



Gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

Blumenweg 2, 8472 Seuzach





Willkommen in Seuzach

Wohnen in der stadtnahen Gemeinde

Seuzach ist eine attraktive Gemeinde im Kanton Zürich, nur wenige Kilometer nordöstlich von Winterthur. Die Gemeinde verbindet eine angenehme, ländlich geprägte Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die nahe Stadt Winterthur.

Dank des Bahnhofs und verschiedener Busverbindungen ist Seuzach gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Winterthur sowie weitere Ziele in der Region sind bequem erreichbar. Auch mit dem Auto bestehen gute Verbindungen in Richtung Winterthur und Zürich.

Für den täglichen Bedarf bietet Seuzach verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote. Familien profitieren zudem von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen direkt in der Gemeinde. Weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Winterthur.

Auch für Freizeit und Erholung bietet Seuzach attraktive Möglichkeiten. Das Schwimmbad ist in den Sommermonaten ein beliebter Treffpunkt, während die umliegenden Grün- und Waldgebiete zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Ausflügen einladen. Ein vielseitiges Vereinsleben mit zahlreichen Angeboten in den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit trägt zusätzlich zum aktiven Gemeindeleben bei. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung rund um den Blumenweg rundet das Bild einer lebendigen und dennoch beschaulichen Wohngemeinde ab.

Mehr über die Gemeinde erfahren Sie unter: **www.seuzach.ch**.



Ein kurzer Überblick

Die gepflegte 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 76 m² Nettowohnfläche überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer zeitgemässen Küche und gleich zwei Balkonen mit Blick ins grüne Wohnumfeld.

Das Herzstück der Wohnung bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich. Grosse Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich besteht direkter Zugang zu einem der beiden Balkone. Der Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen unterstreicht den warmen und wohnlichen Charakter der Wohnung.

Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Weisse Fronten, eine dunkle Steinabdeckung und verschiedene Markengeräte von Miele und Electrolux bieten zeitgemässen Komfort und viel Arbeitsfläche. Die praktische Serviceöffnung zum Essbereich sorgt gleichzeitig für kurze Wege im Alltag.

Die beiden Schlafzimmer mit rund 15.8 m² und 10.8 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise als Eltern-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Praktische Einbauschränke im Entrée schaffen zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie das separate WC befinden sich in gepflegtem, weitgehend ursprünglichem Zustand und bieten bei Bedarf Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone mit rund 7.7 m² und 5.3 m². Dank ihrer Lage auf gegenüberliegenden Seiten der Wohnung eröffnen sie unterschiedliche Ausblicke ins grüne Wohnumfeld und bieten zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Verweilen.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenparkplatz. Die gemeinschaftlichen Nebenräume ergänzen das Angebot. Die Liegenschaft wird seit 2024 über eine neue Wärmepumpe beheizt. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Spielplatz trägt zusätzlich zum familienfreundlichen Charakter der Überbauung bei.



Eckdaten und Informationen

- / Wohnüberbauung Blumenweg 2 + 4, 8472 Seuzach.
- / Baujahr 1972, gepflegter und gut unterhaltener Zustand. Nasszellen im ursprünglichen Zustand.
- / NWF ca. 76 m², Balkonfläche ca. 11 m² (2 Balkone: 7.7 m² und 3.3 m²).
- / Wärmeerzeugung: Wärmepumpe (2024 neu erstellt, Ersatz der bisherigen Ölheizung), Wärmeverteilung über Radiatoren.
- / Kein Lift vorhanden.
- / 1 Tiefgaragenplatz (Nr. 32), eigenes Kellerabteil (Nr. 10).
- / Die Garage ist bereits für eine Wallbox vorbereitet, eine Ladestation für Elektrofahrzeuge lässt sich bei Bedarf unkompliziert nachrüsten.
- / Waschküche und Trocknungsraum im Untergeschoss zur Mitbenützung, gemeinschaftlich nutzbarer Spielplatz.
- / Nebenkosten Wohnung total ca. CHF 350.–/Mt. Davon Einlage Erneuerungsfonds ca. CHF 95.–/Mt.
- / Betriebskosten Garage ca. CHF 12.–/Mt.
- / Stand Erneuerungsfonds per Ende 2025 ca. CHF 95'119 .–.
- / Grundbuch Seuzach, Blatt 1119, Stockwerkeigentum, Blumenweg 2, Wertquote 78/1000, ME an GBB 1057, Kat.-Nr. 2738, mit Sonderrecht an der 3.5-Zimmerwohnung und Kellerabteil Nr. 10 gemäss Aufteilungsplänen Planakten Nr. 13.
- / Für detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.



Kurzbaubeschrieb

- / Die Liegenschaft Blumenweg 2 + 4 umfasst insgesamt 12 Stockwerkeinheiten und eine gemeinschaftliche Tiefgarage.
- / Flachdach mit Wärmedämmung.
- / Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- / Verdunkelung mittels Lamellenstoren.
- / Sonnenstoren bei den Balkonen.
- / Wärmeerzeugung mittels zentraler Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Radiatoren.
- / Praktische Einbauschränke im Entrée.
- / Separate Einbauküche mit weissen Fronten, dunkler Steinabdeckung, Glaskeramik-Kochfeld, Einbaubackofen und Geschirrspüler.
- / Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo. Separates WC mit Lavabo.
- / Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss (Nr. 10). Gemeinschaftliche Waschküche und Trocknungsraum im Untergeschoss.
- / Gemeinschaftlicher Veloabstellraum, Spielplatz und Grünflächen.
- / Ausgeführte Investitionen: Ersatz sämtlicher Fenster 2001. Ersatz der Hauseingangstüren und Briefkastenanlage 2004. Sanierung und Wärmedämmung des Flachdachs 2012. Hochdruckreinigung und Anstrich der Balkone 2014. Ersatz der Türe zum Veloabstellraum 2016. Erneuerung der Sonnerie/Gegensprechanlage 2020. Sanierung des Treppenhauses inkl. Malerarbeiten und Handlauf 2021. Ersatz der bisherigen Ölheizung durch eine neue Wärmepumpe 2024.















Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079--60
Objektart	3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
PLZ und Ort	8472 Seuzach
Strasse und Nr.	Blumenweg 2
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Grundstücksfläche	2'404 m ² (Kat.-Nr. ST2738)
Nettowohnfläche	ca. 76 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl Toiletten	1

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Wärmepumpe (2024)
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

- / 2 Balkone (7.7 m² und 3.3 m²)
- / Kellerabteil Nr. 10
- / Waschküche und Trocknungsraum zur Mitbenützung
- / Einstellplatz Nr. 32 in der Tiefgarage

PREIS

Angebotspreis	CHF 610'000.— inkl. TG-PP
---------------	---------------------------

RAUMPROGRAMM

Wohnen	22 m ²
Essen	6.7 m ²
Küche	8 m ²
Vorplatz/Gang	6.6 m ²
WC	1.8 m ²
Bad	3.6 m ²
Zimmer 1	10.8 m ²
Zimmer 2	15.75 m ²
Balkon 1	3.3 m ²
Balkon 2	7.7 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Bushaltestelle	0.1 km
Entf. Einkaufszentrum	0.2 km
Entf. Autobahnanschluss	1.2 km
Entf. Kindergarten	0.1 km
Entf. Primarschule	0.1 km
Entf. Bahnhof	0.5 km

WEITERE INFORMATIONEN

- / Nebenkosten Wohnung total ca. CHF 350.–/Mt. Davon Einlage Erneuerungsfonds ca. CHF 95.–/Mt.
- / Betriebskosten Garage ca. CHF 12.–/Mt.
- / Stand Erneuerungsfonds per Ende 2025 ca. CHF 95'119 .–.
- / Übernahme der Liegenschaft: nach Vereinbarung.
- / Alle Angaben ohne Gewähr, S.E.&O.



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über die Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Seuzach 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. Betriebswirtschaftler/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-01026627_00001

