

Liebenswert lebenswert! 3 ½ (4 ½)-Zi.-Garten- wohnung zum verlieben



in 8444 Henggart, Bahnstrasse 2a





Herzlich willkommen in Henggart

IM SCHÖNEN ZÜRCHER WEINLAND!

Familienfreundlich gelegen an schöner, gut besonnener und zentraler Wohnlage direkt beim Bahnhof befindet sich diese tolle 3.5 (4.5)-Zimmer-Gartenwohnung im Dorf der ländlichen Gemeinde Henggart, an der Bahnstrasse 2a.

Von Winterthur her ist Henggart mit rund 2'000 Einwohnern die erste Gemeinde im Bezirk Andelfingen und gilt als Tor zum Weinland. Die idyllische und ländliche Lage der Gemeinde bietet jeglichen Komfort und hervorragende Verkehrsverbindungen. Mit dem motorisierten Individualverkehr erreichen Sie grössere Zentren wie Andelfingen, Winterthur und Schaffhausen in wenigen Minuten. Neben dem nahegelegenen Anschluss an die Autobahn, bietet Henggart auch eine sehr gute Anbindung an das

öffentliche Verkehrsnetz inklusive S-Bahnanschluss. Somit erreichen Sie Zürich mit einer Direktverbindung innert 35 Minuten.

Eine Vielfalt an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in nächster Nähe sorgen dafür, dass der tägliche Bedarf im Dorf besorgt werden kann. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in der Gemeinde, die Oberstufe in Andelfingen. Verschiedene Vereine, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote fördern das gemeinschaftliche Zusammenwirken in der Gemeinde. Naturliebhaber und Sportler fühlen sich hier wohl. Ein grosses Highlight ist der nahegelegene Golfclub Goldenberg.

Mehr Informationen erhalten Sie im Internet unter: www.henggart.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE MODERNE WOHNUNG

Grosszügig konzipierte 3.5 (4.5)-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit gedecktem Sitzplatz und Gartenanteil mit pflegeleichter Grünfläche sowie viel Privatsphäre. Zur attraktiven Wohnung gehört ein wohnungsinterner Disponibelraum im Untergeschoss sowie ein grosszügiger Parkplatz in der Tiefgarage (zzgl. CHF 30'000.--). Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus oder von der Tiefgarage aus bequem mit dem Lift.

Die gut möbilierte, familienfreundliche Gartenwohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und modernen Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. In der offenen Küche mit Kochinsel und modernen Geräten lassen sich leckere Gerichte zubereiten. Ein gutes Wohngefühl vermittelt das schöne Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und Gartenbereich.

Zwei gemütliche und grosszügige Schlafzimmer, welche ebenfalls einen direkten Ausgang zum Garten besitzen, bieten Orte der Erholung. Ein schönes Gäste-WC (WC/Lavabo), eine Nasszelle (WC, Doppel-Lavabo, Dusche, Badewanne) mit praktischen Einbauschränken mit Waschturm (WM/TU) sind ebenfalls aufzufinden.

Ein weiteres Highlight ist der wohnungsinterne Disponibelraum, welcher durch die vielen praktischen Einbauschränke über genügend Staumöglichkeit verfügt. Der Disponibelraum ist beheizt und kann als zusätzliches Schlafzimmer, Büroraum oder als Keller genutzt werden.

Mehr über dieses Interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2008
- Sehr guter und gepflegter Zustand
- Die Wohnung besitzt einen wohnungsinternen Disponibelraum (ausgebaut, beheizt und mit Fenstern) welcher über eine Treppe durch die Wohnung oder direkt durch die Tiefgarage begehbar ist.
- Grundbuchblatt 51310, Stockwerkeigentum, Wertquote 85/1000 Miteigentum an GBB1 51310, Kataster-Nr.: 2168, Henggart, mit Sonderrecht an der 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 2 im Erd- und Untergeschoss, Haus 1 Süd.
- Kataster-Nr.: 2168, Henggart, Plan 15, Hofacker, Grundstückfläche 1'947 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 2a 260 m², Gebäude Wohnen 2b 261 m², befestigte Flächen 124 m², Gartenanlage 1'302 m².
- Hinzu gehören Grundbuch Blatt 51341, Miteigentumsanteil 35/1000 am Grundbuch Blatt 51322, Kataster-Nr.: 2169, Henggart.
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Volumen Wohnhaus 3'020 m³ (GVZ).
- Nettowohnfläche ca. 117 m².
- Kernzone.
- Nebenkosten ca. CHF 313.--/Monat.
- Einlagen in den Erneuerungsfonds total Wohnhaus und Tiefgarage ca. CHF 70.--/Monat.
- Stand Erneuerungsfonds Wohnhaus inkl. Tiefgarage total CHF 107'305.51 per 31.12.2022.
- Die vom Käufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Sicherheitsnachweis ist Sache des Käufers.



