

Charmantes 4.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus an ruhiger Wohnlage



Ursulaweg 32, 8404 Winterthur





Herzlich Willkommen in Oberwinterthur

Das charmante Reihen-Einfamilienhaus liegt an ruhiger, verkehrsberuhigter Lage am Ursulaweg, mitten im beliebten Guggenbühl-Quartier im Stadtkreis Oberwinterthur. Wer hier wohnt, schätzt die angenehme Mischung aus Ruhe und Nähe zur Stadt: Die Strasse ist familienfreundlich, gut besonnt und dennoch nur wenige Gehminuten von allem entfernt, was den Alltag erleichtert.

Das Quartier ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern aus den 1960er-Jahren, durchgrünt mit alten Baumbeständen und ruhigen Nebenstrassen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe: das Schwimmbad Oberwinterthur lädt an warmen Tagen zum Verweilen ein, dazu kommen Tennis- und Fussballplätze für sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustüre.

Auch für Familien mit Kindern ist bestens gesorgt: Sämtliche Schulstufen, von Kindergarten bis Oberstufe, sind fussläufig erreichbar. Für den täglichen

Einkauf stehen Migros und Coop sowie weitere Dienstleistungsbetriebe gleich um die Ecke bereit.

Die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Quartier im dichten 7½-Minuten-Takt zwischen Töss, dem Hauptbahnhof und Oberwinterthur. Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, erreicht in wenigen Gehminuten den Bahnhof Winterthur-Wallrüti. Damit ist sowohl die Innenstadt von Winterthur als auch der Grossraum Zürich rasch und unkompliziert erreichbar.

Auch mit dem Auto ist man rasch unterwegs: Der Autobahnanschluss Oberwinterthur an die A1 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung Richtung Zürich, St. Gallen sowie ins Thurgauer Umland.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie im Internet unter www.winterthur.ch.



Ein kurzer Überblick

Charmantes 4.5-Zimmer-Reihenmittelhaus am Ursulaweg 32 in Winterthur, das sich dank umfassender Sanierung zwischen 2021 und 2024 in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die markant gestaltete Fassade mit Holzverkleidung verleiht dem Haus einen unverwechselbaren, modernen Charakter. Der umzäunte Garten bietet mit gepflasterten Sitzplatzflächen und einem fest eingebauten Steingrill viel Raum für gesellige Stunden im Freien – ruhig gelegen und von Grün umgeben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein grosszügiges, offen gestaltetes Wohnzimmer mit rund 23 m², das dank grosser Fensterfront viel Tageslicht ins Haus lässt und über eine Terrassentür direkten Zugang zum Garten bietet. Die rund 13 m² grosse, neue Küche (2021) ist mit hochwertigen Miele-Geräten, einer Steinplattenoptik Arbeitsfläche und Kochinsel ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Ein Réduit sowie ein neu gestaltetes Entree mit Einbauschränken runden das Erdgeschoss ab.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit drei gut geschnittenen Zimmern (9.8 m², 11.3 m² und 10.3 m²) sowie einer praktischen Ankleide neben einem der Schlafzimmer. Das rund 5.4 m² grosse

Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschtisch, Badewanne, separater Dusche, Bodenheizung und beleuchtetem Spiegelschrank. Ein zusätzliches, separates Gäste-WC steht im Vorraumbereich zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Nutzraum mit Keller (23.3 m²), einem ehemaligen Luftschuttkeller (10.3 m²), einem Réduit (5.5 m²) sowie einem separaten Technikraum (5.2 m²). Eine praktische Waschküche mit einer neuwertigen Miele-Waschmaschine und -Tumbler sowie direktem Gartenausgang rundet das Untergeschoss ab.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die Radiatoren-Wärmeverteilung sowie die im Zuge der Sanierung gartenseitig neu eingezogenen, dreifach verglasten Holz/Metallfenster. Auch der Dachstock wurde isoliert. Insgesamt präsentiert sich diese Liegenschaft mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Sanierung und einem gepflegten Gesamtbild – ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter städtischer Erreichbarkeit verbinden möchten.

Mehr über dieses Angebot finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1962.
- Umfassend saniert 2021–2024 (Unterdach wurde komplett isoliert)
- Nettowohnfläche total ca. 84 m² (NWF).
- Grundbuch Blatt 2790, Liegenschaft, Kataster Nr. OB11191, Plan Nr. 70.
- Grundstückfläche 221 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 57 m², Gartenanlage 155 m², befestigte Fläche 9 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Gebäudevolumen (GVZ) Wohnhaus 430 m³.
- Versicherungswert Wohnhaus CHF 539'854.– (GVZ, Stand 2025).
- Kommunales Inventarobjekt (keine Unterschutzstellung); bauliche Änderungen sind mit der Denkmalpflege Winterthur abzusprechen.
- Parkierungsmöglichkeit in der nahegelegenen blauen Zone.
- Sicherheitsnachweis (SINA) ist vorhanden und wird der erwerbenden Partei per Eigentumsübertragung übergeben.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung

Kurzbaubeschrieb

- Reihen-Einfamilienhaus (Mittelhaus), beidseitig angebaut, in massiver Bauweise erstellt.
- Satteldach in gutem Zustand.
- Vollständig unterkellert.
- Fenster 2021 ersetzt: Auf der Eingangsseite Holz/Metallfenster dreifach verglast und gartenseitig Holz/Metallfenster zweifach verglast.
- Eingangstüre neu.
- Ölheizung (Heizkessel, nicht kondensierend); gemäss Bewertung in absehbarer Zeit ersatzbedürftig; neuer Öltank. Brenner wurde vor einiger Zeit neu ersetzt.
- Warmwasser über neuen zentralen Luft-Wärmepumpenboiler.
- Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Bodenbeläge grösstenteils 2021 erneuert (Parkett), im Küchen-/Eingangsbereich original erhaltener Terrakotta-Plattenboden; übrige Böden nach Auszug geschliffen und neu versiegelt.
- Neue Küche (2021) mit Miele-Geräten (Backofen, Dampfgarer), Arbeitsfläche in Steinplattenoptik und Kochinsel.
- Alle Innentüren professionell erneuert und neu gestrichen; sämtliche Wände im Haus nach Auszug neu gestrichen.
- Neues Bad, Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche; zusätzliches separates Gäste-WC.
- Zweites Badezimmer im Untergeschoss, komplett neu erstellt.
- Ehemalige Küche im Untergeschoss zu Büro umgebaut.
- Belüftungssystem für Bad UG sowie Büro eingebaut.
- Elektro- und Sanitärleitungen 2021 erneuert (Wasser- und Stromleitungen durchgehend neu, SINA vorhanden).
- Dachstock isoliert und mit neuem Bodenbelag versehen.
- Neuer Bodenbelag (im Herbst 2025 mit hochwertigem 2K Lack zur besseren Reinigung neu versiegelt) im Keller sowie neue Fensterbänke ebenfalls im Keller.
- Waschküche im UG mit Miele-Waschmaschine und -Tumbler, Ausgussbecken sowie direktem Gartenausgang.
- Umzäunter Garten mit gepflasterten Sitzplatzflächen, fest eingebautem Steingrill und Holzschopf; Garten terrassiert.
- Vorderer Aussenbereich komplett neu gepflastert, Eingangstreppe erneuert und verlängert, neue Terrasse vorne.
- Fassade mit moderner Holzverkleidung.
- Eingangsseitig neue Natursteine zum Parken von Fahrrädern und eine Holzterrasse ergänzt.
- Neuanstrich Haus, Wände und Türen im Herbst 2025.





















