

DOKUMENTATION

Modernes, stilvolles 5.5-Zimmer Reiheneckhaus mit Garten & Cheminée
Naturnah wohnen – stadtnah leben in Elsau bei Winterthur

Kaufpreis: CHF 1'650'000

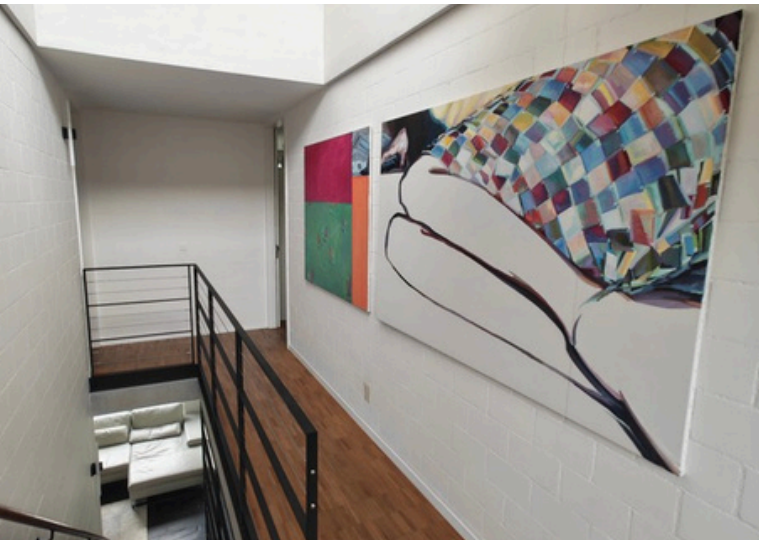
verfügbar ab 1. April 2027



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Stilvolles 5.5-Zimmer Reiheneckhaus mit grosszügigem Garten an ruhiger Lage in Elsau. Das moderne Wohnkonzept mit hochwertigen Materialien, Cheminée und durchdachtem Grundriss bietet viel Platz für die ganze Familie.

Umgeben von Natur und dennoch bestens an Winterthur angebunden – ein Zuhause für alle, die Ruhe, Lebensqualität und trotzdem die Nähe zur Stadt haben möchten.



ARCHITEKTUR UND WOHNKONZEPT

Das im Jahr 2000 in Massivbauweise erstellte Reiheneckhaus überzeugt mit einer zeitlosen und zugleich modernen Architektur. Sichtbetondecken, klare Linien und ein durchdachter Grundriss schaffen ein modernes und grosszügiges Wohnambiente.

ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Objektart: Reiheneckhaus

Zimmer: 5.5

Wohnfläche: 160 m²

Nutzfläche: ca. 200 m²

Gartenfläche: 225 m²

Grundstücksfläche: 408 m²

Baujahr: 2000

Bauweise: Massivbau mit Holzverkleidung

Parkierung: 2 Tiefgaragenplätze

Elektromobilität: 1 Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für Ladestation

Heizung: zentrale Heizversorgung (EKZ) mit Erdsonden

Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Honeywell Smart System

Adresse: Birchstrasse 33, 8352 Elsau

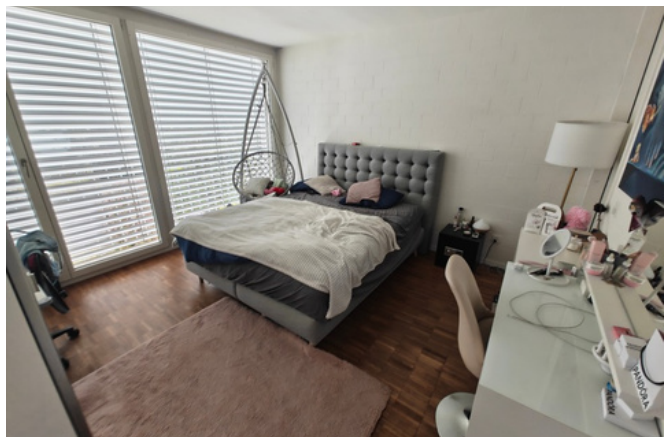
ERDGESCHOSS – WOHNEN & GENIESSEN

Das Herzstück des Hauses bildet das grosszügige, offene Esszimmer mit Cheminée, welches nahtlos in den hellen Wohnbereich übergeht. Die schwarzen Natur-Schieferplatten verleihen dem Erdgeschoss eine elegante und markante Ausstrahlung. Die halb offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet funktionalen Komfort für den Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.



OBERGESCHOSS – RÜCKZUG & PRIVATSPHÄRE

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Ankleide. Ein Bad mit Dusche und separater Badewanne. Der unversiegelte Echtholzparkettboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre dieser Etage und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.



UNTERGESCHOSS – VIELSEITIG NUTZBAR

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen und erweitert den Wohn- und Lebensraum auf ideale Weise. Derzeit stehen ein Studio, das sich hervorragend als Homeoffice eignet, ein Home Gym sowie zwei Kellerräume zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wasch- und Technikraum. Ein direkter Zugang zur Tiefgarage ist ebenfalls vom Untergeschoss aus vorhanden.



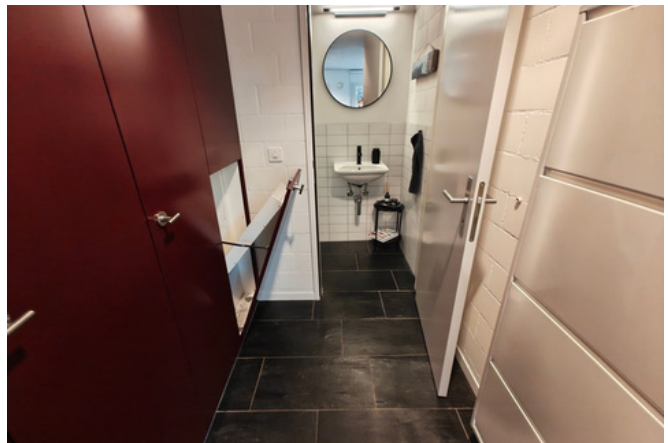
GARTEN & AUSSENBEREICH

Die grosszügige Gartenfläche von 225 m² bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen und Geniessen. Die ca. 16m² grosse, gedeckte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draussen. Dank ihrer windgeschützten Lage und der ganztägigen Besonnung eignet sie sich ideal für gemütliche Stunden im Freien
Der Garten ist vollständig eingezäunt und damit ideal für Haustierhalter. Ein praktischer Gartenschopf bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien, Spielgeräte oder Velos.



TECHNIK & AUSSTATTUNG

- Zentrale Heizversorgung mit Erdsonden (EKZ Contracting)
- Bodenheizung mit Honeywell Smart System Regulierung
- Wasserenthärtungsanlage
- Wäscheabwurf und Zentralstaubsauger
- Elektro-Warmwasserboiler im Wasch- und Technikraum
- 2 Tiefgaragenplätze davon einer mit direktem Zugang zum Haus
- Tiefgaragenstellplatz mit vorinstallierter Infrastruktur für eine 11 kW Ladestation

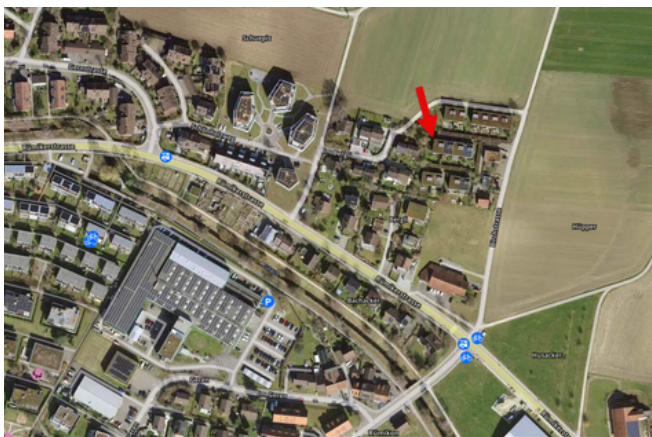
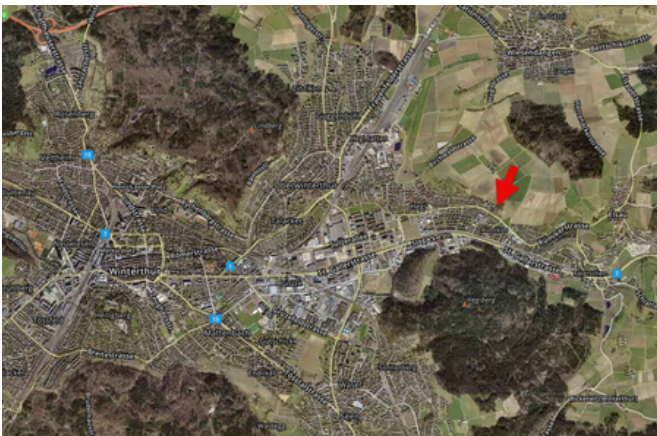


LAGE

Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger und familienfreundlicher Lage am östlichen Stadtrand von Winterthur in der beliebten Gemeinde Elsau. Hier wohnen Sie mitten in der Natur und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt und die umliegenden Zentren.

Felder und Wald liegen praktisch vor der Haustür. Mit Bus oder Fahrrad ist Winterthur in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsverbindungen nach Zürich, Frauenfeld und St. Gallen sind sehr gut.

Ein zusätzliches Plus ist die grosse Freizeitanlage im Eulachpark mit Skatepark, Spielplatz und grosszügigen Grünflächen, welche gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Sie bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die ganze Familie.



INFRASTRUKTUR & LEBENSQUALITÄT

Elsau bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und eignet sich besonders gut für Familien und auch aktive Menschen.

- Kindergarten, Primar- und Sekundarschule direkt in der Gemeinde
- Kita und Hort (Betreuter Mittagstisch)
- vielfältige Vereinsangebote wie Fussball, Turnverein, Handball, Kampfsport oder Volleyball
- schönes Freibad
- Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Migros, Denner, Lidl und Aldi sind in kurzer Distanz erreichbar

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv. Pendler nach Zürich oder St. Gallen profitieren von den guten Verkehrsverbindungen.



KONTAKT / BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Raffael & Heike Weidmann
Birchstrasse 33
8352 Elsau

078/605 63 99

weidmann.heike@gmail.com