



5.5-Zi.-Wohnhaus mit Gewerbe- und Ladenfläche

Tösstalstrasse 98/100, 8488 Turbenthal





Willkommen in Turbenthal

Dieses attraktive 5.5-Zi.-Wohnhaus mit Gewerbe- und Ladenfläche befindet sich in einem ruhigen und naturnahen Wohnquartier in der Gemeinde Turbenthal.

Eingebettet in sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen bietet die Lage ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe und Erholung im Grünen suchen ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Das Dorfzentrum von Turbenthal ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar und verfügt über eine vielfältige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten wie Volg, Coop, Migros und Landi, Schulen, Kindergärten, Banken, Post, Arztpraxen und Gastronomie.

Turbenthal liegt im oberen Tösstal und ist durch die S-Bahn-Linie S26 direkt mit Winterthur verbunden. Von dort bestehen regelmässige Anschlussverbindungen mit der S-Bahn-Linie S11 direkt nach Zürich HB, was den Standort auch für Pendlerinnen und Pendler attraktiv macht. Ergänzt wird das Angebot durch den Tösstal-Bus, der Turbenthal mit den umliegenden Ortschaften zuverlässig verbindet.

Turbenthal zeichnet sich durch ein besonders familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Ange-

boten für Kinder aus. Zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine hohe Lebensqualität. Ausserdem bietet die Region zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie gut ausgebaute Velorouten führen direkt von der Haustüre in die umliegende Natur. Die nahegelegene Töss lädt zu ausgedehnten Uferspaziergängen und Naturerlebnissen ein. Kulturelle Abwechslung bieten Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Turbenthal oder die Ruine Breitenlanden, die beide bequem erreichbar sind.

Die Tösstalstrasse zeichnet sich durch ihren dörflichen und familienfreundlichen Charakter aus. Die Umgebung ist geprägt von wunderbarer Natur und kleinen Landwirtschaftsbetrieben, die dem Quartier eine charmante und ruhige Atmosphäre verleihen.

Hier verbindet sich ländliche Idylle mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Gemeinde – ein idealer Ort für Familien, Paare oder Naturverbundene, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Mehr Informationen zum attraktiven Quartier finden Sie unter: www.turbenthal.ch



Ein kurzer Überblick

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenfläche an der Tösstalstrasse 98/100 in Turbenthal vereint historischen Charakter mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Das markante Fachwerkhaus aus dem Jahr 1800 prägt das Ortsbild und bietet auf einer Grundstücksfläche von 196 m² die seltene Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Die 5.5-Zi.-Wohnung mit rund 138 m² Wohnfläche erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Bereits beim Betreten vermittelt der geschlossene Windfang mit Fenster und praktischem Abstellschrank ein angenehmes Wohngefühl. Im 1. Obergeschoss erwarten Sie zwei grosszügige Wohnräume, die sich flexibel als Wohn- und Essbereich gestalten lassen. Ein charmantes Zimmer mit Kachelofen bildet dabei einen besonderen Blickfang und schafft eine behagliche Atmosphäre. Die separate Küche ist direkt angebunden und ergänzt das Raumangebot ideal. Ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Lavabo, WC und Badewanne komplettieren diese Etage.

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei grosszügige Schlafzimmer, die über eine Verbindungstür miteinander verbunden sind. Ein gedeckter Balkon lädt dazu ein, ruhige Momente im Freien zu geniessen. Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und eignet sich ideal als weiteres Zimmer, Atelier, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort.

Der Gewerbeanteil umfasst rund 200 m² Nutzfläche und erstreckt sich über mehrere Ebenen vom Erdgeschoss bis ins Estrichgeschoss. Eine einfache Wendeltreppe verbindet die einzelnen Geschosse miteinander. Die grosszügige Ladenfläche im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Strassenzugang und profitiert von einer guten Sichtbarkeit im Ortszentrum. Zum Gewerbebereich gehören zudem eine Werkstatt, eine kleine Küche sowie ein separates WC. Die vielseitigen Flächen bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich beispielsweise als Büro, Atelier, Praxis, Verkaufs-, Lager- oder Ausstellungsraum. Der Gewerbebereich ist unbeheizt.

Die Liegenschaft präsentiert sich in renovationsbedürftigem Zustand und bietet attraktives Entwicklungspotenzial.

Eckdaten und weitere Informationen

- / Baujahr: 180
- / Grundstücksfläche: 196 m²
- / Wohnfläche: ca. 138 m²
- / Gewerbefläche: ca. 200 m²
- / Konstruktionsart: Mischbauweise, Fachwerkhaus
- / Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung, saniert 2025
- / Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (2015 erneuert)
- / Heizung: Luftwärmepumpe (Baujahr 2023), zusätzlich Kachelofen im Wohnbereich
- / Wärmeverteilung Wohnung: Radiatoren
- / Decken & Wände: Holzdecke und Holzwandverkleidung, sichtbare Fachwerkbalken
- / Küche: Einbauküche mit Holzfronten, Fliesenspiegel, Kochfeld, Backofen und weiteren Standard-Geräten.
- / Badezimmer: Badewanne, Lavabo und WC
- / Gäste-WC: separat angeordnet
- / Parkierung: 2–3 Aussenparkplätze
- / Gewerbezugang: strassenseitig im Erdgeschoss sowie rückseitig
- / Gewerbebereich: aktuell unbeheizt; bei Umbau ist eine Wärmeverteilung einzuplanen
- / Wohnhaus (GVZ) Vers.-Nr. 228-00380, Versicherungssumme CHF 992'576.–
- / Grundbuchblatt 875, Kataster Nr. 4498, Gemeinde Turbenthal
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen bei Bedarf sehr gerne zur Verfügung.
- / Kernzone gemäss BZO der Gemeinde Turbenthal vom 20. November 2014
- / Zustand: renovationsbedürftig
- / Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.





Eingang Wohnung







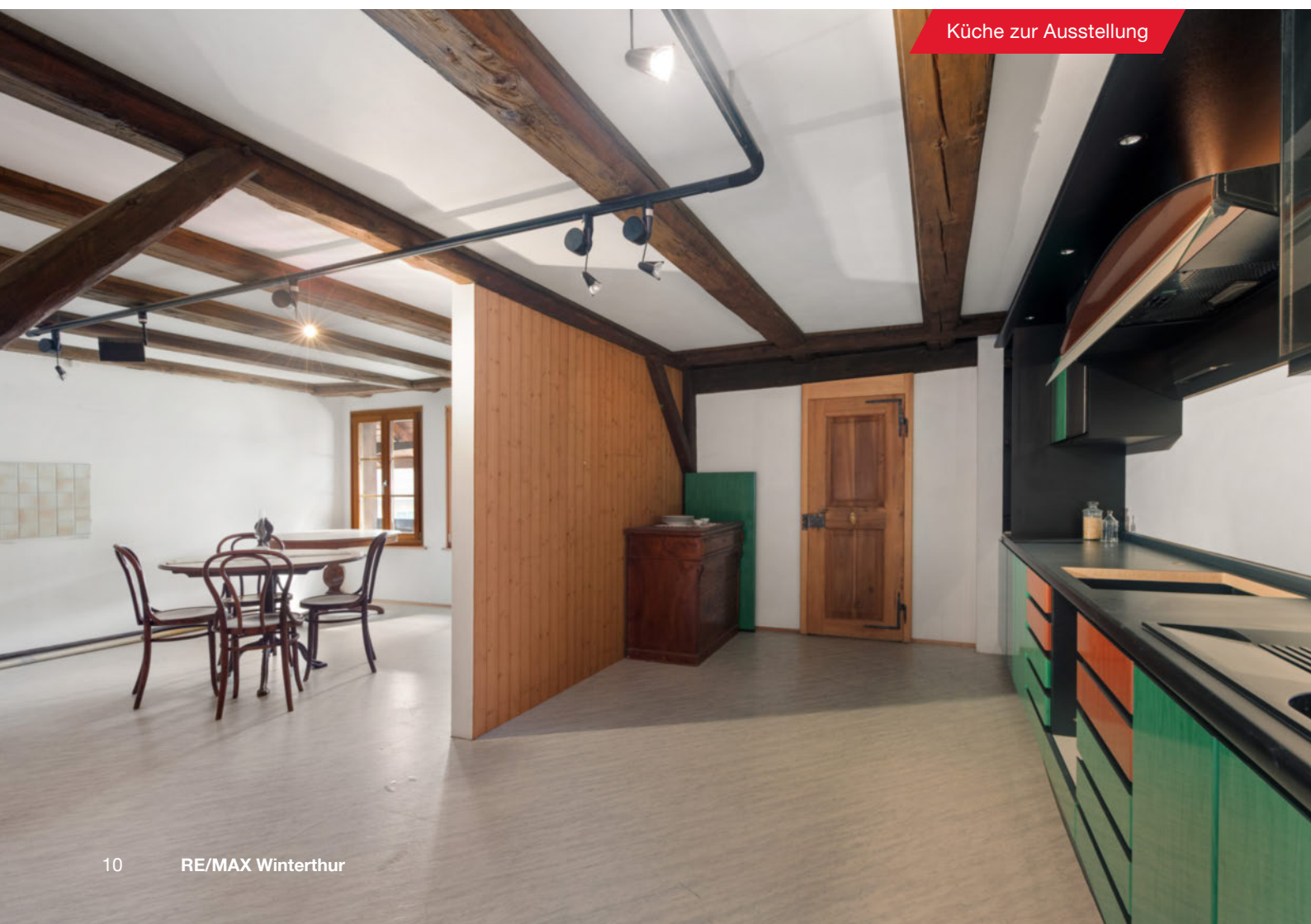


Dachgeschoss





Eingang Gewerbefläche



Küche zur Ausstellung







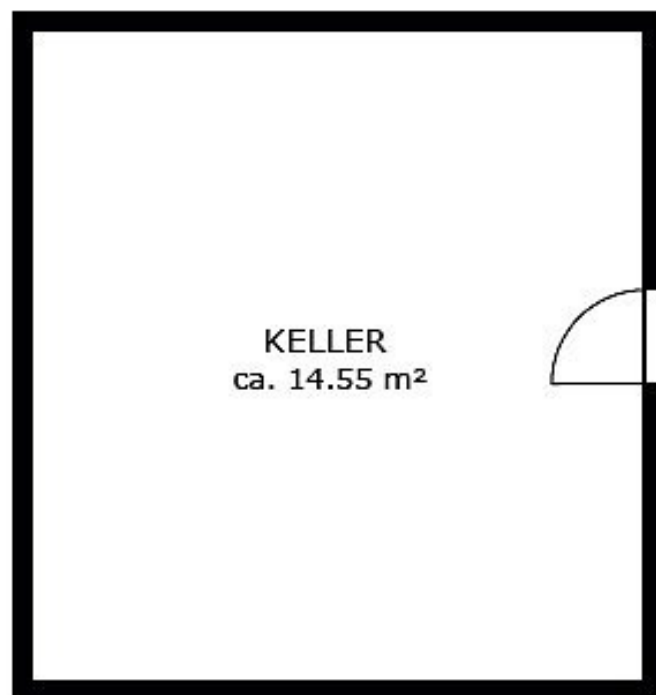
Ladenfläche im EG



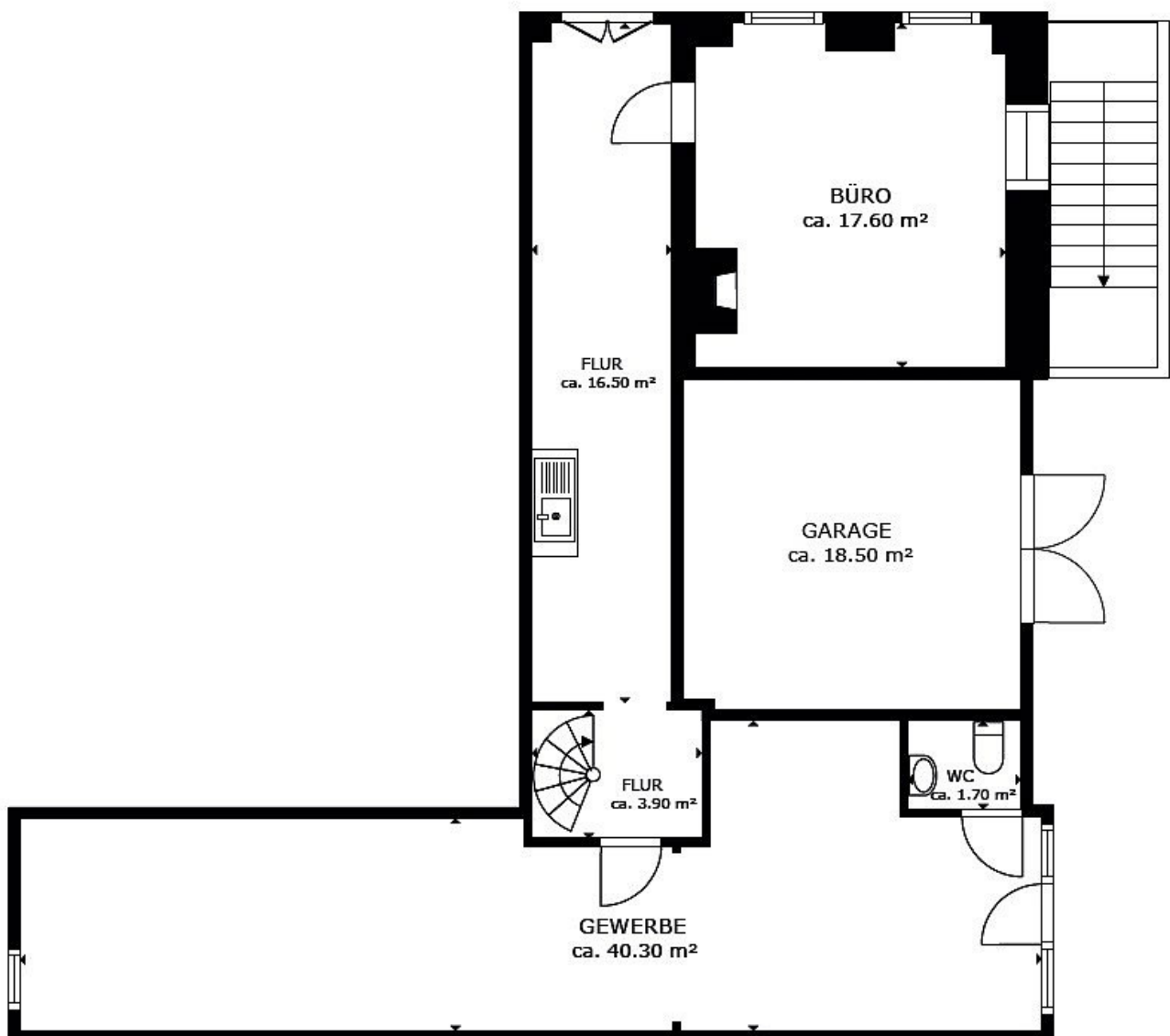




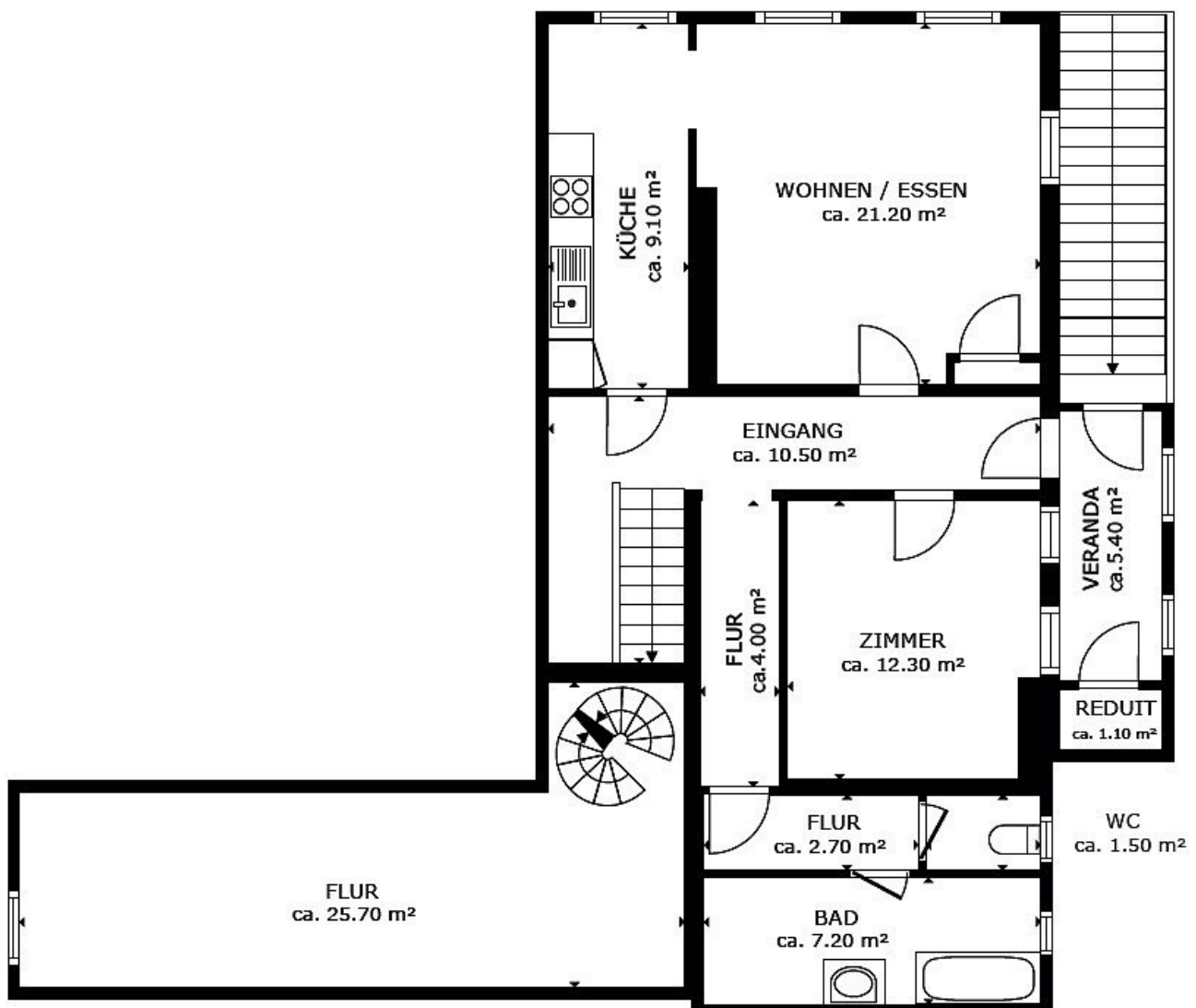
Grundriss Keller



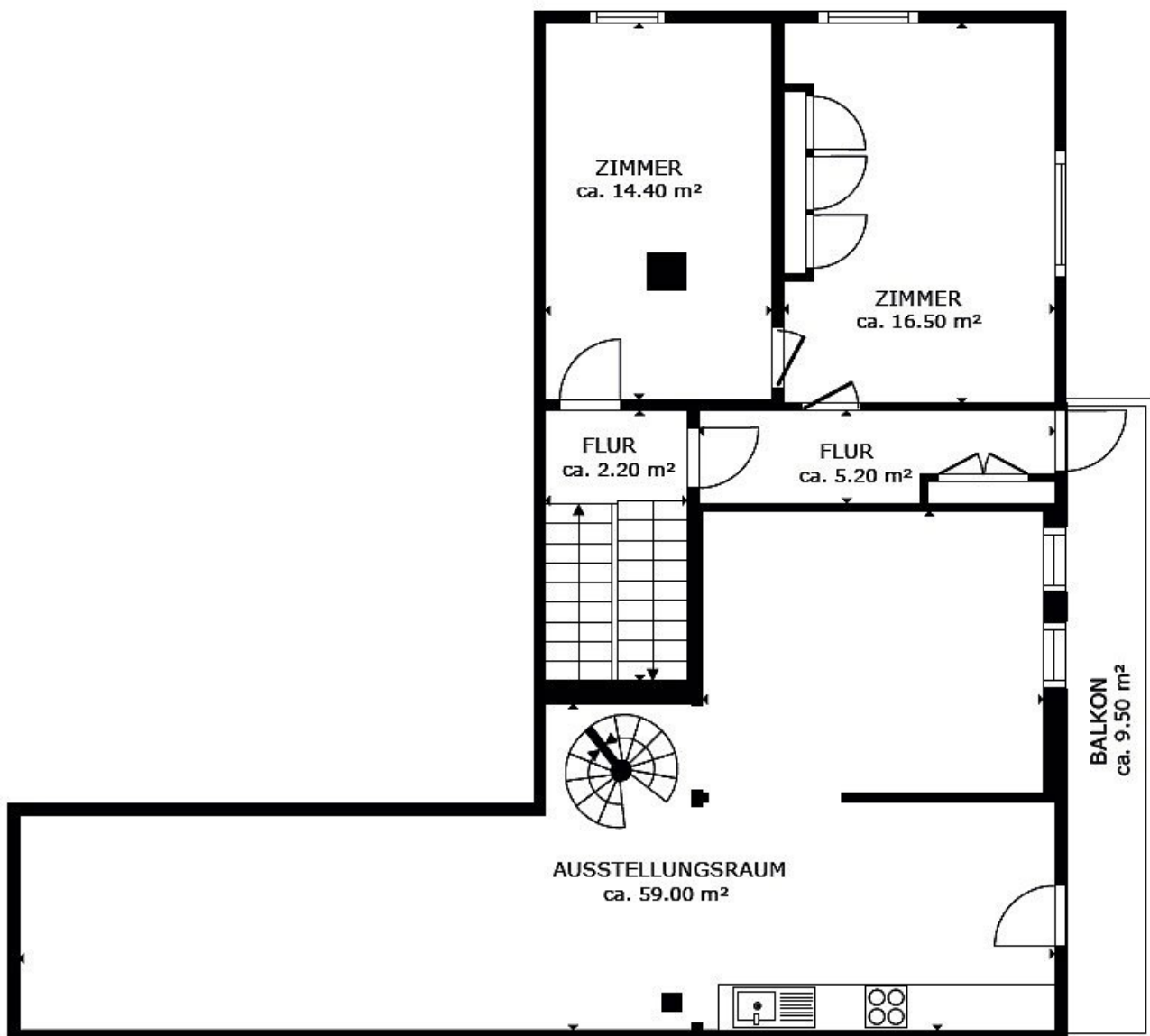
Grundriss Erdgeschoss



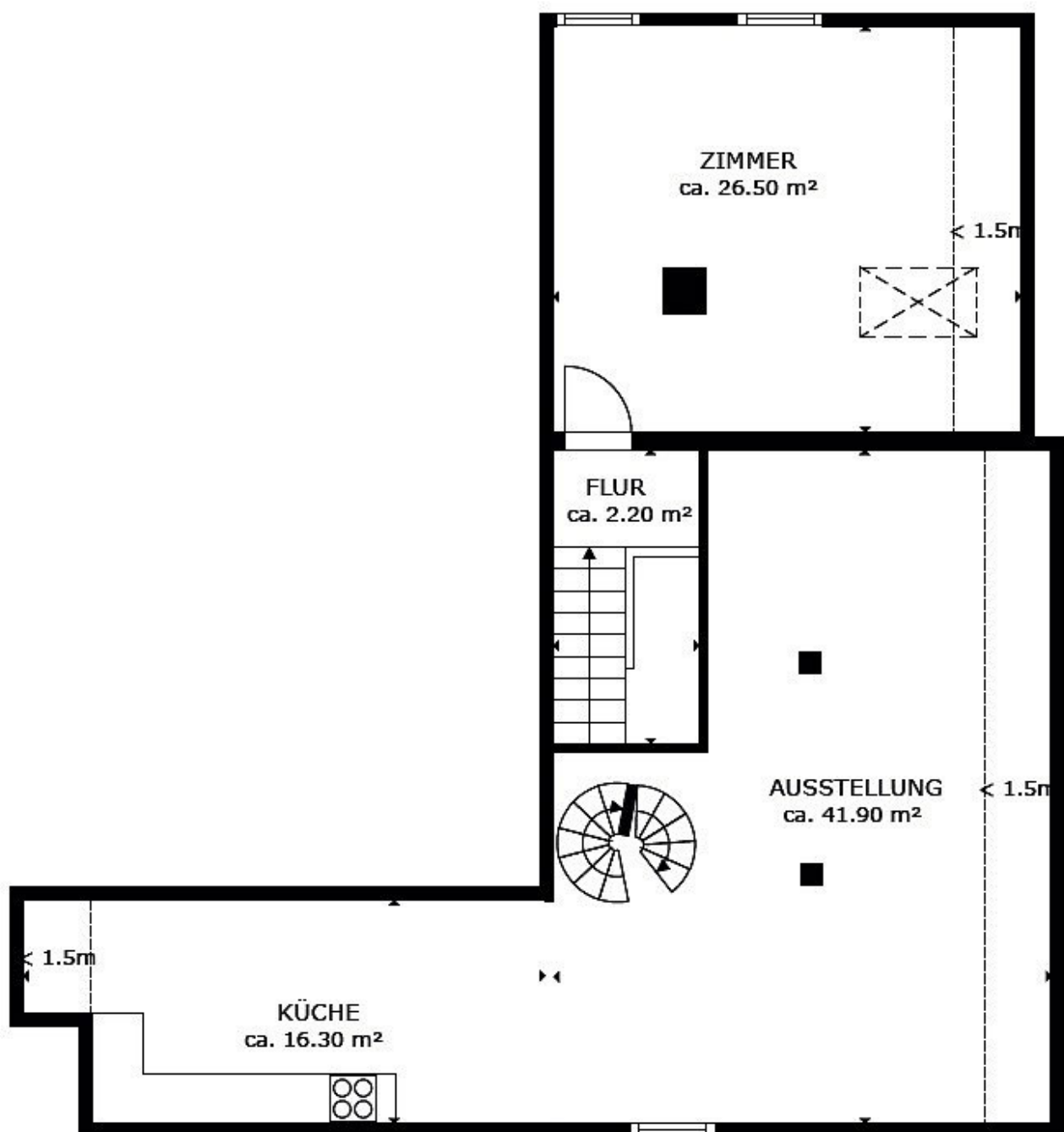
Grundriss 1. Obergeschoss



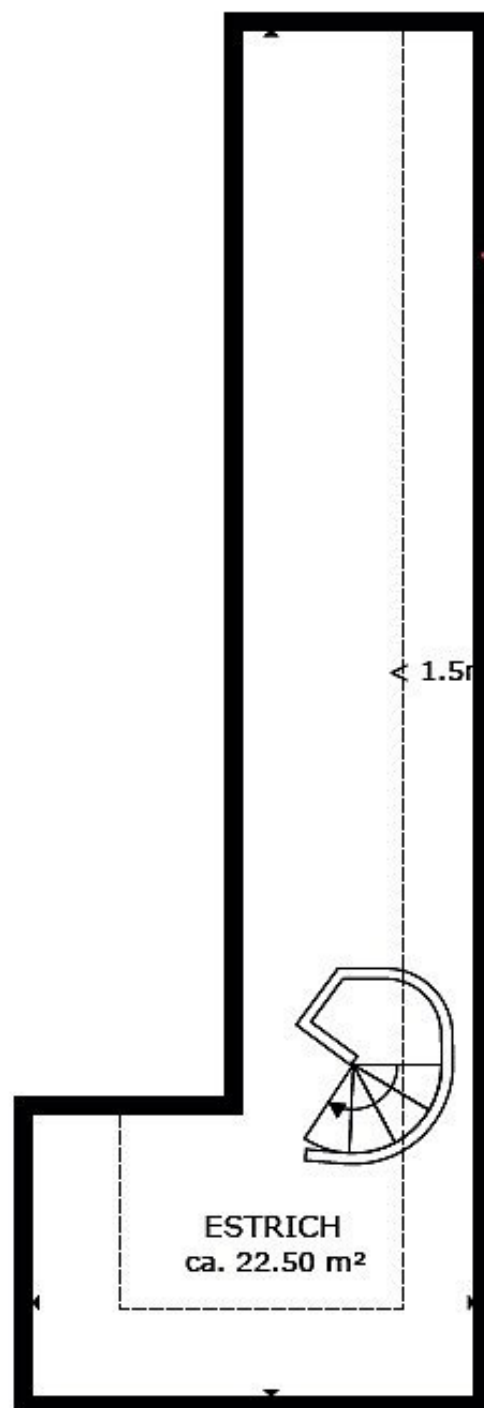
Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Estrich (Gewerbe)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-46
Immobilie	Wohnhaus mit Gewerbe- und Ladenfläche
Strasse und Nummer	Tösstalstrasse 98/100
PLZ und Ort	8488 Turbenthal
Baujahr	1800
Zustand	Renovationsbedürftig
Ausbaustandard	veraltet
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Grundstücksfläche	196 m ²
Kubatur	1'065 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wärmepumpe (2023)
Wärmeverteilung (Wohnung)	Radiatoren

PARKIERUNG

Aussen-PP	2-3
-----------	-----

- / Sicherheitsnachweis ist Sache der erwerbenden Partei.
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- / Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

PREIS

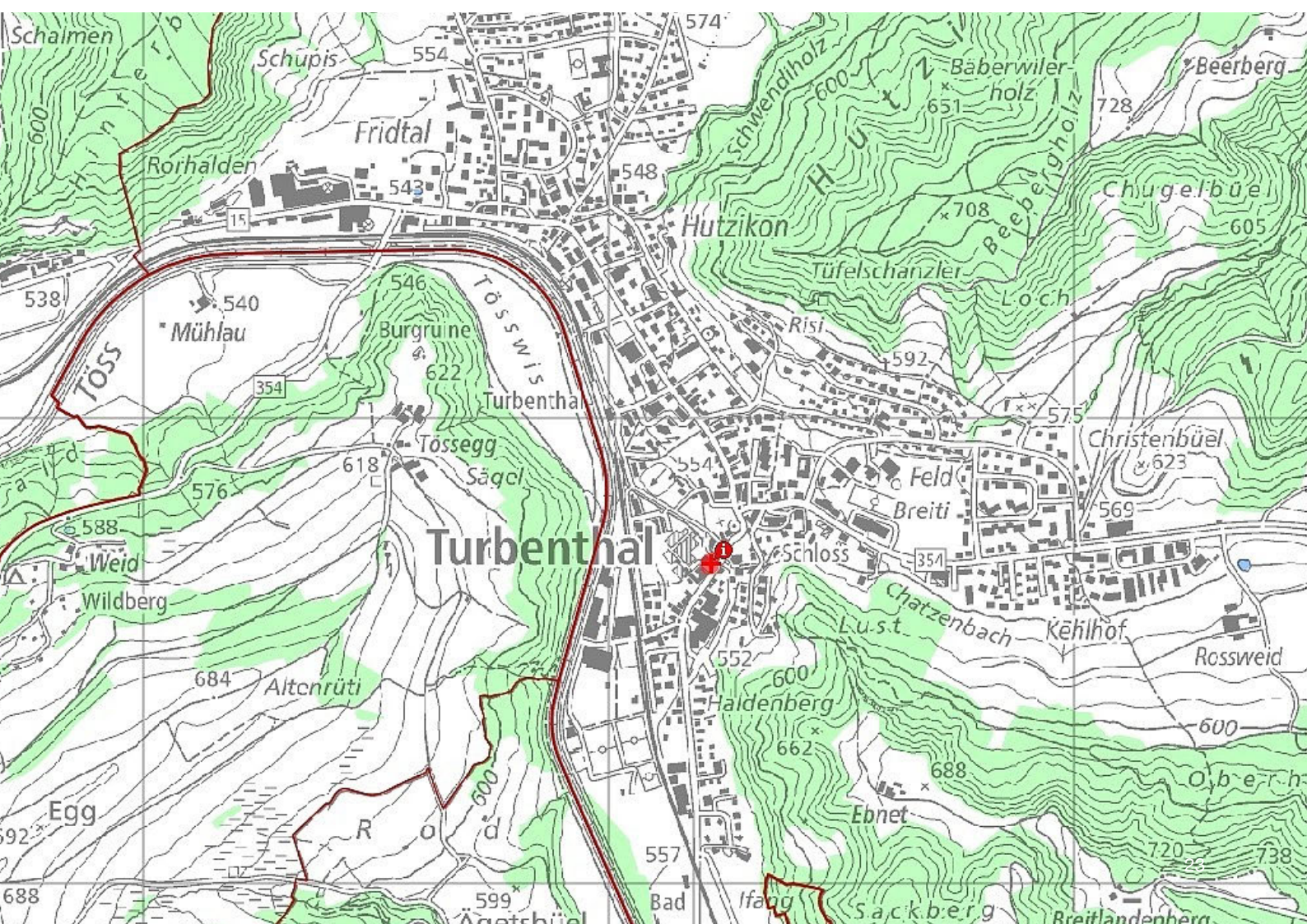
Angebotspreis	CHF 750'000.--
---------------	----------------

FLÄCHEN

Untergeschoss	
Keller	14.55 m ²
Erdgeschoss	
Garage	18.5 m ²
Flur gross	16.5 m ²
Flur klein	3.9 m ²
Büro	17.6 m ²
WC	1.7 m ²
Gewerbe	40.3 m ²
1. Obergeschoss	
Veranda	5.4 m ²
Eingang	10.5 m ²
Wohnen/Essen	21.2 m ²
Küche	9.1 m ²
Zimmer	12.3 m ²
Reduit	1.1 m ²
WC	1.5 m ²
Bad	7.2 m ²
2. Obergeschoss	
Flur 1	5.2 m ²
Flur 2	2.2 m ²
Balkon	9.5 m ²
Zimmer 1	16.5 m ²
Zimmer 2	14.4 m ²
Ausstellungsraum	59.0 m ²
3. Obergeschoss & Estrich	
Zimmer	26.5 m ²
Flur	2.2 m ²
Ausstellung	41.9 m ²
Estrich	22.5 m ²

DISTANZEN

Kindergarten	ca. 0.5 km
Primarschule	ca. 0.17 km
Sekundarschule	ca. 0.8 km
Bhf Turbenthal	ca. 0.45 km
Bushaltestelle	ca. 0.18 km





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur 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!**

Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M +41 76 310 06 06
T +41 52 264 50 50
E dennis.trigili@remax.ch

RE/MAX Winterthur

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

RE/MAX
Winterthur

