Ein Stadthaus für die ganze Familie!

Familienfreundliches 6-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Garage und lauschigem Garten an bevorzugter Lage in 8400 Winterthur, Breitestrasse 82

Willkommen im Breite-Heiligberg-Quartier! Stadtzentrum und Naherholungsgebiete gleichermassen in Fussdistanz

ALLES DA - ALLES NAH!

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich an sehr beliebter, zentrumsnaher und gut besonnter Wohnlage im Breite-Heiligberg-Quartier, an der Breitestrasse 82, auch nah zum Vogelsangquartier. Dieses Quartier liegt ca. 900 m südlich der Winterthurer Altstadt.

Von hier aus führen kurze Wege ins Stadtzentrum von Winterthur. Zu Fuss, mit dem Velo, Bus oder mit dem Auto. Alle wichtigen Infrastrukturanlagen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Bushaltestelle mit Verbindung ins nahe Stadtzentrum sind in kurzen Gehdistanzen erreichbar.

Mit dem Auto erreichen Sie innert kürzester Zeit den Autobahnanschluss Winterthur-Töss (A1).
Das reizvolle Naherholungsgebiet Eschenberg mit dem Wildpark Bruderhaus ist innert kurzer Zeit bequem zu Fuss erreichbar.

Die Breite kann auch die Oberstadt von Winterthur genannt werden. Schon früh erscheint in Urkunden der Flurname „Breite“ als Bezeichnung der höher gelegenen Ebene südlich über der Altstadt. Heute ist diese „Oberstadt“ dicht überbaut. Aber trotzdem fliesst das Grün aus dem Eschenberg-Wald hinab bis zur Altstadt-Grenze. Die grosszügigen Parkanlagen auf diesem Hügelsporn sind dafür verantwortlich.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie auf dem Internet unter: http://www.winterthur.ch.

Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FAMILIENFREUNDLICHE 6-ZIMMER-DEFH AN ATTRAKTIVER LAGE
Familienfreundliches 6-Zi.-DEFH mit integrierter Garage und ein Aussen-Parkplatz auf dem steilen Vorplatz an bevorzugter Wohnlage. Im eingezäunten Grundstück befinden sich ein sonniger Sitzplatz zum Verweilen, ein lauschiger Garten mit pflegeleichten Grünflächen, viel Privatsphäre, Büsche, Sträucher und Bäume sowie Gemüse-/Blumen-Gartenbeete, welche das Hobbygärtner-Herz erfreut.

Das einseitig angebaute Wohnhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume (Keller, Waschen/Trocknen, Technikraum) angesiedelt. Die Haustüre wird über vier Treppenstufen erreicht. Der Hauseingang ist mit einem Vordach versehen. Im Erdgeschoss befinden sich das Entrée mit Vorplatz, ein Gäste-WC sowie die geschlossene, zweckmässige Wohnküche mit Marmorabdeckung und Glaskeramikkochfeld. Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit gemütlichem Erker und angrenzendem Esszimmer.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem drei Schlafzimmer liegen, davon eines mit Ausgang zum sonnigen Balkon. Ausserdem ein Badezimmer sowie der grosse Gang mit praktischen Einbauschränken. Das Dachgeschoss beherbergt einen Vorplatz mit Lavabo und ein schön ausgebautes Dachzimmer mit Lukarne und Holztäfer. Ein Estrich bietet zusätzlichen Stauraum. Dieser ist über eine Auszugstreppe vom Vorraum DG aus erreichbar.

Die Liegenschaft weisst einen einfachen, teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechenden Innenausbau auf und ein dem Alter entsprechender Renovationsbedarf.
Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr (GVZ) 1926.
- Einfacher, teilw. veralteter bis durchschnittlicher Innenausbau. Dem Alter entsprechender Renovationsbedarf.
- Getätigte grössere Investitionen: 1986 Ausbau Estrich. 1987 neue Küche und Bad, Sitzplatz aussen und Garten. 1990 WC im EG. 1995 Heizkessel, Garagentor, Haustüre. 2000 - 2005 Aussenwand im Erdreich abgedichtet gegen Feuchtigkeit, Garagendach, Aussenwand gestrichen. 2012 Brenner Heizung. 2015 Lukarne neu verkleidet.
- Nettowohnfläche EG - DG (HNF) ca. 152.5 m^2. Nebenräume im UG ca. 36.85 m^2.
- Grundbuch Blatt 3605, Liegenschaft, Kataster-Nr. ST1211, Plan 23, Breitestrasse.
- Grundstücksfläche 449 m^2 mit folgender Aufteilung: Gebäude 78 m^2, Gartenanlage 342 m^2, befestigte Fläche 29 m^2.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 696 m^3 mit Versicherungs-Nr. GVZ 230-ST03731. Versicherungswert CHF 569'996.-- (Schätzung vom 17.02.2015).
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Wohnzone W2 (Wohnen, 2 Vollgeschosse).
- Eigenmietwert CHF 18'600.--/Jahr.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.

Kurzbaubeschrieb

- Einseitig angebautes Wohnhaus in massiver Baukonstruktion mit Unterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.
- **Gebäude:** Untergeschoss in Beton. Obergeschoss mit Backstein.
- Im Untergeschoss wurden die Sickerleitungen einseitig gemacht.
- Die Aussenwand im Erdreich wurde gegen Feuchtigkeit abgedichtet.
- **Fassade** verputzt und gestrichen.
- **Bedachung:** Walmdach mit Ziegeleindeckung. Schindelunterdach.
- Holz-**Fenster** mit 2-facher Isolierverglasung, pro Raum ein Drehkippbeschlag.
- **Verdunkelung/Wetterschutz** mittels Jalousieläden in Holz. Balkon mit Sonnenstore und Handkurbelbedienung.
- **Heizungsanlage:** Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Zentrale Ölheizung (Sitmadun, OLYMP). Zwei Öltanks mit je 1000 Liter Inhalt. Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Warmwasseraufbereitung über die Heizung.
- Geschlossene, zweckmässige **Einbauküche** mit Schränken und Ablagefläche. Marmorabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, hochliegender Backofen, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach und Geschirrspülmaschine.
- **Decken:** Holzbalkenlagen, teilweise Beton.
- **Wände:** Abrieb, gestrichen. Dachgeschoss teilweise Holztäfer. In den Nasszellen Keramikplatten.
- **Böden:** Wohn-/Esszimmer mit schönem Fischgrat-Parkett. Küche mit Korkboden. Alle Schlafzimmer mit Teppich. Nasszellen mit keramischen Platten.
- **Waschen/Trocknen** im Untergeschoss mit Waschmaschine (Adora V-Zug) und Tumbler (SIBIR). Waschtrog.
- Bedienung **Garagentor** mit Handsender.

Raumprogramm vom tollen 6-Zi.-Doppeleinfamilienhaus

DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. MASSE.

UNTERGESCHOSS
Garage 24.6 m² mit direktem Hauszugang. Keller 10.7 m² mit Treppe. Waschen/Trocknen 9.7 m². Technikraum 16.45 m² mit Ölheizung.

ERDGESCHOSS
Die Haustüre wird über vier Treppenstufen erreicht. Der Hauseingang ist mit einem Vordach versehen. Entrée 9.15 m² mit Vorplatz und Treppe. Gäste-WC/Lavabo 1.55 m². Geschlossene, zweckmässige Wohnküche 12.3 m² mit Marmorabdeckung und Glaskeramikkochfeld. Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer 21.7 m² mit gemütlichem Erker und angrenzendem Esszimmer 12.4 m².

OBERGESCHOSS
Treppe, Gang 6.25 m² mit praktischen Einbauschränken. Badezimmer 3.6 m² mit Badewanne, WC und Lavabo. Drei Schlafzimmer (10.2 m², 12.4 m²

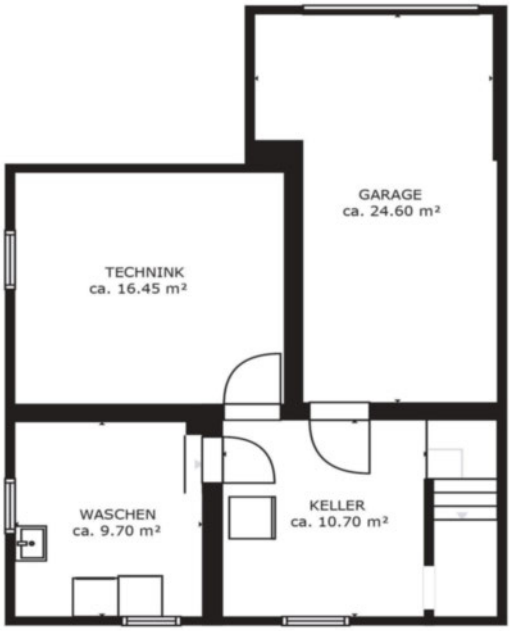
und 17.2 m²), davon eines mit Ausgang zum sonnigen Balkon.

DACHGESCHOSS
Vorplatz mit Lavabo 9.15 m². Schön ausgebautes Dachzimmer 36.6 m² mit Teppichboden, Lukarne und Holztäfer.

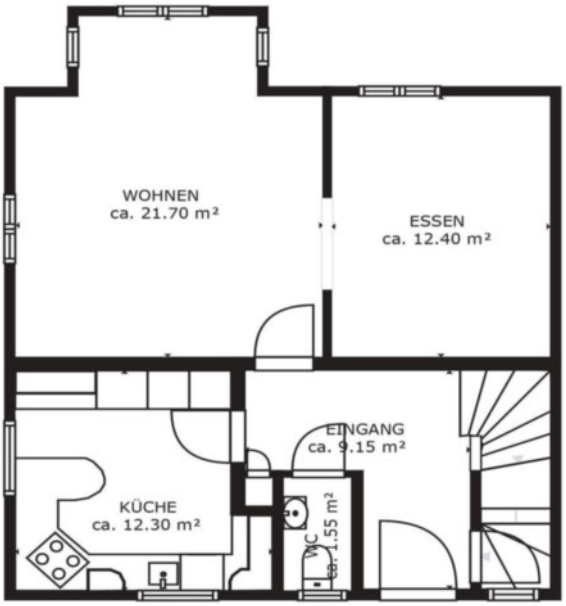
ESTRICH
Ein Estrich bietet zusätzlichen Stauraum. Zugang über eine Auszugstreppe vom Vorraum DG aus.

UMGEBUNG
Ein Aussen-Parkplatz auf dem steilen Garagenvorplatz. Eingezäuntes Grundstück durch einen Lebhag. Idyllische Umgebung mit sonnigem Sitzplatz zum Verweilen. Lauschiger Garten mit pflegeleichten Grünflächen, viel Privatsphäre, Büsche, Sträucher und Bäume. Gemüse-/Blumen-Gartenbeete erfreuen das Hobbygärtner-Herz.

Hier lässt sich's gut leben!
Grundrisse Unter- und Erdgeschoss

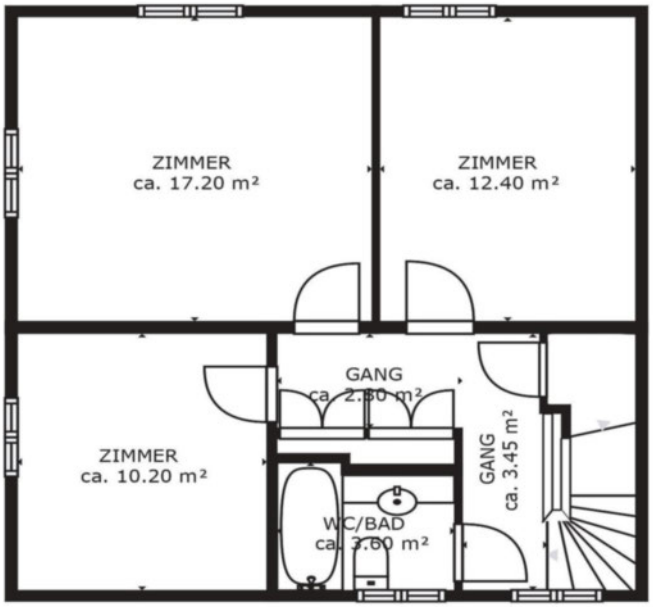


Untergeschoss. Für die Genauigkeit der Quadratmeterzahlen übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung.

