

4.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus



«STADTNAH UND DOCH IM GRÜNEN»

BEGONIENSTRASSE 3, 8472 SEUZACH

«STADTNAH UND DOCH IM GRÜNEN»

Herzlich willkommen an der Begonienstrasse 3 in Seuzach

Seuzach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Die Gemeinde ist eine Agglomerationsgemeinde der Stadt Winterthur, zu der auch die beiden Dorfteile Ober- und Unterohringen gehören.

Seuzach grenzt im Nordwesten an Hettlingen, im Norden an Dägerlen, im Nordosten an Dinhard und im Osten, Süden und Südwesten an die Stadt Winterthur.

Die Gemeinde ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen garantieren optimale Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie nach Winterthur, Zürich oder an den Flughafen in Kloten.

Seuzach verfügt über 4 Kindergärten (Bachtobel, Schneckenwiese, Weid und Ohringen), 3 Primarschulen (Birch, Rietacker und Ohringen) und eine Sekundarschule (Halden).

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im nahegelegenen Volg erledigen. Für den grossen Einkauf eignen sich die Supermärkte Coop und Migros im Dorfzentrum oder das Einkaufszentrum Rosenberg im angrenzenden Winterthur.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Adresse	Begonienstrasse 3, 8472 Seuzach
Baujahr	1964 Wohnhaus 1965 Garagengebäude
Parkierung	1 Garagenbox ausserhalb des Grundstücks
Kataster-Nr.	1931 + 1956
Zone	Wohnzone 1.6
Kubatur	689 m ³ Wohnhaus 44 m ³ Garagengebäude
Grundstück	283 m ² + 33 m ²
Wohnfläche	119.09 m ² Hauptnutzfläche 143.93 m ² Nebennutzfläche 167.00 m ² Aussennutzfläche
Wertquote	Garagengebäude 1/18
Erneuerungsfonds	Garagengebäude per 01.01.2024 CHF 74'252.32 Anteil Eigentümer CHF 4'125.13

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Stadt nah und doch im Grünen

Das 4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus liegt an zentraler Lage in Seuzach. Naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims.

Ein Kindergarten, die Primarschule sowie der Bahnhof liegen in Gehdistanz. Für den grossen Einkauf eignen sich der Coop und die Migros im Dorfzentrum oder das Einkaufszentrum Rosenberg im angrenzenden Winterthur, nur wenige Minuten entfernt. Die Schulen in Seuzach geniessen einen hervorragenden Ruf. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist speziell bei Pendlern sehr beliebt. Die S11 und S29 verkehren im Halbstunden-/Stundentakt Richtung Winterthur, Zürich und Aarau, während die beiden Autobahnauffahrten «Ohringen» und «Oberwinterthur» gute Anschlüsse nach Zürich, den Flughafen Kloten und St. Gallen gewährleisten.

Das Reihenmittelhaus verfügt über 119.86 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 1 Nasszelle sowie 1 Garagenbox.

Über die Zugangstreppe gelangen Sie von der Strasse zum privaten Zugangsweg sowie zur Haustür. Hinter dieser eröffnet sich das Entrée mit 11.06 m². Das Entrée verfügt über Einbauschränke, die sich optimal zur Aufbewahrung Ihrer Alltagskleidung eignen. Direkt zu Ihrer rechten Seite befindet sich die 8.12 m² grosse Küche. Sie ist mit einem Kochherd, einem Backofen, einem Kühlschrank, einer Spülmaschine sowie einem Spülbecken ausgestattet. Zudem bieten die vielen Schubladen und Hängeschränke genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Danach folgt der Essbereich mit 9.25 m², welcher ausreichend Platz für Familie und Gäste bietet. Hinter dem Essbereich eröffnet sich der 18.96 m² grosse Wohnbereich. Dank der Fensterfront ist der Raum hell und freundlich. Ergänzt wird dieser durch das Cheminée, welches nicht nur zum Ambiente beiträgt, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer haben Sie zudem einen direkten Zugang zum Sitzplatz sowie dem gepflegten Garten. Der Essbereich verfügt über einen Klinkerboden, während der Wohnbereich mit einem Parkettboden ausgestattet ist. Gegenüber der Garderobe liegen zwei Zimmer mit jeweils 9.83 m² und 9.79 m². Beide Zimmer sind mit einem Teppichboden ausgestattet und bieten einen Blick in den Garten. Den Gang hinunter befindet sich ein 6.94 m² grosser Vorplatz mit Einbauschränk, der sich gut als Büro nutzen lässt. Neben dem Büro ist das 4.5 m² grosse Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Zum Abschluss folgt das letzte Zimmer mit einer Fläche von 16.59 m², das zudem von einem direkten Zugang in den Garten profitiert.



Über die Treppe im Essbereich gelangen Sie ins Dachgeschoss. Als Erstes erwartet Sie eine 24.05 m² grosse Galerie. Hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen und den Raum nach Ihren Wünschen gestalten und nutzen. Anschliessend folgen zwei Estriche mit jeweils 13.60 m² und 26.08 m², die reichlich Stauraum bieten. Der kleinere Estrich verfügt zudem über einen praktischen kleinen Schlupf.

Den Keller erreichen Sie entweder über die Treppe, die sich links vom Hauseingang befindet, oder über den separaten Kellerabgang, der es Ihnen ermöglicht, bequem von aussen direkt zu den Kellerräumlichkeiten zu gelangen. Im Untergeschoss erwartet Sie ein 22.09 m² grosser Waschraum mit Waschmaschine, Boiler und Waschbecken. Direkt daneben befindet sich die Ölheizung. Der 8.80 m² grosser Naturkeller (ehemaliger Schutzkeller) eignet sich perfekt als Weinkeller oder zur Lagerung von Frischwaren. Abschliessend folgen drei weitere Keller mit jeweils 19.30 m², 20.40 m² und 23.58 m². Der 20.40 m² grosse Keller profitiert von einer Zugangstreppe in den Garten, während der grösste Keller zwei Kunststofftanks enthält. Der kleinste Keller ist mit einem Parkettboden ausgestattet und eignet sich ideal als Hobbyraum.

Abgerundet wird dieses Reihenmittelhaus durch einen Garten mit Sitzplatz, der ideal für Gartenliebhaber ist, sowie durch eine Garagenbox.

Standort Seuzach



1. Bahnhof Seuzach S11/S29, Bushaltestelle Linie 612/674/679, Avec Gemischtwarenladen, Pizzeria «La Stazione» 500 m
2. Autobahnauffahrt «Ohringen» 3.8 km
3. Kindergarten Weid 400 m
4. Primarschule Birch, Wasserballclub Seuzach 400 m
5. Sekundarschule Halden 1.2 km
6. Volg Seuzach, Coiffeur Christine 250 m
7. Migros Supermarkt, Postfiliale, Apotheke Seuzach, Tankstelle 600 m
8. Coop Supermarkt, Ladestation für Elektrofahrzeuge 650 m
9. Restaurant Sonne, Ristorante Barone 650 m
10. Sportanlage Rolli 650 m
11. Schwimmbad Weiher 1.0 km

Impressionen

Hauszugang



Entrée



Küche



Gang



Arbeiten



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Wohn-/Essbereich





Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Galerie



Estrich 1



Schlupf



Estrich 2



Keller 1





Keller 2



Keller 3



Keller 4



Schutzkeller



Heizung



Wasserzähler



Elektrotafel



Garten



Sitzplatz



Garagenbox



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

BEGONIENSTRASSE 3

Hauptnutzfläche

95.04 m²

Aussennutzfläche

167.00 m²

Erdgeschoss

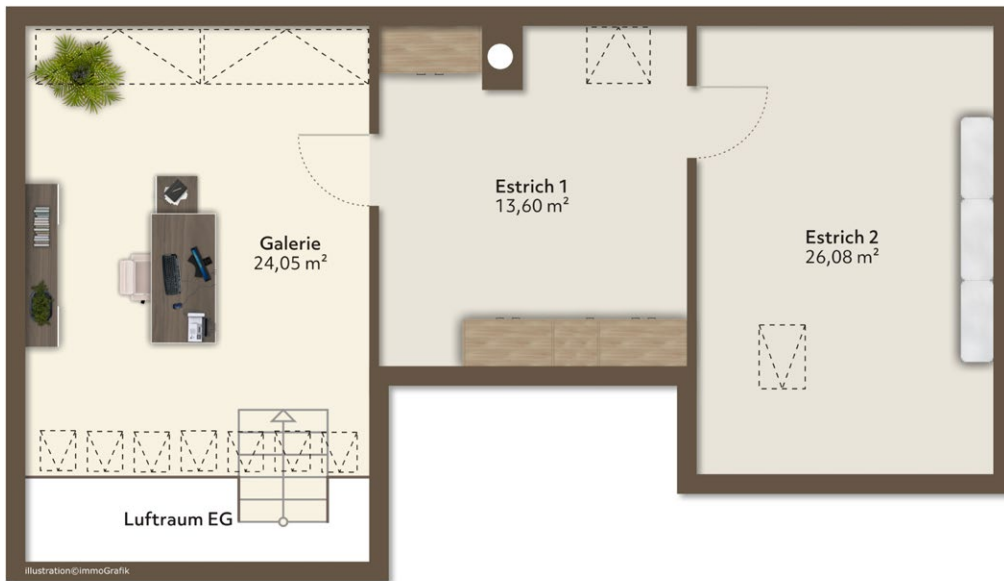


Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS
4.5 ZIMMER-REFH
BEGONIENSTRASSE 3

Hauptnutzfläche	24.05 m²
Nebennutzfläche	39.68 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

BEGONIENSTRASSE 3

Nebennutzfläche

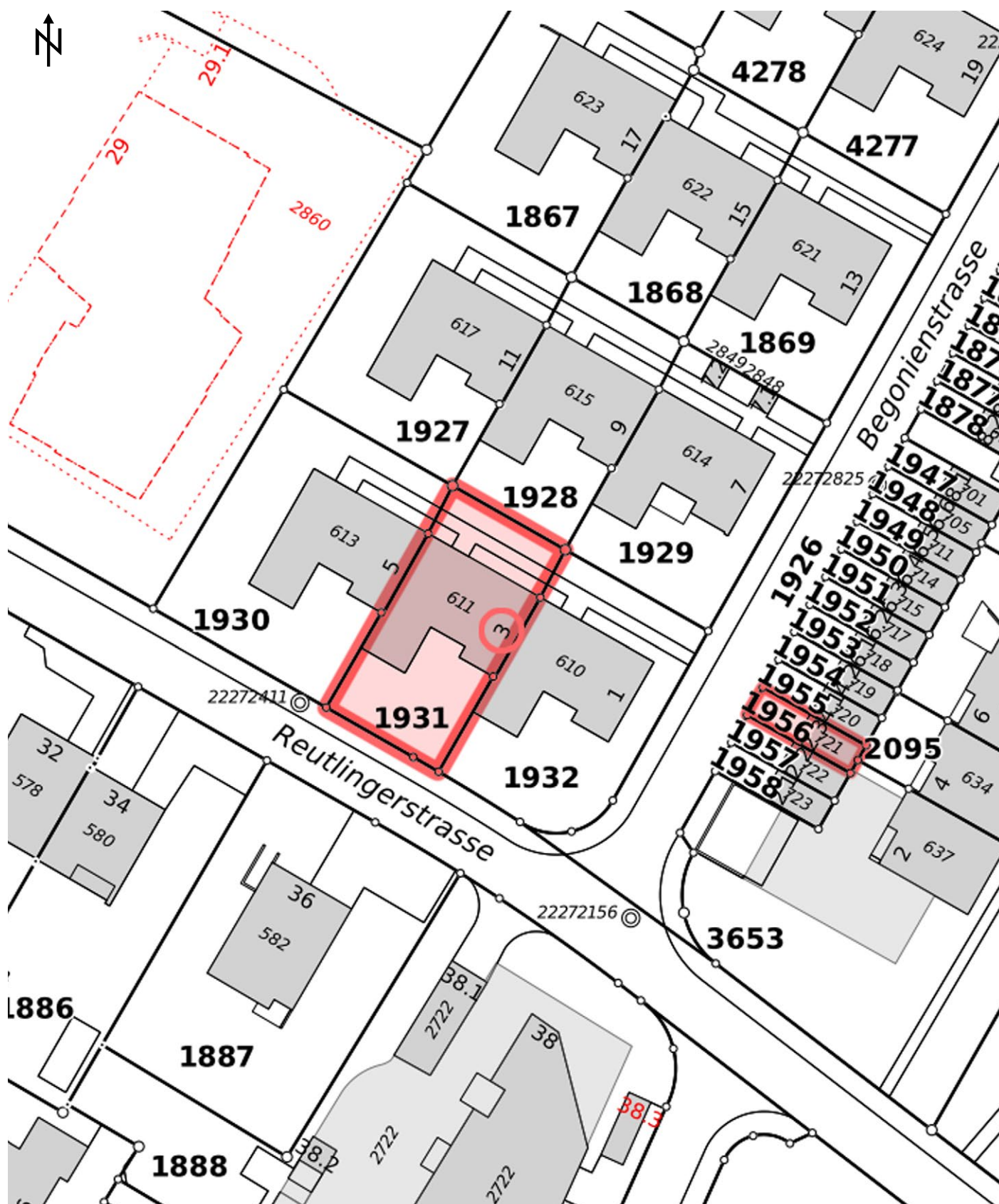
104.25 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 202'167
Gemeinde/Quartier Seuzach
Grundstück-Nr. 227.1931

Übersicht Versicherungspolice

7. Januar 2024

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

818'487

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Seuzach	227-00611	Begonienstrasse 3 8472 Seuzach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1964 Schätzung vom 06.10.2022 Schätzgrund: Revision	689	68'780	818'487

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Garagengebäude

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 202'185
Gemeinde/Quartier Seuzach
Grundstück-Nr. 227.1956

Übersicht Versicherungspolice

7. Januar 2024

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

30'427

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Seuzach	227-00721	Begonienstrasse 3 8472 Seuzach 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1965 Schätzung vom 20.03.2007 Schätzgrund: Revision	44	2'557	30'427

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	einhäufiges Satteldach
Heizung / Lüftung	Ölheizung 2008 Wärmeabgabe mittels Radiatoren Warmwasserboiler 2018
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollladen Knickarmmarkise bei Sitzplatz
Sanitäranlagen	Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC
Parkierung	1 Garagenbox (Das Garagentor wurde im Jahr 2021 erneuert)
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir Ihnen den vollständigen Grundbuchauszug sowie Abrechnung auf Anfrage zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 870'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 870'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«STADTNAH UND DOCH IM GRÜNEN»
BEGONIENSTRASSE 3, 8472 SEUZACH

