



**Idyllisches Wohnen im Grünen,
kombiniert mit attraktivem
Entwicklungspotenzial**

WOHNEN.

ENTWICKELN.

ZUKUNFT

GESTALTEN.

BODAG
IMMOBILIEN

Inhalt

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Situationsplan	4
Konditionen	5
Objektbeschreibung	6
Raumprogramm	7
Weitere Informationen	8
Katasterplan	9
Grundriss (IST-Zustand)	10
Impressionen	11
Grundbuchauszug	17
GVZ-Ausweis	20
Bauskizze / Grobprojekt Mehrfamilienhaus	21
Verkaufsabwicklung	24
Disclaimer	24
Kontakt	25

Das Wichtigste auf einen Blick

Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, sonnige Lage sowie durch ein grosszügiges Grundstück in einem gepflegten Einfamilienhausquartier. Die Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt Winterthur. Der weitläufige Aussenbereich mit Garten bietet Ihnen und Ihrer Familie einen idealen Ort zum Entspannen und Verweilen.

Gemeinde

Hettlingen ist eine attraktive Wohngemeinde im Zürcher Weinland mit rund 3'200 Einwohnern. Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert ländliche Idylle mit der Nähe zu Winterthur. Dank guter Verkehrsanbindung, Bahnhof mit direkten Verbindungen sowie nahegelegendem Autobahnanschluss sind die umliegenden Zentren schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Einfamilienhausquartier in Hettlingen und überzeugt durch ihre sonnige Ausrichtung sowie die angenehme Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und bietet eine hohe Lebensqualität.

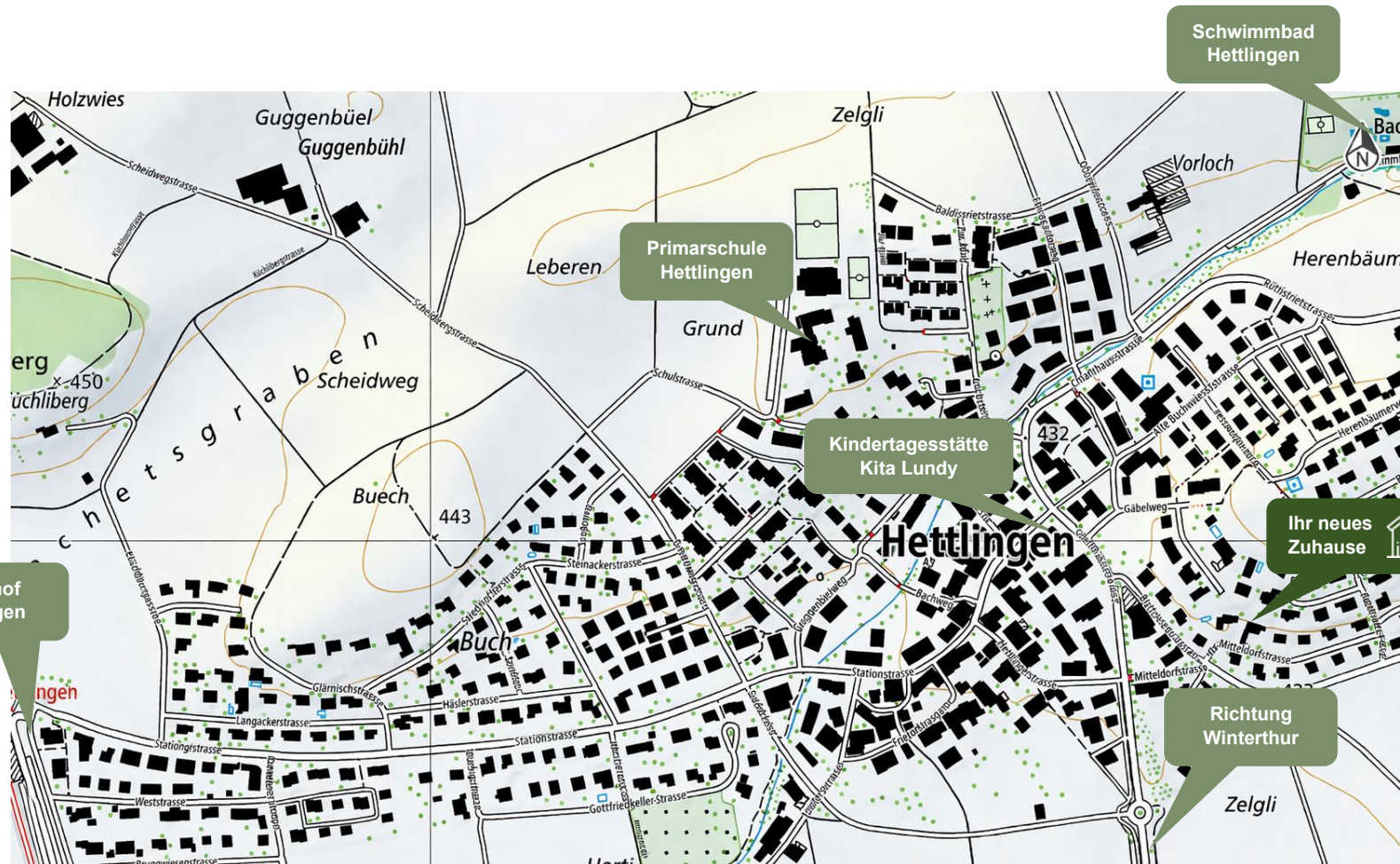
Das Dorfzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof Hettlingen sind in kurzer Distanz erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die nahegelegene Autobahn gelangt man in wenigen Minuten nach Winterthur und in die umliegenden Regionen.

Die naturnahe Umgebung mit Feldern und Naherholungsgebieten lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Die Umgebung des Hauses lernen Sie anhand des Situationsplans auf der nächsten Seite besser kennen.

Objekt	6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Carport und Garage
Adresse	Vordere Gübelstrasse 5 8442 Hettlingen
Grundstückfläche	930 m ²
Wohnfläche EG	ca. 105 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Fläche 1. UG	ca. 50 m ² (Angaben ohne Gewähr)
Kubatur	1'090 m ³
Aussenbereich	Gartenfläche mit Pergola Wintergarten
Baujahr	1960
Gemeindesteuer 2026	80% (ohne Kirchsteuer)

Situationsplan



Bahnhof Hettlingen

- 6 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Primarschule Hettlingen

- 5 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Kindertagesstätte «KITA Lundy»

- 4 Gehminuten
- 2 Fahrradminuten
- 1 Autofahrminute

Schwimmbad Hettlingen

- 7 Gehminuten
- 3 Fahrradminuten
- 2 Autofahrminuten

Richtung Winterthur

- ca. 5–10
Autofahrminuten

Bahnhof
Hettlingen

Primarschule
Hettlingen

Kindertagesstätte
Kita Lundy

Schwimmbad
Hettlingen

Ihr neues
Zuhause

Richtung
Winterthur

BODAG Immobilien AG
Bleichestrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Konditionen

Verkauf	exklusiv durch die BODAG Immobilien AG
Bezug	per sofort / nach Vereinbarung
Zustand	sofort bewohnbar, Modernisierungsbedarf vorhanden
Mindestverkaufspreis	CHF 1'800'000.00
Verkaufsvorgehen	zweistufiges Bieterverfahren an den Höchstbietenden
Grundbuch- und Notariatskosten	Grundbuch- und Notariatskosten werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer muss sichergestellt werden.
Besichtigungen	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerumfassung	Beton
Decken	Hurdisdecke über UG, Holzbalkendecke über EG, Betondecke über der Garage (Terrasse im EG)
Innenwände	teilweise Leichtbauwände
Aussenwände	Mauerwerk verputz, westseitig mit nachträglicher Aussenwärmedämmung und Eternitverkleidung
Fenster/Tore/Wetterschutz	mehrheitlich Holzfenster mit Isolierverglasung ca. 1997, Fenster teilweise abschliessbar, Rollläden und Storen elektrisch
Dach	Ziegelbedeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Wärmeschutz	nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend
Heizung	Ölheizung (1997), Brenner (2017), 8'000 Liter Tank, Radiatoren mit Thermostatventile
Warmwasser	zentrale Aufbereitung über Heizung
Installationen	mehrheitlich ältere Installationen ausgenommen z.B. Netzfreeschalter für Schlafzimmer und Bad, eklektisches Garagentor
Besonderes	Treppenlift UG-EG

Raumprogramm

Untergeschoss

Das Untergeschoss umfasst eine Garage mit vorgelagertem Carport, zwei Zimmer sowie diverse Nebenräume. Dazu gehören ein Tankraum, Keller, Vorraum mit Treppe und Treppenlift, Weinkeller sowie eine Waschküche. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum.

Erdgeschoss

Eingangsbereich	Plattenbeläge, Garderobe
Gang	Plattenbeläge, Aufstieg zum Estrich (Auszugstreppe).
Küche	Plattenbeläge, Kühlschrank und Glaskeramikkochfeld, Zugang Wintergarten
Wohnzimmer	Parkettboden, Zugang zum Balkon sowie Kamin vorhanden
Schlafzimmer	versiegelter Korkboden, ein Zugang zum Balkon
Badezimmer	Plattenboden, Lavabo mit Spiegelschrank, Toilette, Dusche, und Badewanne.
Wintergarten	versiegelter Korkboden, Schwedenofen, Faltfenstersystem

Estrich

Der grosszügige Estrich erstreckt sich über eine Fläche, die in etwa dem Obergeschoss entspricht, und bietet entsprechend viel Stauraum. Die vorhandenen Dachfenster sorgen für natürlichen Lichteinfall, während die durchlaufenden Dachschrägen dem Raum einen charakteristischen Ausbau verleihen. Der Estrich ist zudem mit zusätzlichem Stauraum ausgebaut.

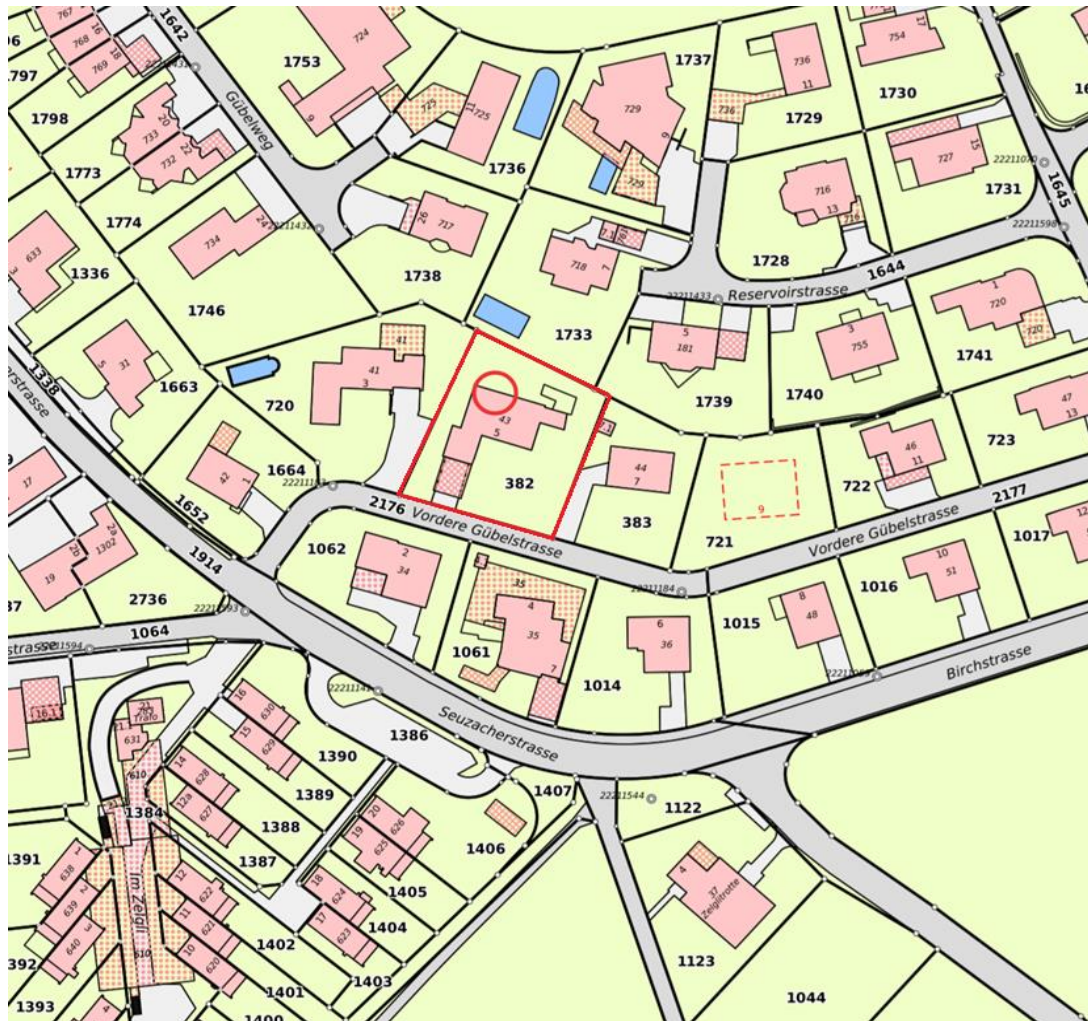
Garten

Der grosszügige Aussenbereich überzeugt durch einen sonnigen Gartensitzplatz mit Holz-Pergola, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die weitläufige Grünfläche, gepflegte Gartenbeete sowie ein vielseitig nutzbarer Gartenbereich bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Hobbygärtner und Naturliebhaber. Zusätzlich befindet sich im Garten ein Wasserbecken.

Weitere Informationen

Grundbucheintrag	Kat. Nr. 382, GB-Blatt 356
Anmerkungen	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: zg Polit. Gemeinde Hettlingen, Beseitigungs- und Mehrheitsrevers betr. Autounterstand Dt. 15.02.2000 Beleg 32
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	Last: Gewerbebeschränkung, 1928 dat. 01.10.1957 und 08.06.1959 SP 57 Es ist nicht erlaubt ein Gewerbe, welches Lärm oder üble Gerüche verursacht oder bei dessen Ausübung Metall verarbeitet wird, zu betreiben.
Zone	W2 35, zweigeschossige Wohnzone
Nutzungsziffer	Ausnützungsziffer 35%
Grenzabstände	4 m und 8 m

Katasterplan



Liegenschaften

BFS Nr.	221
Grundstück Nr.	1922
EGRIS_EGRID	CH792977723423
Vollständigkeit	Vollstaendig
Fläche [m²]	19943
Markieren	Markieren

Bodenbedeckung farbig

BFS Nr.	221
Qualität	AV93
Art	Acker, Wiese, Weide
GWR_EGID	19602
Fläche [m²]	19602 (Gesamtfläche aller Objekte dieser Art innerhalb der Liegenschaft)
Markieren	Markieren
91182	Markieren

Nachführungsstelle

Nachführungsgeometer	Ingesa AG (Elgg)
Adresse	Florahof 5a, Postfach 324, Elgg
Telefon	052 364 23 23
Fax	052 364 18 82
E-Mail	elgg@ingesa.ch
Website	https://www.ingesa.ch
Markieren	Markieren

Notariats-, Grundbuch- und Konkursamtsk

Notariat	Wülflingen-Winterthur
Adresse	Stadthausstrasse 12
PLZ	8400
Ortschaft	Winterthur
Link	https://www.notariate-zh.ch/wuelflingen-winterthur

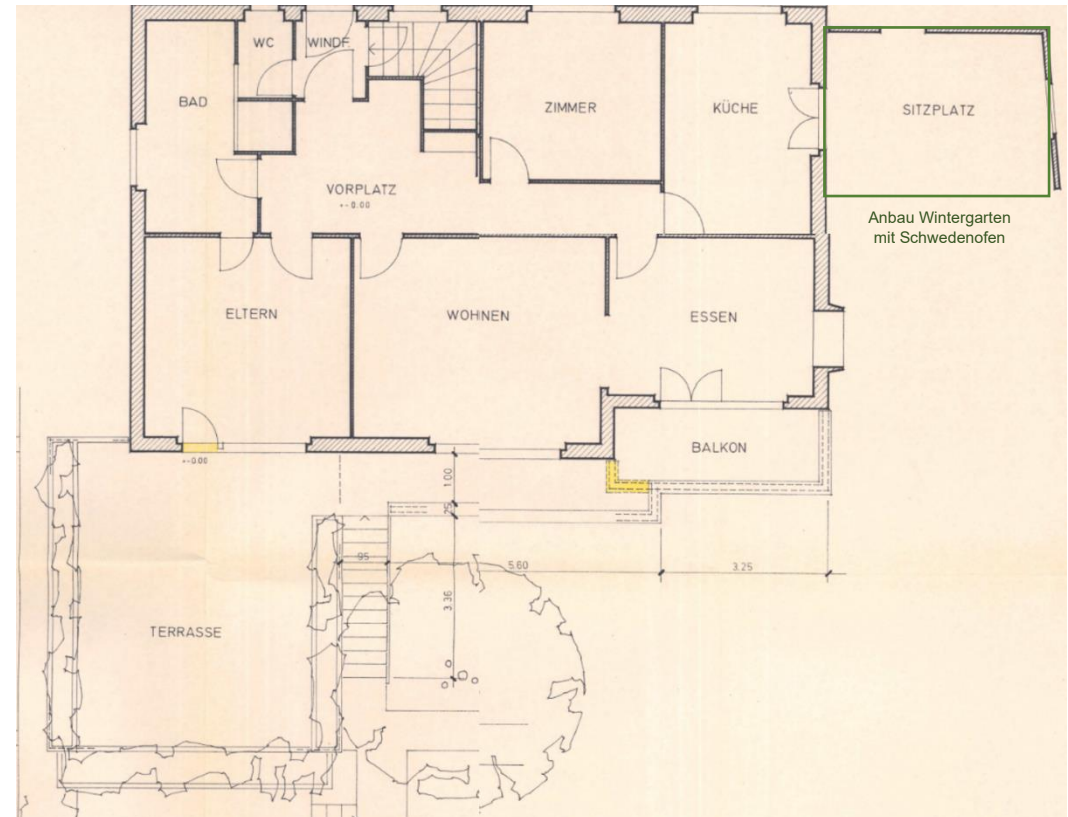
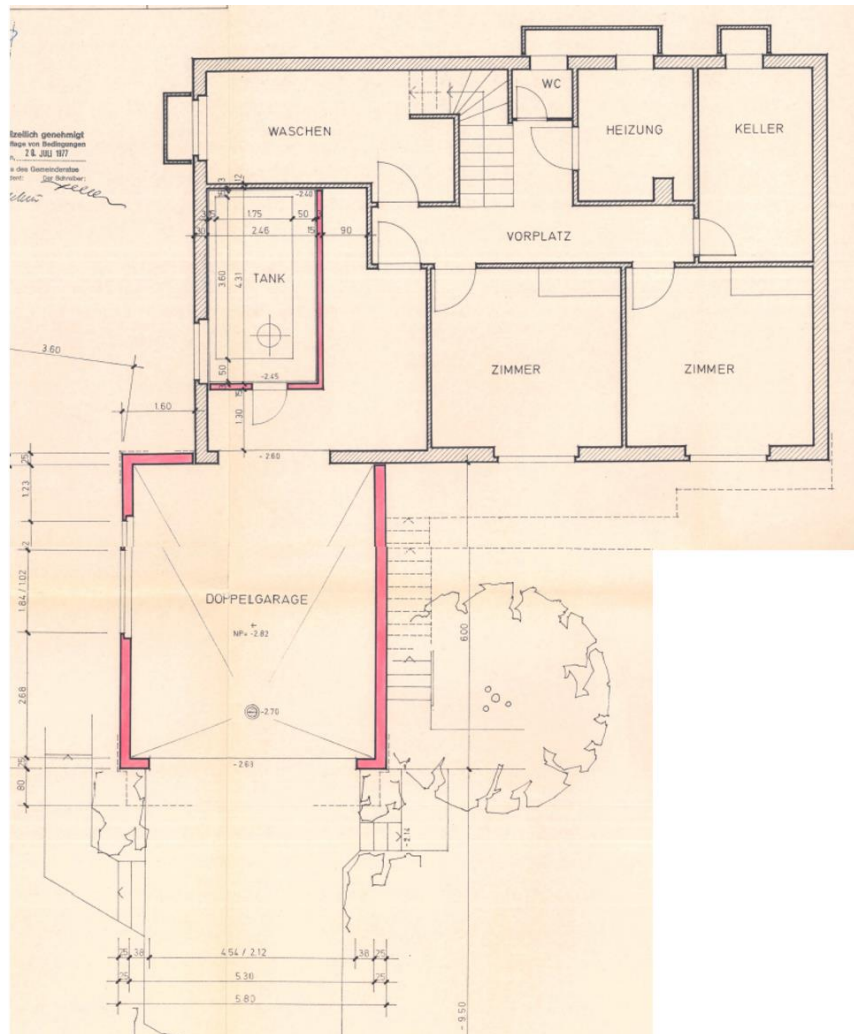
BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Grundriss (IST-Zustand)

Wohnfläche ca. 109 m² + Untergeschoss ca. 54 m² (Angaben ohne Gewähr)



BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Impressionen



BODAG Immobilien AG
Bleichestrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Erdgeschoss

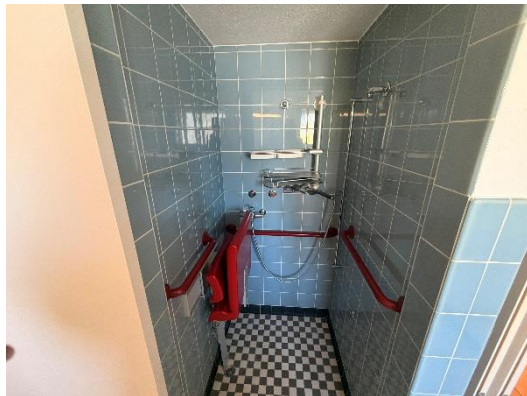


BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Erdgeschoss



BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Untergeschoss



BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Estrich



BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Carport / Doppelgaragenbox



BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Grundbuchauszug

AUSZUG

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch Hettlingen	Blatt 356	EGRID CH487829347765	1/3
--------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 382, Plan 10, Hettlingen			
	9	30	Gesamtfläche			
	1	76	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 22100043, Vordere Gübelstrasse 5			
	1	76	Bodenbedeckung Gebäude			
	44		befestigte Fläche			
	7	10	Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID			2/3
Hettlingen	356	CH487829347765			
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Mehrwertsrevers betreffend Autounterstand zugunsten Gemeinde Hettlingen, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.042, Stationsstrasse 27, 8442 Hettlingen		15.02.2000	32	CH2237-0000-0006-46458	
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Gewerbebeschränkung zugunsten	01.10.1957	164	CH2237-0000-0012-12549	2
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

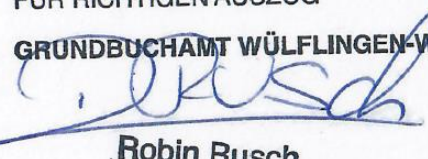
Grundbuch Hettlingen	Blatt 356	EGRID CH487829347765	3/3
--------------------------------	---------------------	--------------------------------	------------

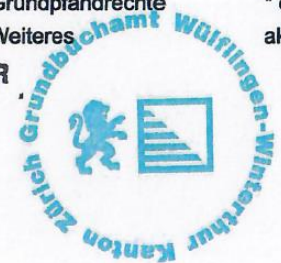
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber Gläubigerregister GENERALI Assurances Générales SA, Aktiengesellschaft (AG), Nyon, CHE-105.991.440, Avenue Perdtemps 23, 1260 Nyon *	70'000.00		1	30.05.1961	Bd 1 S. 81	CH2237-0000-0012-12751	1	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Gläubigerregister	27.12.2017	212	CH2237-0000-0012-12751
2	Änderung	08.06.1959 27.06.2002	45 157	CH2237-0000-0012-12549

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	23.04.2026, 16.43 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Winterthur, **23. April 2026** MB / m
FÜR RICHTIGEN AUSZUG
GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR

Robin Rusch
 Notar-Stv.



Rechtswirksame Eintragungen

23.04.2026, 16.43 Uhr

BODAG Immobilien AG	T +41 52 633 44 44	Verwaltung
Bleichstrasse 32	info@bodag.ch	Verkauf
CH-8400 Winterthur	bodag.ch	Vermietung

GVZ-Ausweis

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

P.P. CH-8050 Zürich Post CH AG
A-PRIORITY



SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 199'733
Gemeinde/Quartier Hettlingen
Grundstück-Nr. 221.382

25. August 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **1'091'259**

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

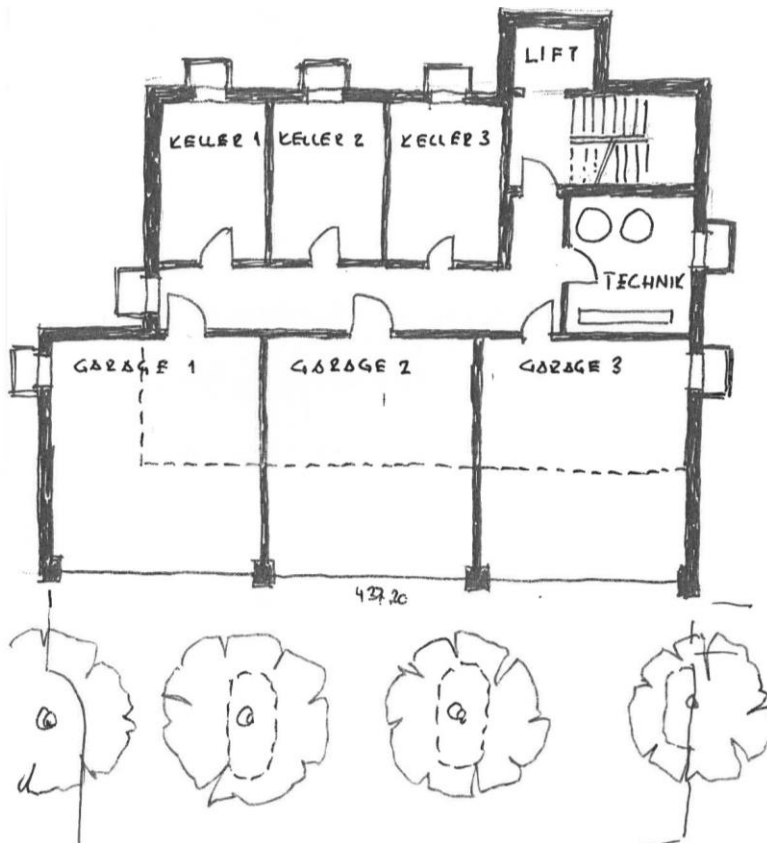
Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Hettlingen	221-00043	Vordere Gübelstrasse 5 8442 Hettlingen 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1960 Schätzung vom 10.04.2012 Schätzgrund: Revision	1'090	91'702	1'091'259

BODAG Immobilien AG T +41 52 633 44 44 Verwaltung
Bleichstrasse 32 info@bodag.ch Verkauf
CH-8400 Winterthur bodag.ch Vermietung

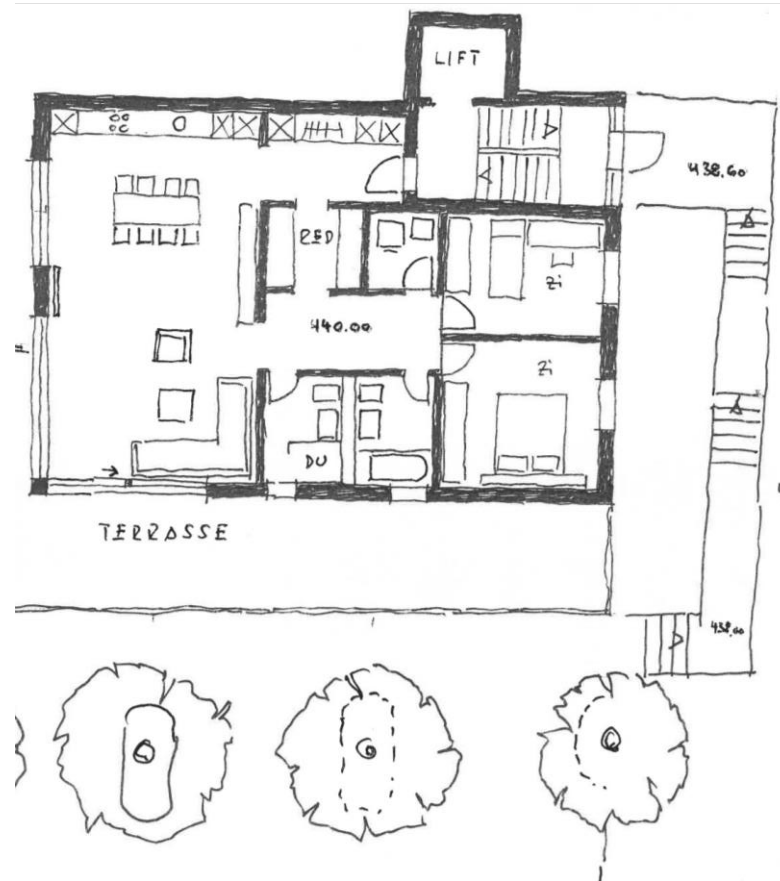
Bauskizze / Grobprojekt Mehrfamilienhaus

Grundfläche 930 m², W2 30, max. Wohnfläche 325.5 m²

Untergeschoss



Erdgeschoss

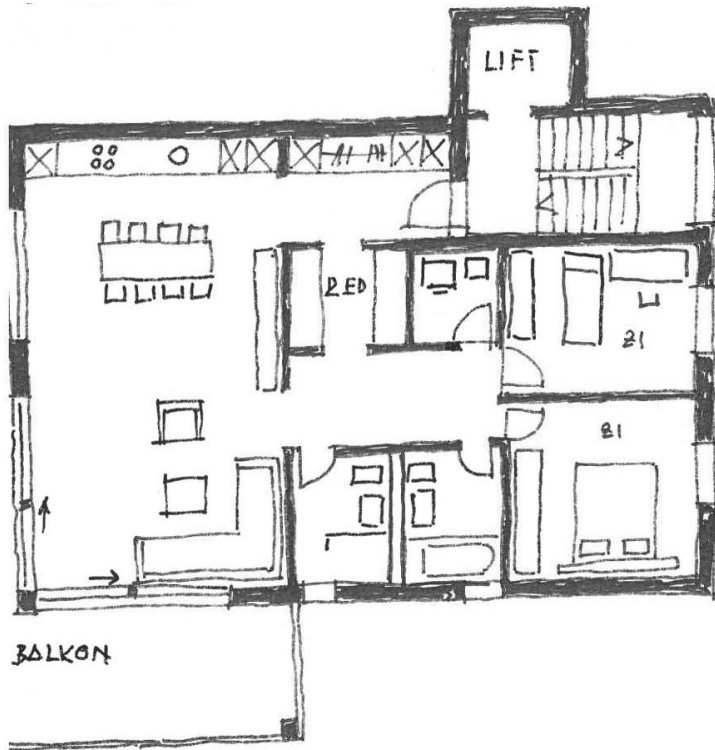


BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

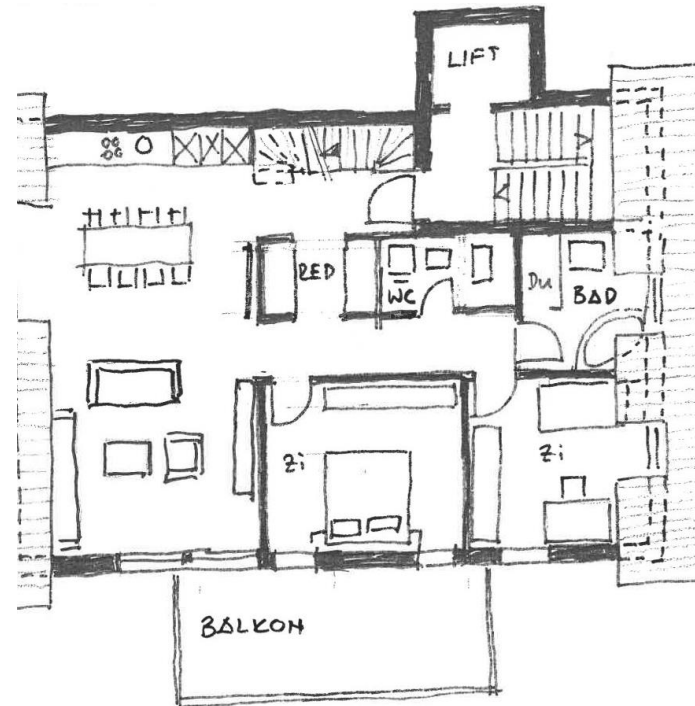
T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

Obergeschoss



1. Dachgeschoss

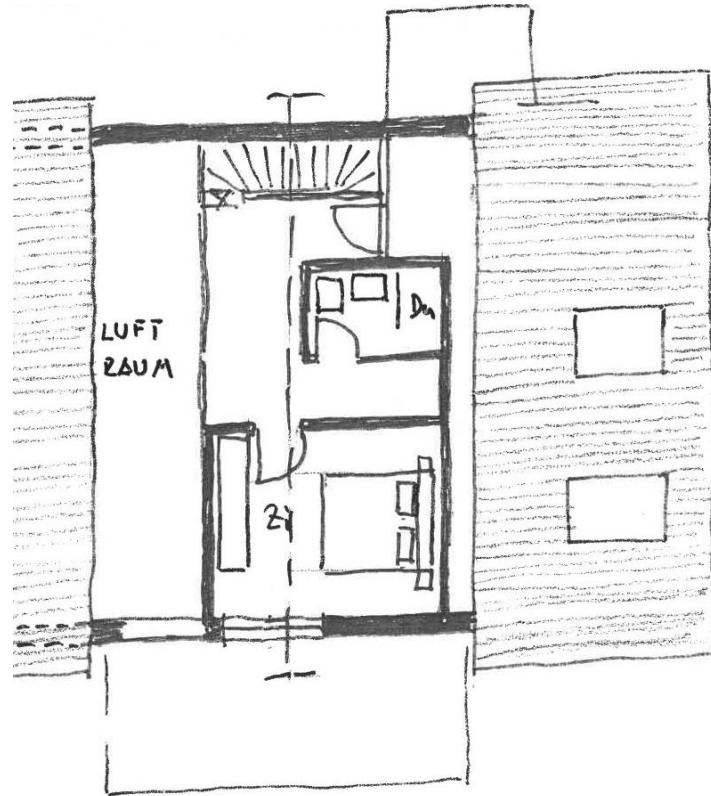


BODAG Immobilien AG
Bleichstrasse 32
CH-8400 Winterthur

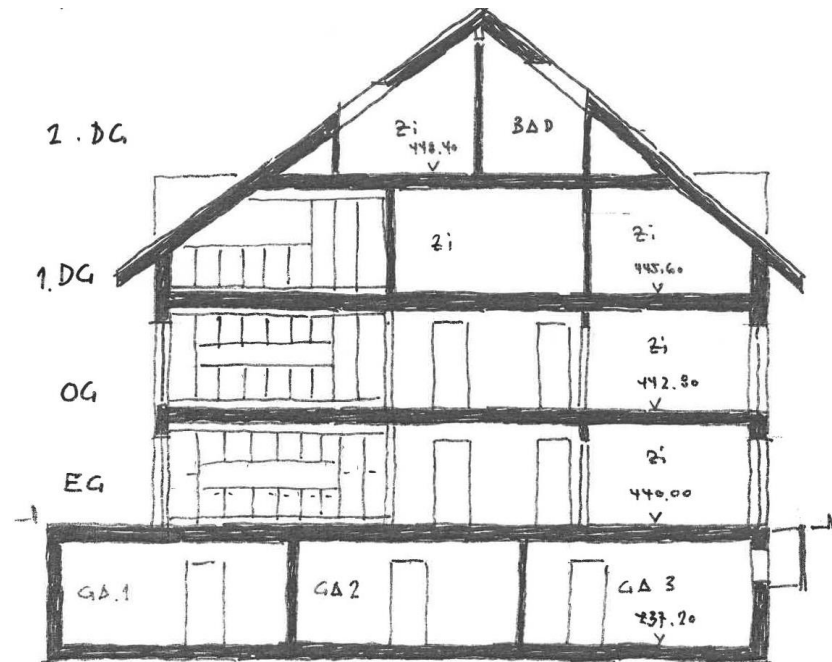
T +41 52 633 44 44
info@bodag.ch
bodag.ch

Verwaltung
Verkauf
Vermietung

2. Dachgeschoss



Skizze von vorne



Verkaufsabwicklung

Das Verkaufsobjekt wird wie im besichtigten Zustand verkauft, die Gewährleistung wird wegbedungen. Es werden keine Renovationen ausgeführt.

Der bei der Handänderung notwendige Sicherheitsnachweis der Elektroinstallationen (SiNa) ist Sache des Käufers.

Disclaimer

Aus rechtlichen Gründen können wir für den Inhalt dieser Verkaufsdokumentation keine Gewähr leisten.

Wir sichern Ihnen jedoch zu, diese Dokumentation nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengestellt zu haben.

Kontakt



Frau Janine Hager
Tel. 052 633 44 30
j.hager@bodag.ch



Frau Marielle Bodenmüller
Tel. 052 633 44 34
m.bodenmueller@bodag.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!