

Naturnah und doch zentral zum Wohlfühlen für die ganze Familie!



Gepflegtes 4 ½- (5 ½-) Zi.-Eckhaus mit Wintergarten und Carport an erhöhter Südwesthanglage mit Aussicht ins Grüne im beliebten Turbenthal ZH, am Chueribuck 2





Herzlich willkommen in Turbenthal - im Herzen des mittleren Tösstals

ALLES DA - ALLES NAH

Das 4 ½- (5 ½-) Zimmer-Eckhaus befindet sich an einer Privatstrasse, frei von Durchgangsverkehr, in der attraktiver Gemeinde Turbenthal, am Chueribuck 2. An einer erhöhten Südwesthanglage, am Bauzonenrand, mit sehr guter Besonnung sowie herrlicher Aussicht ins Grüne und über einen Teil des Dorfes.

Die gepflegte Liegenschaft ist Teil einer familienfreundlichen Gesamtüberbauung und liegt rund 400 m nordöstlich des Bahnhofes und dem Dorfzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuss erreichbar. Turbenthal – das meist nebelfreie Dorf im mittleren Tösstal mit hervorragender Infrastruktur und intakter Natur verfügt über sämtliche Schulstufen und sogar über einen nahen See – den Bichelsee.

Die Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Winterthur -

Bauma. Halbstündlich hält der Regionalzug (S26 + S11, beide mit Direktverbindung nach Zürich), die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Winterthur beträgt 24 Minuten. Postautoverbindungen nach Pfäffikon (via Russikon) und nach Bichelsee. Aufgrund seiner verkehrstechnisch vorteilhaften Lage übt Turbenthal eine Zentrumsfunktion aus. Die erklärt das vielfältige Angebot an Läden und Gewerbebetrieben. Neben einigen Grossverteilern befinden sich auch zahlreiche Detailhändler, Ärzte, Bankfilialen und eine Post im Dorf.

Sie können die abwechslungsreiche Landschaft geniessen, indem Sie durch stille Täler und einsame Höhen wandern, den Vita Parcours benutzen, als Biker die Trails bezwingen oder sich im Sommer an der Töss oder am Bichelsee vergnügen. Zudem liegt Turbenthal an der Nationalen Veloroute Nr. 5 und damit optimal für Velotouren.



Ein kurzer Überblick...

... ÜBER DIESES 4 ½- (5 ½-) ZI.-REIHENEINFAMILIENHAUS

Gepflegtes, familienfreundliches und ruhiges 4 ½- (5 ½-) Zi.-Eckhaus mit Wintergarten und Carport für 2 Personenwagen an erhöhter Südwesthanglage mit herrlicher Aussicht ins Grüne und einen Teil des Dorfes. Idyllische Gartenanlage mit Privatsphäre und fließendem Übergang auf das Gemeinschaftsland mit Wiese, Nutzgärten, Zufahrt, Besucherparkplätze und kleinem Kinderspielplatz

Das einseitig angebaute Wohnhaus überzeugt durch seine beliebte Wohnlage sowie durch ein gut durchdachtes und attraktives Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, viel Platz, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Schwedenofen für gemütliche Stunden.

Kurzbaubeschrieb

- Die Liegenschaft ist Teil einer Gesamtüberbauung mit einer 5-zeiligen Reihenhausstruktur mit untrennbar verbundenem Gemeinschaftsgrundstück. Zur Überbauung gehören des Weiteren zwei angrenzende Einfamilienhäuser.
- 2-geschossige Baute mit zum Teil freiliegender Teilunterkellerung, Wintergarten- und Überdachungsbau sowie ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach.
- **Konstruktionsart:** Mischbauweise. Nebst Beton- und Holzbalkendecken diverse Stahlträgerkonstruktionen.
- **Fundation:** Streifenfundamente.
- **Kellerumfassung:** Beton.
- **Decken:** Beton und Holzgebälk.
- **Innenwände:** Mauerwerk (KS-Sicht) sowie Leichtbauwand mit Holzverkleidung.
- **Aussenwände:** 2-Schalen-Mauerwerk (12/12/12 gemäss Werkplan) mit Kalksandsteinen als Sichtmauerwerk ausgeführt.
- **Dach:** Isoliertes Steildach mit Ziegeleindeckung mit Schalung und Sichtsparren.
- **Spenglerarbeiten:** Kupfer.
- **Fenster:** Isolierverglaste Holzfenster.
- **Verdunkelung/Wetterschutz:** Verbundraff-Lamellenstoren.
- **Heizung:** Bodenheizungssystem mit Luftwärmepumpe aus der Erstellungszeit.
- **Schwedenofen im Wohnzimmer.**
- **Warmwassererwärmung** über 300 Liter Elektroboiler.
- Zweckmässige 2-Fronten-**Küche** aus der Erstellungszeit mit Ober- und Unterbauten. Glaskeramikkochfeld, Backofen. Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefgefrierfach. Neue KWC-Armaturen.
- **Wintergartenanbau** mit Isolierverglasung und mechanischer Lüftung (nicht beheizt).
- **Nasszellen:** Bad mit Lavabo und WC. Separates WC. Neue KWC-Armaturen. Plattenbeläge an Böden und Wänden.
- **Besonderes:** Metalltreppen, diverse Spanplattenoberflächen.
- **Decken:** Holzbalken.
- **Bodenbeläge:** Platten, Parkett, Teppich.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1986.
- Gepflegter Zustand, gut unterhalten.
- Nettowohnfläche (HNF) ca. 136 m². Wintergarten 12.8 m².
- Grundbuch Blatt 1264, Liegenschaft, Kataster-Nr. 1371, Plan Nr. 8, Chueribuck.
- Grundstücksfläche 255 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 63 m², Gartenanlage 192 m².
- Zu diesem Grundstück gehört 6/42 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1265, Kataster 1372.
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 790 m³ mit Versicherungs-Nr. 01401. Versicherungssumme CHF 590'000.--, Schätzungsjahr 2016.
- Wohnzone W2 A, Nutzungsziffer 25%.
- Eigenmietwert CHF 12'500.--.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.

Raumprogramm vom tollen, familienfreundlichen 4 ½ (5 ½-) Zi.-Eckhaus

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

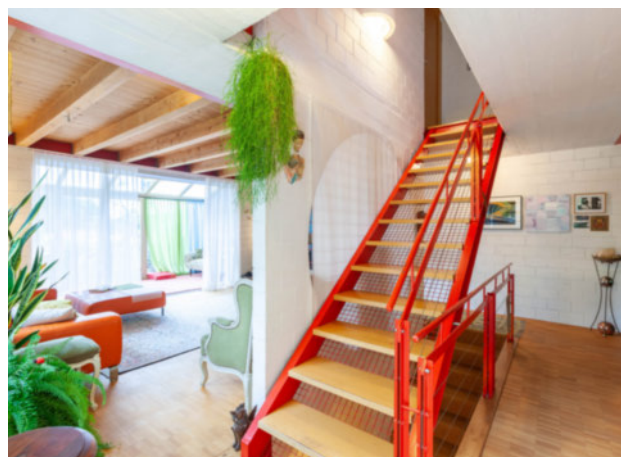
Disponibelraum mit Waschmaschine, gedecktem Aussenzugang und Einstieg in Hohlraum (Teilunterkellerung).

ERDGESCHOSS

Windfang, Entrée, separates WC/Lavabo, Zweckmässige Einbauküche mit Essplatz und Gartenzugang. Heimeliges, grosszügig konzipiertes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit schönem Schwedenofen für gemütliche Stunden und Zugang zum Wintergarten (nicht beheizt) sowie Terrassenzugang.

OBERGESCHOSS

Vorplatz/Gang. Bad mit Badewanne, WC und Lavabo. Zwei Schlafzimmer. Mit dem Einbau einer Leichtbauwand kann das grössere der Zimmer



unterteilt und so ein weiteres Zimmer generiert werden.

DACHGESCHOSS

Vorplatz mit Lavabo, Dachzimmer, Estrich, Heizung.

UMGEBUNG

Idyllische Gartenanlage mit Privatsphäre und fließendem Übergang auf das Gemeinschaftsland. Stützmauer, Nutzgarten, Wiesland, eingekieste Parkierung (Carport für zwei Autos), befestigte Wege und Sitzplätze mit Privatsphäre sowie herrliche Aussicht ins Grüne und über einen Teil des Dorfes. Zugangsbereich mit Briefkastenanlage und gedeckten Nutzflächen.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Gemeinschaftsland mit Wiese, Nutzgärten, Zufahrt, Container-Anlage, Veloraum, Luftschutzraum, Besucherparkplätze und kleinem Kinderspielplatz







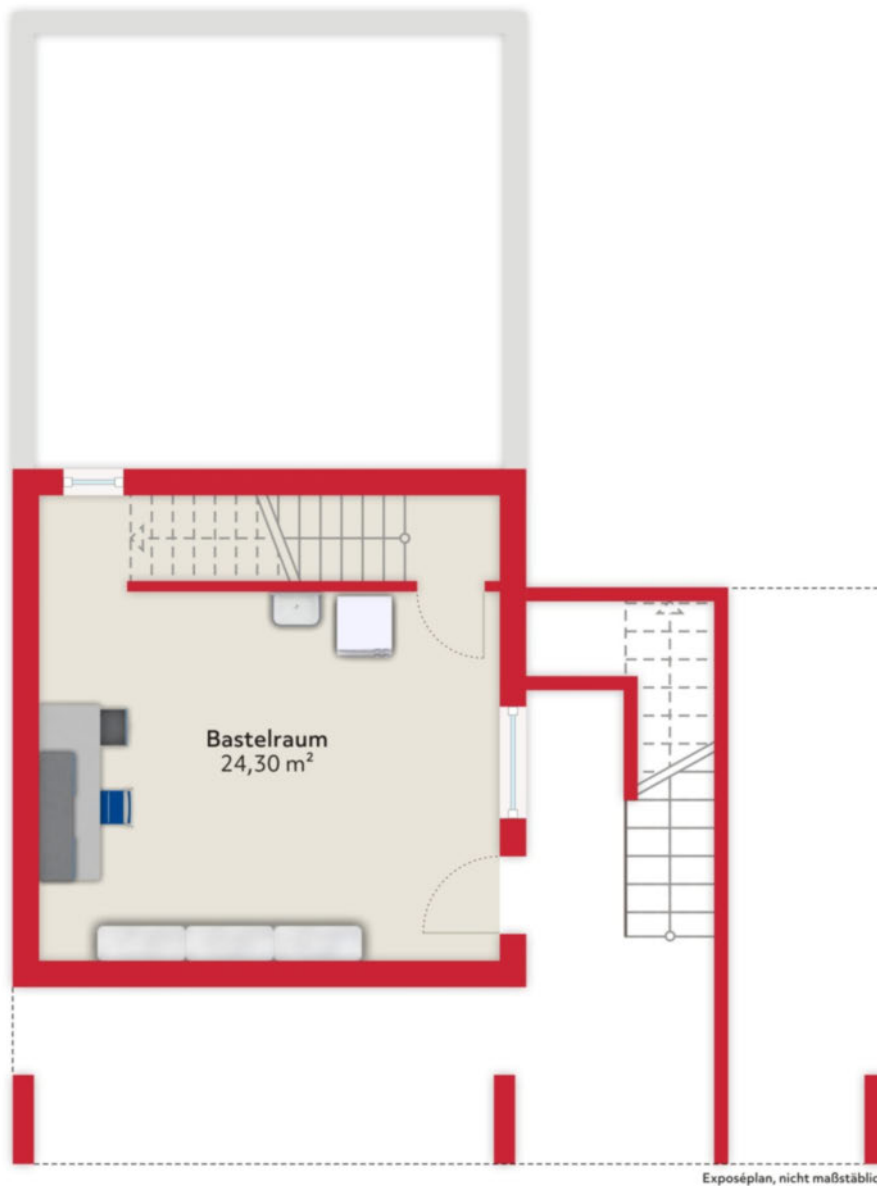








Hier lässt es sich gut leben!

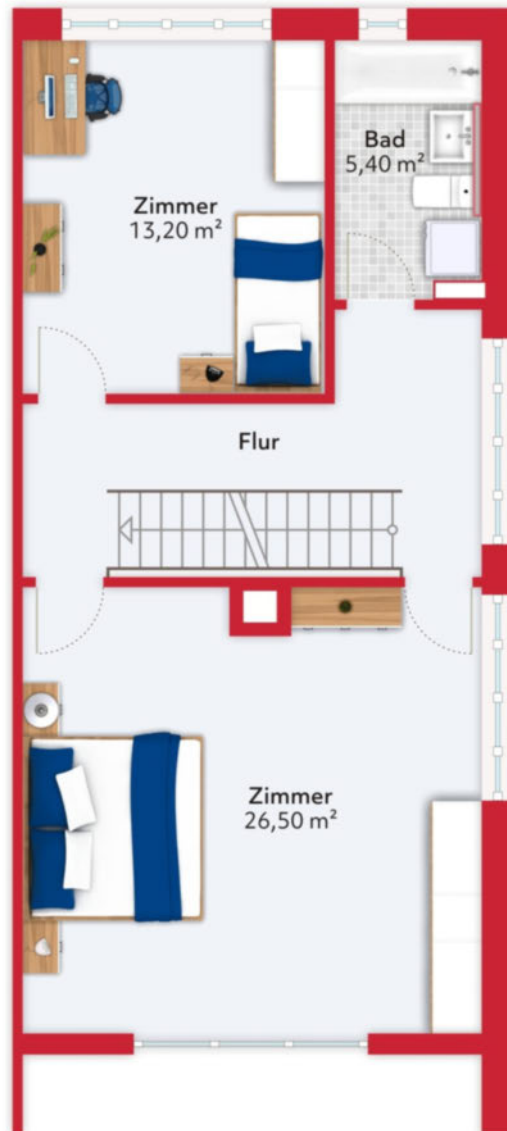


Untergeschoss



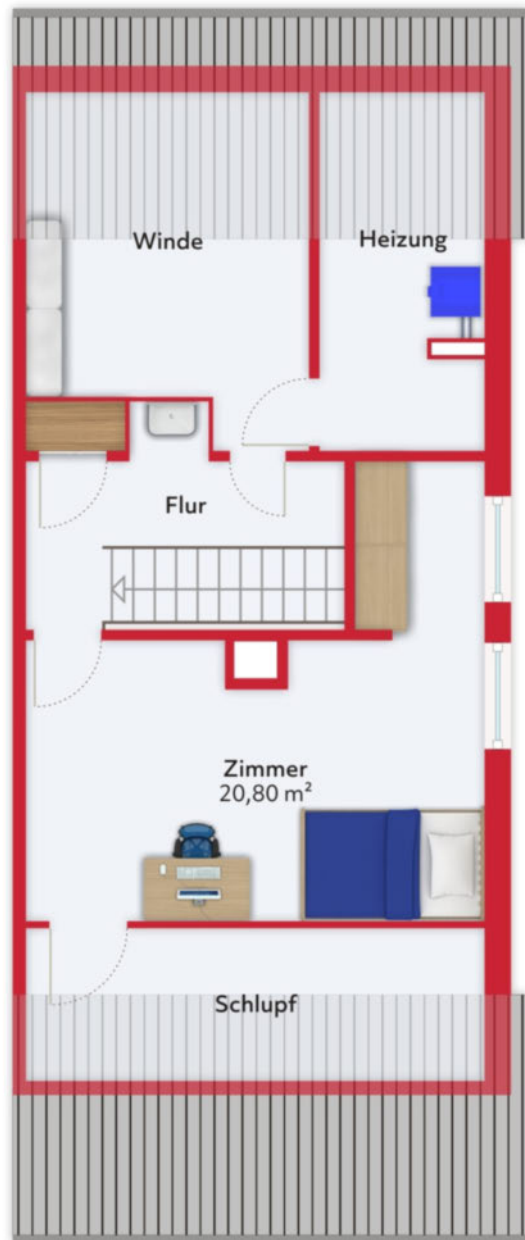
Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-126
Immobilie	4 ½- (5 ½-) Zi.-Eckhaus (REFH)
Strasse und Nr.	Am Chueribuck 2
PLZ und Ort	8488 Turbenthal ZH
Baujahr	1986
Zustand	Gepflegt, gut unterhalten
Anzahl Zimmer	4 ½ (5 ½)
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1, Anzahl WC 2
Wohnfläche (HNF)	ca. 136 m ²
Grundstücksfläche	255 m ² , Kataster-Nr. 1371
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	790 m ³ , Vers.-Nr. 01401
Zone	W2 A, Nutzungsziffer 25%

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luftwärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	über Elektro-Boiler, Inhalt 300 Liter

AUSSTATTUNG

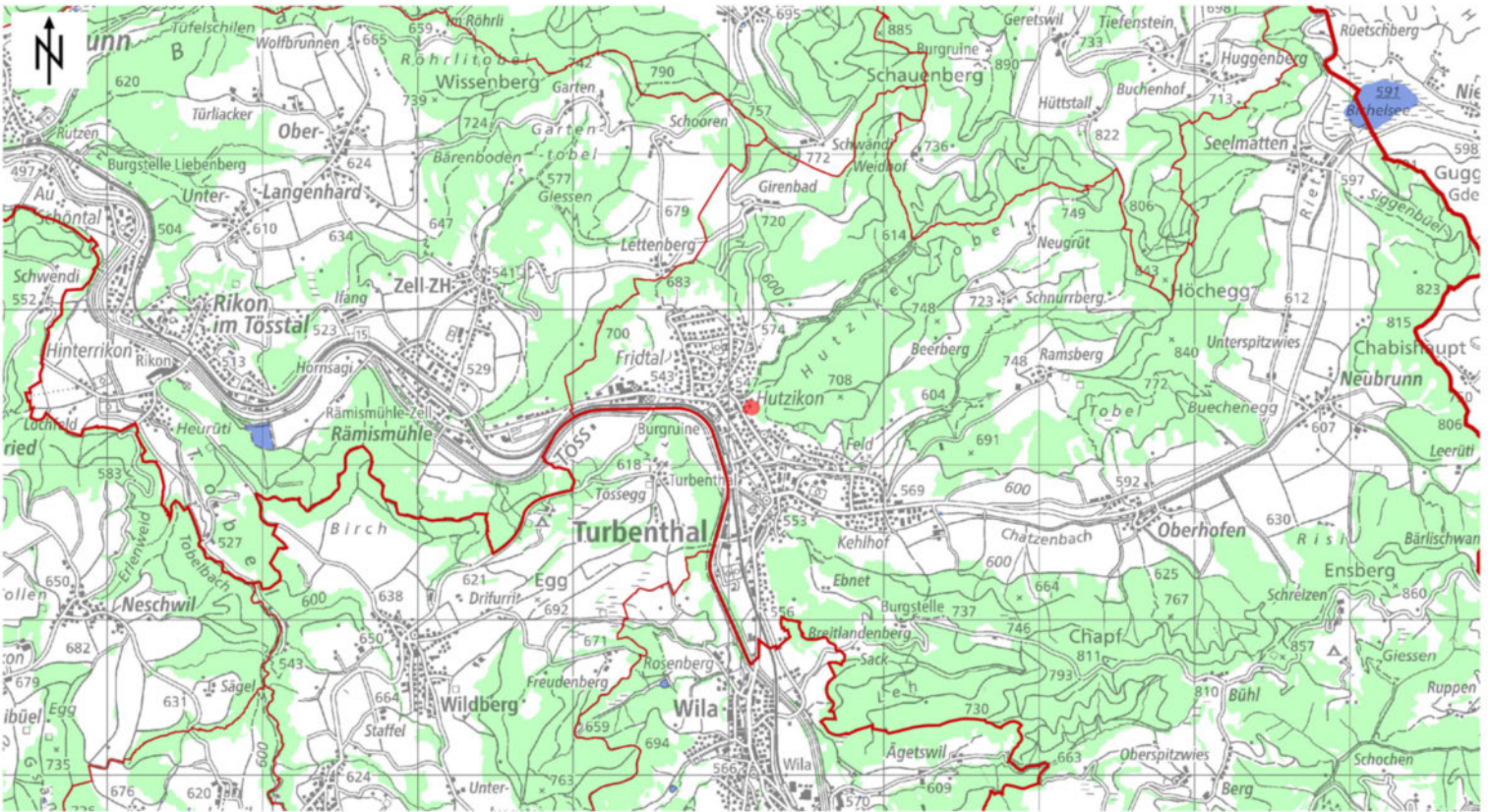
Südwesthanglage	
Schöne Aussicht ins Grüne und über einen Teil ins Dorfes	
Idyllischer Garten	
Wintergarten	
Schwedenofen im Wohnen	
Carport	für 2 Personenwagen
Aussenparkplatz	2 auf dem Vorplatz

PREIS

Richtpreis	CHF 890'000.--
------------	----------------

SONSTIGES

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



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.06.2022 13:20:47

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 1:35000



Zentrum: [2706083.32,1255362.75]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.06.2022 13:19:04

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 1:1200



Zentrum: [2706083.32,1255362.75]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und der grossen Erfahrung können wir das gemeinsam anbieten. Seit langem lebe ich in der Stadt Winterthur und kenne deshalb den lokalen Immobilienmarkt bestens. Ich bin Immobilienmakler aus Leidenschaft und gehe gerne für meine Kunden die Extrameile. Weit über 100 verkaufte Objekte und eine höchste Kundenzufriedenheit gehören zu meinem Leistungs- und Erfolgsausweis. Auf diesem Erfahrungsschatz baue ich kontinuierlich auf.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihr Immobilienmakler mit Herz und Verstand!



Rainer Huber

Immobilienmakler, RE/MAX Bewertungsexperte
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