

# Verkaufsdokumentation

Freistehendes 6.5-Zi.-Einfamilienhaus an bester Lage mit idyllischem Garten mit Pool

Heimensteinstrasse 20 in 8472 Seuzach ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 6.5-Zi.-Einfamilienhaus an bester Lage mit idyllischem Garten mit Pool

### Verkaufspreis

CHF 2'200'000.--  
resp. der meistbietenden Partei

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

1025 m<sup>3</sup> / 172 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1972

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Heimensteinstrasse 20 im steuergünstigen Seuzach! Dieses gepflegte Einfamilienhaus an bester Lage mit Garten, idyllischen Lounges, Wintergarten und Pool ist eine wahre Wohlfühloase. Das grosszügige Raumprogramm bietet mit ca. 172m<sup>2</sup> Netto- und ca. 252m<sup>2</sup> Bruttofläche viel Platz für Ihre Familie. Die Liegenschaft überzeugt zusammenfassend durch nachfolgende Annehmlichkeiten und Eigenschaften:

- Grosszügiges Grundstück mit 901m<sup>2</sup>
- Idyllische und gepflegte Gartenanlage mit Pool
- Pool mit Abdeckung, Zaun (Kindersicherung) und Filteranlage mit automatischer Chlor-Dosierung
- Lauschiger und erhöhter Hangsitzplatz mit Sonnendeck
- Grosser Wintergarten ca. 29m<sup>2</sup>
- Gepflegter Allgemeinzustand (fortlaufend erneuert, zahlreiche Investitionen)
- Praktisches Raumprogramm mit 172m<sup>2</sup> Netto- und ca. 252m<sup>2</sup> Bruttofläche (inkl. Garage)
- 2 Nasszellen und 2 separate Toiletten
- Cheminée im Wohnzimmer und im Garten
- 2 Balkone im Obergeschoss
- Offener Hobbyraum im Untergeschoss
- Doppelgarage mit Direktzugang

Verkaufspreis: CHF 2'200'000.- resp. der meistbietenden Partei.

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Haus direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1972, gepflegter Allgemeinzustand, fortlaufend erneuert: Platten Boden/Wand 2007, Küche 2007, Ölheizung 2009, Holz-Metallfenster 2011, Hangsitzplatz 2015, Gartengestaltung 2015, Pool neu gestrichen und versiegelt 2015, Abdichtung Dachterrasse 2019, Pergola 2020. Eine detaillierte Investitionsliste ist vorhanden.

Kataster Nr. 2035, GB-Blatt 295, Grundstücksfläche 901m<sup>2</sup>, Nettowohnfläche ca. 172m<sup>2</sup>, Bruttofläche inkl. Garage ca. 252m<sup>2</sup>, Kubatur Wohnhaus (GVZ) 1'025m<sup>3</sup>. Massive Bauweise, Doppelschalenmauerwerk, Eternitdach, Ölheizung (Baujahr 2009), Verteilung mittels Radiatoren, Boiler über Ölheizung, Holz-Metallfenster.



Pool

## WESENTLICHE DISTANZNE

Kindergarten ca. 980m

Primarschule ca. 870m

Sekundarschule ca. 200m

Schwimmbad "Weiher" ca. 640m

Spielfeld ca. 210m

Einkaufsmöglichkeiten Coop ca. 870m, Migros, Apotheke und Post ca. 760m

Bahnhof Seuzach ca. 1.3km

S29 & S11 Richtung Winterthur HB ca. 20min,  
S29 Richtung Frauenfeld ca. 30min

Bushaltestelle "Im Rähbagg" ca. 410m

Bus B 612, Richtung Bhf. Seuzach ca. 4min.

Autobahnanschluss "Ohringen" ca. 3.7km



Sitzplatz



Garten / Pool



Garten



Entrée



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich

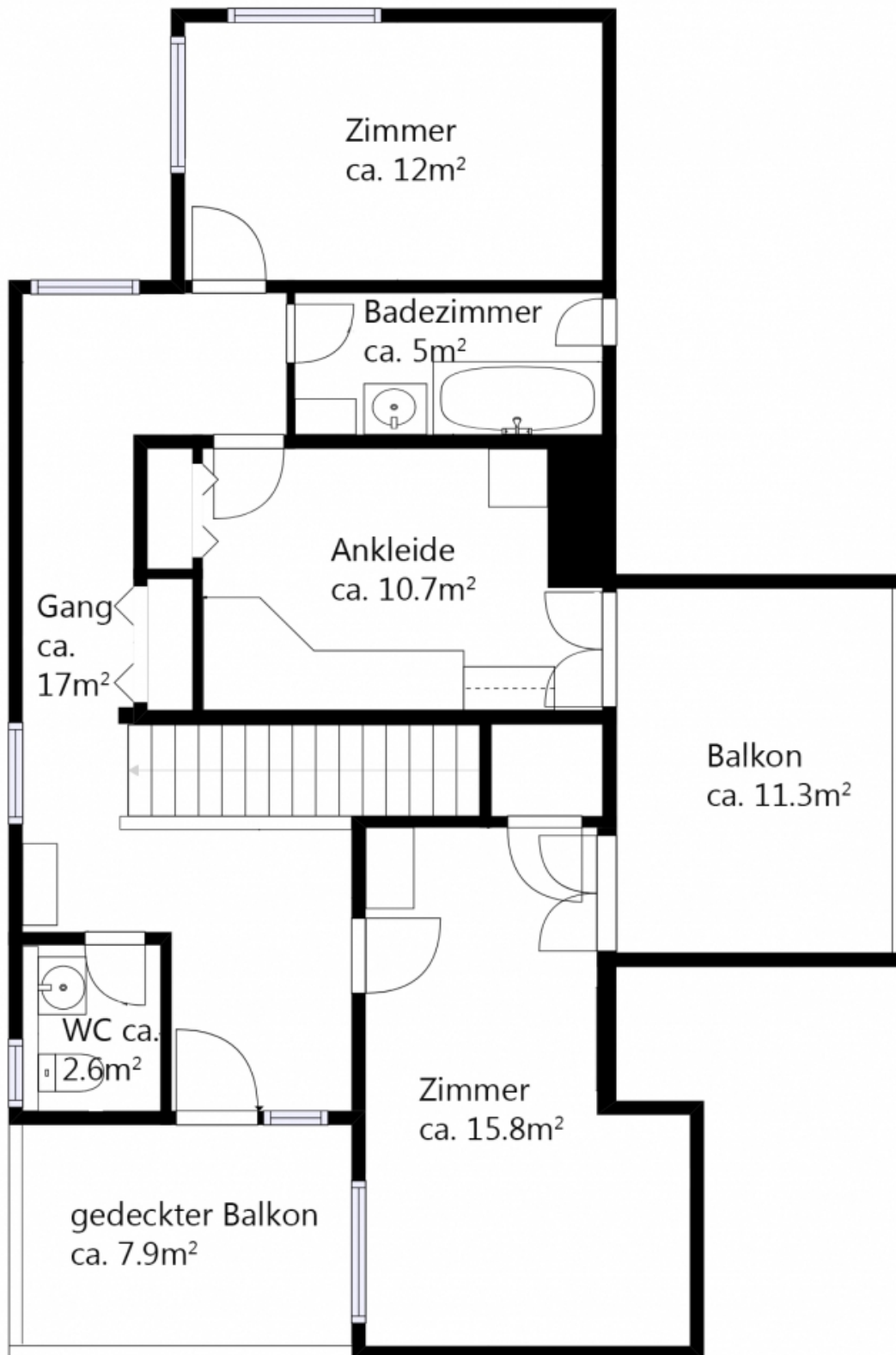


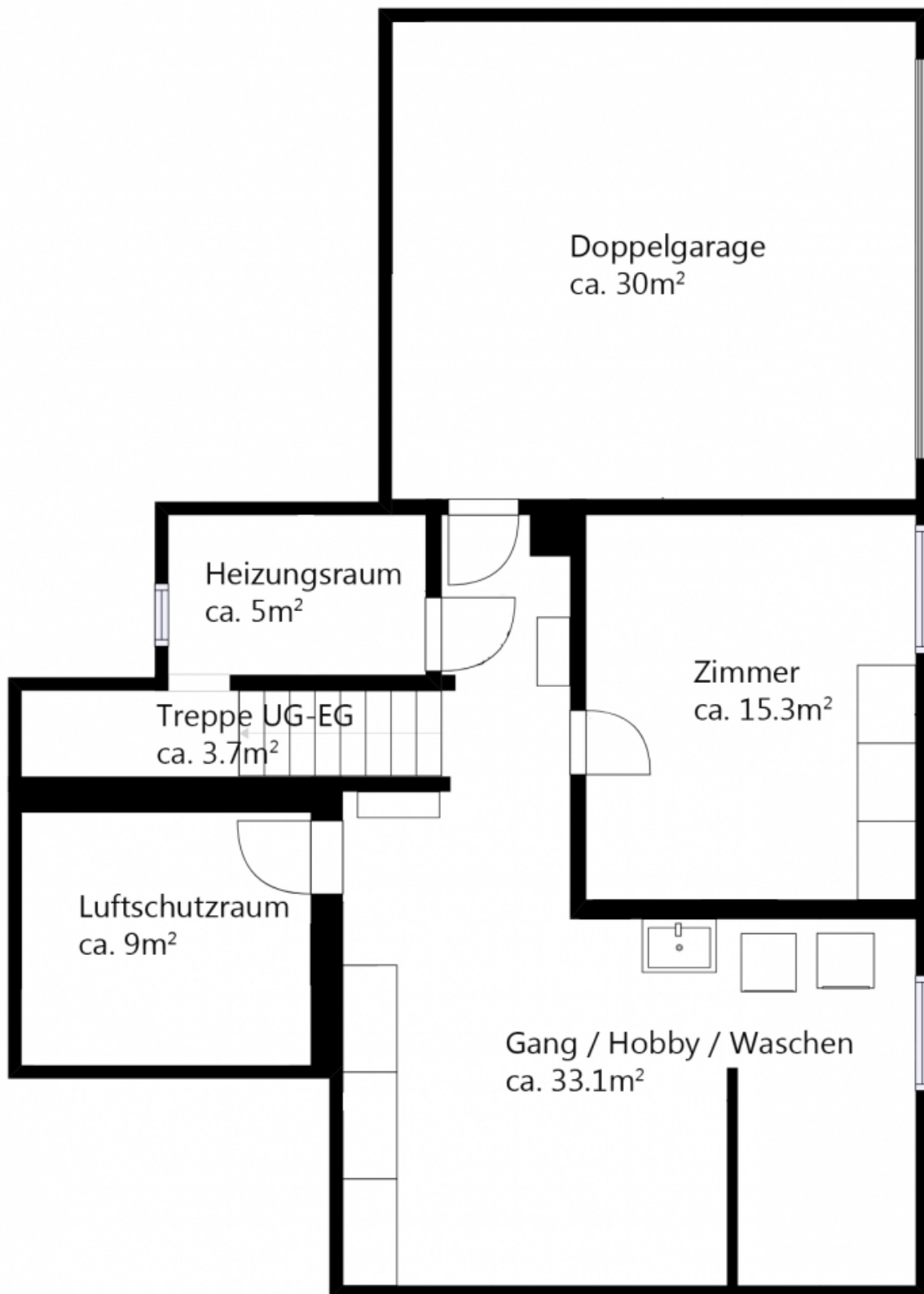
Zimmer DG



WC DG









Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 06.06.2017 08:58:40

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss 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.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2697279.99,1266423.1]



Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)