

# Verkaufsdokumentation

Renovierte und gepflegte 4.5-Zimmer-Gartenwohnung  
nahe der Natur

Im Grund 4 in 8442 Hettlingen ZH



***Wir sind schneller!***

**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)



Wohnen

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Renovierte und gepflegte 4.5-Zimmer-Gartenwohnung  
nahe der Natur

### Verkaufspreis

CHF 758'000.--  
zzgl. einem Tiefgaragen-Parkplatz à CHF 30'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

4537 m<sup>3</sup> / 88 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1995

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Im Auftrag verkaufen wir diese helle und gut unterhaltene 4.5-Zimmer-Gartenwohnung am Dorfrand von Hettlingen mit Blick ins Grüne. Das Raumkonzept im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche mit ca. 88m<sup>2</sup>, welches sich über drei Schlafzimmer, einen hellen und offenen Wohnbereich mit renovierter Küche und Essbereich sowie eine Nasszelle mit Dusche erstreckt.

Weitere Annehmlichkeiten und Eigenschaften:

- Entrée mit praktischen Einbauschränken
- Reduit in der Wohnung mit Waschmaschine, Tumbler und Lavabo (Anschlüsse für ein Gäste-WC vorhanden)
- Die Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo und Fenster wurde im Dezember 2023 erneuert
- Die Küche mit Granitabdeckung, Induktionskochfeld und Unterbau Beleuchtung wurde im Juli 2022 komplett erneuert
- Fernwärmeanschluss an Schnitzelholzheizung, Wärmeabgabe über Bodenheizung
- Plattenboden in der Nasszelle, Reduit und Küche
- Eichenparkettboden im Zimmer, Wohnen und Gang
- Zweifachverglaste-Kunststofffenster mit manuell betriebenen Lamellenstoren
- Ca. 13.7m<sup>2</sup> gedeckter Gartensitzplatz
- Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 13
- Kellerabteil Nr. 4.2 mit ca. 7.5m<sup>2</sup>
- Allgemeine Waschküche, Entkalkungsanlage und Veloraum.

Verkaufspreis CHF 758'000.- zzgl. einen Tiefgaragen-Parkplatz à CHF 30'000.-

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

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1995, Kataster-Nr. 1784, Wohnfläche ca. 88m<sup>2</sup>, Kubatur MFH 4'537m<sup>3</sup>, Miteigentumsanteil Wohnung 82/1000, Massivbauweise (Backstein mit äusserer Wärmedämmung), Fernwärmeanschluss an Schnitzelholzheizung, Wärmeabgabe über Bodenheizung, zweifach-Isolierverglaste Kunststofffenster.

Bezugstermin anfangs Juni 2024 oder nach Vereinbarung.

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



Küche

## WESENTLICHE DISTANZEN

Post ca. 180m

Volg ca. 450m

Geldautomat ca. 450m

Bushaltestelle ca. 290m Postautos 671, 677, in Richtungen Andelfingen, Seuzach, Winterthur HB

Bahnhof Hettlingen ca. 950m S12 und S33 in Richtung Schaffhausen und Winterthur/Zürich

Kindergarten ca. 280m

Primarschule ca. 280m

Sekundarschule ca. 2.5km

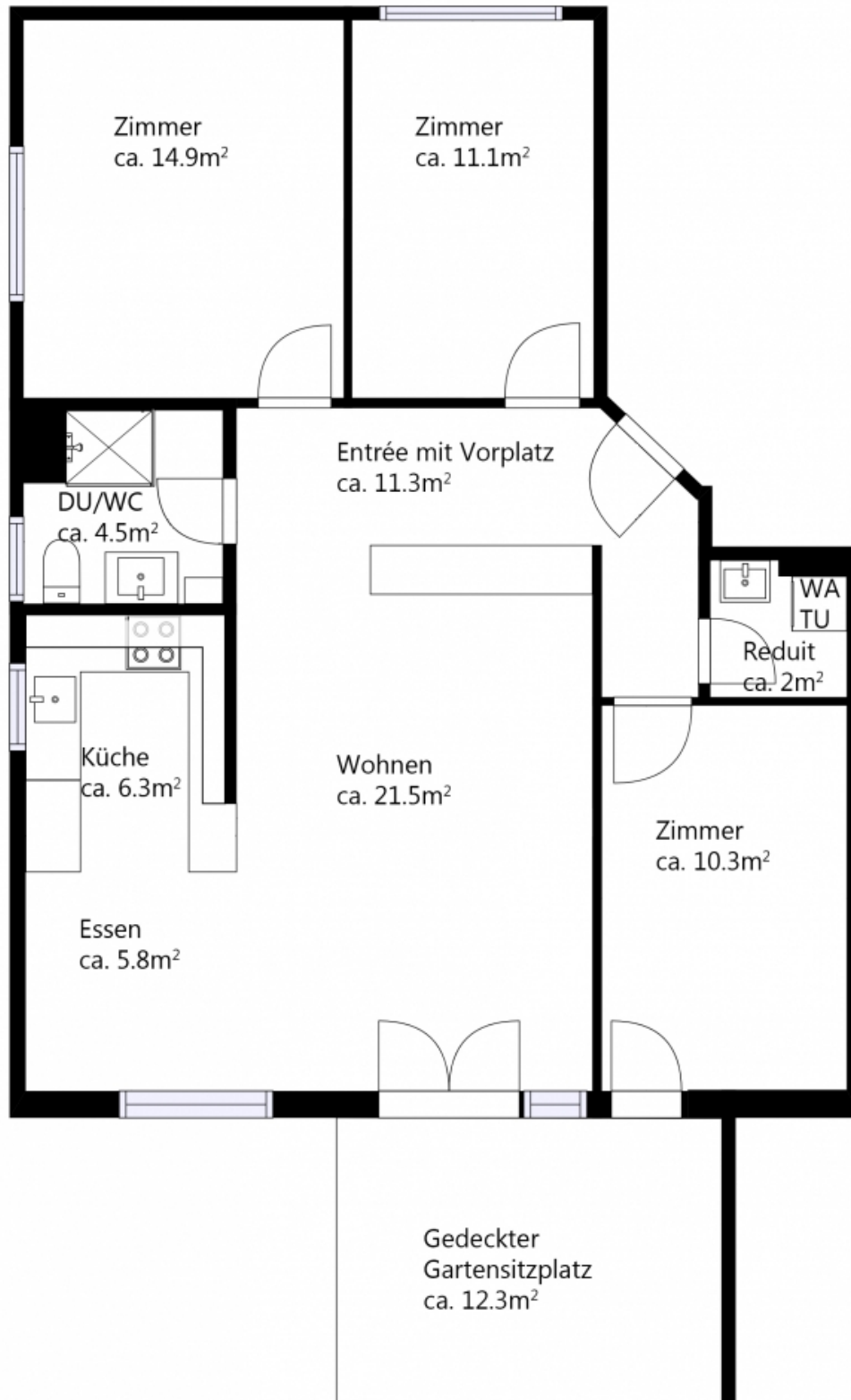
Freibad ca. 960m

Autobahnanschluss ca. 4km



Essen/Küche







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



**Ämtliche Vermessung in Farbe**

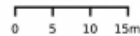
Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.02.2024 14:25:59

Diese Karte stellt einen Zusammensetz 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.

Masstab 1:750



Zentrum: [2695268.57, 1267032.52]

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**

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)