

# Das 6.5-Zimmer-DEFH: Ein Raumwunder an paradiesischer Lage!



**Familienfreundliches  
6 ½-Zimmer Doppieleinfamilienhaus an zentraler  
und ruhiger Wohnlage in 8405 Winterthur-Seen  
ZH, Waldeggstrasse 45**





## Herzlich willkommen in Winterthur-Seen. Geniale Lage am Stadtrand und zum Naherholungsgebiet "Paradiesli".

### ALLES DA - ALLES NAH

Das einseitig angebaute 6.5-Zimmer-Wohnhaus befindet sich an sehr attraktiver Lage im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen, an der Waldeggstrasse 45. 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.

Alle wichtigen Infrastrukturanlagen, wie Kindergarten (300m), Primar- und Oberstufenschulen (Steinacker (260m), Büelwiesen (900m)), Sportanlagen, sowie das Dorfzentrum von Seen mit Post (950m), Bäckerei, Cafés, Restaurants, Arztpraxen, Apothe-

ken und zahlreichen Dienstleistungsbetriebe (Coop (450m), Tankstellen (550m)) sind bequem zu Fuss erreichbar. Weitere diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie auch im Einkaufszentrum Shopping Seen (850m).

Von der S-Bahnstation Seen (mit Direktverbindung nach Zürich-Stadelhofen) ist der Hauptbahnhof Winterthur mit seinen Anschlüssen in alle Richtungen, sowie das ganze S-Bahn-Netz gut und schnell erreichbar. Im innerstädtischen Verkehr verbinden die beiden Buslinien 2 und 3 Seen mit dem Rest von Winterthur. Autobahnanschlüsse an die A1 befinden sich in Oberwinterthur oder Winterthur-Töss. Reizvolle Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

**Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie im Internet unter: [www.winterthur.ch](http://www.winterthur.ch)**



## Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, attraktives 6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit gedecktem Sitzplatz sowie Balkon, drei Tiefgaragenparkplätze mit E-Ladestationen, ein Motorradparkplatz in sep. Tiefgarage und Aussen-Parkplätze auf dem Vorplatz des Wohnhauses. 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 zum Garten angeordnet (Kellerräume, Waschen/Technik). Im Erdgeschoss befinden sich das grosse Entrée und eine schöne Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo). In der Einbauküche mit Glasceramikfeld, Granitabdeckungen mit angrenzendem Esszimmer lassen sich viele leckere Menüs zubereiten. Das geräumige und lichtdurchflutete

Wohnzimmer mit Cheminée, sowie der Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, jedoch auch zur idyllischen Gartenanlage bietet einen echten Wohlgefühlcharakter.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich das komfortable Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppel-Lavabo mit Unterbaumöbel sowie vier gemütliche Schlafzimmer befinden. Über das Hauptschlafzimmer gelangen Sie auf den ebenfalls gedeckten Balkon auf der Westseite des Gebäudes. Ein Dachzimmer und Estrich befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss. Auch das Dachzimmer ist durch genügend Fenster lichtdurchflutet und bietet sich perfekt zur Nutzung als Hobby-, Spielraum oder Schlafzimmer.

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) 1989
- Laufend getätigte Investitionen
- Gut unterhaltene Liegenschaft
- Wohnfläche EG - DG (HNF) ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundbuch Blatt 3488, Liegenschaft, Kataster-Nr. SE9074, Plan 31, Waldeggstrasse 45, Grundstücksfläche 460 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude 81 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 351 m<sup>2</sup>, befestigte Flächen 28 m<sup>2</sup>
- Grundbuch Blatt 3499 zulasten Grundstück Blatt 3491, Kataster-Nr. SE9079, Benützungsrecht an einem Autoabstellplatz.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 866 m<sup>3</sup>, GVZ-Nr. 230-SE02139, Versicherungswert CHF 745'000.-- (Schätzung vom 27.09.2017)
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung
- Bauzone W2/1.2
- Grössere getätigte Investitionen: Umbau Küche (2010), Soltop-Anlage für Warmwasser (2008), Wände/Teppiche (2007), Gartenrenovation (2018). Liste nicht abschliessend
- 3 Tiefgaragenparkplätze mit je E-Ladestationen
- Es muss keine Hypothek übernommen werden.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) wird gemacht



## Kurzbaubeschrieb

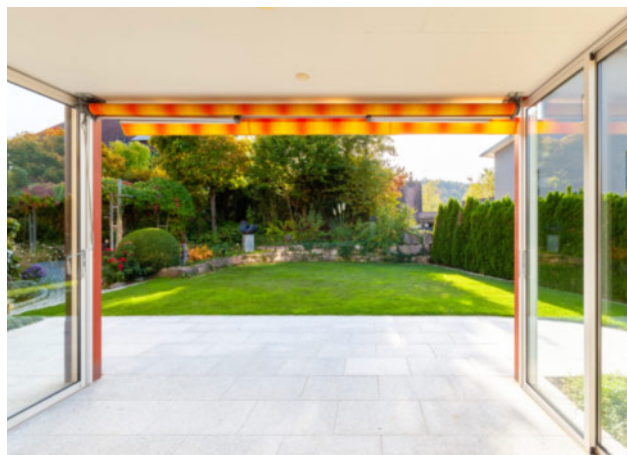
- Wohnhaus mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
- Fassade verputzt und gestrichen
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach
- Fenster in Kunststoff mit 2-facher Isolierverglasung
- Verdunkelung/Wetterschutz mittels Rafflamellen
- Gasheizung (2006). Wärmeverteilung im EG und OG über Fussbodenheizung / Dachgeschoss Radiatoren
- Warmwasseraufbereitung über Soltopkollektoren
- Einbauküche (2010) mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten mit Schränken und Ablageflächen. Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, hochliegender Backofen mit Steamer und Mikrowelle, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspülmaschine
- Wohnzimmer mit Warmluftcheminée
- Wandverkleidungen: Abrieb gestrichen / Keramikplatten
- Deckenverkleidungen: Abrieb
- Bodenbeläge: Eingangsbereich / Küche und Badezimmer mit keramischen Platten. Ess- und Wohnbereich mit Parkettboden. Teppich im Ober- und Dachgeschoss (2007)

# Raumprogramm des familienfreundlichen 6.5-Zimmer-DEFH

**(M<sup>2</sup> SIND CA. MASSE)**

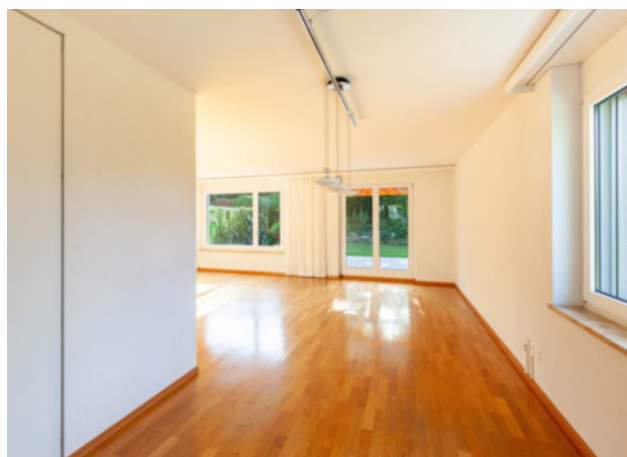
## **ERDGESCHOSS**

Entrée (10.3 m<sup>2</sup>) mit grauen keramischen Bodenplatten und praktischen Einbauschränken. Nasszelle (4.3 m<sup>2</sup>) mit Dusche, WC und Lavabo. Die praktische Einbauküche (2010) (10.25 m<sup>2</sup>) mit Glaskeramikkochfeld und Granitabdeckung, hat hochwertige Küchengeräte, in welcher sich leckere Menüs zubereiten lassen. Anschliessend folgt das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Cheminée (34.6 m<sup>2</sup>) und angrenzendem Essbereich (5.75 m<sup>2</sup>). Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den gedeckten und windgeschützten Sitzplatz (9.5 m<sup>2</sup>) im Garten.



## **OBERGESCHOSS**

Vorplatz (3.95 m<sup>2</sup>). Komfortables Badezimmer (6.45 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, WC und Doppel-Lavabo. Vier gemütliche Schlafzimmer mit 17.5 m<sup>2</sup>, 15.05 m<sup>2</sup>, 11.75 m<sup>2</sup> und 10.10 m<sup>2</sup>. Über das Hauptschlafzimmer (17.5 m<sup>2</sup>) gelangen Sie auf den gedeckten Balkon (9.5 m<sup>2</sup>).



## **DACHGESCHOSS**

Vorplatz (1.95 m<sup>2</sup>). Ausgebautes Dachzimmer mit Dachfenstern, Radiatoren und Teppichboden (42.20 m<sup>2</sup>). Ebenfalls ist auf dem Dachgeschoss ein praktischer Estrich mit genügend Stauraum aufzufinden (4.7 m<sup>2</sup>).

## **UNTERGESCHOSS**

Vorplatz (6.2 m<sup>2</sup>). Keller mit Lavabo und Gartenausgang (24.5 m<sup>2</sup>). Luftschutzkeller mit Hochbetten (17.9 m<sup>2</sup>). Technikraum/Trockenraum (9.8 m<sup>2</sup>). Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Lavabo (10.6 m<sup>2</sup>).



## **UMGEBUNG**

Idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche und viel Privatsphäre. Gedeckter Sitzplatz. Eine gemeinschaftliche Begegnungszone mit Spielgeräten ist vorhanden.















