

3.5 Zimmer-Attikawohnung



«ERSTKLASSIGER WOHNSTANDARD VOR DEN TOREN WINTERTHURS»

WASSERFURISTRASSE 61, 8542 WIESENDANGEN



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

«Erstklassiger Wohnstandard vor den Toren Winterthurs»

Herzlich willkommen an der Wasserfuristr. 61 in Wiesendangen

Wiesendangen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Wiesendangen liegt angrenzend nordöstlich der Stadt Winterthur. Zum Gemeindegebiet gehören auch die Aussenwachen Attikon, Buch, Menzengrüt, Bertschikon, Oberbertschikon, Gundetswil, Meisberg, Liebensberg, Gündlikon, Zünikon, Stegen, Bewangen, Sammelsgrüt und Kefikon.

Das gut erhaltene Dorfzentrum entlang des Wiesenbachs wird dominiert von Häusern, die teils im 17. Jahrhundert gebaut wurden. Der Dorfplatz mit seinen vielen Brunnen wurde 2004 neu gestaltet.

Die Gemeinde ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Wiesendangen liegt an der Thurtallinie und wird von der S24 und der S30 bedient. Ab dem Bahnhof Wiesendangen verkehren zwei Buslinien von Stadtbus Winterthur. Die Autobahnzufahrt zur A1 ist in weniger als zwei Minuten erreichbar.

Das Schulangebot in Wiesendangen reicht vom Kindergarten bis zur Oberstufe.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem im nahegelegenen Coop Supermarkt oder im Volg an der Dorfstrasse erledigen.

Wiesendangen verfügt über ein breites Freizeitangebot für Jugendliche. So gibt es zwei Jugendtreffpunkte, einen Fussballclub, einen Turnverein und einen ca. 800 m² grossen Skate- und BMX-Platz. Beliebt ist auch der jährlich durchgeführte Wiesendanger Maskenball.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	3.5 Zimmer-Attikawohnung
Adresse	Wasserfuristrasse 61 8542 Wiesendangen
Baujahr	2008
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze
Kataster-Nr.	WD4208
Zone	W3/2.7
Kubatur total	4'200 m ³
Grundstück	1'452 m ²
Wohnfläche	99.23 m ² Hauptnutzfläche 23.45 m ² Nebennutzfläche 37.59 m ² Aussennutzfläche
Wertquote	138/1000 Wohnung 3/1000 Bastelraum 2/41 Tiefgaragenparkplatz
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023 WHG + Bastelraum CHF 169'736.85 Ihr Anteil CHF 23'932.90 Tiefgarage CHF 70'685.95 Ihr Anteil CHF 3'448.10
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 7'744.— inkl. EF

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Erstklassiger Wohnstandard vor den Toren Winterthurs

Die 3.5 Zimmer-Attikawohnung befindet sich ruhig gelegen vor den Toren Winterthurs in der steuergünstigen Gemeinde Wiesendangen. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder, Felder und den Riedbach geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren. Zusätzlich bietet Wiesendangen ein breites Kultur- und Sportangebot. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Winterthur, wo die Vorzüge der Stadt auf Sie warten.

Für den alltäglichen Einkauf eignen sich der Coop, die Landi oder der Volg mit eigener Metzgerei und Käsetheke, welche mit dem Auto in 3 Minuten erreicht werden können. Im benachbarten Winterthur gibt es zusätzlich reichliche Shoppingmöglichkeiten. Gegenüber der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle «Ländli». Der Bahnhof «Wiesendangen» ist nur 450 m entfernt und bietet einen direkten Anschluss an den Hauptbahnhof Winterthur. Mit diesen Anbindungen sind Sie in 30 Minuten am Hauptbahnhof Zürich oder am Flughafen Kloten und in bis zu 10 Minuten am Bahnhof Winterthur. Die Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» erreichen Sie in 2 Fahrminuten und sind somit schnell in Zürich oder St. Gallen.

Die Attikawohnung verfügt über 99.23 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 3.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil, 2 Tiefgaragenparkplätze sowie 1 Bastelraum (welcher aktuell als Waschküche genutzt wird).

Hinter dem Wohnungszugang eröffnet sich das grosszügige Entrée, welches genügend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank bietet. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich das Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank sowie praktische Einbauschränke. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur 12.39 m² grossen Terrasse. Danach folgt ein 13.48 m² grosses Zimmer, welches ebenfalls einen Zugang zur Terrasse hat. Danach eröffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die sehr hochwertige Küche verfügt über einen Backofen, einen Steamer, eine Wärmeschublade mit Niedergar-Funktion, einen Geschirrspüler und einen Induktionskochherd. Der Wohn- und Essbereich profitiert dank den grossen Fensterfronten sowie der süd-westlichen Ausrichtung von viel Sonnenlicht selbst bis in die späten Abendstunden. Sowohl von der Küche als auch vom Wohn- und Essbereich haben Sie einen direkten Zugang auf die 25.20 m² grosse Terrasse mit elektrischer Knickarm-Markise. Abschliessend folgt das Elternschlafzimmer mit en suite Badezimmer. Das Zimmer ist 15.27 m² gross und verfügt zusätzlich über ein Badezimmer, welche durch Schiebetüren von dem Zimmer abgetrennt werden kann. Dank der Fenster, die über die gesamte Breite des Raumes reichen, profitiert der Raum stets von viel Sonnenlicht. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Walk-In Dusche mit Regendusche, Lavabo, Bidet und WC.



Ins Untergeschoss gelangen Sie entweder über die Treppe oder gemütlich mit dem Lift. Hier verfügen Sie über einen 9.79 m² grossen Kellerraum und können zudem den gemeinschaftlich genutzten Trocknungsraum sowie den Veloraum benutzen. Zudem verfügen Sie über einen Bastelraum mit 13.66 m². Die 2 Tiefgaragenparkplätze können direkt über das Untergeschoss erreicht werden.

Diese Eigentumswohnung überzeugt nicht nur durch ihre grosszügigen Raumgrössen und die gute Besonnung sondern auch durch die hochwertige Küche mit Top-Geräten und den exquisiten Merbau Parkett aus kontrolliertem Anbau.

Auf Wunsch kann ein Teil der Möbel übernommen werden.

Standort Wiesendangen



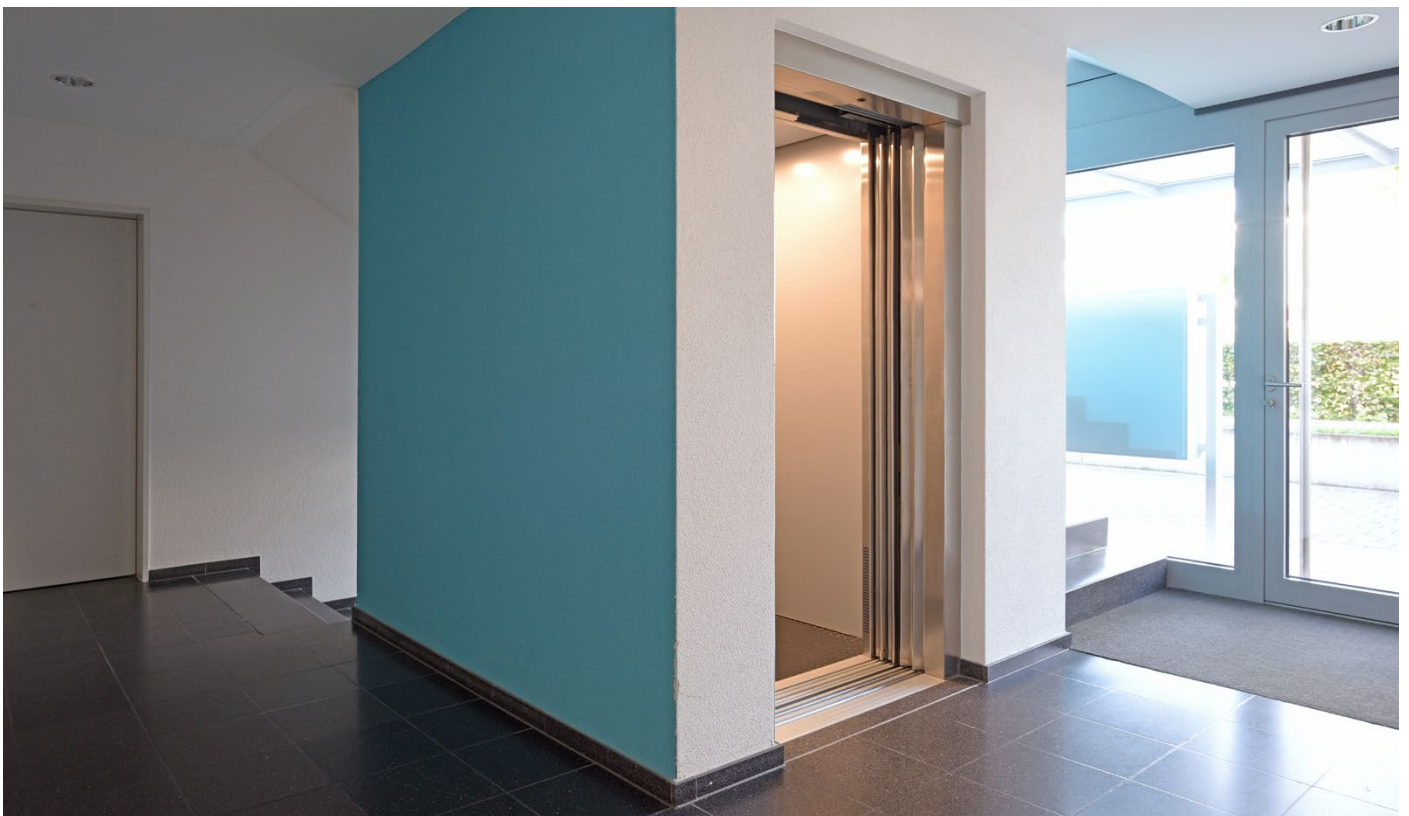
- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Ländli» Linie 610/611 | 10 m |
| 2. | Bahnhof Wiesendangen S/S24/S30/SN, Tankstelle | 450 m |
| 3. | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur» | 800 m |
| 4. | Kindergarten Lüss | 300 m |
| 5. | Primarschule, Sekundarschule, Mehrzweckhalle Wisenthalle | 1.0 km |
| 6. | Coop Supermarkt Wiesendangen | 900 m |
| 7. | Volg, Landi, Bäckerei Meier, Restaurant Löwen,
Restaurant «al Wisent», Agrola Tankstelle | 1.2 km |
| 8. | Skatepark, Tennisclub, Fussballclub Wiesendangen | 550 m |
| 9. | Schwimmbad Wiesendangen, Restaurant | 1.2 km |
| 10. | Wissenschaftsmuseum Technorama | 3.0 km |
| 11. | Bahnhof Rickenbach-Attikon S/S24/S30/SN, Landi Laden,
Fast-Food «Uno Momento», Restaurant «Bahnhof Sulz» | 2.2 km |

Impressionen

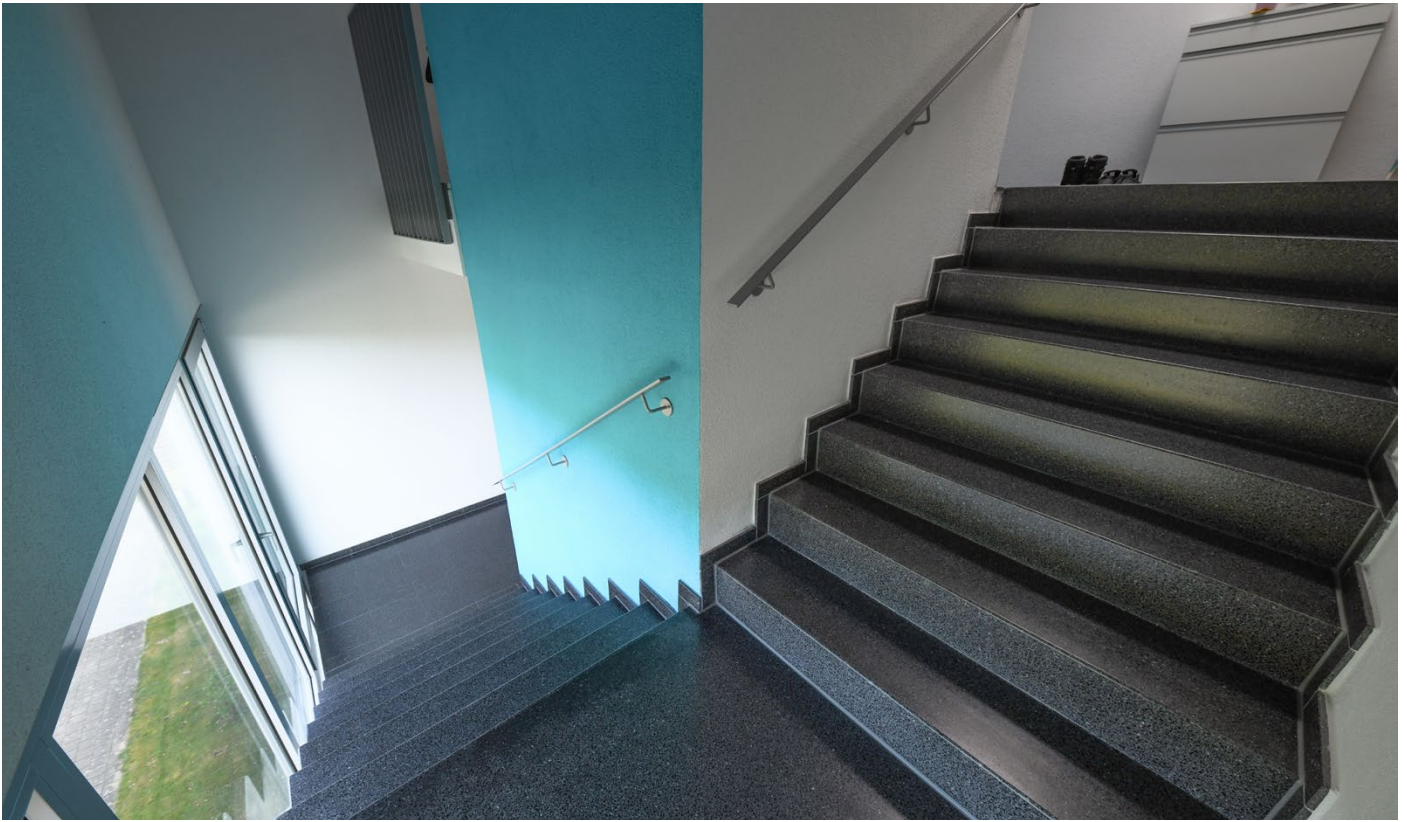
Gebäudezugang



Lift



Treppenhaus



Wohnungszugang



Entrée



WC



Wohn-/Essbereich



Küche





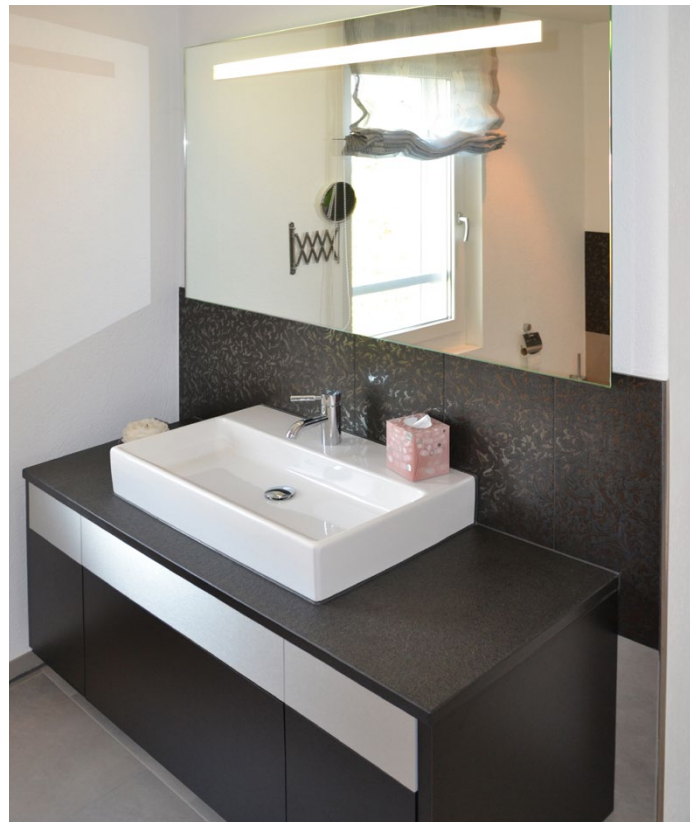
Zimmer 1



Zimmer 2



en suite Badezimmer





Terrasse 1



Terrasse 2





Keller



Bastelraum



gemeinschaftlicher Trocknungsraum



Veloabstellplatz



Tiefgaragenparkplätze Nr. 12 + 13



Besucherparkplätze und Tiefgaragenzufahrt



Umgebung





Grundrisse

3. OBERGESCHOSS

3.5 ZIMMER-WHG

WASSERFURISTR. 61

Hauptnutzfläche

99.23 m²

Aussennutzfläche

37.59 m²

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

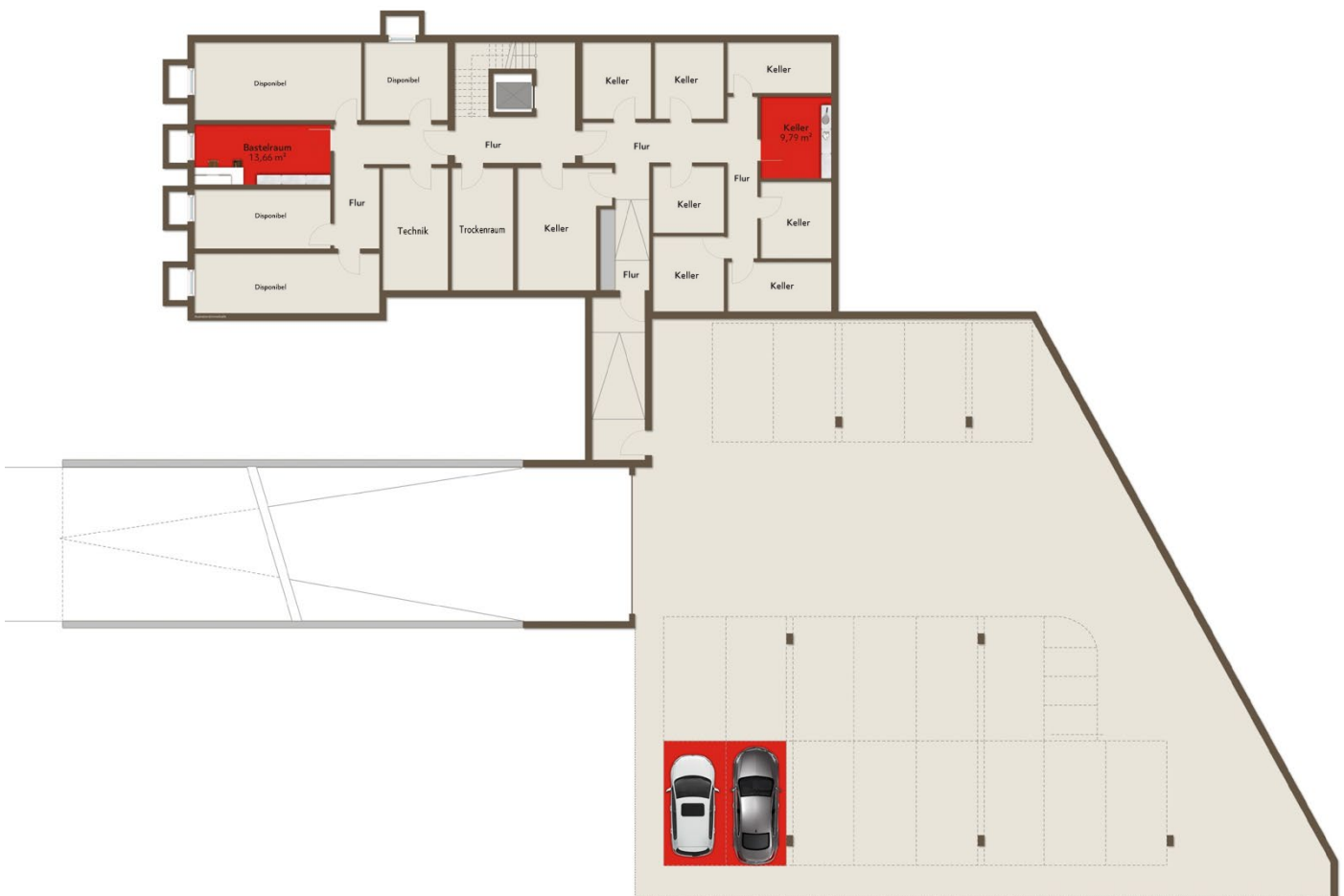
3.5 ZIMMER-WHG

WASSERFURISTR. 61

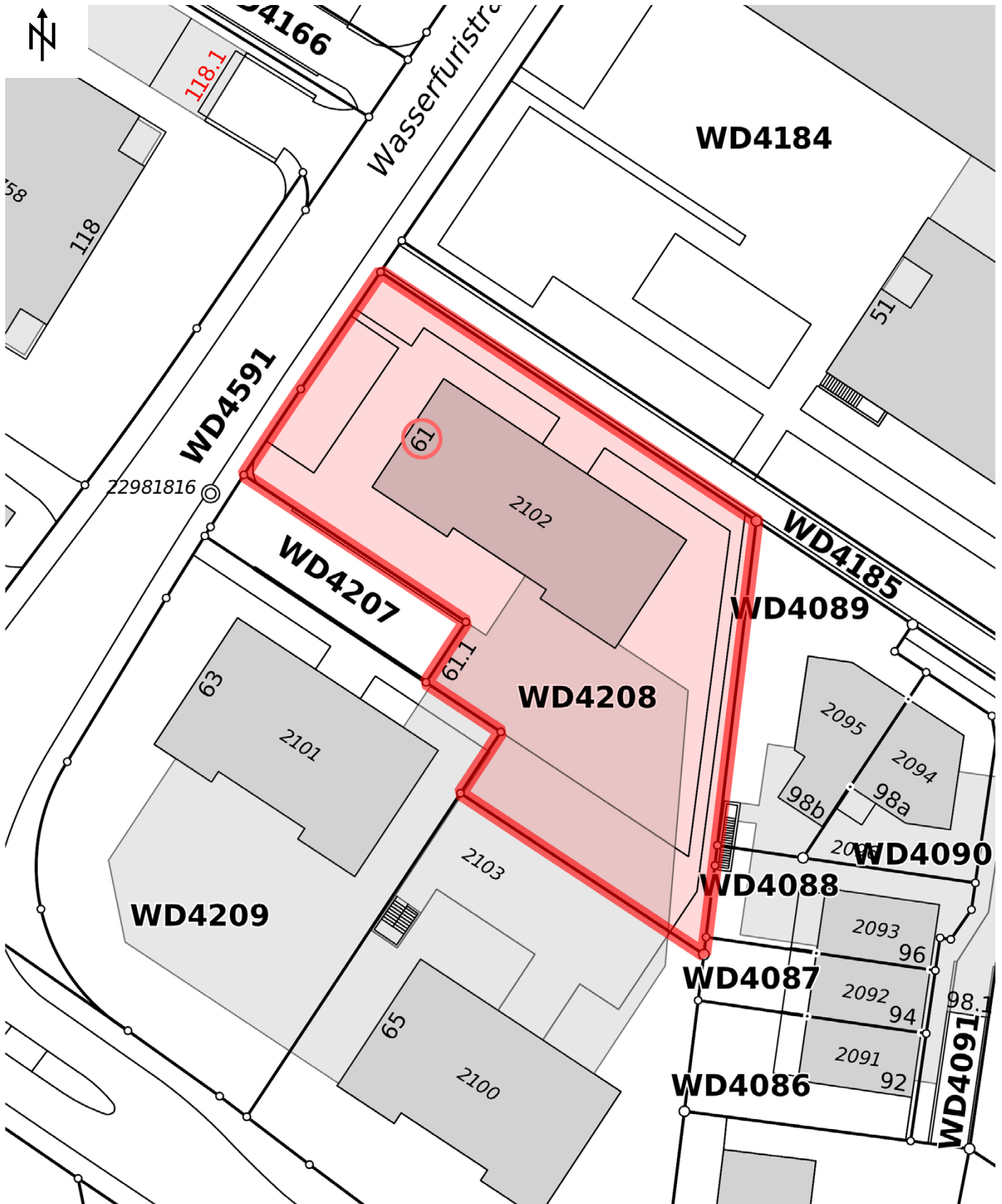
Nebennutzfläche

23.45 m²

Untergeschoss



Katasterplan



Policen-Nr. 296'543
Gemeinde/Quartier Wiesendangen
Grundstück-Nr. 298.WD4208

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

4'321'152

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wiesendangen	298-02102	Wasserfuristrasse 61 8542 Wiesendangen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2008 Schätzung vom 23.04.2009 Schätzgrund: Neubau	4'200	259'512	3'088'196
Wiesendangen	298-02103	Wasserfuristrasse 61-65 8542 Wiesendangen 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2007 Schätzung vom 23.04.2009 Schätzgrund: Neubau	3'540	103'610	1'232'956

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach Schutzkies, Schutzvlies, Wasserisolation 2-lagig, Wärmedämmung ca. 120 mm, Dampfbremse vollflächig, Stahlbeton im Gefälle
Wände	Bodenplatten und erdberührte Aussenwände in mind. 25 cm Stahlbeton, wasserdicht Tragende Aussenwände nicht erdberührt in min. 15 cm Stahlbeton Tragende Innenwände UG und Wohngeschoss in min. 15 cm Stahlbeton Alle Decken in mind. 20 cm Stahlbeton armiert Innere Raumtrennwände UG in 14.5 cm oder 18 cm Kalksandstein Innere Raumtrennwände in EG und OG in 15 cm Backstein Treppenhaus- und Wohnungstrennwände in 20 cm Beton
Böden	Hochwertiger Merbau-Parkett aus kontrolliertem Anbau, matt versiegelt Keramische Platten in Badezimmern <u>Unterlagsböden:</u> Wärmedämmplatten ca. 100 mm im EG Wärmedämmplatte 20 mm in den OGs Trittschalldämmplatten 20 mm inkl. Randstellstreifen in allen Wohngeschossen Bodenheizungsrohre Zementunterlagsboden ca. 75 mm
Heizung / Lüftung	Gasheizung Wärmeverteilung über Bodenheizung

Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas
Sonnenschutz	Verbundraffstoren elektrisch Knickarm-Stoffstoren elektrisch
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 12 + 13
Zusätzliche Unterlagen	Gerne senden wir Ihnen den Grundbuchauszug sowie die Protokolle auf Anfrage zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'180'000.—
inkl. 2 Tiefgaragenparkplätze & Bastelraum

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'180'000.— inkl. 2 TG-Parkplätze & Bastelraum. Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«ERSTKLASSIGER WOHNSTANDARD VOR DEN TOREN WINTERTHURS»

WASSERFURISTRASSE 61, 8542 WIESENDANGEN

