



## Wohnen im Grünen und doch in der Stadt

### Freist. 4-Zi.-Wohnhaus mit Scheune in Winterthur



#### Die Liegenschaft

Diese interessante Liegenschaft befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Winterthur, zwischen Wülflingen und Töss, im „Tal“ beim Weiler Neuburg. Reizvolle Naherholungsgebiete liegen direkt vor der Haustüre, bzw. sind innert kurzer Zeit zu Fuss erreichbar. Der Weiler Neuburg verfügt über keine Infrastruktureinrichtungen. Winterthur-Wülflingen bzw. Töss bieten aber ein sehr gutes und umfassendes Angebot.

Zweigeschossige Liegenschaft mit verputztem Wohnteil mit 4-Zimmern, holzverkleideter ausbaubarer Scheune auf 766 m<sup>2</sup> Grundstück. Wohnhaus in einfacher Massivbauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel), Holzfenster mit Doppelverglasung. Zentralheizung mit Wärmespeicher aus Holzfeuerung mit Kachelofen als Wärmeerzeuger. Wärmeverteilung mittels Kachelofen und Radiatoren. Warmwasseraufbereitung mittels separater Elektroboiler. Zweckmässiger, einfacher Innenausbau. Decken mit Holzfasernplatten, Abrieb und Täfer. Bodenbeläge mit Laminat und keramischen Platten. Neuere Küche mit V-Zug-Geräten. Dem Alter entsprechende Alters- und Abnützungserscheinungen, teilweise nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen entsprechend, jedoch sehr gepflegt.

Scheune (für Wohnzwecke ausbaubar): Mischbauweise, teilweise gemauert (EG) teilweise als Holzkonstruktion mit Bretterschalung verkleidet.



Hausansicht mit Scheuneneingang



Süd-Fassade mit Land

**CHF 750'000.-- resp. d. Meistbietenden**

# Weitere Eckdaten

**Wohnhaus mit Scheune:** Baujahr 1831, Aussenrenovation 1995. Kataster-Nr. 2244, Plan Nr. 74, GBB1 14 mit 766 m<sup>2</sup> Grundstückfläche. Kubatur Wohnhaus mit Scheune (GVZ) 628 m<sup>3</sup>, Vers.-Nr. 15. Kernzone KIII. Bezug per 01.11.2014 oder nach Vereinbarung.

# Raumprogramm

**Untergeschoss:** Naturkeller, Speicherheizung, Elektroboiler.

**Erdgeschoss:** Scheune 19.5 m<sup>2</sup> (zurzeit als Garage genutzt) mit direktem Hauszugang. Gang 3 m<sup>2</sup>, Bad/WC 7 m<sup>2</sup>. Eingang und Treppenhaus 8 m<sup>2</sup>, Küche 13 m<sup>2</sup>, Wohnen 21 m<sup>2</sup>.

**Obergeschoss:** Treppenhaus/Gang 8 m<sup>2</sup>, Zimmer 15 m<sup>2</sup>, zwei Zimmer mit 16.5 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>, wovon das kleinere ein gefangenes Zimmer ist. Scheune.

**Dachgeschoss:** Treppe zum Estrich. Estrich/Scheunenteil.

**Umgebung:** Asphaltierter Autoabstellplatz und Hauszugang auf der Westseite. Gartensitzplatz und dreieckförmige Wiese mit Hecken auf der Westseite. Grosse Wiesenfläche auf der Süd- und Ostseite.



Die Liegenschaft befindet sich im Weiler Neuburg, im Stadtteil Winterthur-Wülflingen ZH



Wohnzimmer mit Kachelofen



Küche mit V-Zug-Geräten



Sonnige Wohnräume



## Ihre Kontaktperson

**Michele Pellettieri**, selbständiger Immobilienmakler, RE/MAX Lizenznehmer, Mediaconsultant

RE/MAX Winterthur  
Katharina Sulzer-Platz 4  
CH-8400 Winterthur  
Telefon 0041 79 406 65 58  
michele.pellettieri@remax.ch  
www.bestermakler.ch  
Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen

