

# Vor den Toren des Zürcher Weinlands

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Eibenstrasse 6a, 8472 Seuzach



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	15
Lage	20
Weiteres Vorgehen	25





### Ein Zuhause mit vielen Vorzügen

In Seuzach an ruhiger und doch zentraler Lage veräussern wir dieses grosszügige Einfamilienhaus mit vielen Extras. Eine Besichtigung dürfen Sie sich nicht entgehen lassen.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischer Grundriss mit grosszügiger Raumaufteilung
- überhohe Räume mit Holzdecke im Wohnbereich
- gemütliches Ambiente dank Cheminée
- hochwertige Materialisierung
- schöne Gartenanlage mit hoher Privatsphäre
- optimale Erschliessung an ÖV und Autobahn sowie gute Infrastruktur (Einkauf, Bank, Post etc.) in Gehdistanz erreichbar
- ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier mit angenehmen, nachbarschaftlichem Verhältnis

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus
Adresse	Eibenstrasse 6a, 8472 Seuzach ZH
Parzellennummer	3907
Bauordnung	Wohnzone W1.6 mit Baumassenziffer von 1.6
Baujahr	1979
Grundstücksfläche	616 m <sup>2</sup>
Kubatur	877m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	1 x en Suite Bad mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC im Erdgeschoss 1 x Dusche, WC, Lavabo im Untergeschoss
Nebenräume	Heizungs-/Tankraum, Waschraum mit Tumbler und Waschtrog, Schutzraum
Aussenraum	grosszügiger Umschwung mit Baumbestand und Rasenfläche, gedeckter Sitzplatz, Gartenschopf für Werkzeuge
Stockwerke	2
Nettowohnfläche	ca. 150m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	ca. 40m <sup>2</sup> (Heizungsraum, Waschküche und Schutzraum)

## Heizung

Öl, Wärmeverteilung über Radiatoren

## Renovationen/Investitionen

2018	Sanierung Stützmauer, Ersatz Oelkessel (neu mit Öko-Öl) inkl. Ergänzungsarbeiten	37'000 CHF
2014	Umgebungsarbeiten (Garagenplatz repariert, Baumpflege etc.)	2'000 CHF
Total Renovationen/Investitionen rund		39'000 CHF

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1979 präsentiert sich sehr gepflegt und kann im heutigen Zustand bewohnt werden, dennoch müsste bei einer Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse mit Renovationen und Investitionen gerechnet werden.

## Parkieren

Garage für 2 Fahrzeuge hintereinander sowie Platz für 2 weitere Fahrzeuge in der Zufahrt

## Bezugstermin

ab sofort oder nach Vereinbarung

## Verkaufspreis

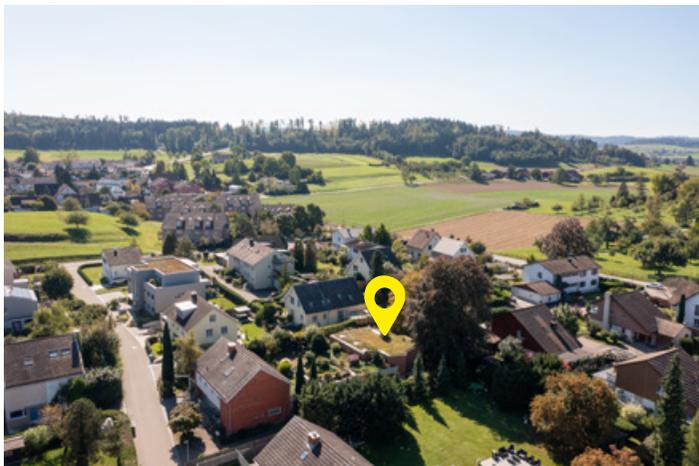
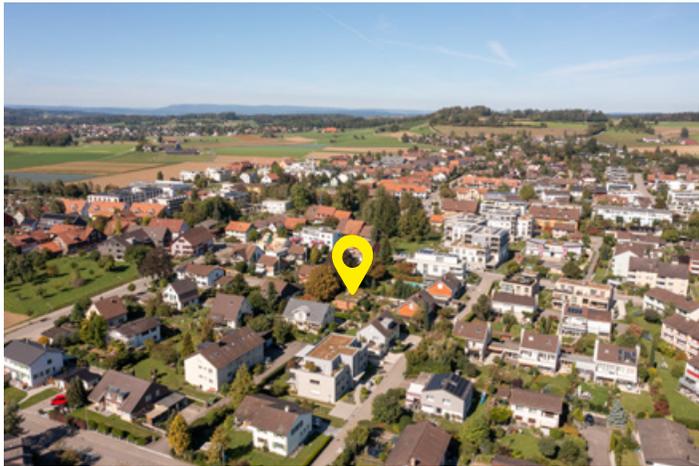
1.5 Mio. CHF

## Verkaufsbedingungen

5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usanzen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	Backsteinfassade Doppelschalenmauerwerk mit Zwischenisoliation
Fenster	Holz-Fenster, 2-fach verglast Verdunkelung mittels Rollläden (elektrisch im Wohnbereich und manuell in den übrigen Zimmern)
Bodenbeläge	Wohnbereich: Marmorplatten Zimmer: Spannteppiche Küche: Marmorplatten Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Grobabbrieb, weiss gestrichen Zimmer: Tapeten/Edelputz, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch
Küche/Geräte	Fronten: Holz, furniert Arbeitsplatte: Holz Geräte: Backofen, Geschirrspüler, Elektroherd, Kühlschrank, Dampfabzug



### Ruhig und doch zentral

Das Einfamilienhaus befindet sich am ruhig gelegenen Stadtrand von Seuzach in einem kinderfreundlichen Einfamilienhausquartier. Das Wohnquartier ist sehr beschaulich und deshalb für Familien bestens geeignet. Kindergarten, Schulen, Einkaufen und Freizeitmöglichkeiten sind in Gehdistanz erreichbar. Das Zentrum Winterthur erreicht man Dank der Buslinie 674 in 15 Minuten, mit der S12 gelangt man ohne Umsteigen ab Bahnhof Winterthur an den Zürich HB.

Das Grundstück ist eben, schön besonnt und vor allem der süd- und westorientierte Garten ist eine grüne Oase mit viel Privatsphäre.

Die Garagenbox mit Platz für 2 Fahrzeuge (hintereinander) ist über einen Aussenzugang direkt mit dem Haus verbunden.





### Willkommen Zuhause!

Bereits beim Betreten des Hauses ist die grosszügige und einladende Bauweise erkennbar. Ein gepflegter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe oder Pflanzen begrüsst Sie. Von hier aus gelangen Sie über die Treppe ins Erdgeschoss oder ins Untergeschoss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein grosses Wohnzimmer mit hohen Holzdecken, ein separater Essbereich mit direktem Gartenzugang, die Küche mit Barelement sowie das Hauptschlafzimmer mit grosszügigem en suite Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Im Untergeschoss befinden sich drei grosszügige Schlafzimmer, welche mit viel Tageslicht versorgt werden und einen wunderbaren Blick in den Garten ermöglichen. Eine grosse Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit ist hier ebenfalls untergebracht. Geräumige Einbauschränke im Vorbereich bieten viel Platz für Kleider oder andere Sachen.







Zimmer 1, Erdgeschoss



En Suite Bad mit Dusche + Badewanne bei Zimmer 1, Erdgeschoss



Vorraum, Untergeschoss



Vorraum, Untergeschoss



Zimmer 2, Untergeschoss



Zimmer 4, Untergeschoss



Dusche/WC, Untergeschoss



Waschküche, Untergeschoss



Garten



Garten



Sitzplatz



Garten

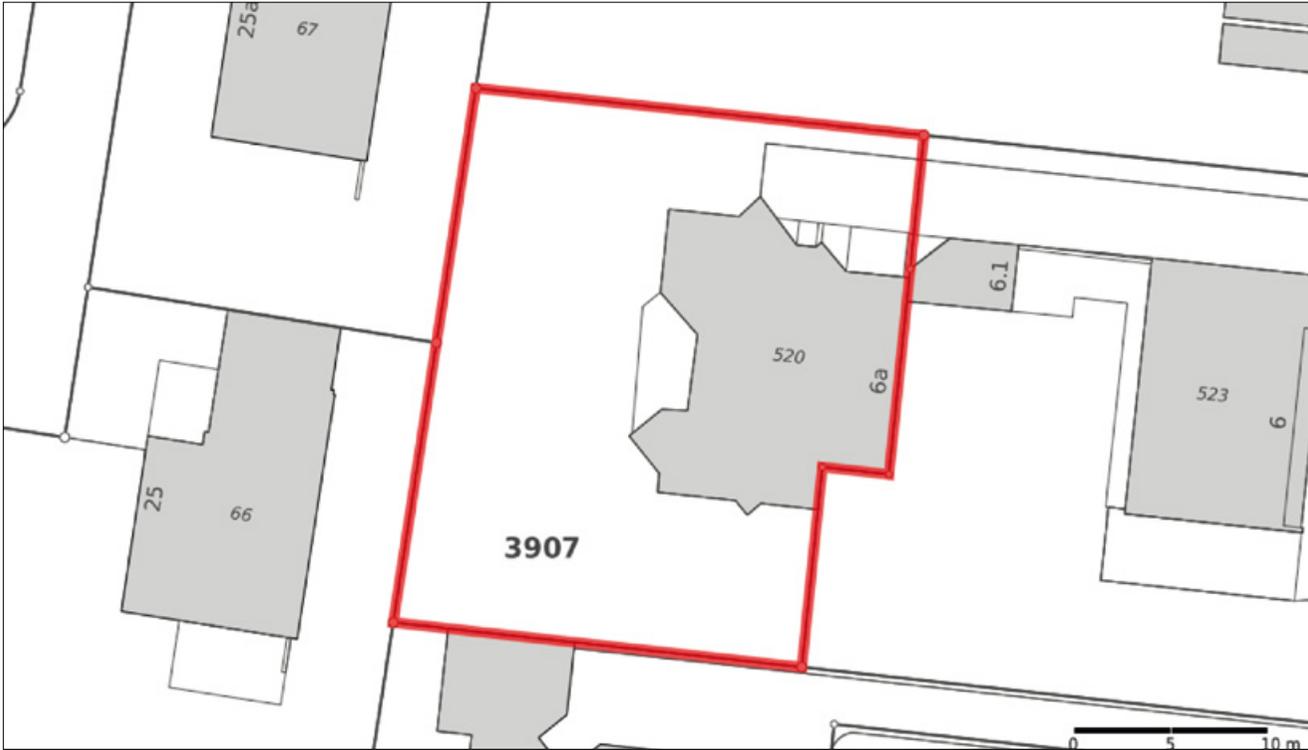




Garten/Gartenschopf



Garage



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

## Schnitt

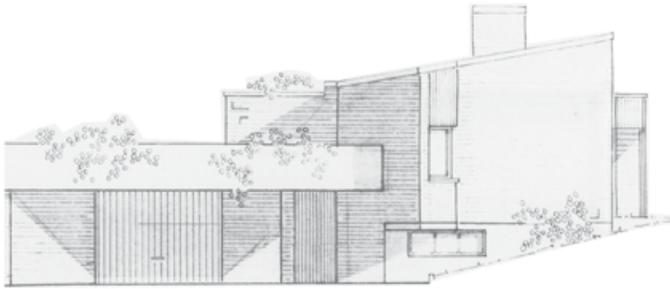
- Wohnbereich
- Nebenräume
- Garage



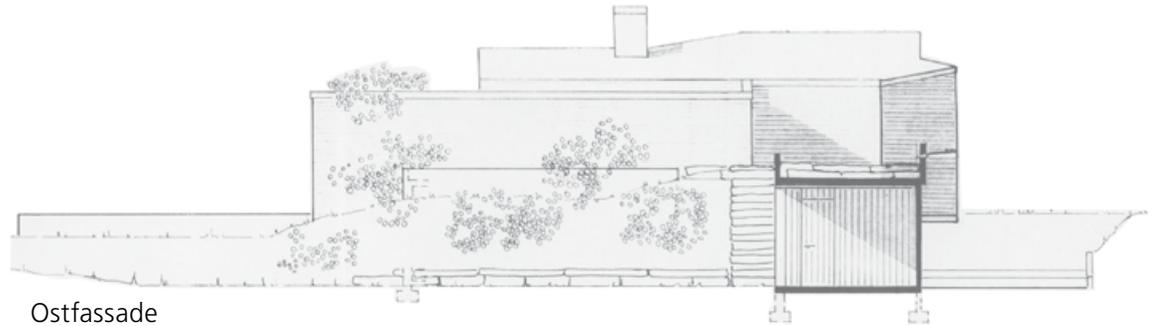
## Seitenansichten

■ Wohnbereich

■ Nebenräume



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade



## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz
- Garage

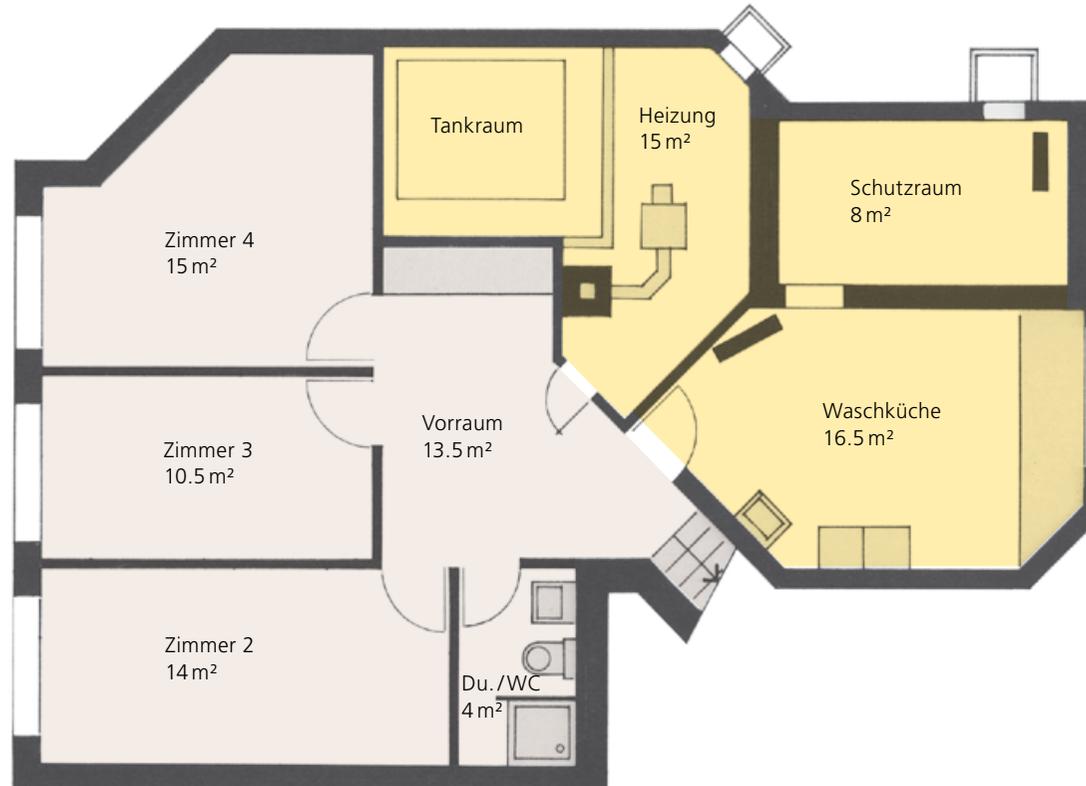


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

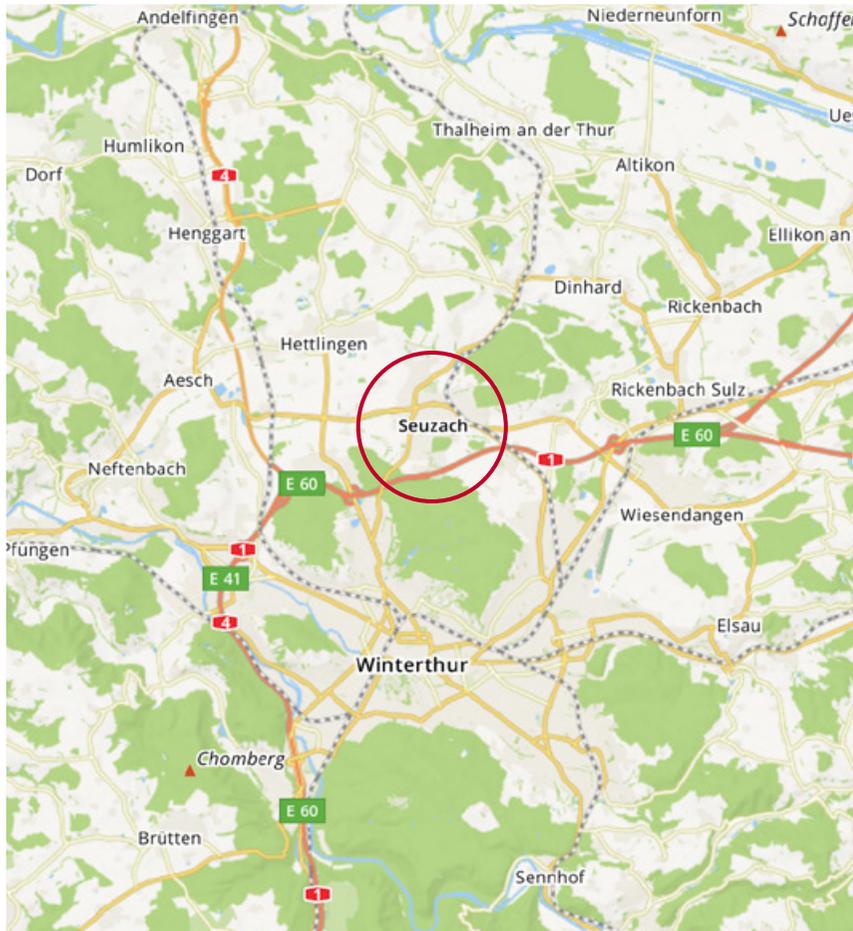
- Wohnbereich
- Nebenräume



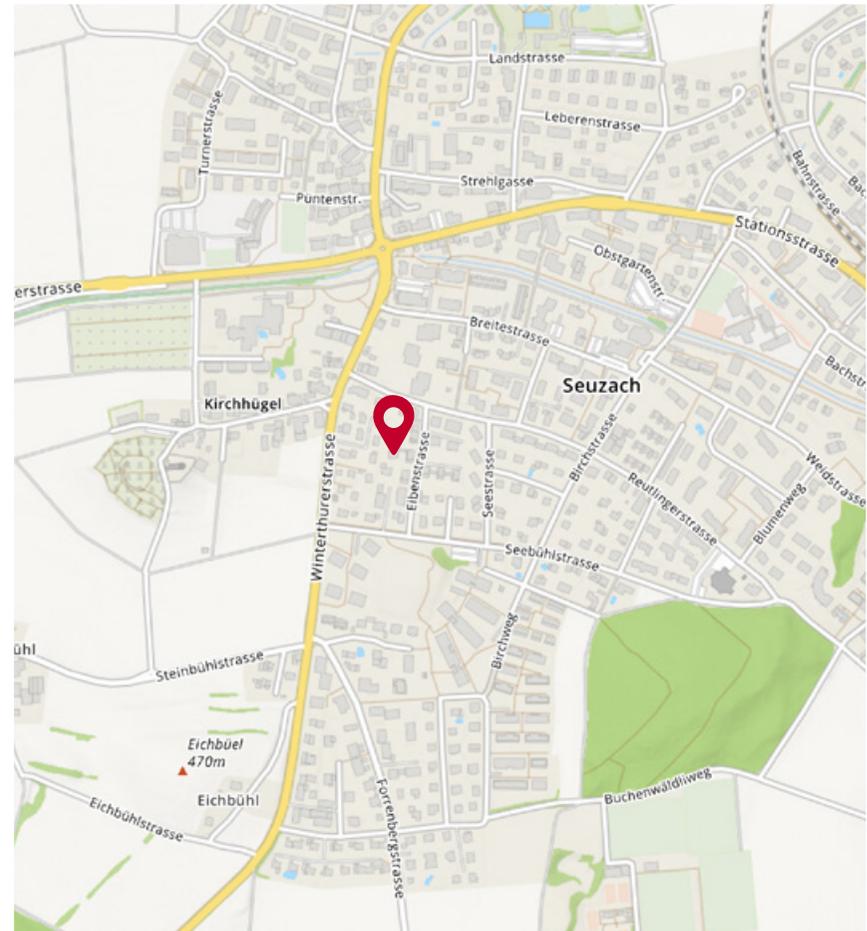
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage



## Infrastruktur in der Nachbarschaft



### Einkaufen

1	PASTA etc. GmbH	177 m
2	Migros M	208 m
3	Volg	346 m
4	Coop Supermarkt	478 m
5	avec	698 m

### Gastronomie

16	Café Meier - Bäckerei Kondi...	261 m
17	Barone	330 m
18	Chrebsbach	521 m
19	Pizzeria La Stazione	666 m
20	Restaurant	779 m

### Bildung

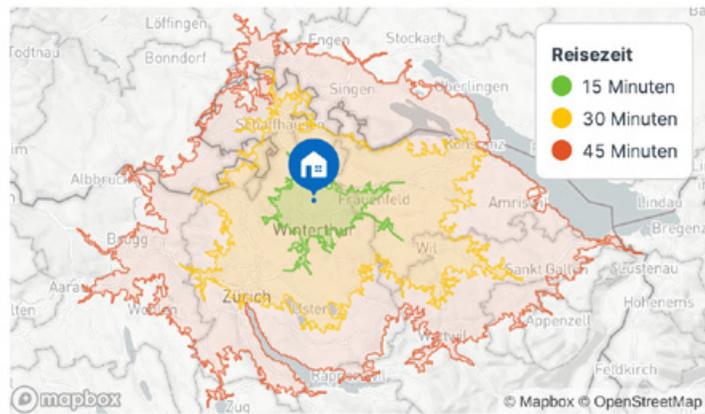
6	Kindergarten Schneckenwi...	125 m
7	Kindergarten Schneckenwi...	141 m
8	Primarschule Rietacker	354 m
9	Schule	494 m
10	Primarschule Birch	501 m

### Gesundheit

21	Apotheke Seuzach	213 m
22	Doktor	522 m
23	Dropa Rosenberg	1.8 km
24	Ärzte am Rosenberg	2.4 km
25	Privatklinik Lindberg	2.6 km

## Erreichbarkeit

### Auto



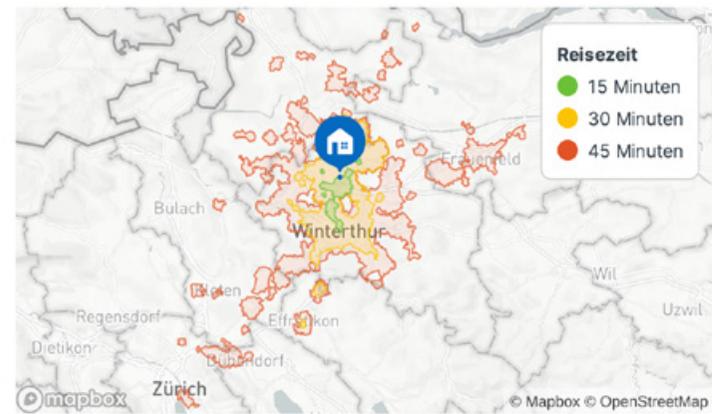
 Flughafen Flughafen Zürich 15.7 km

 Autobahnauffahrt 857 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  229 Einkaufen
-  390 Bildung
-  501 Gastronomie
-  156 Gesundheit
-  1482 Freizeit

### Öffentlicher Verkehr



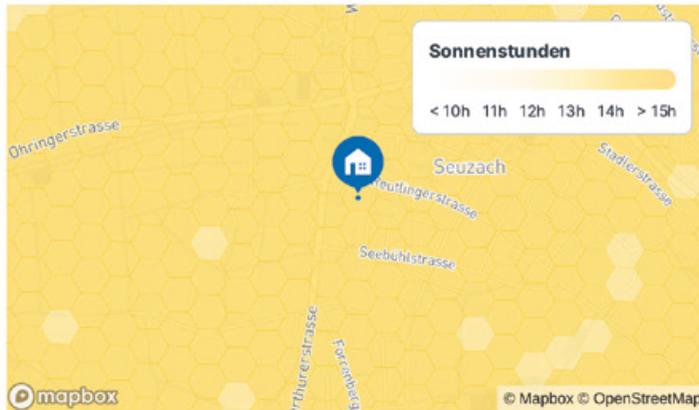
 Bahnhof Seuzach 711 m

 Bus Breitstrasse 168 m

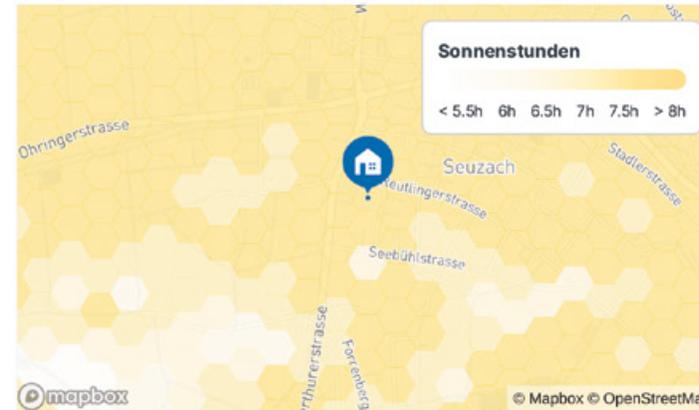
#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  27 Einkaufen
-  36 Bildung
-  98 Gastronomie
-  40 Gesundheit
-  101 Freizeit

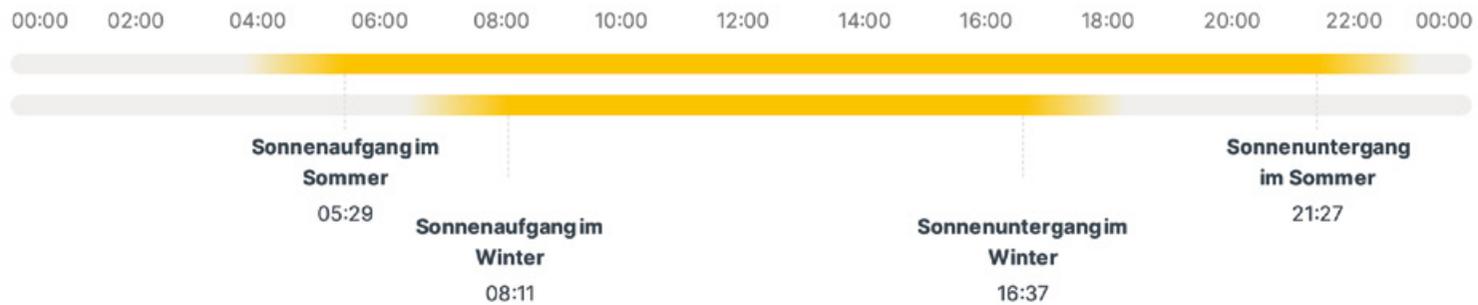
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 8h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
  
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
  
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sabrina Oberholzer  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.