

Modernes 5.5-Zimmer- DEFH an Südhanglage mit Terrasse und Garten



Maria-Kübler-Weg 17, 8406 Winterthur





Stadtnah und mitten in der Natur! Herzlich willkommen in Winterthur-Dätttau

Das familienfreundliche 5 ½-Zimmer Doppelfamilienhaus befindet sich in einem gut besonnten und verkehrsberuhigten Quartier in Winterthur-Dätttau, am Maria-Kübler-Weg 17.

Die Ortschaft Dätttau ist ein Geheimtipp. Mit dem Individualverkehr erreichen Sie Winterthur, Zürich und Schaffhausen innert 10 bis 30 Fahrminuten. Die Autobahnauffahrt Winterthur-Töss ist in 2 Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle Hedy-Hahnloser (Stadtbus Nr. 5, Viertelstundentakt) mit Verbindung zum Hauptbahnhof Winterthur befindet sich vor der Liegenschaft. Die öffentlichen Verkehrsmittel bringen Sie innert 20 Minuten zum Hauptbahnhof Winterthur, innert 45 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof und innert 40 Minuten zum Zürcher Flughafen.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Ziegelei-Areals wurden Einkaufsmöglichkeiten vor Ort generiert. Es empfängt Sie die Migros und der Denner, in welchen

Sie das Alltägliche finden. Wenn Sie es ganz frisch mögen, können Sie direkt auf umliegenden Höfen oder am Wochenmarkt in der Winterthurer Altstadt frische Lebensmittel einkaufen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Oberstufenschule und das Schwimmbad findet man im angrenzenden Winterthur-Töss. Der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich in kurzen Gehdistanzen in Dätttau.

Die Nähe zu Wiesen, Wald und Weiher laden zum Verweilen, Geniessen und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Lassen Sie sich von Dätttau durch ihre Abgelegenheit Mitten in der Natur, der Nähe zur Stadt sowie einer hohen Lebensqualität überraschen.

Mehr Informationen über Dätttau und die Stadt Winterthur unter: <https://www.daetttau.org>



Einige Eckdaten und Informationen

- Baujahr 2007.
- Flachdach.
- Grundbuchblatt 3383, Kataster TO5271, Plan 31, Maria-Kübler-Weg.
- Grundstücksfläche 247 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 76 m², Gartenanlage 160 m², befestigte Fläche 11 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Volumen Wohnhaus (GVA) 683 m³ mit Versicherungs-Nr. 230-TO02176.
- Versicherungswert (GVA) CHF 562'244.-- (Schätzung vom 30.09.2009).
- Nettowohnfläche: ca. 166 m².
- Wärmepumpenheizung.
- Fussbodenheizung, Raumregulierung mit Thermostaten.
- Wohnzone W2/1.2.
- 1 Technikraum, 1 Kellerraum, 1 Waschraum und ein separates WC mit Lavabo im UG.
- 1 Parkplatz in der Unterniveaugarage mit direktem Hauszugang.
- E-Ladestation in Garage.
- Photovoltaikanlage auf Dach (Jahr 2023).
- Übernahme der Liegenschaft ca. per September 2024 oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung und drei Wohngeschossen.
- Fassadenmauerwerk aus Backstein, mit Aussenisolation gemäss Energievorschrift, Aussenputz.
- Flachdach.
- Fenster aus Holz, mit zweifacher Isolierverglasung. Rafflamellenstoren.
- Doppel-Vorhangschiene bei Fenstern.
- Massive Eingangstüre mit Dreipunktverriegelung.
- Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpenheizung.
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Technikraum, Kellerraum im UG.
- Zusätzliches WC und Lavabo im UG.
- Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Lavabo im UG.
- Dachterrasse mit Gartenplatten.
- Sitzplatz mit Holzpodest.
- Moderne, offene Küche mit hochwertigem Ausbau. Glaskeramikherd, Dampfabzug, grosser Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler. Granitabdeckung. Keramische Platten.
- Wohnzimmer/Entrée mit Weissputz, weiss. Bodenplatten als Bodenbelag. Kamin für späteren Einbau eines Cheminéeofens ist bereits installiert.
- Schlafzimmer mit Abrieb und Decken mit Weissputz, weiss. Parkett als Bodenbelag im OG.
- Badezimmer Bodenbelag und Wände mit Keramikplatten.
- Sitzplatz mit guter Besonnung.
- 1 grosse Sonnen-Terrasse im OG.
- Pflegeleichter Gartenbereich mit Bambus-Hecke als Sichtschutz.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES SPANNENDE 5 ½-ZI.-DOPPEL-EINFAMILIENHAUS

An schönster Hanglage im Winterthurer Stadtteil Dättwil befindet sich dieses moderne und helle 5 ½-Zimmer Doppelwohnhaus mit Garten, Sitzplatz, Sonnenterrasse und einem Tiefgaragenparkplatz. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Rasenfläche sowie Bambus-Hecke mit viel Privatsphäre lädt zum Verweilen ein.

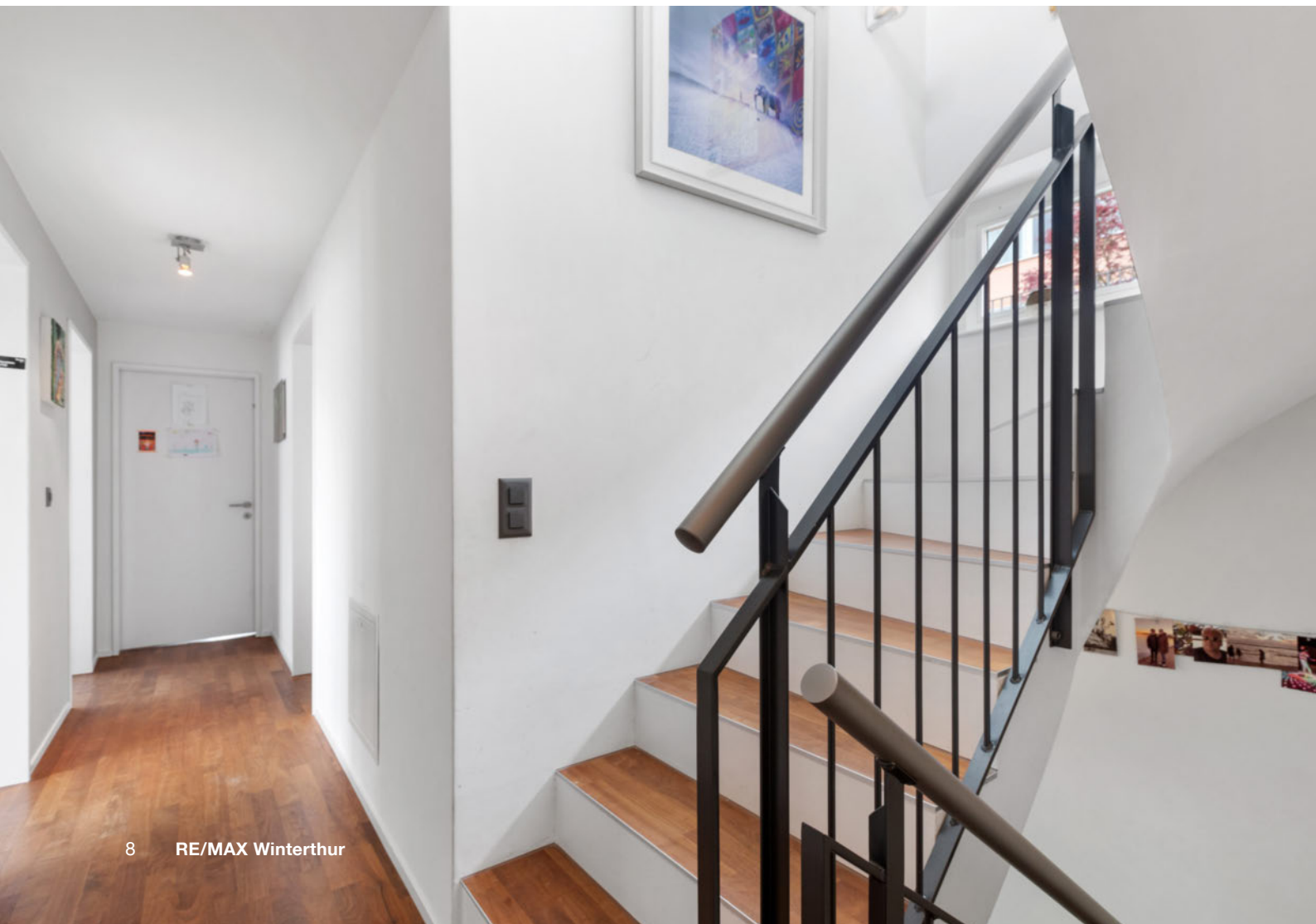
Das familienfreundliche Wohnhaus überzeugt durch seine ruhige, gut besonnte, stadt- und naturnahe Wohnlage. Ein grosszügig konzipiertes, gut durchdachtes und modernes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Weitere Highlights sind die Photovoltaikanlage (2023), die Sonnenterrasse sowie eine E-Ladestation in der Garage.

