

4.5-Zimmer-DEFH mit Ausbaupotential im be- liebten Stadtgebiet!



Waldstrasse 9, 8400 Winterthur





Herzlich willkommen in der Stadt Winterthur.

STADTKREIS MATTENBACH

Das einseitig angebaute 4.5-Zimmer-Wohnhaus befindet sich an sehr attraktiver Lage im beliebten Stadtkreis Mattenbach in Winterthur, an der Waldstrasse 9. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut besonnten und familienfreundlichen Wohnquartier namens Deutweg. Das Quartier Deutweg umfasst den weitaus grössten Teil des Stadtkreises Mattenbach.

Mattenbach ist der jüngste Stadtteil von Winterthur; er wurde 1973 zum Stadtteil erklärt. Mattenbach liegt zwischen den Quartieren Stadt und Seen. Das Quartier ist vor allem geprägt von genossenschaftlichen Grossüberbauungen, die grösstenteils von 1930 bis 1970 entstanden. Namensgeber ist der Mattenbach, der vom Stadtteil Seen durch den Stadtkreis fliesst und in die Eulach mündet.

Im Quartier gibt es einige Kindergärten, Primarschulen sowie Sekundarschulen. Im Norden des Quartiers befindet sich der Sportkomplex Deutweg mit

dem Stadion Deutweg, der Eishalle Deutweg sowie der Axa-Arena, die eine Vielzahl von sportlichen Betätigungsmöglichkeiten bieten. Im Süden gehört der Eschenbergwald zum Quartiergebiet.

Das Quartier Deutweg wird aufgrund seiner Grösse je nach Gebiet von verschiedenen Linien von Stadtbus Winterthur erschlossen. Der Norden wird von den Linien 3 (Rosenberg – HB – Oberseen), 5 (Dätt- nau – HB – Technorama) und 7 (Bahnhof Wülflingen – HB – Elsau, Melcher) bedient. Entlang der Tösstalstrasse verkehren die Trolleybuslinie 2 (Wülflingen – HB – Seen) sowie die Verstärkerlinie 2E (Schloss – HB – Waldegg). Der südliche Teil des Quartiers wird hauptsächlich von der Buslinie 4 (HB – Breite – HB) sowie der nur saisonal verkehrenden Linie 12 (HB – Wildpark Bruderhaus) erschlossen.

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



Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, attraktives 4.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Gartensitzplatz sowie einer Garagenbox. Die idyllische, gut besonnte und lauschige 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 und Lavabo) sowie eine Werkstatt. Durch den grosszügigen Korridor gelangt man ins Erdgeschoss. In der renovierten Einbauküche mit Induktionskochfeld, Granitabdeckungen und hochwertigen Geräten lassen sich viele leckere Menüs zubereiten. Das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang zum südost ausgerichteten Gartensitzplatz bietet einen

echten Wohlfühlcharakter. Der Garten ist mit schönen Zierpflanzen und Blumen stilvoll gepflegt gehalten.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich ein separates WC und das komfortable Badezimmer mit Dusche und Lavabo, sowie zwei gemütliche Schlafzimmer befinden. Ein ausbaufähiges Dachzimmer befindet sich im isolierten Dachgeschoss und bietet sich perfekt als weiteres Zimmer an. Durch die Ausbaureserve bietet das Haus an der Südseite eine interessante Erweiterungsbaumöglichkeit 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) 1908 (Schätzung 2016)
- Laufend getätigte Investitionen
- Gut unterhaltene Liegenschaft
- Brutto Wohnfläche ca. 132 m²
- Grundbuch Blatt 864, Liegenschaft, Kataster-Nr. 1321, Plan 29, Waldstrasse, Grundstücksfläche 407 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 79 m², Gartenanlage 306 m², befestigte Flächen 22 m²
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Direktzugang zur Garage
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 521 m³, GVZ-Nr. 230-MA02768, Versicherungswert CHF 639'371.-- (Schätzung vom 22.09.2016)
- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- Bauzone W2/2.0
- Das bestehende Mietverhältnis wird beim Kauf übernommen.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss in massiver Bauweise.
- Grosszügige Kellerräume und Waschküche im UG.
- Fassade verputzt und gestrichen.
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach.
- Satteldachgaube.
- Hauseingang mit Vordach und gedecktem Entree.
- Fenster in Kunststoff mit 3-facher Isolierverglasung.
- Verdunkelung/Wetterschutz mittels roten Aluläden.
- Neue Ölheizung inkl. neuem Boiler. Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Waschmaschine und Wäschetrockner.
- Moderne Einbauküche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten mit Schränken und Ablageflächen. Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, hochliegender Backofen und Steamer von Electrolux, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und separate Geschirrspülmaschine.
- Wandverkleidungen: Abrieb, Keramikplatten in den Nasszellen und Glasverkleidung als Rückwand in der Küche.
- Deckenverkleidungen: Abrieb. Küche mit Holz und Einbauspot's
- Bodenbeläge: Parkett und keramische Bodenplatten in Nasszelle und in der Küche.















