

Freistehendes MFH an sehr guter Lage, gebaut im Eigentumsstandard!



**Freistehendes, voll vermietetes
Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und eigener
Tiefgarage mit 8 TG-PP und 2 Aussen-PP in
8404 Winterthur, Römerstrasse 169a**





Herzlich willkommen in

8404 WINTERTHUR - IHR NEUES ZUHAUSE

An der Römerstrasse 169A im Stadtquartier Oberwinterthur verkaufen wir in einem beliebten und familienfreundlichen Wohnquartier ein freistehendes, gut unterhaltenes und qualitativ hochwertiges Mehrfamilienhaus im Eigentumsstandart.

Die Liegenschaft befindet sich mitten im Stadtkern. Von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen sowie zu den diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Altstadt von Winterthur, welche sie innert wenigen Minuten mit

den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Das öffentliche Freiluftschwimmbad, das Naherholungsgebiet am Zinzikerberg und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Oberwinterthur ist bequem zu Fuss erreichbar mit direktem S-Bahnanschluss nach Zürich. Mit dem Auto sind Sie innert kürzester Zeit am Autobahnanschluss Oberwinterthur/Wiesendangen (A1).

Mehr Informationen über die Stadt Winterthur erfahren Sie unter: <http://www.winterthur.ch>



Ein kurzer Überblick

ÜBER DAS FREISTEHENDE MEHRFAMILIENHAUS

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit vier voll vermieteten Wohnungen. Zu jeder Wohnung gehört ein grosszügig breit gebauter Parkplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie ein Kellerabteil. Das 1992 erbaute Mehrfamilienhaus wurde laufend unterhalten und zeigt sich heute in einem sehr guten Zustand.

Die Immobilie verfügt über eine 4.5-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit einem grossen gedeckten Sitzplatz, welcher auf der Südwestseite des Gebäudes aufzufinden ist. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 2.5-Zimmer und eine 3.5-Zimmer Wohnung mit gedecktem Balkon. Im Dachgeschoss ist eine 3.5-Zimmer Wohnung mit Reduit aufzufinden.

Sämtliche grosszügig konzipierten Wohnungen überzeugen durch ein gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und einem komfortablem Innenausbau im Eigentumsstandart. Der Zugang zu allen Wohnungen ist durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Im Untergeschoss befindet sich neben der Garage und Kellerabteilen ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein Luftschutzkeller.

Weitere Informationen über dieses attraktive Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.

Kurzbaubeschrieb

Das Mehrfamilienhaus umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschosse mit zwei Wohnungen und ein Dachgeschoss.

- MFH mit 4 Wohnungen (1x 2.5-Zi.-Whg, 2x 3.5-Zi.-Whg, 1x 4.5-Zi.-Whg).
- Treppenhaus mit 1-2 Wohnungen pro Stockwerk.
- Massivbauweise aus Beton, Backstein. Putzfassade.
- Balkone sind überdacht.
- Satteldach, Holz-Dachkonstruktion, Schalung-Unterdach, Ziegeleindeckung.
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Zentrale Gasheizung (2010)
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über zentralen Boiler (1992).
- Wasserenthärtungsanlage (1992)
- Einbauküchen mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Ober- und Unterschränken, Geschirrwaschmaschine, eingebautem Kühlschrank, hochliegender Backofen, heller Plattenboden.
- Nasszellen mit hellen Platten, Badewanne, Dusche, WC, Lavabo, Handtuchradiator.
- Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und Tiefgaragenparkplatz.
- Luftschutzkeller.
- Abwärtsraum / Lagerraum vorhanden.
- Gemeinsamer Veloabstellraum.
- Gemeinsame Waschküche mit Trockner (Secomat), Waschmaschine und Tumbler.
- Die Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss besitzen ein Cheminée.
- Böden aus Parkett oder keramischen Platten.
- Zugang zu sämtlichen Wohnungen über die Tiefgarage im Treppenhaus möglich.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1992.
- Renovierungen wurden laufend getätigt.
- Liegenschaft Nr.: OB00219
- Grundregister Blatt 4634, Kataster-Nr. 14733 Plan Nr. 30, Winterthur.
- Grundstücksfläche 371 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Nr. 219 172 m², Hofraum / Garten 199 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Wunsch gerne zu.
- Kernzone.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 2270 m³ mit Vers.-Nr. 230-OB00219.
- Versicherungswert 20.09.2021 (GVZ) CHF 1'850'488.--.
- Vermietete Liegenschaft mit langjährigen Mietern.
- Netto-Mietzinseinnahmen Wohnungen 2022 CHF 94'260.--/Jahr (MZ-Potential vorhanden).
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



Raumprogramm

UNTERGESCHOSS:

8 Tiefgaragenparkplätze mit Zufahrtsrampe, Kellerabteile der Mieter, Heizraum, Wasch-/Trockenraum, Veloabstellraum. Zugang zum Treppenhaus über Tiefgarage möglich.

ERDGESCHOSS:

Hauseingang mit Plattenboden. Treppenhaus für die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss. Entrée zur 4.5-Zi.-Wohnung mit Einbauschränken. Gäste-WC mit Dusche/WC/Lavabo, Küche mit hellem Plattenboden (Keramikplatten), Wohn-/Esszimmer mit schönem Cheminée und Ausgang zum gedeckten Sitzplatz (Plattenboden), 3 Zimmer und Badezimmer mit Badewanne/WC/Lavabo. Parkettboden in allen Zimmern vorhanden. Links im EG, Abwärtsraum.

OBERGESCHOSS:

2.5-Zi.-Wohnung: Entrée mit Einbauschränken. Badezimmer mit Badewanne/WC/Lavabo. Küche mit hellem Plattenboden (Keramikplatten), Wohn-/Essbereich mit Parkettboden. Schlafzimmer. Gedeckter Balkon.

3.5-Zi.-Wohnung: Entrée mit Einbauschränken. Gäste-WC. Wohn-/Essbereich mit Parkettboden. Küche mit hellem Plattenboden (Keramikplatten). Badezimmer mit Badewanne/WC/Lavabo/Handtuchradiator, 2 Schlafzimmer. Gedeckter Balkon.

DACHGESCHOSS:

Entrée mit Einbauschränken. Reduit. Gäste-WC mit Dusche/WC/Lavabo. Küche mit hellem Plattenboden (Keramikplatten). Badezimmer Badewanne/WC/Lavabo. Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Parkettboden und Ausgang zur gedeckten Gaube. 2 Schlafzimmer.



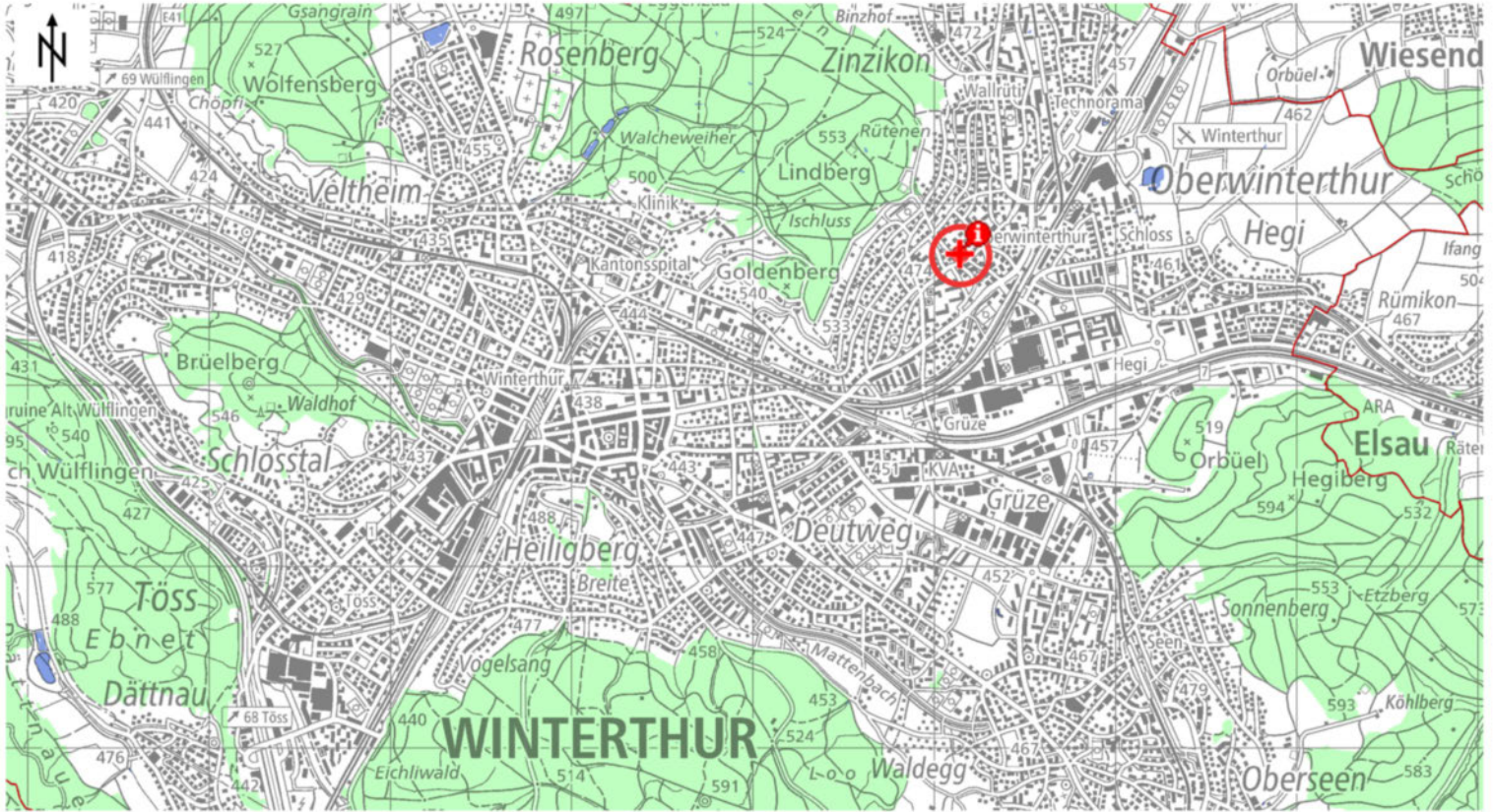












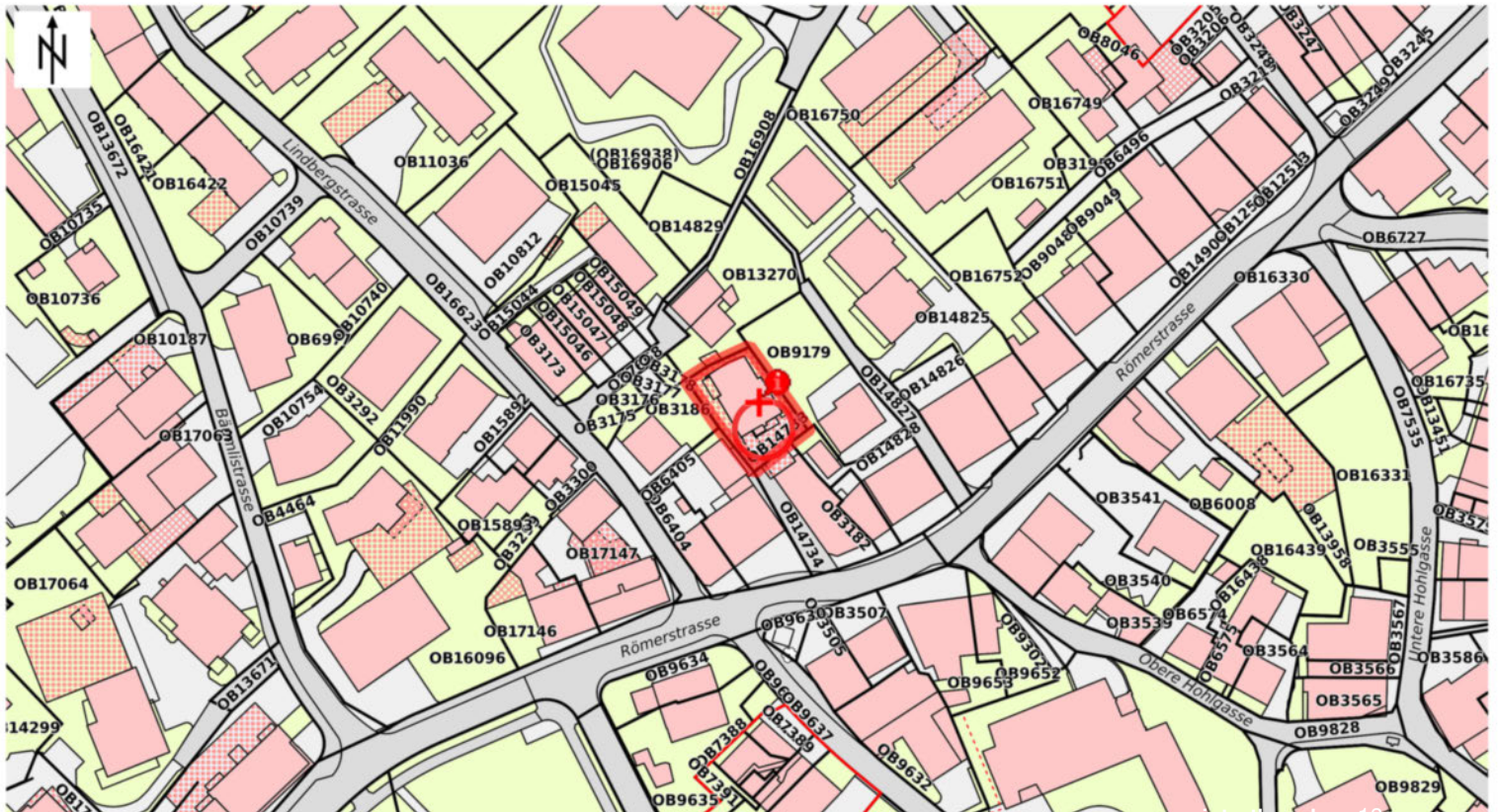
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.09.2022 09:58:21

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:30000

0 200 400 600m

Zentrum: [2697954.13,1261878.79]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.09.2022 09:56:14

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1200

0 10 20 30m

Zentrum: [2699142.12,1262716.25]

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-276
Immobilie	MFH mit 4 vermieteten Wohnungen und 8 TG-PP
Strasse und Nr.	Römerstrasse 169A
PLZ und Ort	8404 Winterthur
Baujahr	1992
Zustand	Laufend unterhalten, guter Zustand
Nettowohnfläche EG 4.5-Zi.	ca. 92.5 m ²
Nettowohnfläche OG 2.5-Zi.	ca. 40 m ²
Nettowohnfläche OG 3.5-Zi.	ca. 65 m ²
Nettowohnfläche DG 3.5-Zi.	ca. 104.6 m ²
Grundstücksfläche	371 m ²
Kubatur Wohnhaus	2270 m ³ , Vers.-Nr. 230-OB00219
Brutto-Mietzinseinnahmen total	CHF 94'260.--/p.a
Tiefgarage	8 Auto-Einstellplätze und 2 Aussen-PP

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gasheizung
Heizverteilung	Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler

AUSSTATTUNG

Tiefgaragenparkplatz	8
Aussen-PP	2

PREIS

Richtpreis	CHF 3'000'000.--
Hypothek	Keine
	Übernahmeverpflichtung

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Vollvermietet.
- Die unbefristeten Mietverhältnisse müssen vom Käufer übernommen werden.
- Mietzinspotential vorhanden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

- Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
- Wellness für Ihre Nerven, i take care of everything.
- Schnelle Antwortzeiten. Vertiefte Marktkenntnisse, lokal, regiona & national.
- Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft. **Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme, auch am Abend und am Wochenende!**



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf und Werbung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

