

Moderne 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung an ruhiger Hanglage



Hohfurristrasse 67, 8408 Winterthur



Herzlich Willkommen in Wülflingen-Winterthur

Ruhig, familienfreundlich und dennoch nahe am Puls der Stadt: Im beliebten Quartier Oberfeld in Winterthur-Wülflingen liegt diese moderne 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre eines modernen 3-Familienhauses an sonniger Hanglage. Wülflingen zählt zu den grünsten und gleichzeitig lebendigsten Stadtteilen Winterthurs – ein Ort, an dem dörflicher Charakter und städtische Infrastruktur Hand in Hand gehen.

Rund um den Lindenplatz im Zentrum Wülflingens lassen sich sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuss erledigen – Coop, Migros, eine Bäckerei, die Apotheke, die Post und eine ZKB-Filiale sind vor Ort. Für Familien besonders attraktiv: Verschiedene Kindergärten sowie das Primarschulhaus Ausserdorf und das Oberstufenschulhaus Hohfurri sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass die Kinder ihren Schulweg selbständig zurücklegen können. Wer die Natur sucht, muss nicht weit gehen – der Brühlberg Wald liegt nur 2 Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ein Gewinn: Mit dem Bus erreichen Sie das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof Winterthur in rund 12 Minuten, von

dort aus sind Sie in wenigen Minuten in Zürich oder an vielen weiteren Zielen in der Deutschschweiz. Mit dem Auto ist der Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen in kürzester Zeit erreicht und bietet eine schnelle Anbindung nach Zürich, St. Gallen und an den Flughafen Kloten – ideal für Pendlerinnen und Pendler.

Winterthur selbst ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und zählt über 100'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Punkto Lebensqualität hat die Stadt einiges zu bieten: interessante Arbeitsplätze in verschiedensten Branchen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein ausgezeichnetes Bildungsangebot inklusive Kantonsschulen, Hochschulen (ZHAW) und der International School sowie eine grosse Vielfalt an Kultur- und Freizeitangeboten – von Museen über Theater bis hin zu Parkanlagen und Sportmöglichkeiten. Die hervorragende Infrastruktur, die guten Verkehrsanbindungen und die Nähe zur Wirtschaftsmetropole Zürich tragen massgeblich dazu bei, dass Winterthur laufend an Attraktivität gewinnt und sich vom «Geheimtipp» zu einer der gefragtesten Wohnadressen der Region entwickelt

Mehr über diese Stadt finden Sie unter www.winterthur.ch

Ein kurzer Überblick

Diese helle und grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 111 m² Bruttonutzfläche befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre eines modernen 3-Familienhauses (Baujahr 2016) an ruhiger Hanglage in Winterthur-Wülflingen. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und erneuert und präsentiert sich entsprechend gepflegt und in einem einladenden Zustand – ein Zuhause, das sofort ein Gefühl von Wohnqualität vermittelt.

Ein grosses Entrée mit Garderoben-Einbauschränk empfängt Sie beim Eintritt und schafft von Anfang an ein grosszügiges Raumgefühl. Im Zentrum der Wohnung liegt das ca. 45.1 m² grosse Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche (ca. 13.1 m²), ausgestattet mit Bosch-Geräten – ein heller, kommunikativer Bereich für Alltag und Geselligkeit, der viel Raum für individuelle Möblierung lässt. Grosszügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Wohnraum zum ca. 10.4 m² grossen Balkon, der mittels Sonnenstore beschattet werden kann und Raum für gemütliche Stunden im Freien bietet, sei es beim Morgenkaffee oder beim Apéro am Abend.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer: eines mit raumhohen Fenstern (ca. 16.6 m²),

eines mit normalen Fenstern (ca. 14.3 m²) – beide hell, ruhig gelegen und flexibel nutzbar, je nach Lebensphase und Bedürfnis. Das grosszügige Badezimmer verfügt über ein Doppellavabo, eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie Waschmaschine & Tumbler; ein zusätzliches separates WC ergänzt die durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Familienalltag oder bei Besuch.

Zur Wohnung gehören zudem eine eigene Garagenbox (Nr. P3) im Erdgeschoss mit E-Mobility-Ladestation sowie ein weiterer eigener Keller-/Veloraum – praktischer Stauraum, der keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, die Mieterschaft ist über den Verkauf informiert – ein attraktives Anlageobjekt mit gesicherten Erträgen, aber auch eine vielseitige Option für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive.

Mehr über dieses Angebot finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2016, laufend unterhalten und erneuert, entsprechend gepflegter Zustand.
- Bruttonutzfläche ca. 111 m², Balkon 10.4 m².
- Grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo, Badewanne, separater Dusche, WC sowie eigener Waschturm von Bosch mit Waschmaschine & Tumbler; zusätzliches separates WC.
- Wärmeerzeugung/Wärmeverteilung: Vissmann Luft/Wasser-Wärmepumpe/Fussbodenheizung
- Garagenbox Nr. P3 im Erdgeschoss mit E-Mobility-Ladestation.
- Eigener Keller-/Veloraum.
- Grundbuch Wülflingen-Winterthur, Kat.-Nr. 4669, GB Blatt 4685, Stockwerkeinheit Nr. 2 (grün), Wertquote 245/1000.
- Reglement über Verwaltung und Benutzung vom 06.05.2015 liegt vor.
- Mietsituation: aktuell vermietet, Mieterschaft ist über den Verkauf informiert.
- Nettomietzins CHF 2'690.-- inkl. Nebenkosten
- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 436.-/Mt. (effektiv 2025), zzgl. Einlage Erneuerungsfonds ca. CHF 204.-/Mt.
- Versicherungswert GVZ: CHF 1'900'000.- (Gebäudevolumen 1'990 m³, Vers.-Nr. 230-WU02883, Stand 15.11.2016)
- Bodenbeläge: Hochwertiger Eichenparkettboden im Wohn- und Essbereich sowie in allen Schlafzimmern, keramische Bodenplatten in den Nasszellen.
- Moderne Einbauküche mit weissen Hochglanz-Fronten, hochwertigem Einbau-Backofen sowie Standard-Geräten wie Kühl- und Gefrierkombination (Bosch) und Geschirrspüler. Integriertes Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Kochfeldabzug von BORA sowie grosszügige Kücheninsel. Armaturen von hansgrohe.



Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 rows and 40 columns.









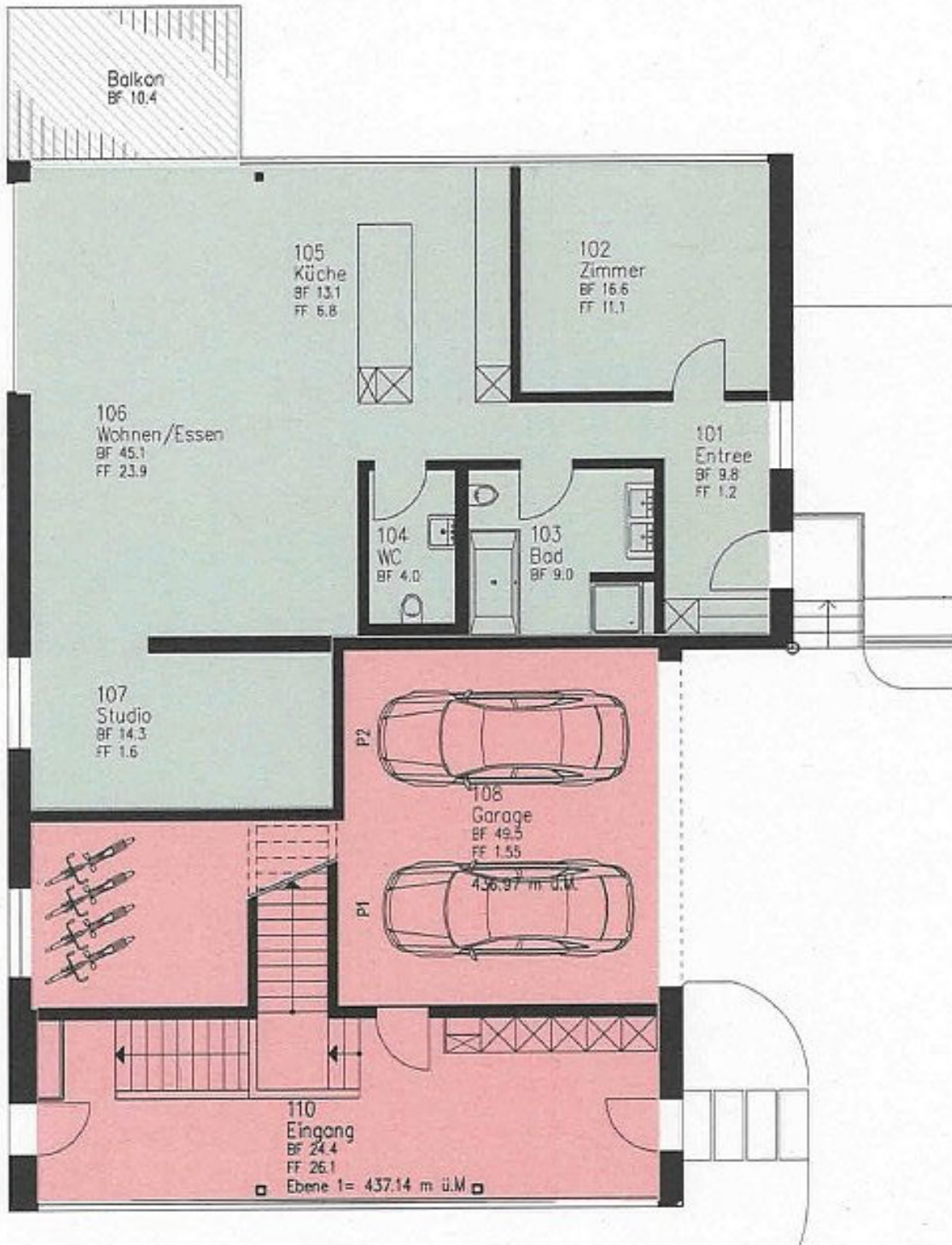




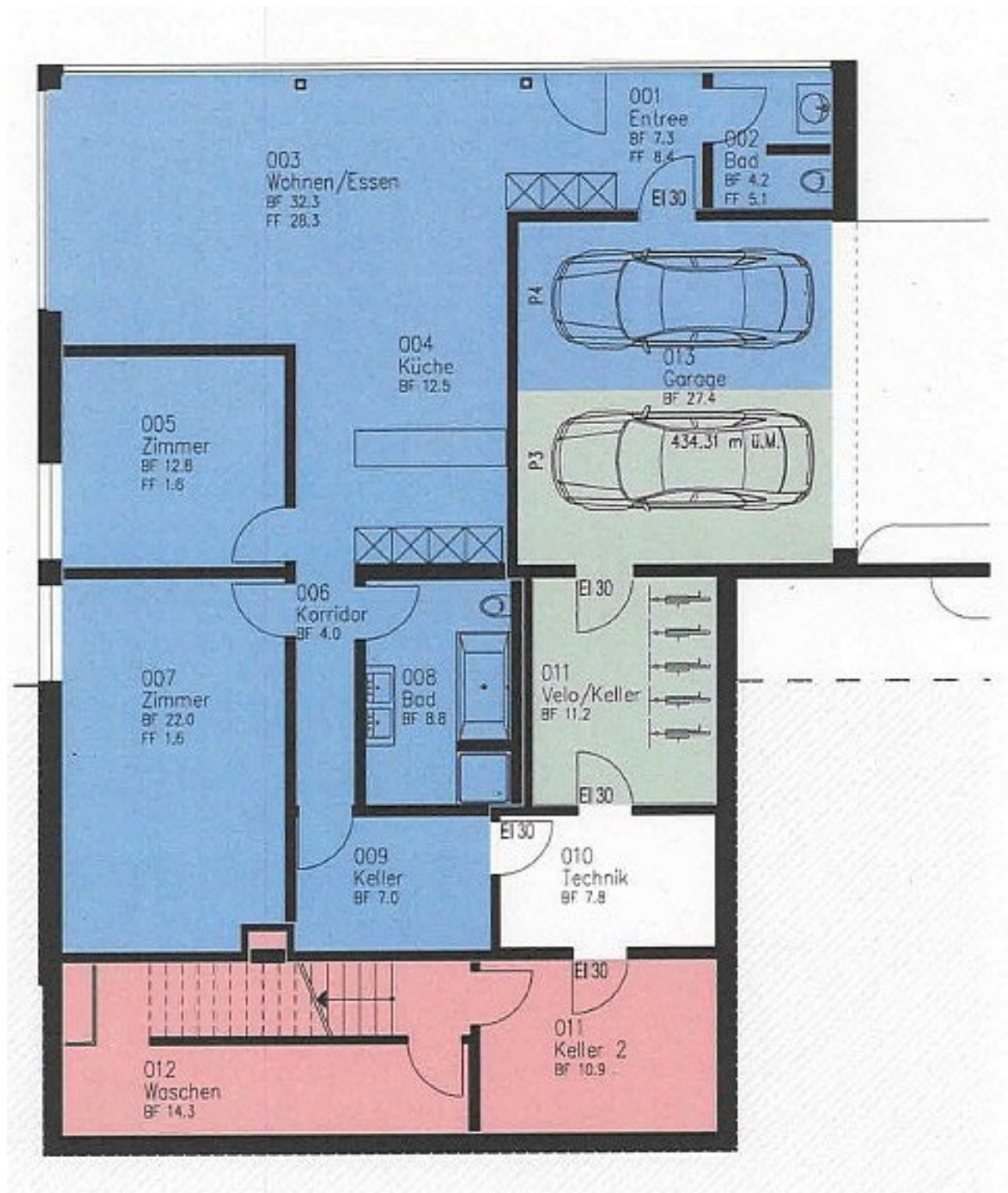
Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 rows and 40 columns.

Grundriss Wohnung (grün bemalt)



Grundriss Garage/Keller (grün bemalt)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-341
Immobilie	3.5-Zimmer-ETW im Hochparterre
Strasse und Nr.	Hohfurristrasse 67
PLZ und Ort	8408 Winterthur
Baujahr	2016
Zustand	Laufend unterhalten
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1 (+1 Gäste-WC)
Bruttonutzfläche	ca. 111 m ²
Versicherungswert (GVZ)	CHF 1'900'000.- (Gebäudevolumen 1'990 m ³ , Vers.-Nr. 230-WU02883, Stand 15.11.2016)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Vissmann Luft/Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

1 Balkon
Kellerraum
Garagenbox Nr. P3 mit E-Mobility-Ladestation.

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'175'000.-- zzgl PP für CHF 35'000.--
---------------	---

SONSTIGES

- Nettomietzins CHF 2'690.-- inkl. Nebenkosten
- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 436.-/Mt. (effektiv 2025), zzgl. Einlage Erneuerungsfonds ca. CHF 204.-/Mt.
- Mietsituation: aktuell vermietet, Mieterschaft ist über den Verkauf informiert
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
Schnelle Antwortzeiten!
Vertiefte Marktkennntnisse. Lokal, regional & national.
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf und Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