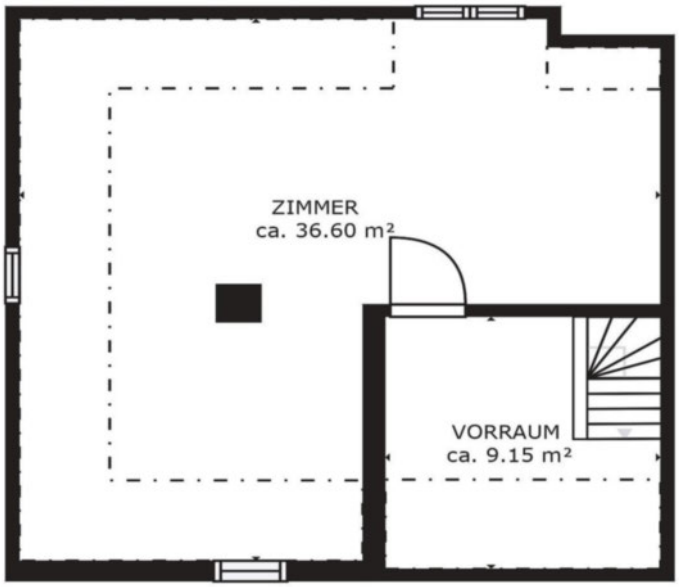


Erdgeschoss. Für die Genauigkeit der Quadratmeterzahlen übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung.

Grundrisse Ober- und Dachgeschoss



Obergeschoss. Für die Genauigkeit der Quadratmeterzahlen übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung.



Dachgeschoss. Für die Genauigkeit der Quadratmeterzahlen übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-261
Immobilie	6-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
Strasse und Nr.	Breitestrasse 82
PLZ und Ort	8400 Winterthur ZH
Baujahr Wohnhaus (GVZ)	1926
Getätigte Renovationen	1986/1987, 1995, 2000 - 2005, 2012, 2015
Zustand	Sanierungsbedürftig bis intakt
Ausbaustandard	Einfacher, teilw. veralteter bis durchschnittlicher Innenausbau
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1, Anzahl WC 2
Nettowohnfläche (HNF)	ca. 152.5 m^2 (EG - DG)
Grundstücksfläche	449 m^2, Kataster-Nr. ST1211)
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	696 m^3, GVZ-Vers.-Nr. 230-ST03731
Zone	Wohnzone W2 (Wohnen, 2 Vollgeschosse).

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Zentrale Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	über die Heizung
Wärmeverteilung	über Radiatoren

AUSSTATTUNG

Wohnen mit gemütlichem Erker	
Praktische Einbauschränke im Gang OG	
Sonniger Balkon	
Lauschiger Garten mit Sitzplatz und Grünflächen	
Garage	1
Aussen-Parkplätze	1

PREIS

Richtpreis	CHF 1'498'000.--
Zuschlag an den Meistbietenden	

SONSTIGES

- Übernahme per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&.O.

