



Ländlich und dennoch stadtnah!

Tolle 4 ½-Zi.-Dachmaisonette-Wohnung mit sonnigem Balkon in 8404 Winterthur-Reutlingen, Reutlingerstrasse 116





Ländliches und dennoch stadtnahes Wohnen!

HERZLICHE WILLKOMMEN IN DER AUSSENWACHT WINTERTHUR-REUTLINGEN

Die attraktive 4½-Zimmer-Dachmaisonette-Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Aussenwacht Reutlingen, welche zugleich ein beliebtes Quartier der Stadt Winterthur ist und zum Stadtkreis 2 (Oberwinterthur) gehört.

Die Liegenschaft liegt an der Reutlingerstrasse 116, in einer ruhigen, gut besonnten und familienfreundlichen Überbauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern. Eine Wand zwischen der Liegenschaft und der Hauptstrasse dient als Lärmdämmung.

Direkt an S-Bahn- und Autobahnanschluss, Nahe der vollkommenen Natur mit vielen Möglichkeiten für Veloausflüge, Laufen, Walking und Spaziergänge. Gastronomie, Kultur, Theater und Konzerte in reicher Vielfalt und für jeden Gusto etwas in einem Radius von nur wenigen Kilometern.

Den Bahnhof Reutlingen erreicht man mit wenigen Schritten. Dieser garantiert sehr gute Verbindung mit der S-Bahn nach Seuzach-Stein am Rhein oder nach Winterthur-Zürich im Halbstundentakt. Im Verbund mit dem Autobahnanschluss Oberwinterthur, welcher in wenigen Minuten ebenfalls erreichbar ist, erhalten Sie eine optimale Verkehrsanbindung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Migros/Coop/Volg) für den täglichen Bedarf stehen Ihnen sowohl in Oberwinterthur oder in Seuzach ausreichend zur Verfügung. Ferner sind Apotheke, Bank und Post vorhanden.

Den Kindergarten sowie die Unterstufe (1.-3. Klasse) besuchen die Reutlinger Kinder in Stadel. Die Mittelstufe (4.-6. Klasse) können sie im Schulhaus Reutlingen absolvieren. Für die Sekundarschule wechseln die Schülerinnen und Schüler nach Oberwinterthur. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium befinden sich im Stadtzentrum.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE TOLLE, MODERNE 4 ½-ZI.-DACHMAIS.-EIGENTUMSWOHNUNG

Sonnige, moderne 4 ½-Zi.-Dachmaisonette-Eigentumswohnung mit gedecktem Balkon und Lift in ländlicher und dennoch stadtnaher Wohnlage. Der S-Bahnhof Reutlingen befindet sich in nächster Nähe. Zur familienfreundlichen Wohnung gehören im offenen Treppenhaus ein Reduit und im Untergeschoss ein Kellerabteil, ein Bastelraum (zzgl. CHF 15'000.--) sowie ein Autoabstellplatz (zzgl. CHF 30'000.--) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die attraktiv konzipierte Wohnung auf zwei Etagen besticht durch ein gut durchdachtes und zeitgemäßes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert. Viel Platz bieten die zahlreichen, praktischen Staumöglichkeiten.

Helles Entrée, Gäste-WC, Nasszelle mit Dusche und

WC. Gemütliches Schlafzimmer. In der offenen, modernen Küche mit Frühstücksbar lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten. Der angrenzende Essbereich und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit schönem Schwedenofen für heimelige Stunden sowie Ausgang zum Balkon befinden sich ebenfalls im 1. Dachgeschoss.

Über eine offene Treppe mit Holzritten gelangen Sie zum schön ausgebauten Dachgeschoss. Dieses beherbergt ein grosses Zimmer mit Schleppgaube und Einbauschränken. Einen Raum mit Waschmaschine und Tumbler. Sowie ein weiteres Dachzimmer mit Bauwerk (Liftüberfahrt).

Die tolle Wohnung wurde laufend gut unterhalten und befindet sich heute in einem gepflegten Zustand.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

- Mehrfamilienhaus mit 12 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen) in massiver Bauweise.
- Offenes Treppenhaus mit Laubengängen und Liftanlage mit Kabine für 8 Personen.
- Sparrendach mit First- und Mittelpfetten/Schwellen. Sichtbares Holzwerk gehobelt und lasiert.
- Dachaufbau: Fastäfer lasiert, Dampfbremse, Wärmedämmung 20 cm zwischen den Sparren. Unterdachfolie mit Konterlattung, Dacheindeckung mit Tonziegeln, gemäss Auflage Denkmalschutz. Spenglerarbeiten in Kupfer.
- Kelleraussenwände und Bodenplatte im UG in armiertem Stahlbeton.
- Innere Wände im UG in Kalksandsteinen roh, in Wohngeschossen in Backstein verputzt. Hauszwischenwände einschalig, mit Calmo-Schalldämmsteinen. Geschossdecken in Stahlbeton. Trittschall- und Wärmedämmung sowie Zementunterlagsboden als Untergrund für Bodenbeläge.
- Fassadenkonstruktion Kompaktfassade, Tragschicht Backsteinmauerwerk 15/18 cm, Hartpolystyrol-Aussenwärmedämmung 14 cm, Einbettung mit Kunststoffputz, Fensterbänke in Aluminium. Stirnfassade und Dachgauben teilweise holzverkleidet.
- Holz-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung, erhöhte Wärmedämmung (k-Wert Glas min 1.1 W/m²K). Schliesszylinder im EG. Jeder Raum mit mindestens einem Drehkippfenster.
- Verbund-Rafflamellenstoren aus Aluminium mit Kurbelbedienung, Sonnenstore auf Balkon. 1 Zimmer mit elektrischen Rollläden bei Dachfenster (Handsender).
- Haustüren in Holz, mit Alu-Verstärkungen, wärmegeklämt, mit 3-Punkt-Verchluss.
- Stahlkonstruktion mit Betonplatte für Balkone, feuerverzinkt. Brüstungs- und Balkongeländer verzinkt und einbrennlackiert, ev. mit Holzfüllung.

- Garage: Fundamentplatte in Monobeton, ev. Zementüberzug. Wände und Decken in Stahlbeton. Deckenabdichtung mit Gussasphaltbelag. Gittertor mit Servicetüre.

Haustechnik

- Zentrale Ölheizung Buderus Logano GE 315. Zentrale Wärmeerzeugung im MFH. Kesselanlage mit Stahltank ca. 32'000 Liter. Gemeinsame Warmwasseraufbereitung für MFH im Keller. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Wärmemessung für jede Einheit mit Wärmezähler.
- Schwedenofen im Wohnen.
- Abluft von Küchen und "gefangenen" WC einzeln über Dach geführt.
- Grosse Sanitärverteilung im Keller. Verteilungen in Chromstahl, Unterverteilung und Ablaufleitungen in Kunststoff. Waschmaschine und Tumbler in handelsüblicher Qualität. Apparate und Zubehör der Sanitärräume weiss, in normaler Handelsqualität.
- Offene Küche mit Naturstein-Abdeckung und Frühstücksbar, Induktionsfeld, Dampfzug, hochliegender Backofen, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach. Fronten kunstharzbeschichtet.
- Je ein TV-/Telefonanschluss in allen Zimmern. Glasfaseranschluss im Haus.
- Waschmöglichkeiten direkt in der Wohnung.

Ausbau

- Innentüren halbschwer, kunstharzbeschichtet, mit üblichen Beschlägen. Stahlzargen mit Profildichtung, Schlafzimmertüren mit Planetdichtung.
- Viele praktische Einbauschränke.
- Sturzbretter mit Vorhangschienen, unter Decke montiert. 2 Schienen in Wohnzimmer.
- Bodenbeläge: Entrée, Küche, Wohn-/Esszimmer und Nasszellen mit keramischen Platten, Schlafzimmer mit Laminat.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2001.
- Guter, gepflegter Zustand, laufend Unterhalten.
- 2016 Einbauschränke in Zimmer sowie Ersatz V-Zug Backofen, Induktionsfeld, Waschmaschine Miele.
- Nettowohnfläche (HNF) ca. 113 m².
- Gemäss Grundbuchauszug wurde die Wohnung als 2 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung verkauft. Durch den Ausbau der beiden Räume im 2. DG ist zwischenzeitlich eine 4 ½-Zimmer-Wohnung entstanden.
- Grundbuch Blatt 5359, Stockwerkeigentum, Wertquote 90/1000 Miteigentum an GBBi 5239, Kataster-Nr. OB15947, mit Sonderrecht an der 2 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung und Reduit im 1. und 2. DG mit Kellerraum Nr. 11 im UG.
- Grundbuch Blatt 5363, Stockwerkeigentum, 2/1000 Miteigentum an GBBi 5239, Kataster-Nr. OB15947 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 3 im UG.
- Grundbuch Blatt 5239, Liegenschaft, Kataster OB15947, mit 1349 m² Grundstücksfläche und folgender Aufteilung: Gebäude 420 m², Trottoir 1 m², Gartenanlage 826 m², befestigte Fläche 102 m².
- Zu diesem Grundstück gehört 12/25 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 5254.
- Grundbuch Blatt 5254, Liegenschaft, Kataster-Nr. OB15962, Plan Nr.106, mit 430 m² Grundstücksfläche und folgender Aufteilung: Strasse/Weg 71 m², Gartenanlage 220 m², befestigte Fläche 139 m².
- Zu diesem Grundstück gehört 1/4 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 4278.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Auszug aus dem Grundregister. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zur Verfügung.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 6152 m³ mit Vers.-Nr. 3948.
- Kubatur Unterniveaugarage (GVZ) 2650 m³ mit Vers.-Nr. 03962.
- Nebenkosten Wohnung, Bastelraum und TG-PP inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds ca. CHF 527.-/Monat (2020/2021). Stand Erneuerungsfonds Liegenschaft per 30.06.2021: CHF 128'338.-.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Eigenmietwert CHF 18'200.--.
- Übernahme der Wohnung per 01.08.2023 oder nach Vereinbarung.
- Preis: Wohnung CHF 780'000.-- zzgl. Bastelraum CHF 15'000.-- und TG-PP CHF 30'000.-- (Total CHF 825'000.--).
- Kernzone (K III).
- Wohnen/Essen Orientierung Süd/West.

Raumprogramm der sonnigen 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

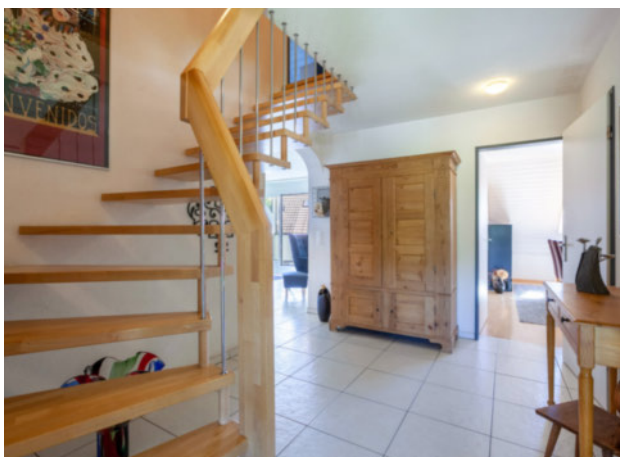
Autoabstellplatz Nr. 7 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit direktem Hauszugang.

Kellerabteil, eigener Bastelraum (unbeheizt). Miteigentum an den allgemeinen Infrastrukturräumen wie am Kinderwagen-/Veloabstellraum, zentraler Waschraum und zwei Trockenräume mit Secomat.

1. DACHGESCHOSS

Zugang zur Etage über das offene Treppenhaus oder mit dem Lift. Über einen Laubengang erreichen Sie ein zur Wohnung gehörendes Aussen-Reduit 4.5 m², welches zusätzlichen Stauraum bietet, sowie den Wohnungszugang.

Helles Entrée mit Vorplatz, offene Treppe mit Holzritten zum 2. DG. Gäste-WC mit Lavabo 1.9 m². Nasszelle 4 m² mit Dusche, WC und Lavabo. In der offenen, modernen Küche 6.5 m² mit Frühstücksbar



lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten. Angrenzender Essbereich 5.1 m². Lichtdurchflutetes Wohnzimmer 28.9 m² mit schönem Schwedenofen für heimelige Stunden sowie Ausgang zum gedeckten Balkon 6.6 m². Gemütliches Schlafzimmer 14.9 m².

2. DACHGESCHOSS

Treppenhaus/Vorplatz. Grosses, gemütliches Zimmer 26.3 m² mit Schleppgaube. Raum mit Waschmaschine und Tumbler. Dachzimmer 14.1 m² mit Bauwerk (Liftüberfahrt).

UMGEBUNG, zur gemeinschaftlichen Nutzung

Sehr gepflegte und kinderfreundliche Umgebung mit Grünflächen, Container-Anlage, Fusswegen, Sträucher und Bäume. Zur Liegenschaft gehören ein Kinderspielplatz mit tollen Geräten, ein Pavillon sowie vier Besucherparkplätze.













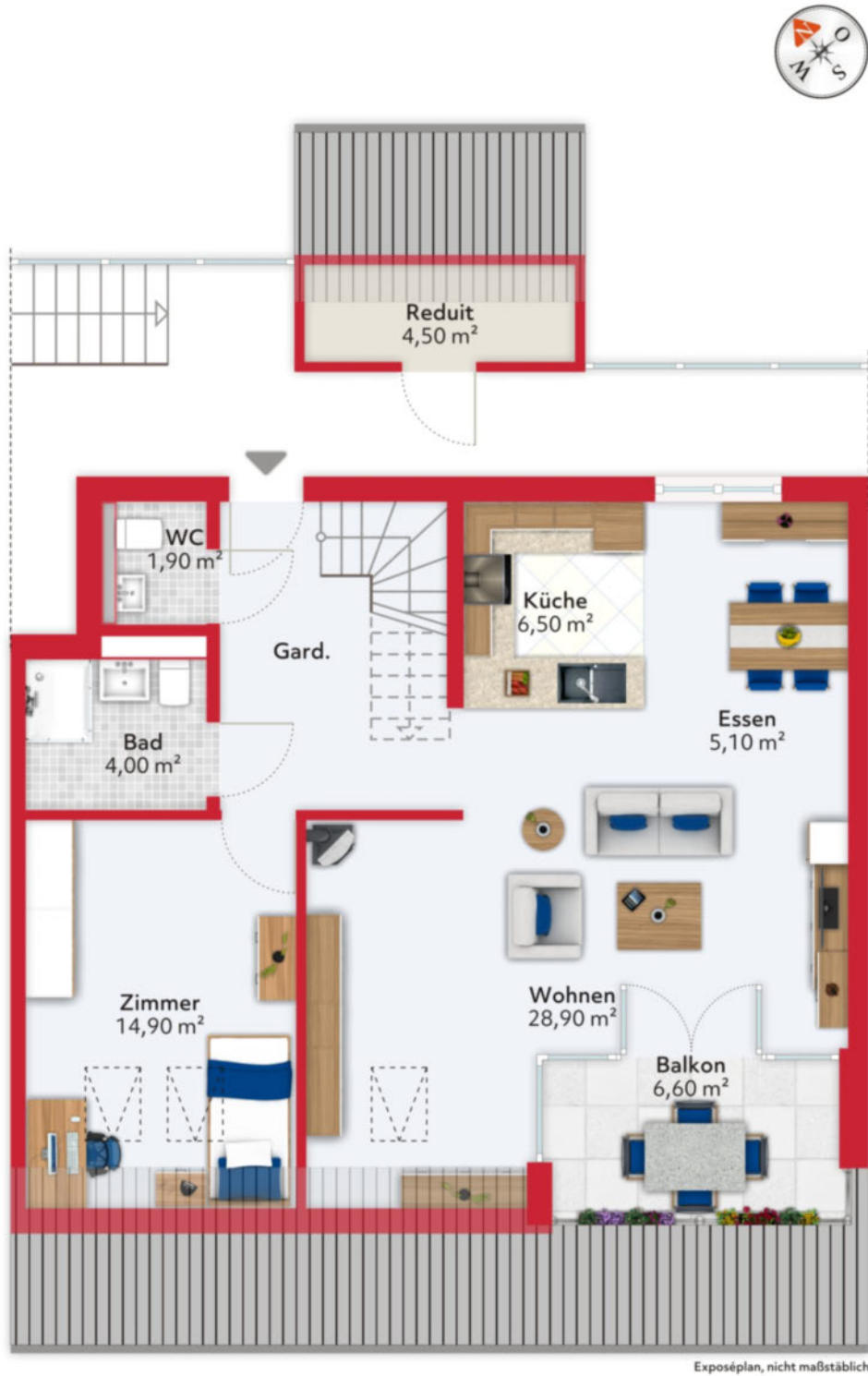






Hier lässt es sich gut leben!

Grundriss



1. Dachgeschoss

Grundriss



2. Dachgeschoss

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-128
Immobilie	4 ½-Zi.-Dachmaisonette-Wohnung
Strasse und Nr.	Reutlingerstrasse 116
PLZ und Ort	8404 Winterthur ZH
Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1 Bad und 1 WC
Wohnfläche	HNF ca. 113 m ²
Wertquote Wohnung	190/1000 Miteigentum an GBBI 5239
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	6'152 m ³
Grundstücksfläche	1349 m ² , Kataster-Nr. OB15947
Zone	Kernzone (K III)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Lift / Aufzug	
Sonniger Balkon	
Schwedenofen im Wohnen	
Praktische Einbauschränke	
Waschmaschine und Tumbler direkt in der Wohnung	
Kellerabteil im Untergeschoss	
Bastelraum im Untergeschoss (zzgl.)	
Autoabstellplatz in der Tiefgarage	1 (zzgl.)

PREIS

Kaufpreis Wohnung	CHF 780'000.--
Tiefgaragen-Parkplatz	CHF 30'000.--
Bastelraum	CHF 15'000.--

SONSTIGES

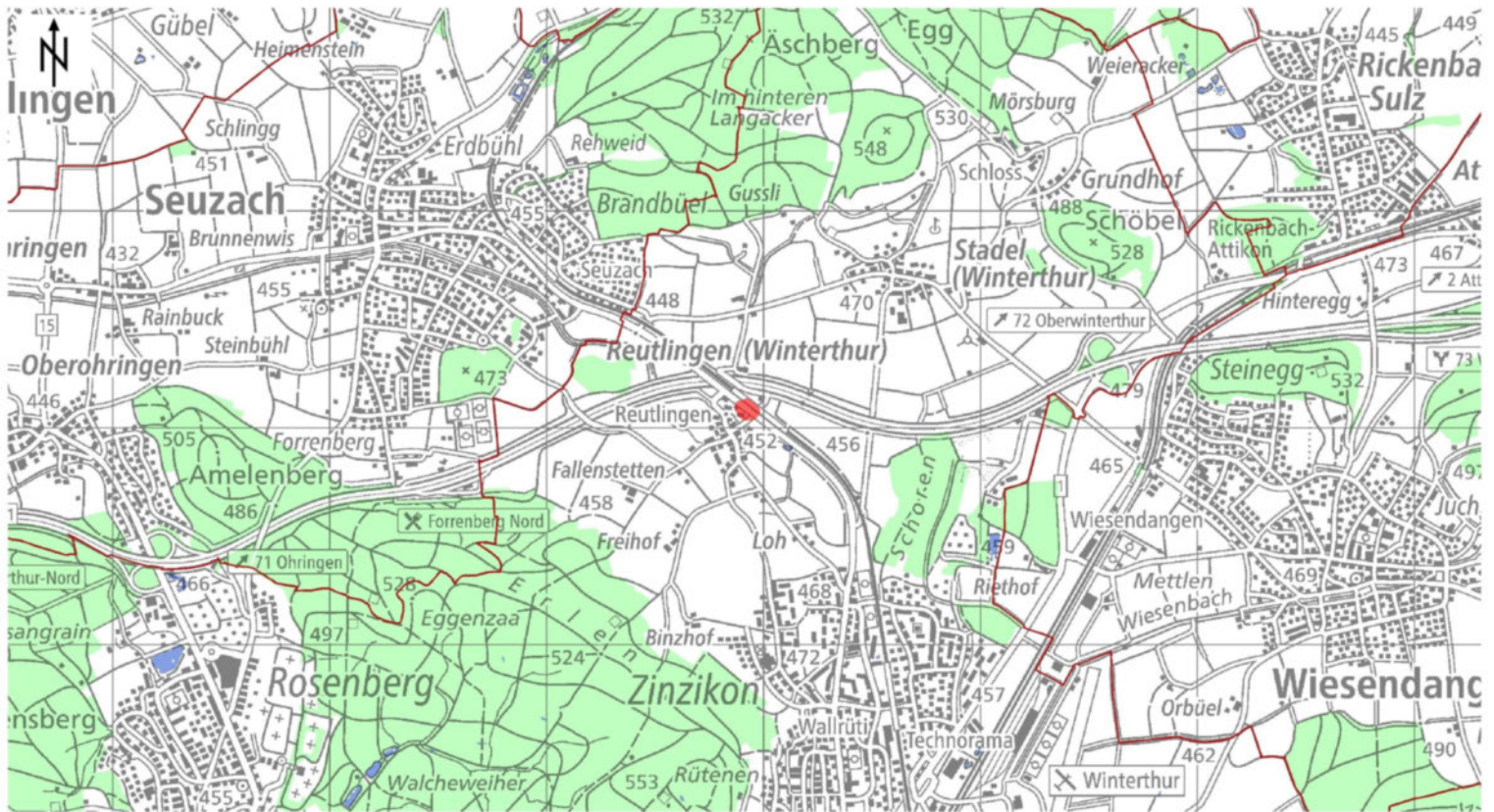
- Übernahme per 1. August 2023 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr, S.E.&O.



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.09.2019 15:03:41

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:25000

0 200 400 600m

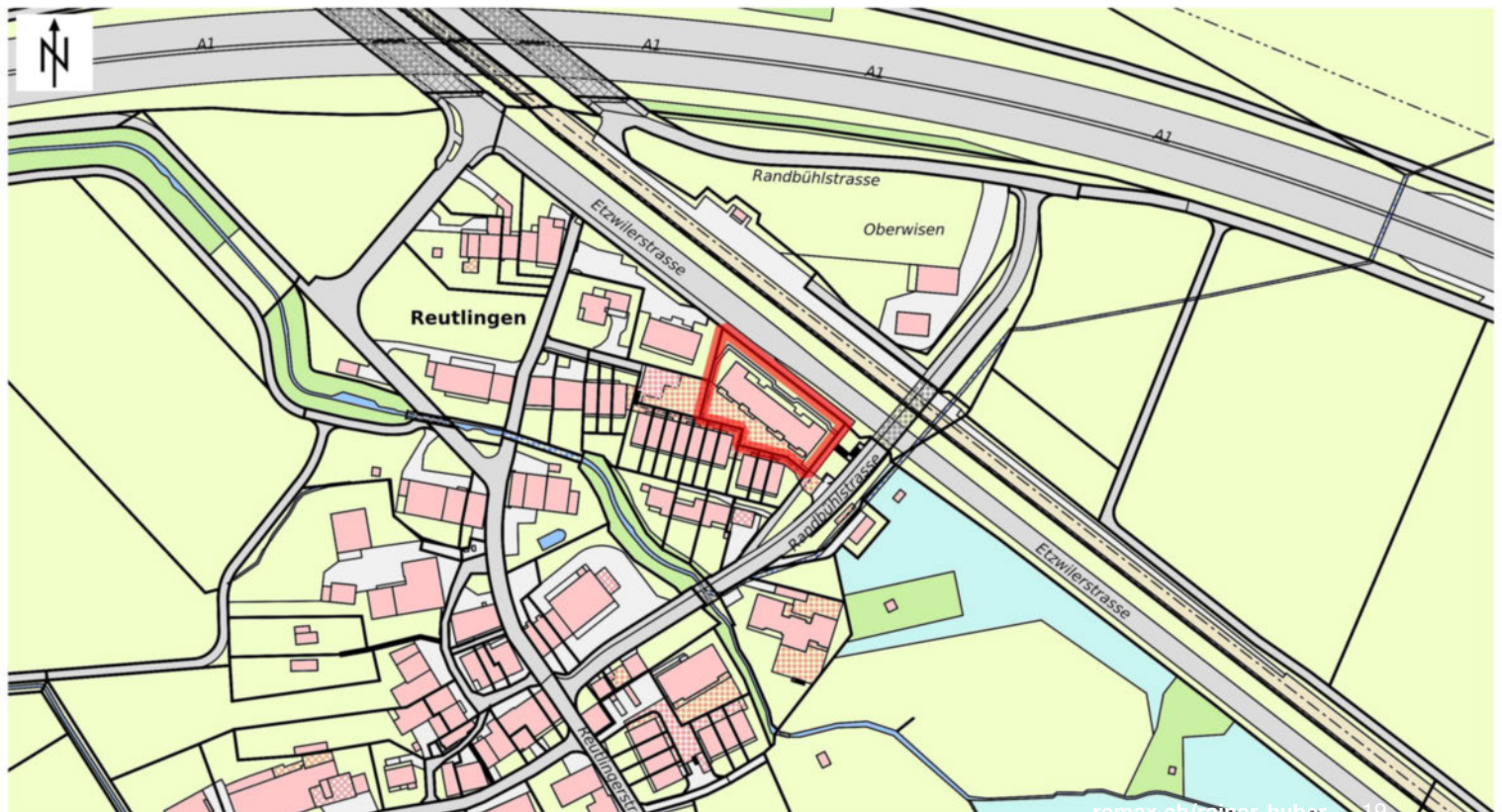
Zentrum: [2698911.68,1265083.84]



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.09.2019 14:59:05

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:2000

0 20 40 60m

Zentrum: [2698916.12,1265081.3]



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 sowie viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.

Ihr Immobilienmakler mit Herz und Verstand!



Rainer Huber

Immobilienmakler
Eidg. dipl. Verkaufsleiter

M +41 79 127 50 50

T +41 52 264 50 50

E www.remax-winterthur.ch

RE/MAX Immobilien

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E rainer.huber@remax.ch

remax.ch/rainer-huber

RE/MAX
Winterthur