

Freistehendes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus,  
Einliegerwohnung inklusive



«NATURNAH, WEITSICHT UND TOP-BAUSUBSTANZ»

IM EICHBÜHL 43, 8405 WINTERTHUR



# «NATURNAH, WEITSICHT UND TOP-BAUSUBSTANZ»

## Herzlich willkommen im Eichbühl 43 in Winterthur Seen

Winterthur ist mit rund 120'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Die Stadt ist zugleich der Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Der Bahnhof Winterthur bewältigt die fünfthöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bus-systems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrsparten- Fachhochschulen bekannt.

Seen bildet den Südosten der Stadt Winterthur, eingebettet zwischen dem Eschenberg im Südwesten und dem Etzberg im Nordosten. Neben dem Kernort zählen auch einige Aussenwachen im Süden zum Quartier. Als einziger Stadtkreis ist der Ortsteil durch einen Grüngürtel vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt, der bei der Überbauung des Gebiets gezielt freigehalten wurde.

Der Stadtteil Seen besitzt einen eigenen Bahnhof mit guten Verbindungen ins Zentrum sowie einer direkten Verbindung nach Zürich. Zweimal stündlich verkehrt die von Turbo betriebene S26 zwischen Winterthur und Rüti ZH. Einmal stündlich steht mit der S11 nach Dietikon – Aarau eine schnelle Direktverbindung nach Zürich zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



### Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

## Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Im Eichbühl 43, 8405 Winterthur
Baujahr	1988
Parkierung	3 Garagenparkplätze
Kataster-Nr.	SE8689
Zone	W2/1.2
Kubatur	1'384 m <sup>3</sup>
Grundstück	849.0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	248.7 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 115.6 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 761.8 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 650 m Bahnhof Seen 750 m Kindergarten 750 m Postfiliale, Apotheke 750 m Einkaufszentrum Seen 950 m Bäckerei-Konditorei 1.0 km Primarschule 1.2 km Sekundarschule 1.2 km Winterthur Grüzemakt 2.2 km

# Beschreibung

Das freistehende 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen und an erhöhter Lage im Stadtkreis Seen am Rande von Winterthur. Das Einfamilienhausquartier ist naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss).

Die Bushaltestelle «Stocken» liegt 650 Meter von der Liegenschaft entfernt. Von hier aus sind Sie mit dem Bus Nr. 3 in wenigen Minuten am Bahnhof Winterthur, wo Sie von guten S-Bahn Anschlüssen profitieren. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe liegen in nächster Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Für den grossen Einkauf eignet sich der Coop und die Migros (Shopping Seen) im Zentrum von Winterthur-Seen. Zudem bietet die Umgebung eine reichhaltige Auswahl an Aktivitäten im Freien, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren oder Joggen.

Das Einfamilienhaus verfügt über 248.7 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 3 Nasszellen sowie 3 Garagenparkplätze.

Über die seitliche Zugangstreppe gelangen Sie von der Strasse zum Hauseingang auf der Rückseite des Einfamilienhauses. Alternativ gelangen Sie über den hausinternen Treppenaufgang von der Doppelgarage aus geschützt in alle Stockwerke des Hauses. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe. Nach der Garderobe folgt das Gäste-WC mit Lavabo. Direkt links neben dem Eingang ist ein 15.1 m<sup>2</sup> grosses Zimmer mit Blick in den Garten. Auf das Entrée folgt der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 51 m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon. Der Raum wird dank der süd-westlichen Ausrichtung sowie der Vielzahl an Fenster den ganzen Tag lang mit Sonnenlicht durchflutet und bietet einen wunderschönen Blick auf die Stadt. Ergänzt wird der Raum durch das Cheminée, welches nicht nur zum Ambiente beiträgt, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Der grosszügige Balkon mit 23.4 m<sup>2</sup> besticht mit einem beeindruckenden Blick auf die ganze Stadt Winterthur und ist dank der süd-westlichen Ausrichtung optimal besonnt. Der perfekte Ort zum Verweilen. Vom Balkon erreichen Sie zudem den etwas höher gelegenen Gartenteil mit Sitzplatz und Gartenteich. Die Wohnküche grenzt direkt an den Wohn- und Essbereich an. Sie ist mit einem Kochherd, einem Backofen, einem Kühlschrank, einer Spülmaschine und einem Spülbecken ausgestattet und die Lebensmittelvorräte können im danebenliegenden Reduit aufbewahrt werden. Der Raum bietet zudem ausreichend Platz für einen Gefrierschrank. Die Küche verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon.

Auf der rechten Seite des Treppenaufgangs ins Obergeschoss befindet sich ein 22.3 m<sup>2</sup> grosses Zimmer mit eigenem Balkon. Von hier haben Sie einen wunderschönen Blick über die ganze Stadt Winterthur. Auch in diesem Zimmer profitieren Sie von viel Tageslicht. Gegenüber befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC. Die geräumige Nasszelle bietet zudem weitere Staufläche. Den Gang entlang folgt die Galerie mit Blick auf den Essbereich. Diese bietet genügend Platz für eine Sitz- oder Fernsehecke. Abschliessend folgt das Schlafzimmer mit 24.1 m<sup>2</sup> sowie eigener Dusche und Doppellavabo.





Rechts von der Treppe im Untergeschoss befindet sich eine Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC sowie ein Raum mit eigener Sauna. Im Gang zwischen den beiden Räumen befinden sich zudem Einbauschränke, welche für ausreichend Staufläche sorgen. Direkt gegenüber von der Treppe verfügen Sie über ein weiteres ausgebautes Zimmer mit 37.9 m<sup>2</sup> und Zugang zum befestigten Sitzplatz und Garten. Der Raum ist offen gestaltet und kann vielfältig genutzt werden. Angrenzend an das Zimmer befindet sich der Schutzraum, welcher als Keller genutzt wird. Der Sitzplatz ist gedeckt und dank der süd-westlichen Ausrichtung ganztags ideal besonnt. Zum Schluss folgen ein 5.9 m<sup>2</sup> grosser Weinkeller und ein Waschraum mit Waschturm, Waschtrog und Boiler.

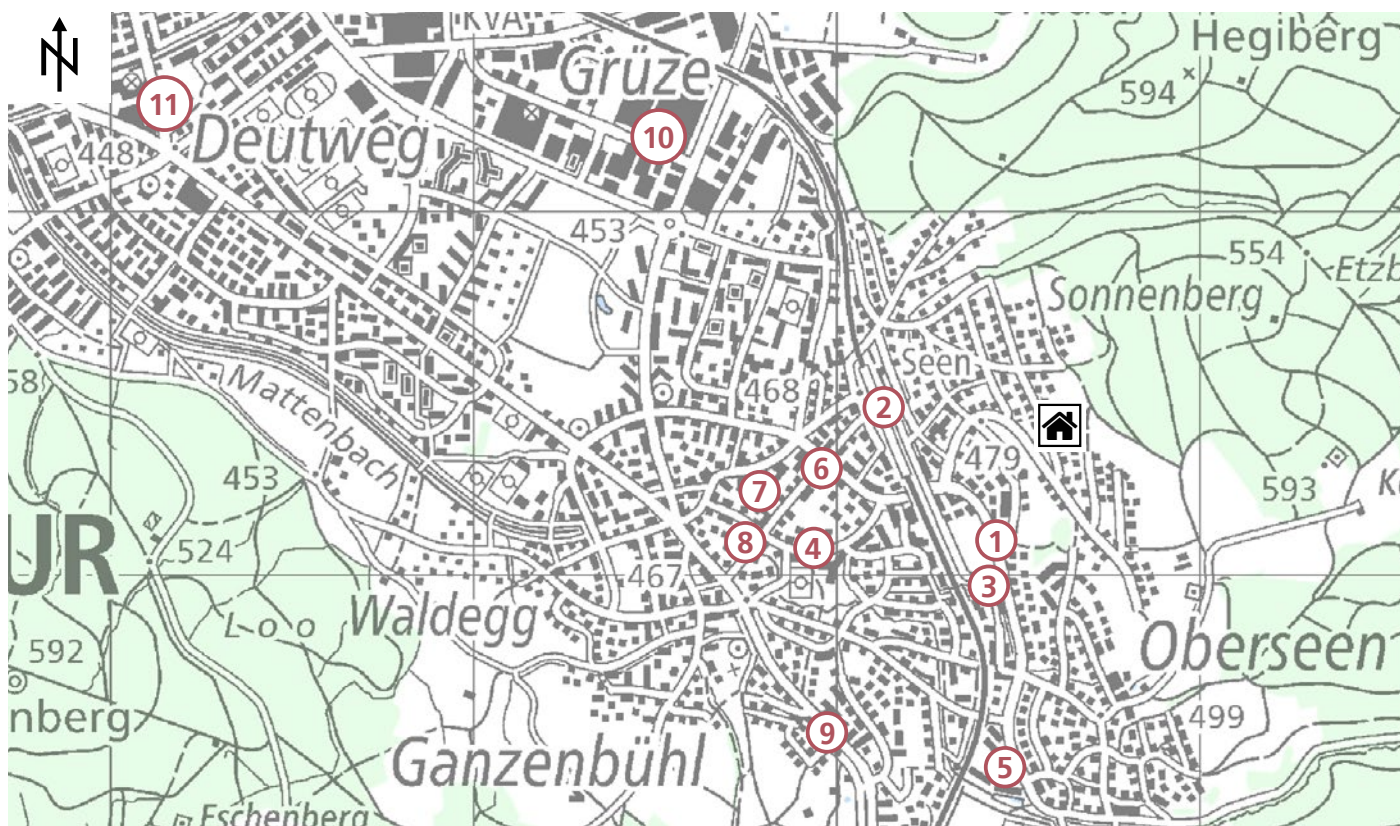
Im untersten Geschoss ist der Heizungsraum sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage. Zusätzlich verfügen Sie über eine weitere Einzelgarage, welche nur von aussen erreichbar ist.

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den Garten, ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde.

Aktuell ist die Einzelgarage in der Mitte vermietet, da die selbstgenutzte Garagenbox rechts grosszügig dimensioniert ist (2 PWs, Motorräder + Velos). Zudem ist das 1. Untergeschoss aktuell noch als Einliegerwohnung vermietet. Die Liegenschaft kann miet- und pachtfrei übernommen werden. Es besteht eine Baubewilligung für eine aussenliegende Liftanlage, diese ist im Kaufpreis inklusive.



# Standort Winterthur Seen



- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Stocken» Linie 3                   | 650 m  |
| 2.  | Bahnhof Seen S11/S26, «Avec Express» Shop          | 750 m  |
| 3.  | Kindergarten «Grüntal Seen»                        | 750 m  |
| 4.  | Kindertagesstätte SalZH, Sekundarschule Büelwiesen | 1.0 km |
| 5.  | Primarschule, Sekundarschule Oberseen              | 1.2 km |
| 6.  | Postfiliale, Post Apotheke Winterthur              | 750 m  |
| 7.  | Einkaufszentrum «Shopping Seen», Migros Supermarkt | 950 m  |
| 8.  | Bäckerei-Konditorei-Confiserie Börner              | 1.0 km |
| 9.  | Tamoil Tankstelle, SPAR express                    | 1.7 km |
| 10. | Winterthur Grüzemarkt, Tankstelle mit Pronto Shop  | 2.2 km |
| 11. | Migros Supermarkt, Hallen- und Freibad Geiselweid  | 3.0 km |



# Impressionen

## Hauszugang





## Entrée



## WC EG



# Zimmer 1

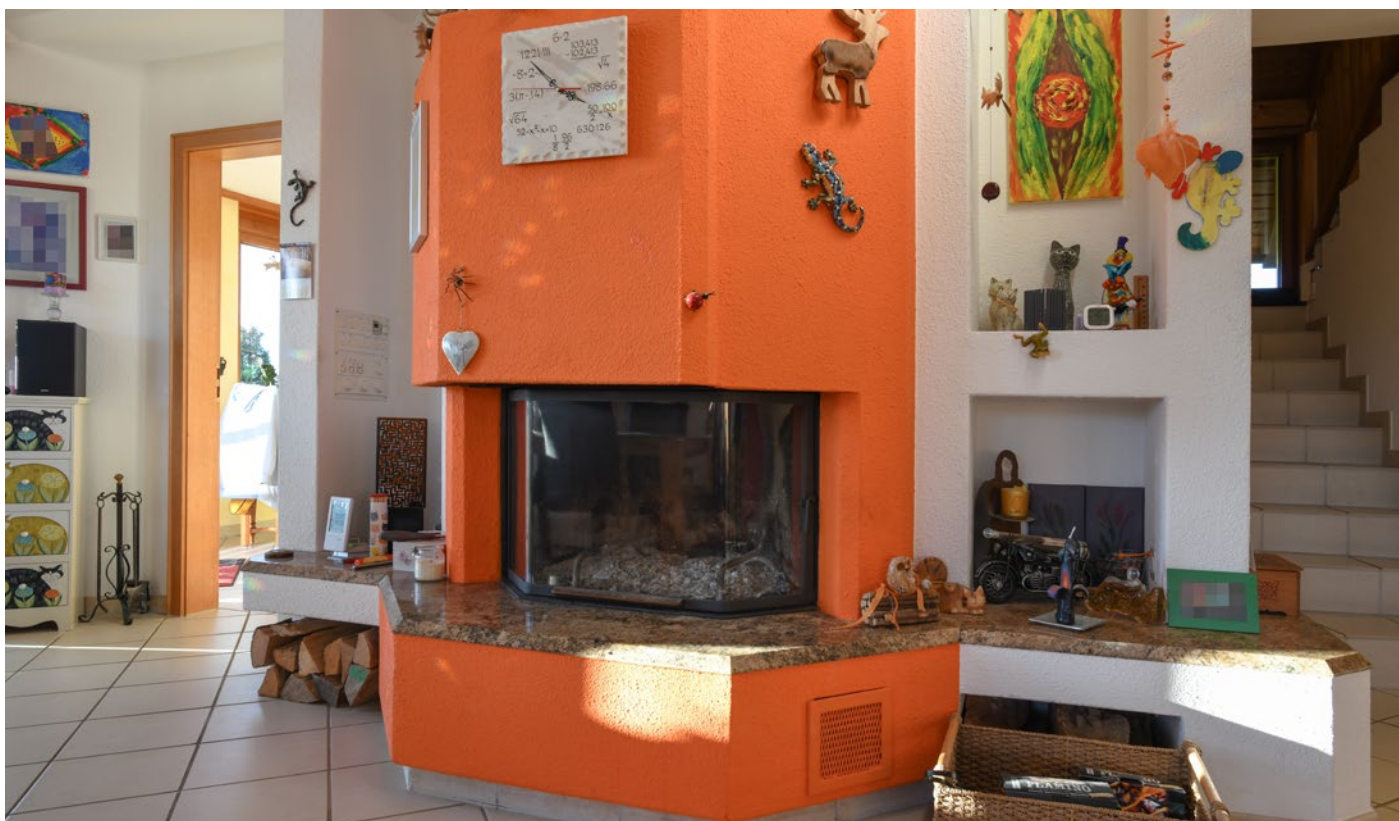




# Wohn-/Essbereich









# Küche





## Reduit





## Terrasse EG





## Vorplatz OG



## Galerie









# Bad OG



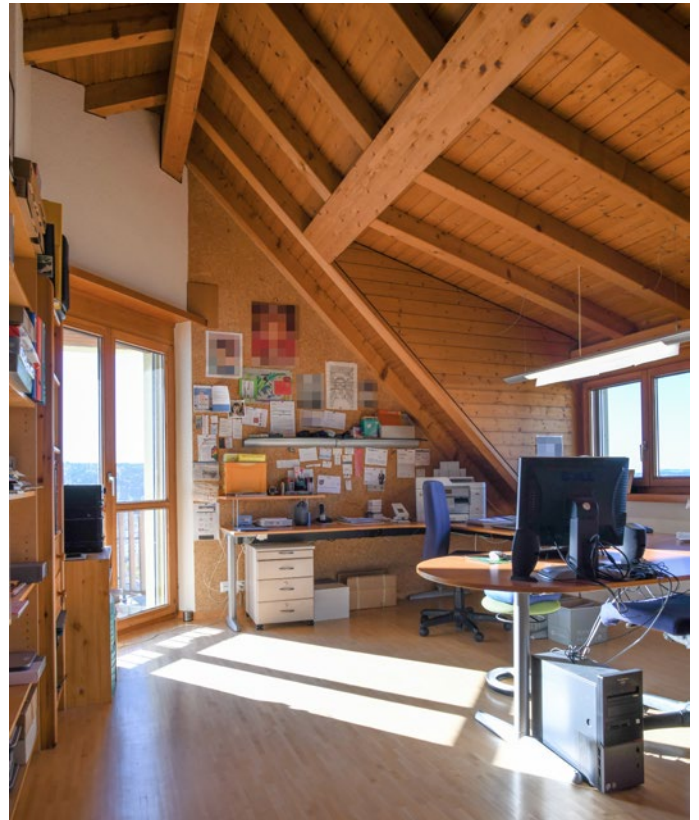


## Zimmer 2





## Zimmer 3



## Aussicht Balkon OG

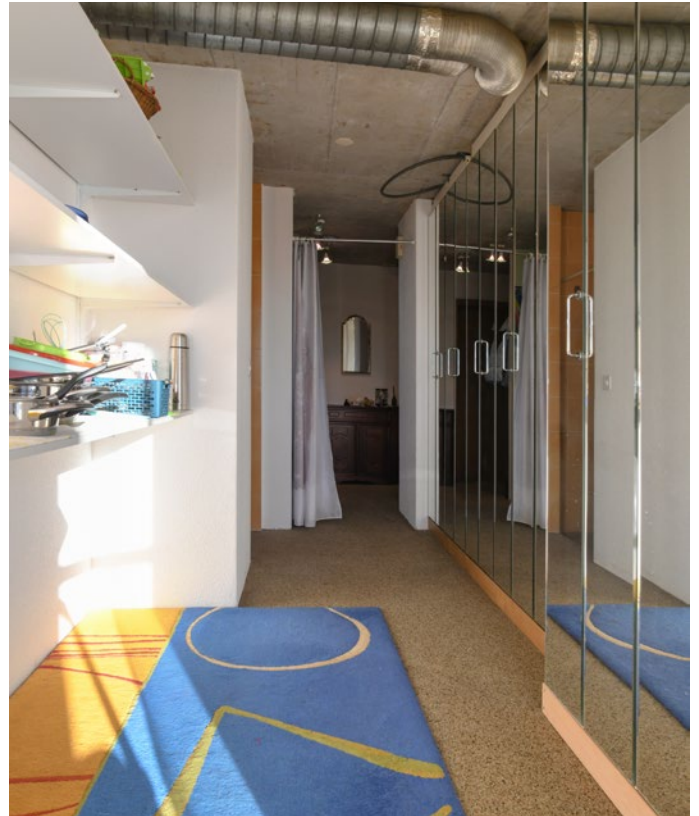
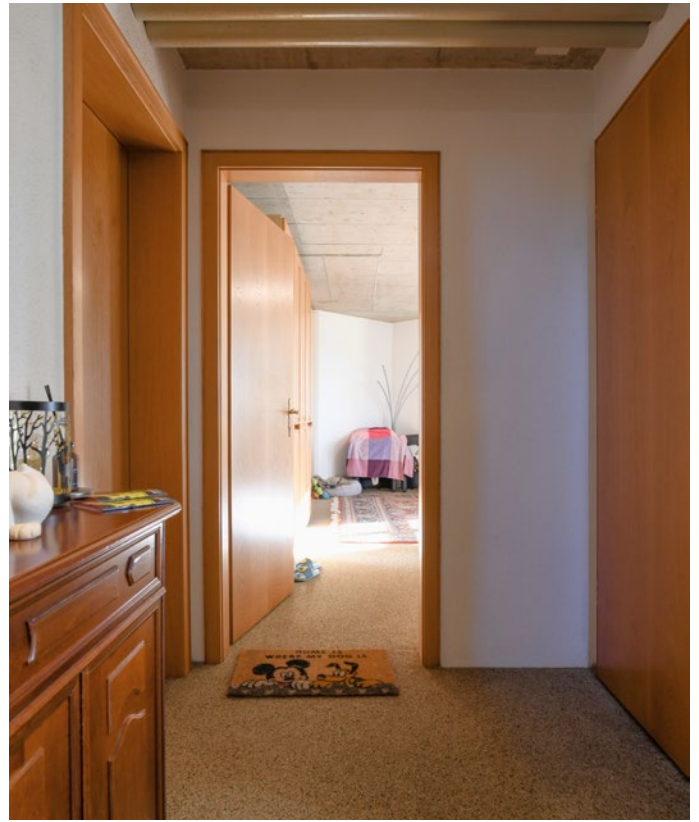








## Vorplatz UG





## Bad UG



## Teeküche und Sauna (Anschlüsse für Wasser und Ablauf in Zimmer 4 vorbereitet)





## Zimmer 4





## Sitzplatz UG



## Waschraum





## Weinkeller



## Schutzraum/Keller 1





## Keller 2/Werkstatt





## Heizungsraum



## Garage





# Aussenbereich













# Umgebung









# Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

IM EICHBÜHL 43

Hauptnutzfläche

98.6 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche

3.8 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

759.5 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss





**OBERGESCHOSS**  
**5.5 ZIMMER-EFH**  
**IM EICHBÜHL 43**

<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>85.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Aussennutzfläche</b>	<b>2.3 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss





**UNTERGESCHOSS**  
**5.5 ZIMMER-EFH**  
**IM EICHBÜHL 43**

<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>64.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b>	<b>29.8 m<sup>2</sup></b>

Untergeschoss





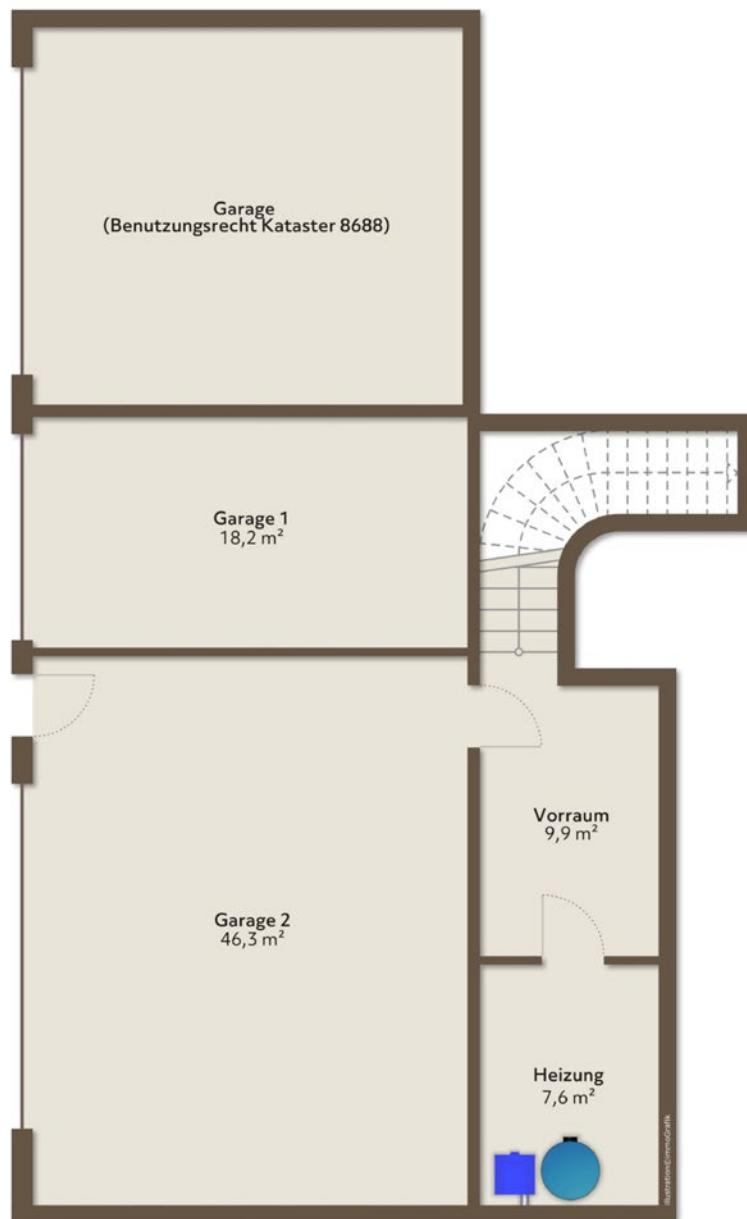
# GARAGEN

## 5.5 ZIMMER-EFH IM EICHBÜHL 43

Nebennutzfläche

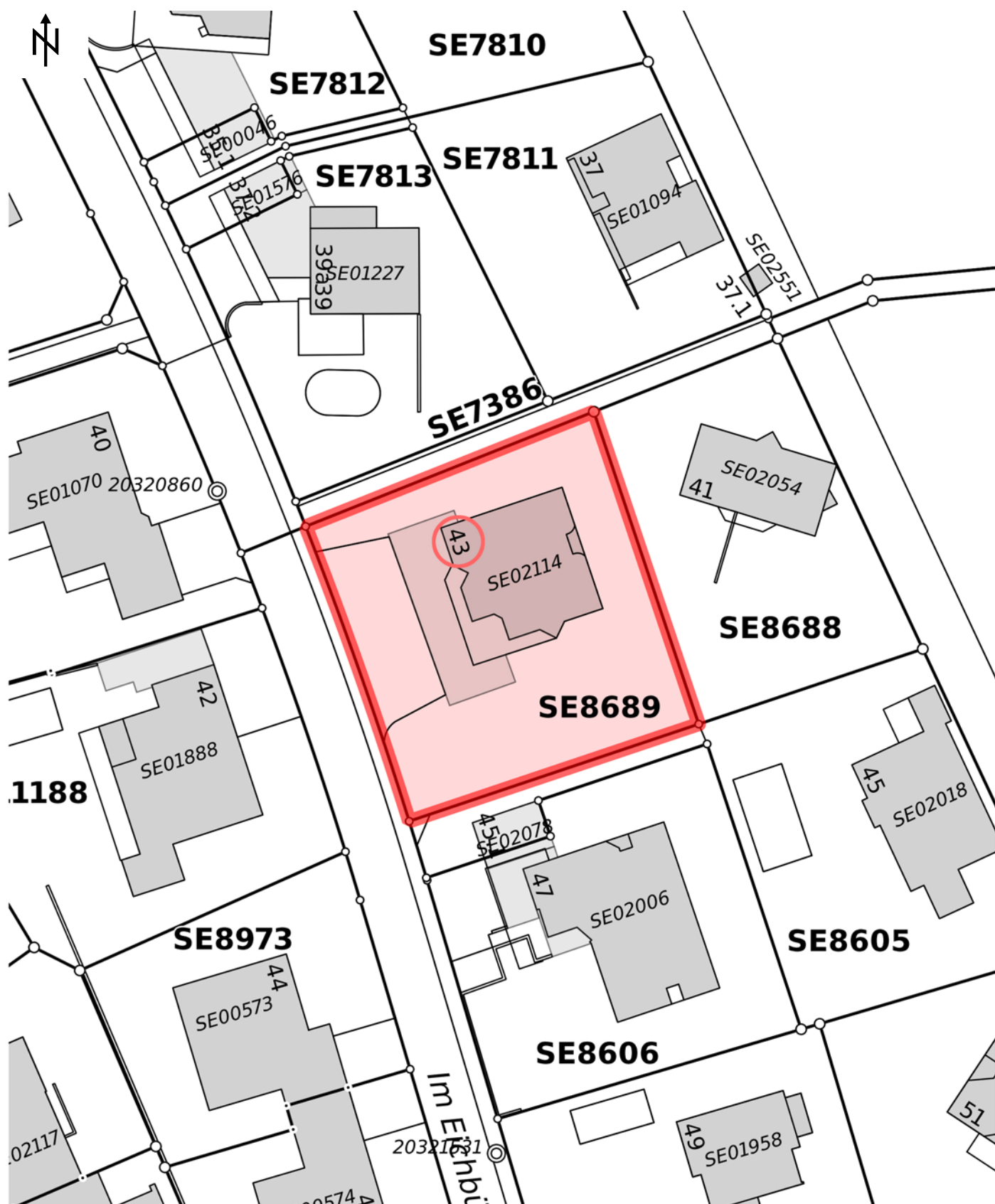
82.0 m<sup>2</sup>

### Garagen





# Katasterplan





# Grundbuch und GVZ

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/3
Winterthur-Seen		3098		CH210808207906			
<b>Grundstücksbeschreibung</b>							
Fläche		Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg
	8	49	Kataster SE8689, Plan 50, Im Eichbühl				
			Gesamtfläche				
	1	35	Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. 230SE02114, Im Eichbühl 43 Gebäude Wohnen, Nr. 230SE02114, Im Eichbühl 43				
	1	35	Bodenbedeckung Gebäude				
	6	00	Gartenanlage				
	1	14	befestigte Fläche				
<b>Eigentum</b>							
Ziffer		Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
<b>Anmerkungen</b>							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsreviers betreffend diverser Bauteile (BAB 4450 f-87)				23.07.1987		272	CH7678-0000-0028-54576
<b>Vormerkungen</b>							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							
<b>Dienstbarkeiten</b>							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für eine Überflur-Schaltkabine			18.05.1984		186	CH7678-0000-0046-44575

Rechtswirksame Eintragungen

27.09.2023, 12.56 Uhr

Grundbuch		Blatt		EGRID			2/3
Winterthur-Seen		3098		CH210808207906			
<b>Dienstbarkeiten</b>							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur			03.06.1985		313	CH7678-0000-0042-28573
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Anschluss- und Durchleitungsrecht für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten und zulasten Blatt 3099, Kataster SE8688, EGRID CH227908200819, Winterthur-Seen Blatt 3100, Kataster SE8605, EGRID CH392078270869, Winterthur-Seen Blatt 3101, Kataster SE8606, EGRID CH632078089238, Winterthur-Seen						
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsberechtigt an Garage und Garagenvorplatz zugunsten Blatt 3099, Kataster SE8688, EGRID CH227908200819, Winterthur-Seen			26.08.1987		309	CH7678-0000-0046-44777 1
Last	Personaldienstbarkeit Benützungsberechtigt als Kehrplatz für die Öffentlichkeit zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur			27.10.1987		427	CH7678-0000-0046-44878 1
Last	Grunddienstbarkeit Baubeschränkung (Nutzungsübertragung) zugunsten Blatt 3099, Kataster SE8688, EGRID CH227908200819, Winterthur-Seen			10.04.2018		206	CH7678-0000-0046-44676
<b>Grundlasten</b>							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		keine					
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID

Rechtswirksame Eintragungen

27.09.2023, 12.56 Uhr

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Seen	3098	CH210808207906	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betritt EREID
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH7678-0000-0046-44777; Dienstbarkeit CH7678-0000-0046-44878 geht nach: Grundpfandrecht CH7678-0000-0005-03363	02.11.2016	619 CH7678-0000-0005-03363  CH7678-0000-0046-44777 CH7678-0000-0046-44878

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	27.09.2023, 12.56 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

27.09.2023, 12.56 Uhr

Winterthur, 27.09.2023/rk

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Gebühr CHF 52.00  
Auszug 2023/1576

**GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR**



Martin Schmuki, Notar



**Policen-Nr.** 209'427  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Seen  
**Grundstück-Nr.** 230.SE8689

8. Januar 2023

## Übersicht Versicherungspolice

**Versicherungssumme Total CHF** **1'289'853**

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE02114	Im Eichbühl 43 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1988 Schätzung vom 03.10.2017 Schätzgrund: Revision	1'384	114'146	1'289'853

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise Doppelschalenmauerwerk
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Holzfenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Knickarm-Markise bei Balkon EG
Sanitäreanlagen	<u>EG</u> WC: Lavabo, WC <u>OG</u> Bad: Badewanne, Lavabo, WC Zimmer 2: Dusche, Doppellavabo <u>UG</u> Bad: Dusche, Lavabo, WC
Aussenlift	bewilligtes Bauprojekt vorhanden
Parkierung	3 Garagenparkplätze
Sanierungen	Fassade 2013 Wärmeerzeugung 2010 Küche 2008



Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**      **CHF 2'490'000.—**

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.



## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 2'490'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.



# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

«NATURNAH, WEITSICHT UND TOP-BAUSUBSTANZ»  
IM EICHBÜHL 43, 8405 WINTERTHUR

