

Verkaufsdokumentation



Sehr charmantes 3.5-Zimmer-Mittelhaus im beliebten
«Birchermüesli-Quartier» in Oberwinterthur

Birnenweg 17 in 8404 Winterthur ZH



Ihr Ansprechpartner
Dario De Cagna

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



Aussicht

ALLGEMEINE ANGABEN

Verkaufsobjekt

Sehr charmantes 3.5-Zimmer-Mittelhaus im beliebten «Birchermüesli-Quartier» in Oberwinterthur

Verkaufspreis

CHF 880'000.--

Antritt

nach Vereinbarung

Kubatur / Wohnfläche

404 m³ / 80 m²

Baujahr

1932

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Im Auftrag verkaufen wir dieses charmante 3.5-Zimmer-Mittelhaus an beehrter Lage im bekannten Birchermüesli-Quartier am Birnenweg 17 in 8404 Oberwinterthur. Der Außenbereich besticht durch einen gemütlichen teilweise gedeckten Sitzplatz mit westlicher Ausrichtung und Sonnenstore, ideal zum Entspannen. Zudem gibt es einen Loungbereich im Freien, einen pflegeleichten Garten, einen Velounterstand und ein Aussen-Cheminée, das für gemütliche Abende im Freien sorgt.

Zusammenfassung weiterer Annehmlichkeiten und Eigenschaften:

- Offene Essküche mit allen notwendigen Küchengeräten (Geschirrspüler und Kühlschrank wurden im Jahr 2022 ersetzt)
- Helles Raumprogramm mit Dachfenster
- Zwei Schlafzimmer mit je ca. 16m² im Obergeschoss mit Innenisolation und Einbauschränke
- DU/WC und Gäste-WC komplett saniert im Jahr 2016
- Wohnfläche ca. 80m², Bruttogeschossfläche ca. 122m²
- Flachdach im Jahr 2006 saniert mit Dachfenster
- Garten mit Sitzplätzen, Velounterstand und Grillplatz
- Direktzugang ins Untergeschoss mit Insektenschutz
- Vollständig unterkellert
- Gasheizung, Verteilung über Radiatoren
- Westausrichtung mit viel Sonne
- Zwei Aussenparkplätze

Verkaufspreis: CHF 880'000.-

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke der bestehenden Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne stehen wir für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Essen/Küche

WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1932, Kubatur GVZ 404m³, Grundstücksfläche 176m², Wohnfläche ca. 80m², Bruttogeschossfläche ca. 122m², Gasheizung, Verteilung über Radiatoren, Warmwasserboiler, Waschmaschine Baujahr 2014, Entkalkungsanlage mit Salz BJ 2018, Elektrotabelleau BJ 2016, Glasfaseranschluss vorhanden, Insektenschutz Türe im Untergeschoss, Flachdach wurde gemeinschaftlich im Jahr 2006 saniert, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster.

Bauzone W2/2.0, Schutzstatus Inventarobjekt kommunal (Wakkerpreis Siedlung Stadtrain).

Bezug nach Vereinbarung.

WESENTLICHE DISTANZEN

Unweit des Stadtzentrums von Winterthur befindet sich das Stadtrain-Quartier, das auch als "Birchermüesli-Quartier" bekannt ist. Der Spitzname rührt daher, dass die Straßennamen die typischen Zutaten eines Birchermüeslis repräsentieren und die Straßen nach Beeren und Früchten benannt wurden.

Kindergarten Talwiesen, Unterwegli & Unteres Bühl ca. 330m, 410m, 550m

Primarschule Talacker ca. 340m

Sekundarschule Rychenberg ca. 830m

Einkaufsmöglichkeiten ca. 130m

Grüze Markt ca. 1.6km

Schwimmbad Geiselweid 1km

Bushaltestelle Stadtrain ca. 260m, Bus Nr. 1 Richtung Winterthur HB

Bahnhof Grüze ca. 650m

S11, S26 und S35: Winterthur Hauptbahnhof ca. 5min, Zürich HB ca. 26min

Autobahnanschluss ca. 4.3km



DU/WC



Gartensitzplatz



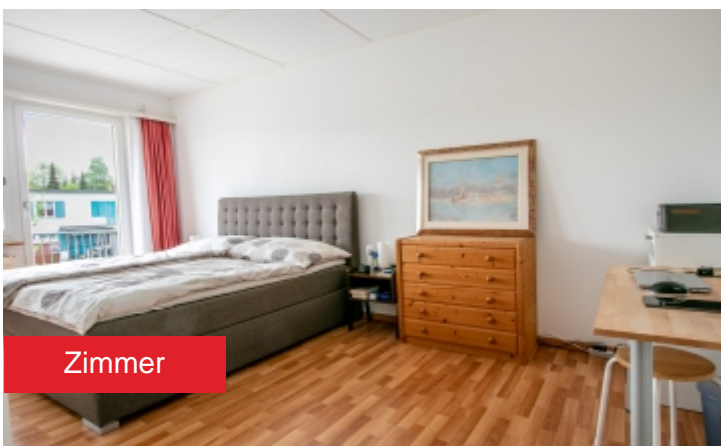
Garten



Aussicht



Wohnen



Zimmer



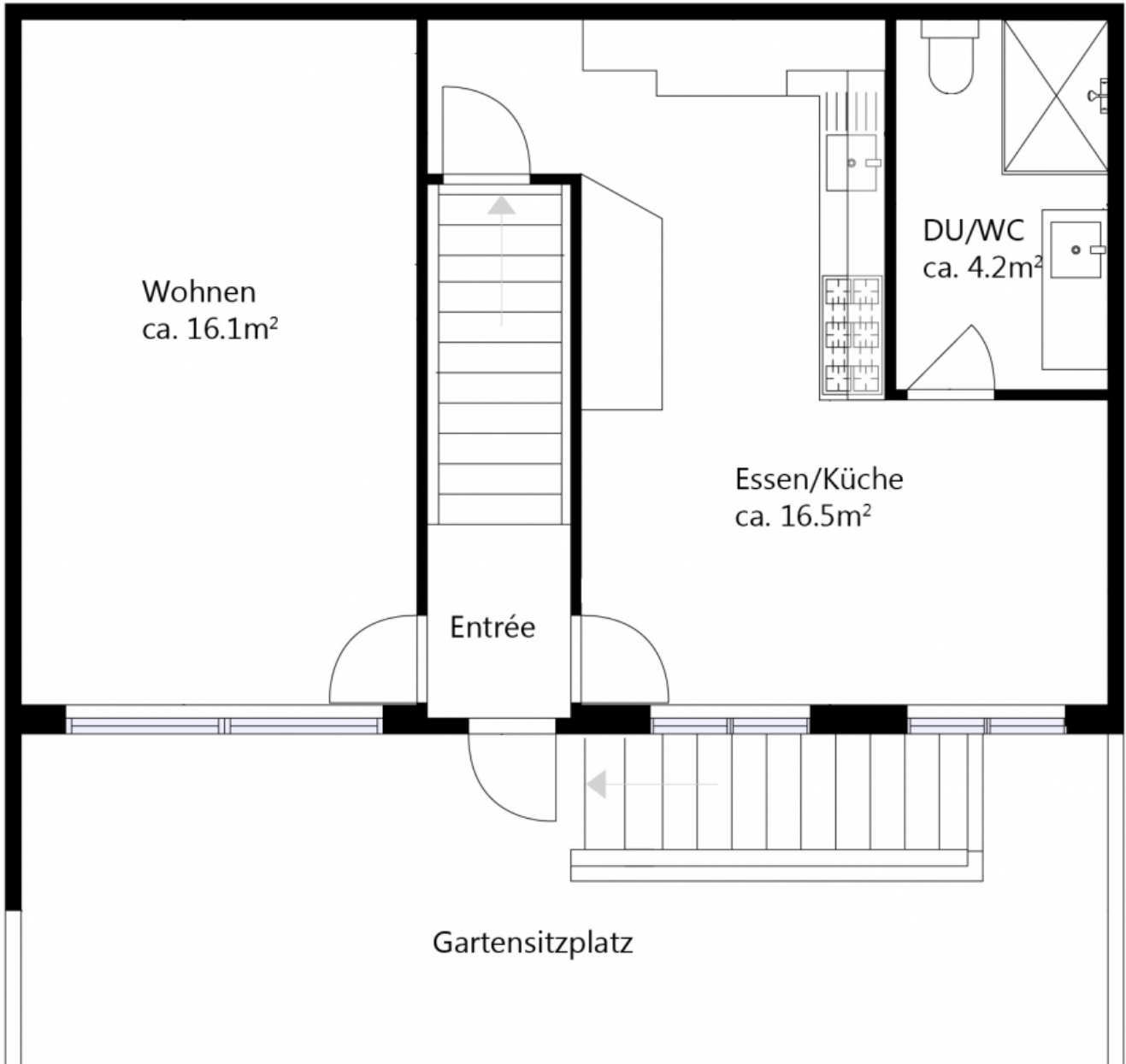
Zimmer

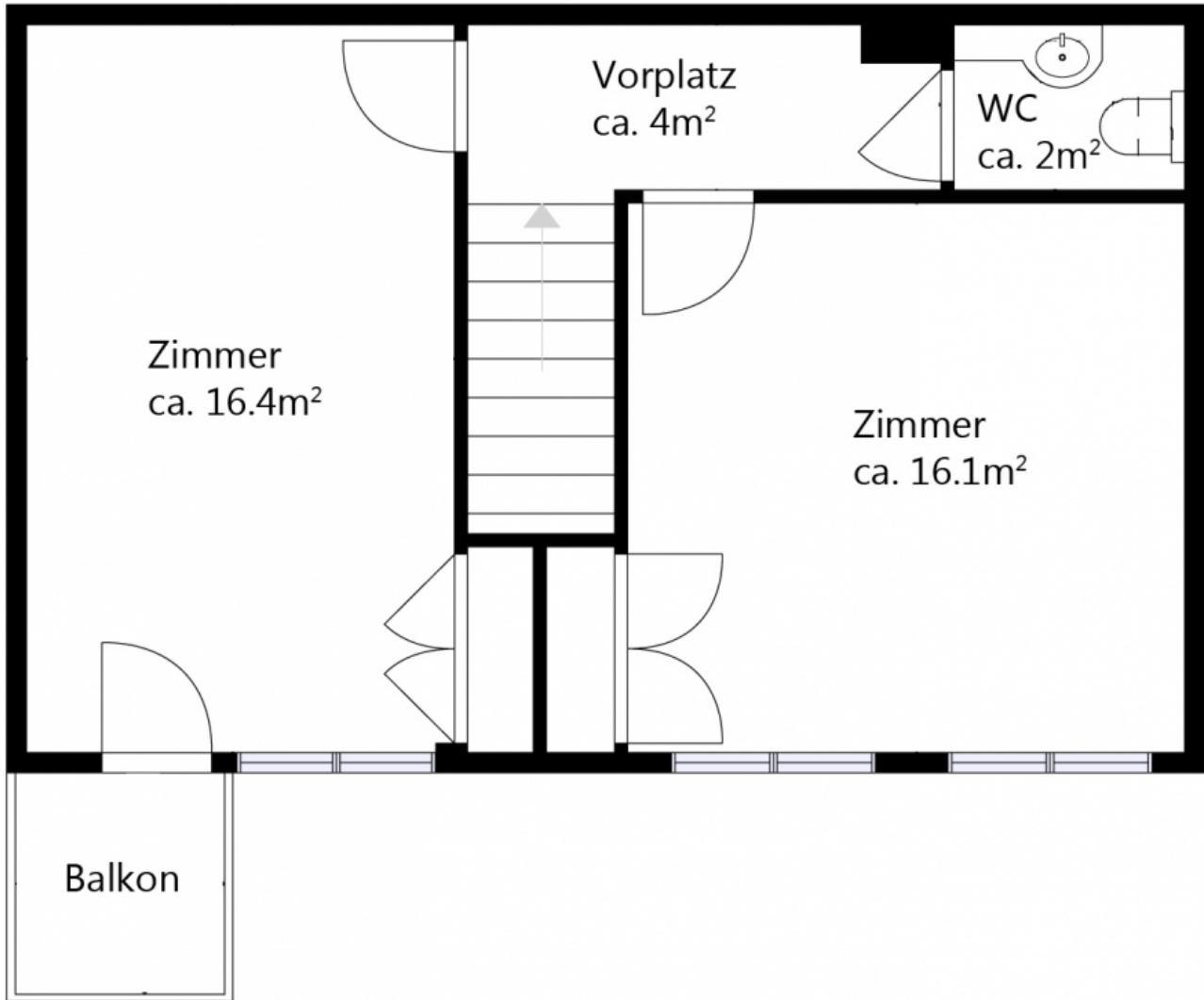


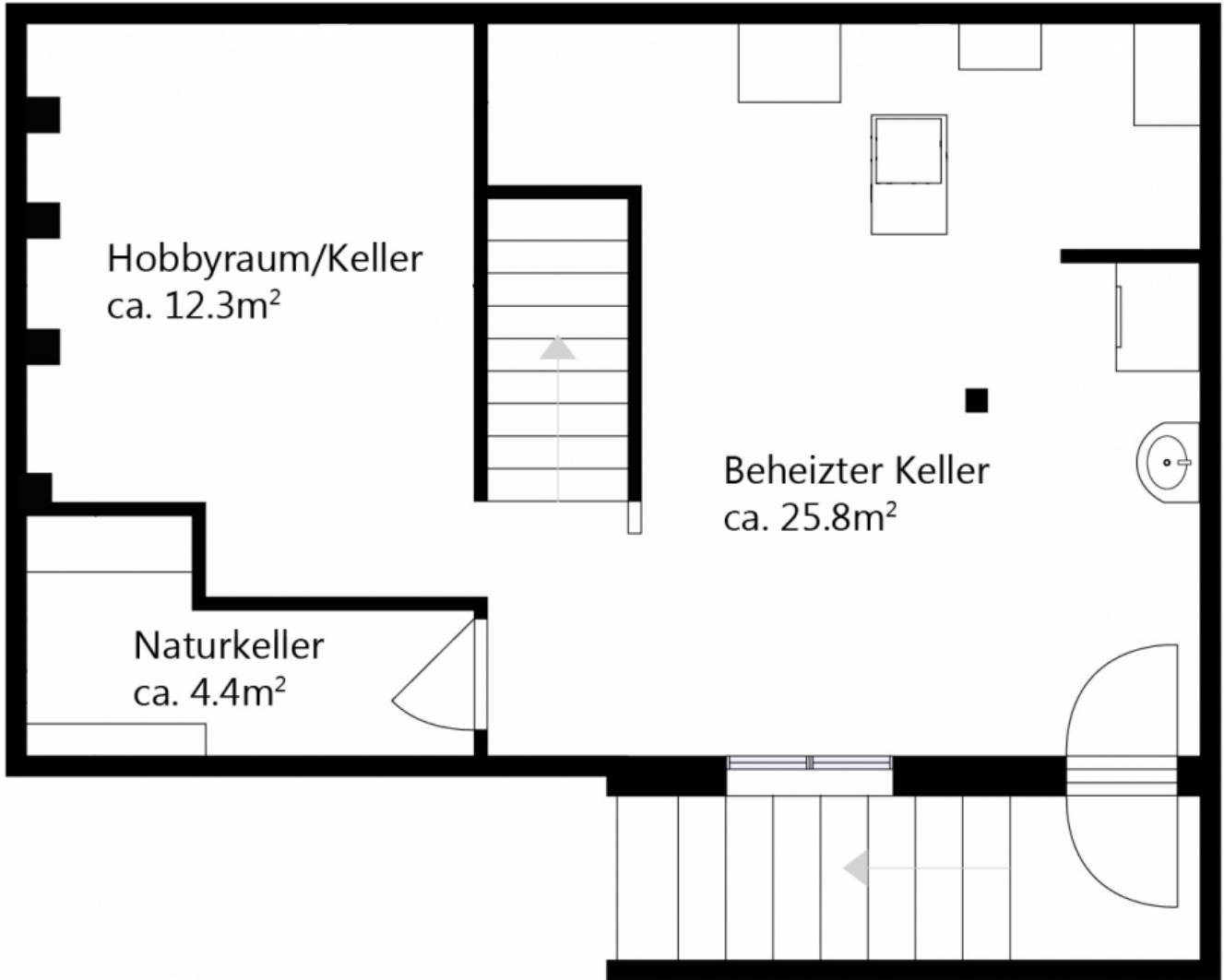
Gäste-WC



DU/WC









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



Amtliche Vermessung in Farbe

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 15.05.2023 14:05:27

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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: [2698775.26,1261977.7]

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

Dario De Cagna, Immobilienvermittler



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