Stadtnah und mitten in der Natur!

Freistehendes, familienfreundliches und modernes 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 2 Garagenplätzen. Zuhause ankommen in 8406 Winterthur-Dättnau ZH, Hündlerstrasse 103

Stadtnah und mitten in der Natur! Herzlich willkommen in Winterthur-Dättnau

Das freistehende, familienfreundliche 5 ½-Zimmer-EFH befindet sich in einem gut besonnten und verkehrsberuhigten (Zone 30) Quartier in Winterthur-Dättnau, an der Hündlerstrasse 103.

Die Ortschaft Dättnau ist ein Geheimtipp und liegt auf der anderen Seite der Winterthurer Autobahnumfahrung. Mit dem Individualverkehr erreichen Sie Winterthur, Zürich und Schaffhausen innert 10 bis 30 Fahrminuten. Die Autobahnauffahrt Winterthur- Töss ist in 2 Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle (Viertelstundentakt) mit Verbindung zum Hauptbahnhof Winterthur befindet sich in kurzer Gehdistanz. Die öffentlichen Verkehrsmittel bringen Sie in 16 Minuten zum Hauptbahnhof Winterthur, in 34 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof und in 28 Minuten zum Flughafen-Kloten.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Ziegelei-Areals wurden Einkaufsmöglichkeiten vor Ort generiert. Es empfängt Sie die Migros und der Denner, in welchen Sie das Alltägliche finden. Wenn Sie es ganz frisch mögen, können Sie direkt auf umliegenden Höfen oder am Wochenmarkt in der Winterthurer Altstadt frische Lebensmittel einkaufen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Oberstufenschule und das Schwimmbad findet man im angrenzenden Winterthur-Töss. Der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich in kurzen Gehdistanzen in Dättnau.

Die Nähe zu Wiesen, Wald und Weiher laden zum Verweilen, Geniessen und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Lassen Sie sich von Dättnau durch ihre Abgelegenheit Mitten in der Natur, der Nähe zur Stadt sowie einer hohen Lebensqualität überraschen. Mehr Informationen über Dättnau und die Stadt Winterthur unter: www.daettnau.org/ und www.winterthur.ch.

Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FREISTEHENDE, FAMILIEN-FREUNDLICHE 5 ½-ZIMMER-EFH

Freistehendes 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosser, sonniger Terrasse, gedecktem Sitzplatz, Gartenschopf und lauschiger Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche, Garage mit direktem Haus- und Gartenzugang.

Das familienfreundliche und sehr moderne Wohnhaus überzeugt durch seine ruhige, gut besonnte, stadt- und naturnahe Wohnlage. Ein grosszügig konzipiertes, gut durchdachtes und modernes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Weitere Highlights sind die zentrale Staubsaugeranlage, die Entkalkungsanlage sowie eine Luftwasserwärmepumpenheizung. Anschluss für einen Schwedenofen ist vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume (Hobbyraum/Keller, Waschen und Technik). Im Erdgeschoss liegen eine Nasszelle (Dusche/WC) sowie ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und idyllischem Garten. In der Einbauküche mit hochwertigen Electrolux/Miele-Küchengeräten lassen sich leckere Menüs zubereiten. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich ein heller Vorplatz befindet. Elternzimmer, schönes Badezimmer mit zwei Lavabos, grosser Regendusche und Badewanne. Ebenfalls auf dieser Etage liegen zwei weitere gemütliche Schlafzimmer.

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2007.
- Wesentlichste Investitionen: 2020 WA/TU neu, 2020 Malerarbeiten Innenräume, 2020 Bora-Induktionsherd neu.
- Sehr guter, gepflegter Zustand.
- Wohnfläche (HNF) ca. 145 m².
- Grundbuch Blatt 3365, Liegenschaft, Kataster TO5255, Plan 44.
- Grundstücksfläche 279 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 90 m², befestigte Fläche 17 m², Gartenanlage 172 m².
- Hiezu gehören 1/7 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 3363 und Blatt 3370.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 604 m³ mit GVZ-Nr. 230-TO02165, Versicherungswert CHF 620'000.–, per Stand 19.04.2023.
- Bauzone W2 (Wohnen, 2 Vollgeschosse).
- Übernahme der Liegenschaft per Ende Oktober 2023 oder nach Vereinbarung.
- Der Kaufpreis ist bankgeprüft.
- Der elektrische Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.

Kurzbaubeschrieb

- **Wohnhaus** in massiver Bauweise mit Unterkellerung, zwei Wohngeschossen.
- **Fundation:** Fundamentplatten aus Stahlbeton.
- **Äussenwände:** Kellerumfassungswände aus Beton armiert und unarmiert, mind. 20 cm stark, wasserdicht, Schalung, Typ 2.
- **Innenwände:** 12 cm Kalkstein im UG, 6 cm Zelltonplatten und 7.5-12 cm Backsteinen in den Wohngeschossen.
- **Decken:** Über Keller und Erdgeschoss Stahlbetondecken, mind. 16-18 cm stark.
- **Fassadenmauerwerk:** Backsteinmauerwerk 15 cm für verputzte Aussendämmung.
- **Fassadenputz:** Isolation aufgeklebt (Stärke gem. Wärmedämmnachweis), Abriebstruktur mit Korn 2-3 mm.
- **Dachkonstruktion:** konventionell ausgeführt oder in Elementbau. Konstruktionsholz in Tanne/Fichte, roh. Pfettendach mit einfach stehendem Stuhl, Satteldach 36° Neigung. Dacheindeckung mit Tonflachziegeln, naturrot.
- **Sitzplatz** mit Holzunterdach.
- **Spenglerarbeiten:** Ausführung in Uginox.
- Kunststoff-**Fenster** mit Isolierverglasung, Glas-U-Wert mind. 1.1 W/m2 K, mit ringsumlaufenden Gummidichtungen. Alle Fenster mit Drehkipp-Beschlägen. Im EG sind alle Fenster Abschliessbar.
- **Verdunkelung/Wetterschutz** mittels Leichtmetall-Lamellenstoren, Alufarbig und Aluminium bei allen Fenstern im EG und OG. Teilweise elektrisch, Rest im Handbetrieb mit Kurbel.
- **Heizungsanlage:** Wärmeerzeugung durch eine Luftwasserwärmepumpe. Elektroboiler 300 Liter.
- **Entkalkungsanlage**.
- **Zentrale Staubsaugeranlage**.
- **Offene Wohnküche** (EG) mit Granitabdeckung, Bora-Induktions-Herd, Hochliegender Backofen und zusätzlich ein Kombi-Backofen/Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Schränke und Ablageflächen. Küchengeräte von Elektrolux und Miele.
- **Wände im EG und OG:** Grundputz mit Gipsglattstrich. Dispersion weiss gestrichen. Keramische Wandplatten in Nasszellen.
- **Decken:** Glatter Spritzputz, Dispersion weiss gestrichen.
- **Deckenverkleidung aus Holz:** Nordische Fichte. 1x weiss lasiert.
- **Bodenbeläge:** Keramische Platten und Laminat.
- **Glasfaseranschluss**
- **Haustechnik:** Programmierbare Licht- und Storen im Wohn- und Esszimmer.
- **Satelittenanlage und Kabelanschluss**
- **Umgebung**: Lockere Grundbepflanzung mit Rasen. Schöne Heckenbepflanzung entlang der Grenze. 2 Sonnenstoren beim Sitzplatz. Garten-Cheminée. Hauseingangsbereich, Garagenvorplatz und Zufahrtsweg in Verbundpflastersteinen. Aussenbeleuchtung der Garage und Wege. Briefkastenanlage und Containerplatz.

Raumprogramm vom modernen 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

(M2 SIND CIRCAMASSE)

UNTERGESCHOSS
Treppe/Vorplatz. Waschen/Technik 12.6 m² mit Waschmaschine, Tumbler, Trog. Technikraum 10.5 m². Hobbyraum/Keller 38 m².

ERDGESCHOSS
Entrée mit praktischer Garderobe. Schöne, moderne Nasszelle mit hochwertigen Armaturen, Dusche/WC und Lavabo 3 m². Offene Einbauküche 6.4 m² mit Granitabdeckung, Induktionsherd und hochwertigen Electrolux/Miele-Küchengeräten. Ein helles Gästezimmer 13.4 m² sowie das geräumige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer 34 m² mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und idyllischem Garten.

OBERGESCHOSS
Treppe mit Vorraum. Elternzimmer 15.6 m² mit grossem Dachfenster. Schönes und sehr modernes Badezimmer 11 m² mit Regendusche, Badewanne mit Wasserfall, hochwertigen Armaturen, WC und

zwei Lavabos. Zwei gemütliche Schlafzimmer (17.8 m² und 13.4 m²).

UMGEBUNG
Lauschige Gartenanlage mit gedecktem Sitzplatz, Aussen-Cheminée, pflegeleichter Grünfläche, Bäume und Sträucher.

Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-43
Immobilie	Freistehendes 5 ½-Zi.-Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Hündlerstrasse 103
PLZ und Ort	8406 Winterthur-Dättnau ZH
Baujahr	2007
Zustand	Guter, gepflegter Zustand
Innenausstattung	Hochwertig
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszelle	2, Anzahl WC 2
Nettowohnfläche	ca. 145 m^2
Grundstücksfläche	279 m^2, Kat.-Nr. TO5077
Kubatur Wohnhaus mit Garage	604 m^3, GVZ-Nr. 230-TO02165

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luftwasserwärmepumpen-Heizung
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Gedeckter Sitzplatz
Entkalkungsanlage
Zentrale Staubsaugeranlage
Idyllische Gartenanlage
Garten-Cheminée
Rasenmäher-Roboter
Gartenschopf

Garagenplätze hintereinander liegend	2

PREIS

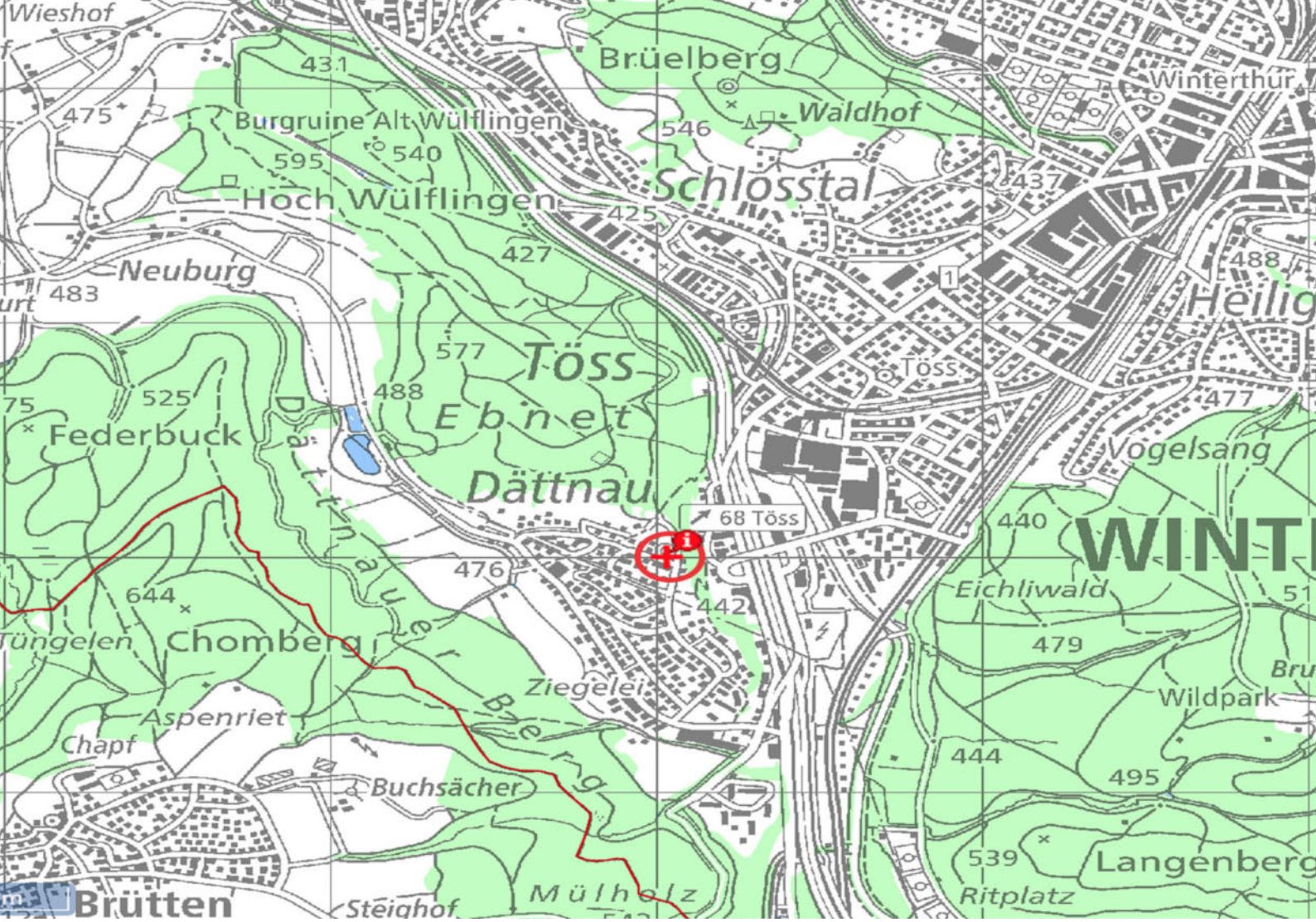
Richtpreis	CHF 1'285'000.–
Zusätzlich 2 Garagenplätze	CHF 50'000.–

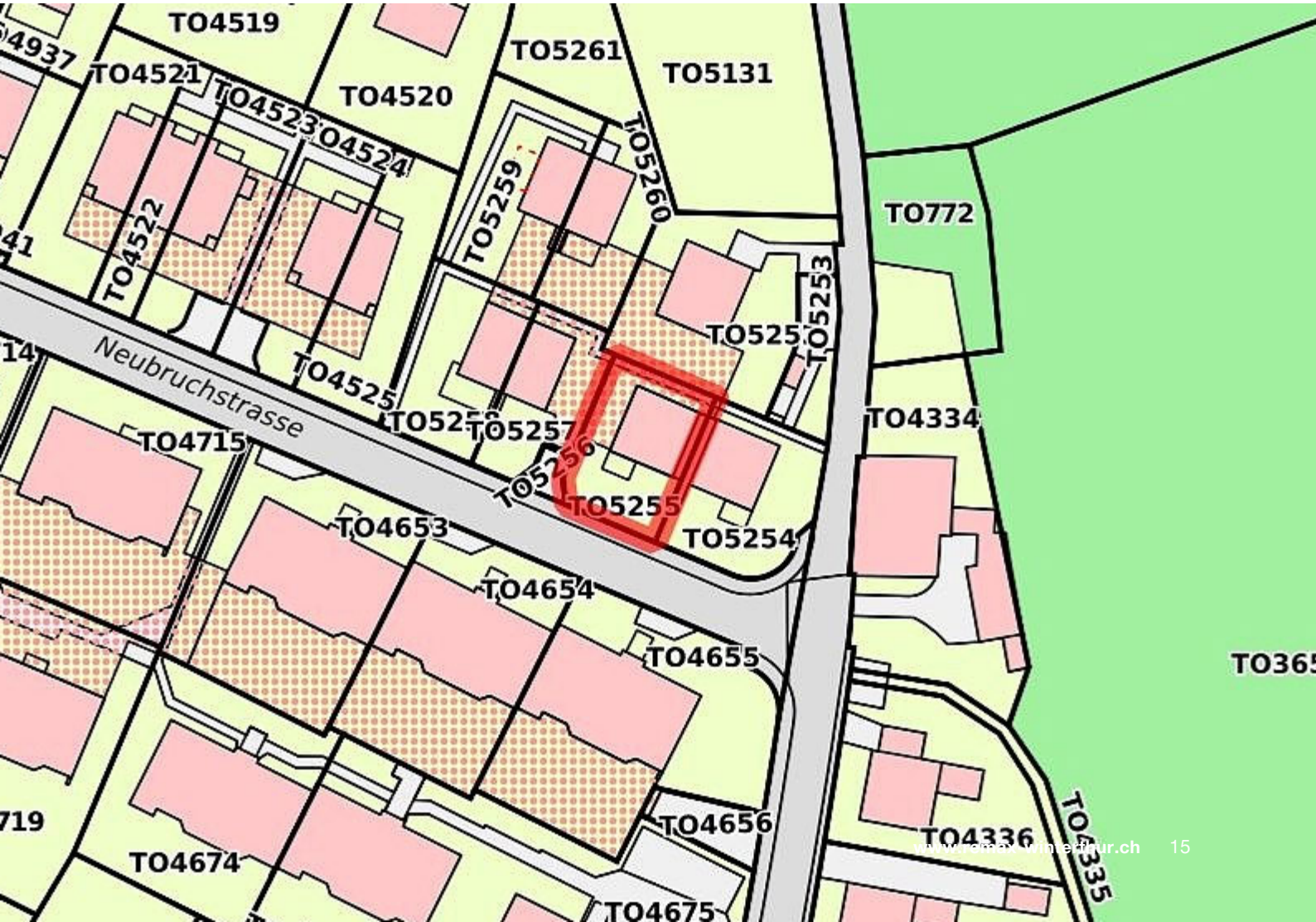
Der Preis ist Bankengeprüft.
Es muss keine Hypothek übernommen werden.

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per 01.11.2023 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&.O.

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.


Wieshof
Brüelberg
Winterthur
Waldhof
Burgruine Alt Wülflingen
Schlosstal
Hoch Wülflingen
Neuburg
Töss
Ebnet
Dättnau
Federbuck
Dättnauer Berg
68 Töss
Vogelsang
Eichliwald
Chomberg
Ziegelei
Wildpark
Aspenriet
Chapf
Buchsächer
Langenberg
Ritplatz
Mülholz
Steighof
Brütten


TO4519
TO4521
TO4523
TO4524
TO4520
TO5261
TO5131
TO5260
TO5259
TO4522
TO772
TO5253
TO525
Neubruchstrasse
TO4525
TO5258
TO5257
TO4334
TO4715
TO5256
TO5255
TO5254
TO4653
TO4654
TO4655
TO4656
TO4336
TO4674
TO4675
TO335

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.

Emanuel Spirig
Selbständiger Immobilienvermittler

M +41 76 388 66 79
T +41 52 264 50 50
E emanuel.spirig@remax.ch

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur

D-RMC-00762181_00001