

# Verkaufsdokumentation



Freistehendes 5.5-Zi.-Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung und 2 Garagenboxen

Lettenstrasse 51 in 8408 Winterthur 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)



Gartensitzplatz

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 5.5-Zi.-Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung und 2 Garagenboxen

### Verkaufspreis

CHF 1'150'000.--  
resp. der meistbietenden Partei

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

560 m<sup>3</sup> / 113 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1946

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Im Auftrag unserer Kunden verkaufen wir dieses schmunke und gut unterhaltene 5.5-Zi.-Einfamilienhaus mit sehr gepflegtem Garten und zwei Garagenboxen. Die familienfreundliche Liegenschaft erstreckt sich auf zwei Wohnetagen und ist unterkellert. Dank der Süd-West-Ausrichtung können Sie gemütliche Abende mit Sonnenuntergänge im grosszügigen Garten mit viel Privatsphäre geniessen. Schenken Sie dieser Liegenschaft eine liebevolle Modernisierung und verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohnraum.

Zusammenfassung Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Praktisches Grundrisskonzept
- Ca. 113m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und ca. 154m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Vollständig unterkellert
- Grosser Garten mit gedecktem Aussensitzplatz mit einem Schopf
- Cheminée im Wohnbereich
- Ölheizung Baujahr 2019, Verteilung über Radiatoren
- Fensterläden
- 2 Garagenboxen
- Bausubstanz in einem soliden Zustand
- Glasfaseranschluss im Haus

Verkaufspreis: CHF 1'150'000.- 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 1946, Kataster Nr. WU2936, Grundstücksfläche 584m<sup>2</sup>, Nettowohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>, Bruttowohnfläche ca. 154m<sup>2</sup>, Kubatur Wohnhaus (GVZ) 560m<sup>3</sup>. Massive Bauweise, Ölheizung Baujahr 2019, Verteilung mittels Radiatoren (Kunststofftank 2x 1000L). Warmwasseraufbereitung über Heizanlage, Kunststoffenster zweifachverglast mit inwendigen Sprossen, Satteldach. Renovationen: Neue Heizung, neue Abwasserleitungen.

Separate Liste mit den getätigten Renovationen vorhanden.

Bezug nach Vereinbarung jedoch ca. nach einem Jahr nach Beurkundungstermin.



Garten

## WESENTLICHE DISTANZEN

Primarschule ca. 580m

Sekundarschule ca. 890m

Post ca. 1.1km

Einkaufsmöglichkeiten; Coop und Bancomat UBS ca. 910m, Migros und Apotheke ca. 940m

Bahnhof Winterthur Wülflingen ca. 930m, mit der S-Bahn S41 nach Winterthur HB ca. 8min