Kurzbaubeschrieb

- **Kellerwände:** Aussen Beton bewehrt, 20-25 cm stark. Innen KS-Trennwände. Wände im Wohnbereich verputzt, Abrieb 1.5 mm.
- **Aussenwände über Terrain:** Gipsplatte verputzt, Abrieb 1.5 mm, Trägerplatte, Ständerkonstruktion gedämmt 24 cm, Holzfaserplatte, Hinterlüftungslattung, Aussenhaut.
- **Innenwände:** Holzständerkonstruktion schallgedämmt, verputzt, Abrieb 1.5 mm.
- **Wohnungstrennwände:** 2-Schalentrennwände, verputzt, Abrieb 1.5 mm. Zwischenisolation Steinwolle, sehr gute Schalldämmung.
- **Treppenhaus:** Betontreppe mit Staketengeländer.
- **Treppe Wohnungsintern:** Holztreppe mit Staketengeländer. Staketen und Handlauf in Holz, Fichte. Tritte Hartholz (Eiche, Buche, Esche).
- **Lift:** Alle Wohnungen sind mit dem Lift erschlossen (Ab Untergeschoss).
- **Spenglerarbeiten:** Sämtliche Arbeiten in Uginox.
- **Dach:** Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- **Decke:** Sichtbalken.
- **Fenster:** Wartungsarme Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung, k-plus.
- **Sonnenschutz:** Alu-Fensterläden. Raffstoren im Laubbereich.
- **Elektroinstallationen:** Mind. 2 Steckdosen pro Zimmer. 2TT und 2TV Steckdosen pro Wohnung.
- **Heizung:** Wärmepumpenheizung für Heiz- und Warmwasseraufbereitung. Alle beheizten Räume mit separat regulierbaren Bodenheizkreisen.
- **Wärmeverteilung:** Bodenheizung.
- **Ausstattung Umgebung:** 1 Kaltwasserhahn pro Wohnung im Laubenbereich. Sonnenstore auf der Terrasse.
- **TV:** Anschluss ans Cablecom-Netz Winterthur oder Swisscom.
- **Küche:** Offene, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Granitabdeckung. Glaskeramikkochfeld, hochliegender Backofen und Steamer, Dampfabzug über Kochinsel, Kühlschrank und Geschirrspüler.
- **Bodenbeläge:** Graue keramische Bodenplatten in der Küche, den Nasszellen und dem Wohn-/Essbereich. Schlafzimmer mit Korkboden.







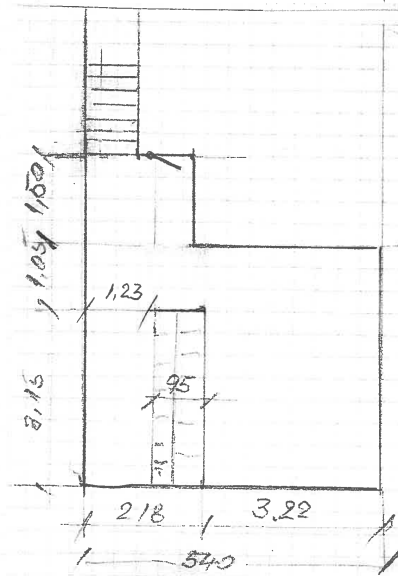
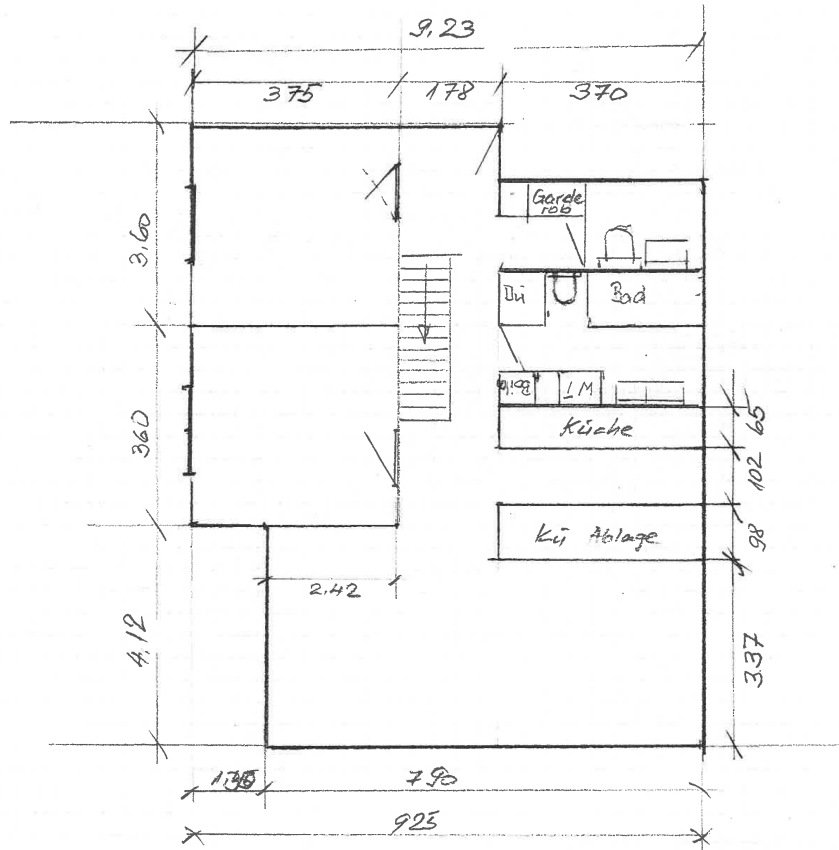








Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-2
Immobilie	3.5- (4.5-) Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Bahnstrasse 2a
PLZ und Ort	8444 Henggart
Baujahr	2008
Zustand	Sehr gut, gepflegt
Qualität der Ausstattung	Moderner Innenausbau
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1 + Gäste-WC
Wohnfläche	ca. 117 m ²
Grundstückfläche	1'947 m ² , Kataster-Nr. 2168
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	3'030 m ³
Wertquote Wohnung	85/1000 an GBBI 51310

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Über Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Rollstuhlgängiger Lift
Sonniger Garten mit Zugang aus Wohn- und Schlafzimmer
Gedeckte Terrasse
Wohnungsinterner Disponibelraum im UG
1 Tiefgaragenparkplatz

PREIS

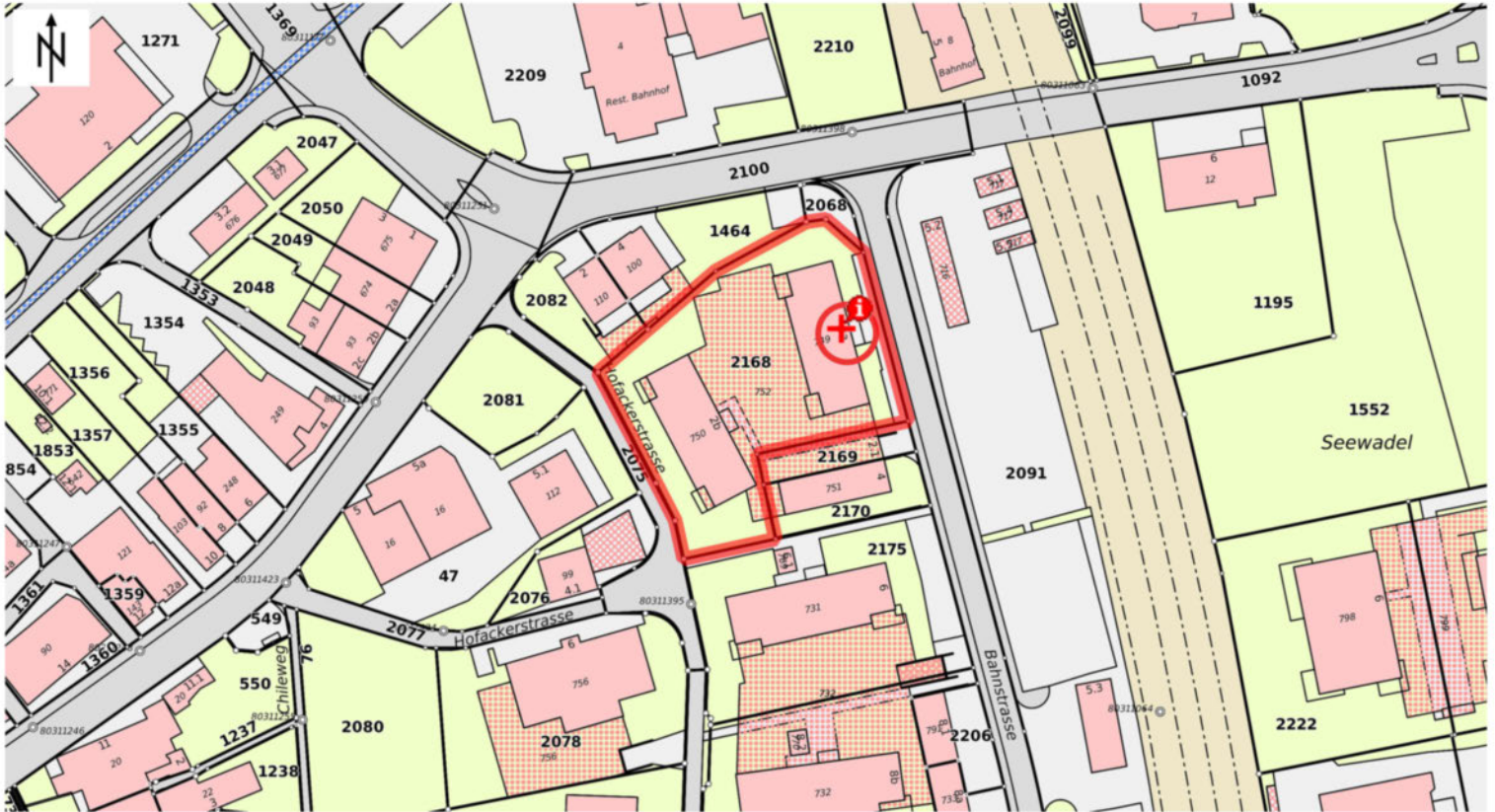
Kaufpreis Wohnung	CHF 870'000.—
Zzgl. 1 TG-PP	CHF 30'000.—

SONSTIGES

- Übernahme der Eigentumswohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Nebenkosten ca. CHF 313.--/Monat. Einlagen in den Erneuerungsfonds total für das Wohnhaus und die Tiefgarage ca. CHF 70.--/Monat.
- Stand Erneuerungsfonds total CHF 91'754.54 (Wohnhaus) und CHF 15'550.97 (Tiefgarage) per 31.12.2022.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

