

# 4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss Hofmannstrasse 18, 8405 Winterthur



**immo**  
**MARTI**  
**IMMOBILIEN**

-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH  
Michael Marti  
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard  
Tel. 052 338 11 44  
[www.immomarti.ch](http://www.immomarti.ch), [info@immomarti.ch](mailto:info@immomarti.ch)

- Wunderschöne Wohnung im 1. Dachgeschoss
- Ruhige Lage in Tempo-30-Zone
- Garagenplatz inklusive
- Bezug per sofort möglich
- und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre

## **Lagebeschreibung – Winterthur Seen**

Der Stadtteil Seen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Winterthurs und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur. Eingebettet zwischen weitläufigen Grünflächen, Waldgebieten und Naherholungszonen bietet Seen eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie kurzen Fahrzeiten in die Winterthurer Altstadt und in den Grossraum Zürich.

### **Natur & Freizeit:**

Seen überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten, Spazier- und Velowegen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten, die zu aktiver Erholung und entspannten Auszeiten im Grünen einladen.

### **Verkehr & Erreichbarkeit:**

Dank optimaler ÖV-Anbindung und guter Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum von Winterthur als auch Zürich, der Flughafen und weitere Wirtschaftsstandorte schnell und bequem erreichbar.

### **Alltag & Lebensqualität:**

Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie guten Restaurants gewährleistet ein hohes Mass an Lebensqualität.

### **Wohnung – Hofmannstrasse 18, 8405 Winterthur**

Die attraktive Wohnung an der Hofmannstrasse 18 befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr. Die erhöhte Lage sorgt für eine angenehme Privatsphäre, gute Besonnung sowie helle, freundliche Wohnräume. Der durchdachte Grundriss bietet eine behagliche Wohnatmosphäre. Dank der zentralen Lage innerhalb des Quartiers sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Naherholungsgebiete bequem zu Fuss erreichbar. Insgesamt bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für ein komfortables, ruhiges und gleichzeitig bestens angebundenes Wohnen.



## Inhaltsverzeichnis

### Seite

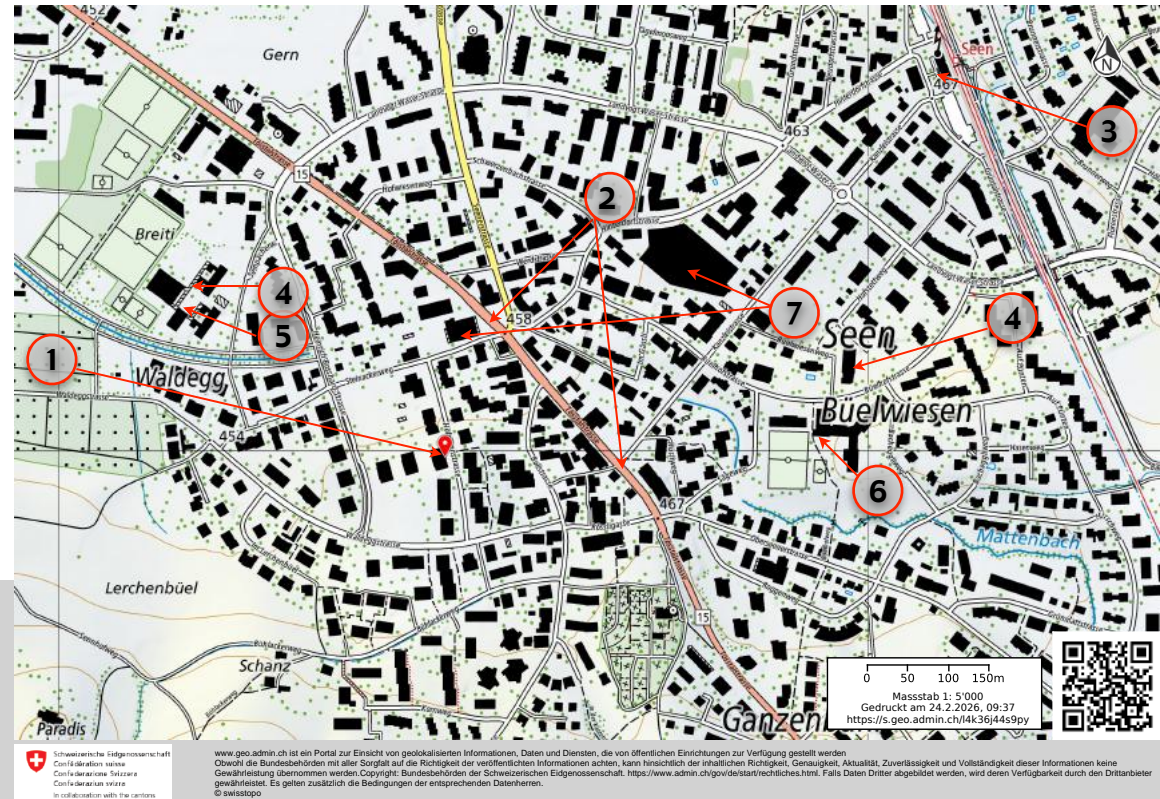
- 4. **Situation/Umgebung**
- 7. **Katasterplan**
- 8. **Impressionen von der Wohnung**
- 18. **Pläne/Grundrisse**
- 20. **Grundbuchauszug**
- 29. **Der Kaufpreis wurde durch die Bank bestätigt**
- 30 **Technische Daten**
- 31. **Verkaufspreis/Ablauf**
- 32. **Notizen**



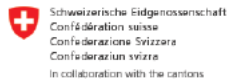
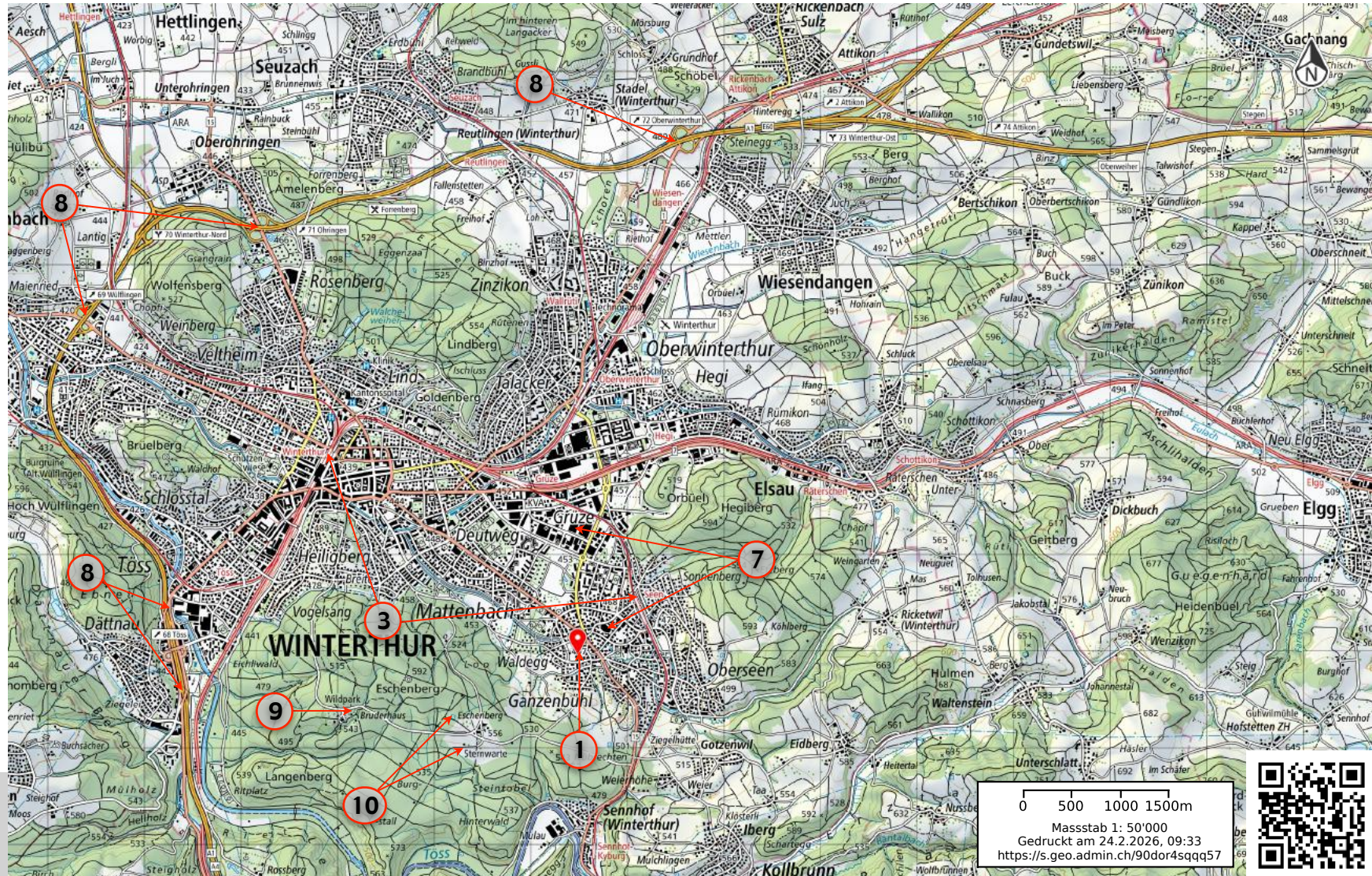
## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

### Situation/Umgebung

1. Die Wohnung an der Hofmannstrasse 18
2. Bushaltestellen
3. Bahnhöfe
4. Kindergarten
5. Primarschule
6. Oberstufe
7. Einkaufsmöglichkeiten
8. Autobahnanschlüsse
9. Wildpark Bruderhaus
10. Eschenbergturm und Sternwarte



## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <https://www.admin.ch/gov/de/start/rechtliches.html>. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit durch den Drittanbieter gewährleistet. Es gelten zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Datenherren.  
© swisstopo

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen




Das Mehrfamilienhaus im ruhigen Quartier

# Gepflegte und praktische 4 1/2-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

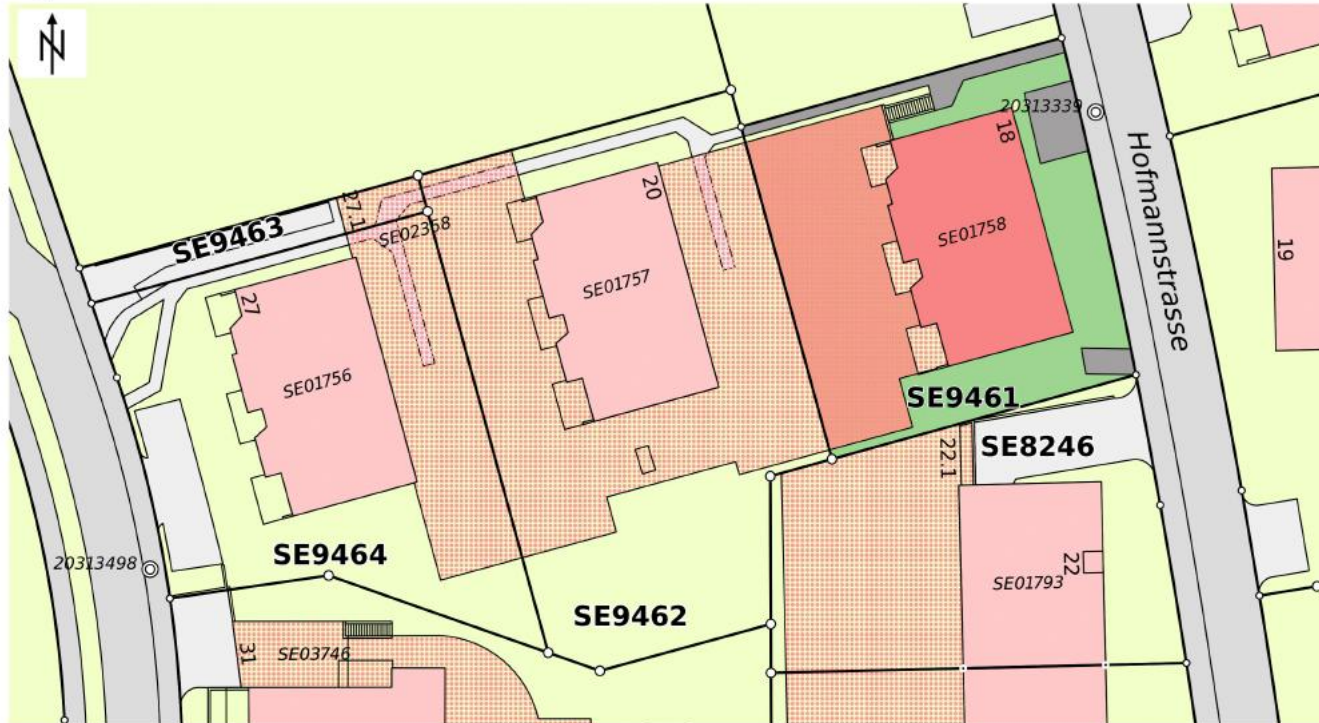


Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 **Amtliche Vermessung in Farbe**

Hofmannstrasse 18

Mit Zufahrt zur Tiefgarage  
ab der Heinrich-Bosshard-



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 11.02.2026 15:02:16

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: 2699438 / 1259977

## Katasterplan

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



## Impressionen von der Wohnung

Entre mit Garderobe



Gang Richtung Wohnbereich

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Zimmer 1



Zimmer 2 mit neuem Parkett

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Elternzimmer mit grossem Einbauschränk

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Elternzimmer



Das grosse Badezimmer

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Wohnbereich mit Dach-Balkon

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Blick von der Küche in den Wohnbereich mit Dach-Balkon



Blick vom Wohnbereich Richtung Küche und Schlafzimmer

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Die neue Küche

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Blick vom Dach-Balkon



Dach-Balkon mit Wohnzimmer

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Keller-Abteil

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



Der grosse, allgemeine Veloraum mit Aussen-Zugang



Der Garagenplatz, links von der Säule

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen



## Pläne des Hauses

Zimmer 1 11,6 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 12 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3 19,2 m<sup>2</sup>  
Dusche/WC 3,9 m<sup>2</sup>

Bad/WC 5,2 m<sup>2</sup>  
Küche 10,7 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen 27,9 m<sup>2</sup>  
Dach-Balkon 13 m<sup>2</sup>



## Gepflegte und praktische 4 1/2-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/2
Winterthur-Seen	3815	CH77437764575			
<b>Grundstücksbeschreibung</b>					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Hofmannstrasse 18 Stockwerkeigentum 84/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2677, Kataster SE9461, EGRID CH170677062004, Winterthur-Seen mit dem Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Dachgeschoss links, mit Keller- und Waschküchenabteil im Kellergeschoss, in den Aufteilungsplänen Nm. 710, 714 und 716 mit der Nummer A10 gekennzeichnet, laut Begründungserklärung vom 14. April 1993, Beleg 158, Änderung vom 31. Juli 1996, Beleg 457					
<b>Eigentum</b>					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Bächi Haini, 20.04.1980, M, Bülach ZH, Hofmannstrasse 18, 8405 Winterthur, Miteigentum zu 1/2	30.09.2019	302		
2.	Bächi-Götte Gerda Regina, 05.10.1960, F, Bülach ZH, Hofmannstrasse 18, 8405 Winterthur, Miteigentum zu 1/2	30.09.2019	302		
<b>Anmerkungen</b>					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement	14.04.1993	159	CH7678-0000-0024-31466	1	
<b>Vormerkmale</b>					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
<b>Dienstbarkeiten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				
<b>Grundlasten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.38 Uhr

# Grundbuchauszug

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Winterthur-Seen	3815	CH774377764575	

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief SIX SIS AG, Aktiengesellschaft (AG), Olten, CHE-106.842.854, Baslerstrasse 100, 4800 Olten	480'000.00	M10	1	30.09.2019	470	CH7678-0000-0040-71367	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1	Änderung	31.07.1996 06.07.2022	457 402
			CH7678-0000-0024-31466

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	25.02.2026, 14.38 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	untendrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinssfuß		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.38 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	
<b>Winterthur-Seen</b>	<b>2677</b>	<b>CH170877062004</b>	<b>1/3</b>

