

Neuwertiges 5.5-Zi.- Doppelseinfamilienhaus an ruhiger Lage



Weierholzstrasse 8, 8405 Winterthur





Herzlich willkommen in Gotzenwil

Das attraktive 5.5-Zimmer-Doppelseinfamilienhaus befindet sich an der Weierholzstrasse 8 im idyllischen Ortsteil Gotzenwil, einer ländlich geprägten Aussenwacht der Stadt Winterthur, die dem Stadtkreis Seen zugeordnet ist. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Gotzenwil liegt südöstlich des Zentrums von Seen auf leicht erhöhter Lage und ist von Wiesen, Feldern und Grünflächen umgeben. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren dörflichen Charakter mit einer Mischung aus ehemaligen Bauernhäusern, Einfamilienhäusern und modernen Wohnbauten aus und vermittelt ein ruhiges, familienfreundliches Wohngefühl.

Eingebettet in ein gepflegtes, locker bebautes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr, überzeugt die Weierholzstrasse durch ihre ruhige und sichere Quartierlage. Die naturnahe Umgebung schafft ein hohes Mass an Privatsphäre und Erholung im Alltag.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Anbindung gut gewährleistet: Busverbindungen erschliessen Gotzenwil und führen nach Seen sowie ins Zentrum von Winterthur. Vom nahegelegenen Bahnhof Winterthur Seen bestehen regelmässige S-Bahn-Verbindungen in Richtung Zürich und Winterthur Hauptbahnhof.

Der Stadtkreis Seen bietet eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot durch die vielfältigen Möglichkeiten der Winterthurer Innenstadt in kurzer Fahrdistanz.

Das Wohnumfeld wird durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten ergänzt: Wälder, Spazier- und Velowege sowie offene Landschaften machen Gotzenwil zu einem besonders attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und aktive Menschen.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: www.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick

Das attraktive 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus an der Weierholzstrasse 8 in 8405 Winterthur überzeugt mit einer Nettowohnfläche von ca. 133 m² sowie einer Grundstücksfläche von rund 239 m².

Die im Jahr 2023 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet ein modernes, hochwertiges Wohnkonzept auf vier Ebenen inklusive Untergeschoss.

Das Erdgeschoss bildet mit dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Grosszügige Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre und verbinden Innen- und Aussenraum auf harmonische Weise. Ein Anschluss für einen Schwedenofen ist ebenfalls vorhanden. Der direkte Zugang zum Gartensitzplatz mit Pergola sowie zum gepflegten Garten erweitert den Wohnraum ideal ins Freie und bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden oder gesellige Anlässe. Die stilvoll integrierte Küche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und überzeugt durch Funktionalität und Ästhetik. Ergänzt wird diese Ebene durch ein elegantes Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer, die vielseitig als Kinder-, Gäste-

oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein angenehm ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo und WC sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort.

Das Dachgeschoss bietet mit einem grosszügigen Schlafzimmer einen exklusiven Rückzugsort. Der Zugang zu zwei Terrassen unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Ebene und eröffnet attraktive Aussenbereiche. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC ergänzt das Raumangebot ideal.

Im Untergeschoss stehen ein Kellerraum sowie ein Technik- und Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung und bieten praktische Nebenflächen sowie zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenparkplätze mit direktem Zugang zum Haus. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Erdsonden-Wärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fussbodenheizung und unterstreicht den zeitgemässen, energieeffizienten Ausbaustandard.

Weitere Details finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Kurzbaubeschrieb

- **Doppeleinfamilienhaus** in massiver Bauweise (Stahlbeton / Mauerwerk) erstellt
- **Heizung:** Erdsondenheizung (Wärmepumpe) mit Fussbodenheizung und Einzelraumregulierung (Smart-Home gesteuert).
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.
- **Verdunkelung:** Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb sowie Markisen.
- **Elektro:** Photovoltaikanlage auf dem Flachdach, moderne Elektroinstallationen sowie Smart-Home-System (Loxone) für Licht, Beschattung und Raumklima.
- **Bodenbeläge:** Keramische Platten in Nasszellen, Küche und Erschliessungsbereichen, Parkett in den Wohn- und Schlafräumen.
- **Sanitäranlagen:** Zeitgemässe Ausstattung mit Dusche, Badewanne, hochwertigen Armaturen und teilweise Doppelwaschtisch.
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit Standard-Geräten von V-Zug, Natursteinabdeckung und pflegeleichten Fronten.
- **Konstruktion:** Massivbau mit Stahlbetondecken, hinterlüfteter Fassade und Flachdach mit Wärmedämmung sowie extensiver Begrünung.
- **Nebenräume:** Untergeschoss mit Keller-, Technik- und Abstellräumen.
- **Grosszügiges UG** mit einem Waschraum mit WM/TU, und einem Kellerraum.
- **Aussenbereich:** Sitzplatz mit Pergola, Gartenfläche sowie Umgebungsgestaltung mit Wegen, Plätzen und Bepflanzung.
- **Parkierung:** 2 Einstellplätze in gemeinsamer Tiefgarage sowie Besucherparkplätze vorhanden.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2023.
- Nettowohnfläche ca. 133 m².
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 620 m³ mit Vers.-Nr. 340'694.
Versicherungssumme CHF 650'000.--, Schätzung vom 30.05.2024.
- Grundbuch Winterthur-Seen, Grundbuchblatt 50770, Kataster SE11543, EGRID CH727927200866, Winterthur-Seen
- Grundstücksfläche 239 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 63 m², Nr. 230SE03755, Weierholzstrasse 8, Trottoir 5 m², Gartenanlage 171 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Wohnzone W2G
- Sicherheitsnachweis (SINA) ist vorhanden.
- Übernahme des Einfamilienhauses per Ende September 2026 oder nach Vereinbarung.















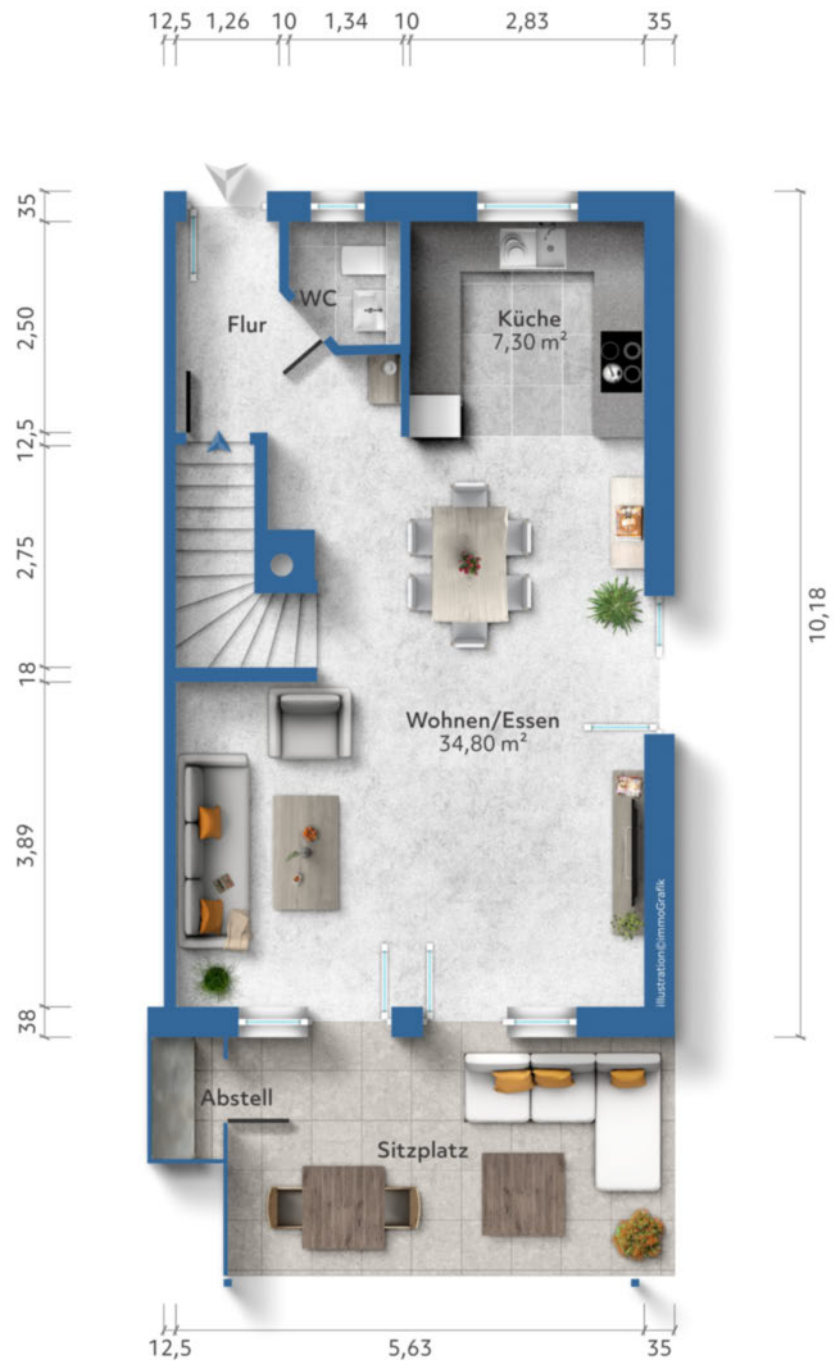


Grundriss Untergeschoss



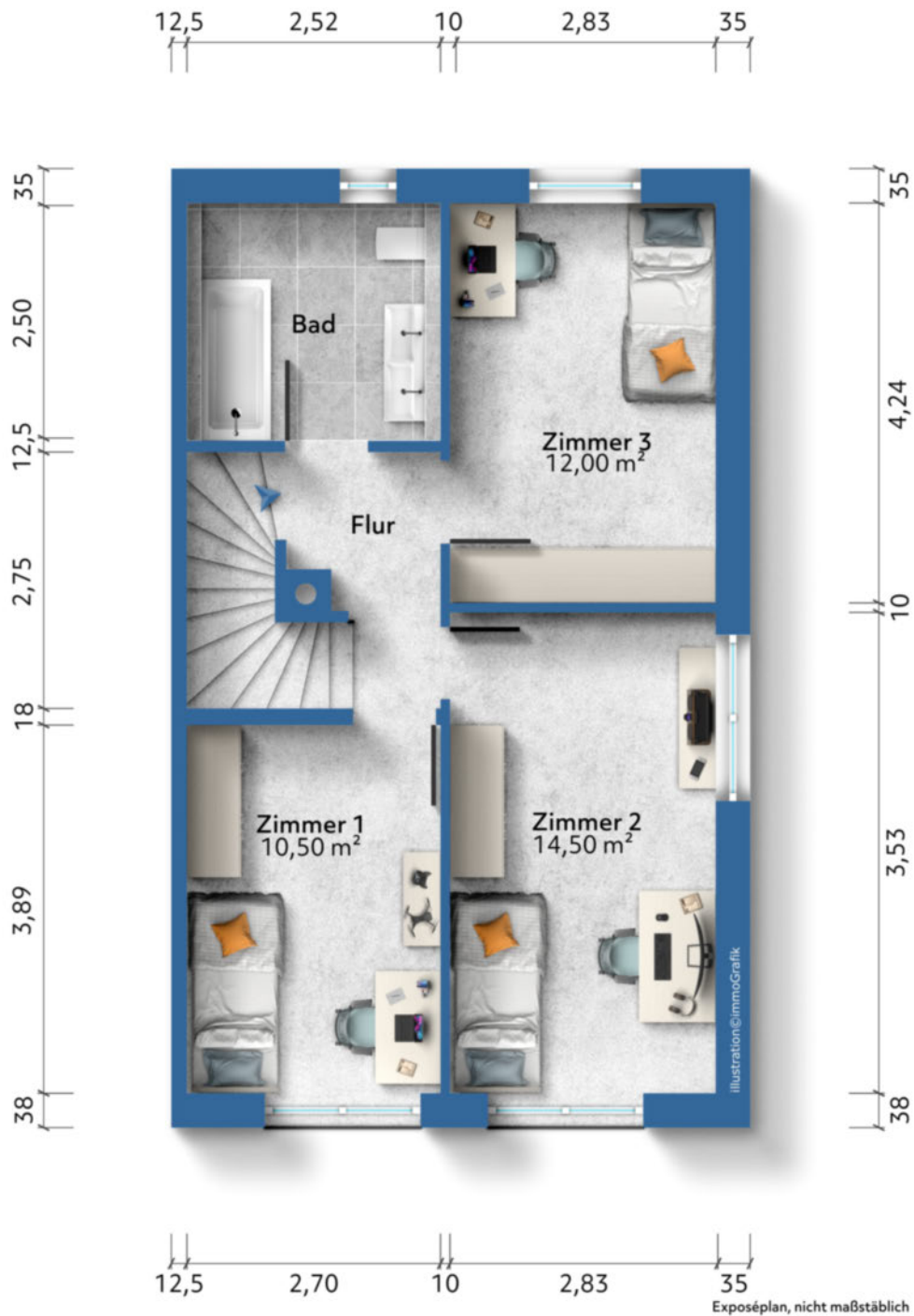
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-69
Immobilie	5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus
Strasse und Nr.	Weierholzstrasse 8
PLZ und Ort	8405 Winterthur
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2
Sep. WC	1
Nettowohnfläche	ca. 133 m ²
Grundstücksfläche	ca. 239 m ²
Versicherungswert GVZ	CHF 650'000.-

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsonde
Heizverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Grosszügiger Gartenbereich mit Pergola	
Grosszügiges UG mit diversen Räumlichkeiten	
Tiefgaragen-Parkplatz	2
Aussen-Parkplätze	Diverse Besucher-PP an der Strasse

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'495'000.- zzgl. 2 TG-PP à CHF 35'000.-
---------------	---

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per Ende September 2026 oder nach Vereinbarung.
- 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.



Emanuel Spirig

Selbständiger Immobilienvermittler

T +41 76 388 66 79

E emanuel.spirig@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur