

# Verkaufsdokumentation

Sehr gepflegtes 5.5-Zi.-Mittelhaus mit 2 TG-PP und 2  
Aussen PP

Kählwiesstrasse 4a in 8414 Buch am Irchel 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)



Garten/Sitzplatz

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Sehr gepflegtes 5.5-Zi.-Mittelhaus mit 2 TG-PP und 2 Aussen PP

### Verkaufspreis

CHF 1'060'000.--  
inkl. 2 TG-PP und 2 Aussen-PP

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

680 m<sup>3</sup> / 202 m<sup>2</sup>

### Baujahr

2005

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Ein Wohntraum für die ganze Familie. Dieses schöne und helle Mittelhaus mit Garten befindet sich an ruhiger Wohnlage im friedlichen Buch am Irchel, 4.5km nordwestlich von Neftenbach entfernt. Die Liegenschaft weist aufgrund des angrenzenden offenen Treppenhauses des benachbarten Mehrfamilienhaus einen starken Eckhauscharakter auf. Auf ca. 202m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Schlafzimmer, eine Nasszelle und ein Gäste-WC, ein grosszügiger Wohnbereich und eine separate Wohnküche. Der Gartensitzplatz mit Sonnenstore lädt für eine gemütliche Zeit im Freien ein und der Rasen bietet einen sicheren Platz für Kind und Haustier.

Zusammenfassung Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Wohnfläche ca. 202m<sup>2</sup>
- Drei Schlafzimmer im OG mit Laminat und Vinylboden, bodentiefe Fenster und Fliegengitter
- Grosszügiges Schlafzimmer im DG mit vier Dachfenstern und zwei Lukarnen
- Grosszügige Wohnküche mit Balkon
- Garten mit Gerätehaus, Sonnenstoren
- Beheizter Hobbyraum mit Fenster
- Bodenheizung mit Thermostat
- Baujahr 2005, Grundstücksgrösse 231m<sup>2</sup>
- Fliegengitter
- 1 Nasszelle und 1 Gäste-WC

Verkaufspreis: CHF 1'060'000.- inkl. 2 TG-PP und 2 Aussen-PP

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

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 2005, Grundstücksfläche 231m<sup>2</sup>, Kubatur Wohnhaus (GVZ) 680m<sup>3</sup>, Wohnfläche ca. 202m<sup>2</sup>. Massive Bauweise, teilweise unterkellert, Satteldach mit Lukarnen, Ölheizung, Boiler elektrisch, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, zweifachverglaste Holzmetallfenster, Eigenmietwert CHF 24'000.-. Neue Luftwärmepumpenheizsystem in Planung.

Bezug ca. nach 6 Monaten nach Beurkundung oder nach Vereinbarung.



Nordansicht

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten 190m

Primarschule 180m

Sekundarschule 4km

Schwimmbäder in Andelfingen, Hettlingen & Neftenbach

Post Filiale, Volg und Agrola Tankstelle 120m

Bushaltestelle Buch am Irchel (Unterbuch), ca.140m, Bus Nr. B 677 Richtung Hettlingen ca. 12min

Bahnhof Hettlingen, Richtung Winterthur ca. 7min. / Richtung Schaffhausen ca. 25min

Autobahnanschluss ca. 7.5km



Küche/Essen



Garten/Sitzplatz



Essen



Wohnen



Zimmer 1. OG



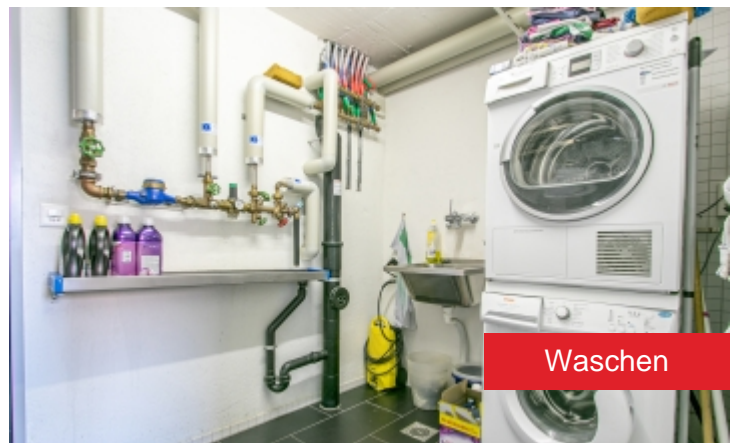
Zimmer 1. OG



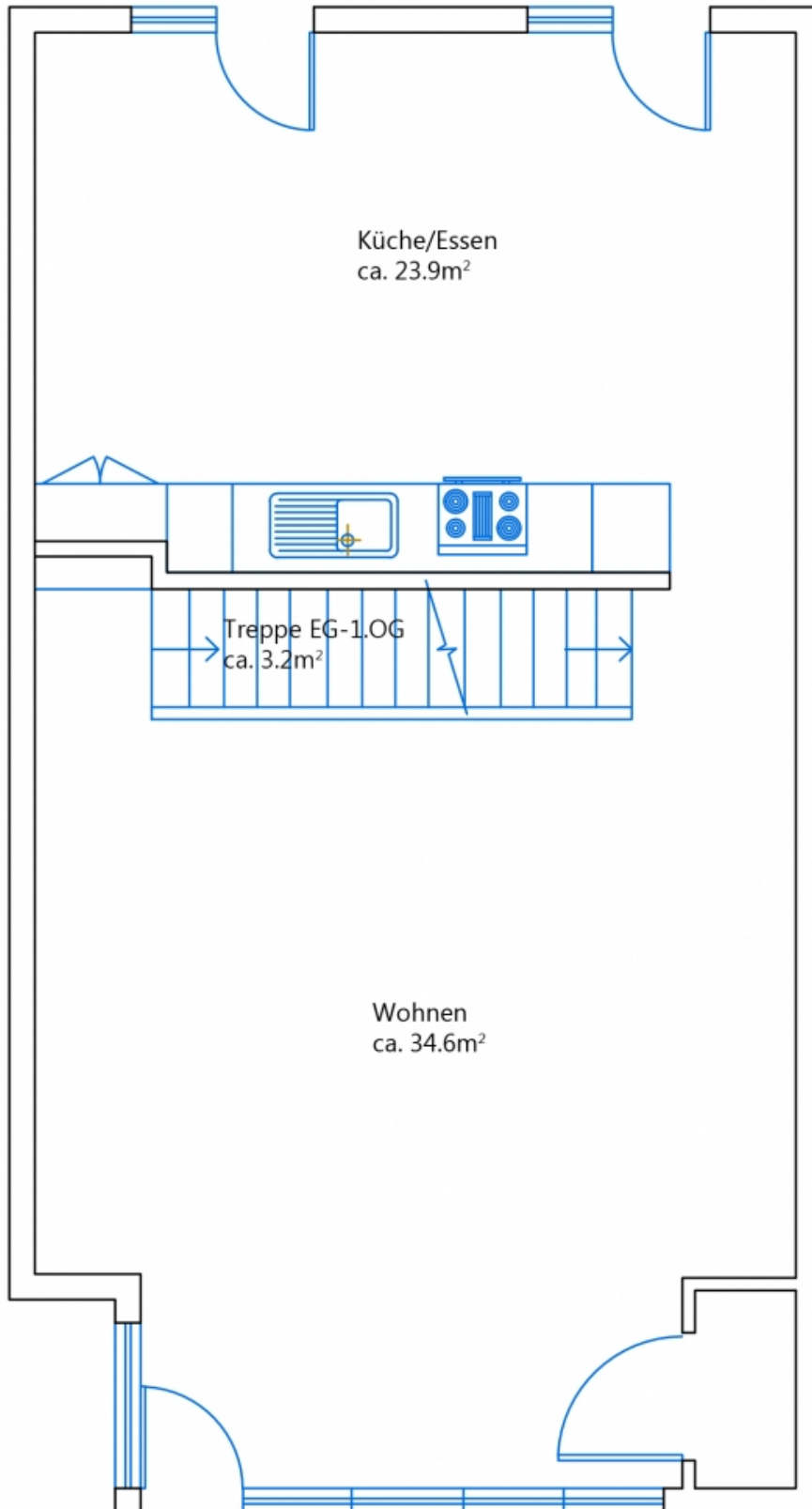
Bad

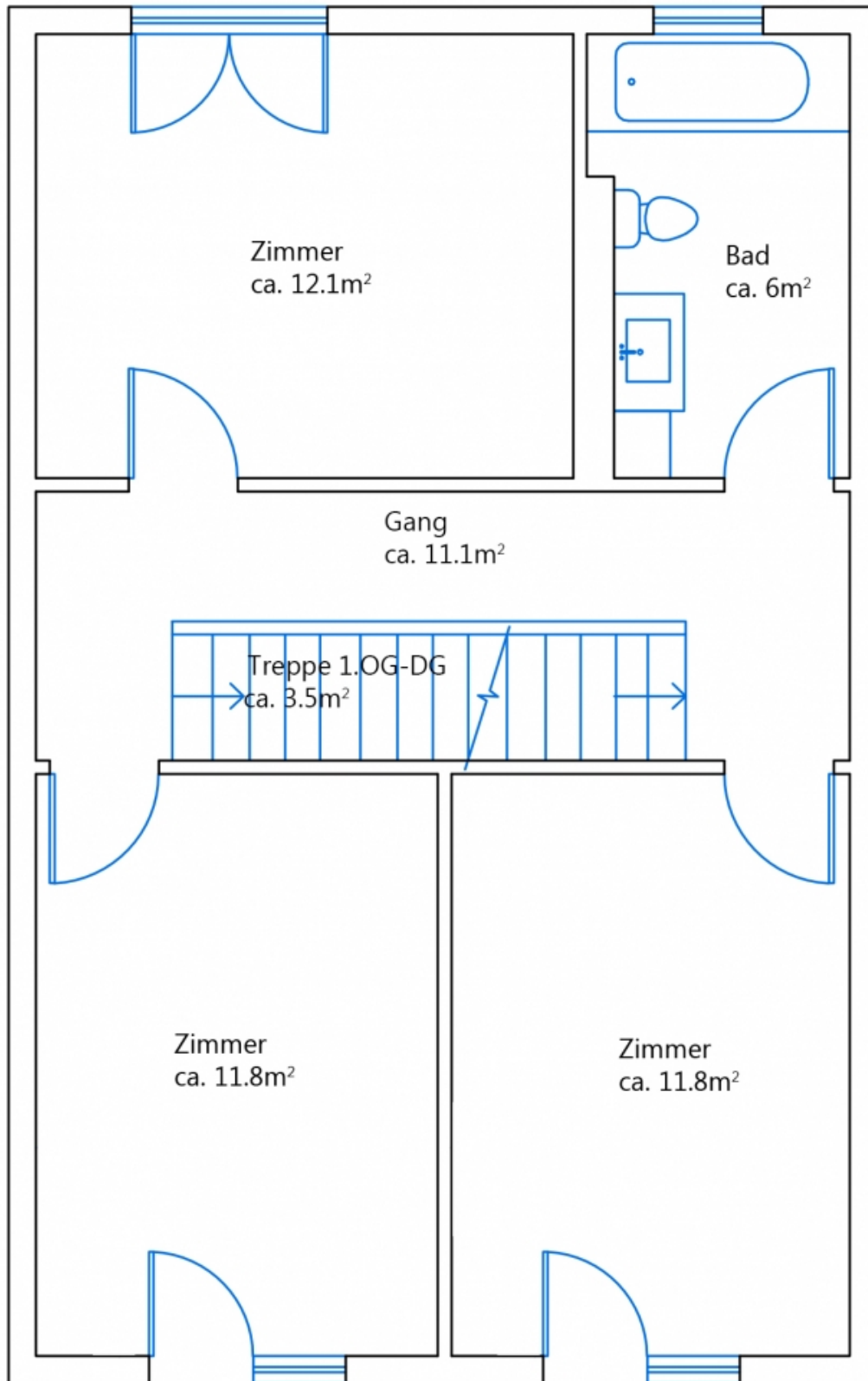


Zimmer DG



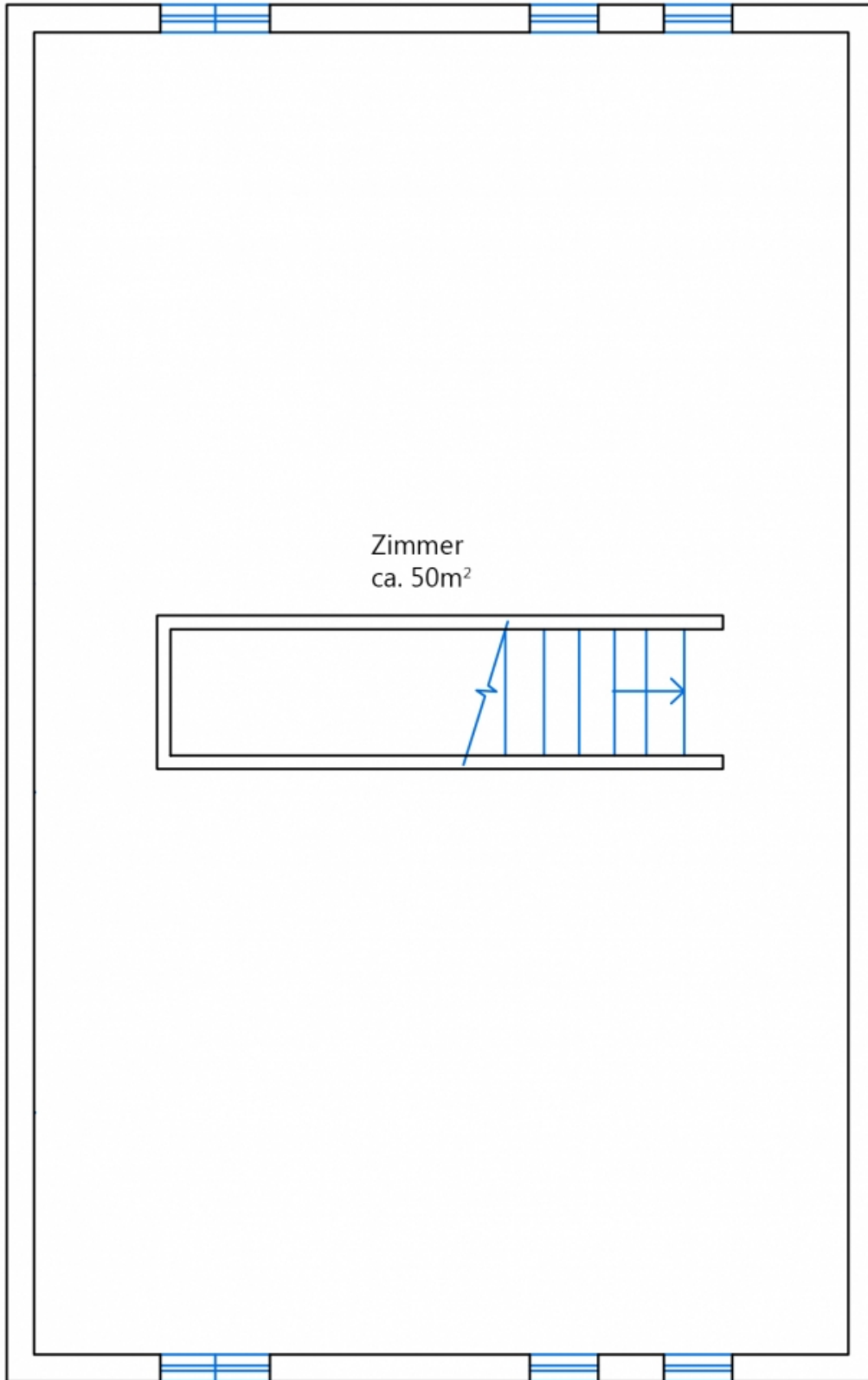
Waschen

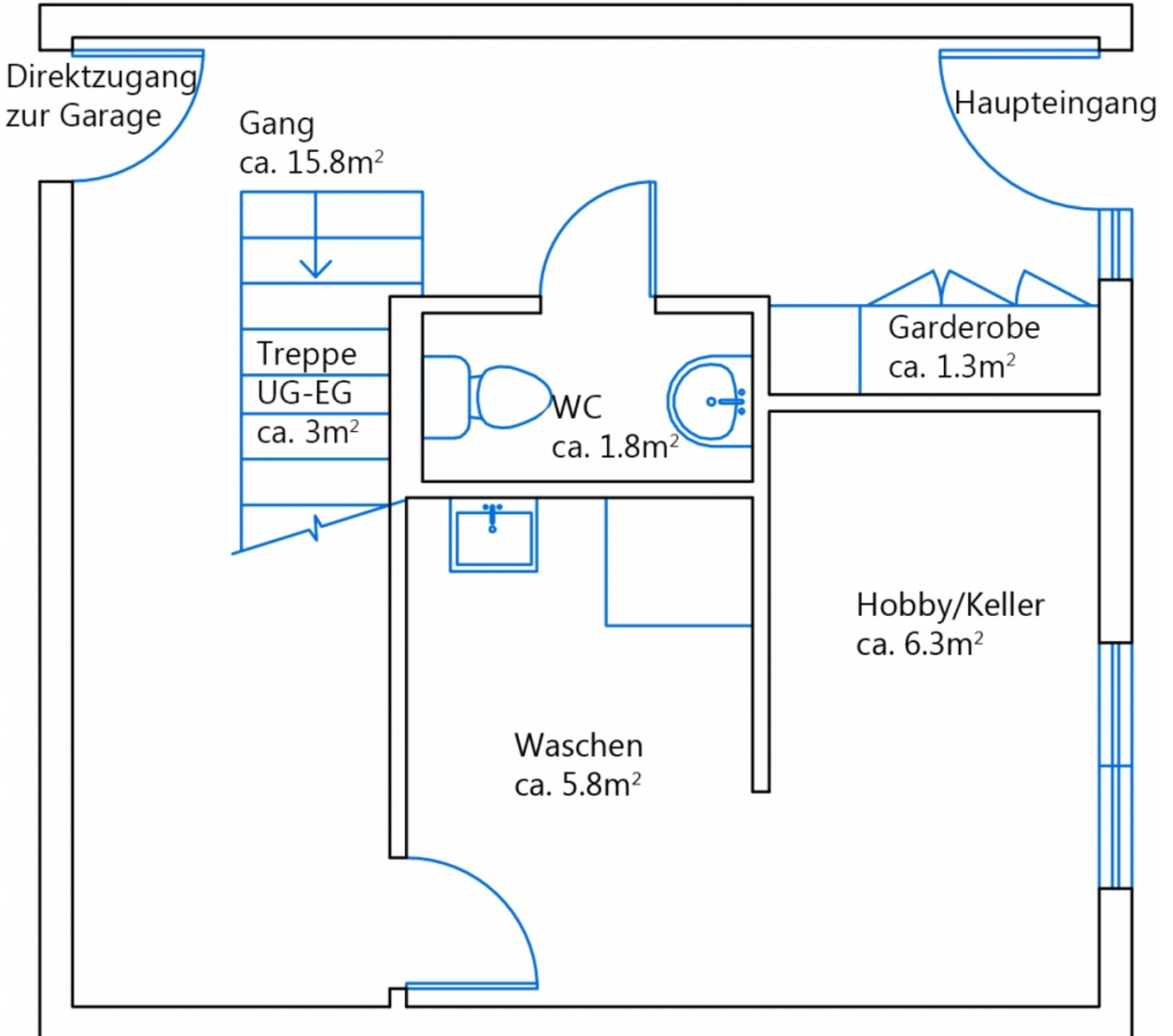




---

## 1. Obergeschoss










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

 Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.08.2022 13:51:20

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



Zentrum: [2688899.16, 1267171.29]

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)