

Diese tolle 4 ½-Zimmer Hochparterre-Wohnung wartet auf Sie



Zuhause ankommen in
8405 Winterthur-Seen ZH, Wurmbühlstrasse 8





Geniale Lage in Nachbarschaft zum alten Dorfkern Seen.

ÖV, SCHULEN, EINKAUF USW. SIND BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR.

Die 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung befindet sich Hochparterre rechts eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen, an der Wurmbühlstrasse 8.

Die Wohnung liegt in einem gut besonnten, familienfreundlichen und aufgelockerten Wohnquartier zwischen Etzberg-, Wingertli- und Wurmbühlstrasse, gegenüber der Schulhausanlage "Tägemoos". Auch der Kindergarten liegt in unmittelbarer Nähe.

Kurze Fussdistanz zum Zentrum von Seen. Alle

Infrastrukturanlagen wie Sportanlagen, Post und Einkaufsmöglichkeiten wie der OBI, Lidl oder Coop Grüzemarkt sind bequem zu Fuss erreichbar. Die Stadtbus- (Bus Nr. 3 und 2) und S-Bahn-Verbindungen (S11 und S26) ins Stadtzentrum Winterthur, nach Zürich oder Turbenthal sind ausgezeichnet.

Reizvolle Naherholungsgebiete (Eschenberg, Bruderhaus, Rad- und Wanderwege im Tösstal) befinden sich in der näheren Umgebung.

Weitere Informationen über die Winterthur erhalten Sie im Internet unter: www.winterthur.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE GEPFLEGTE, FAMILIEN-FREUNDLICHE WOHNUNG

Familienfreundliche und helle 4 ½-Zi.-Hochparterre-Wohnung rechts mit gut besonntem Balkon. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss, eine gemeinsame Waschküche & Trocknungsraum (für jeweils für 5 Parteien), sowie ein Autoabstellplatz (Nr. 25) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift.

Die attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch ihre bevorzugte Lage mit kurzen Wegen zu allen Infrastrukturanlagen sowie durch ein gut durchdachtes und grosszügiges Grundrisskonzept. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für gemütliche Stunden und guten Wohnwert.

Weitere Highlights sind die vielen praktischen

Staumöglichkeiten (Einbauschränke, grosszügiges Kellerabteil). In der Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, hochliegendem Backofen der Marke Miele sowie der neuwertigen Mikrowelle von V-Zug lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten. Vom grossen und gemütlichen Wohn- und Esszimmer gelangt man zum sonnigen Balkon. Ein Gäste-WC (mit Geberit AquaClean Dusch WC & Lavabo), ein en-suite-Badezimmer (Badewanne, Doppel-Lavabo, WC) sowie drei helle Schlaf- und/oder Arbeitszimmer sind ebenfalls aufzufinden.

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung.

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

Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1971
- Guter und gepflegter Zustand
- Nichtraucherwohnung
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- Velounterstände innen und aussen
- Entkalkungsanlage
- Waschmaschine (ca. 3 Monate alt, Tumbler (ca. 1 Jahr alt) - separate Abrechnung pro Wohnung
- Grosszügiges Kellerabteil mit Stromanschluss
- Nettowohnfläche ca. 108 m². Balkon 7.5 m².
- Grundbuch Blatt 1555, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 27/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1478, Kataster-Nr. SE5906, mit Sonderrecht an der Wohnung rechts im Block Süd, Parterre, mit Kellerabteil in den Aufteilungsplänen Nr. 9, 10, 11 mit der Ziffer 6.
- Grundbuch Blatt 1605, Miteigentumsanteil, 1/54 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1580.
- Grundbuch Blatt 1580, Stockwerkeigentum, 100/1000 Miteigentum an Grundstück Blatt 1478.
- Grundbuch Blatt 1478, Kataster-Nr. SE5906, Plan 36, Wurmbühlstrasse, Grundstücksfläche 3'088 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude (4-8) 876 m², Gartenanlage 1'838 m², befestigte Fläche 374 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuch-Auszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus Wurmbühlstrasse 4-8 (GVZ) 14'247 m³ mit Vers.-Nr. 230-SE01557.
- Kubatur Unterniveaugarage Wurmbühlstrasse (GVZ) 3'567 m³ mit Vers.-Nr. 230-SE01560.
- Nebenkosten Wohnung ink. TG-PP ca. CHF 444.- -/ Mt. (Durchschnitt 2023/2022). Zzgl. Einlagen in den Erneuerungsfonds (Wohnhaus und Tiefgarage) à CHF 115.--/ Mt.
- Stand Erneuerungsfonds für das Wohnhaus (Nr. 4-8) per 2023 CHF 279'454.82.-- und für die Garage CHF 99'162.70.--.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 25
- Genügend Besucherparkplätze vorhanden
- Übernahme der Wohnung ab September 2024 oder nach Vereinbarung.

Kurzbaubeschrieb

- Die **Wohnüberbauung** umfasst drei fünfgeschossige Baukörper mit jeweils einem eigenen Hauseingang.
- **Gemeinschaftliche Garage:** Zufahrt geteert mit solidem Unterbau. Neben dem Haus ist die Rampe in die unterirdische Autoeinstellhalle. Von dort aus gibt es direkte Zugänge durch das Kellergeschoss zu den Treppenhäusern und den Liften.
- **Mehrfamilienhaus** in massiver Bauweise erstellt.
- **Lift/Aufzug:** Vom Wohnungseingang aus gibt es direkten Zugang zum Lift. Der Zugang zum Lift vom Hauseingang oder der Garage her erfolgt über ein paar Treppenstufen.
- **Kellermauerwerk:** Doppelhäuptiges Betonmauerwerk, 25 cm - 50 cm.
- **Innere Kellerwände:** Beton und Kalksandsteine. Luftschutzwände gemäss Vorschrift.
- **Geschosstreppen:** Betontreppe geschliffen oder Kunststein.
- **Fassadenmauerwerk:** Isolier-Backsteinmauerwerk 30 cm, Brandmauer 2 x 12 cm Backstein.
- **Innenwände:** Tragwände in Backstein, Trennwände in Zellton oder Gipsdielen.
- **Fassadenverputz:** Anspritz, Grundputz und Fertigputz.
- **Glaserarbeiten:** Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1992). Balkontüre im Wohnzimmer.
- **Schreinerarbeiten:** Sämtliche Türen auf Metallzargen, grosse Schrankeinbauten.
- **Zentralheizung:** Pumpenwarmwasser-Heizung mit Kombikessel. Druckgefäss in Heizung, Handmischventil, Ölfeuerung mit Öltank. Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Ölheizung im Haus 6, Öltank im Haus 8.
- **Warmwasseraufbereitung:** Boiler in Kombikessel.
- **Wasseraufbereitung:** Entkalkungsanlage (2023)
- **Warmwasserzapfstellen:** Küche und Bad Ablaufleitung in GK oder Guss über Dach entlüftet. Waschküche mit Waschturm, Schwinge und Waschtrog.
- **Küche:** Geschlossene Einbauküche (Umbau von 1992) mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld (V-Zug), Dampfabzug (Wesco), Backofen (Miele), Mikrowelle (V-Zug - 2021), Geschirrspüler (Miele - 2019), Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Schränke und Ablagen.
- **Storen und Rollläden:** Lamellenstoren im Wohnzimmer. Alu-Rollläden in den übrigen Räumen.
- **Schlosserarbeiten:** Brief/Milchkastenkombination beim Eingang, verglaste Türe in Metall, Brosenmattenrahmen, Gitterroste auf Lichtschächten, Wäschehaken im Trocknungsraum.
- **Bodenbeläge:** Parkettlaminat im Gang sowie im Büro. Linoleumboden in Küche, Platten in Gäste-WC, restliche Räume mit Teppich (Wohnzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer).



Raumprogramm

NETTOWOHNFLÄCHEN (CA.-MASSE)

UNTERGESCHOSS

Ein Autoabstellplatz Nr. 25 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss (Kellertrennwände aus Holz). Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zwei Waschküchen, zwei Trockenräume (je für 5 Parteien) und ein Veloraum zur Verfügung. Der Zugang zum Lift aus der Tiefgarage erfolgt über ein paar Treppenstufen.

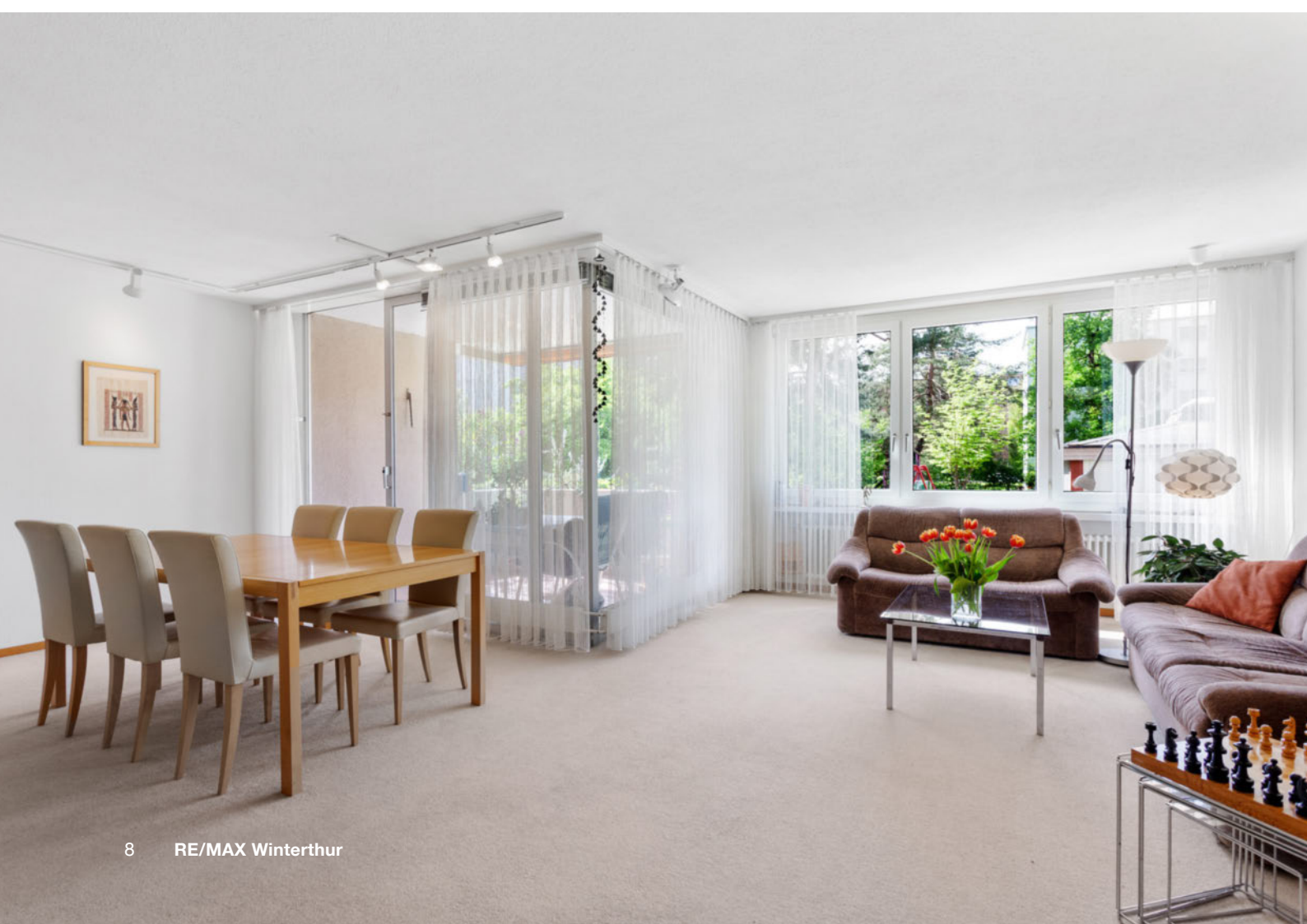
Hochparterre, 4 ½-Zi.-Wohnung

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift. Eingang/Korridor 14.5 m². Gäste-WC/Lavabo 2 m². Geschlossene Einbauküche 8.6 m² mit Granitabdeckung und Glaskeramikkochfeld. Geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich 41 m² sowie Ausgang zum sonnigen Balkon 7.5 m². Badezimmer 4.5 m² mit Badewanne, Doppel-Lavabo und WC. Drei helle Schlafzimmer mit 15.2 m², 11.1 m², und 11.1 m².

UMGEBUNG zur gemeinschaftlichen Nutzung

Anlage mit Gehwegen, pflegeleichter Grünfläche, Spielplatz, Büschen und Sträuchern.





