

Exklusives 7-Zimmer- Einfamilienhaus mit fantastischer Aussicht

Rispenweg 9, 8405 Winterthur





Willkommen in Winterthur-Seen

Das freistehende 7-Zimmer-Einfamilienhaus am Rispenweg 9 befindet sich in einem begehrten Wohnquartier in Winterthur-Seen. Die ruhige, sonnige und familienfreundliche Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet ein ideales Umfeld für alle, die Wert auf Lebensqualität, Privatsphäre und eine hohe Wohnqualität legen.

Das gepflegte Quartier ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern, einer verkehrsberuhigten Strasse und grosszügigen Grünflächen. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungen in komfortabler Gehdistanz. So erreichen Sie den Coop, Migros, Aldi, Denner und eine Apotheke in etwa 10 Gehminuten. Vier Restaurants sowie die Post sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen in der näheren Umgebung. Auch die Bibliothek und die Ludothek befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Quartiers.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist zu Fuss erreichbar und bietet im 8-Minuten-Takt Verbindungen zum Bahnhof Winterthur Seen sowie zum Winterthurer Hauptbahnhof. Vom Bahnhof Seen gelangen Sie mit direkten Zugverbindungen in rund 24 Minuten nach Zürich Stadelhofen und in rund 27 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof. Die wichtigsten Autobahnanschlüsse erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Zahlreiche Spazier- und Velowege, Sportanlagen sowie die nahegelegenen Waldgebiete laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Rispenweg 9 zu einer Wohnadresse mit besonderer Lebensqualität.

Mehr Informationen über die Stadt Winterthur erhalten Sie unter: www.winterthur.ch.

Ein kurzer Überblick

Dieses exklusive 7-Zimmer-Einfamilienhaus am Rispenweg 9 in Winterthur vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und ein grosszügiges Wohnkonzept auf eindrucksvolle Weise. Die im Jahr 2006 erstellte, freistehende Liegenschaft überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen und einer hochwertigen Materialisierung, die zeitlose Eleganz mit erstklassigem Wohnkomfort verbindet.

Die Nettowohnfläche von rund 255 m² erstreckt sich über drei Wohngeschosse und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Privatsphäre.

Das 613 m² grosse Grundstück bietet grosszügige Aussenbereiche mit viel Privatsphäre und unterstreicht die Exklusivität dieser Liegenschaft. Hinter dem Grundstück erstreckt sich die Landwirtschaftszone und sorgt damit für ein besonders naturnahes Wohngefühl sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Grossformatige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume fliessen und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer energieeffizienten Erdsondenheizung in Kombination mit einer Fussbodenheizung und einer Komfortlüftung.

Im Erdgeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschtisch und freistehender Badewanne. Eine markante Betontreppe mit elegantem Glasgeländer verbindet die Geschosse und unterstreicht den modernen Charakter der Liegenschaft. Ergänzt wird diese Ebene durch einen klimatisierten Weinkeller, einen Hobbyraum, Keller- und Technikräume, den Veloraum sowie den direkten Zugang zur Doppelgarage mit elektrischem Garagensor.

Das Obergeschoss bildet den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich beeindruckt mit seiner Grosszügigkeit und nahezu raumhohen Fensterfronten, welche den Blick ins Grüne sowie über die Dächer von Winterthur freigeben. Das stilvoll integrierte Cheminée verleiht dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre. Über grosszügige Schiebetüren gelangt man direkt auf die weitläufige Holzterrasse, wodurch Innen- und Aussenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Die hochwertig ausgestattete Wohnküche mit Kochinsel überzeugt durch grosszügige Arbeitsflächen und einen beeindruckenden Ausblick. Zwei weitere Zimmer sowie eine Nasszelle mit Dusche und WC ergänzen diese Wohnebene.

Ein weiteres Highlight bildet das Attikageschoss mit einem grosszügigen Raum, der sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Atelier oder privater Rückzugsort eignet. Die weitläufige Terrasse begeistert mit viel Privatsphäre und einer fantastischen Weitsicht über Winterthur. Der perfekte Ort, um die Abendsonne zu geniessen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Zwei Aussenparkplätze runden das attraktive Gesamtangebot harmonisch ab.

Diese aussergewöhnliche Liegenschaft überzeugt durch ihre moderne Architektur, ihre hochwertige Ausstattung und ihre beeindruckende Grosszügigkeit. Die gelungene Verbindung aus Design, Funktionalität und exklusivem Wohnkomfort macht dieses Einfamilienhaus zu einem stilvollen Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen.



Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 2006.
- / Hochwertiger Ausbaustandard mit grosszügigem Raumkonzept und lichtdurchfluteten Wohnbereichen.
- / Erdsondenheizung mit Fussbodenheizung sowie Komfortlüftung.
- / Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zwei Aussenparkplätze.
- / Grundbuch Winterthur-Seen, Grundbuchblatt 6027, Kataster SE10835, EGRID CH332077089351, Plan Nr. 30, Rispenweg.
- / Grundstücksfläche 613 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 152 m², Gartenanlage 413 m², befestigte Fläche 48 m².
- / Direkt an das Grundstück angrenzende Landwirtschaftszone mit unverbaubarem Blick ins Grüne.
- / Keine wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen. Für detaillierte Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 1'330 m³.
- / Versicherungs-Nr. 230-SE03234 mit Versicherungswert CHF 1'567'317.-- (Stand 12.05.2022).
- / Wohnzone W2/1.2
- / Nettowohnfläche ca. 255 m².
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Kurzbaubeschrieb

- / Grosszügiges 7-Zimmer-Einfamilienhaus (Baujahr 2006).
- / Nettowohnfläche ca. 255 m².
- / Volumen 1'330 m³.
- / Alarmanlage.
- / Massivbauweise mit hochwertigem Zweischalenmauerwerk (Sichtbackstein KEMANO braun, 2 cm Luft und 18 cm Steinwollisolation).
- / Modernes System mit Erdsonde und Fussbodenheizung. Die Regulierung erfolgt über eine aussentemperaturabhängige Vorlaufsteuerung und Raumthermostaten.
- / Ausgestattet mit einer Komfortlüftung für ein optimales Raumklima.
- / Integrierte Entkalkungsanlage.
- / Zentrale Staubsauganlage.
- / Klimatisierter Weinkeller.
- / Gemütliches Cheminée im Wohnzimmer.
- / Hochwertige Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Verglasung.
- / Sonnenschutz durch elektrische Rafflamellenstoren (Lamisol 70) in den oberen Wohngeschossen.
- / Moderne Küche mit Gussbeton-Elementen und Ausblick über die Stadt. Vollausrüstung mit Backofen, Steamer, Kochfeld, Geschirrspüler sowie einer integrierten Kaffeemaschine.
- / Nasszellen befinden sich im EG (Bad mit Dusche und Wanne) und im OG (Dusche/WC).
- / Bodenbeläge: Hochwertiges Feinsteinzeug in Schieferoptik im Wohnzimmer, Essbereich, in der Küche sowie in den Korridoren. In den Schlafzimmern hochwertiger Akazienparkett.
- / Decken in Weissputz-Glattstrich, Wände mit mineralischem Abrieb (1 mm).
- / Umfangreiche Elektroinstallation mit Multimediaanschlüssen in jedem Zimmer.
- / Einbauspots in Küche, Korridoren und Nasszellen.
- / Doppelgarage mit Stahlprofilrahmen-Kipptor und elektrischem Antrieb inkl. Fernbedienung. Umgebung mit Stützmauern in Sichtbeton und Aussentreppen gemäss Umgebungsplan.
- / Flachdach mit Sarnafil-System und Wärmeschutzschicht.
- / Die grosszügige Terrasse im Attikageschoss ist als Umkehrdach mit Zementplattenbelag (50 x 50 cm) ausgeführt.

Raumprogramm

Ca. Flächenangaben

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einem grosszügigen Entrée und Korridor. Von hier aus sind drei helle Schlafzimmer (19.54 m², 18.95 m² und 18.16 m²) sowie das Badezimmer mit bodenebene Dusche, Doppelwaschtisch und freistehender Badewanne (15.96 m²) erreichbar. Ergänzt wird diese Ebene durch den klimatisierten Weinkeller (9.39 m²), den Hobbyraum (11.98 m²), den Kellerraum (8.69 m²), die Waschküche/Heizraum (11.17 m²), den Veloraum (12.1 m²) sowie die Doppelgarage (32.83 m²) mit elektrischem Garagentor und direktem Hauszugang.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Der grosszügige Wohnbereich mit Küche und Essbereich (61.67 m²) mit stilvollem Cheminée und nahezu raumhohen Fensterfronten bietet direkten Zugang zur Holzterrasse. Angrenzend befinden sich der Essbereich und die hochwertige Küche mit Kochinsel und schöner Weitsicht. Ergänzt wird diese Etage durch zwei Zimmer (14.62 m² und 14.62 m²), eine Nasszelle mit Dusche und WC (4.6 m²) sowie den gemütlichen Aussenbereich.

Attikageschoss

Das Attikageschoss verfügt über ein grosszügiges offenes Zimmer (36.15 m²), das sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Atelier oder privater Rückzugsort eignet und direkten Zugang zur grösszügigen Terrasse (48.93 m²) bietet.

































Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Attikageschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161066-344
Objektart	7-Zi.-EFH
Strasse und Nr.	Rispenweg 9
PLZ und Ort	8405 Winterthur
Baujahr	2006
Zustand	hochwertig / gepflegt
Volumen GVZ	1'330 m ³
Versicherungswert gem. GVZ	CHF 1'567'317.--
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	255 m ²
Gartenfläche	413 m ²
Grundstücksfläche	613 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsonde
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung / Komfortlüftung

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Doppelgarage	2	Aussen-PP	2
--------------	---	-----------	---

PREIS

Angebotspreis	CHF 2'750'000.—
---------------	-----------------

/// Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

/// Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

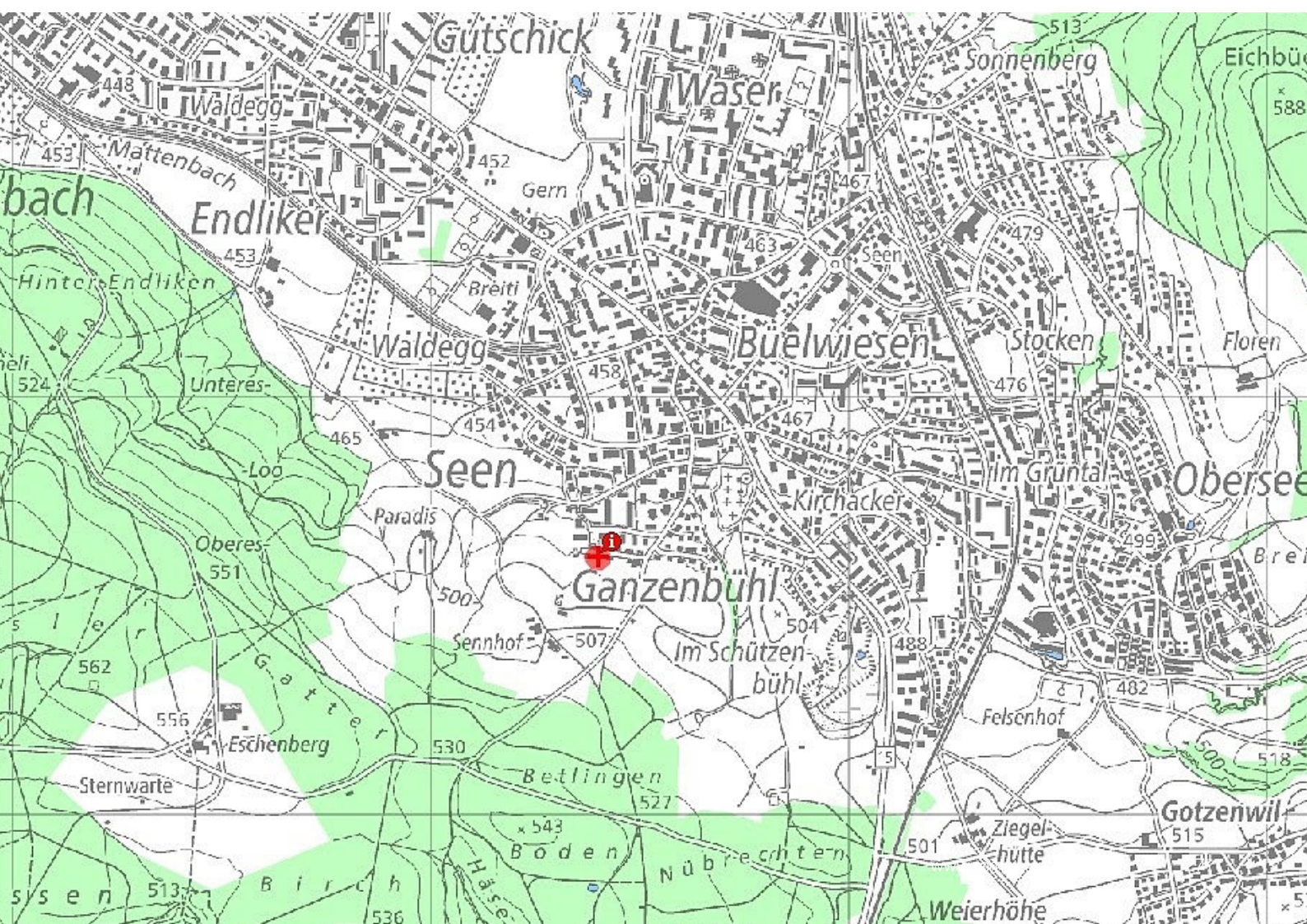
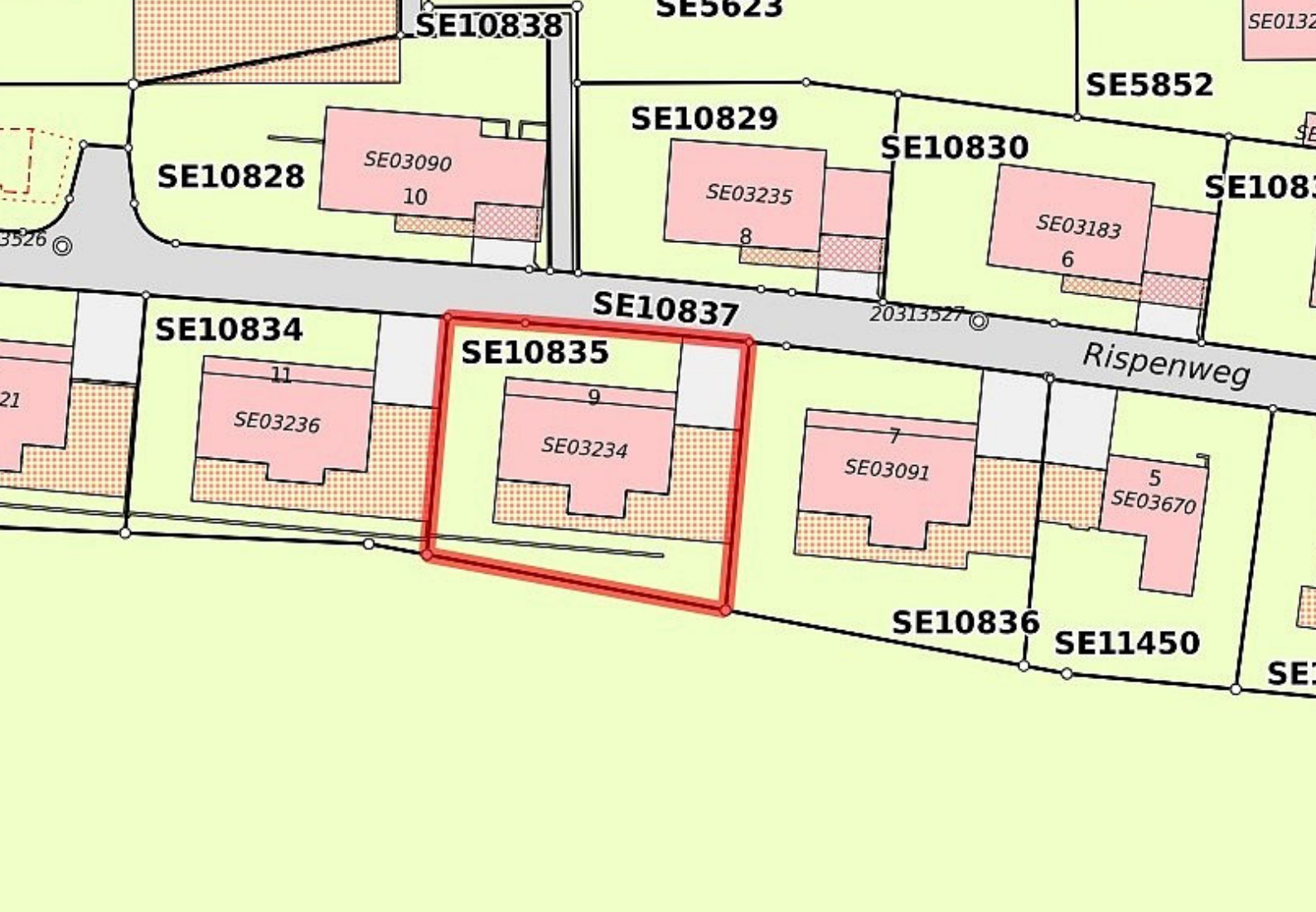
Erdgeschoss	
Veloraum	12.1 m ²
Kellerraum	8.69 m ²
Hobbyraum	11.98 m ²
Waschen/Heizung	11.17 m ²
Weinkeller	9.39 m ²
Zimmer 1	19.54 m ²
Doppelgarage	32.83 m ²
Zimmer 2	18.95 m ²
Zimmer 3	18.16 m ²
Vorplatz	33 m ²
Korridor	29.23 m ²

Obergeschoss	
Zimmer 4	14.62
Zimmer 5	14.62
Korridor/Erker	26.90
Wohnen/Küche/Essen	61.67

Attikageschoss	
Zimmer 6	36.15 m ²
Terrasse	48.93 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Kindergarten	ca. 0.5 km
Entf. Primarschule	ca. 1 km
Entf. Sekundarschule	ca. 1.5 km
Entf. Autobahn	ca. 5.5 km
Entf. Winterthur Zentrum	ca. 4 km
Entf. Shopping Seen	ca. 1 km
Entf. Bahnhof Seen	ca. 1.4 km





Kontaktieren Sie uns von REMAX Winterthur

Unser REMAX-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? REMAX 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 REMAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