Im Untergeschoss befinden sich der Haupteingang mit dem Entrée sowie die Nebenräume (WC mit Lavabo, Waschraum, Keller sowie ein Technikraum). Im Erdgeschoss liegt ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit Ausgang zum Sitzplatz und idylischem Garten. In der Einbauküche lassen sich mit den hochwertigen Bosch-Küchengeräten leckere Menüs zubereiten. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich ein heller Gang, ein grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo, Badewanne, Dusche und Toilette befinden sowie drei gemütliche und gut möblierbare Schlafzimmer. Im Dachgeschoss trifft man auf den privaten Elternteil mit grossem Schlafzimmer und Ausgang zur schönen Sonnenterrasse sowie eine eigene Nasszelle mit bodenebener Dusche, Toilette und Lavabo.

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

















Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



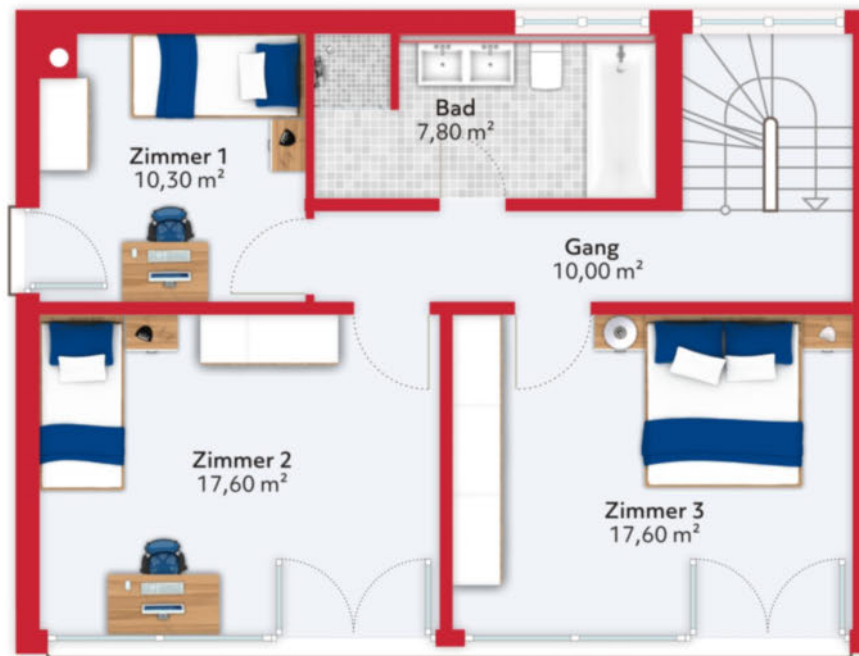
Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161080-14
Objektart	5.5-Zi.-DEFH
Strasse und Nr.	Maria-Kübler-Weg 17
PLZ und Ort	8406 Winterthur
Baujahr	2007
Zustand	modern
Ausbaustandart	hochwertig
Anz. Schlafzimmer	4
Anz. WC	3
Anz. Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 166 m ²
Kubatur (GVA)	683 m ³
Grundstücksfläche	247 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

WEITERE ECKDATEN

Versicherungswert CHF 562'244.-- (Stand 08.01.2023)

Versicherungsnummer 230-TO02176

Besucherparkplätze vorhanden

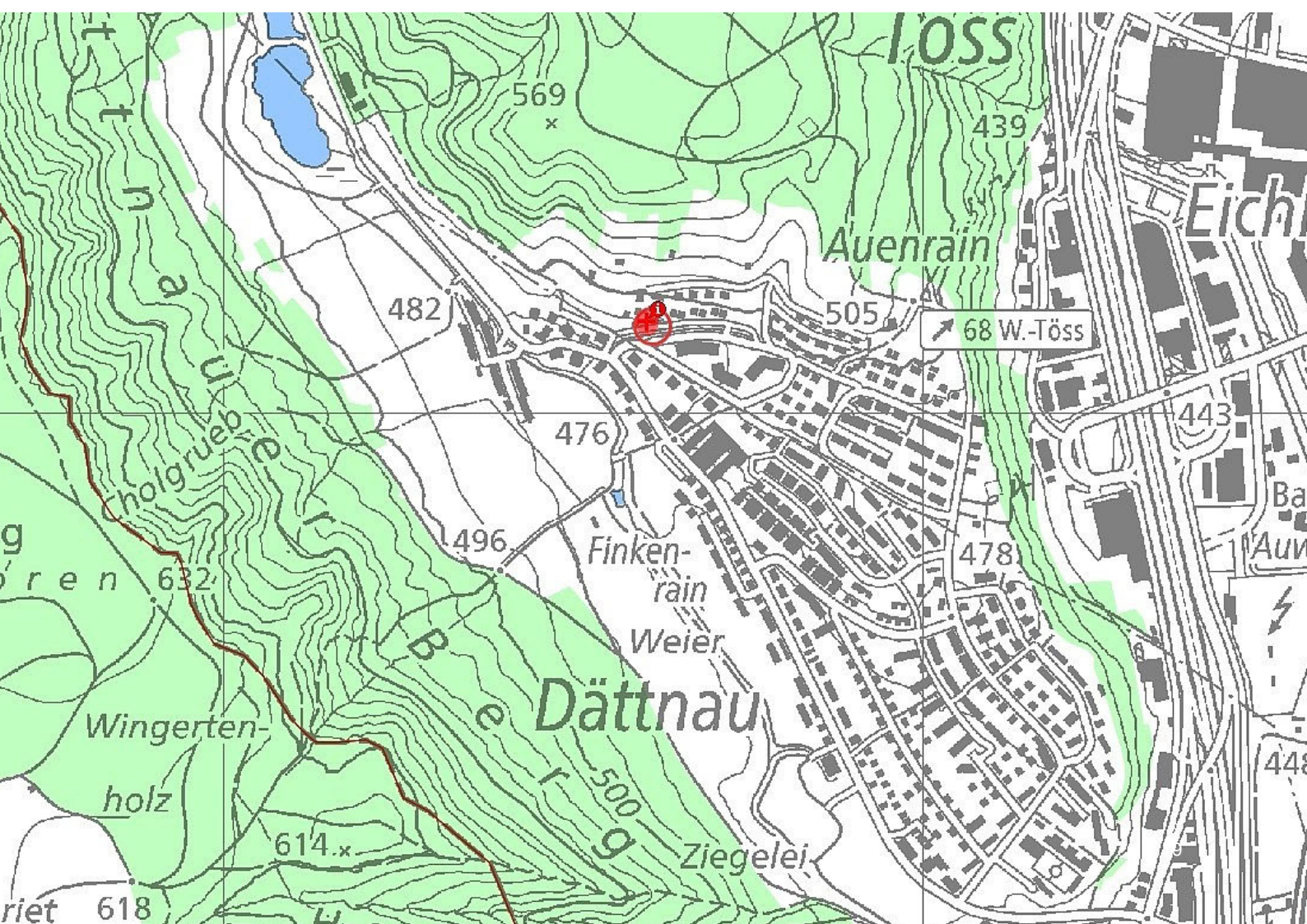
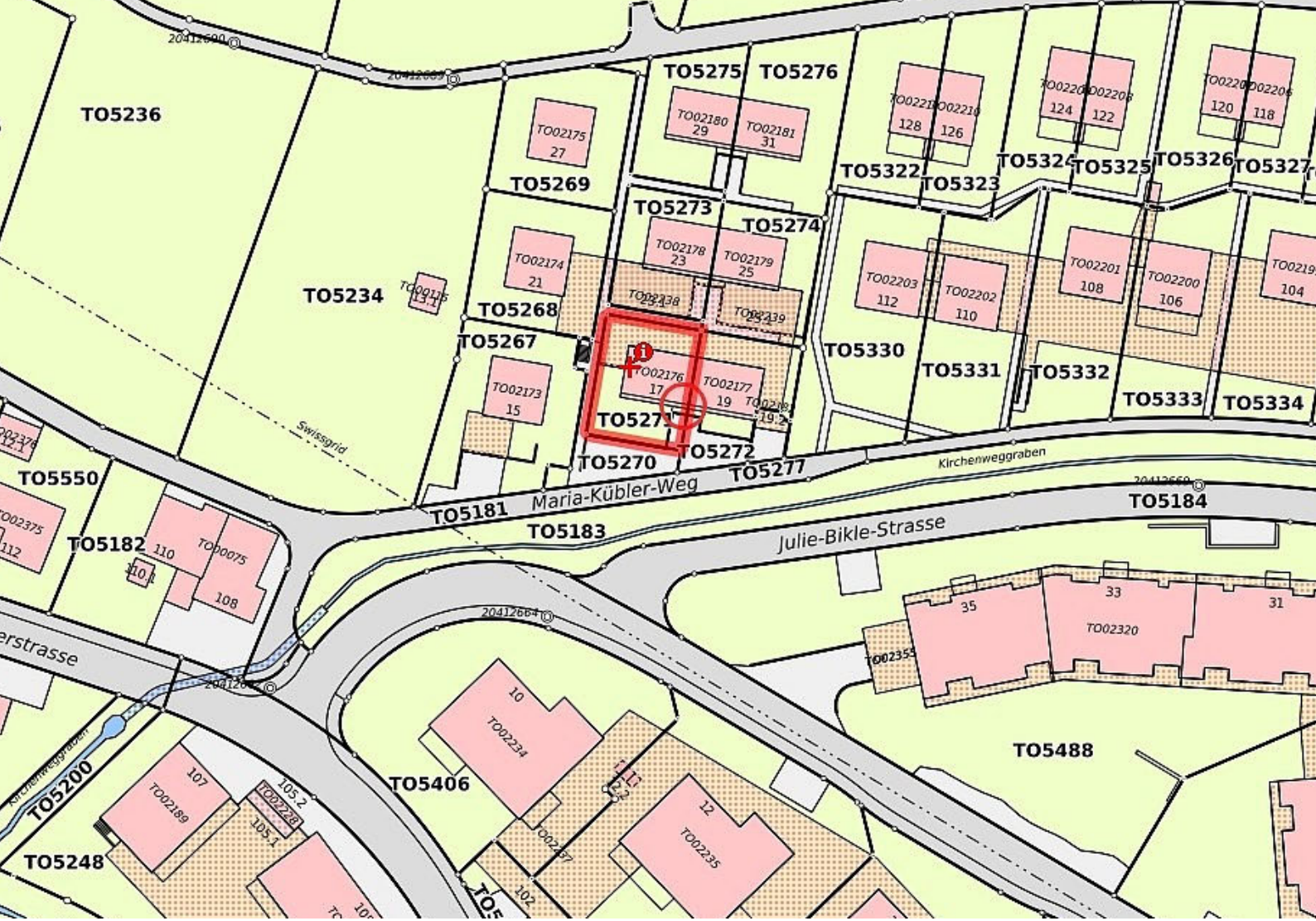
Tiefgarageneinstellplatz 1

PREIS

Verkaufspreis CHF 1'395'000.— inkl. 1 TG-PP

SONSTIGES

- Besonnter Gartenbereich mit Sitzplatz und Sichtschutz.
- Terrasse mit Ausblick ins Grüne.
- Neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (2023).
- E-Ladestation im UG.
- Direkten Hauszugang von der Tiefgarage.
- Übernahme der Liegenschaft ab September 2024 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





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.



Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M 076 310 06 06

T 052 264 50 50

E dennis.trigili@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

