



**EINE SELTENE GELEGENHEIT!
GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT
EINLIEGERWOHNUNG**

CHF 1'950'000.-



240 m²



900 m²



7



2

Rosenrain 8, 8400 Winterthur

Wobmann Meier & Partner Immobilien AG | Rikonerstrasse 16 | 8307 Effretikon | Telefon 044 341 01 01

www.wmp-immobilien.ch

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



BESCHREIBUNG

Das Wichtigste über diese attraktive Liegenschaft:

Sehr familienfreundliches und überdurchschnittlich grosses 5 ½-Zi.-Doppeleinfamilienhaus mit einer separaten 1 ½-Zi.-Einliegerwohnung, idyllischem Umschwung mit pflegeleichter Wiese, Bäumen und Sträuchern, schönem Gartensitzplatz, sonnigem Süd-Balkon und zwei Aussenparkplätzen. Das Wohnhaus mit Süd-Ausrichtung besticht durch ein gutes, sehr geräumiges und zeitgemässes Grundrisskonzept, praktischen Einbauschränken, einem Cheminéeanschluss im Wohnzimmer, drei Nasszellen und einem separaten Gäste-WC sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert und hellen Räumen.

Im Untergeschoss wurde die Doppelgarage zu einer Einliegerwohnung umgebaut. Das grosse Entrée sowie die Nebenräume (Keller, Heizung/Waschen) liegen ebenfalls auf dieser Etage. Im Erdgeschoss befinden sich die geschlossene Küche mit angrenzendem Essplatz sowie Ausgang zum Gartensitzplatz. Ein grosser Wohnbereich mit Cheminéeanschluss und Ausgang zum sonnigen Balkon sowie ein Gäste-WC. Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich drei helle Schlafzimmer (das grösste davon könnte man in zwei Räume unterteilen) sowie zwei Badezimmer befinden. Das ausgebaute, riesige Dachzimmer, eine Etage höher, kann individuell genutzt werden. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein praktischer Abstellraum.

Die einseitig angebaute Liegenschaft weist dem Alter entsprechender Renovationsbedarf auf.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



TECHNISCHE DATEN

Referenz: #3923469

Anzahl Stockwerke: 4

Anzahl Zimmer: 7

Anzahl Schlafzimmer: 5

Anzahl Badezimmer: 3

Wohnfläche: 240 m²

Grundstücksfläche: 900 m²

Baujahr: 1987

Heizungssystem: Gasheizung

Warmwasseraufbereitung: Elektrische Heizung

Verfügbarkeit: Ab sofort

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Mario STEIGER

E-Mail : mario.steiger@wmp-immobilien.ch

Telefon : 044 341 01 18

Mobile : 078 840 22 30



EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



KONSTRUKTION

Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Unterkellerung und vier Wohngeschossen in massiver Bauweise erstellt.
- Durchgehend armierte Betonplatten auf der ganzen Hausgrundfläche.
- Zweischalen-Fassadenmauerwerk, Backstein, total 35 cm stark, innen und aussen verputzt.
- Tragende Trennwände in Backstein, 12, 15 + 18 cm stark.
- Brandmauer zwischen den Häusern, 37 cm stark, optimale Schallsolation.
- Satteldach mit Pfannenziegeln eingedeckt. GEA-Unterdach und Roll-Alu-Isolation.
- Spenglerarbeiten in Kupfer.
- Holzfenster mit Isolierverglasung.
- Wohn- und Schlafzimmer mit Rafflamellenstoren.
- Zentrale Gasheizung (neu 2022), Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Warmwasseraufbereitung über Elektro-Boiler.
- Treppen in Eisenbeton mit Teppichbelag und Holzgeländer.
- Wände und Decken in Grundputz mit Abrieb.
- Alle Türen mit Futter und Verkleidung aus Holz, Hohltüren mit echtem Eichenfurnier.
- In allen bewohnten Räumen schwimmende Unterlagsböden.
- Keramische Wand- und Bodenbeläge in Küche, Essen, Bad, Dusche, Gäste-WC.
- Wohnen mit Parkett, Schlafzimmer mit Textilbelägen. Kunststeinplatten-Bodenbelag im Untergeschoss beim Hauseingang und Treppenhaus-Vorplatz.

UNTERGESCHOSS

Gedeckter Vorplatz beim Hauseingang mit Sonnerieanlage. Grosses Entrée 10 m² mit Garderobe. Vorplatz 3.2 m². Einliegerwohnung mit Wohnen/Küche/Essen/Schlafen 27 m² und Bad/WC 3.6 m². Keller 14.2 m², Heizungs-/Waschraum 7.8 m² mit Gasheizung, Elektroboiler und Trog. Treppenhaus ins Erdgeschoss 11.5 m².

ERDGESCHOSS

Vorplatz/Entrée 13.2 m² mit Einbaugarderobe, Küche 10.6 m² mit Holzabdeckung und zwei Glaskeramikkochherde, Dampfzubug, Backofen, zwei Kühlschränke mit integriertem Tiefkühlfach.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Essplatz 12.4 m², offen zum Wohnzimmer hin, und Ausgang zum Gartensitzplatz. Helles Wohnzimmer 44 m² mit Cheminéeanschluss und Ausgang zum sonnigen Süd-Balkon 14 m². Gäste-WC 2.6 m².

1. STOCK

Vorplatz/Treppenhaus 14 m² mit zweitürigem Einbau-Wandschrank. Drei helle Zimmer mit 21 m² (unterteilbar in zwei Räume), 20 m² und 13.8 m². Nasszelle 4 m² mit Kurzbadewanne, WC und Lavabo. Nasszelle 6.7 m² mit Badewanne, WC und Doppellavabo.

DACHGESCHOSS

Vorplatz. Abstellraum 10 m². Grosses Dachzimmer 44 m² mit isoliertem Dach und Dachfenster. Die Anschlüsse für eine dritte Nasszelle sind bereits vorhanden. Zudem könnte man hier zwei Zimmer realisieren.

AUSSENBEREICH

Plattenbeläge bei Zugängen und sonnigem Sitzplatz. Pflegeleichte Rasenfläche mit Sträuchern, Büschen und Bäumen auf der ganzen Grundstücksfläche. Grosses Gartenhaus sowie zwei Aussenparkplätze.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



LAGE

Perfekt: Schönes Wohnen an begehrter Lage im Grünen und doch so nah am Stadtzentrum!

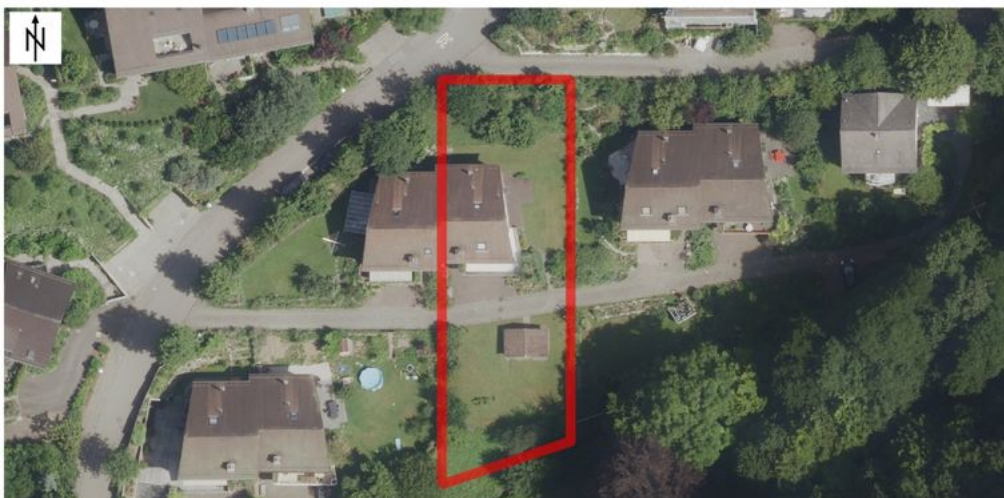
Das interessante Wohnhaus befindet sich in der Parksiedlung am Rosenrain und direkt am Fusse des Lindbergs in unmittelbarer Nähe zu den Walcheweiern, im beliebten Winterthurer Stadtquartier äusseres Lind. Das Einfamilienhaus liegt an gut besonnener, schöner, ruhiger und dennoch zentraler Südhanglage. Das Haus ist mit der Hauptfassade nach Süden orientiert und von der Strasse (Rosenrain) her erschlossen.

Die Bushaltestelle mit Verbindung ins Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Der Bahnhof und zugleich das Stadtzentrum sind ca. 15 Gehminuten entfernt. Weitere reizvolle Naherholungsgebiete (Schützenweiher, Lind- und Goldenberg) sowie das Kantonsspital befinden sich in der Nähe.

Bis heute konnte das Stadtquartier Lind seine von viel Grünraum begleitete Durchmischung beibehalten.

DISTANZEN

Bahnhof	1.3 km
Öffentliche Verkehrsmittel	300 m
Autobahn	1.4 km



EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

TECHNISCHE DATEN

Referenz	#3923469
Anzahl Stockwerke	4
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl WC	4
Anzahl Balkone	1
Wohnfläche	240 m ²
Grundstücksfläche	900 m ²
Gebäudevolumen	1069 m ³
Baujahr	1987
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrische Heizung
Wärmeverteilung	Radiator
Verfügbarkeit	Ab sofort
Bauzone	W2/1.2
Untergeschoss	1

EIGENSCHAFTEN

Umgebung

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kindergarten
- Hochschule
- Wanderwege
- Krankenhaus / Klinik
- Einkaufsmöglichkeiten
- Autobahnanschluss
- Primarschule
- Internationale Schulen
- Radweg
- Arzt
- Restaurant(s)
- Kinderfreundlich
- Sekundarschule
- Freibad
- Museum
- Bahnhof
- Kinderkrippe
- Kantonsschule/ Gymnasium
- Hallenbad
- Kino

Aussenbereich

- Balkon(e)
- Begrünung
- Garten
- Mit Gartenhaus
- Gartensitzplatz
- Parkplatz
- Ruhige Lage

Innenbereich

- Gäste-WC
- Unmöbliert
- Hell
- Vorratskammer
- Einbauschränk
- Dachfenster
- Keller
- Kaminanschluss für Cheminée
- Abstellraum
- Doppelverglasung

Ausstattung

- Glaskeramik
- Dusche
- Internetanschluss
- Backofen
- Badewanne
- Kühlschrank
- Telefon
- Tiefkühler
- Kabelfernsehen

Boden

- Fliesen
- Parkett
- Teppichboden

Zustand

- Renovationsbedürftig

Ausrichtung

- Süden
- Osten

Besonnung

- Günstig

Aussicht

- Schöne Aussicht
- Garten
- Wald

Stil

- Klassisch
- Rustikal

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Einliegerwohnung mit davor liegenden Aussenparkplätzen.



900 m2 grosses Grundstück an ruhiger und zentrumsnaher Lage.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Grosses Entrée mit Haus- und Wohnungstüre.



Die Einliegerwohnung wurde nachträglich im Bereich der Doppelgarage realisiert.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Praktische Küche mit diversen Einbauschränken.



Nasszelle der Einliegerwohnung.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Riesiges Wohnzimmer mit schönem Fischgratparkett.



Sehr helle, überdurchschnittlich grosse Räume.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Blick von der Terrasse in Richtung Osten (Walcheweier).



Blick von der Terrasse in Richtung Südwesten (Stadt).

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Blick von der Küche ins Ess- und Wohnzimmer.



Zweifrontenküche mit doppelten Gerätschaften.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Ausgang von der Küche ins Treppenhaus.



Oberer Gartenbereich (Zugang vom Wohnzimmer und der Küche).

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Viel Platz für die Kinder - hier fühlt man sich wohl!



Gäste-Toilette im Erdgeschoss.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Grosser Vorplatz mit Einbauschränken im Obergeschoss.



Unterteilbares Zimmer im Obergeschoss.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Badezimmer im Oberschoss.



Kinderzimmer im Obergeschoss.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Zweites Badezimmer im Obergeschoss.



Weiteres Kinderzimmer im Obergeschoss.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Dachgeschoss mit Abstellraum und sehr grossem Dachzimmer.

Ein tolles Dachzimmer wartet auf Sie.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



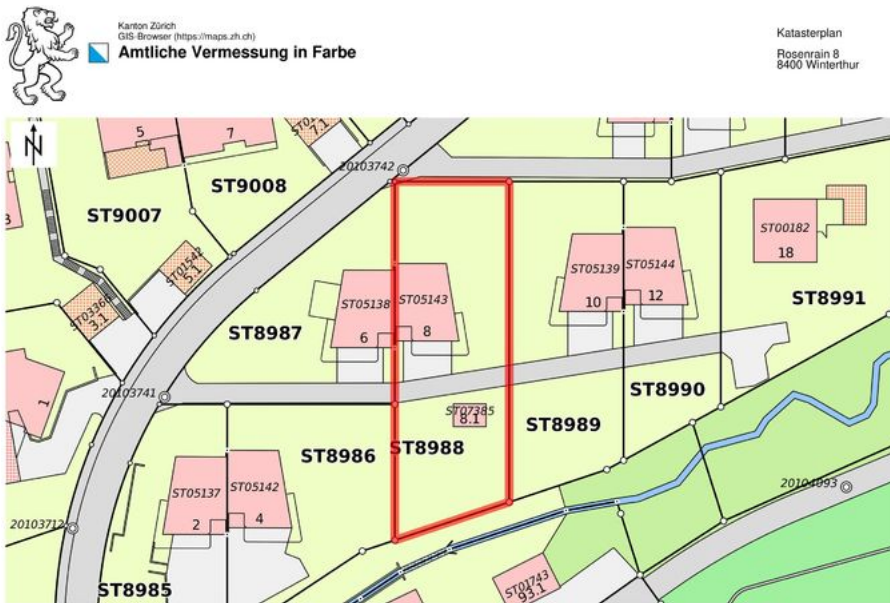
Hier lässt sich's gut leben!



Die Liegenschaft befindet sich an bevorzugter Lage zwischen dem Alterszentrum Rosental und den Walcheweihern.

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

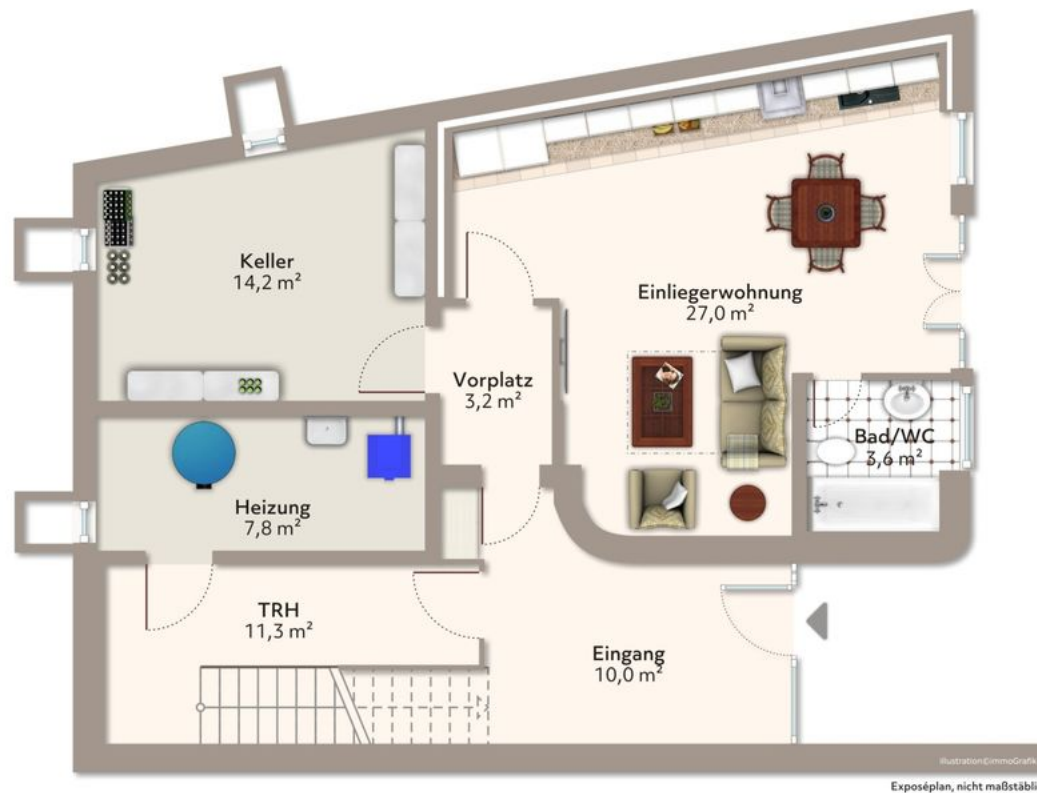


Katasterplan

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

Untergeschoss



EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

Erdgeschoss



Illustration/ImmooGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

Obergeschoss

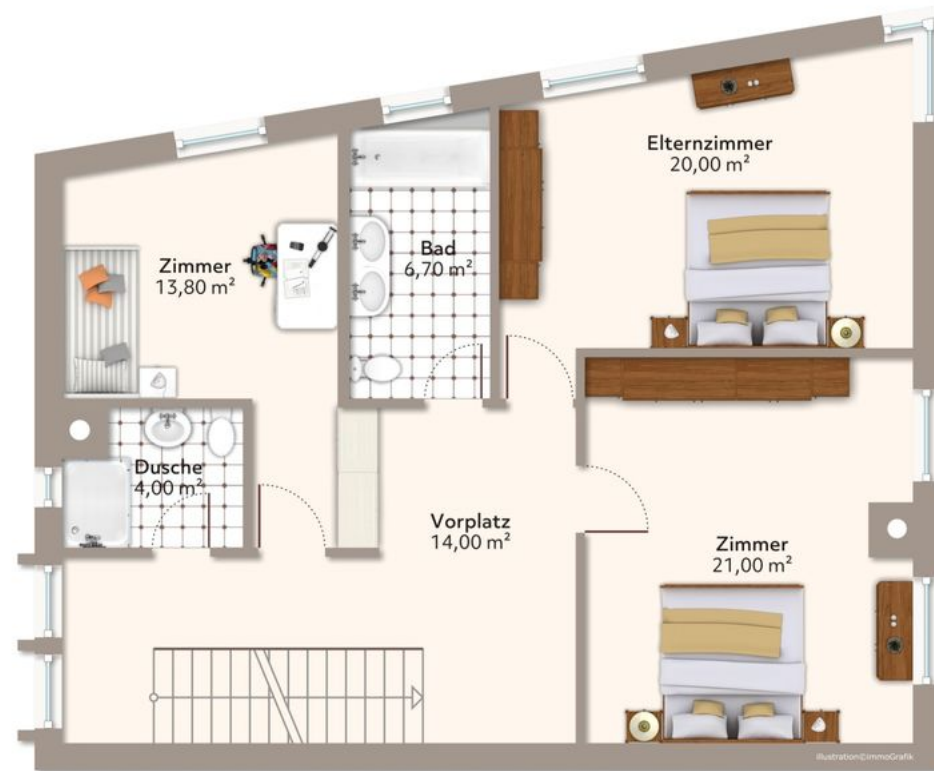


Illustration: ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-

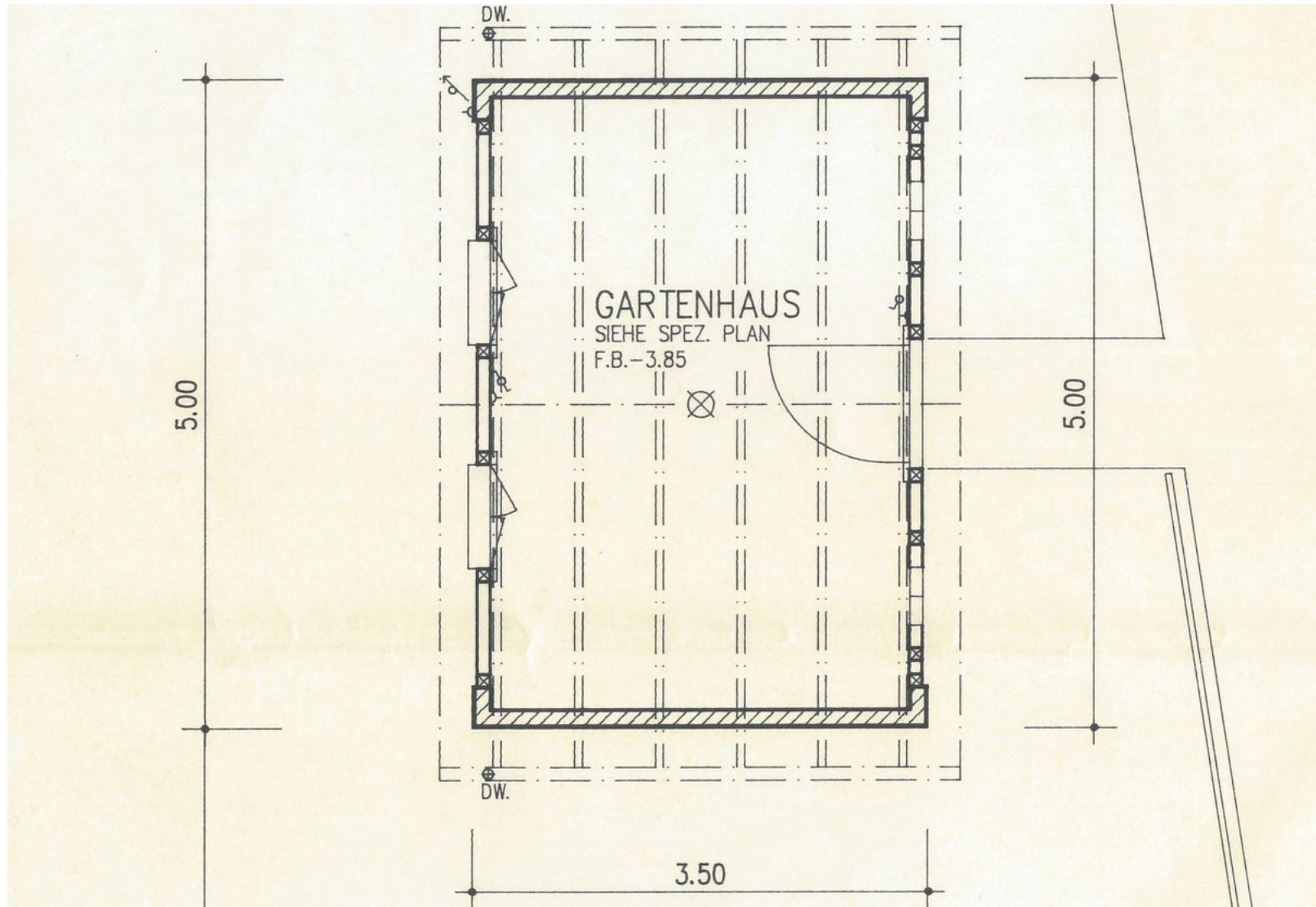
Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

EINE SELTENE GELEGENHEIT! GROSSES 5.5-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

CHF 1'950'000.-



Gartenhaus



ANSPRECHPARTNER

Mario STEIGER

Tel. : 044 341 01 18

Mobile : 078 840 22 30

E-Mail : mario.steiger@wmp-immobilien.ch

Ihr Immobilien-Kompetenzzentrum

Wobmann Meier & Partner Immobilien AG
Rikonerstrasse 16 • 8307 Effretikon • 044 341 01 01
info@wmp-immobilien.ch
www.wmp-immobilien.ch