



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

Dättbauerstrasse 64a, 8406 Winterthur







## Mikro-/Makrolage

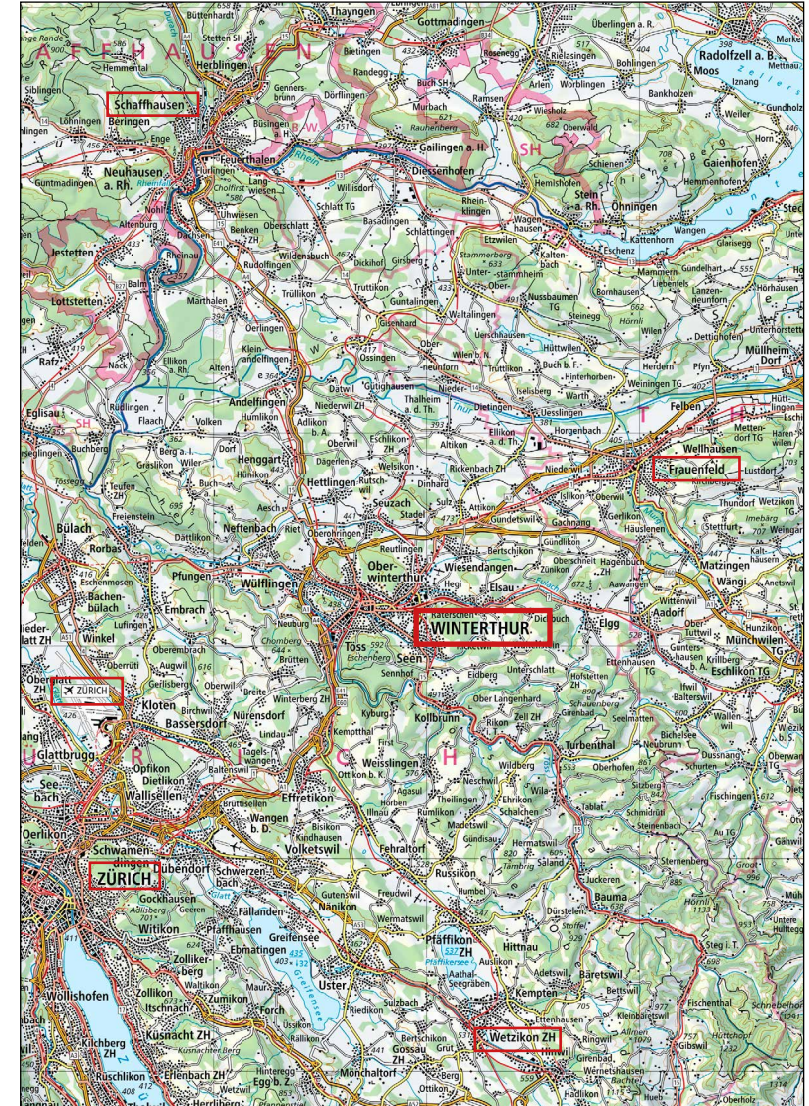
### Dättnauerstrasse 64a – Ihr neues Zuhause in ruhiger Umgebung

Die Dättnauerstrasse 64a liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier im beliebten Stadtteil Dättnuu. 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.

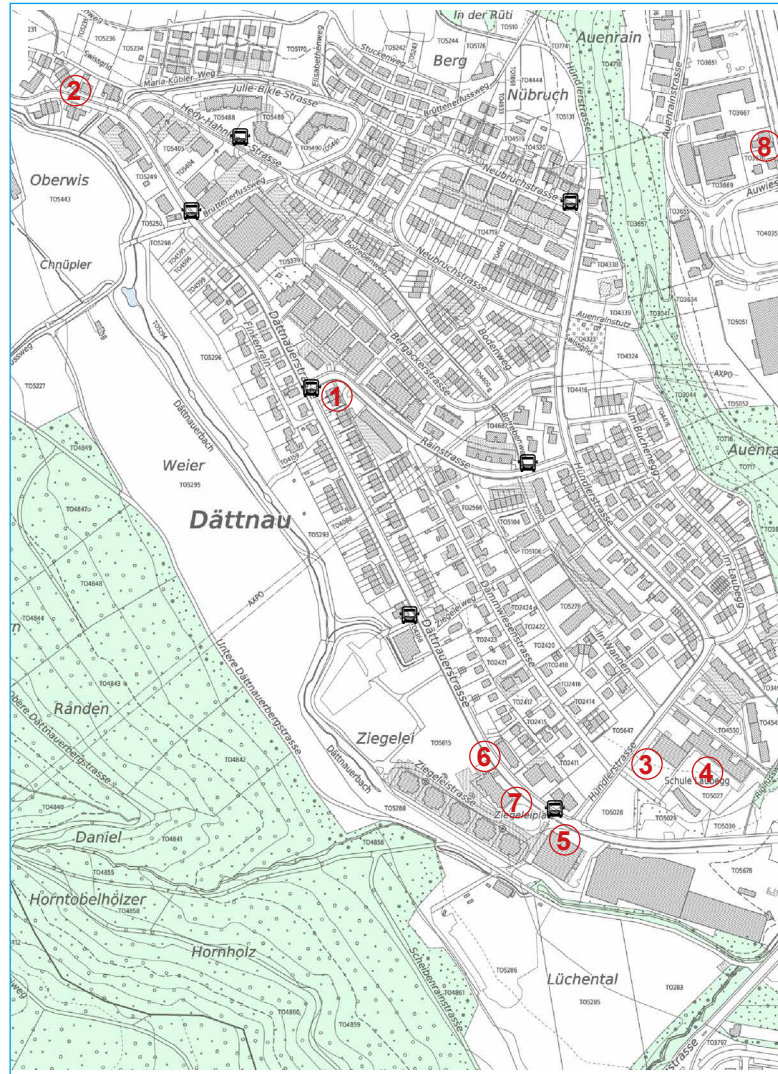
Die Lage an der Dättnauerstrasse 64a verbindet Ruhe und Naturnähe mit urbaner Erreichbarkeit und ist somit ideal für Familien und Paare, die nach einem entspannten und dennoch gut angebundenen Wohnort suchen.







## Distanzen



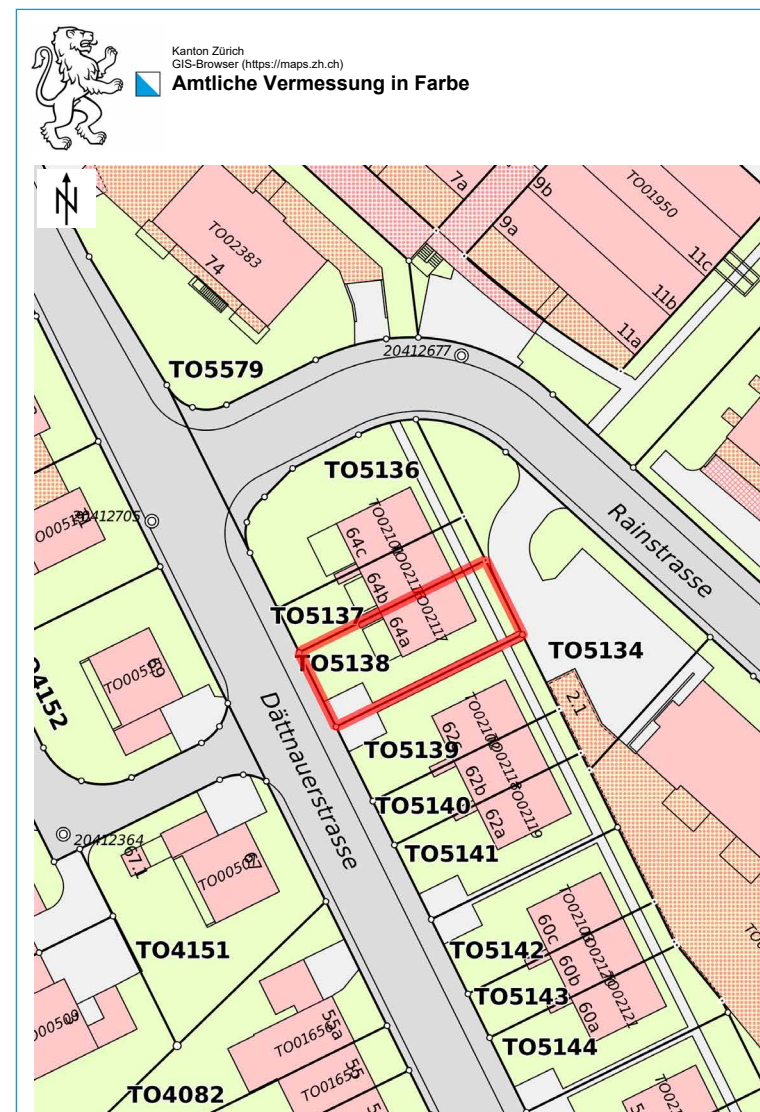
- 1 *Dättnauerstrasse 64a*
- 2 *Kita am Weiher / Kindergarten 1* 500 m
- 3 *Kindergarten 2* 650 m
- 4 *Primarschule* 650 m
- 5 *Denner/Migros* 550 m
- 6 *Restaurant Ziegelhütte* 450 m
- 7 *Kafi Ziegelstei* 500 m
- 8 *Restaurant The Billabong* 1500 m



## Zahlen und Fakten

Adresse:	Dättnauerstrasse 64a 8406 Winterthur
Kataster-Nr.:	TO5138
Baujahr:	2007
Grundstückfläche:	256 m <sup>2</sup>
ca. Brutto-Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>
Autoabstellplätze:	1
GVZ-Versicherungswert:	CHF 696'585.00
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte	Gemäss Grundbuchauszug

## Amtliche Vermessung





## 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 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 230TO02117, Dättnauerstrasse 64a 63 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 63 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 152 m<sup>2</sup>  
- befestigte Fläche 41 m<sup>2</sup>

#### 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 Ausnutzungsrevers: 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  
Mitbenützung- 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

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
09.01.2025, 13.15 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR

A25-000107  
Auszug 2025/22



Nils Werner, Notariatsassistent





## Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 F 044 303 11 30  
versicherung@gvz.ch www.gvz.ch

**P.P.** CH-8050 Zürich Post CHAG

**SICHERN & VERSICHERN**

Police-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 m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Töss	230-TO02117	Döllnauerstrasse 64A 8406 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2005 Schätzung vom 18.09.2021 Schätzgrund: Revision	802	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





## Objektbeschreibung

### 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.

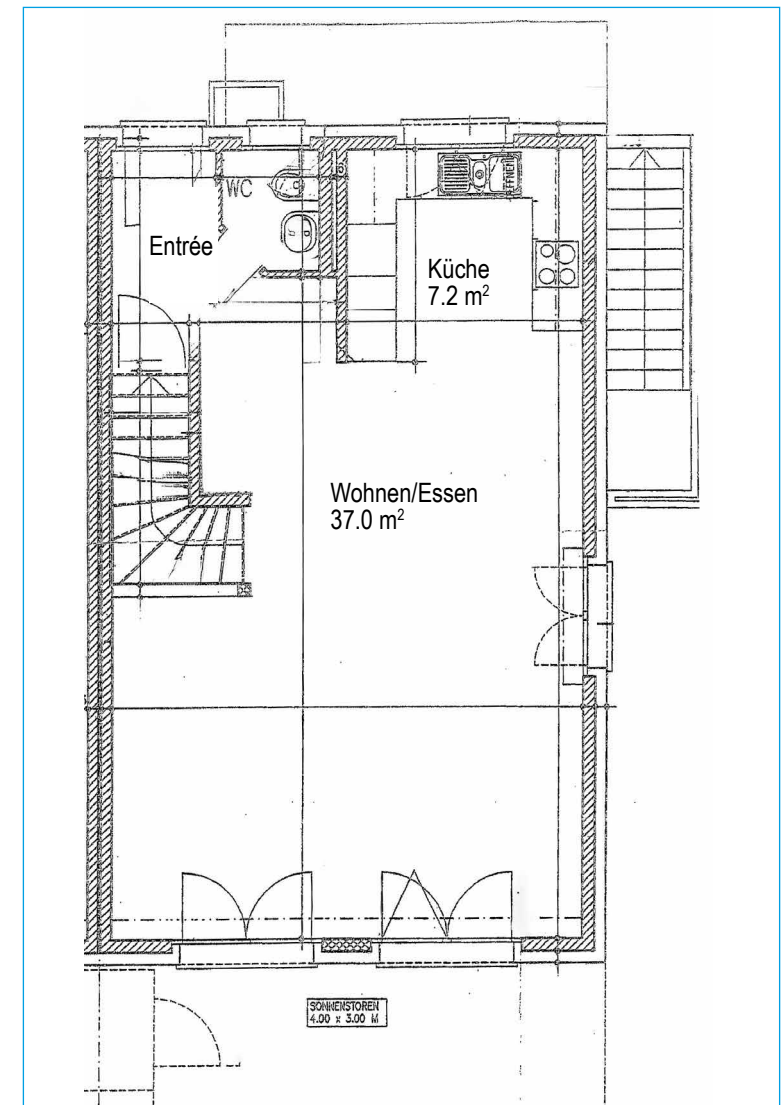
### Obergeschoss

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

### Dachgeschoss

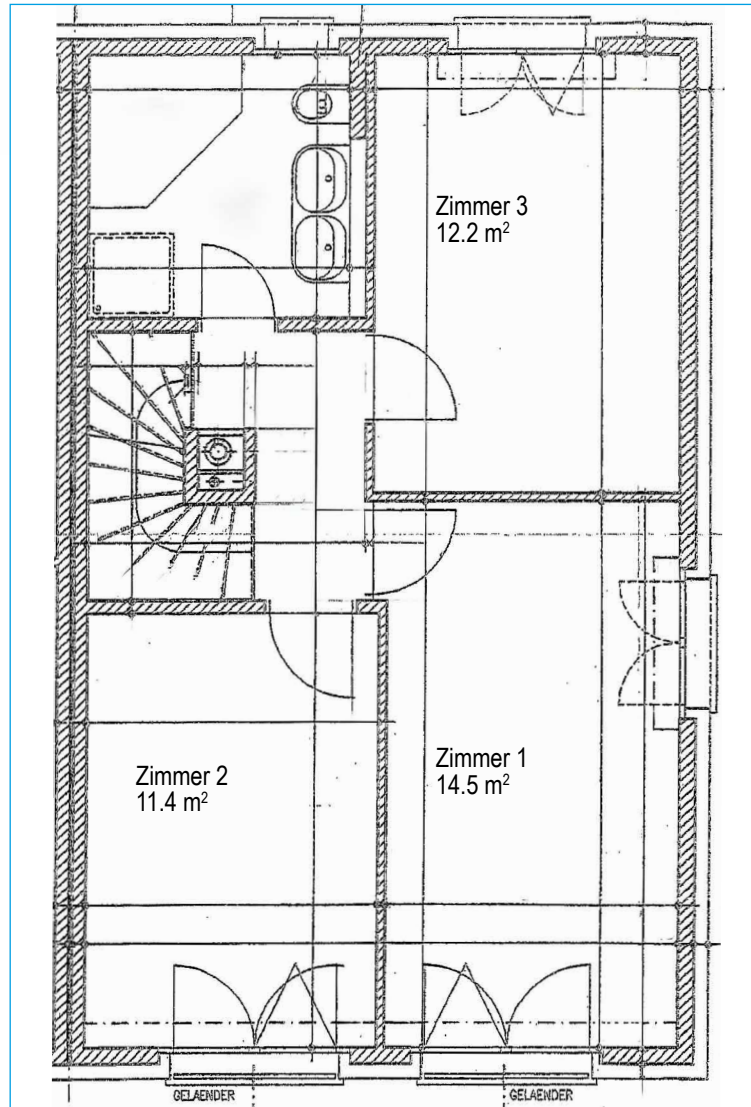
Das Dachgeschoss besteht aus dem grosszügigen vierten Zimmer mit Dusche/WC und zusätzlichen Flächen an Estrich.

## Grundriss Erdgeschoss

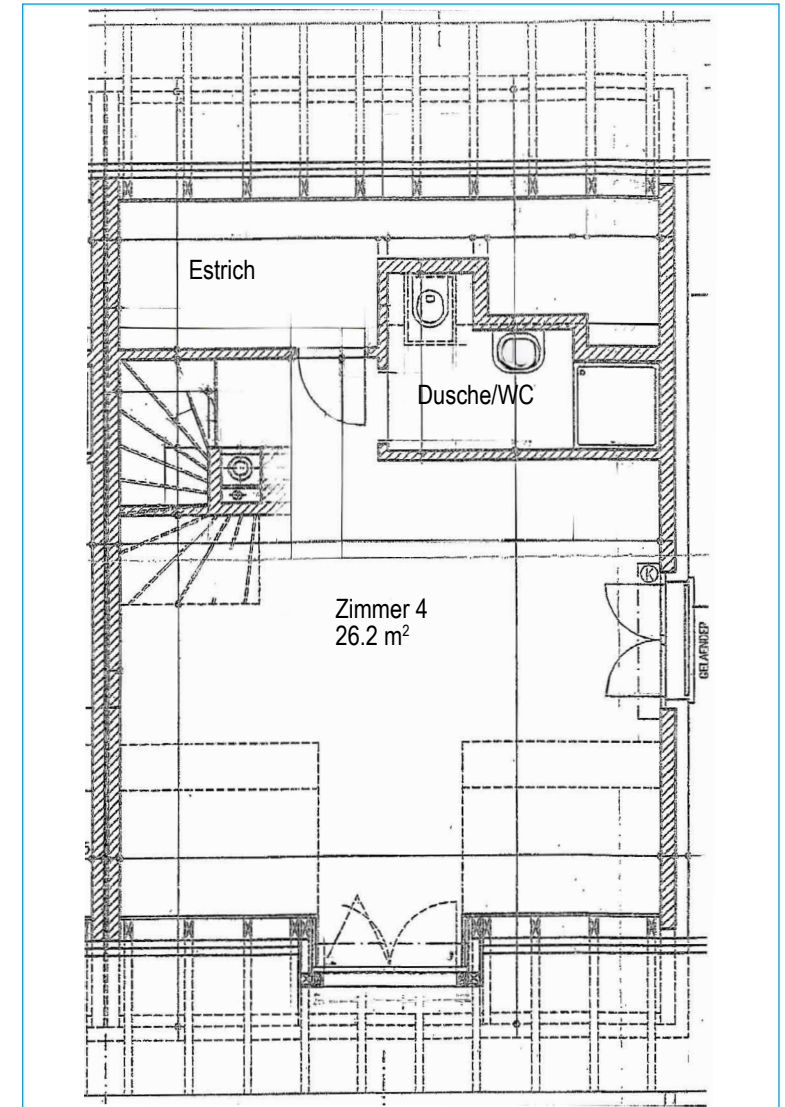




## Grundriss Obergeschoss



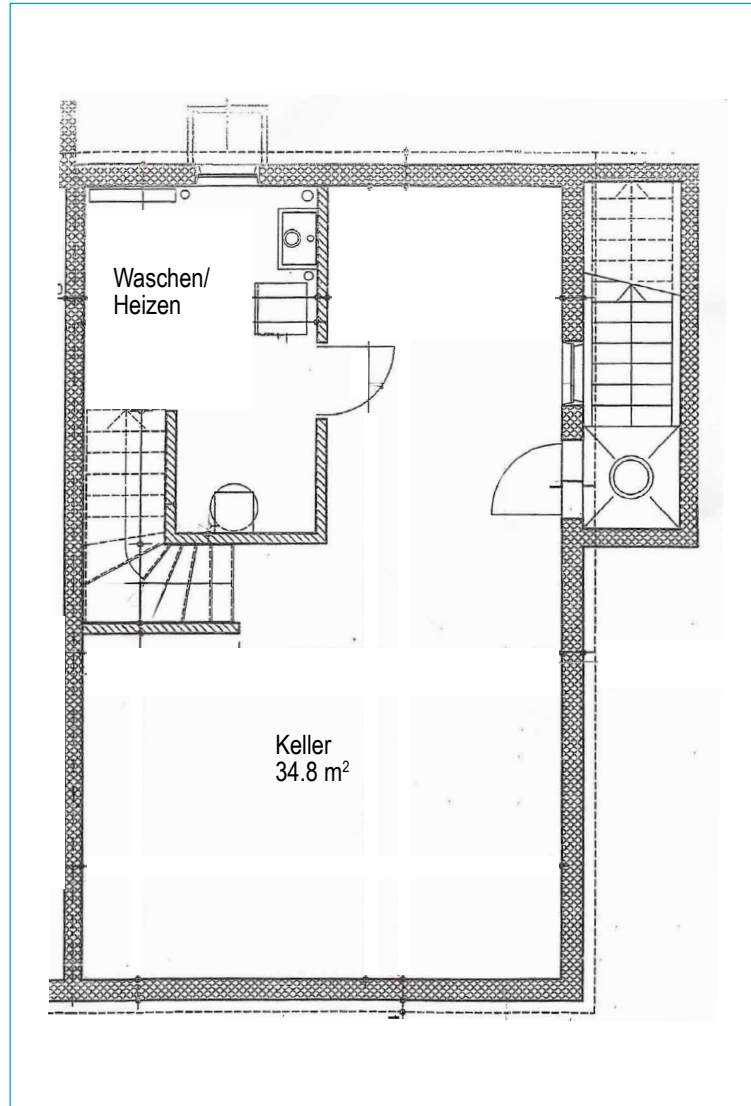
