

Praktische 4.5-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Sitzplatz und Garten



Grosswiesenstrasse 43, 8422 Pfungen





Willkommen in Pfungen

LEBEN AN DER TÖSS

Die moderne und gepflegte 4.5-Zi.-Gartenwohnung befindet sich in der Gemeinde Pfungen, an der Grosswiesenstrasse 43. Die Wohnung ist Teil der Überbauung "Grosswiesen", welche aus vier Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage besteht. An gut besonnener und kinderfreundlicher Wohnlage.

Pfungen (4051 Einwohner per 31.12.2022) bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, der Bahnhof, Kindergarten und Schulen sind bequem erreichbar. Pfungen liegt sieben Kilometer westlich von Winterthur. Die Gletscher und Wasser der Eiszeiten haben hier eine reizende Landschaft modelliert. Im Norden bildet die Töss die natürliche Grenze der Gemeinde. Nachbarn sind in diesem Abschnitt Neftenbach im Nordosten und Dättlikon im Nordwesten. Entlang der oberen Hangkante von Blauen und Bläutschli verläuft die Grenze zu den Nachbargemeinden Embrach und Oberembrach.

Die verkehrstechnische Lage von Pfungen ist ausserordentlich gut. Pfungen liegt an der Bahnlinie Winterthur-Bülach-Koblentz-Basel und an der Hauptstrasse Winterthur-Weiach-Zurzach-Basel (Rheinachse). In 3 km Entfernung liegt der Anschluss zur A1 (Ostschweiz-Zürich-Bern-Westschweiz) und zur A4 (Schaffhausen-Süddeutschland). Das grosse Tor zur Welt, der Flughafen Kloten, ist mit dem Auto über Embrach-Lufingen in 15 Minuten zu erreichen und das Zollfreilager Embrach liegt vor der Haustüre.

Auch regional ist Pfungen verkehrsmässig gut erschlossen. Die Verkehrsbetriebe Winterthur fahren von Pfungen via Hauptbahnhof Winterthur nach Seuzach Bahnhof. Dies im Halbstundentakt. Nach Dättlikon fährt das Postauto. Ein Radweg führt zudem über Waldi und Niederfeld (Wülflingen) nach Winterthur oder durch den Blauen nach Embrach.

Mehr Informationen unter: www.pfungen.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE SONNIGE 4 ½-ZI.-WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

Moderne, familienfreundliche 4 ½-Zi.-Wohnung im Erdgeschoss mit grossem, gedecktem Sitzplatz und schönem Garten. Zur Wohnung gehören ein Keller-raum und eine eigene Waschküche im Untergeschoss sowie ein Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 27) in der gemeinschaftlichen Garage (zzgl. CHF 35'000.-) sowie ein Aussenparkplatz (zzgl. CHF 15'000.-).

Die gut möblierbare Eigentumswohnung besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage sowie durch ein gut durchdachtes und attraktives Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen.

Zugang zur Wohnung über das grosse Treppenhaus, welches ein Einfamilienhausfeeling gibt, da es die ein-

zige Wohnung auf dem Stockwerk ist. Also auch keine direkten Nachbarn. In der Wohnung hat man ein schönes Entrée mit praktischen Einbauschränken und Garderobe. Offene, hochwertige Küche mit modernen Apparaten. Geräumiges, lichtdurchflutetes Wohn- /Esszimmer mit raumhohen Fenstern und Ausgang zum sonnigen Balkon. Badezimmer (Bade-wanne, Dusche, WC und Doppellavabo), Nasszelle (Dusche/WC) sowie drei helle Schlafzimmer.

Die grosszügig konzipierte Wohnung wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich heute in einem gepflegtem Zustand.

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



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2008. Guter, gepflegter Zustand.
- Nettowohnfläche ca. 120 m².
- Grundbuch Blatt 1693, Stockwerkeigentum Anteil Nr. 23, Wertquote 36/1000 Miteigentum an GBBI 1293, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zi.-Wohnung Nr. C 1.1 im Erdgeschoss links sowie am Keller und Waschen im UG.
- Grundbuch Blatt 1732, Miteigentum Anteil Nr. 27, Wertquote 1/37 Miteigentum an StW-Anteil Nr. 35, Blatt 1705, Unterniveaugarage mit dem Benützungsrecht an Einstellplatz Nr. 27.
- Grundbuch Blatt 1705, Stockwerkeigentum, Wertquote 20/1000 Miteigentum an der Liegenschaft GBBI 1293 mit Sonderrecht an der Unterniveaugarage mit 37 Einstellplätzen im UG.
- Kubatur Wohnhaus Nrn. 43 +45 (GVZ) 7015 m³ mit Versicherungs-Nr. 01007.
- Kubatur Unterniveaugarage (GVZ) 3370 m³ mit Versicherungs-Nr. 01008.
- Nebenkosten Wohnung und TG PP ca. CHF 500.- pro Monat (Abrechnung 2022).
- Stand Erneuerungsfonds STWEG CHF 340'661.65 und AEH CHF 12'827.40 per 31.12.2022.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Attraktive Festhypothek von 1.23% bis 2030 zu übernehmen.
- Einzige Wohnung auf dem Stockwerk, keine direkten Nachbarn.
- Übernahme nach Vereinbarung.

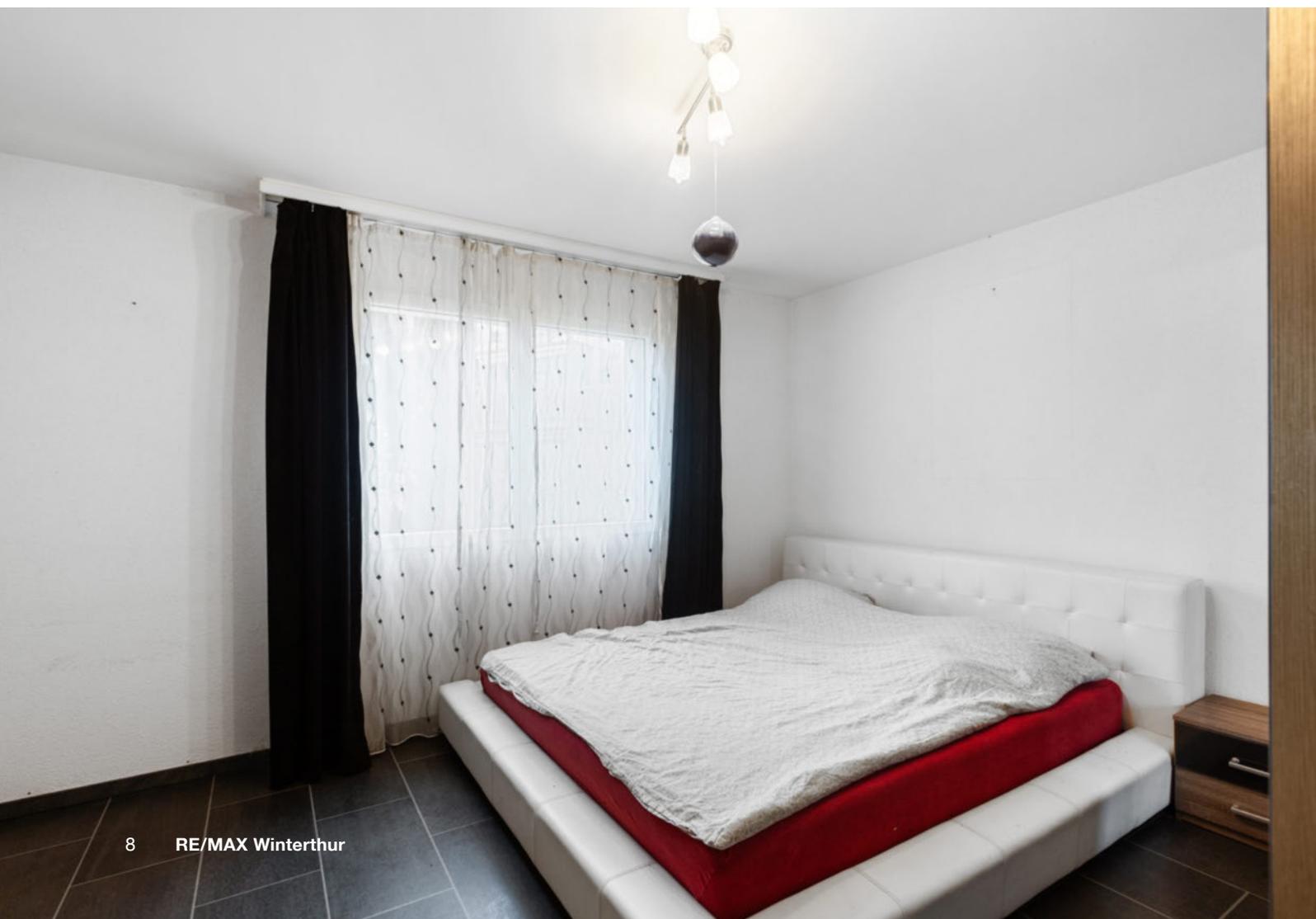


Kurzbaubeschrieb

- **Erstellungsjahr:** 2008.
- **Konstruktion:** Fassadenmauerwerk Backstein 15-17.5 cm stark mit Aussenisolation gemäss Energievorschrift. Kellerwände Kalksandstein, 12-15 cm. Innenwände Backstein 7.5-15 cm stark.
- **Fenster:** Kunststoff, weiss, 3-fach Verglasung. Pro Raum ein Drehkipplügel. Leichtmetall-Lamellenstoren, mit verstellbaren Lamellen, an allen Wohnungsfenster. Bedienung mit Gelenkkurbel. Sonnenstore beim Gartensitzplatz.
- **Dach:** Giebeldacheindeckung mit Zementfaserunterdach. Konterlattung, Ziegellattung und Tondachziegel. Innen: 16 cm Isolation, Dampfbremse, Holztafer, weiss lasiert.
- **Wärmeerzeugung:** Fussbodenheizung mit zentraler Erdgasheizung und zentraler Warmwasserversorgung mit individueller Verbrauchszählung. Pro Raum separate Regulierung.
- **Küche:** Herzog Küche mit Granitabdeckung. Unterbauten, Hängeschränke mit Bauknecht-Appareten: Glaskeramikkochfeld, Heissluft-Backofen, Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank mit sep. Tiefkühlschrankabtei, Dunstabzug.
- **Nasszellen:** Dusche / WC mit Dusche, Lavabo, Spiegel-/ und Unterschrank. Bad / WC mit Badewanne und Dusche, Lavabo, Spiegel-/ und Einbauschränke.
- **Bodenbeläge:** Wohnen, Küche, Entrée, Nasszellen: Keramikplatten. Schlafzimmer: Laminat mit Platten-Design.
- **Wandbeläge:** Ganze Wohnung: Vollabrieb, weiss. Nasszellen: Platten, darüber Abrieb.
- **Decken:** Weissputz, gestrichen.
- **Elektroanlage:** Pro Wohnraum mindestens ein Schalter mit Steckdose, eine Lampenstelle und eine 3-fach-Steckdose. Sonnerieanlage mit Türöffner und Gegensprecheinrichtung.













Grundriss Erdgeschoss





Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161080-12
Objektart	4.5-Zi.- Erdgeschosswohnung
Strasse und Nr.	Grosswiesenstrasse 43
PLZ und Ort	8422 Pfungen
Baujahr	2008
Zustand	gepflegter Zustand
Ausbaustandart	hochwertig
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. WC	2
Anz. Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Wertquote Wohnung	36/1000 Miteigentum an GBBI 1293
Grundstücksfläche	4089 m ² , Kataster-Nr. 1770

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Erdgasheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Warmwasserversorgung
Wärmeverteilung	Mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Gedeckter Sitzplatz mit Garten

Kellerabteil und eigene Waschküche im Untergeschoss

Einbauschränke im Korridor und in 2 Zimmern

Tiefgaragenplatz 1 (zzgl. 35'000.--)

Aussenparkplatz 1 (zzgl. 15'000.--)

PREIS

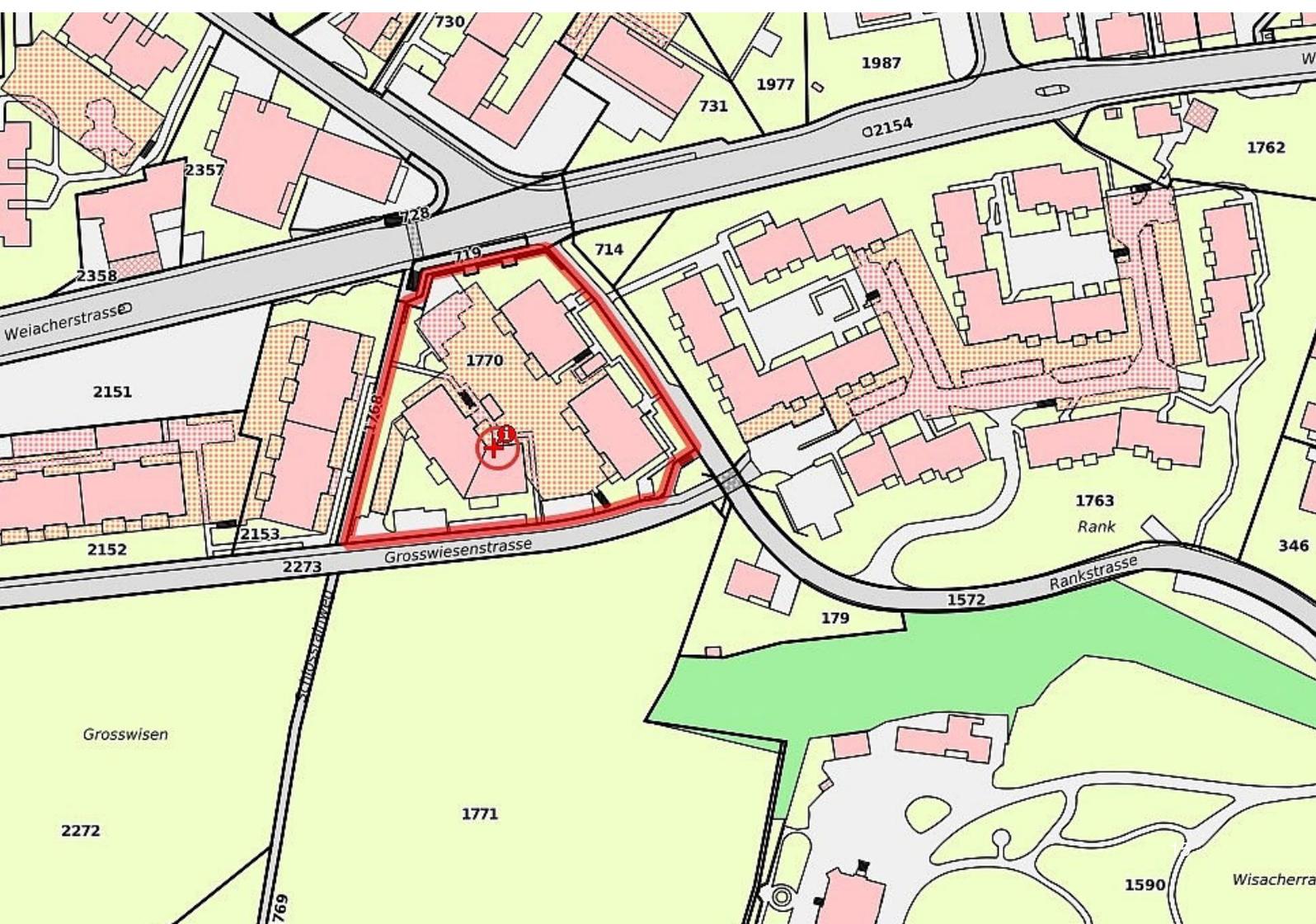
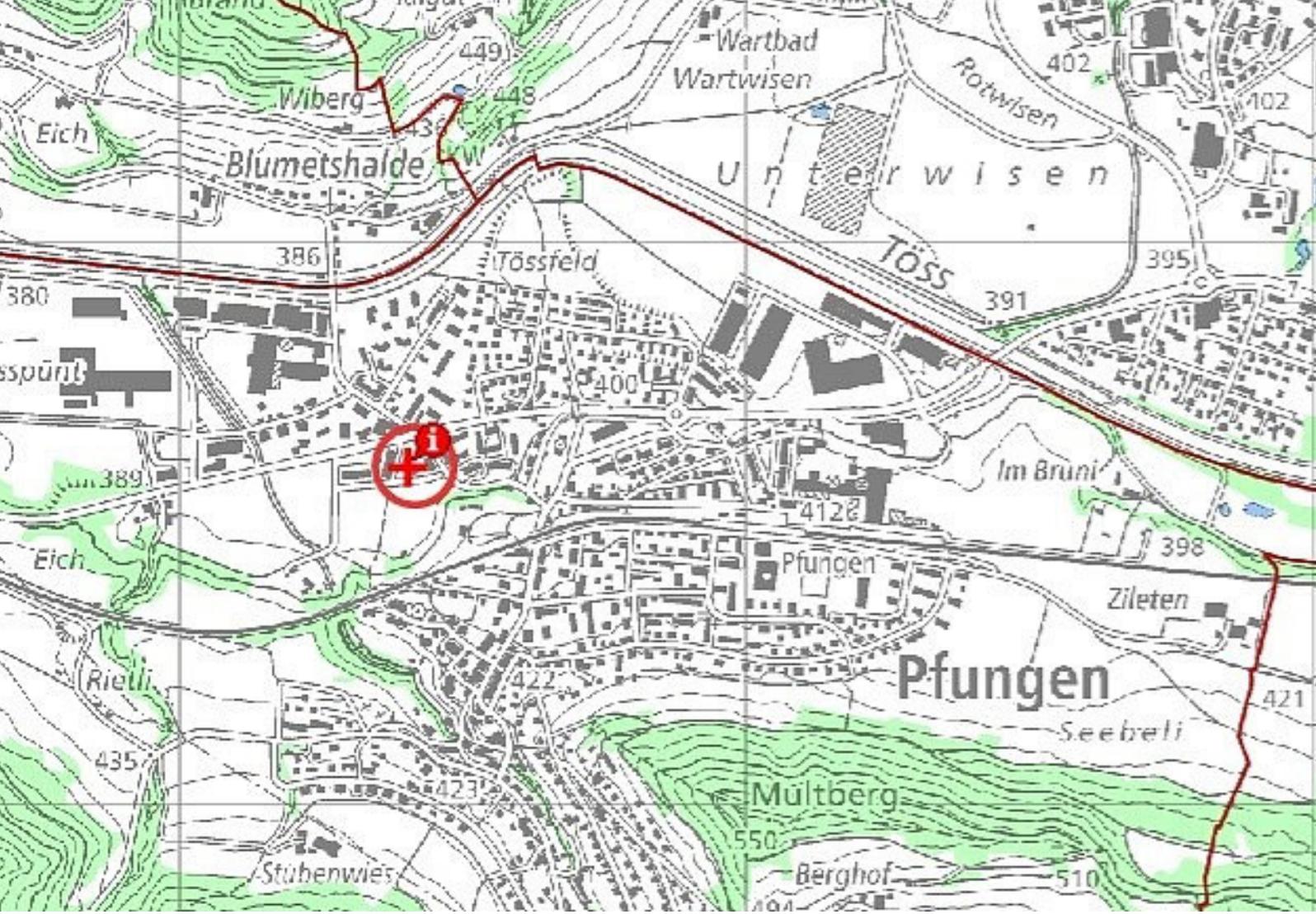
Angebotspreis CHF 945'000.—

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- Einzige Wohnung im Erdgeschoss, keine direkte Nachbarn.
- Attraktive Festhypothek von 1.23% bis 2030 zu übernehmen.
- Grosszügige und eigene Waschküche sowie Keller.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM (CA. ANGABEN)

Wohnen / Essen	ca. 42.2 m ²
Kochen	ca. 8.9 m ²
DU / WC	ca. 3.2 m ²
Entrée	ca. 10.2 m ²
Bad	ca. 7.1 m ²
Zimmer 1	ca. 16.4 m ²
Zimmer 2	ca. 18.2 m ²
Zimmer 3	ca. 12.5 m ²





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.



Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.

M +41 76 310 06 06

T +41 52 264 50 50

E dennis.trigili@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur