

Exposé light

8478 Gütighausen - Zürcher Weinland



auf dem Land...
...und dennoch mittendrin!

Lage

Thalheim an der Thur/Gütighausen ist eine steuergünstige, ländliche Gemeinde mit regem Dorfleben und Heimat von vielen Familien, gross und klein. Gleich vor der Haustür erleben Sie Natur pur und geniessen wunderschöne Spaziergänge oder Sport, bspw. entlang der Thur.

Öffentlicher Verkehr

Wenige Meter vom Haus entfernt befindet sich die Busstation Gütighausen. Von hier aus verkehrt der Bus unter anderem an die Bahnhöfe Thalheim, Seuzach oder Andelfingen, von wo aus Sie bequem mit dem Zug Winterthur, Schaffhausen, den Flughafen oder bspw. auch die Zürcher Innenstadt erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten

Die ländliche Gemeinde bietet diverse kleine Hofläden. Grosseinkäufe lassen sich bequem in Andelfingen oder aber in den Städten Winterthur, Frauenfeld und Schaffhausen erledigen, allesamt bieten unzählige Shoppingmöglichkeiten.

Schulen

Kindergarten und Primarschule befinden sich am Dorfrand und sind über gesicherte Wege zu erreichen. Die Sekundarschule Andelfingen liegt mitten im Zürcher Weinland und unterrichtet Oberstufenschüler, welche die Fahrt mehrheitlich mit dem Fahrrad in Angriff nehmen.

Exposé light

Angaben zum Objekt

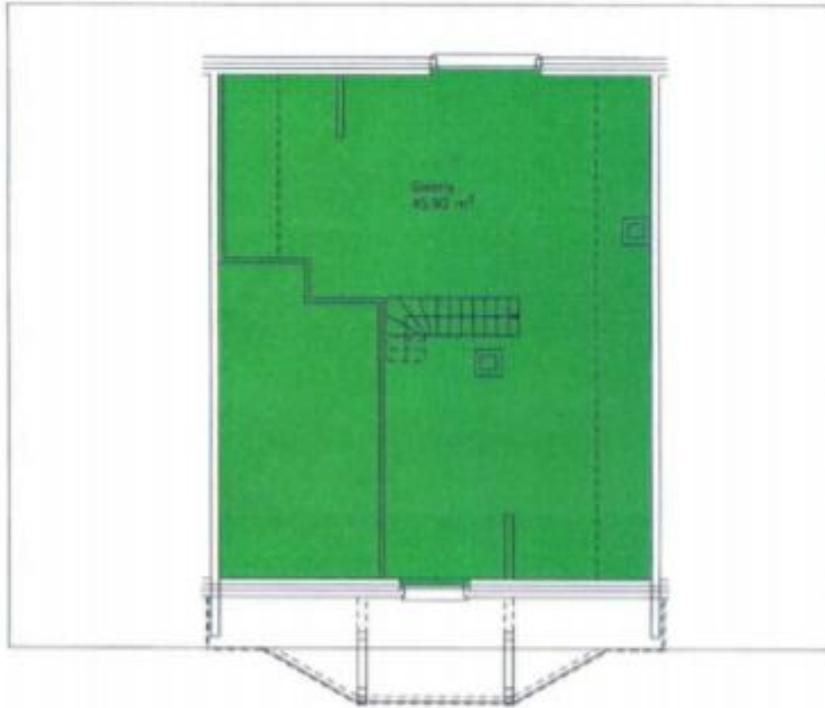
Adresse	Mühlestr. 22, 8478 Gütighausen
Baujahr	1987
Parzellen-Nr.	676
Eigentum	4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung mit Galerie im Dachgeschoss, Doppelgarage mit Aussenabstellplatz, Kellerraum und Garagengeschoss
<i>Optional:</i>	<i>zusätzlich 1 Zimmer / 1 Bastelraum mit DU/WC im Untergeschoss (siehe unten)</i>
Gesamtfläche DG	138m ² (amtlich 133m ²)
Balkon	12.6m ²
Winde	4m ²
Wertquotenanteil	288/1000 (jährlich anfallende Nebenkosten ca. CHF 4'000.00)
Eigenmietwert	CHF 17'700.00
Heizung	Wärmepumpe, Fussbodenheizung (Galerie und UG = Heizkörper)
Lage	Gütighausen liegt direkt an der Thur. Als ländliche Gemeinde liegt man hier etwa 20 Min vom Rheinfall, 15 Minuten von Frauenfeld oder Winterthur und etwa 30 Minuten vom Flughafen Kloten entfernt (siehe Intro)
Grundriss	STWE Nr. 4 - Wohnung Wohnung OG mit Galerie DG, Balkon Garage Nr. 3 (Doppelgarage; Tiefe ca. 11m), Vorplatz Nr. 3, Keller Nr. 3
Objekt Wohnung	Die 4 ½ Zimmerwohnung ist von solider Bausubstanz mit Doppelschalen-Mauerwerk. Von der modernen, einladenden Wohnküche (Halbinsel) und dem Wohnbereich geht es direkt zum gefliesten Balkon. Der schöne Ausblick ins Grüne und die ländliche Ruhe laden zum Entspannen, oder bis tief in die Abendstunden zur gemütlichen Runde am Esstisch ein. In der offenen Galerie grüsst die Abendstimmung durch das grosszügig dimensionierte Fenster und unterstreicht dabei die heimelige Atmosphäre; im Winter gar mit Blick auf die Thur... oder ein schönes Feuer im Cheminée (Umluft-Funktion) verleiht Wintertagen oder Abenden das gewisse etwas...
Winde	Die Winde ist in der Nähe um bspw. Kleinmöbel aus dem Weg zu schaffen
EG	Im EG gibt es eine Waschküche die aktuell nicht benützt wird (siehe UG). Nebst dem Kellerabteil besticht vor allem die grosszügig dimensionierte Doppelgarage mit Vorplatz mit mannigfaltigen Nutzungsmöglichkeiten
<i>Optional Wertquotenanteil</i>	<i>STWE Nr. 5 - Untergeschoss (wird im Exposé als Gesamtes vorgestellt) 66/1000 (jährlich anfallende Nebenkosten ca. CHF 1'100.00) Teils ausgebaut zu Büro mit Internet und Telefonverbindung in die Dachgeschosswohnung; WC/DU; Bastelraum mit WA/TU, Secomat vorhanden. (Anschlüsse für WA/TU in der EG Waschküche vorhanden)</i> <i>Das teilausgebaute Untergeschoss bietet viel Platz für ein Homeoffice, Warenlager, Werkstatt, Fitnessraum, Nagelstudio, Modelleisenbahn,... Toilette, Dusche WM/TU/Secomat runden das Ganze noch ab.</i>

Exposé light

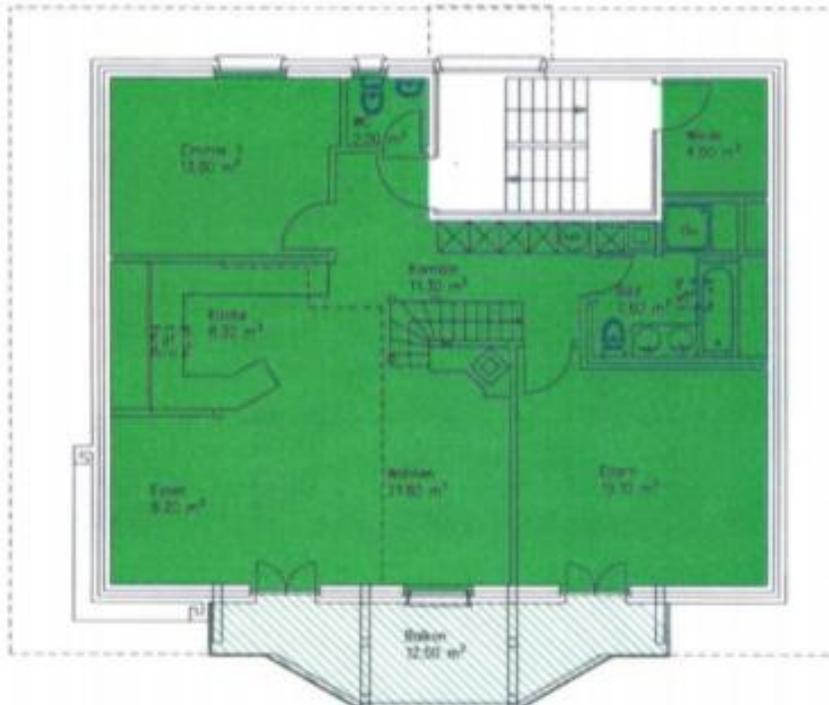


Exposé light

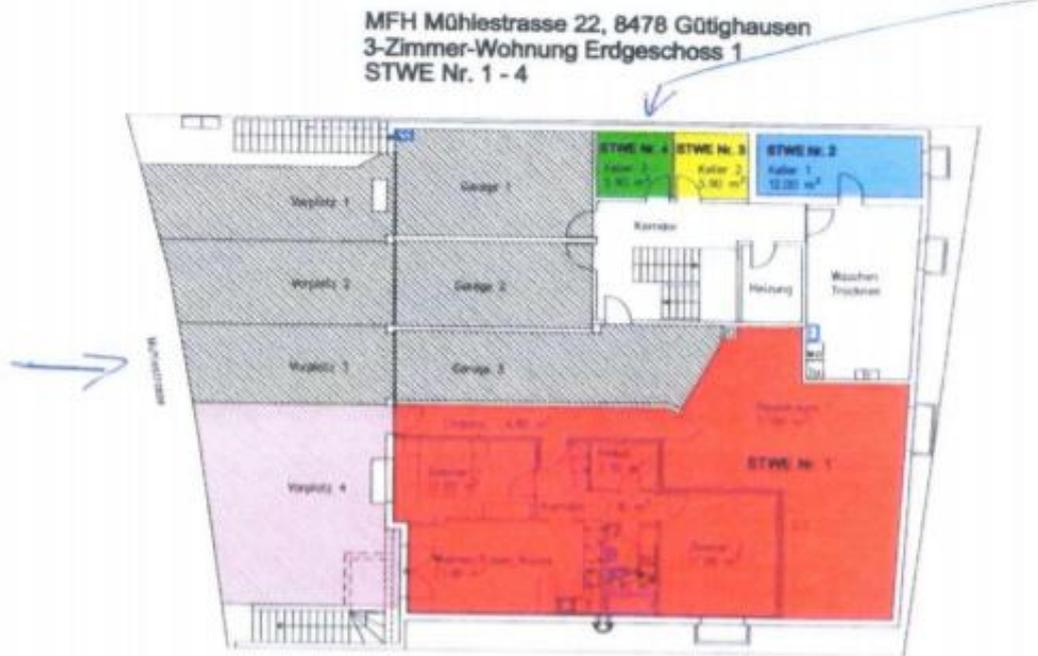
MFH Mühlestrasse 22, 8478 Gütighausen
4½-Zimmer-Wohnung mit Galerie Dachgeschoss 2
STWE Nr. 4



MFH Mühlestrasse 22, 8478 Gütighausen
4½-Zimmer-Wohnung mit Galerie Dachgeschoss 1
STWE Nr. 4



Exposé light

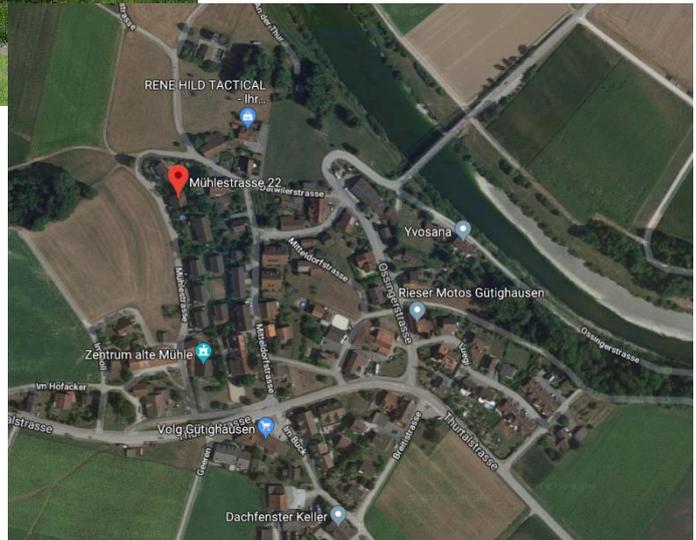


MFH Mühlestrasse 22, 8478 Gütighausen
Bastelraum, Keller 4 Untergeschoss
STWE Nr. 5, STWE Nr. 1



Exposé light

OG und DG



Balkon Süd



Exposé light

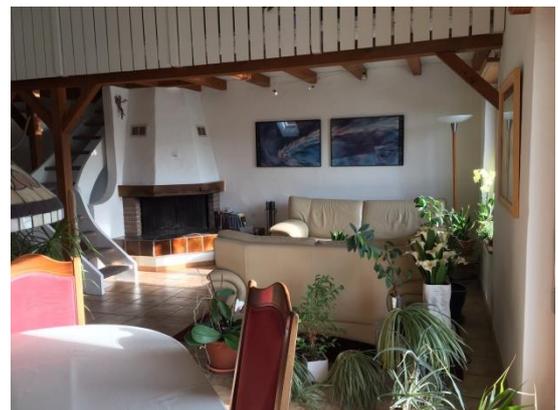
Küche (Halbinsel) - Saloon - Essbereich - Tür zum Balkon



Feuerstelle ... (Umluft)



Saloon



Exposé light

Eltern ... am Tag - in der Nacht



Zimmer 1 ... am Tag - in der Nacht



Bad mit WC und grosse Dusche (links nach der Tür)



2. WC im Eingangsbereich



Exposé light

DG - Nord (Blickrichtung)

... let's go upstairs !



DG - Süd (Blickrichtung)



Exposé light

Optional STWE Nr. 5: UG - Homeoffice



Exposé light

Optional STWE Nr. 5: UG - Garderobe / Gang



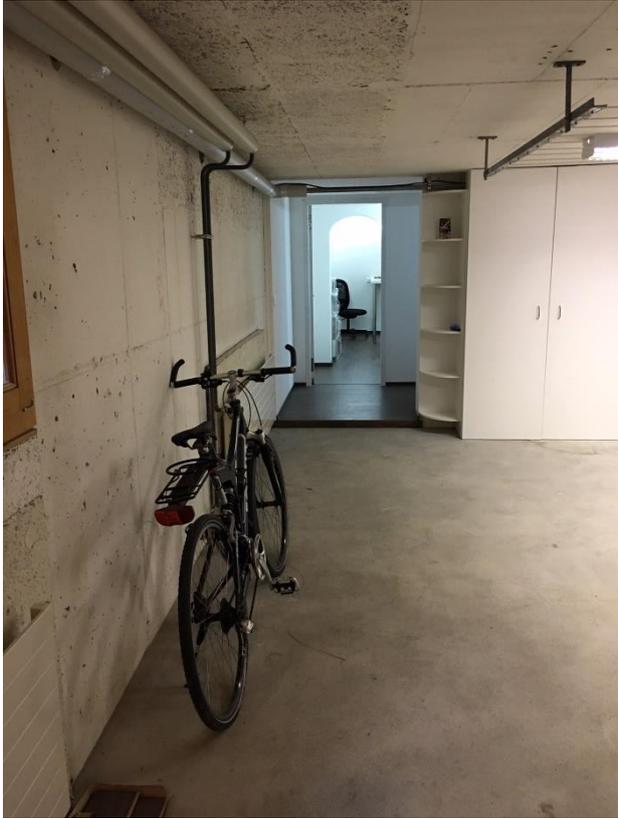
Optional STWE Nr. 5: UG - Vorraum - Dusche - WC



Exposé light

Optional STWE Nr. 5: UG

- UG - Bastelraum WM / TU / Secomat
- Blick in Richtung Homeoffice



STWE Nr. 4: Doppelgarage; rund 11m tief

