

# Verkaufsdokumentation

Freistehendes 7-Zimmer-Einfamilienhaus angrenzend an die Landwirtschaftszone in Winterberg ZH

Lerchenweg 2 in 8312 Winterberg 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)



Luftaufnahme

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 7-Zimmer-Einfamilienhaus angrenzend an die Landwirtschaftszone in Winterberg ZH

### Verkaufspreis

CHF 2'900'000.--

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

978 m<sup>3</sup> / 191 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1979

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Willkommen zu einer exklusiven Möglichkeit, Ihr Wohntraum in der begehrten Gegend von Winterberg ZH zu entdecken. Wir präsentieren Ihnen ein herausragendes 7-Zimmer-Einfamilienhaus, gelegen auf einem 1100 m<sup>2</sup> grossen Grundstück, umgeben von einer atemberaubenden Landschaft direkt neben der Landwirtschaftszone. Der grosszügige Garten, ergänzt durch ein idyllisches Gartenhaus mit grosser Rasenfläche, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist Ihre persönliche Wohlfühloase im Grünen. Die Liegenschaft besticht durch ihre einzigartige Architektur, gekennzeichnet durch ein Mansarddach und einen angebauten Rundturm, der ihr ein unverwechselbares Aussehen verleiht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Grundriss, eingeteilt in den Wohn- und Essbereich, eine halboffene Wohnküche und eine Nasszelle. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit seinen bodentiefen Fenstern wird durch ein gemütliches Cheminée mit Steinmaueroptik ergänzt. Angrenzend zur Küche befindet sich der grosse Aussensitzplatz, welcher zusätzlichen Platz zum Verweilen und Entspannen verspricht. Zwei der drei Zimmer im Obergeschoss sind direkt mit der grosszügigen Sonnenterrasse verbunden. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer eleganten, runden Whirlwanne, einer separaten Regendusche und einem praktischen Doppellavabo bietet alle Annehmlichkeiten für eine entspannende Auszeit im eigenen Zuhause. Im Untergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer mit Fenster, ideal für Hobbys, eine Bar, Waschküche oder ein eigenes Fitnessstudio.

Weitere Eigenschaft und Annehmlichkeiten:

- Wohnküche mit Granitabdeckung, Geschirrspülmaschine, Glaskeramik-Kochfeld und Backofen von Miele
- Garten mit diversen Säulen, spezialangefertigte Gartenbeleuchtung, Stromanschlüssen, komplett mit Hecke umzäunt, eigener Brunnen mit Wasseranschluss
- Grosse Sonnenterrasse im Obergeschoss, über die Wendeltreppe direkter Zugang in den Garten
- Verglaster Wintergarten mit Schiebetüren, unbeheizt, Plattenboden, angrenzendes Whirlpoolhaus
- Drei Garagenparkplätze mit Plattenboden und Direktzugang zum Untergeschoss

Dieses herausragende Einfamilienhaus in Winterberg ZH stellt eine seltene Gelegenheit dar, exklusives Wohnen mit der Nähe zur Natur zu verbinden.

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1979, Kataster 1849, Nettowohnfläche 191 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 1'100m<sup>2</sup>, Kubatur 978m<sup>3</sup>. Massivbau, Ölheizung, Wärmeabgabe mittels Radiatoren, Warmwasserboiler. Parkettboden in den Zimmern und im Wohnbereich, Plattenboden im Essbereich, in den Nasszellen und der Garage.

Renovationen: Aussenisolation, Dreifach Isolierverglaste Holzfenster (2013), Sitzplatz, Garagenplatz und Vorplatz der Liegenschaft mit edlem Natursteinpflaster. Komplette Neugestaltung der Liegenschaft optisch sowie der offene Grundriss. Verglaster Wintergarten mit Schiebetüren, Überdachter Eingangsbereich mit Platz für Fahrzeuge.



Überdachter Eingangsbereich

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten «Bachwis» ca. 700m

Primarschule «Bachwis» ca. 700m

Sekundarschule in Grafstal ca. 2.2km

Golfplatz Winterberg ZH ca. 1.2km

Restaurant «Bläsihof» ca. 1.1km

Einkaufsmöglichkeiten: Volg Grafstal ca. 1.7km, Migros und Denner in Effretikon, ca. 4.1km, Apotheke, Optiker, diverse Banken beim «Effi Märt» in Effretikon, ca. 4.1km

Bahnhof Kempththal ca. 1km, S24 nach Winterthur ca. 7min, nach Weinfelden ca. 45min, nach Zürich Flughafen ca. 20min und nach Zürich Wipkingen ca. 28min

Bushaltestelle «Winterberg ZH, Wältiwis» ca. 300 m: Bus Nr. 650 und Nr. 657 Richtung Effretikon, Bahnhof Autobahnanschluss ca. 2.8km



Aussenansicht mit Garten



Wohnzimmer



Eingangs-und Essbereich



Wohnküche mit Essbereich



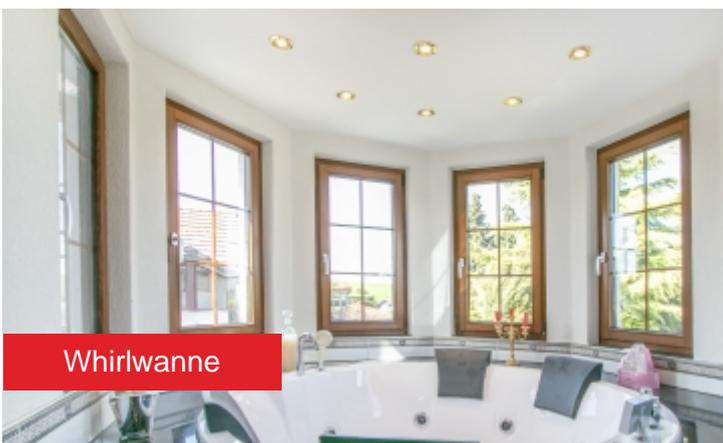
Foyer OG



Zimmer



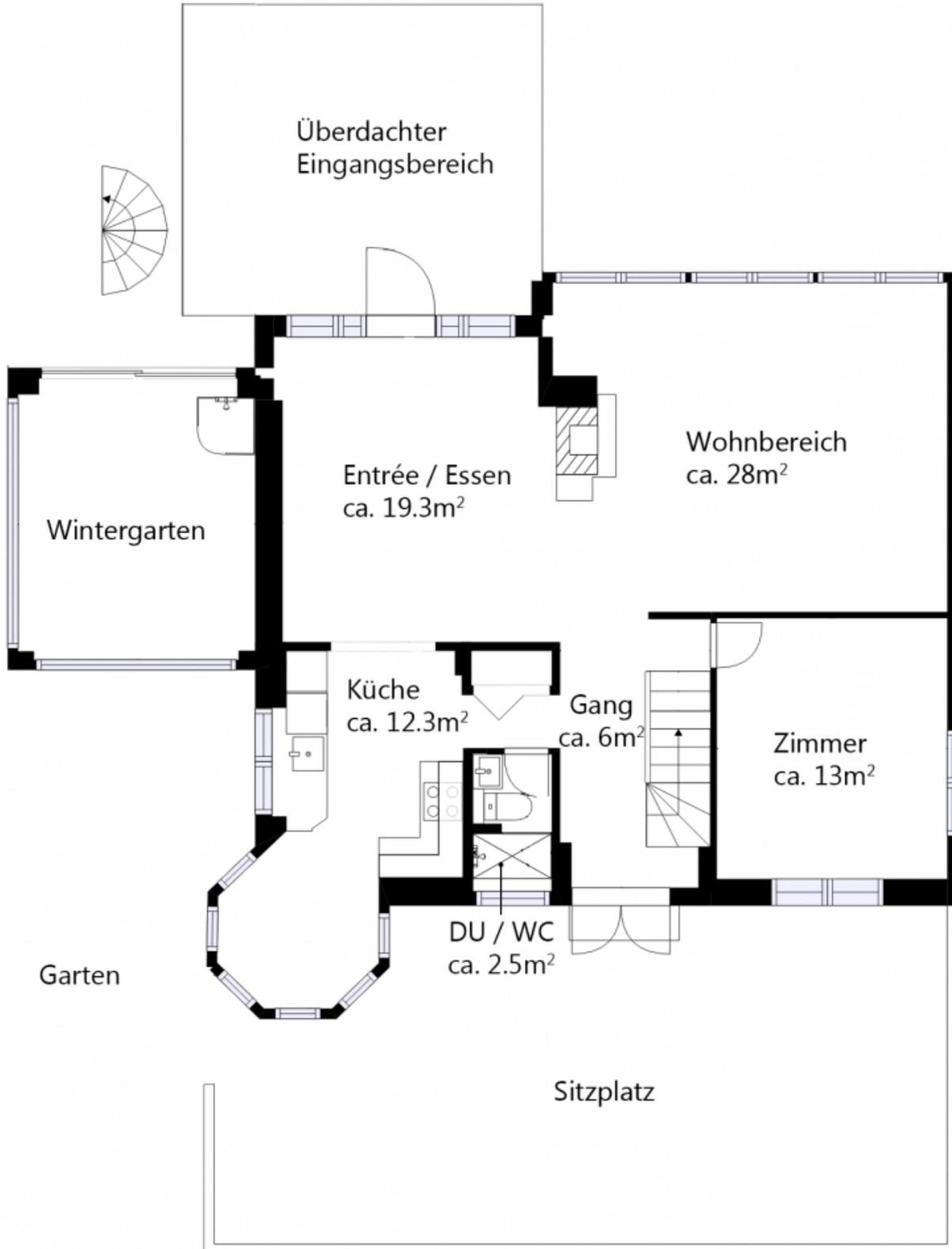
Badezimmer OG

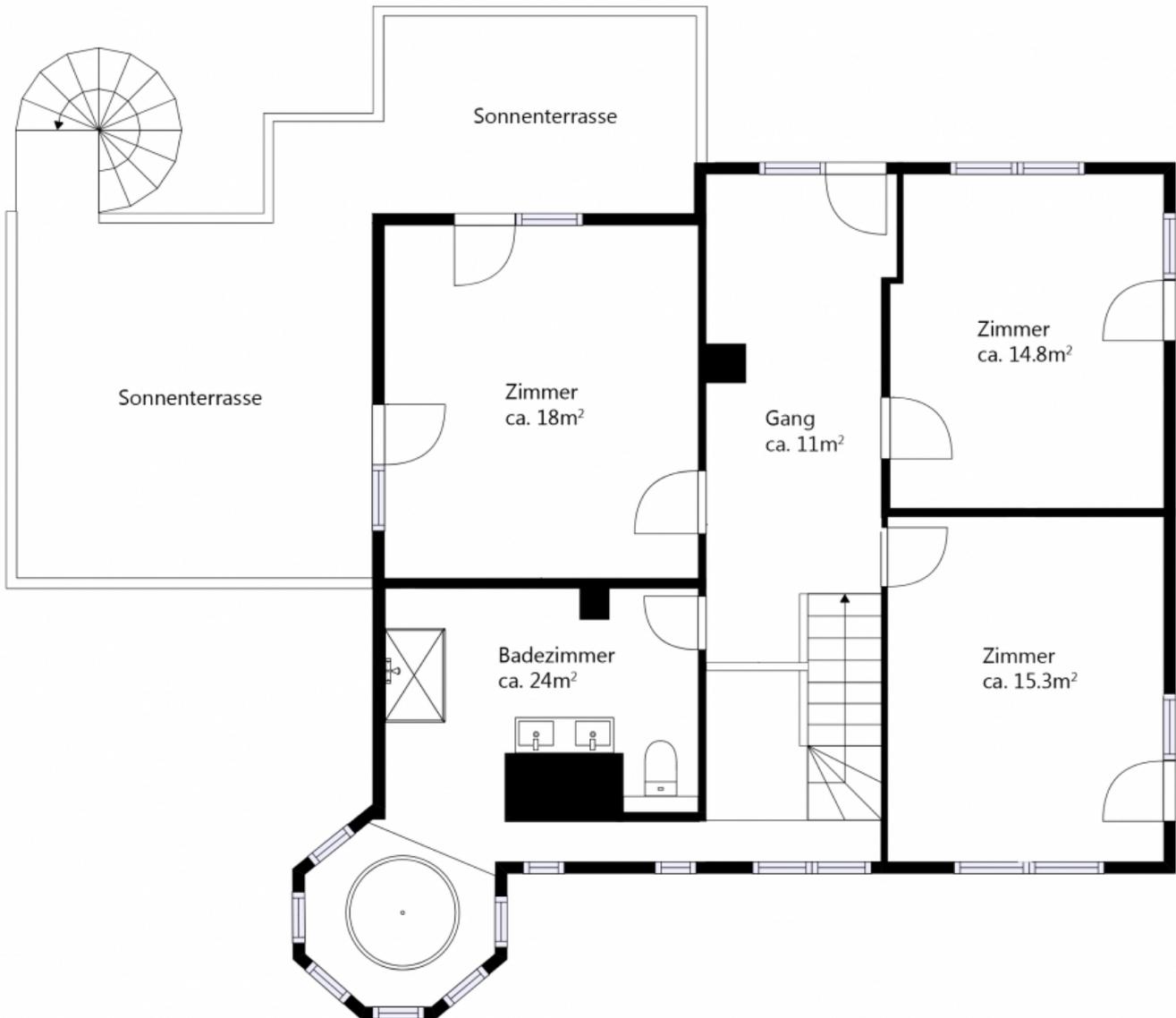


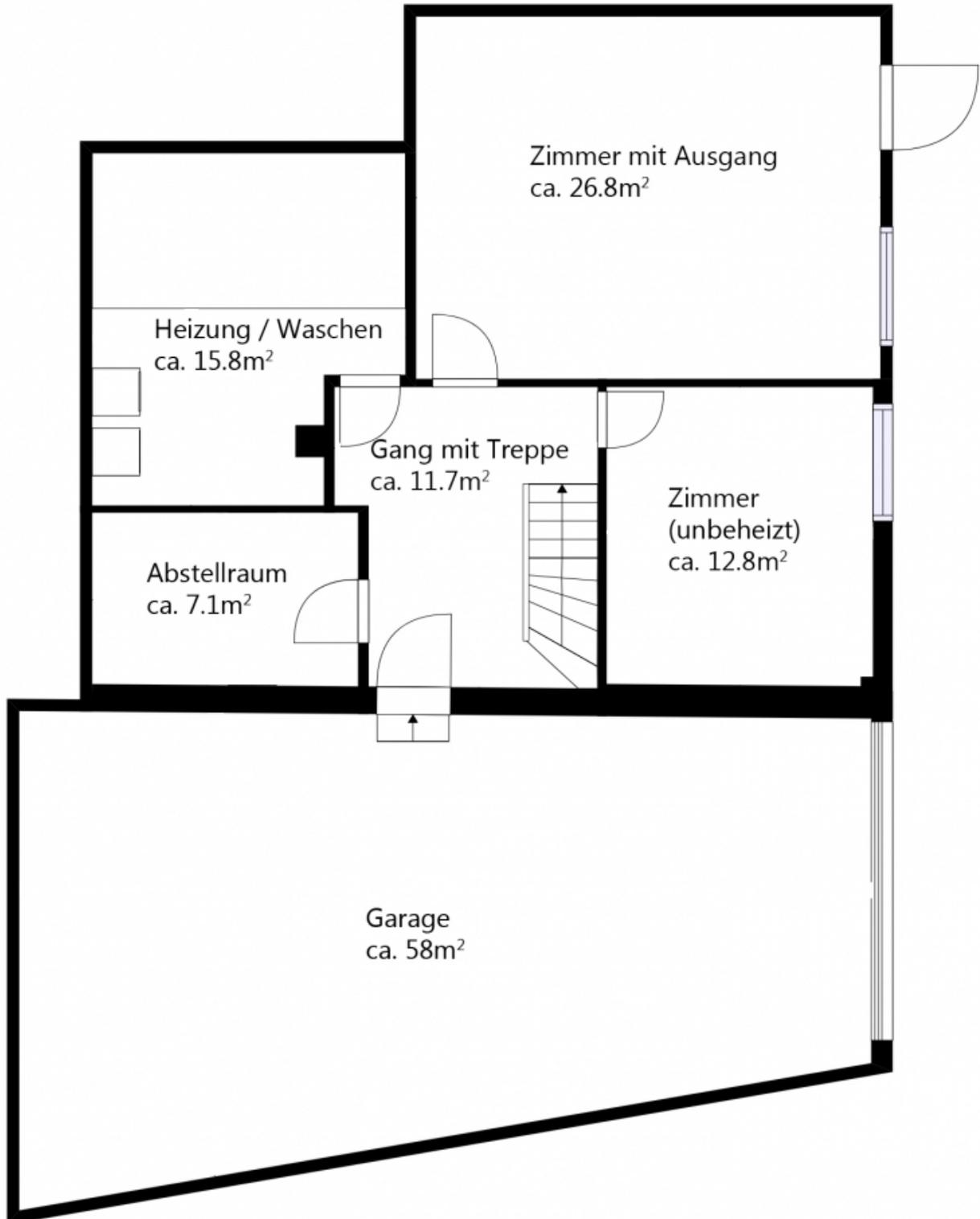
Whirlwanne



Sitzplatz









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



**Ämtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.04.2024 08:32:35

Diese Karte stellt einen Zusammenszug 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 1:500  
0 5 10 15m  
Zentrum: [2695089.93,1256842.47]

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)