5.5 Zimmer-Reiheneckhaus

«NEUES ZUHAUSE, NEUES KAPITEL»

IM HERENBÄUMEN 20, 8442 HETTLINGEN

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Hettlingen 6
Impressionen 7
Umgebung 26
Grundrisse 28
Katasterplan 32
GVZ 33
Das Wichtigste auf einen Blick 34
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«NEUES ZUHAUSE, NEUES KAPITEL»

Herzlich willkommen im Herenbäumen 20 in Hettlingen

Hettlingen ist eine Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Das Dorf mit rund 3'200 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!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus	
Adresse	Im Herenbäumen 20 8442 Hettlingen	
Baujahr	2000	
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 9 & 10	
Kataster-Nr.	2255	
Zone	W2/35	
Kubatur	500 m^3	
Grundstück	214 m^2	
Wohnfläche	107.45 m^2	Hauptnutzfläche
	37.41 m^2	Nebennutzfläche
	167.40 m^2	Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle	170 m
	Volg & Postagentur	400 m
	Schwimmbad	500 m
	Bäckerei	550 m
	Kindergarten	700 m
	Primarschule	700 m
	Bahnhof Hettlingen	1.6 km
	Sekundarschule	2.0 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.

Tiziano Canonica
Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Beschreibung

Neues Zuhause, neues Kapitel

Das 5.5 Zimmer-Reiheneckhaus befindet sich ruhig gelegen am Rande 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 «Föhrenstrasse» liegt nur 170 Meter von der Liegenschaft entfernt und verbindet Sie in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Winterthur. Von hier aus profitieren Sie von optimalen ÖV-Anbindungen in die ganze Schweiz. 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.

Das Reiheneckhaus verfügt über 107.45 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 2 Tiefgaragenparkplätze.

Über den gepflasterten Zugangsweg und einige Treppenstufen gelangen Sie zum gedeckten Hauseingang. Direkt gegenüber der Eingangstür befindet sich die erste Nasszelle mit WC und Lavabo. Angrenzend liegt der Vorplatz mit integrierter Garderobe und viel Platz für Ihre Alltagskleidung. Auf den Vorplatz folgt der weitläufige, 25.65 m² grosse Wohn- und Essbereich mit Anschluss für ein Cheminée und grosszügigen Fenstertüren. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Aussensitzplatz mit Knickarm-Markise sowie zum Garten. Dank seiner südwestlichen Ausrichtung ist der Sitzplatz optimal besonnt. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Geräten der Marke Siemens ausgestattet - darunter Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Spülbecken. Vervollständigt wird die Ausstattung durch die grosszügige Arbeitsfläche sowie viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

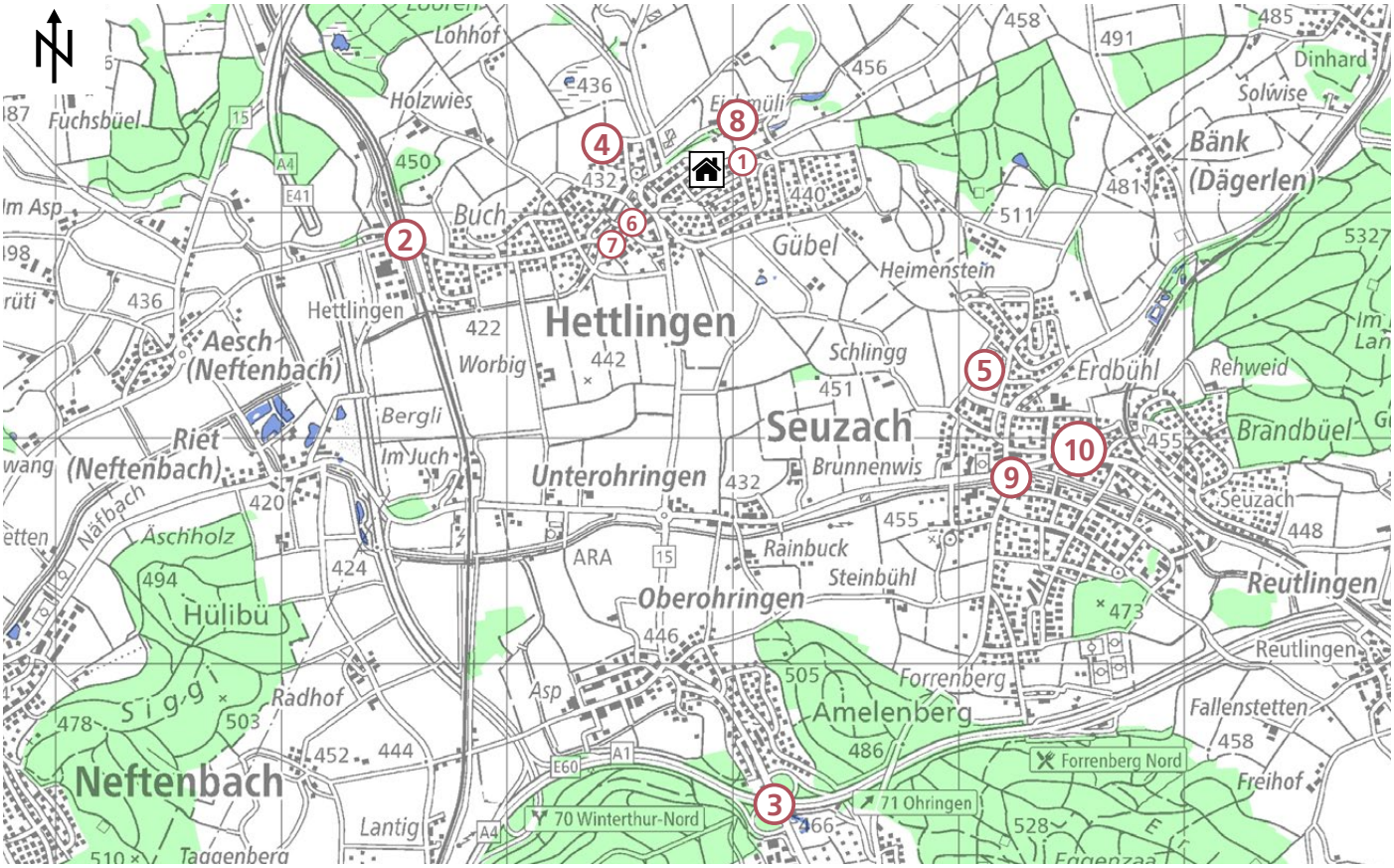
Direkt beim Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich ein 17.49 m² grosses Zimmer mit Zugang zum 3.40 m² grossen Balkon. Dieser ist gedeckt und südwestlich ausgerichtet, wodurch Sie insbesondere am Nachmittag und bis in die Abendstunden von angenehmer Sonneneinstrahlung profitieren. Angrenzend liegt ein weiteres, 10.42 m² grosses Zimmer mit französischen Fenstern. Abgerundet wird das Obergeschoss durch die zweite Nasszelle, welche über Dusche, Badewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und WC verfügt.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer mit jeweils 18.89 m² und 9.09 m² zur Verfügung. Die grossen Fensterflächen lassen die Räume hell und einladend wirken. Ergänzt wird diese Etage durch eine Abstellkammer, welche praktische Staufläche bietet.

Das Untergeschoss bietet Ihnen den Heizungsraum mit Ölheizung und Öltanks sowie die Waschküche, welche den Boiler, eine Waschmaschine, einen Secomaten, das Elektrotableau und ein Lavabo beherbergt. Das Raumangebot umfasst zudem einen 16.53 m² grossen Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten.

Abschliessend überzeugt die Liegenschaft mit einer grosszügigen Gartenfläche. Für die Parkierung stehen Ihnen zwei Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage ist über einen separaten Zugang auf der Nordseite der Liegenschaft erschlossen.

Standort Hettlingen



1.	Bushaltestelle «Hettlingen, Föhrenstrasse» Linie 676/677/679	170 m
2.	Bahnhof Hettlingen S12/S33/SN3, Fast-Food-Restaurant	1.6 km
3.	Autobahnzufahrt «Ohringen»	3.4 km
4.	Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule, Mehrzweckhalle	700 m
5.	Sekundarschule Halden	2.0 km
6.	Volg mit Postagentur & Metzgerei, Fahrradwerkstatt «Velo Fino»	400 m
7.	Bäckerei Rössler	550 m
8.	Restaurant Eichmühle, Tennisclub, Schwimmbad Hettlingen	500 m
9.	Migros Supermarkt, Apotheke Seuzach	3.4 km
10.	Coop Supermarkt, Raiffeisenbank Weinland	3.6 km

Impressionen

Hauszugang

Eingang

Gäste-WC

Vorplatz EG

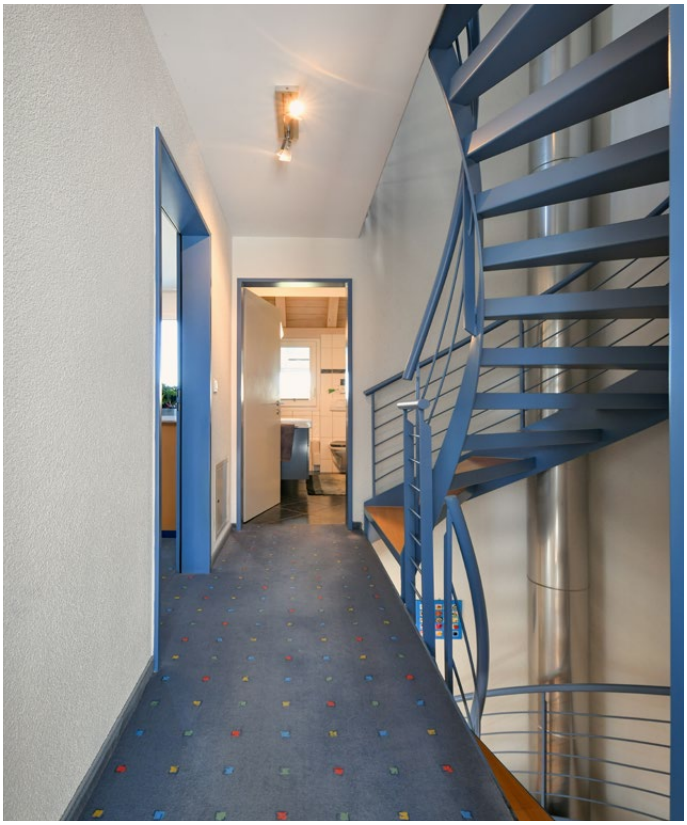
Wohn-/Esszimmer

Küche

SIEMENS

Treppe

Vorplatz OG



Badezimmer

Zimmer 1

Zimmer 2

Balkon

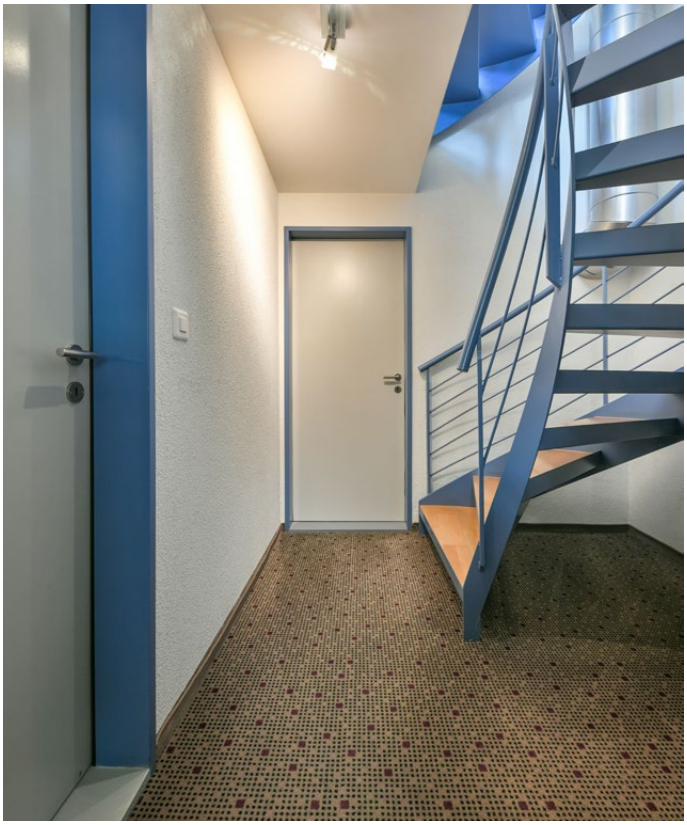
Vorplatz DG

Zimmer 3

Zimmer 4

Abstellraum

Vorplatz UG



Heizungsraum

Waschküche

Hobbyraum

Aussentreppe zum Garten

Secomat

Elektrotableau

Aussenbereich

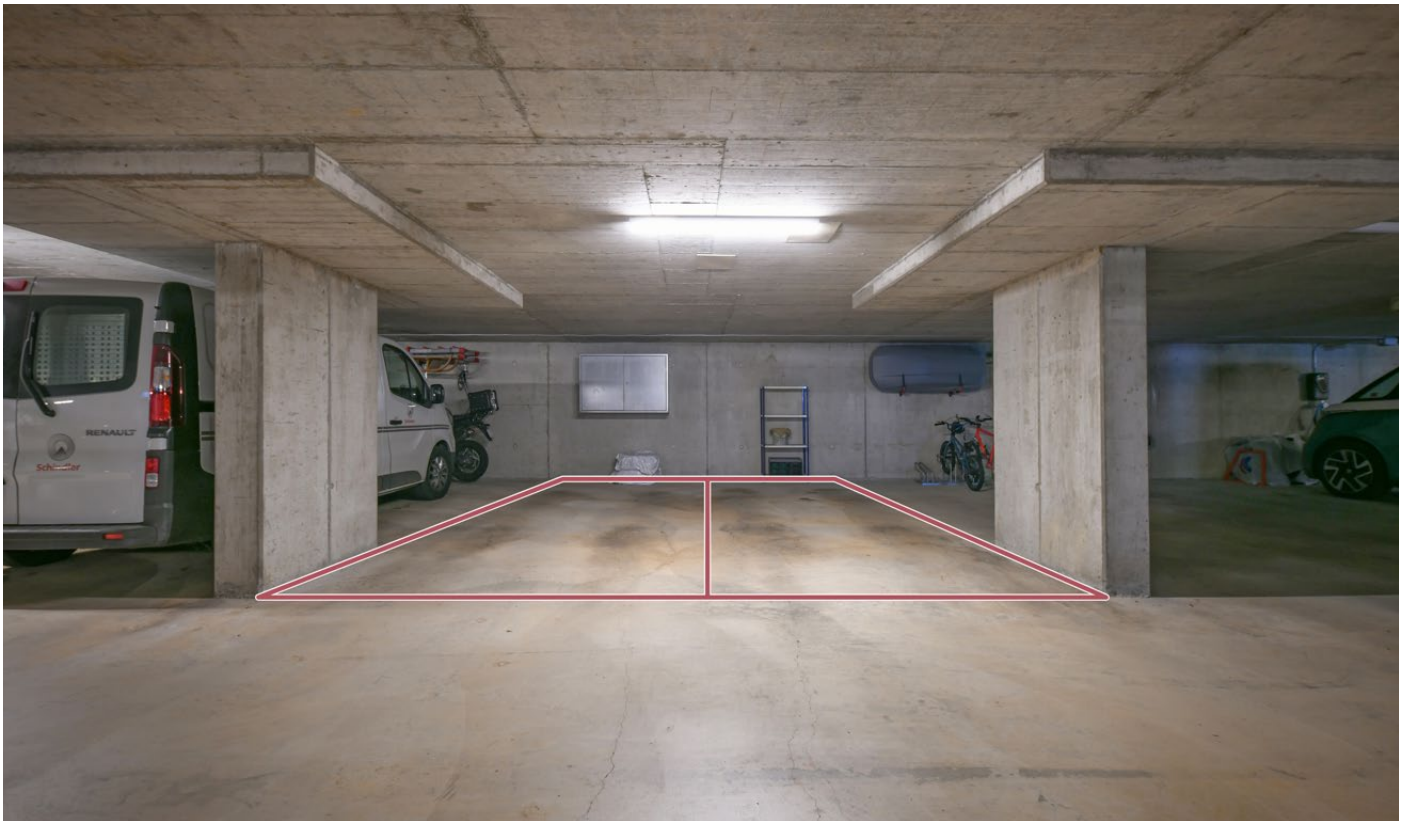
gedeckter Sitzplatz

Garten

Tiefgarageneinfahrt

gemeinschaftlicher Veloabstellplatz

Tiefgaragenparkplätze Nr. 9 & 10



Besucherparkplätze

Umgebung

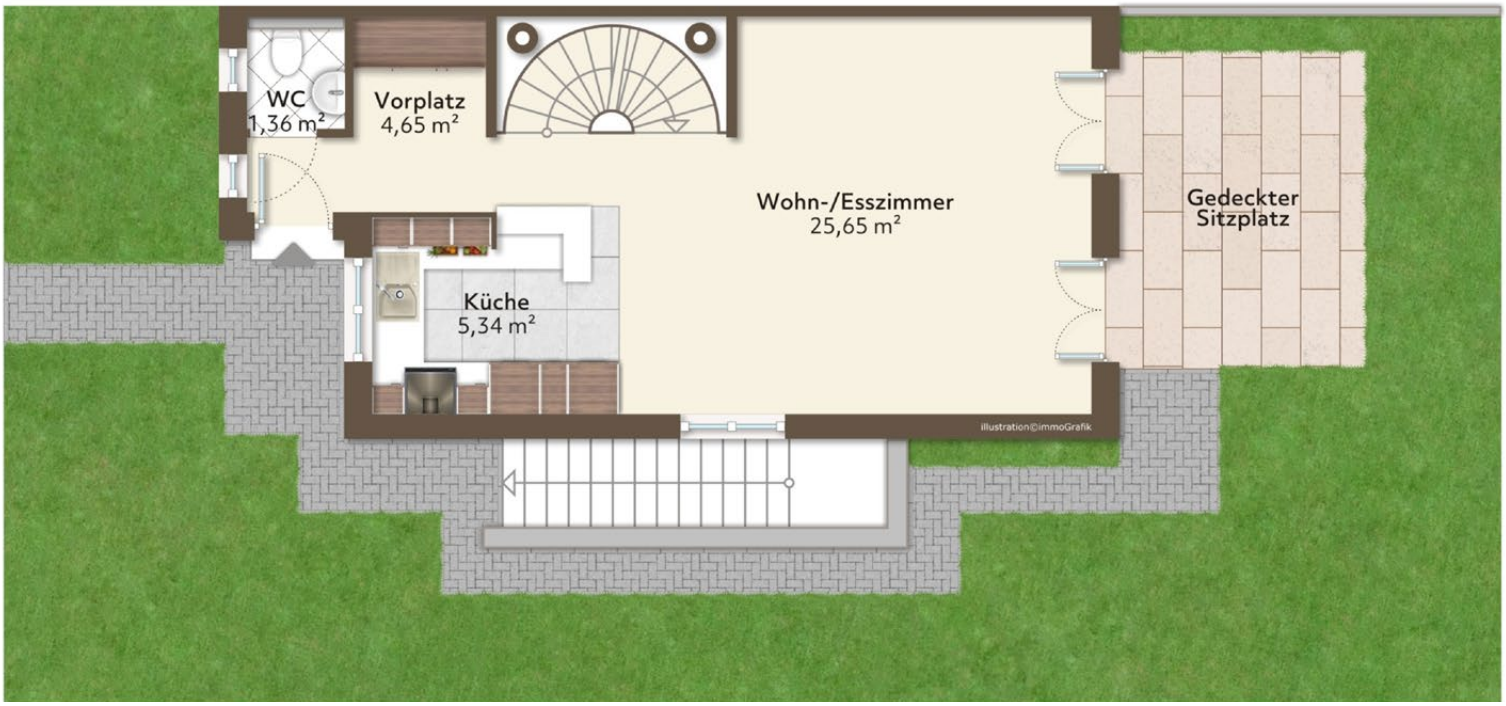
Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM HERENBÄUMEN 20

Hauptnutzfläche	**37.00 m²**
Aussennutzfläche	**164.00 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

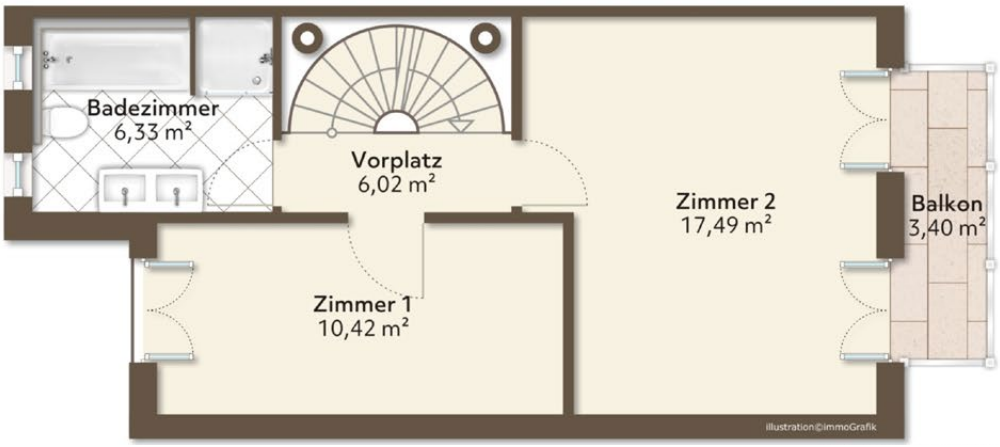
HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM HERENBÄUMEN 20

Hauptnutzfläche	**40.26 m²**
Aussennutzfläche	**3.40 m²**

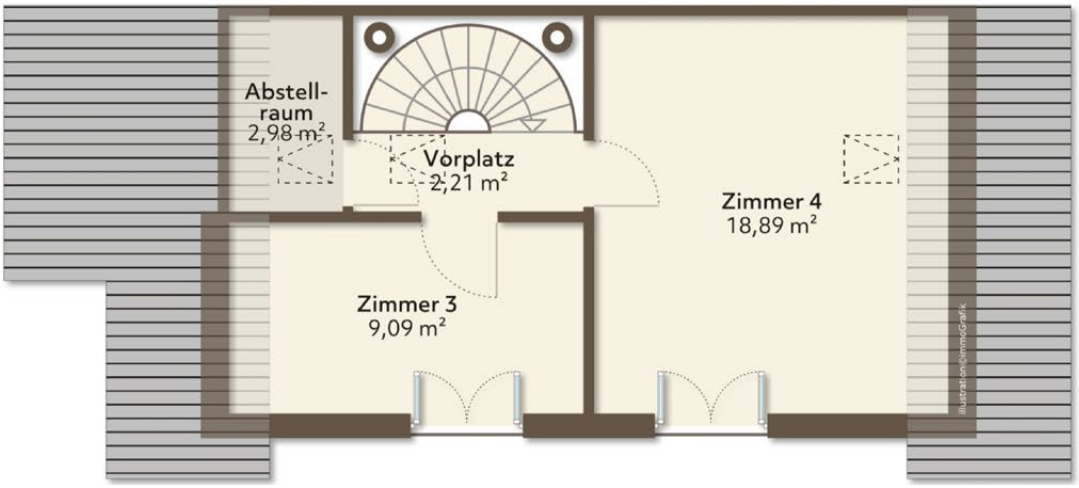


Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

DACHGESCHOSS
5.5 ZIMMER-REFH
IM HERENBÄUMEN 20

Hauptnutzfläche	**30.19 m²**
Nebennutzfläche	**2.98 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

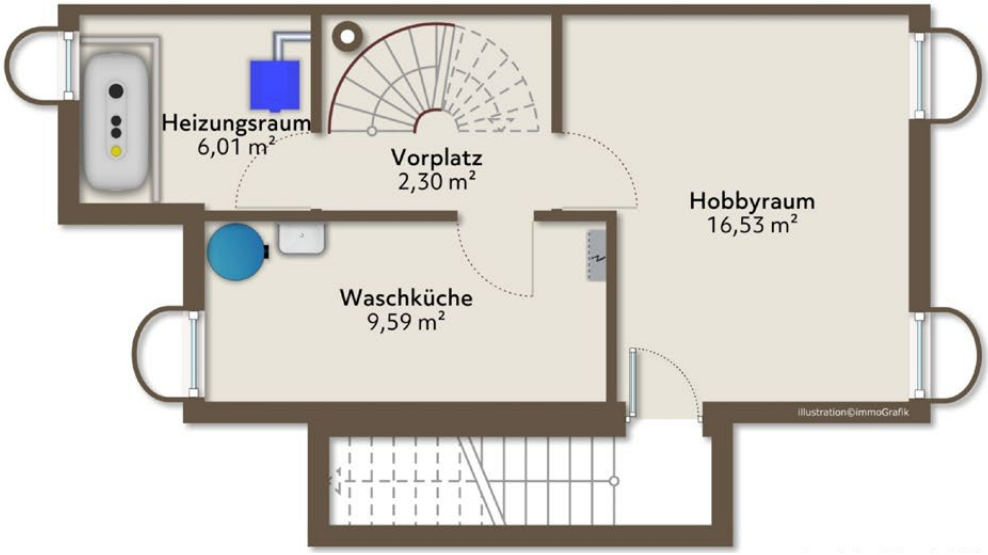
HEV Region Winterthur

UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

IM HERENBÄUMEN 20

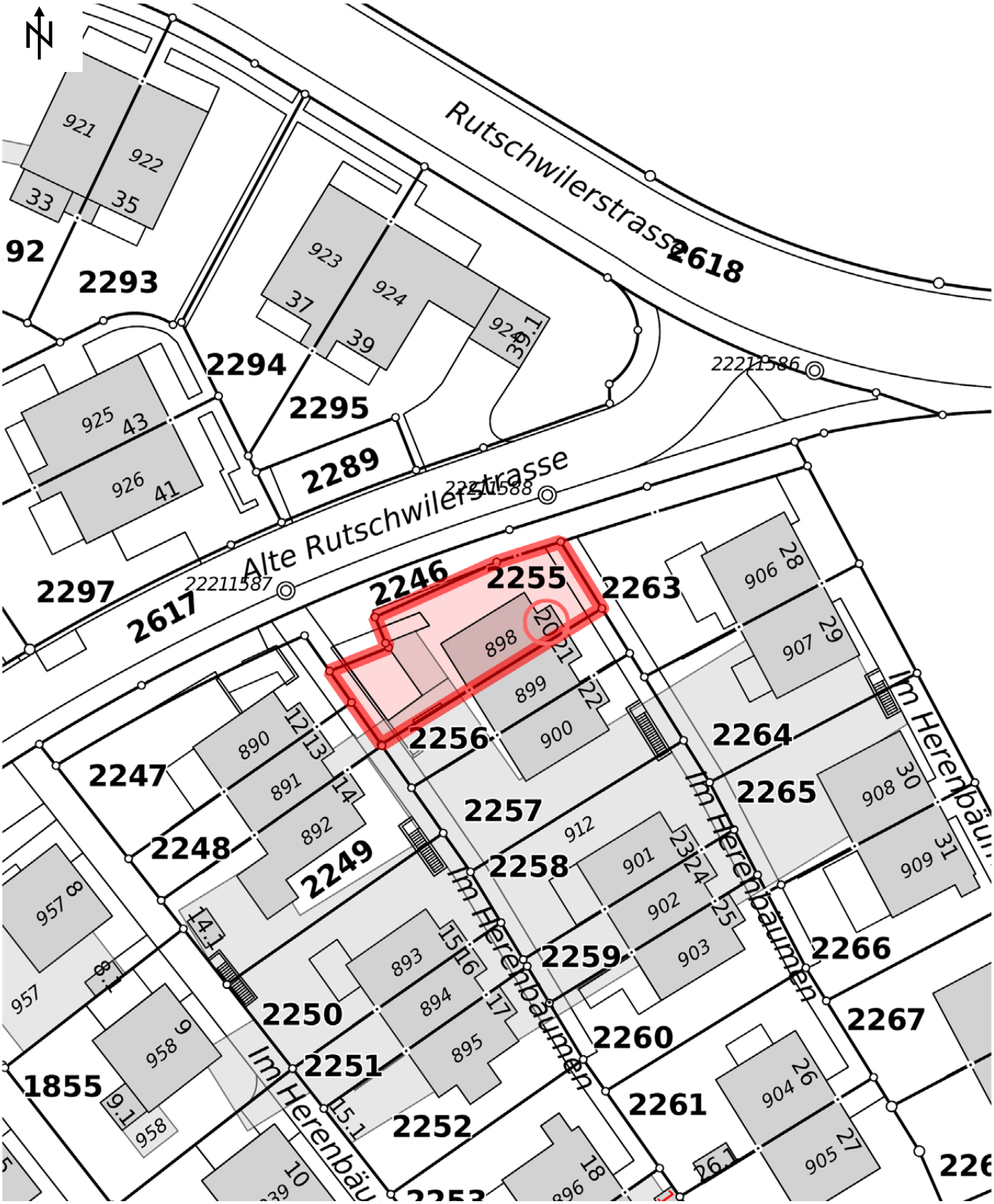
Nebennutzfläche	**34.43 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr.	199'621
Gemeinde/Quartier	Hettlingen
Grundstück-Nr.	221.2255

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 574'683

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Hettlingen	221-00898	Im Herenbäumen 20 8442 Hettlingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2000 Schätzung vom 06.07.2015 Schätzgrund: Revision	500	48'293	574'683

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wände	<u>Untergeschoss</u> Aussenwände: Beton bewehrt, 20 – 25 cm Innenwände: Mauerwerk roh, 12 cm Decken: Beton Böden: Zementüberzug 3 cm <u>Wohngeschosse</u> Aussenwände: Backsteinmauerwerk, Aussenisolation bis 16 cm, verputzt Innenwände: Backsteinmauerwerk 12 cm, verputzt Trennwände: 2-Schalenmauerwerk aus Backstein je 12 cm, verputzt Decken: Beton Böden: Wärmedämmung 6 cm, Trittschalldämmung 2 cm, schwimmender Zementunterlagsboden 7 – 8 cm
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fester 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundraffstoren (handbetrieben) Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC

Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 9 & 10
Sonstiges	Cheminée Anschluss vorhanden
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	**CHF 1‘190‘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

Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1’190’000.—
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

«NEUES ZUHAUSE, NEUES KAPITEL»

IM HERENBÄUMEN 20, 8442 HETTLINGEN

HEV Region Winterthur
mein Zuhause