

## 4.5 Zimmer-Gartenwohnung



«NAH AN ALLEM, WAS ZÄHLT»

BREITESTRASSE 19, 8472 SEUZACH



# «NAH AN ALLEM, WAS ZÄHLT»

## Herzlich willkommen an der Breitestrasse 19 Seuzach

Seuzach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Die Gemeinde ist eine Agglomerationsgemeinde der Stadt Winterthur, zu der auch die beiden Dorfteile Ober- und Unterohringen gehören.

Seuzach grenzt im Nordwesten an Hettlingen, im Norden an Dägerlen, im Nordosten an Dinhard und im Osten, Süden und Südwesten an die Stadt Winterthur.

Die Gemeinde ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen garantieren optimale Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie nach Winterthur, Zürich oder an den Flughafen in Kloten.

Seuzach verfügt über 4 Kindergärten (Bachtobel, Schneckenwiese, Weid und Ohringen), 3 Primarschulen (Birch, Rietacker und Ohringen) und eine Sekundarschule (Halden).

Für grössere Einkäufe bieten sich der Coop und die Migros im Dorfzentrum oder das Einkaufszentrum Rosenberg im nahegelegenen Winterthur an.

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-Gartenwohnung
Adresse	Breitestrasse 19, 8472 Seuzach
Baujahr	1978
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 1
Kataster-Nr.	2918
Zone	Z2.8
Kubatur	4'040 m <sup>3</sup>
Grundstück	2'789 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	95.73 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 7.24 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 100.00 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	49/1000
Erneuerungsfonds	per 31.12.2025 CHF 373'170.86 Anteil Eigentümer CHF 18'285.37
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 7'300.— /Jahr inkl. EF

# Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Gartenwohnung liegt an zentraler Lage in Seuzach. Naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims.

Sämtliche Schulen sowie der Bahnhof liegen in Gehdistanz. Für den grossen Einkauf eignen sich der Coop und die Migros im Dorfzentrum oder das Einkaufszentrum Rosenberg im angrenzenden Winterthur. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist speziell bei Pendlern sehr beliebt. Die S11 und S29 verkehren im Halbstunden-/Stundentakt Richtung Winterthur, Zürich und Aarau, während die beiden Autobahnauffahrten «Ohringen» und «Oberwinterthur» gute Anschlüsse nach Zürich, den Flughafen Kloten und St. Gallen gewährleisten.

Die Eigentumswohnung verfügt über 95.73 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

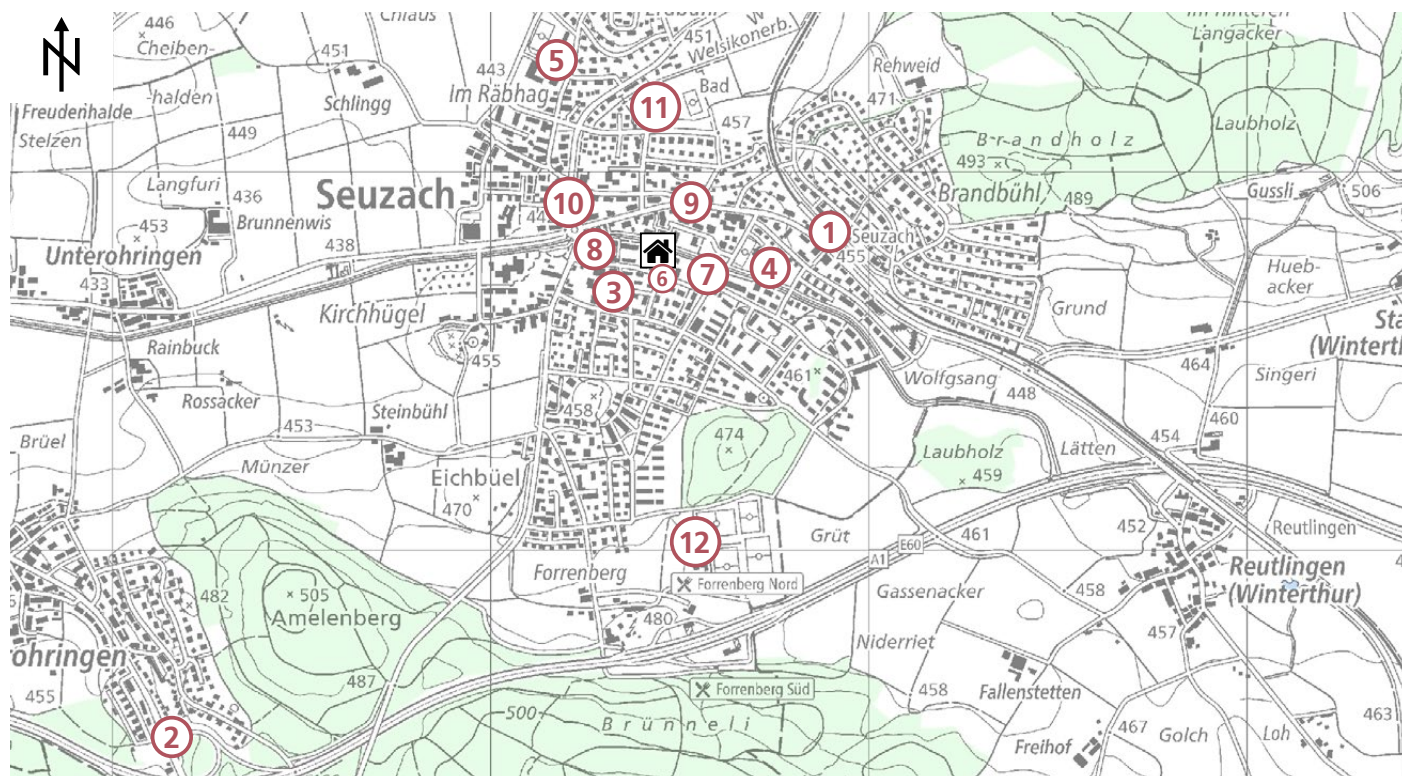
Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée mit Einbauschränk. Über den Flur gelangen Sie zur linken Seite in die Küche, welche mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Spülbecken ausgestattet ist. Zahlreiche Schränke und Schubladen sorgen zudem für viel Stauraum und optimale Ordnungsmöglichkeiten. Direkt gegenüber befindet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von 27.62 m<sup>2</sup>. Dank der grossen Fensterfront verfügt der Raum über viel Tageslicht und vermittelt eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf den befestigten und gedeckten Sitzplatz mit Knickarmmarkise sowie in den Garten. Auf der Westseite der Liegenschaft befinden sich zwei Zimmer mit jeweils 8.89 und 12.14 m<sup>2</sup>. Beide Räume verfügen über praktische Einbauschränke und profitieren von viel Abendsonne. Angrenzend liegen die beiden Nasszellen: Die Erste ist mit einer Duschbadewanne, Lavabo und WC ausgestattet, während die Zweite über eine Dusche sowie ein Lavabo verfügt. Abgerundet wird die Wohnung durch ein drittes Zimmer mit 15.07 m<sup>2</sup> und schönem Blick in den Garten.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie der direkte Zugang zur Tiefgarage mit eigenem Abstellplatz zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Eigentumswohnung ist das ausschliessliche Benützungsrecht an der rund 100 m<sup>2</sup> grossen Gartenfläche – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde. Zudem liegt direkt angrenzend ans Mehrfamilienhaus die Bäckerei Meier mit kleinem Café.



# Standort Seuzach



- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | Bahnhof Seuzach S11/S29, Bushaltestelle Linie 612/674/679, Avec Gemischtwarenladen, Pizzeria «La Stazione» | 650 m  |
| 2.  | Autobahnzufahrt «Ohringen»   | 3.2 km |
| 3.  | Kindergarten Schneckenwiese  | 150 m  |
| 4.  | Primarschule Birch, Wasserballclub Seuzach   | 350 m  |
| 5.  | Sekundarschule Halden  | 800 m  |
| 6.  | Café-Bäckerei-Konditorei Meier   | 10 m   |
| 7.  | Volg Seuzach, Coiffeur Christine   | 150 m  |
| 8.  | Migros Supermarkt, Postfiliale, Apotheke Seuzach, Tankstelle   | 220 m  |
| 9.  | Coop Supermarkt, Ladestation für Elektrofahrzeuge  | 350 m  |
| 10. | Restaurant Sonne, Ristorante Barone  | 350 m  |
| 11. | Schwimmbad Weiher  | 550 m  |
| 12. | Sportanlage Rolli  | 1.0 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Treppenhaus



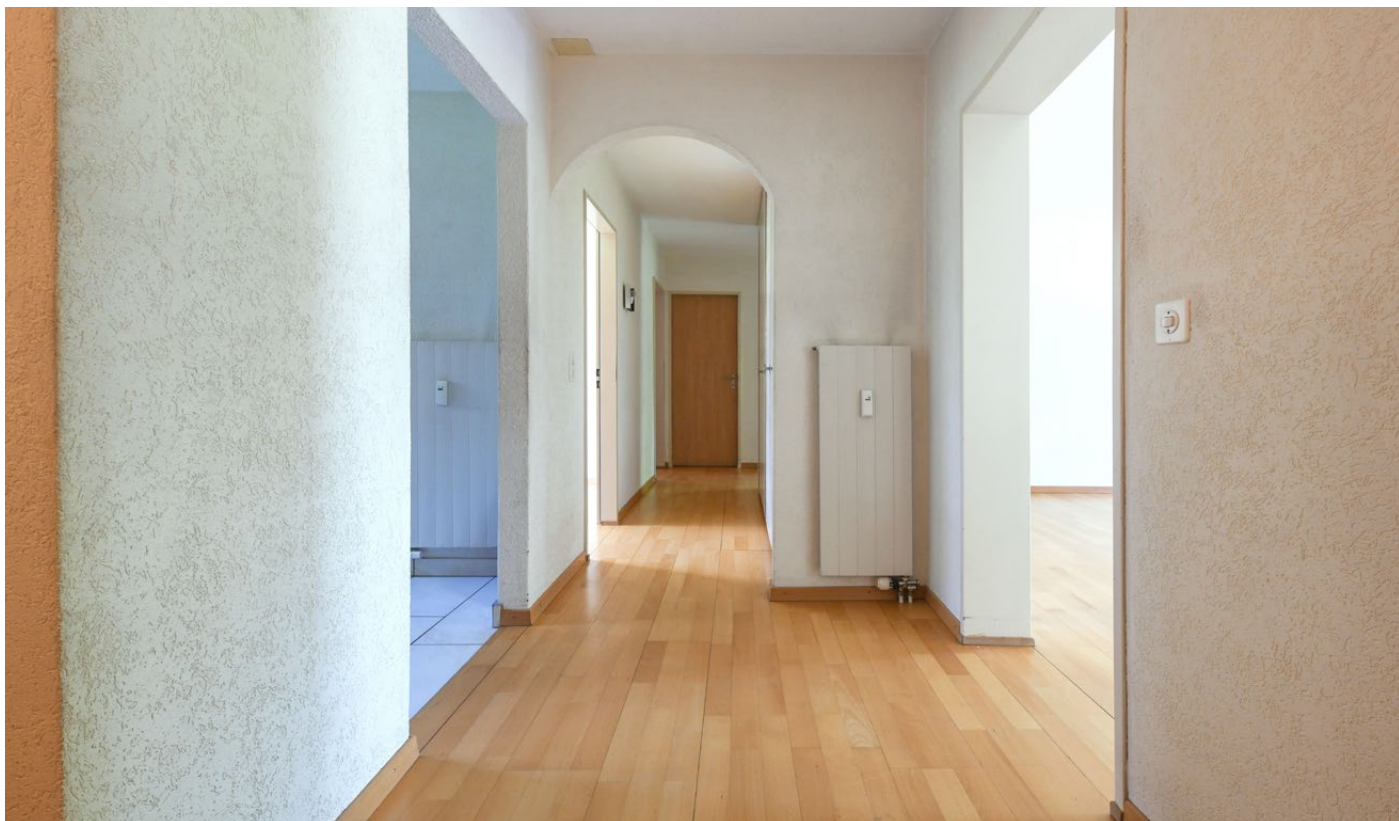
## Lift und Wohnungseingang



## Entrée



## Vorplatz



## Badezimmer 1



## Badezimmer 2



# Küche



## Wohn-/Esszimmer



## Zimmer 1



## Zimmer 2



## Zimmer 3



## Garten





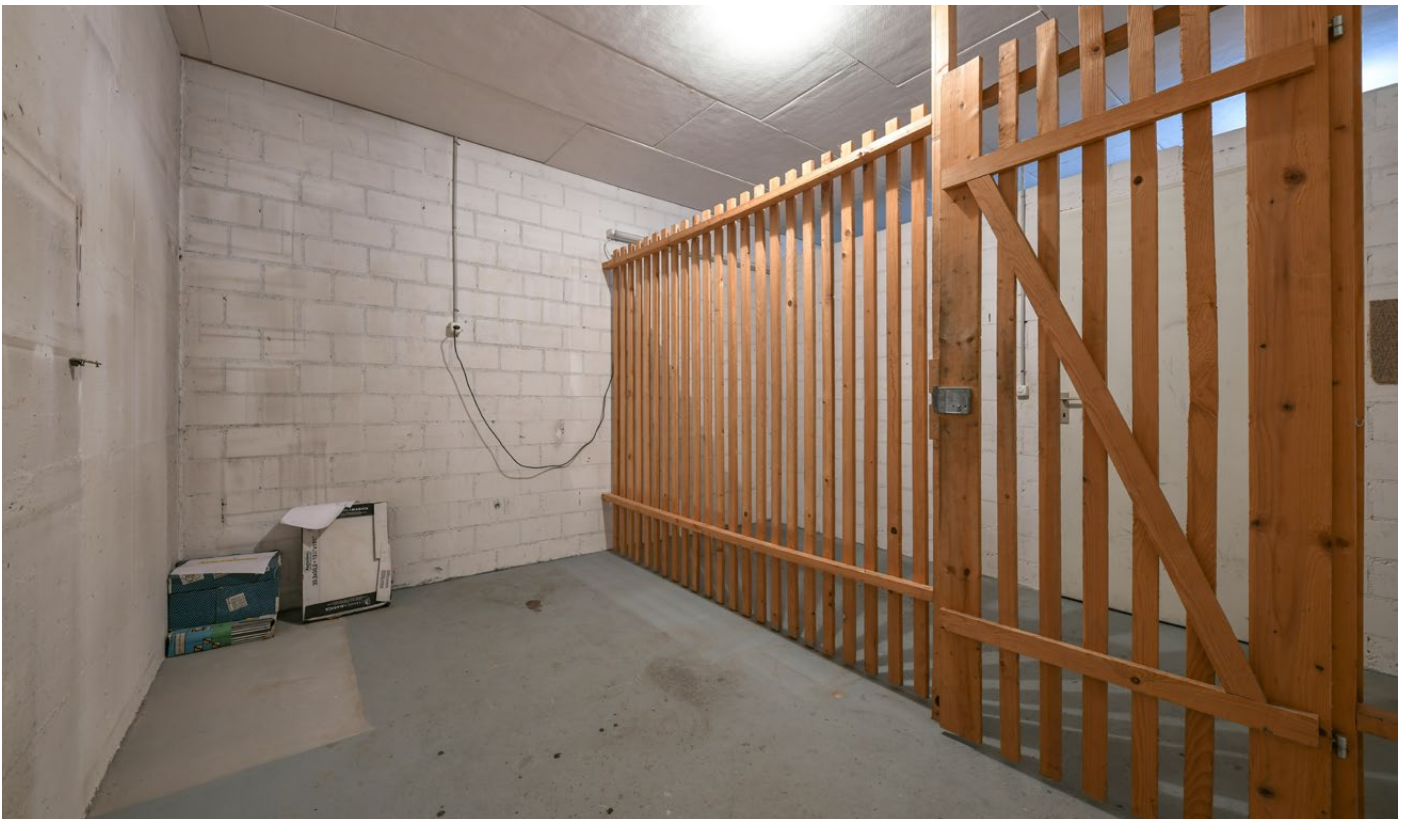
## Aussenbereich



# Chrebsbach



## eigenes Kellerabteil



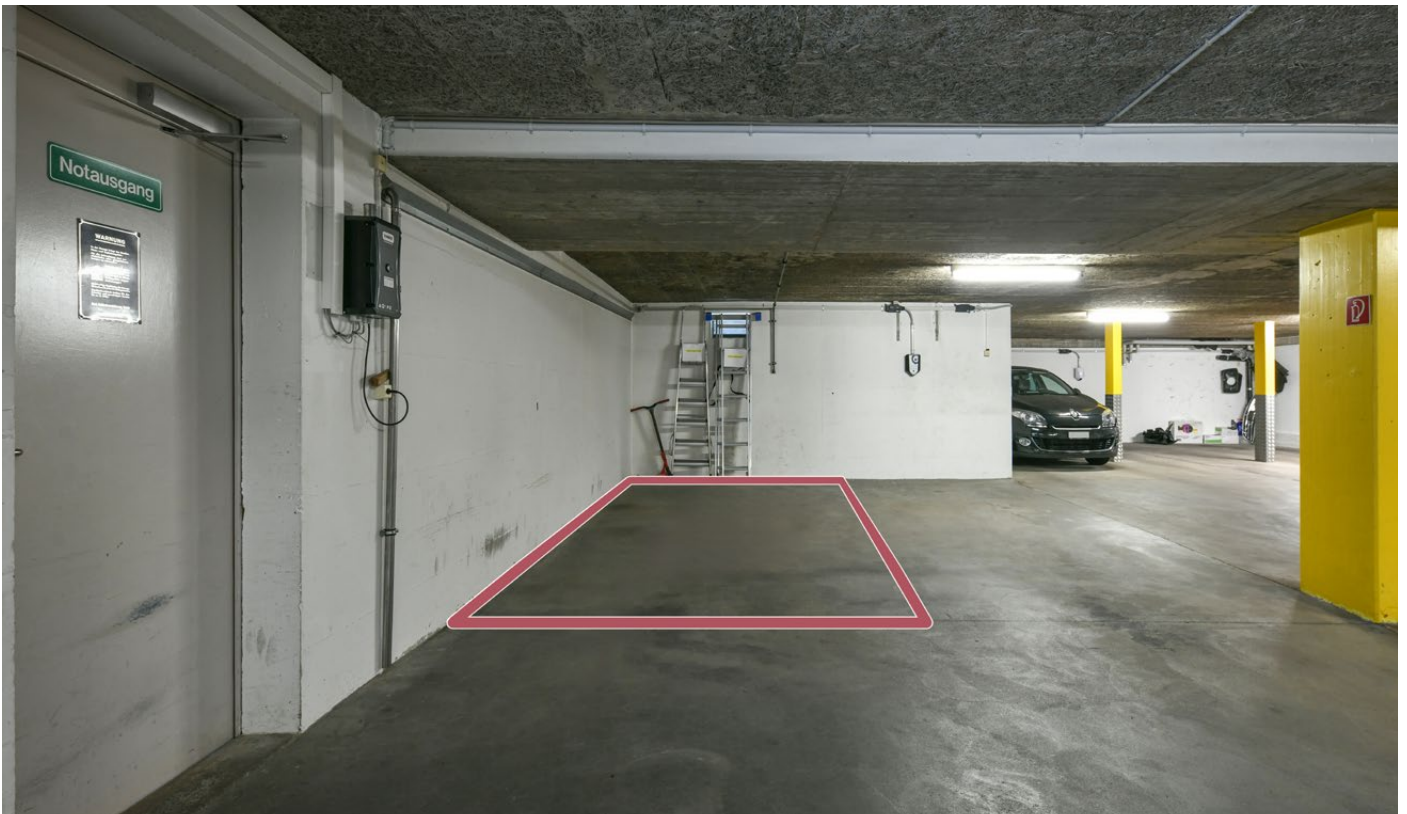
## gemeinschaftliche Waschküche



## gemeinschaftlicher Bastelraum



## Tiefgaragenparkplatz Nr. 1



## Tiefgarageneinfahrt und Besucherparkplätze



# Umgebung





# Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

BREITESTRASSE 19

Hauptnutzfläche

95.73 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

100.00 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**UNTERGESCHOSS**  
**4.5 ZIMMER-WHG**  
**BREITESTRASSE 19**

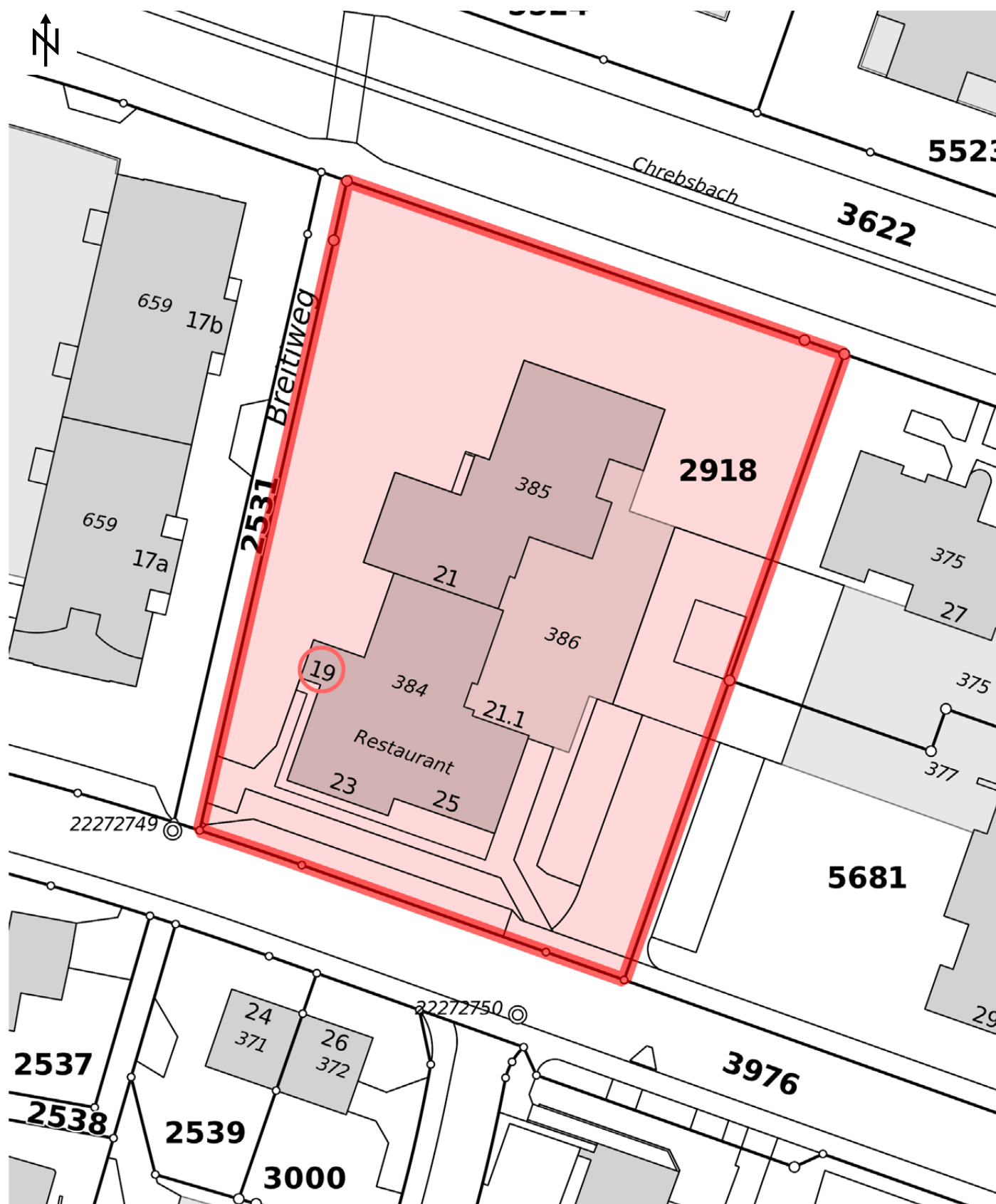
**Nebennutzfläche**

**7.24 m<sup>2</sup>**

Untergeschoss



# Katasterplan



**Policen-Nr.** 202'438  
**Gemeinde/Quartier** Seuzach  
**Grundstück-Nr.** 227.2918

10. Januar 2026

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**7'935'910**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Seuzach	227-00384	Breitestrasse 19 8472 Seuzach und weitere 2981, Wohnhaus mit Rest.und Laden, Neuwert Erstellungsjahr: 1978 Schätzung vom 22.10.2020 Schätzgrund: Revision	4'040	321'951	3'831'220

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Wände	<u>Untergeschoss</u> Aussenwände: Beton armiert, 25 cm Innenwände: Kalksandstein, 15 und 18 cm  <u>Wohngeschosse</u> Fassade: Isoliersteinmauerwerk, 25 cm Tragwände: Beton 18 – 20 cm oder Backstein 15 – 12 cm Trennwände: Backstein 7 – 10 cm oder Aluplatten 6 – 8 cm  <u>Decken</u> Beton armiert, 18 cm
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe 2026 Photovoltaik 2026 Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holz/Aluminium-Fenster 2010 3-fach Isolierglas
Sonnenschutz	Knickarm-Markise bei Sitzplatz
Sanitäranlagen	Bad 1: Duschbadewanne, Lavabo, WC Bad 2: Dusche, Lavabo 2010 erneuert
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

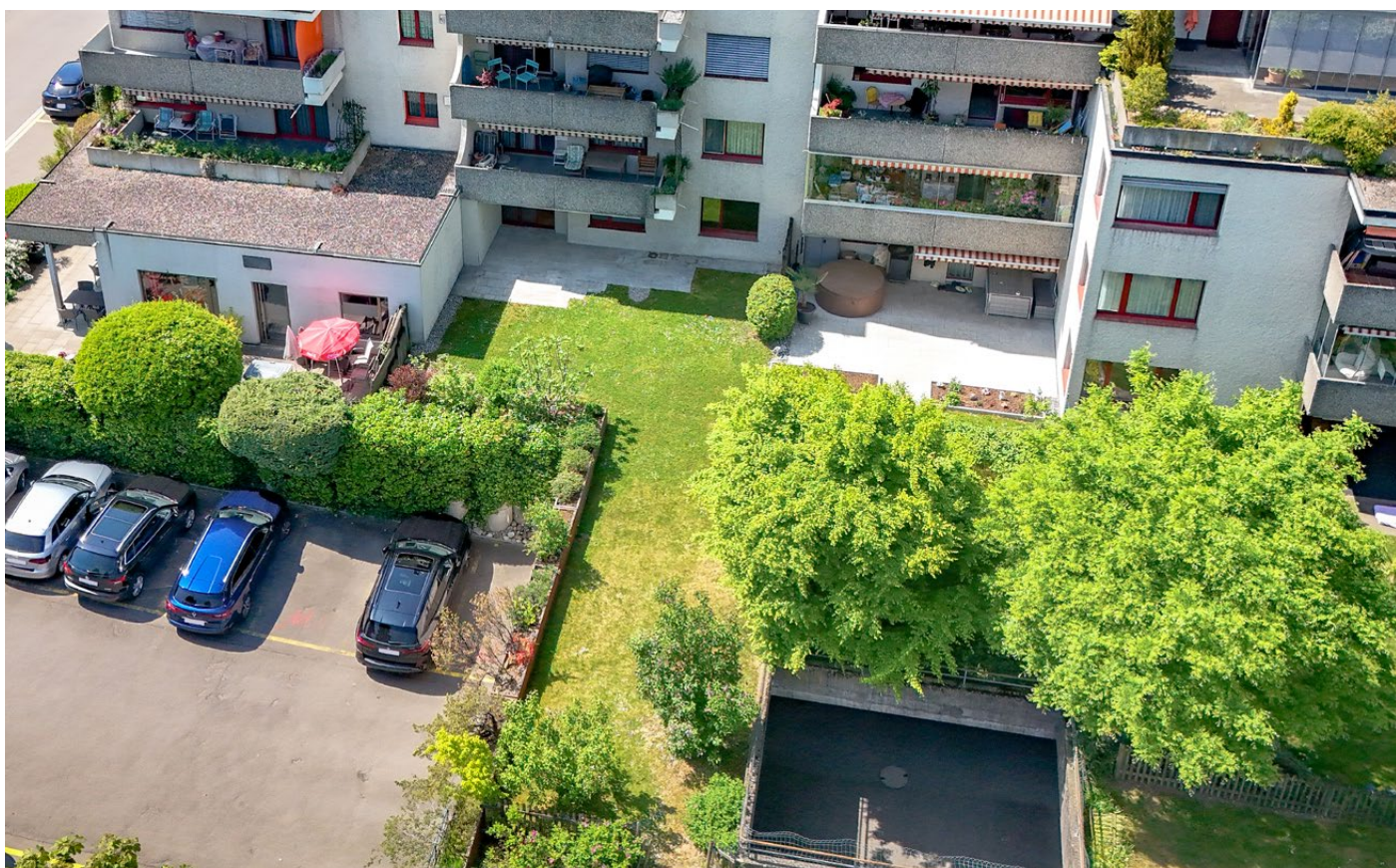
Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis CHF 790'000.—**

#### **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 790'000.—

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 zu 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

«NAH AN ALLEM, WAS ZÄHLT»

BREITESTRASSE 19, 8472 SEUZACH