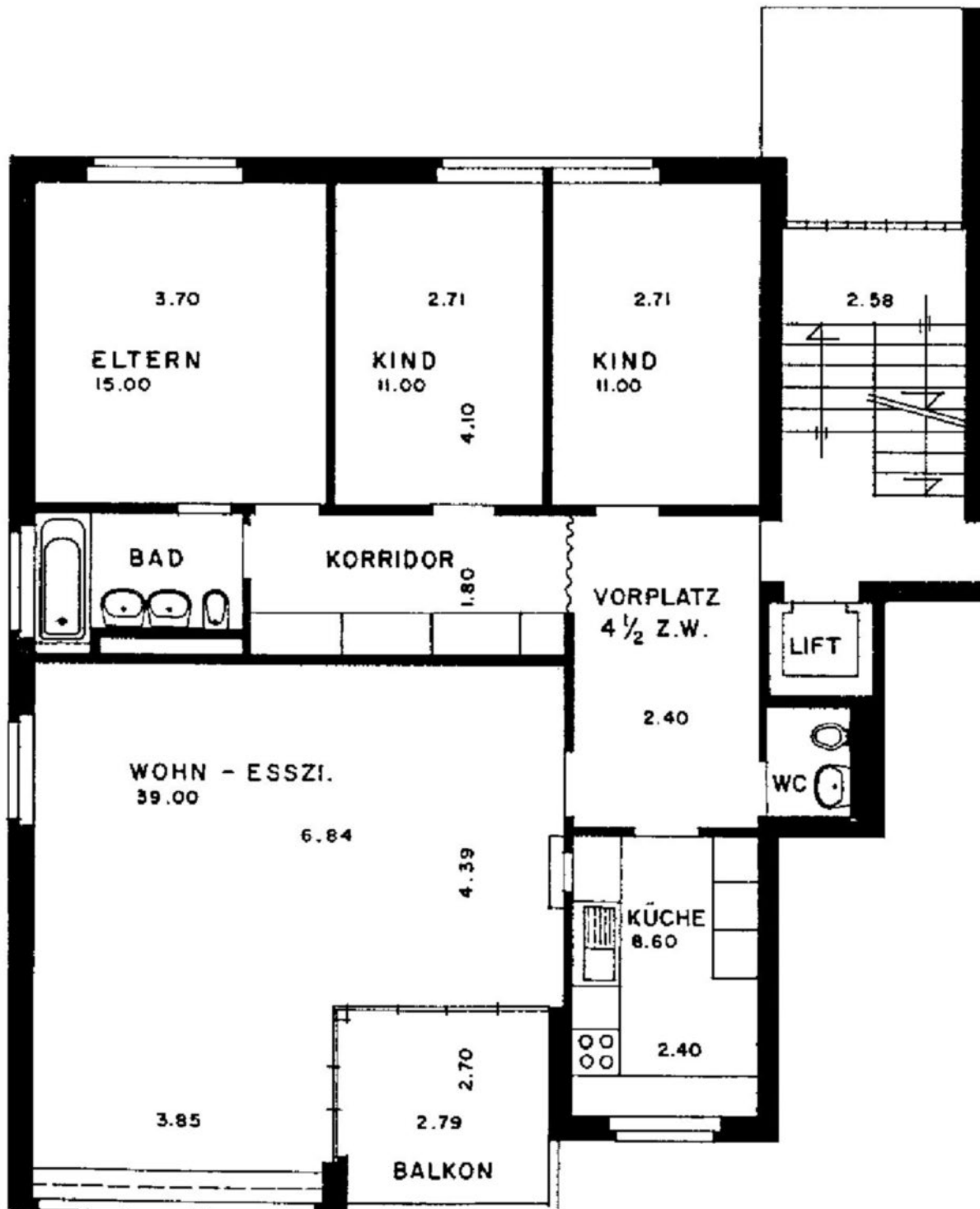








Hier lässt es sich gut leben! Grundriss der 4 ½-Zi.-Wohnung



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-19
Immobilie	4 ½-Zi.-ETW Hochparterre
Strasse und Nr.	Wurbühlstrasse 8
PLZ und Ort	8405 Winterthur-Seen ZH
Baujahr	1971
Grundstücksgrösse	3'088 m ²
Zustand	Gut, sehr gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl WC	2
Anzahl Nasszellen	1
Nettowohnfläche	ca. 108 m ²
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	14'247 m ³
Wertquote Wohnung	27/1000 Miteigentum an GBBI 1478

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	Pumpenwarmwasser- Heizung mit Kombikessel
Wasseraufbereitung	Entkalkungsanlage

AUSSTATTUNG

Gemeinschaftliche Waschküche im UG

Kellerabteil und Veloraum im UG

Parkplätze in der Tiefgarage	1
Besucherparkplätze	4

PREISE

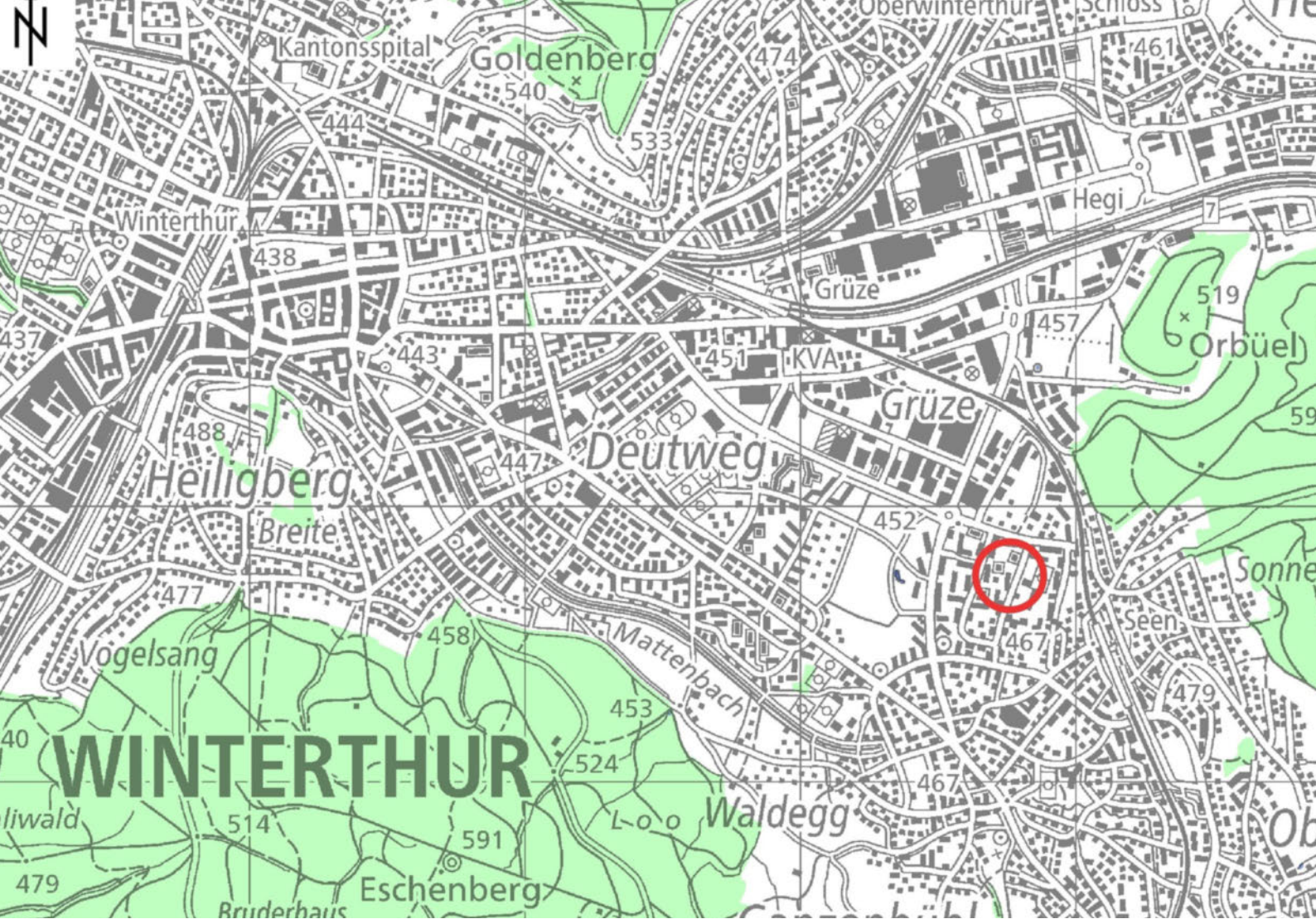
Kaufpreis Wohnung	CHF 795'000.--
Kaufpreis Parkplatz	CHF 30'000.--

SONSTIGES

- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 444.--/ Mt. (Durchschnitt 2023/2022). Zzgl. Einlagen in den Erneuerungsfonds inkl. Tiefgarage à CHF 115.--/ Mt.
- Stand Erneuerungsfonds für das Wohnhaus (Nr. 4-8) per 31.12.2023 CHF 279'454.82.--.
- Stand Erneuerungsfonds für die Garage CHF 99'162.70.--.
- Übernahme ab September 2024 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

LETZTE INVESTITIONEN

Entkalkungsanlage	2023
Velounterstände aussen	2023
6 Wäschetumbler	2022
Neue Schliessenanlage	2021
Lüftungsanlage (Reinigung)	2021
Besucherparkplätze (Belag)	2020
LED & Gaswarnung TG	2018
Containereinfassung	2018
Lifterneuerung	2018
Kanalreinigung	2018
Glasfaseranschluss	2017
Sanierung Tiefgarage (TG)	2016
Kellerdeckenisolierung	2015
Flachdachsanierung- und Dämmung	2008





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

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur