

EXKLUSIVE DESIGN-VILLA – UNVERBAUBARE WEITSICHT – KINDERFREUNDLICH



Adresse	8405 Winterthur-Iberg, Am Ibergang 71 - weitere Infos: www.winterthur.ch
Raumangebot	4½-Zimmer-Design-Villa mit 555 m ² Land ca. 190 m ² Wohnfläche, ca. 48 m ² Nebenräume im UG 1 Gartengeräteraum
Baujahr/Kubik	2012 (2021 diverse Investitionen) / 1'035 m ³ GVZ
Parkierung	1 Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, 1 Aussenparkplatz
Lage	Die exklusiv ausgebaute Design-Villa steht am Ende einer ruhigen Quartierstrasse in der 30er-Zone. Die unverbaubare Aussichtslage mit optimaler Südausrichtung ist einmalig. Wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Busstation «Klösterli» der Linie 9 zum Bahnhof Winterthur-Seen. Das Dorfzentrum Kollbrunn mit Restaurants, Coop, Migros, Metzgerei und Bahnhof (S11/S26) ist in ca. 12 Minuten zu Fuss erreichbar.
Innenausbau	Geniessen und Wohlfühlen auf 2 Etagen. Begeistern werden Sie u.a. das offene Wohnkonzept, die raumhohen Sky-Frame-Fensterfronten, die Poliform-Designküche mit 2 Foodcentern, die Badezimmer mit weissen Corian-Lavabos und Badewanne, der schwellenlos verlegte Eichenboden, die KNX-Haustechnik, das eingebaute REVOX-Soundsystem u.v.m. Die umweltschonende Erdsondenheizung hält die Nebenkosten tief.
Spezielles	Das Grundstück grenzt an die Landwirtschaftzone und bietet unverbaubare Weitsicht in die Berge. Die rund 71 m ² grosse Panoramaterrasse ist mit elektrifizierten Markisen und separatem Sonnensegel ausgestattet und kann gut beschattet werden. Der uneinsichtige gepflegte Garten wird von Bambus sowie japanischen Ahornbäumen umsäumt und bietet viel Privatsphäre. Sie werden vom grosszügigen Wohngeschoss mit Raumhöhe 2.6 m, dem Design und dem Blick in die Weite begeistert sein. In der warmen Jahreszeit verwandelt sich die Quartierstrasse zu einer Spielstrasse für die Kinder. Ein perfektes Zuhause für eine Familie mit Kindern, die Nähe zur Natur und der Stadt Winterthur schätzt.
Steuerfuss 2024	125 % ohne Kirchensteuer
Richtpreis	CHF 2'450'000 inkl. Land, 2 Garageplätze und 1 offener Parkplatz

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke, info@falke-immobilien.ch oder Tel. 044 820 18 18, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und sendet Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen zu und zeigt Ihnen danach die Villa in Natura.