



Gepflegtes 6.5-Zi.-Eckhaus mit grosszügigem Garten

Dörnlerstrasse 19, 8545 Rickenbach Sulz





Herzlich willkommen in Rickenbach Sulz

Das 6.5-Zimmer Eckhaus befindet sich an der Dörnlerstrasse 19 in Rickenbach Sulz an einer zentralen und angenehmen Wohnlage für Familien. Die Umgebung ist ruhig, gepflegt und von viel Grün umgeben – ein ideales Quartier für alle, die naturnah und doch gut erschlossen wohnen möchten.

Die Gemeinde Rickenbach (Rickenbach Sulz) befindet sich im Kanton Zürich und liegt nur wenige Minuten ausserhalb von Winterthur. Die Gemeinde zählt rund 3'000 EinwohnerInnen und zeichnet sich durch eine sehr hohe Wohnqualität, eine überschaubare Grösse sowie eine attraktive Steuerbelastung aus. Die Nähe zur Stadt Winterthur und zum weitläufigen Naherholungsgebiet macht den Standort besonders beliebt.

Der nur wenige Gehminuten entfernte Bahnhof Rickenbach-Attikon bietet direkte Zugverbindungen nach Winterthur und Zürich sowie in die entgegengesetzte Richtung nach Frauenfeld. Mehrere Buslinien erschliessen zudem das Gemeindegebiet und verbinden Rickenbach bequem mit den umliegenden Orten und dem

regionalen Zentrum Winterthur. Für den täglichen Einkauf stehen in Rickenbach und im nahegelegenen Winterthur vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und Läden des täglichen Bedarfs. In kurzer Gehdistanz befinden sich der weit bekannte, an 356 Tagen geöffnete Volg sowie die grosszügige Landi. Für grössere Einkäufe bieten sich die Einkaufszentren in Winterthur sowie die Winterthurer Innenstadt an, die rasch erreichbar sind.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebauten Bildungsinfrastruktur mit Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule, die alle sicher über die Nebenstrassen erreichbar sind, es müssen keine Hauptstrassen überquert werden. Das Bildungssystem der Region geniesst einen ausgezeichneten Ruf. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Die umliegenden Felder, Wälder und Spazierwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Mehr über die Gemeinde Rickenbach Sulz erfahren Sie im Internet unter:
www.rickenbach-zh.ch



Ein kurzer Überblick

Erdgeschoss – Willkommen Zuhause

Der Eingangsbereich mit Windfang öffnet sich zum Erdgeschoss mit einem hellen, einladenden Entrée, der angrenzenden, zeitgemässen und abschliessbaren Küche sowie einem praktischen Gäste-WC. Dahinter erstreckt sich das Wohnzimmer mit Übergang in den Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert. Dank elektrischer Sonnenstoren lässt sich dieser Bereich ganzjährig angenehm nutzen und kann im Sommer zur Vorderseite hin geöffnet werden. Von hier gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie

Im oberen Geschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang auf den sonnigen Balkon. Eine Nasszelle mit Badewanne und WC ergänzt diese Etage.

Dachgeschoss – Zusätzlicher Wohnraum

Das nachträglich ausgebauten Dachgeschoss bietet einen vielseitig nutzbaren Raum, ideal als zusätzliches Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Untergeschoss – Praktische Nutzräume

Das Untergeschoss bietet mehrere funktionale Räume, darunter einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, eine zusätzliche Dusche sowie den Wasch- und Stauraum mit Waschmaschine und Tumbler. Ergänzt wird das Geschoss durch den Technikraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Aussenbereich, der einen komfortablen Eintritt ins Untergeschoss ermöglicht.

Aussenbereich – Sonnige Oase im Alltag

Die südlich ausgerichtete Gartenanlage gehört zu den Highlights dieser Liegenschaft. Die ganztägige Besonnung, das Aussencheminée, der gemütliche Sitzplatz mit Steintisch sowie der praktische Gartenschopf schaffen ein angenehmes Umfeld. Der Garten ist eingezäunt, gut gepflegt und bietet sowohl Kindern als auch Erwachsenen ideale Bedingungen für Freizeit und Entspannung.

Eine Garagenbox mit elektrischem Garagentor sowie ein zusätzlicher Aussenparkplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten unmittelbar beim Haus und runden das stimmige Gesamtbild dieses charmanten Eckhauses ab.



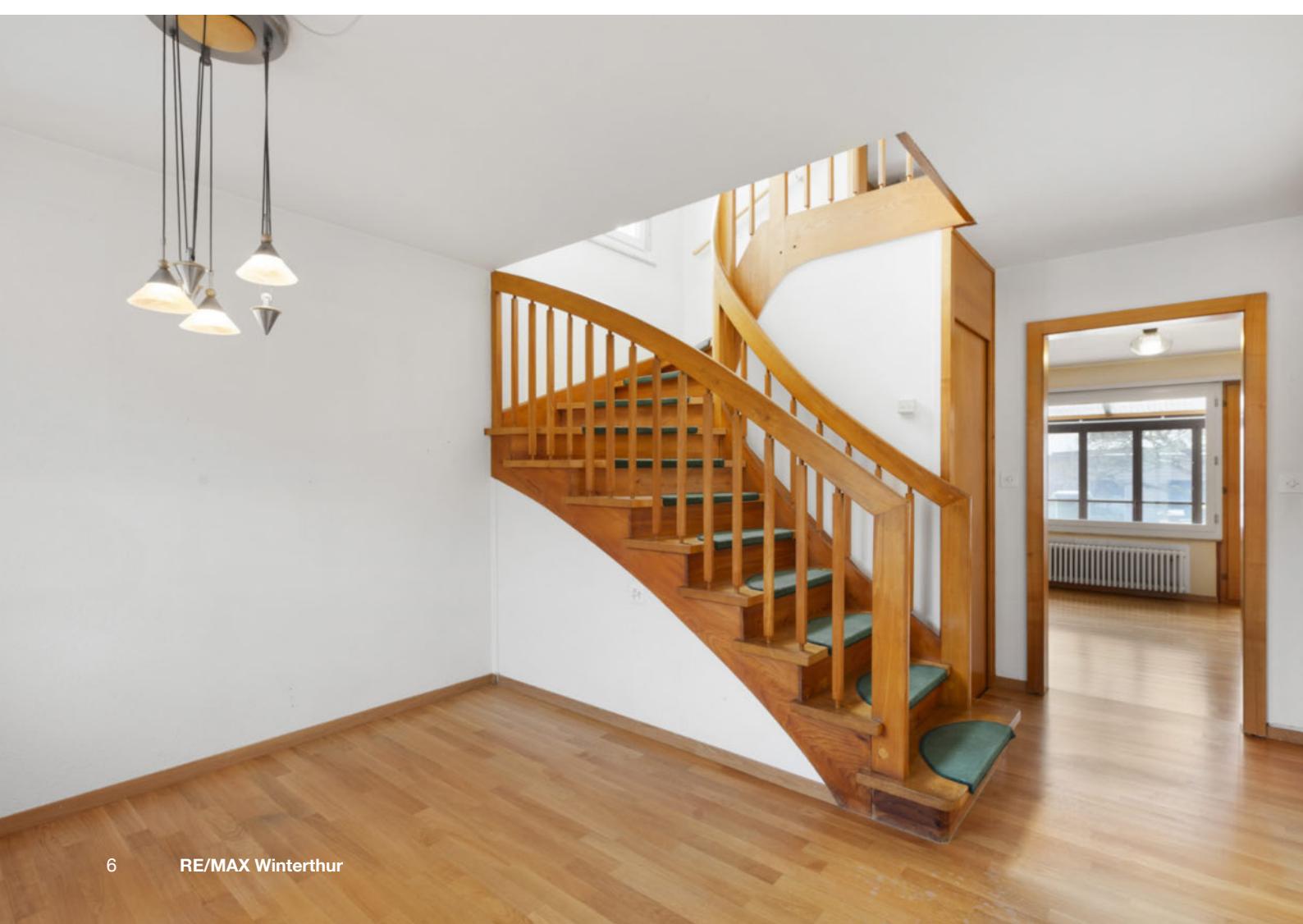
Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 1967
- / Nettowohnfläche ca. 116.1 m²
- / Grundbuch Rickenbach, Grundbuchblatt 760, Kataster 1848, EGRID CH534677837940, Plan 31
- / Grundstücksfläche 338 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen Nr. 77 m², Nr. 22500678, Dörnlerstrasse 19, befestigte Fläche 38 m², Gartenanlage 223 m².
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 584 m³ mit Vers.-Nr. 225-00678. Versicherungssumme CHF 580'511.-- Schätzung vom 26.03.2013
- / Volumen Garagengebäude (GVZ) 47m³ mit Vers.-Nr. 225-00682. Versicherungssumme CHF 29'406.--, Schätzung vom 15.04.2008.
- / Bauzone W2/50
- / Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache des Käufers
- / Übernahme des Eckhauses per sofort oder nach Vereinbarung



Kurzbaubeschrieb

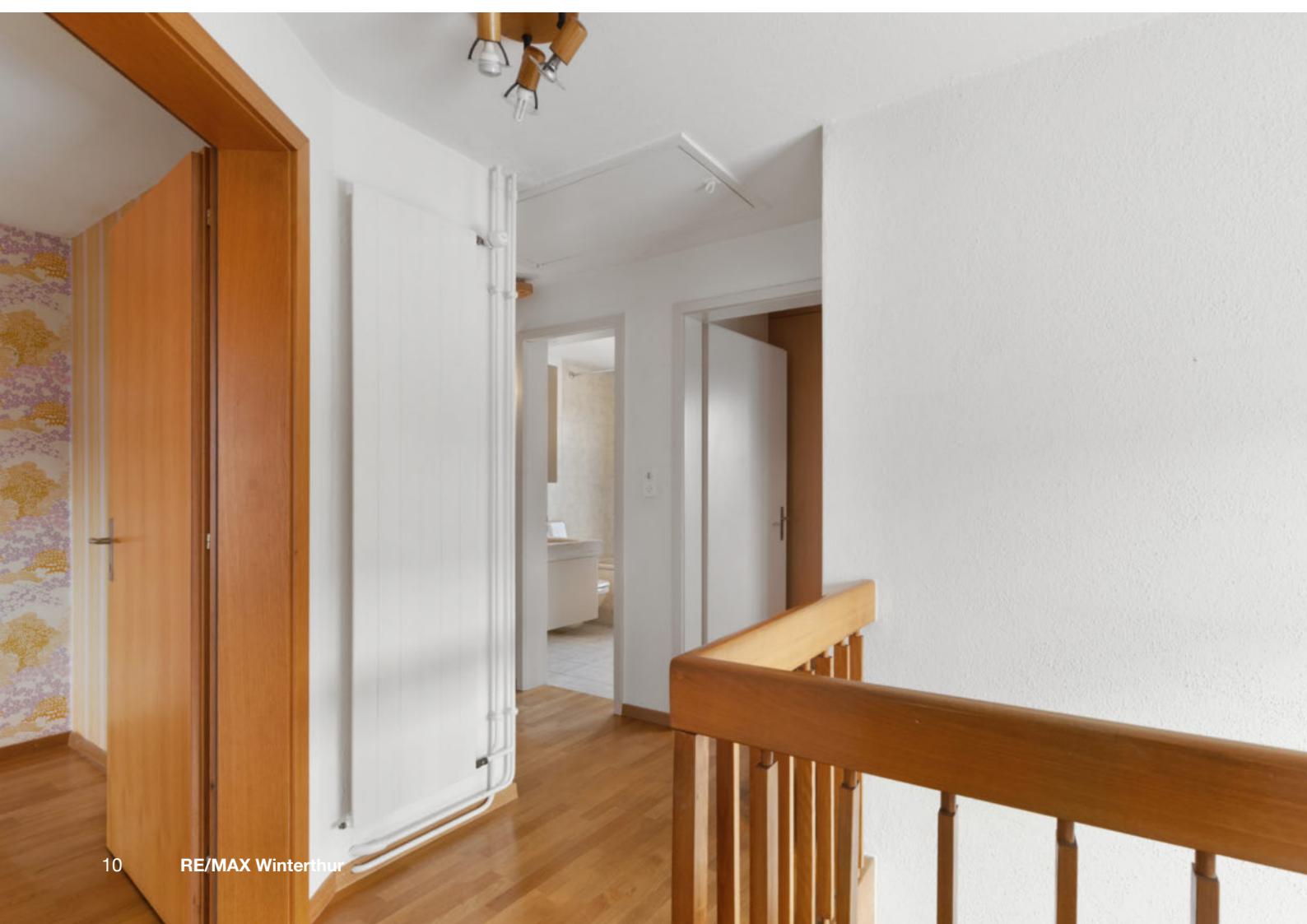
- / Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut und wurde im Jahr 1967 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. (Dachgeschoss nachträglich ausgebaut).
- / Hauseingang mit Windfang
- / Verdunkelung zum Teil mittels Fensterklappläden und teilweise mit Rollläden / Handkurbel
- / 2-fach Holz-Metallfenster (1997), teilweise 3-fach Holz-Metallfenster
- / Ölheizung (2009), Warmwasser über Heizung, Wärmeverteilung mittels Radiatoren
- / Teilerneuerung Boden (Eichenparkett) im Jahr 2008 im Elternschlafzimmer, Vorplatz OG, sowie Eingangs- und Wohnbereich
- / Nasszellen und Küche mit keramischen Bodenplatten
- / Kinderschlafzimmer und Dachstock mit Korkboden oder Teppich ausgestattet
- / Hobbyraum UG mit Teppichboden ausgestattet
- / Grosszügiges UG mit zusätzlicher Dusche, Waschmaschine/Tumbler vorhanden, zusätzlicher Hobbyraum (teilweise gedämmt)
- / Zeitgemäss Küche mit viel Stauraum und pflegeleichten Fronten, abschliessbar
- / Weitläufiger Garten (eingezäunt) mit viel Privatsphäre. Südlich ausgerichtet und bietet somit den ganzen Tag über Sonne
- / Aussencheminée, Gartenschopf und gemütlicher Sitzplatz mit Steintisch
- / Direkter Zugang ins Untergeschoss und in den Gartenbereich von aussen
- / Garagenbox mit elektrischem Garagentor, Steckdosen und Wasseranschluss sowie Aussenparkplatz















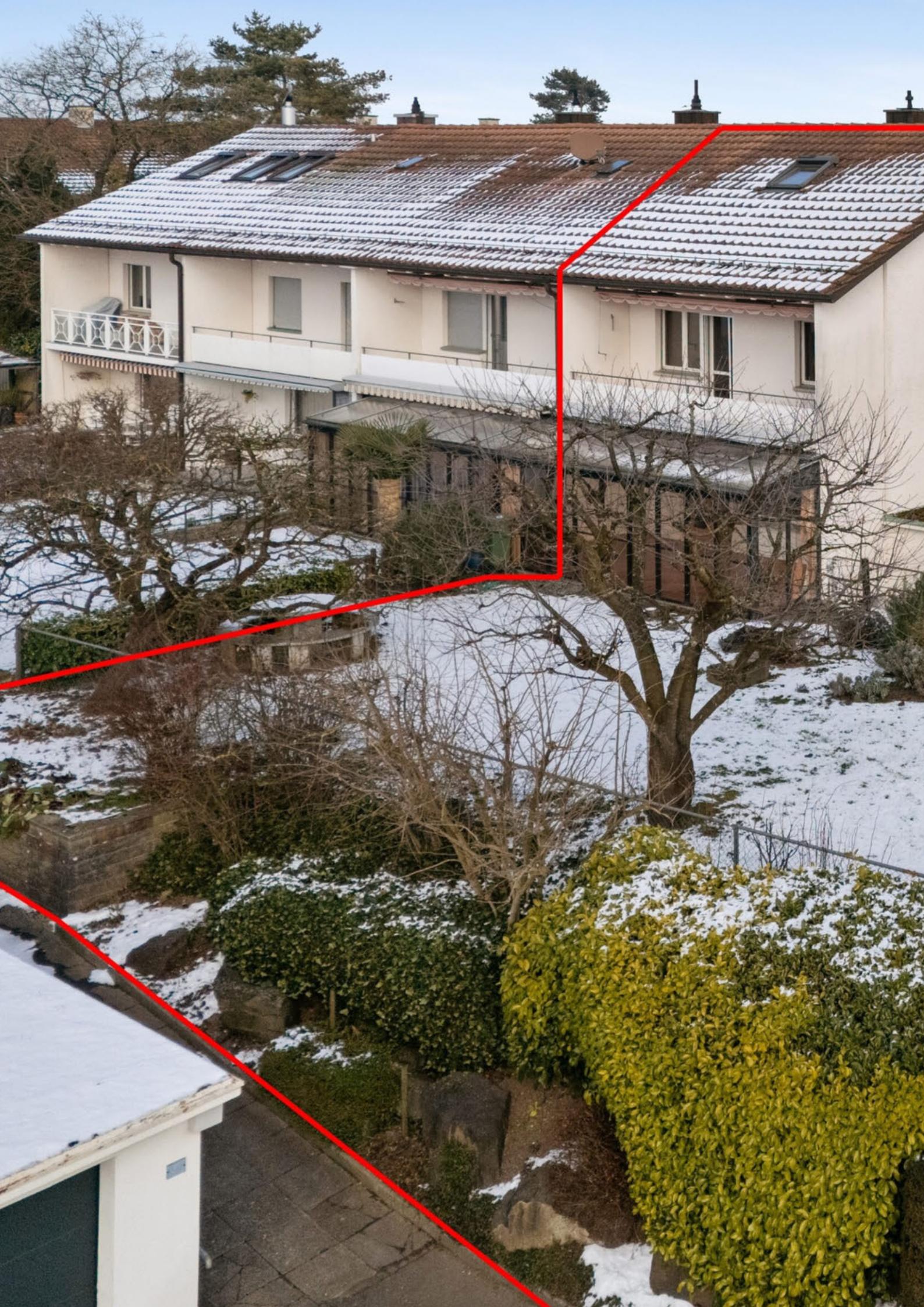


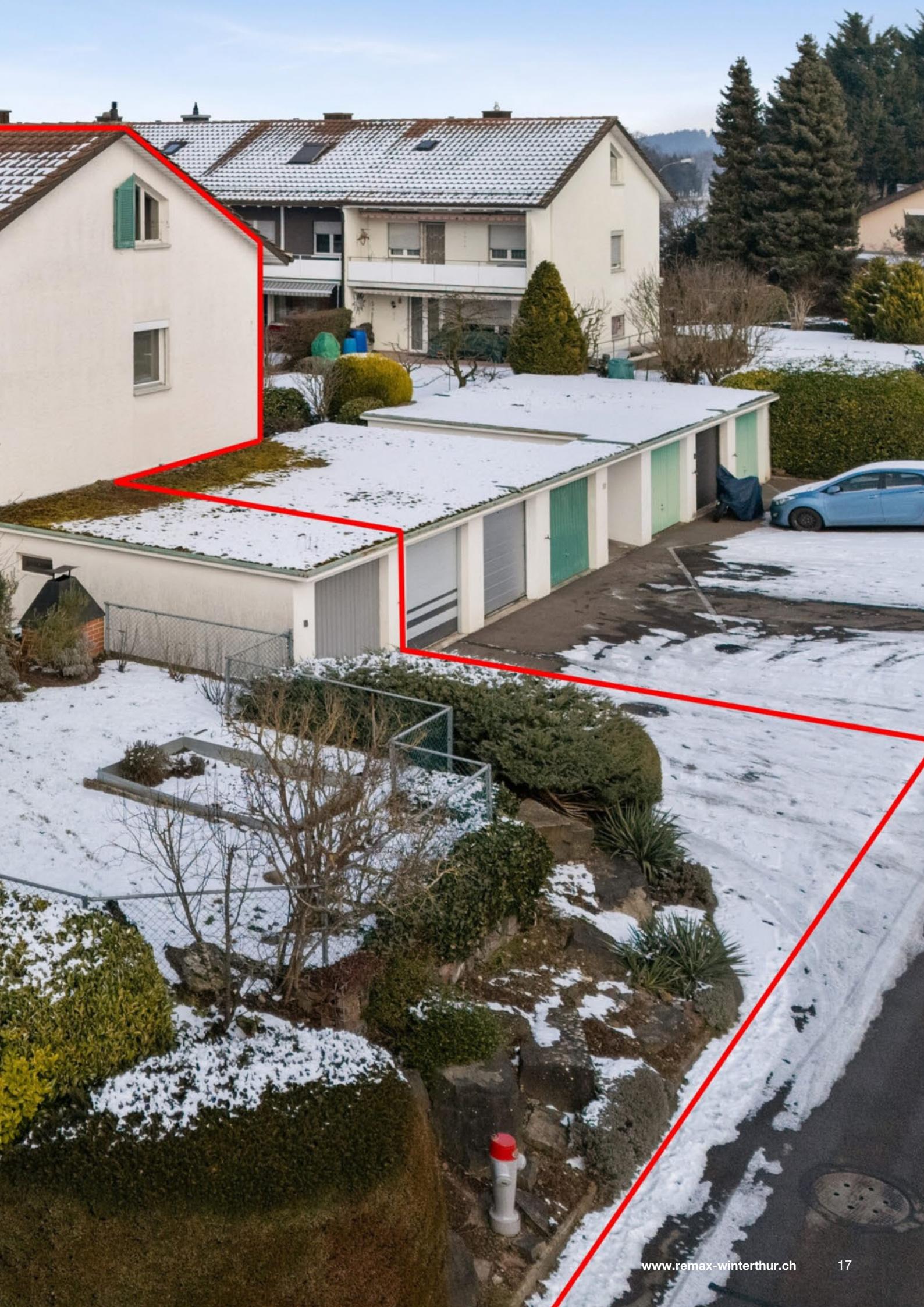




Das Untergeschoss bietet mehrere funktionale Räume, darunter einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, eine zusätzliche Dusche sowie den Wasch- und Stauraum mit Waschmaschine und Tumbler.

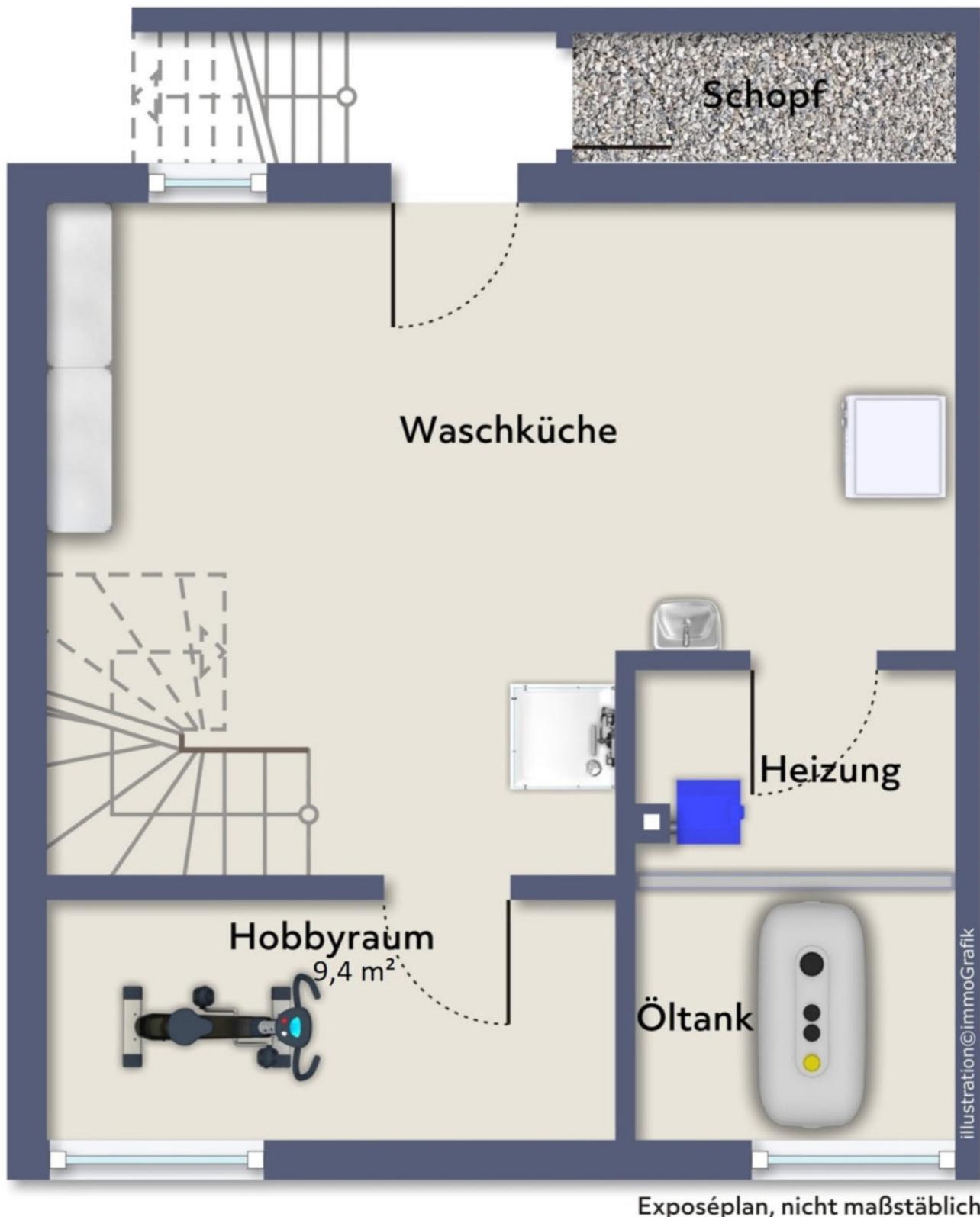






Grundriss

Untergeschoss



Grundriss

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration © immoGrafik

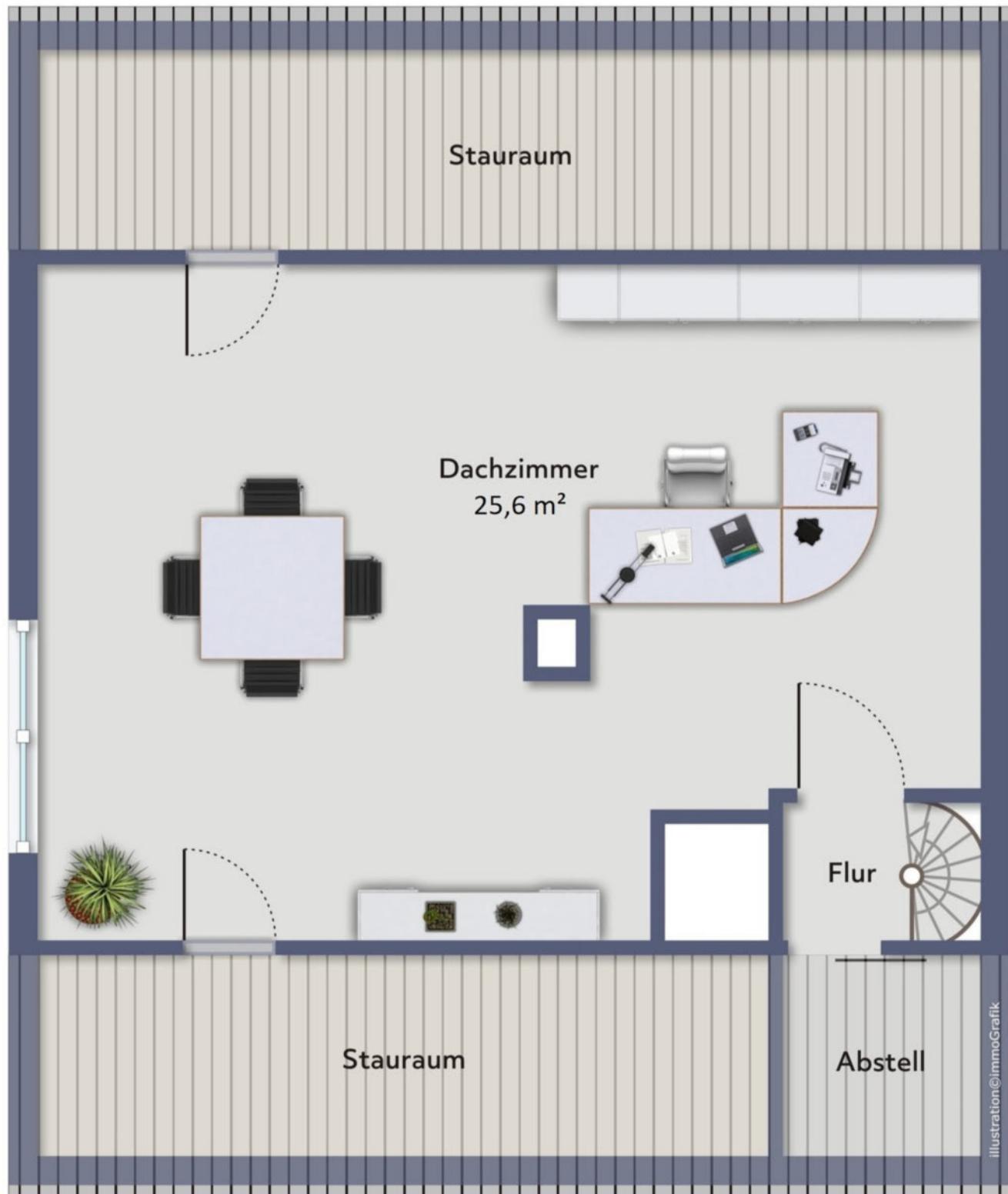
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration © ImmoGrafik

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079-46
Objektart	6.5-Zimmer-Eckhaus
PLZ und Ort	8545 Rickenbach Sulz
Strasse und Nr.	Dörnlerstrasse 19
Baujahr	1967
Renovationen	Laufend
Grundstücksfläche	338 m ²
Nettowohnfläche	ca. 116.1 m ²
Volumen GVZ	584 m ³
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	1 + Gäste-WC
Hobbyraum UG	ca. 9.4 m ²
Versicherungswert GVZ	CHF 580'511.--

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung (2009)
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Anz. Aussenparkplätze	1	Anz. Garagenboxen	1
-----------------------	---	-------------------	---

PREIS

Angebotspreis	CHF 850'000.--
---------------	----------------

✓ Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.

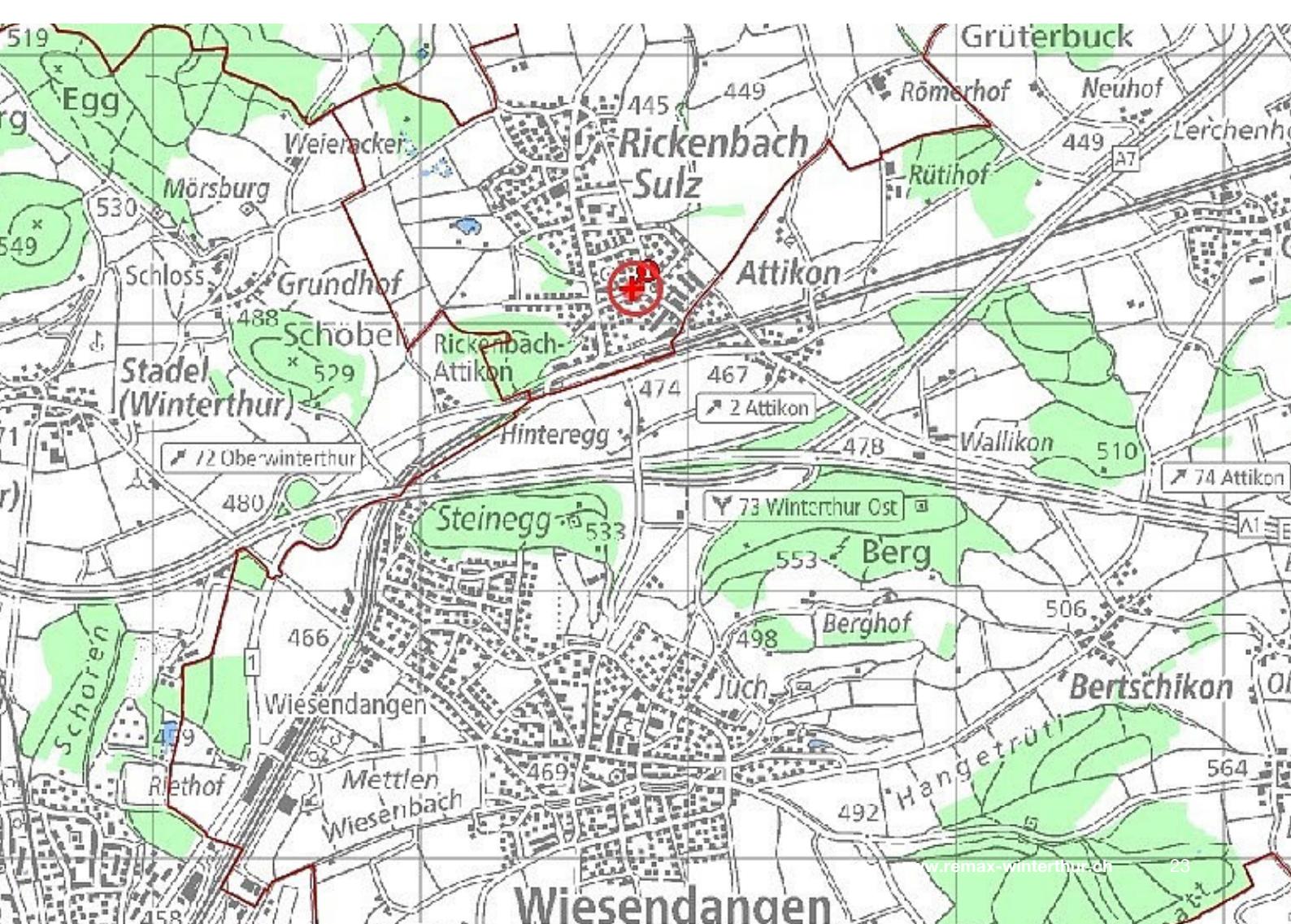
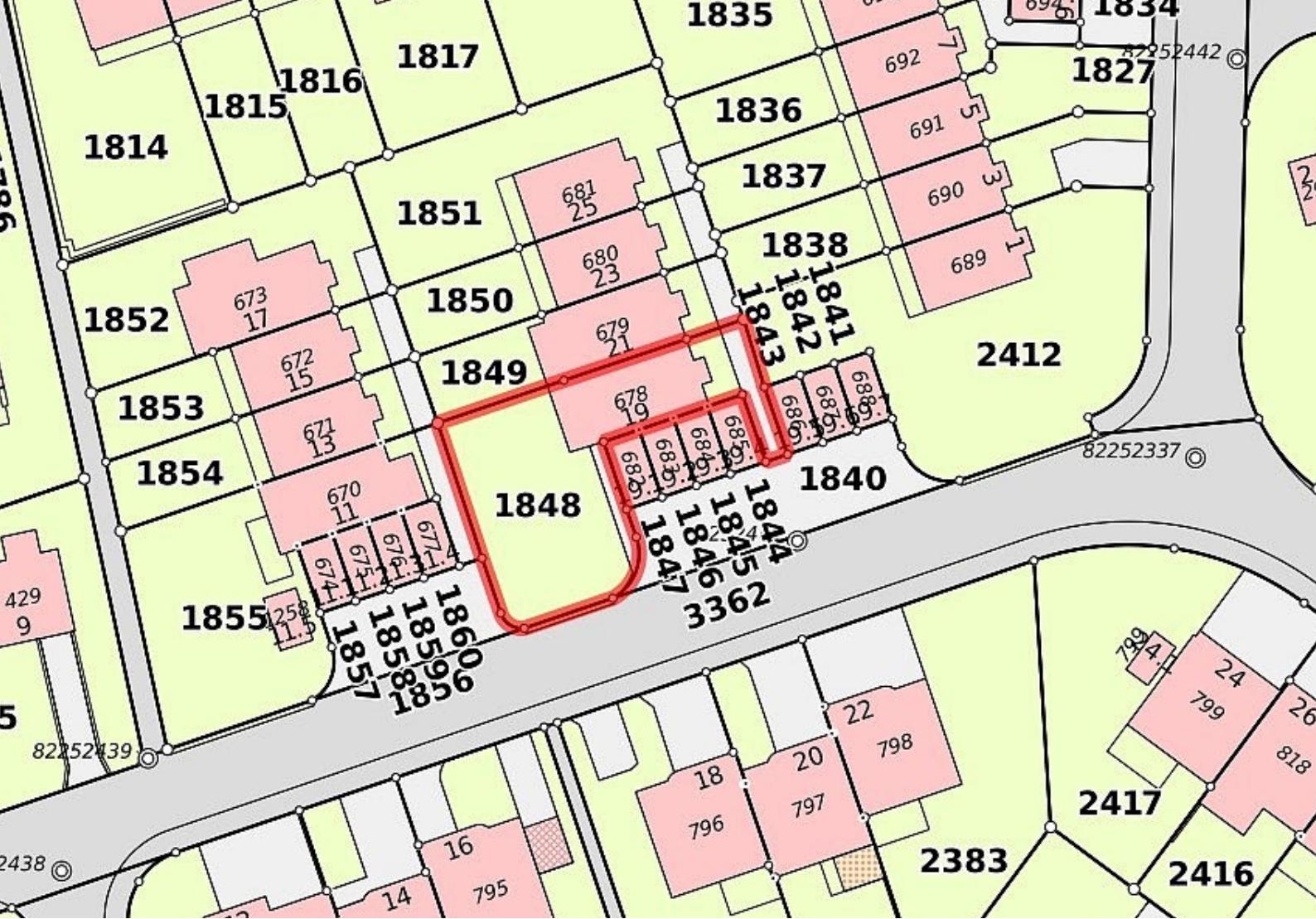
✓ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

ERDGESCHOSS	
Esszimmer	8.7 m ²
Küche	8.6 m ²
Gäste-WC	1.8 m ²
Wohnzimmer	22.5 m ²
Wintergarten	17 m ²
1. Obergeschoss	
Flur / Treppe	9.3 m ²
Badezimmer	4.4 m ²
Kinderzimmer	9 m ²
Kinderzimmer	9.7 m ²
Elternschlafzimmer	16.5 m ²
Balkon	8 m ²
Dachgeschoß	
Dachzimmer	25.6 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Kindergarten	0.35 km
Entf. Primarschule	0.35 km
Entf. Sekundarschule	2.4 km
Entf. Autobahn	1.6 km
Entf. Winterthur	7.6 km
Entf. Bahnhof	0.4 km
Entf. Volg	0.7 km
Entf. Landi	0.55 km





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über das Dorf, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Rickenbach Sulz wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller

Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Raphael Steiger

**Dipl. Immobilienmakler
Dipl. Betriebswirtschafter/HF**

M +41 78 250 11 11
T +41 52 264 50 50
E raphael.steiger@remax.ch

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
info@remax-winterthur.ch
www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur



D-RMC-00969439_00001