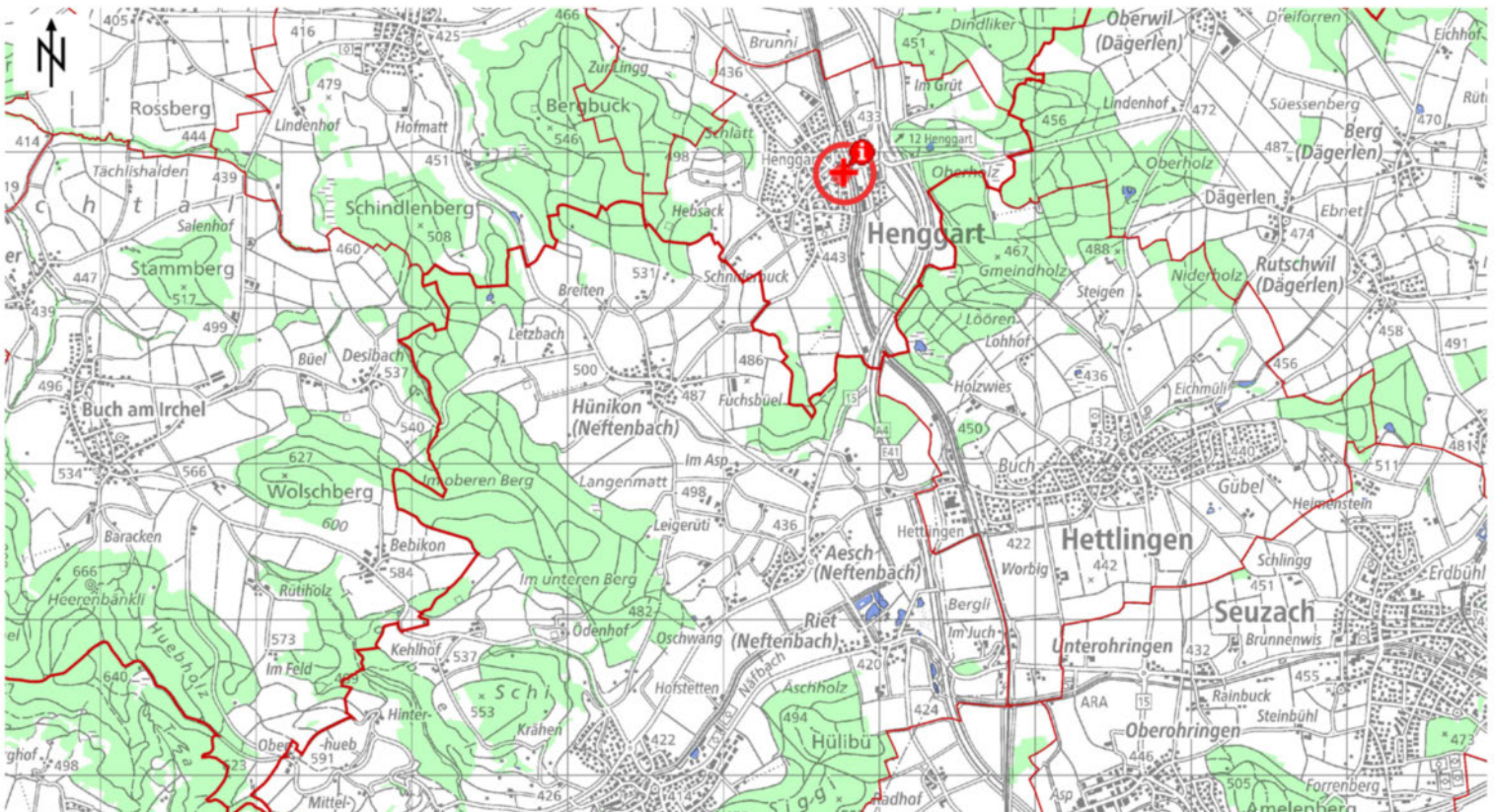
UNTERGESCHOSS	
Disponibelraum	ca. 27 m ²
ERDGESCHOSS	
Entrée / Gang	ca. 10.4 m ²
Gäste-WC	ca. 4.1 m ²
Badezimmer	ca. 11.4 m ²
Schlafzimmer	ca. 13.5 m ²
Schlafzimmer	ca. 13.5 m ²
Wohn-/Esszimmer	ca. 28.9 m ²
Küche	ca. 9.8 m ²
AUSSENBEREICH	
Terrasse	ca. 14.7 m ²
Garten	ca. 160 m ²



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.03.2023 13:29:49

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000
0 10 20 30m
Zentrum: [2693758.73,1268847.77]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.03.2023 13:30:58

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:35000
0 200 400 600m
Zentrum: [2693143.97,1267331.36]



Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX-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? 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.



Raphael Steiger

Immobilienmakler

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E raphael.steiger@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur