

# Verkaufsdokumentation

Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an sehr ruhiger Lage mit  
Doppelgarage und Ausbaupotenzial

Weinbergstrasse 2 in 8353 Elgg ZH



**Ihr Ansprechpartner**  
**Dario De Cagna**

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

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



Hausansicht

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an sehr ruhiger Lage mit Doppelgarage und Ausbaupotenzial

### Verkaufspreis

CHF 1'250'000.--  
resp. der meistbietenden Partei

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

670 m<sup>3</sup> / 124 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1963

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Für die Eigentümerschaft dieses sehr gut gelegenen, freistehenden Einfamilienhauses mit 6.5 Zimmern suchen wir eine Käuferschaft. Nutzen Sie diese einmalige Chance. Das Bungalow bietet auf einer Etage Platz für die ganze Familie. Mit einer liebevollen Renovierung eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, um Ihre Wünsche wahr werden zu lassen.

Zusammenfassung der Annehmlichkeiten sowie Eigenschaften:

- Grundstückfläche 664m<sup>2</sup>
- 5 Schlafzimmer
- Grosser und heller Wohnbereich mit Umluft Cheminée
- Grosszügige U-Küche mit Fenster
- Doppelgarage mit Direktzugang und zahlreiche Aussenparkplätze
- Einbauschränke
- 2x Cheminée (1x Wohnen und 1x Wintergarten)
- Badezimmer mit Fenster, Gäste-WC
- Grosszügiger Waschraum mit Dusche und Heizung
- Begehbarer Estrich ca. 120m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit Cheminée und verschiebbare Glasfront
- Doppelschalen Mauerwerk mit Wärmedämmung innen
- Sonnige und erhöhte Südhanglage mit Fernsicht, Besonnung von früh bis spät in den Abend
- Luftschutzkeller mit Naturboden (Ideal für Wein und Gemüse)
- Wohnfläche ca. 124m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 214m<sup>2</sup>

Verkaufspreis CHF 1'250'000.- resp. der meistbietenden Partei

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1963, Grundstücksfläche 664m<sup>2</sup>, Kubatur 670m<sup>3</sup> (GVZ), Ausnützungsziffer 35, Wohnzone W2B, Kataster-Nr. EL3041.

Walmdach ideal für Solar-/Photovoltaikpaneelen, Öltankraum mit Stahltank (Umnutzungsmöglichkeit), Fundament Stahlbeton / Doppelschalen Mauerwerk mit Wärmedämmung innen, Decke im Wohngeschoss: sehr massive Stahl-/Betonkonstruktion, teilweise Zimmern und Wohn-/Essbereich mit Klötzliparkett. Restliche Zimmer, Nasszellen und Küche mit Laminat/Linoleum.

Es sind beeindruckende Beispiele für Raumänderungen verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Skizzen zu.



Hausansicht

## WESENTLICHE DISTANZEN

Eines der ersten gebauten Häuser an diesem äusserst ruhigen Standort an der Weinbergstrasse.

- Bahnhof "Elgg" ca. 650m, mit der S-Bahn S12 Richtung Zürich HB direkt in ca. 38min und mit der S35 nach Frauenfeld direkt in ca. 10min.
- Kindergarten «Rebweg» ca. 330m
- Primarschule ca. 1.3km
- Sekundarschule ca. 1.5km
- Einkaufsmöglichkeiten: Migros, Denner ca. 910m, Volg ca. 1.6km
- Post ca. 1.2km
- Altstadt und Zentrum von Elgg ca. 1.7km
- Autobahnanschluss ca. 6km



Hausansicht



Garten



Gartensitzplatz



Hausansicht



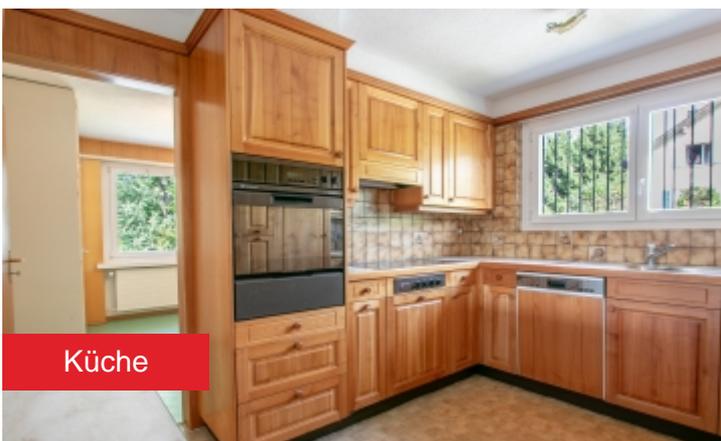
Zimmer



Badezimmer



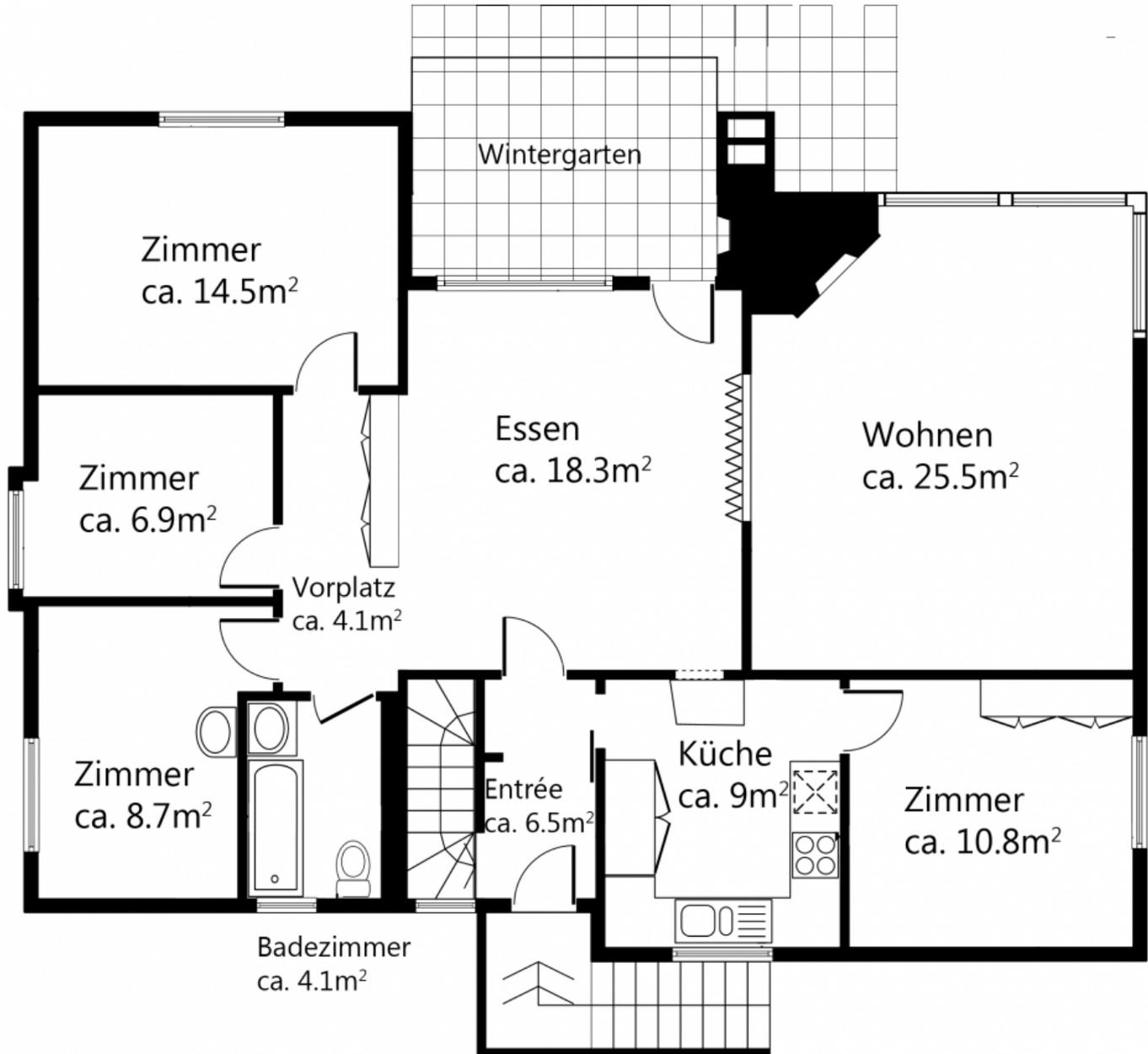
Wohnen

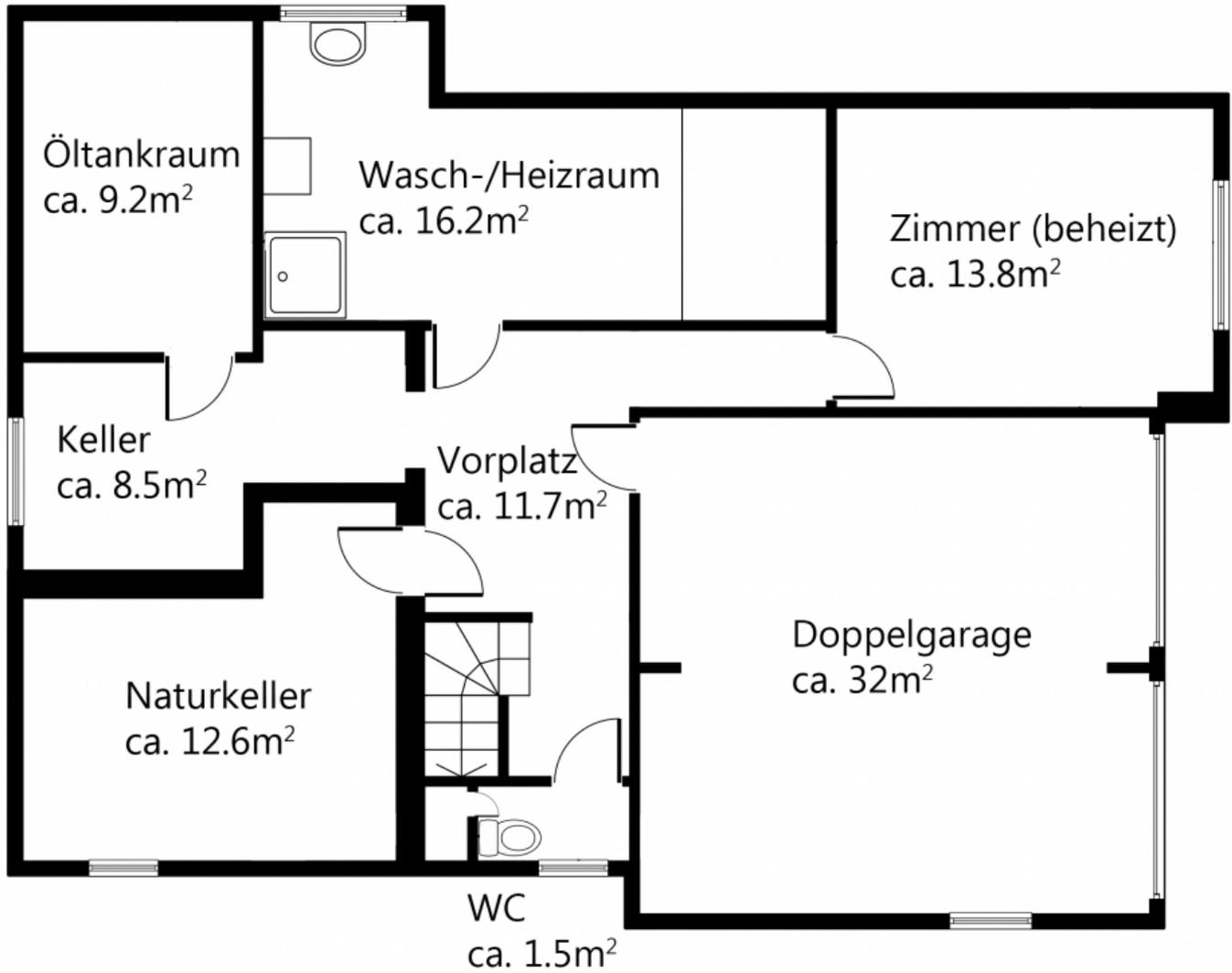


Küche



Doppelgarage





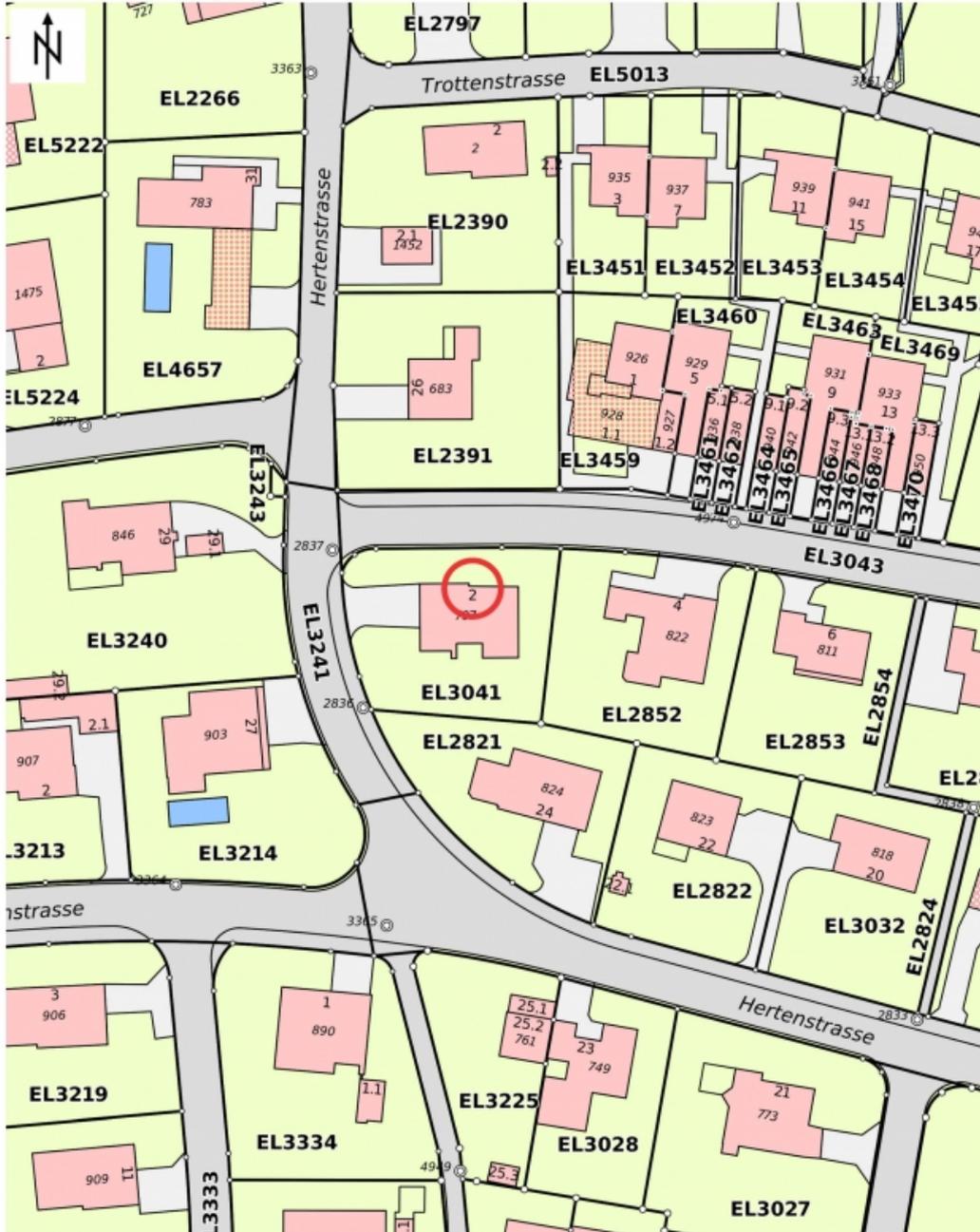


Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Ämtliche Vermessung in Farbe**

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.03.2023 10:25:34

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von ämtlichen 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 Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:750  
0 5 10 15m

Zentrum: [2707246.63,1262307.47]

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**

Wuelflingerstrasse 38

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)