

Diese attraktive 2 ½-Zi.- Eigentumswohnung im 1. OG mit Lift wartet auf Sie



in 8486 Rikon, Im Grund 16





Herzlich willkommen in Rikon im Tösstal (Gemeinde Zell)

NATÜRLICH, SYMPATHISCH UND AKTIV!

Die 2 ½-Zi.-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der bekannten Überbauung "Am Tössufer" mit sieben Einheiten in Rikon im Tösstal, Gemeinde Zell, Im Grund 16. In einem gut besonnten, ruhigen und kinderfreundlichen Wohnquartier direkt an der Töss.

Rikon, ein aufstrebender Ort, liegt im zürcherischen Tösstal, rund 10 km südöstlich von der Stadt Winterthur entfernt. Zusammen mit den Dörfern Kollbrunn, Unter- und Oberlangenhard, Rämismühle und Zell gehört Rikon zur politischen Gemeinde Zell.

Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen sowie

diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Gehdistanzen. Weitere Einkaufszentren und Warenhäuser sind im nahe gelegenen Winterthur und Turbenthal gut erreichbar. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die S-Bahn nach Winterthur hält in Rikon halbstündlich, während den Pendlerzeiten gibt es direkte Verbindungen über Zürich bis Aarau.

Die Töss, die dem Tal seinen Namen gibt, schlängelt sich am südlichen Dorfrand entlang Richtung Winterthur und lädt zum erholsamen Spaziergang oder einer Velotour ein.

Weitere Informationen über diese attraktive Gemeinde erhalten Sie Unter: www.zell.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE MODERNE WOHNUNG

Grosszügig konzipierte und tolle 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit rollstuhlgängigem Lift und sonnigem Balkon. Zur Wohnung gehören ein grosser Keller/Arbeitsraum im Untergeschoss sowie zwei breite, nebeneinander liegende Autoabstellplätze und ein Motorrad-Parkplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die gut besonnte und moderne Wohnung besticht durch seine Wohnlage sowie durch ein geräumiges, gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept. Ein schöner Elektrokamin für gemütliche Stunden an nassen und kalten Tagen, ein gehobener Innenausbau, die offene und moderne Küche von Herzog mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten sowie die durchdachten

Beleuchtungsmöglichkeiten vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Dazu verschönert das rustikale Ambiente der Steinwand das Wohnzimmer und verleiht diesem einen warmen, einladenden Look.

Weitere Highlights bilden das Entrée mit einer Einbaugarderobe, eine schöne Nasszelle mit Dusche, Badewanne, WC und Doppel-Lavabo sowie das gemütliche und helle Schlafzimmer. Abgerundet wird diese moderne Eigentumswohnung durch den gut besonnten Balkon, welcher über das Wohnzimmer oder Schlafzimmer begehbar ist.

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



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2010
- Sehr guter und gepflegter Zustand
- In der Wohnung wurde nachträglich eine Steinwand als Wandverkleidung mit Beleuchtungselementen angebracht.
- Grundbuchblatt 3391, Stockwerkeigentum, Wertquote 90/1000 Miteigentum an GBB1 786, Kataster-Nr.: 6323, Zell, mit Sonderrecht an der Tiefgarage.
- Kataster-Nr.: 6323, Rikon, Plan 49, Grundstückfläche 3533 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 710 m², befestigte Flächen 772 m², Gartenanlage 2051 m².
- Hinzu gehören Grundbuch Blatt 3397, Miteigentumsanteil 3/103, Grundbuch Blatt 3398, Miteigentumsanteil 3/103, Grundbuch Blatt 3425, Miteigentumsanteil 1/103 Miteigentum an Grundbuchblatt 3391.
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Volumen Wohnhaus 3'500 m³ mit Vers.-Nr.: 231-01903. Unterniveaugarage 3'005 m³ mit Vers.-Nr.: 231-01904. Unterstand 110 m³ mit Vers.-Nr.: 231-01936 (GVZ).
- Nettowohnfläche ca. 66 m².
- Wohnzone WG3/60. (Wohn- und Gewerbebauten, wobei nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen werden)
- Nebenkosten ca. CHF 248.--/Monat.
- Einlagen in den Erneuerungsfonds total für das Wohnhaus und die Tiefgarage ca. CHF 59.--/Monat.
- Stand Erneuerungsfonds Wohnhaus 16 total CHF 64'633.50 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

- Überbauung "AM TÖSSUFER" mit 22 Eigentumswohnungen. Das Mehrfamilienhaus Nr. 16 besitzt 7 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen) und eine gemeinschaftliche Tiefgarage.
- Rollstuhlfähiger Lift mit direktem Zugang von allen Etagen aus.
- Fassadenmauerwerk: Backstein 17.5 cm mit verputzter Aussenisolation, resp. gem. Wärmedämmnachweis.
- Innenwände: 12-15 cm Kalksandstein in den Kellerräumen. 12-17.5 cm Backstein in den Wohngeschossen.
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiss. Pro Raum ein Drehkipp-Flügel. Alles gem. den behördlichen Vorschriften betreffend Wärmedämmung und Lärmschutz.
- Spenglerarbeiten in Uginox.
- Flachdach mit bituminöser Abdichtung. Rundkies.
- Sämtliche sichtbaren Holzkonstruktionen sind aussen 2 mal weiss lasiert.
- Im Wohn-, Schlafzimmer, der Küche und Nasszelle Leichtmetall-Lamellenstoren.
- Bedienung im Wohn-, Schlafzimmer über Elektroantrieb. Ansonsten durch Gelenkkurbel.
- Sonnenstore auf dem Balkon, Handantrieb.
- Zentrale Pellets-Heizung mit Warmwasseraufbereitung.
- Fussbodenheizung. Je Wohnung ein Wärmehähler. Raumthermostaten.
- Schöner Elektrokamin mit 2-Stufen Heizung.
- Waschmaschine und Tumbler, Bauknecht. Waschtrog mit Warm- und Kaltwasseranschluss.
- Offene, moderne Küche mit hochwertigen Geräten von Bauknecht. Unterbau, Hoch- und Hängeschränke. Abdeckung in Granit. Hochliegender Backofen, Glaskeramikkochfelder, Dampfabzug, Geschirrwashmaschine, integrierter Kühlschrank mit Tiefkühlfach.
- Bodenbeläge: Graue keramische Bodenplatten in der Küche und der Nasszelle. Wohn-, Schlaf-, und Essbereich mit wunderschönem kanadischem Ahorn Parkett.
- Radio- und Fernsehanlagen: Zusätzliche Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Keller-/ Büroraum im Untergeschoss.



Raumprogramm

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

Grosser Wasch- & Keller,- oder Büroraum Nr. 2-1 mit ca. 15.1 m². Zwei breite Autoabstellplätze Nr. 6 & 7 sowie ein Motorradparkplatz Nr. 1 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Ein gemeinschaftlicher Velounterstand befindet sich seitlich vor dem Eingang des Wohnhauses.

ERDGESCHOSS

Gemeinschaftliches Entrée mit direktem Zugang zum Lift oder Treppenhaus.

1. OBERGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder bequem von allen Etagen aus mit dem Lift. Entrée mit praktischen Einbauschränken (7 m²). Moderne und offene Küche/Esszimmer von Herzog (14 m²), mit Granitabdeckung, keramischen Bodenplatten,

Unterbau, Hoch- und Hängeschränken und hochwertigen Geräten der Marke Bauknecht in welchem sich leckerer Menus zubereiten lassen.

Schöne Nasszelle mit schwarzen Bodenplatten, WC, Doppel-Lavabo, Dusche und Badewanne (6.8 m²). Angrenzendes, geräumiges und stilvolles Wohnzimmer (21.9 m²) mit Elektrokamin für gemütliche Stunden an nassen und kalten Tagen sowie Ausgang zum grossen und gedeckten Balkon. Ein helles Schlafzimmer (15.9 m²), welches ebenfalls einen Ausgang zum Balkon besitzt.

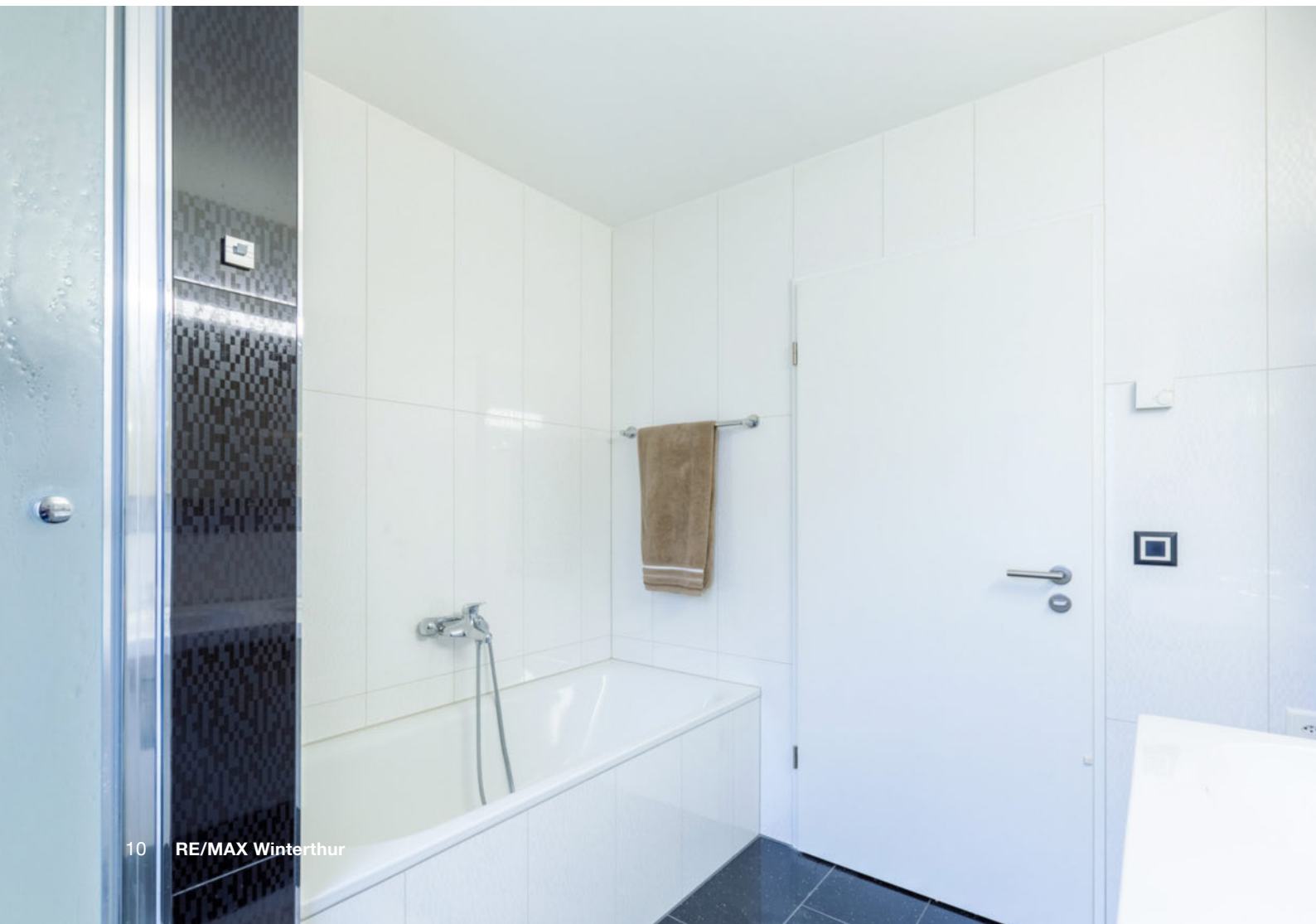
UMGEBUNG

Familienfreundliche Überbauung mit gepflegter Umgebung. Viele Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern. Ob Spazieren, Wandern, Biken, Baden oder Grillieren, alles steht direkt vor der eigenen Haustüre zu Ihrer Verfügung.



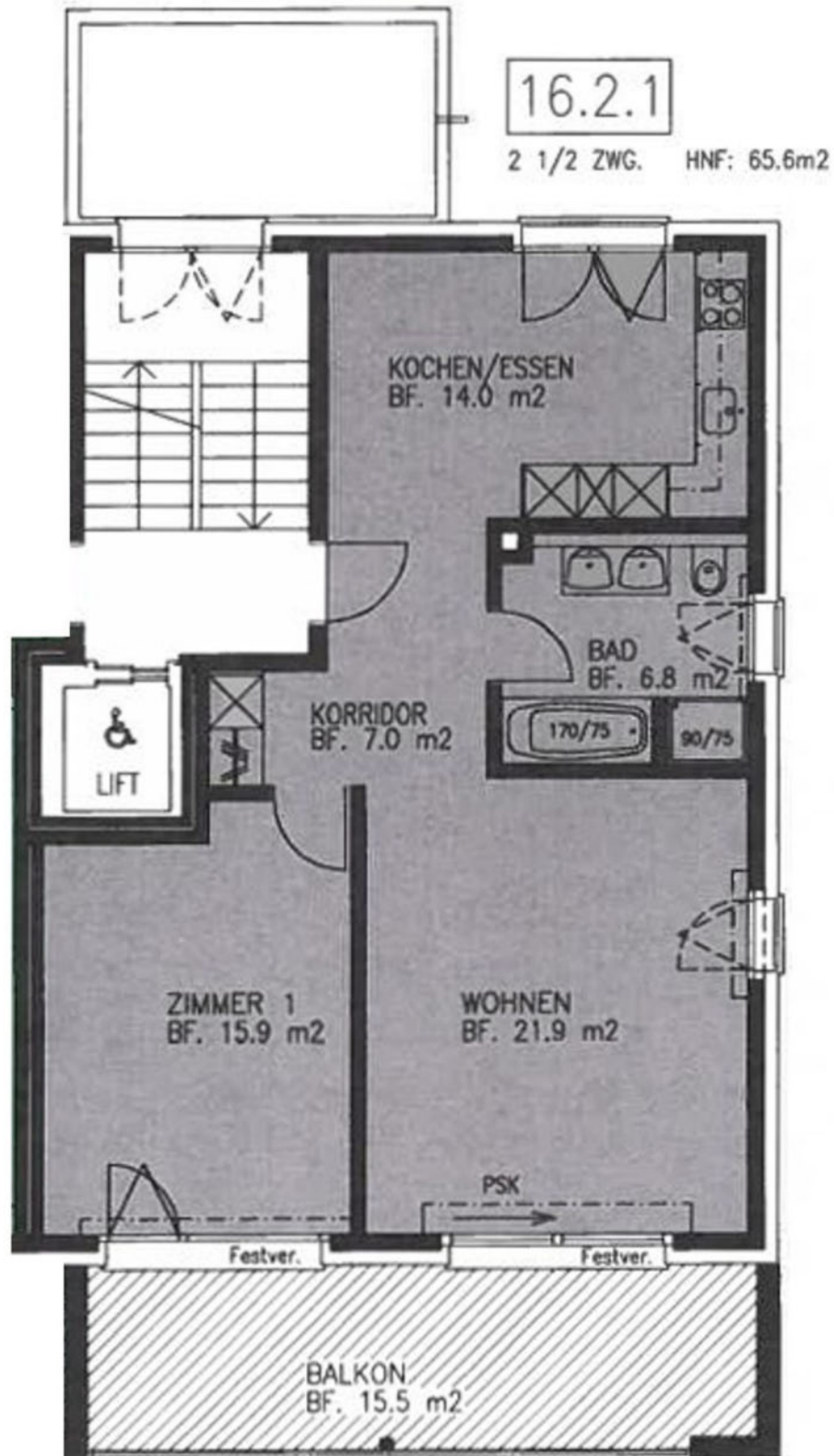








Grundriss 1. Obergeschoss





Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-1
Immobilie	2.5-Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Im Grund 16
PLZ und Ort	8486 Rikon
Baujahr (GVZ)	2010
Zustand	Sehr gut, gepflegt
Qualität der Ausstattung	Moderner Innenausbau
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 65.6 m ²
Grundstückfläche	3533 m ² , Kataster-Nr. 6323
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	3'500 m ³ , Vers.-Nr. 231-01904
Wertquote Wohnung	90/1000 an GBBI 786

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Pelletheizung
Warmwasseraufbereitung	Über Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Zusätzliche Wärmequelle	Elektrokamin (2-Stufen)

AUSSTATTUNG

Rollstuhlgängiger Lift
Sonniger Balkon mit Zugang aus Wohn- und Schlafzimmer
Elektrokamin im Wohnzimmer
Grosser Keller- und Waschraum mit ca. 15.1 m²
2 breite Parkplätze in der Tiefgarage
1 Motorrad-Parkplatz in der Tiefgarage
Velounterstand vor dem Gebäudeingang

PREIS

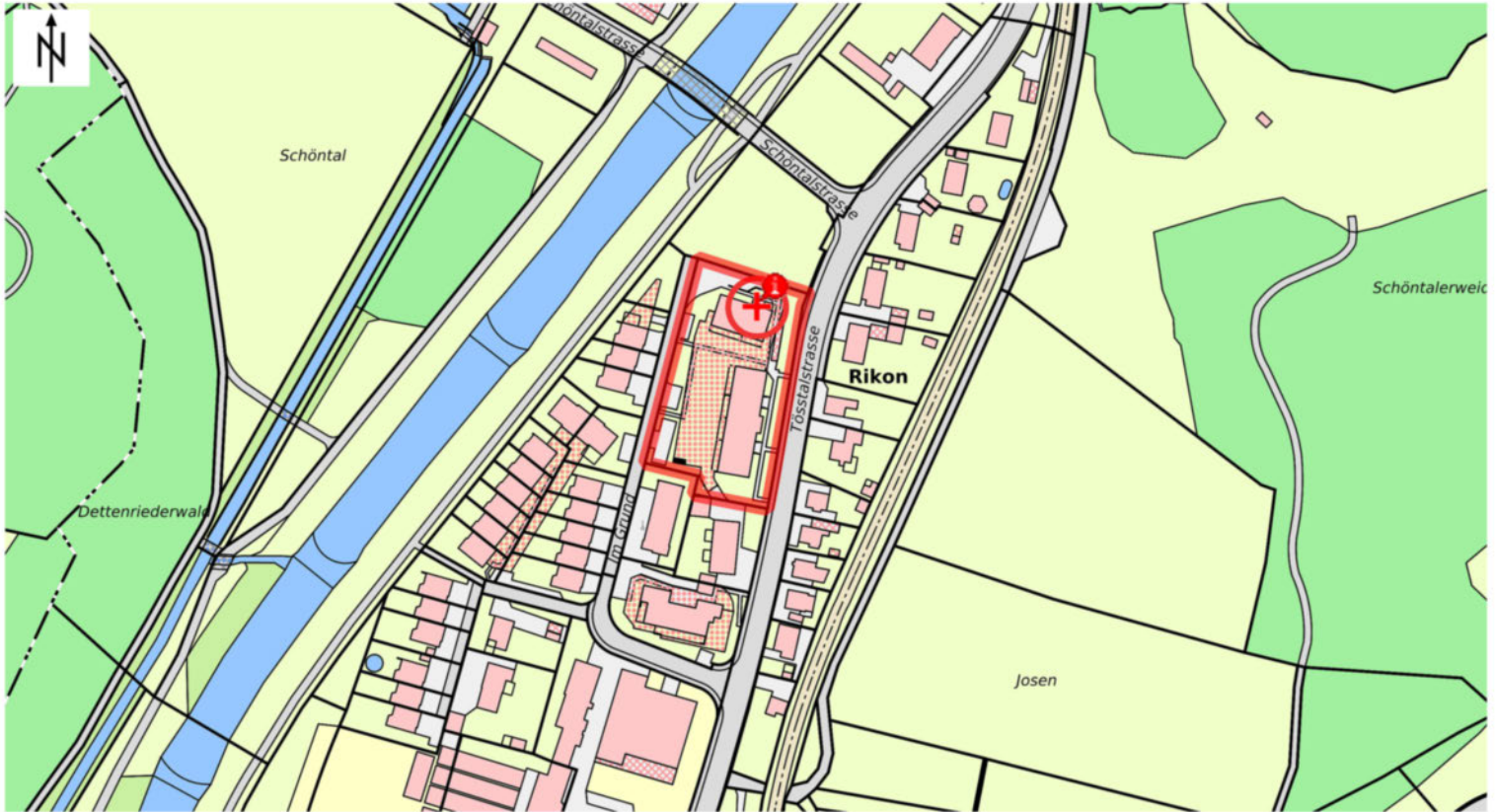
Kaufpreis Wohnung	CHF 550'000.—
Zzgl. 2 TG-PP	CHF 60'000.—
Zzgl. Motorrad TG-PP	CHF 10'000.—

SONSTIGES

- Übernahme der Eigentumswohnung nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

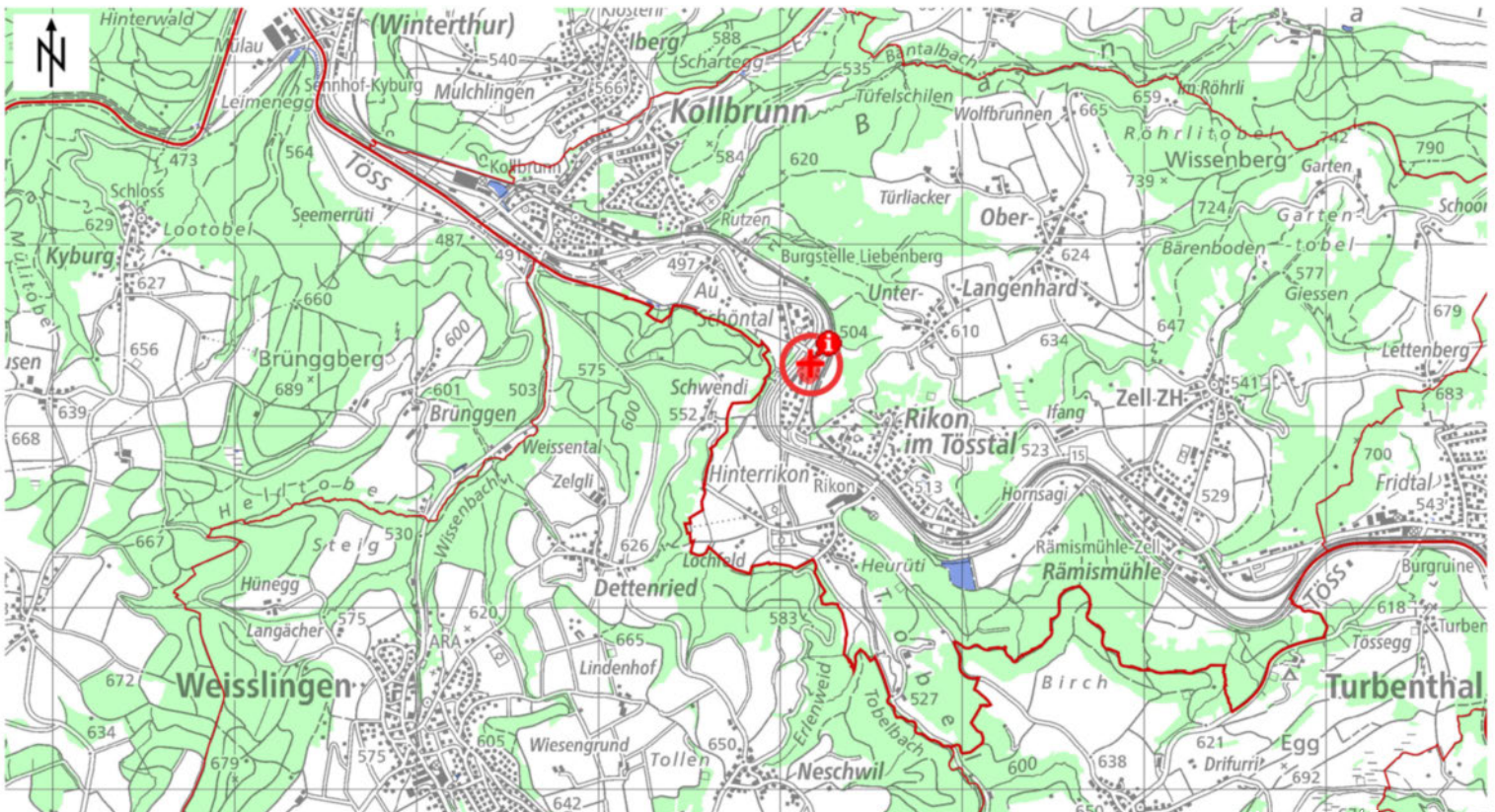
UNTERGESCHOSS	
Waschraum	7.1 m ²
Keller- Büroraum	8 m ²
1. OBERGESCHOSS	
Korridor	7 m ²
Wohnzimmer	21.9 m ²
Schlafzimmer	15.9 m ²
Badezimmer	6.8 m ²
Küche & Esszimmer	14 m ²
Balkon	15.5 m ²



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 04.02.2023 11:36:40

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 1:2000
0 20 40 60m
Zentrum: [2702165.65,1256300.59]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 04.02.2023 11:38:04

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 1:30000
0 200 400 600m
Zentrum: [2701811.22,1256076.74]



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