



Ihre Wohlfühloase an bester Lage!

4 ½-Zimmer-Mittelhaus mit lauschigem Garten und Garage. Wohnen in der beliebten Siedlung Eigenheimquartier, an der Grüzefeldstrasse 12 in 8400 Winterthur





Grüezi in Winterthur

Wohnen im Eigenheimquartier

Familienfreundlich gelegen befindet sich dieses tolle 4 ½-Zimmer-Mittelhaus mit lauschigem Garten und Garagenbox in der beliebten Siedlung Eigenheimquartier in Winterthur. Das Grundstück ist sehr gut besonnt und liegt in einer verkehrsberuhigten 20-er Zone (Begegnungszone).

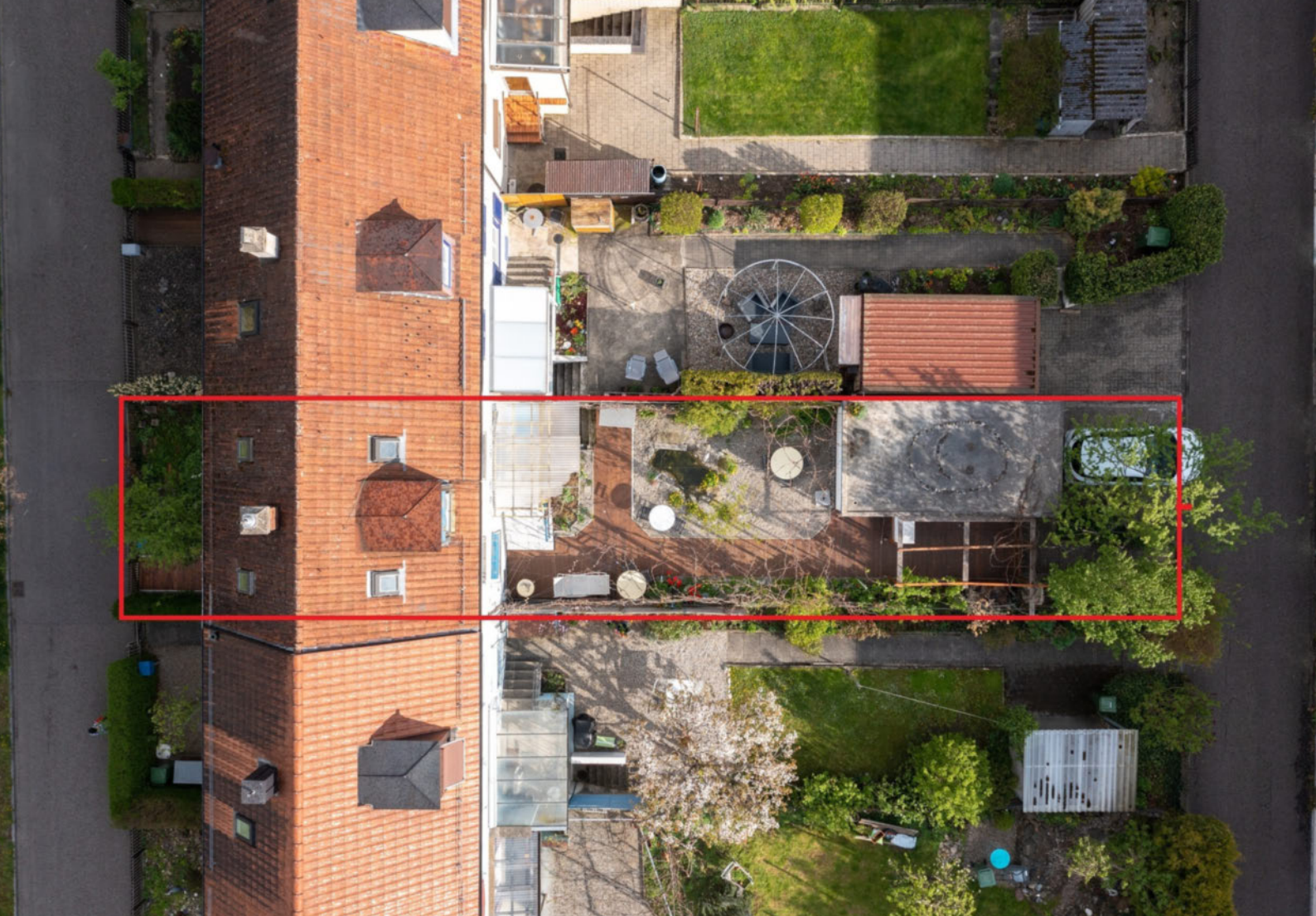
Siedlung Eigenheimquartier

Die grosse Reihen-Einfamilienhaussiedlung wird auch «Kolonie Selbsthilfe» genannt. Die Zeilenhäuser sind rasterförmig um einen zentralen Hof mit Kindergarten gegliedert und gegen Osten aufgereiht. Die mit Satteldächern und Flachdachlukarnen versehenen Bauten mit quadratischen und hochrechteckigen Fensteröffnungen zeigen den Einfluss des Neuen Bauens. Die Siedlung weist grosszügige Aussen- und Zwischenräume mit schönem Baumbestand auf und stellt ein Ensemble mit bau- und sozialgeschichtlichen Elementen dar.

Umgebung

Die Bushaltestelle (Buslinie 2, 3 und 7) mit Verbindung zum Hauptbahnhof befindet sich in kurzer Entfernung. Ein Quartier mit versteckten Reizen, denn von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Sportanlage Deutweg mit einer Eishalle und Leichtathletikanlage sowie WIN4 mit Sport-, Gesundheits- und Eventangeboten ist gleich nebenan. Gerne besucht man im Sommer das benachbarte Freibad Geiselweid und im Winter das Hallenbad. Überall trifft man auf Grünflächen. Das schöne Naherholungsgebiet Eschenberg liegt ebenfalls in Gehdistanz.

Weitere Informationen über die Stadt Winterthur finden Sie unter: www.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick

4 ½-Zimmer-Mittelhaus mit gut besonnener Gartenanlage mit lauschigen Ecken, pflegeleichter Grünfläche, Büschen und Sträuchern.

Das Reiheneinfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale und ruhige Wohnlage, sowie ein gut durchdachtes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage. Dieses praktische Haus eignet sich optimal für Kleinfamilien, Paare oder Einzelpersonen.

Im Untergeschoss liegen die Nebenräume mit Vorraum, Waschküche/Heizung und Keller. Im Erdge-

schoss befindet sich der Hauszugang mit einem kleinen Vorgarten. Entrée, eine zweckmässige Einbauküche. Gemütliches und helles Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum Garten. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem das Badezimmer (Badewanne, WC, Lavabo) sowie zwei Schlafzimmer angeordnet sind. Der ausgebauter Dachstock besteht aus einem Vorplatz, einem grossen Zimmer mit Lukarne und Dachfenster sowie einer Winde.

Die Liegenschaft ist in ihrer Grundsubstanz gut erhalten, benötigt jedoch eine liebevolle Teilrenovation.



Kurzbaubeschrieb

- Mittelhaus an einer Reihe von 8 Einheiten.
- Wohnhaus in massiver Bauweise mit Unterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Lukarne.
- Holzfenster (2007), teilweise Drehkippschlag. Dachfenster.
- Verdunkelung/Wetterschutz mittels Rolläden.
- Zentrale Gas-Heizung (2007). Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Warmwasseraufbereitung über die Heizung.
- Offene Einbauküche mit Spültrog mit Tropfteil in Chromstahl. Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefgefrierfach, diverse Schränke und Ablageflächen.
- Getätigte grössere Investitionen: Holzfenster (2007), Gasheizung (2007).
- Einzelgarage.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr Wohnhaus (GVZ) 1925.
- Baujahr Garagengebäude (GVZ) 1961.
- Nettowohnfläche ca. 91 m².
- Grundbuch Blatt 1346, Liegenschaft, Kataster Nr. MA778, Plan Nr. 17, Grüzefeldstrasse. Grundstückfläche 201 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 42 m², Gartenanlage 124 m², befestigte Flächen 17 m².
- Dienstbarkeit/Last: Bau- und Gestaltungsbeschränkung.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Zone W2/2.0 mit Sonderbauvorschriften. Erhalt des Gesamtbildes der Siedlung. Die Immobilie ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Informationen dazu sind auch im Internet auffindbar.
- Volumen (GVZ) Wohnhaus 432 m³. GVZ-Nr-230-MA03619, Versicherungswert CHF 452'022.-- (Schätzung vom 08.03.2011).
- Volumen (GVZ) Garagengebäude 44 m³. GVZ-Nr-230-MA02343, Versicherungswert CHF 31'530.-- (Schätzung vom 03.03.2016).
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



Raumprogramm

Untergeschoss

Vorplatz mit Treppe, Waschen/Trocknen, Waschbecken und Gas-Heizung, Boiler. Ein Kellerraum mit genügend Stauraum.

Erdgeschoss

Hauszugang über Vorgarten. Entrée mit Treppe. Offene, zweckmässige und einfache Einbauküche mit Sicht ins gemütliche, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und Garten.

Obergeschoss

Treppe und Vorplatz. Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo. Zwei Zimmer.

Dachgeschoss

Grosszügiger Vorplatz. Ausgebautes Dachzimmer mit Lukarne, Dachfenster. Über den Vorplatz erhält man Zugang zu der Winde.

Umgebung

Gut besonnte Gartenanlage für gemütliche Sommerabende mit lauschige Ecken, pflegeleichte Grünfläche, Kiesplätze, Büsche, Sträucher sowie einem Biotop. Am Ende des Gartenbereichs befindet sich eine Einzelgarage.













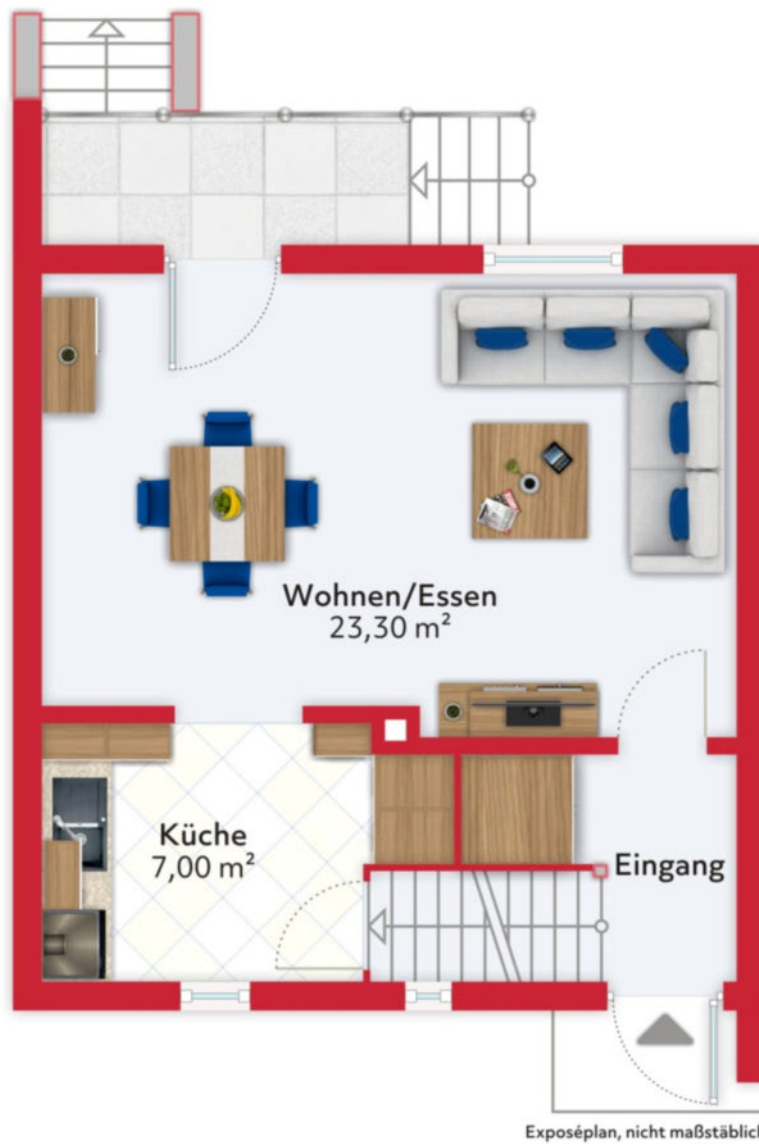
Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

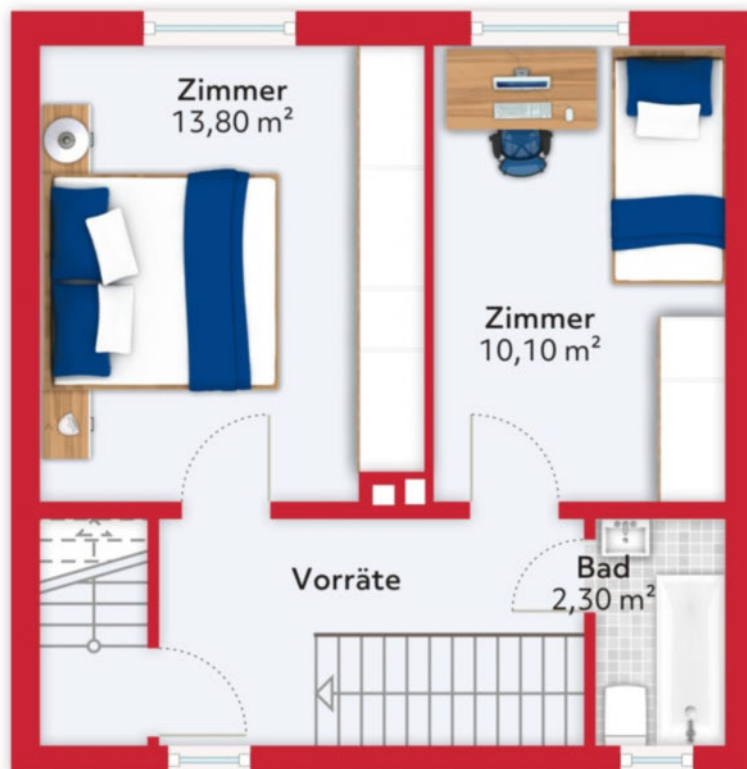
Untergeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-141
Immobilie	4 ½-Zimmer-Mittelhaus (REFH)
Strasse und Nr.	Grüzefeldstrasse 12
PLZ und Ort	8400 Winterthur ZH
Baujahr Wohnhaus (GVZ)	1925
Zustand	Intakt, teilweise Renovationsbedarf
Anzahl Zimmer	4 ½
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche (HNF)	ca. 91 m ²
Grundstücksfläche	201 m ² , Kataster-Nr. MA778
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	432 m ³ , GVZ-Nr. 230-MA03619
Zone	W2 / 2.0 mit Sonderbauvorschriften

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Gasheizung
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über die Heizung

AUSSTATTUNG

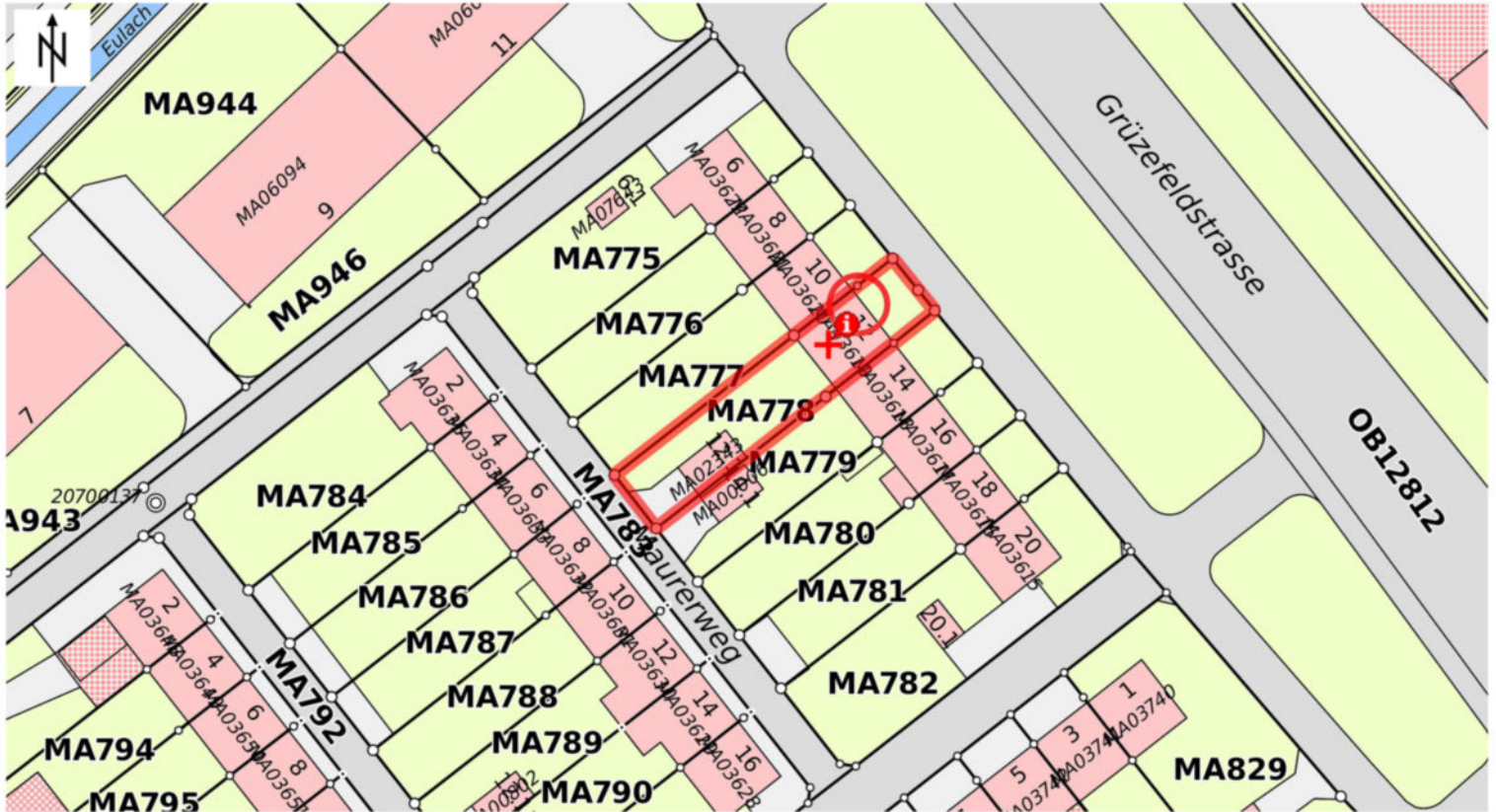
Ausgebautes Dachgeschoss
Schöner, lauschiger Garten
Biotop
Einzelgarage

PREIS

Verkaufspreis CHF 1'050'000.--

SONSTIGES

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



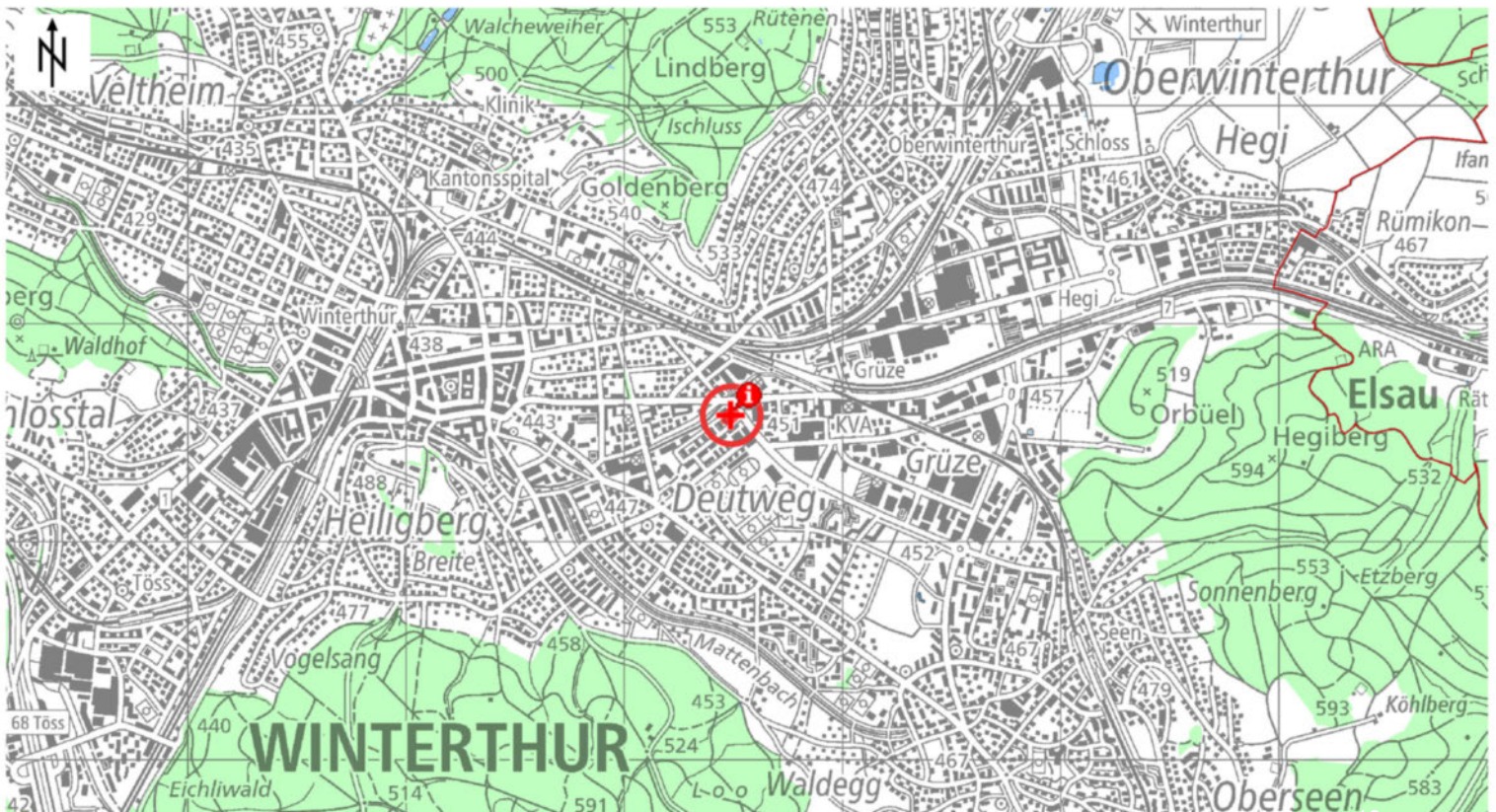
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.04.2023 11:11:15

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 1:500



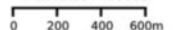
Zentrum: [2698481.11,1261570.15]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.04.2023 11:12:43

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: [2698561.66,1261594.82]



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

M +41 79 127 50 50

T +41 52 264 50 50

F +41 52 264 50 51

E rainer.huber@remax.ch

RE/MAX Immobilien

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E rainer.huber@remax.ch

remax.ch/rainer-huber

RE/MAX
Winterthur