

# Gepflegtes 4 ½- (6 ½-) Zi.-DEFH mit Sitzplatz und schönem Garten



**Linsentalstrasse 38b**  
**8482 Sennhof (Winterthur) ZH**



# Herzlich willkommen in Sennhof - der sympathischen Aussenwacht von Winterthur

Das familienfreundliche und moderne 4 ½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus befindet sich in der ländlichen Aussenwacht von Winterthur in 8482 Sennhof, an der Linsentalstrasse 38b. In einer gut besonnten und ruhigen Quartierstrasse.

Sennhof ist eine Aussenwacht und zugleich ein Quartier der Stadt Winterthur und gehört zum Kreis 3 Seen. Ein kleiner Teil von Sennhof, die Bühler-Spinnereien auf der anderen Seite der Töss, gehören zur Gemeinde Kyburg. Der Ort bildet geographisch von Winterthur aus den Eingang zum Tösstal und ist vom übrigen Stadtgebiet durch den Seemer Buck getrennt, über den eine Autostrasse und die Tösstalbahn in die Stadt führt.

Der nahe gelegene Bahnhof Sennhof-Kyburg (ca. 9 Gehminuten) bietet gute Verbindungen nach Winterthur/Zürich oder Turbenthal.

Im Dorf befindet sich das Restaurant Frohsinn, direkt an der Durchgangsstrasse gelegen und somit immer gut besucht, da auch genügend Parkplätze vorhanden sind. Diese stark befahrene Strasse teilt das

Dorf in zwei Bereiche. Links der Strasse, stadtauswärts/talaufwärts gesehen, liegt der eher ältere Dorfteil mit der Bahnstation. Rechterhand hat die eigentliche bauliche Entwicklung stattgefunden.

Im 2008/2009 wurde das Primarschulhaus mit sechs Klassenzimmern, einem Mehrzweckraum und einer Turnhalle im Untergeschoss erbaut. Die Oberstufenschüler besuchen die Sekundarschule in Oberseen.

Sennhof wird vom Fluss Töss am südlichen Rand gestreift, dort wo über die alte Holzbrücke der Aufstieg, auf dem Fussweg oder auf der kurvenreichen Strasse, zur Kyburg in Angriff genommen werden kann. Gleichenorts beginnt auch das landschaftlich reizvolle Linsental, in dem der Töss und in etwa der Gemeindegrenze entlang zum Reitplatz und nach Töss gewandert werden kann.

Mehr über Sennhof finden Sie im Internet unter [www.winterthur-glossar.ch](http://www.winterthur-glossar.ch) und [www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch)



## Ein kurzer Überblick

### **DAS WICHTIGSTE ÜBER DIESES GE- PFLEGTE, MODERNE 4 ½-ZI.-DEFH**

Familienfreundliches, helles 4 ½-Zimmer-DEFH mit sonnigem Balkon, schönem Sitzplatz, idyllischem Garten mit viel Privatsphäre, Ruhe und pflegeleichter Wiese sowie zwei Einstellplätze (zzgl. CHF 70'000.--) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage der Überbauung. Direkter Zugang von der Tiefgarage ins Haus. Das gepflegte Wohnhaus überzeugt mit einem modernen Innenausbau sowie einem gut durchdachten und attraktiven Grundrisskonzept. Die lichtdurchfluteten Räume und das ausgebaute Dachgeschoss vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert.

Im EG befinden sich der Eingangsbereich, ein sep. Gäste-WC, die helle Küche mit hochwertigen Geräten, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum sonnigen Sitzplatz mit Schöpflin und zur wunderschönen Gartenanlage. Über die Treppe gelangen Sie ins OG, in welchem sich ein Bad/WC

mit Doppellavabo und Dusche sowie zwei helle Zimmer befinden. Es besteht die Möglichkeit, das grössere Zimmer durch eine Trennwand zu unterteilen sodass ein zusätzliches Zimmer gewonnen wird. Der schön ausgebaute Dachstock mit grossem Zimmer und Lukarne und französischem Balkon liegt eine Etage höher. Auch dieses Zimmer kann mit einer Trennwand in zwei Zimmer unterteilt werden. Abgerundet wird das Dachgeschoss durch ein zusätzliches Badezimmer mit WC, Badewanne und einem Lavabo. Weiteren Platz bietet zudem der angebaute und isolierte Stauraum.

