



# 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](http://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 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 168 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 85 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 505 m<sup>2</sup>
- Volumen Wohnhaus 877 m<sup>3</sup>
- Versicherungs-Nr. 227-00069 mit Versicherungswert CHF 917'112.--
- Hauptnutzfläche mit Wintergarten 170 m<sup>2</sup>
- Wohnzone W1.6



## Kurzbaubeschrieb

---

- Wohnhaus in Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk
- Fenster in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung. K-Wert 1.3 W/m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> mit Plattenboden, Zimmer 13.0 m<sup>2</sup> mit Parkettboden, Waschküche 18.5 m<sup>2</sup> mit Dusche, WM/Tumbler, Boiler. Luftschutzkeller 11.5 m<sup>2</sup>, Vorraum 6.0 m<sup>2</sup>, Heizungsraum 5,5 m<sup>2</sup>, Öltankraum (4'300 Liter) 10.0 m<sup>2</sup>, Garage 21 m<sup>2</sup> mit elektrischem Garagentorantrieb und Ladestation für ein E-Fahrzeug. Treppe zum Erdgeschoss.

### ERDGESCHOSS

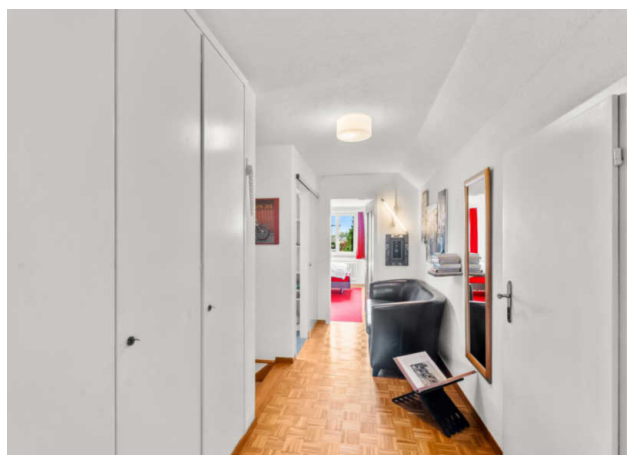
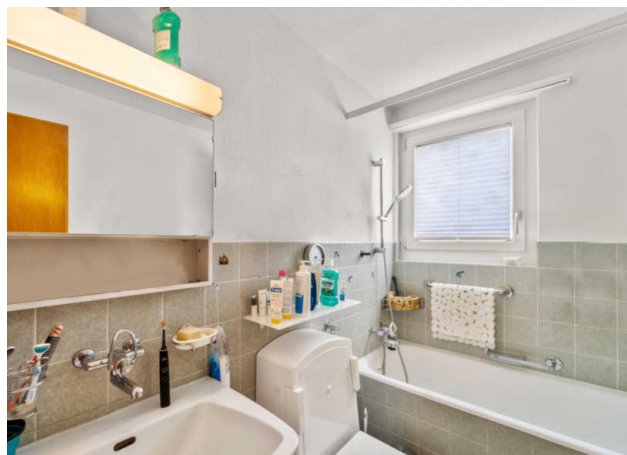
Vorraum 10.0 m<sup>2</sup> mit 4-türigem Einbauschränk, Küche 8.5 m<sup>2</sup> mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler. Bad/WC 5.0 m<sup>2</sup> mit Badewanne, Closomat, Lavabo. Wohnzimmer 28.5 m<sup>2</sup> mit Cheminée, Parkettboden (Kassetten), Ausgang zum Wintergarten mit Schiebetüre. Wintergarten 11.0 m<sup>2</sup> mit Plattenboden, Esszimmer 16.5 m<sup>2</sup> mit Parkettboden und Ausgang zum Wintergarten. Schlafzimmer 18.0 m<sup>2</sup> mit Parkettboden und 7-türigem Einbauschränk, Kinderzimmer 9.0 m<sup>2</sup> mit Parkettboden.

### OBERGESCHOSS

Vorraum 9.0 m<sup>2</sup> mit 3-türigem Einbauschränk. Dusche/WC 7.0 m<sup>2</sup> mit WC, Lavabo, Dachflächenfenster. Zimmer 13.5 m<sup>2</sup> mit Parkettboden und 8-türigem Einbauschränk. Zimmer 13.0 m<sup>2</sup> mit Parkettboden, Einbauschränk. 3 Estriche mit 34.5 m<sup>2</sup>, 11.5 m<sup>2</sup> und 6.0 m<sup>2</sup>.

### UMGEBUNG

Sitzplatz, Gartenhalle Schiebetüren und Werkstatt 38 m<sup>2</sup>. Sehr gepflegter Rasen, Gartenbeete mit Eiben, Sträuchern, Blumen. Einzäunung. Grosser asphaltierter Vorplatz für 3-4 Autos.





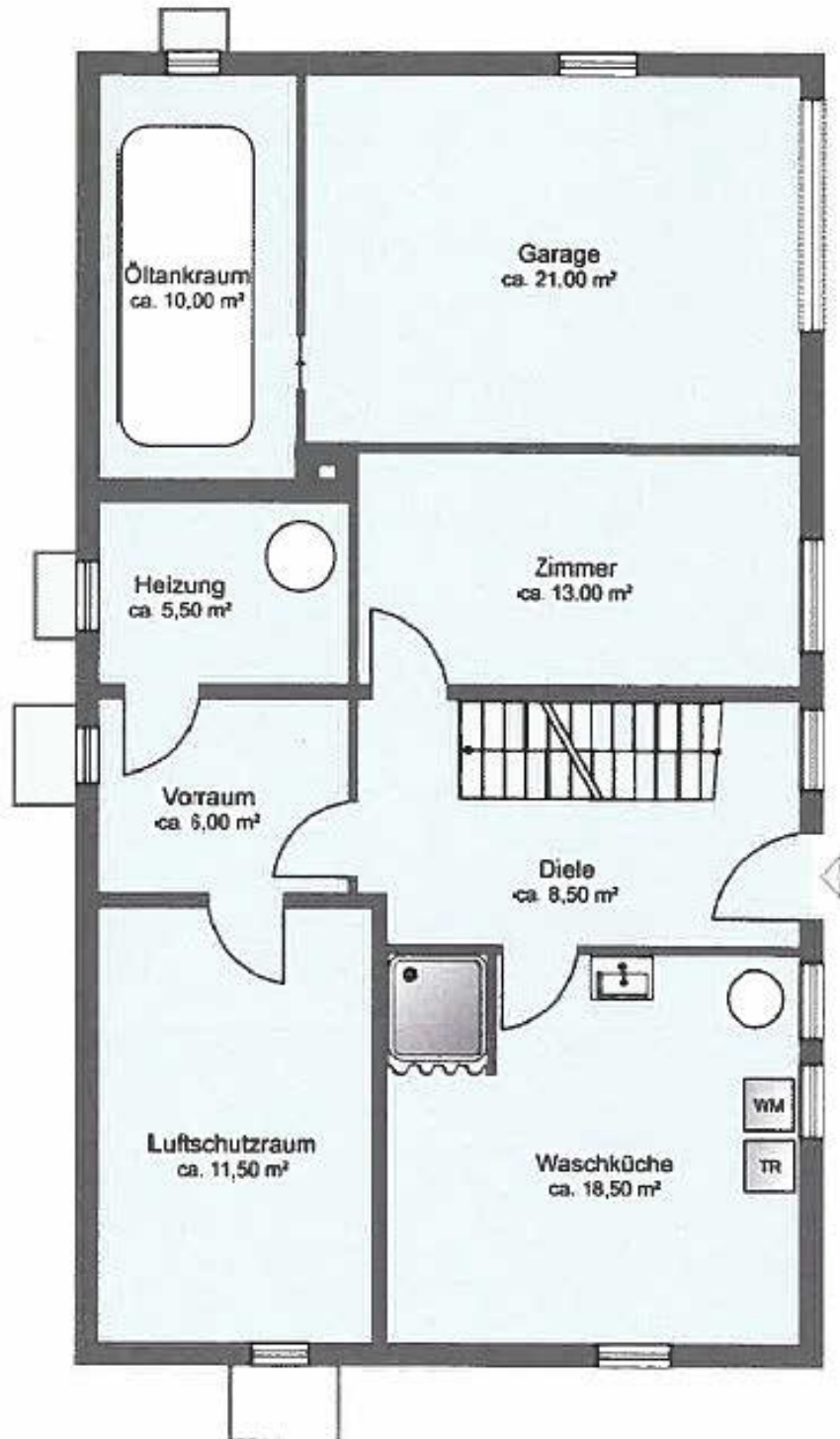




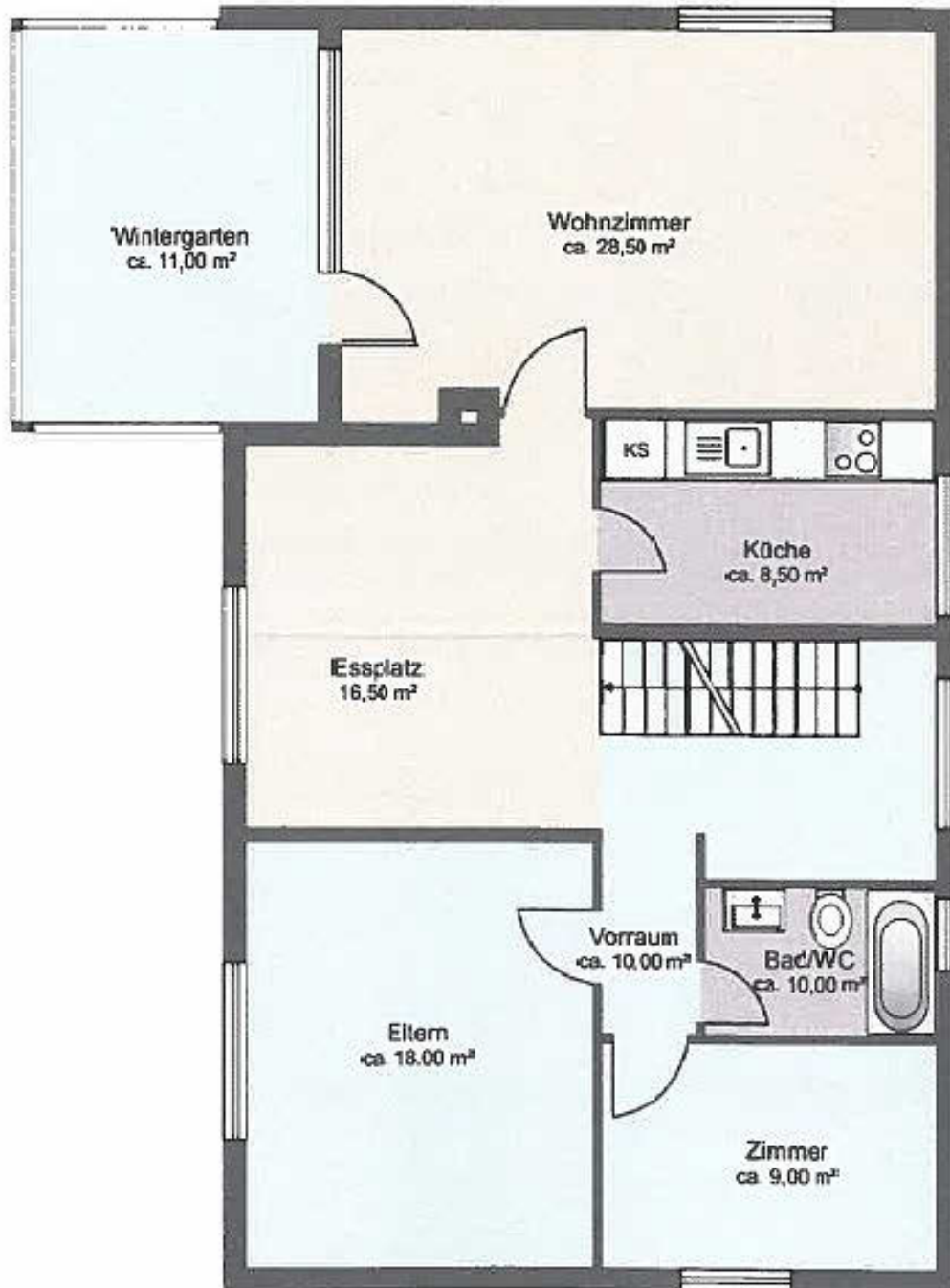




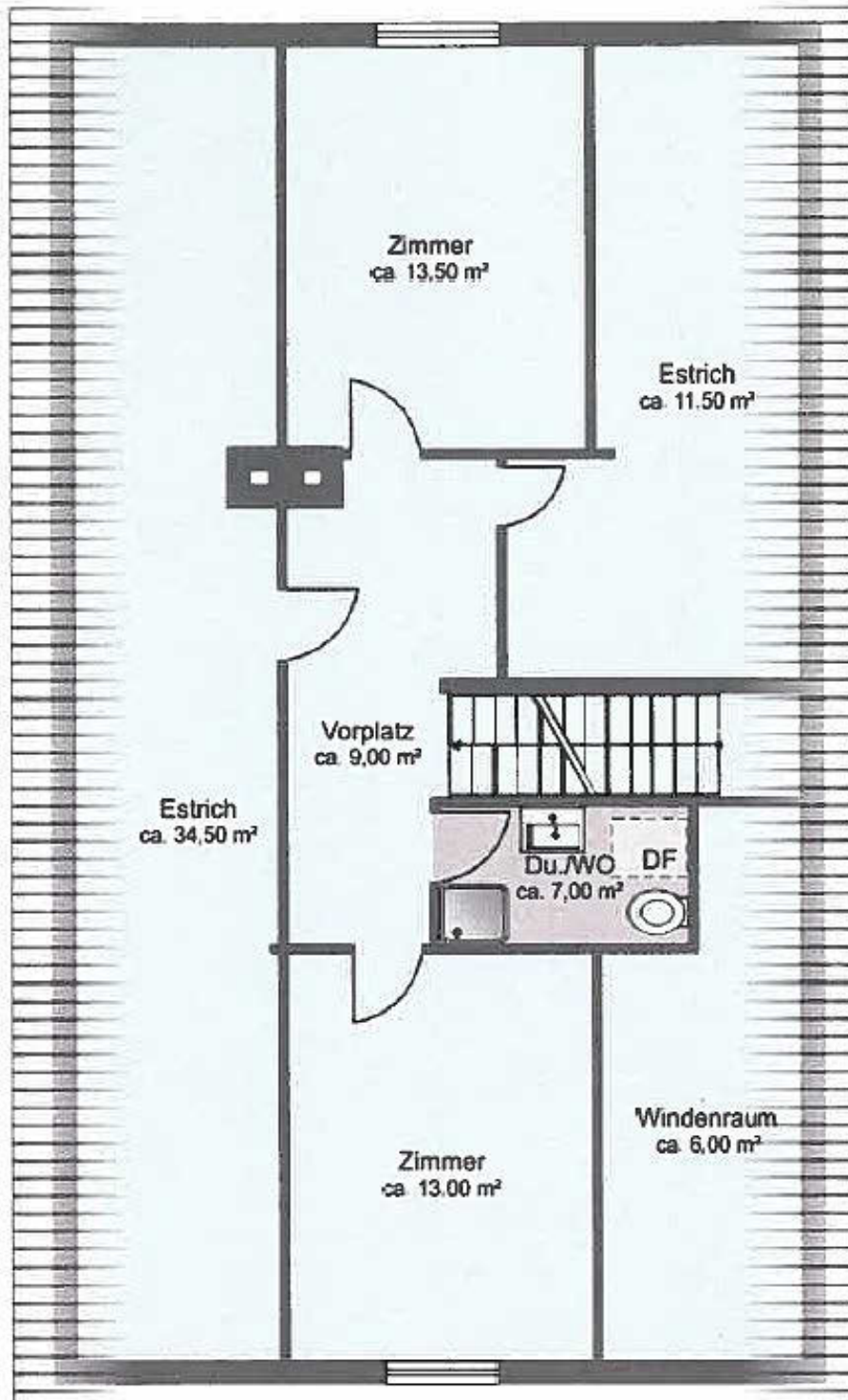
# Grundriss Eingangsgeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

## ENERGIEINFORMATIONEN

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

## AUSSTATTUNG

<b>Garage</b>	1
<b>Aussenparkplatz</b>	3-4

## PREIS

<b>Kaufpreis</b>	CHF 1'980'000.--
------------------	------------------

## SONSTIGES (A)

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

## RAUMPROGRAMM

### UNTERGESCHOSS

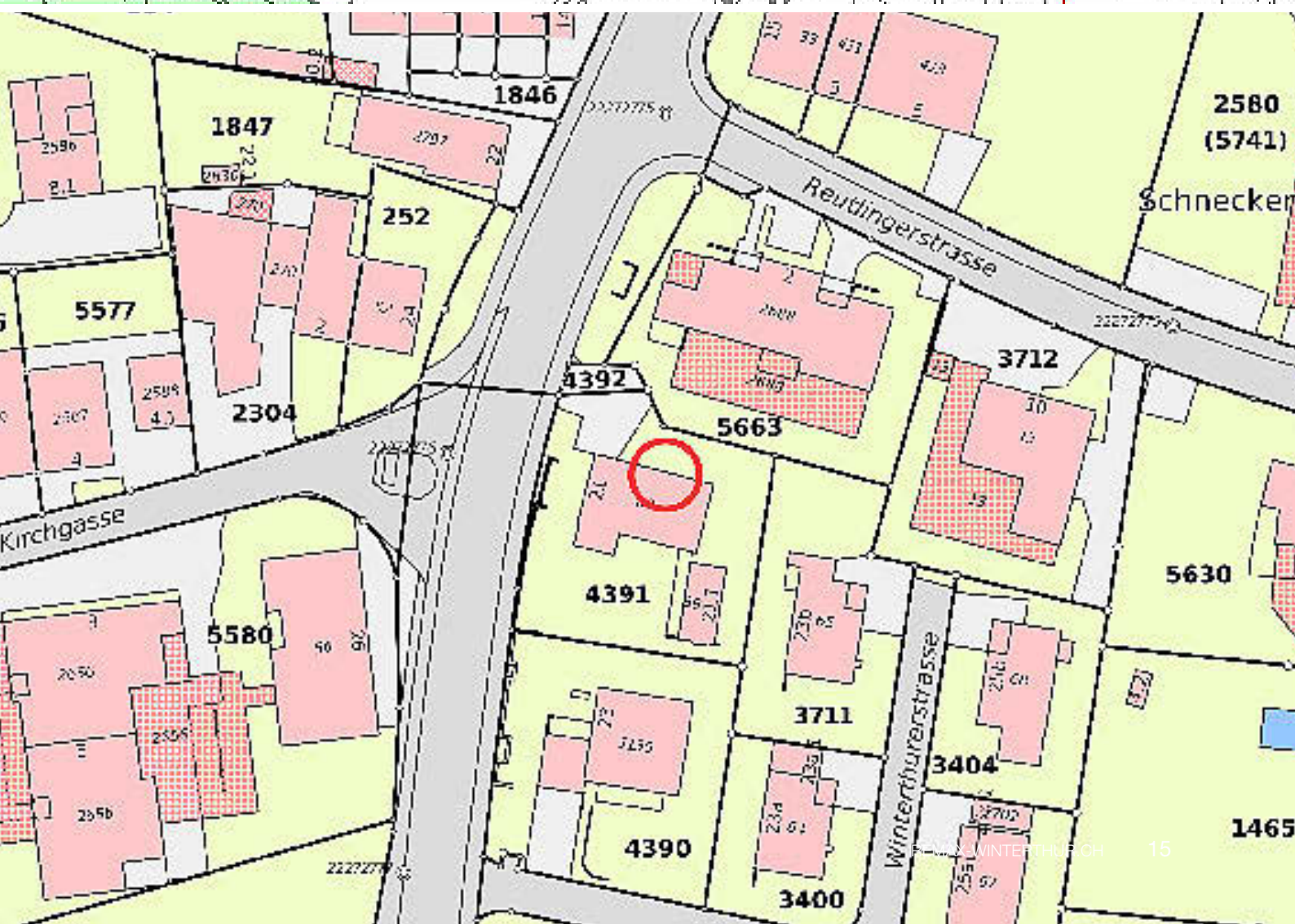
<b>Entrée</b>	8.5 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	13.0 m <sup>2</sup>
<b>Waschküche</b>	18.5 m <sup>2</sup>
<b>Luftschutzkeller</b>	11.5 m <sup>2</sup>
<b>Vorraum</b>	6.0 m <sup>2</sup>
<b>Heizungsraum</b>	5.5 m <sup>2</sup>
<b>Öltankraum</b>	10.0 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	21.0 m <sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

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

### OBERGESCHOSS

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





## 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](http://remax-winterthur.ch)