



# Grosszügige 4.5-Zi- Eigentumswohnung mit Aussicht

Kirchackerstrasse 20, 8405 Winterthur





# Herzlich Willkommen in Winterthur-Seen

Die Eigentumswohnung befindet sich an bevorzugter Wohnlage an der Kirchackerstrasse 20 im beliebten Winterthurer Stadtteil Seen. Diese ruhige und familienfreundliche Umgebung kombiniert naturnahes Wohnen mit städtischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Winterthur-Seen ist bekannt für seine ausgezeichnete Wohnlage mit viel Grün, einer gut entwickelten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof Seen, von wo aus regelmässige S-Bahn-Verbindungen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Winterthur (ca. 7 Minuten) sowie nach Zürich (ca. 30 Minuten) ermöglichen.

In der Nähe befinden sich ebenfalls diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie ein breites Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Natur- und Waldgebiete rund um den Eschenberg und das Tösstal laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Dank der verkehrsberuhigten Strasse, der gepflegten Nachbarschaft und der guten Erreichbarkeit mit dem Auto sowie dem öffentlichen Verkehr eignet sich die Lage hervorragend für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.



# Ein kurzer Überblick

Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohnquartier in Winterthur-Seen.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und öffnet sich direkt danach in die Wohnung. Dank der offenen und grosszügigen Gestaltung sowie der grossen Fenster wirkt die Wohnung gleich angenehm hell und freundlich.

Auf der linken Seite befindet sich die geräumige Küche mit einem integrierten Essbereich. Die Küche ist vom Wohnbereich klar getrennt, was eine angenehme Gliederung schafft und Ruhe sowie Struktur im Alltag bietet.

Rechts vom Eingang liegt das helle Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon mit neuem Bodenbelag und schöner Aussicht ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen oder für einen Kaffee im Freien. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich ein Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignet.

Der hintere Bereich der Wohnung umfasst zwei grosse Schlafzimmer sowie zwei Nasszellen: ein Badezimmer mit Badewanne und eine frisch renovierte mit Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende, private Waschküche mit neuer Waschmaschine, Tumbler, Waschleinen und einem zusätzlichen Trocknungsgerät. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller sowie einen praktischen Abstell- bzw. Hobbyraum direkt hinter dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenparkplatz.



## Eckdaten und weitere Informationen

- ✓ Baujahr 2000.
- ✓ Nettowohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>.
- ✓ Gut unterhalten.
- ✓ Grundbuch Blatt 5376, Stockwerkeigentum, Kirchackerstrasse 20, 18/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 5347, Kat. Nr. SE10327.
- ✓ mit Sonderrecht an der 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links, mit Waschküche und Kellerabteil im Untergeschoss.
- ✓ Grundbuch Blatt 5347, Kataster Nr. SE 10327, Plan 41, Kirchackerstrasse , 8'569 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung: Gebäude 2'290 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 5'528 m<sup>2</sup> und befestige Fläche 751 m<sup>2</sup>
- ✓ Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- ✓ Wohnzone: W3/2.6.
- ✓ Eigener Keller, Waschraum und Abstellraum im Untergeschoss.
- ✓ Heiz- und Betriebskosten Wohnung und Tiefgarage inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 702.- pro Monat (Abrechnung 2024).
- ✓ Stand Erneuerungsfonds **Haus 20**: CHF 183'750.- / Anteil Wohnung: CHF 23.335.- **Überbauung**: 181'423.- / Anteil Wohnung: CHF 3'291.- **Garage**: CHF 25'855.- / Anteil Wohnung: CHF 398.-
- ✓ Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- ✓ Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.



# Kurzbaubeschrieb

- / Wohnhaus in massiver Bauweise erstellt.
- / Flachdach
- / Gemütlicher Balkon mit Sonnenstoren und seitlichem Windschutz sowie neuen Bodenplatten.
- / Kunststoff-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung.
- / Verdunkelung mittels Rafflamellenstoren, Kurbelsystem.
- / Erdsonden-Wärmepumpe.
- / Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung.
- / Bodenbeläge: Hauptsächlich "Klötzli"-Parkett. Küche und Nasszellen mit keramischen Bodenplatten.
- / Grosse Küche mit viel Stauraum.
- / Wände mit Abrieb.
- / Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich.
- / Eigenes Kellerabteil mit Steckdosen und Lichtstelle, eigene Waschküche mit neuem Tumbler/Waschmaschine sowie Abstell-/Bastelraum im Untergeschoss.
- / Parkplatz-Nr. 59
- / **Renovationen 2024:** Geschirrspüler / Backofen / Steamer / Dunstabzug / Kochherd / Waschmaschine / Tumbler / Balkonboden und Windschutz.
- / **Renovationen 2025:** Nasszelle mit Dusche / Fassade / Lift



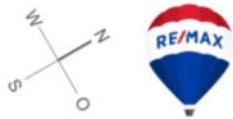












## 1. Obergeschoss



1m 2 3 4



## Notizen

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-31
Immobilie	4.5-Zi.-Wohnung
PLZ und Ort	8405 Winterthur
Strasse und Nr.	Kirchackerstrasse 20
Baujahr	2000
Zustand	gut
Ausbaustandard	durchschnittlich
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 125m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Anz. Tiefgaragenparkplätze	1
----------------------------	---

## PREIS

Angebotspreis	CHF 1'020'000.—
zzgl. TG_PP	CHF 35'000

- ✓ Private Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler, Secomat und Waschleinen.
- ✓ Eigener Keller mit Steckdosen und Lichstelle.
- ✓ Abstell-/ Hobbyraum hinter TG-Parkplatz.
- ✓ Übernahme der Wohnung nach Vereinbarung.
- ✓ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

## RAUMPROGRAMM

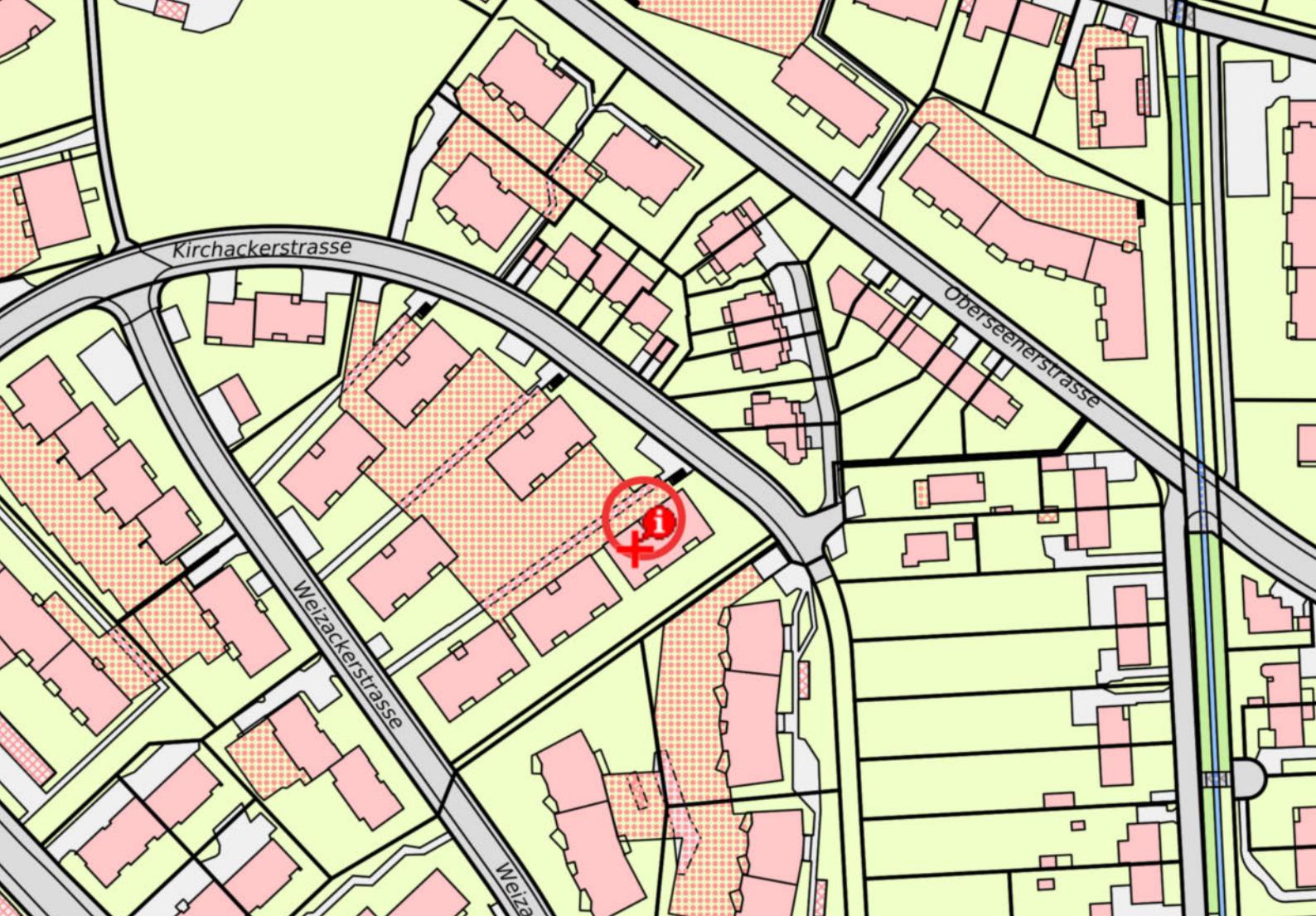
1. Obergeschoss	
Wohnen	38.0 m <sup>2</sup>
Essen	16.8 m <sup>2</sup>
Küche	11.4 m <sup>2</sup>
Vorplatz	3.4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13.6 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16.8 m <sup>2</sup>
DU/WC	3.4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.9 m <sup>2</sup>

## Renovationen 2024:

- ✓ Küchengeräte
- ✓ Waschmaschine / Tumbler
- ✓ Balkonboden und Windschutz

## Renovationen 2025:

- ✓ Lift
- ✓ Fassade
- ✓ Nasszelle mit Dusche





# Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

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.

**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

## Dennis Trigili

**Immobilienvermarkter mit eidg. FA.  
Dipl. Immobilienmakler**

M +41 76 310 06 06  
T +41 52 264 50 50  
E dennis.trigili@remax.ch

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

**RE/MAX**  
Winterthur

