

4.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit Fernsicht in Kindhausen



8604 Volketswil - Kindhausen
Landenbergstrasse 27

Wohnfläche 155 m ²	Baujahr 2013	Badezimmer 2
Nutzfläche 195 m ²	Parkplätze 2	Verfügbarkeit 2025

4.5 Zimmer-Wohnung - modern und gut erschlossen



**GOLDENBERG
IMMOBILIEN**

GOLDENBERG IMMOBILIEN GMBH
Markus Kecerski
Rietwiesenstrasse 6
8546 Kefikon
T 078 613 77 99
E verkauf@goldenberg-immobilien.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Lage.....	3
1.1 Kindhausen.....	3
1.2 Situationsplan.....	4
2. Kaufobjekt.....	5
2.1 Allgemeiner Eindruck.....	5
2.2 Baubeschrieb.....	5
2.3 Raumkonzept	6
2.4 Liegenschaftsangaben.....	7
3. Verkaufsinformation.....	7
3.1 Verkaufspreis.....	7
3.2 Handänderungskosten.....	7
3.3 Bezug	7
4. Bilder	8
4.1 Aussenansicht	8
4.2 Innenansicht	8
5. Besichtigung und Verkaufsablauf	14
5.1 Besichtigung.....	14
5.2 Ablauf	14
6. Allgemeine Information	14

1. Lage

1.1 Kindhausen

Kindhausen liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Zürcher Glattals. Die Umgebung zeichnet sich durch grüne Hügel, Wälder und landwirtschaftliche Flächen aus. Trotz seiner ländlichen Atmosphäre ist Kindhausen gut an das Verkehrsnetz angebunden, was eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht.

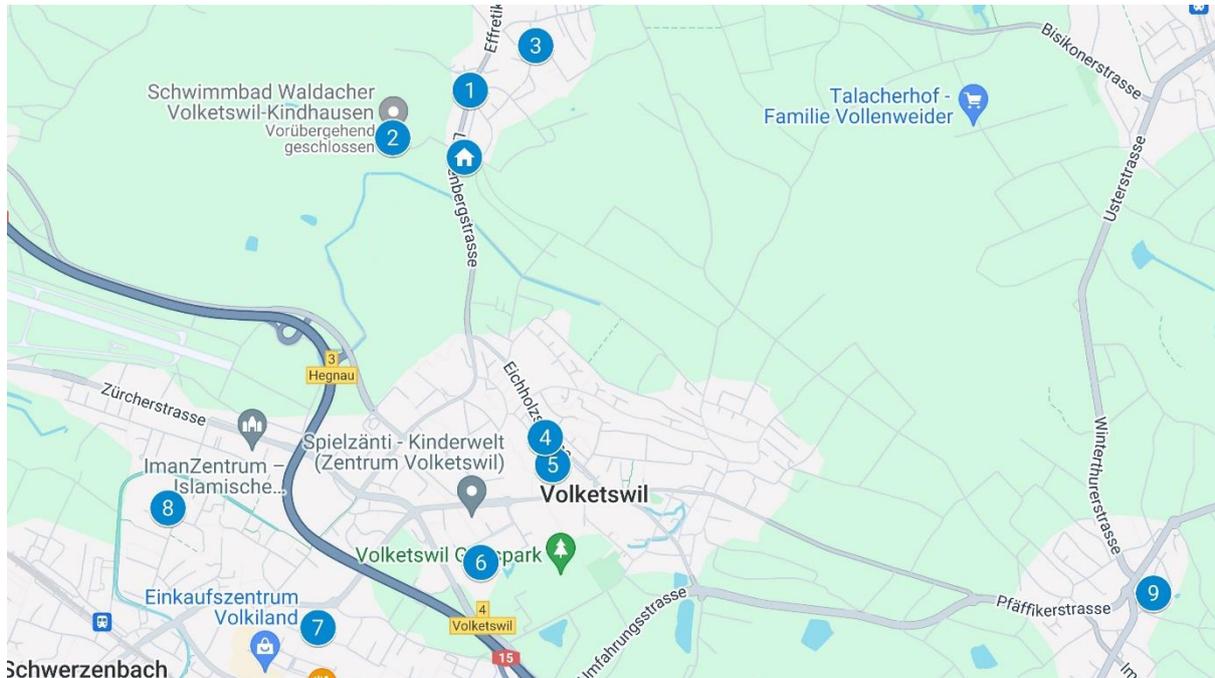
Ortschaft / Ziel	Fahrzeit Auto	Fahrzeit ÖV
Volketswil Autobahn Anschluss	5 Minuten	-
Effretikon	5 Minuten	10 Minuten
Uster	10 Minuten	25 Minuten
Zürich Stadt	15 Minuten	30 Minuten
Wallisellen	15 Minuten	40 Minuten
Flughafen Zürich	15 Minuten	40 Minuten
Winterthur	20 Minuten	20 Minuten

Kindhausen bietet den Einwohnern vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu geniessen. Umgeben von Wanderwegen und Radstrecken können Einwohner die umliegende Landschaft erkunden. Die Nähe zu Parks und Erholungsgebieten schafft Raum für Outdoor-Aktivitäten und Familienausflüge. Dank seiner soliden Infrastruktur wie Schulen und Schwimmbad werden die Grundbedürfnisse der Einwohner zudem gut abgedeckt.



1.2 Situationsplan

Die Eigentumswohnung befindet sich an einer sonnigen Lage mit unverbaubarer Weitsicht. Von der 200 Meter entfernten Bushaltestelle Bodenacher fahren Busse direkt zum Bahnhof Effretikon und Bahnhof Schwerzenbach. Den Autobahnanschluss Auffahrt Hegnau, erreichen Sie innerhalb von nur drei Minuten. Zudem sind reizvolle Naherholungsgebiete wie der Pfäffikersee, der Greifensee und der Zürichsee innerhalb 30 Fahrradminuten erreichbar.



Umgebung

1. Bushaltestelle Bodenacher (200 m)
 2. Schwimmbad Waldacher (350 m)
 3. Kindergarten Kindhausen (850 m)
 4. Schulhaus Feldhof (Primarschule) (1.5km)
 5. Schulhaus Zentral (Primarschule) (1.5 km)
 6. Schulhaus Lindenbüel (Sekundarschule) (2.4 km)
- Autobahnanschluss Hegnau (1.9 km)
 - Zänti Volketswil (2.5 km)
 - Bahnhof Effretikon (2.7 km)
 - Bahnhof Schwerzenbach (3.7 km)
 - Einkaufszentrum Volkiland (4 km)

2. Kaufobjekt

2.1 Allgemeiner Eindruck

Die Wohnung wurde 2013 erbaut und befindet sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil. Zwei Tiefgaragenplätze, ein Hobbyraum und ein Motorradabstellplatz können zusätzlich zur Eigentumswohnung miterworben werden.

2.2 Baubeschrieb

Bauweise:	Massivbauweise, mit Minergie-Zertifizierung
Fassade Wohnhaus:	vorgehängte, hinterlüftete Fassade
Fenster:	Doppel-Isolierverglasung mit Holz-Metallrahmen, gestrichen
Küche:	Grosse Küche mit Kücheninsel, Kombi-Steamer und Backofen
Bodenbeläge:	Keramikplatten in der Wohnung, im Wintergarten und auf dem Balkon, Eichenparkett Massiv geräuchert und geölt in den Schlafzimmern
Bäder:	Regenwalddusche, Badewanne und Closomat
Zimmertüren:	Holztüren mit Türplaneten
Sonnenschutz:	elektrische Sonnenstoren
Heimnetzwerk:	LAN in jedem Zimmer ausgebaut
Heizung:	EKZ-Contracting Wärmepumpenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, Niedertemperatur-Fussbodenheizung
Waschmaschine / Tumbler:	Hochwertige Geräte von V-ZUG im wohnungseigenen Waschaum
Wasserenthärtungsanlage:	in jedem Haus vorhanden
Parkmöglichkeiten:	2 Tiefgaragenplätze
Veloparkplatz:	Gemeinschaftliche Veloplätze je Haus

2.3 Raumkonzept

Wohnung A12

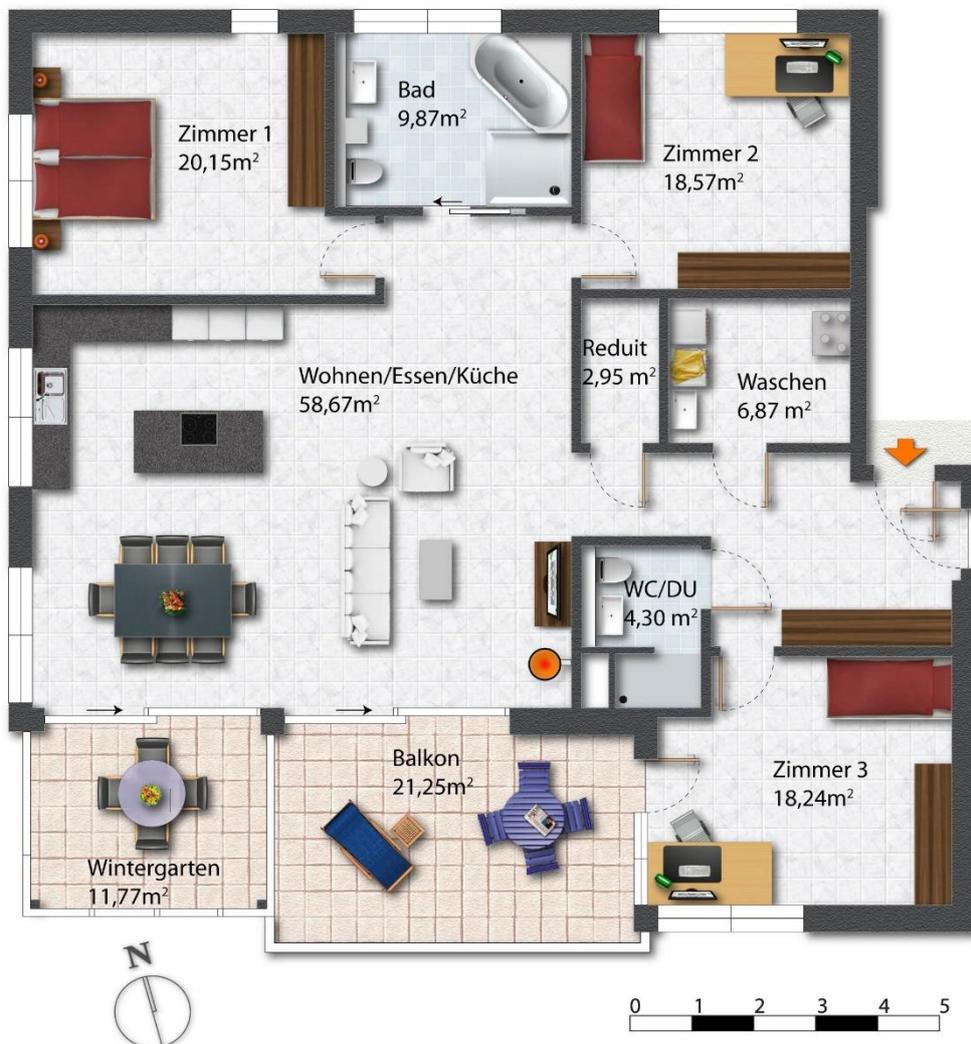
- Eingangsbereich 14 m²
- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Schwedenofen 59 m²
- Zimmer 1 20 m²
- Zimmer 2 19 m²
- Zimmer 3 18 m²
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Closomat 10 m²
- Gäste-WC mit Dusche 4 m²
- Waschiaum 7 m²
- Reduit 3 m²
- Reduit 10 m²

Nettowohnfläche ca.

155 m²

Total Nutzfläche ca.

195 m²



Wintergarten: ca. 12 m²

Balkon: ca. 21 m²

Kellerabteil A12: ca. 17 m²

Hobbyraum C3: ca. 11 m²

2.4 Liegenschaftsangaben

Gebäudenutzfläche

Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m², die gesamte Nutzfläche inklusive Wintergarten, Kellerraum und Hobbyraum ca. 195 m²

Baujahr

2013

Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug (kann bei der Besichtigung einverlangt werden)

Altlasten

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen (Quelle: www.maps.zh.ch; Zugriff: 31. August 2022)

3. Verkaufsinformation

Die Highlights dieser Liegenschaft sind:

- Attraktive 4 ½ Zimmer-Wohnung mit direktem Liftzugang
- Schöne Süd-Westausrichtung
- Unverbaubare Sicht bis zu den Bergen
- Grosszügiges Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Gemütlicher Wintergarten
- Praktisches Reduit gleich neben der Küche
- Geräumige Waschküche mit WM/TU in der Wohnung
- Hochwertige und energieeffiziente Minergie-Bauweise
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Lastenmanagement für E-Mobilität vorbereitet
- Kindergarten, Schwimmbad und Verkehrsanschlüsse in unmittelbarer Nähe
- reizvolle Naherholungsgebiete in nächster Umgebung

3.1 Verkaufspreis

Der Verhandlungsbasis für diese moderne und grosse Eigentumswohnung liegt inklusive Keller bei Fr. 1'620'000.-

Ein bis zwei Tiefgaragenparkplätze können zu jeweils Fr. 40'000.- dazugekauft werden. Ein Hobbyraum (Fr. 25'000.-) sowie ein Töffparkplatz (Fr. 9'000.-) können ebenfalls erworben werden.

3.2 Handänderungskosten

Verkäuferchaft und Käuferchaft je zur Hälfte.

3.3 Bezug

Q2 / 2025.

4. Bilder

4.1 Aussenansicht

Südwestansicht



4.2 Innenansicht

Wohnbereich



Küche



Esszimmer



Zimmer / Büro



Schlafzimmer



Badezimmer



Gästebad



Wintergarten mit angrenzendem Balkon



5. Besichtigung und Verkaufsablauf

5.1 Besichtigung

Vielen Dank für Ihr Interesse an der Liegenschaft an der Landenbergstrasse 27, 8604 Volketswil. Eine Innenbesichtigung kann nach vorgängiger Vereinbarung mit Markus Kecerski (078 613 77 99 / mkecerski@goldenberg-immobilien.ch) stattfinden.

5.2 Ablauf

Kaufinteressenten werden gebeten Ihr verbindliches Kaufangebot unter Angabe folgender Punkte:

- Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Käuferschaft
- Finanzierungsbestätigung (oder eine ältere Finanzierungsbestätigung für ein vergleichbares Objekt)

an die folgende Adresse zu richten:

GOLDENBERG IMMOBILIEN GMBH
Rietwiesenstrasse 6
8546 Kefikon
mkecerski@goldenberg-immobilien.ch

6. Allgemeine Information

Die Verkaufsdokumentation dient als Information für die Käuferschaft und ist nicht integrierter Bestandteil vertraglicher Vereinbarung. Die Flächen und Abmessungen sind ungefähre Angaben und können variieren. Es ist Sache der Käuferschaft, die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen zu überprüfen.