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Amtliche Vermessung in Farbe

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.01.2022 10:02:12

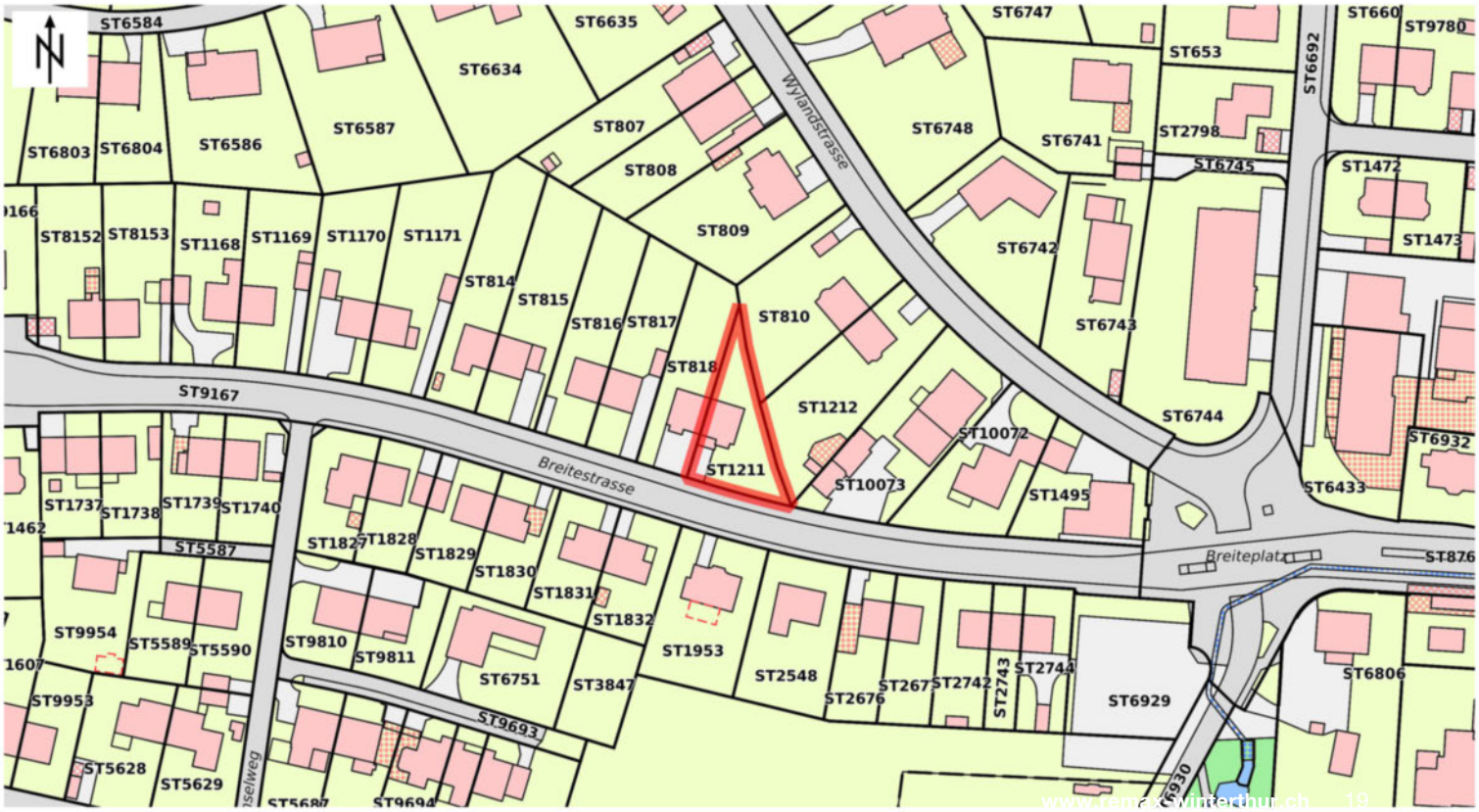
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können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

Massstab 1:25000
0 200 400 600m

Zentrum: [2696853.44,1260778.31]

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.01.2022 10:01:21

Diese Karte stellt einen Zusammenzug 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.

Massstab 1:1200
0 10 20 30m

Zentrum: [2696853.44,1260778.31]

www.remax-winterthur.ch 19

Meine Immobilie.
Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.

Michele Pellettieri
Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58
T +41 52 264 50 50
www.remax-winterthur.ch
michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur