



# Liebenswert, lebenswert und zentral!

**4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit  
Gartenanteil, Garagenbox und Bastelraum.  
Zuhause ankommen in 8308 Illnau-Effretikon,  
Kempttalstrasse 78**







## Herzlich willkommen in der Gemeinde Illnau-Effretikon

Das Mehrfamilienhaus befindet sich Nahe des Zentrums der attraktiven und ländlichen Gemeinde Illnau-Effretikon, an der Kempttalstrasse 78. Alle wichtigen Infrastrukturanlagen wie Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie der S-Bahnhof sind bequem zu Fuss in Illnau erreichbar.

Die Stadt Illnau-Effretikon ist flächenmässig die fünftgrösste Gemeinde des Kantons Zürich. Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur ist sie durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen, was für Private wie auch für Unternehmen von grossem Vorteil ist. Man ist schnell da, aber auch schnell fort – ein idealer Ausgangspunkt.

Illnau-Effretikon ist eine vielfältige und spannende Stadt, welche einiges zu bieten hat, sie gilt als "Stadt auf dem Lande" mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Ein grosses kulturelles Angebot, vielfältige Sportmöglichkeiten inklusive eines öffentlichen Schwimmbades, Vita-Parcours, dem Fussball- und dem Eishockeyclub runden das vielseitige Leben in Illnau-Effretikon ab.

**Mehr Informationen finden Sie im Internet unter:**  
<http://www.ilef.ch>





## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESE PRAKTISCHE 4.5-ZIMMER-WOHNUNG

Tolle 4.5-Zimmer-Wohnung an zentraler und familienfreundlicher Wohnlage mit idyllischem Gartenanteil. Zur attraktiven Wohnung gehören ein Estrichanteil, ein Kellerabteil, ein Bastelraum sowie eine Garagenbox.

Die gut möblierbare Eigentumswohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und zeitgemäsem Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Stauraum.

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus. Gross-

zügiges Entrée. Komfortables, barrierefreies Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo. Gäste-WC mit Lavabo und Waschmaschine. Küchenecke mit Granitabdeckung, und viel Stauraum. Helles Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum sonnigen und verglasten Balkon. Lauschiges Cheminée im Wohnzimmer. Drei gemütliche Schlafzimmer.

Günstiges Wohnen, Einziehen und sich Wohlfühlen. Haustiere erlaubt.

**Weitere Informationen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.**



## Kurzbaubeschrieb

- Mehrfamilienhaus mit 6 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen) in massiver Bauweise erstellt.
- Kein Aufzug/Lift.
- Isolierte hinterlüftete **Fassade**.
- Hinterlüftetes **Pulldach**.
- **Fenster:** In EMPA-geprüfter Lärmschutzausführung. Isolierverglasung.
- **Sonnenschutz:** Knickarm-Sonnenstoren.
- **Wärmeerzeugung:** Zentrale Öl-Heizung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Veraltete **Einbauküche:** mit viel Platz in den Unter- und Oberbauten. Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach.
- Robuste **Bodenbeläge:** Badezimmer mit Steinboden. Wohnzimmer mit Parkett. Restliche Räume mit strapazierfähigem Laminatboden.
- **Decken:** in 18 cm Ortbeton, schwimmende Unterlagsböden mit akustischer Isolation aus 20 mm Mineralfaserplatten.
- **Wohntrennwände:** aus 15 cm Backstein mit akustischer Isolation aus Mineralfasermatten und verputztem Gipskarton.
- **Zimmertüren:** in Naturholz furniert.
- Gemeinschaftlicher **Veloabstellraum, Trockenraum**.

# Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1977.
- dem Alter entsprechender Zustand.
- Diverse Renovationen im 2014.
- Wohnfläche (HNF) ca. 94 m<sup>2</sup>.
- Grundregister Blatt IE1507, Stockwerkeigentum, Wertquote 37/1000 Miteigentum an GBBI IE1185, Kataster-Nr. IE5047, mit Sonderrecht an der 4.5-Zi.-Wohnung Nr. 8 im 1. Obergeschoss und Abstellraum Nr. 8 im Kellergeschoss und Einzelgarage Nr. 8.
- Grundbuch Blatt IE1185, Liegenschaft, Kataster-Nr. IE5047, Plan 94, Lätten, 6281 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit folgender Aufteilung: Gebäude 1380 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 4075 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 826 m<sup>2</sup>.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus dem Grundregister. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus 4'861 m<sup>3</sup> mit GVZ-Nr. 296-03736 (Stand 26.01.2012).
- Eigenmietwert CHF 11'900.– (Stand 31.12.2023).
- Nebenkosten Wohnung inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds ca. CHF 550.–/Monat.
- Stand Erneuerungsfonds Wohnung per 20.02.2023: CHF ca. 18'600.–.
- Stand Erneuerungsfonds aller 5 Liegenschaften per 20.02.2023: CHF 504'000.–.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) ist vorhanden.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Inkl. 1 Garagenbox.
- Es muss keine Hypothek übernommen werden.



# Raumprogramm der tollen, 4.5-Zi.-Wohnung im 1. Oberge- schoss

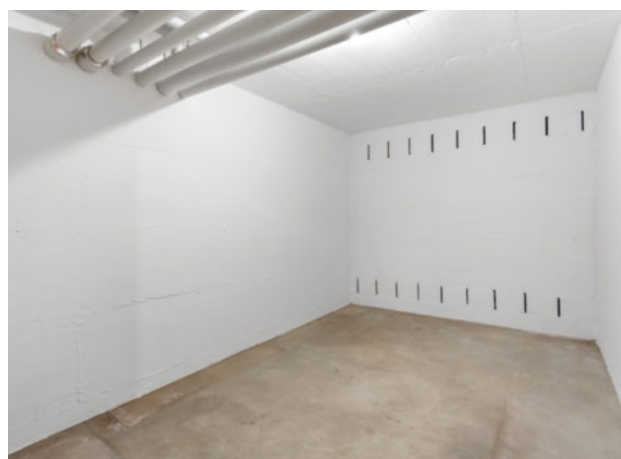
**(M2 SIND CIRCAMASSE)**

## **UNTERGESCHOSS**

Eigenes Kellerabteil. Miteigentum an den allgemeinen Infrastrukturräumen wie Trockenraum sowie Veloabstellraum. Eigener Bastelraum 14 m<sup>2</sup>.

## **1. Obergeschoss**

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus. Grosszügiges Entrée. Badezimmer mit Badewanne und Lavabo. Separates WC mit Lavabo und Waschmaschine. Veraltete Einbauküche 9 m<sup>2</sup> mit Granitabdeckung und viel Stauraum. Lichtdurchflutetes, geräumiges Wohn-/Esszimmer 28.7 m<sup>2</sup> mit Ausgang zum sonnigen und verglasten Balkon 12 m<sup>2</sup>. Drei gemütliche Schlafzimmer mit 15.6 m<sup>2</sup>, 11.3 m<sup>2</sup> und 11.2 m<sup>2</sup>. Eigener grosser Gartenanteil mit Gartenhäuschen.



## **DACHGESCHOSS**

Eigenes Estrichabteil.



## **UMGEBUNG**

Eine Garagenbox.

Familienfreundliche Überbauung mit gepflegter Umgebung. Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern.

# Hier lässt es sich gut leben!

## 4.5-Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich























# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-52
Immobilie	4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
Strasse und Nr.	Kempttalstrasse 78
PLZ und Ort	8308 Illnau-Effretikon
Baujahr	1977 / Teilw. Renov. 2014
Zustand	Renovationsbedürftig
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszelle	1, Anzahl WC 1
Nettowohnfläche (HNF)	ca. 94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6281 m <sup>2</sup> , Kat.-Nr. IE5047
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	4'861 m <sup>3</sup> , GVZ-Nr. 296-03736
Wertquote Wohnung	37/1000 Miteigentum an GBB I IE1507

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Öl-Heizung
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Sonniger, verglaster Balkon	
Estrichabteil	
Kellerabteil im Untergeschoss	
Eigener grosser Gartenanteil	
Veloraum	
Eigener Bastelraum	
Cheminée im Wohnzimmer	
Garagenbox	1

## PREIS

Kaufpreis	CHF 775'000.-
Preis ist bankgeprüft.	

## SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Haustiere sind erlaubt.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.









## Meine Immobilie, mein Zuhause

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



### **Emanuel Spirig**

Selbständiger Immobilienvermittler

T +41 76 388 66 79

E [emanuel.spirig@remax.ch](mailto:emanuel.spirig@remax.ch)

### **RE/MAX Winterthur**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

[www.remax.ch/emanuel-spirig](http://www.remax.ch/emanuel-spirig)

**RE/MAX**  
Winterthur