

Charmante 4.5-Zi.-Dach- wohnung mit sonnigem Balkon und Weitsicht



Heinrich Bosshard-Strasse 27, 8405 Winterthur





Herzlich Willkommen in Winterthur-Seen

Die attraktive 4.5-Zimmer-Dachwohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss (rechts) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten an der Heinrich Bosshard-Strasse 27 im beliebten Winterthurer Stadtquartier Seen. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, sonnigen und ausgesprochen familienfreundlichen Wohnumfeld.

Seen verbindet eine gepflegte Wohnumgebung mit guter Infrastruktur und bietet damit ideale Bedingungen für Familien, Paare und alle, die urbane Annehmlichkeiten mit naturnahem Wohnen verbinden möchten. Die Heinrich-Bosshard-Strasse liegt in einem verkehrsrhigen Bereich, eingebettet zwischen Wohnüberbauungen und grünen Freiflächen. Die ruhige und sonnige Wohnlage sorgt für Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Angebote schnell erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte wie der Coop oder Spar sowie das Einkaufszentrum „Shopping Seen“, das ein breites Sortiment an Fachgeschäften bietet.

Auch das Bildungsangebot im Quartier ist vielfältig: Kindergärten, Primarschulen und Sekundarschulen liegen in Gehdistanz, weiterführende Schulen wie die Kantonsschule Winterthur sind über den öffentlichen Verkehr leicht erreichbar.

Die Anbindung an den ÖV ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Winterthur-Seen bietet S-Bahn-Verbindungen, unter anderem mit der S26 Richtung Tösstal und der S11 nach Zürich, zudem gewährleisten innerstädtische Buslinien schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und zu weiteren Zielen. Für den Individualverkehr sind Hauptverkehrsachsen wie die Tösstalstrasse unkompliziert erreichbar, während die Wohnstrasse selbst weitgehend ruhig bleibt.

Das Quartier Seen punktet zudem durch ein attraktives Freizeitangebot: Spazier- und Velowege, Sportanlagen und Naherholungsgebiete oder das Hölderli-Gebiet laden zu aktiver Erholung ein und runden das hochwertige Wohnumfeld ab.

Informationen über die Stadt Winterthur finden Sie im Internet unter: www.winterthur.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE CHARMANTE DACHWOHNUNG

Charmante 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit sonnigem Dachbalkon in westlicher Ausrichtung und schöner Aussicht über die Stadt Winterthur. Dank der westlichen Ausrichtung lassen sich auf dem Balkon insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne in angenehmer Atmosphäre geniessen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein eigenes Waschküchenabteil mit Waschturm im Untergeschoss. Ein Autoabstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.

Die clever geschnittene Eigentumswohnung überzeugt durch ein durchdachtes, zeitgemässes Grundrisskonzept und helle, lichtdurchflutete Räume. Die charmanten Dachschrägen verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre und sorgen gemeinsam mit den grossen Fensterflächen für ein gemütliches und zugleich offenes Raumgefühl. Trotz der Dachschrägen bieten die Zimmer viel Platz und eine gute Möblierbarkeit. Der Innenausbau präsentiert sich in einem gepflegten sowie funktionalen Standard und weist leichten Renovationsbedarf auf.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus oder komfortabel mit dem Lift (Liftzugang ohne Treppen via Garage möglich, ansonsten wenige Stufen ab Erdgeschoss). Der Eingangsbereich mit Vorplatz und einladendem Korridor verfügt über praktische Einbauschränke und bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Nasszelle mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste WC sorgen für hohen Wohnkomfort und unterstreichen die praktische Raumaufteilung.

Die offene Küche ist mit Glaskeramikkochfeld sowie pflegeleichter Arbeitsfläche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Dachbalkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen und Geniessen ein. Drei freundliche Schlafzimmer runden das attraktive Raumangebot ideal ab und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1996.
- Durchschnittlicher Innenausbau. Gepflegter Zustand, intakt und gebrauchsfähig.
- Bodenfläche ca. 100 m². West-Balkon ca. 11 m².
- Detaillierte Informationen über das Grundstück und dessen Eintragung im Grundbuch entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus Heinrich Bosshard-Strasse 27 (GVZ) 5'751 m³ mit GVZ-Nr. 230-SE01756.
- Wohnzone W3/2.6
- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 480.--/Monat inkl. Erneuerungsfonds.
- Nebenkosten Tiefgarage ca. CHF 10.--/Monat pro Einstellplatz.
- Stand Erneuerungsfonds MFH per 30.06.2025 total CHF 56'812.35.--. Anteil Wohnung ca. CHF 4'545.--.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Zuzüglich einem Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. C12).
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- **Mehrfamilienhaus** mit 13 Wohneinheiten (Stockwerkeinheiten) und eine gemeinschaftliche Tiefgarage im Untergeschoss.
- Gute Besonnung, West-Ausrichtung.
- **Personenlift** ab Hochparterre. Vom Erdgeschoss aus, nach ein paar Treppenstufen, ist der Lift erreichbar. Im Untergeschoss ist ein Rollstuhllift bis ins Hochparterre vorhanden.
- **Konstruktion:** Konventioneller Massivbau mit Backsteinmauerwerk und Aussenisolation.
- **Dach:** Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
- **Heizung:** Kombination einer Wärmepumpen- und Ölheizung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung sowie Radiatoren.
- **Offene, helle Einbauküche** mit Ablageflächen und Schränken. Ober- und Unterbauten mit Fronten in Kunstharz belegt. Kunstharzabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, hochliegender Backofen, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach.
- **Nasszellen:** Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Lavabo mit Spiegelschrank. Separates Gäste-WC mit Anschluss für ein Waschturm.
- **Fenster/Wetterschutz:** Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Pro Raum ein Drehkippschlag. Wetterschutz mit Lamellenstoren. Bedienung mit Handkurbel. Sonnenstoren auf dem Balkon.
- **Dachbalkon:** Richtung Westen, vom Wohnzimmer aus erschlossen.
- **Decken:** Teilweise Holzdecken (Täfer), teilweise verputzt und gestrichen.
- **Wände** in hellem Abrieb, weiss gestrichen.
- **Bodenbeläge:** Nasszellen mit keramischen Platten, Zimmer mit Teppich und die restlichen Räume mehrheitlich mit Laminat.
- **Waschen:** Pro Wohnung ein eigenes Waschküchenabteil mit Waschturm im Untergeschoss. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zwei Trockenräume mit einem Warmluftgebläse zur Verfügung.

Raumprogramm

(m² sind ca.-Masse)

BODENFLÄCHEN

UNTERGESCHOSS

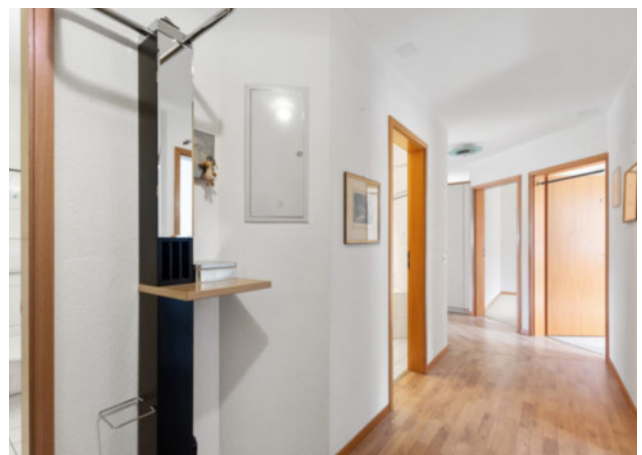
Autoabstellplatz (Nr. C12) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Eigenes Kellerabteil und eigenes Waschküchenabteil mit Waschturm. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zwei Trockenräume mit einem Warmluftgebläse und ein Velo-/Abstellraum zur Verfügung.



1. DACHGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder nach ein paar Treppenstufen ab Hochparterre bequem mit dem Lift. Im Untergeschoss ist ein Rollstuhl-lift vorhanden.

Eingang/Vorplatz 4 m² und schöner Korridor 8 m². Nasszelle 4 m² mit WC und Lavabo mit Spiegelschrank. Gäste-WC 4 m², Badezimmer 6 m² mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo. Offene, helle Einbauküche 8 m² mit Glaskeramikkochfeld und Kunststoff-Abdeckung. Charmantes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer 29.5 m² mit Ausgang zum sonnigen Dachbalkon 11 m² mit herrlicher Aussicht über die Stadt. Drei helle Schlafzimmer mit 11.5 m², 11.5 m² und 18.7 m².



UMGEBUNG

Familienfreundliches Quartier mit gepflegter Umgebung. Viele Grünflächen, Kinderspielplatz, Bäume und Sträucher, Containerplätze sowie Fusswege. Vier Besucherparkplätze sind vor der Liegenschaft aufzufinden.













Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-343
Immobilie	4.5-Zi.-Eigentumswohnung im 1. Dachgeschoss rechts
Strasse und Nr.	Heinrich Bosshard-Str. 27
PLZ und Ort	8405 Winterthur-Seen
Baujahr	1996
Grundstücksgrösse	1'300 m ² , Kat.-Nr. SE9464
Zustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	Durchschnittlicher Innenausbau
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl WC	2
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl Gäste-WC	1
Bodenfläche	ca. 100 m ²
Kubatur (GVZ)	5'751 m ³ , GVZ-Nr. 230-SE01756

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Wärmepumpe und Ölheizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung und Radiatoren

AUSSTATTUNG

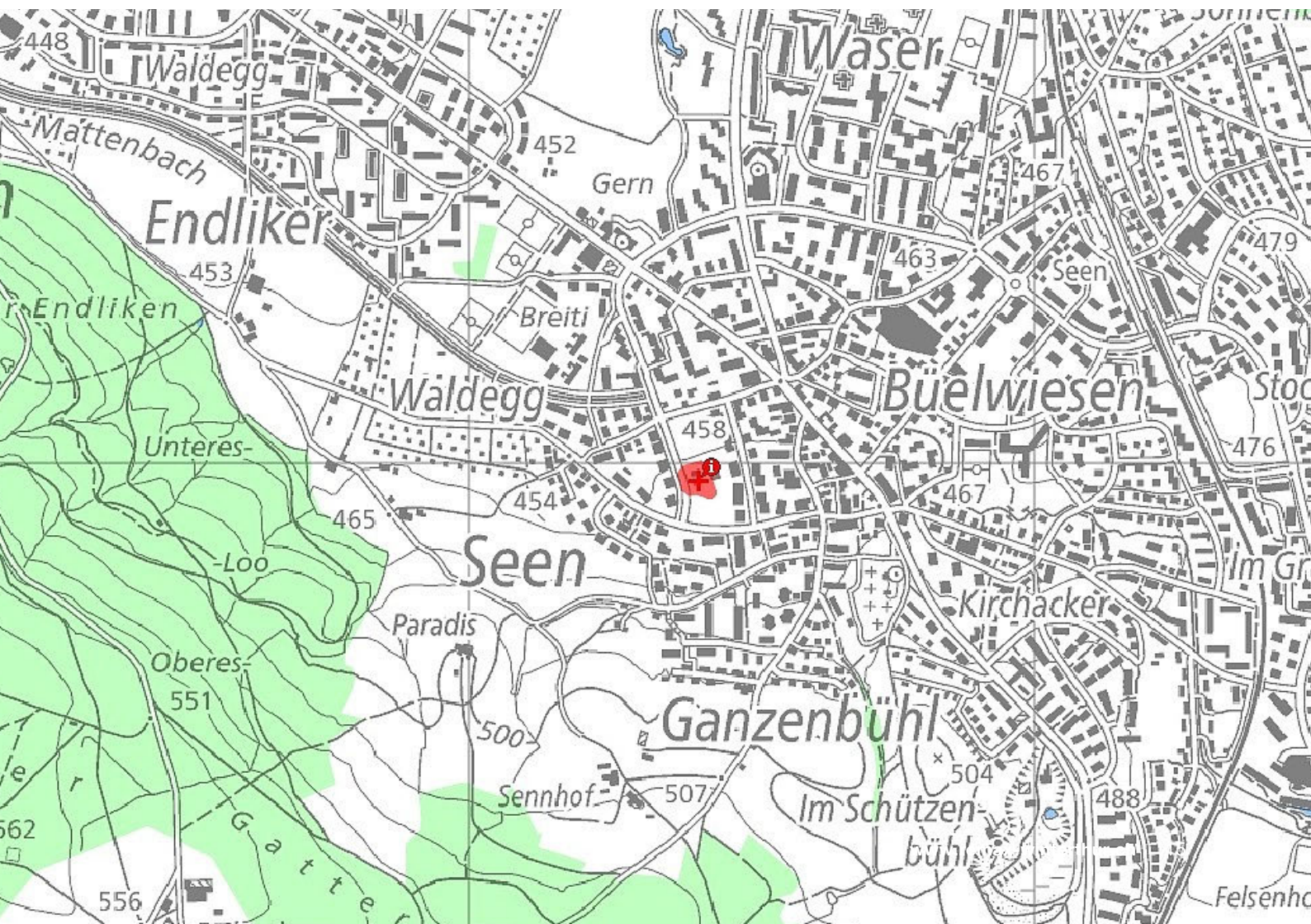
Sonniger West-Balkon, ca. 11 m ²	
Keller- und Waschküchenabteil im UG	
Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. C12)	1

PREIS

Angebotspreis	CHF 870'000.-- zzgl. 1 TG-PP à CHF 35'000.--
---------------	--

SONSTIGES

- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 480.--/Monat inkl. Ernerungsfonds.
- Nebenkosten Tiefgarage ca. CHF 10.--/Monat pro Einstellplatz.
- Stand Erneuerungsfonds MFH per 30.06.2025 total CHF 56'812.35.--.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur