

Moderne 4 ½-Zi.-Garten- wohnung an zentraler Wohnlage



8308 Illnau ZH, Lättenstrasse 14





Herzlich willkommen in der Stadt Illnau-Effretikon!

Die moderne 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der attraktiven und ländlichen Stadt Illnau-Effretikon, an der Lättenstrasse 14. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler, ruhiger und gut besonnener Wohnlage inmitten eines familienfreundlichen Wohnquartiers.

Die Stadt Illnau-Effretikon entstand 2016 durch den Zusammenschluss der beiden ehemals eigenständigen Gemeinden Illnau und Effretikon. Mit einer Bevölkerung von rund 20'000 Einwohnern bietet Illnau-Effretikon eine angenehme Mischung aus städtischem und ländlichem Lebensstil.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Es gibt auch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zum Entspannen und Genießen der Natur einla-

den. Die Lage in der Nähe des Pfäffikersees und des Greifensees bietet zudem Möglichkeiten für Wassersport und andere Freizeitaktivitäten.

Die Stadt ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man bequem mit dem Zug oder Bus in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen kann. Der S-Bahnhof Illnau-Effretikon ist zu Fuss in ca. 5 Minuten erreichbar. 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.

Mehr Informationen über die attraktive Stadt erhalten Sie unter: www.ilef.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE TOLLE 4.5-ZI.-GARTENWOHNUNG MIT ZWEI GEDECKTEN SITZPLÄTZEN

Helle, grosszügig konzipierte 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit gut besonnten und gedeckten Sitzplätzen sowie schönem Gartenanteil mit pflegeleichter Rasenfläche. Zur attraktiven Wohnung gehören ein grosser Bastelraum mit Fenstern, eine eigene Waschküche und ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie zwei Autoabstellplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage (nebeneinanderliegen). Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus oder den Lift ab Tiefgarage / Untergeschoss.

Die gut möblierbare Gartenwohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und modernen Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. In der hellen und gegen den Essbereich geöffneten

Küche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten.

Eine gute Wohnatmosphäre vermittelt das gemütliche Wohnzimmer mit Schwedenofen und grossen Fensterfronten. Drei schöne Schlafzimmer mit hochwertigem Eichenparkett bieten Orte der Erholung. Zwei Badezimmer (BAD/WC & DU/WC) sowie ein Einbauschränk im Entrée sind ebenfalls aufzufinden.

Die familienfreundliche Gartenwohnung wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Mehr über dieses Interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2006.
- Guter und gepflegter Zustand.
- Hochwertiger Ausbaustandard.
- Letzte getätigte Investitionen: Parkettboden neu geölt (2021), neues Regenfass (2024).
- Die Wohnung besitzt im UG einen separaten Wäscheraumbereich (7 m²) mit Waschturm (2021) sowie ein zusätzliches Kellerabteil (7 m²) und einen Bastelraum (16 m²).
- Zwei Tiefgaragenplätze (Nr. 27 & 28) gehören zur Wohnung.
- Wohnfläche ca. 110 m².
- Grundbuchblatt 6656, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 47/1000 Miteigentum an GR Bl. 6633, Kataster-Nr. 7149, Illnau-Effretikon.
- Grundbuchblatt 6688, Miteigentumsanteil, Wertquote 1/28 Miteigentum an GR Bl. 6661 und Grundbuchblatt 6689, Miteigentumsanteil, Wertquote 1/28 Miteigentum an GR Bl. 6661, Illnau-Effretikon.
- Kataster-Nr. 7149, Plan Nr. 94, Lätten, mit 2385 m² Grundstücksfläche und folgender Aufteilung: Gebäude 901 m², Gartenanlage 1194 m², befestigte Fläche 235 m², Acker, Wiese, Weide 55 m².
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 3550 m³.
- Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 530.--/ Monat.
- Stand Erneuerungsfonds Haus C - CHF 74'761.55 (gem. Bilanz per 31.12.2022).
- Die vom Käufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Sicherheitsnachweis ist Sache des Käufers.
- Übernahme der Eigentumswohnung nach Vereinbarung. Voraussichtlich im 4. Quartal 2024.



Kurzbaubeschrieb

Stockwerkeinheiten: Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten in massiver Bauweise erstellt.

Fassade: Mauerwerk aus Isolierbackstein, verputzte Aussenwärmedämmung.

Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Wohnungstrennwände: Zweischalig mit dazwischenliegender Dämmung.

Lift: Rollstuhlgängig, geschlossene Kabine.

Spenglerarbeiten: Kupfertitanzink.

Fenster: Holz-/Metallfenster mit Schallschutz-Isolierverglasung. Pro Zimmer ein Dreh- Kippbeschlag, abschliessbar.

Verdunkelung: Faltrölläden in den Zimmern und Lammellenstoren im Wohn- und Essbereich.

Heizung: Zentrale Heizungsanlage über Wärme-

pumpe mit Erdsonde via Contractingvertrag pro Wohnung.

Wärmeverteilung: Fussbodenheizung mit individueller Steuerung und Wärmezählung pro Wohnung.

Warmwasseraufbereitung: Über Boiler pro Wohnung, Inhalt 300 lt.

Lüftungsanlagen: Fortluftanlagen Küchen. Die Küchenablufthauben mit Ventilator werden über die Fassade entlüftet. Die gefangenen Räume im UG sowie die Nasszellen ohne Fenster werden mechanisch belüftet.

Bodenbeläge: Küche und Nasszellen mit keramischen Bodenplatten, restliche Räume mit Eichenparkett (2015).

Media: Multimedia-Center im Bastelraum mit LAN-Anschlüsse in alle Zimmer.

Sonstiges: Zentrale Staubsaugeranlage. Schwedenofen im Wohnzimmer.



Raumprogramm

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

Zwei Autoabstellplätze (Nrn. 27 + 28) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Grosser Bastelraum mit Fenster 16 m², eigene Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Trog 7 m², Kellerabteil 7 m². Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht in der Tiefgarage ein Veloraum zur Verfügung.

ERDGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder ab Tiefgarage/Untergeschoss mit dem Lift. Entrée 7 m², Dusche/WC/Lavabo. Moderne Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld und hochwertigen Geräten wie Dampfabzugshaube, Backofen und Steamer, Geschirrspülmaschine, grosser Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach. Gegen Küche hin offener Essbereich 13 m². Lichtdurchflutetes

Wohnzimmer 30.5 m² mit schönem Schwedenofen für gemütliche Stunden und Ausgang zum gedeckten Sitzplatz (Süd-Ost) mit Gartenanteil. Nasszelle mit Badewanne, WC und Doppellavabo. Drei helle Zimmer, einmal 17 m² und zweimal 12 m². Zwei Zimmer haben einen Ausgang zu den Sitzplätzen, 12 m² zu Nord-West und 17 m² zu Süd-Ost.

UMGEBUNG

Gedeckter Sitzplatz in Nord-West Ausrichtung, gedeckter Sitzplatz in Süd-Ost Ausrichtung. Grosszügiger, gut besonnener Gartenanteil mit pflegeleichter Wiese, Sträuchern und Büschen.

Familienfreundliche Überbauung mit gepflegter Umgebung und Kinderspielplatz in der Nähe. Ob Spazieren, Biken, Baden oder Grillieren, alles steht in nächster Nähe vor der eigenen Haustüre zu Ihrer Verfügung.













Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-17
Immobilie	4.5-Zi.-Gartenwohnung
Strasse und Nr.	Lättenstrasse 14
PLZ und Ort	8308 Illnau ZH
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Modern, hochwertig
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Grundstückfläche	2385 m ²
Wertquote Wohnung	47/1000 Miteigentum
Bauzone	Kernzone II

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsonde
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

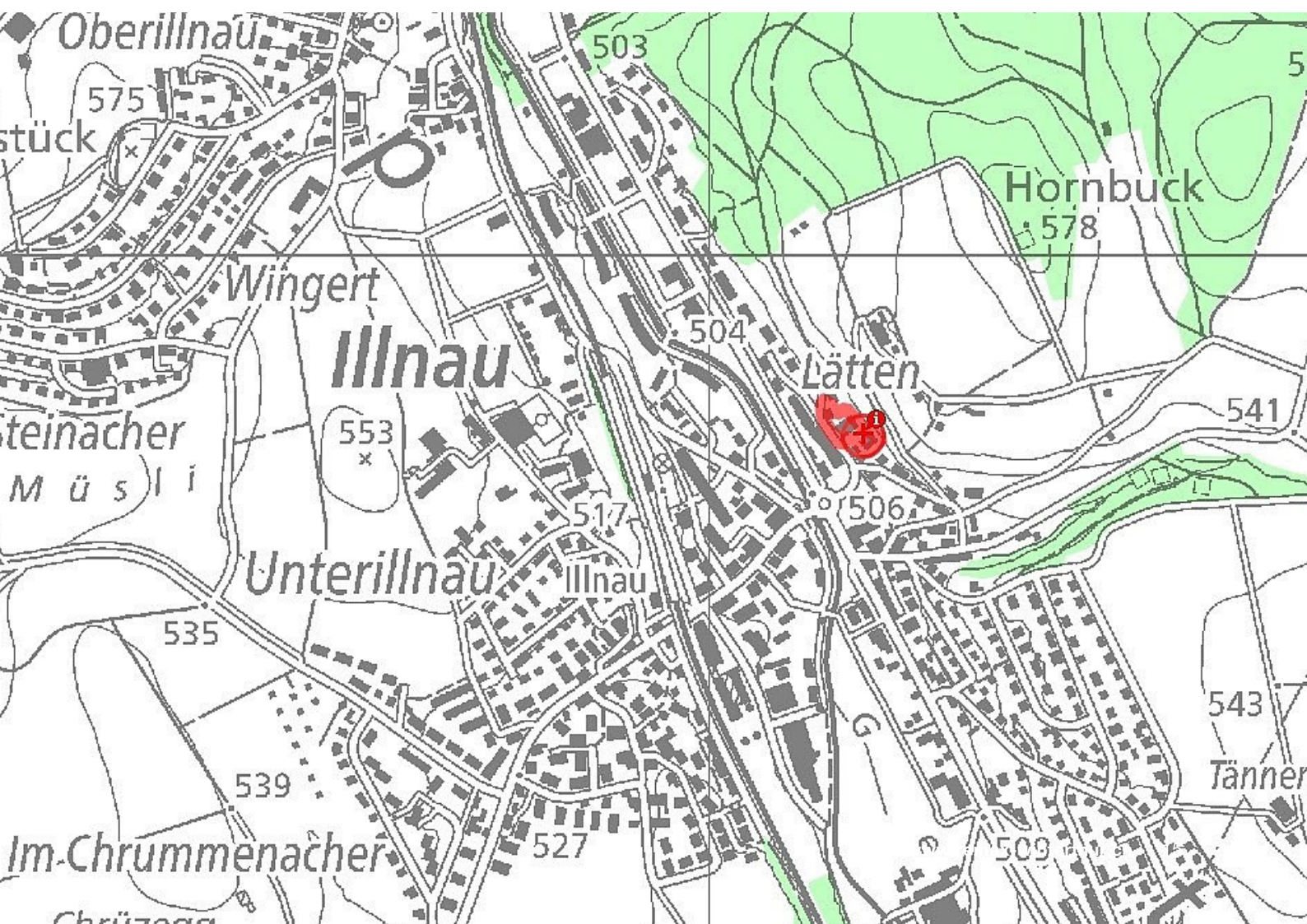
2 gedeckte Sitzplätze
Einbauschränk im Entrée
Kellerabteil, Wäscheraum & Bastelraum im UG
Schwedenofen im Wohnzimmer
Zentrale Staubsaugeranlage
Lift

PREIS

Kaufpreis	CHF 950'000.— zzgl. PP
TG-PP (Nr. 27 & 28)	CHF 70'000.—

SONSTIGES

- Übernahme der Eigentumswohnung nach Vereinbarung.
Voraussichtlich im 4. Quartal 2024.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler

Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E raphael.steiger@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur