

Verwirklichen Sie Ihre Wohnideen - 4.5 Zimmer Etagenwohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	KZO00035	Stand vom:	23.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1971
Ort:	8308 Illnau-Effretikon	Verfügbar ab:	per sofort
Wohnfläche:	108,00 m²	Etage:	2
Anzahl Zimmer:	4,5	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Energiepass:

Befuerung:	Oel
------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Zürcher Oberland	Name:	Petra Kindermann
Straße:	Tunnelstrasse 1	Ort:	8330 Pfäffikon
Telefon:	0041 44 951 22 88	E-Mail:	petra.kindermann@kensington-international.com
www:	www.kensington-zuercheroberland.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

**** RESERVIERT **** Am Dorfrand von Illnau in Richtung Gutenswil befindet sich diese 4.5 Zimmer Etagenwohnung im obersten Geschoss eines 6 Familienhauses. Hier können Sie Ihrer Kreativität in Bezug auf Wohnideen freien Lauf lassen und eine Komplettrenovation durchführen oder nach einer umfassenden Pinselrenovation direkt einziehen. Die Wohnung verfügt über einen zweckmässigen Grundriss, vorwiegend grosszügige Räume und zwei Nasszellen. Durch die zahlreichen Fenster strömt viel Licht in die einzelnen Zimmer. Der Wohnbereich punktet mit einer gemütlichen Sitzecke mit einem Warmluftcheminée. Ein weiterer Pluspunkt ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, von welchem

man einen wunderbaren Blick in die Berge und ins Grüne geniessen kann.

Raumprogramm

2. Obergeschoss:

Wohnen / Essen ca. 31.2 m²

Küche ca. 9.8 m²

Kaminecke/Büro ca.10.2 m²

Zimmer ca.10.2 m²

Zimmer ca.13.7 m²

Zimmer ca.16.1 m² mit Ausgang auf Balkon

Bad mit Waschturm und Doppellavabo ca. 4.4 m²

Dusche/WC ca. 3 m²

Balkon ca. 9.6 m²

Untergeschoss:

Keller ca. 10 m²

Gemeinschaftlicher Trocknungsraum

abgeschlossene Garagenbox

Dieses KENSINGTON Zürcher Oberland Angebot zeichnet sich durch folgende Vorzüge aus:

Unverbaubare Sicht in die Berge und ins Grüne

Liegenschaft angrenzend ans Naherholungsgebiet

Ansprechender Grundriss mit grosszügigen Zimmern

Helle, lichtdurchflutete Räume

Sonniger nach Süden orientierter Balkon

Lage:

Geografisch besteht Illnau-Effretikon aus der Stadt Effretikon, den Dörfern Illnau, Ottikon, Bisikon und Kyburg, ferner aus den Weilern Agasul, Bietenholz, Billikon, First, Horben, Kemleten, Luckhausen, Mesikon und Oberkempttal. Seit der Eingemeindung von Kyburg am 1. Januar 2016 ist Illnau-Effretikon flächenmässig die viertgrösste Gemeinde im Kanton Zürich. Der Einwohner Stand Ende 2019 beträgt 17.449. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich Illnau mit seinem umfassenden Kultur-, Schul- und Freizeitangeboten sehr stark entwickelt. Die Gemeinde Fläche beträgt 32.91 Km².

Der Bahnhof Illnau ist durch folgende Linien an die S-Bahn angebunden:

- S 3 (Bülach –) Hardbrücke – Zürich HB – Stadelhofen – Effretikon – Wetzikon
- S 19 (Koblentz – Baden –) Dietikon – Zürich HB – Wallisellen – Effretikon (– Pfäffikon ZH)

Ab Illnau, Bahnhof verkehren zwei Buslinien der VBG:

- 640 Illnau — Agasul — Weisslingen, Dorf — Neschwil — Theilingen — Weisslingen, Oberhof

•652 Illnau, Bahnhof — Illnau, Kirche — Effretikon, Wattspitz — Effretikon, Bahnhof

Die Gemeinde ist durch die Autobahn A1 mit dem Anschluss Effretikon erschlossen.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sind in 700 - 900 m zu erreichen. Die Bushaltestelle ist 150 m entfernt.

Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 110% (2019).

Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus steht am Rande einer schwach befahrenen Sackgasse in der 30er Zone. Die unweit vom Haus vorbeiführende Usterstrasse stört, durch die ergriffenen Lärmschutzmassnahmen, nur mässig. Über ein aussenliegendes, offenes Treppenhaus erreicht man die 4.5 Zimmer Etagenwohnung im obersten Geschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Eingangsbereich ist grosszügig und führt zur Rechten in drei gut geschnittene und einfach möblierbare, helle Zimmer und zur Linken, vorbei an zwei Nasszellen mit Dusche/WC und mit Badewanne/Doppellavabo und Waschturm, zur geschlossenen Küche und in den grosszügigen Wohn- / Essbereich. Die Küche ist mit gängigen Geräten und einem Glaskeramik Kochfeld ausgestattet. Den Wohnbereich ziert ein Warmluftcheminée, welches mit einer separaten Sitzecke zu gemütlichen Stunden vor dem brennenden Kamin einlädt. Vom Wohnzimmer aus erreicht man den sonnigen Balkon, der eine wunderbare Aussicht in die Bergwelt und hinweg über die Grünflächen der Landwirtschaftszone bietet. In den einzelnen Zimmern sind Spannteppiche, im Wohn- und Esszimmer ist Parkett und in den Nasszellen und der Küche sind Platten verlegt.

Renovationen und Ersatzinvestitionen:

2006 neue Waschmaschine ca. 2.470 CHF
2005 Flachdachsanieierung und Fassadenanstrich ca. 65.000 CHF
1997 Ersatz der Heizung ca. 28.000 CHF
2006 neuer Geschirrspüler ca. 2.100 CHF
2001 Ersatz der Fenster ca.11.550 CHF
1999 Parkettböden im Wohn-/Ess- und Eingansbereich ca. 7.940 CHF
1997 Ersatz Haustüre ca. 4.830 CH
1989 Ersatz der Küche ca. 24.000 CHF
1984 neue Rollläden ca. 4.050 CHF
1977 Einbau Cheminée ca. 7.990 CHF

Das Finanzielle:

Wertquote 182/1000 inkl. Garage

Jährliche Nebenkosten der Wohnung

Budget 2019: 4.550 CHF
davon Zahlung in Erneuerungsfond: 773.50 CHF

Stand Erneuerungsfond Gesamtliegenschaft per Ende 2018: 109.862 CHF; Anteil der Wohnung ca. 20.000 CHF, welche im Kaufpreis inbegriffen sind.

Auf den letzten Seiten finden Sie Wohnideen und Inspirationen. So könnte Ihre Traumwohnung aussehen!

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem spannenden Objekt überzeugen oder betrachten Sie die Liegenschaft vorher mit unserem 360 Grad Rundgang unter <https://ogulo.de/12263/KZO00035/9dea2730.html>

Sonstiges:

Bereits seit 1998 vermitteln wir als Schweizer Immobilienunternehmen mit internationalem Netzwerk hochwertige Immobilien mit grossem Erfolg.

Mit unserer Erfahrung und unserem umfassenden Know How im Bereich der Immobilienvermarktung unterstützen wir Sie im gesamten Kaufprozess und begleiten Sie weit über die Beurkundung hinaus.

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie zu zeigen. Kontaktieren Sie uns, wir sind für Sie da!

Bilder

KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau - Essen



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau - Küche



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau -
Zimmer 1 mit Ausgang auf Balkon



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau - Bad
mit Waschturm



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau -
Zimmer 3



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau -
Dusche/WC



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau - Gang



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau -
Südseitiger Balkon



KZO00035 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Illnau -
Aussenansicht Wohnung oben links

