

## 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«WILLKOMMEN IM NAHERHOLUNGSGEBIET»

HOHMATRING 23F, 8488 TURBENTHAL



# «WILLKOMMEN IM NAHERHOLUNGSGEBIET»

## Herzlich willkommen am Hohmattring 23f in Turbenthal

Turbenthal ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Turbenthal zählt flächenmässig mit 25.22 km<sup>2</sup> zu den grösseren Gemeinden des Kantons. Vom Gemeindegebiet sind 57 % bewaldet, 35 % werden landwirtschaftlich genutzt, 5 % sind Siedlungsflächen und 3 % entfallen auf Verkehrsbauten.

Der Bahnhof Turbenthal liegt an der Tösstalbahn und wird von der S26 Winterthur – Rapperswil bedient und von der Zürcher S-Bahn-Linie S11, die via Winterthur nach Aarau führt. Buslinien verbinden Turbenthal mit Pfäffikon, Dussnang und Sitzberg.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Anbieter zur Verfügung, darunter die Supermärkte Migros, Coop und Aldi Suisse sowie das Gartencenter Landi Wila-Turbenthal.

Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten und Primarschulen. Die Sekundarschule befindet sich ebenfalls im Dorf an der Feldstrasse 2a.

Turbenthal bietet ausserdem ein starkes lokales Gewerbe sowie ein lebhaftes Vereinsleben.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



## Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Hohmattring 23f, 8488 Turbenthal	
Baujahr	2003	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 32	
Kataster-Nr.	2696	
Zone	W3	
Kubatur	4'739 m <sup>3</sup>	
Grundstück	1'152 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	121.69 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	9.50 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche
		12.35 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	113/1000 STWEG	2/147 MEG
Erneuerungsfonds WHG	per 29.05.2026	CHF 103'289.00
	Anteil Eigentümer	CHF 11'671.66
Erneuerungsfonds Garage	per 03.07.2026	CHF 78'973.95
	Anteil Eigentümer	CHF 1'074.48
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 4 Jahre CHF 5'900.— /Jahr inkl. EF	

## Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf  
stv. Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 65  
yannick.paravano@hev-win.ch

# Beschreibung

Die 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Turbenthal. Die Lage ist sehr ruhig, da die Quartierstrassen überwiegend von Anwohnern genutzt werden. Das Dorf ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder sowie die Töss geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren und im Sommer findet man die ideale Abkühlung im Bichelsee.

Der Bahnhof Turbenthal liegt rund 1 km von der Eigentumswohnung entfernt und kann gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Von hier aus sind Sie in zirka 26 Fahrminuten am Bahnhof Winterthur, welcher gute Verbindungen nach Zürich und den Flughafen Kloten bietet. Die S11 verkehrt zudem zu bestimmten Zeiten von Turbenthal via Winterthur direkt nach Zürich. Für den Einkauf eignen sich die Migros oder der Aldi (850 m). Alle Klassenstufen werden in Turbenthal besucht und eine Tankstelle ist ebenfalls im Dorf vorhanden.

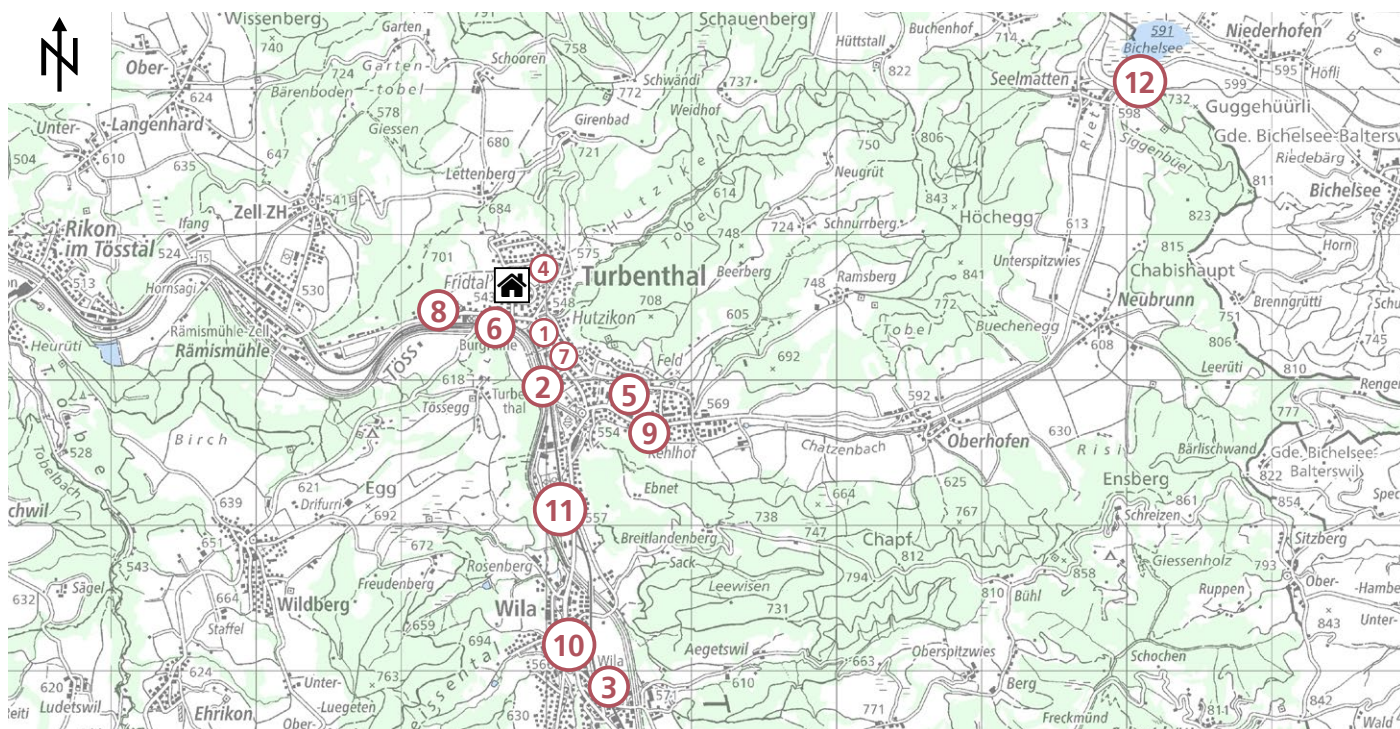
Die Eigentumswohnung verfügt über 121.69 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Über das Treppenhaus oder den Lift gelangen Sie bequem vom Hauseingang zur Wohnungstür. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit praktischen Einbauschränken, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bieten. Zu Ihrer Rechten befinden sich drei aufeinanderfolgende Zimmer mit jeweils 11.54, 12.82 und 15.16 m<sup>2</sup>. Dank der östlich ausgerichteten französischen Fenster profitieren die Räume von viel Morgensonne. Auf der linken Seite liegt die Küche, ausgestattet mit Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Anschluss für Spülmaschine, Spülbecken und viel Staufläche für Ihre Küchenutensilien. Ergänzt wird die Küche durch den angrenzenden Essbereich. Vom Entrée aus gelangen Sie direkt in das weitläufige, 29.78 m<sup>2</sup> grosse Wohnzimmer. Die bodentiefe Fensterfront schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet einen direkten Zugang zum gedeckten, 12.35 m<sup>2</sup> grossen Balkon. Hier können Sie einen schönen Ausblick in den Garten sowie Sonnenstrahlen bis in die späten Abendstunden geniessen. Die zwei Nasszellen befinden sich auf der Nordseite der Liegenschaft. Das erste Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Waschturm, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Ergänzend bietet das zweite Badezimmer eine Dusche, ein Lavabo, einen Spiegelschrank sowie ein WC. Abgerundet wird das Wohngeschoss durch ein weiteres Zimmer mit 14.87 m<sup>2</sup>. Auch hier profitieren Sie von französischen Fenstern, viel Tageslicht und direktem Zugang zum Balkon.

Vervollständigt wird das Raumangebot durch ein eigenes 9.5 m<sup>2</sup> grosses Kellerabteil und einen gemeinschaftlichen Trockenraum im Untergeschoss. Für die Parkierung stehen Ihnen der Tiefgaragenparkplatz Nr. 32 sowie drei Besucherparkplätze vor der Überbauung zur Verfügung.



# Standort Turbenthal



- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Turbenthal, Hutzikon» Linie 825  | 650 m  |
| 2.  | Bahnhof Turbenthal S11/S26, Coffeeshop «Sticki Kaffee»,<br>Post Filiale, Zürcher Kantonalbank Turbenthal | 1.0 km |
| 3.  | Bahnhof Wila S11/S26   | 3.5 km |
| 4.  | Kindergarten, Primarschule Hohmatt   | 700 m  |
| 5.  | Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule Turbenthal  | 1.6 km |
| 6.  | Agrola Tankstelle mit TopShop  | 400 m  |
| 7.  | Coop/Migros Supermarkt Turbenthal  | 750 m  |
| 8.  | «Aldi Suisse» Supermarkt, Ladestation für E-Fahrzeuge  | 850 m  |
| 9.  | Gartencenter «Landi Wila-Turbenthal»   | 1.7 km |
| 10. | Volg Wila, Konditorei Café Janz, Pizzeria «Don Giuseppe»   | 3.0 km |
| 11. | Schwimmbad Neuguet   | 2.2 km |
| 12. | Strandbad Bichelsee  | 6.8 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Treppenhaus



## Lift und Wohnungseingang



## Entrée



# Küche



## Wohn-/Esszimmer





## Balkon



## Zimmer 1



## Zimmer 2



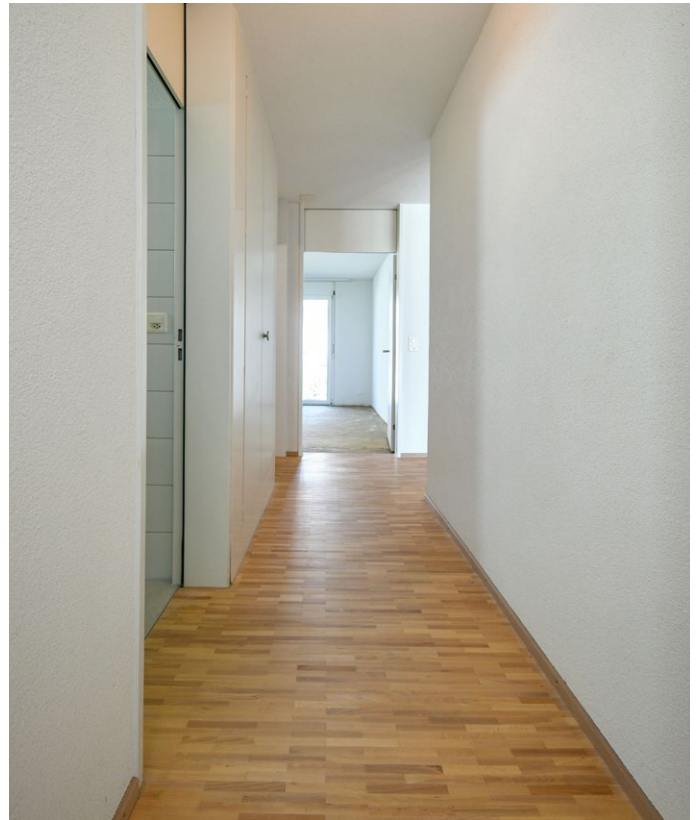
## Zimmer 3



## Zimmer 4



## Korridor



## Elektrotabelleau



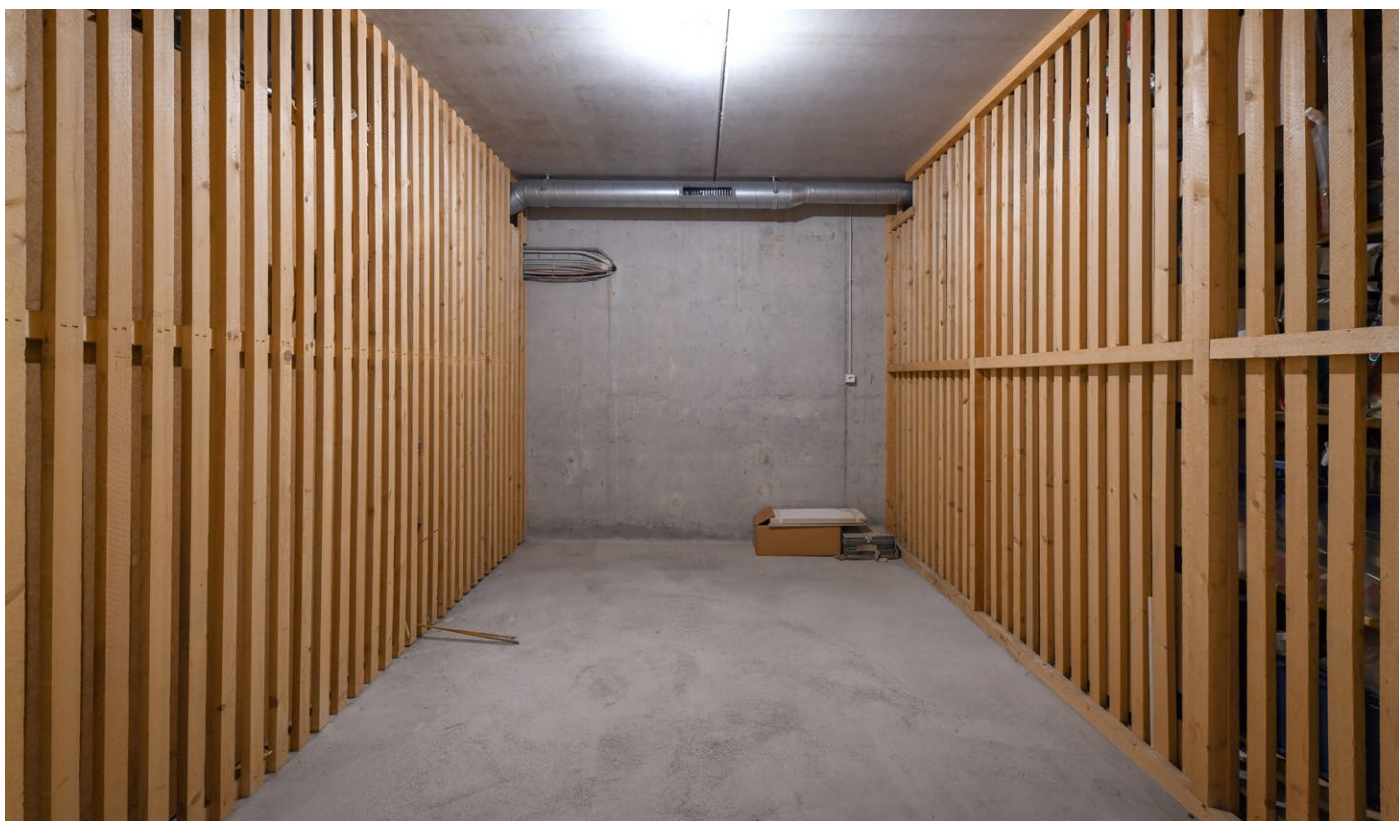
## Badezimmer



## Dusche/WC



## Kellerabteil



## gemeinschaftlicher Trocknungsraum



## Tiefgaragenparkplatz Nr. 32



## Veloabstellplatz



## Besucherparkplätze



## Aussenbereich





# Umgebung





# Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-WHG

HOHMATTRING 23F

Hauptnutzfläche

121.69 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

12.35 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



# UNTERGESCHOSS

Nebennutzfläche

9.50 m<sup>2</sup>

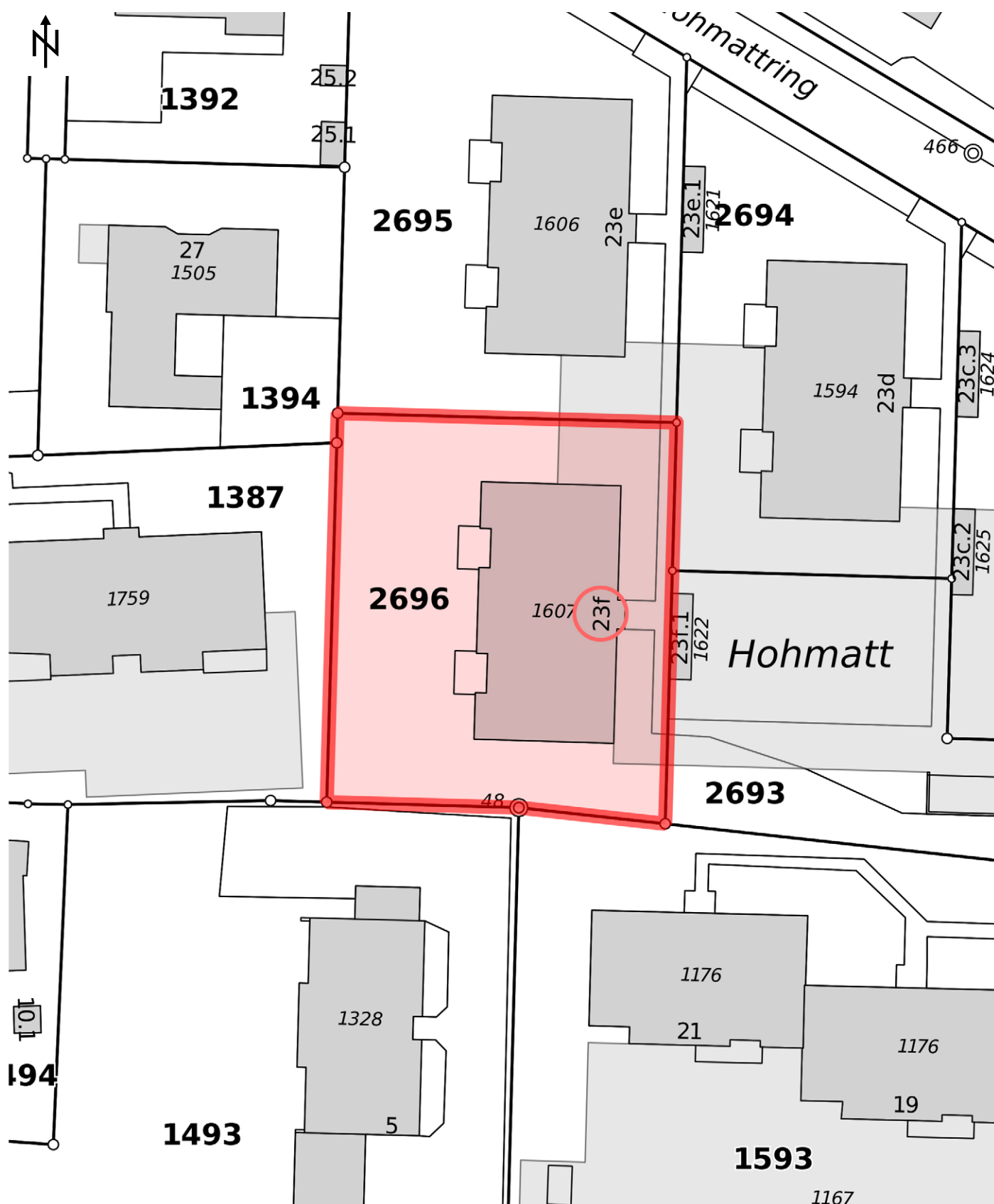
## 5.5 ZIMMER-WHG

### HOHMATRING 23F

#### Untergeschoss



# Katasterplan



**Policen-Nr.** 204'001  
**Gemeinde/Quartier** Turbenthal  
**Grundstück-Nr.** 228.2696

10. Januar 2026

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**3'900'901**

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
Turbenthal	228-01607	Hohmattring 23F 8488 Turbenthal 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2003 Schätzung vom 01.04.2019 Schätzgrund: Revision	4'739	327'807	3'900'901

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Falzziegel aus Ton
Wände	<u>Wohngeschoss</u> Aussenwände: Einsteinmauerwerk aus Backstein Innenwände: Backstein Trennwände: Backstein, zweischalig Decken: Beton armiert  <u>Untergeschoss</u> Umfassungswände: Beton armiert Innenwände: Kalksandstein Pfeiler/Stützen: Beton armiert Decken: Beton armiert
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren Senkrechtmarkise bei Balkon
Sanitäranlagen	Badezimmer: Badewanne, Waschturm, Lavabo, WC DU/WC: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 32

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!



## **Yannick Paravano**

Immobilienberater Verkauf  
stv. Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 65  
yannick.paravano@hev-win.ch

«WILLKOMMEN IM NAHERHOLUNGSGEBIET»

HOHMATTRING 23F, 8488 TURBENTHAL

