



Wohnen mit Stil und Flair!

Neuwertige 4 ½- (5 ½-) Zi.-Wohnung im 2. OG im Herzen von Seuzach.

**Minergie, hochwertiger Ausbau, steuergünstig!
Winterthurerstrasse 3b, 8472 Seuzach**





Herzlich willkommen in der steuergünstigen und stadtnahen Gemeinde Seuzach!

Die neuwertige 4 ½-Zi.-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer Liegenschaft mit 11 Eigentumswohnungen in der sympathischen Zentrumsüberbauung Bernergüetli (total 25 Stockwerkeinheiten), in der beliebten Gemeinde Seuzach, an der Winterthurerstrasse 3b. Die Überbauung liegt an zentraler und gut besonnener Lage mitten im Herzen von Seuzach. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn und Bus) sowie die Schulen und die Kindergärten sind bequem und schnell zu Fuss erreichbar.

Seuzach ist eine steuergünstige und begehrte Vorortsgemeinde von Winterthur (Steuerfuss 2022 ohne Kirchen = 99%) mit einer modernen und zukunftsorientierten Infrastruktur im Dorf: Einkaufsmöglich-

keiten, Restaurants, Fitnesscenter, grosses Freibad, Kindergärten und Schulen aller Klassen, reizvolle, intakte Naherholungsgebiete, aktives und umfangreiches Kultur- und Vereinsleben, S-Bahn-Station (Linien S11 und S29), direkte ÖV-Verbindung mit dem Bus Nr. 674 nach Winterthur-Rosenberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse nach Zürich - St. Gallen - Schaffhausen befinden sich in Winterthur-Ohringen und Oberwinterthur, nur wenige Fahrminuten entfernt. Seuzach ist eine bevorzugte, fortschrittliche und lebendige Gemeinde, die den Einwohnern ein aktives und umfangreiches Angebot an Kultur, Bildung, Freizeit und allen Infrastrukturen bietet.

Mehr über die Gemeinde: www.seuzach.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE NEUWERTIGE, ALTERSGERECHTE 4 ½-ZI.-WOHNUNG

Hochwertige 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung im Minerergie-Standard mit Lift, praktischen Einbauschränken, einem gut besonnten, gedeckten Balkon sowie einem grossen Kellerabteil im Untergeschoss und einem Autoabstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage (zzgl.)

Die attraktive Wohnung besticht durch ein geräumiges, gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept sowie einem modernen Innenausbau mit hochwertigen Materialien. Die raumhohen Fenster in den Zimmern und die lange Fensterfront im Wohn-/Esszimmer sowie der Waschturm direkt in der Wohnung (im Badezimmer) vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre.

Weitere Highlights bilden die offene, tolle Küche mit pflegeleichter Schiefersteinabdeckung, Induktionskochfeld und V-Zug Geräten, das praktische Reduit mit integrierter Garderobe, die hellen Schlafzimmer sowie zwei schöne Nasszellen (1x en suite mit Dusche, Dusch-WC, Lavabo, Handtuchradiator und 1x Dusche, WC, Lavabo, Handtuchradiator, Waschturm).

Die lichtdurchflutete 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand.

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



Kurzbaubeschrieb

- Drei Mehrfamilienhäuser mit total 25 Stockwerkeinheiten (24 Eigentumswohnungen und ein Gewerberaum) und einer gemeinschaftlichen Unterniveaugarage in massiver Bauweise erstellt.
- Minergie zertifiziert.
- Mit Personenlift für 8 Personen, 630 kg Nutzlast.
- Fassadenwände Backstein oder Stahlbeton, mit verputzter Aussendämmung.
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton.
- Grossflächige Holz-/Metallfenster mit 3-facher Isolierverglasung. Pro Raum ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag.
- Verbunddraffstoren mit gebördelten Lamellen, alle mit Elektroantrieb. Knickarm-Sonnenmarkise auf dem Balkon, Verglasung (faltbarer Windschutz) auf der Westseite.
- Pellets-Heizung (Holzschnitzel). Die Pellets werden in separatem Siloraum gelagert und über eine Austragung zum Heizkessel befördert.
- Heizanlage mit witterungsgeführter Vorlauf temperatur-Regulierung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Warmwasseraufbereitung über die Heizanlage.
- Photovoltaikanlage.
- Kontrollierte Komfortlüftungsanlage. Die Wohnungen werden mechanisch be- und entlüftet.
- Moderne Küche mit Schiefersteinabdeckung und hochwertigen Geräten: Induktions-kochfeld, Einbaubackofen, Geschirrspüler, Dampfanzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank. (Sämtliche Geräte von V-Zug)
- Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung.
- Türen: Innentüren mit Oblicht, Glasschiebetüren bei Nasszellen.
- Böden: Parkett aus amerikanischem Nussbaum in allen Zimmern. Keramische Platten in den Nasszellen.
- Decken in sämtlichen Wohnräumen in Weissputz.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2011.
- Neuwertiger, sehr gepflegter Zustand. Moderner Innenausbau mit hochwertigen Materialien.
- Nettowohnfläche ca. 136 m², Aussenraumfläche 16.3 m², Keller 9.8 m².
- GB-Blatt 4032, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 43/1000 Miteigentum an Kat.-Nr. 5624 mit Sonderrecht an der 5 ½-Zi.-Wohnung im 2. Obergeschoss Südwest mit Keller im Untergeschoss im Haus 3.
- GB-Blatt 4056, selbständiges und dauerndes Recht z.L Kat.-Nr. 5624: Ausschliessliches Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 15 in der Unterniveaugarage.
- GB-Blatt 4011, Kat.-Nr. 5624, Plan Nr. 7. 3566 m² Grundstücksfläche mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen Nr. 1 189 m², Gebäude Nr. 3a 423 m², Gebäude Nr. 3b 456 m². Bodenbedeckungsarten: Gebäude 1068 m², befestigte Fläche 1093 m², Gartenanlage 1400 m², humusiert Fläche 5 m².
- Kubatur Unterniveaugarage bei 3b (GVZ) 3490 m³, Vers.-Nr. 2670.
- Kubatur Wohnhaus 3b (GVZ) 5925 m³, Vers.-Nr. 2667.
- Zentrumszone.
- Nebenkosten Wohnung und Garage inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 375.--/Monat (Abrechnung 2021).
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Stand Erneuerungsfond Liegenschaft CHF 105'312.50 per 31.12.2021
- Eigenmietwert CHF 23'300.--.
- Exklusiver TG-PP (zzgl. CHF 35'000.--)
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.



Raumprogramm

Untergeschoss

Kellerabteil 9.8 m², ein Autoabstellplatz (Nr. 15) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

2. Obergeschoss

Wohnungszugang über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift.

Eingang, Reduit/Garderobe 2.8 m², Badezimmer (Dusche, WC, Lavabo, Waschturm, Handtuchradiator) 4.8 m². Offene, moderne Küche mit Schiefersteinabdeckung und hochwertigen Geräten, licht-

durchfluteter Wohn-/Essbereich 52.8 m² mit langer Fensterfront und Ausgang zum gedeckten Balkon 16.3 m². Zimmer mit 18.1 m² und angrenzendem Badezimmer 6.5 m² (Dusche, Dusch-WC, Lavabo, Handtuchradiator). Gang/Korridor 13.4 m². Zimmer mitt 21.3 m², Zimmer mit 9.2 m².

Umgebung

Überbauung Bernergüetli mit gepflegten Grünflächen, Wegen, Bäumen und Sträuchern. Geräte, Velo- und Containerabstellplätze. Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten und Sitzgelegenheiten.













Hier lässt es sich gut leben! Grundriss der 4 ½-Zi.-Wohnung im 2. OG



Keller Nr. 232 und gemeinschaftliche Räume (Waschen, Trocknen, Kinderwagen und Velo) zur Mitbenutzung.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-127
Immobilie	4 ½-Zi.-Wohnung im 2. OG
Strasse und Nr.	Winterthurerstrasse 3b
PLZ und Ort	8472 Seuzach
Baujahr	2011
Zustand	Neuwertig
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Nasszellen	2, Anzahl WC 2
Nettowohnfläche	ca. 136 m ²
Wertquote Wohnung	43/1000 Miteigentum an GBBI 4011
Grundstücksfläche	3'566 m ² , Kat.-Nr. 5624
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	5'925 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Pellets-Heizung
Heizverteilung	Mittels Fussbodenheizung
Minergie	Zertifiziert
Photovoltaikanlage	

AUSSTATTUNG

Hochwertiger und gehobener Ausbau
Altersgerecht (überbreite Türen 90 cm)
Sonniger und grosser Balkon
Kellerabteil im Untergeschoss
Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 15


PREIS

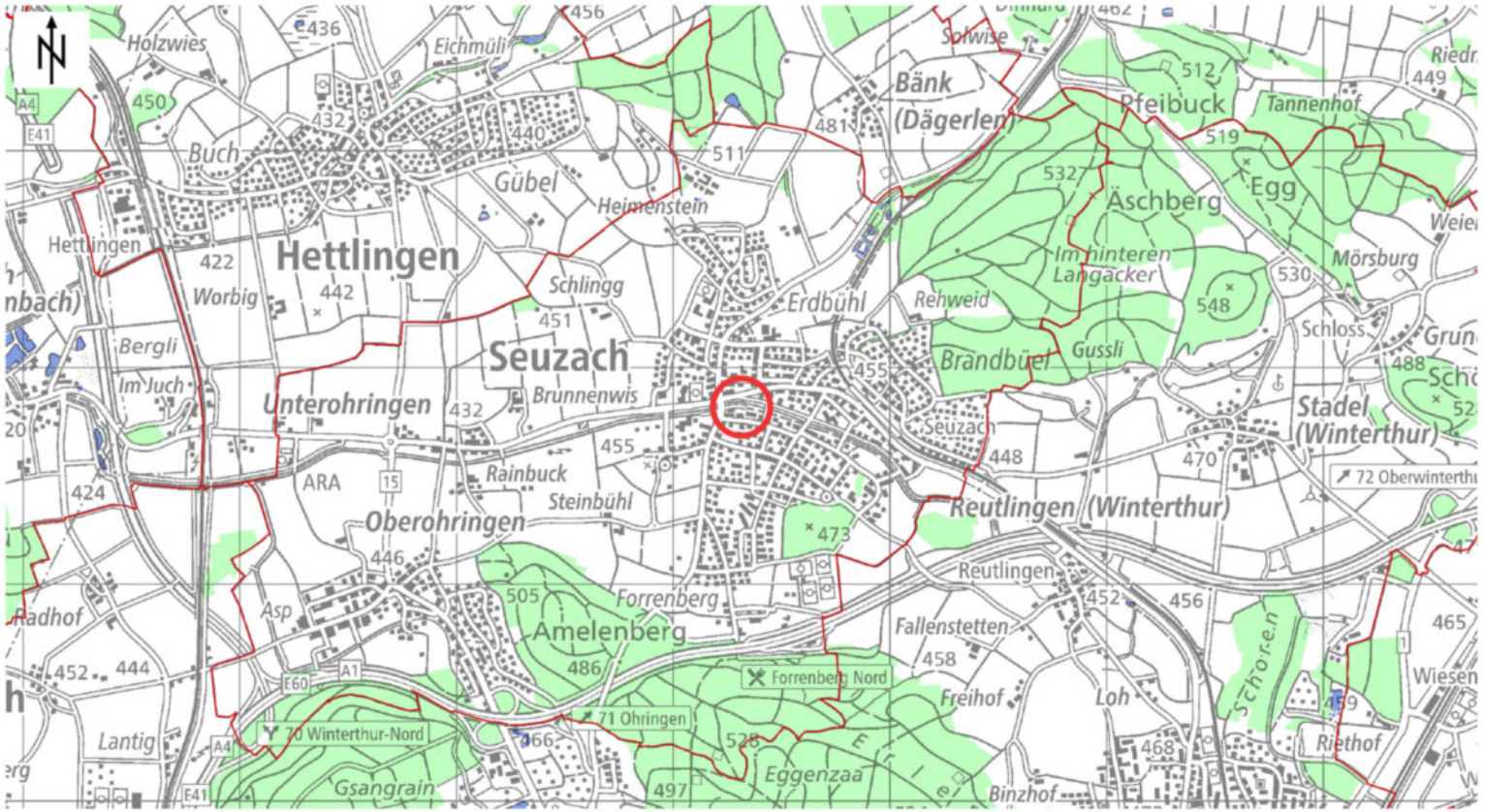
Angebotspreis Wohnung	CHF 1'385'000.--
Tiefgaragen-Parkplatz	zzgl. CHF 35'000.--

SONSTIGES

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



 Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.07.2022 10:28:55


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.

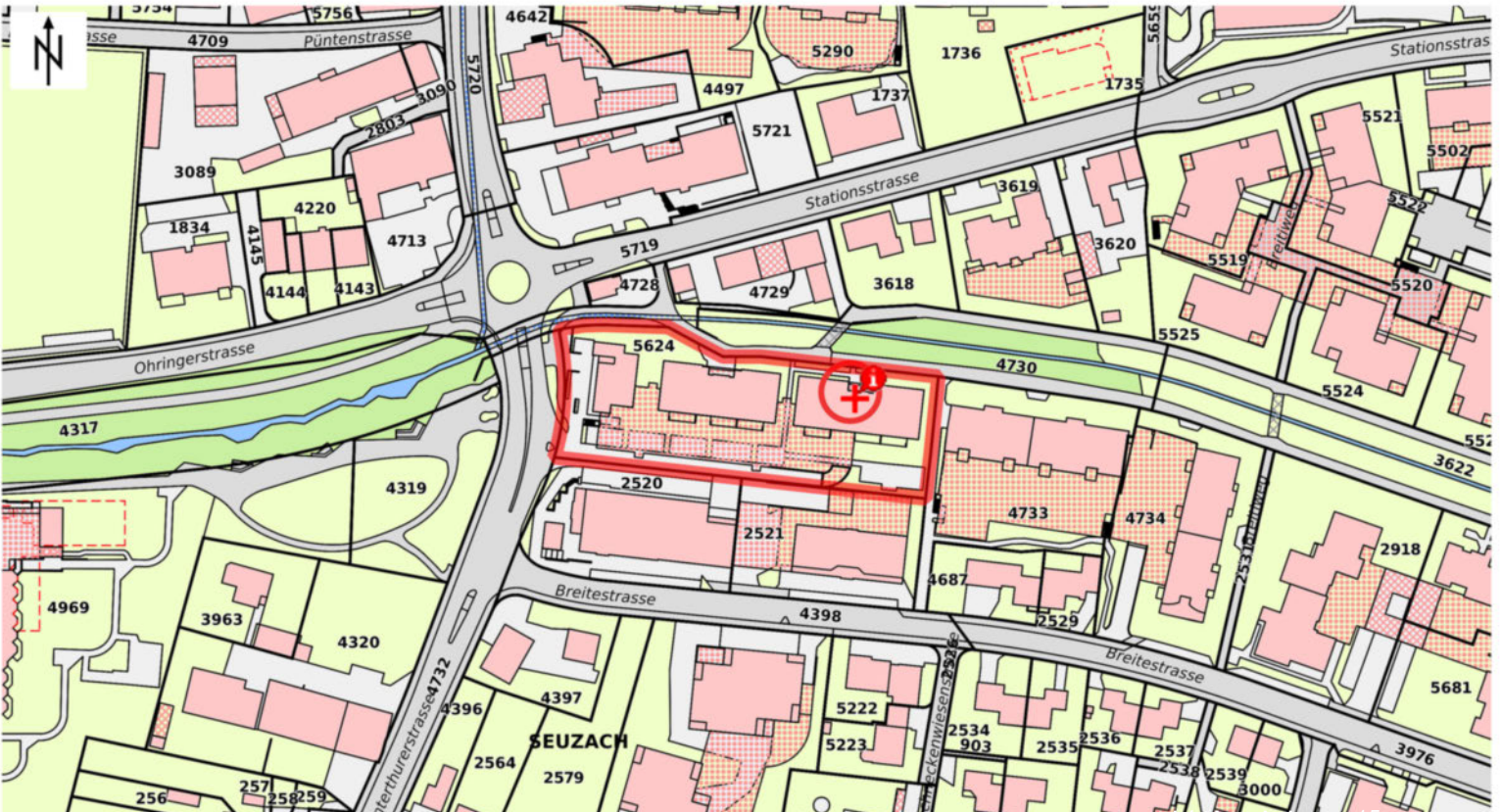
Masstab 1:25000



Zentrum: [2697315.05,1265816.75]



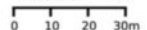
 Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.07.2022 10:24:41

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.

Masstab 1:1500



Zentrum: [2697286.68,1265811.28]



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