Notizen

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

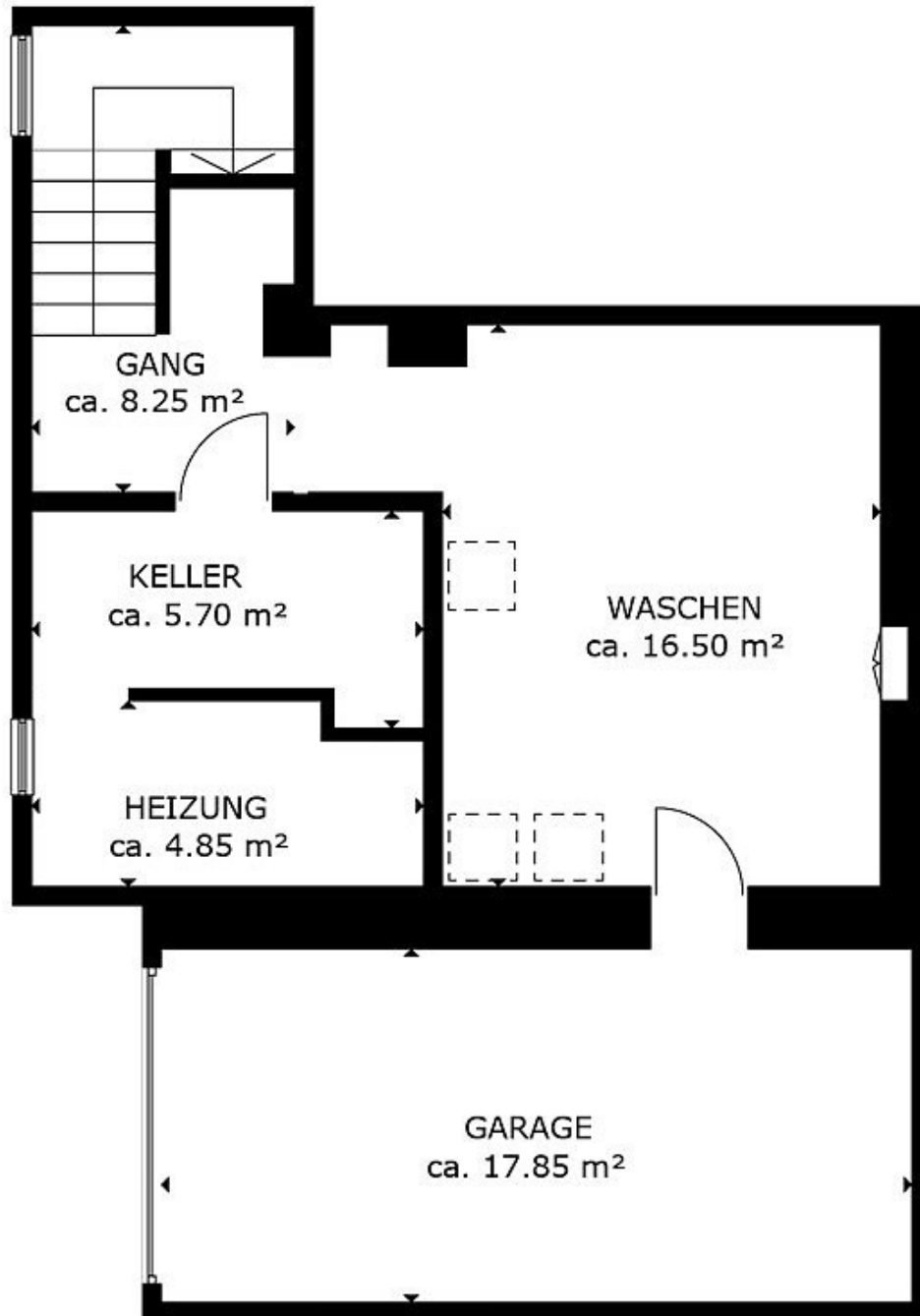


Notizen

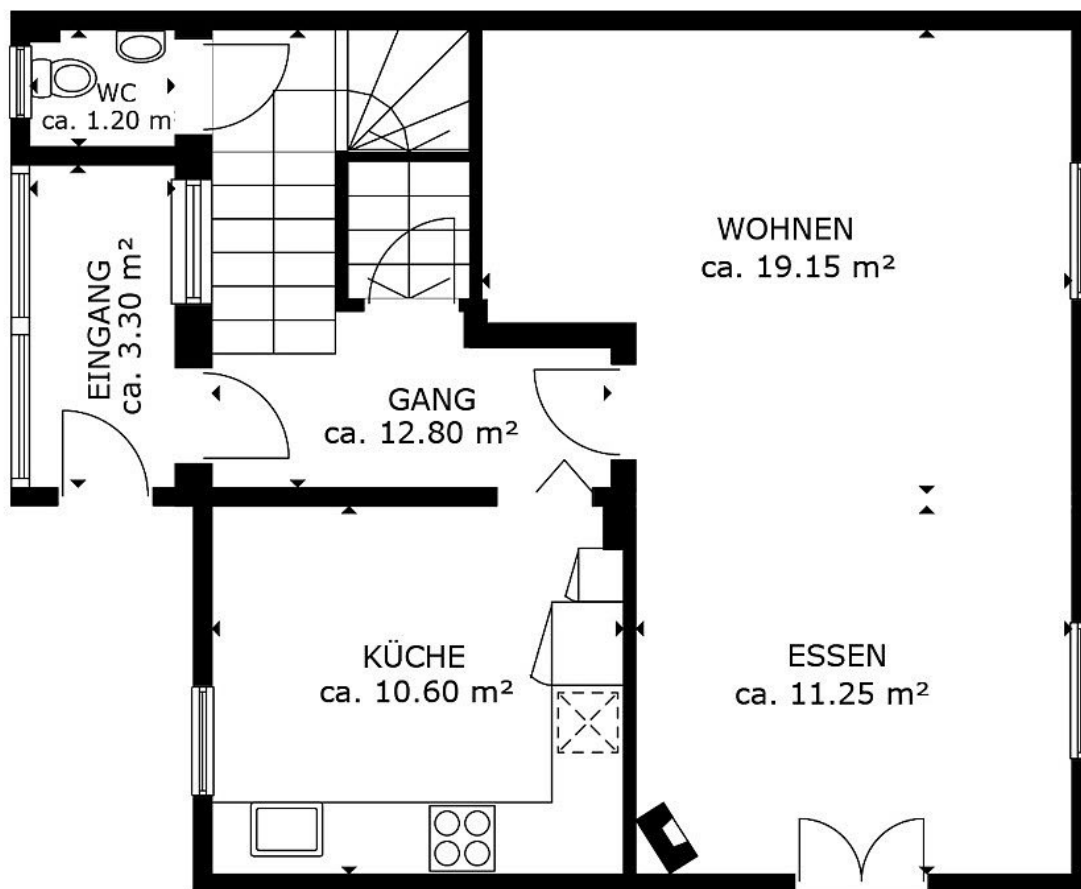
A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

Hier lässt sich's gut leben!

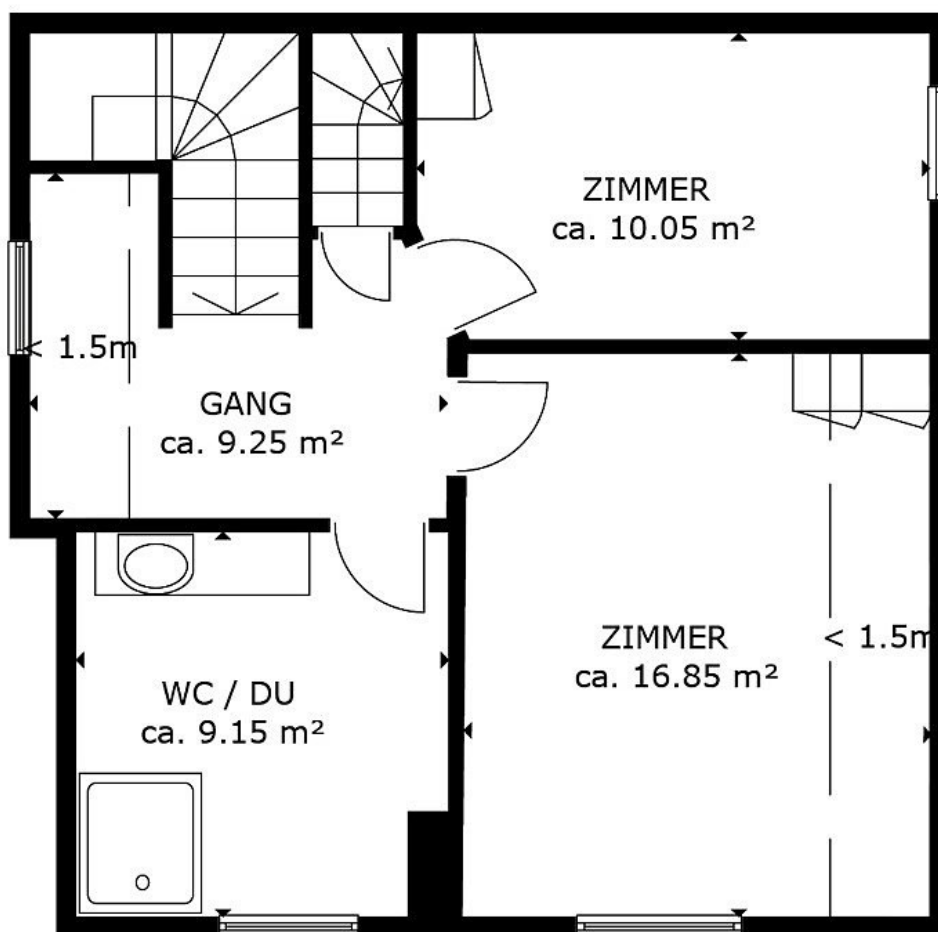
Untergeschoss



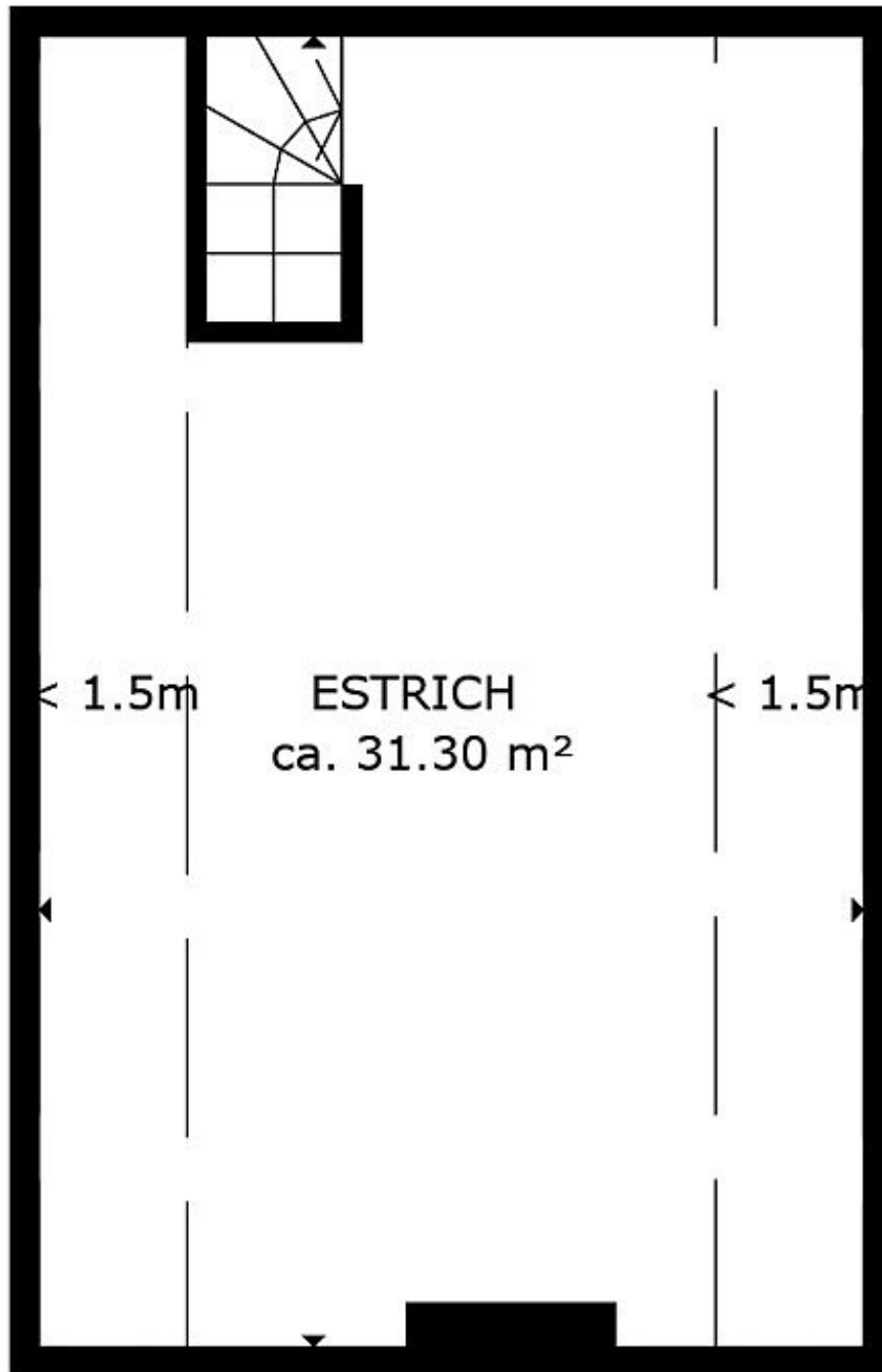
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-297
Immobilie	4.5-Zimmer-DEFH
Strasse und Nr.	Waldstrasse 9
PLZ und Ort	8400 Winterthur
Baujahr	1908 (ab 1990-2020, laufend renoviert)
Investitionen	2015/16 Bäder und Küche renoviert, 2020 neue Heizung
Zustand	Sehr gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Wohnfläche (BNF)	ca. 132 m ²
Grundstücksfläche	total 407 m ² , Kat.-Nr. 1321
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	521 m ³ , GVZ-Nr. 230-MA002768
Bauzone	W2/2.0
Verfügbar	nach Vereinbarung

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

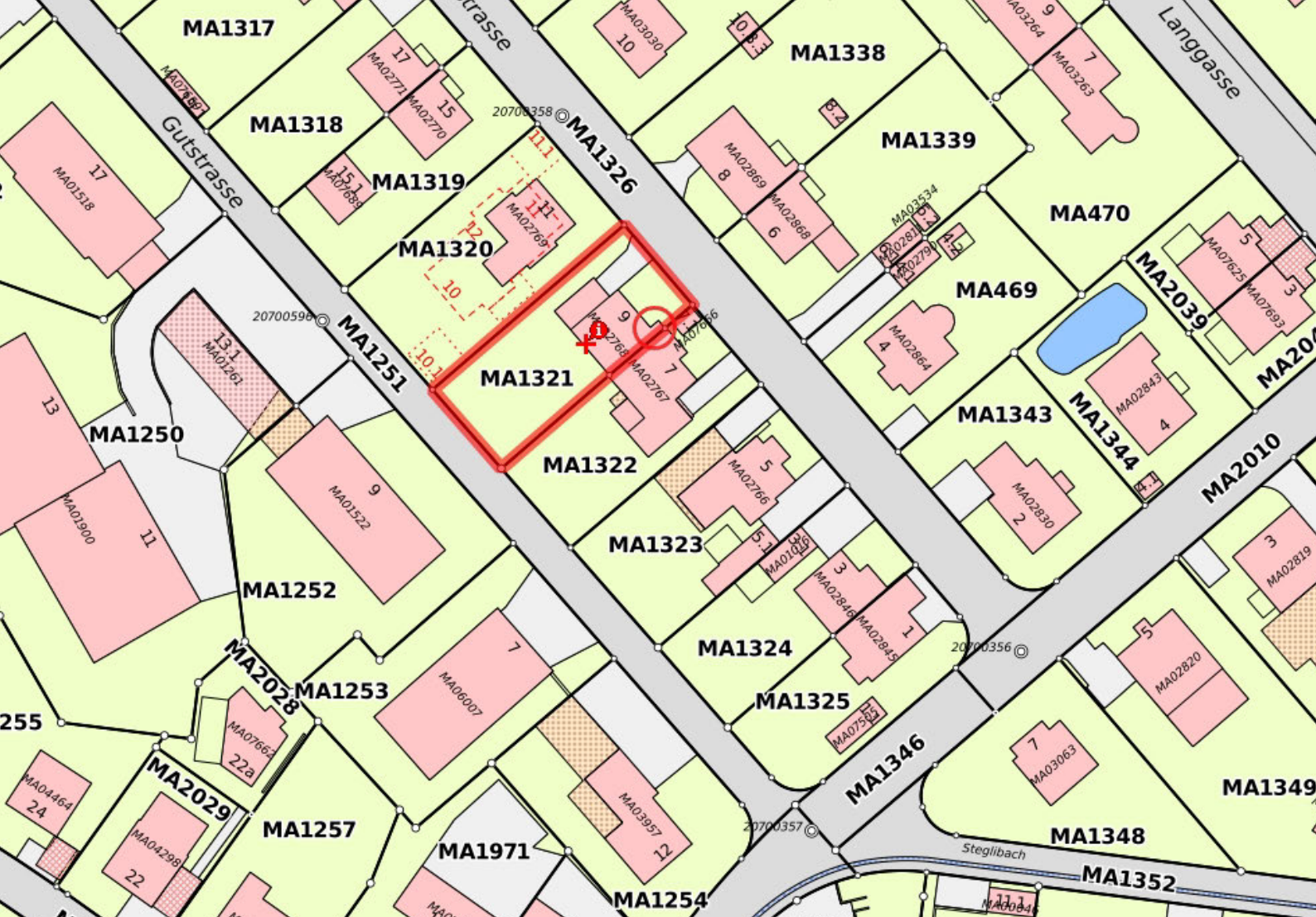
- 1 Garagenparkplatz (Garagenbox)
- 1 Aussenparkplatz
- Gartensitzplatz

PREIS

Kaufpreis	CHF 1'290'000.-- resp. dem Meistbieter.
-----------	--------------------------------------------

SONSTIGES

- Neue, moderne Küche
- Gartensitzplatz
- Neue Heizung
- Neue Bäder
- Komplett renovierter Zustand
- Das bestehende Mietverhältnis wird übernommen.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.





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

