

5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«WILLKOMMEN IM GUGGENBÜHL-QUARTIER»

EIBENWEG 30, 8404 WINTERTHUR

«WILLKOMMEN IM GUGGENBÜHL-QUARTIER»

Herzlich willkommen am Eibenweg 30 in Winterthur

Winterthur zählt mehr als 122'000 Einwohner und ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Sie ist eingebettet in eine grüne Kulisse von sieben Hügeln und den Naherholungsgebieten Tösstal und Zürcher Weinland. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute eine Dienstleistungs- und besonders eine Bildungsstadt. Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist die grösste Mehrsparten-Fachhochschule der Schweiz. Fünf der acht Departemente sind in Winterthur. Über 9'600 Studierende besuchen die School of Management and Law, School of Engineering, die drei Departemente Architektur-Gestaltung-Bauwesen, Linguistik und Gesundheit.

Oberwinterthur ist der grösste Stadtkreis von Winterthur mit einem historischen Dorfkern.

Der Bahnhof Oberwinterthur bietet Anschlüsse an Bahnlinien, die nach Winterthur HB, Stein am Rhein und Frauenfeld führen. Zudem ist man durch die Autobahnzufahrt Oberwinterthur optimal an das Strassenverkehrsnetz angebunden.

Oberwinterthur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen in nächster Nähe. Die malerische Landschaft des Naherholungsgebiets «Lindberg» lädt dazu ein, in der Natur neue Energie zu schöpfen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Eibenweg 30, 8404 Winterthur
Baujahr	1972
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 30
Kataster-Nr.	OB12164
Zone	W2/2.0
Kubatur	530 m ³
Grundstück	447 m ²
Wohnfläche	116.82 m ² Hauptnutzfläche 50.29 m ² Nebennutzfläche 381.00 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bahnhof 100 m Bushaltestelle 500 m Schwimmbad 550 m Kindergarten 800 m Primarschule 800 m Sekundarschule 800 m Migros Supermarkt 950 m Technorama 950 m Autobahnzufahrt 2.9 km

Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Beschreibung

Willkommen im Guggenbühl-Quartier

Das 5.5 Zimmer-Reiheneckhaus befindet sich ruhig gelegen im Stadtquartier Guggenbühl am Rande von Winterthur. Naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone sowie Sackgasse) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims.

Der Bahnhof Wallrüti sowie die Bushaltestellen «Pfaffenwiese» (Bus Nr. 5) und «Zinzikon» (Bus Nr. 1) befinden sich in Gehdistanz und sorgen für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. So sind Sie mit der S-Bahn in bis zu 30 Minuten am Bahnhof Stadelhofen. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch zum Autobahnanschluss Oberwinterthur, der eine gute Anbindung an Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Aldi, etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank dem naheliegenden Schorenwald mit Grillplatz sowie dem Lindberg, von idealen Naherholungsgebieten und der Nähe zur Natur.

Das Reiheneckhaus verfügt über 116.82 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 30.

Hinter der Eingangstür empfängt Sie das Entrée mit einer geräumigen Garderobe, die ausreichend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich das sanierte Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank und WC. Direkt angrenzend liegt das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 42.10 m² und praktischen Einbauschränken. Hier erwarten Sie gleich mehrere Highlights des Hauses: das Cheminée verleiht dem Raum eine besondere Note, während die Fensterfront für viel Tageslicht sorgt und zugleich einen direkten Zugang zum befestigten Aussensitzplatz bietet. Dank der südlichen Ausrichtung ist der Sitzplatz gut besonnt und eine Knickarm-Markise spendet angenehmen Schatten. Die Küche schliesst an den Wohn- und Essbereich an und ist mit Kochherd, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spülbecken ausgestattet. Zahlreiche Stauraumelemente bieten viel Platz für Ihre Küchenutensilien und runden das Raumkonzept ab.

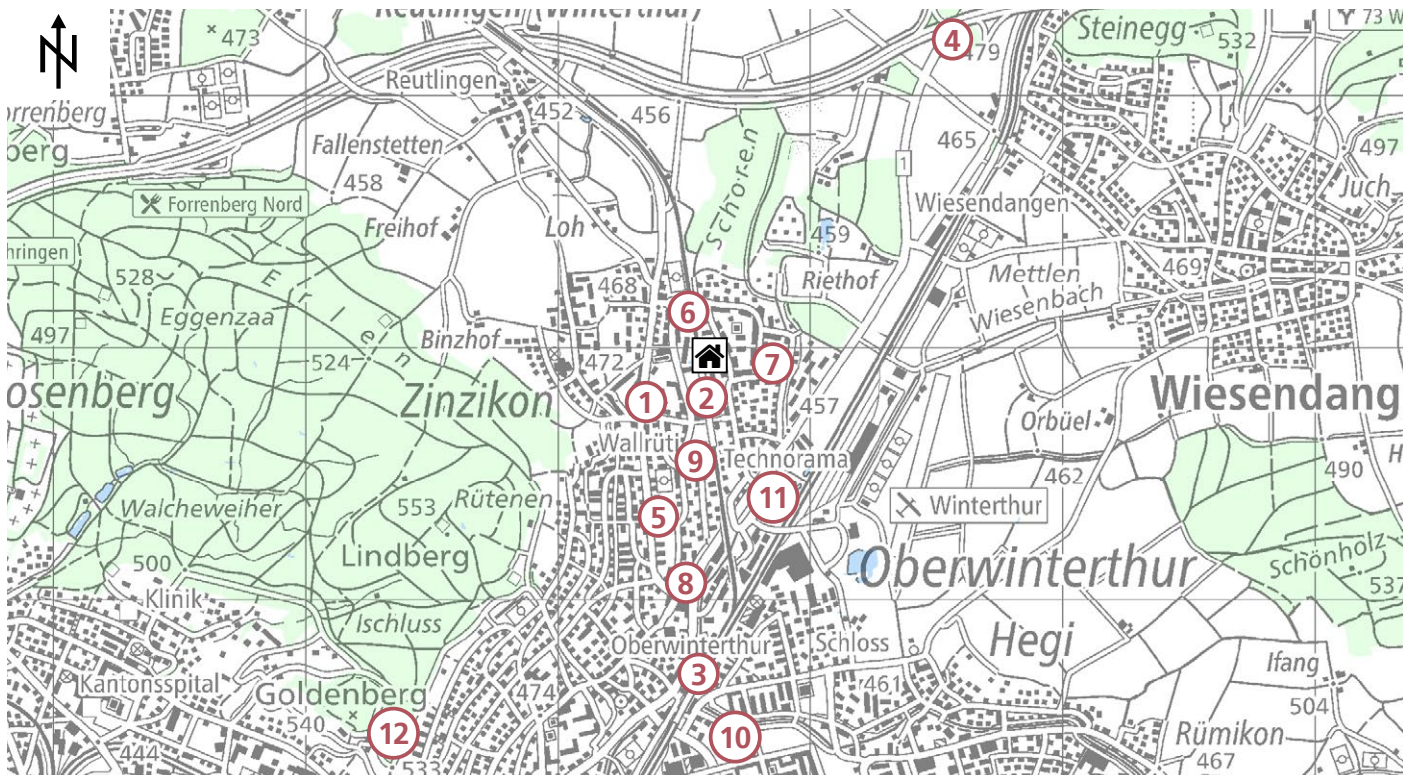
Direkt beim Treppenaufgang befindet sich der mit Brüstungsmöbel ausgestattete Vorplatz. Rechterhand grenzen zwei Zimmer mit jeweils 15.60 m² und 8.64 m² an. Es folgt das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Auf der Südseite des Vorplatzes sind zwei weitere 13.98 m² und 8.76 m² grosse Zimmer. Dank grosszügiger Fensterflächen präsentieren sich alle vier Zimmer hell und freundlich.



Im Untergeschoss führt der Treppenabgang direkt in den 19.65 m² grossen Abstellraum mit Elektro-
tableau und einem separaten Zugang zum Garten. Linkerhand grenzt der Luftschutzkeller an. Zu Ihrer
Rechten befinden sich ein Kellerabteil mit zusätzlicher Staufläche sowie die Waschküche, welche ein
Lavabo und den Waschturm umfasst.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grosszügigen und gepflegten Garten mit einladender
Sitzgelegenheit und einem Geräteschuppen – ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder
Tierfreunde. Für die Parkierung steht Ihnen der Tiefgaragenparkplatz Nr. 30 zur Verfügung.

Standort Winterthur



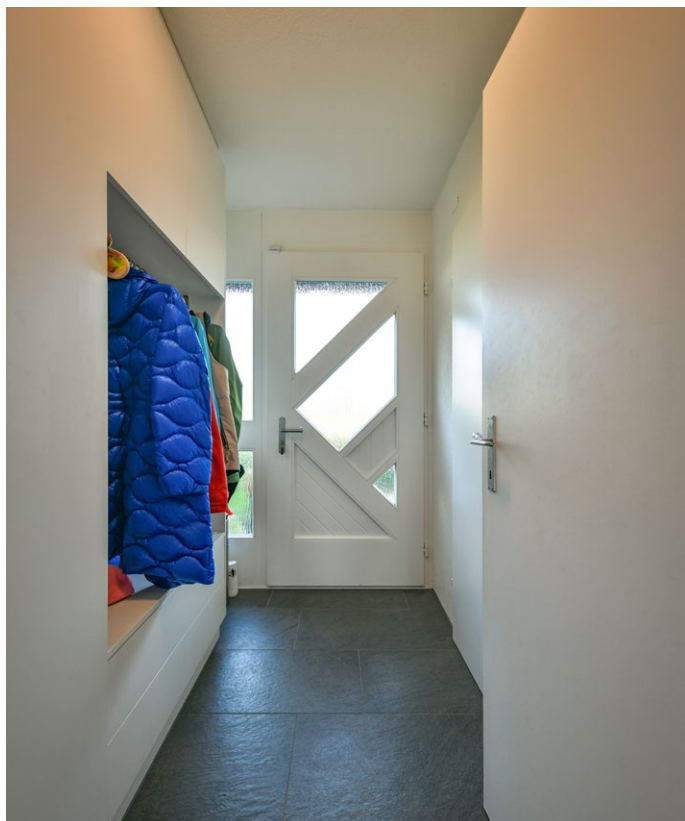
- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Zinzikon» Linie 1/N1 | 500 m |
| 2. | Bahnhof Winterthur Wallrüti S11/S29 | 100 m |
| 3. | Bahnhof Oberwinterthur S11/S24/S29/S30/SN30,
Avec Shop, Restaurant «Bahnhöfli Oberi» | 1.4 km |
| 4. | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» | 2.9 km |
| 5. | Kindergarten, Primarschule Guggenbühl | 800 m |
| 6. | Sekundarschule Wallrüti | 800 m |
| 7. | Houlá Supermarkt | 500 m |
| 8. | Migros Supermarkt, Aldi, Bäckerei «Beck Lyner Römertor»,
Drogerie «Rossmann», Post Filiale | 950 m |
| 9. | Schwimmbad «Badi Oberi», Pizzeria «Euro Pizza» | 550 m |
| 10. | Eulachpark, Spielplatz, Restaurant Eulachpark | 1.9 km |
| 11. | Wissenschaftsmuseum Technorama | 950 m |
| 12. | Restaurant Goldenberg, Aussichtsplattform Bäumli | 3.0 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



Gäste-WC



Wohn-/Esszimmer





Küche



Vorplatz OG



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Abstellraum



Keller



Waschküche



Luftschutzkeller



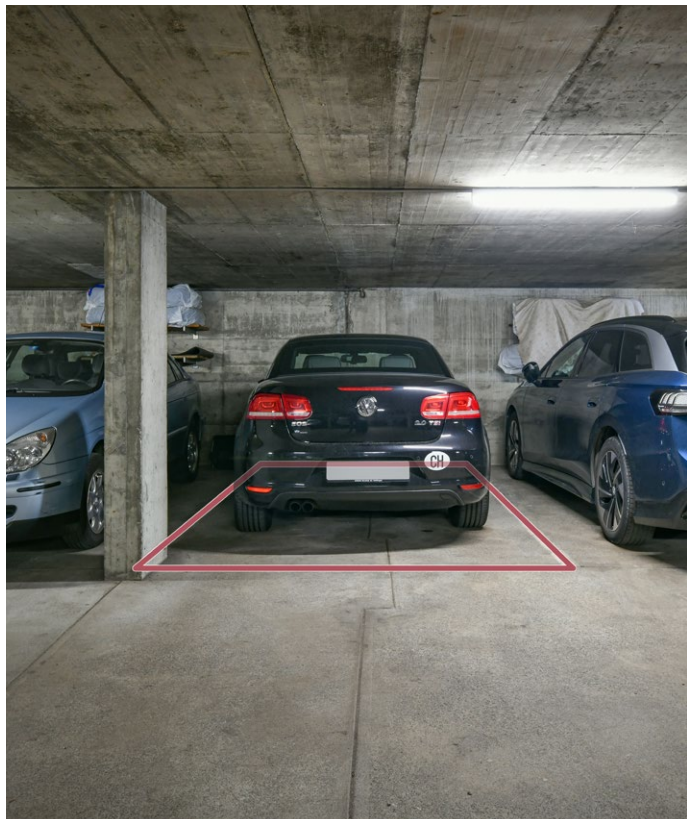
Aussenbereich





Tiefgarage

TG Parkplatz Nr. 30



Umgebung





Grundrisse

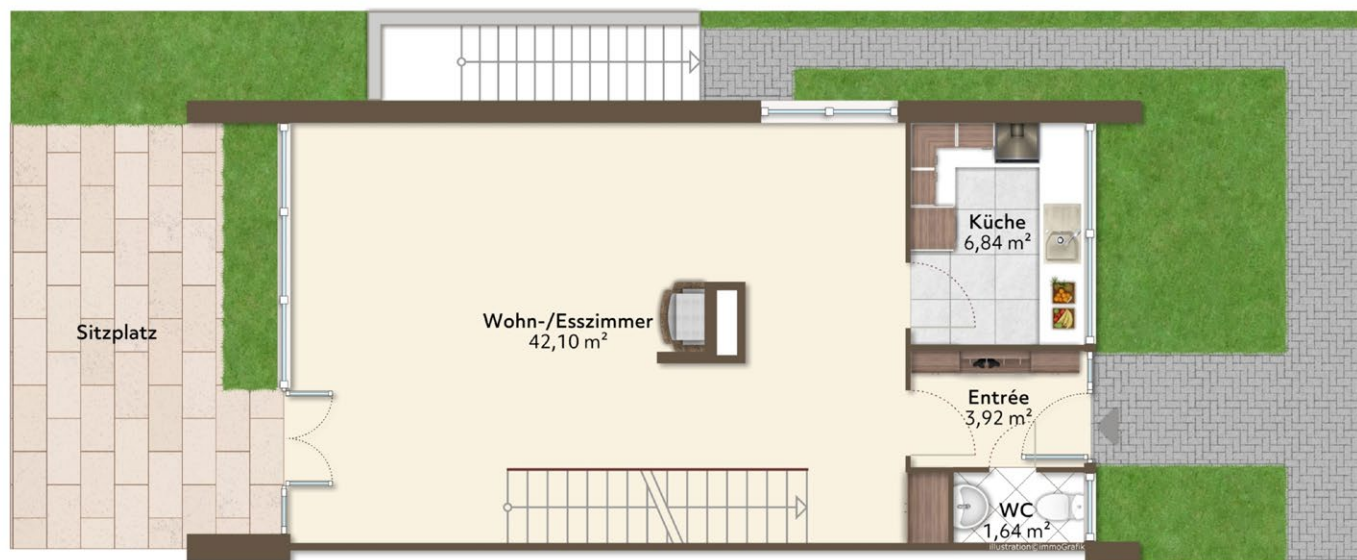
ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 30

Hauptnutzfläche	54.50 m ²
-----------------	----------------------

Aussennutzfläche	381.00 m ²
------------------	-----------------------



Exposéplan, nicht maßstäblich

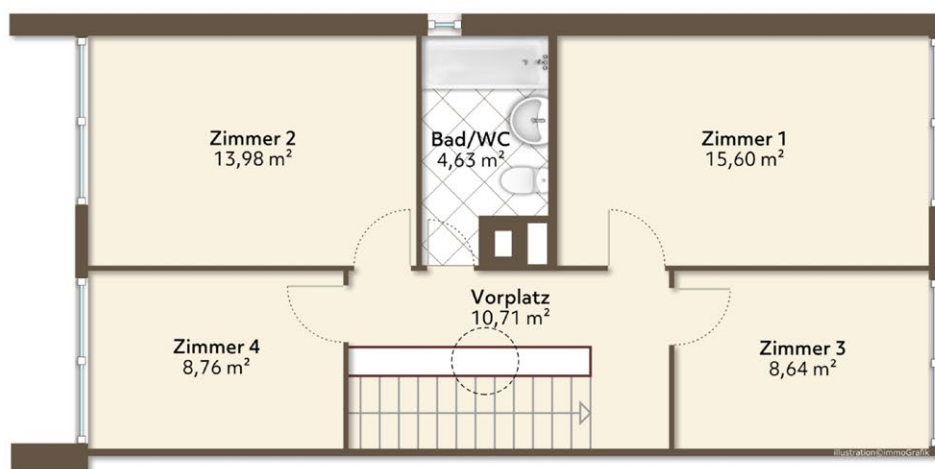
OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 30

Hauptnutzfläche

62.32 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

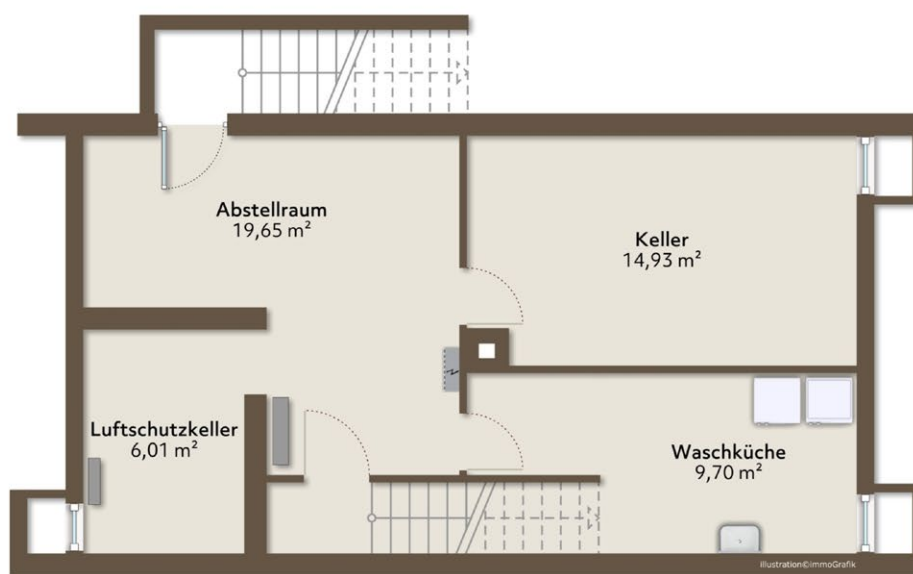
UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

EIBENWEG 30

Nebennutzfläche

50.29 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 206'607
Gemeinde/Quartier Winterthur-Oberwinterthur
Grundstück-Nr. 230.OB12164

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

557'268

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Oberwinterthur	230-OB03460	Eibenweg 30 8404 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1972 Schätzung vom 26.04.2021 Schätzgrund: Revision	530	46'829	557'268

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Heizung	Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz Rollläden
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Duschbadewanne, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 30
Merkmale	Cheminée im Wohnzimmer Alarmanlage
Investitionen	2021 Sanierung WC EG/Entrée 2010 Heizungserneuerung 2005 Badumbau OG 1999 Fassadenrenovation 1999 Flachdachsanierung 1996 Ersatz Fenster 1996 Ersatz Haustür 1993 Küchenumbau

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis **CHF 1'090'000.—**

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 1'090'000.—

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

«WILLKOMMEN IM GUGGENBÜHL-QUARTIER»

EIBENWEG 30, 8404 WINTERTHUR