Im UG sind die Nebenräume mit Waschen, Heizung und Schutzraum/Keller angesiedelt, welcher unterteilt ist und die Möglichkeit für eine Werkstatt oder ein Hobbyraum bietet. Zudem befindet sich im UG ein direkter Ausgang zu den zwei Garagenplätzen. Die attraktive Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.



## Weitere Informationen

- Baujahr 1997.
- Grundstücksfläche 249 m<sup>2</sup>.
- Wohnfläche ca. 117.3 m<sup>2</sup>.
- Gesamtfläche 249<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:  
Gebäude Wohnen mit Nr. 230SE02463 mit 56 m<sup>2</sup>,  
befestigte Fläche 18 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 175 m<sup>2</sup>.
- Grundbuchblatt 4848, Kataster-Nr. SE9886, Plan  
Nr. 76.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 579 m<sup>3</sup> mit Vers.-Nr.  
230-SE02463, Versicherungssumme CHF  
615'271.-- Schätzung vom 16.05.2014.
- Wohnzone W2/2.0.
- Zzgl. zwei Tiefgaragen-Parkplätze à je CHF  
35'000.--.
- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

















Notizen

A large grid of small dots, intended for taking notes.

# Checkliste für das passende Eigenheim

## VOR DEM KAUF EINER WOHNIMMOBILIE SOLLTEN SIE SICH ÜBER DIVERSE PUNKTE GEDANKEN MACHEN.

In erster Linie müssen Sie sich über Ihre Ansprüche ans Wohnen im Klaren sein. Abgeleitet aus den Bedürfnissen gilt es die Kriterien folgender Checkliste\* zu bewerten, um so einen Eindruck für das passende Eigenheim zu bekommen.

	1	2	3	4
<b>STANDORT</b>				
Allgemeine Lage				
Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank				
Arbeitsweg				
Schulen				
Öffentliche Verkehrsmittel				
Lärmbelastung				
Lichtverhältnisse				
Freizeit / Erholungsmöglichkeiten				
Nachbarschaft				
Angrenzende Grundstücke				
<b>IMMOBILIE</b>				
Grösse; Raumkonzept				
Zugang				
Generelle Qualität				
Innenausbau				
Keller				
Aussenhülle				
Park- / Garagenplatz				
Heizungssystem				
Wert / Preis				

### Legende

- 1 - sehr wichtig
- 2 - wichtig
- 3 - zu vernachlässigen
- 4 - unwichtig

### Auflagen

- Zonenplan
- Erschliessungsgrad
- Dienstbarkeiten
- Anschlussgebühren
- Fristen

### Lasten und Rechte

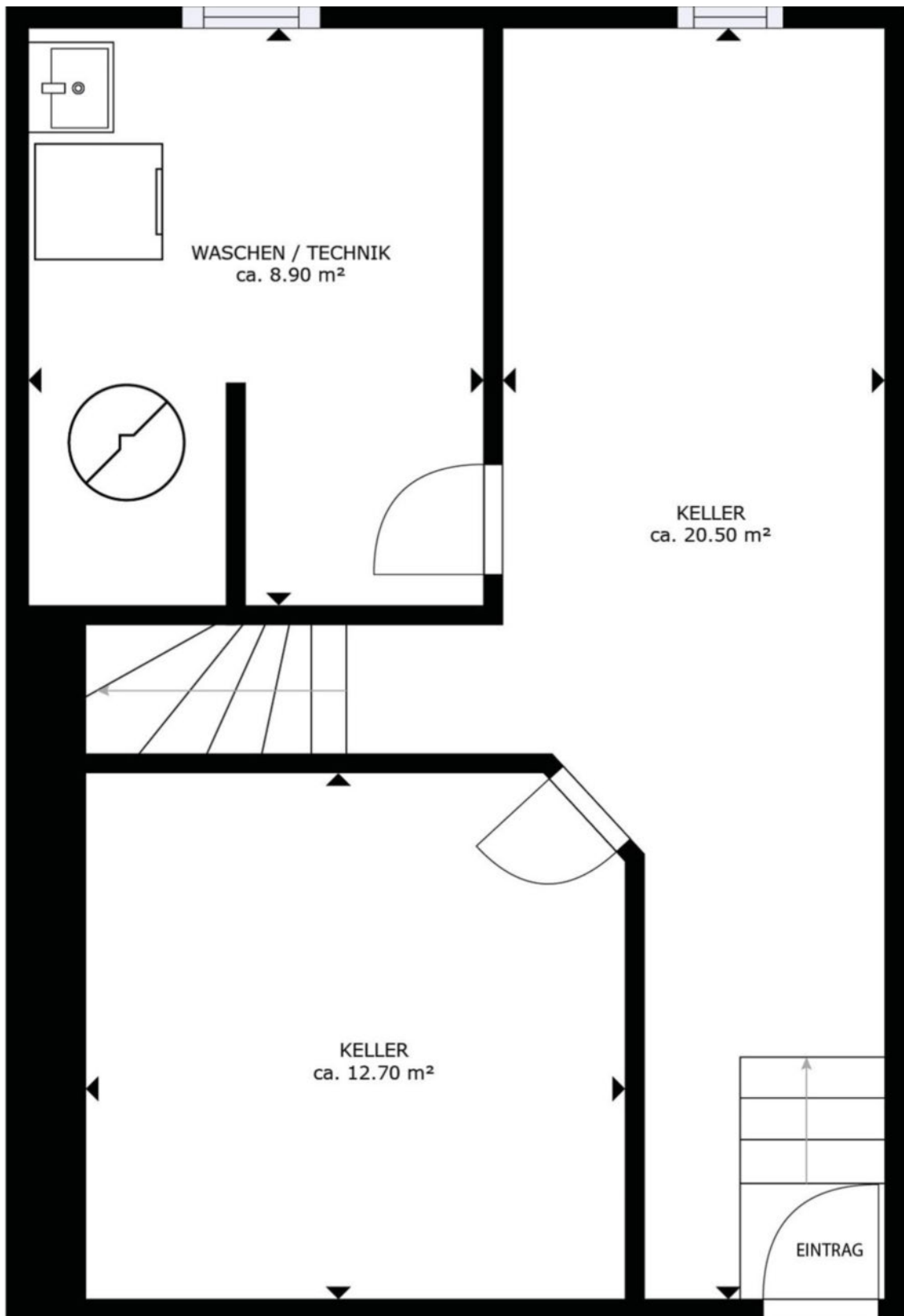
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Dienstbarkeit und Grundlasten
- Anmerkungen

### Mängel und Garantie

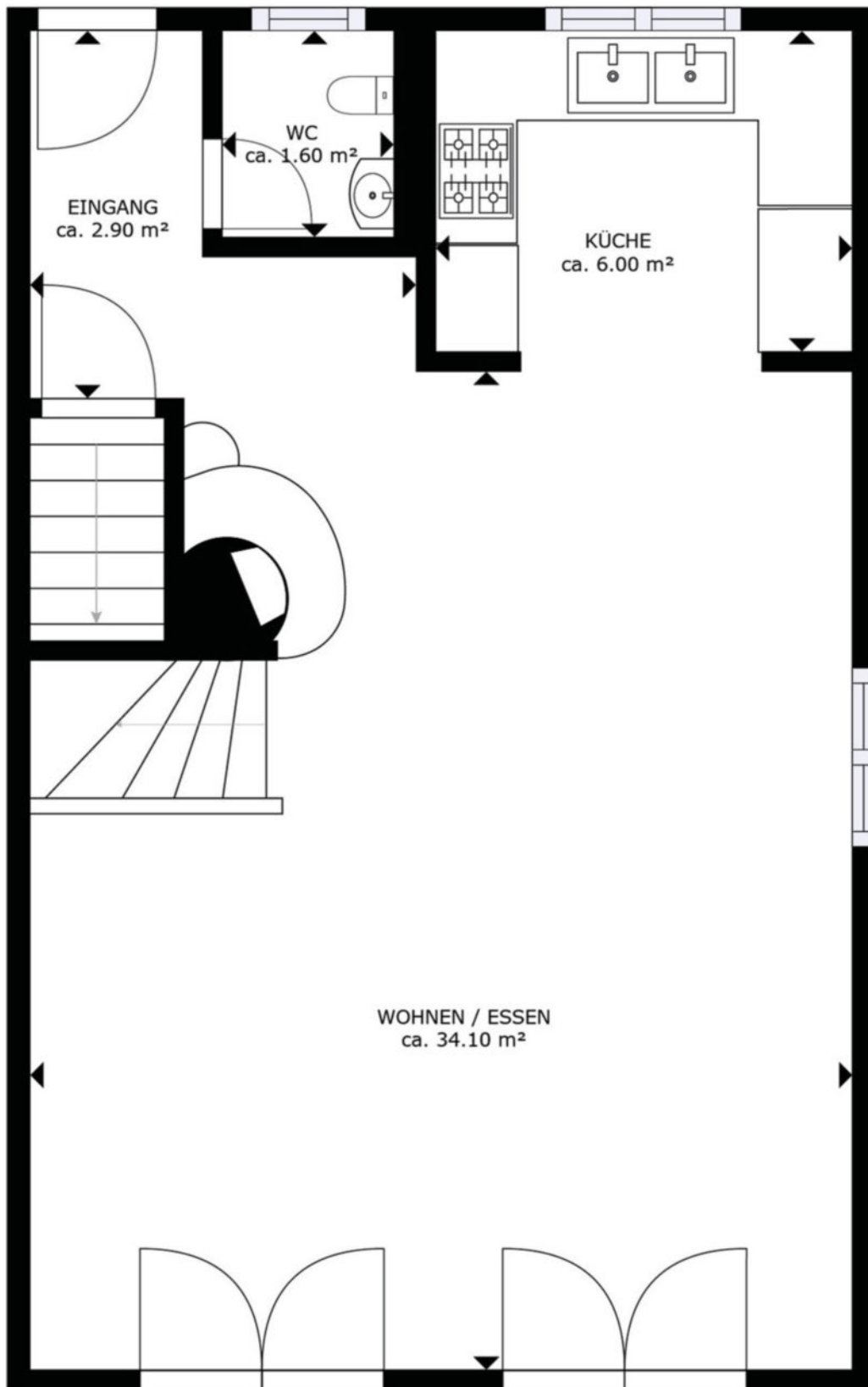
- Mängelliste
- Garantieansprüche Verkäufer
- SIA-Norm

\* Hinweis: Diese Checkliste ist ein Auszug wichtigster Punkte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit.

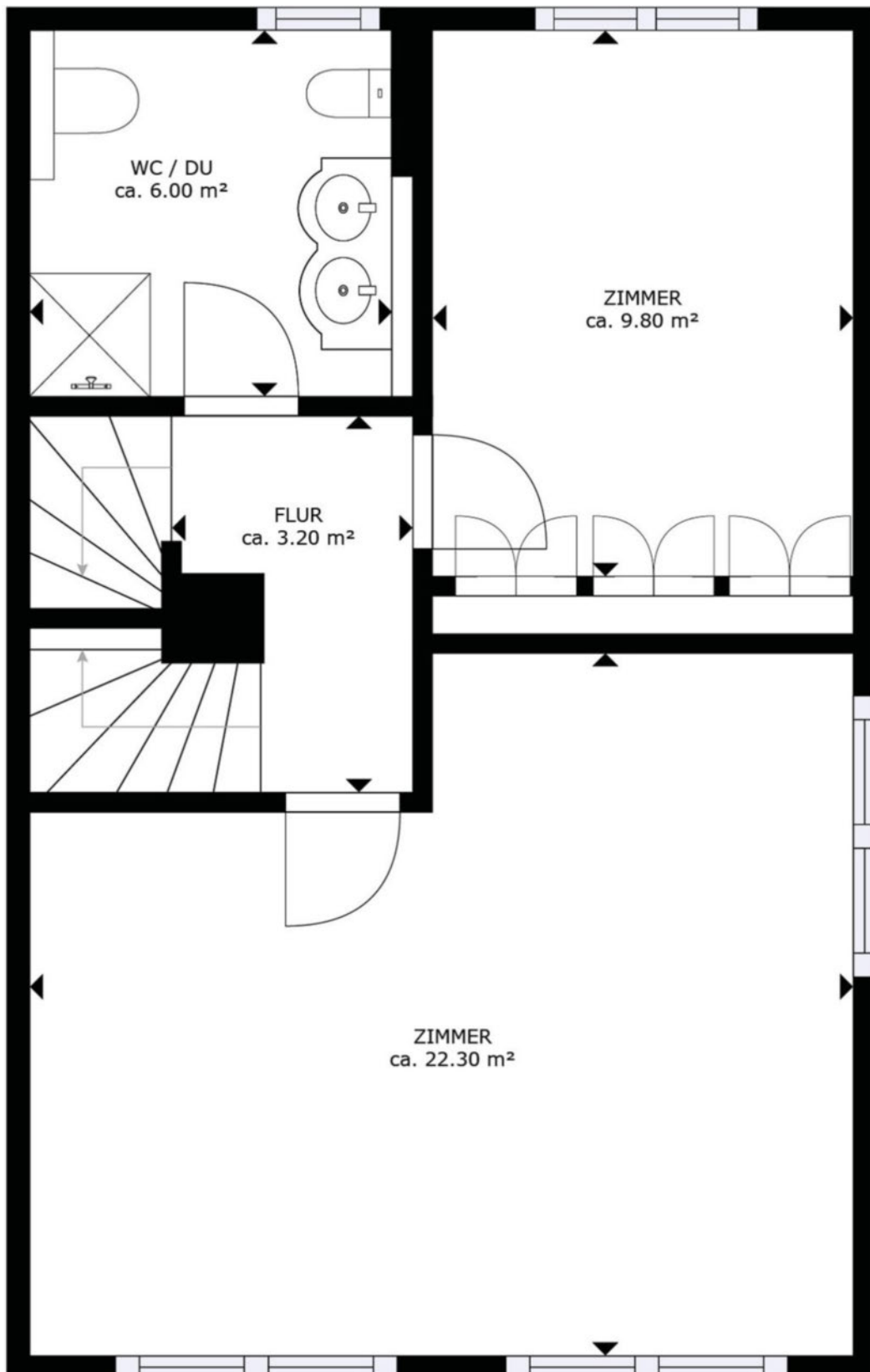
# Grundriss Untergeschoss



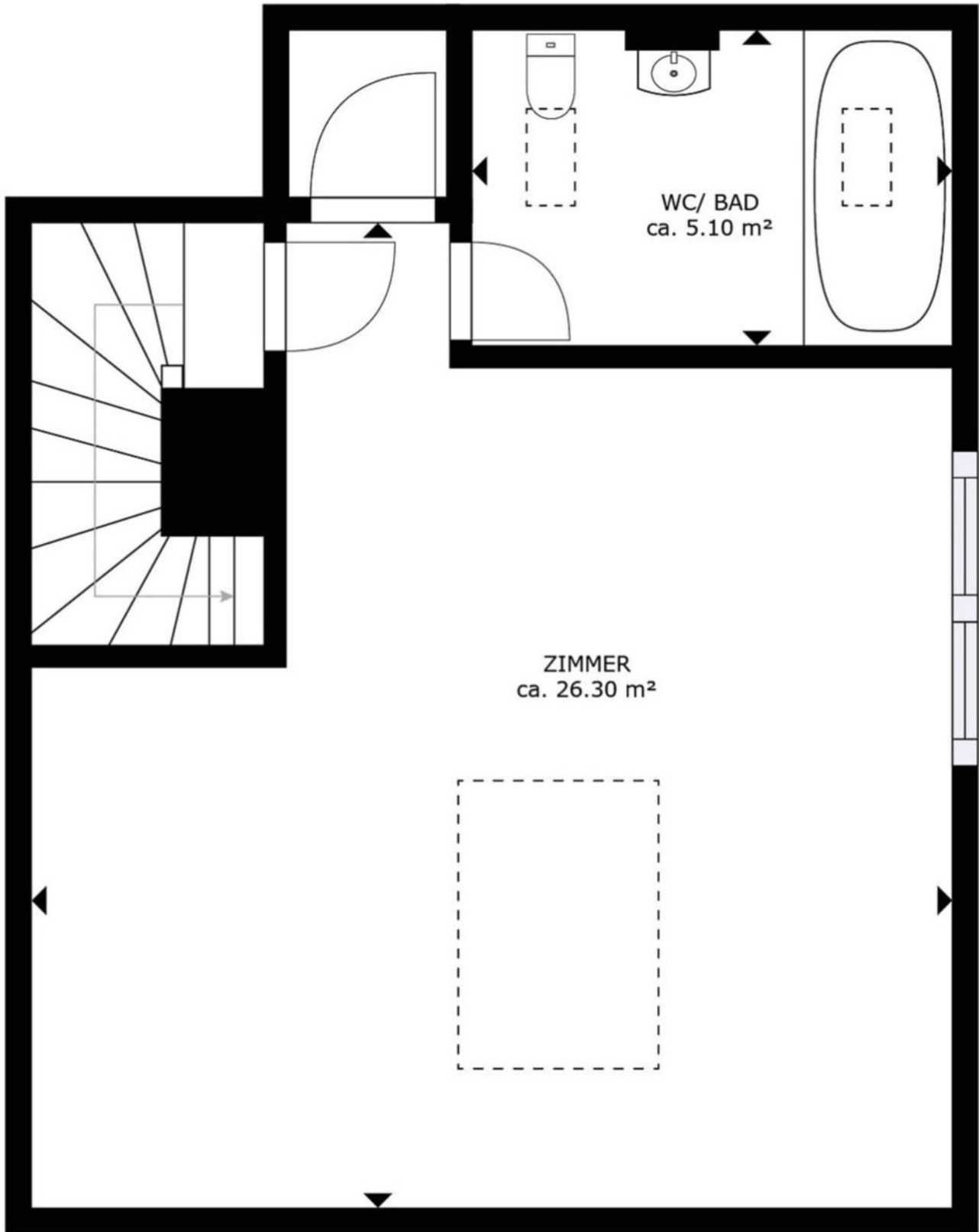
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-313
Immobilie	4 ½- (6 ½-) Zi.-DEFH
PLZ und Ort	8482 Sennhof (Winterthur) ZH
Baujahr	1997
Zustand	Guter, gepflegter Zustand
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung	ca. 117.30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	249 m <sup>2</sup>
Kubatur	579 m <sup>3</sup>
Versicherungswert (GVZ)	CHF 615'271.--

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luftwasserwärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung, Heizkörper im DG
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler 300 Liter

## AUSSTATTUNG

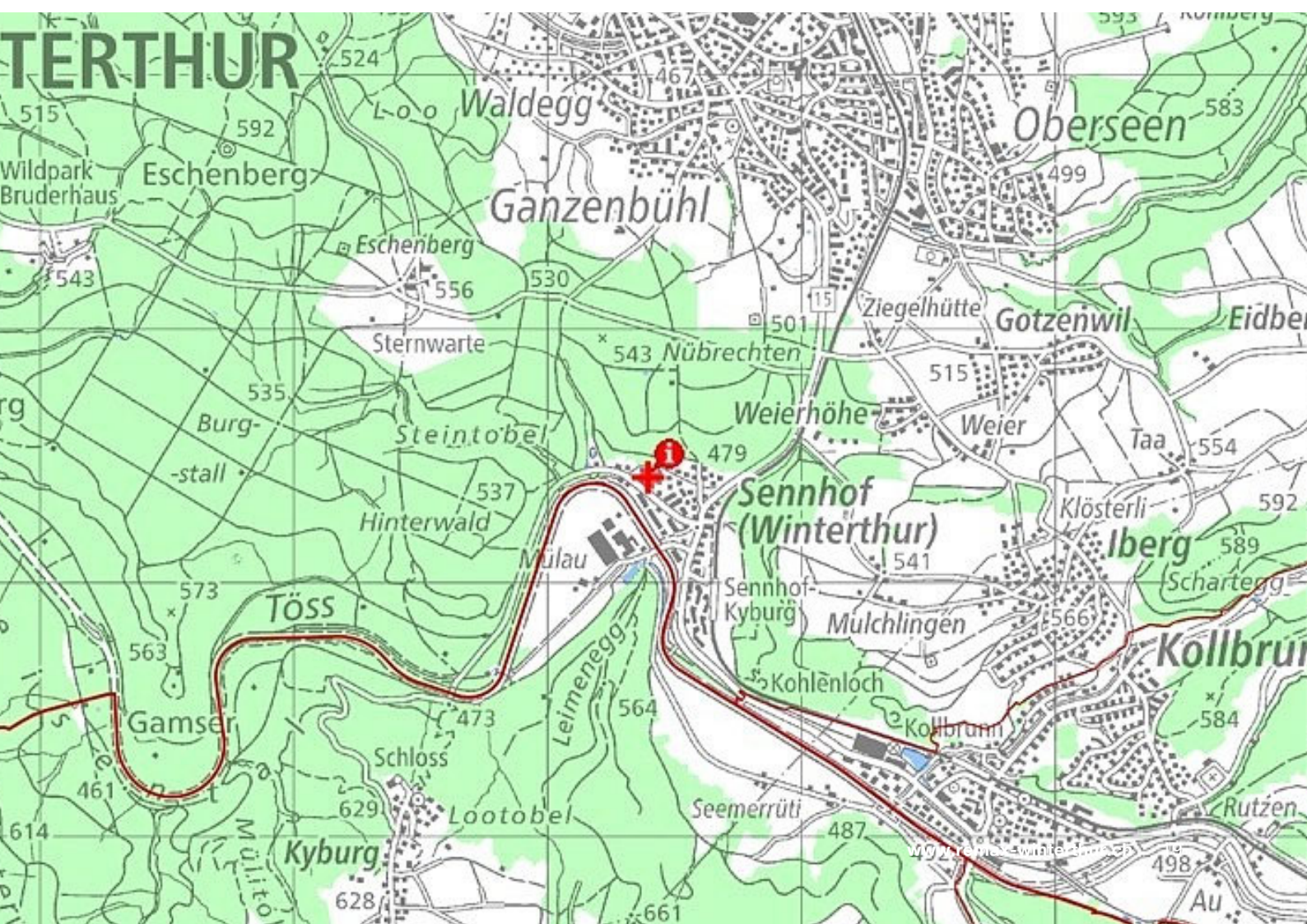
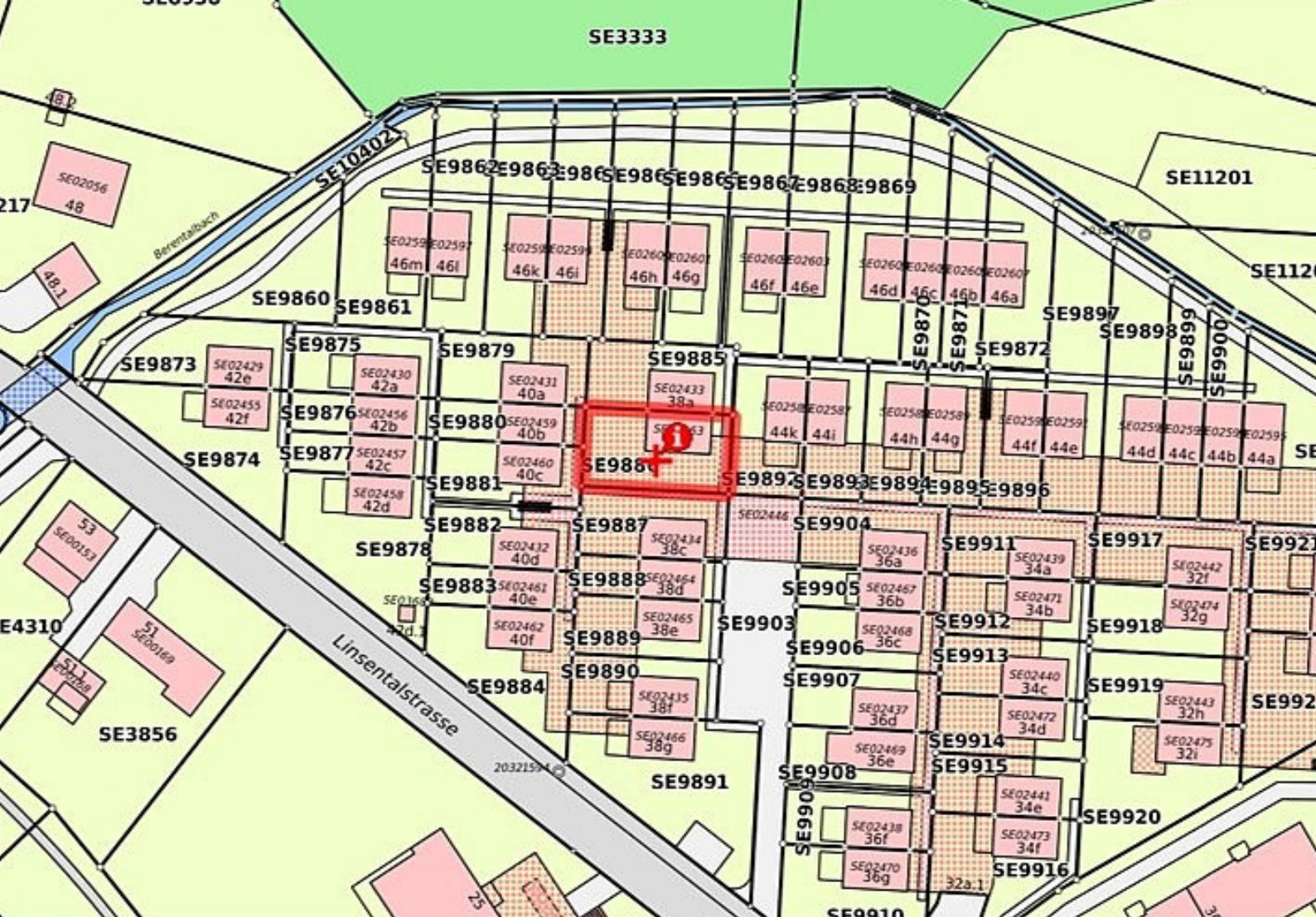
Untergeschoss: Heizung, Waschen/Trocknen, Schutzraum  
Erdgeschoss: Eingang, Gäste-WC, Küche, Wohnen/Essen  
Gedeckter Sitzplatz, schöner idyllischer Garten  
Obergeschoss: Flur/Vorplatz, Bad/WC, Zimmer (unterteilbar), Zimmer  
Sonniger Balkon  
Dachgeschoss: Dachzimmer (unterteilbar)  
Garageneinstellplatz

## PREISE

Richtpreis	CHF 1'100'000.- zzgl. 2 TG-PP zu je CHF 35'000.- (Nr. 105 + 106)
------------	--

## SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- Verkauf an den Meistbietenden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





## Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

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



### **Michele Pellettieri**

Selbstständiger Immobilienmakler  
Verkauf & Vermarktung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

[michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

### **Michele Pellettieri**

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

**RE/MAX**  
Winterthur

