

# **5-Zi.-DEFH mit Ausbaupotenzial an ruhiger & begehrter Wohnlage**



**Florastrasse 7, 8542 Wiesendangen**





# Willkommen in Wiesendangen

Das Doppeleinfamilienhaus an der Florastrasse 7 in 8542 Wiesendangen befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Lebenswert.

Die zentrale Lage innerhalb der beliebten Gemeinde nahe Winterthur bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und vielfältige Freizeitangebote sind gut erreichbar, ebenso wie der Bahnhof Wiesendangen, von dem aus Sie bequem in Richtung Winterthur oder Zürich pendeln können. Die Autobahnanschlüsse in der Nähe sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem aktiven Dorfleben. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Wiesen und Wälder laden zur Naherholung ein.

Ein tiefer Steuerfuss sowie eine gute Infrastruktur machen den Standort auch wirtschaftlich attraktiv. Insgesamt eignet sich die Lage perfekt für Familien, Paare oder naturverbundene Menschen, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause mit viel Lebensqualität suchen.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: [www.wiesendangen.ch](http://www.wiesendangen.ch).



# Ein kurzer Überblick

## ÜBER DIESE ATTRAKTIVE LIEGENSCHAFT

Dieses Einfamilienhaus mit Garage überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Etagen sowie ein grosszügliches Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft bietet sowohl Familien als auch Paaren viel Platz und Komfort für den Alltag – kombiniert mit praktischen Nebenräumen und einem charmanten Gartenbereich.

Im Erdgeschoss befinden ein separates Badezimmer mit WC und Dusche sowie ein grosszügiger Eingangsbereich. Durch eine kleine Treppe gelangt man direkt in den hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten mit gedecktem Sitzplatz. Außerdem findet man angeschlossen an den Wohnbereich die Küche. Die grossen Fensterfronten im Wohnbereich ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und sorgen für zusätzliches angenehmes Wohngefühl im Alltag.

Durch eine weitere Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo Sie eine offene Galerie erwarten, die vielseitig genutzt werden kann – etwa als Büro, Leseecke oder Spielbereich – sowie zwei Kinderzimmer und ein grosszügliches Elternschlafzimmer zum Teil mit Einbauschränken, welche viel Privatsphäre bieten, sowie ein komfortables und modern eingerichtetes Badezimmer mit WC und Badewanne.

Das Untergeschoss punktet mit funktionalen Nebenräumen: ein Vorratsraum mit Luftschatzfunktion, ein Heizungsraum samt Waschmöglichkeit. Diese Nutzflächen bieten viel Stauraum, Platz für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten und runden das Gesamtbild der Immobilie ideal ab. Das Grundstück bietet zudem reichlich Aussenfläche zur individuellen Gestaltung – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die die Ruhe und Freiheit eines eigenen Grundstücks schätzen.

Mehr über dieses interessante und einzigartige Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



## Weitere Informationen

- / Baujahr 1963
- / Renovationen laufend, Heizbrenner 2024
- / Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup>.
- / Keller ca. 41 m<sup>2</sup>.
- / Garage ca. 15 m<sup>2</sup>.
- / Grundbuchauszug: Gemeinde Wiesendangen, Grundbuchblatt 234.
- / Gesamtfläche 647 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung: Gebäude 138 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 82 m<sup>2</sup> und Gartenanlage 427 m<sup>2</sup>
- / Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.
- / Volumen Wohnhaus 656 m<sup>3</sup>, Versicherungssumme CHF 726'637.--, Schätzung vom 30.06.2023
- / Wohnzone W2/1.6
- / Heizung: Ölzentralheizung
- / Wärmeverteilung: Radiatoren
- / Die Liegenschaft bietet ein Aufstockpotenzial für weiteren Wohnraum, siehe Nachbarliegenschaften
- / Der Sicherheitsnachweis ist vorhanden und wird bei der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei übergeben.
- / Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung









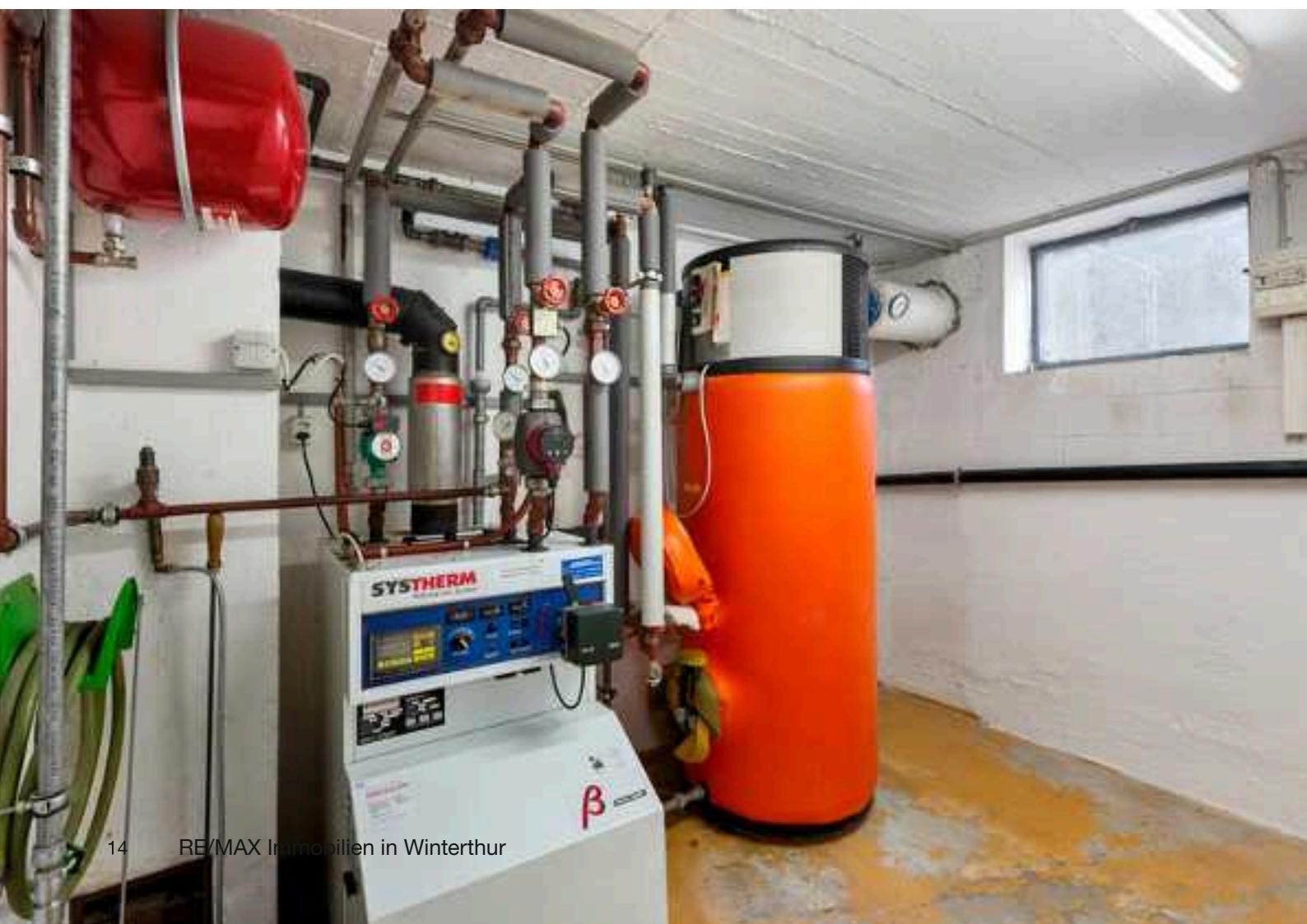










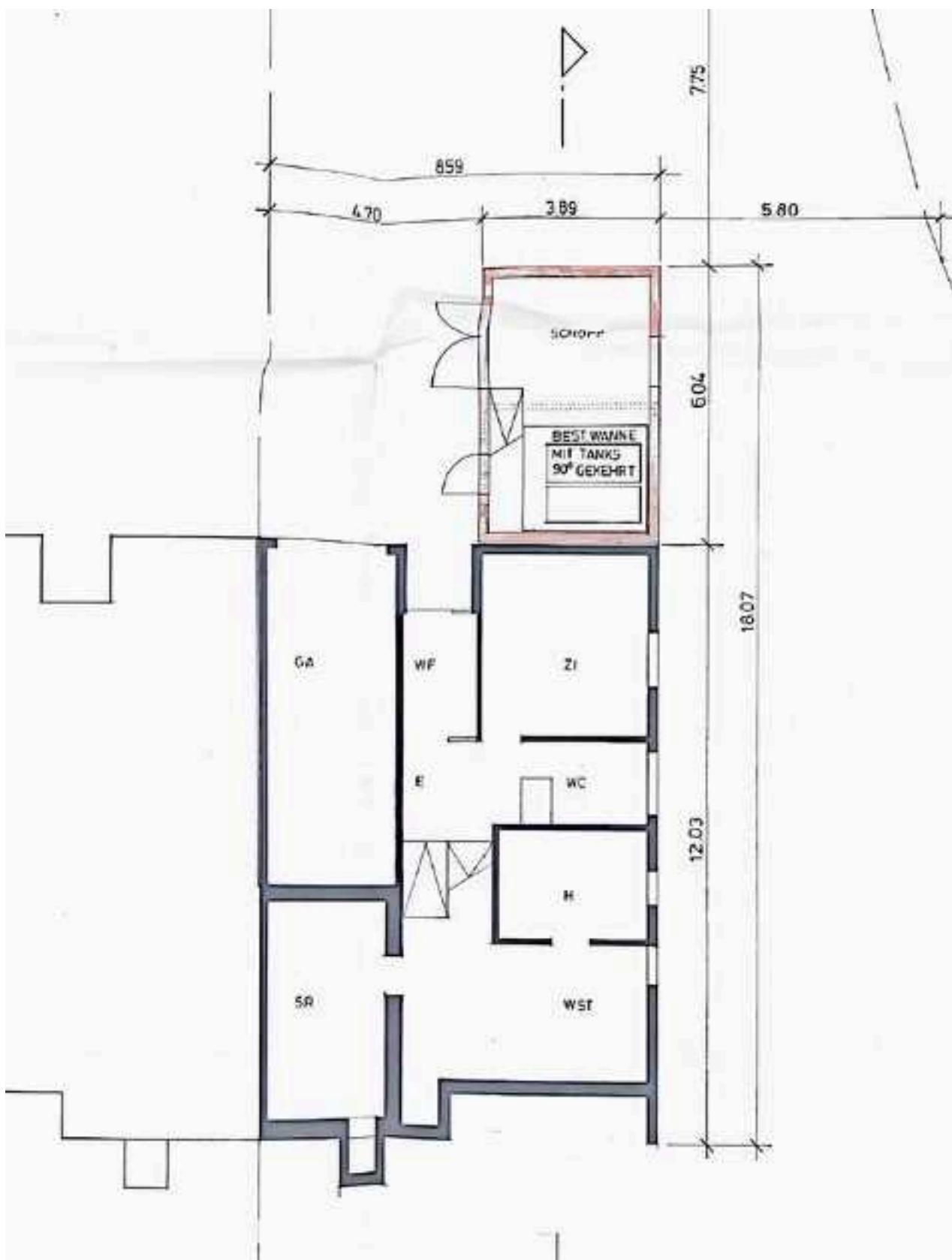




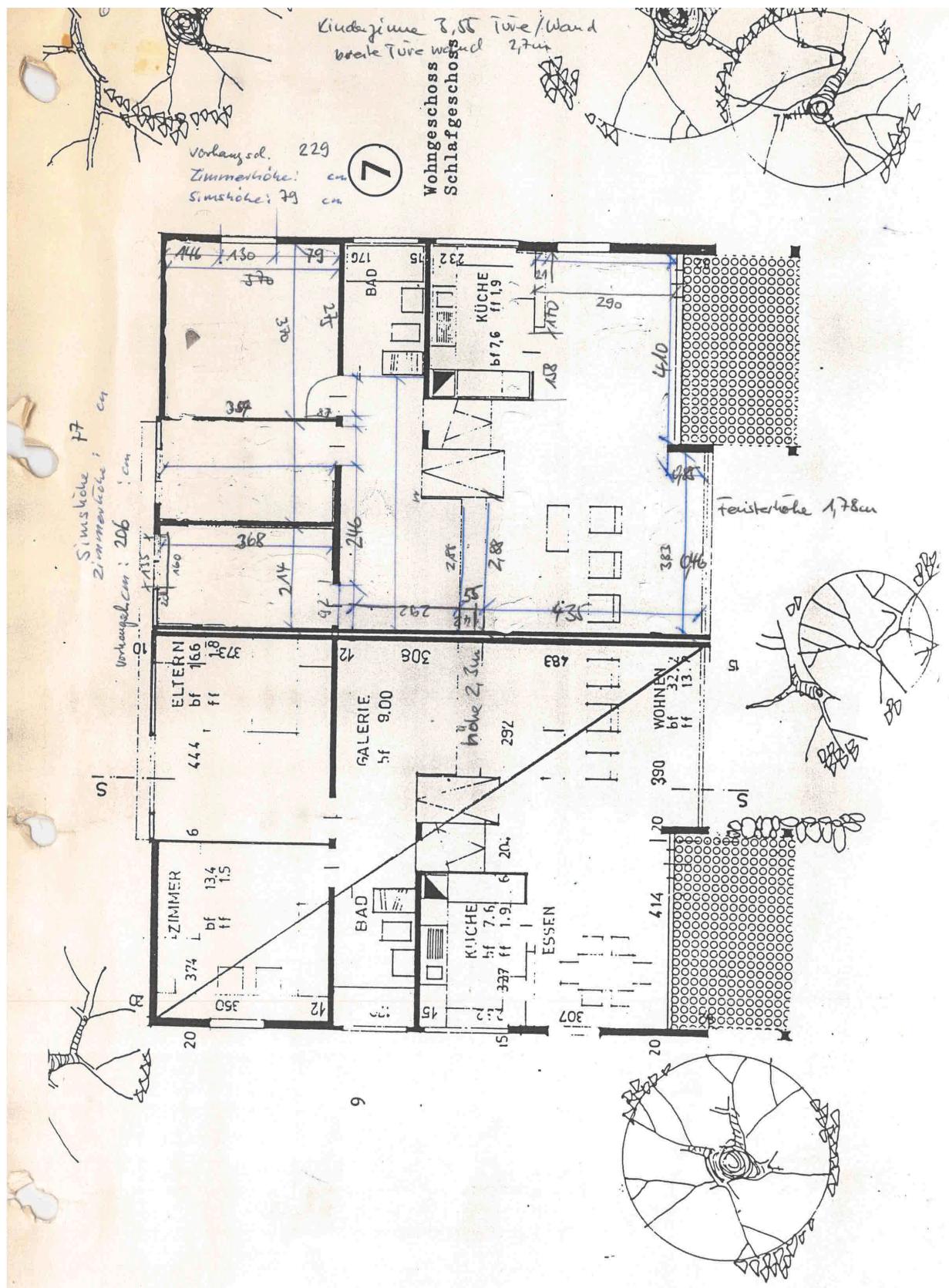




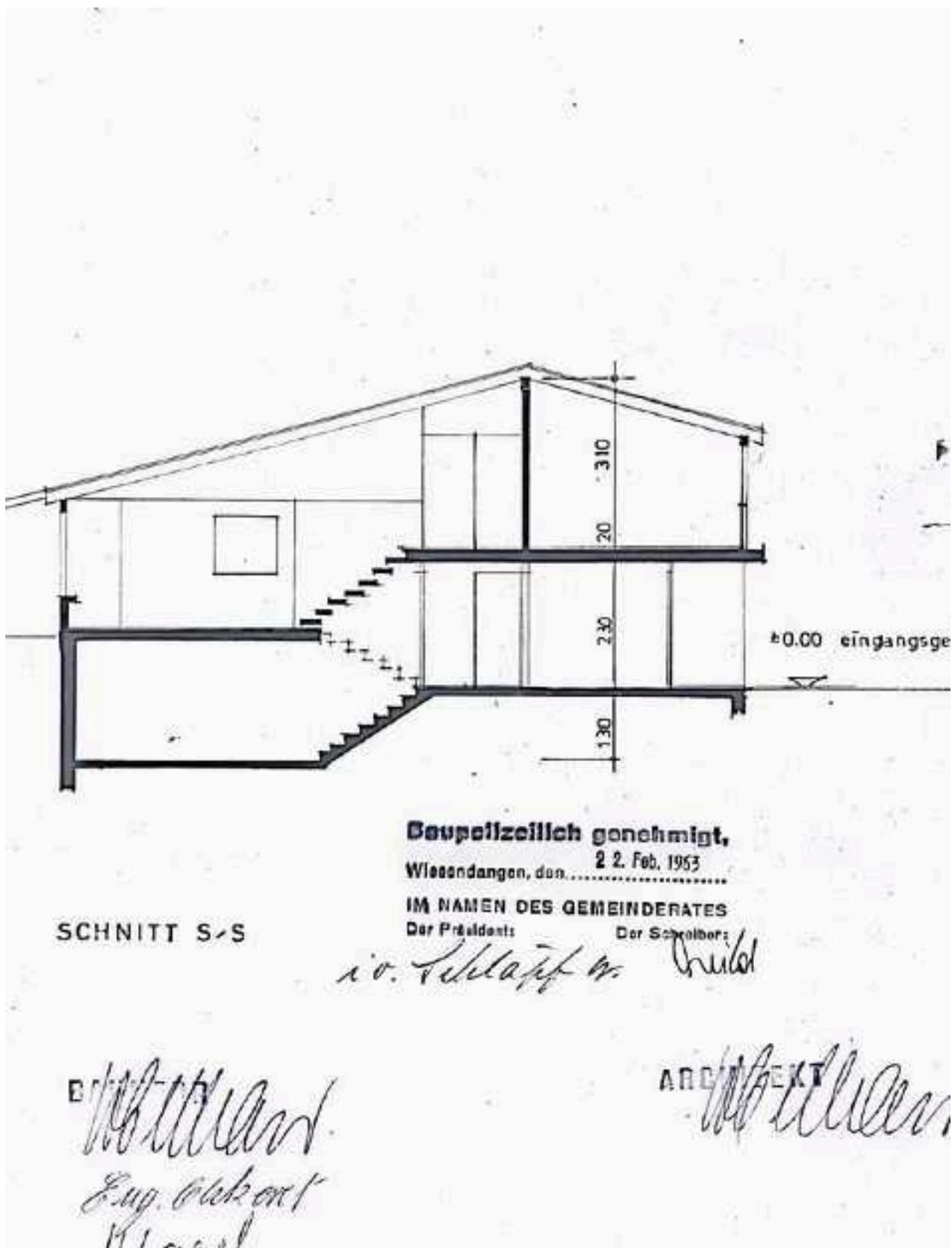
# Grundriss Eingangs- und Kellergeschoß



# Grundriss Wohn- und Schlafgeschoss

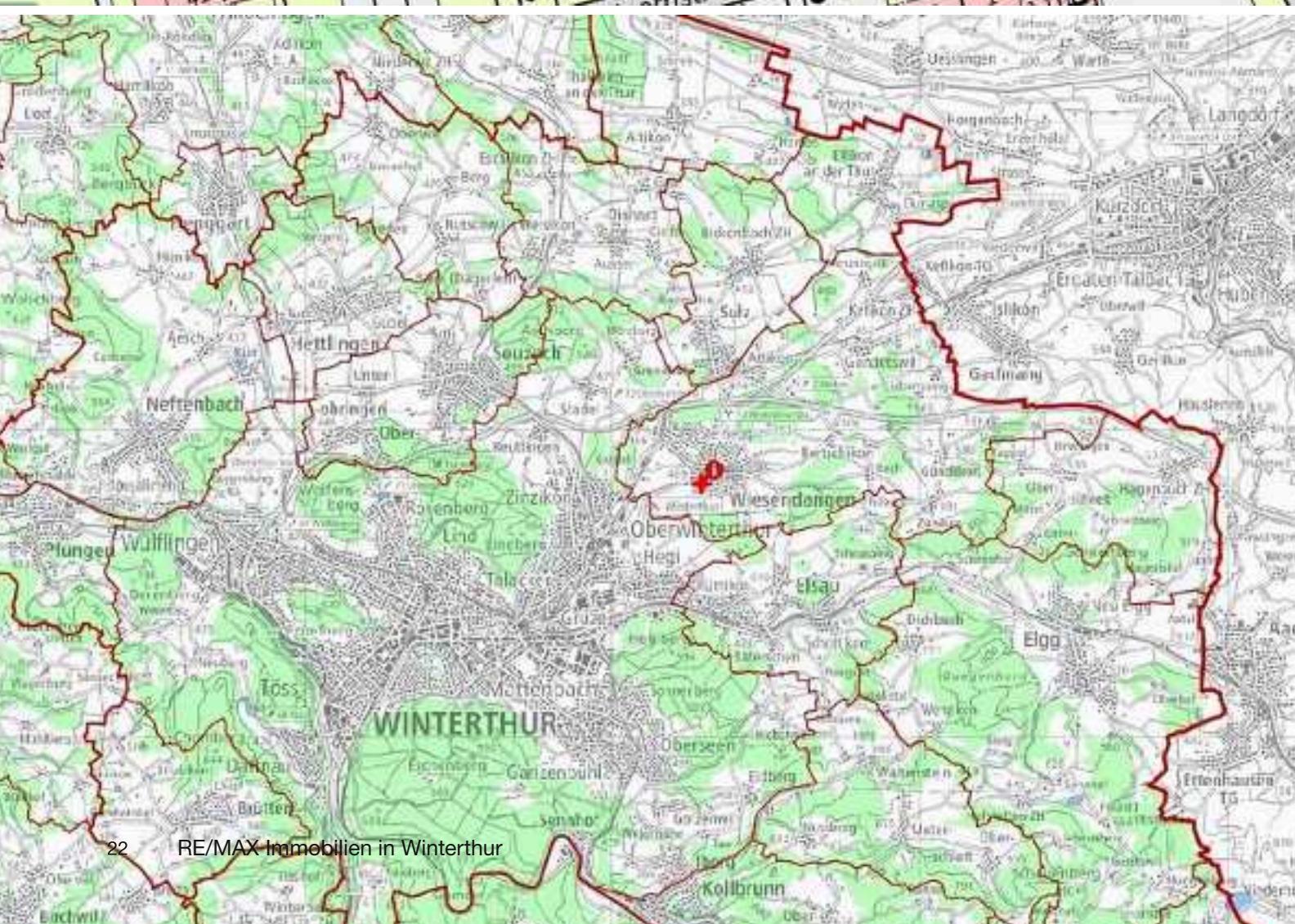


# Grundriss Schnitt



# Grundriss Nord- und Ostfassade





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-332
Immobilie	5-Zi.-EFH
Strasse und Nr.	Florastrasse 7
PLZ und Ort	8542 Wiesendangen
Baujahr	1963
Zustand	fortlaufend renoviert/ dem Alter entsprechend
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	Boiler mit Wärmepumpe

## PREIS

Angebotspreis	CHF 1'498'000.–
---------------	-----------------

## SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Der Sicherheitsnachweis ist vorhanden und wird bei der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei übergeben.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



# Immobilien sind mein Zuhause!

## 5 Vorteile auf einen Blick

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher  
Verkaufserfolg!

- Wellness für Ihre Nerven
- Schnelle Antwortzeiten

- Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal,  
regional & national
- Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft
- Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



**KONTAKTIEREN SIE  
MICH NOCH HEUTE!**

**Michele Pellettieri**  
Selbständiger Immobilienmakler  
Verkauf, Werbung und Schätzung

michele.pellettieri@remax.ch  
079 406 65 58  
052 264 50 50



**RE/MAX Immobilien in Winterthur**  
Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur

**RE/MAX**