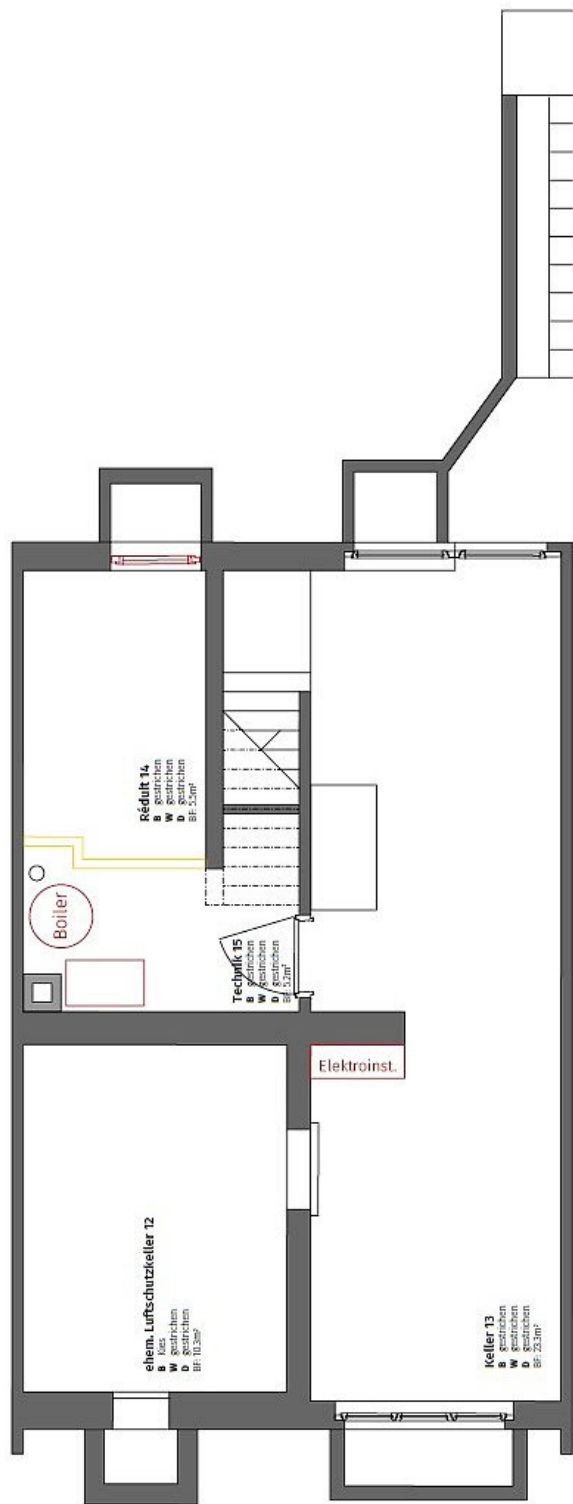




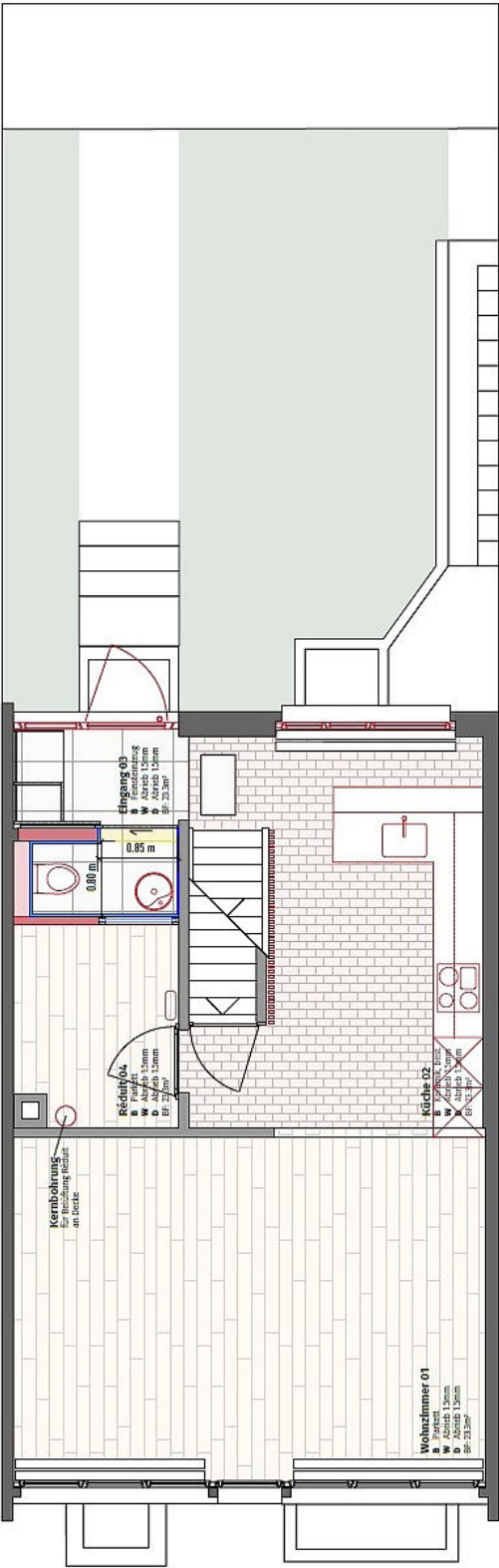


Notizen

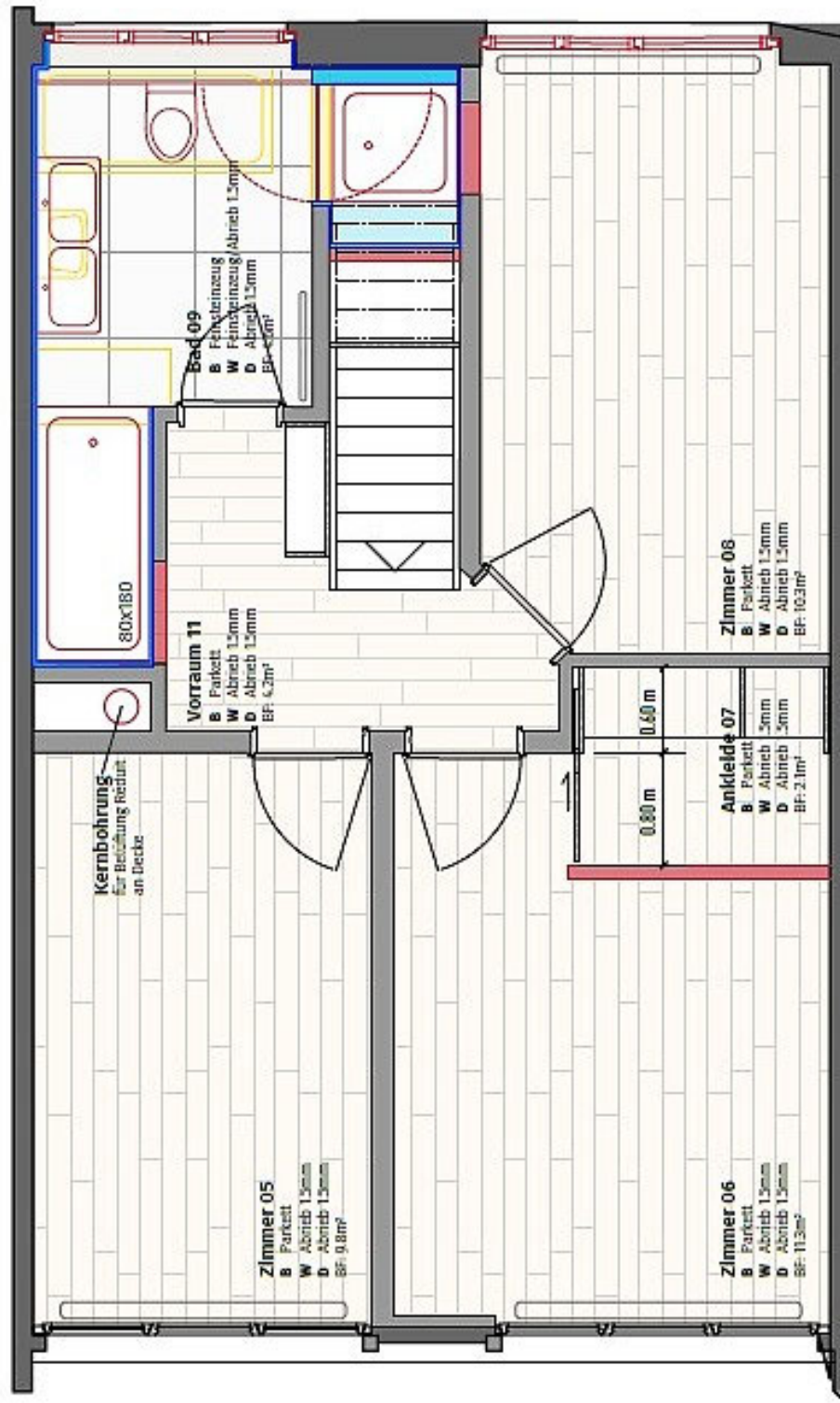
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-342
Immobilie	4.5-Zimmer-REFH
Strasse und Nr.	Ursulaweg 32
PLZ und Ort	8404 Winterthur
Baujahr	1962 (saniert 2021–2024)
Zustand	Laufend unterhalten
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1 (+1 Gäste-WC)
Nettowoohnfläche	ca. 84 m ²
Versicherungswert (GVZ)	CHF 539'854.– (Gebäudevolumen 430 m ³ , Stand 2025)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Kellerraum
Technikraum
Eingebauter Steingrill im Garten
Réduit im Untergeschoss

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'185'000.-- resp. dem Meistbietenden
---------------	--

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
Schnelle Antwortzeiten!
Vertiefte Marktkennntnisse. Lokal, regional & national.
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf und Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