## Grundriss Dachgeschoss



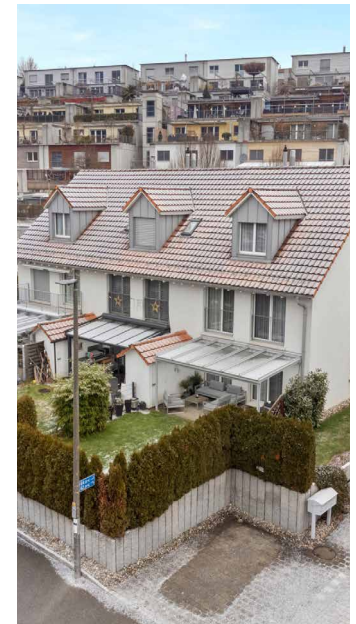




## Grundriss Untergeschoss

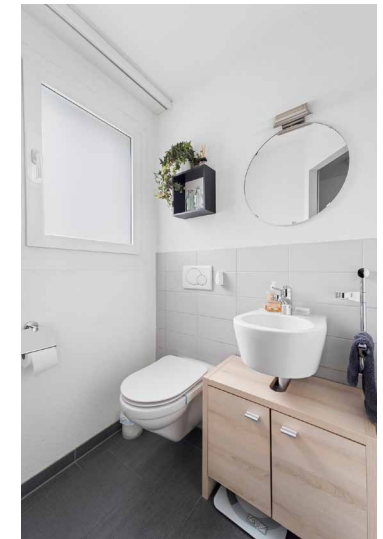
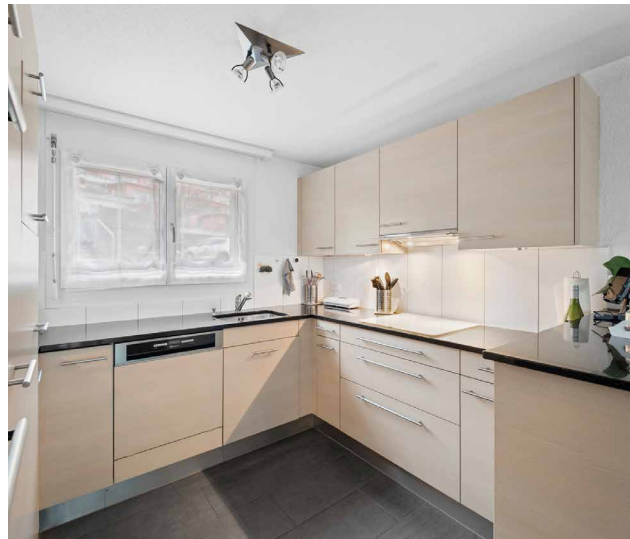


## Impressionen Garten





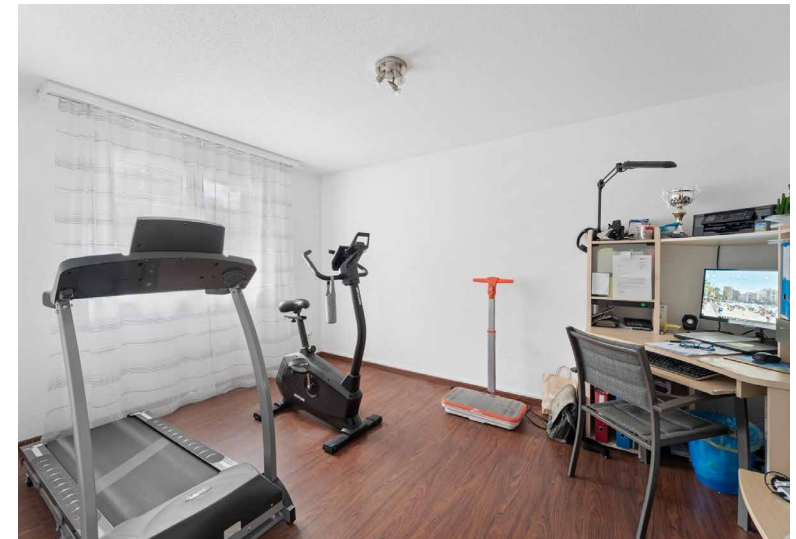
## Impressionen Erdgeschoss





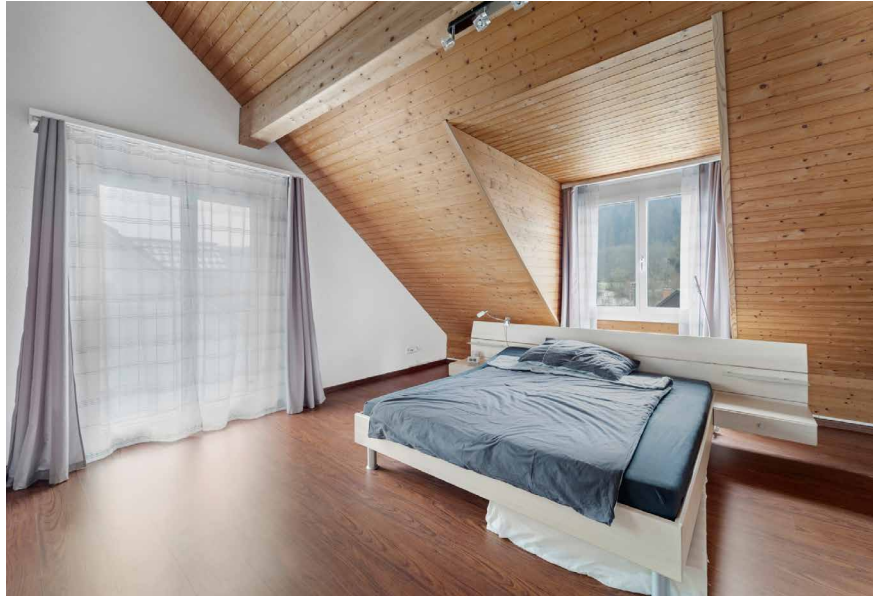


## Impressionen Obergeschoss





## Impressionen Dachgeschoss / Keller







## Verkaufsprozess

**Besichtigungen:** nach Vereinbarung

**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.

