

Modernes 4 ½-Zimmer- Eckreihenhaus mit grossem Garten



Burgstrasse 60, 8408 Winterthur





Willkommen im Stadtquartier Winterthur-Wülflingen

ALLES DA - ALLES NAH

Das grosszügige 4.5-Zimmer-Eckreihenhaus befindet sich an einer sehr attraktiven und ruhigen Lage im beliebten Stadtquartier Winterthur-Wülflingen an der Burgstrasse 60.

Wülflingen ist der nordwestlichste Stadtteil der Stadt Winterthur. Er grenzt an die Kreise Winterthur, Veltheim im Nordosten und Töss im Südosten. Im Süden grenzt Wülflingen an die Gemeinde Brütten und im Westen an Oberembrach, Pfungen und Neftenbach. Der Stadtkreis liegt eingebettet zwischen den bewaldeten Hügeln Wolfensberg, Taggenberg und Brüelberg. Ebenfalls zum Stadtteil gehört die Aussenwacht Neuburg im Süden. Das Zentrum des Stadtkreises wird von der Eulach durchflossen, die in Wülflingen in die Töss mündet. Der tiefste Punkt Winterthurs liegt in Wülflingen an der Grenze zu Pfungen unterhalb der Kläranlage Hard auf 393 m.ü.M..

In Wülflingen gibt es acht Kindergärten (Erlenstrasse, Härti, Rappstrasse, Siedlung Wässerwiesen, Talhofweg, Wässerwiesen, Wieshof und der Sprachheilkindergarten Rappstrasse), fünf Primarschulhäuser

(Ausserdorf, Erlenstrasse, Langwiesen, Wyden und Talhofweg) sowie das Sekundarschulhaus Hohfurri. Die Aussenwacht Neuburg besass bis 2004 eine eigene Schule.

Wülflingen ist von einer grossen Hauptstrasse durchzogen, der Wülflingerstrasse, die vom Stadtzentrum Richtung Westen nach Neftenbach respektive Tössallmend führt. Der Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen der A1 mündet in die Umfahrungsstrasse Salomon-Hirzel-Strasse, welche an beiden Enden zur Wülflingerstrasse verläuft. Weitere Verbindungsstrassen führen im Osten übers Schlosstal nach Töss (Schlosstalstrasse), im Süden über Neuburg ins ebenfalls zu Töss gehörende Dättinau respektive über das Rumstal nach Pfungen und im Norden nach Riet bei Neftenbach. Auf der Wülflingerstrasse verkehrt auch die Trolleybuslinie 2 des Stadtbus Winterthur nach Wülflingen. Der historische Bahnhof Wülflingen gehört zum Inventar von Kulturgütern regionaler Bedeutung.

Mehr über Wülflingen erfahren Sie im Internet unter: www.stadt.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES CHARMANTE 4 ½-ZIMMER-ECKREIHENHAUS

Familienfreundliches, attraktives und grosszügiges 4.5-Zimmer-Eckreihenhaus mit einem gedeckten Sitzplatz und einer gedeckten Pergola, sowie zwei Garagenparkplätzen und einer Doppelgarage. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche, schönen Büschen und Sträuchern sowie praktischem Gartenschopf lädt zum Verweilen ein.

Das Eckreihenhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbar und grosszügig konzipiertem Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume mit Schutzraum als Keller benutzbar, Technik/Heizung, Waschraum, Bastelraum und Disponibelraum.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Eingangsbereich das Gäste-WC, sowie das geräumige und licht-

durchflutete Wohnzimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und auch zur idyllischen Gartenanlage, welche einen echten Wohlgefühlcharakter bietet. In der offenen Küche mit angrenzendem Esszimmer und Cheminée, sind ein Induktionskochfeld mit einer Dektonabdeckung, Mikrowelle/Backofen, komb. Steamer/Backofen und Foodcenter. Damit lassen sich viele leckere Menüs zubereiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit grosser Dusche, WC und grossem Lavabo. Auch ein gemütlicher Balkon mit toller Aussicht befindet sich im Obergeschoss.

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

Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1960.
- Wesentlichste Investitionen: neue Badezimmer (2017), neue Küche (2017), Elektroleitungen neu (2017), Öltank-Revision (2023), Dachboden isoliert (2023).
- Eine detaillierte Liste aller getätigten Investitionen lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.
- Moderner, schöner Zustand.
- Nettowohnfläche ca. 110 m².
- Grundbuch Blatt 1681, Liegenschaft, Kataster WU4025, Plan 45, Burgstrasse.
- Grundstücksfläche 385 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 77m², Gartenanlage 308 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 543 m³ mit GVZ-Nr. 230_WU01690, Versicherungswert CHF 639'415.-, per 05.03.2021.
- Bauzone W2/2.0 (Wohnen, 2 Vollgeschosse).
- Übernahme der Liegenschaft per Ende Februar 2024 oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- **Wohnhaus** in massiver Bauweise mit vollständiger Unterkellerung, zwei Wohngeschosse.
- **Aussenwände:** nicht isoliert, ca. 20cm Breite
- **Dachboden:** Boden isoliert, Raumhöhe 2 Meter.
- **Fassade:** Fassadenputz.
- **Fenster:** Kunststofffenster (2017), 3-fach isoliert.
- **Verdunkelung/Wetterschutz:** Lamellenstoren im EG, teilweise elektrisch. Fensterläden aus Holz im OG.
- **Netz:** Glasfaser.
- **Heizungsanlage:** Ölheizung (2006), Warmwasseraufbereitung über Heizungsboiler.
- **Offene Küche:** Küchengeräte von Miele, Doppeltüriger Kühlschrank von Bosch (Food Center), ein hochliegender Backofen, komb. Steamer, Mikrowelle, Dampfabzug, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Küchenarbeitsplatte Dekton Halo.
- **Bodenbeläge:** Parkett im EG, Laminat im OG und Platten in Dusche und WC.
- **Keller:** Naturkeller.
- **Ess- und Wohnzimmer:** Cheminée sowie Sitzbank aus Steinzeug beheizbar durch Heizung.
- **Umgebung:** Lockere Bepflanzung durch Bäume und Sträucher mit Rasen und Hochbeete sowie Schopf und Pergola mit Grill.
- **Sitzplatz:** gedeckter Sitzplatz mit grosser Markise.
- **Garagen:** Eine Einzelgaragenbox (inkl.) sowie ein hintereinanderliegender Doppelgaragenplatz und ein Garagenplatz in nahegelegener Tiefgarage (exkl.).



















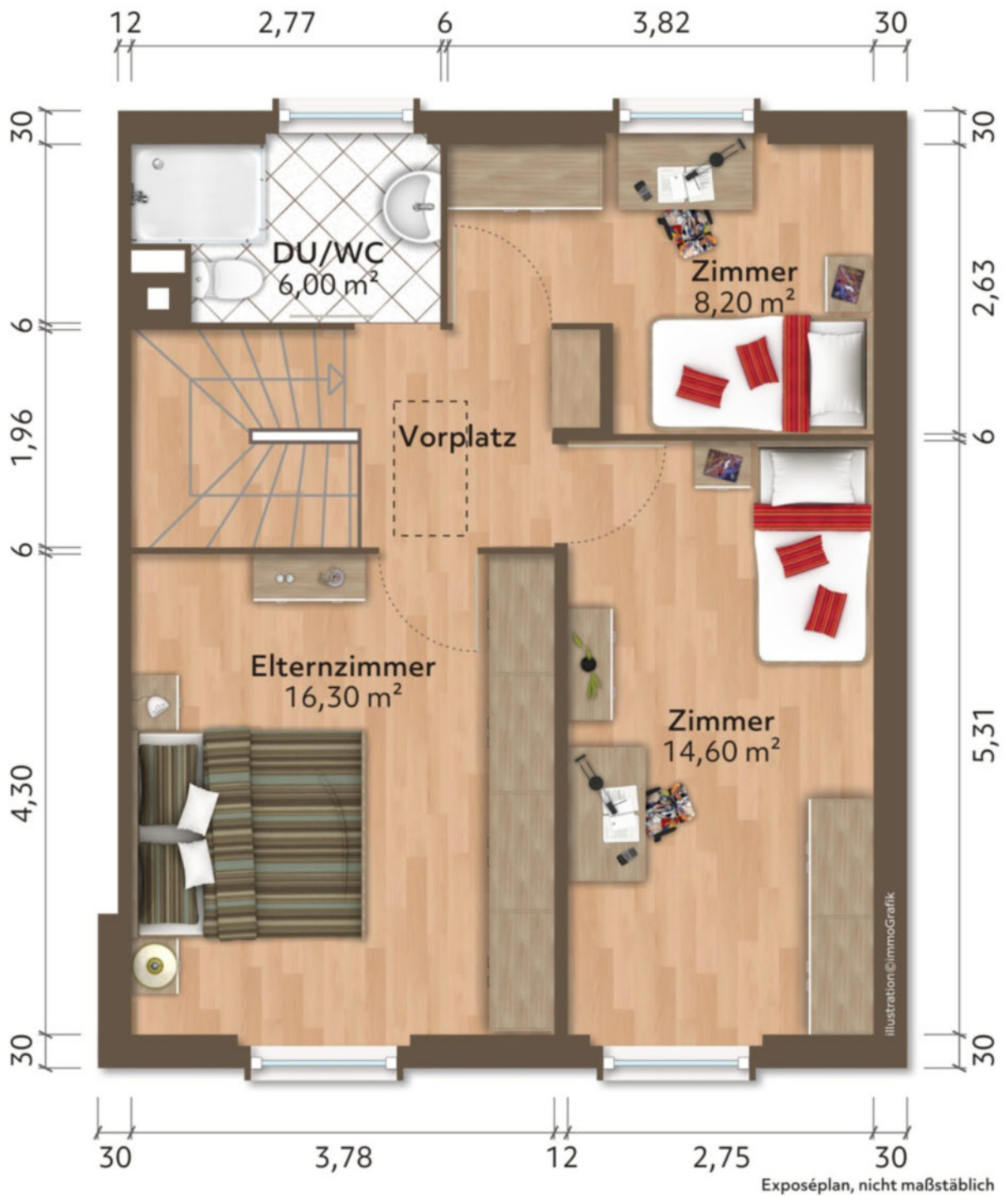
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-51
Immobilie	4 ½-Zi.-Eckreihenhaus
Strasse und Nr.	Burgstrasse 60
PLZ und Ort	8408 Winterthur
Baujahr	1960
Zustand	moderner Ausbau
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszelle	1, Anzahl WC 2
Nettowohnfläche	ca. 110 m ²
Grundstücksfläche	385 m ² , Kat.-Nr. WU4025
Kubatur Wohnhaus mit Garage	543 m ³ , GVZ-Nr. 230-WU01690
Versicherungswert gem. GVZ	CHF 639'415.- (Stand März 2021)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Heizverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

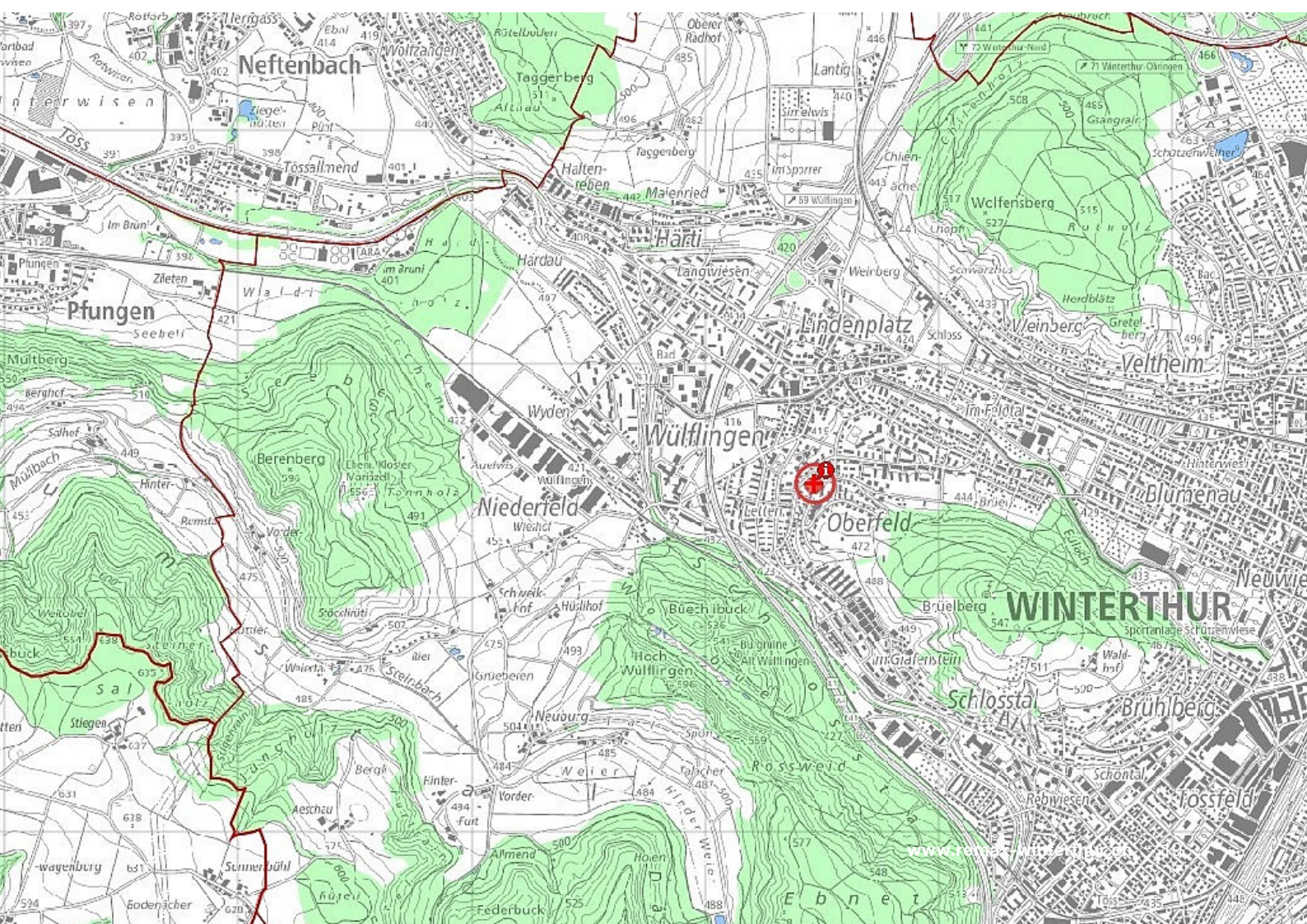
1 gedeckter Sitzplatz, 1 Pergola mit Grill	
Idyllische Gartenanlage mit Gartenschopf	
Abschliessbarer Geräteraum neben Sitzplatz	
Cheminée im Ess-/Wohnzimmer	
Dachstockboden isoliert	
Tiefgaragenplätze	3
Garagenboxplatz	1

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'195'000.- inkl. 1 Garagenplatz
1 Tiefgaragenplatz	exklusiv CHF 35'000.-
1 Doppelgaragenplatz	exklusiv CHF 50'000.-

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per Ende Februar 2024 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





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.



Emanuel Spirig

Selbständiger Immobilienvermittler

M +41 76 388 66 79

T +41 52 264 50 50

E emanuel.spirig@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur