

4 ½-Zimmer-Doppelein- familienhaus mit grosser Werkstatt / Garage



**Familienfreundlich, an ruhiger und sonniger
Lage im Niederfeld-Quartier**

8408 Winterthur, Niederfeldstrasse 53





Herzlich willkommen im aufstrebenden Niederfeld-Quartier

Die Liegenschaft mit viel Potenzial befindet sich im beliebten Stadtquartier Winterthur-Wülflingen, an der Niederfeldstrasse 53. Das einseitig angebaute Einfamilienhaus ist ruhig an einer Sackgasse (30-er Zone) gelegen und äusserst familienfreundlich.

Der alte Dorfkern von Wülflingen mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und der Autobahnanschluss an die A1 sind rund 1 km entfernt.

Die für Familien wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindertagesstätte, Kindergarten, Schulen,

Schwimmbad, ÖV-Haltestelle (Bus und Bahn) sind im Umkreis von 600 Metern bequem erreichbar.

Reizvolle Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. So ist die "Affenschlucht" nur rund 1.4 km entfernt.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie im Internet unter: www.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick...

... ÜBER DIESES ATTRAKTIVE ANGEBOT

Familienfreundliches und in einer 30-er Zone ohne Durchgangsverkehr gelegenes 4 ½-Zimmer-Doppelfamilienhaus mit einem Werkstatt- / Garagengebäude und grosszügigem befestigtem Vorplatz. Ein kleiner überschaubarer Garten und eine grosszügige, sonnige Terrasse auf dem Werkstattgebäude.

Über eine Treppe mit 5 Stufen gelangt man ins Erdgeschoss. Dort befinden sich das Wohnzimmer, eine abgeschlossene zweckmässige Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein separates WC/Lavabo.

Im Obergeschoss befinden sich der Vorplatz, zwei Zimmer (eines davon mit einer Dachgaube und Aus-

gang auf die Terrasse auf dem Werkstattgebäude) sowie ein Badezimmer mit Badewanne/WC/Lavabo.

Im Untergeschoss liegen die Nebenräume. Die Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler, einer Dusche und einem Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser und Ausgang ins Freie. Zwei weitere Kellerräume sowie dem Öltankraum mit Stahltank (letzte Revision 2019).

Beheiztes Werkstattgebäude (14 m x 8 m) mit grossem 3-teiligen Falttor. Raumhöhe ca. 3.2 Meter. WC mit Lavabo mit Kalt- und Warmwasser. Technikraum mit Heizkessel (Jahrgang 1994).



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr Wohnhaus (GVZ) 1931.
- Dem Alter entsprechender Renovationsbedarf.
- Grundbuch Blatt 966, Liegenschaft, Kataster-Nr. WU1818, Plan 38, Niederfeldstrasse.
- Grundstücksfläche 447 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 176 m², befestigte Fläche 174 m², Gartenanlage 97 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Auszug aus dem Grundbuch. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Wohnfläche (HNF) ca. 85 m².
- Volumen Wohnhaus mit Werkstatt (GVZ) 851 m³ mit Vers.-Nr. 0200. Versicherungssumme CHF 675'040.--. Schätzung vom 29.03.2016.
- Bauzone W2/1.6.
- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung und zwei Wohngeschosse.
- Fassade verputzt, gestrichen.
- Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung.
- Verdunkelung mit Holz-Fensterläden, teilweise mittels Rollläden.
- Spenglerarbeiten in Kupfer.
- Zentrale Ölheizung. Öltank aus Stahl.
- Warmwasseraufbereitung über Heizung.
- Wärmeverteilung über Radiatoren.
- Geschlossene Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen auf Sichthöhe, Geschirrspüler, Kühlschrank und separater Gefrierschrank mit 3 Schubladen.
- Bodenbeläge Teppich, Nasszellen mit Platten oder Novilon.
- Wände in Abrieb oder mit Tapeten, Decken mit Holz-Täfer.
- Untergeschoss mit Platten, resp. Betonboden.

Raumprogramm vom 4 ½-Zi.-Doppelfamilienhaus mit Werkstatt- / Garagengebäude

(M² SIND CA. MASSE)

WERKSTATT / GARAGE

Masse 14 m x 8 m mit grossem 3-teiligen Falttor, seitlicher Eingangstüre, Heizungsraum und WC mit Lavabo mit Kalt- und Warmwasser.

UNTERGESCHOSS

Waschküche mit Dusche 11.0 m² und sep. Zugang zum Garten. Öltankraum 13.2 m². Keller 10.3 m², Vorplatz/Keller 14.5 m².

ERDGESCHOSS

Entrée mit Abgang zum Untergeschoss 6.8 m². Gäste WC/Lavabo 1.7 m². Lichtdurchflutetes und geräumiges Wohn-/Esszimmer 26.2 m², Küche 8.0 m², Zimmer 8.8 m².



OBERGESCHOSS

Vorplatz/Gang 3.6 m². Zwei helle Zimmer 9.0 m² und 16.0 m². Das grosse Zimmer mit Ausgang zur Terrasse auf der Werkstatt. Badezimmer 3.5 m² mit Badewanne, WC und Lavabo. Auszugsleiter zum Estrich im Dachgeschoss.

UMGEBUNG

Hübscher Vorgarten zur Seite der Niederfeldstrasse, grosser befestigter Platz vor der Werkstatt, Garten mit pflegeleichter Grünfläche.













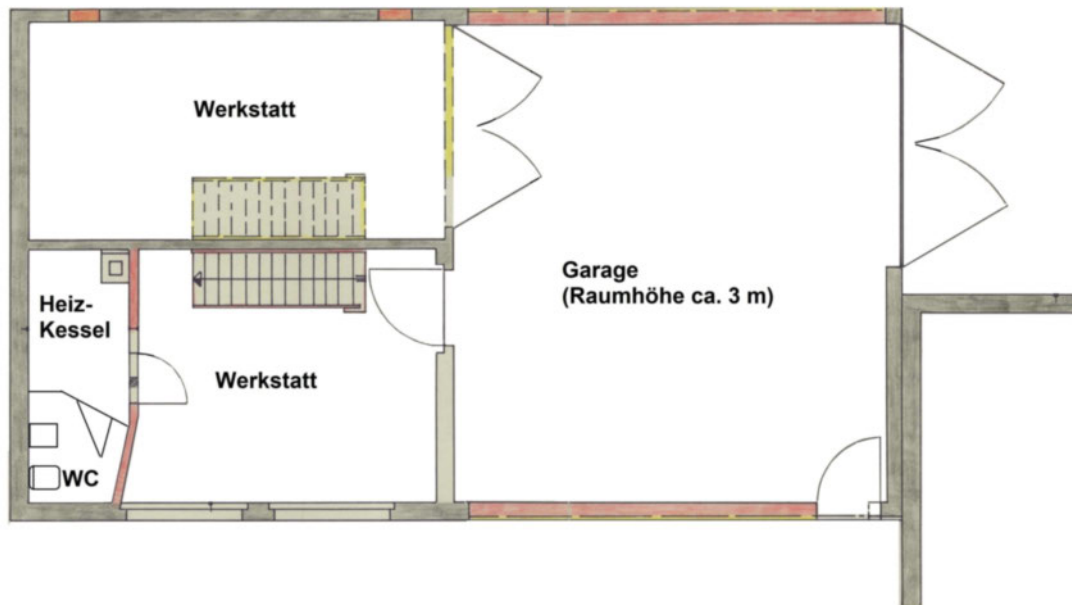








Hier lässt es sich gut leben! Garage/Werkstatt und Untergeschoss



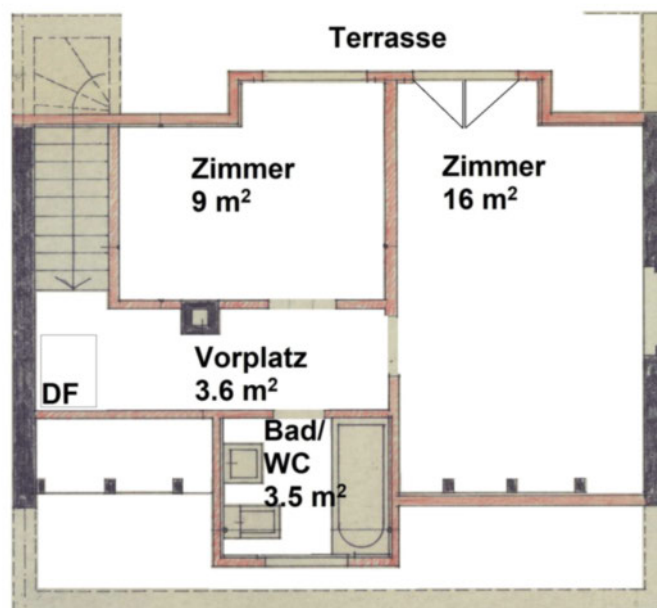
Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung



Erdgeschoss und Obergeschoss



Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung



Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt RE/MAX Winterthur keine Haftung

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-591
Immobilie	4 ½-Zimmer Doppel Einfamilienhaus
Strasse Nr.	Niederfeldstrasse 53
PLZ und Ort	8408 Winterthur ZH
Baujahr	1931
Verfügbar	nach Vereinbarung
Zustand	sanierungsbedürftig - intakt
Ausstattung	veraltet
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1, Anzahl WC 3, sep. Dusche im UG
Grundstücksfläche	447 m ² , Kataster-Nr. WU1818
Kubatur Wohnhaus mit Werkstatt (GVZ)	851 m ³ , Vers.-Nr. 0200
Wohnfläche (HNF)	ca. 85 m ²
Bauzone	W2 / 1.6

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung
Heizverteilung	mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über Heizung

AUSSTATTUNG

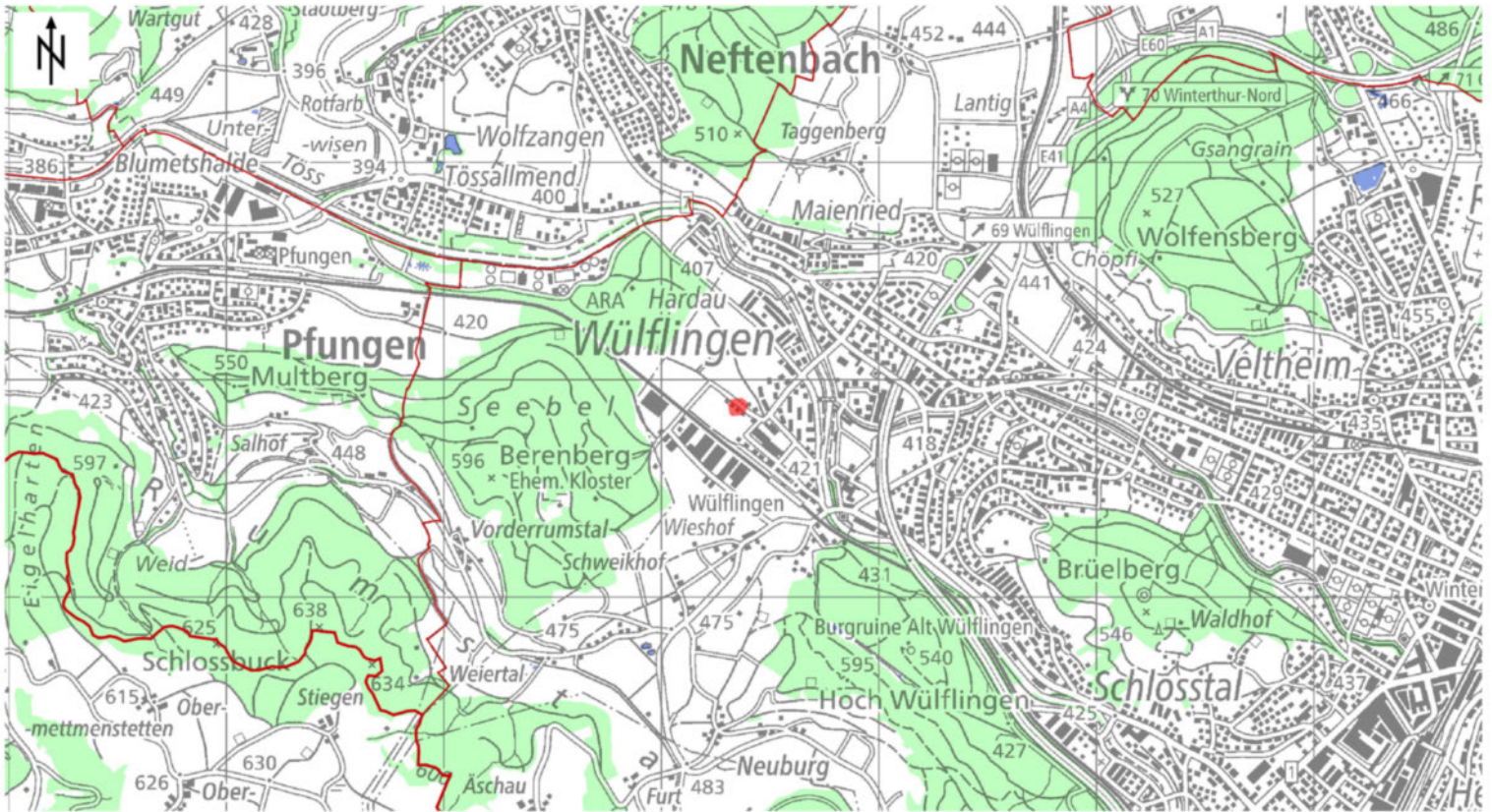
Garten
Dachterrasse
Garage/Werkstatt

PREIS

Kaufpreis CHF 990'000.—

SONSTIGES

- Verkauf an den Meisbietenden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



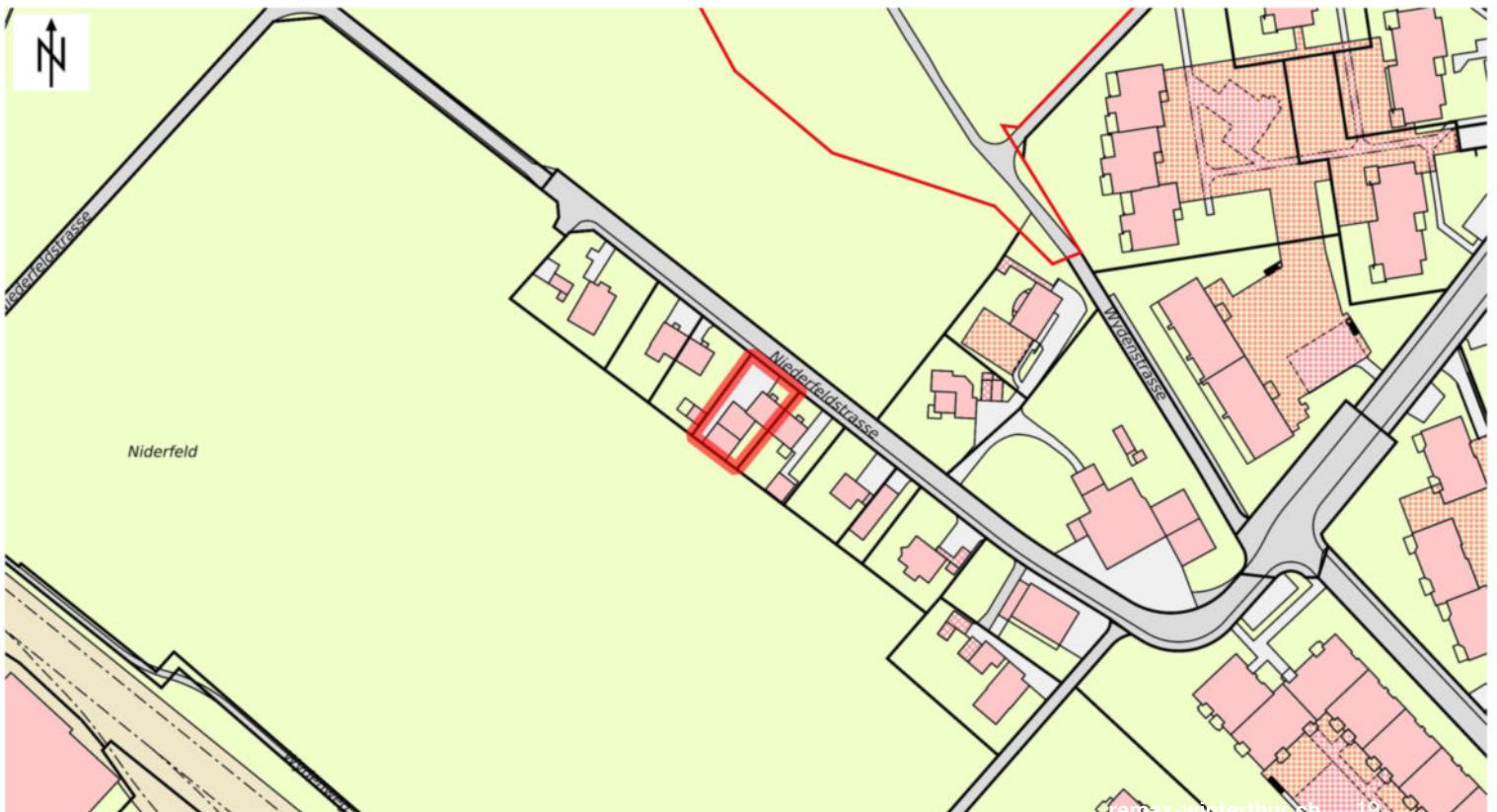
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.07.2022 14:39:59

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.

Massstab 1:25000



Zentrum: [2693377.43,1262867.24]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.07.2022 14:38:29

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.

Massstab 1:1501



Zentrum: [2693349.17,1262872.96]



Meine Immobilie. **Mein Zuhause.**

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Markus Kernen

eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

M 0041 79 444 87 52

T 0041 52 264 50 50

E markus.kernen@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur