

Grosszügige 4 ½-Zimmer-  
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	11
Katasterplan	13
GVZ-Versicherungsnachweis	14
Grundbuchauszug	15

# Seriös und professionell –

Ihr Immobilienmakler



## Yves Hartmann

Partner

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilien-Vermarkter mit eidg. FA  
Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. FA

Tel. 052 557 57 10  
y.hartmann@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

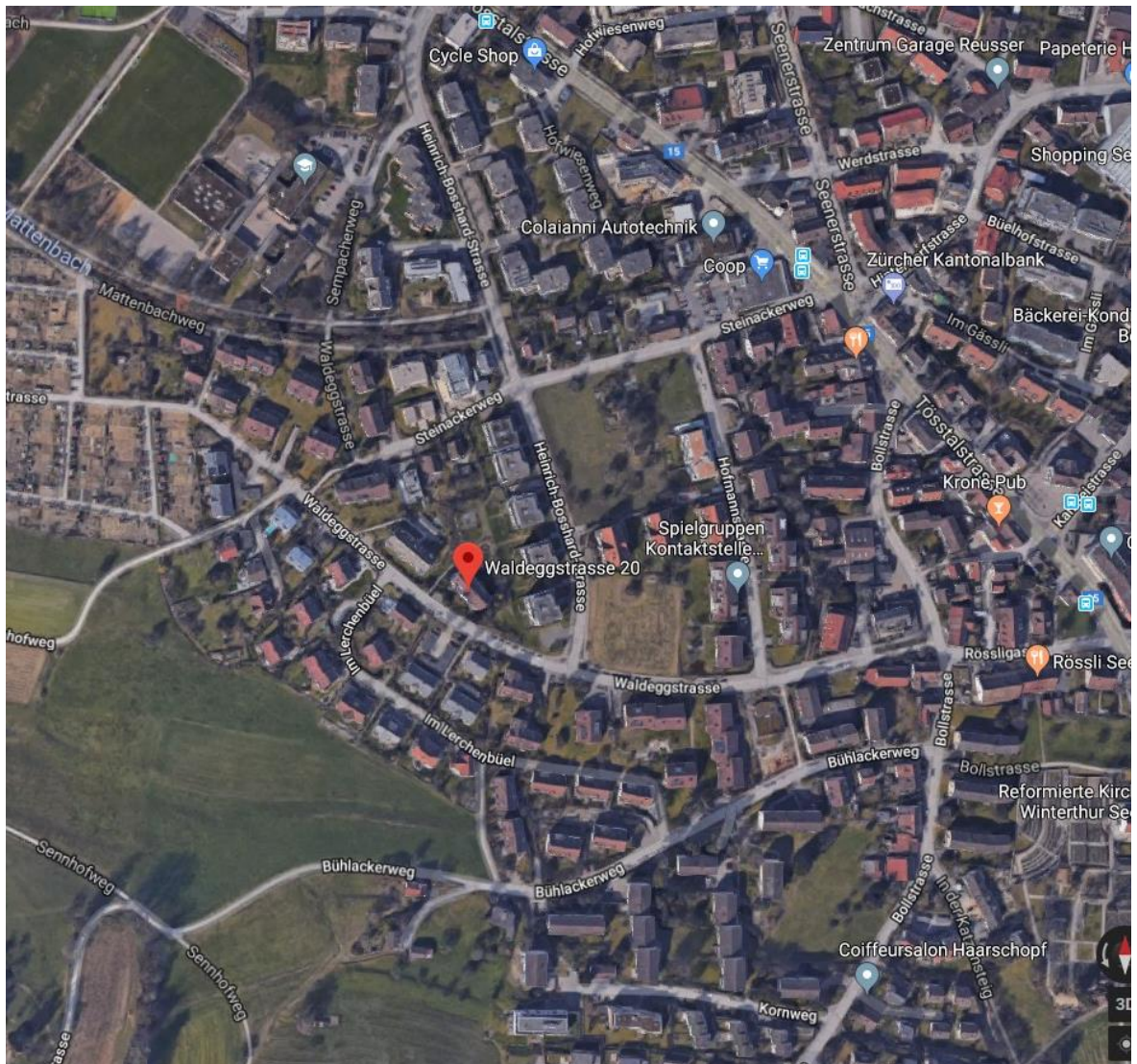


# Standort / Lage

Das Mehrfamilienhaus an der Waldeggstrasse 20 liegt im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen. Die Naherholungsgebiete befinden sich in nächster Nähe.

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

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



# Objektbeschreibung / Gebäude

Das Gebäude wurde im Jahr 1992 in massiver Bauweise, im gehobeneren Eigentumsstandard, erstellt.

Die Wohnung besticht mit einem grosszügigen und durchdachten Raumkonzept, separatem Esszimmer, von den Wohnräumen abgetrennten Schlafräumen und zwei Nasszellen.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone. Vom grösseren Balkon, mit südwestlicher Ausrichtung, geniesst man eine wunderschöne Aussicht ins Grüne sowie die Abendsonne.

Der Lift führt von der Wohnung direkt in die Tiefgarage. Zum Hauseingang ist der Aufzug durch ein Zwischengeschoss versetzt.

Die Ölheizung gibt die Wärme über die Bodenheizung ab.

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

Für die Parkierung steht ein Einstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.





# Raumprogramm / Ausbau

Baujahr	1992
Kataster-Nr.	SE9167
Miteigentumsanteil	142/1'000 an Grundbuchblatt 3281
Nettowohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1'433 m <sup>2</sup> (STWEG)
Kubatur	4'485m <sup>3</sup> (STWEG)
Versicherungssumme	Fr. 3'678'600.00
Stand Erneuerungsfonds	Fr. 63'801.01 (Total, Stand 31.03.2018)
Anteil an jährlichen Kosten	Fr. 6'657.00 (STWEG Abrechnung 2017/2018)
Eingang	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grosszügiger Eingangsbereich</li> <li>■ Garderobe</li> </ul>
Essen / Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Separates Esszimmer</li> <li>■ Balkon</li> </ul>
Wohnzimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sehr grosser Wohnbereich</li> <li>■ Kann mit geringem Aufwand in ein weiteres Zimmer unterteilt werden</li> <li>■ Grosser Balkon mit Abendsonne</li> </ul>
Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abgetrennt vom Wohnbereich</li> <li>■ Grosses Elternzimmer mit Balkonausgang</li> <li>■ Einbauschränke</li> </ul>
Nasszellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dusche / WC</li> <li>■ Grosses Badezimmer mit Doppellavabo</li> </ul>
Nebenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abstellraum in der Wohnung</li> <li>■ Separate Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler</li> <li>■ Kellerraum</li> </ul>
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einstellplatz Nr. 67 in Tiefgarage mit direktem Hauszugang</li> </ul>

# Verkaufskonditionen

Verkaufspreis	Mindestpreis Fr. 860'000.00 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

0 1 2 3m



Nettowoohnfläche  
ca. 137 m<sup>2</sup>



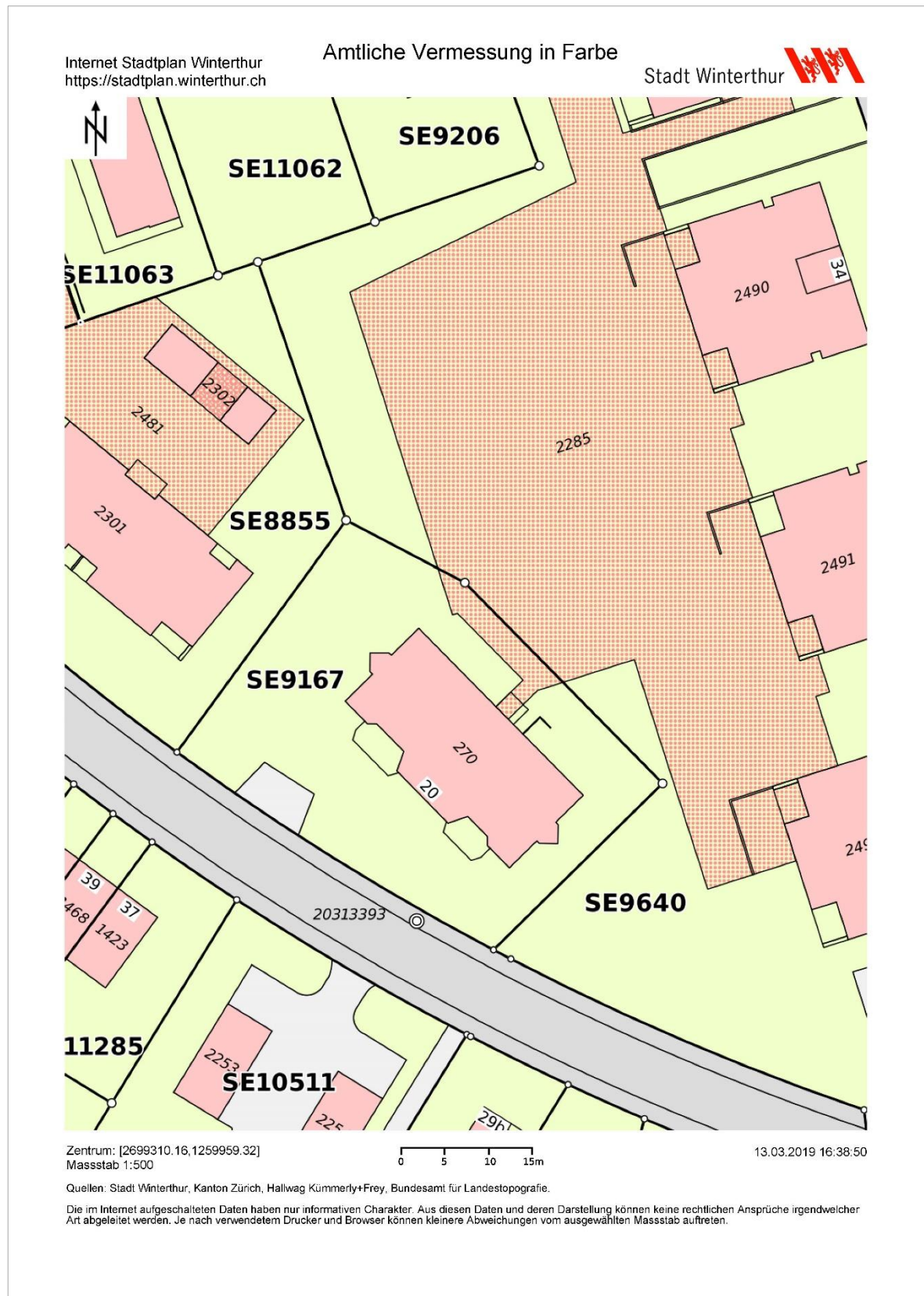
## StWE-Plan 969



City  
Place  
H. W. R.  
Y. 11 2  
66



# Katasterplan



# GVZ-Versicherungsnachweis

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

Wintimmo Treuhand und  
Verwaltungs AG  
Theaterstrasse 29  
Postfach 2581  
8401 Winterthur

Gemeinde / Quartier Winterthur-Seen  
Gebäude Nr. 00270  
Gebäudeadresse Waldeggstrasse 20  
8405 Winterthur

Gebäude-Zweck Wohnhaus  
Erstellungsjahr 1992  
Volumen total m3 4485  
Kataster Nr. SE9167

Eigentümer/-in  
Stockwerkeigentümergeb.  
Waldeggstrasse 20, 8405 Winterthur

Schätzung vom 24.08.2006  
Schätzungsgrund Revision

**Versicherungs-Nachweis**  
gültig ab 01.01.2019

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>		3'678'600
<b>Versicherungsart</b>	Neuwert	
<b>Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)</b>	1025 Punkte	

<b>Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung</b>		1'177.15
<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.

000000241143140

00000000

0014/0072



# Grundbuchauszug

## A U S Z U G

aus dem Grundbuch

---

### Eigentümer

---

### Grundstücksbeschreibung

#### Stadtquartier Winterthur-Seen

Grundbuch Blatt 3639, Stockwerkeigentum, EGRID CH257645774394,  
Waldeggstrasse 20

142 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3281, Kataster SE9167, EGRID  
CH657520770851, Winterthur-Seen  
mit dem Sonderrecht an der  
5 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss rechts,  
mit Kellerabteil und Waschküche im Untergeschoss,

in den Aufteilungsplänen Nrn. 466 und 468  
mit der Ziffer 4  
gekennzeichnet,

laut Begründungsvertrag vom 16. Dezember 1991, Beleg 339.  
Änderung am 17. März 2005, Beleg 211

### Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-  
Gemeinschaft Waldeggstrasse 20, 8405 Winterthur. 23.01.1997, Beleg 46  
dat. 16.12.1991, Beleg 340, EREID CH7678-0000-0025-21870

### Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

**Grundpfandrecht****Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks**

Grundbuch Blatt 3281, Liegenschaft, Kataster SE9167,  
EGRID CH657520770851, Waldeggstrasse

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster SE9167, EGRID CH657520770851, Waldeggstrasse, Plan 32  
 1433 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 23402285 (Teil) , Heinrich-Bosshard-Strasse 32.1
- Gebäude Wohnen, Nr. 23400270, Waldeggstrasse 20 330 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude 330 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 1065 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 38 m<sup>2</sup>

**Anmerkung**

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
 Beseitigungsrevers betreffend 3 Pflichtabstellplätze zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur (BAB 6483 f-I-90)  
 dat. 08.10.1990, Beleg 301, EREID CH7678-0000-0025-21466

**Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

**Dienstbarkeiten**

- Last: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle  
 Dat. 15.09.1987, SP 2723  
 Dat. 28.09.1990, Bel. 291  
 Dat. 04.07.1995, Bel. 335
- Recht: Benützungsrecht an 10 Autoabstellplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle  
 Dat. 15.09.1987, SP 2724  
 Dat. 28.09.1990, Bel. 291  
 Dat. 04.07.1995, Bel. 335  
 Dat. 21.01.1997, Bel. 41

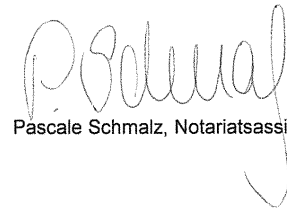
Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
14.03.2019, 14:09 Uhr

**GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR**

A19-001606  
Auszug 2019/341.ts



Gebühr Fr. 40.00

Pascale Schmalz, Notariatsassistentin





# 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)