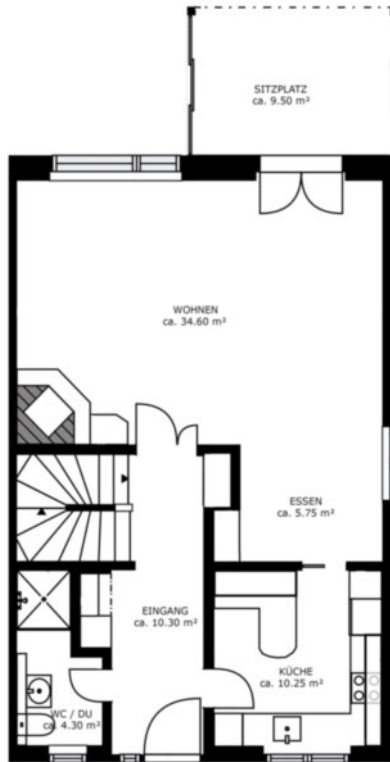




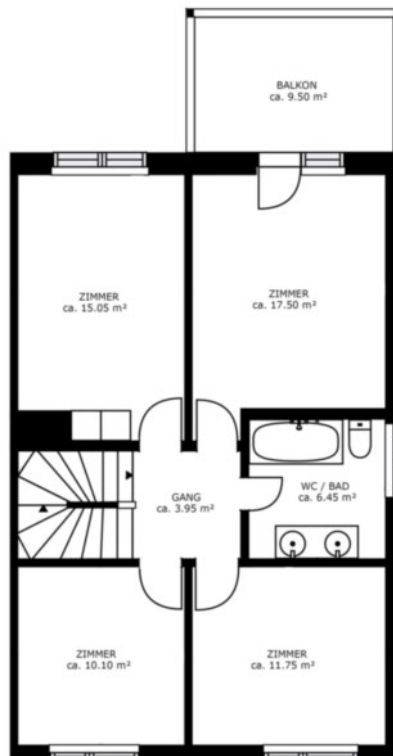


# Hier lässt sich's gut leben!

## Erdgeschoss und Obergeschoss



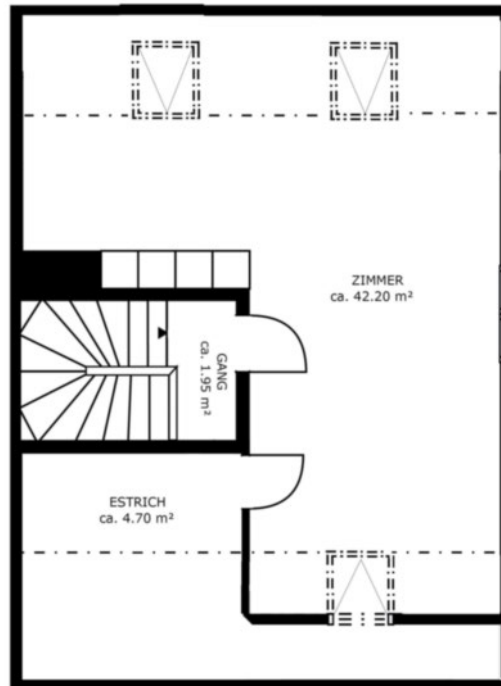
Erdgeschoss



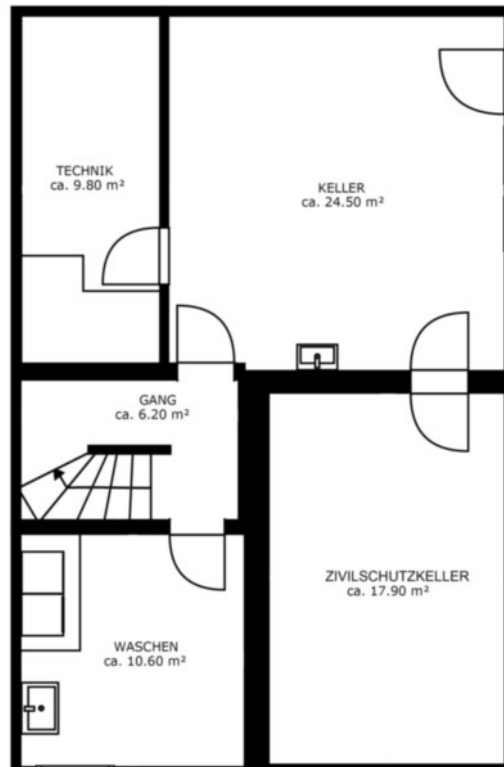
Obergeschoss



# Dachgeschoss und Untergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-278
Immobilie	6.5-Zimmer-DEFH
Strasse und Nr.	Waldeggstrasse 45
PLZ und Ort	8405 Winterthur
Baujahr	1989
Infestitionen	Laufend gut unterhalten
Zustand	Gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	4
Wohnfläche (HNF)	ca. 180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	total 460 m <sup>2</sup> , Kat.-Nr. SE9074
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	866 m <sup>3</sup> , GVZ-Nr. 230-SE02139
Bauzone	W2/1.2
Verfügbar	Per sofort oder nach Vereinbarung

## ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gas / Soltop Warmwasserkollektoren
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung / Radiatoren im DG (UG Treppenhaus)

## AUSSTATTUNG

Tiefgaragenparkplätze	3 (Nr. 4/5/24) inkl. Ladestation
Tiefgaragenparkplätz (Motorrad)	1 (Nr. 1)
Aussenparkplätze	1

## PREIS

Kaufpreis	CHF 1'895'000.-- inkl. 3 TG-PP
-----------	-----------------------------------

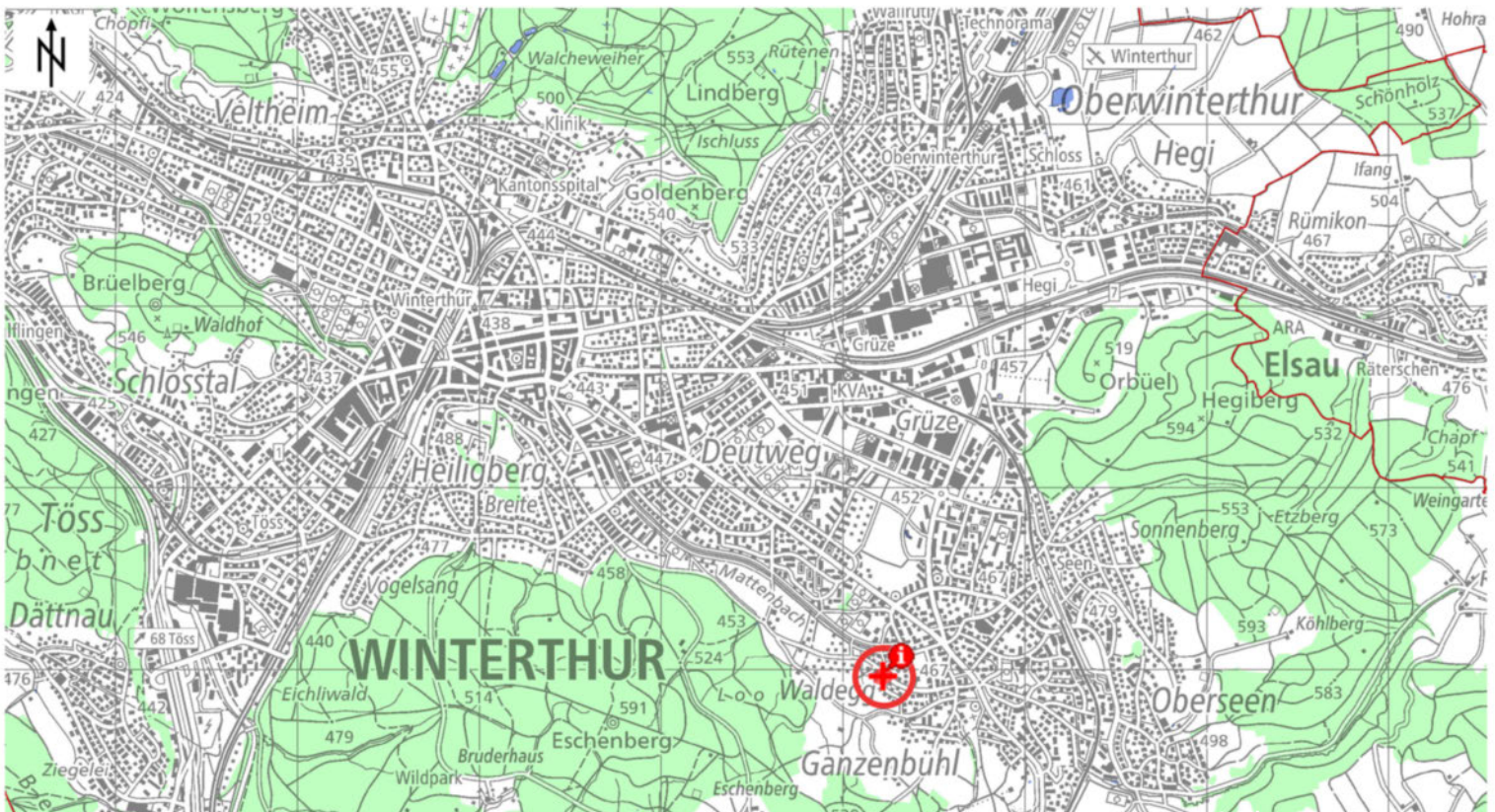
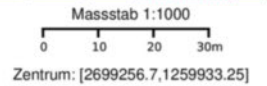
## SONSTIGES

- Es muss keine Hypothek übernommen werden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.



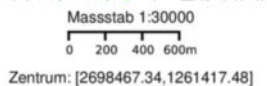
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 17.10.2022 18:16:04

Diese Karte stellt einen Zusammengug 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, 13.10.2022 11:10:39

Diese Karte stellt einen Zusammengug 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](http://www.pellettieri.ch)

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

### **RE/MAX Winterthur**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

**RE/MAX**  
Winterthur

