



Hier fühlen Sie sich wohl!

Familienfreundliche und ruhige 4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit gedecktem Balkon in 8308 Illnau, Bisikonerstrasse 16





Herzlich willkommen in der Gemeinde Illnau-Effretikon

Die Liegenschaft befindet sich im alten Dorfzentrum der attraktiven und ländlichen Gemeinde Illnau-Effretikon, an der Bisikonstrasse 16. 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 TOLLE 4 ½-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUMG MIT BALKON

Familienfreundliche 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (Halbgeschoss) mit gedecktem Balkon an sehr ruhiger und zentraler Wohnlage. Die Bushaltestelle befindet sich in nächster Nähe. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie eine eigene separate Waschküche und ein Garagenparkplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage (zzgl. CHF 35'000.-) mit direktem Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus.

Die Wohnung besticht durch ein gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich bieten viel Stauraummöglichkeit. Das

schöne Warmluft-Cheminée im charmanten Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert für gemütliche Stunden. In der offenen und geräumigen u-förmigen Küche mit Granitabdeckungen lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten. Drei schöne Schlafzimmer bieten Orte der Erholung, an denen Sie zur Ruhe kommen können. Weitere Highlights sind die zwei Nasszellen mit Dusche, WC, Lavabo und Badewanne, Doppellavabo, WC.

Die interessante, tolle Eigentumswohnung präsentiert sich in einem gebrauchsfähigen / intaktem Zustand. Pinselrenovierungen notwendig.

Weitere Details finden Sie in den nachfolgenden Seiten.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1996
- Gebrauchsfähiger / intakter Zustand. Pinselrenovationen notwendig.
- Wohnfläche (Hauptnutzfläche) ca. 95 m².
- Grundbuch Blatt IE447, Stockwerkeigentum, Wertquote 82/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt IE4298, Kataster IE4109, mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. B1-4 im Obergeschoss.
- Grundbuch Blatt IE4298, Liegenschaft, Kataster IE4109, Plan 81, 1'408 m² Grundstücksfläche.
- Hierzu gehört 145/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt IE4301, Kataster IE4126.
- Grundbuch Blatt IE3251, Miteigentumsanteil, Wertquote 1/100 Miteigentum am Grundstück Blatt IE3251, Kataster IE4112.
- Grundbuch Blatt IE4301, Liegenschaft, Kataster IE4126, Plan 81, 169 m² Gesamtfläche.
- Grundbuch Blatt IE3251, Liegenschaft, Kataster IE4112, Plan 81, 2'205 m² Gesamtfläche.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Auszug aus dem Grundregister. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 6'212 m³ mit GVZ-Nr. 296-04017, Versicherungswert CHF 4'469'824.--
- Kubatur Unterniveaugarage (GVZ) 10'274 m³ mit GVZ-Nr. 231-01629.
- Nebenkosten Wohnung inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 510.-/Monat (Rechnungsjahr 01.09.2020 - 31.08.2021).
- Stand Erneuerungsfonds Liegenschaft (Haus Nr. 16 und 18) CHF 132'352.- und Garage CHF 1'382.- (per 31.12.2021). Stand Erneuerungsfonds Wohnung CHF 11'164.- und Garage CHF 106.- (per 31.12.2021).
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Eigenmietwert CHF 17'400.- per 31.12.2021.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.

Kurzbaubeschrieb

- **Überbauung Hagen-Süd mit 14 gepflegten Wohnliegenschaften. Wohnhaus Nr. B1 (MFH) mit 6 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen).**
- **Wände:** Inneres Mauerwerk im Untergeschoss in Kalksandstein 12-18 cm stark, abgesselt. Inneres Mauerwerk in den Wohngeschossen in Backstein 12-18 cm stark. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände bestehend aus Backstein 12 cm/Isolation Isover-PBA 3 cm/Backstein 15 cm oder teilweise in Schalldämmstein 20 cm/Isogips-MF 6 cm als schalldämmende Vorsatzschale.
- **Fassadenmauerwerk:** Fassade in Zweischalenmauerwerk bestehend aus Backstein (15 cm/Isolation Isover-PBM 10 cm/Sichtbackstein-Pretelemente 12 cm). Fassade in Attikageschoss teilweise in Backstein 18 cm/Isolation Isover-PBF 10 cm/Verkleidung in Faserzementschiefer.
- **Decken:** Eisenbeton 20 - 22 cm stark.
- **Treppe:** UG - DG Kunststiebtrepfen.
- **Dach:** Pultdach, Sparrenlage in Massivholz, Festigkeitsklasse II, imprägniert mit Wurmschutz, sichtbares Holz gehobelt und lasiert. Wärmedämmung 14 cm/Konterlattung, Schalung, Dachpappe, Blechbahnen.
- **Spenglerarbeiten:** Ausführung in Titanzink 0.7 mm für Blechbedachung (Doppelfalzdach), Rinnen, Anschlussbleche und Dachwasserrohre.
- **Fenster:** Holzfenster grundiert und 2-facher Kunstharz
- **Lamellenstoren:** Verbund-Raffstoren, 90 mm breit in Aluminium einbrennlackiert, mit Gelenkkurbelstangen in sämtlichen Wohnräumen ausser Badezimmer.
- **Sonnenstoren:** Knickarm-Sonnenstoren mit Volant. Armlänge 175 cm
- **Heizungsanlage:** Heizzentrale mit Holzschnitzelheizung. Niedertemperatur Fussbodenheizung mit Raumsteuerung in den Zimmern. Wärmemessung und Heizkostenerfassung für jede Wohnung separat.
- **Warmwasseraufbereitung:** Elektroboiler (300l) für jede Wohnung.
- Schönes Warmluft-Cheminée im Wohnzimmer.
- **Sanitäre Installationen:** Kalt- und Warmwasserleitungen in verz. Eisenröhren (isoliert). Schmutzwasser: Fallstränge und Verteilungen in Gussröhren. Apparateanschlussleitungen in PE-Kunststoffröhren.
- **Elektrische Installationen:** Lichtinstallationen: mind. 2 Steckdosen pro Zimmer, teilweise geschaltet. 1 Deckenanschluss pro Zimmer. Telefonanschlüsse / Radio- und TV-Anschlüsse: 2 Steckdosen im Wohnzimmer, 1 Steckdose im Elternzimmer. Hauseingang mit Elektrotüröffner und Torsprechanlage. Sonneriedrucker bei Wohnungseingang. Keller: 1 Steckdose pro Abteil. Waschküchen: sämtliche Verbraucheranschlüsse auf Wohnungszähler geschaltet.
- **Einbauküche:** Möbel mit Kunstharzbelag. Glaskeramikkochfeld, Backofen, Dampfzug, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Spülbecken mit Mischer und Auszugbrause.
- **Wände/Decken:** Abrieb, 2x Dispersion. Eltern- und Kinderzimmer mit Raufasertapeten, bedruckt.
- **Bodenbeläge:** Nasszellen und Küche mit keramischen Platten. Wohn- und Esszimmer sowie Schlafzimmer mit Parkettboden.
- **Unterniveaugarage:** Kipptor mit automatischem Torantrieb, Torfüllung mit Fasstäfer, Eisenteile verzinkt. Säule mit Schlüsselschalter sowie Kontaktschwellen.

Raumprogramm der tollen, 4 ½-Zimmer-Wohnung

(M2 SIND CIRCAMASSE)

UNTERGESCHOSS

Autoeinstellplatz Nr. 97 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Kellerabteil (Nr. 84) 8.4 m². Eigener Wasch- und Trocknungsraum mit Waschmaschine, Tumbler und Lavabo 12.7 m². Abstellraum für Velos und Kinderwagen vorhanden. 17 gedeckte Besucherparkplätze vor der Tiefgarage.

ERDGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus. Entrée mit Einbauschränken. Offene Küche mit Granitabdeckung und grosszügigen Ablageflächen 9.0 m² mit Keramikplattenboden. Grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler, hochliegender Backofen sowie Glaskeramikkochfeld. Miele Geräte. Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer 32.6 m² mit Riemenparkettboden



und schönem Warmluft-Cheminée für gemütliche Stunden. Ausgang zu zwei gedeckten Balkonen von 10 m² und 3 m². Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo. Komfortables Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo. Drei gemütliche Schlafzimmer mit 15.3 m², 13.2 m², 10.1 m².



UMGEBUNG

Familienfreundliche Überbauung in gepflegter Umgebung mit Wegen, Bäumen, Büschen, Begegnungs- und Kinderspielplatz, sowie genügend Besucherparkplätze.







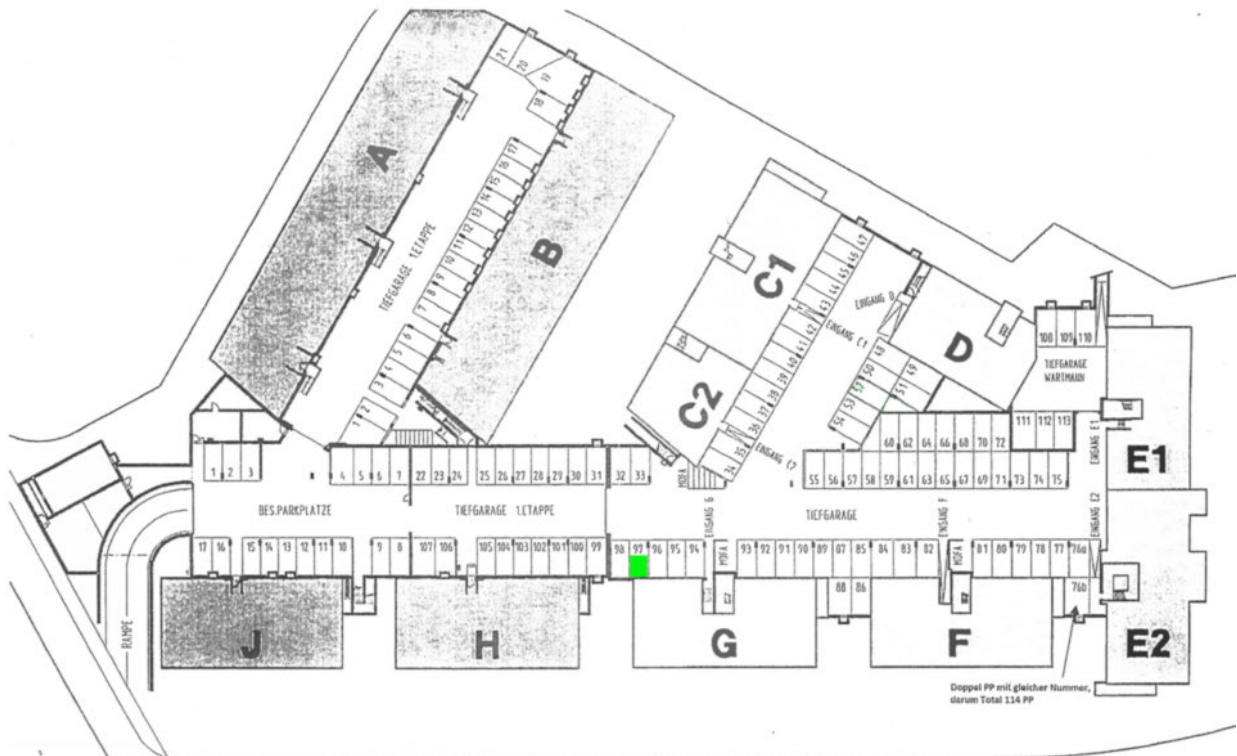




Hier lässt sich's gut leben!



Untergeschoss



Doppel PP mit gleicher Nummer, darum Total 114 PP

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-38
Immobilie	4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung
Strasse und Nr.	Bisikonerstrasse 16
PLZ und Ort	8308 Illnau
Baujahr	1996
Zustand	Gebrauchsfähig / Intakt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszelle	2, Anzahl WC 2
Bruttogeschossfläche	ca. 117 m ²
Grundstücksfläche	1'408 m ² , Kataster-Nr. IE4109
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	6'212 m ³ , GVZ-Nr. 296-04017
Wertquote Wohnung	82/1000 Miteigentum an GBB1 2162
Zone	W2.2 - Wohnen, 2 Vollgeschosse

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Pelletheizung
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	über die Heizung

AUSSTATTUNG

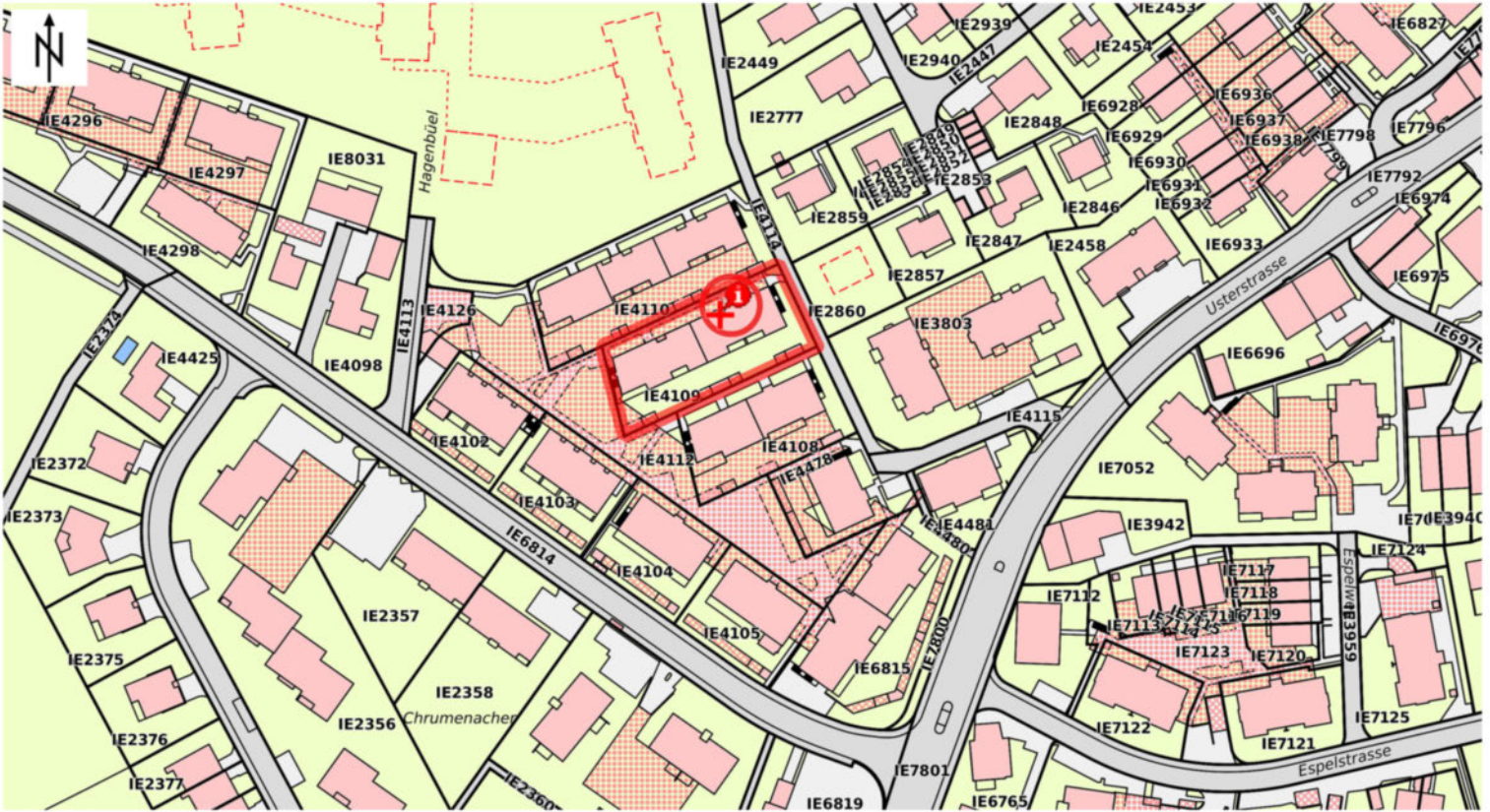
Warmluft-Cheminée im Wohnzimmer	
Viele praktische Staumöglichkeiten	
Zwei gedeckte Balkone	
Eigenes Kellerabteil	
Eigener Wasch- und Trocknungsraum	
Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 97)	1 (zzgl. CHF 35'000.-)

PREIS

Kaufpreis	CHF 795'000.-
Zzgl. 1 TG-PP	CHF 35'000.-

SONSTIGES

- Übernahme der Eigentumswohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



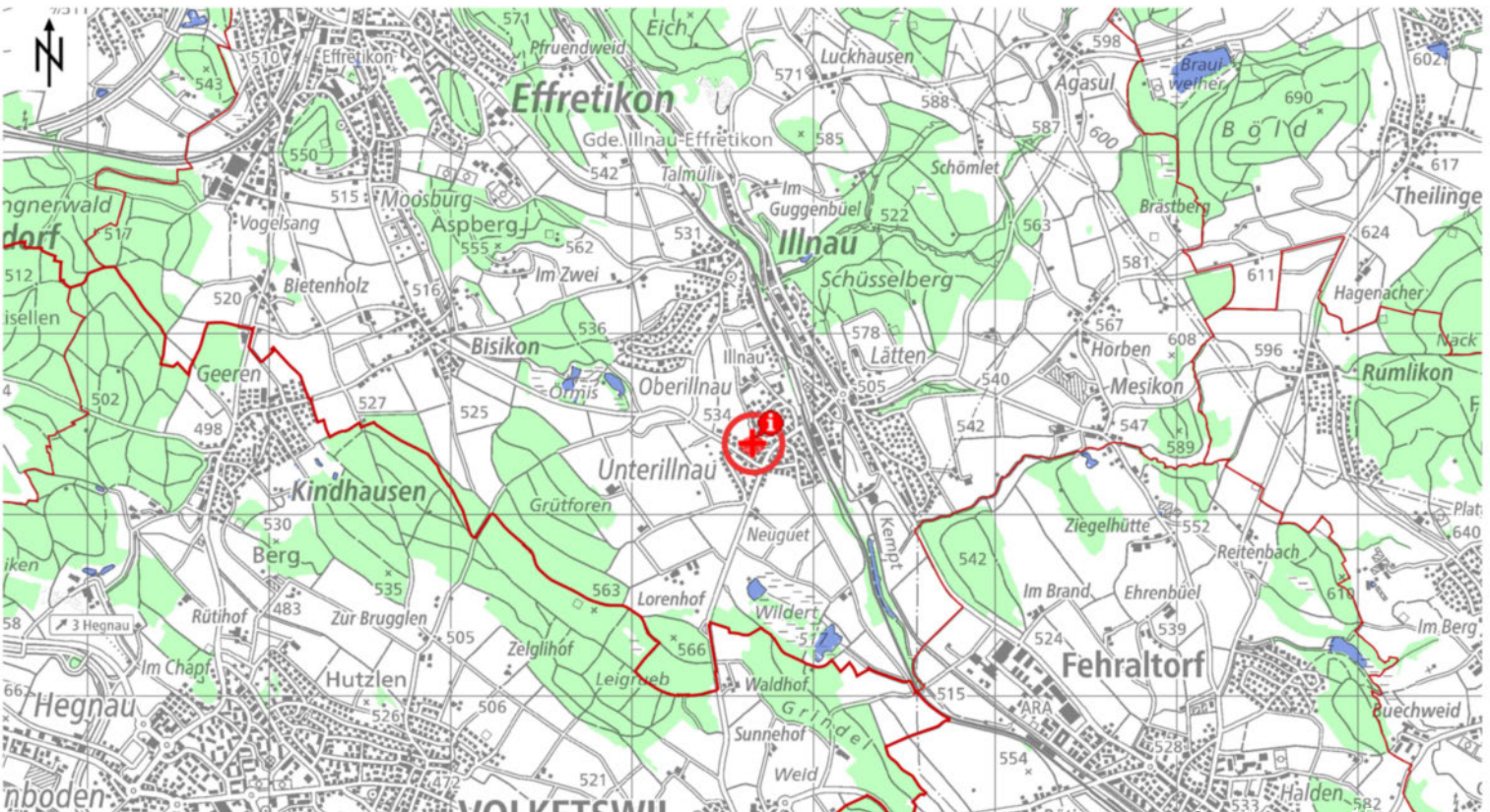
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 19.09.2022 15:36:44

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2696673.86,1251364.45]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 19.09.2022 15:40:34

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:30000

0 200 400 600m

Zentrum: [2696609.93,1251572.21]



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

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur