

5.5-Zimmer-DEFH in ländlicher Idylle und dennoch stadtnah



**Familienfreundliches
5 ½-Zimmer Doppel Einfamilienhaus an zentraler
und ruhiger Wohnlage in 8405 Gotzenwil**





Herzlich willkommen in Gotzenwil. Geniale Lage am Stadtrand von Winterthur.

ALLES DA - ALLES NAH

Das einseitig angebaute 5.5-Zimmer-Wohnhaus befindet sich an sehr attraktiver Lage im beliebten Quartier Gotzenwil in Winterthur-Seen, an der Weierholzstrasse 40. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut besonnten und familienfreundlichen Wohnquartier.

Eingebettet zwischen Eschenberg und Etzberg, bildet Seen im Südosten der Stadt Winterthur deren Kreis 3. Den besonderen Reiz von Seen macht der bewusst geschaffene Grüngürtel aus, der Seen von der übrigen Stadt trennt. Gotzenwil hat eine ruhige und ländliche Atmosphäre, die von vielen Grünflächen, Wiesen und Feldern geprägt ist. Es gibt einige traditionelle Bauernhöfe und Häuser, die dem Ort einen charmanten und idyllischen Charakter verleihen. Gotzenwil bietet seinen Bewohnern eine gute Lebensqualität mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Es gibt Wander- und Radwege, die durch die umliegenden Wälder und Felder führen und sich perfekt für Spaziergänge oder sport-

liche Aktivitäten eignen. Auch eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto (Autobahnanschlüsse an die A1 befinden sich in Oberwinterthur oder Winterthur-Töss) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Es gibt regelmässige Busverbindungen nach Winterthur.

Alle wichtigen Infrastrukturanlagen, wie der Kindergarten in der Weierhöhe, die Primar- und Oberstufenschule in Oberseen, Sportanlagen, Post, Bäckerei, Cafés, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und zahlreichen Dienstleistungsbetriebe sowie Tankstellen sind bequem in naher Umgebung erreichbar.

Gotzenwil ist ein ruhiger und idyllischer Ort, der sich perfekt für Personen eignet, die das Landleben und die Natur genießen möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte wie Winterthur schätzen.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie im Internet unter: www.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, attraktives 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit gedecktem Sitzplatz sowie Balkon und einem Tiefgaragenparkplatz. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche und viel Privatsphäre lädt zum Verweilen ein.

Das einseitig angebaute Wohnhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbares und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume mit direktem Zugang zur Tiefgarage angeordnet (Kellerräume, Waschen/Technik). Im Erdgeschoss befinden sich das Entrée mit Gäste-WC (WC, Lavabo). In der neuwertigen Einbauküche mit Induktionskochfeld, Granitabdeckungen und hochwertigen Geräten mit angrenzendem Esszimmer lassen sich viele leckere Menüs zubereiten. Das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitz-

platz, jedoch auch zur idyllischen Gartenanlage bietet einen echten Wohlgefühlcharakter.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich das komfortable Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo sowie drei gemütliche Schlafzimmer befinden. Über das Hauptschlafzimmer gelangen Sie auf den Balkon auf der Südostseite des Gebäudes. Ein Dachzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo und ein Estrich befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss. Auch das Dachgeschoss ist durch genügend Fenster und die Satteldachgaube lichtdurchflutet und bietet sich perfekt als weiteres Schlafzimmer an.

Diese tolle Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

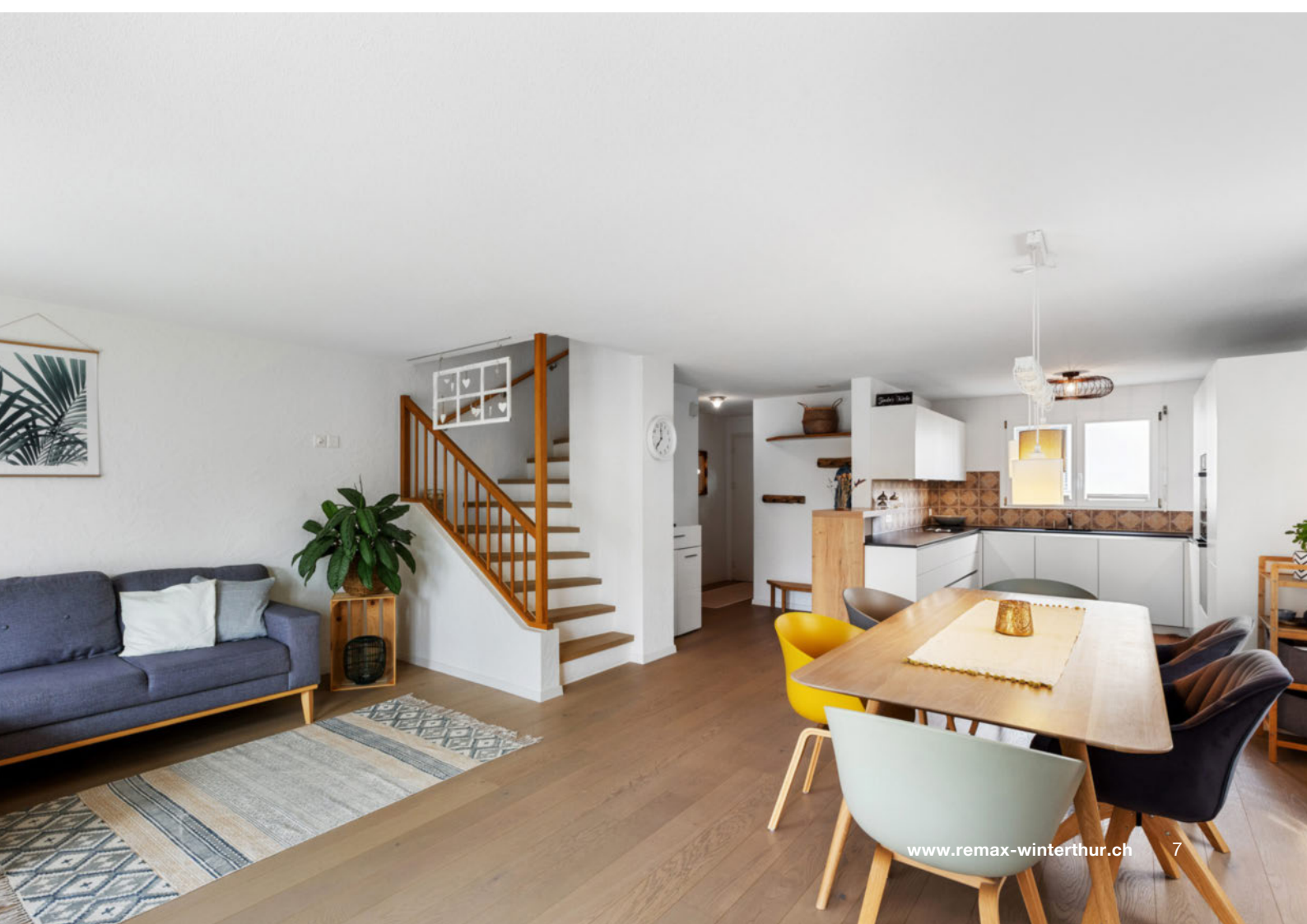
- Baujahr (GVZ) 1997
- Laufend getätigte Investitionen
- Gut unterhaltene Liegenschaft
- Wohnfläche ca. 123 m²
- Grundbuch Blatt 4556, Liegenschaft, Kataster-Nr. SE9738, Plan 65, Weierholzstrasse, Grundstücksfläche 235 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 56 m², Gartenanlage 63 m², befestigte Flächen 16 m²
- Grundbuch Blatt 4572 zugunsten Grundstück Blatt 5855, Kataster-Nr. SE9742, Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 11 in der unterirdischen Autoeinstellhalle.
- Direktzugang zur Tiefgarage
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 565 m³, GVZ-Nr. 230-SE02369, Versicherungswert CHF 551'219.-- (Schätzung vom 07.09.2012)
- Übernahme der Liegenschaft per Ende Juni 2024 oder nach Vereinbarung.
- Bauzone W2G.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) wird gemacht.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
- Grosszügige Kellerräume und Waschküche im UG
- Fassade verputzt und gestrichen
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach
- Satteldachgaube
- Hauseingang mit Vordach
- Fenster in Holz mit 2-facher Isolierverglasung
- Verdunkelung/Wetterschutz mittels grauen Rafflamellenstoren
- Erdsonde inkl. neuem Boiler. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung
- Wasserenthärtungsanlage
- Bora Wäschetrockner
- Neue, moderne Einbauküche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten mit Schränken und Ablageflächen. Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, hochliegender Backofen und Steamer von Bosch (accent line), Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspülmaschine.
- Wandverkleidungen: Abrieb oder Modellierputz / Keramikplatten in den Nasszellen und als Rückwand der Küche.
- Deckenverkleidungen: Abrieb
- Bodenbeläge: Parkett oder keramische Bodenplatten (Nasszellen)
- Gartenschopf











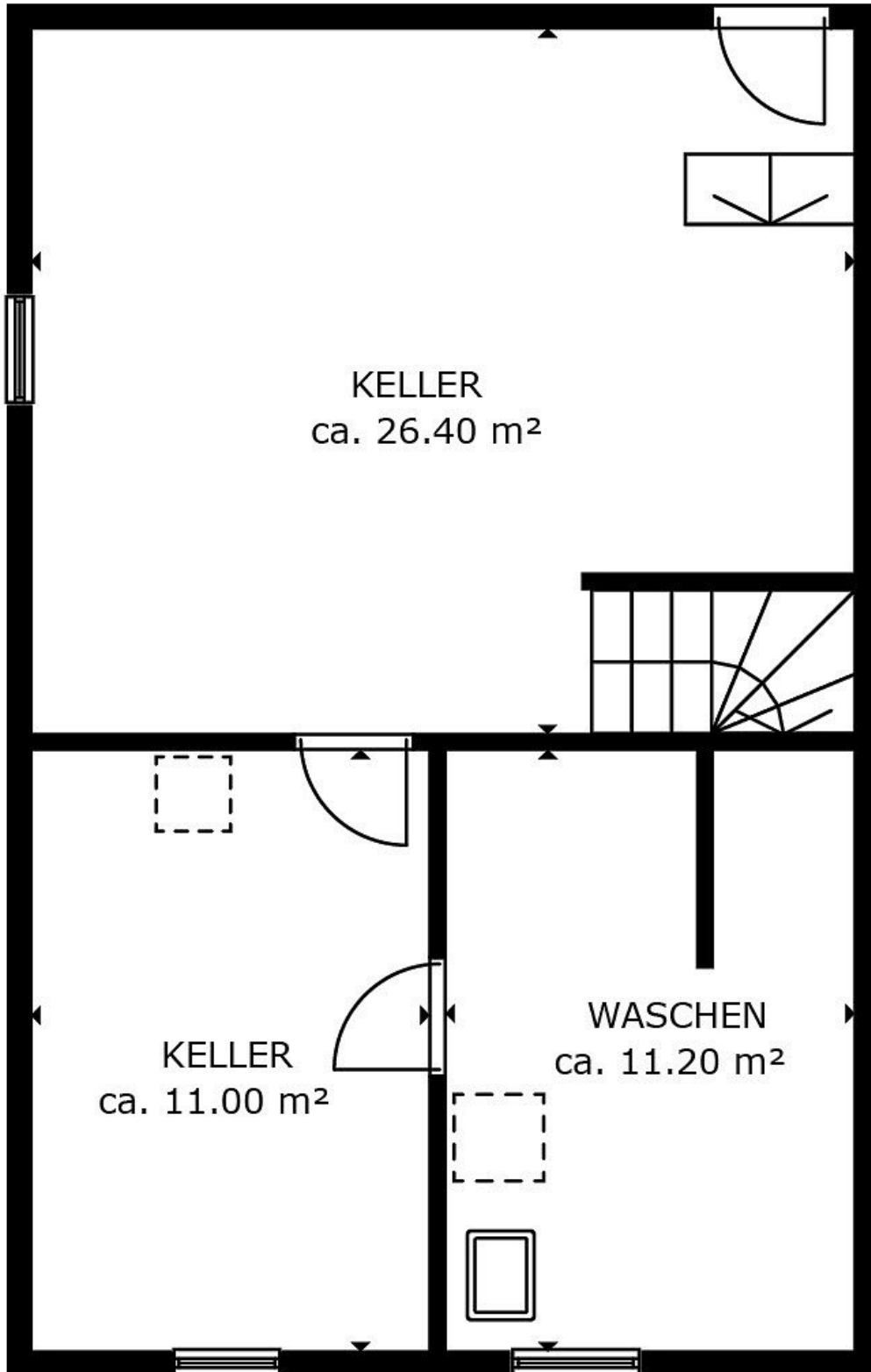




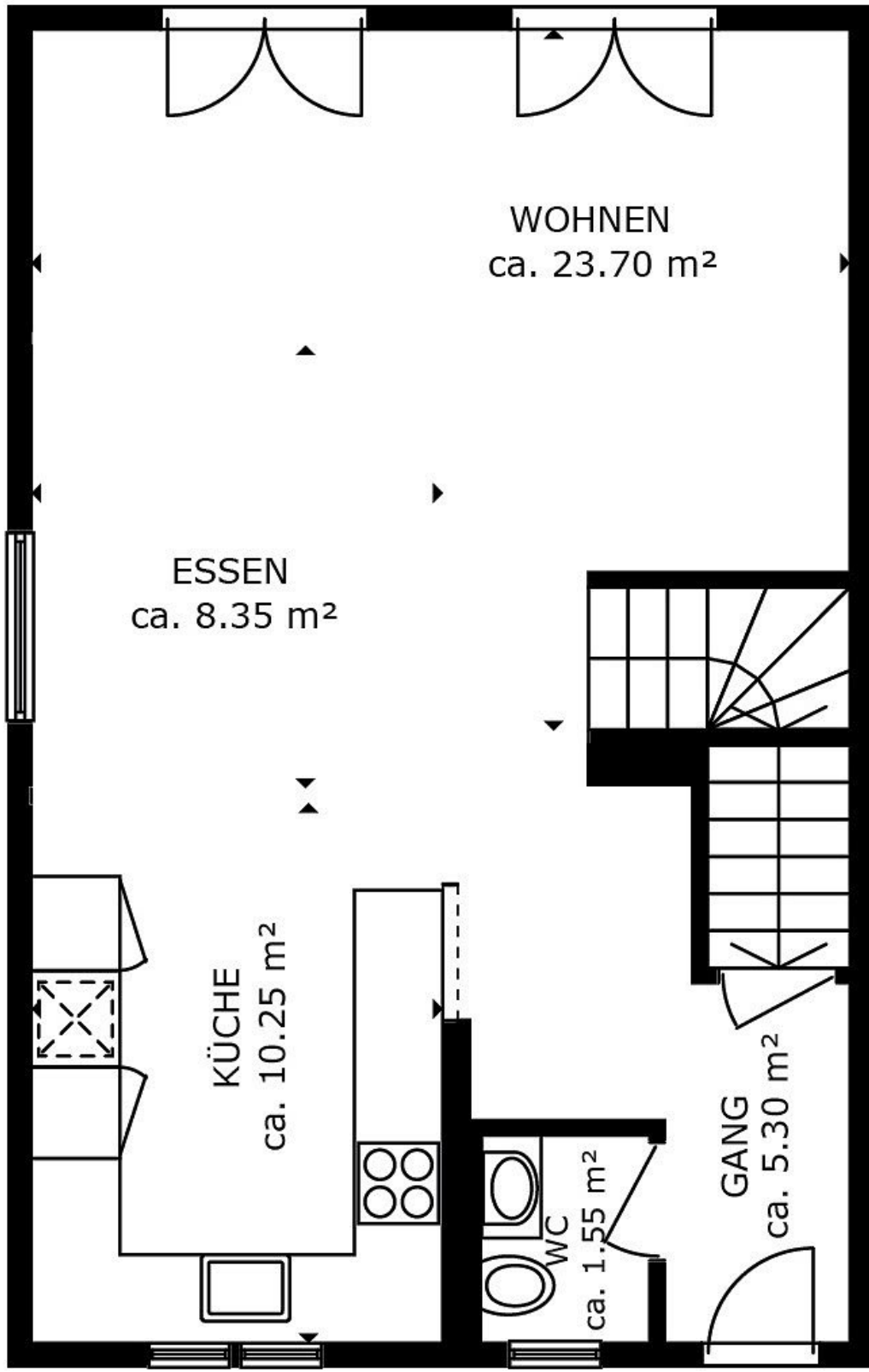


Hier lässt sich's gut leben!

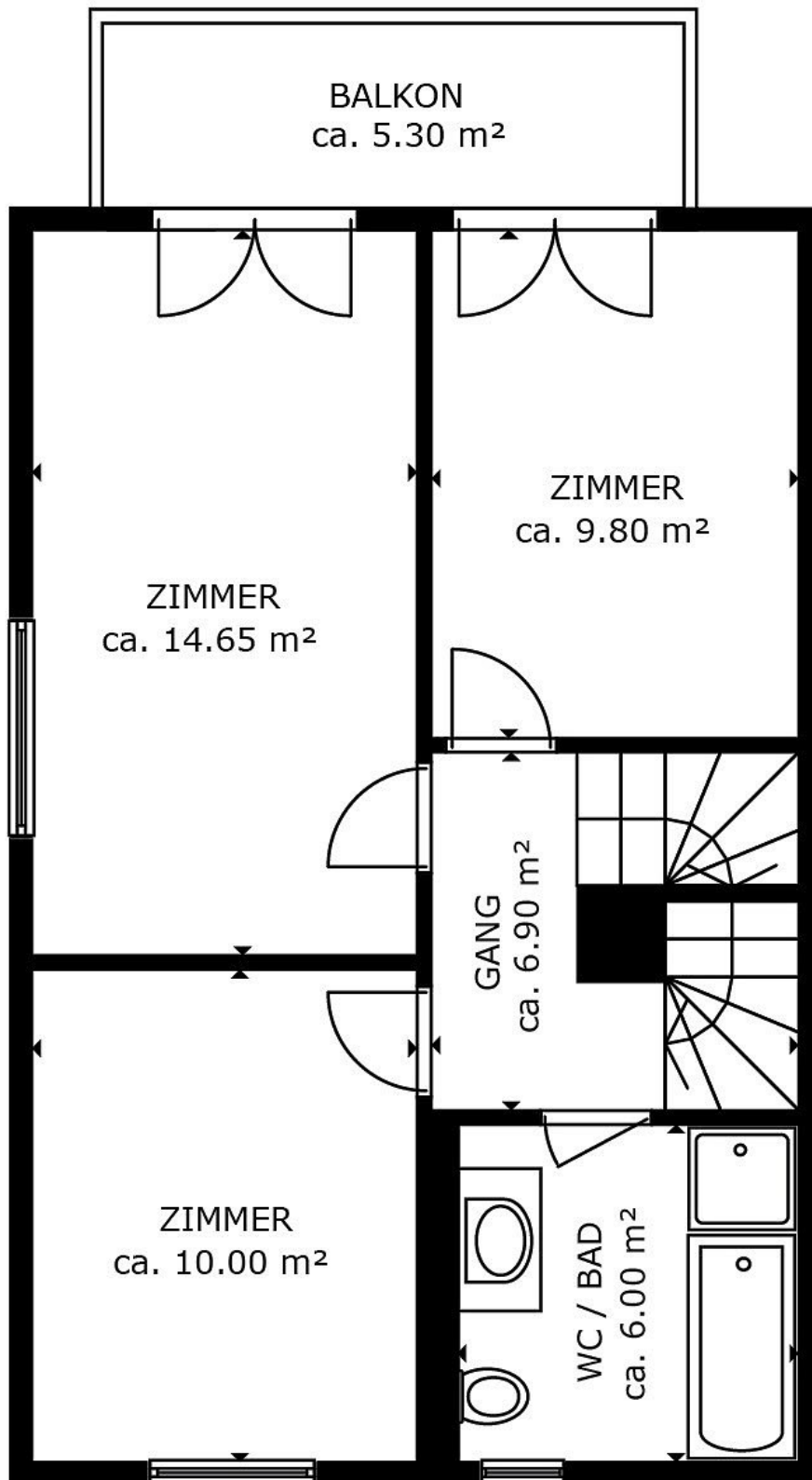
Untergeschoss



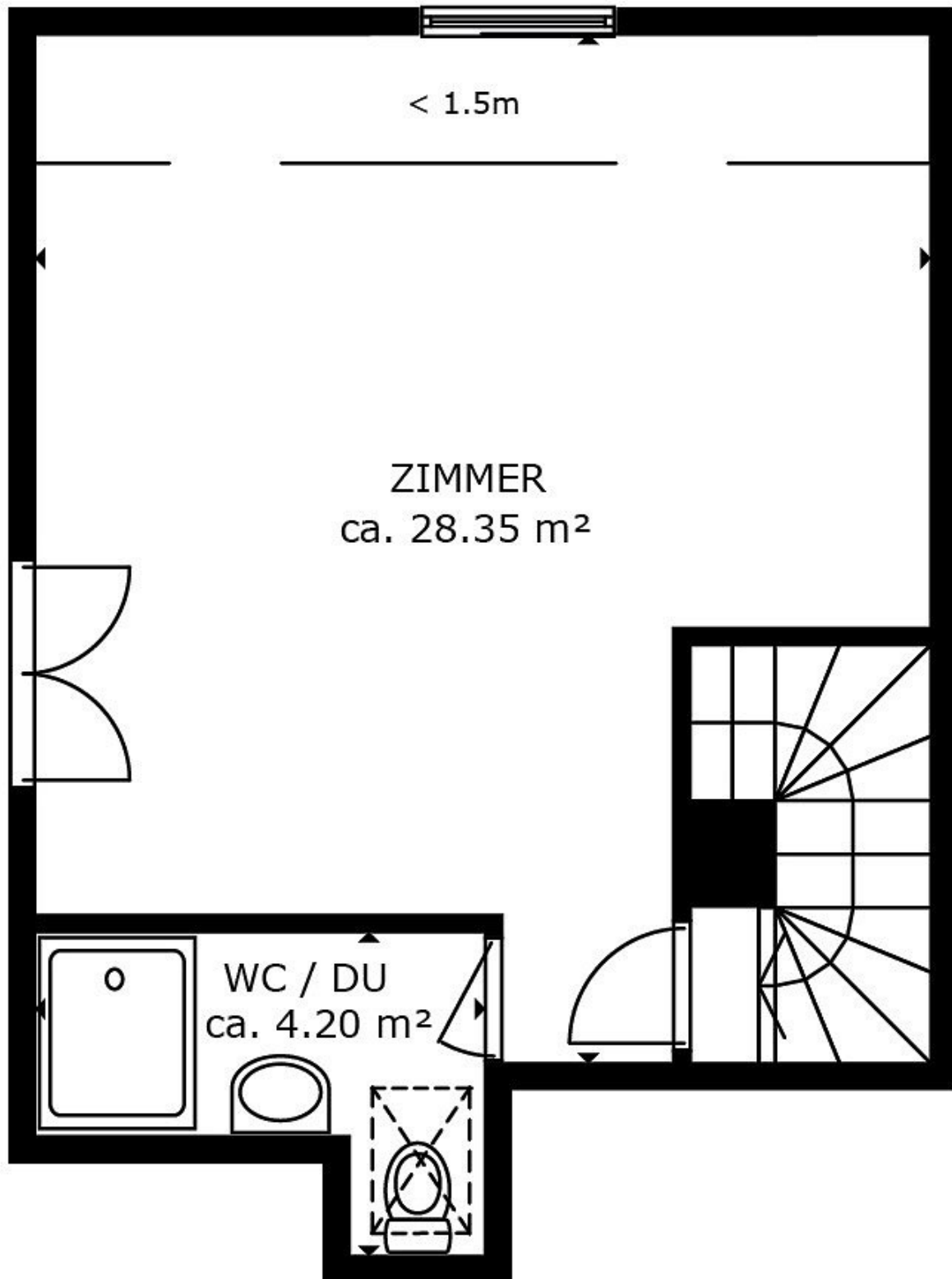
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-291
Immobilie	5.5-Zimmer-DEFH
Strasse und Nr.	Weierholzstrasse 40
PLZ und Ort	8405 Winterthur
Baujahr	1997
Infestitionen	Laufend gut unterhalten
Zustand	Sehr gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	4
Wohnfläche (HNF)	ca. 123 m ²
Grundstücksfläche	total 235 m ² , Kat.-Nr. SE9738
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	565 m ³ , GVZ-Nr. 230-SE02369
Bauzone	W2G
Verfügbar	Per Ende Juni 2024 oder nach Vereinbarung

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Erdsonde
Warmwasseraufbereitung	Über die Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

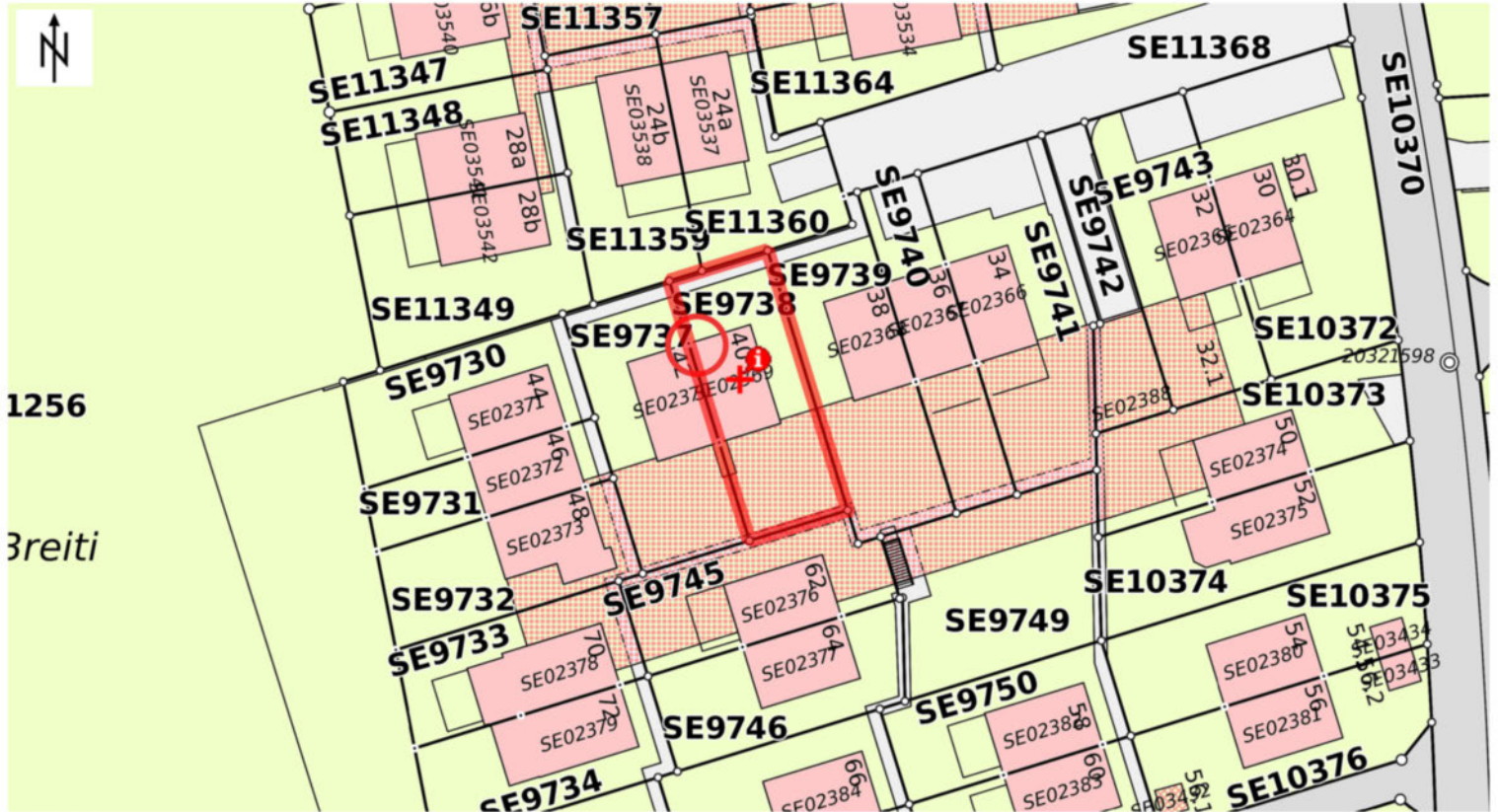
Tiefgaragenparkplätze	1
-----------------------	---

PREIS

Kaufpreis	CHF 1'175'000.--
zzgl. PP	CHF 35'000.--

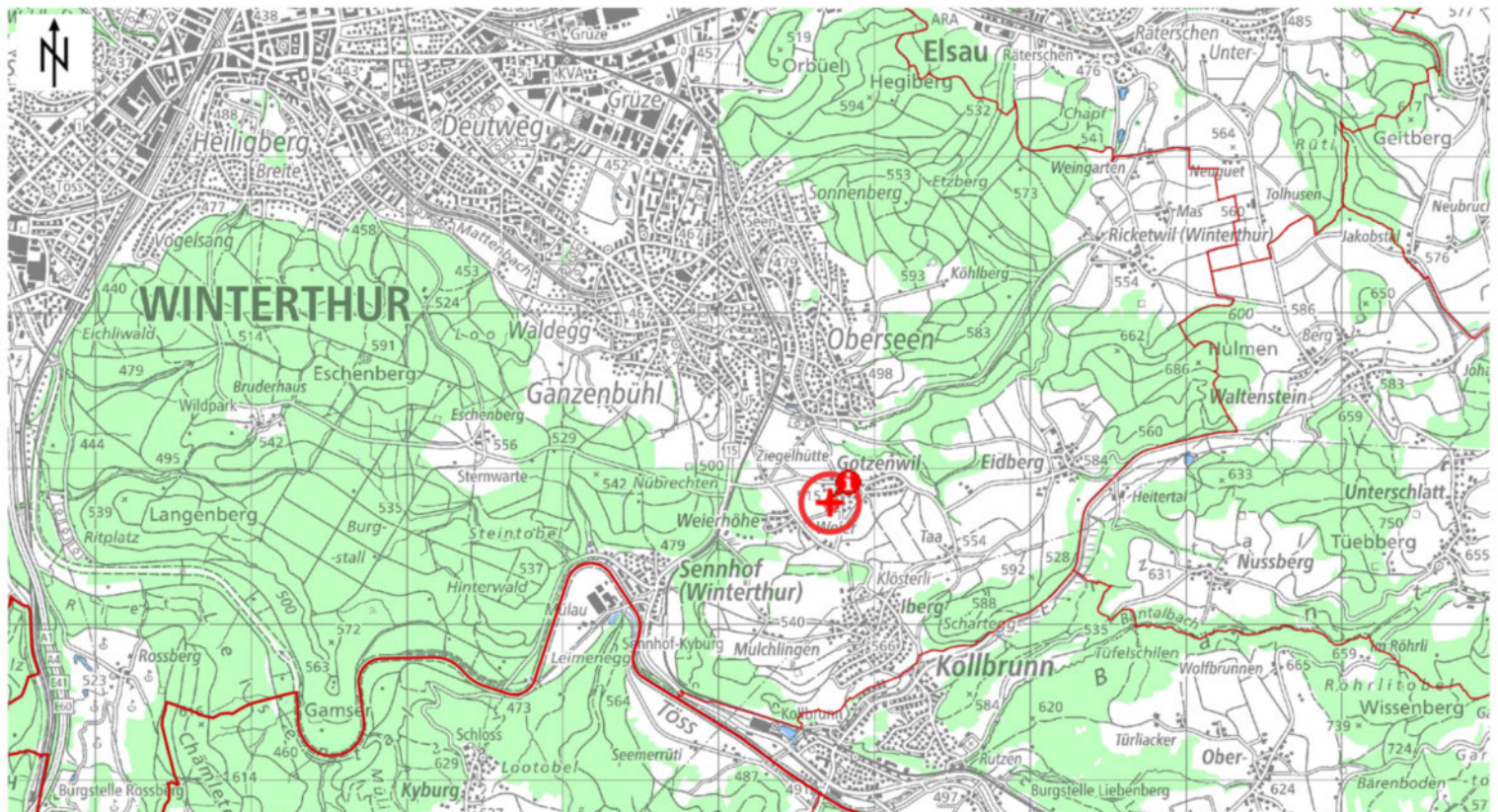
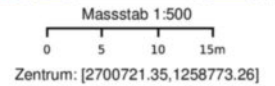
SONSTIGES

- Neue, moderne Küche
- Gartensitzplatz
- Erdsonde
- Wasserenthärtungsanlage
- Bora Wäschetrockner
- Gartenschlupf
- Balkon
- Es muss keine bestehende Hypothek übernommen werden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.



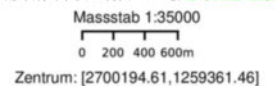
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 10.07.2023 15:04:27

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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.



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 10.07.2023 15:05:57

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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.





Meine Immobilie. Mein Zuhause. Ihre 5 Vorteile auf einen Blick

- Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
- Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
- Schnelle Antwortzeiten!
- Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.
- Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf & Beratung

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

RE/MAX
Winterthur

