

# Wohnen wie im EFH an sehr begehrter Wohn- lage in Winterthur Seen!



Winterthur-Seen, Heinrich-Bosshard-Strasse 22





## Geniale Lage in Nachbarschaft zum alten Dorfkern Seen. ÖV, Schulen, Einkauf usw. sind bequem zu Fuss erreichbar.

### **ALLES DA - ALLES NAH!**

Die 4 ½-Zi.-Gartenwohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen, an der Heinrich Bosshard-Strasse 22. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut besonnten und familienfreundlichen Wohnquartier.

Kurze Fussdistanz zum Zentrum von Seen. Alle wichtigen Infrastrukturanlagen wie Schulhausanlage, Kindergarten, Sportanlagen, Post und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuss erreichbar.

Die Stadtbus- (Bus Nr. 2, Richtung Winterthur/Wülflingen) 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. In wenigen Minuten über den beliebten Rad- und Fussweg unmittelbar bei der Liegenschaft ist man auch schnell im Stadtzentrum.

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



## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESE ATTRAKTIVE 4 ½-ZI.-GARTEN-EIGENTUMSWOHNUNG

Charmante 4 ½-Zi.-Wohnung im Erdgeschoss mit gut besonntem Balkon (Morgensonne) und grosszügiger Grünfläche (Nachmittag/Abend). Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein eigenes Waschküchenabteil mit Waschturm im Untergeschoss sowie ein Autoabstellplatz (Nr. 17) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die grosszügig konzipierte und gemütliche Eigentumswohnung überzeugt durch ihre bevorzugte Lage mit kurzen Wegen zu allen Infrastrukturanlagen

sowie durch ein gut durchdachtes und zeitgemäßes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Viel Platz und gut möblierbare Räume. Zugang zur familienfreundlichen Wohnung erfolgt über den Hauseingang oder bequem vom UG mit dem Lift. Eingang/Vorplatz mit praktischen Einbauschränken, zwei Nasszellen (Bad/WC mit Tageslicht und Dusche/WC). Zeitgemässe Einbauküche mit Glaskeramikkochfeld und Granit-Abdeckung. Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz sowie drei helle Schlafzimmer.

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



## Kurzbaubeschrieb

- Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten in massiver Bauweise erstellt und eine gemeinschaftliche Tiefgarage im Untergeschoss.
- Gute Besonnung, West-Ausrichtung.
- Personenlift ab Hochparterre. Vom Erdgeschoss aus, nach ein paar Treppenstufen, ist der Lift erreichbar.
- Dach: Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
- Aktuell besteht eine Gasheizung, welche zeitnah durch eine Erdsonde ersetzt wird (Bewilligung liegt vor). Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Warmwasser: Warmwasseraufbereitung über Heizung.
- Fenster/Wetterschutz: Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung. Pro Raum ein Drehkippbeschlag.
- Verdunkelung mittels Lamellenstoren. Bedienung mit Handkurbel.
- Sonnenstoren beim gedeckten Sitzplatz.
- Balkon: Richtung Osten, von Küche/Essen aus erschlossen.
- Wände in hellem Abrieb, weiss gestrichen.
- Bodenbeläge: Nasszellen und Küche/Essen mit keramischen Platten, restliche Räume mit Parkett.
- Waschen: Eigenes Waschküchenabteil mit Waschturm im Untergeschoss.



## Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1999.
- Durchschnittlicher Innenausbau. Guter Zustand.
- Anschluss für Cheminée vorhanden.
- Nutzfläche ca. 145 m<sup>2</sup>. (Ost-Balkon ca. 5.1 m<sup>2</sup> und gedeckter Sitzplatz ca. 23.7 m<sup>2</sup>).
- Über 200 m<sup>2</sup> alleiniges Benutzungsrecht am Gartenbereich.
- Grundbuch Blatt 4963, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 68/1000 Miteigentum, Kataster-Nr. 9536, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zi.-Wohnung im Erdgeschoss rechts.
- Grundstücksfläche 2'357 m<sup>2</sup>.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuch-Auszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus Heinrich-Bosshard-Strasse 22 (GVZ) 9'430 m<sup>3</sup> mit GVZ-Nr. 230-SE02511.
- Wohnzone W3/2.6: Dreigeschossige Wohnzone (ES II).
- Nebenkosten ca. CHF 581.--/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Stand Erneuerungsfonds MFH total CHF 453'000.--.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Zuzüglich einem Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 17) für CHF 35'000.-.
- Velounterstand in der Tiefgarage vorhanden.
- Übernahme der Wohnung per 30. Juni 2024 oder nach Vereinbarung.















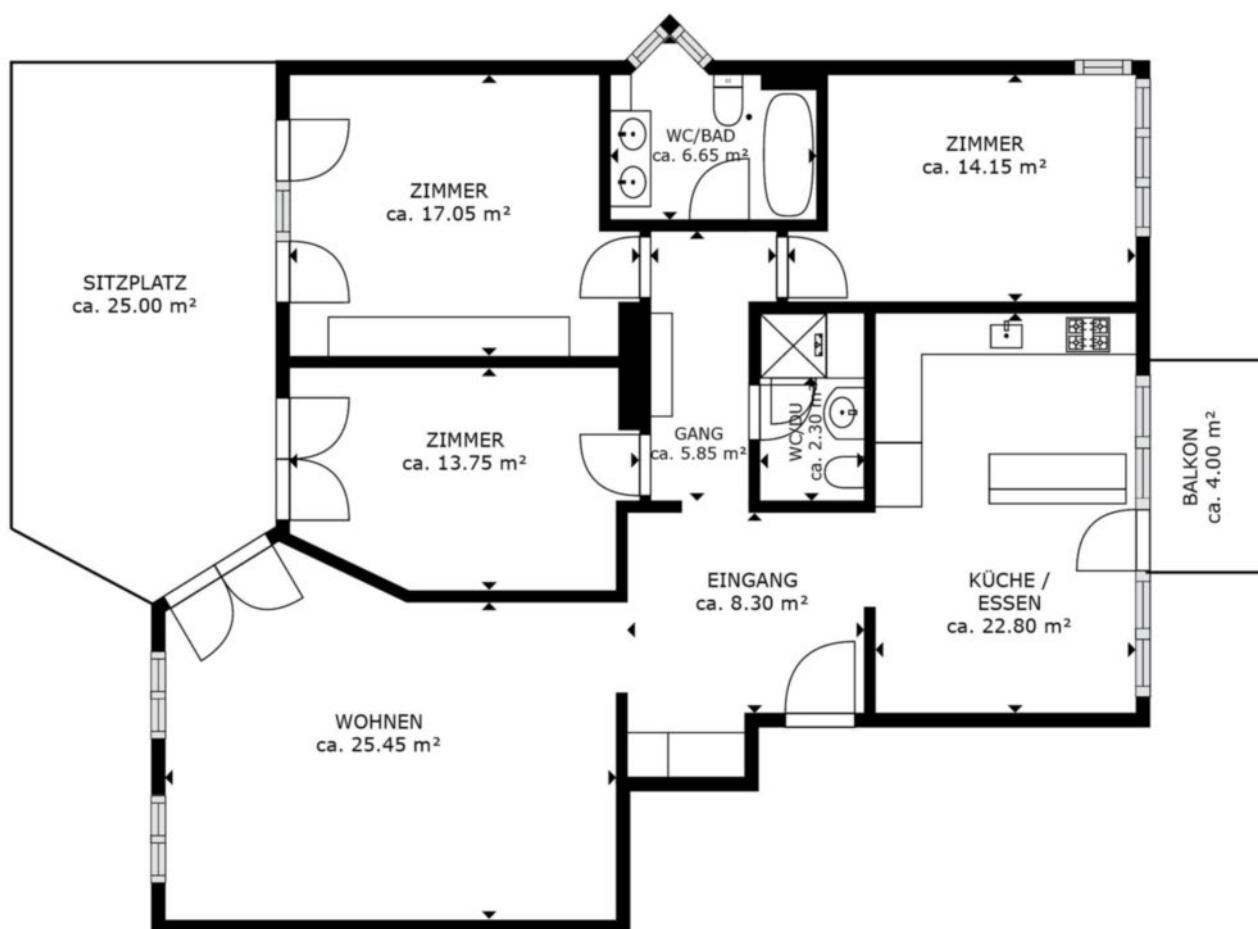






# Hier lässt sich's gut leben!

## 4 ½-Zi.-Garten-Eigentumswohnung



# Untergeschoss







Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-284
Immobilie	4 ½-Zi.-Eigentumswohnung im EG
Strasse und Nr.	Heinrich-Bosshard-Strasse 22
PLZ und Ort	8405 Winterthur ZH
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt und gut unterhalten
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2, Anzahl WC 2
Nutzfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2'357 m <sup>2</sup> , Kat.-Nr. SE9536
Kubatur Wohnhaus mit Garage (GVZ)	9'430 m <sup>3</sup>
Wertquote Wohnung	66/1000 Miteigentum an GBBI 2982

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Gas-Heizung (Erdsonde geplant)
Heizverteilung	Fussboden
Warmwasseraufbereitung	über Elektro-Boiler

## AUSSTATTUNG

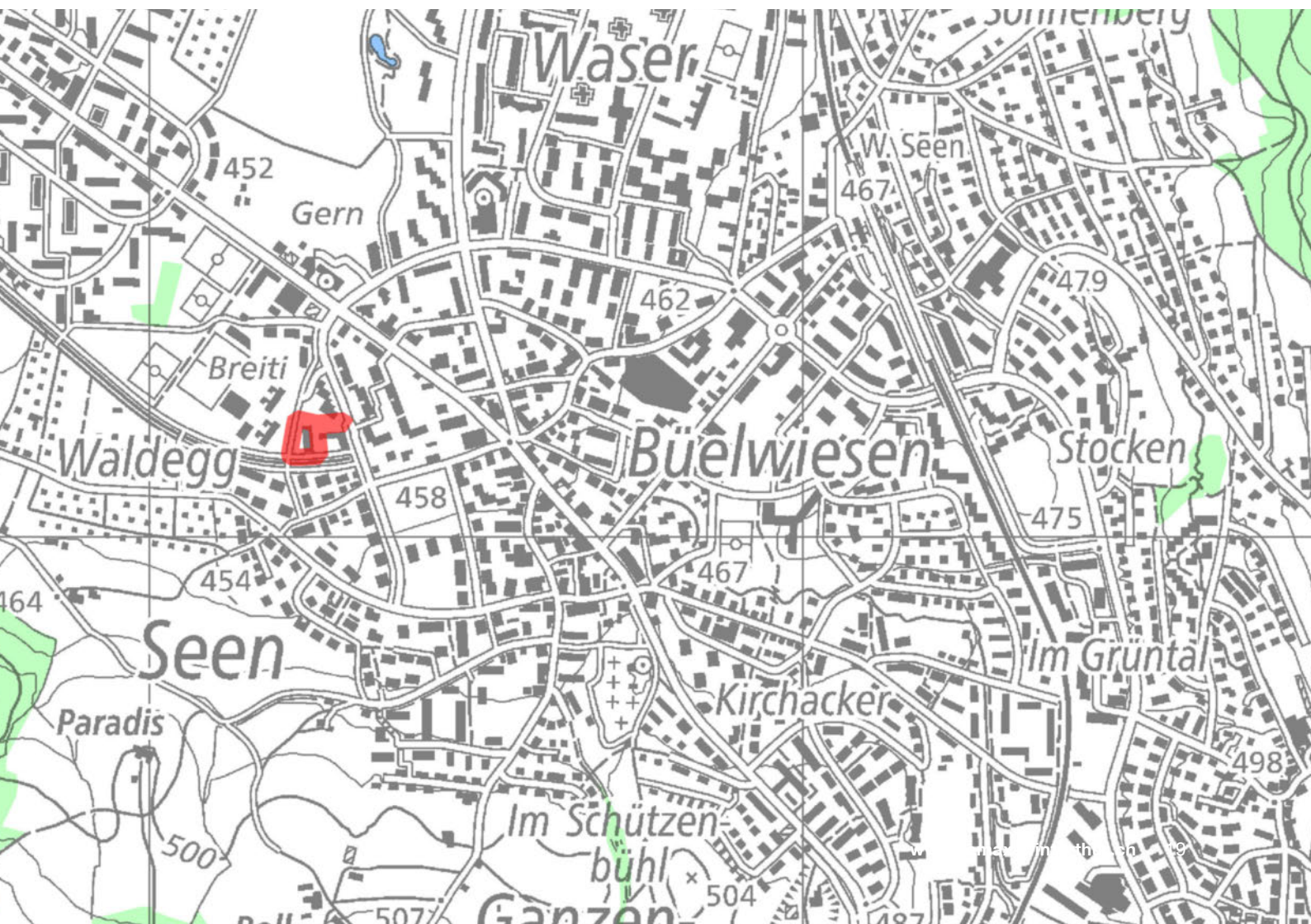
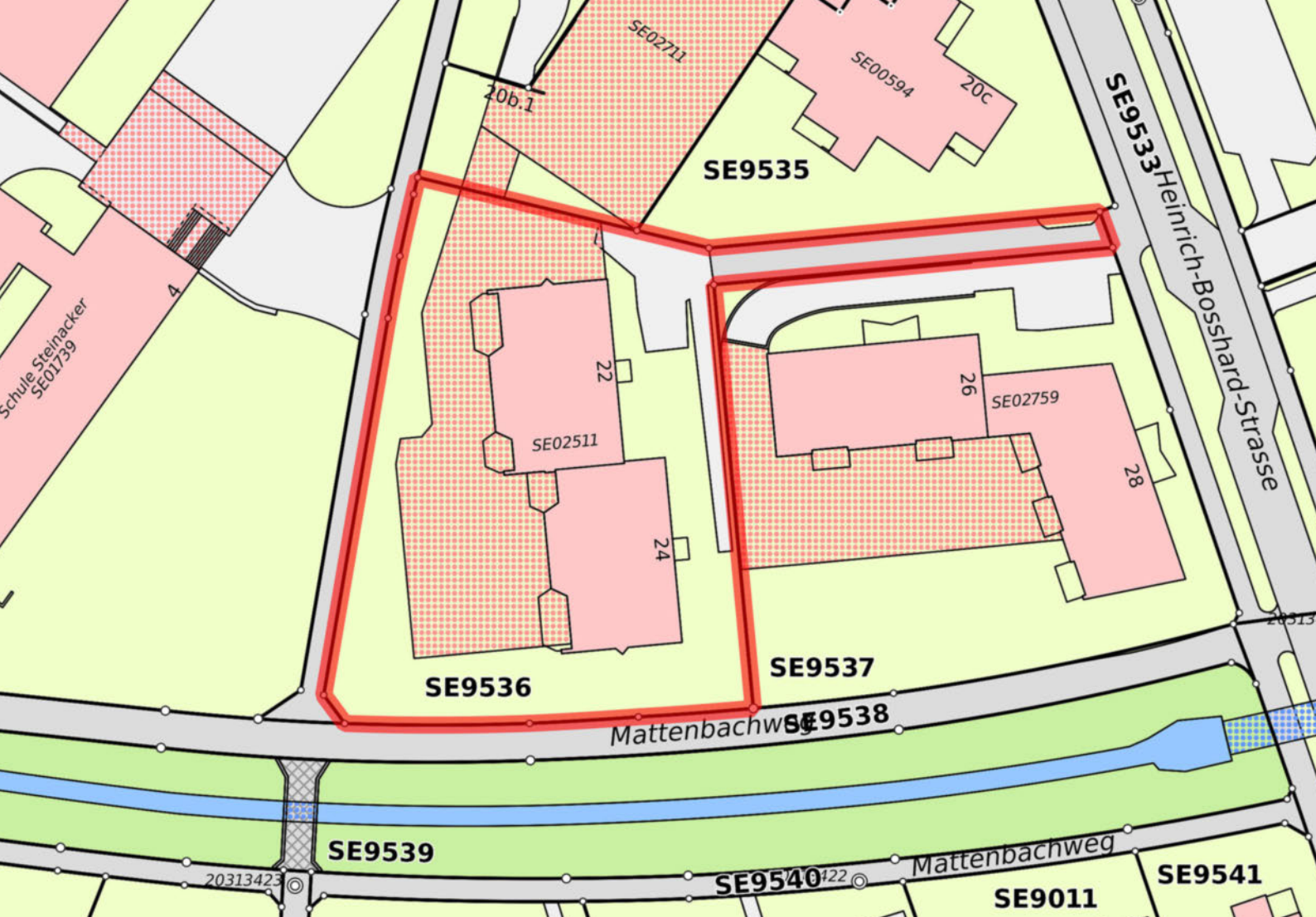
Gedeckter Balkon (ca. 5.1 m <sup>2</sup> ) - Osten	
Gedeckter Sitzplatz (ca. 23.7 m <sup>2</sup> ) - Westen	
Gartenanteil zur alleinigen Nutzung (über 200 m <sup>2</sup> )	
Eigenes Kellerabteil im UG	
Eigene Waschküche im UG	
Lift	
Abzug für Cheminée vorhanden	
Parkplatz	1 TG-PP

## PREISE

Kaufpreis Wohnung	CHF 1'095'000.--
Kaufpreis TG-PP	CHF 35'000.--

## SONSTIGES

- Übernahme der Wohnung per 30. Juni 2024 oder nach Vereinbarung.
- Nebenkosten ca. CHF 581.--/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Die bestehende Hypothek der ZKB bis Ende 2025 in der Höhe von CHF 473'000.00 kann zu 1 % übernommen werden.
- Stand Erneuerungsfonds MFH CHF 453'000.00
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





## Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



### **Michele Pellettieri**

Immobilienmakler  
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

[michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

### **Michele Pellettieri**

RE/MAX Winterthur  
Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur  
Ich spreche: d/f/e/i/h

**RE/MAX**  
Winterthur

