# Reihen-Eckhaus in grüner Oase – ruhig wohnen, stadtnah leben!

## Dättnauerstrasse 64a, 8406 Winterthur

BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Mikro-/Makrolage

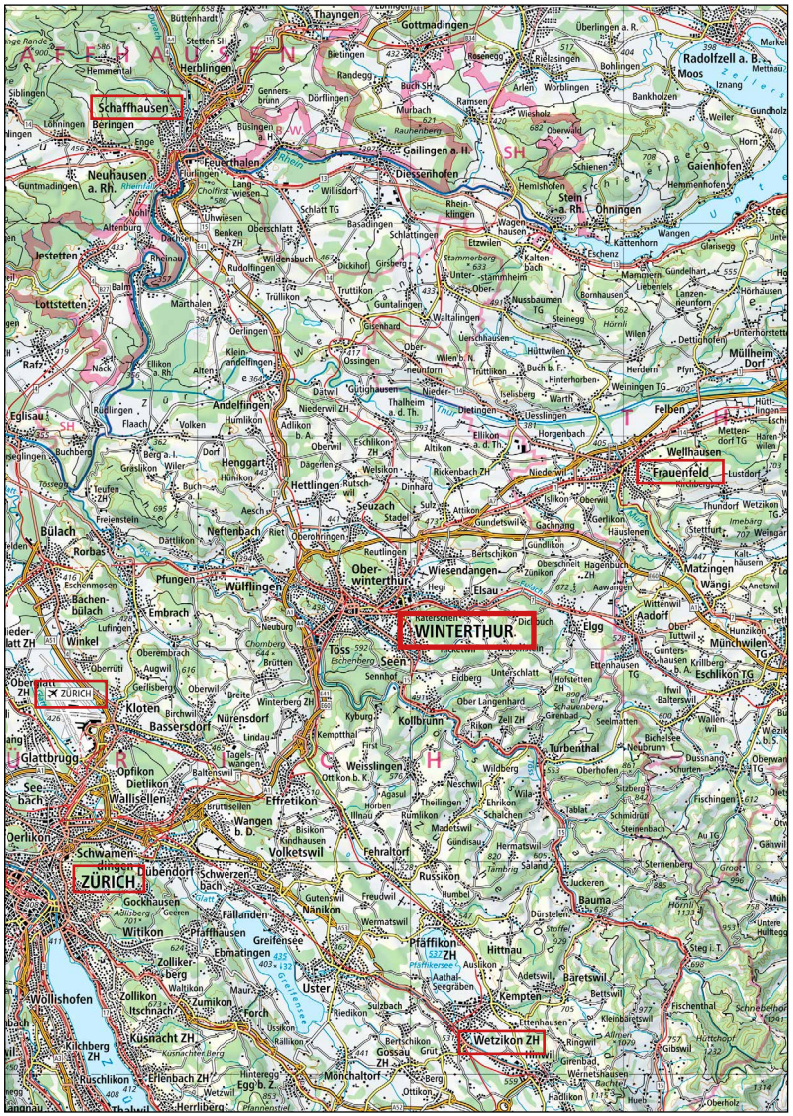
## Dättnauerstrasse 64a –
## Ihr neues Zuhause in ruhiger Umgebung

*Die Dättnauerstrasse 64a liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier im beliebten Stadtteil Dättnau. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet die Lage ideale Bedingungen für Familien und Paare, die eine harmonische Mischung aus Natur und Stadtnähe schätzen. Der Verkehrslärm bleibt hier aussen vor, sodass Sie und Ihre Familie die Ruhe geniessen können. Spielplätze, Spazierwege und Wälder laden direkt vor der Haustür zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe – kurze Wege, die den Alltag erleichtern.*

## Winterthur, die charmante Gartenstadt

*Die Stadt Winterthur vereint auf ideale Weise urbane Lebensqualität mit einem hohen Grünflächenanteil. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot zählt Winterthur zu den attraktivsten Wohnorten der Schweiz. Das Zentrum der Stadt ist nur wenige Autominuten oder eine kurze Fahrt mit dem öffentlichen Verkehr von der Dättnauerstrasse entfernt. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Highlights wie das Kunstmuseum und das Theater Winterthur. Dank der optimalen Anbindung an das Schweizer Autobahn- und Bahnnetz gelangen Sie auch schnell nach Zürich oder in andere umliegende Städte.*

*Die Lage an der Dättnauerstrasse 64a verbindet Ruhe und Naturnähe mit urbaner Erreichbarkeit und ist somit ideal für Familien und Paare, die nach einem entspannten und dennoch gut angebundenen Wohnort suchen.*

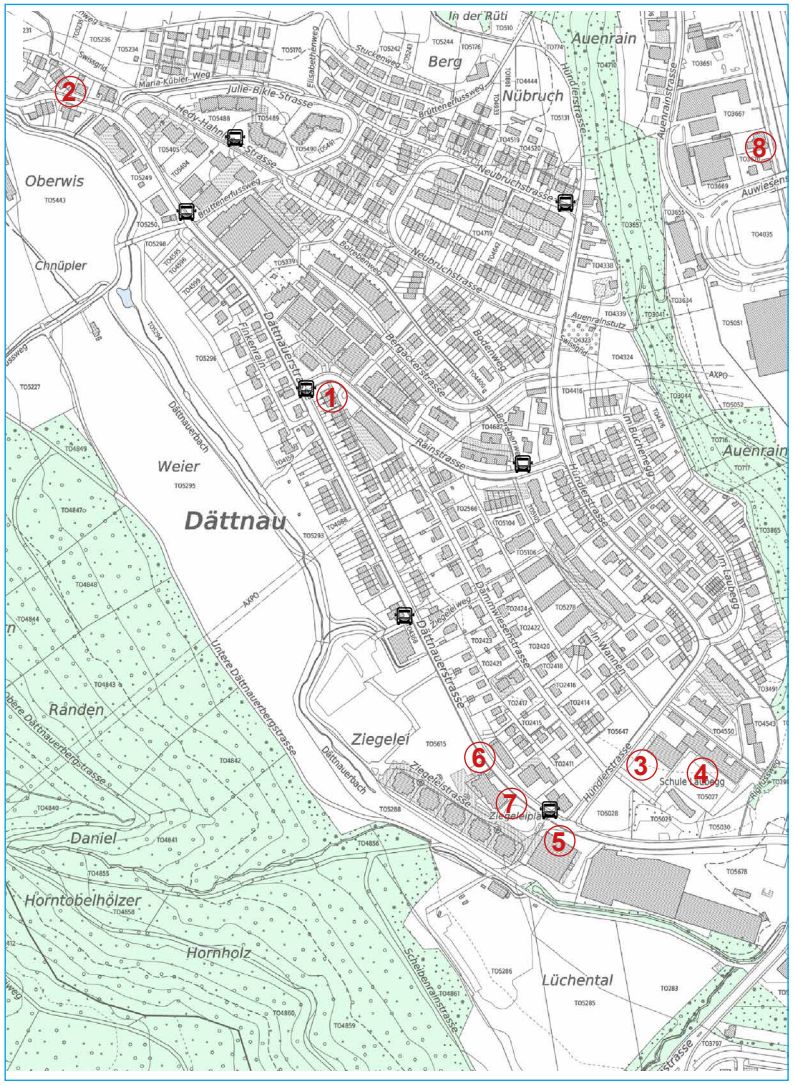




BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Distanzen




| | | |
|---|---|---|
| 1 | *Dättnauerstrasse 64a* | |
| 2 | *Kita am Weiher / Kindergarten 1* | *500 m* |
| 3 | *Kindergarten 2* | *650 m* |
| 4 | *Primarschule* | *650 m* |
| 5 | *Denner/Migros* | *550 m* |
| 6 | *Restaurant Ziegelhütte* | *450 m* |
| 7 | *Kafi Ziegelstei* | *500 m* |
| 8 | *Restaurant The Billabong* | *1500 m* |

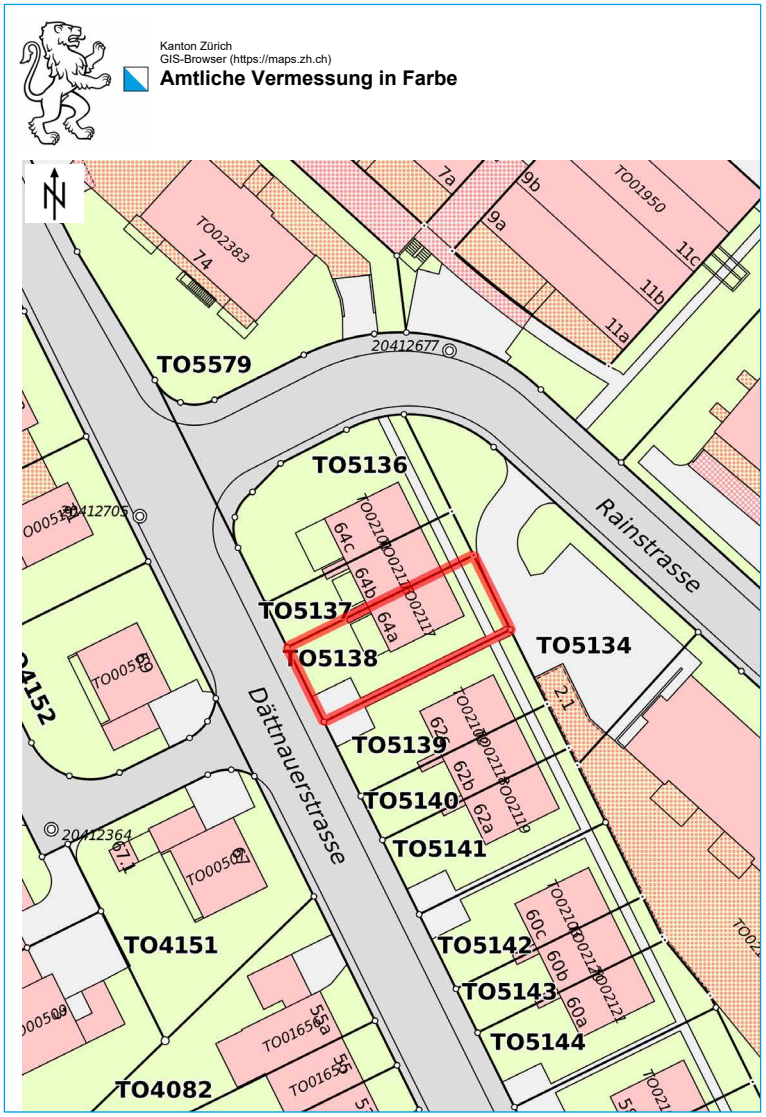

**BlatterIMMO AG**
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

## Zahlen und Fakten

| | |
|---|---|
| *Adresse:* | *Dättnauerstrasse 64a*<br>*8406 Winterthur* |
| *Kataster-Nr.:* | *TO5138* |
| *Baujahr:* | *2007* |
| *Grundstückfläche:* | *256 m²* |
| *ca. Brutto-Wohnfläche:* | *145 m²* |
| *Autoabstellplätze:* | *1* |
| *GVZ-Versicherungswert:* | *CHF 696‘585.00* |
| *Dienstbarkeiten:* | *Gemäss Grundbuchauszug* |
| *Grundpfandrechte* | *Gemäss Grundbuchauszug* |

## Amtliche Vermessung





BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Grundbuchauszug

## A U S Z U G

aus dem Grundbuch

**Grundstücksbeschreibung**

**Stadtquartier Winterthur-Töss**

Grundbuch Blatt 3162, Liegenschaft, Kataster TO5138, EGRID CH167720087433, Dättnauerstrasse

**Angaben der amtlichen Vermessung:**
Kataster TO5138, EGRID CH167720087433, Dättnauerstrasse, Plan 45
256 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

| | |
|---|---|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 230TO02117, Dättnauerstrasse 64a | 63 m² |

Bodenbedeckungsarten:

| | |
|---|---|
| - Gebäude | 63 m² |
| - Gartenanlage | 152 m² |
| - befestigte Fläche | 41 m² |

**Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
  Beseitigungs-/Anpassungsrevers bezüglich der im Baulinienbereich der Dättnauerstrasse gelegenen Anlageteile
  dat. 31.05.2005, Beleg 124, EREID CH3597-0000-0012-17968

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
  Ausnützungsrevers: Baulich vollständig ausgenützt
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0012-18565

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
  zg. der Stadtgemeinde Winterthur: Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers bezüglich der im Baulinienbereich gelegenen Gartenstützmauer.
  dat. 30.07.2007, Beleg 247, EREID CH3597-0000-0014-33059

- andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis
  Bzgl. ME-Anteil Antonio Lopez: Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30 e BVG.
  Weiteres: nicht öffentlich
  dat. 01.10.2008, Beleg 267, EREID CH3597-0000-0015-70970

**Keine Vormerkungen eingetragen**

**Dienstbarkeiten**

- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
  Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0019-36673

- Recht / Grunddienstbarkeit
  Mitbenützungs- und Fortbestandsrecht des Technikraumes samt Anlagen
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0019-36774

- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
  Durchleitungsrecht für sämtliche Leitungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Anschlussrecht
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0019-36875

- Recht / Grunddienstbarkeit
  Benützungsrecht an Besucherparkplätzen
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0019-37270

- Recht / Grunddienstbarkeit
  Mitbenützungsrecht an Spiel- und Ruheflächen
  dat. 24.11.2005, Beleg 280, EREID CH3597-0000-0019-37371

- Last: Mitbenützungsrecht an Briefkastenanlage, dat. 24.11.2005, SP 2107

- Recht: Benützungsrecht an Containeranlage, dat. 24.11.2005, SP 2117

- Recht und Last: Gegenseitiges Überbaurecht für Schopf, dat. 24.11.2005, SP 2126

Winterthur

Datum/Zeit:
09.01.2025, 13.15 Uhr

A25-000107
Auszug 2025/22

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

**GRUNDBUCHAMT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR**

Nils Werner, Notariatsassistent

BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

## Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

P.P. CH-8050 Zürich Post CH AG

Policen-Nr. 254'698
Gemeinde/Quartier Winterthur-Töss
Grundstück-Nr. 230.TO5138

7. Januar 2024

**Übersicht Versicherungspolice**

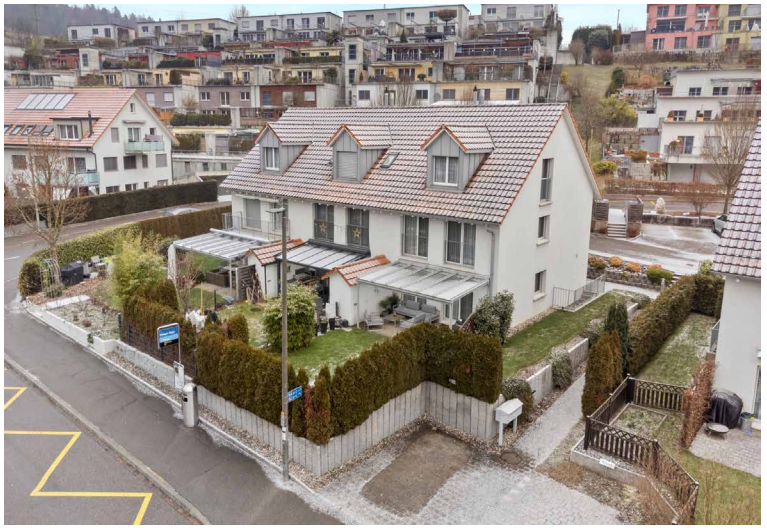
**Versicherungssumme Total CHF** **696'585**

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

| Gemeinde Quartier | GVZ-Nr. | Gebäudeadresse Zweckbestimmung | Volumen m³ | Basiswert CHF | Versicherungssumme CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| Winterthur-Töss | 230-TO02117 | Dättnauerstrasse 64A<br>8406 Winterthur<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 2005<br>Schätzung vom 16.09.2021<br>Schätzgrund: Revision | 602 | 58'537 | 696'585 |

