

## 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN EFFRETIKON»

QUELLENSTRASSE 1, 8307 ILLNAU-EFFRETIKON



# «ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN EFFRETIKON»

## Herzlich willkommen an der Quellenstrasse 1 in Effretikon

Illnau-Effretikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur ist die Gemeinde durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen.

Wer hier wohnt oder arbeitet, profitiert nicht nur von der erstklassigen Infrastruktur, sondern auch von einem einzigartigen Naturraum, der die Stadt umgibt.

Wurde die Gemeinde früher vom Gegensatz zwischen weitgehend selbstständigen Dorfgemeinschaften und weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Hofgebieten geprägt, so ergeben heute eine städtische Siedlung, aufstrebende Dörfer und ein ländlich gebliebenes Umfeld ein vielfältiges Ganzes.

Für Unterhaltung und Abwechslung sorgen über hundert Vereine, unzählige Veranstaltungen sowie öffentliche Biblio- und Ludotheken.

Das Sportzentrum Effretikon mit Freibad, Eishalle, Minigolf, Fussball- und Tennisplätzen rundet das grosszügige Freizeitangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst!

## Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	Quellenstrasse 1 8307 Illnau-Effretikon
Baujahr	1969
Parkierung	Tiefgaragenparkplatz auf Anfrage
Kataster-Nr.	IE1353
Zone	Wohnzone 2.6
Kubatur total	6'229 m <sup>3</sup>
Grundstück	2'550 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	104.50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 9.83 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 5.51 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	70/1000
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023 CHF 167'202.05 Anteil Eigentümer CHF 11'704.15
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 9'504.— inkl. EF

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



## Martin Klement

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

# Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung liegt gut erschlossen in Effretikon und gehört zum Bezirk Pfäffikon. Naturnah, familienfreundlich und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV und Autobahnanschluss) sind nur ein paar der Highlights dieses Eigenheims. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder geprägt.

Die Bushaltestelle «Wattspitz», welche den Bahnhof Effretikon erschliesst, liegt nur 220 Meter von der Wohnung entfernt. Von hier aus sind Sie mit dem Zug in wenigen Minuten in Winterthur oder in nur 15 Minuten am Hauptbahnhof Zürich und Stadelhofen. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch zum Autobahnanschluss «Effretikon», der eine gute Anbindung an Zürich, Winterthur und den Flughafen Kloten bietet. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Denner etc.), Schulen und eine Tankstelle befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank den angrenzenden Waldstücken, von idealen Naherholungsgebieten und im Sommer sorgt der nahegelegenen Greifen- oder Pfäffikersee für angenehme Abkühlung.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stockwerk und verfügt über 104.50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen und 1 Kellerabteil.

Über den Zugangsweg gelangen Sie zum gedeckten Hauseingang des Mehrfamilienhauses. Die Eigentumswohnung liegt im 1. Stockwerk und ist bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus zu erreichen. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das 7.11 m<sup>2</sup> grosse Entrée. Direkt beim Eingang befindet sich ein 3.84 m<sup>2</sup> grosses Reduit, welches als Stauraum für Haushaltsgegenstände oder zur Aufbewahrung von Lebensmittelvorräten verwendet werden kann. Direkt daneben befindet sich ein Zimmer mit 12.31 m<sup>2</sup> und Blick auf das umliegende Quartier. Danach folgt das Gäste-WC mit Lavabo und Spiegelschrank. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt die Küche. Die Küche ist mit einem Glaskeramikherd, einem Backofen, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank sowie einer Durchreiche in den Wohn- und Essbereich ausgestattet. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Den Gang hinunter eröffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 36.53 m<sup>2</sup>, der genügend Platz für ein gemütliches Beisammensein der ganzen Familie bietet. Der Wohn- und Essbereich hat einen direkten Zugang zum Balkon und für die Beschattung sorgt die Knickarm-Markise. Danach folgt ein weiteres Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Abschliessend folgen zwei weitere Zimmer mit jeweils 17.30 m<sup>2</sup> und 13.61 m<sup>2</sup> und haben einen Ausblick auf das umliegende Quartier. In allen Zimmern ist ein Teppichboden verlegt, ausser im grössten Zimmer, dort wurde ein Novilonboden verlegt.

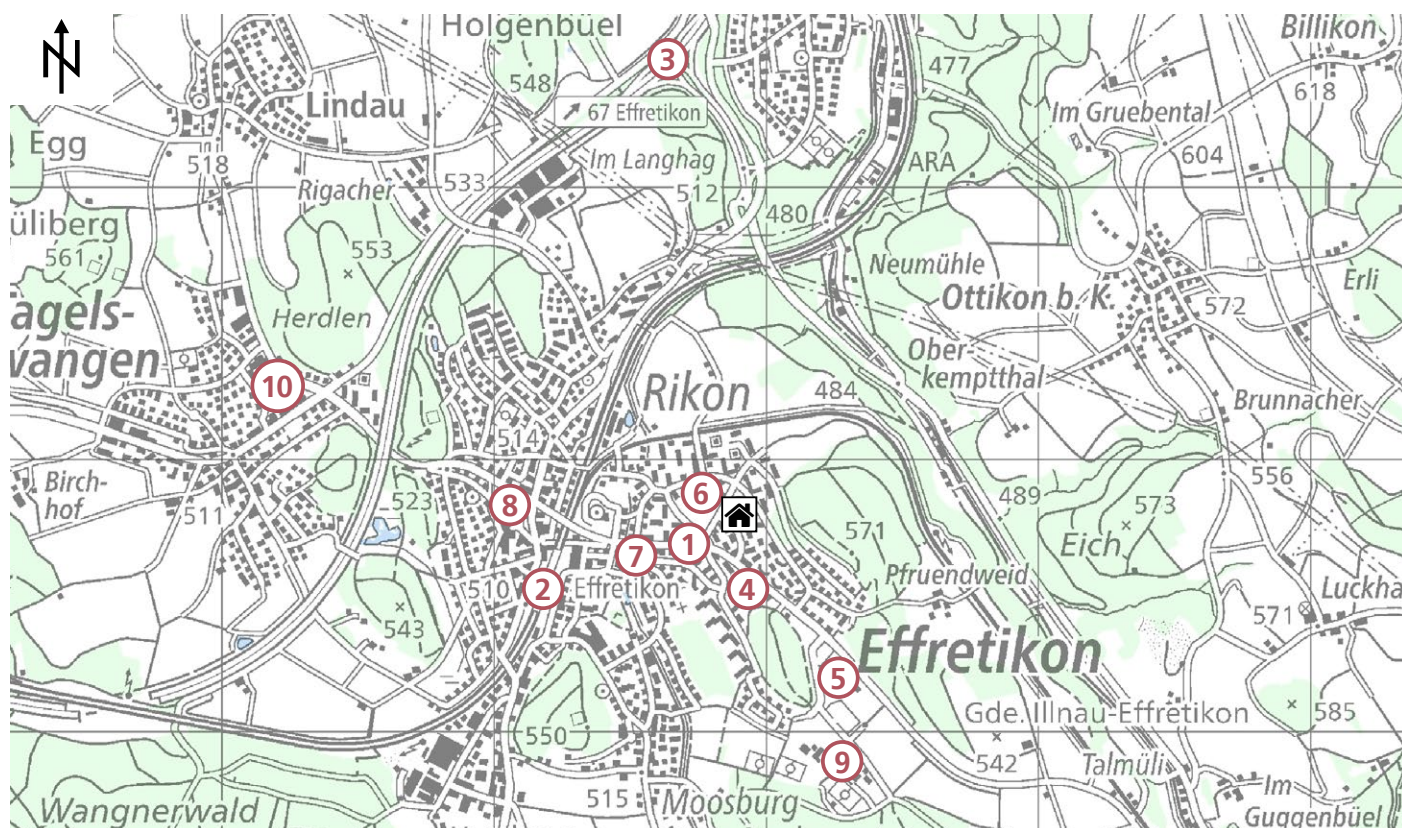
Im Untergeschoss verfügen Sie über einen 5.51 m<sup>2</sup> grossen Keller. Zudem können Sie den gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trocknungsraum sowie den Veloraum benützen.







# Standort Effretikon



- |   |        |
|---|--------|
| 1. Bushaltestelle «Effretikon, Wattspitz 50» Linie 652  | 220 m  |
| 2. Bahnhof Effretikon S3/S7/S8/S19/S24/SN1/SN6/SN8  | 1.3 km |
| 3. Autobahnzufahrt «Effretikon»   | 3.0 km |
| 4. Kindergarten Aemmenacher   | 350 m  |
| 5. Primarschule Eselriet  | 800 m  |
| 6. Sekundarschule Watt  | 130 m  |
| 7. Coop Supermarkt Effretikon Watt  | 500 m  |
| 8. Einkaufszentrum «Effi-Märt», Migros/Coop Supermarkt, Denner, Ristorante «Villa Barone», Zürcher Kantonalbank | 1.7 km |
| 9. Sportzentrum Effretikon  | 1.1 km |
| 10. Fitnesszentrum «Body Fit», Ärztezentrum Dreispitz AG  | 2.1 km |



# Impressionen

## Wohnungszugang







# Entrée





# Küche





## Wohn-/Essbereich





**Vorplatz**





# Balkon





# Zimmer 1



## Zimmer 2





## Zimmer 3





## Gäste WC



## Bad/WC



## Redit



## Elektrotabelleau





## Lift



## Wasserenthärter



# Gaszähler



# gemeinschaftlicher Wasorraum





## gemeinschaftliche Trocknungsräume





## Keller



## Tiefgarageneinfahrt





# Umgebung













# Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

QUELLENSTR. 1

Hauptnutzfläche 104.50 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche 3.84 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche 5.51 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# UNTERGESCHOSS

## 4.5 ZIMMER-WHG

### QUELLENSTR. 1

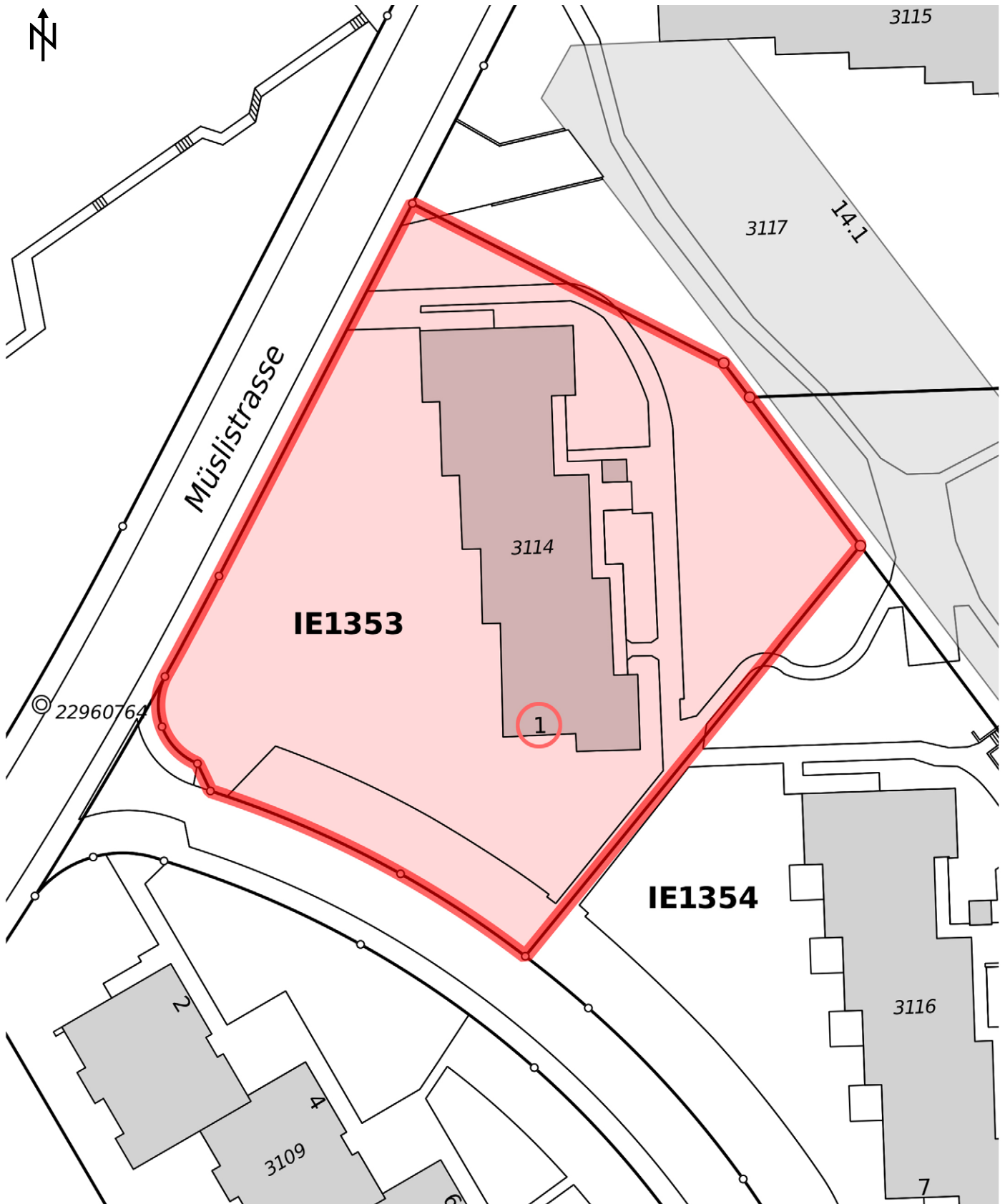
Nebennutzfläche

5.99 m<sup>2</sup>

Untergeschoss



# Katasterplan





**Policen-Nr.** 303'624  
**Gemeinde/Quartier** Illnau-Effretikon  
**Grundstück-Nr.** 296.IE1353

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**5'312'580**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Illnau- Effretikon	296-03114	Quellenstrasse 1 8307 Effretikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1969 Schätzung vom 24.04.2014 Schätzgrund: Umbau	6'229	446'435	5'312'580

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach mit Kieseindeckung
Fassade	Backstein, 30 cm Aussenwärmedämmung, 10-12 cm
Heizung / Lüftung	Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Knickarm-Markise bei Balkon
Sanitäranlagen	Gäste-WC mit Lavabo und Spiegelschrank Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC
Parkierung	Tiefgaragenparkplatz auf Anfrage
Merkmale	Lift 2013 Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Waschraum, Trocknungsraum und Veloraum
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug, Protokolle sowie Abrechnungen auf Anfrage zu





# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.



## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 595'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.



# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Martin Klement**

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

«ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN EFFRETIKON»

QUELLENSTRASSE 1, 8307 ILLNAU-EFFRETIKON

