



# Tolles 4.5-Zi.-REFH mit Ausbaupotenzial

Bettenstrasse 122, 8400 Winterthur





## Grüezi in Winterthur, im beliebten Quartier Rosenberg

Das charmante 4.5-Zi.-Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Quartier Winterthur-Rosenberg im Stadtteil Veltheim, an der Bettenstrasse 122. Das Rosenbergquartier ist ein malerisches und lebendiges Viertel, das sich durch seine charmanten Altbauten zeichnet. Das Grundstück ist sehr gut besonnt und liegt an einer verkehrsberuhigten (30er-Zone) und familienfreundlichen Lage. Von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergärten, Primar- und Oberstufenschulen, Cafés, Restaurants und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe (Tankstelle usw.). Diverse Einkaufsmöglichkeiten mit vielfältigen Fachgeschäf-

ten befinden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum Rosenberg.

Das Schwimmbad Wolfensberg sowie das Naherholungsgebiet Schützenweiher sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar. Die Bushaltestelle (Buslinie 3 im 5 Minuten-Takt) mit Verbindung zum Hauptbahnhof befindet sich in Gehdistanz. Mit dem Auto erreichen Sie innert kürzester Zeit den Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen (A1).

**Weitere Informationen über die Stadt Winterthur finden Sie unter: [www.winterthur.ch](http://www.winterthur.ch)**



## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESES SPANNENDE 4.5-ZI.-REFH

Familienfreundliches, attraktives 4.5-Zimmer Reihemittelhaus mit ausbaupotential. Das Wohnhaus überzeugt durch sein gut konzipiertes Grundrisskonzept, die idyllische und gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche die zum Verweilen einlädt, sowie der sehr guten Wohnlage in einem ruhigen Wohnquartier in nächster Nähe zur Stadt Winterthur.

Im Untergeschoss liegen die Nebenräume Waschen/Heizung, Öltankraum und ein grosszügiger Keller, welche man über die Treppe im Haus oder den separaten Ausseneingang über die Garten-/ Sitzplatzseite des Hauses erreicht.

Im Erdgeschoss befinden sich das Entrée, die Küche, das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer sowie ein helles Badezimmer mit Lavabo, WC und Badewanne. Im Obergeschoss sind beim Vorplatz ein grosser Einbauschränk und drei Schlafzimmer aufzufinden. Das Schlafzimmer auf der Nord-Ostseite des Hauses verfügt zusätzlich über ein Lavabo. Über eine Auszugtreppe gelangen Sie in den Estrich, welcher als weiterer Stauraum genutzt werden kann.

Das Wohnhaus ist gut erhalten. Sämtliche Fenster sind im Jahr 2000 erneuert worden. Ein allfälliger Dachgeschossumbau (Erstellung Attikageschoss analog des Wohnhauses auf der Nordseite) ist möglich und lässt damit viel Spielraum für Ihre Ideen offen.

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



## Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1953
- Gut unterhalten
- Nutzfläche UG (inkl. Treppe) ca. 38.6 m<sup>2</sup>
- Grundbuchblatt 2117, Kataster-Nr.: VE4237, Plan 23, Bettenstrasse.
- Grundstückfläche 178 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 54 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 124 m<sup>2</sup>.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 406 m<sup>3</sup> mit Versicherungssumme CHF 468'481.--. Schätzung vom 19.09.2014.
- Nettowohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>
- Bauzone W2/2.0
- Renovationsbedarf innen und teilweise aussen
- Grössere Investitionen: Kunststofffenster Zweifachverglasung (2000) und Renovation Bad (1997).
- Ölheizung (1989) - Volumen Öltank 5'490 Liter
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.
- Ein Tiefgaragenparkplatz kann auf Wunsch dazu gemietet werden. Genügend weisse und blaue Parkzonen in nächster Nähe vorhanden.
- Dachgeschossaufbau analog Kat.-Nr. 5/4238 zur Erstellung eines Attikageschosses möglich.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.

# Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus in massiver Bauweise erstellt.
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, guter Zustand.
- Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung. Pro Raum ein Drehkipfenster.
- Verdunkelung mittels Fensterläden aus Aluminium.
- Wände: Abrieb, Tapete oder Holzvertäfelung.
- Ölheizung (1989), Wärmeverteilung mittels Radiatoren, Volumen Öltank 5'490 Liter.
- Warmwasseraufbereitung über Heizung.
- Kombiboiler (1990) mit 300 Liter Fassungsvermögen.
- Bodenbeläge: Mehrheitlich Teppich (unterhalb im Eingangsbereich Plattenboden und im Wohnbereich Parkettboden - Mosaikparkett). Küche mit PVC und Nasszelle mit Platten.
- Innentreppen aus Holz.
- Veraltete aber zweckmässige Einbauküche (Backofen, Dunstabzugshaube sowie Kühlschrank der Marke V-Zug und Geschirrspüler der Marke Miele).
- Waschmaschine V-Zug Adora S im UG.
- Grosszügiger Estrich - über Auszugtreppe erreichbar.
- Grosszügiger Gartenbereich.
- Aussensitzplatz mit Sonnenstoren.



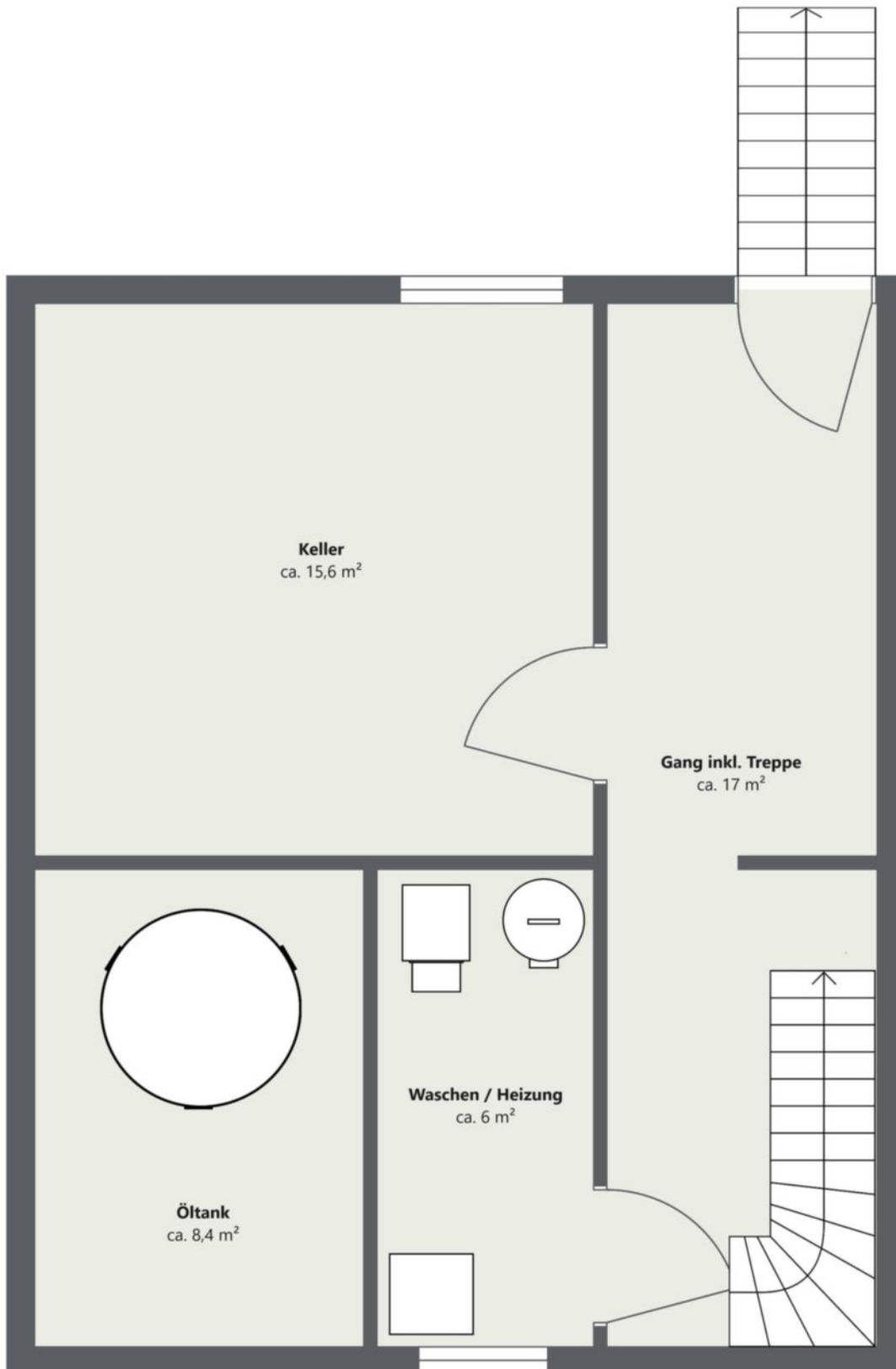




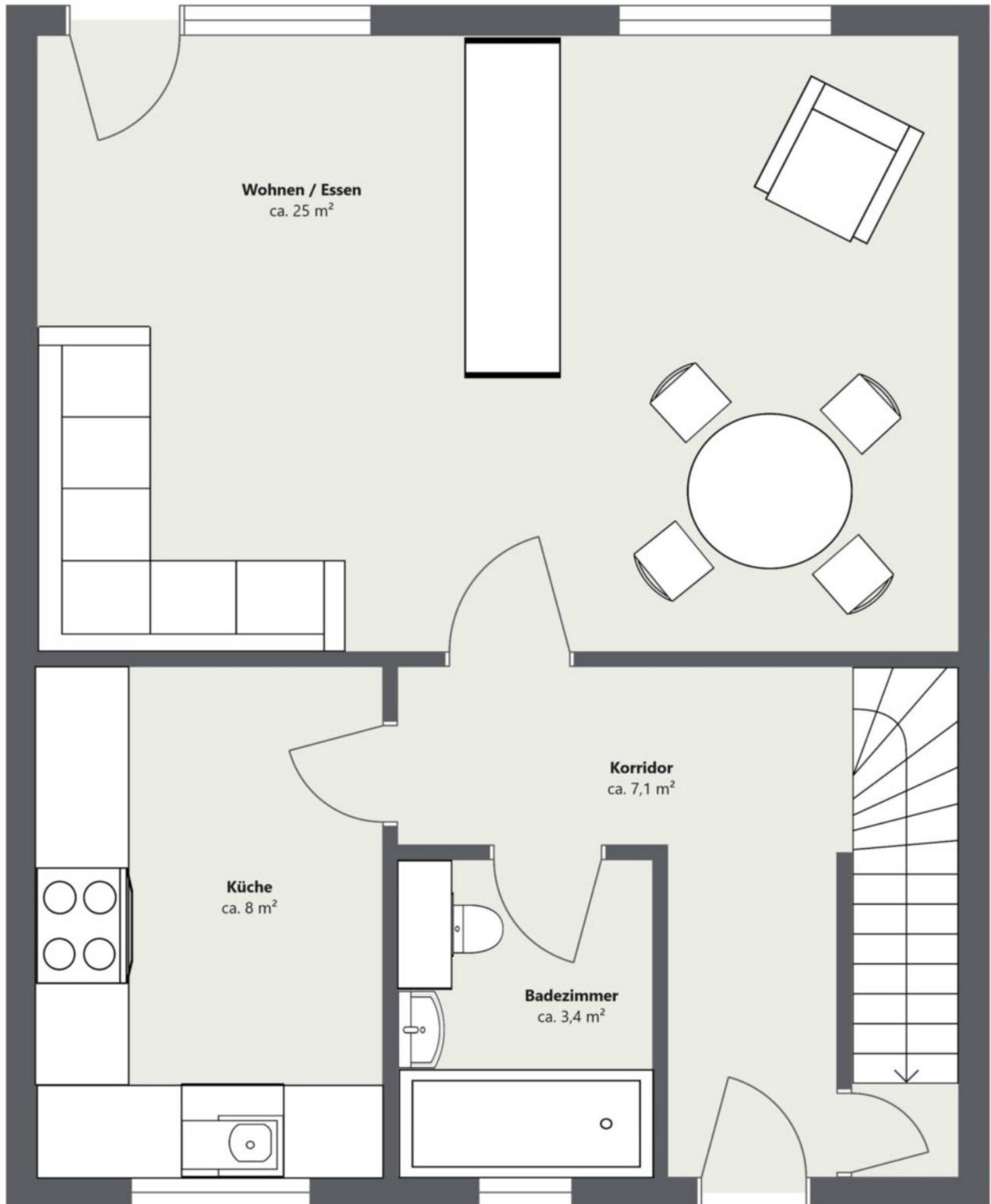




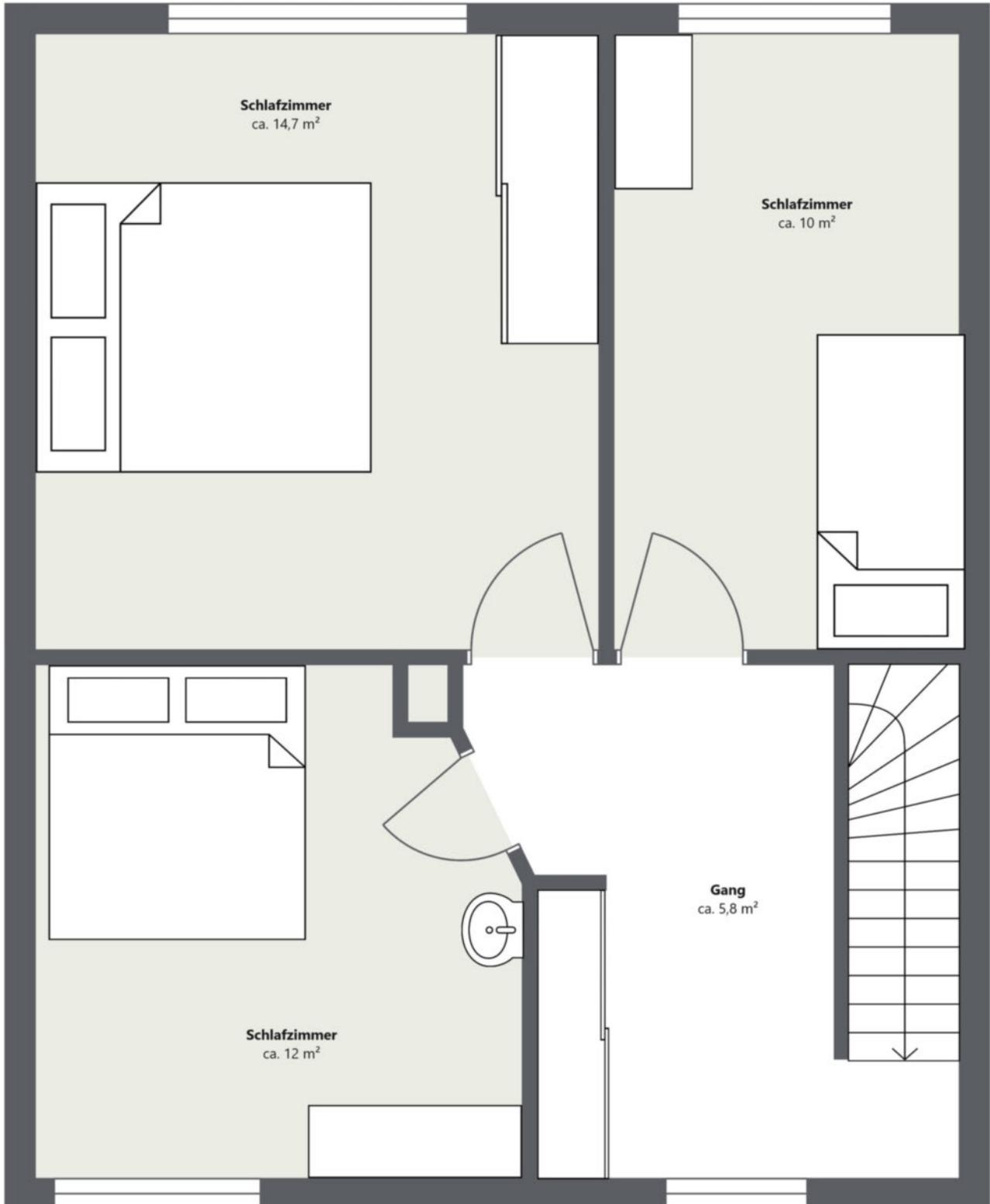
# Grundriss Untergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-14
Immobilie	4.5-Zi.-REFH
Strasse und Nr.	Bettenstrasse 122
PLZ und Ort	8400 Winterthur
Baujahr	1953
Zustand	Gut / Renovationsbedarf
Ausbaustandard	veraltet
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	178 m <sup>2</sup>
Kubatur Haus (GVZ)	406 m <sup>3</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung (1989)
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren

## AUSSTATTUNG

Grosszügiger Gartenbereich

Aussensitzplatz mit Sonnenstoren

Grosser Estrich

Separater Ausseneingang zum UG

Tiefgaragenparkplatz

Kann dazu gemietet werden

Aussenparkplatz

Weisse und blaue Zonen in nächster Nähe vorhanden

## PREIS

Angebotspreis	CHF 875'000.—
---------------	---------------

## SONSTIGES

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

## Untergeschoss

Keller	ca. 15.6 m <sup>2</sup>
Gang inkl. Treppe	ca. 17 m <sup>2</sup>
Waschen / Heizung	ca. 6 m <sup>2</sup>
Öltankraum	ca. 8.4 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Korridor	ca. 7.1 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 3.4 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	ca. 25 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Schlafzimmer 1	ca. 14.7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca. 12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 5.8 m <sup>2</sup>





## 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**

Dipl. Immobilienmakler

Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E [raphael.steiger@remax.ch](mailto:raphael.steiger@remax.ch)

### **Steiger & Partner Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur