

4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«KOMPAKT UND GEPFLEGT»

RÜTIHOFSTRASSE 84, 8400 WINTERTHUR

«KOMPAKT UND GEPFLEGT»

Herzlich willkommen an der Rütihofstrasse 84 in Winterthur

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 Mehrspartenfachhochschulen bekannt.

Der internationale Flughafen Zürich liegt nur 15 Kilometer südwestlich und kann mit der S29 in 30 Minuten erreicht werden.

Die grosse Eulachebene, in der die Stadt liegt, wird von mehreren bewaldeten Hügeln umgeben (Eschenberg, Brühlberg, Wolfensberg, Lindberg).

Im südlichen Teil des Stadtwaldes Eschenberg befinden sich auf zwei Lichtungen eine Sternwarte sowie der Wildpark Bruderhaus. Am südlichen Rand des Lindbergwaldes liegt der von allen hoch geschätzte Goldenberg, ein Aussichtspunkt mit Blick über die Stadt, an dessen Hang Weinbau betrieben wird.

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	4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus
Adresse	Rütihofstrasse 84 8400 Winterthur
Baujahr	1956
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz 1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	VE3956
Zone	W2/2.0
Kubatur	438 m ³
Grundstück	238 m ²
Wohnfläche	95.73 m ² Hauptnutzfläche 43.25 m ² Nebennutzfläche 182.00 m ² Aussennutzfläche
Miteigentum	VE5442 (Tiefgarage) VE4207 (Aussenparkplatz)
Wertquote Miteigentum	1/22 (Tiefgarage) 1/12 (Aussenparkplatz)
Erneuerungsfonds Tiefgarage	per 31.12.2023 CHF 171'108.40 Anteil Eigentümer CHF 7'777.65
Nebenkosten Tiefgarage	Durchschnitt der letzten 4 Jahre CHF 1'900.— /Jahr inkl. EF (normalerweise ca. CHF 800.—, 2023 Ausreisser mit CHF 5'012.— wegen Garagensanierung)

Beschreibung

Kompakt und gepflegt

Das 4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich am Rande von Veltheim und ist Teil des beliebten Rosenberg-Quartiers. Es ist optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) und von vielen weiteren Einfamilienhäusern umgeben. Die Lage ist sehr familien- und kinderfreundlich, da die Quartierstrasse durch die 30er Zone sehr verkehrsberuhigt ist. Zudem befindet sich der Wolfensberg nur einen Katzensprung von der Liegenschaft entfernt, wodurch Sie in kürzester Zeit im Wald mit seinen verzweigten Wegen sind.

Für den Einkauf eignet sich das Einkaufszentrum Rosenberg, welches sich in nächster Nähe befindet. Die Einwohner an dieser Lage kommen in den Genuss einer überdurchschnittlichen Infrastruktur gepaart mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Im Sommer sorgt das nur 300 m entfernte Schwimmbad «Wolfensberg» für angenehme Abkühlung. Die guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sowie die nahe Autobahnauffahrt «Ohringen» runden das Ganze ab.

Das Reiheneinfamilienhaus verfügt über 95.73 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 1 Nasszelle mit separatem WC, 1 Tiefgaragenparkplatz sowie 1 Aussenparkplatz.

Ein befestigter Weg führt Sie durch den Vorgarten zum gedeckten Sitzplatz mit Knickarm-Markise sowie zum Hauszugang. Hinter der Haustür eröffnet sich das geräumige Entrée, welches genügend Platz für eine Garderobe oder Einbauschränke bietet, in welchen Sie Ihre Alltagskleidung verstauen können. Auf der rechten Seite des Entrées liegt das 17.14 m² grosse Wohnzimmer mit Blick in den Vorgarten. Dank des grossen Fensters sowie der süd-westlichen Ausrichtung wirkt der Raum hell und wird bis in die späten Abendstunden optimal besonnt. Ein offener Durchgang führt Sie von hier in das Esszimmer. Dieses bietet einen Blick in den Garten auf der Rückseite des Einfamilienhauses sowie einen direkten Zugang zur Küche. Die Küche verfügt über einen Kühlschrank, einen Backofen, einen Kochherd sowie ein Spülbecken. Zudem bieten die zahlreichen Schubladen und Ablageflächen genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Links vom Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und separatem WC. Direkt gegenüber liegt ein 12.23 m² grosses Zimmer mit praktischen Einbauschränken und Blick in den Garten. Auf der süd-westlichen Hausseite liegen zwei weitere Zimmer mit jeweils 9.92 m² und 15.28 m². Von beiden Zimmern blicken Sie in den Vorgarten.

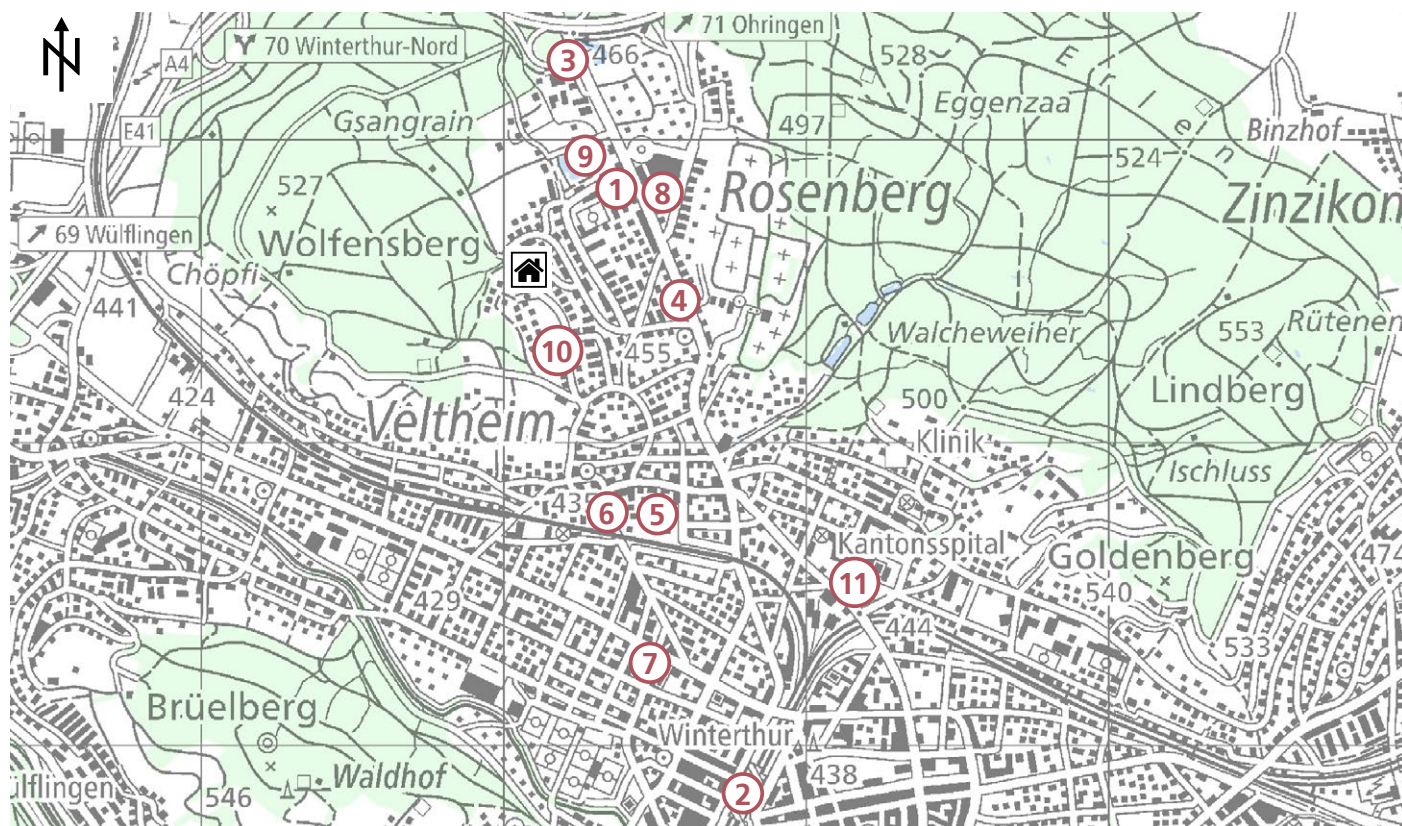
Der Zugang zum Untergeschoss befindet sich unter der Treppe im Entrée. Als Erstes erwartet Sie ein grosszügiger Vorplatz, welcher viel Stauraum bietet.



Von hier gelangen Sie zum alten Luftschutzkeller, welcher heute als Naturkeller genutzt wird und sich somit optimal zur Aufbewahrung von Lebensmitteln oder Wein eignet. Der Heizungsraum mit dem Öltank befindet sich gleich gegenüber. Als Letztes folgt der 16.53 m² grosse Keller mit Waschmaschine, Wassertrog sowie Treppenaufgang in den Garten.

Abgerundet wird diese Liegenschaft durch den gepflegten Garten auf der Rückseite des Reihenhauses, ideal für Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Der Tiefgaragen- sowie der Aussenparkplatz befinden sich ca. 120 m von der Liegenschaft entfernt.

Standort Winterthur



1. Bushaltestelle «Schützenhaus» Linie 676 700 m
2. Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National 2.6 km
3. Autobahnezufahrt «Ohringen» 1.2 km
4. Kindergarten Unterrüti, Primarschule Schachen 600 m
5. Sekundarschule Feld, Turnhalle Feld 1.0 km
6. Coop Supermarkt, Kinderhort Feldstrasse 1.1 km
7. BBW Berufsbildungsschule Winterthur, Restaurant & Bar No18 2.4 km
8. Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop 800 m
9. Schützenweiher, Minigolfanlage, Spielplatz, Tanzhalle 650 m
10. Schwimmbad Wolfensberg 300 m
11. Kantonsspital Winterthur, Parkhaus 1.9 km

Impressionen

Hauszugang



Garten Hausvorderseite



Sitzplatz und Hauseingang



Entrée



Wohnzimmer



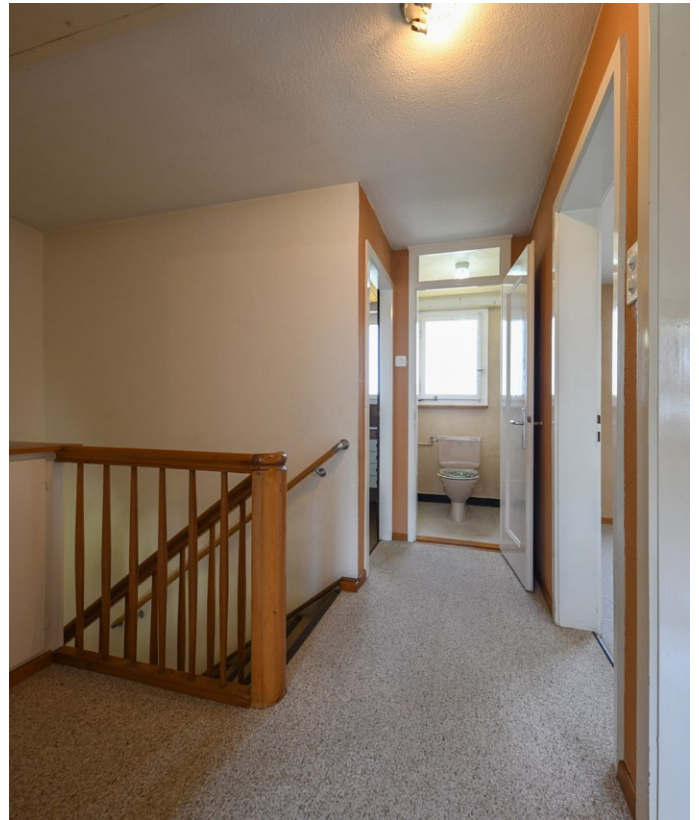
Esszimmer



Küche



Vorplatz OG



WC OG



Badezimmer OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Estrich



Vorplatz UG



Keller



Heizung



Luftschutzkeller



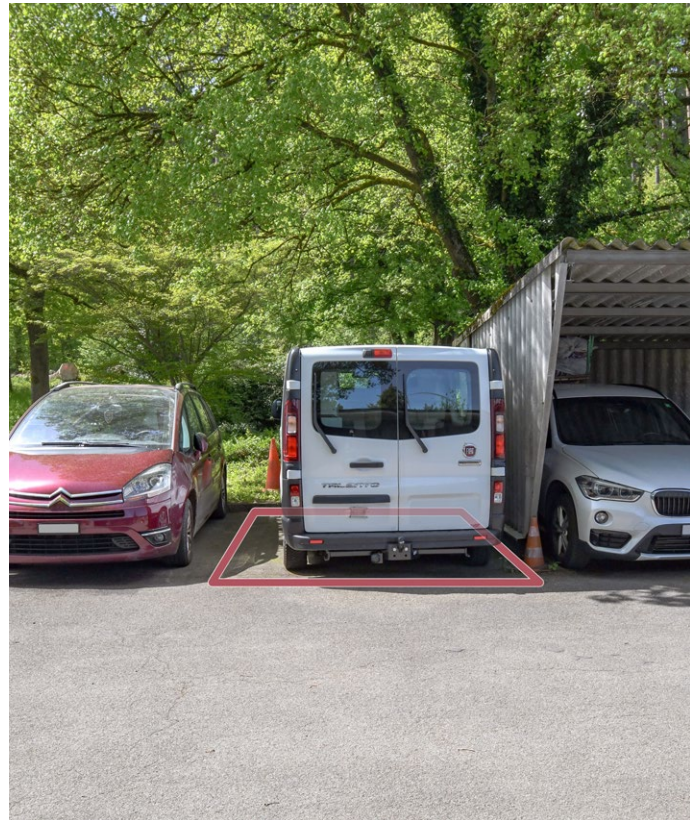
Garten Hausrückseite



Aussenzugang Hausrückseite



Aussenparkplatz



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

RÜTIHOFSTR. 84

Hauptnutzfläche

46.51 m²

Aussennutzfläche

182.00 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

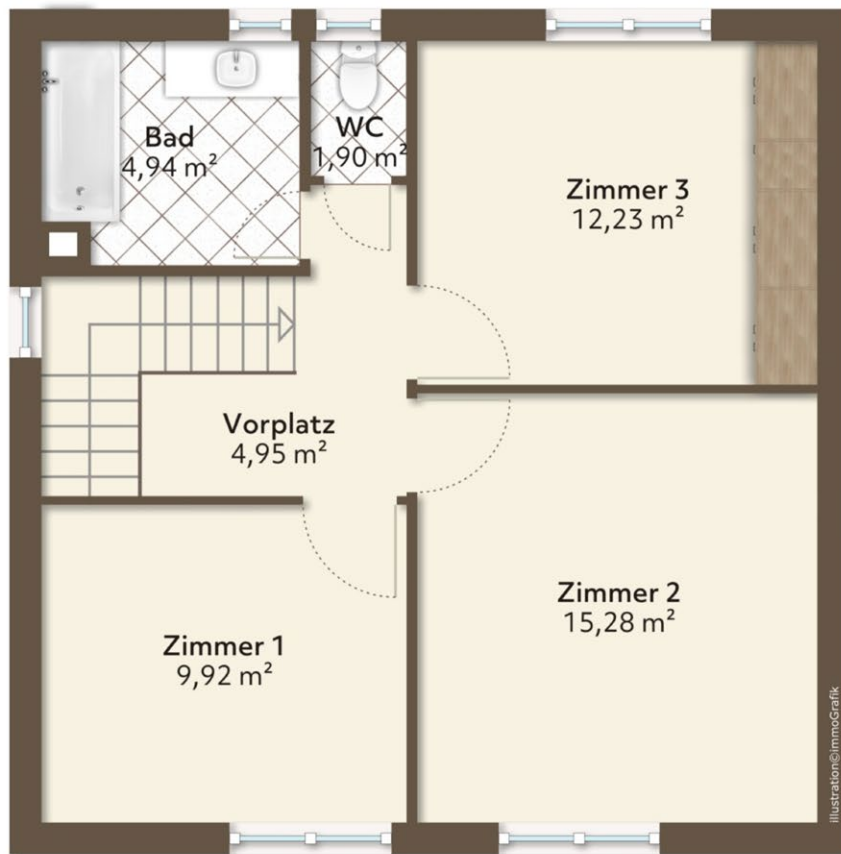
4.5 ZIMMER-REFH

RÜTIHOFSTR. 84

Hauptnutzfläche

49.22 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

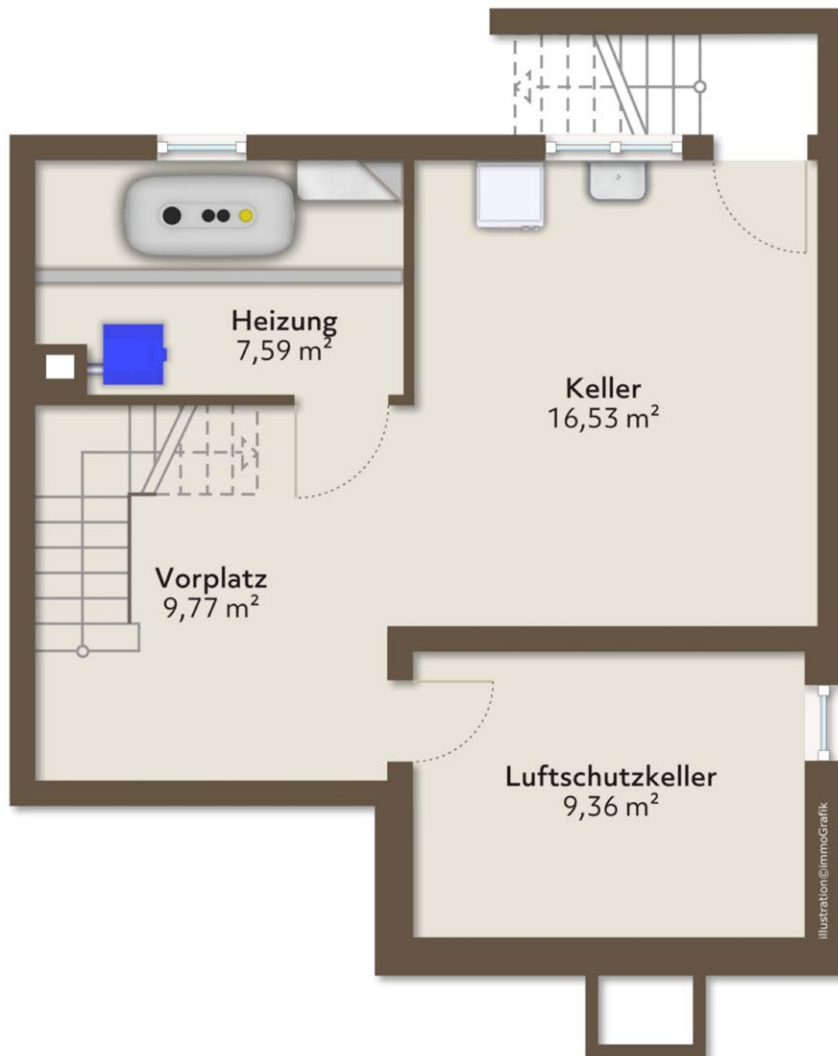
4.5 ZIMMER-REFH

RÜTIHOFSTR. 84

Nebennutzfläche

43.25 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 211'824
Gemeinde/Quartier Winterthur-Veltheim
Grundstück-Nr. 230.VE3956

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **545'658**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Veltheim	230-VE01964	Rütihofstrasse 84 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1956 Schätzung vom 04.05.2018 Schätzgrund: Revision	438	45'854	545'658

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Doppelfalz-Ziegeln
Wände	<u>Untergeschoss</u> Umfassungsmauern in Beton, doppelhäutig, 25 cm stark, bezw. 40 cm stark bei Luftschutzkeller Kellermauern aussen mit Inertol gestrichen, Geröllaufschüttung und Sickerleitung um das ganze Haus Ganze Kellerdecke als Eisenbeton-Massivdecke <u>Erd- und Obergeschoss</u> Umfassungsmauern 32 cm stark doppelschichtig, bestehend aus 25 cm Backsteinmauerwerk und 6 cm Zelltonhintermauerung Innere Tragwände 12 cm Backstein und 6 cm Ganze Decke über Erdgeschoss in Eisenbeton Decke über Obergeschoss in Eisenbeton mit «Cantex»-Schilfrohrplatten 5 cm isoliert
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Teils Holzfensterläden für Sicht- und Wetterschutz
Sanitäranlagen	<u>Obergeschoss</u> Bad mit Badewanne, Lavabo und separatem WC
Parkierung	1 Aussenparkplatz 1 Tiefgaragenparkplatz

Erweiterte Unterlagen Gerne senden wir den Grundbuchauszug auf Anfrage zu

Altlasten Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 875'000.—

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



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 875'000.—

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

«KOMPAKT UND GEPFLEGT»

RÜTIHOFSTRASSE 84, 8400 WINTERTHUR

