



Einfamilienhaus mit Wintergarten, Gartenhalle und Privacy

WINTERTHURERSTRASSE 21, 8472 SEUZACH

THE
RE/MAX
COLLECTION



Herzlich willkommen im steuergünstigen Seuzach

Das freistehende 6 1/2-Zimmer Einfamilienhaus mit einem beheizbaren Wintergarten und einer Gartenhalle mit angebauter Werkstatt befindet sich zentral an der Winterthurerstrasse 21 in der attraktiven Gemeinde Seuzach. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Restaurants, Fitnesscenter, grosses Freibad, Kindergärten und Schulen aller Klassen, reizvolle sowie intakte Naherholungsgebiete, aktives und umfangreiches Kultur- und Vereinsleben, S-Bahn-Station (Linien S12 und S29), direkte ÖV-Verbindung mit dem Bus Nr. 674 nach Winterthur, sind in nächster Nähe aufzufinden. Die Autobahnanschlüsse nach Zürich - St. Gallen - Schaffhausen befinden sich in Winterthur-Ohringen und Oberwinterthur, nur wenige Fahrminuten entfernt. Seuzach ist eine steuergünstige und begehrte Vorortgemeinde von Winterthur (Steuerfuss 2023 ohne Kirchensteuer = 99%) mit einer modernen und zukunftsorientierten Infrastruktur im Dorf. Zudem ist Seuzach eine bevorzugte, fortschrittliche und lebendige Gemeinde, die den Einwohnern ein umfangreiches Angebot an Kultur, Bildung, Freizeit und sämtliche Infrastrukturen bietet.

Mehr über die Gemeinde: www.seuzach.ch



Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, sehr gepflegtes 6 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit einer 11.8 kWh Photovoltaik-Anlage (mit Batteriespeicher), beheizbarem Wintergarten, Gartenhalle mit Cheminée und wunderbar gepflegtem, stilvoll angelegtem Garten.

Die nach Süden ausgerichtete Liegenschaft überzeugt durch ihre zentrale Lage im Dorf. Das bestens besonnte Einfamilienhaus besticht durch ein durchdachtes und geräumiges Grundrisskonzept. Der beheizbare Wintergarten kann beschattet und fast vollständig geöffnet werden.

Die grosse Gartenhalle mit Cheminée ermöglicht auch bei schlechtem Wetter einen gemütlichen Grill-Plausch. Parkplätze stehen für Sie und Ihre Besucher genügend zur Verfügung.



Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1964
- Investitionen 2000
 - Wintergarten beheizbar (CHF 160'000.--)
- Investitionen 2015/2016
 - Elektroanlagen
 - Wintergarten Ersatz Verglasungen und Storen
 - Einbau Dusche/WC im Obergeschoss
 - Heizungsanpassungen, Sanitärarbeiten
 - Malerarbeiten Wohnhaus Innen und Aussen
 - Malerarbeiten Gartenhalle Aussen
- Investitionen 2017
 - Einbau Niedertemperaturheizung und Boiler, inkl. Rückbau alte Wärmepumpe
 - neue Elektrohauptverteilung
 - Einbau Wasserenthärtungsanlage
 - Apparateersatz Sanitär und Küche
 - Diagonalgeflechtzaun Ostseitig
- Investitionen 2019/2020
 - Gartenanlage
- Investitionen 2023
 - Dachsanierung komplett (CHF 160'000.--)
 - Installation Aufdach PV-Anlage mit 11 kWh Batteriespeicher
- Grundbuch Blatt 691, Kataster Nr. 4391, Plan 14, Seuzach mit subjektiv-dinglicher Verbindung zu Grundbuch Blatt 860, Kataster Nr. 4392
- Grundstücksfläche (beide Kat. Nrn.) total 758 m², mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 168 m², befestigte Fläche 85 m², Gartenanlage 505 m²
- Volumen Wohnhaus 877 m³
- Versicherungs-Nr. 227-00069 mit Versicherungswert CHF 917'112.--
- Hauptnutzfläche mit Wintergarten 170 m²
- Wohnzone W1.6



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus in Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk
- Fenster in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung. K-Wert 1.3 W/m².
- Fensterläden in Aluminium
- Satteldach mit Ziegeleindeckung. Unter Sparrenlage 3-Schichtplatten d=12mm. Variable Dampfbremse. CH-Weichfaserplatten d=80mm. Dachschräge mit Papierzellulose mit 50-55 kg per m³ eingeblasen. Dämmstarke ca. 160 mm.
- Aufdach PV-Anlage (Leistung 11.745 kWp) mit 11 kWh Batteriespeicher.
- Spenglerarbeiten in Kupfer
- Wärmeerzeugung mittels Ölheizung (Jahrgang 2017). Öltank 4300 Liter. Anschlüsse für eine Wärmepumpe sind vorhanden.
- Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Warmwasseraufbereitung über Heizung
- Wasserenthärtungsanlage (Jahrgang 2017)
- Cheminée im Wohnzimmer und in der Gartenhalle
- Bodenbeläge Parkett, in den Nasszellen Keramikplatten
- viele Einbauschränke
- Rasenroboter

Raumprogramm

CA. FLÄCHENANGABEN

EINGANGSGESCHOSS

Entrée 8.5 m² mit Plattenboden, Zimmer 13.0 m² mit Parkettboden, Waschküche 18.5 m² mit Dusche, WM/Tumbler, Boiler. Luftschutzkeller 11.5 m², Vorraum 6.0 m², Heizungsraum 5,5 m², Öltankraum (4'300 Liter) 10.0 m², Garage 21 m² mit elektrischem Garagentorantrieb und Ladestation für ein E-Fahrzeug. Treppe zum Erdgeschoss.

ERDGESCHOSS

Vorraum 10.0 m² mit 4-türigem Einbauschränk, Küche 8.5 m² mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler. Bad/WC 5.0 m² mit Badewanne, Closomat, Lavabo. Wohnzimmer 28.5 m² mit Cheminée, Parkettboden (Kassetten), Ausgang zum Wintergarten mit Schiebetüre. Wintergarten 11.0 m² mit Plattenboden, Esszimmer 16.5 m² mit Parkettboden und Ausgang zum Wintergarten. Schlafzimmer 18.0 m² mit Parkettboden und 7-türigem Einbauschränk, Kinderzimmer 9.0 m² mit Parkettboden.

OBERGESCHOSS

Vorraum 9.0 m² mit 3-türigem Einbauschränk. Dusche/WC 7.0 m² mit WC, Lavabo, Dachflächenfenster. Zimmer 13.5 m² mit Parkettboden und 8-türigem Einbauschränk. Zimmer 13.0 m² mit Parkettboden, Einbauschränk. 3 Estriche mit 34.5 m², 11.5 m² und 6.0 m².

UMGEBUNG

Sitzplatz, Gartenhalle Schiebetüren und Werkstatt 38 m². Sehr gepflegter Rasen, Gartenbeete mit Eiben, Sträuchern, Blumen. Einzäunung. Grosser asphaltierter Vorplatz für 3-4 Autos.



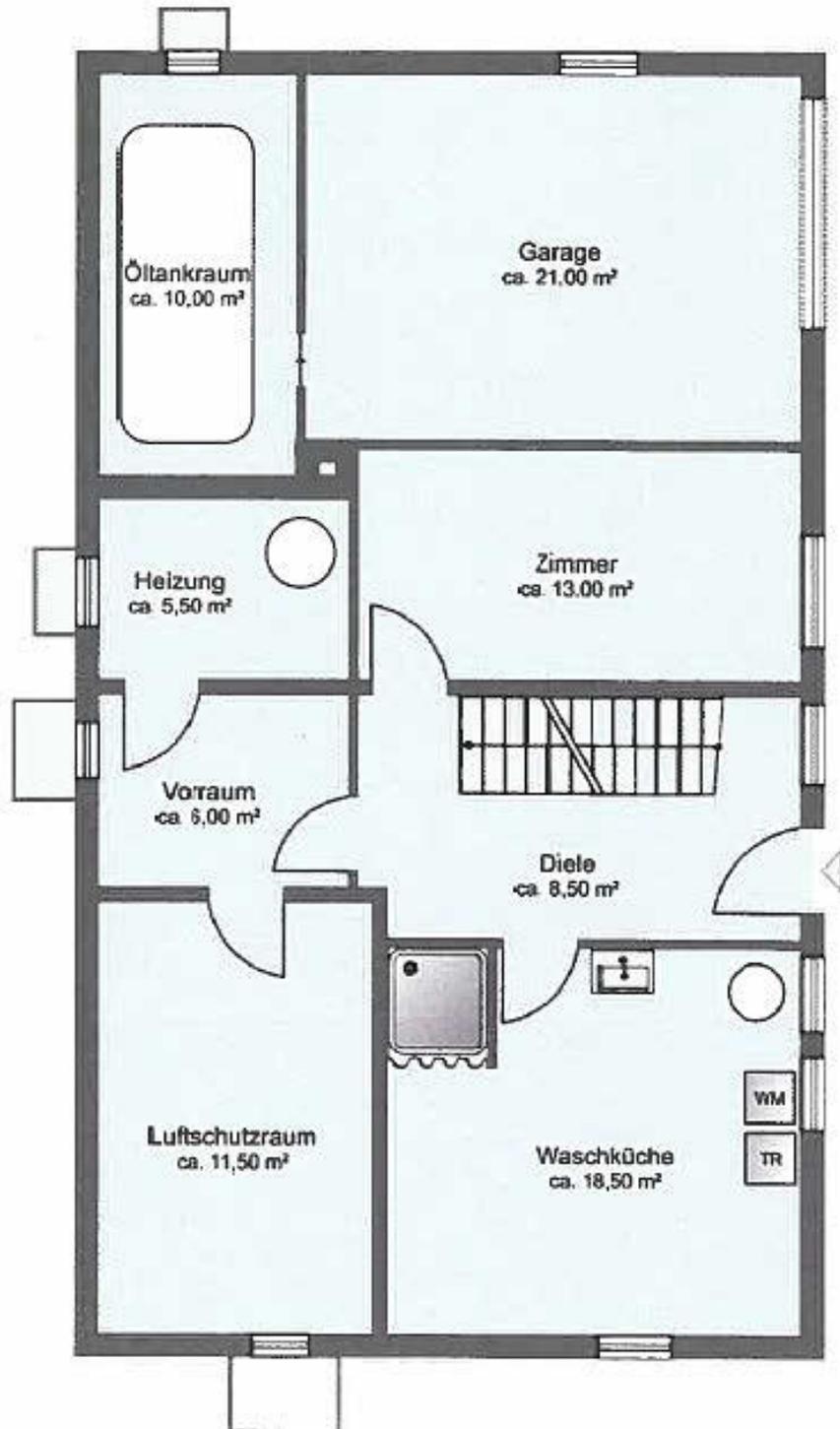




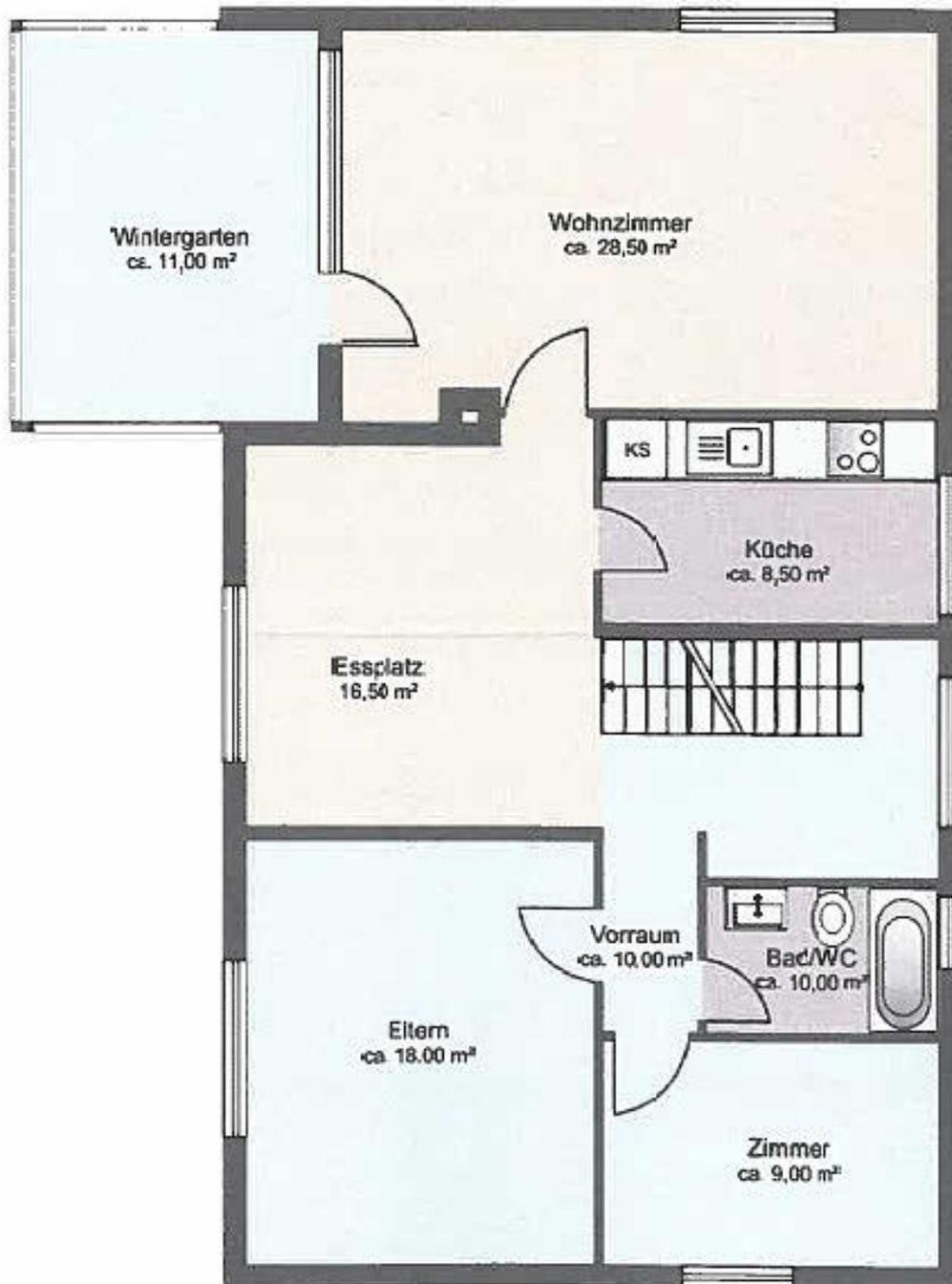




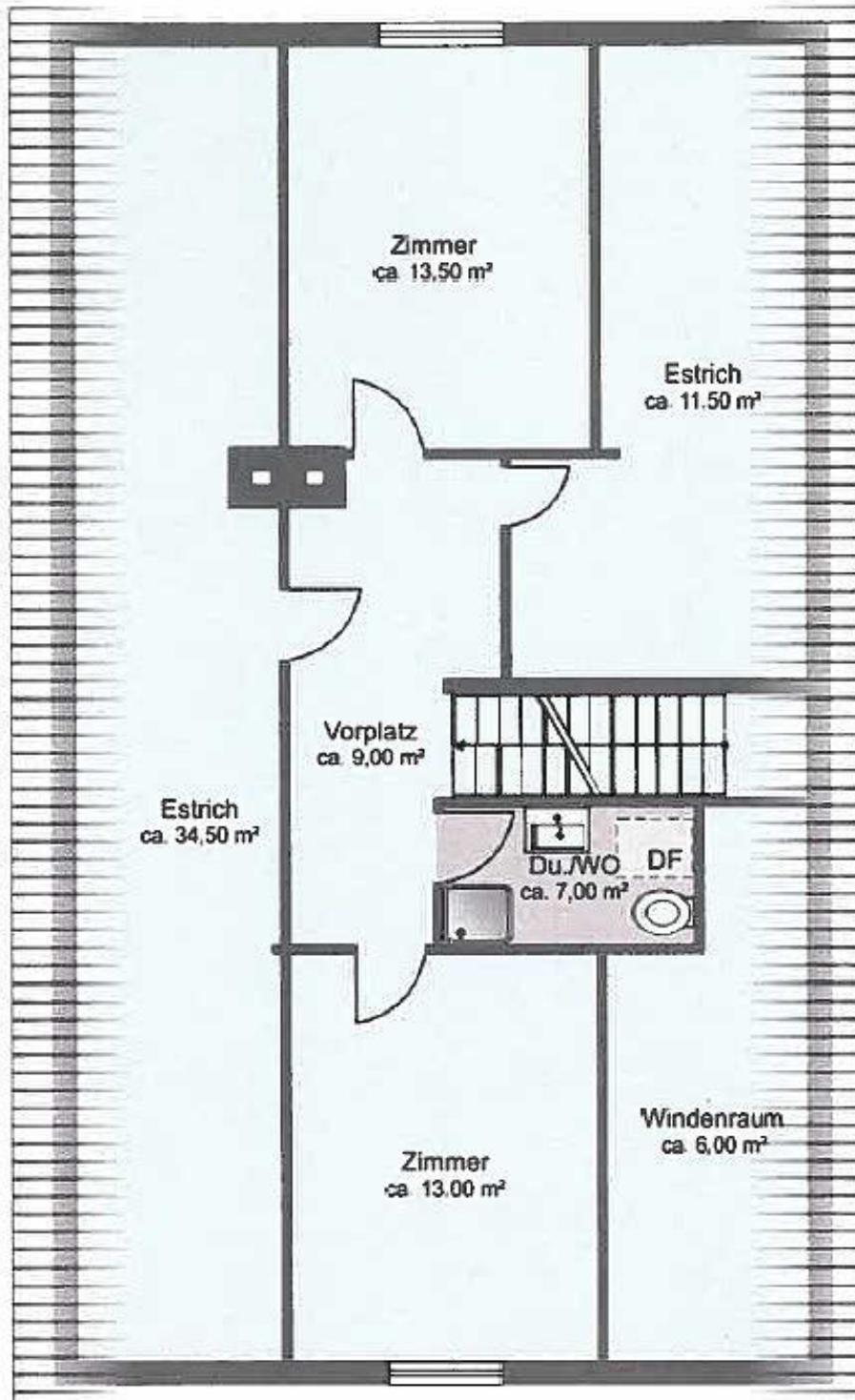
Grundriss Eingangsgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-607
Objektart	Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Winterthurerstrasse 21
PLZ und Ort	8472 Seuzach
Baujahr	1964
Zustand	Gut
Grundstücksfläche(n)	758 m ²
Zone	W1.6
Volumen GVZ	877 m ³ , Vers.-Nr. 020069
Versicherungswert GVZ	CHF 917'112.--
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Nasszellen	2 mit zusätzlicher Dusche im Eingangsgeschoss
Hauptnutzfläche gem. SIA 416	170 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über Heizung
Öltank	4'300 Liter
Spezielles	Anschlüsse für eine Wärmepumpe sind vorbereitet

AUSSTATTUNG

Garage	1
Aussenparkplatz	3-4

PREIS

Kaufpreis	CHF 1'980'000.--
------------------	------------------

SONSTIGES (A)

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

RAUMPROGRAMM

UNTERGESCHOSS

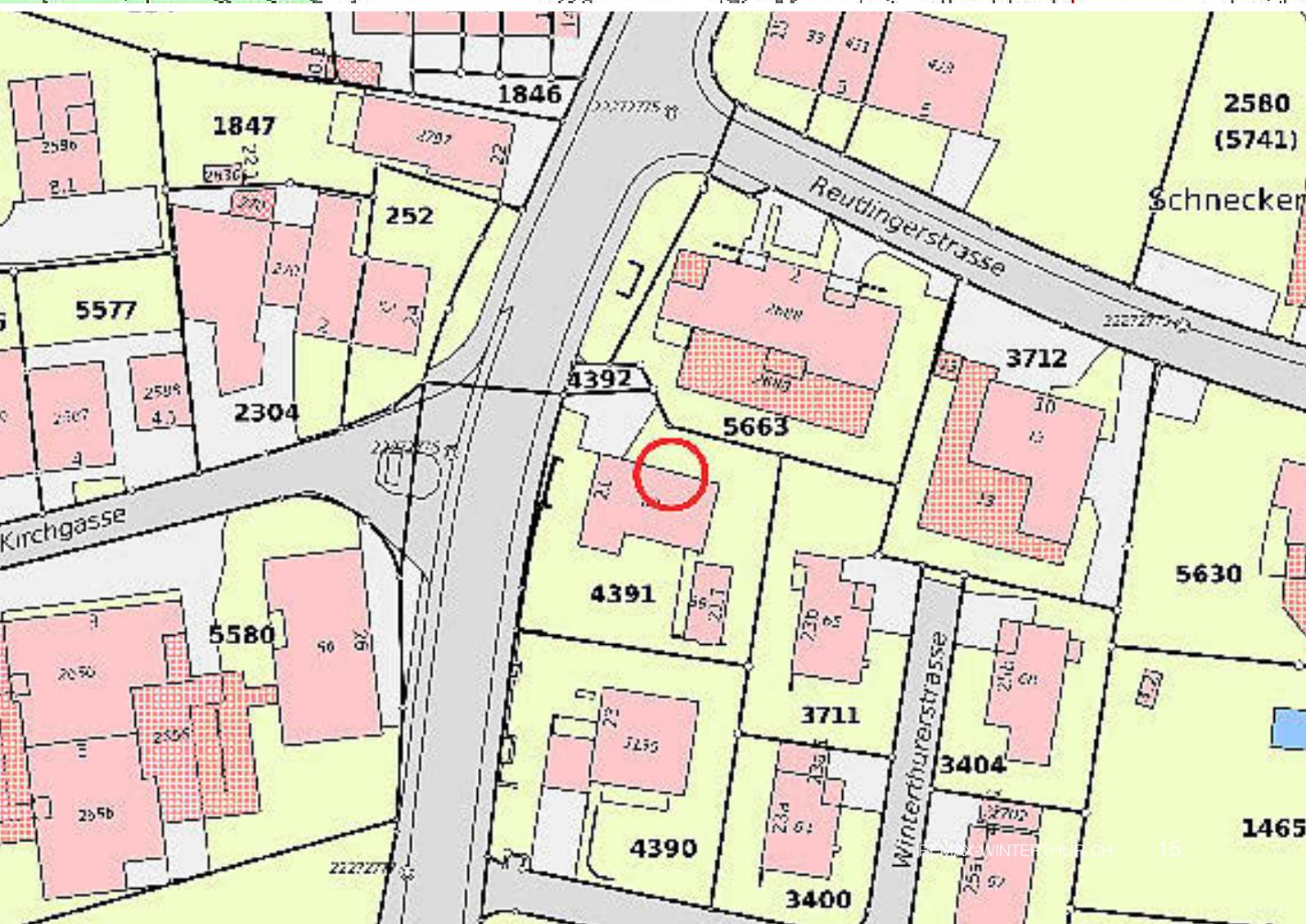
Entrée	8.5 m ²
Zimmer	13.0 m ²
Waschküche	18.5 m ²
Luftschutzkeller	11.5 m ²
Vorraum	6.0 m ²
Heizungsraum	5.5 m ²
Öltankraum	10.0 m ²
Garage	21.0 m ²

ERDGESCHOSS

Vorraum	10.0 m ²
Küche	8.5 m ²
Bad/WC	5.0 m ²
Wohnzimmer	28.5 m ²
Wintergarten (Baujahr 2000)	11.0 m ²
Esszimmer	16.5 m ²
Schlafzimmer	18.0 m ²
Kinderzimmer	9.0 m ²
Gartenhalle (Baujahr 1975)	38.0 m ²

OBERGESCHOSS

Vorplatz	9.0 m ²
Kinderzimmer	13.5 m ²
Kinderzimmer	13.0 m ²
Dusche/WC	7.0 m ²
Estrich 1	34.5 m ²
Estrich 2	11.5 m ²
Estrich 3	6.0 m ²





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.



MARKUS KERNEN
eidg. dipl. Immobilientreuhänder

M +41 79 444 87 52
T +41 52 264 50 50
E markus.kernen@remax.ch

RE/MAX WINTERTHUR
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch
remax-winterthur.ch