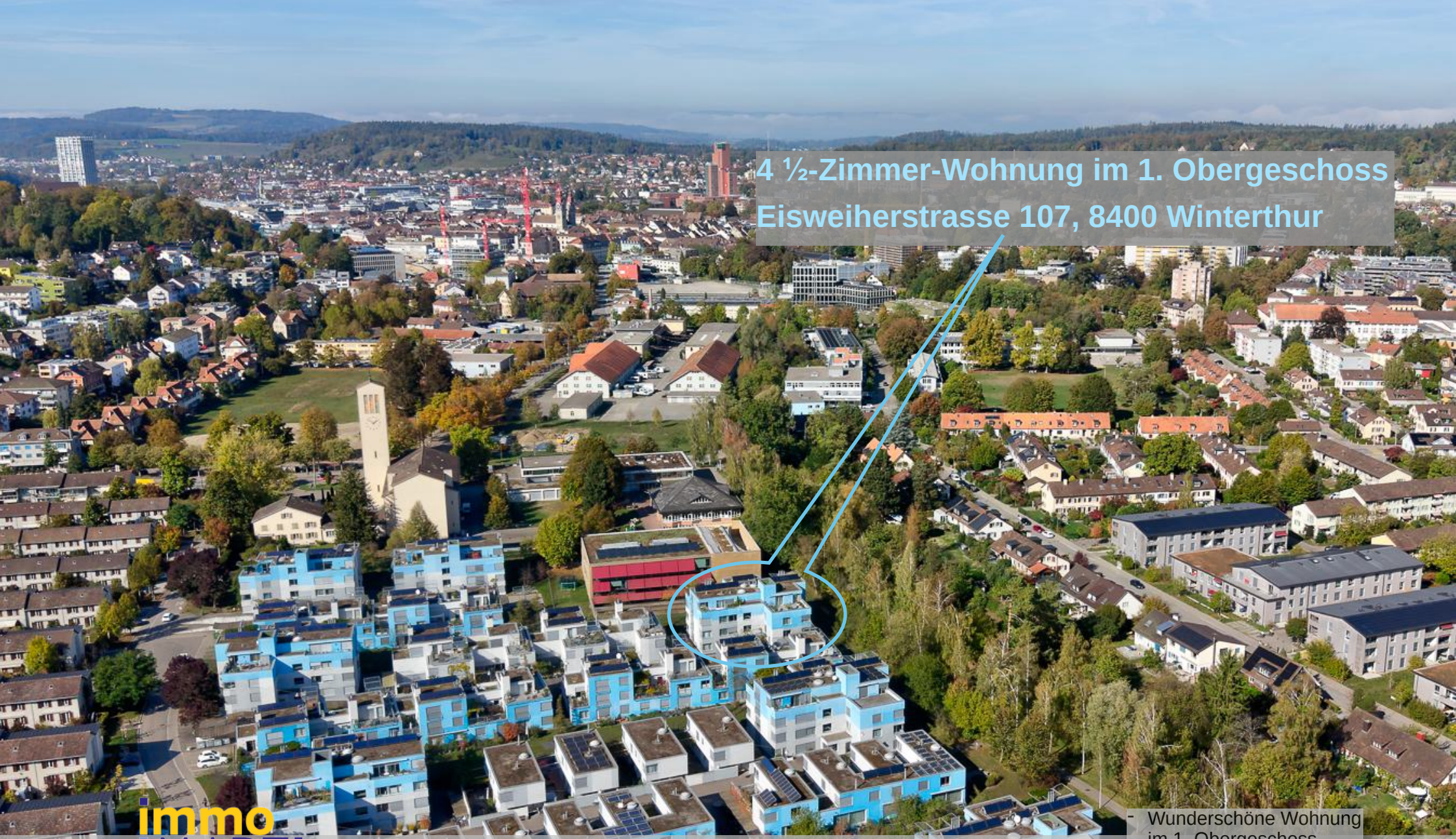


immo MARTI IMMOBILIEN -seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH
Michael Marti
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard
Tel. 052 338 11 44
www.immomarti.ch, info@immomarti.ch

- Wunderschöne Wohnung im 1. Obergeschoss
- Ruhige, zentrale Lage am Mattenbach
- Bezug per 1. März 2027 oder nach Vereinbarung
- und das Naherholungs-gebiet vor der Haustüre

Wohnen im Mattenbach: ein Quartier mit Herz, Weitblick und kurzen Wegen
Wer an der Eisweiherstrasse 107 zuhause ist, wohnt dort, wo sich Winterthur von einer freundlichen Seite zeigt: ruhig, grün und doch nur wenige Minuten vom Puls der Stadt entfernt. Das Mattenbach-Quartier ist seit jeher ein beliebter Wohnort für Familien, Paare und alle, die Lebensqualität und Nähe zur Stadt schätzen.

Schulen und Familienleben
Für Familien ist die Lage ein Geschenk. Das Primarschulhaus Mattenbach und das Schulhaus Schönengrund sind in der Nähe, und viele Schulwege lassen sich sicher zu Fuss bewältigen. In den ruhigen Wohnstrassen kennt man sich, und Kinder finden schnell Anschluss.

Einkaufen und Alltag
Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in der Umgebung erledigen. Wer es genussvoller mag, erreicht die Winterthurer Altstadt mit ihren Boutiquen, Cafés, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt in kurzer Zeit. Kurze Wege bedeuten mehr Zeit für das, was zählt.

Öffentlicher Verkehr
Mit dem Stadtbus sind Sie rasch am Hauptbahnhof Winterthur. Von dort bringen Sie schnelle Verbindungen in wenigen Minuten nach Zürich, an den Flughafen oder in die ganze Schweiz. Wer pendelt, schätzt die entspannte Anbindung und braucht nicht zwingend ein eigenes Auto.

Naherholung vor der Haustür
Wiesen, Wälder und Spazierwege laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Ein besonderes Ausflugsziel ist der Eschenberg mit dem Wildpark Bruderhaus: Hier begegnen Sie am Wochenende Rehen, Wildschweinen und Luchsen, geniessen den Wald und kehren im Bergrestaurant ein. Ein Ort, der Kinderaugen leuchten lässt und Erwachsenen Ruhe schenkt.

Ein Zuhause zum Ankommen
Diese Wohnung verbindet das Beste aus zwei Welten: das Leben in einem gewachsenen, freundlichen Quartier und die Nähe zu Stadt, Bahn und Natur. Hier lässt es sich nicht nur wohnen, hier lässt es sich leben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

4. Situation/Umgebung

6. Katasterplan

8. Impressionen von der Wohnung

20. Pläne/Grundrisse

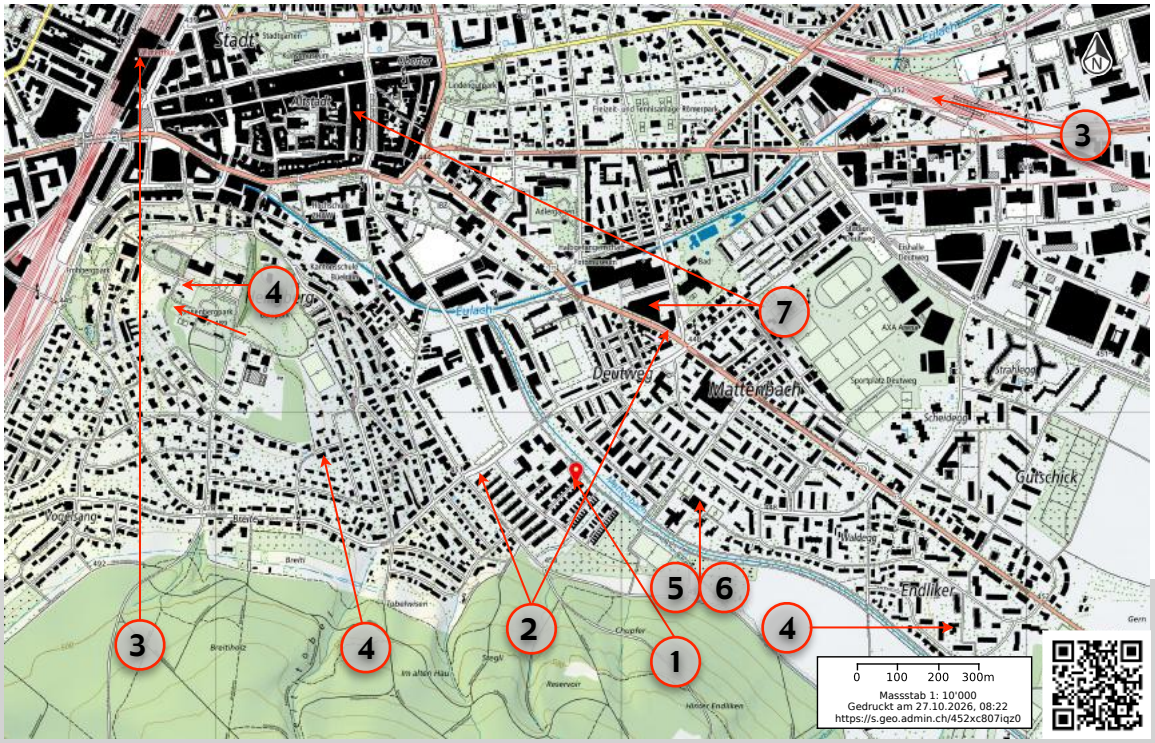
24 Technische Daten

25. Verkaufspreis/Ablauf

26. Notizen

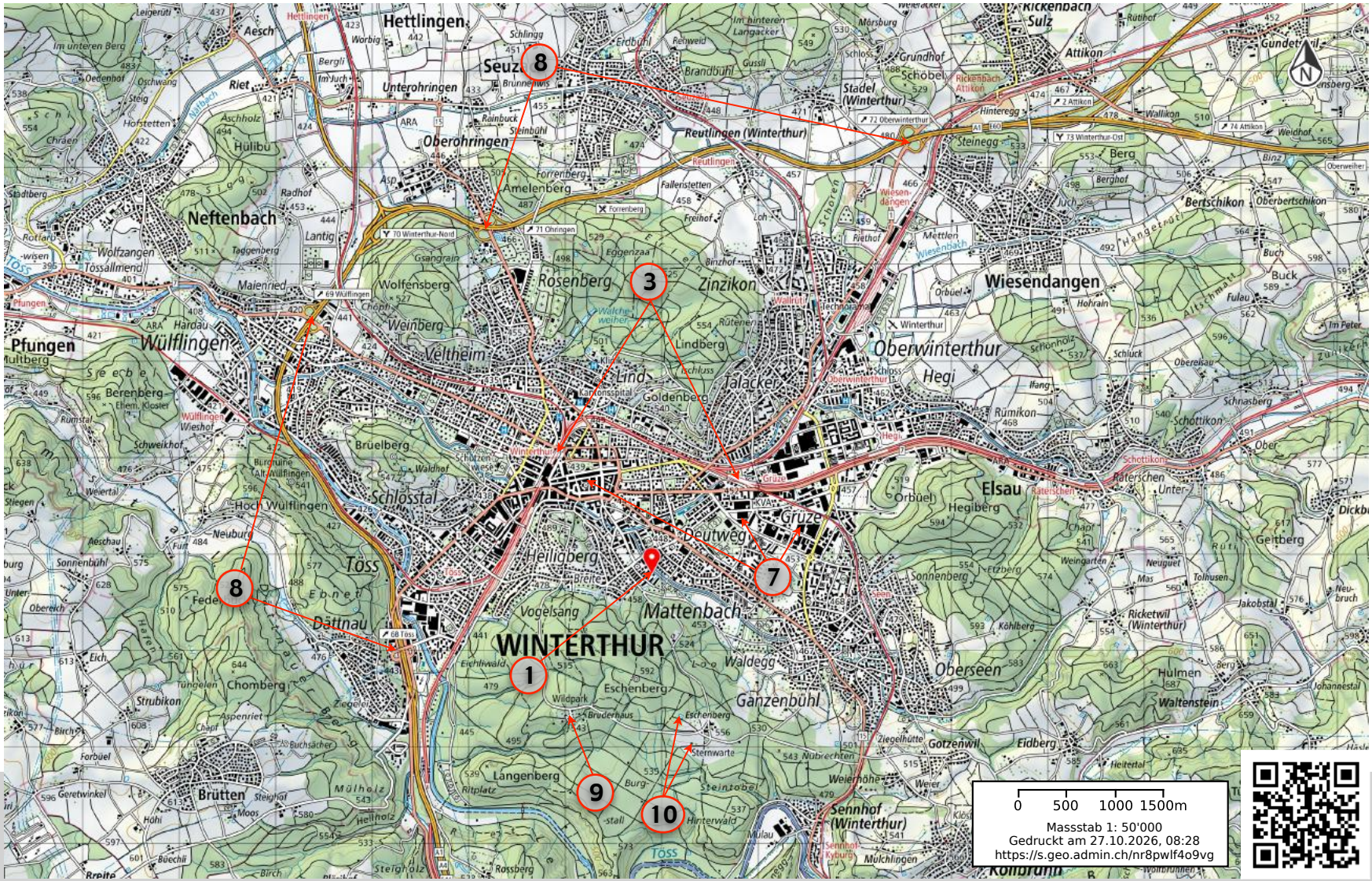
Situation/Umgebung

1. Die Wohnung an der Eisweiherstrasse 107
2. Bushaltestellen
3. Bahnhöfe
4. Kindergarten
5. Primarschule
6. Oberstufe
7. Einkaufsmöglichkeiten
8. Autobahnanschlüsse
9. Wildpark Bruderhaus
10. Eschenbergturm und Sternwarte



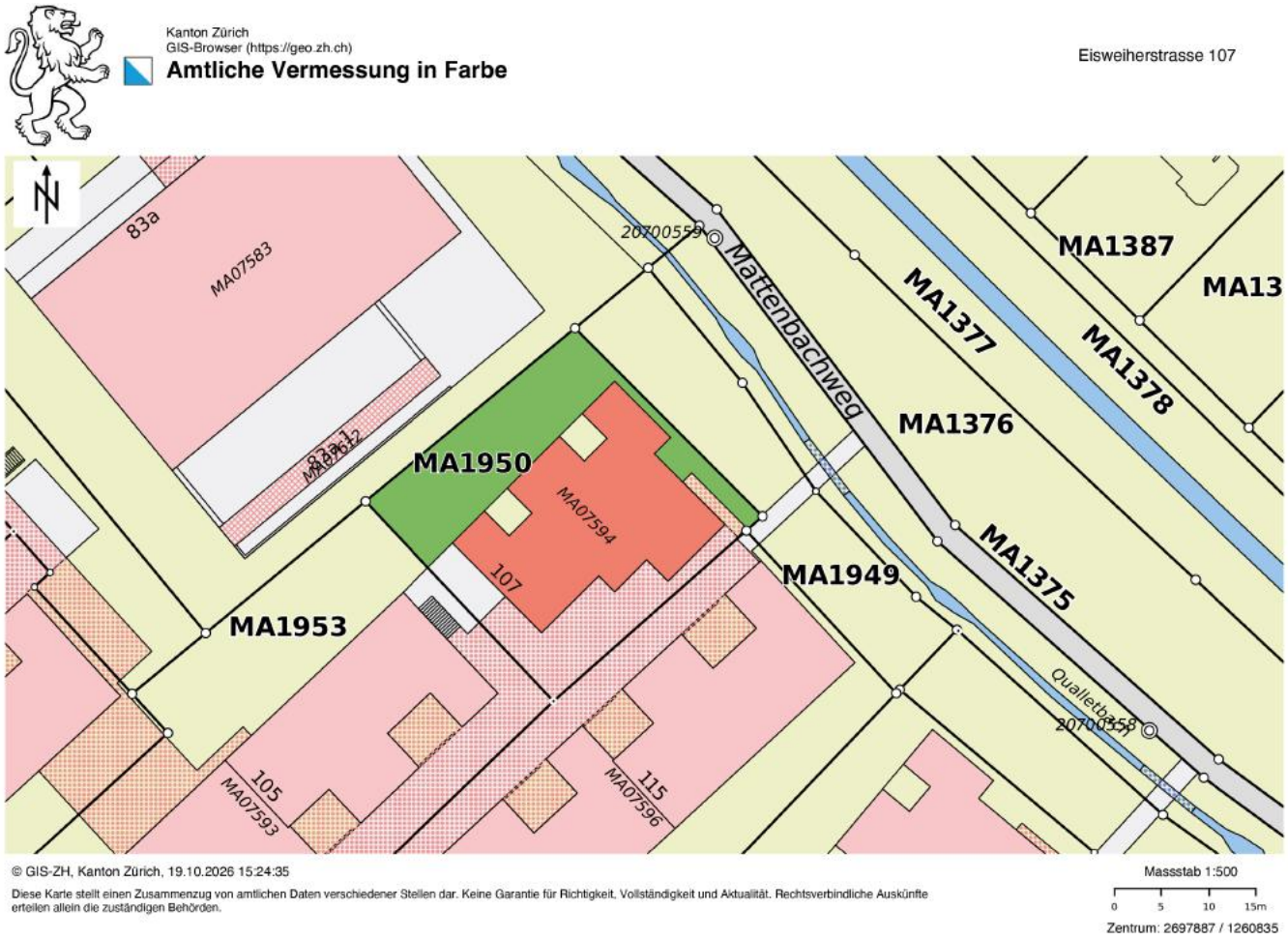
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden.Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. https://www.admin.ch/gov/de/start/rechtliches.html. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit durch den Drittanbieter gewährleistet. Es gelten zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Datenherren.
© swisstopo

