

Vermietete, gepflegte Wohnung an ruhiger Lage in Winterthur

3.5-Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Hobbyräumen, Trottenwiesenstrasse 19b, 8404 Winterthur



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	15
Lage	18
Weiteres Vorgehen	22





Stadt- und Naturnahes Wohnen in Winterthur

Eingebettet in ein ruhiges Wohnquartier in Winterthur, veräussern wir diese vermietete 3.5-Zimmerwohnung angrenzend an die Natur- und Naherholungszone. Ein Ort zum Geniessen und Sonne tanken, ohne auf erstklassige Infrastrukturen verzichten zu müssen.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischer Grundriss
- Cheminée mit Umluftfunktion
- gedeckter Sitzplatz und Wiesenanteil
- zwei Hobbyräume (einer davon mit Tageslicht)
- ruhige und doch zentrale Lage
- Naherholungsgebiet mit Vitaparcours in Gehdistanz
- Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen in Gehdistanz
- optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

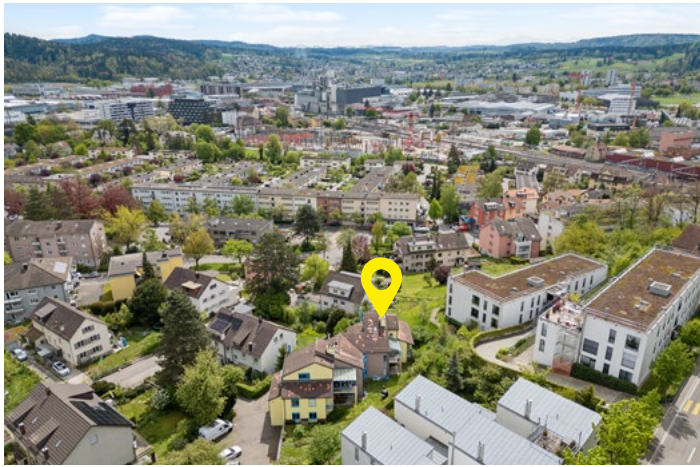
Überblick Immobilie

Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Trottenwiesenstrasse 19b, 8404 Winterthur
Parzellennummer	OB14227
Baujahr	1985
Stockwerk	Erdgeschoss
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Nasszellen	1 x Badezimmer mit Badewanne, WC, Doppellavabo, Unterbauschrank 1 x Gäste-WC
Nebenräume	Kellerabteil, 2 beheizte Hobbyräume (Nr. 1 + Nr. 3), einer davon mit Tageslicht (ca. 9.5 m ² + 11.5 m ²)
Aussenraum	gedeckter Sitzplatz (ca. 10 m ²), Südlage, mit hoher Privatsphäre
Nettowohnfläche	ca. 70 m ²
Wertquote	140/1'000 Wohnung inkl. Hobbyräume
Nebenkosten (Jahre 2021 – 2023)	ca. 610 CHF/Monat inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2023)	Total: ca. 45'000 CHF

Lift	nicht vorhanden
Heizung	Öl-Heizung, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
Renovationen/Investitionen	<p><u>Wohnung:</u> Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die nötigen Unterhaltsarbeiten und Renovationen wurden laufend ausgeführt. Eine detaillierte Auflistung erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.</p> <p><u>Haus:</u> Heizungswechsel und zusätzliche Isolation in Planung.</p>
Parkieren	1 Aussenparkplatz, 1 Parkplatz (Nr. 3) in Gemeinschaftsgarage an der Rychenbergstrasse 208a im Verkaufspreis inbegriffen.
Eigentumsantritt	<p>sofort oder nach Vereinbarung</p> <p>(Das bestehende Mietverhältnis muss übernommen werden. Eine mögliche Eigenbedarfsanmeldung hat nach der Eigentumsübertragung durch die Käuferschaft zu erfolgen.)</p>
Verkaufspreis	820'000 CHF (inkl. Einstellplatz in Tiefgarage, Aussenparkplatz und beide Bastelräume)
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Materialisierung

Fassade	Einsteinmauerwerk, Kalksandstein 18 cm, Aussenisolation 8 cm mit Zweischichtputz
Fenster	Holz/Alu, 2-fach Isolierverglasung
Bodenbeläge	Wohnbereich: Klinkerplatten Zimmer: keramische Platten in Terracotta Optik Küche: Klinkerplatten Nasszellen: Feinsteinzeug Bodenfliesen
Wände	Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch
Küche/Geräte	Fronten: Furnier Arbeitsplatte: Holz, furniert Geräte: Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramik, Kühlschrank, Dampfabzug
Elektroinstallationen	Die letzte Prüfung der Elektroinstallationen (SiNa) wurde am 25.10.2007 durchgeführt.

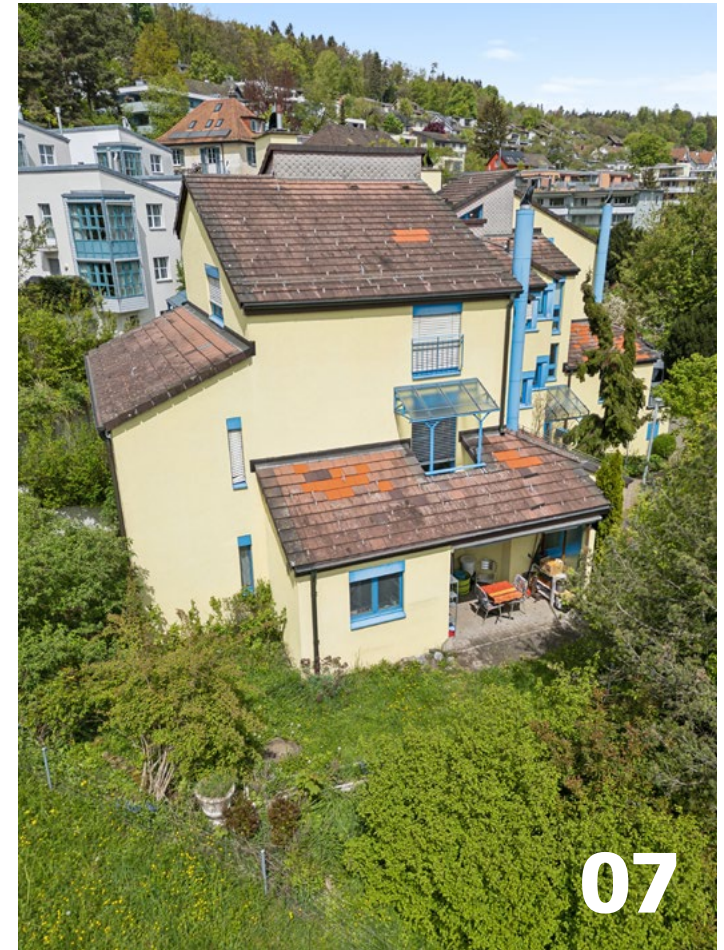
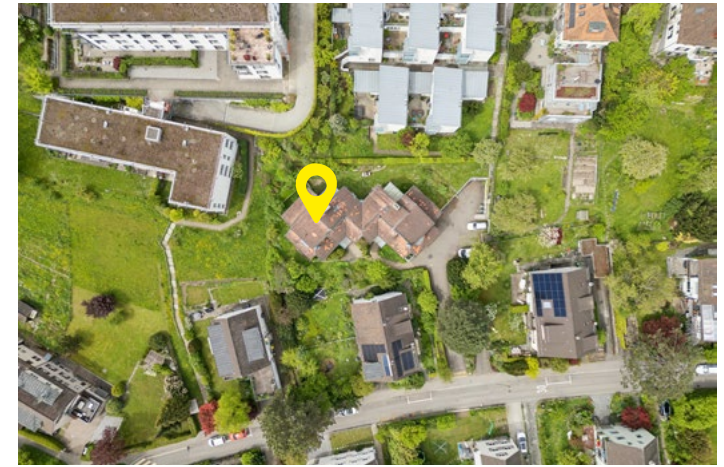


Stadtnahes Wohnen

In ruhiger und doch zentraler Lage verbirgt sich ein wahres Schmuckstück: eine 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung, die alles bietet, was das Herz begehrt. Sie befindet sich in einem Haus aus dem Jahr 1985 und ist trotz ihres Alters in einem gepflegten Zustand. Ein Ort, der Ruhe und Komfort vereint und gleichzeitig den Puls der Stadt spüren lässt. Doch das Beste steht noch bevor.

Mit zwei zusätzlichen Hobbyräumen bietet sie Raum für Kreativität und Leidenschaft. Ob als Atelier, Büro oder Rückzugsort für Hobbys - hier findet jeder sein ganz persönliches Reich. Und wer auf Mobilität setzt, dem stehen eine Garage und ein Aussenstellplatz zur Verfügung, um den Alltag noch komfortabler zu gestalten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in die Zukunft. Zurzeit vermietet, bietet sie eine sofortige Rendite und eine solide Grundlage für Ihre Pläne. Ein bestehender Mietvertrag garantiert den nahtlosen Übergang an den neuen Eigentümer. Eine Gelegenheit, die Ruhe, Zentralität und Vielseitigkeit vereint, wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.





Willkommen Zuhause!

Schon beim Betreten dieser charmanten Erdgeschosswohnung erwartet Sie ein praktischer Grundriss, der Ihnen den Alltag erleichtert. Die grosszügig geschnittenen Wohnbereiche bieten ausreichend Platz zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Der Flur führt Sie elegant durch die verschiedenen Räume und vermittelt durch seine klare Gliederung ein angenehmes Wohngefühl.

Geniessen Sie das helle Ambiente dieser Wohnung, geprägt von wertigen Bodenbelägen wie Klinkerplatten im Wohnbereich und in der Küche, keramischen Platten in Terracotta-Optik finden Sie in den Zimmern und sowie grauen Fliesen mit Natursteinoptik in der grossen Nasszelle. Die Küche ist mit hellen, beige furnierten Fronten und Holzarbeitsplatten ausgestattet.

Ein Highlight dieser Wohnung ist zweifellos das einladende Cheminée mit Umluftfunktion, das nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der südlich ausgerichtete überdachte Sitzplatz lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf den eigenen Wiesenanteil. Die beiden Hobbyräume, einer davon mit Tageslichtfenster, bieten Raum für kreative Aktivitäten und persönliche Entfaltung.







Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



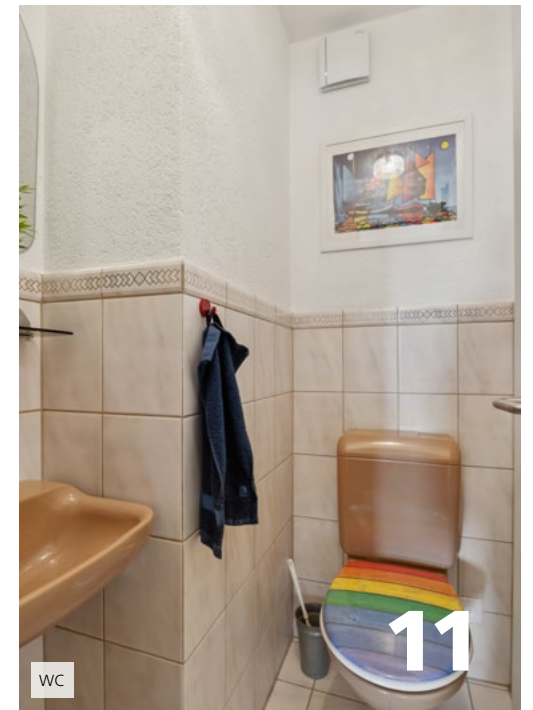
Korridor



Bad/WC



Bad/WC



WC



Sitzplatz mit Wiese

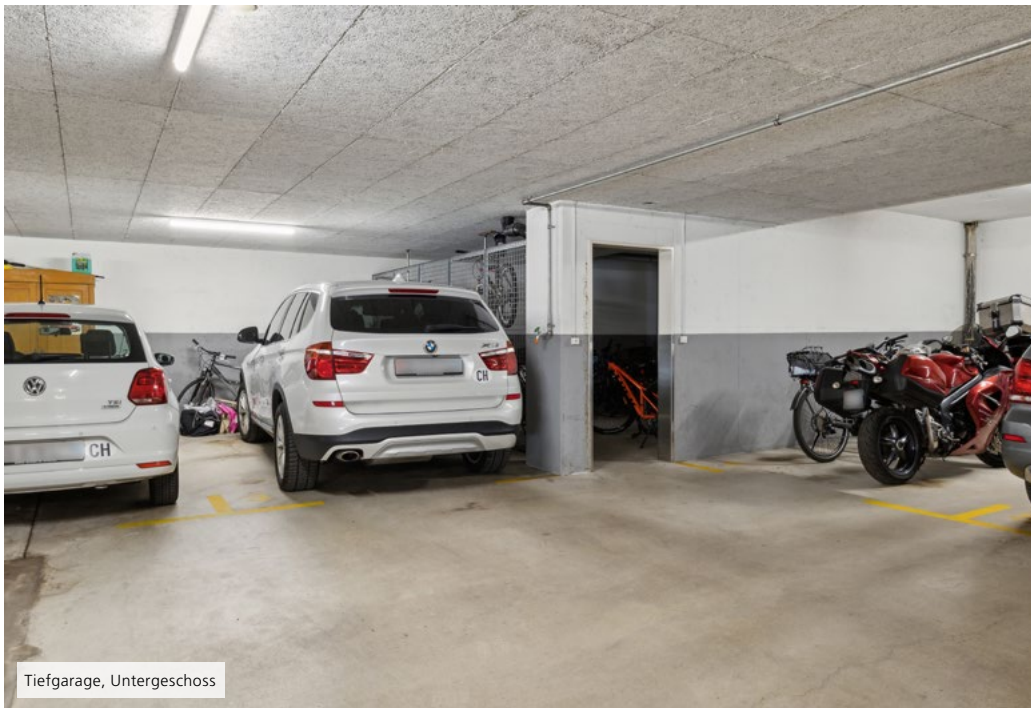




Hobbyraum (beheizt), Untergeschoss



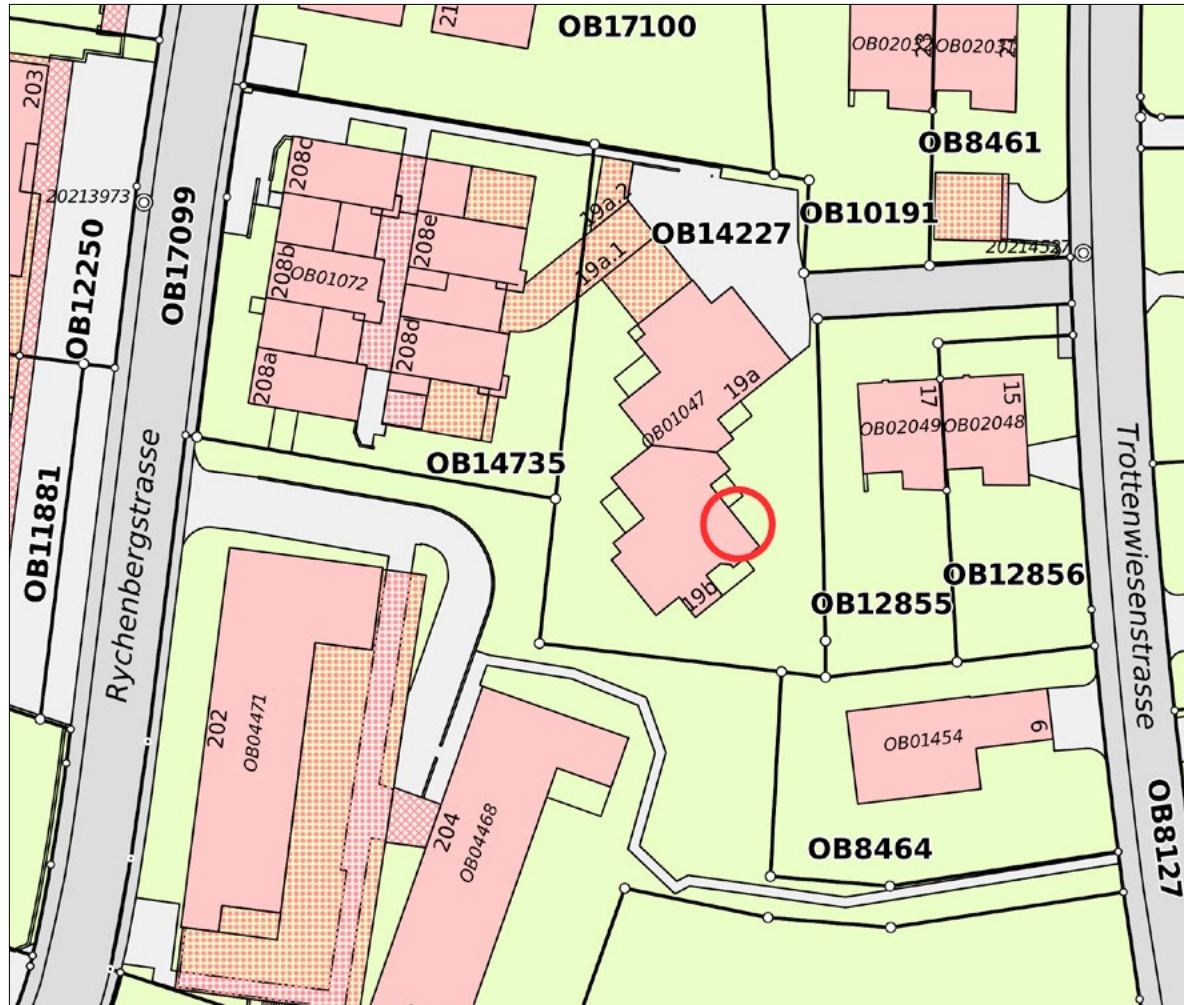
Waschküche (gemeinsame Nutzung, eigener Waschturm), Untergeschoss



Tiefgarage, Untergeschoss



Aussenparkplätze

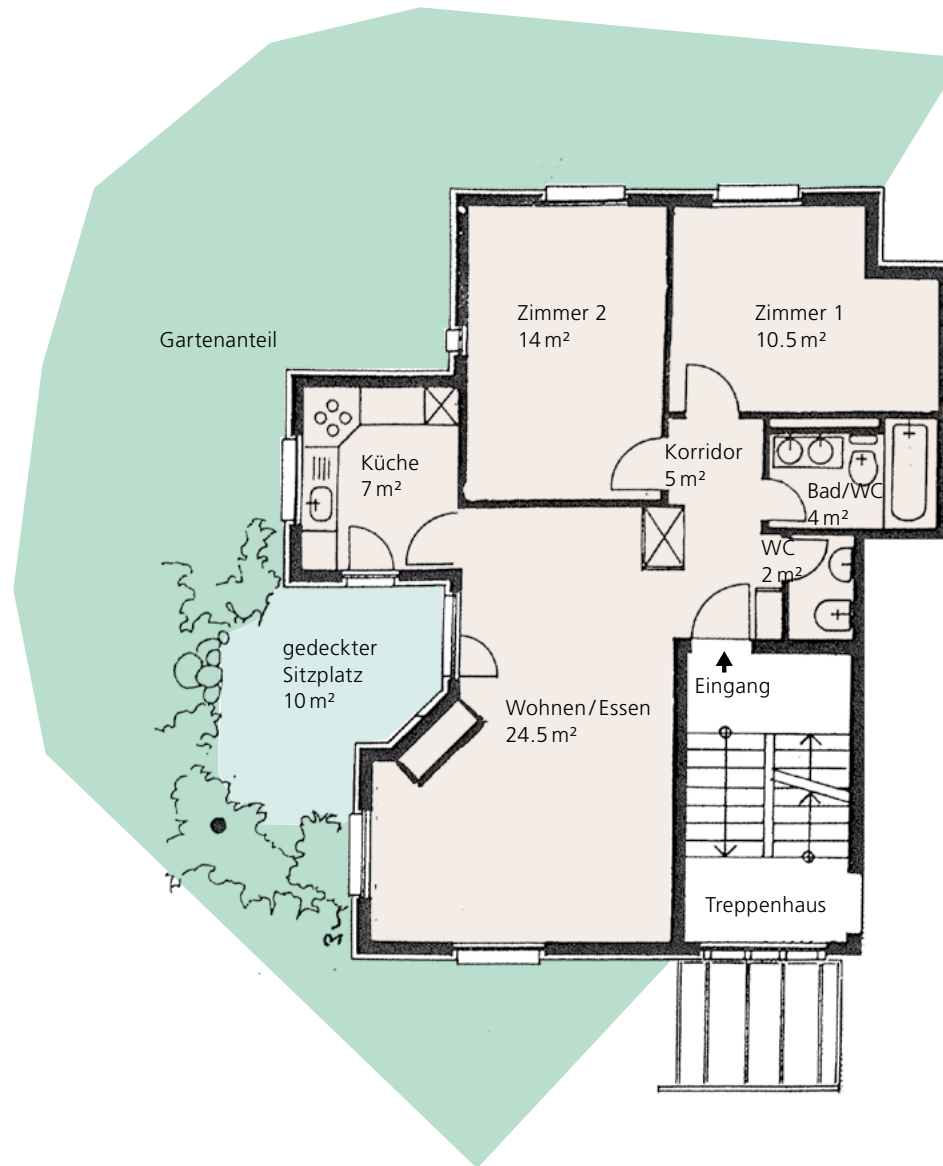


Quelle: <https://maps.zh.ch>



Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- gedeckter Sitzplatz
- Gartenanteil

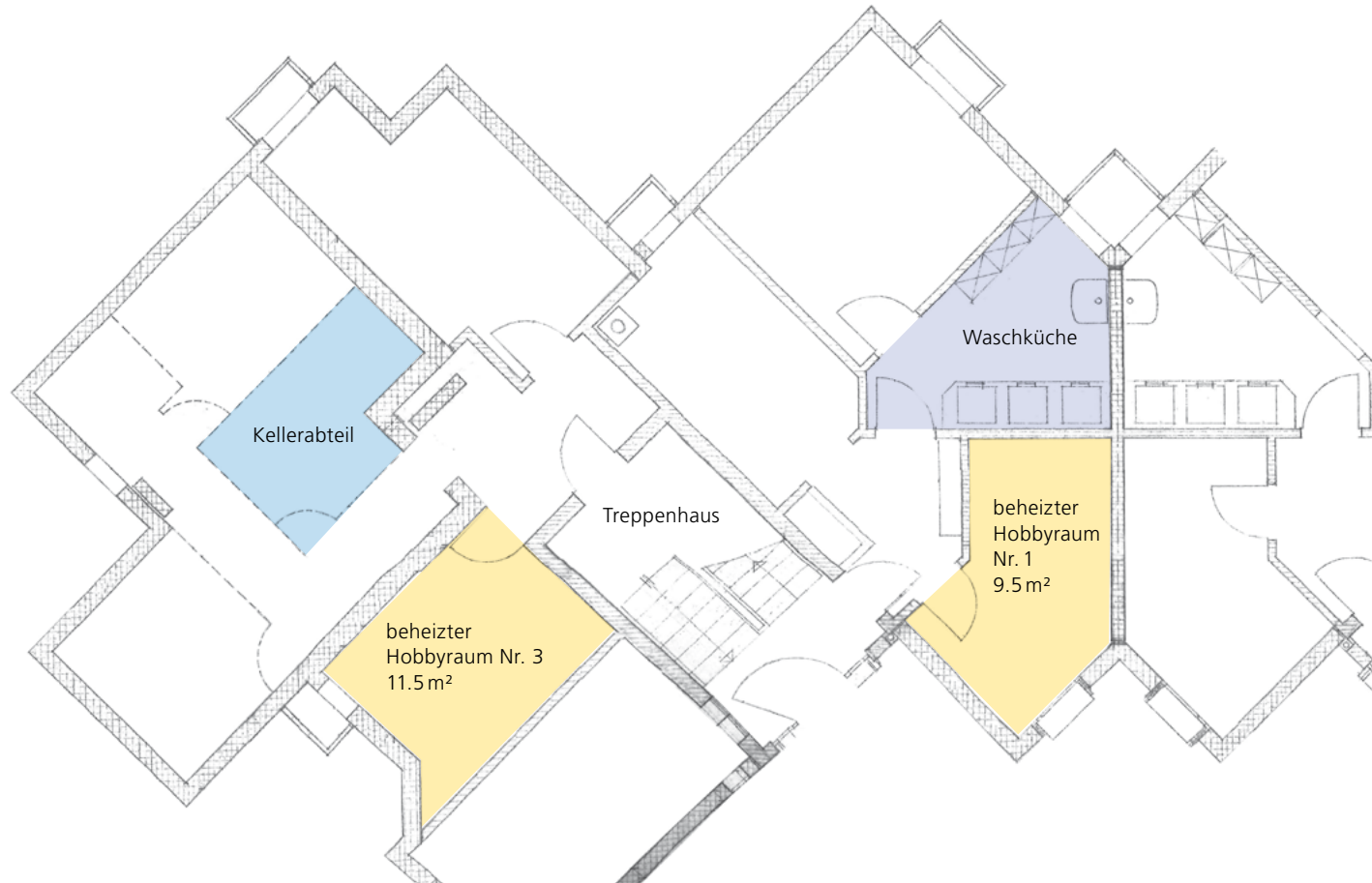


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundris Untergeschoss

- Hobbyraum
- Kellerabteil
- Waschküche (gemeinsame Nutzung) mit eigenem Waschturm



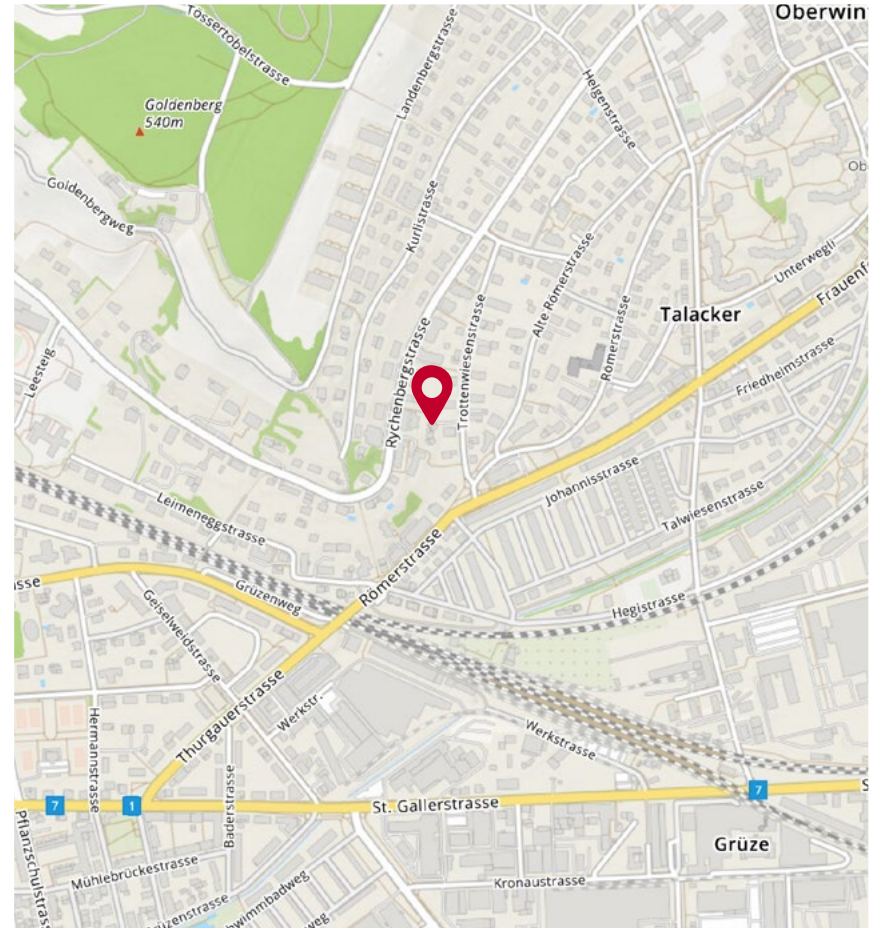
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

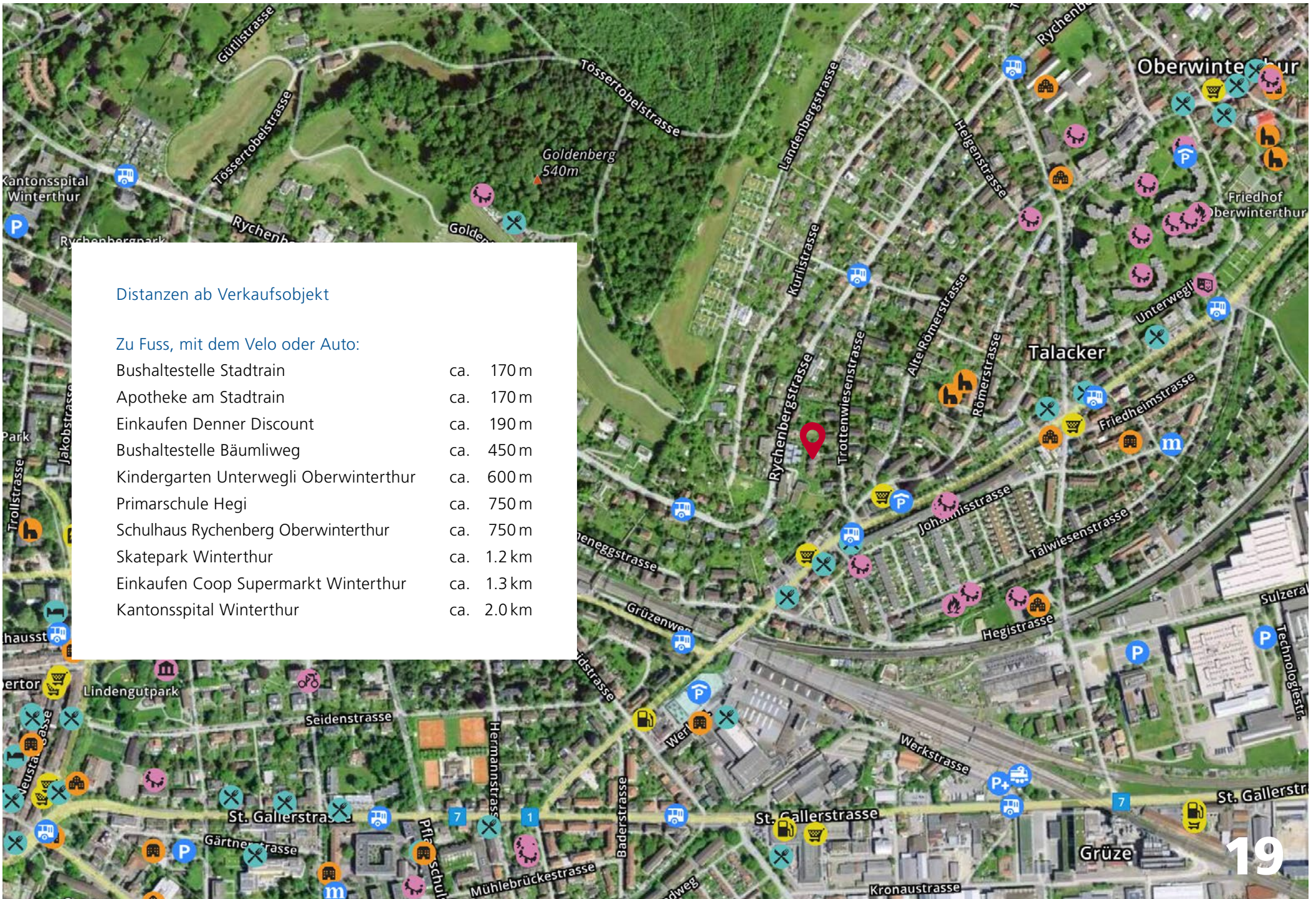
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



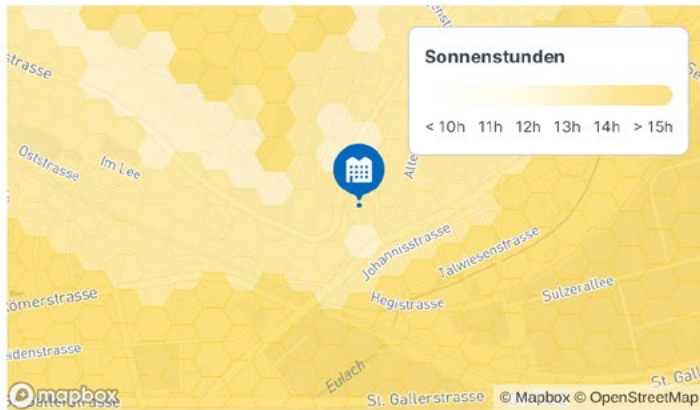


Distanzen ab Verkaufsobjekt

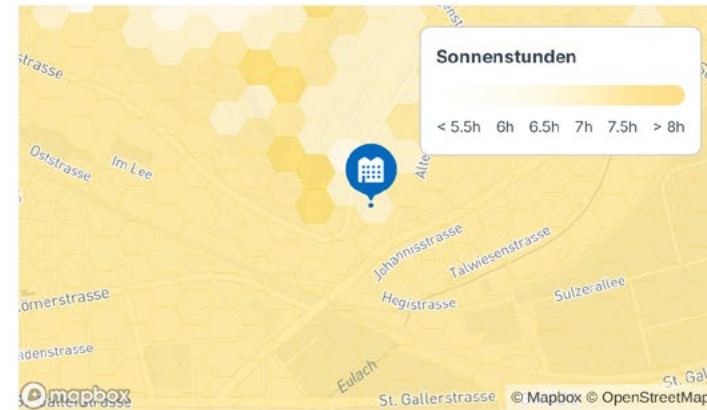
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Bushaltestelle Stadtrain	ca. 170 m
Apotheke am Stadtrain	ca. 170 m
Einkaufen Denner Discount	ca. 190 m
Bushaltestelle Bäumlweg	ca. 450 m
Kindergarten Unterwegli Oberwinterthur	ca. 600 m
Primarschule Hegi	ca. 750 m
Schulhaus Rychenberg Oberwinterthur	ca. 750 m
Skatepark Winterthur	ca. 1.2 km
Einkaufen Coop Supermarkt Winterthur	ca. 1.3 km
Kantonsspital Winterthur	ca. 2.0 km

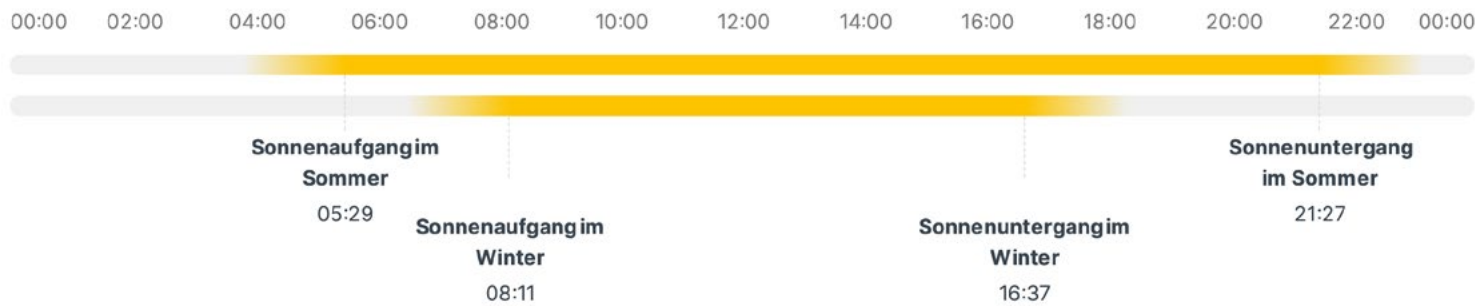
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 7h





Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Robert Magalhaes
Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.