Bushaltestelle Letten ca. 130m: Bus Nr. 7 via Winterthur HB ca. 13min

Schwimmbad Wülflingen ca. 1.3km

Autobahnanschluss ca. 1.6km



Küche



Entrée



Gartensitzplatz



Gartensitzplatz



Garagen



Wohnen



Essen

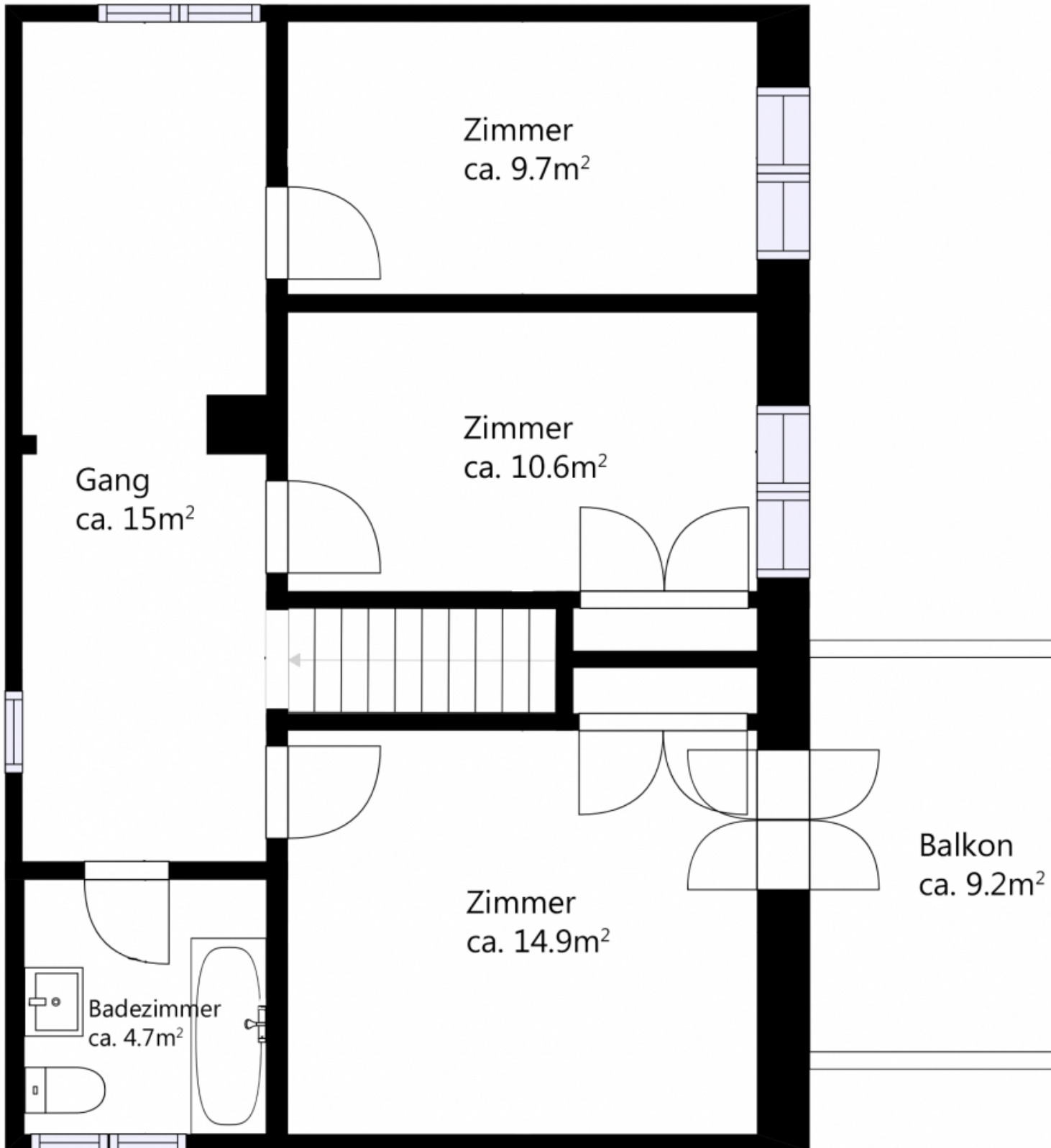


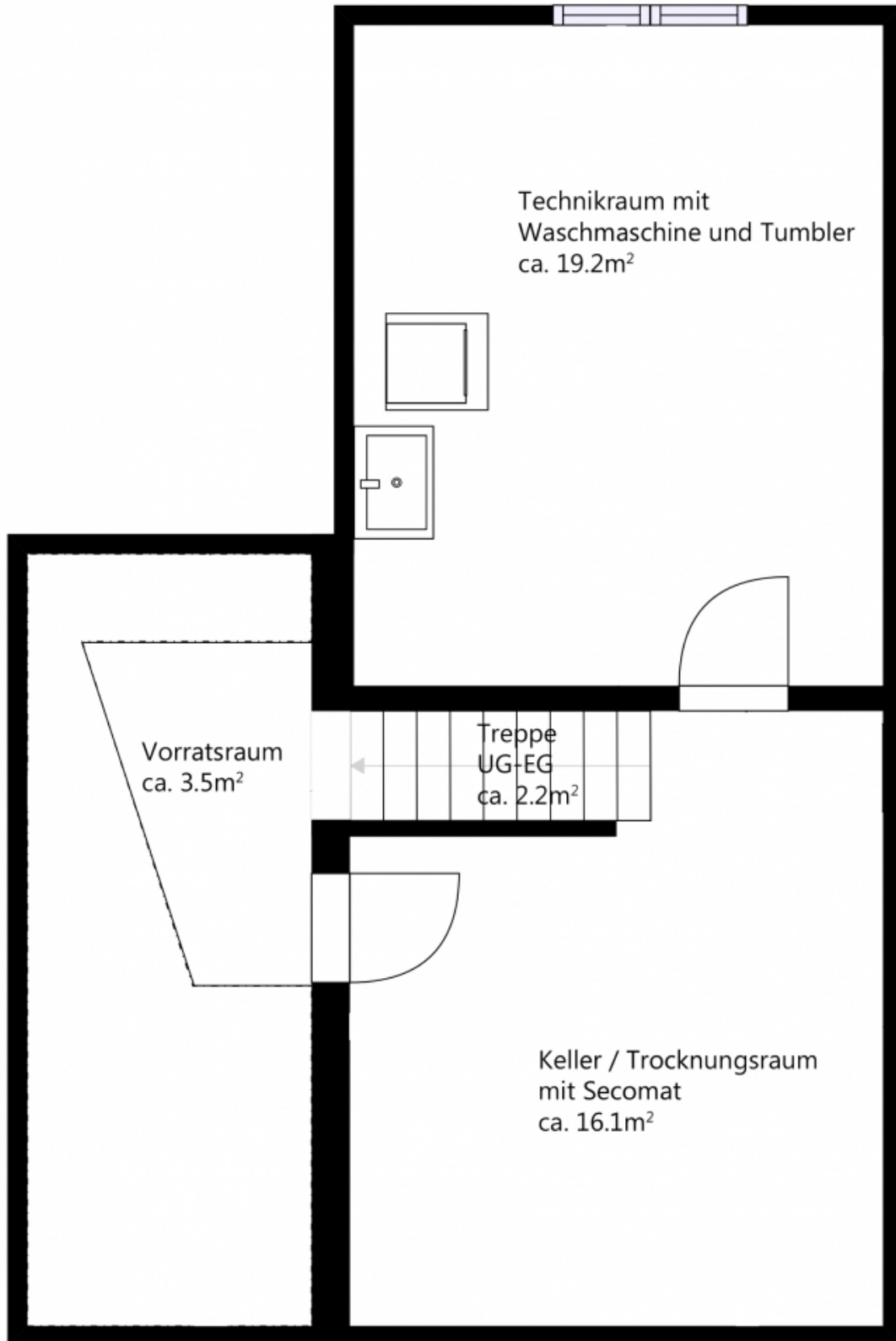
Küche



Wohnen









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



**Amtliche Vermessung in Farbe**

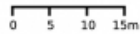
Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.09.2022 10:25:19

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 Bauangaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:750



Zentrum: [2694327.73, 1262166.22]



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)