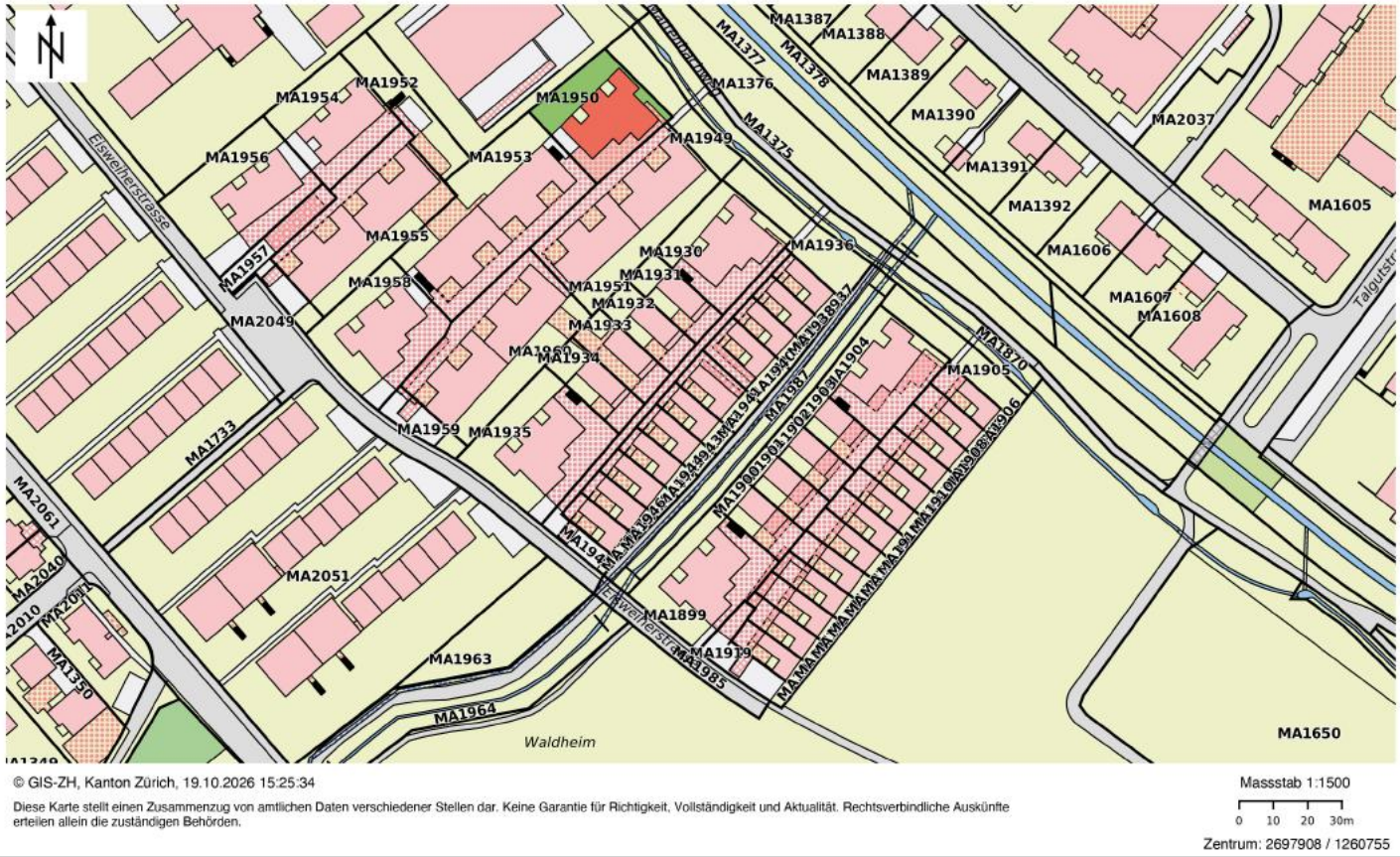


Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden.Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. https://www.admin.ch/gov/de/start/rechtliches.html. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit durch den Drittanbieter gewährleistet. Es gelten zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Datenherren.
© swisstopo

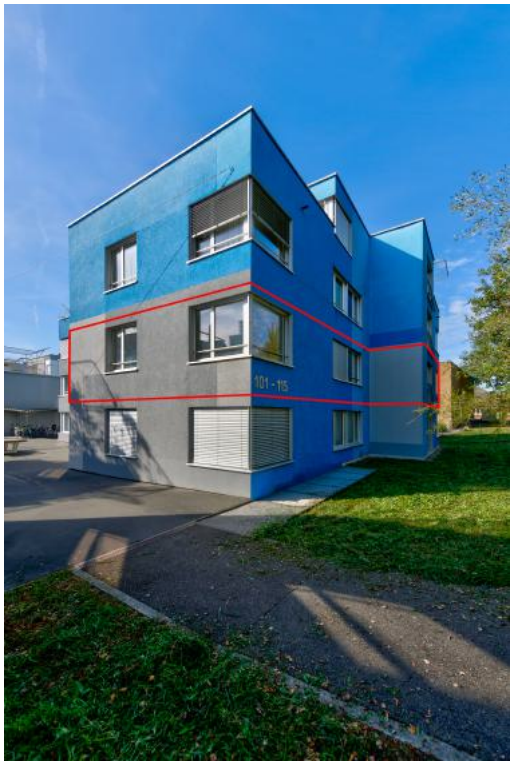


Katasterplan mit dem Mehrfamilienhaus

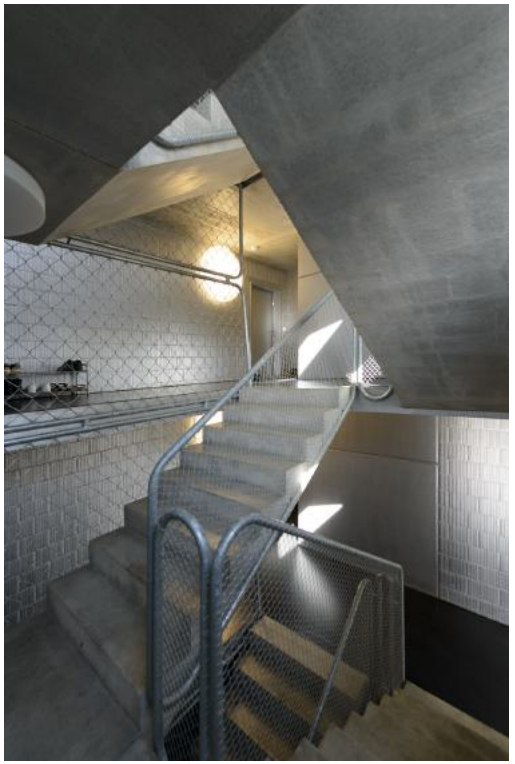


Katasterplan mit dem Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus mit dem Vorplatz und dem Hauseingang



Zugang vom Mattenbach-Weg



Das moderne Treppenhaus

Blick in den Essbereich mit der Loggia und dem Wohnbereich hinten links

Essbereich mit dem Gäste-WC und dem Schlafzimmer links

Abtrennbarer Wohnbereich

Blick vom Essbereich in die Küche

Wohnküche

Blick Richtung Essbereich

Die gemütliche Loggia

Dusche/WC mit Zugang zum …

… Schlafzimmer

Gang in den Schlafbereich

Abgetrenntes Reduit mit Einbauschränken

Bad/WC

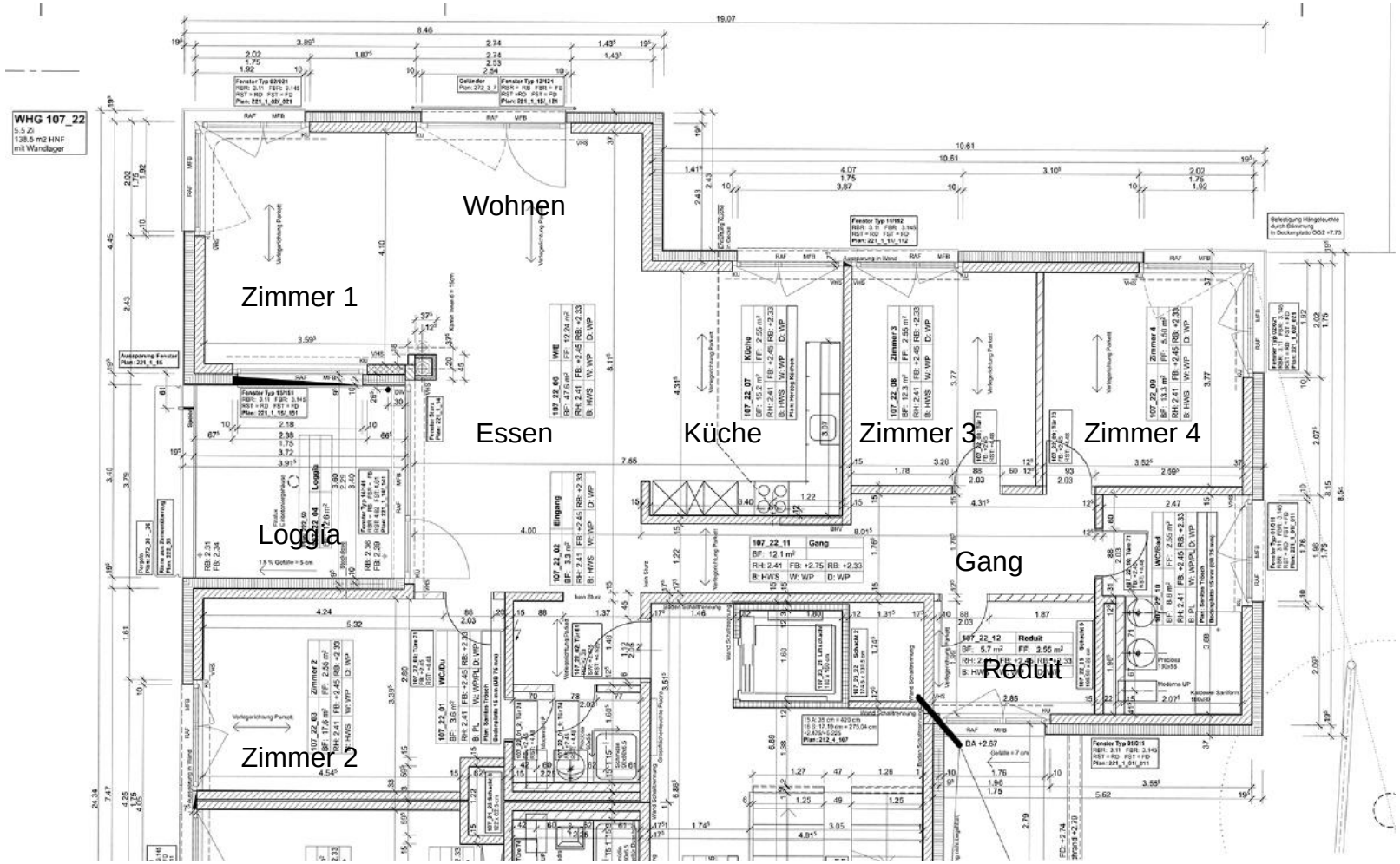
Bad/WC mit dem Gang und dem Reduit links

Eck-Schlafzimmer

Die eigene Waschküche

Garagenplatz 61 (kann für Fr. 42’000.— dazugekauft werden)

Leben im Mattenbach-Quartier - 5-Zimmer-Wohnung im 1. OG an ruhiger Lage am Mattenbach



Abtrennbares Zimmer 1	14,5 m2	Küche	15 m2
Zimmer 2	17,5 m2	Wohnen/Essen	32 m2
Zimmer 3	12,5 m2	Gang mit Reduit	18 m2
Dusche/WC	3,5 m2	Loggia	12,5 m2
Bad/WC	8,5 m2		

Der animierte Grundriss oben, dient lediglich der Orientierung. Er zeigt die Wohnung mit dem abgetrennten Zimmer 1. Durch eine Leichtbauwand kann dieses Zimmer auch heute noch problemlos abgetrennt werden. Um Mehr Platz beim Essbereich und der Küche zu gewinnen, könnte dafür die Glastrennwand entfernt werden.

Untergeschoss mit der Waschküche und dem Kellerabteil.

Plan der Tiefgarage - leider ohne Nummerierung der Parkplätze…

Kurzbeschrieb:

- 5-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss (der grosse Wohnbereich und das Reduit werden als ½-Zimmer gerechnet)
- Ca. 137 m2 Netto-Wohnfläche
- Baujahr 2009
- Ruhige Lage und schöner Blick ins Grüne Richtung Mattenbach
- Schöne, helle Wohnküche mit teilweiser Glastrennung zum Wohnbereich
- Bad/WC mit Fenster
- Dusche/WC mit Abzug und direktem Zugang zum Schlafzimmer
- Gemütliche und geschützte Loggia Richtung Westen
- Praktisches Reduit mit Fenster (entgegen den Plänen) und Einbauschränken
- Sämtliche Zimmer sind mit einem pflegeleichten Plattenboden belegt (siehe Fotos)
- Eigene Waschküche mit Waschturm und zusätzlichem Keller-Abteil
- Nebenkosten ca. Fr. 575.--/Monat, inkl. Erneuerungsfonds und Garagenkosten
- Gas-Heizung (Projekt für Erdsonden-Wärmepumpe, finanziert durch den Erneuerungsfonds)
- Solaranlage für Warmwasser-Aufbereitung
- Entkalkungsanlage

Preis:	Fr. 1’490’000.— für die Wohnung, inklusive dem Keller-Abteil und der Waschküche Fr. 42’000.— für den Garagenplatz 61 Bei Bedarf kann der 2. Garagenplatz 16 ebenfalls für Fr. 42’000.— dazugekauft werden Bei mehreren Kaufinteressenten kann ein Angebot eingefordert werden. Der Schlussentscheid liegt jedoch in jedem Fall bei der Eigentümerschaft
Bezug:	Per 1. März 2027 oder nach Vereinbarung
Besichtigung:	Für die Besichtigung nehmen wir uns gerne Zeit. Deshalb vereinbaren wir individuelle Termine - und das am einfachsten bei einem kurzen Telefonat. Tel. 052 338 11 44
Kaufabwicklung:	Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 10‘000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsversprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.
Finanzierung:	Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt: 20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden. 15% II Hypothek, muss amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge) 65% I Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden

Die immoMARTI Immobilien GmbH ist im Auftrag der Verkäuferschaft als Maklerin tätig. Die Beschreibungen der zum Verkauf stehenden Liegenschaft wurden nach bestem Wissen und Gewissen abgefasst und entsprechen dem Wissensstand zur Zeit der Erstellung der Verkaufsdokumentation. Die darin enthaltenen Angaben wurden ungeprüft von der Verkäuferschaft oder von Dritten (Grundbuchamt, Behörden usw.) übernommen. Für diese Angaben wird daher auch keine Haftung übernommen. Pläne, Zustand und allfällige Reparaturstellen sowie Mängel der zum Verkauf stehenden Liegenschaft sind vom Kaufinteressenten nachzuprüfen. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel werden somit ausdrücklich wegbedungen.

Persönliche Notizen