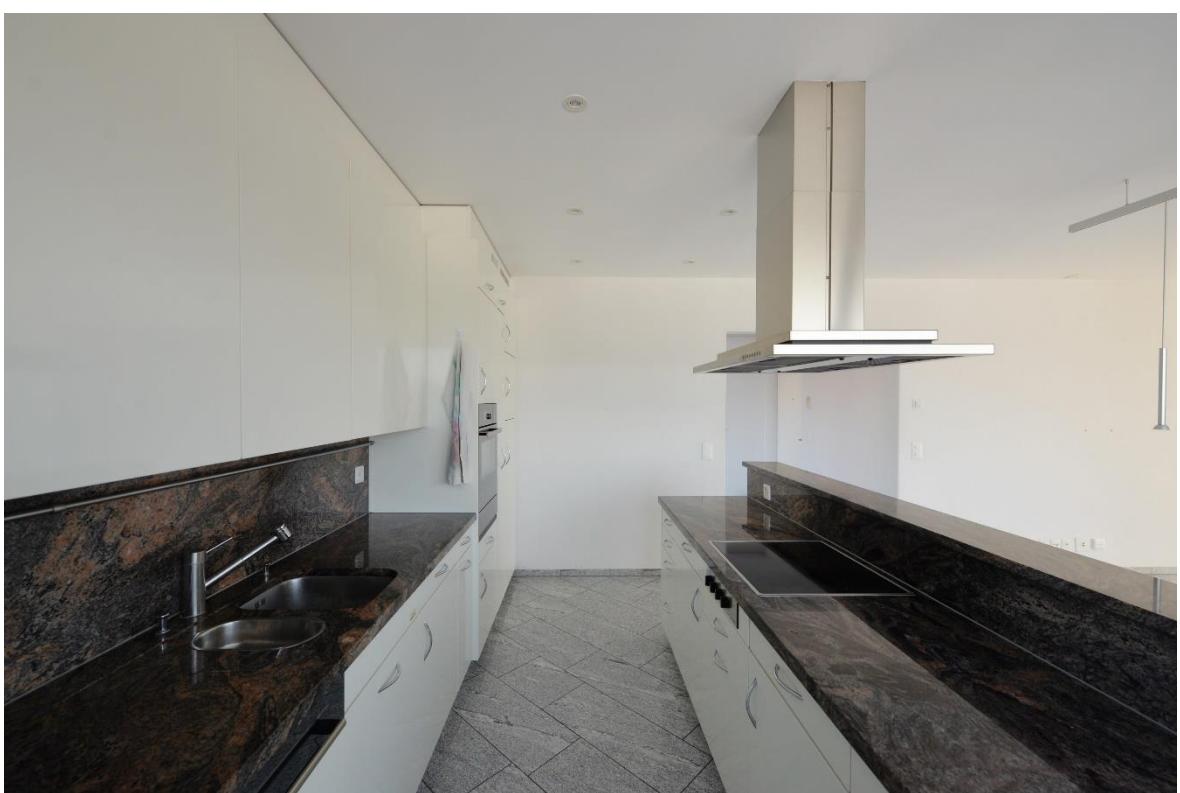
Eingang	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsvorplatz im Treppenhaus mit Einbauschränken ■ Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe
Essen / Küche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moderne Küche mit Kochinsel, offener Essbereich
Wohnzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grosses Wohnzimmer mit Warmluftcheminée
Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abgetrennt vom Wohnbereich ■ Multimedia-Verteilung ■ Parkettböden
Nasszellen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dusche / WC ■ Grosses Badezimmer mit Doppellavabo und Douche-WC
Aussenflächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grosse Terrasse mit ca. 110 m² ■ Wintergarten ■ Putzbalkon
Nebenflächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kellerraum 6m² ■ Separate Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler / Gebläse 15m² ■ Abstellraum 25m²
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zwei Einstellplätze in Tiefgarage mit direktem Hauszugang, Nr. 23 und 23a

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 Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.

Fotos

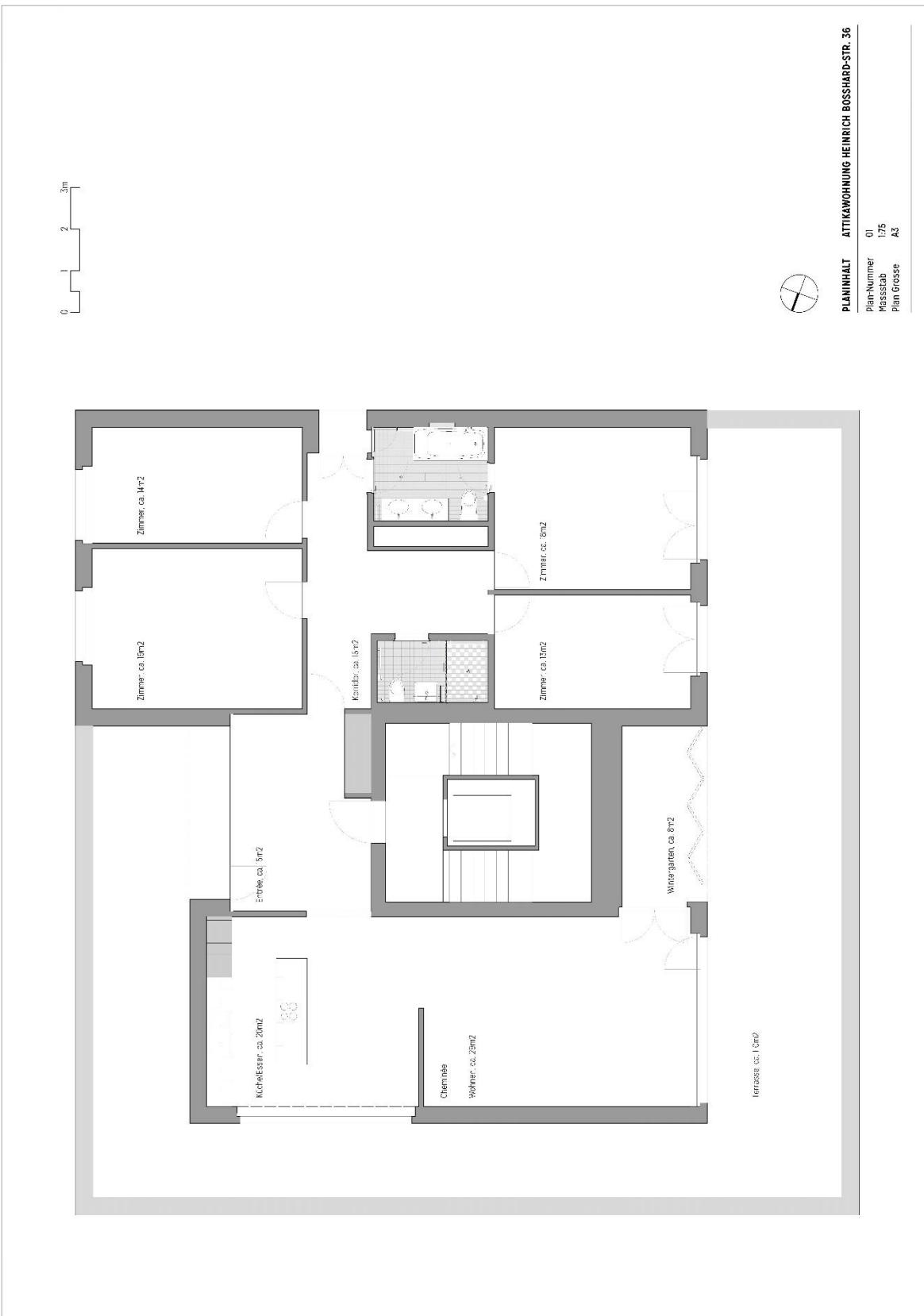








Pläne



Katasterplan



GVZ-Versicherungsnachweis



SICHERN & VERSICHERN

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

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
Stockwerkeigentümergem.
Heinrich Bosshardstrasse, 8405 Winterthur

Versicherungs-Nachweis gültig ab 01.01.2019

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

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

Rechtsmittel
Gegen diese Verfügung kann innerst 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



SICHERN & VERSICHERN

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

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
Schätzunggrund Revision

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergem.
Heinrich Bosshardstrasse, 8405 Winterthur

Versicherungs-Nachweis gültig ab 01.01.2019

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

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

Rechtsmittel
Gegen diese Verfügung kann innerst 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 Änderung 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 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 23402285 (Teil) , Heinrich-Bosshard-Strasse 32.1
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402492, Heinrich-Bosshard-Strasse 38 335 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402491, Heinrich-Bosshard-Strasse 36 336 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23402490, Heinrich-Bosshard-Strasse 34 335 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23400499, Heinrich-Bosshard-Strasse 32 336 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 23400498, Heinrich-Bosshard-Strasse 30 336 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 1679 m²
- Gartenanlage 6391 m²
- befestigte Fläche 417 m²

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-l-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-l-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-l-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-l-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

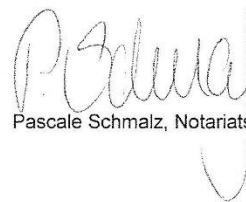
FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
27.03.2019, 08:30 Uhr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

A19-001837
Auszug 2019/402

Pascale Schmalz, Notariatsassistentin



Lit.	R/L	R-Rechte	Lie-Lizenzen	Dienstbarkeiten und Sonderleistungen			Grundbuch Seiten		
				Eintrag	Erleg	Fl/H	Fl-Richter	L-Lasten	Eintrag
a	L	Leitungshaurecht für Kanalisationssleitung zG Stadtgemeinde Winterthur	15. 9.1987	2714.	1	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 55 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3688
b	R	Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle zL Ebl. 3281	15. 9.1987 28. 9.1990	2723 B.291	m	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 56 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3689
c	L	Benützungsrecht an 10 Autoabstellplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG Ebl. 3281 <i>*4. April 1991 Thurg. Th. 227-12-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2</i>	15. 9.1987 28. 9.1990 24. 1.1995	2724 B.291 B.442	n	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 56 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3689
d	L	Baurecht für eine Ueberflur-Verteilkabine zG der Stadtgemeinde Winterthur (StGM)	6.11.1992	3005	o	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 57 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3690
e	L	Baurecht für eine Ueberflur-Verteilkabine zG der Stadtgemeinde Winterthur	4. 3.1994	5139	o	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 58 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3691
f	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Abstell-/Bastelraum Nr. 16 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	15. 9.1997	3459	p	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 59 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3692
g	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 76 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3684					
h	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 37 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3685					
i	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 53 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	01.10.1999	3686					
k	L	Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 54 in der unterirdischen Autoeinstellhalle zG des jeweiligen Eigentimers laut Ebl.	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

www.wintimmo.ch