



Haus mit Potenzial: Renovation oder Neubau

Stationsstrasse 13, 8545 Rickenbach Sulz





Herzlich willkommen in Rickenbach Sulz

Das 5.5-Zimmer Einfamilienhaus befindet sich an der Stationsstrasse 13 in Rickenbach Sulz an einer zentralen Wohnlage. 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 365 Tagen geöffnete Volg sowie die grosszügige Landi.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur mit Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule. 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

Diese Liegenschaft eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten: Ob Sie das bestehende Einfamilienhaus umfassend renovieren und nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten oder das Grundstück als attraktive Baulandparzelle für einen Neubau nutzen möchten, hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Bestandesobjekt:

Das bestehende Einfamilienhaus verfügt über eine grosszügige Wohnfläche von rund 170 m² und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das geräumige Untergeschoss umfasst eine beheizte Werkstatt, mehrere Kellerräume sowie eine Einzelgarage. Zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen auf der Einfahrt sowie seitlich des Hauses für Besucher zur Verfügung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein grosszügiges Entrée mit angrenzendem Gäste-WC. Das helle Wohnzimmer mit offen gestalteter, zeitgemässer Küche bildet das Herzstück des Hauses. Ein Schwedenofen sorgt hier für eine behagliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschturm sowie ein derzeit im Rohbau befindliches Zimmer, das

sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer ausbauen lässt. Von der Küche sowie vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die gedeckte, nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den Garten, der zum Verweilen einlädt.

Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer sowie ein grosszügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC ergänzt diese Wohnebene.

Das Bestandesobjekt befindet sich in einem bewohnbaren Zustand, weist jedoch Renovationsbedarf auf und bietet dadurch grosses Potenzial für eine umfassende Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Attraktive Möglichkeit für einen Neubau:

Alternativ eignet sich das Grundstück hervorragend für einen Neubau. Je nach Ihren Bedürfnissen und unter Berücksichtigung der geltenden Bauvorschriften lassen sich beispielsweise ein freistehendes Einfamilienhaus, ein Doppel- oder Dreifamilienhaus oder ein kleineres Mehrfamilienhaus realisieren.



Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 1950 / Anbau 1980
- / Nettowohnfläche ca. 170 m²
- / Grundbuch Rickenbach, Grundbuchblatt 381, Kataster 1324, EGRID CH418370467792, Plan 33
- / Grundstücksfläche 543 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen Nr. 22500414 148 m², befestigte Fläche 106 m², Gartenanlage 289 m².
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 912 m³ mit Vers.-Nr. 225-00414. Versicherungssumme CHF 937'257.-- Schätzung vom 06.10.2023.
- / Bauzone W3/60
- / Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache des Käufers. Letzte periodische Kontrolle 2017.
- / Übernahme des Einfamilienhauses per sofort.



Kurzbaubeschrieb

- / Erstellungsjahr 1950 in Massivbauweise mit Satteldach.
- / Verdunkelung mittels Fensterklappläden oder Rollläden.
- / Erdsonden-Wärmepumpe (2009). 2 Bohrungen à je 130 Meter, Entzugsleistung 9100 Watt, Heizleistung bestehende Wärmepumpe ca. 12'000 Watt. Circa 400 m² Energiebezugsfläche möglich = ca. 320 m² Wohnfläche.
- / Wärmeverteilung mittels Radiatoren oder Bodenheizung.
- / Renovationen 2005: **Neue Küche**, Forster Küchen AG, **Neues Badezimmer EG**, **Bodenheizung** in Küche und Bad EG, **Neue Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Einbau Schwedenofen**, Modell Gaya, **Ersatz einzelner Holz-/Aluminiumfenster** EG, 2009: **Einbau Erdsonden-Wärmepumpe**, Hoval, **Ersatz einzelner Fenster** Obergeschoss, Kunststofffenster, Schallschutzglas.
- / Eingang, Vorplatz, Gang und Gäste-WC EG, Nasszellen und Küche mit keramischen Bodenplatten.
- / Elternschlafzimmer mit Laminatboden, Kinderschlafzimmer mit Holzboden, Vorplatz OG Teppichboden. Wohnzimmer mit Parkettboden.
- / Grosszügiges UG mit zusätzlichem WC, Hobbyraum / Werkstatt beheizt.
- / Zeitgemässe, offene Forster-Küche mit Kochinsel, Glaskeramikkochfeld, Geräte von Electrolux, viel Stauraum und pflegeleichten Fronten.
- / Weitläufiger Garten. Süd-Westlich ausgerichtet. Ganztägige Besonnung.
- / Gartenschopf und gemütlicher, gedeckter Sitzplatz. Balkon im OG Schlafzimmer.
- / Direkter Zugang ins Untergeschoss von der Ost- sowie Westseite.
- / Einzelgarage mit elektrischem Garagentor. Mehrere Aussenparkplätze.













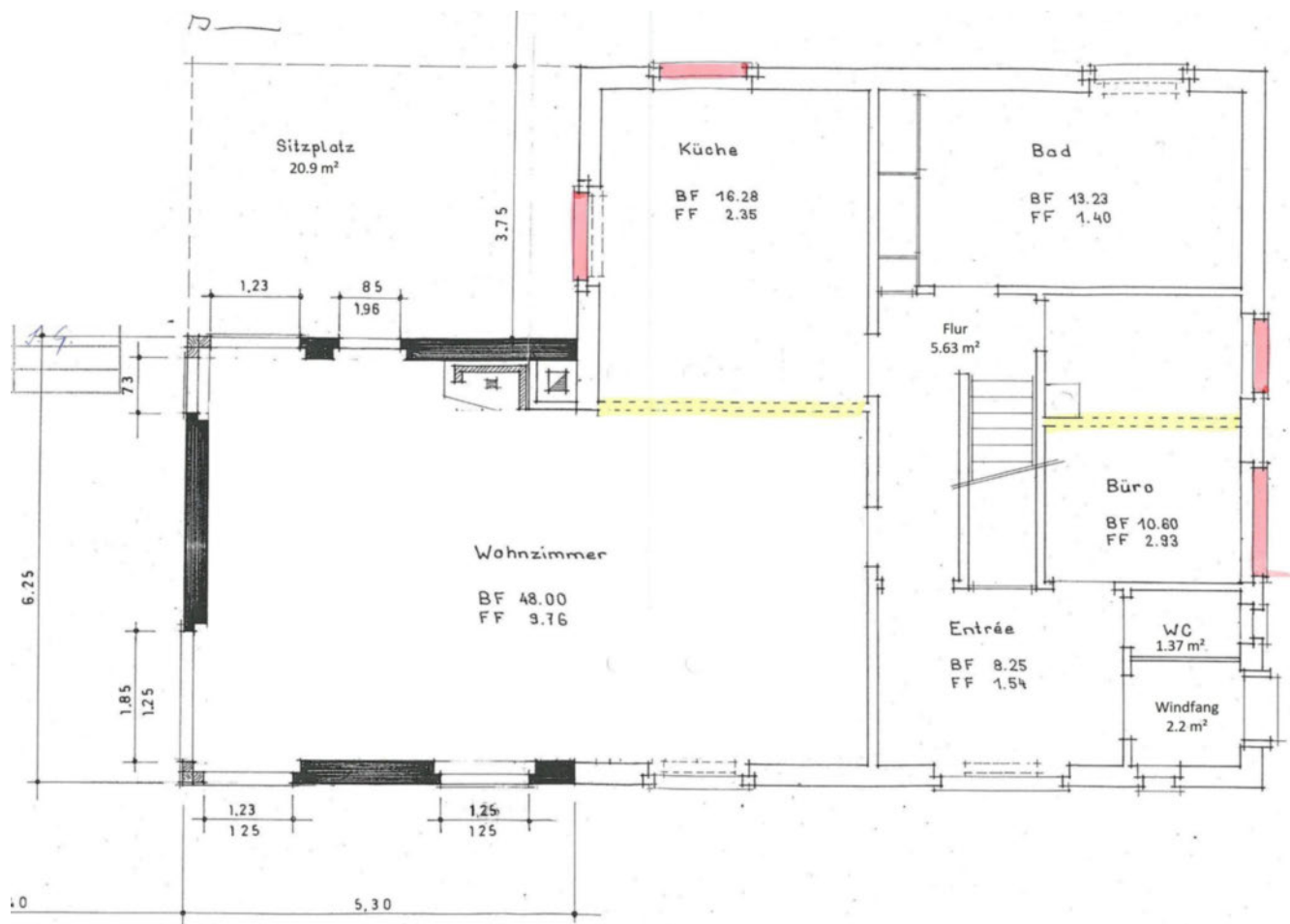








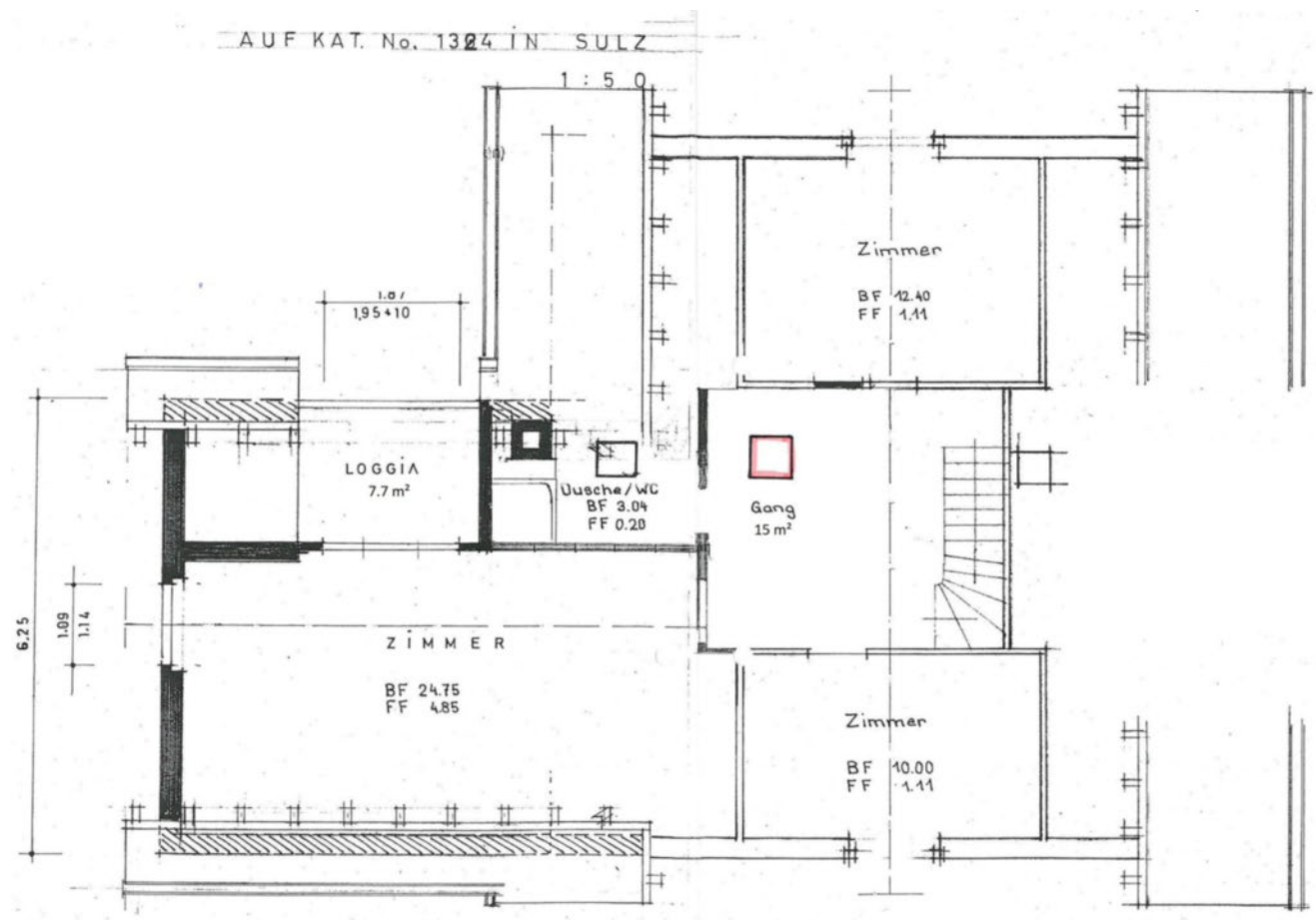
Erdgeschoss



25.1.80 H. GUT, ARCH.

Grundriss

Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079-56
Objektart	5.5-Zi.-EFH
PLZ und Ort	8545 Rickenbach Sulz
Strasse und Nr.	Stationsstrasse 13
Baujahr	1950 / 1980
Renovationen	2005 - 2009
Grundstücksfläche	543 m ²
Nettowohnfläche	ca. 170 m ²
Volumen GVZ	912 m ³
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2 + Gäste-WC
Versicherungswert GVZ	CHF 937'257.--

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsonde (2009)
Wärmeverteilung	Radiatoren & Bodenheizung

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Anz. Aussenparkplätze	3	Anz. Garagenplätze	1
-----------------------	---	--------------------	---

PREIS

Angebotspreis	CHF 975'000.--
---------------	----------------

/ Übernahme der Liegenschaft per sofort.

/ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

ERDGESCHOSS

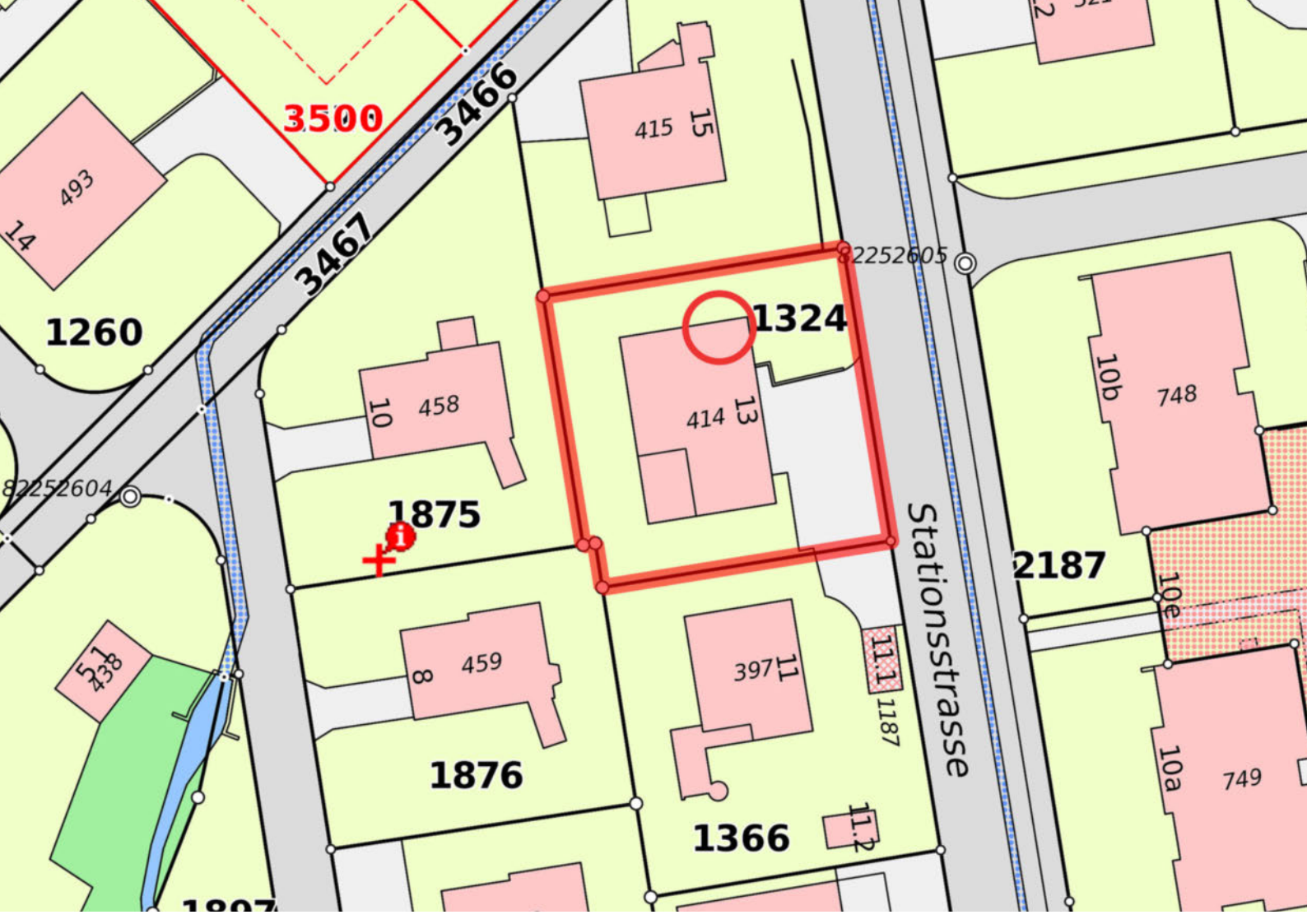
Windfang	2.2 m ²
Entrée + Flur	13.88 m ²
Gäste-WC	1.37 m ²
Wohnzimmer	48 m ²
Küche	16.28 m ²
Badezimmer	13.23 m ²
Büro	10.6 m ²

OBERGESCHOSS

Gang	15 m ²
Elternschlafzimmer	24.75 m ²
Schlafzimmer	12.4 m ²
Schlafzimmer	10 m ²
Dusche/WC	3.04 m ²
Loggia	7.7 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Primarschule	0.5 km
Entf. Sekundarschule	2.2 km
Entf. Autobahn	1.4 km
Entf. Winterthur	7.2 km
Entf. Bahnhof	0.15 km
Entf. Volg	0.4 km
Entf. Landi	0.25 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-01015255_00001

