



**Familienhaus mit edlem Ausbau
Winterthur, Zürich**

6.5 Zimmer



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste in Kürze	3
Beschreibung der Immobilie	4
Allgemeiner Baubeschrieb	5
Räumlichkeiten	6 -11
Grundrisse	12 -13
Lage	14
Ihre Verkaufsberaterin	15



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Objekt	Reiheneinfamilienhaus
W-Nummer	W-020MI4
Lage	Winterthur, familienfreundliches Quartier
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Nasszellen	3
Anzahl Etagen	4 (UG, EG, OG, DG)
Wohnfläche	ca. 174 m ²
Garten/Terrasse	ca. 18 m ² (Gartensitzplatz)
Balkon	9.9 m ²
Grundstückfläche	248 m ²
Gebäudevolumen	703 m ³
Kataster-Nr	OB12303
Nebenträume	UG: Bastelraum/Atelier, Luftschutzraum
Ausbaustandard	modern, saniert
Baujahr	1972, E. Badertscher Architekturbüro, Winterthur
Renovation	Totalsanierung durch KLAM AG im 2022
Parkieren	1 Garage, 19 m ²
Bezugstermin	nach Absprache



BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



Familienhaus mit edlem Ausbau

Das modern sanierte und äusserst grosszügige Reihenhaus liegt an sonniger und familienfreundlicher Wohnlage. Es befindet sich im beliebten Eichwäldli-Quartier in Oberwinterthur in unmittelbarer Nähe zur Schule, dem Kindergarten, ÖV-Anschluss sowie Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie bietet ein optimales Raumkonzept dank klarer Architektur und einer guten Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit der modernen, nagelneuen Küche sowie dem hellen und grosszügigen Wohn- und Esszimmer mit Sicht in den Garten. Dieser Bereich bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen grosszügigen Esstisch, an welchem die ganze Familie Platz findet. Das Cheminée sorgt für wohlige Wärme in kühleren Zeiten. Das neutrale Farbkonzept ermöglicht jeden Einrichtungsstil. Die praktische Garderobe sowie das Gäste-WC runden das Raumangebot dieser Etage ab.

Im oberen Stock befinden sich drei lichtverwöhnte geräumige Zimmer, welche sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer aufteilen lassen. Zwei Zimmer verfügen über einen sonnigen Südbalkon mit Sicht ins Grüne. Die Wellnessoase dieser Etage ist das grosse Badezimmer. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo, grossem Spiegel sowie einem Fenster, ist das ein idealer Ort für Morgen- und Abendrituale. Das lichtdurchflutete Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet zwei weitere Zimmer, einen Abstellraum sowie ein helles Badezimmer, das mit Regendusche und WC ausgestattet ist.

Im unteren Bereich des Hauses bietet sich ein Bastelraum zum Werken, Spielen oder Fitness an. Ein weiterer Raum ist mit Einbauschränken und dem Waschturm bestückt und kann als Garderobe oder Ankleide dienen. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus.

Sonnige Tage lassen sich ideal im Garten verbringen. Hier macht Sonnen, Spielen, Grillieren oder Relaxen Spass!

Die gesamte obere Wohnfläche sowie die Treppen sind mit einem hellen Parkettboden ausgelegt.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Pendler, die ein zentrales Wohnen und die Naturnähe schätzen.



ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB



Allgemein	Massivbauweise, Fassade Verputz
Dach	Giebeldach, Ziegeleindeckung
Dachuntersicht	Neuer Verputz, Weissputz q3
Läden	Rolladen
Garage	Boden: Beton grau gestrichen, Wände: Weissputz q3
Ankleide UG	Boden: Cotto d'Este, Kerlite Fliesen in Holzoptik
	Wände: weiss, Weissputz q3
	WM/Tumbler von Miele
weitere Räume UG	Boden: Beton, grau gestrichen
	Wände: weiss, Weissputz q3
EG, OG, DG	Boden: Eichenparkett, 3-fach verlegt, 14mm
	Wände: weiss, Weissputz q3
Küche	Capellini Cucine, Abdeckungen von Corian Design
	SolidTop, Küchegeräte von Electrolux
Badezimmer	Ideal Standard Design, Regenduschen
	Wände: imprägnierter Weissputz in pulvergrau, resina effect
	Boden: graue Bodenplatten von Casagrande Padana



Familienhaus mit edlem Ausbau

HELLER WOHNBEREICH MIT CHEMINÉE



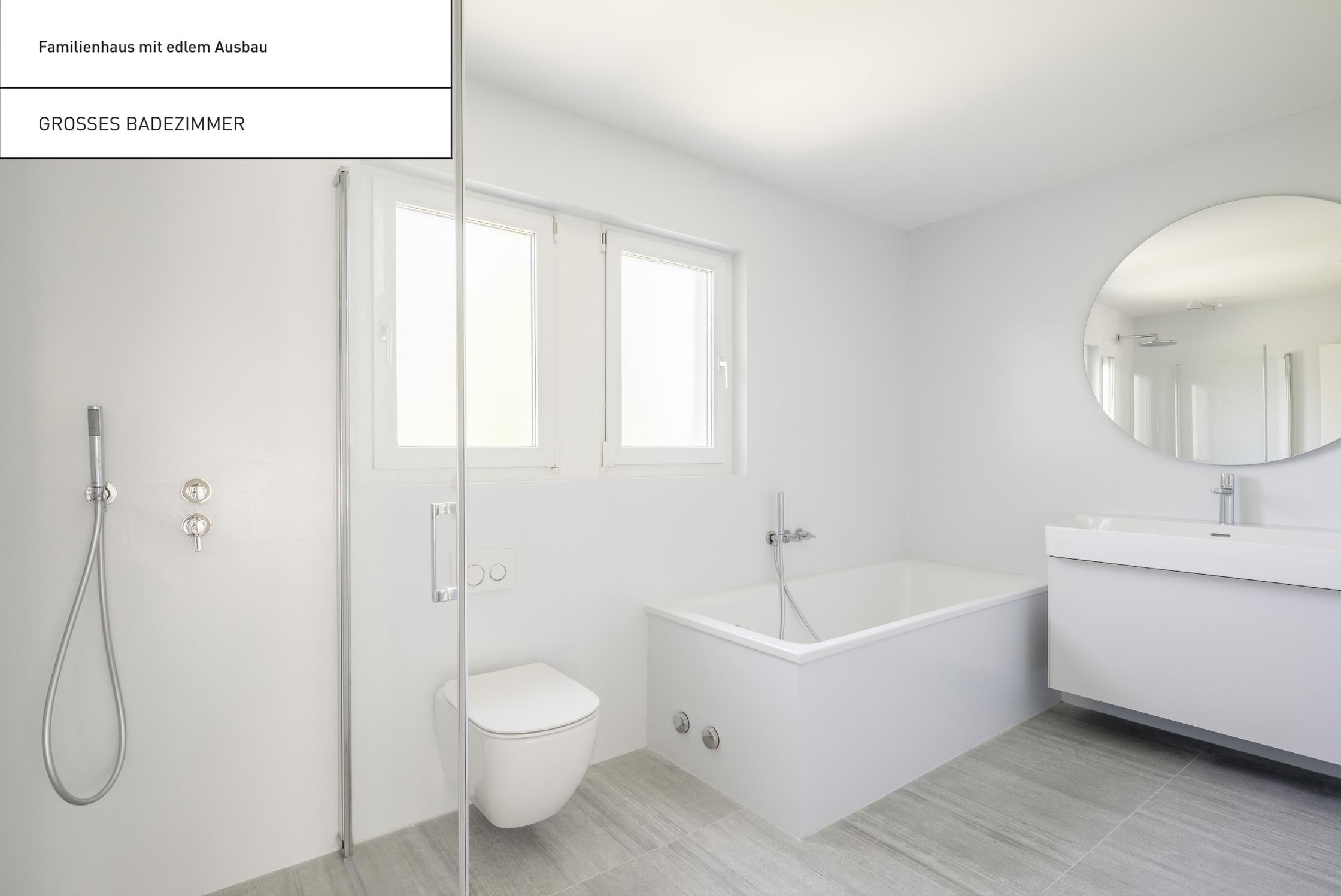


GARTEN & BALKON



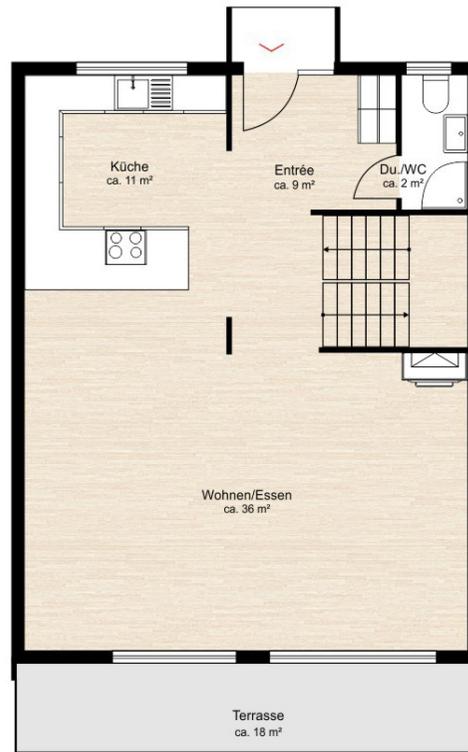
Familienhaus mit edlem Ausbau

GROSSES BADEZIMMER



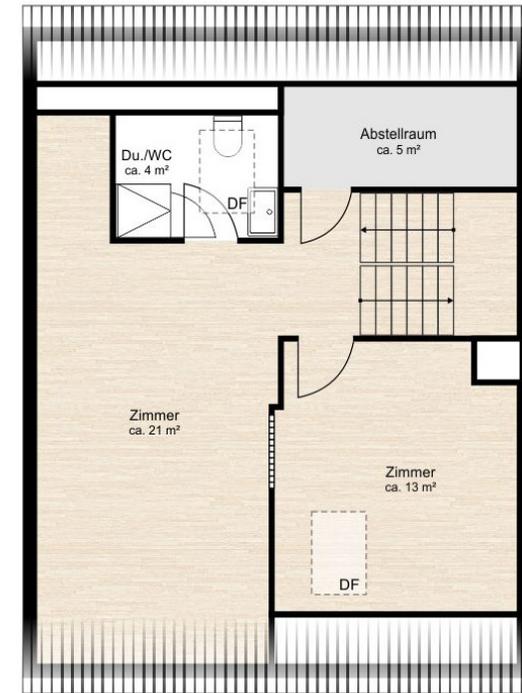
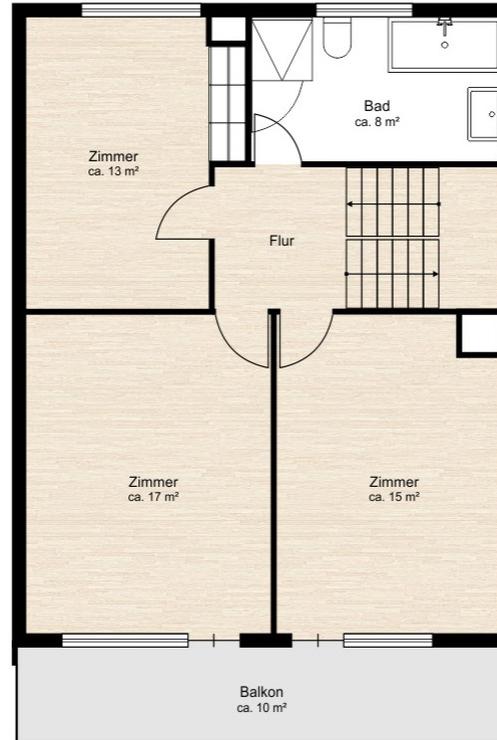
ANKLEIDE





Die Grundrisse sind nicht massstabsgetreu
und dienen nur zur Visualisierung.



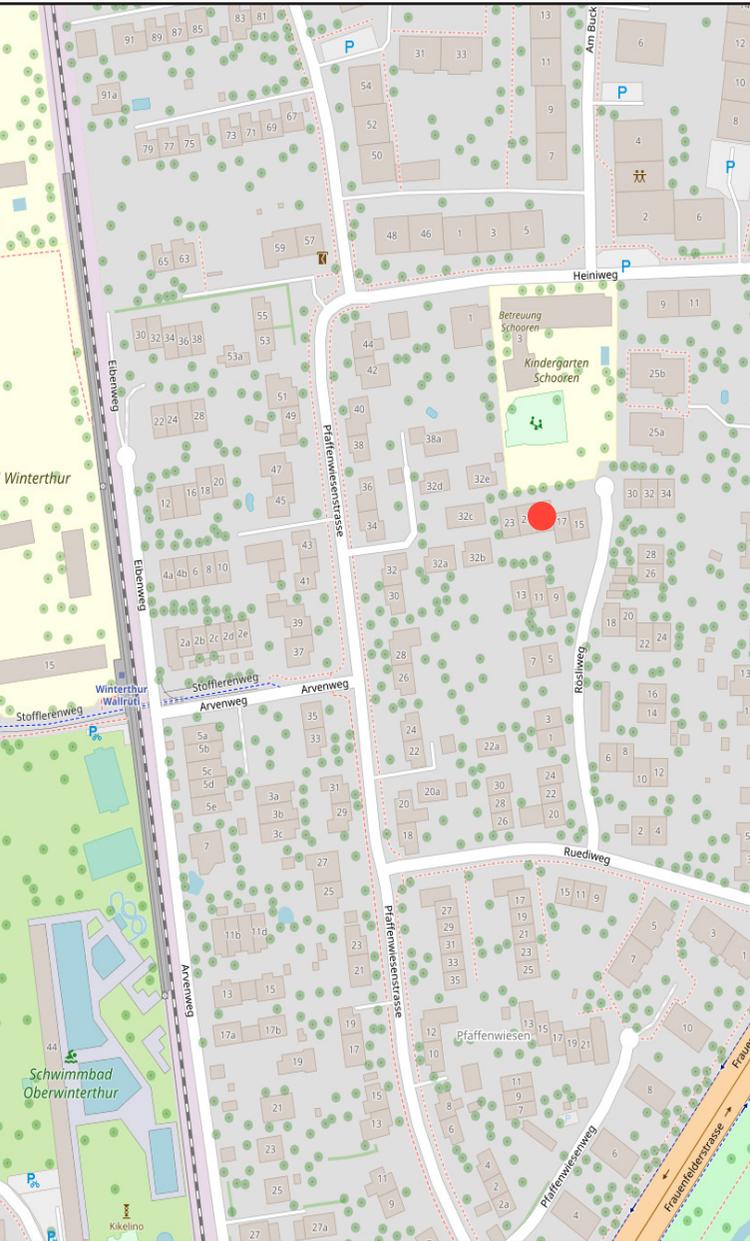


Die Grundrisse sind nicht massstabsgetreu und dienen nur zur Visualisierung.





LAGEBESCHREIBUNG



Dieses Reiheneinfamilienhaus befindet sich im beliebten Wohnquartier Oberwinterthur

Eine hervorragende Infrastruktur ist gewährleistet: In naher Distanz befinden sich Kindergarten und Schule, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Der öffentliche Verkehr mit den S-Bahnstationen Wallrüti und Oberwinterthur führt in kurzer Zeit direkt ins Stadtzentrum von Winterthur oder an den Hauptbahnhof Zürich. Auch Velofahrer erreichen das Zentrum von Winterthur innerhalb von 10 Minuten.

Die umliegenden zahlreichen Wälder, Wiesen und Naturschutzgebiete laden zu Sport- und Outdoor-Aktivitäten ein. Das Schwimmbad Oberwinterthur ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Winterthur ist mit über 117'000 Einwohner die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste Stadt im Kanton Zürich. Winterthur bietet eine hohe Lebensqualität und ein breites kulturelles Angebot.

Distanzen

Schule Oberstufe	750 m
Kindergarten	200 m
Einkauf	900 m
Anschluss ÖV	290 m
Bahnhof Wallrüti	400 m
Zürich HB	30 min.
Zürich Flughafen	20 km

Urbanes und doch traditionelles Stadtleben, zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, attraktive Arbeitsplätze und hervorragende Kultur- und Bildungsangebote zeichnen diese Stadt aus.

Dank einer optimalen Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und der Nähe zu Zürich und dem Internationalen Flughafen ist Winterthur auch für Pendler und Vielreisende attraktiv.



Familienhaus mit edlem Ausbau

VERKAUF DURCH ENGEL & VÖLKERS



Diana Helbig
Immobilienberaterin
Direktwahl: + 41 76 700 32 42
diana.helbig@engelvoelkers.com



Engel & Völkers
Winterthur
Obertor 2
CH-8400 Winterthur
Tel: + 41 43 500 64 64

EIN PROJEKT DER KLAM AG

KLAM AG renoviert Immobilien auf hohem Niveau und verwandelt sie in schöne Wohnorte. KLAM Immobilien überzeugen mit intelligentem, zeitlosem Design mit hochwertigen Materialien, modernen Geräten und grosszügigen Grundrissen.

«Leidenschaft und Qualität stehen im Zentrum von allem was wir tun.

Wir bauen nicht einfach nur Immobilien, sondern real estate of the art.»

Salvatore Longobardo, Geschäftsführer KLAM AG

KLAM AG, Lindenstrasse 21, 8008 Zürich
www.klam.immo - info@klam.immo