



V26006 | 25. Oktober 2026

Verkauf



8404 Winterthur, Bäumlistrasse 20

Freistehendes Zweifamilienhaus, erstellt 1929 mit grosszügigem Umschwung und Potenzial für weiteren Ausbau oder Erweiterungen an bevorzugter Stadtlage.

Verkaufspreis

CHF 2'100'000

Objekt	Wohnhaus, Vers. Nr. 1639		
	Versicherungswert 2026 der Gebäudeversicherung CHF 986'783		
	mit		
	896 m ² Gebäudegrundfläche und Umgelände, Kat. Nr. OB7911/OB10817		
	Gebäudegrundfläche	143 m ²	
	Hofraum / Garten	753 m ²	
	Anmerkungen laut Grundbuch.		
Lage	Lageklasse 2.		
	Im Stadtquartier Oberwinterthur, ca. 350 m nordwestlich von der		
	Ref. Kirche Oberwinterthur / 200 m südöstlich vom Primarschulhaus		
	Lindberg.		
	Leicht erhöhte, sonnige Wohnlage an bevorzugter Stadtlage in		
	verkehrsberuhigendem Quartier.		
Infrastruktur	Stadtlage mit allgemein sehr guter Infrastruktur.		
Bauzone	Zweigeschossige Wohnzone W2/1,6		
	Baumassenziffer	max.	1,6 m ³ /m ²
	Bonus Steildach	max.	0,2 m ³ /m ²
	Vollgeschosse	max.	2
	Dachgeschosse	max.	1
	Grundabstand	min.	5,0 m
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster.		

Liegenschaftenbeschreibung

Freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus, erstellt 1929, 1936 erweitert.

Konstruktion	Massivbauweise mit verputztem Fassadenmauerwerk. Steildachkonstruktion in Holz mit Walmdachanbau und Terrasse. Kellerdecke und Dachgeschossboden isoliert.
Einteilung	Zweckmässige Raumanlage mit ca. 250 m² Nettowohnfläche. UG Vorplatz, Garage, Gartenraum mit Ausgang in Garten, Waschküche, Bastelraum, Technik, Haushaltskeller mit Naturboden, Abstellraum. EG Hauseingang mit Windfang-Vorbau und Differenzterrasse. 5½ - Zimmerwohnung mit Bad/WC, Küche mit Ausgang in Garten. OG 4 – Zimmerwohnung mit Bad/WC, Terrasse, Abstellraum. DG Estrichraum, zugänglich mit Normalterrasse, Mansardenzimmer.
Ausbau	Durchschnittlicher Standard in stilvoller Ausführung. Gasfeuerungsanlage mit Radiatorenheizung und Kachelöfen. Küchen in Kunstharzausführung, teilweise Chromstahl, Gasherde, einfache Sanitäreinrichtungen. Holzmetallfenster mit 3fach-Isolierverglasung, Leichtmetall-Jalousieläden. Garage mit Handkipptor. Mansardenzimmer mit Lavabo.

Zustand	Guter Bauzustand, im Untergeschoss geringe Feuchtigkeitsschäden. Innenausbau mehrheitlich 2009 erneuert oder renoviert. Gasfeuerung Stand 2011, wird mittelfristig aberkannt, ev. wird Fernwärmenetz ausgebaut.
	Die Liegenschaft weist ca. 40% Baumassenreserve auf, Möglichkeiten für weiteren Ausbau (DG) und Erweiterungsbauten.
Umgebung	Grosszügiger Umschwung, 2011 erneuert mit Sitzplätzen, Nutz- und Ziergarten.

Verkaufsbedingungen

Antrittstermin Nach Vereinbarung, sofort möglich.

Mietverhältnisse Ja, teils befristet.

Besichtigung Individuell, nach Voranmeldung.

Kontakt: Heinz Hüsler
Tel 052 202 25 52
Mobil 078 770 44 55
E-Mail info@bhh.ch

Reservation Nach Absprache und Anzahlung CHF 50'000 (Anrechnung an Kaufpreis)

Verkaufspreis CHF 2'100'000
Notariatskosten (2,5 %) zu gleichen Teilen Verkäufer/Käufer

Aadorf, 25. Oktober 2026

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Frau **Katharina Bertha Wuhrmann**, geb. 27.08.1953, Bürgerort: Winterthur
ZH, Bäumlistrasse 20, 8404 Winterthur, als Alleineigentümerin

Grundstücksbeschreibung

1.

Stadtquartier Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch Blatt 895, Liegenschaft, Kataster OB7911,
EGRID CH367920088891, Bäumlistrasse

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster OB7911, EGRID CH367920088891, Bäumlistrasse, Plan 29
758 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 230OB01639, Bäumlistrasse 20 143 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 143 m²
- Gartenanlage 595 m²
- befestigte Fläche 20 m²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Pflicht zur Beteiligung am Quartier- und Grenzbereinigungsverfahren und
zur Verlegung der Garagezufahrt bei Verbreiterung der Lindbergstrasse
dat. 29.09.1932, Anm. Nr. 46, EREID CH9901-0000-0025-29768
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Mehrwertsabzug per Fr. 1000.-- bei Erwerb von Assek. Nr. 1639 durch
Stadt bei Strassenverbreiterung
dat. 18.12.1936, Anm. Nr. 157, EREID CH9901-0000-0025-29869
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Mehrwertsrevers per mind. Fr. 5000.- zG Stadt
dat. 27.03.1957, Anm. Nr. 596, EREID CH9901-0000-0025-29970

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht (Gesamtpfandrecht) auf den Objekten Ziffer 1 und 2

Fr. 340'000.00

Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.09.1985, Bel. 410

1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 7 %

2.

Stadtquartier Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch Blatt 2374, Liegenschaft, Kataster OB10817,
EGRID CH870878382049, Bäumlistrasse

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster OB10817, EGRID CH870878382049, Bäumlistrasse, Plan 29
138 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage

138 m²

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht (Gesamtpfandrecht) siehe Objekt Ziffer 1

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:

04.10.2024, 09:30 Uhr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

A24-005942

Auszug 2024/1654



Gebühr Fr. 46.00

Karin Graf, Notariatsassistentin



Coll: 

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

Katharina Wuhrmann
Bäumlistrasse 20
8404 Winterthur

Policen-Nr. 281'286
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB7911

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

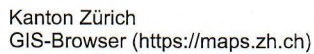
Katharina Wuhrmann, Bäumlistrasse 20, 8404 Winterthur (K90512728)

Versicherungssumme Total CHF

986'783

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB01639	Bäumlistrasse 20 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1929 Schätzung vom 30.09.2013 Schätzgrund: Revision	1'108	82'923	986'783

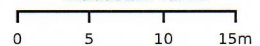


Amtliche Vermessung in Farbe



Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



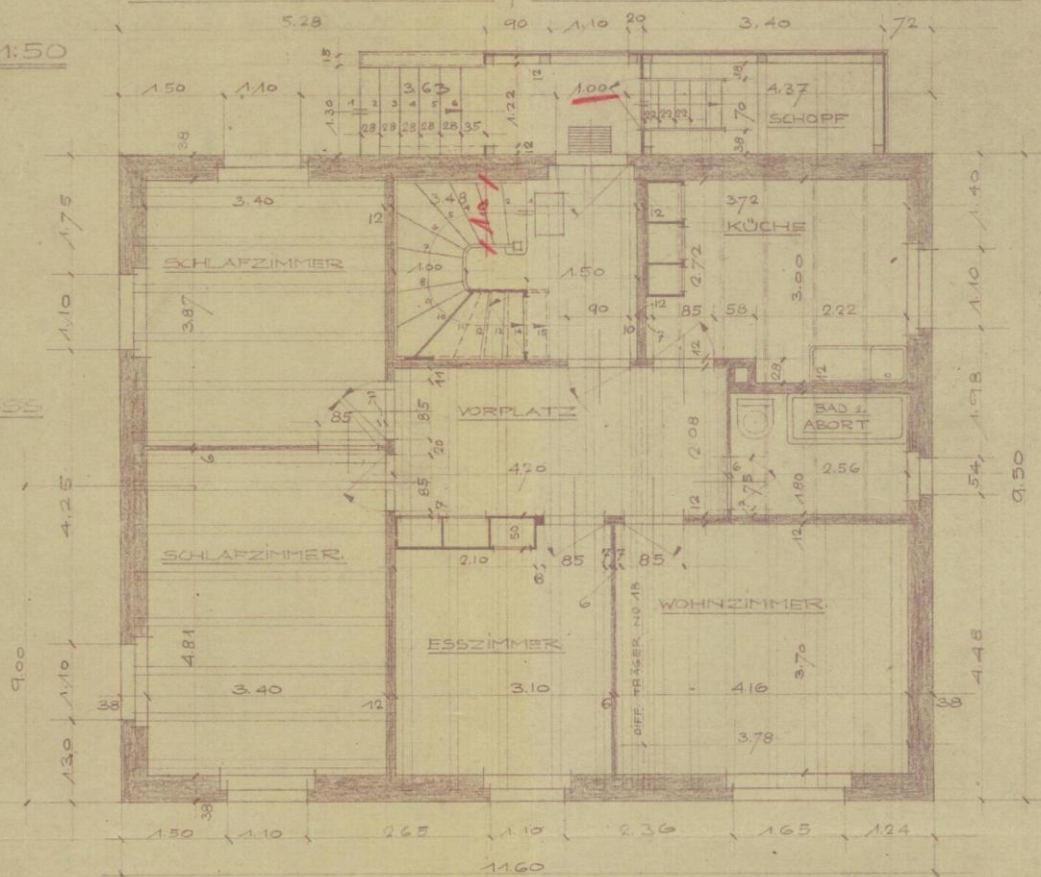
Zentrum: [2698999.17,1262865.42]

HERRN ESPRENGER-BAUMEISTER-NEFTENBACH.
ZWEIFAMILIENHAUS AN DER LINDBERGSTRASSE DB. WTHUR

HÖLZGERÜCK ÜBER ERDGE. 12/13 EISENGERÜCK ÜBER ERDGE. 10/11 NP 12.

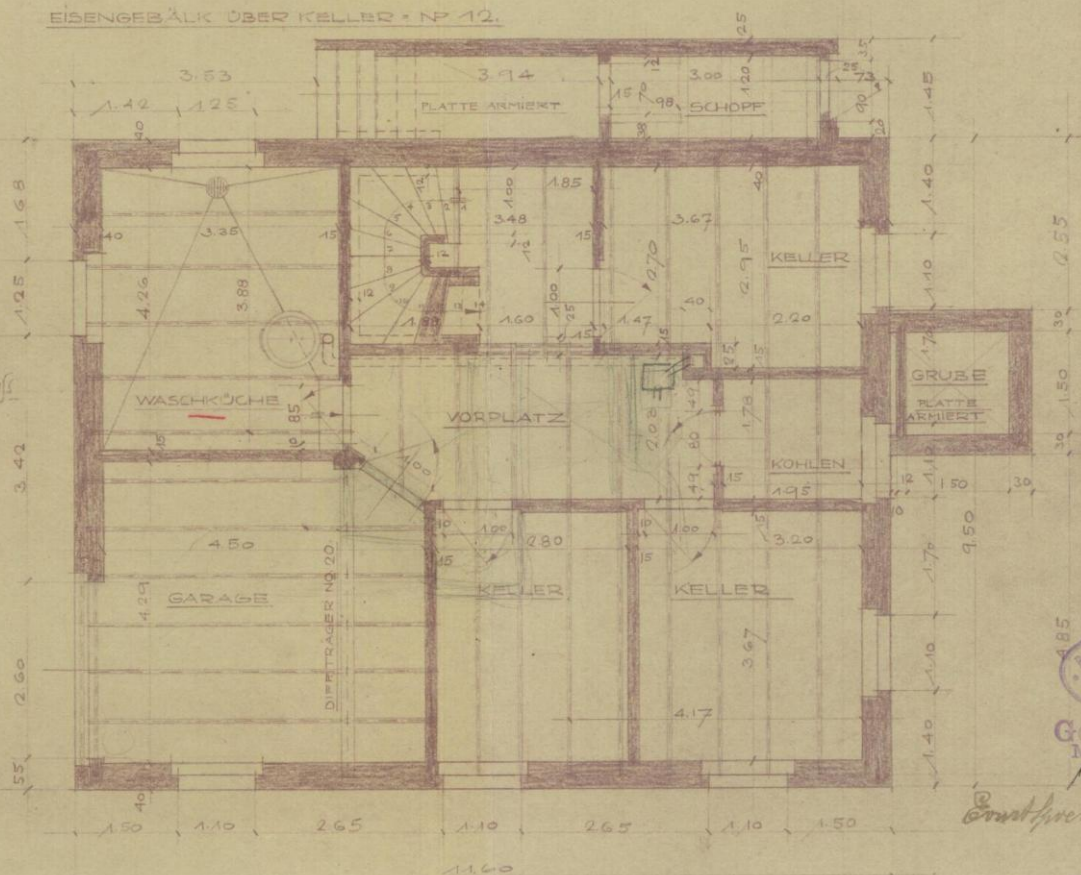
MSTB. 1:50

ERDGESCHOSS



EISENGERÜCK ÜBER KELLER - NP 12.

KELLERGESCHOSS



Genehmigt
Mit Vorbehalt
13.10.1919

Esprenger

EWE

WTHUR. FEBR. 1919

HERR E. WUHRMANN, BAUMLISTRASSE 20 OBERWINTERTHUR

UMBAU VERANDA + KÜCHE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:50

Baupolizei-Akten

218/1

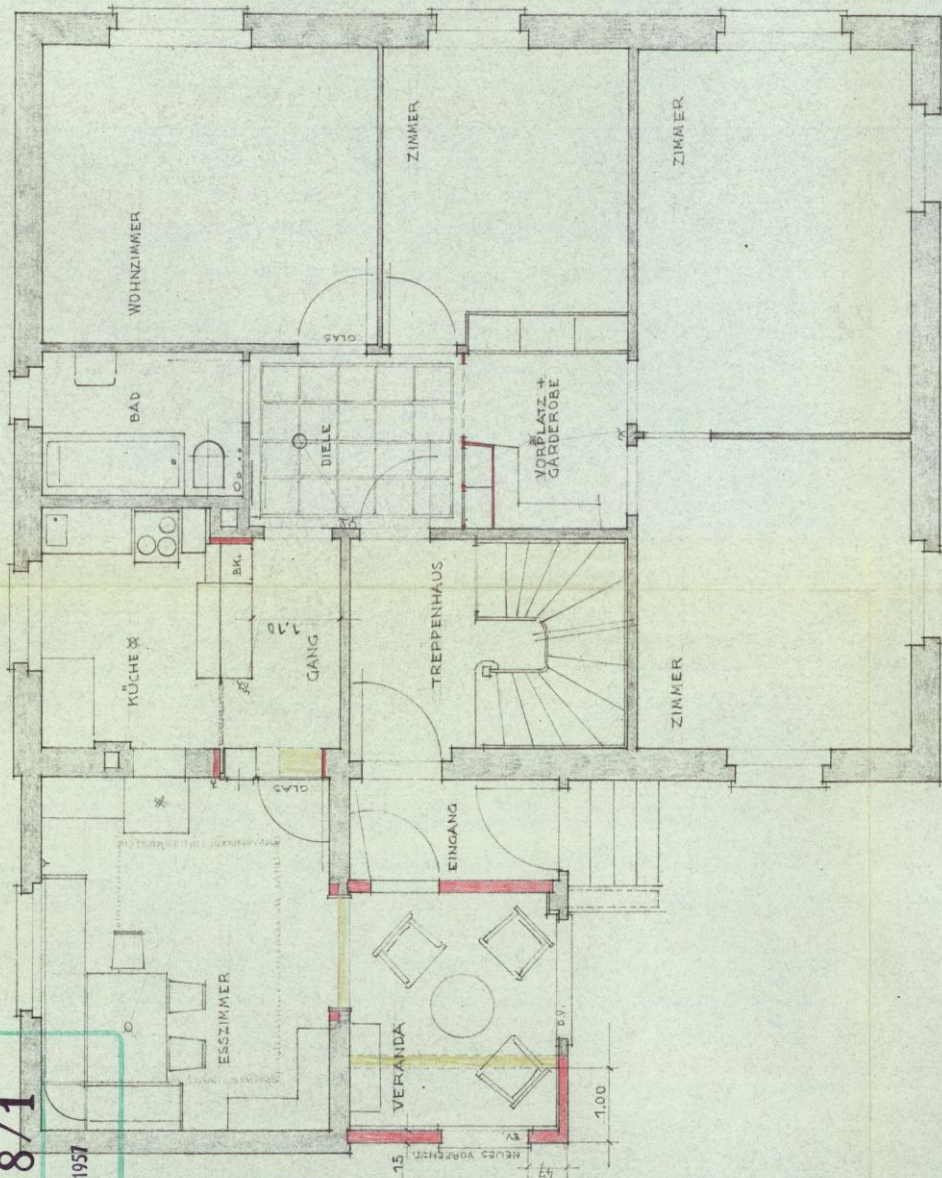
9. Febr. 1957

vom:

Genehmigt
mit Vorbehalt

Baukommission
der Stadt Winterthur
14. / 10. 3. 1957

5479 a-I-57



E. BADERTSCHER
ARCHITEKTURBÜRO
WINTERTHUR, WARTSTR. 7

6. Feb. 1957

Wuhrmann

Hand-drawn floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- ZIMMER (Top Left):** 4.63 x 5.60
- ZIMMER (Bottom Left):** 4.17 x 3.48
- KÜCHE (Top Right):** 3.08 x 4.98
- BAD & ABTOI (Middle Right):** 1.80 x 0.98
- FLUR (Central Corridor):** 1.10 x 1.10
- STUBE (Bottom Middle):** 3.48 x 1.32
- ZIMMER (Bottom Right):** 3.80 x 2.64

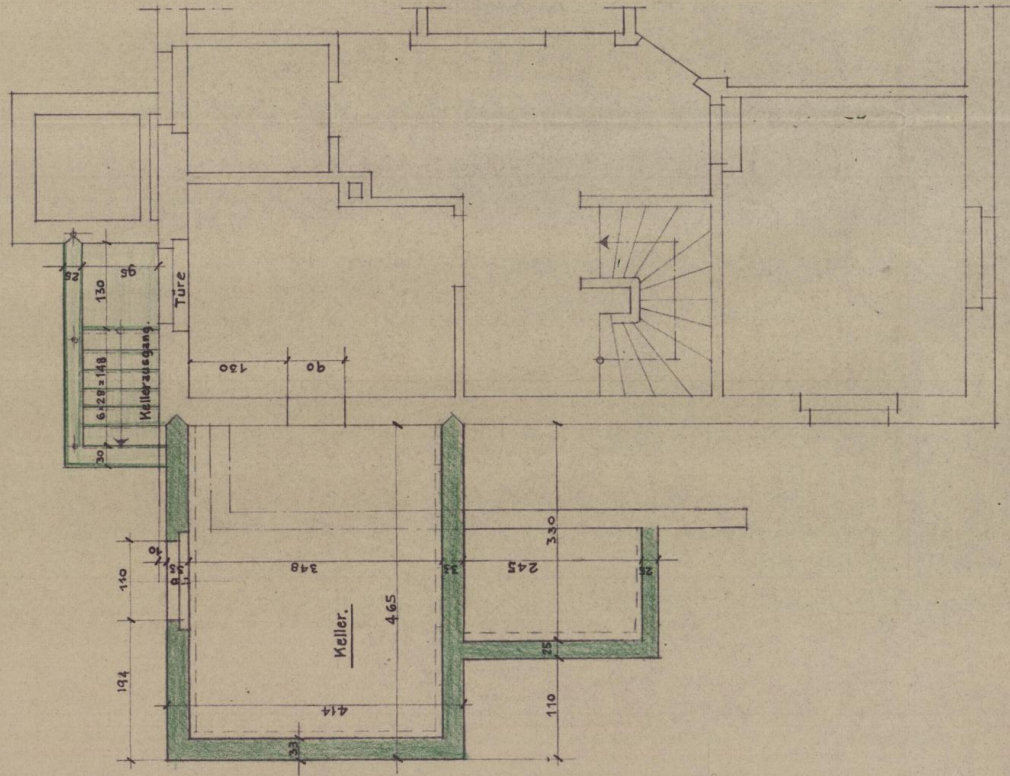
The plan also shows a central staircase, a bathroom with a toilet, and various smaller dimensions for walls, doors, and furniture placement. The overall dimensions of the building are 11.10 meters by 11.10 meters.

[illegible]

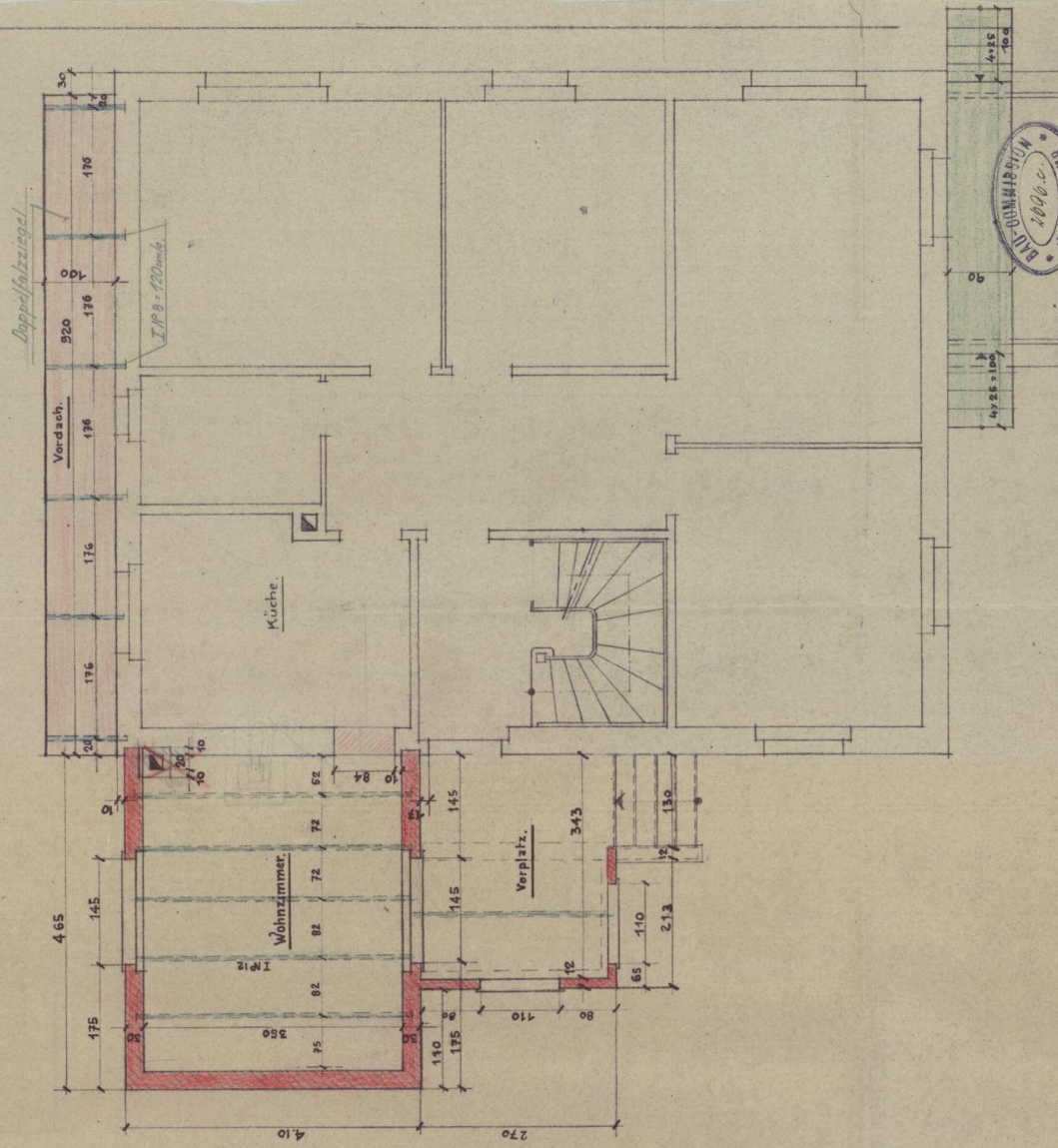
Genehmigt
Mit Vorbehalt
13. März 1929.

HERRN J. KNECHT, OBERWINTERTHUR.

MASSTAB 1:50.



Kellergeschoss.



Erdgeschoss.



Genehmigt
Mit Vorbehalt
19. Juni 1906
J. Knecht, Winterthur

Neu
Abbruch
Bestehend.

Oberwinterthur, den 7. 5. 36.

R. Linsi.

Bäumlistrasse 20, 8404 Winterthur / Aussenbereich



Blick gegen Nordwest



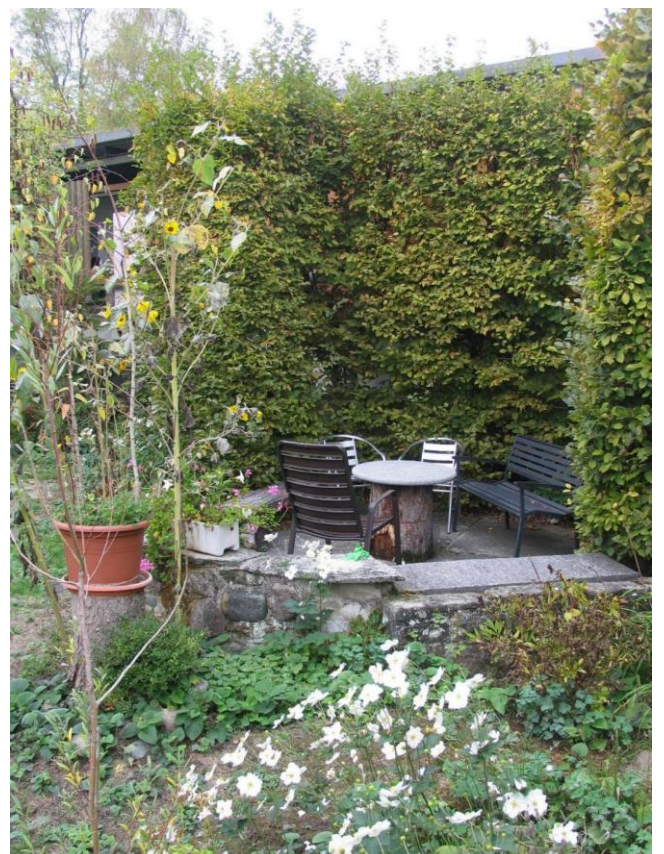
Blick nach Südwesten



Blick nach Südosten



Gartenabgang Ostseite



Gartensitzplatz Nord



Ansicht von Westen



Gartenbereich Nord



Nutzgarten Süd



Kleine Idylle im Garten

Untergeschoss



Gastherme mit Boiler



Naturkeller

Erdgeschoss



Treppenhaus



Wohnzimmer mit Kachelofen



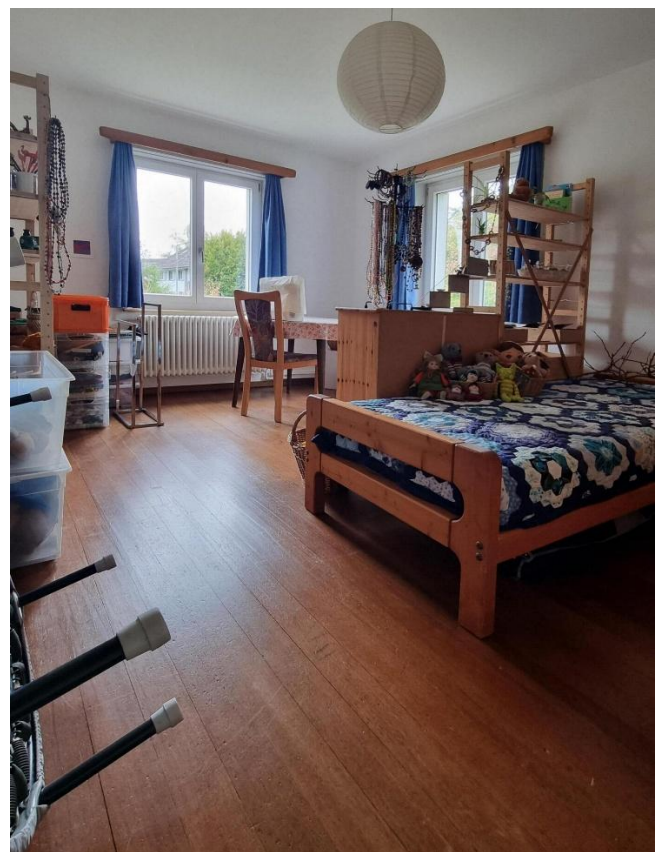
Musikzimmer (früher Veranda)



Küche mit Ausgang in Garten



Nebenzube



Schlafzimmer

Obergeschoss



Küche



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Dachgeschoss



Estrichraum



Mansardenzimmer beheizt