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster SE9461, Plan 32, Hofmannstrasse	01.09.2020		Bestandesänderung
	11	84	Gesamtfläche			
	3	39	Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. 230SE02358, Heinrich-Bosshard-Strasse 27.1, Teil Gebäude Wohnen, Nr. 230SE01758, Hofmannstrasse 18			
	3	39	Bodenbedeckung			
	7	45	Gebäude			
	1	00	Gartenanlage			
			befestigte Fläche			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet			CH7678-0000-0024-29877	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 3851, Kataster SE9463, EGRID CH727786200874, Winterthur-Seen			CH7678-0000-0024-30061	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs-/Anpassungsrevers betreffend Fluchtröhre und Pflichtabstellplätze (BAB Nr. 8005 f-I-92)	15.12.1992	411	CH7678-0000-0024-29675	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers (BPV-Nr. 64/93)	14.04.1993	157	CH7678-0000-0024-29776	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflichtabstellplatz im Baulinienbereich (BAB Nr. 984 g-I-96)	27.08.1996	494	CH7678-0000-0024-29978	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.41 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Seen	2677	CH170877062004	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Tiefgarage zugunsten Blatt 3851, Kataster SE9463, EGRID CH727786200874, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-94682	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugunsten am Heizraum zulasten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-94783	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten und zulasten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-94684	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugunsten an den Schutzräumen zugunsten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-94985	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugunsten an den Besuchereinstell- und an den Containerplätzen zugunsten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen zugunsten und zulasten Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-95077	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Anschluss- und Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten und zulasten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-95178	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugunsten am Kinderspielplatz zulasten Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-95279	

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.41 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 1/2-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Seen	2677	CH170877062004	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
	keine		

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung	Erstellungszeitpunkt	25.02.2026, 14.41 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechtskennung	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.41 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch			Blatt	EGRID		
Winterthur-Seen			3851	CH727786200874	1/3	
<b>Grundstücksbeschreibung</b>						
Fläche		Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2				
			Kataster SE9463, Plan 32, Heinrich-Bosshard-Strasse			01.09.2020
	1	37	Gesamtfläche			Bestandesänderung
			Gebäude			
			Unterdirdisches Gebäude, Nr. 230SE02358, Heinrich-Bosshard-Strasse 27.1, Teil			
			Bodenbedeckung			
		3	Gartenanlage			
		26	Acker, Wiese, Weide			
	1	08	befestigte Fläche			
<b>Anmerkungen</b>						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht zur Duldung eines reduzierten Grenzabstandes (BPV-Nr. 64/93)		14.04.1993	157	CH7678-0000-0024-29473		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsrevers (BPV-Nr. 64/93)		14.04.1993	157	CH7678-0000-0024-29574		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung		14.04.1993	164	CH7678-0000-0028-26372	1	
<b>Vormerkungen</b>						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine						
<b>Dienstbarkeiten</b>						
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Tiefgarage zulasten	Blatt 2675, Kataster SE9462, EGRID CH140820772161, Winterthur-Seen Blatt 2677, Kataster SE9481, EGRID CH170877062004, Winterthur-Seen	14.04.1993	157	CH7678-0000-0038-94682	

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.42 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Seen	3851	CH727786200874	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Blatt 3850, Kataster SE9464, EGRID CH188420087866, Winterthur-Seen Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Selbständiges und dauerndes Benützungrecht am Autoabstellplatz Nr. R2 in der Unterniveaugarage zugunsten Blatt 4907, EGRID CH789745437755, Winterthur-Seen	29.08.1997	474	CH7678-0000-0038-94480	
Last	Blatt 4906, EGRID CH280245437774, Winterthur-Seen Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Selbständiges und dauerndes Benützungrecht am Autoabstellplatz Nr. R1 in der Unterniveaugarage zugunsten Blatt 4908, EGRID CH627771454336, Winterthur-Seen	29.08.1997	474	CH7678-0000-0038-94379	
Last	Blatt 4908, EGRID CH627771454336, Winterthur-Seen Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Selbständiges und dauerndes Benützungrecht am Autoabstellplatz Nr. R3 in der Unterniveaugarage zugunsten Blatt 4906, EGRID CH280245437774, Winterthur-Seen	29.08.1997	474	CH7678-0000-0038-94581	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
1	Anderung	29.08.1997	474	CH7678-0000-0028-25372	

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.42 Uhr

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Seen	3851	CH727786200574	

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	25.02.2026, 14.42 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

25.02.2026, 14.42 Uhr

Gepflegte und praktische 4 1/2-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

Winterthur, 25.02.2026/rw

Gebühr CHF 50.00  
Auszug 2026/301

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

**GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR**



Hanspeter Lee, Notar Stv.

Winterthur Consulting Group  
Vermögensverwaltung



Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

**Gerne berate ich Sie beim Kauf Ihres zukünftigen Eigenheimes**

4.5-Zimmer Dachwohnung, Hofmannstrasse 18 in  
8405 Winterthur



Winterthur Consulting Group  
Vermögensverwaltung

Winterthur Consulting Group AG  
Turnerstrasse 1 Telefon +41 52 260 34 91  
Postfach 2527 Fax +41 52 260 34 69  
8401 Winterthur tillmann@winterthurconsulting.ch

**Marianne Tillmann**

**Ihre Expertin für Hypotheken:** unabhängig – über 30 Jahre  
Immobilienfachwissen – lösungsorientiertes Denken – grosses Netzwerk – top  
Konditionen

**Unsere Philosophie**

persönlich & individuell, unabhängig & kundenorientiert, überschaubar & konstant

weitere Informationen unter [www.winterthurconsulting.ch](http://www.winterthurconsulting.ch)

## Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

- 4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss (3. OG)
- Das Mehrfamilienhaus steht in einer ruhigen Tempo-30-Zone, unweit von Schulen, Einkauf und Bushaltestellen - oder dem Naherholungsgebiet
- Gute Besonnung den ganzen Tag (siehe Sonnenstandsanzeiger unten)
- Baujahr 1994
- Grundstücksfläche 1'184 m<sup>2</sup>
- Netto-Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt mit einer Öl-Heizung für "zu kalte Tage"
- Bodenheizung mit Radiatoren
- Wertquote: 84/1000
- Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds ca. Fr. 500.--/Monat
- Stand Erneuerungsfonds am 30.06.2025 Fr. 132'000.--, Garage/Spielplatz Fr. 61'000.--
- Lift ab Untergeschoss bis vor die Haustüre (einige Tritte ab Hauseingang, ohne Treppen ab dem Untergeschoss)
- Die Teppiche und der Parkett in den Zimmern wurde 2019 erneuert (keine Haustiere oder Kinder)
- Parkettböden im Gang und dem Wohnzimmer, wurden 2014 geschliffen
- Küche 2022 erneuert
- Dachflächenfenster 2016 ersetzt, 2020 mit elektrischem Aussenrollo bestückt
- Neues Lavabo und Unterbau in der Dusche/WC und dem Bad/WC (2025), zudem wurden die Spülkästen und der Boiler im Herbst 2025 durch die Firma Hunziker entkalkt
- Velux-Dachflächenfenster 2016 ersetzt (3-fach-Verglasung), mit Mückenschutz und Aussenrollo
- Restliche Fenster 2022 durch 3-fach verglaste Fenster von Ego Kiefer ersetzt
- Raff-Lamellenstoren 2022/2023 ersetzt
- Balkon mit ca. 13 m<sup>2</sup> (eingelassener Balkon im Dach)
- Keller-Abteil, eigener Waschturm (2023 ersetzt) im Untergeschoss
- 2 allgemeine Trocknungsräume für die Wäsche , einer mit "Secomat"

## „Kurz-Beschrieb“ der Wohnung und der Erneuerungen

Gepflegte und praktische 4 ½-Zimmer-Wohnung in Winterthur Seen

- Preis: Fr. 995'000.— für die Wohnung inklusive dem Abstellplatz in der Tiefgarage
- Bezug: Per sofort oder nach Vereinbarung
- Besichtigung: Für die Besichtigung nehmen wir uns gerne Zeit. Deshalb vereinbaren wir individuelle Termine - und das am einfachsten bei einem kurzen Telefonat. Tel. 052 338 11 44



- Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 10'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.
- Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:  
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.  
15% II Hypothek, muss amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)  
65% I Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden



