5.5-Zi.-EFH an ruhiger, stadt-naher Wohnlage

Im Hessengüetli 2, 8408 Winterthur





Winterthur-Wülflingen

Das Einfamilienhaus Im Hessengüetli 2 liegt im Quartier Oberfeld im Stadtkreis Wülflingen, einem der grünsten Wohngebiete Winterthurs. Das ehemals eigenständige Dorf hat sich seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, verkehrsarmen Wohnstrasse. Der ideale Rahmen für Familien, die Platz, Ruhe und Natur suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten zu verzichten. Unmittelbar hinter dem Quartier beginnt das Naherholungsgebiet Brüelberg mit Wäldern, Spazierwegen und dem Aussichtsturm, der einen weiten Blick über Winterthur bietet. Ob Joggingrunde, Hundespaziergang oder Familienausflug: Das Grün ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Die Uferwege entlang der Eulach, welche sich direkt hinter dem Haus befinden, laden zudem zu Velo- und Spaziertouren ein.

Sportbegeisterte kommen in unmittelbarer Nähe auf ihre Kosten. Die Sportanlage Flüeli mit ihrem grossen Kunstrasenfeld ist Heimat des SC Veltheim und ideal für Kinder und Jugendliche, die im Verein Fussball spielen möchten. Direkt daneben befindet sich das Bocciodromo, die erste kombinierte Boccia- und Pétanque-Halle der Schweiz. Nur rund einen Kilometer entfernt liegt das Stadion Schützenwiese, Heimstätte des FC Winterthur. Ebenfalls gut erreichbar sind die Eulachhallen, die grösste Eventlocation Winterthurs, wo Messen wie die Winti Mäss oder die WOHGA, Konzerte und Sportanlässe stattfinden.

Rund um den Lindenplatz, das historische Dorfzentrum von Wülflingen, finden sich Cafés, Bars, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Für besondere Anlässe lädt das Restaurant im historischen Schloss Wülflingen ein. Die Winterthurer Altstadt mit ihren zahlreichen Strassencafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen befinden sich im Quartier und sind für Kinder sicher zu Fuss erreichbar. Die Winterthurer Kantonsschulen sowie die Hochschulen (ZHAW) sind mit dem öffentlichen Verkehr bequem erschlossen.

Die Bushaltestelle Feldtal liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort führt die Buslinie 2 direkt zum Hauptbahnhof Winterthur mit Anschluss an die Schnellzüge nach Zürich, Zürich Flughafen, St. Gallen und Schaffhausen.



Ein kurzer Überblick

Das einseitig angebaute 5.5-Zi.-EFH wurde 1953 in solider Massivbauweise erstellt und später durch einen Wintergarten erweitert. Die Liegenschaft überzeugt durch ca. 125 m² Nettowohnfläche auf drei Wohngeschossen und einen grosszügigen Gartenbereich.

Erdgeschoss – Wohnen mit Blick ins Grüne
Über den Windfang gelangen Sie in den Eingangsbereich, an den ein separates Gäste-WC angrenzt. Die Küche ist mit hellen Fronten, einer Granitabdeckung, einem Glaskeramikkochfeld und einem Backofen von V-Zug sowie einem Geschirrspüler von Miele ausgestattet. Herzstück des Erdgeschosses ist das grosszügige, nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit rund 31 m². Es bietet viel Platz für Wohnen und Essen und öffnet sich zum Garten hin. Daran schliesst der Wintergarten mit rund 18 m² an, der mit Glasfaltwänden und Cheminée zum Verweilen in verschiedenen Jahreszeiten einlädt.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie
Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer. Das grosszügige Schlafzimmer mit 16.2 m² sowie das weitere Zimmer mit 15 m² befinden sich auf der sonnigen Gartenseite und bieten viel Tageslicht sowie einen schönen Blick ins Grüne. Das dritte Zimmer mit 7.3 m² eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche und ein WC.

Dachgeschoss – Zusätzlicher Wohnraum
Aus dem 15 m² Zimmer im Obergeschoss führt eine charmante Wendeltreppe ins ausgebaute Dachgeschoss mit einem Zimmer von 15.2 m² und einem Vorplatz. Sichtbare Holzbalken und die Dachschrägen verleihen dem Raum eine besonders heimelige Atmosphäre. Ein Fenster sorgt für genügend Tageslicht, ein Heizkörper für behagliche Temperaturen. Ob als weiteres Schlafzimmer, ruhiges Büro, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort – das Dachgeschoss lässt sich vielseitig nutzen.

Untergeschoss – Praktische Nutzräume
Das vollständig unterkellerte Untergeschoss bietet viel Platz für Vorräte, Werkzeug und Freizeitausrüstung. Neben einem grossen Abstellraum mit einer Waschmaschine von Miele stehen ein Keller sowie ein separater Naturkeller zur Verfügung. Besonders praktisch ist die Aussentreppe, über die Sie direkt in den Garten gelangen.



Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1953 / Garagengebäude 1980
- Nettowohnfläche ca. 125 m^2
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Stiebel Eltron (2012) mit Wärmeverteilung über Radiatoren
- Separates Garagengebäude mit Doppelgarage und elektrischem Garagentor
- Grundbuch Wülflingen-Winterthur, Grundbuchblatt 1475, Kataster WU3424, EGRID CH558520780806, Plan 12, Im Hessengüetli
- Grundstücksfläche 339 m^2 mit folgender Aufteilung: Gebäude 107 m^2, Gartenanlage 230 m^2, befestigte Fläche 2 m^2
- Zur Liegenschaft gehören ein Miteigentumsanteil von 1/12 an Grundbuchblatt 1434 (Kataster WU3337) und ein Miteigentumsanteil von 1/7 an Grundbuchblatt 1478 (Kataster WU3428), beides Zugangswege im Quartier
- Für detaillierte Angaben zu Dienstbarkeiten und Anmerkungen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu
- Volumen (GVZ) Wohnhaus 590 m^3 mit Vers.-Nr. 230-WU01510, Garagengebäude 52 m^3 mit Vers.-Nr. 230-WU00760. Versicherungssumme total CHF 647'655.–, Schätzung vom 22.03.2023.
- Bauzone W3/2.6
- Der Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache des Käufers
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung



Kurzbaubeschrieb

- Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut und wurde im Jahr 1953 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es ist vollständig unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.
- Hauseingang mit Vordach und Windfang
- Verdunkelung mittels Fensterklappläden aus Holz und/oder Vorhängen
- Teilweise Holz- und teilweise Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe "Stiebel Eltron WPL 25 IK-2 IE" (2012), Wärmeverteilung mittels Radiatoren
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Wohnzimmer durch Zusammenlegung zweier Räume auf rund 31 m^2 vergrössert
- Teppichböden in Wohn-, Schlaf- und Dachzimmer
- Küche, Badezimmer und Wintergarten mit keramischen Bodenplatten
- Rasenroboter der Marke Husqvarna
- Küche mit hellen Fronten, Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld und Backofen von V-Zug (Microbraun SLP), Geschirrspüler von Miele
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, separater Dusche und WC sowie separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Anbau Wintergarten (ungeheizt) mit rund 18 m^2, Glasfaltwänden und Eckcheminée
- Elektrischer Sonnenstoren auf der Gartenseite
- Untergeschoss mit grossem Abstellraum inkl. Waschmaschine von Miele, Keller, Naturkeller sowie Technikraum
- Nach Süden ausgerichteter Garten mit Rasenfläche, Blumenbeeten, Plattenweg und Grillkamin
- Separates Garagengebäude (1980) mit Doppelgarage und elektrischem Garagentor

Raumprogramm

m² sind circa Angaben

UNTERGESCHOSS

Grosser Abstellraum mit 18.40 m² inkl. Waschmaschine von Miele und Lavabo. Keller mit Technik 13.80 m² (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Boiler) sowie Naturkeller 13.80 m², ideal für Vorräte. Über die Aussentreppe gelangen Sie direkt in den Garten.



ERDGESCHOSS

Eingangsbereich mit Windfang (2.50 m²) und Eingang mit Treppe (8.60 m² und 3.35 m²), angrenzend ein separates Gäste-WC (1.26 m²). Küche mit 7.30 m² und Markengeräten von V-Zug und Miele. Grosszügiger, nach Süden ausgerichteter Wohn- und Essbereich mit 31.30 m² und Fenstertür zum Garten. Daran schliesst der Wintergarten mit 18.40 m² Nutzfläche an, mit Glasfaltwänden und Cheminée.



OBERGESCHOSS

Zugang über die geschwungene Holztreppe zum Vorplatz (2.50 m²). Drei Zimmer: Zimmer 1 mit 7.30 m², Zimmer 2 mit 16.20 m² und Zimmer 3 mit 15.00 m² bieten Raum für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nach individuellem Bedarf. Das Badezimmer (7.20 m²) mit Badewanne, Dusche und separatem WC rundet das Geschoss ab.



DACHGESCHOSS

Über eine charmante Wendeltreppe aus Zimmer 3 erreichbar. Zimmer mit 15.20 m² unter dem Satteldach mit sichtbaren Holzbalken, ideal als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsort mit Charakter. Ergänzt wird das Geschoss durch einen Vorplatz mit 7.25 m².

Notizen



Erdgeschoss










Wintergarten







Obergeschoss













Dachgeschoss





Untergeschoss











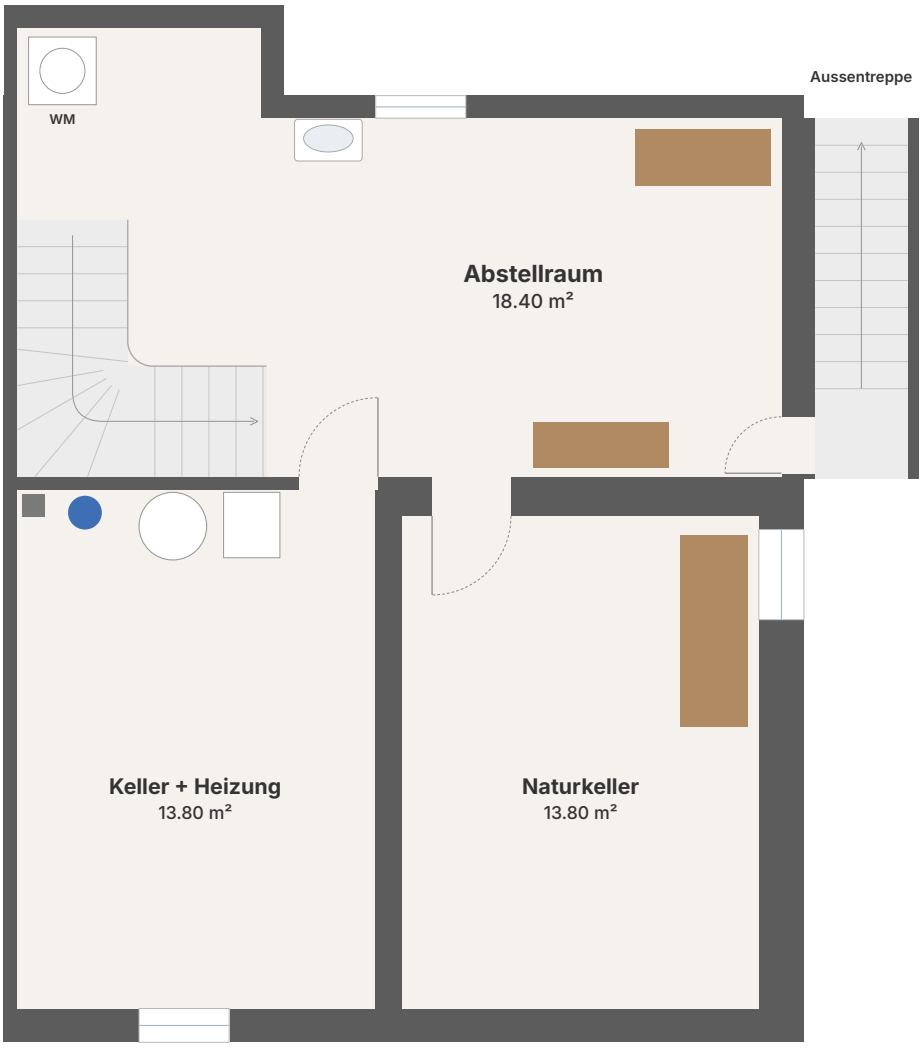






Grundriss

Untergeschoss



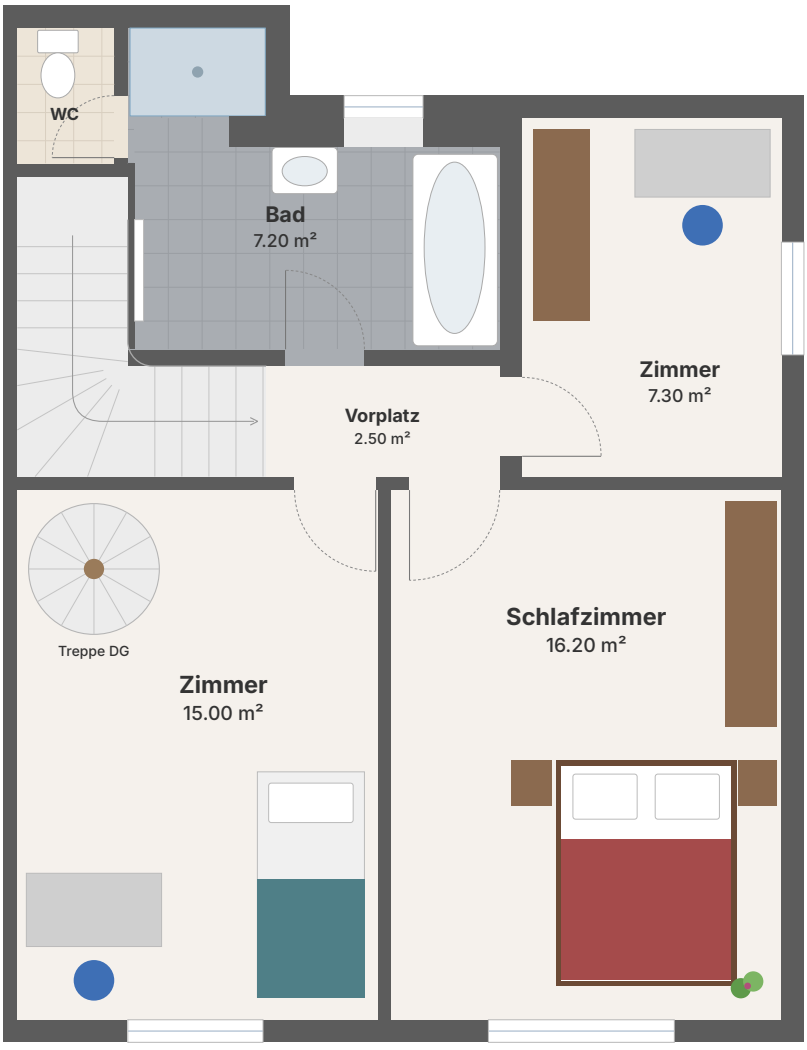
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079--62
Objektart	5.5-Zimmer-EFH
PLZ und Ort	8408 Winterthur
Strasse und Nr.	Im Hessengüetli 2
Baujahr	1953
Grundstücksfläche	339 m^2
Nettowohnfläche	ca. 125 m^2
Anzahl Schlafzimmer	3 (+ DG)
Anzahl Nasszellen	1 + 1 Gäste-WC
Kubatur GVZ	590 m^3 (Wohnhaus), 52 m^3 (Garage)
Versicherungswert gem. GVZ	CHF 647'655.--

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe (2012)
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Garageneinstellplätze 2

- Elektrisches Garagentor
- Stromanschluss

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'110'000.--

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&.O.

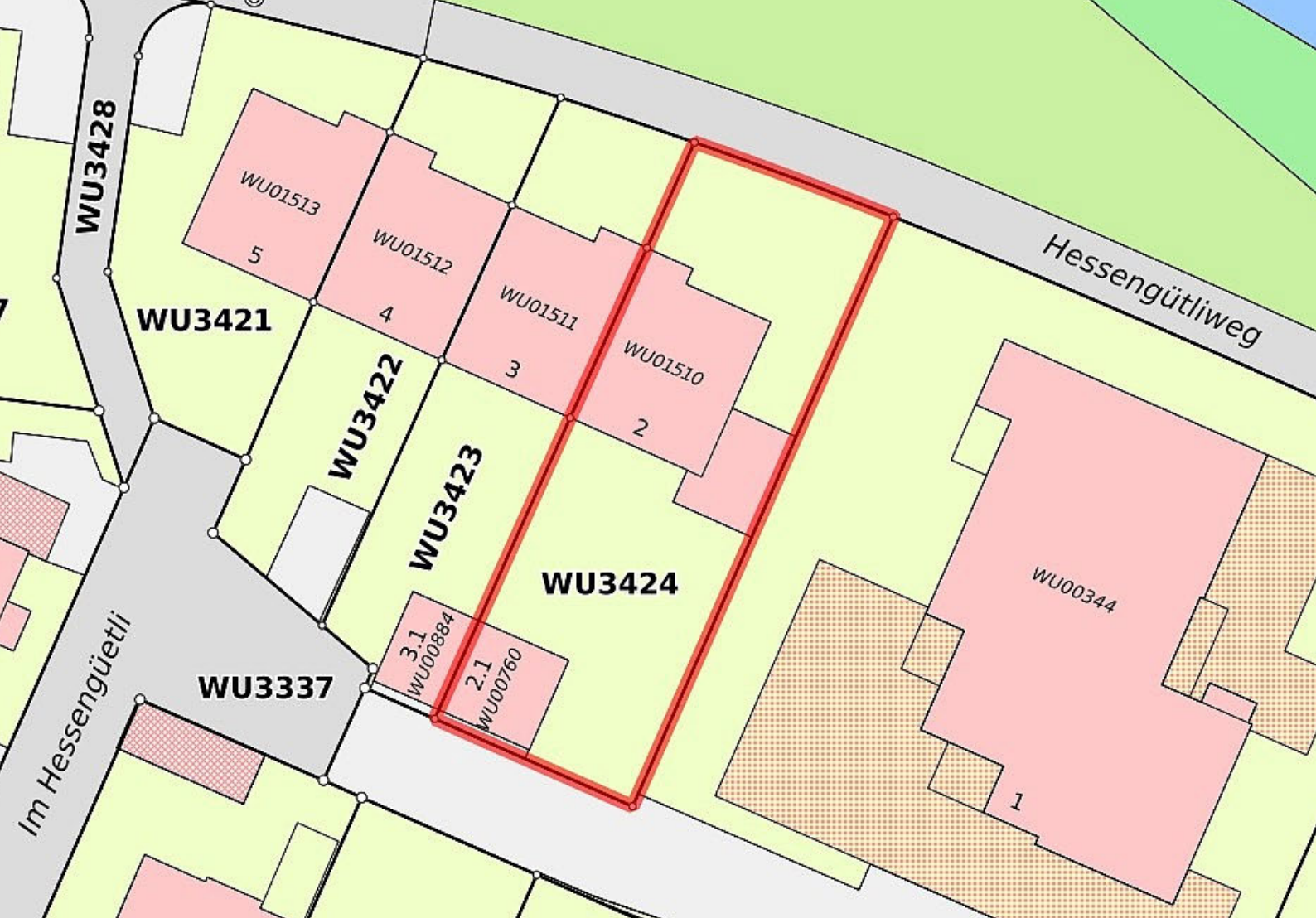
RAUMPROGRAMM

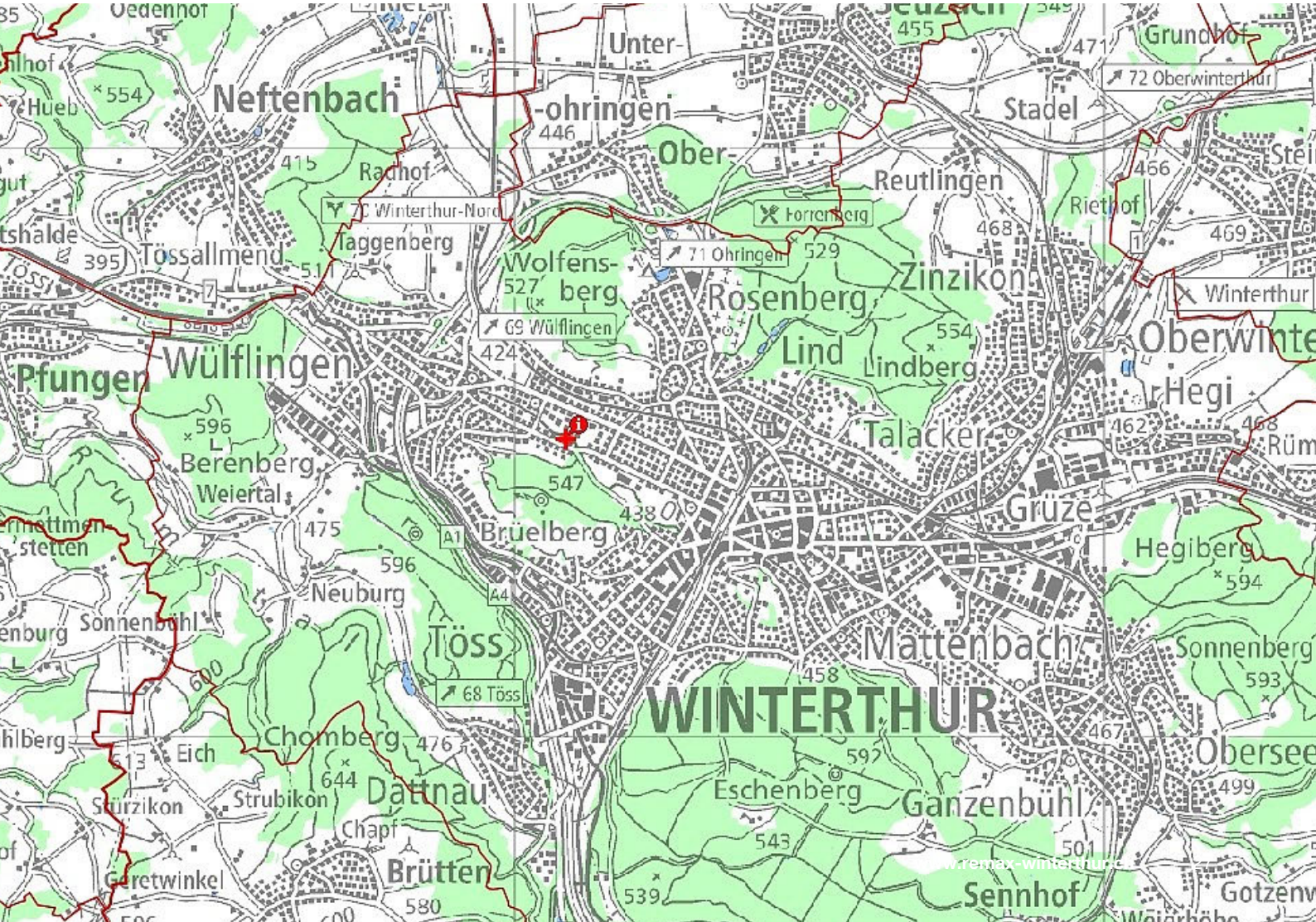
Untergeschoss	
Abstellraum	18.4 m^2
Keller + Heizung	13.8 m^2
Naturkeller	13.8 m^2
Erdgeschoss	
Windfang	2.5 m^2
Eingang	11.9 m^2
WC	1.3 m^2
Küche	7.3 m^2
Wohnen/Essen	31.3 m^2
Wintergarten	18.4 m^2
Obergeschoss	
Bad	7.2 m^2
Zimmer 1	7.3 m^2
Zimmer 2	16.2 m^2
Zimmer 3	15 m^2
Vorplatz	2.5 m^2
Dachgeschoss	
Zimmer 4	15.2 m^2
Vorplatz	7.25 m^2

INFRASTRUKTUR

Entf. Bushaltestelle	0.3 km
Entf. Migros	0.5 km
Entf. Einkaufszentrum	1.4 km
Entf. Autobahnanschluss	1.4 km
Entf. Kindergarten	1 km
Entf. Primarschule	1.2 km
Entf. Sekundarschule	0.7 km
Entf. Bahnhof Winterthur	2 km

Rechtlicher Hinweis:
Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.


WU3428
WU3421
WU3422
WU3423
WU3424
WU3337
Im Hessengüetli
Hessengütliweg
WU01513
5
WU01512
4
WU01511
3
WU01510
2
3.1
WU00884
2.1
WU00760
WU00344
1


Neftenbach
Unter-
-ohringen
Ober-
Stadel
Grundhof
72 Oberwinterthur
Reutlingen
Rietho
Radhof
Winterthur-Nord
Forrenberg
Taggenberg
Tössallmend
71 Ohringen
Wolfens-
berg
Rosenberg
Zinzikon
Winterthur
69 Wülflingen
Wülflingen
Pfungen
Lind
Lindberg
Oberwinte
Hegi
Talacker
Berenberg
Weiertal
Grüze
Brüelberg
Hegiberg
Neuburg
Sonnenbühl
Töss
68 Töss
Mattenbach
Sonnenberg
WINTERTHUR
Chomberg
Eich
Dättnau
Strubikon
Eschenberg
Ganzenbühl
Obersee
Brütten
Sennhof
Gotzenw
www.remax-winterthur.ch



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über die 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!

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-01030563_00001