



# Ihre Wohlfühloase an bester Lage!

**Familienfreundliches 5 ½-Zimmer-Mittelhaus mit lauschigem Garten. Wohnen in der beliebten Siedlung Eigenheimquartier am Eigenheimweg 69, 8400 Winterthur**





# Grüezi in Winterthur

## Wohnen im Eigenheimquartier

Familienfreundlich gelegen befindet sich dieses tolle 5 ½-Zimmer-Mittelhaus mit lauschigem Garten in der beliebten Siedlung Eigenheimquartier in Winterthur. Das Grundstück ist sehr gut besonnt und liegt in einer verkehrsberuhigten 20-er Zone (Begegnungszone).

### Siedlung Eigenheimquartier

Die grosse Reihen-Einfamilienhaussiedlung wird auch «Kolonie Selbsthilfe» genannt. Die Zeilenhäuser sind rasterförmig um einen zentralen Hof mit Kindergarten gegliedert und gegen Osten aufgereiht. Die mit Satteldächern und Flachdachlukarnen versehenen Bauten mit quadratischen und hochrechteckigen Fensteröffnungen zeigen den Einfluss des Neuen Bauens. Die Siedlung weist grosszügige Aussen- und Zwischenräume mit schönem Baumbestand auf und stellt ein Ensemble mit bau- und sozialgeschichtlichen Elementen dar.

### Umgebung

Die Bushaltestelle (Buslinie 2, 3 und 7) mit Verbindung zum Hauptbahnhof befindet sich ca. 300 Meter entfernt. Ein Quartier mit versteckten Reizen, denn von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Sportanlage Deutweg mit einer Eishalle und Leichtathletikanlage sowie WIN4 mit Sport-, Gesundheits- und Eventangeboten ist gleich nebenan. Gerne besucht man im Sommer das benachbarte Freibad Geiselweid und im Winter das Hallenbad. Überall trifft man auf Grünflächen. Das schöne Naherholungsgebiet Eschenberg liegt ebenfalls in Gehdistanz.

**Weitere Informationen über die Stadt Winterthur finden Sie unter: [www.winterthur.ch](http://www.winterthur.ch)**



## Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches 5 ½-Zimmer-Mittelhaus mit gut besonnener Gartenanlage mit lauschigen Ecken, pflegeleichter Grünfläche, Büsche und Sträucher. Zur Liegenschaft gehören ein separates Garagengebäude und ein Veloschopf.

Das Reiheneinfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale und ruhige Wohnlage, sowie ein gut durchdachtes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Cheminée für gemütliche Stunden im Dachzimmer.

Im Untergeschoss liegen die Nebenräume mit Waschküche/Heizung und Keller mit direktem Zugang in den Garten. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauszugang mit Windfang. Entrée mit

Treppe inkl. Treppenlift (EG - OG) und ein WC/Lavabo. Die geschlossene, zweckmässige Einbauküche ist mit einer Durchreiche zum gemütlichen und hellen Wohn-/Esszimmer versehen. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem ein separates WC mit Lavabo, das Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppellavabo) sowie zwei Schlafzimmer (beide mit praktischen Einbauschränken) angeordnet sind. Der ausgebauten Dachstock besteht aus einem Vorplatz mit Lavabo, einem Zimmer mit Dachfenster und einem grossen Zimmer mit Lukarne, Dachfenster, Schlupf und heimeligem Cheminée.

Die Liegenschaft ist in ihrer Grundsubstanz gut erhalten.



## Kurzbaubeschrieb

- Mittelhaus an einer Reihe von 7 Einheiten.
- Wohnhaus in massiver Bauweise mit Unterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.
- Untergeschoss mit direktem Gartenzugang.
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Lukarne.
- Treppenlift EG - OG.
- Holz-Kunststoff-Fenster mit 3-facher Verglasung (2012), pro Raum ein Drehkippsbeschlag. Dachfenster Velux (2019).
- Verdunkelung/Wetterschutz mittels Alu-Fensterläden.
- Zentrale Gas-Heizung (2009). Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Warmwasseraufbereitung über die Heizung.
- Cheminée im Dachzimmer.
- Geschlossene, einfache und zweckmässige Einbauküche (1979) mit Durchreiche ins Wohnzimmer. Kunststoffabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, hochliegender Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefgefrierfach, diverse Schränke und Ablagen.
- Kellerwände mit Kalkfarbe.
- Bodenbeläge: Gang EG mit Teppich. Küche und Nasszellen mit Plattenboden. Wohnzimmer und Schafzimmer mit Laminat.
- Teilweise Täferdecken.



## Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr Wohnhaus (GVZ) 1928.
- Baujahr Garagengebäude (GVZ) 1957.
- Wesentlichste Investitionen: Umbau 1979. Windfang 1984. Gas-Heizung 2009. Fenster EG + OG 2012. Dach-Fenster Velux 2019.
- Nettowohnfläche EG bis DG ca. 137 m<sup>2</sup>.
- Grundbuch Blatt 1319, Liegenschaft, Kataster Nr. MA747, Plan Nr. 16, Eigenheimweg.
- Grundstückfläche 315 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude 81 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 197 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 37 m<sup>2</sup>.
- Dienstbarkeit/Last: Baubeschränkung.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Zone W2/2.0 mit Sonderbauvorschriften. Erhalt des Gesamtbildes der Siedlung. Die Immobilie ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung eingetragen. Informationen dazu sind auch im Internet auffindbar.
- Volumen (GVZ) Wohnhaus mit Anbau 595 m<sup>3</sup>. GVZ-Nr- 230-MA04002, Versicherungswert CHF 544'238.-- (Stand 03.03.2008).
- Volumen (GVZ) Garagengebäude 50 m<sup>3</sup>. GVZ-Nr. 230-MA0055. Versicherungswert CHF 29'000.-- (Stand 05.03.2014).
- Eigenmietwert CHF 17'100.-- (2021).
- Die Liegenschaft ist bis am 31.10.2022 vermietet.
- Übernahme der Liegenschaft per 01.11.2022 oder nach Vereinbarung.

# Raumprogramm des tollen, familienfreundlichen 5 ½-Zimmer-Mittelhauses

## Untergeschoss

Vorplatz mit Treppe, Waschen/Trocknen und Gas-Heizung. Zwei Kellerräume, davon einer mit direktem Zugang in den Garten.

## Erdgeschoss

Hauszugang mit Windfang. Entrée mit Treppe inkl. Treppenlift (EG - OG). WC/Lavabo. Geschlossene, zweckmässige und einfache Einbauküche mit Durchreiche zum gemütlichen, lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum Sitzplatz sowie zum lauschigen Garten.

## Obergeschoss

Treppe und Vorplatz. Separates WC mit Lavabo. Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppel-lavabo mit Unterbaumöbel. Zwei Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken.



## Dachgeschoss

Vorplatz mit Lavabo. Ausgebautes Dachzimmer mit Lukarne, Dachfenster, Schlupf und heimeligem Cheminée. Ein zweites Dachzimmer mit Dachfenster.

## Umgebung

Separates Garagengebäude und Veloschopf auf der Vorderseite des Grundstückes. Gut besonnte Gartenanlage mit lauschigen Ecken, pflegeleichter Grünfläche, Büsche und Sträucher.









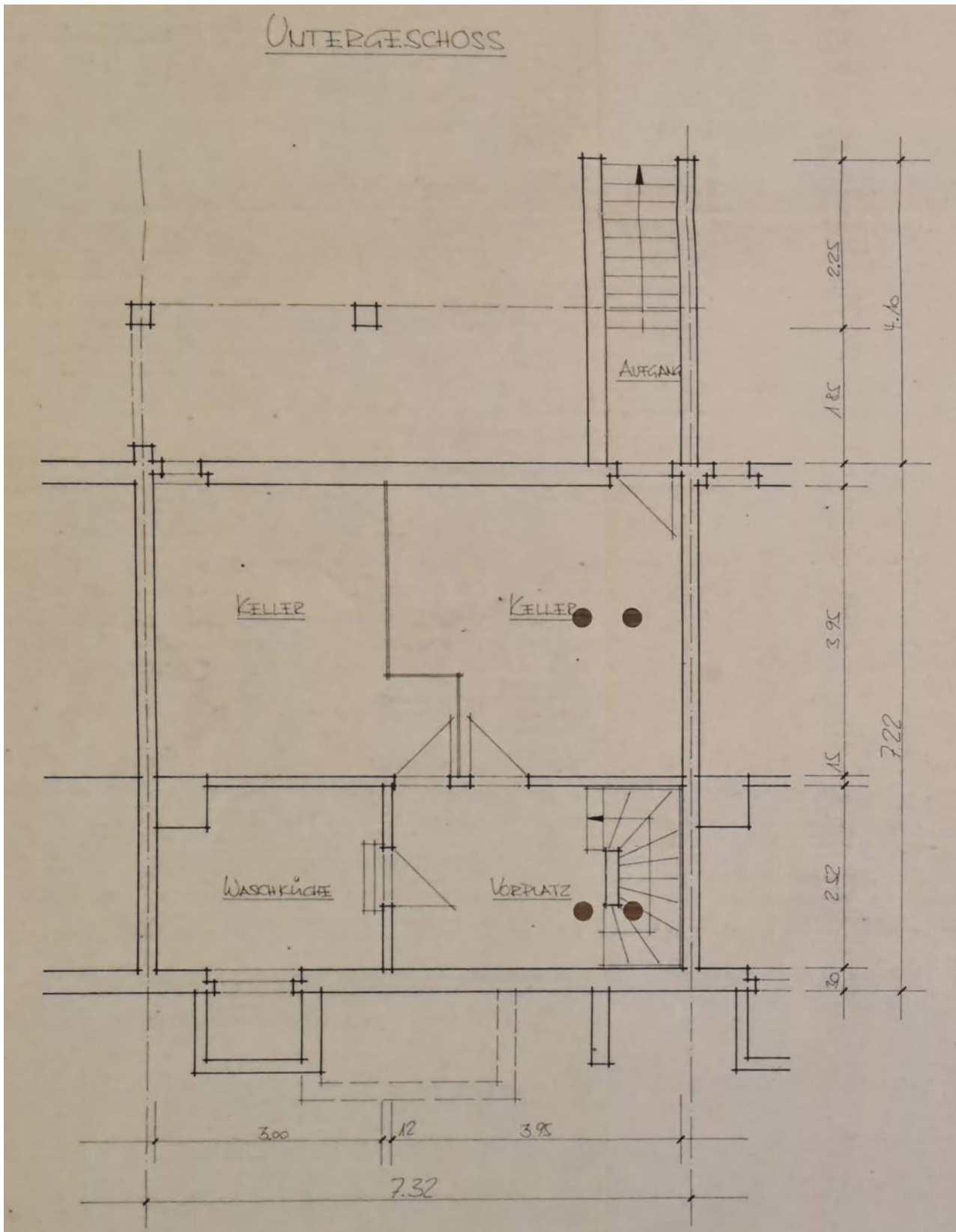




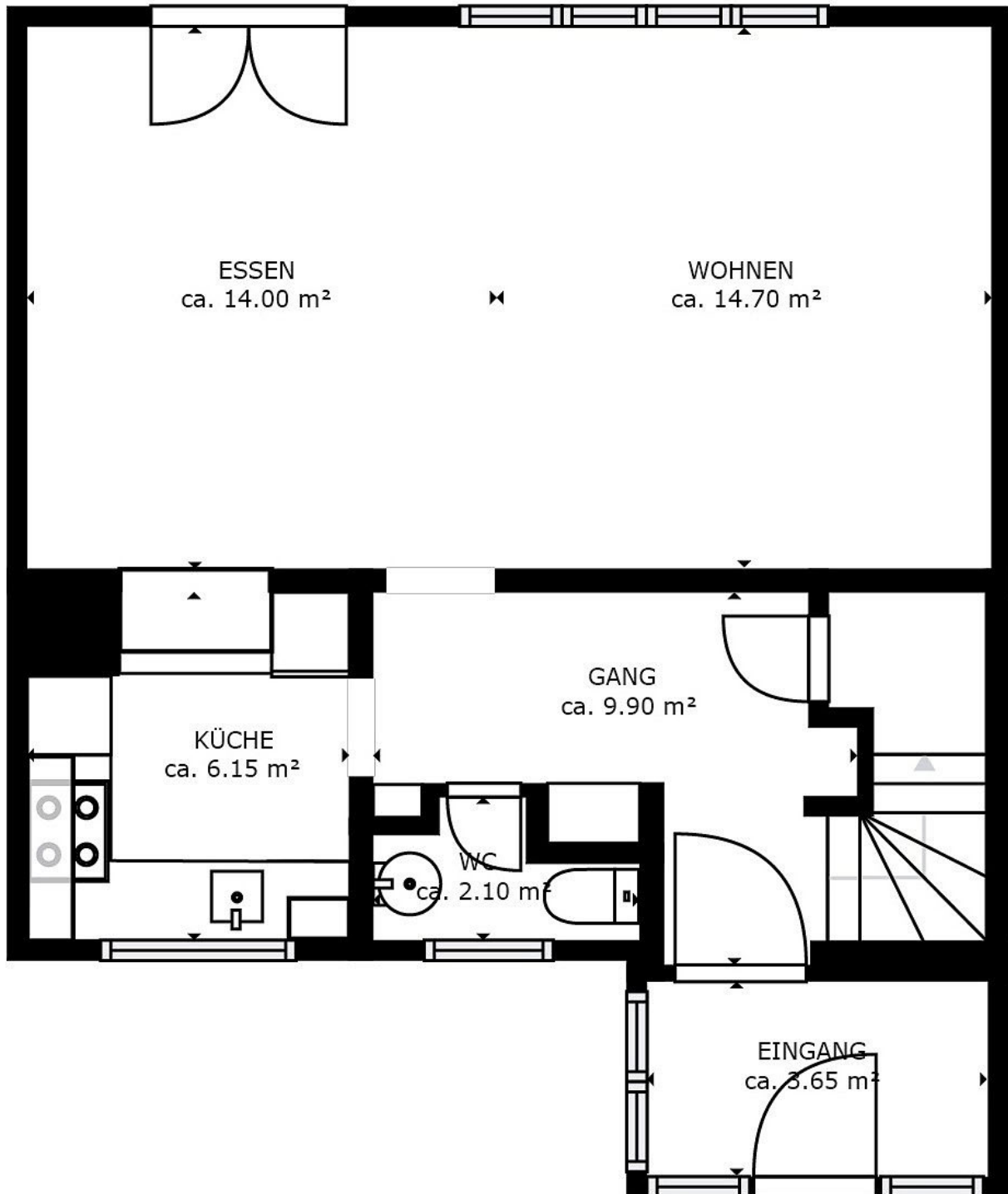




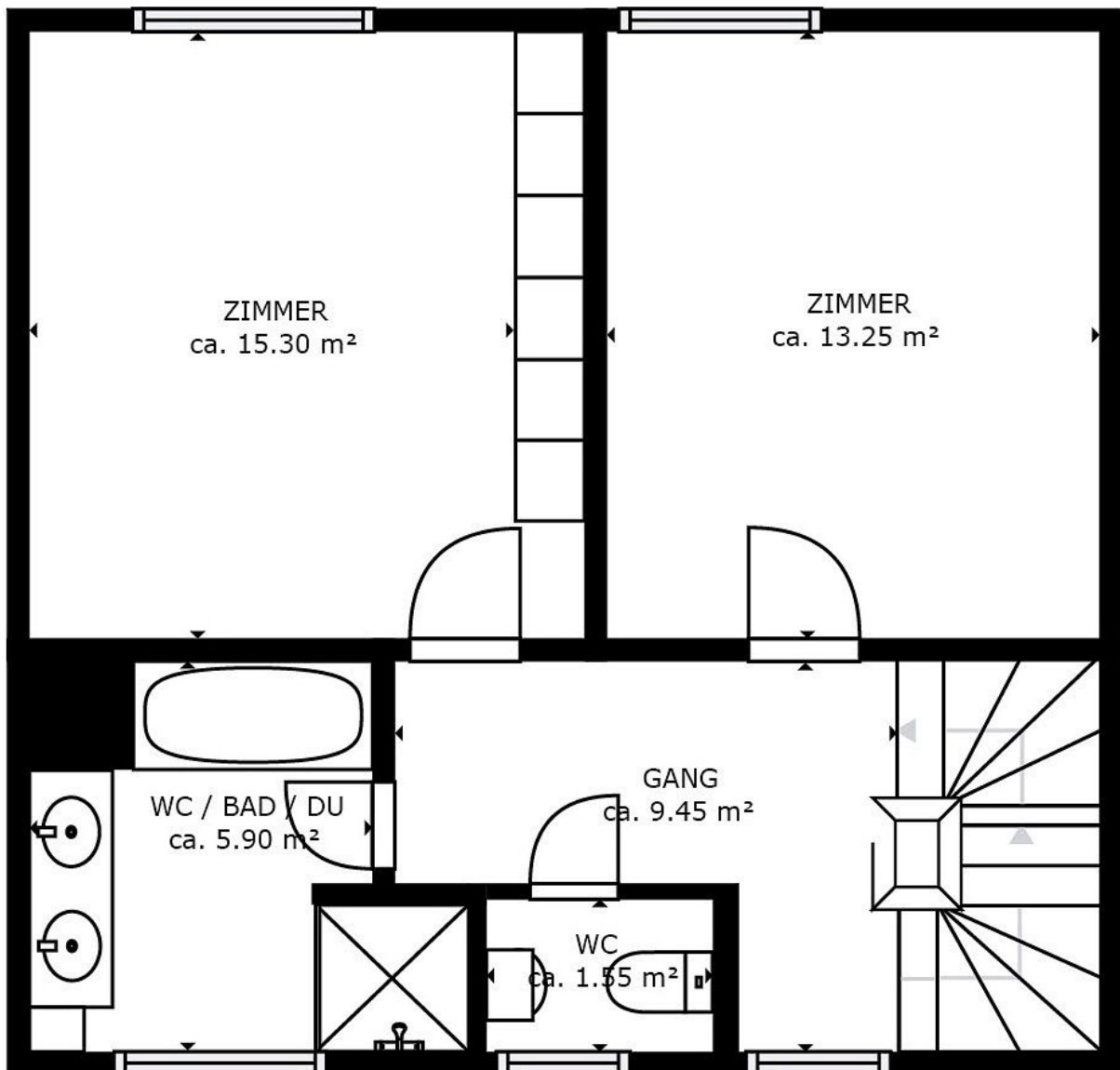
# Hier lässt es sich gut leben! Untergeschoss



# Erdgeschoss

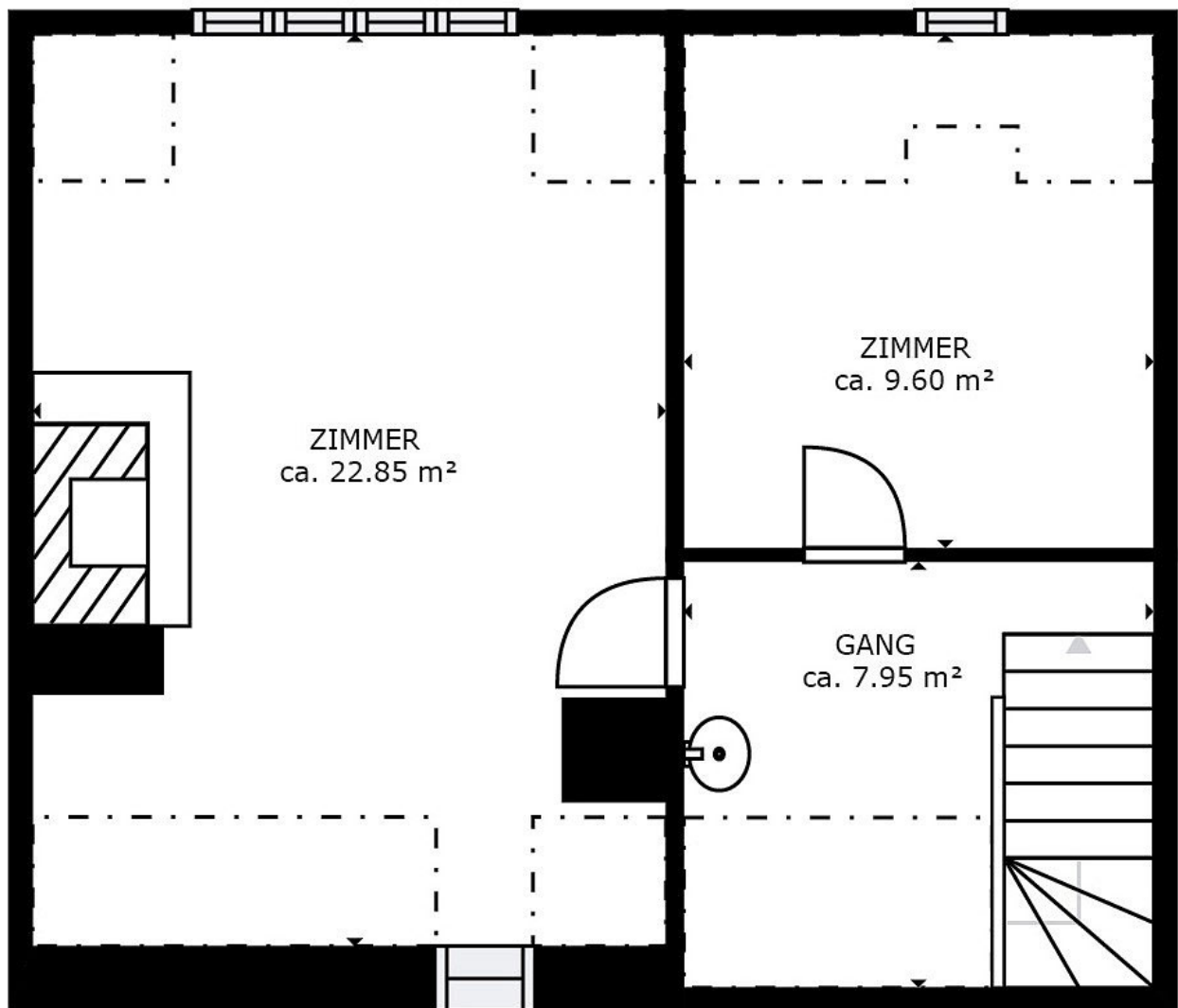


# Obergeschoss





# Dachgeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-129
Immobilie	5 ½-Zimmer-Mittelhaus (REFH)
Strasse und Nr.	Eigenheimweg 69
PLZ und Ort	8400 Winterthur ZH
Baujahr Wohnhaus (GVZ)	1928, Umbau 1979
Zustand	Intakt
Anzahl Zimmer	5 ½
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1, Anzahl WC 2
Wohnfläche (HNF)	ca. 137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	315 m <sup>2</sup> , Kataster-Nr. MA747
Kubatur Wohnhaus mit Anbau(GVZ)	595 m <sup>3</sup> , GVZ-Nr. 230-MA04002
Zone	W2 / 2.0 mit Sonderbauvorschriften

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Gasheizung (2009)
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über die Heizung

## AUSSTATTUNG

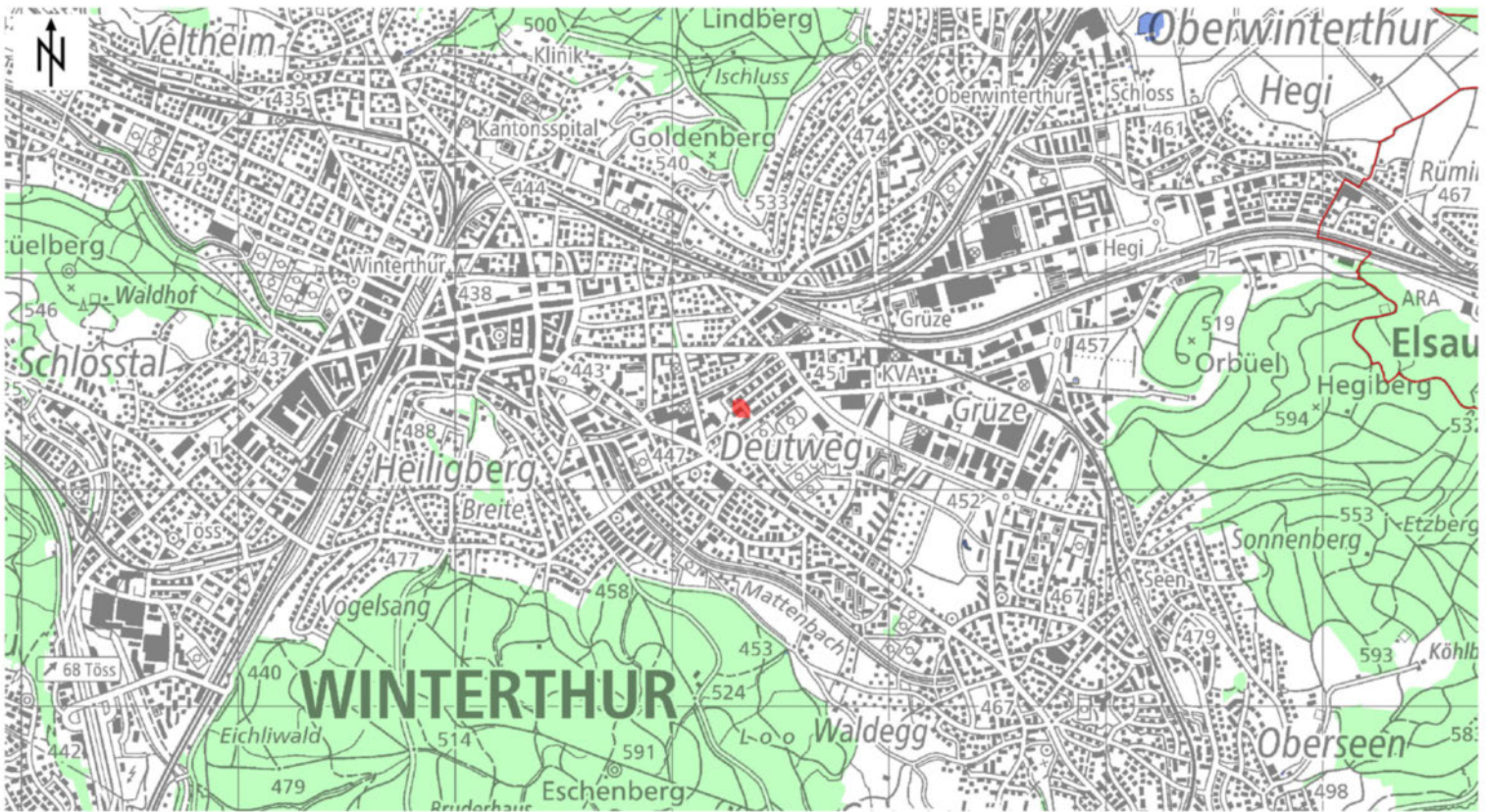
Cheminée im Dachzimmer	
Schöner, lauschiger Garten	
Garagengebäude	1

## PREIS

Richtpreis	CHF 1'290'000.--
------------	------------------

## SONSTIGES

- Die Liegenschaft ist bis am 31.10.2022 vermietet.
- Übernahme der Liegenschaft per 01.11.2022 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr, S.E.&O.



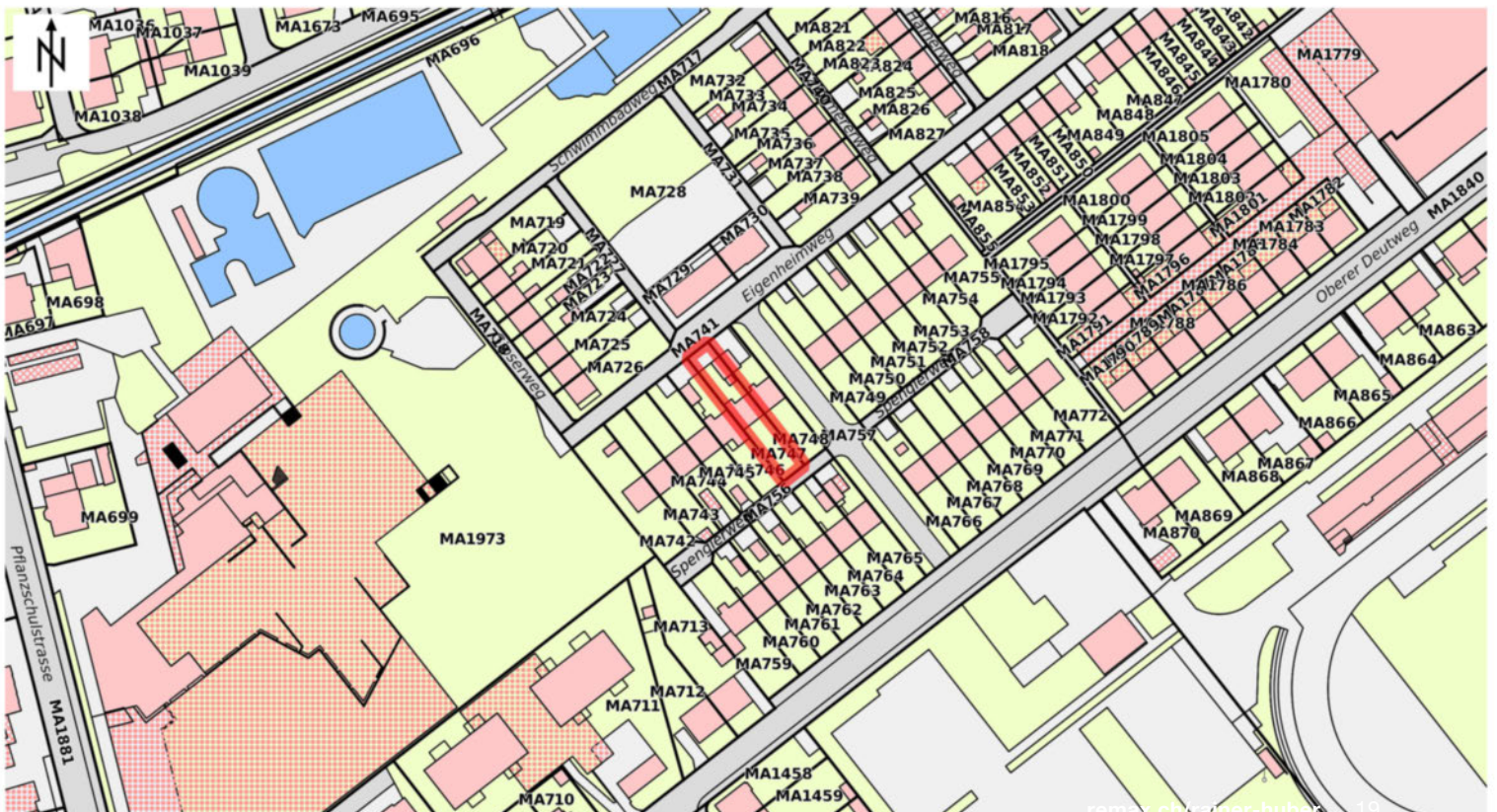
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 24.06.2022 10:46:03

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:25000

0 200 400 600m

Zentrum: [2698319.96,1261369.95]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 24.06.2022 10:45:10

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2698319.96,1261369.95]



## Meine Immobilie. mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und der grossen Erfahrung können wir das gemeinsam anbieten. Seit langem lebe ich in der Stadt Winterthur und kenne deshalb den lokalen Immobilienmarkt bestens. Ich bin Immobilienmakler aus Leidenschaft und gehe gerne für meine Kunden die Extrameile. Weit über 100 verkaufte Objekte und eine höchste Kundenzufriedenheit gehören zu meinem Leistungs- und Erfolgsausweis. Auf diesem Erfahrungsschatz baue ich kontinuierlich auf.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihr Immobilienmakler mit Herz und Verstand!



### **Rainer Huber**

Immobilienmakler, RE/MAX Bewertungsexperte  
Eidg. dipl. Verkaufsleiter

M +41 79 127 50 50

T +41 52 264 50 50

E [www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

### **RE/MAX Immobilien**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [rainer.huber@remax.ch](mailto:rainer.huber@remax.ch)

[remax.ch/rainer-huber](http://remax.ch/rainer-huber)

**RE/MAX**  
Winterthur