

Etzbergstrasse 53
6.5 Zi Maisonette am
Sonnenberg

CHF 1'560'000.-
(Verkaufsrichtpreis – kein Bieterverfahren)

Verkaufsdokumentation



Kurzinformation

Stadt Winterthur

- Winterthur eine pulsierende und doch ruhige und grüne Stadt, die eine hohe Lebensqualität zu fairen Preisen vorweist. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, Naherholungsgebiete direkt vor der Haustüre, ein hochwertiges Kulturangebot, zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, diverse Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten,
- sowie eine zentrale Lage zur Metropole Zürich und dem internationalen Flughafen Kloten, zeichnen Winterthur aus.

In Winterthur lässt sich Wohnen, Arbeiten und Leben.

- Die Wohnung befindet sich in einem beliebten, ruhigen und kinderfreundlichen Quartier, unmittelbar an das Naherholungsgebiet Etzberg grenzend, das vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Joggen bietet.
- Die Wohnung am Sonnenberg, die an erhöhter Lage steht, bietet viel Platz für individuelle Wohnkonzepte.
- Die Stockwerkeigentümergeinschaft umfasst 4 Parteien. Zu jeder Wohnung gehört eine eigene Waschküche und ein Keller. Ein Trockenraum steht für alle Bewohner zur Mitbenützung zur Verfügung.
- Ruhige und familiäre Lage - die schöne Landschaft und die wunderbare Aussicht sind die einmaligen Qualitäten der Wohnlage in Seen. Man erreicht das Stadtzentrum in wenigen Minuten und Sportmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Verkaufsobjekt

Die schöne Landschaft und die wunderbare Aussicht sind die einmaligen Qualitäten der Wohnlage am Sonnenberg in Seen. Man erreicht das Stadtzentrum in wenigen Minuten, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind in nächster Umgebung zu finden.

Das Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen im Stockwerkeigentum steht an sehr ruhiger und erhöhter Lage in Winterthur Seen. Das angenehme, zentrumsnahe Wohnquartier mit verkehrsrühigen Strassen und viel Grünraum bietet einen hohen Wohnkomfort. Der Innenausbau ist von hochwertiger Qualität.

Geschosse:	3 inkl. Estrich
Baujahr:	1988
Fenster:	Totale Fenstersanierung, 3-fach Verglasung in Holz/Aluminium (2019)
Sonnenstoren:	Sonnenstoren 2024 ersetzt.
Wohnfläche:	172 m ²
Nebenräume:	Kellerabteil und Waschküche je ca. 18m ²
Garage:	1
Abstellplatz:	Besucherparkplatz
Wertquote:	317 / 1'000
Umgebung:	Gepflegte Umgebungsanlage

Ausbaustandard

Zustand: Sehr geräumige 2-geschossige Wohnung mit Studio und zusätzlichem Estrich im guten Allgemeinzustand. Helle Zimmer, angenehme Proportionen schaffen eine gute Wohnqualität. Ergänzt durch umfangreiche Schrank- und weiteren Möbelausbauten mit Naturholz.

Gesamt Sanierung bzw. Erneuerung Badezimmer, separates WC sowie Badezimmer im 1. Stock (2024)

Vollständige sowie zeitgemässe Ausrüstung & Installation in der Küche.

Cheminée: Ja (Warmluft)

Weiteres: Gedeckter Balkon mit Sonnenstoren und Boden (Keramikplatten)

Der Balkon und Sonnenstoren wurden im 2024 saniert.

Fassade: Komplette Sanierung im Frühjahr 2015

Parkplatz: 1 Garage / 1 Besucherparkplatz (aussen)

Allgemeine Infrastrukturräume wie Treppenhaus, Veloraum, Haustechnik, Gartenanlage, Zugangsweg, Vorplätze zugänglich für alle Eigentümer und Mieter.

Raumprogramm

Obergeschoss

- Wohnungszugang Garderobe, Korridor, Treppe ins Dachgeschoss und Toilette. ca. 20m²
- Wohn- / Esszimmerbereich, Warmluftcheminée sowie Ausgang auf den Balkon. ca. 34m²
- Küche mit Schiebetüre gegen den Wohnbereich mit Ausgang auf den Balkon ca. 8m²
- Zimmer 1 ca. 11 m²
- Zimmer 2 mit Einbauschränk ca. 14m²
- Badezimmer (Badewanne, 1 Lavabo mit Armaturen und Tageslicht) ca. 6m²

Dachgeschoss

- Wendeltreppe, Vorplatz
- Zimmer 3 mit Einbauschränk ca. 20 m²
- Zimmer 4 mit Einbauschränk ca. 13m²
- Zimmer 5 mit Einbauschränk ca. 13m²
- Studio mit Einbauschränk, Eckbank und Möbel ca. 28m²
- Dusche mit WC sowie 1 Lavabo mit Armaturen und Tageslicht. ca. 6m²

zusätzliche Informationen zum Verkauf

- Anfragen von Maklern und Immobilienvermittlungsfirmen können leider nicht berücksichtigt werden. Vielen Dank für das Verständnis.
- Besichtigungen sind unter Vorlegung einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über die Höhe des Verkaufsrichtpreis möglich.
- Es wird **kein Bieterverfahren** durchgeführt, weil die Eigentümerschaft die Maisonette Wohnung in die guten Hände einer weiteren Generation geben möchte. Dieser Grundsatz ist sehr wichtig im Verkaufsprozess.
- Die Stockwerkeigentümergeinschaft pflegt das Objekt seit längerer Zeit mit Weitsicht und gesunden Verantwortungsbewusstsein. Die aktuelle Höhe des Erneuerungsfonds kann auf Anfrage mitgeteilt werden.
- Die Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'560'000.-. Allfällige Preisanpassungen bleiben vorbehalten.
- Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und Notariats werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Weitere Informationen

Estrich

- Zugang mit Auszugstreppe (isoliert, nicht beheizt)

ca. 50 m²

Heizung

- Bodenheizung

Erneuerungen

- Studio / Estrich (1994)

Nebenräume

- Eigene Waschküche/Keller (WA, TU und Trog) im Untergeschoss

ca. 10 m²

ÖV

Öffentlicher Verkehr:

S-Bahn: Entfernung zum Bahnhof Winterthur Seen beträgt ca. 250m.

Anschluss auf die S11 nach Zürich sowie S26 ins nahegelegene Tösstal.

Die Fahrzeit nach Winterthur HB beträgt 7 Minuten und nach Zürich HB 27 Minuten.

Bus: Bequeme Anschlüsse auf die Linien 2, 3 und 9 von Stadtbus Winterthur.

Privatverkehr:

Autobahn: Autobahn A1 in Richtung Zürich/St.Gallen/Kreuzlingen ist ca. 6km entfernt.

Autobahnanschluss: Oberwinterthur

Velo: Gut ausgebaute Velowege im ganzen Stadtnetz Winterthur und ins Tösstal.

Schulen, KITA und Einkäufen

Schulen und Kindergarten

Kindergarten:

Kindergarten Sonnenfeld (ca. 770m)

Primarschule:

Schulhaus Tägelfmoos (ca. 770m)

Oberstufe:

Schulhaus Büelwiesen (ca. 950m)

Primar- und Oberstufe:

Schulhaus Oberseen (ca. 1.4 km)

KITA:

KITA Etzberg

Einkaufszentren

Shopping Center Seen (ca. 650m)

Coop Winterthur Seen (ca 1.1 km)

Coop Grüze Markt (ca. 1.2km)

Lidl (ca. 1.4km)

Aldi Grüze (ca 1.8km)

Fotos (aussen)



Fotos
(1.Stock)
Eingang
Esszimmer



Fotos (1. Stock)

Treppe
Grosses Wohnzimmer



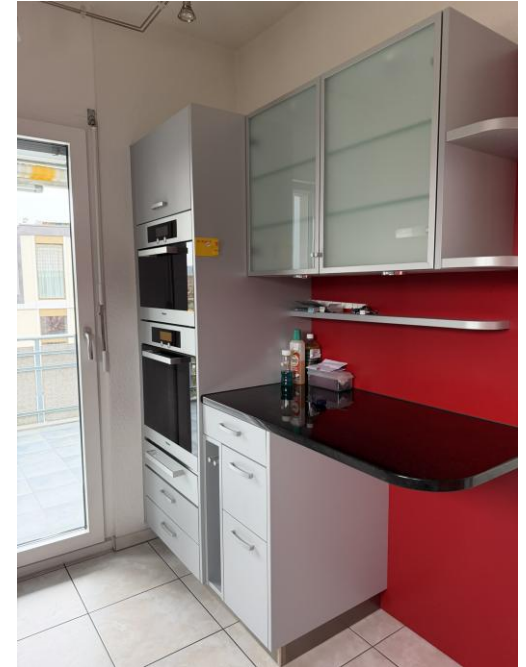
Fotos (1. Stock)

Balkon



Fotos (1. Stock)

Küche
Backofen
Kombi-steamer
Glaskeramikherd
Dampf-abzug



Fotos (1. Stock)

Spielzimmer
Büro



Fotos (1. Stock)

WC separat
Badewanne



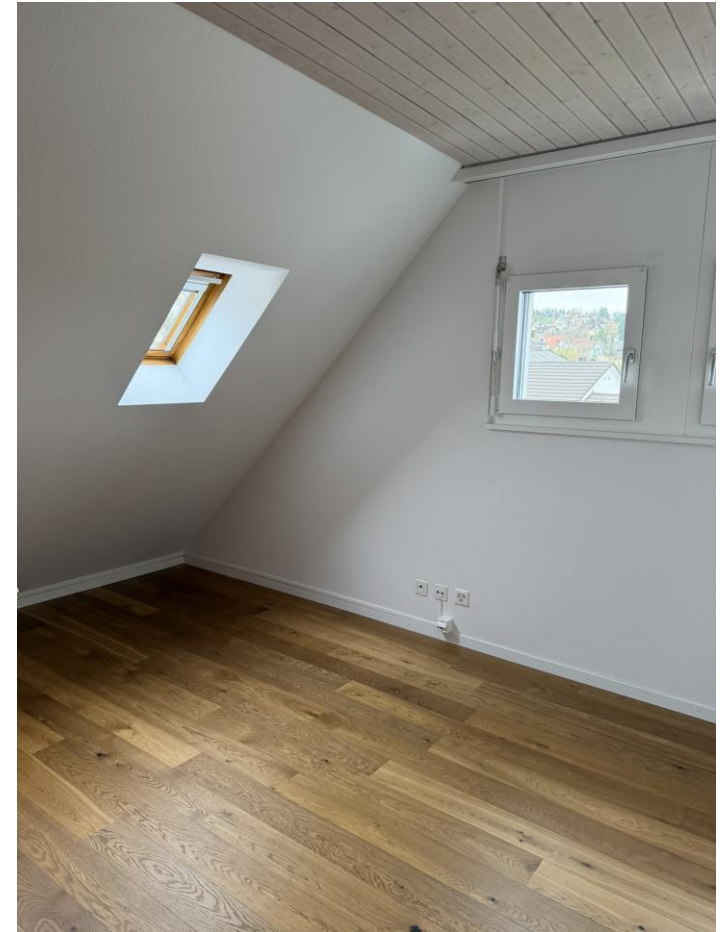
Fotos (2. Stock)

Gang
Elternzimmer



Fotos (2. Stock)

Kinderzimmer I
Kinderzimmer II



Fotos (2. Stock)

WC / Dusche
Lavabo



Fotos (2. Stock)

Studio



Kontaktangaben

Hans und Alice Ricklin
Im Eichbühl 21
8405 Winterthur
+41 (0)79 430 32 44

Anfragen von Maklern und Immobilienvermittlungsfirmen können leider nicht berücksichtigt werden. Vielen Dank für das Verständnis.

Besichtigungen sind unter Vorlegung einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über die Höhe des Verkaufsrichtpreis möglich.