

## 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«NEUBAUQUALITÄT - FAST WIE ERSTBEZUG»

SCHAFFHAUSERSTRASSE 7C, 8442 HETTLINGEN



# «NEUBAUQUALITÄT - FAST WIE ERSTBEZUG»

## Herzlich willkommen an der Schaffhauserstr. 7c in Hettlingen

Hettlingen ist eine Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Das Dorf mit rund 3'100 Einwohner/innen gehört zur Agglomeration der Stadt Winterthur.

Die Gemeinde Hettlingen grenzt im Nordwesten an Henggart, im Nordosten an Dägerlen, im Südosten an Seuzach, im Süden an Winterthur, und im Westen an Neftenbach.

Dank den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen mit S-Bahn und Postauto/Bus sind sowohl Winterthur und Zürich als auch die umliegenden Dörfer leicht erreichbar. Auch die Autobahnzufahrt zur A1 liegt in nächster Nähe.

Kindergärten und Primarschule besuchen die Kinder im Dorf, die Oberstufe kann bequem mit dem Velo im Nachbardorf Seuzach über eine autofreie Strasse erreicht werden.

Ein Volg-Laden mit Metzgerei und Postagentur sowie eine Bäckerei befinden sich im Dorfzentrum.

Im Sommer sorgt das wunderschöne Hettlinger Freibad für angenehme Abkühlung. Zudem offerieren die vielfältigen Dorf-Vereine ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



## Eckdaten

|                        |                                                                                                                        |                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Objekt                 | 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung                                                                                            |                               |
| Adresse                | Schaffhauserstrasse 7c<br>8442 Hettlingen                                                                              |                               |
| Baujahr                | 2021                                                                                                                   |                               |
| Parkierung             | 1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 44                                                                                          |                               |
| Kataster-Nr.           | 2712                                                                                                                   |                               |
| Zone                   | Kernzone                                                                                                               |                               |
| Kubatur                | 3'870 m <sup>3</sup>                                                                                                   |                               |
| Grundstück             | 656 m <sup>2</sup>                                                                                                     |                               |
| Wohnfläche             | 113.33 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche<br>25.54 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche<br>14.07 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche |                               |
| Wertquote              | 161/1000<br>1/65                                                                                                       | STWEG<br>MEG                  |
| Erneuerungsfonds STWEG | per 30.06.2026<br>Anteil Eigentümer                                                                                    | CHF 30'000.00<br>CHF 4'830.00 |
| Erneuerungsfonds MEG   | per 30.06.2026<br>Anteil Eigentümer                                                                                    | CHF 15'000.00<br>CHF 230.80   |
| Nebenkosten            | Durchschnittlich rund<br>CHF 6'500.— /inkl. EF                                                                         |                               |

## Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

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

# Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen im Zentrum von Hettlingen. Die Umgebung ist von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, während die Lage sehr familien- und kinderfreundlich ist. Die umliegenden Wälder mit ihren verzweigten Waldwegen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder für Radtouren.

Die Bushaltestelle «Hettlingen, Dorf», welche die Bahnhöfe in Hettlingen und Winterthur erschliesst, liegt nur wenige Meter von der Wohnung entfernt. Somit sind Sie in zirka 15 Minuten in Winterthur. Zudem verbindet Sie die S12 im Stundentakt in zirka 25 Minuten mit dem Bahnhof Stadelhofen und in zirka 30 Minuten mit dem Hauptbahnhof Zürich. Die Autobahnauffahrten «Henggart» und «Winterthur-Ohringen» erreichen Sie mit dem Auto in zirka 5 Minuten und haben dadurch gute Anschlüsse nach Schaffhausen, St. Gallen, Winterthur und Zürich. Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg im Dorf, während grössere Einkäufe im nahen Seuzach oder im Einkaufszentrum Rosenberg in Winterthur erledigt werden können. Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe.

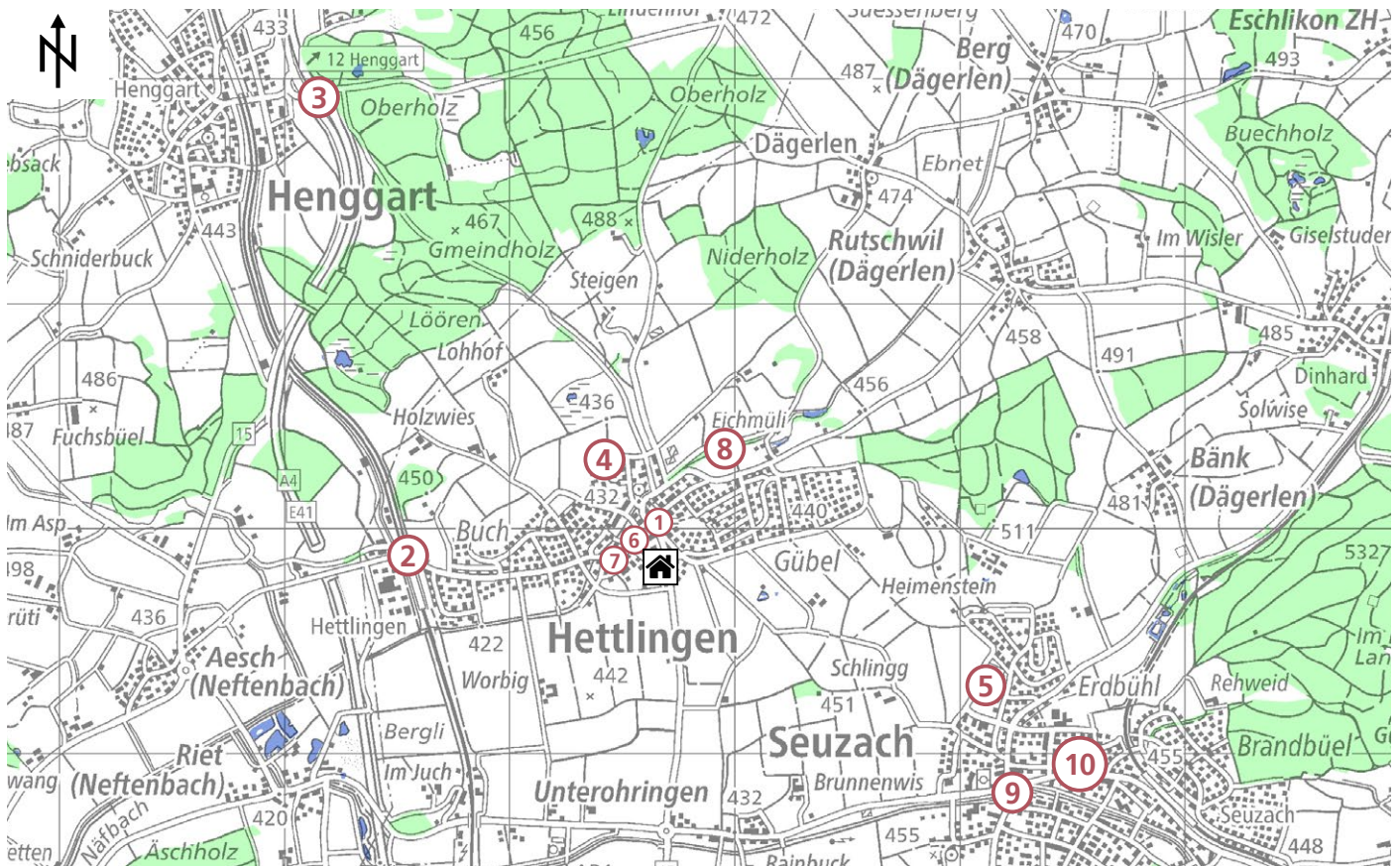
Die Eigentumswohnung verfügt über 113.33 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil, 1 eigene Waschküche sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus zum Wohnungseingang. Hinter der Eingangstür treten Sie ins Entrée. Links befindet sich das Gäste-WC, welches Dusche, Lavabo und WC umfasst. Geradeaus eröffnet sich der Vorplatz mit Garderobe und Einbauschränk. Rechterhand grenzen zwei Zimmer mit jeweils 12.44 und 19.11 m<sup>2</sup> an. Beide Räume überzeugen mit französischen Fenstern und das grössere Zimmer verfügt über ein En-suite-Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo, Spiegelschränken und WC. Auf der linken Seite des Vorplatzes präsentiert sich das 13.59 m<sup>2</sup> grosse Esszimmer. Die Wohnküche mit Kochhalbinsel fügt sich harmonisch in den Essbereich und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – darunter Induktions-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Kühlschrank, Backofen samt integriertem Steamer, Spülmaschine und Spülbecken. Grosszügige Stauraumelemente und eine edle Naturstein-Abdeckung runden die Küche stilvoll ab. Über die Küche gelangen Sie direkt auf den gedeckten, 14.07 m<sup>2</sup> grossen Balkon. Dank der südwestlichen Ausrichtung können Sie auf diesem angenehme Nachmittags- und Abendsonne geniessen, während die Beschattung durch Senkrechtmärkisen sichergestellt wird. Auf die Küche folgt das 21.35 m<sup>2</sup> grosse Wohnzimmer. Die raumhohen französischen Fenster bieten viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Eine Schiebetür trennt den Wohnbereich von einem weiteren Zimmer mit 12.45 m<sup>2</sup> und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der schöne Eichenparkett, welcher sich über das ganze Wohngeschoss erstreckt und für ein warmes, einladendes Ambiente sorgt.



Im Untergeschoss profitieren Sie von einer eigenen, 9.24 m<sup>2</sup> grossen Waschküche, einem eigenen, 16.30 m<sup>2</sup> grossen Kellerabteil sowie einem gemeinschaftlichen Veloabstellraum. Für die Parkierung steht Ihnen der Tiefgaragenparkplatz Nr. 44 mit Vorbereitung für eine E-Ladestation zur Verfügung.

# Standort Hettlingen



- |     |                                                                |        |
|-----|----------------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Hettlingen, Dorf» Linie 671/676/677/679        | 90 m   |
| 2.  | Bahnhof Hettlingen S12/S33/SN3, Fast-Food-Restaurant           | 1.4 km |
| 3.  | Autobahnzufahrt «Henggart»                                     | 4.4 km |
| 4.  | Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule, Mehrzweckhalle  | 500 m  |
| 5.  | Sekundarschule Halden                                          | 2.0 km |
| 6.  | Volg mit Postagentur & Metzgerei, Fahrradwerkstatt «Velo Fino» | 210 m  |
| 7.  | Bäckerei Rössler                                               | 290 m  |
| 8.  | Restaurant Eichmühle, Tennisclub, Schwimmbad Hettlingen        | 850 m  |
| 9.  | Migros Supermarkt, Post Filiale, Apotheke Seuzach              | 3.1 km |
| 10. | Coop Supermarkt, Raiffeisenbank Weinland                       | 3.2 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Treppenhaus



## Lift und Wohnungseingang



## Entrée



## Garderobe



## Gäste-WC



## Zimmer 1



## Zimmer 2



## Badezimmer



## Küche





## Wohnzimmer



## Zimmer 3



## Balkon



## Elektrotafel



## eigener Keller



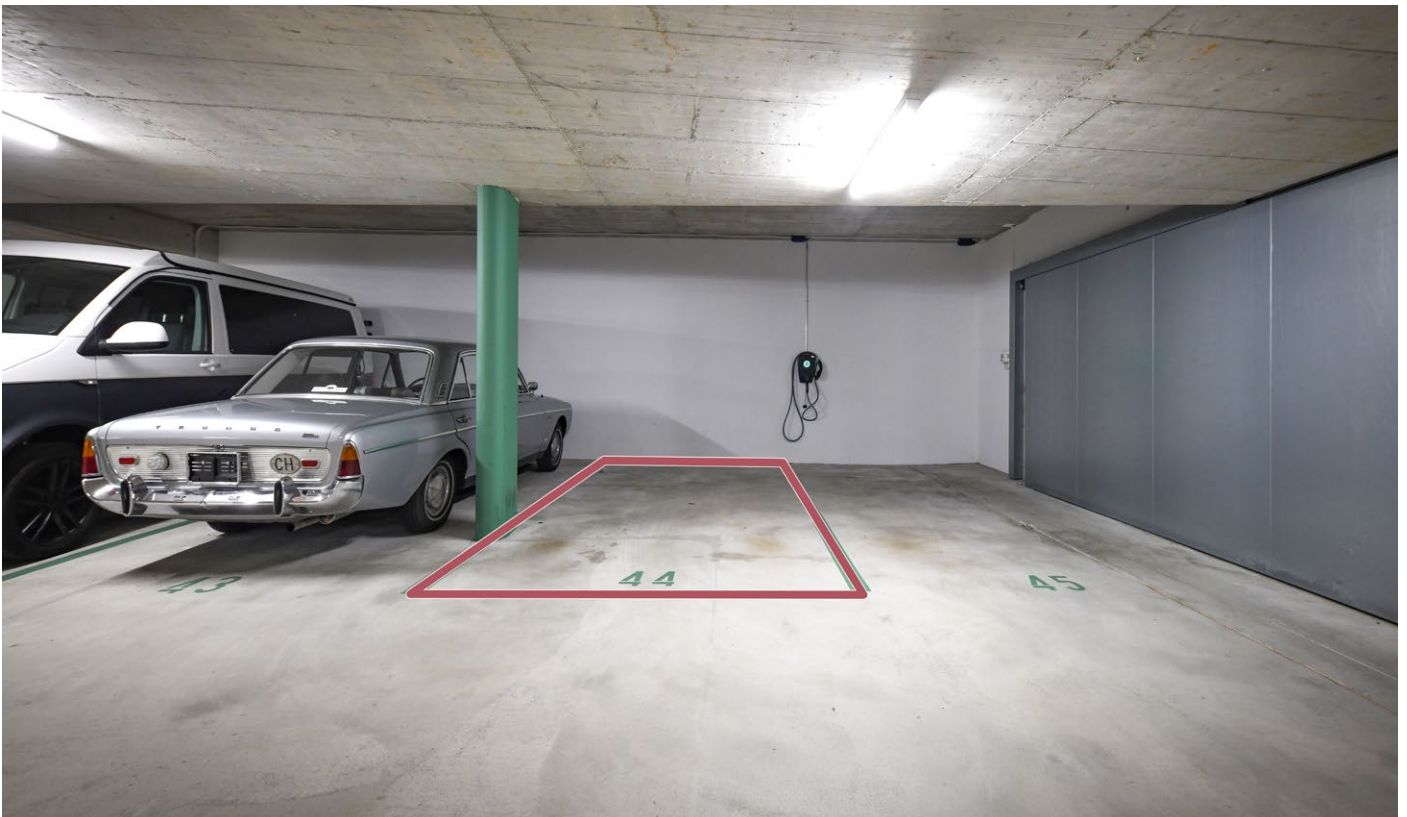
## eigene Waschküche



## Tiefgarage



## Tiefgaragenparkplatz Nr. 44



## Veloabstellplatz



## Besucherparkplätze



# Umgebung









# Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

SCHAFFHAUSERSTR. 7C

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Hauptnutzfläche | 113.33 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------------|

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Aussennutzfläche | 14.07 m <sup>2</sup> |
|------------------|----------------------|

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## UNTERGESCHOSS

### 4.5 ZIMMER-WHG

SCHAFFHAUSERSTR. 7C

Nebennutzfläche

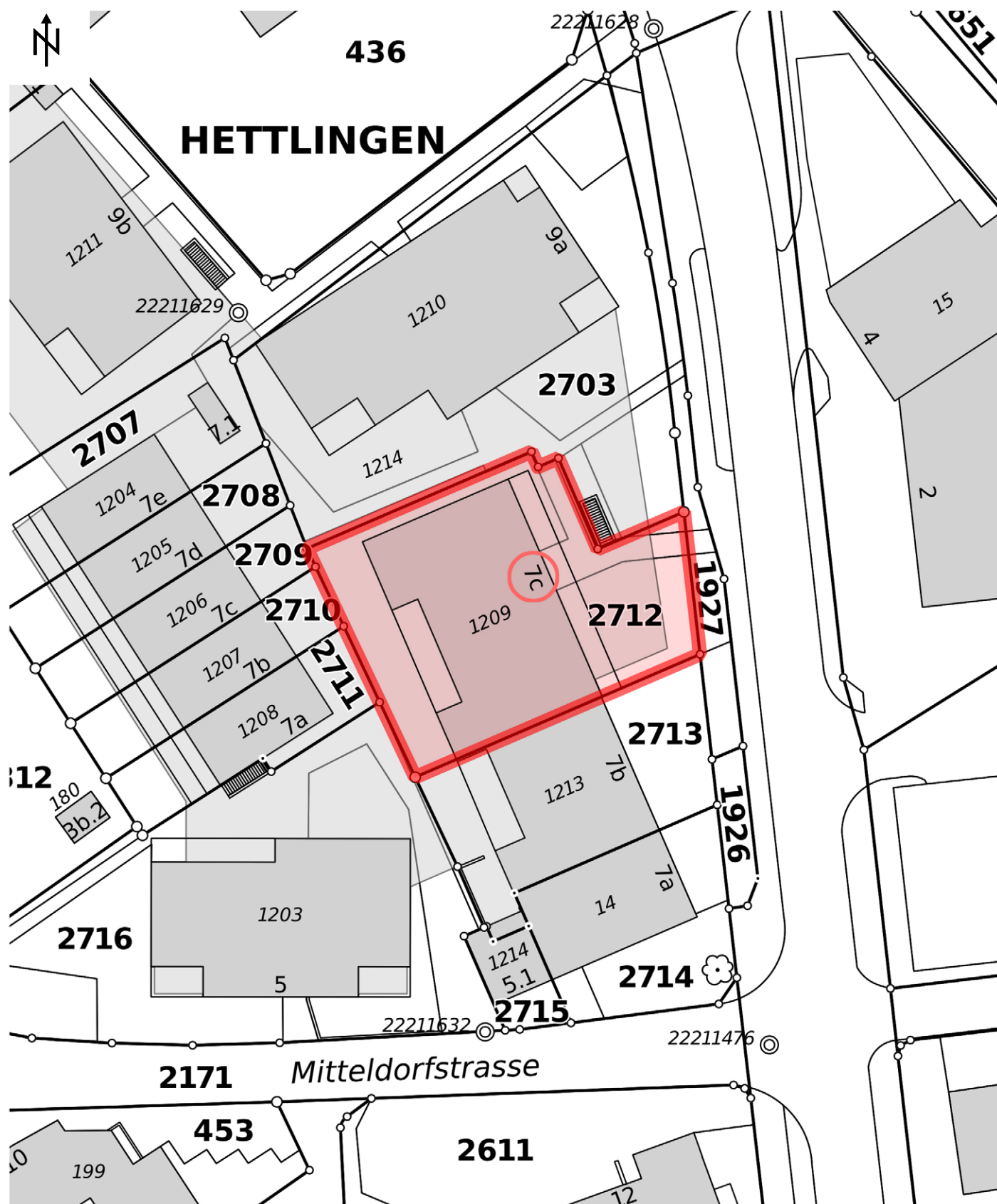
25.54 m<sup>2</sup>

#### Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Katasterplan





Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 339'315  
**Gemeinde/Quartier** Hettlingen  
**Grundstück-Nr.** 221.2712  
  
10. Januar 2026

**Versicherungspolice**

**Eigentümerschaft**

**Versicherungssumme Total CHF** **3'685'840**

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

| Gemeinde<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung                                                                                                                | Volumen<br>m³ | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Hettlingen           | 221-01209 | Schaffhauserstrasse 7c<br>8442 Hettlingen<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 2021<br>Schätzung vom 04.09.2023<br>Schätzgrund: Neubau | 3'870         | 309'734          | 3'685'840                   |

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

|                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion   | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                     |
| Dach           | Satteldach mit Ziegeleindeckung                                                                                                                                                                                                    |
| Wände          | <u>Wohngeschoss</u><br>Aussenwände: Backstein 17.5 cm<br>Innenwände: Backstein 12 – 15 cm<br><br><u>Untergeschoss</u><br>Aussenwände: Stahlbeton<br>Innenwände: Kalksandstein<br>Decken: Stahlbeton<br>Fundamentplatte: Stahlbeton |
| Heizung        | Wärmepumpe Sole/Wasser<br>Wärmeabgabe über Bodenheizung                                                                                                                                                                            |
| Fenster        | Holz-Metallfenster<br>3-fach-Isolierverglasung                                                                                                                                                                                     |
| Sonnenschutz   | Fassadenmarkisen bei Fenster (elektrisch bedient)<br>Senkrechtmarkise bei Balkon<br>Holz-Klappläden                                                                                                                                |
| Sanitäranlagen | Badezimmer: Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC<br>Gäste-WC: Dusche, Lavabo, WC                                                                                                                                                    |
| Parkierung     | 1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 44                                                                                                                                                                                                      |
| Merkmale       | E-Ladestation bei Tiefgaragenparkplatz vorbereitet                                                                                                                                                                                 |

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**      **CHF 1'090'000.—**

#### **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 1'090'000.—

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

## VERKAUFSVORGEHEN 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](mailto:tiziano.canonica@hev-win.ch)

«NEUBAUQUALITÄT - FAST WIE ERSTBEZUG»  
SCHAFFHAUSERSTRASSE 7C, 8442 HETTLINGEN