

Loorstrasse 11, 8400 Winterthur, Schweiz

## Villa Winterthur Veltheim

grosses Familiendomizil mit sonnigem Garten



Auszug per 23.05.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Haus**



Verkaufspreis  
**CHF 2'380'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Bruttowohnfläche  
**240 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**1974**



Referenz-Nr.  
**12040-24-01**

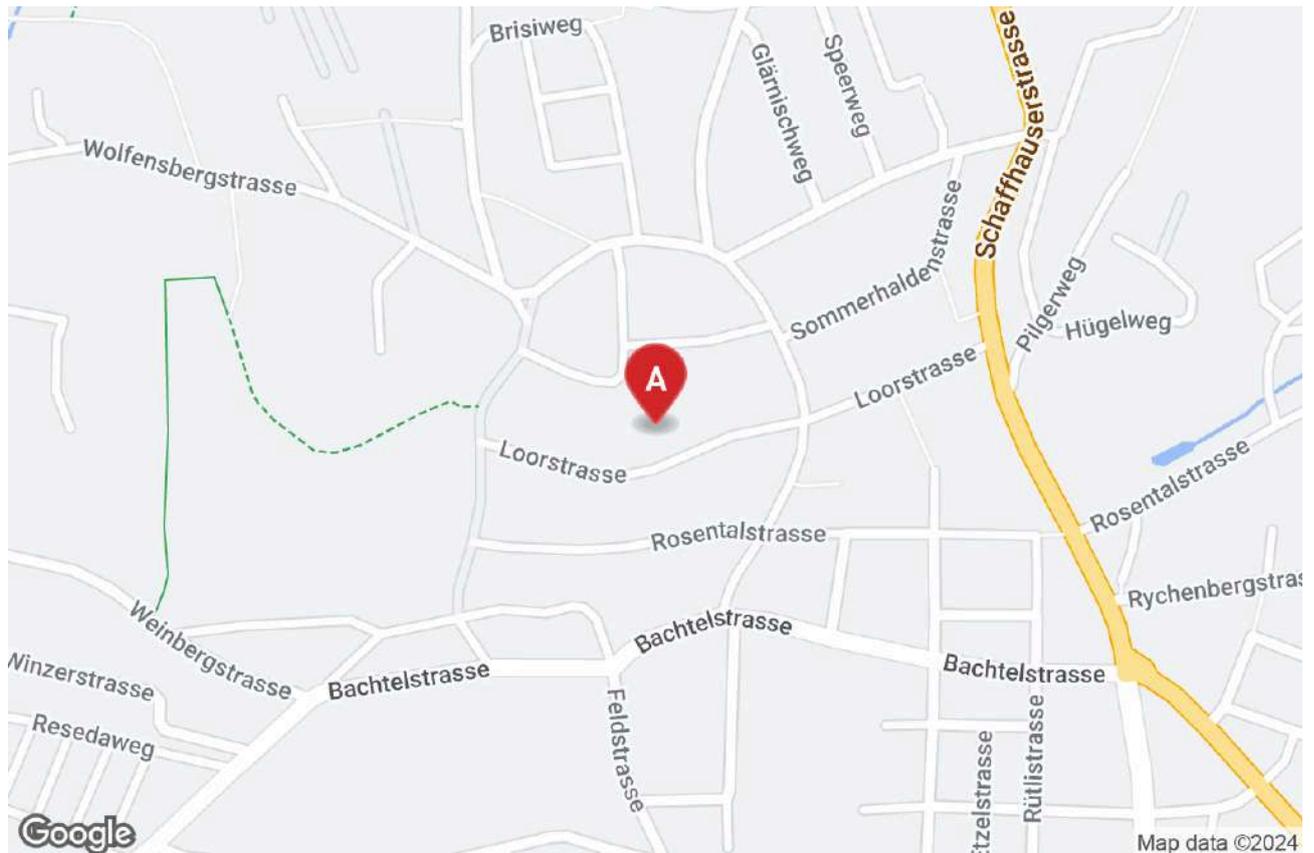
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Kontakt	16

---

# Lage



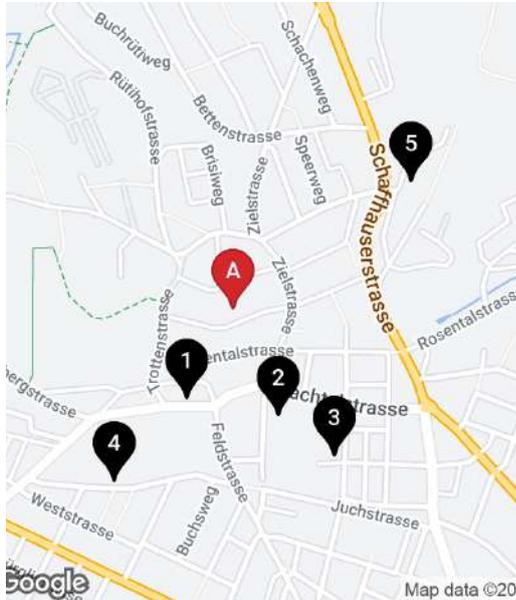
## Loorstrasse 11, 8400 Winterthur, Schweiz

### Winterthur-Veltheim

Ruhiges, sehr beliebtes, etwas erhöhtes Wohnquartier mit Einzelobjekten und kleinen Mehrfamilienhäusern, eingebettet in grüne Gärten mit grossem Baumbestand und gesetzlichen Freihalte- und Grünzonen. Das gesamte Gebiet ist verkehrsberuhigt ohne Durchgangsverkehr, ganz in der Nähe befinden sich das Freibad "Wolfsberg", sowie Schulen & Kindergärten. Die Bushaltestellen verschiedener Linien sind ebenfalls in weniger als 5 Gehminuten erreichbar.

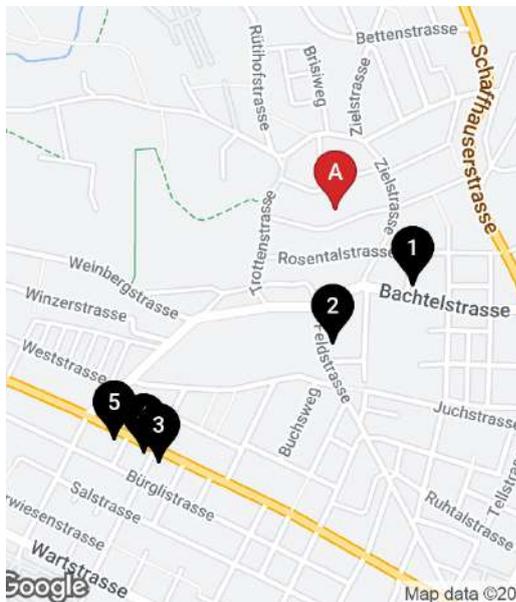
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



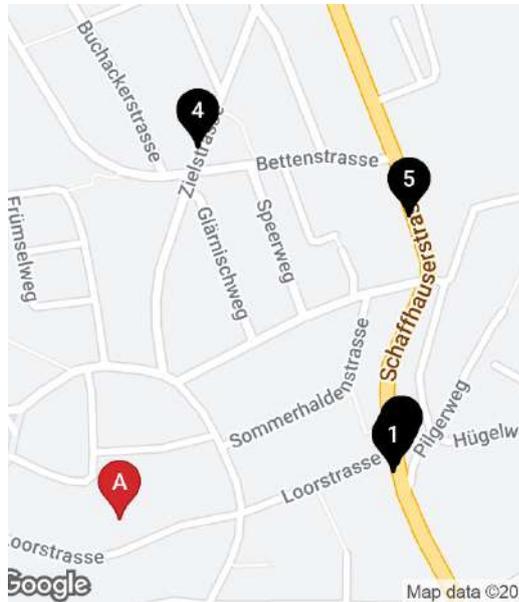
1. Schulhaus Veltheim <b>198 m</b>	6'	2'	2'
2. Sekundarschule Feld <b>229 m</b>	5'	1'	2'
3. Schulhaus Feld <b>352 m</b>	7'	2'	2'
4. Kindergarten Wiesenstrasse <b>411 m</b>	10'	3'	3'
5. Schule Offside-Inside <b>429 m</b>	7'	2'	2'

## Einkauf



1. M&M Mini Market <b>213 m</b>	4'	1'	1'
2. Coop Supermarkt Winterthur <b>264 m</b>	6'	2'	2'
3. Hamidi Shop GmbH <b>607 m</b>	14'	4'	4'
4. Gardasch Market <b>608 m</b>	13'	4'	4'
5. Migros-Supermarkt - Winterthur - Blumenau <b>627 m</b>	14'	4'	4'

## Öffentlicher Verkehr



1. Loorstrasse <b>272 m</b>	4'	1'	1'
2. Loorstrasse <b>277 m</b>	4'	1'	1'
3. Loorstrasse <b>282 m</b>	4'	1'	1'
4. Bettenplatz <b>374 m</b>	7'	3'	2'
5. Friedhof <b>411 m</b>	7'	2'	2'

# Objektbeschreibung



## Villa für Familien mit Potenzial

Diese grosse, einseitig angebaute 5.5-Zimmer Villa liegt in einem familienfreundlichen Wohnquartier von Winterthur-Veltheim und verfügt über einen grossen sonnigen Garten mit viel Privatsphäre, bietet einen tollen Blick auf die Stadt und wartet noch mit etwas Ausbau- und Modernisierungspotenzial auf seine neue glückliche Besitzer-Familie.

### Diese Highlights erwarten Sie:

- offener Wohn-Essbereich
- Bibliothek mit Schiebetür zum Wohnzimmer
- separate Küche (Trennwand kann geöffnet werden)
- 3 sonnige Gartenterrassen
- Bad mit Dusche & WC (OG)
- Gäste-WC im EG
- Separates WC & Dusche im (UG)
- Ausbaupotential für Wellnessbereich
- 2 Kinderzimmer im OG
- 1 Elternschlafzimmer mit Dach-Mansarde
- Grosser Hobbyraum im UG
- grosse Waschküche im UG
- Weinkeller plus Luftschuttkeller für 6 Pax
- Direkter Zugang zur eigenen Garage mit 3 Abstellplätzen
- Geräte-Keller mit direktem Gartenzugang

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Verkaufsvorgehen

Die Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte (Pauschalmakler GmbH Winterthur) organisiert und koordiniert.

Diese Liegenschaft wird in einem zweistufigen Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft.

## Bemerkung

Jede Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderen Entschädigungen.

## Information

Alle Angaben in dieser Dokumentation stammen von Dritten. Pauschalmakler GmbH Winterthur übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer allfällige Angaben zu prüfen. Diese Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

Objektart  
**Haus**

Zimmer  
**5½**

Raumhöhe  
**2.42 m**

Badezimmer  
**2**

Anzahl Gäste WC  
**1**

Zustand  
**Teils renovationsbedürftig**

Anzahl Wohneinheiten  
**1**

Etagen  
**4**

Verfügbar ab  
**ab sofort**

Baujahr  
**1974**

Renovationsjahr  
**1993**

Erschliessung  
**Vollerschlossen**

Hallenhöhe  
**2.4 m**

Referenz-Nr.  
**12040-24-01**

Parzellen-Nr.  
**VE4722**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche  
**240 m<sup>2</sup>**

Nettowohnfläche  
**172 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
**646 m<sup>2</sup>**

Balkonfläche  
**16 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche  
**70 m<sup>2</sup>**

Terrassenfläche  
**22 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche  
**300 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen  
**922 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm  
**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 2'380'000.-**

---

## Energie

Effizienz Gebäudehülle  
**D**

---

Effizienz Gesamtenergie  
**D**

---

Wärmeerzeugung  
**Ölheizung**

---

Wärmeverteilung  
**Radiatoren**

---

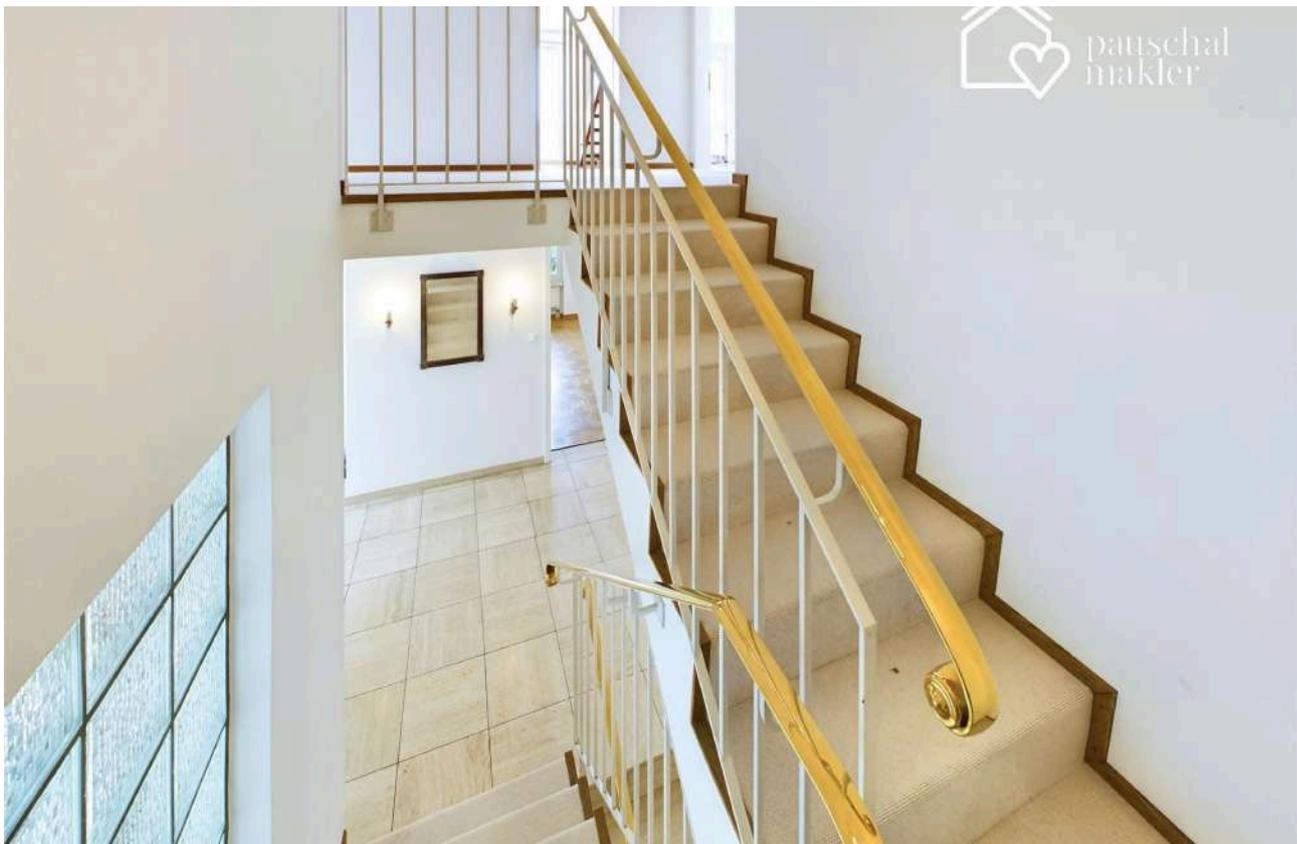
## Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Eckhaus
- ✓ Erstwohnsitz
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang
- ✓ Virtuelle Besichtigung

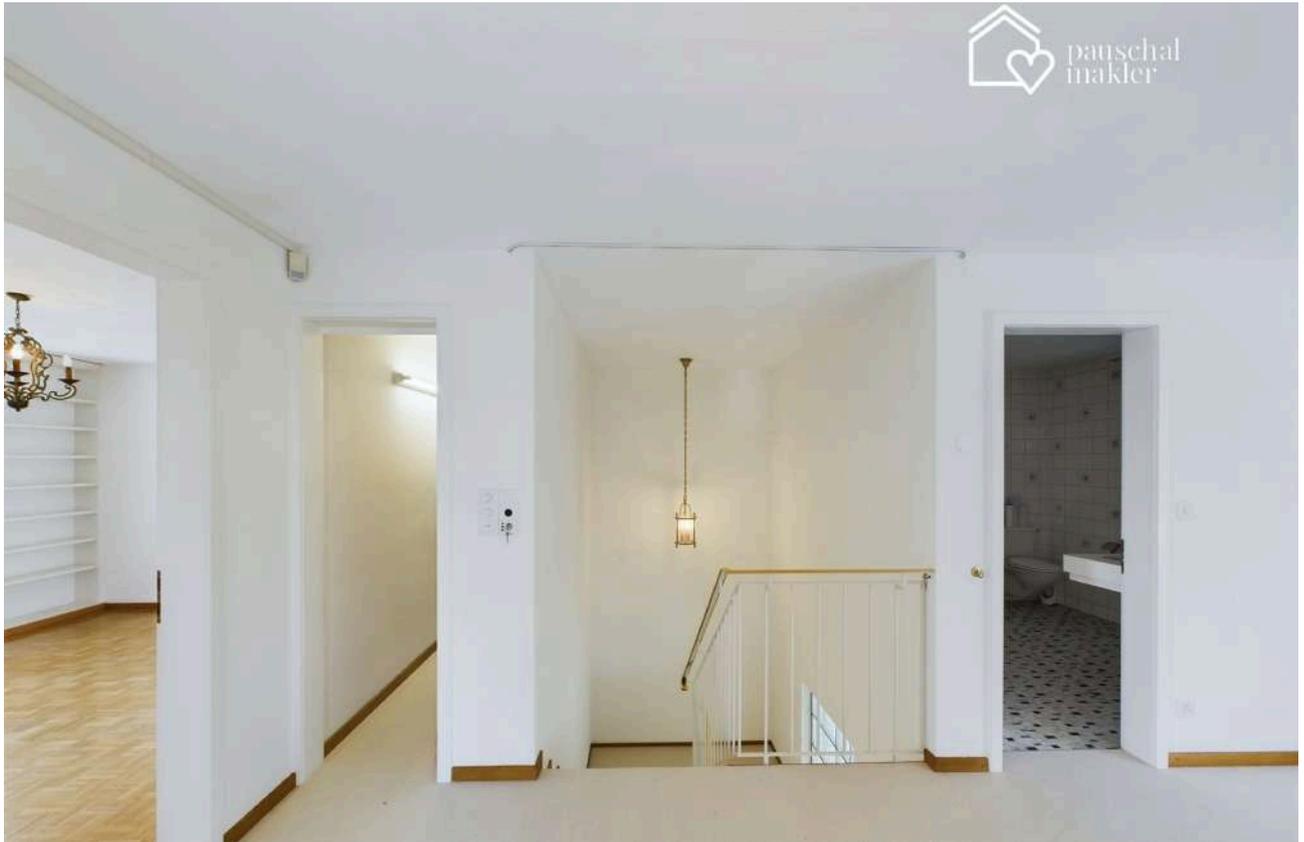
# Impressionen

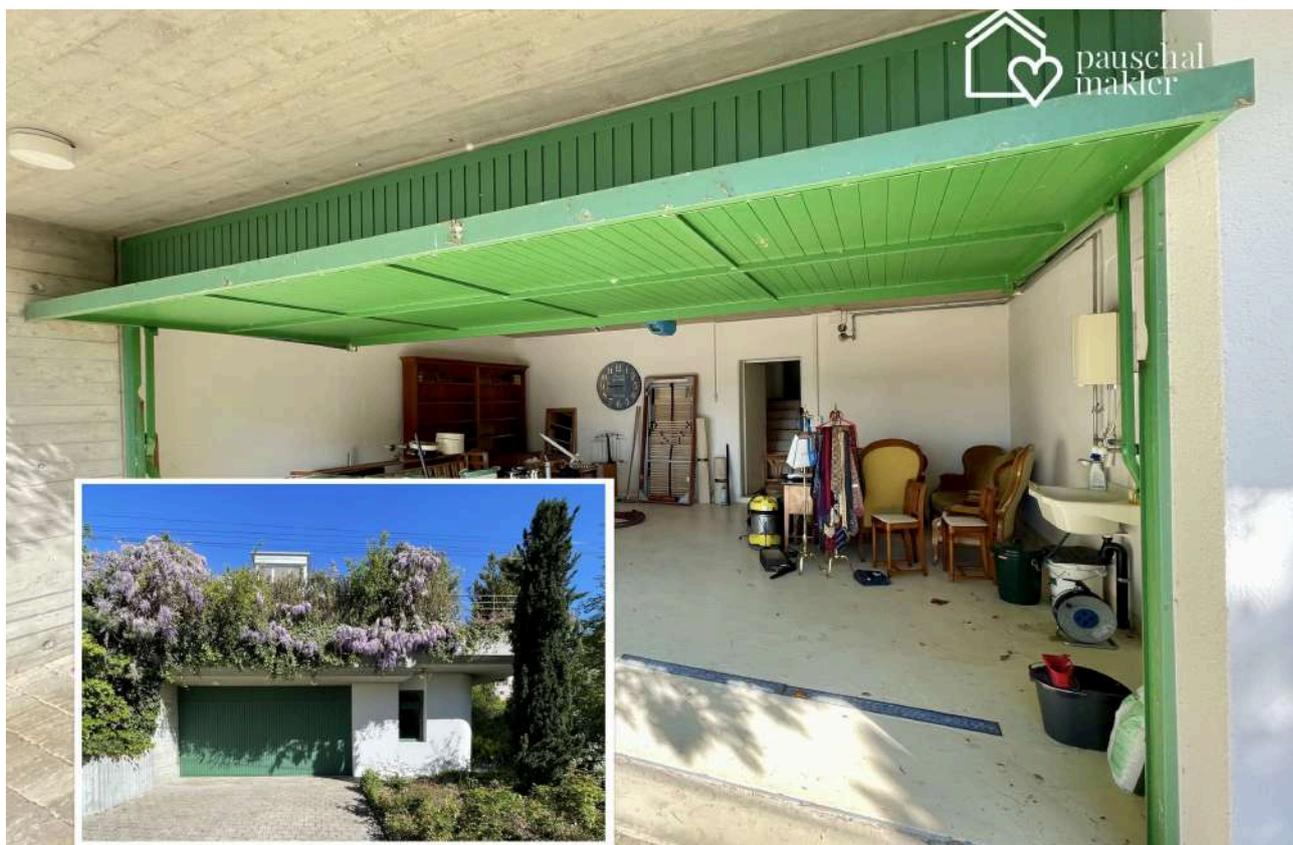












# Kontakt

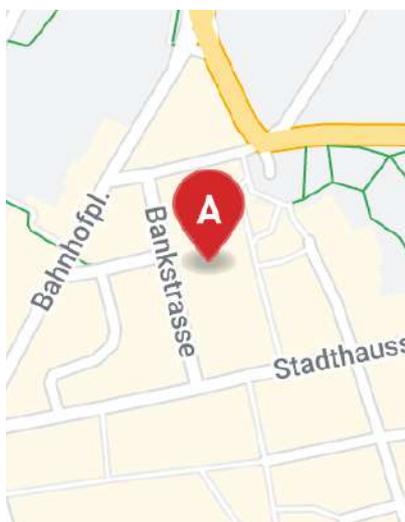


## Ihre Ansprechperson

### **Pauschalmakler Winterthur**

M: 078 679 07 86

winterthur@pauschalmakler.ch



## Firmendaten

### **Pauschalmakler GmbH Winterthur**

Bankstrasse 8

8400 Winterthur

[www.pauschalmakler.ch](http://www.pauschalmakler.ch)