



Familienfreundliches 4.5-Zi.- Eckhaus mit viel Privatsphäre

KEHLHOFSTRASSE 23, 8542 WIESENDANGEN

THE
RE/MAX
COLLECTION



Herzlich willkommen in «Wisidange»!

Dieses 4 (5) ½-Zi.-Eckhaus befindet sich in der beliebten Gemeinde Wiesendangen, an der Kehlhofstrasse 23. An gut besonnener, ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

Wiesendangen mit seinen rund 6'600 Einwohnern liegt unmittelbar vor der Stadt Winterthur und nahe der Stadt Frauenfeld. Sie hat nebst einem sehr attraktiven Steuerfuss von 90% (Gemeinde ohne Kirchen) einiges zu bieten. Der wunderschöne, gut erhaltene und geschützte Dorfkern mit dem offenen Wiesenbach lädt für gemütliche Spaziergänge ein.

Alle Schulstufen befinden sich im Dorf. Verschiedene

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein schönes Schwimmbad am Waldrand, eine moderne Sportanlage, viele Vereine, gute Verkehrsanbindungen mit der S-Bahn und der nahe Autobahnanschluss A1 machen Wiesendangen zu einem äusserst beliebten Wohnort.

Zur Gemeinde Wiesendangen gehören die Dörfer Attikon, Bewangen, Gündlikon, Zünikon, Buch, Kefikon, Sammelsgrüt, Menzengrüt, Gundetswil, Bertschikon, Stegen und Liebensberg.

Mehr Informationen über die attraktive Gemeinde erhalten Sie unter: www.wiesendangen.ch



Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, attraktives und grosszügiges 4.5 (5)-Zimmer-Eckhaus mit schönem Garten sowie zwei Aussenparkplätzen, einem Carport und einer Garagenbox. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche, Sträuchern und Bäumen sowie einem gemütlichen Sitzplatz mit Holzdeck lädt zum Verweilen ein.

Das Eckhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbares und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume mit Keller- und Abstellräumen, Technik/Waschen und ein Schutzraum angeordnet. Über eine edle Metalltreppe gelangt man ins Erdgeschoss. Hier befinden sich der helle Eingangsbereich mit deckenhohen Garderobenschränken mit Schuhhauszug, ein Gäste-WC mit wundervollem Swahili Anstrich, sowie das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Warmluftcheminée und Ausgang zum Sitzplatz und der idyllischen Gartenanlage, welche echten Wohlfühlcharakter bietet. In der U-förmigen Küche

mit Induktionskochfeld, Granitabdeckung und einer Rückwand aus Glasbausteinen mit angrenzenden Essbereich mit Oblicht, lassen sich viele leckere Menüs zubereiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer - eines davon bestand ursprünglich aus zwei Schlafzimmern à je 15.7 m² - sowie ein komfortables Badezimmer mit hochwertigem Parkettkeramik, Walk-in-Regendusche, WC und Doppel-Lavabo. Der Korridor wird durch die Glasbausteinwand zur edlen Galerie hin mit Licht durchflutet.

Im Dachgeschoss trifft man auf ein grosses Zimmer mit exotischer Wandtapete, ein helles Ankleidezimmer sowie auf ein Badezimmer mit WC, Dusche, Lavabo und massgefertigten weissen Einbauschränken die sich in der Dachschräge befinden, welche viel Platz für Stauraum bieten. Eine grosse Dachterrasse rundet dieses tolle Angebot ab.

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



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr Wohnhaus 2001
 - Baujahr Garagengebäude 2002
 - Moderner, sehr gepflegter Zustand
 - Wesentliche Investitionen: Siehe Auflistung auf der Seite "Daten im Überblick"
 - Nettowohnfläche ca. 170 m²
 - Untergeschoss ca. 58.9 m²
 - Terrasse beim Dachgeschoss ca. 19.3 m²
 - Wohnzone W2/1.6
 - Grundbuch Blatt 2218, Liegenschaft, Kataster WD3923, EGRID CHF527791662737, Langen
 - Keine wertrelevanten Dienstbarkeiten
- eingetragen. Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Gesamtfläche 458 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 81 m², befestigte Fläche 25 m², Gartenanlage 334 m².
 - Kubatur Wohnhaus (GVZ) 830 m³ mit GVZ-Nr. 298-01958, Versicherungswert CHF 812'683.-, per 05.04.2016.
 - Kubatur Garagengebäude (GVZ) 67 m³ mit GVZ-Nr. 298-02009, Versicherungswert CHF 34'848.-, per 05.04.2016.
 - Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Holzbauweise. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Gedeckter Eingangsbereich
- Eingangsbereich innen: Garderobenschränke mit Schuhhauszug. Glastrennwand zur Abtrennung des Wohnbereiches.
- Terrasse / Balkon: Stromanschluss
- Garage: Elektrisches Tor, Fenster und Licht.
- UG: Waschküche mit Waschmaschine V-Zug Adora SL, Tumbler V-Zug Adora TSL WP & Wäschetrockner an der Decke, höhenverstellbar.
- EG: Holzmetallfenster/Schiebetüren Wohnzimmer und Esszimmer 3-fach verglast (2019) mit elektrischen Rafflamellenstoren, restliche Fenster 2-fach verglast mit Handkurbel, 2 Anschlüsse für TV, Warmluftcheminée in Steinoptik, Tapete in Betonoptik.
- OG: Kunststoffmetallfenster 3-fach verglast mit Handkurbel im Badezimmer, elektrischer Badheizkörper für Tücher, Regendusche (Hansgrohe). Schlafzimmer mit 2-fachverglasung (Holzmetall), Hauptschlafzimmer mit 3-fachverglasung (Holzmetall - 2020) mit französischem Balkon mit Glasgeländer. Glasbausteine bei Galerie/Vorplatz.
- DG: Decke Holztäfer weiss lasiert, Holzfenster 2-fach verglast mit Handkurbel, DG ist abgetrennt mittels Türe und Glasscheiben vom OG/Treppe - kann als einzelnes Zimmer genutzt werden.
- Bodenbeläge: Nasszellen keramische Bodenplatten, restliche Zimmer Echtholzparkett. Treppenboden: Holz. Treppenkonstruktion: Stahlwangentreppe (offen).
- Heizung: Luft-Wärmepumpenanlage. Wärmeverteilung, Bodenheizung in Zementunterlagsboden liegend. Warmwasseraufbereitung durch Elektro-Boiler.
- Küche: 3 Hochschränke mit integriertem Backofen (Electrolux Swisline SL Profi Steam) und Kühlschrank (Electrolux) mit sep. Gefrierschrank. Induktionskochfeld (Electrolux), Dampfabzug (V-Zug), Geschirrspüler (Electrolux) und Mikrowelle (Electrolux) mit Lifttüre. Abstellflächen Granit. Steckdosen für alle Geräte und Apparate vorhanden.
- Garten vollständig umzäunt, Baum mit Beleuchtungselementen, Rasenroboter. Kleine Sitzplätze auf der Ost- und Nordseite des Hauses.
- Hauptsitzplatz südlich ausgerichtet, elektrische Sonnenstoren, Steingitterwand, Holzdeck.

















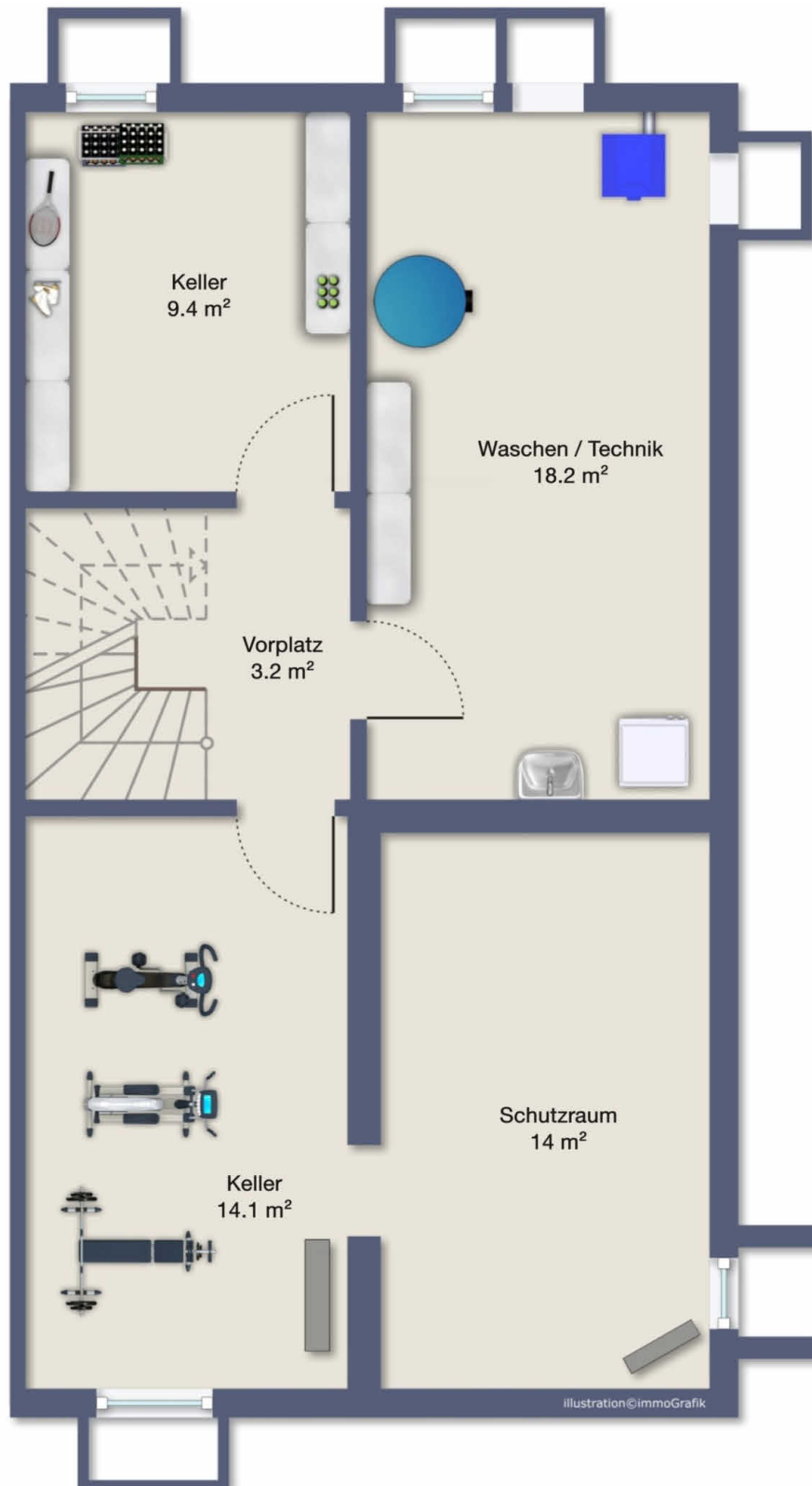








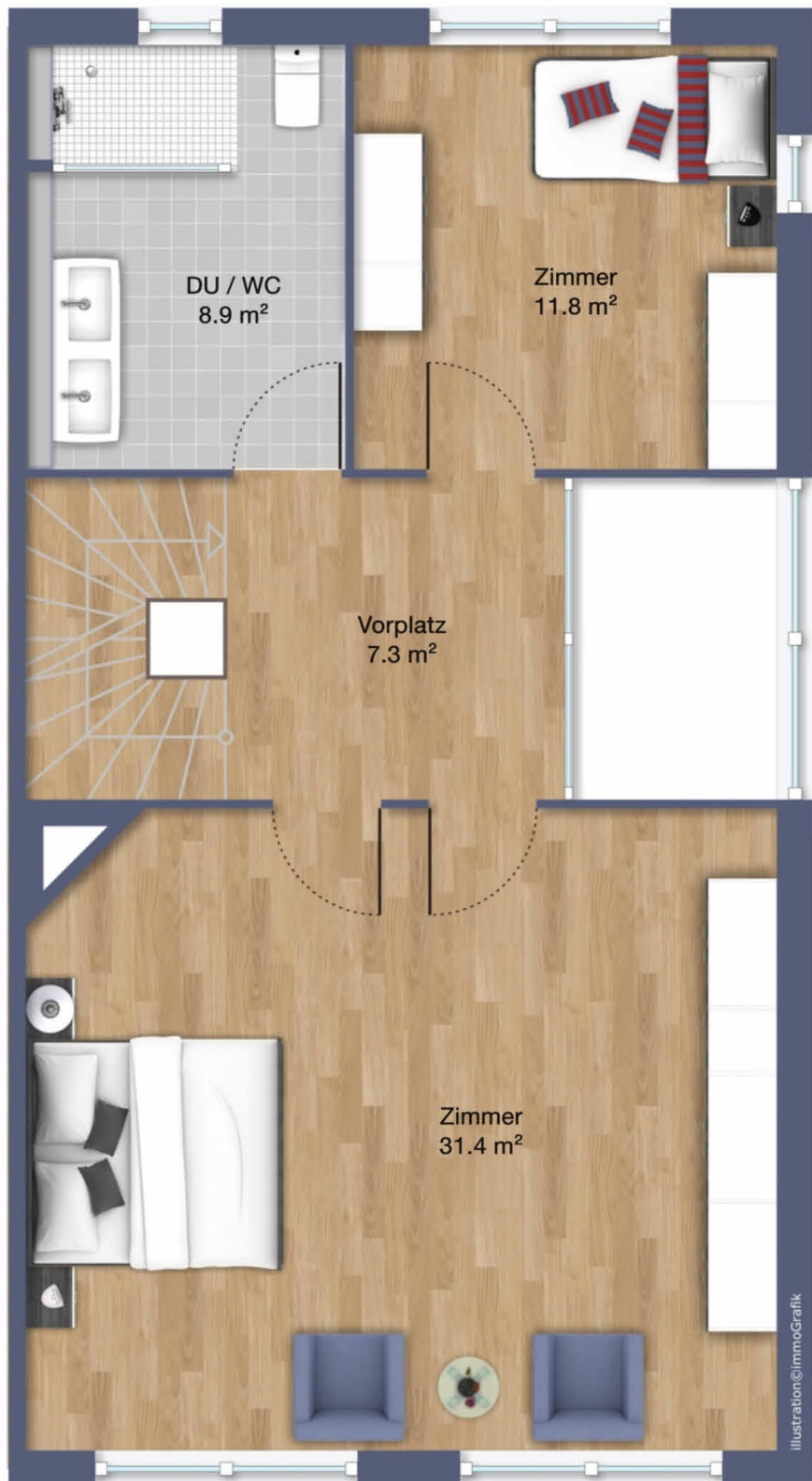
UNTERGESCHOSS



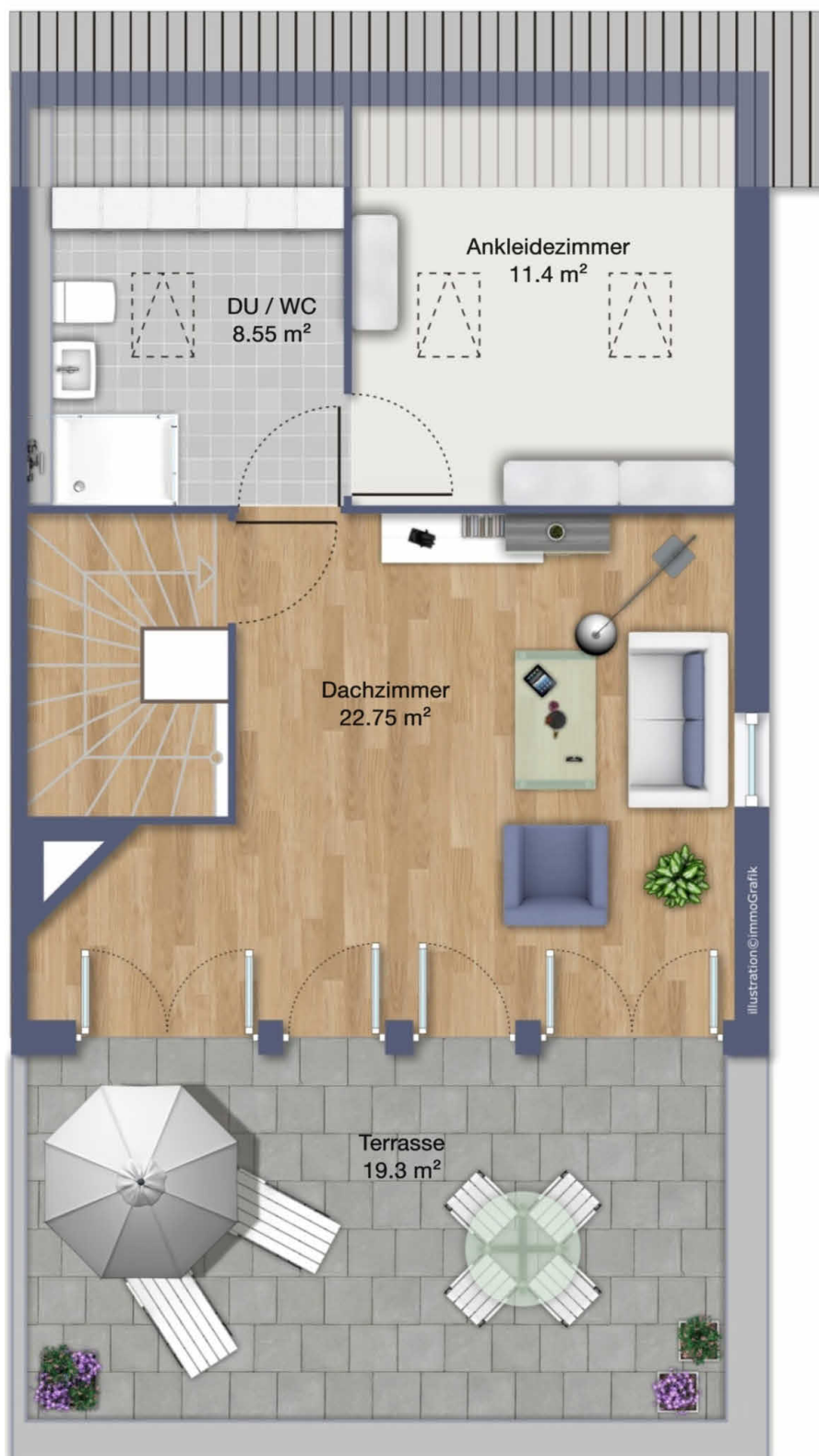
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-18
Objektart	Eckhaus
Strasse und Nr.	Kehlhofstrasse 23
PLZ und Ort	8542 Wiesendangen
Baujahr Wohnhaus	2001
Wohnfläche	170 m ²
Nutzfläche UG	58.9 m ²
Volumen GVZ inkl. Garage	897
Anzahl Zimmer	4.5 - (5.5)
Anzahl Schlafzimmer	3 - 4
Anzahl WC	3

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektro-Boiler
Garagenbox	1
Aussenparkplätze	2 (Nutzungsrecht)
Carport	1

PREIS

Kaufpreis	CHF 1'795'000.--
------------------	------------------

RAUMPROGRAMM

UNTERGESCHOSS	ca. 59 m ²
ERDGESCHOSS	ca. 67.88 m ²
Eingang / Vorplatz	ca. 7.15 m ²
Wohn- / Essbereich	ca. 46.6 m ²
Küche	ca. 11 m ²
Gäste-WC	ca. 3.2 m ²
OBERGESCHOSS	ca. 59.4 m ²
DU / WC	ca. 8.9 m ²
Vorplatz	ca. 7.3 m ²
Zimmer 1	ca. 11.8 m ²
Zimmer 2	ca. 31.4 m ²
DACHGESCHOSS	ca. 42.7 m ²
DU / WC	ca. 8.55 m ²
Ankleidezimmer	ca. 11.4 m ²
Dachzimmer	ca. 22.75 m ²
Terrasse	ca. 19.3 m ²

SONSTIGES:

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

LETZTE INVESTITIONEN:

Untergeschoss (2018):

Entkalkungsanlage.

Erdgeschoss (2019) :

Granitabdeckung, Induktionsfeld, Spültisch, Fenster Wohnzimmer und Esszimmer, Rafflamellenstoren elektrisch Wohnzimmer, Parkettboden geschliffen und versiegelt, Garderobe, Gäste-WC, Wände und Decke neu gestrichen oder tapeziert, Schiebetüre.

Obergeschoss (2020):

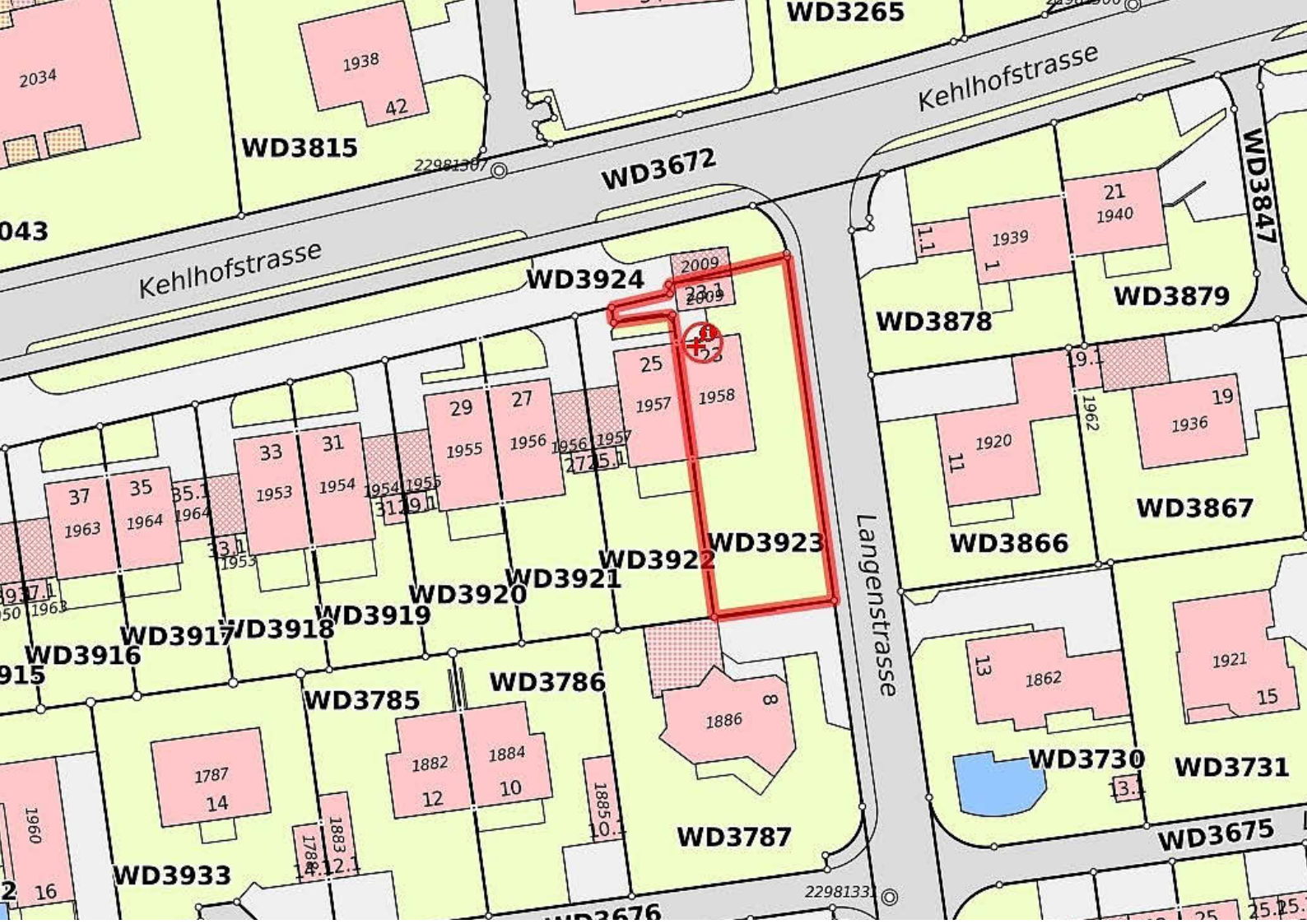
Badezimmer, Fenster Bad und Elternschlafzimmer, Rafflamellenstoren elektrisch Elternschlafzimmer, Glasgeländer Elternschlafzimmer, Boden, Wände, Decken neu gestrichen oder tapeziert.

Dachgeschoss (2023):

Böden, Wände, Decken neu gestrichen oder tapeziert.

Aussenbereich (2017-2019):

Garagentor neu und Elektrik, Carport, Sonnenstore EG, Sitzplatz, Holzdeck, Sitzbank, Cheminée, Baum und Beleuchtung, Rasenroboter, Steingitterwand, Sonnenstore DG.





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Collection

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

STEIGER & PARTNER IMMOBILIEN
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch