



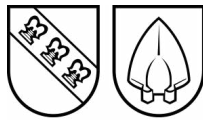
VERKAUFS- DOKUMENTATION

WOHNHAUS MIT SCHEUNE

Schlichter, zweigeschossiger Mehrzweckbau in unmittelbarer Nähe zur Kirche, bestehend aus Wohn- und Remisenteil

Chilerain 12, 8308 Illnau





ILLNAU-EFFRETIKON – IHR ZUHAUSE

LAGE

Die Stadt Illnau-Effretikon zählt flächenmässig zu den grössten Gemeinden des Kantons Zürich. Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur ist sie durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen. Man ist schnell da und auch schnell fort – ein idealer Ausgangspunkt für mobile Menschen.

Illnau-Effretikon bietet aber auch innerhalb der Gemeindegrenzen eine grosse Vielfalt zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Entdecken Sie diese Stadt, ihre Zentren und Aussenwachen, ihre Landschaft und ihre Bevölkerung! Dank der Vielseitigkeit und der zentralen Lage am Übergang vom Flachland zum Hügellgebiet des Zürcher Oberlandes besitzt Illnau-Effretikon innerhalb des Kantons einen gewissen Modellcharakter. Wurde es früher vom Gegensatz zwischen weitgehend selbstständigen Dorfgemeinschaften und einer weitläufigen, landwirtschaftlich ausgerichteten Hoflandschaft geprägt, so ergeben heute eine städtische Agglomerationssiedlung, aufstrebende Dörfer und ein ländlich gebliebenes Hofgebiet ein vielfältiges Ganzes.

JUGEND UND BILDUNG

Unserer Stadt liegt die Bildung der Kinder und Jugendlichen sehr am Herzen. Kinder im Vorschul- und Schulalter sind bei uns gut aufgehoben. Wir bieten im ganzen Stadtgebiet Illnau-Effretikon

Betreuungs- und Schulangebote der Volksschule an: zwei Kindertagesstätten, schulergänzende Betreuung und Ferienbetreuung, fünf Schuleinheiten mit Kindergärten und ein Berufsvorbereitungsjahr.

SCHULE ILLNAU

Die Schule Hagen in Illnau liegt zentral im Dorf. Kindergarten, Primarstufe und Sekundarstufe befinden sich auf demselben Gelände.

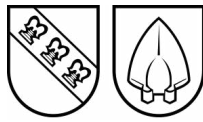
FREIZEIT

Über hundert Vereine, unzählige Veranstaltungen, öffentliche Bibliotheken in Illnau und Effretikon, eine Ludothek, das Sportzentrum Effretikon mit Freibad, Fussball- und Tennisplätzen, Eishalle und Minigolf: Dies und vieles mehr sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit in unmittelbarer Nähe attraktiv gestalten können. Oder mögen Sie es lieber gemütlich? Zahlreiche Wanderwege durchqueren unser Stadtgebiet. Weiter laden zahlreiche Naturschutzgebiete zum Verweilen ein.

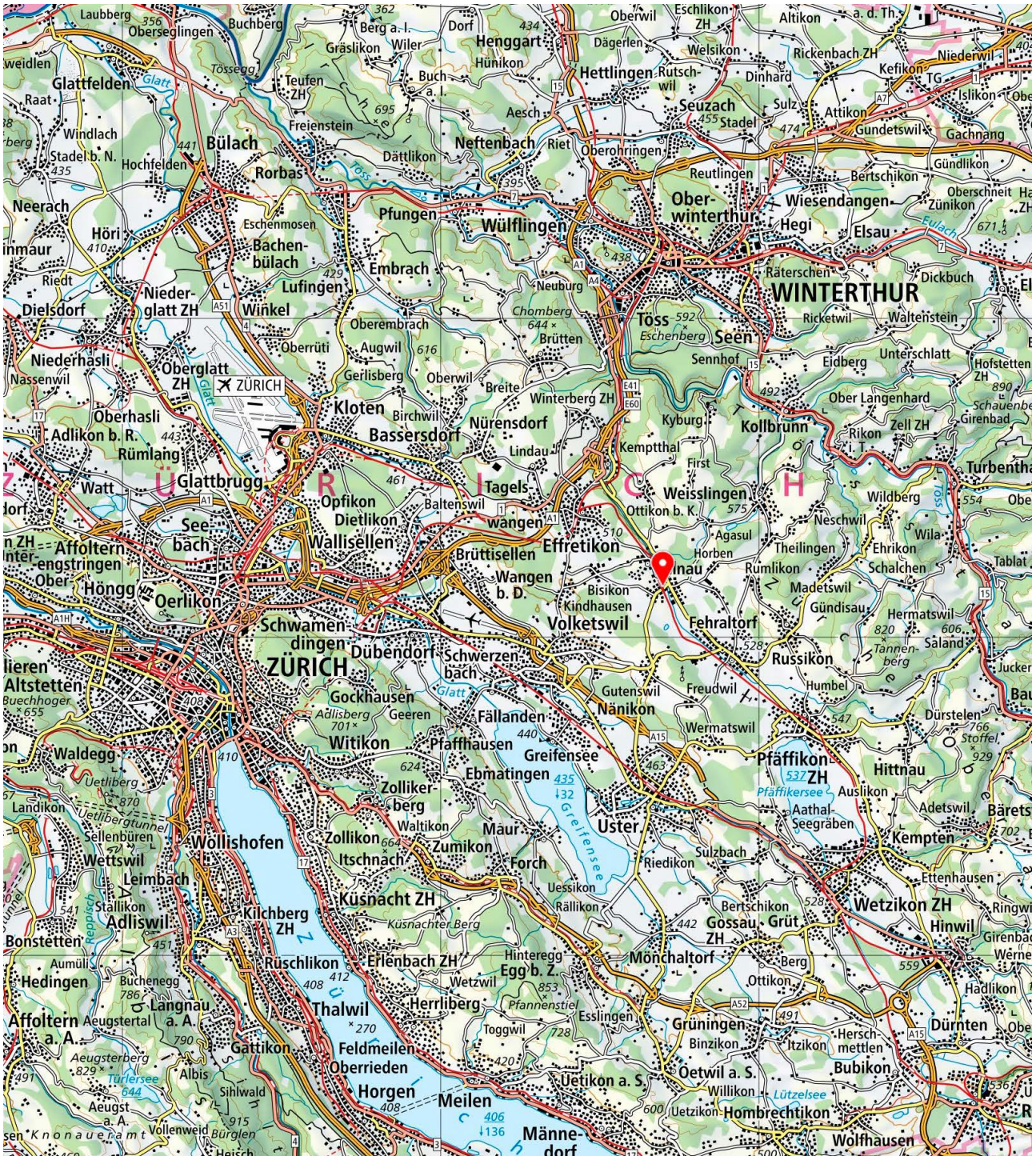
VERKEHRSANBINDUNG

Illnau liegt an der Verkehrsachse Winterthur-Pfäffikon. Die Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr ist sehr gut. Mit dem Zug erreicht man in 17 Minuten den HB Winterthur, in 23 Minuten den HB Zürich und in 30 Minuten den Zürich-Flughafen. Der Autobahnanschluss zur A1 ist in wenigen Minuten erreichbar.



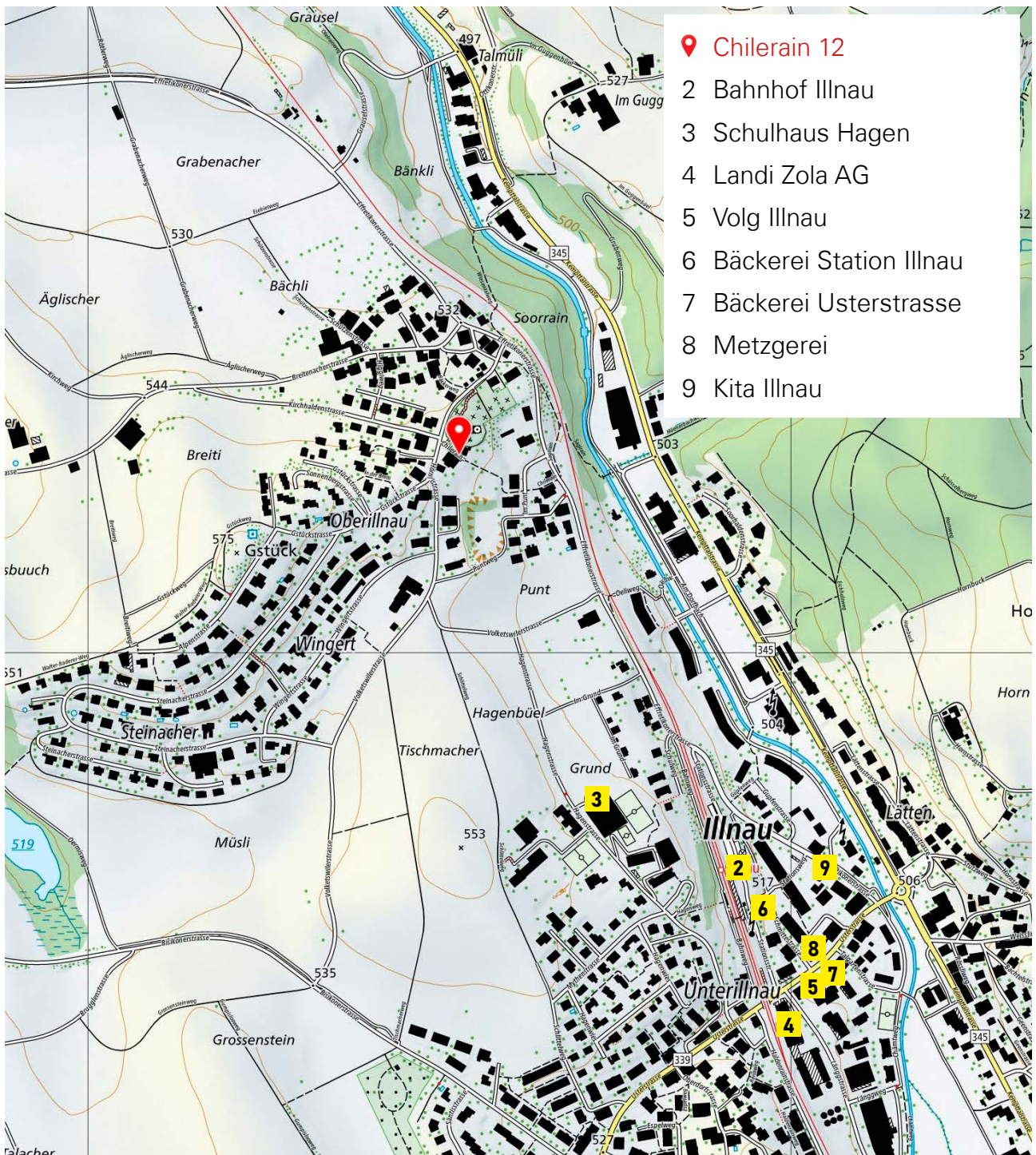


SITUATIONSPLAN





SITUATIONSPLAN



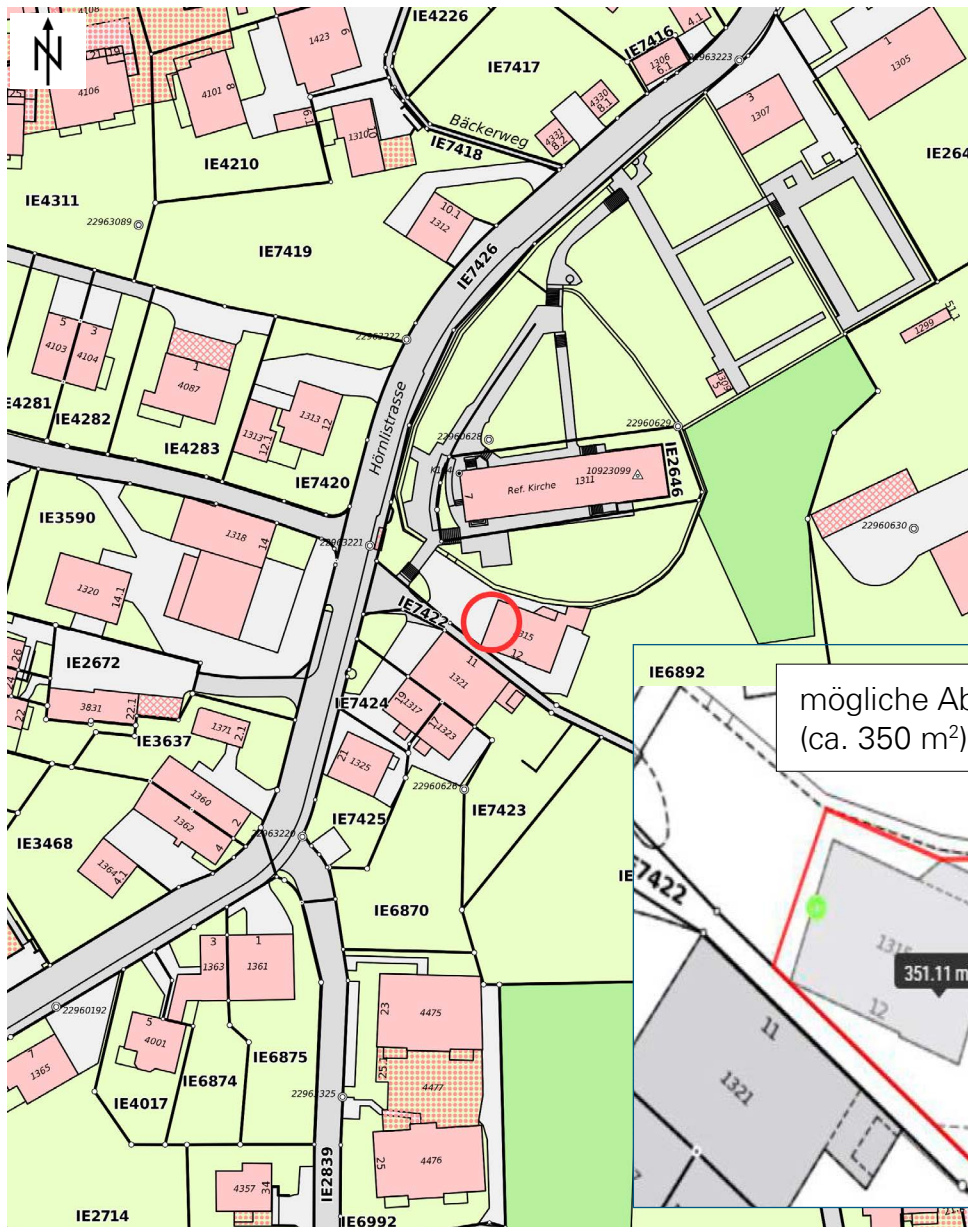


LAGEPLAN



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe





OBJEKTDATEN

ECKDATEN

Adresse	Chilerain 12, Oberillnau, 8308 Illnau
Liegenschaft	Wohnhaus mit Scheune
Parzelle	Kataster IE6892
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
Baujahr	vor 1812, Kernholzdatierung von 1560/61
Grundstückfläche	8'214 m ² aktuell, nach Abparzellierung ca. 350 m ²
Ca. Wohnfläche	133.5 m ²
Ca. Nebenflächen	170.9 m ²
Parkierung	Garage (22 m ²)
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug Das Fuss- und Fahrwegrecht wird mit der Abparzellierung von der städtischen Parzelle ergänzt.
Anmerkungen	gemäss Grundbuchauszug
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine
Bauvorschriften	Die Liegenschaft wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21. August 2025 unter Schutz gestellt (SRB-Nr. 2025-178).
Aktuelle Nutzung	als Wohnung vermietet. bestehender Mietvertrag mit 3-monatiger Kündigungsfrist auf März / Juni / September



OBJEKTBESCHRIEB

KURZBESCHREIBUNG

Der einfache ländliche Bau wurde vor 1812 zwischen Kirche und einem stattlichen, voluminösen Vielzweckbauernhaus des 17. Jahrhunderts, Chilerain 11 / Hörnlistrasse 17 und 19 als Vielzweckbau errichtet. Bis 1842 bestand es vollständig aus Holz und war damals noch mit Holz gedeckt. Dann wurde die Holz- durch eine Ziegeldeckung ersetzt und der Anteil der reinen Holzkonstruktion zugunsten von Riegel und Massivbauweise verringert.

Der Bau steht auf dem Kirchberg oberhalb einem, zur Effretikerstrasse hin, abfallenden Hang. Er steht leicht gedreht und weit von der Hörnlistrasse zurückgesetzt traufständig an einem Platz, der im Osten vom Haus selbst, im Süden von Haus Chilerain 11 und im Norden durch die Einfriedung des Kirchenareals begrenzt wird. Rückwärtig schliesst nach Osten/Südosten ein grosser, Richtung Effretikerstrasse abfallender, Nutzgarten mit Wiese und Obstgarten an. Das Gebäude ist Teil des Ortsbildes Oberillnau.

CHARAKTERISTIKA

Das schlichte, sorgfältig ausgeführte Gebäude ist mutmasslich als Kleinbauern- oder Handwerkerhaus entstanden. Der zweigeschossige, verputzte Wohnteil ist zur Hörnlistrasse hin gleichmässig durchfenstert, der Remisenteil verbrettert. Mittig befindet sich die Eingangstür mit Holzeinfassung. Zum grosszügigen Garten ausgerichtet findet sich im Erdgeschoss des Wohnteil ein beachtenswertes, fünfteiliges Reihenfenster mit profilierter Holzrahmung, darüber zwei gleichfalls mit profilierter Holzeinfassung versehenen Einzelfenster.

Zum ehemaligen Ökonomieteil befindet sich im Südwesten ein weiterer Eingang mit historischem Türblatt, der mit dem unmittelbar angrenzenden Fenster eine gemeinsame, ebenfalls profilierte Einfassung teilt. Besonders beachtenswert ist auch der grosse, am Hang gelegene, grosszügige Umschwung.





BERICHT DENKMALPFLEGE

BERICHT DER SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss Gutachten und der dendrochronologischen Abklärung ist beim Gebäude aufgrund seines Alters (Baujahr 1561), seiner Konstruktion (ehem. Bohlen-Ständerbau mit Pfettenrafendach), seiner Gebäudetypologie (dreiraumtiefer Vielzweckbau) sowie seines hohen Erhaltungsgrads der Bauzeit eine für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte wichtige Zeugnenschaft als Kleinbauern- und/oder Handwerkerhaus festzustellen. Zudem prägt der Hauptbau des Vielzweckgebäudes durch seine traufständige Stellung zur Hörnlistrasse und seine giebelständige, leicht abgewinkelte Stellung zum Chilerain unterhalb der Ummauerung des Kirchenbezirks die Bebauungsstruktur in diesem Siedlungsbereich mit. Das Gebäude wirkt als ortsbauliches Bindeglied zwischen den typologisch ähnlichen, aber viel grösseren und deutlich jüngeren Bestandsbauten, womit eine über die Zeit gewachsene Ensemble-Wirkung resultiert.





BESCHLUSS STADTRAT 21. AUGUST 2025

1. Das Gebäude Chilerain 12, Illnau, Assek.-Nr. 1315, Kat.-Nr. IE6892, ist aufgrund seines Alters (Baujahr 1561) sowie seiner Zeugenschaft als Kleinbauern- und/oder Handwerkerhaus (Eigenwert) und seiner verbindenden Stellung zwischen verschiedenen Schutzobjekten (Situationswert) ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird im folgenden Umfang unter Schutz gestellt:
2. Zweck:
Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt der Zeugenschaft als Kleinbauern- und/oder Handwerkerhaus sowie unmittelbar neben der Ummauerung des Kirchenbezirks bestehenden ortsbildprägenden Wirkung durch die Stellung zur Hörnlistrasse und zum Chilerain.
3. Gebäudeäusseres:
Das Gebäude ist in seiner Kubatur mit dem Erscheinungsbild zu erhalten. Die West- und Ostfassade ist mit dem materialdifferenzierten Erscheinungsbild in Wohn- und Ökonomieteil inkl. Anordnung der Fenster und Türöffnung zu erhalten. An der Nord- und Südfassade ist der geschlossene Charakter inkl. Anordnung der Fensteröffnungen im Erdgeschoss mit Werkstatterschliessung zu erhalten. Zudem ist strassenseitig die geschlossene Dachfläche zu erhalten.
4. Gebäudeinneres:
Die historische Konstruktion in Wohn- und Ökonomieteil mit dem Ständerwerk, Fachwerk, dem Dachwerk von 1560/61 und den Kellerumfassungsmauern sind in der Substanz zu erhalten. Die Grundrissstruktur des Hauptbaus mit Wohnteil und ehemaligen Remise/Werkstatt, die Anordnung des Doppelraumpaares Stube/Küche sowie Anordnung der strassenseitigen Erschliessung des Wohnteils und der ehemaligen Remise ist zu erhalten. Falls sich im Wohnteil historisch wertvolle Holzböden bzw. unter dem Krallentäfer historische Täfer befinden, sind diese in der Substanz zu erhalten.
5. Vom Schutz nicht betroffen sind die nördlichen Anbauten (Anbau 1 und 2). Diese können entfernt bzw. in den gleichen Ausmassen mit der gleichen Dachform ersetzt werden.
6. Umgebung:
Der auf der Westseite vorgelagerte Vorplatz ist als Freiraum und der ostseitige Garten als Frei- bzw. Grünraum zu bewahren.



BESCHLUSS STADTRAT

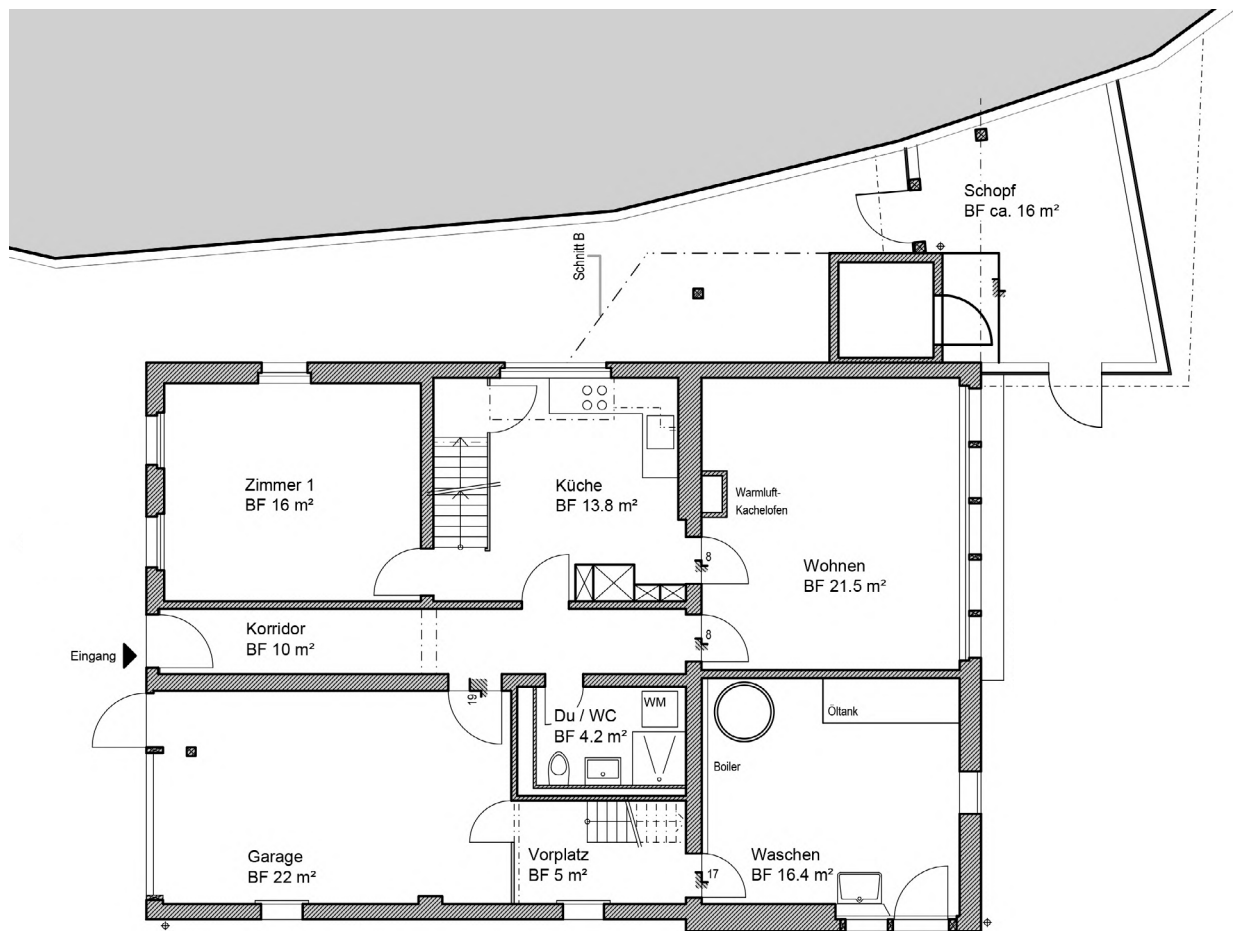
21. AUGUST 2025

7. Spielräume für Veränderungen:
Die Installation einer Solaranlage ist auf der gegen Osten gerichteten Dachfläche denkbar. Auf der gegen Osten gerichteten Dachfläche sind zudem Dachflächenfenster und Dachaufbauten gemäss den Kernzonenbestimmungen und unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion denkbar.
8. Abbruchverbot und Unterhaltsgebot:
Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die beim Substanzschutz geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleissteilen, erforderlich ist, sind die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden.



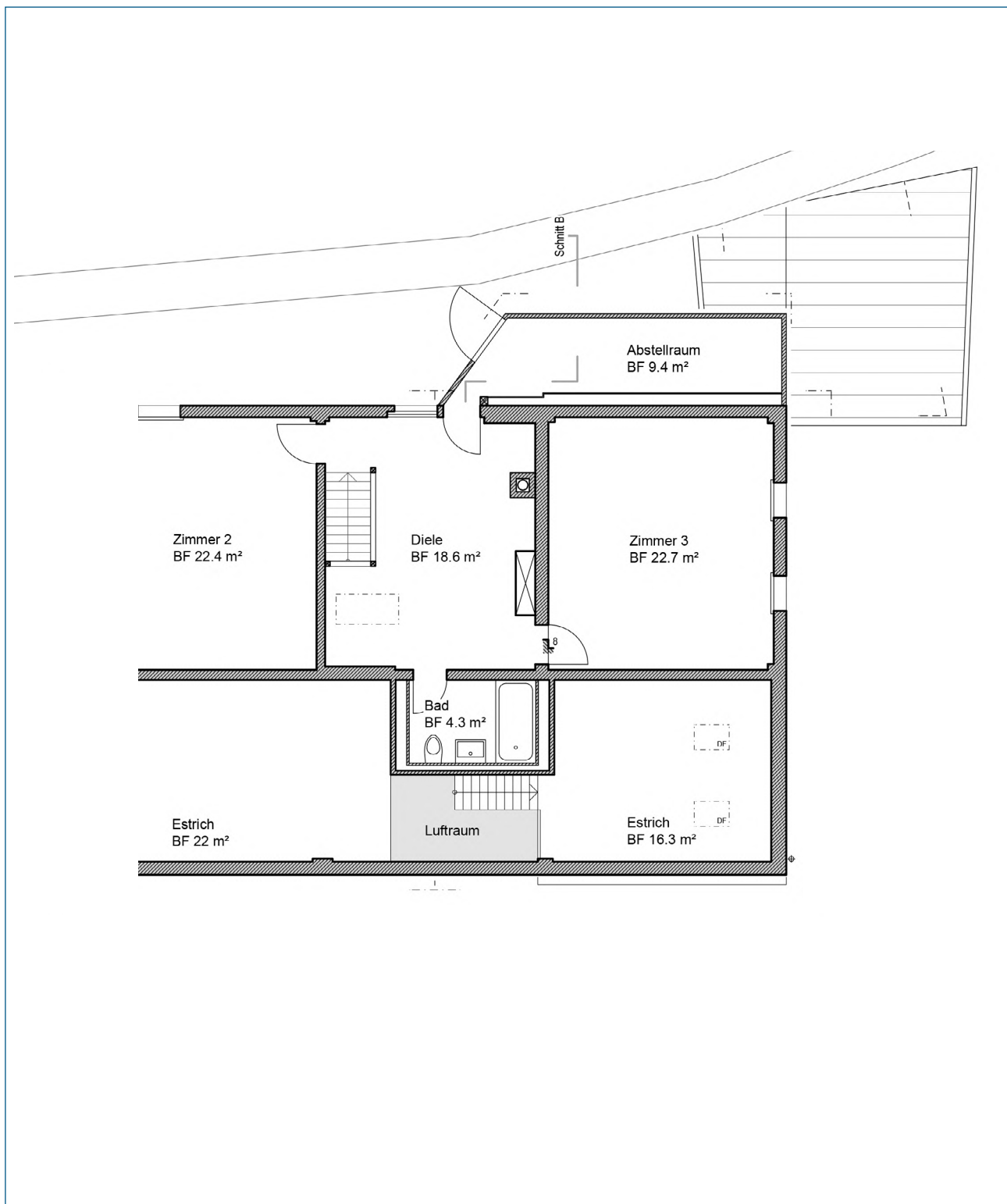


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



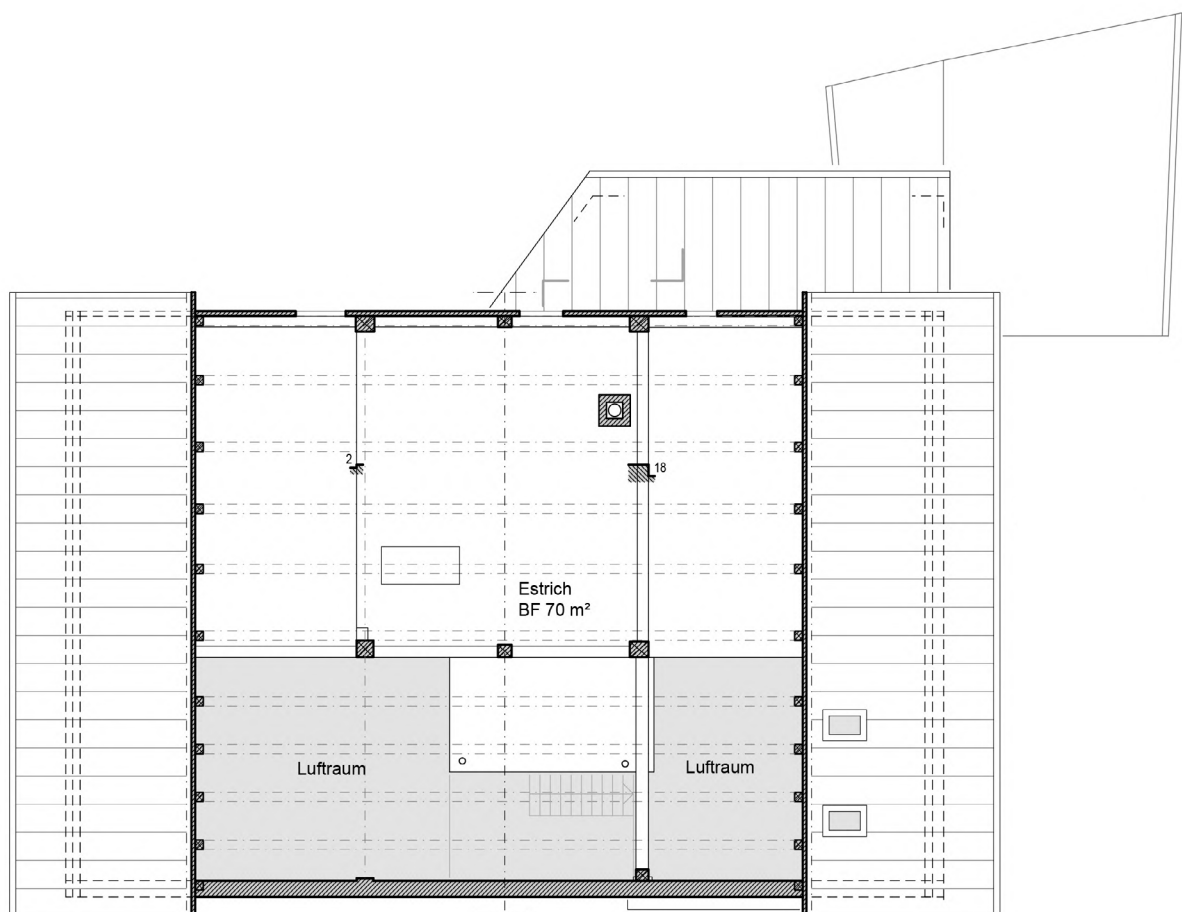


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



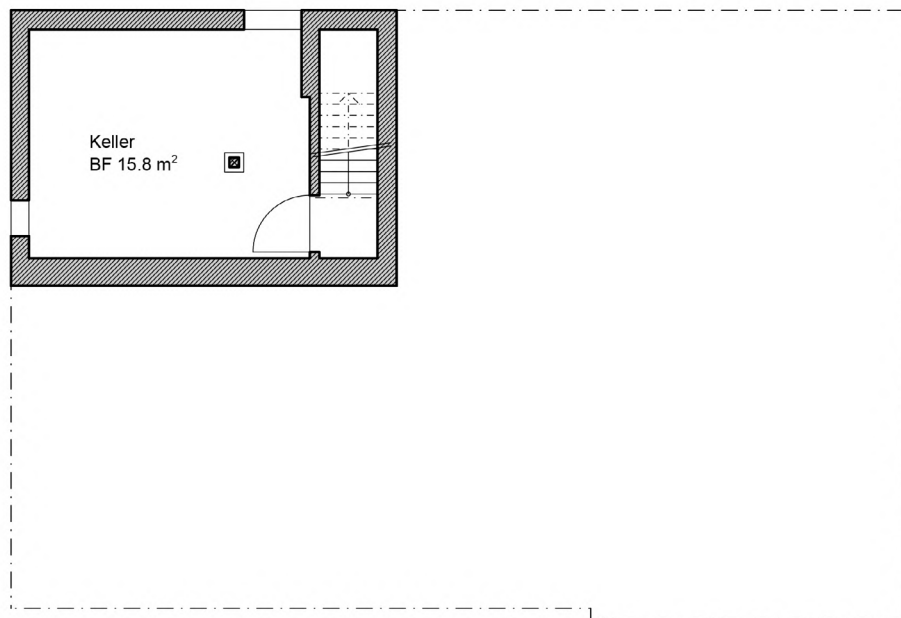


GRUNDRISS DACHGESCHOSS





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS





IMPRESSIONEN





IMPRESSIONEN





GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Illnau-Effretikon	IE8374	CH635777832851	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg
			Kataster IE6892, Plan 90, Oberillnau			
	82	14	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		15	Nebengebäude, Nr. 29601309, Hörnlistrasse 5			
	1	33	Gebäude Wohnen, Nr. 29601307, Hörnlistrasse 3			
	1	59	Gebäude Wohnen, Nr. 29601315, Chilerain 12			
			Bodenbedeckung			
	3	07	Gebäude			
	9	61	Strasse, Weg			
		29	Trottoir			
	5	03	befestigte Fläche			
	53	35	Gartenanlage			
	10	79	bestockte Fläche			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg
1.	Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.702, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, Alleineigentum		21.12.1970 05.06.1974	274, Illnau 221, Illnau

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vorkaufsrecht gemäss § 64 PBG	30.07.2012	493	CH5884-0000-0030-50865	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG (Gebäude Vers.-Nr. 29601315 samt Teilen der Umgebung)	15.10.2025	769	CH5884-0000-0058-10770	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Illnau-Effretikon	IE8374	CH635777832851	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht mit Kabelverteilungskabine, beschränkt übertragbar		12.03.2001	185	CH5884-0000-0050-40664	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht		23.09.2009	709	CH5884-0000-0048-70371	

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg
	keine			

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg
	keine			



GEBÄUDEVERSICHERUNG



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Policen-Nr. 319'982
Gemeinde/Quartier Illnau-Effretikon
Grundstück-Nr. 296.IE6892

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, Postfach, 8307 Effretikon (K00823518)

Versicherungssumme Total CHF

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Illnau- Effretikon	296-01307	Hörnlistrasse 3 8308 Illnau 1103, Ausbildungszentrum, Neuwert Erstellungsjahr: 1912 Schätzung vom 06.04.2011 Schätzgrund: Revision	1'346		
Illnau- Effretikon	296-01309	Hörnlistrasse 5 8308 Illnau 1904, Friedhofgebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1913 Schätzung vom 24.03.2015 Schätzgrund: Revision	61		
Illnau- Effretikon	296-01315	Chilerain 12 8308 Illnau 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1888 Schätzung vom 27.03.2012 Schätzgrund: Revision	849	59'996	713'954



VERKAUFSVERFAHREN

Verkaufspreis	ab CHF 590'000.00
Verkaufskonditionen	Es wird ein Reservationsvertrag mit einer Anzahlung von Fr. 20'000.00 abgeschlossen. Anzahlung 10% des Kaufpreises anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags. Restzahlung anlässlich der Eigentumsübertragung. Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
Verkaufsverfahren	Die Angebote sind bis Freitag, 4. September 2026 schriftlich an folgende Adresse zu richten: Vertraulich Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau, Jasmin Lempert Märtplatz 29, Postfach 8307 Effretikon Das Angebot muss mindestens folgende Angaben enthalten: – Personalien der Käuferschaft – Kaufpreis – Übernahmezeitpunkt – Vorgesehene Zahlungsabwicklung, bzw. Finanzierungsnachweis – Kurzbeschreibung der vorgesehenen Nutzung
Zuständigkeiten Auskunft/Verkauf	Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau, Jasmin Lempert Märtplatz 29, Postfach 8307 Effretikon
Besichtigung	Jasmin Lempert, Immobilienbewirtschaftung Tel. 052 354 24 79 oder E-Mail: jasmin.lempert@ilef.ch
Anmerkungen	Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Die Verkäuferschaft behält sich vor, eine zweite Angebotsrunde mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchzuführen. <i>Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/in bestimmt.</i>