Rechtsmittel:
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

## Aussenansichten



BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

## Objektbeschrieb

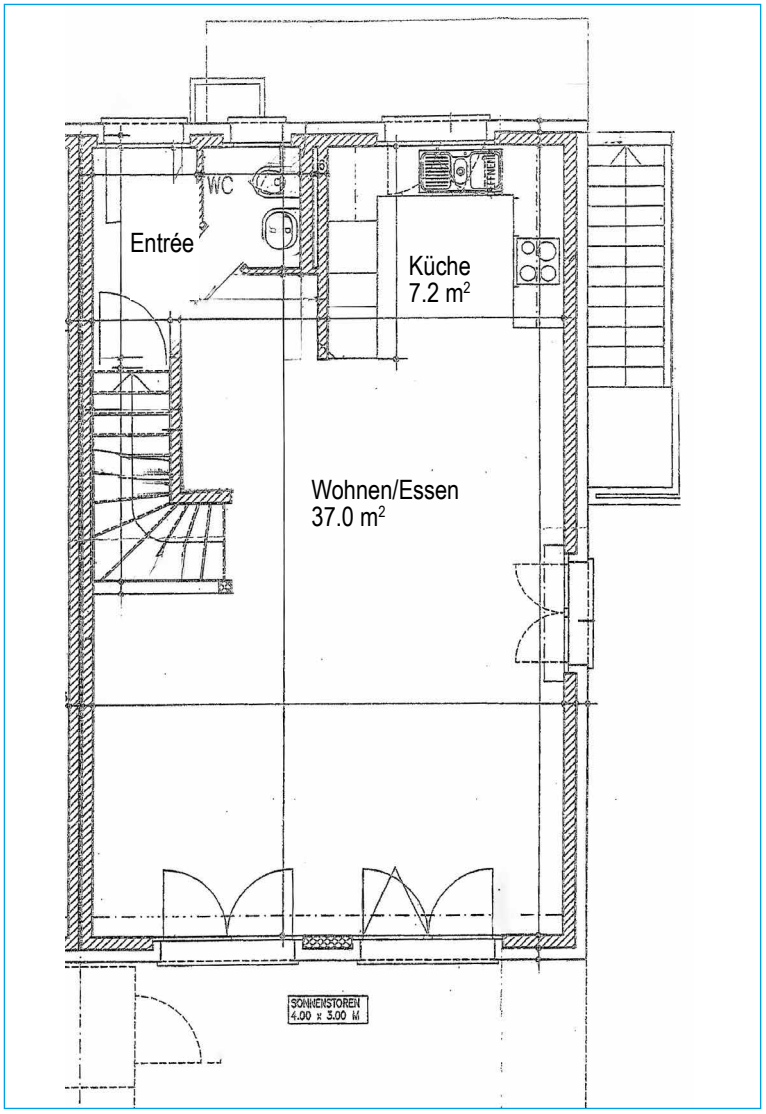
**Untergeschoss**
*Das Untergeschoss bietet praktische Räume für Hauswirtschaft und Lagerung, ideal für zusätzlichen Stauraum und alltägliche Bedürfnisse. Es umfasst einen grosszügigen Kellerraum sowie einen separaten Bereich für Waschen/Heizen. Verbaut ist eine Gasheizung.*

**Erdgeschoss**
*Das Erdgeschoss besticht durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Sitzplatz. Eine moderne Küche ergänzt die einladende Atmosphäre.*

**Obergeschoss**
*Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie ein Badezimmer mit zeitgemässer Ausstattung.*

**Dachgeschoss**
*Das Dachgeschoss besteht aus dem grosszügigen vierten Zimmer mit Dusche/WC und zusätzlichen Flächen an Estrich.*

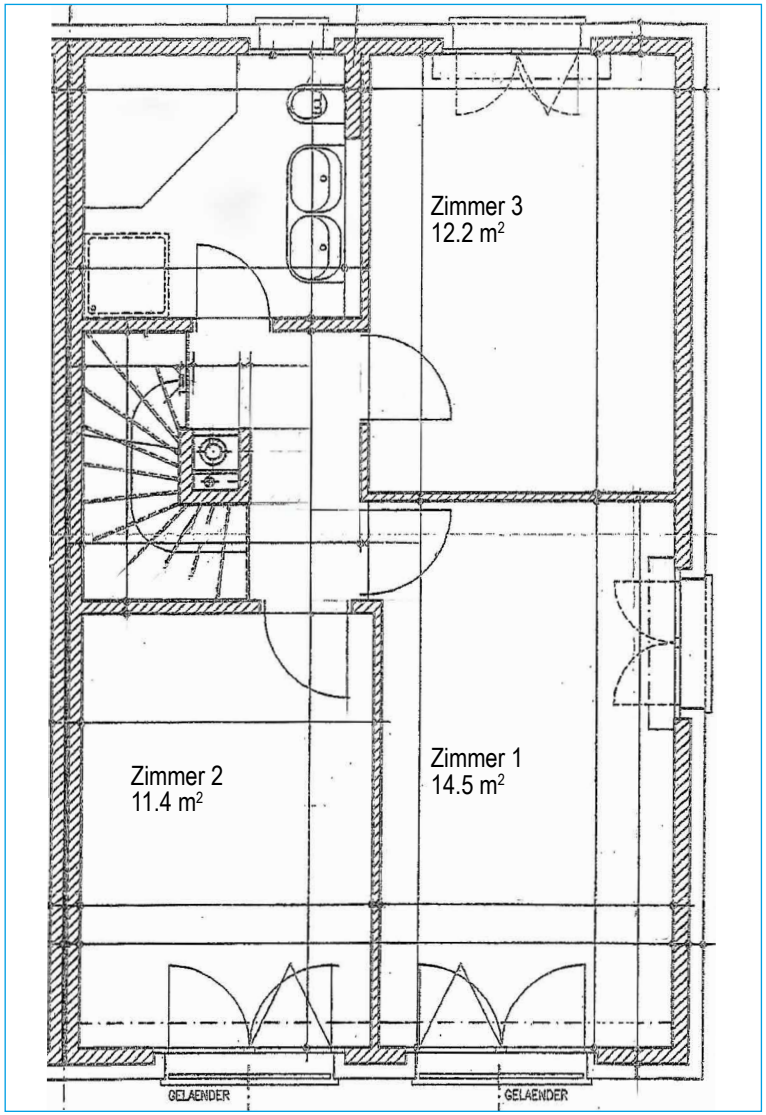
## Grundriss Erdgeschoss



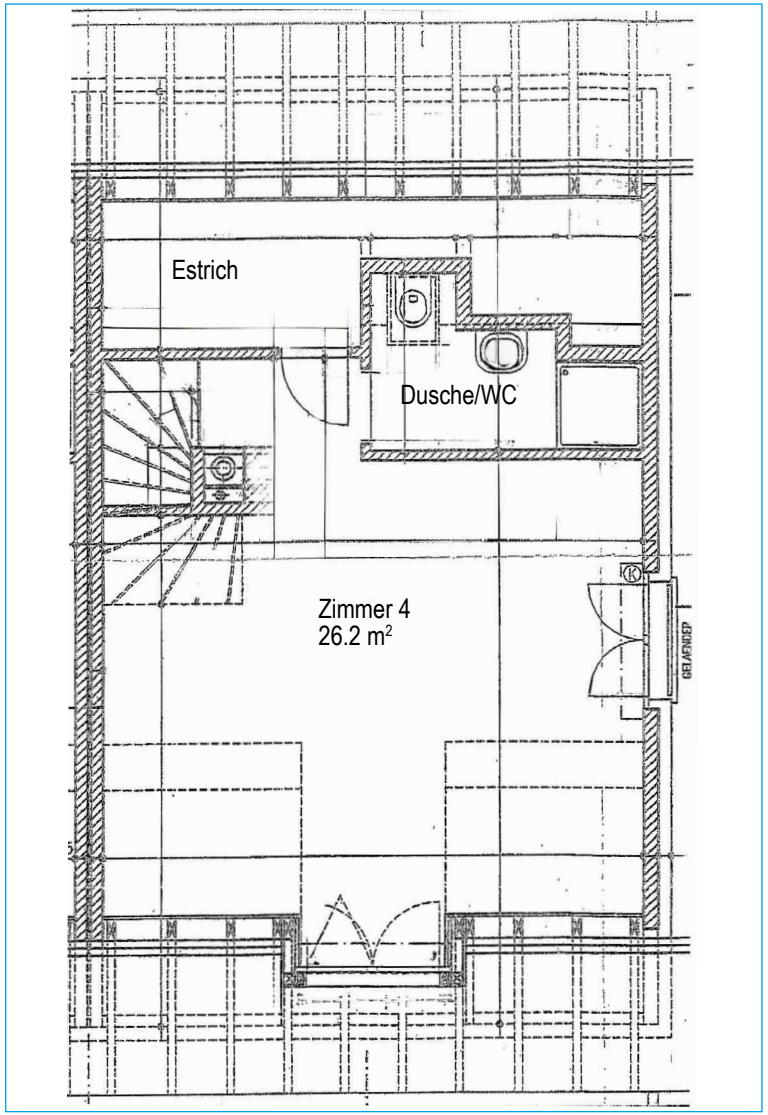

BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

## Grundriss Obergeschoss



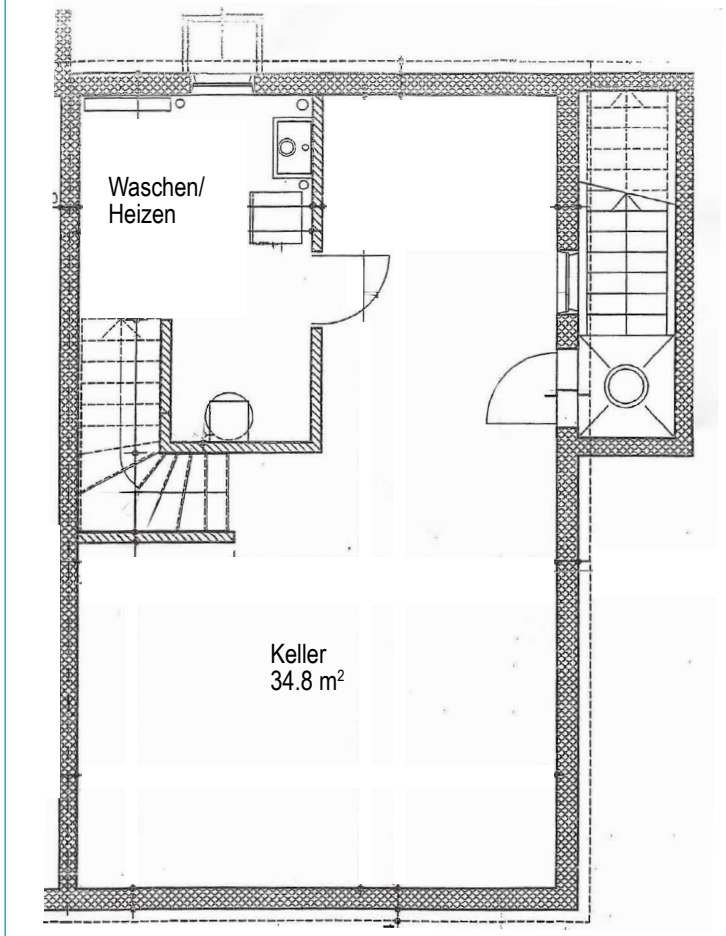

## Grundriss Dachgeschoss




BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

## Grundriss Untergeschoss

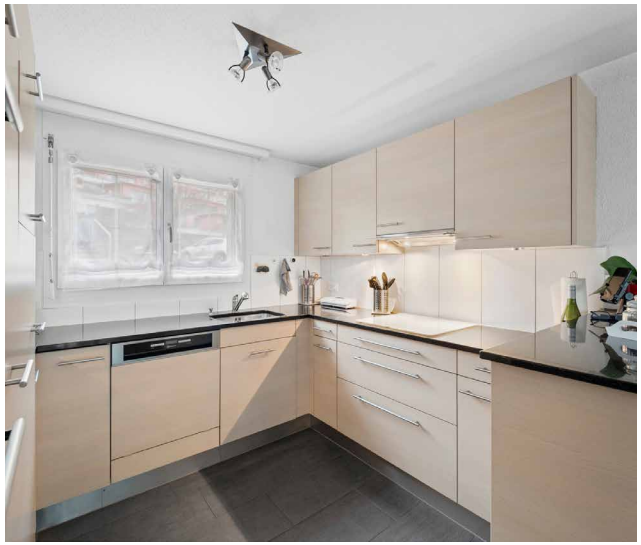


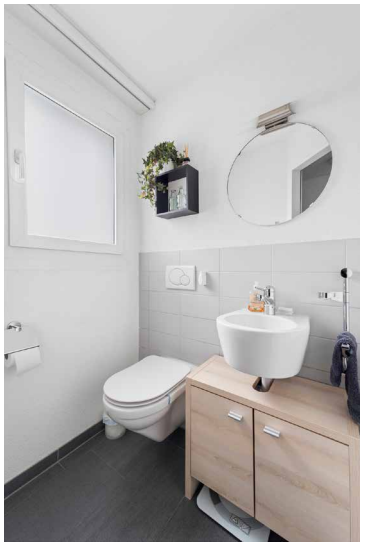

## Impressionen Garten

BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Impressionen Erdgeschoss

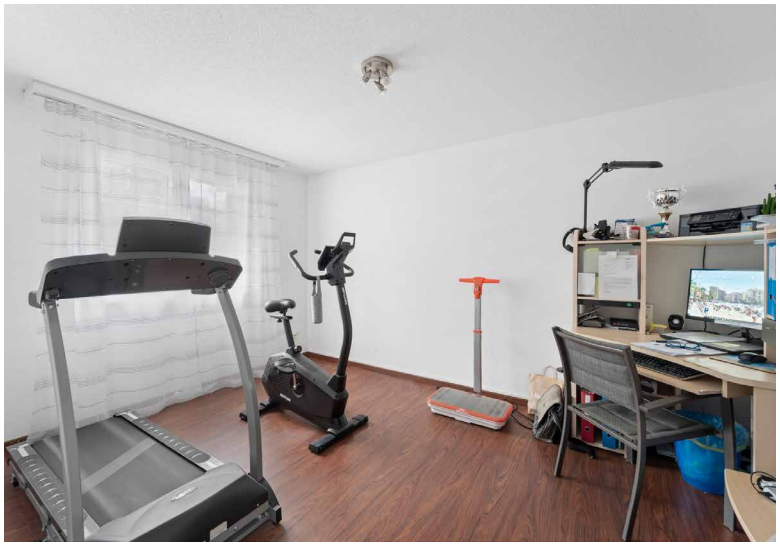




BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

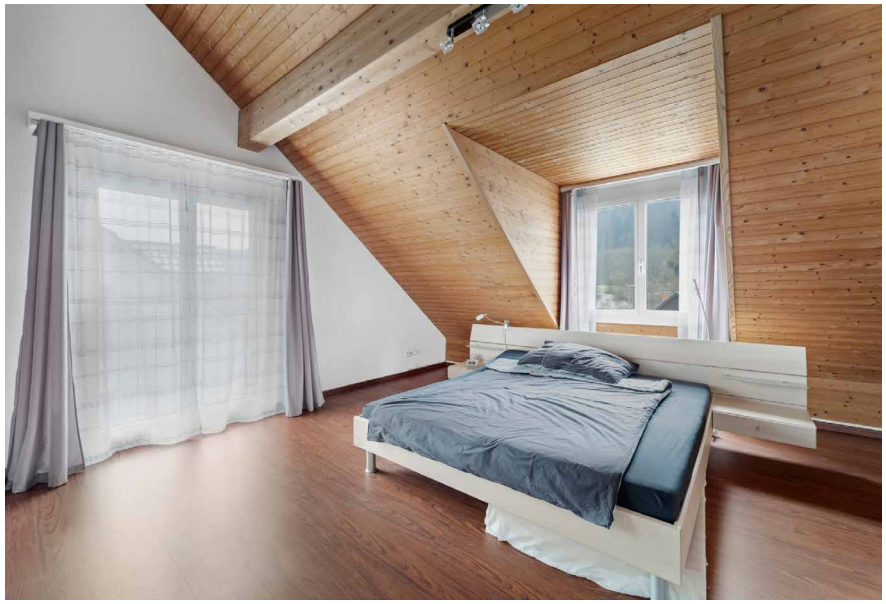
# Impressionen Obergeschoss



BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Impressionen Dachgeschoss / Keller



BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch

# Verkaufsprozess

| | |
|---|---|
| ***Besichtigungen:*** | ***nach Vorliegen einer Finanzierungsbestätigung über den Richtpreis*** |
| ***Übergabetermin:*** | ***Juni 2025*** |
| ***Richtpreis:*** | ***CHF 1'450'000.00*** |

*Wir verkaufen die Liegenschaft im Auftrag des Eigentümers an den Meistbietenden. Das Angebot ist zu richten an: BlatterIMMO AG, Schaffhauserstrasse 66a, 8451 Kleinandelfingen. Das Angebot kann per Post oder E-Mail eingereicht werden.*

*Das Erstangebot kann bis zum 23. März 2025 eingereicht werden. Anschliessend haben die drei Höchstbietenden die Möglichkeit, nochmals ein weiteres Angebot mit einer angemessenen Frist einzureichen. Das Höchstgebot aus der ersten Bieterrunde ist dabei bekannt.*

*Haftungsausschluss:*
*Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.*

*Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.*

BlatterIMMO AG
Verkauf Verwaltung Projekte

Schaffhauserstrasse 66a 8451 Kleinandelfingen 052 305 41 67 tim.nater@blatterimmo.ch