



KOMPLETT RENOVIERTE 4.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT FLAIR IN BEGEHRTER LAGE



ADRESSE

Chännerwisstrasse 2, 8352 Elsau,
Schweiz



OBJEKTART

Etagenwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 795'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

96 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1973



REFERENZ-NR.

Sig-Els

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	21
Kontakt	22

Die Imhof Immobilien AG wird in der Nordostschweiz als Kompetenzzentrum im Erbringen von Immobiliendienstleistungen wahrgenommen. Ob Vermarktung, Bewirtschaftung, Bewertung, Beratung oder Realisierung, durch unsere interdisziplinären Fachkenntnisse können wir alles aus einer Hand erbringen. Dabei übertreffen wir die Erwartungen unserer Kunden, indem wir lösungsorientiert mit Begeisterung und Innovation auf die Kundenbedürfnisse eingehen und zu fairen Konditionen einen nachhaltigen Nutzen stiften. Unsere Dienstleistungen im Überblick:

- Vermarktung
- Vermietung
- Bewirtschaftung
- Bewertung
- Beratung

Seit der Gründung der Imhof Immobilien AG im Jahre 2000 stellen die Mitarbeiter unser wertvollstes Gut dar. Denn das engagierte Team von Immobilienprofis ist das Rezept unseres Erfolgs. Mit Elan und Begeisterung entstehen in enger Zusammenarbeit die innovativsten Vermarktungskonzepte, werden Herausforderungen gemeistert und sich gegenseitig Unterstützung in alltäglichen Situationen geleistet. Ob Bauland, Stockwerkeigentum, Einfamilienhaus oder Neubauprojekt – die Imhof Immobilien AG ist der richtige Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie. Setzen Sie auf Erfahrung sowie Qualität und verlangen Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch inklusive Verkaufspreisermittlung.

Die Gemeinde Elsau

8352 Elsau liegt im Bezirk Winterthur, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Elsau hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.4% pro Jahr auf 3'707 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.9% verändert (Kanton: +28.5%).

Lage



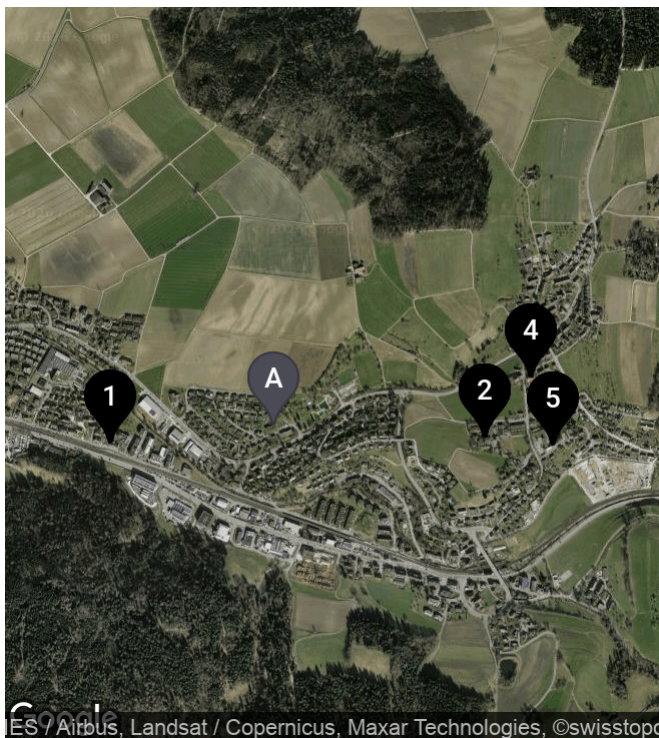
ADRESSE

Chännerwisstrasse 2, 8352 Elsau, Schweiz





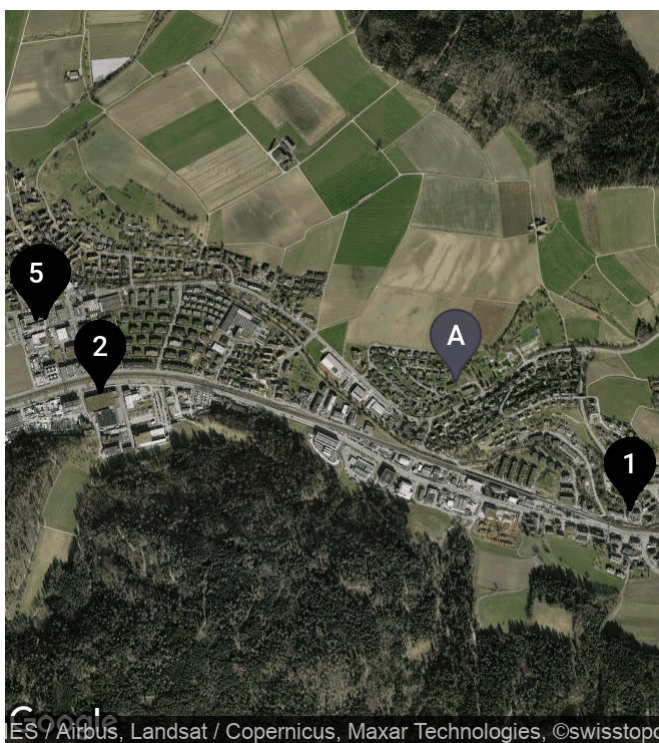
Die Lage der Wohnung in Elsau ist ideal für paare oder Familien mit Kindern. In der Nähe befinden sich Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten und ein Freibad. Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet.

Infrastruktur






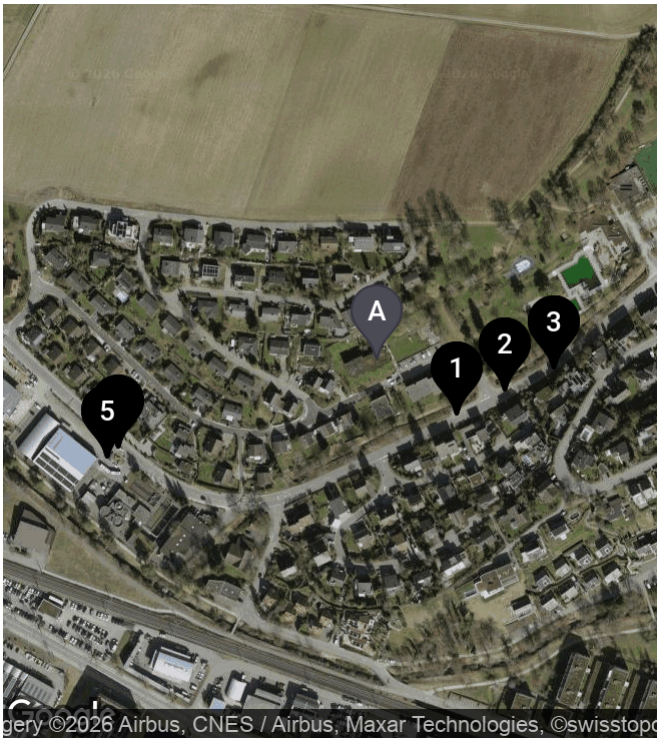
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 KiTa Tartaruga 526 m	10'	3'	3'
2 Sekundarschule Elsau-Schlatt 682 m	13'	6'	3'
3 Oberstufe Elsau 682 m	13'	6'	3'
4 Schule Elsau-Schlatt 844 m	16'	7'	2'
5 Schule Elsau-Schlatt, Kindergar... 903 m	17'	7'	3'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Rätterschen 697 m	15'	5'	2'
2 Prodega Winterthur 1.1 km	22'	10'	5'
3 Neuhegi Center 1.3 km	20'	4'	3'
4 Denner Discount 1.4 km	20'	4'	3'
5 Migros-Supermarkt - Winterthu... 1.4 km	20'	4'	3'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Elsau, Sportplatz 78 m	2'	1'	1'
2	Elsau, Sportplatz 106 m	2'	2'	1'
3	Elsau, Sportplatz 142 m	2'	2'	1'
4	Elsau, Melcher 220 m	4'	1'	1'
5	Elsau, Melcher 231 m	4'	1'	1'

Beschreibung

Ihr neues Zuhause

Die geräumige komplett renovierte 4.5 -Zimmer Wohnung bietet viel Platz. Der offene Wohnbereich ist lichtdurchflutet. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet was das Kochherz begehrt und lässt keine Wünsche offen. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder um ein Arbeitszimmer einzurichten. Die Badezimmer verfügen über eine moderne Dusche sowie eine praktische Badewanne. Ein separater Raum mit Lavabo, bietet einen Waschmaschine und Tumbler direkt in der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines zentralen Mehrfamilienhauses in Elsau. Ein grosszügiger Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung kann einen Tiefgaragenparkplatz und ein Aussenparkplatz erworben werden.

Highlights:

- Top Lage
- ruhiges Quartier
- Offener Wohn-Essbereich
- komplett Renoviert 2020
- durchzogener Plattenboden (pflegeleicht)
- Stadtnahe
- Tiefgaragenparkplatz (CHF 35'000.-)
- Aussenparkplatz (CHF 15'000.-)
- Spielplatz mit Spielwiese
- Einbauschränke in der Gardarobe
- Schwimmbad in unmittelbarer Nähe

Für jeden, der eine geräumige und elegant gestaltete Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sucht, ist diese Immobilie die perfekte Wahl. Die umfassende Renovierung und die elegante Gestaltung machen diese Wohnung zu einem echten Juwel. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst davon zu überzeugen und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	Sig-Els
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	3
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Etagen	3
Baujahr	1973
Renovationsjahr	2020
Parzellen-Nr.	1796
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 795'000.-
Eigenmietwert	CHF 13'769.-
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 3'695.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 144'204.-
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2023

Zusatzangebote

1 x Tiefgarage

CHF 35'000.-

1 x Aussenparkplatz

CHF 15'000.-

Flächen

Nettowohnfläche	96 m ²
Wertquote	180/1000
Gebäudevolumen	2'454 m ³

Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Impressionen













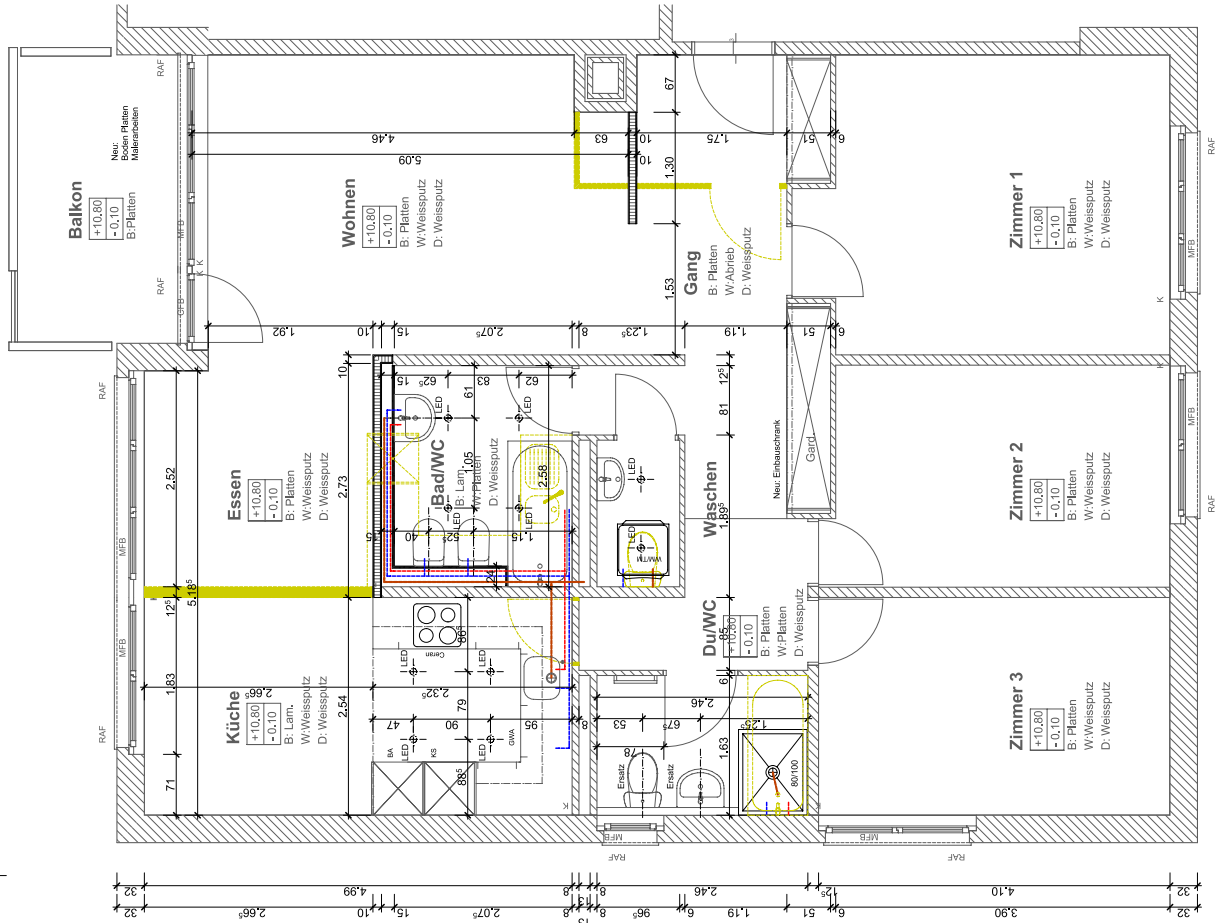












UMBAU WOHNUNG FAM.SIGILLO

BAUOBJEKT:
Umbau Wohnung Fam. Sigillo, Chämnerwisstr. 2, 8352 Elsau

BAUHERR:
Maria und Antonio Sigillo, Chämnerwisstr. 2, 8352 Elsau

2020 10 AUSFÜHRUNG

BAUOBJEKT-NR.: PLAN-NR.: PLANUNGSPHASE:
 DATUM: 05.12.2019 MASSTAB: 1:50 ZEICHNER: ACCI REVISION:
 FORMAT: 42/30

GRUNDRISS

PLANLEGENDE:

ALLE MÄSSE SIND VOM UNTERNEHMER AUF EIGENE VERANTWORTUNG ZU KONTROLLIEREN RESP. AM BAU ZU NEHMEN.

- BETON
- GASBETONSTEIN
- BACKSTEIN
- KALKSANDSTEIN
- BETONFERTIGELEMENTE
- MÖRTEL GIPS
- HOLZ
- DÄMMSTOFFE
- NATURSTEIN

- ZIMMER 1-3**
 Neu:
 Boden Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 TV
- WASCHEN**
 Neu:
 Boden Platten
 Wand Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 WIM/TM
- ESSEN**
 Neu:
 Boden Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 TV
 Oblichtfenster
 Klebarmierung
- Du/WC**
 Neu:
 Boden Platten
 Wand Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 Apparate
- WOHNEWESSEN**
 Neu:
 Boden Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 TV
- GANG**
 Neu:
 Boden Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 Garderobe
- KÜCHE**
 Neu:
 Boden Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 TV
 Abgeh. Decke
 LED
- Bad/WC**
 Neu:
 Boden Platten
 Wand Platten
 Malerarbeiten
 Weissputz
 Steckdosen
 Apparate
 Abgeh. Decke
 LED
 Heizung
 Oblichtfenster

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Fabian Weber

T: 052 368 80 00

D: 052 368 80 02

f.weber@imim.ch



Anbieter

Imhof Immobilien AG

Wittenwilerstrasse 4
8355 Aadorf

T: 052 368 80 00

info@imim.ch

www.imhof-immobilien.ch