

# Verkaufsdokumentation

Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an sehr ruhiger Lage mit  
Panoramablick

Sperdiklerstrasse 23 in 8466 Trüllikon ZH



**Ihr Ansprechpartner**  
**Marc Blum**

**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)



## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an sehr ruhiger Lage mit Panoramablick

### Verkaufspreis

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

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

840 m<sup>3</sup> / 171 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1979

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Das liebevoll und fortlaufend unterhaltene Einfamilienhaus befindet sich an bevorzugter Lage in einem Einfamilienhausquartier in Trüllikon. Das Raumprogramm bietet mit ca. 171m<sup>2</sup> Netto- und ca. 229m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche, vier Schlafzimmern, zwei Badezimmern, ein Büro sowie einem grossen Wohn-/Essbereich mit ca. 42m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Der grosszügige Garten mit einem Gartensitzplatz lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die ruhige Umgebung in einer familienfreundlichen Nachbarschaft mit unverbaubarer Aussicht und bei klarem Wetter auf die Berge, macht es zu einem perfekten Zuhause.

Zusammenfassung der Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Ca. 171m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, ca. 229m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Umbauten/ Renovationsarbeiten in Höhe von CHF 640'000.- durchgeführt.
- Ölheizung, Wärmeabgabe mittels Fussbodenheizung und Radiatoren
- Solarthermie Kollektoren auf der Südseite des Daches installiert
- Küche mit Backofen, Induktionsherd mit integriertem Abzug, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler und viel Stauraum ausgestattet
- Grosszügiger Garten mit Gartensitzplatz
- Wintergarten ca. 16.3m<sup>2</sup> mit elektrischem Rollladen versehen
- 2 Nasszellen mit Fenstern
- Cheminée im Wohnbereich
- 1 Carport und 2 Aussen-Parkplätze zur Verfügung

Verkaufspreis CHF 1'250'000.- 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 1979, Grundstücksfläche 762m<sup>2</sup>, Kataster Nr. 2285, Kubatur GVZ Wohnhaus 840m<sup>3</sup>. Holz- und Kunststofffenster, Jalousien und Lamellenstoren. Plattenboden in den Gängen, Bädern, Wohn- und Essbereich. Parkett und Teppichboden in den Zimmern. Untergeschoss mit Massivbauweise, EG und DG mit Holzständerbau. Vollständig unterkellert. Bezugstermin per sofort oder nach Vereinbarung.

Die Kosten für die untenstehenden Umbau- und Renovationsarbeiten von 1985 bis 2023 belaufen sich auf CHF 640.000.-. Die komplette Renovationsliste können wir gerne zustellen.

Umbauarbeiten: 1985: Zimmerausbau UG/Carport, 1996: Anbau Wintergarten, neue Heizung, Solarthermie, Dusche UG, neuer Grundriss EG, neue Küche, neue Plattenböden.

Renovationen: 2003: OG West: Ersatzfenster, Nachisolation. 2013/14: Ersatz Flachdach Carport, Balkon und Parkett UG. 2015: Ersatz Sonnenstore Wintergarten. 2019: Reparatur/Ersatz Boiler, Solarthermie, Pumpen, Fühler, Leitungen, Arbeitsplatte Küche, Möbel, Glaskeramik-Induktionsherd. 2021/22: Reparatur Sonnenkollektoren, Ersatzkühlschrank inklusive Abdeckungen, Bodenheizung spülen, Heizung Frostschutz.



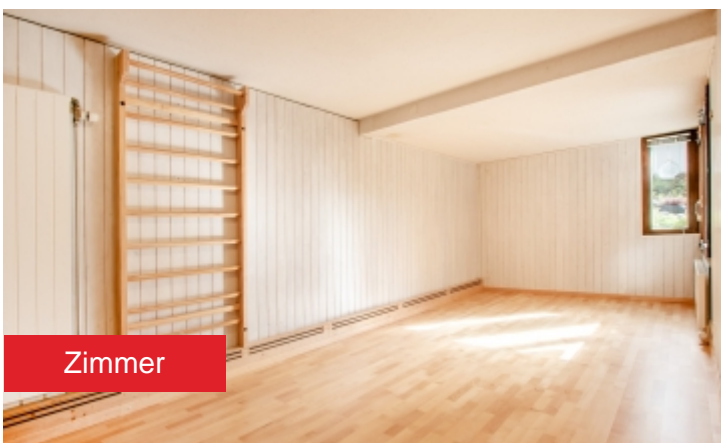
Wohnen / Essen

## WESENTLICHE DISTANZEN

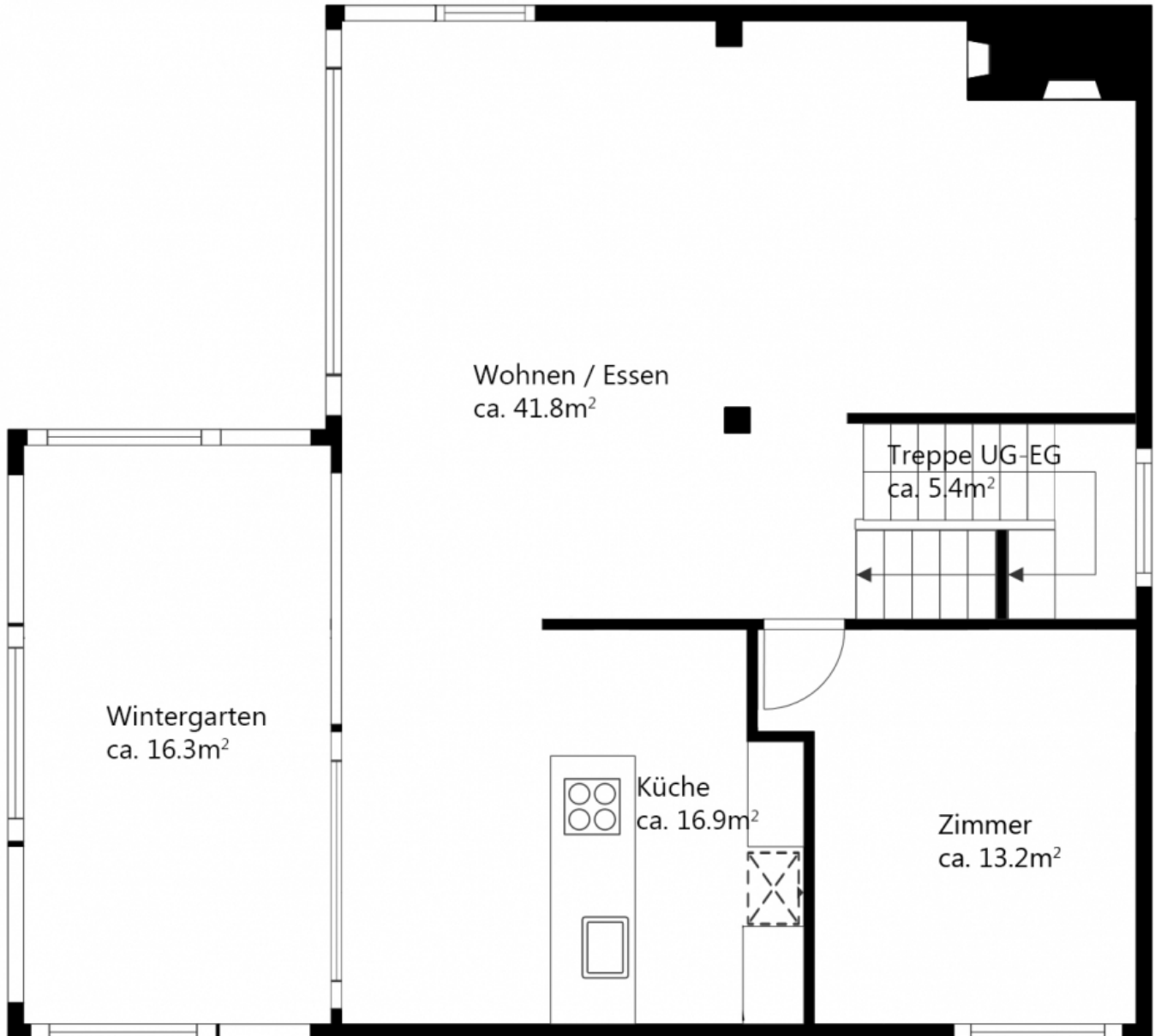
- Kindergarten "Pfannenstil" ca. 260m
- Primarschule " Pfannenstil " ca. 420m
- Sekundarschule "Marthalen" ca. 3.4km
- Schwimmbad "Oerlingen" ca. 2.6km
- Einkaufsmöglichkeiten: Volg ca. 540m, Landi ca. 2.9km, Migros und Coop ca. 5.1km
- Post ca. 590m
- Bushaltestelle "Kindergarten" ca. 290m
- Bus 621, Richtung BH Marthalen ca. 7min
- Bahnhof Marthalen ca. 2.9km
- S12 und S33 Richtung Winterthur HB ca. 19min, Richtung Schaffhausen HB ca. 14min
- Autobahnanschluss ca. 3.7km

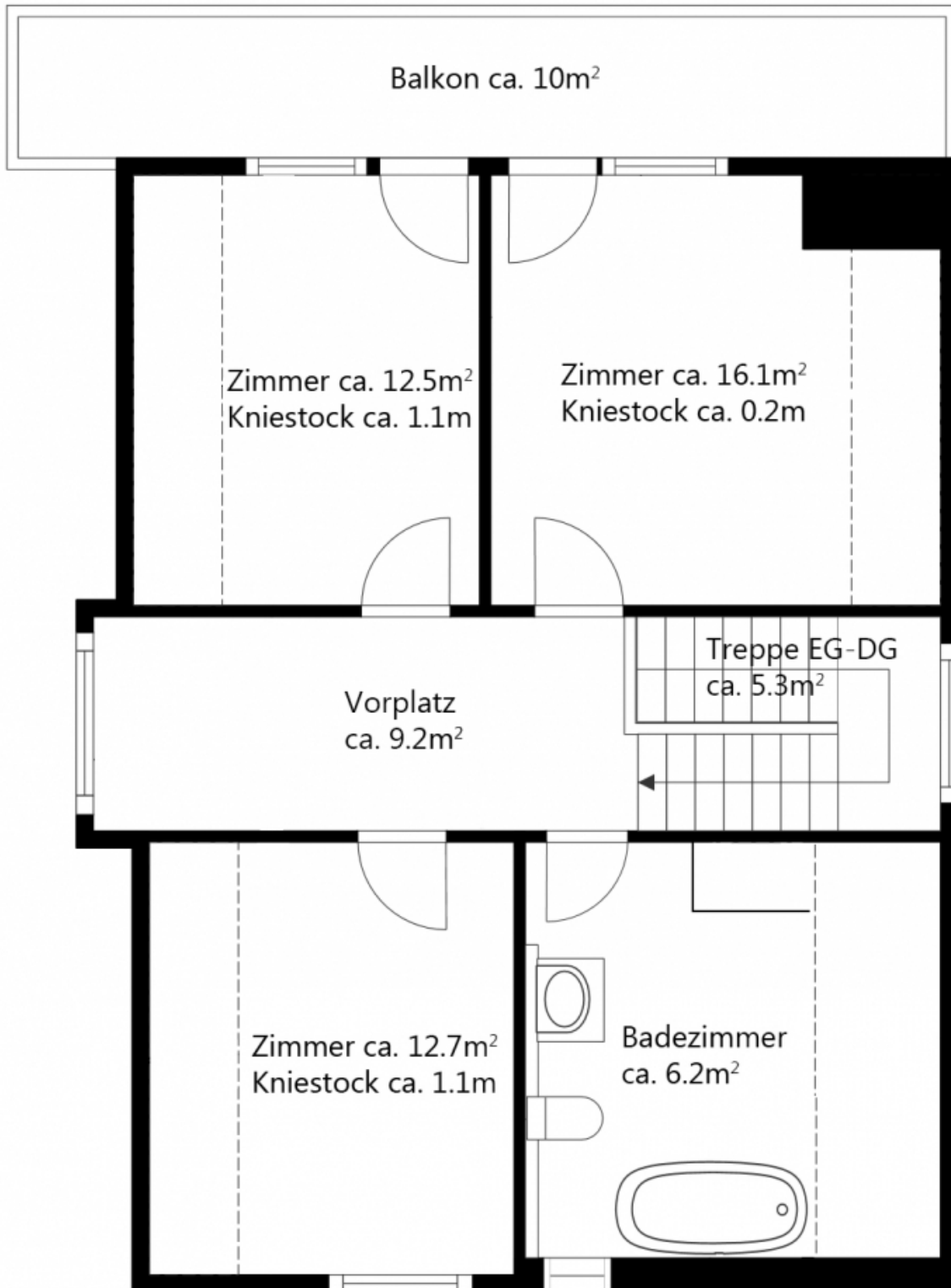


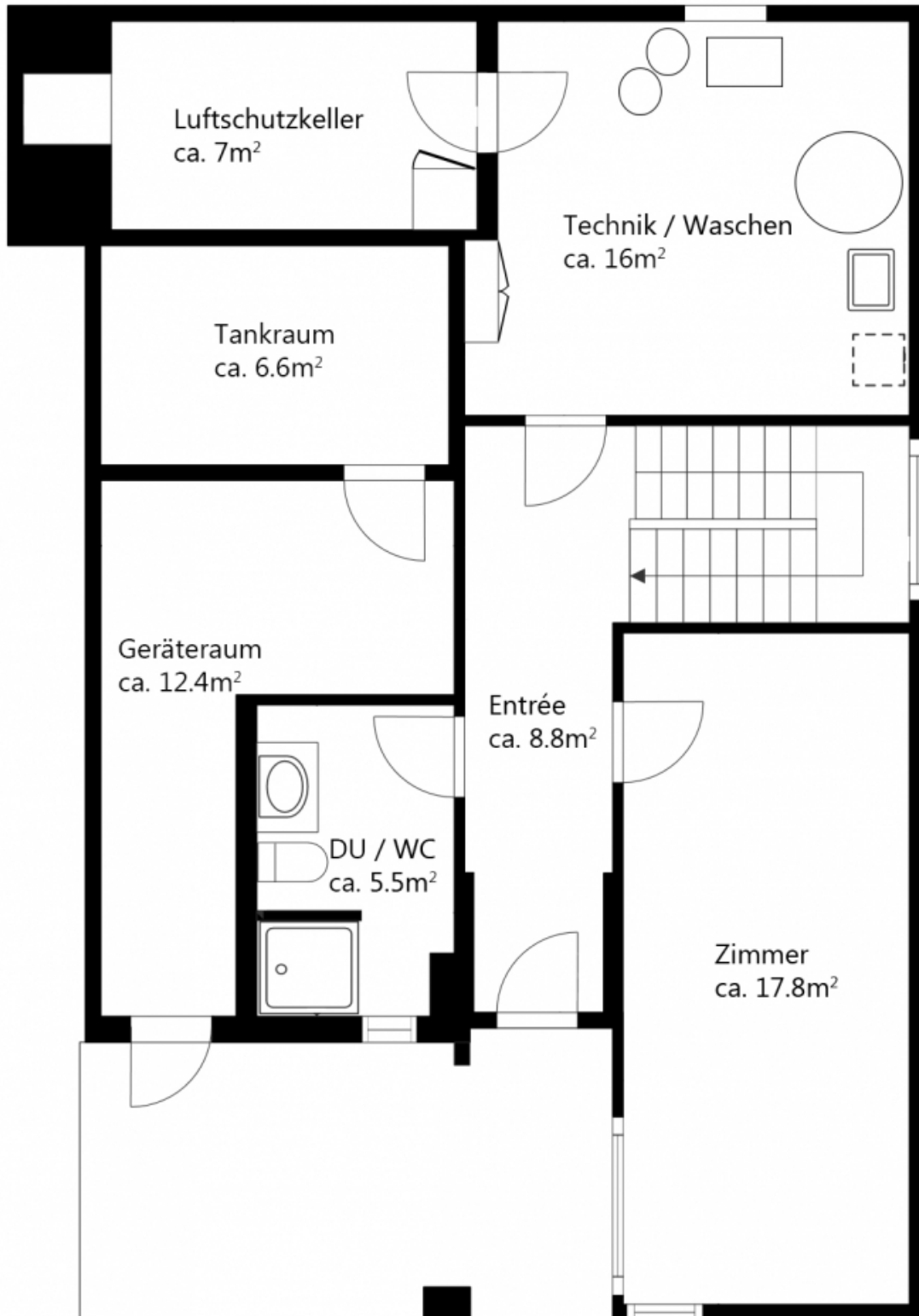
Badezimmer DG









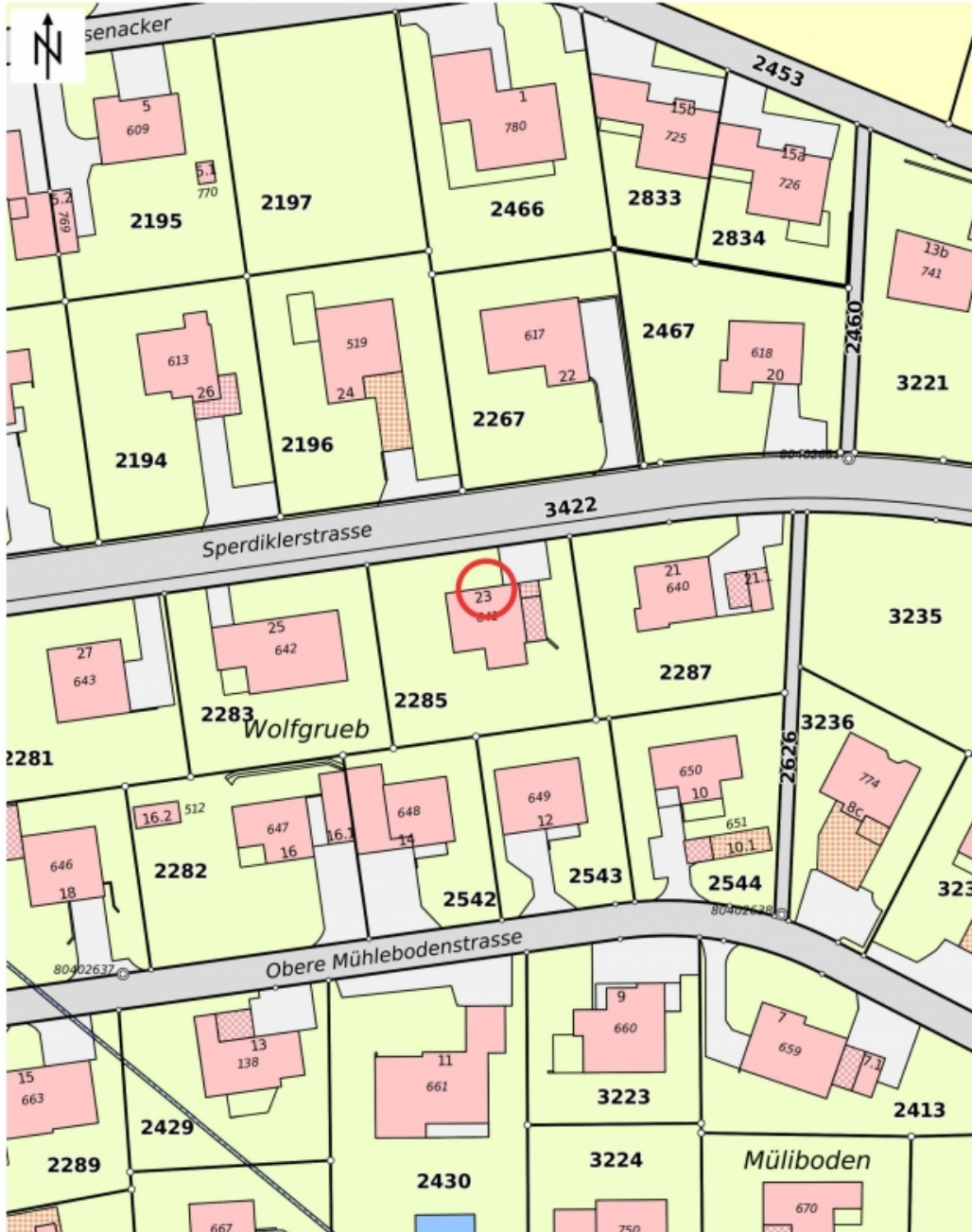




Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



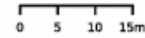
**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.03.2024 09:42:21

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.

Masstab 1:750



Zentrum: [2693788.2,1277267.37]



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

*Marc Blum, 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)