

6.5 Zimmer-Terrassenhaus



«ÜBER DEN DÄCHERN EFFRETIKONS»
REBENSTRASSE 28, 8307 EFFRETIKON

«ÜBER DEN DÄCHERN EFFRETIKONS»

Herzlich Willkommen an der Rebenstrasse 28 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!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Terrassenhaus
Adresse	Rebenstrasse 28, 8307 Effretikon
Baujahr	1970
Parkierung	1 Doppelgarage
Kataster-Nr.	IE1312
Zone	W1.7
Kubatur	1'172 m ³
Grundstück	479 m ²
Wohnfläche	205.21 m ² Hauptnutzfläche 100.46 m ² Nebennutzfläche 514.70 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 50 m Kindergarten 350 m Primarschule 600 m Sekundarschule 600 m Coop Supermarkt 1.0 km Einkaufszentrum Effi-Märt 1.7 km Sportzentrum Effretikon 1.7 km Bahnhof Effretikon 1.9 km Autobahnzufahrt 3.5 km

Beschreibung

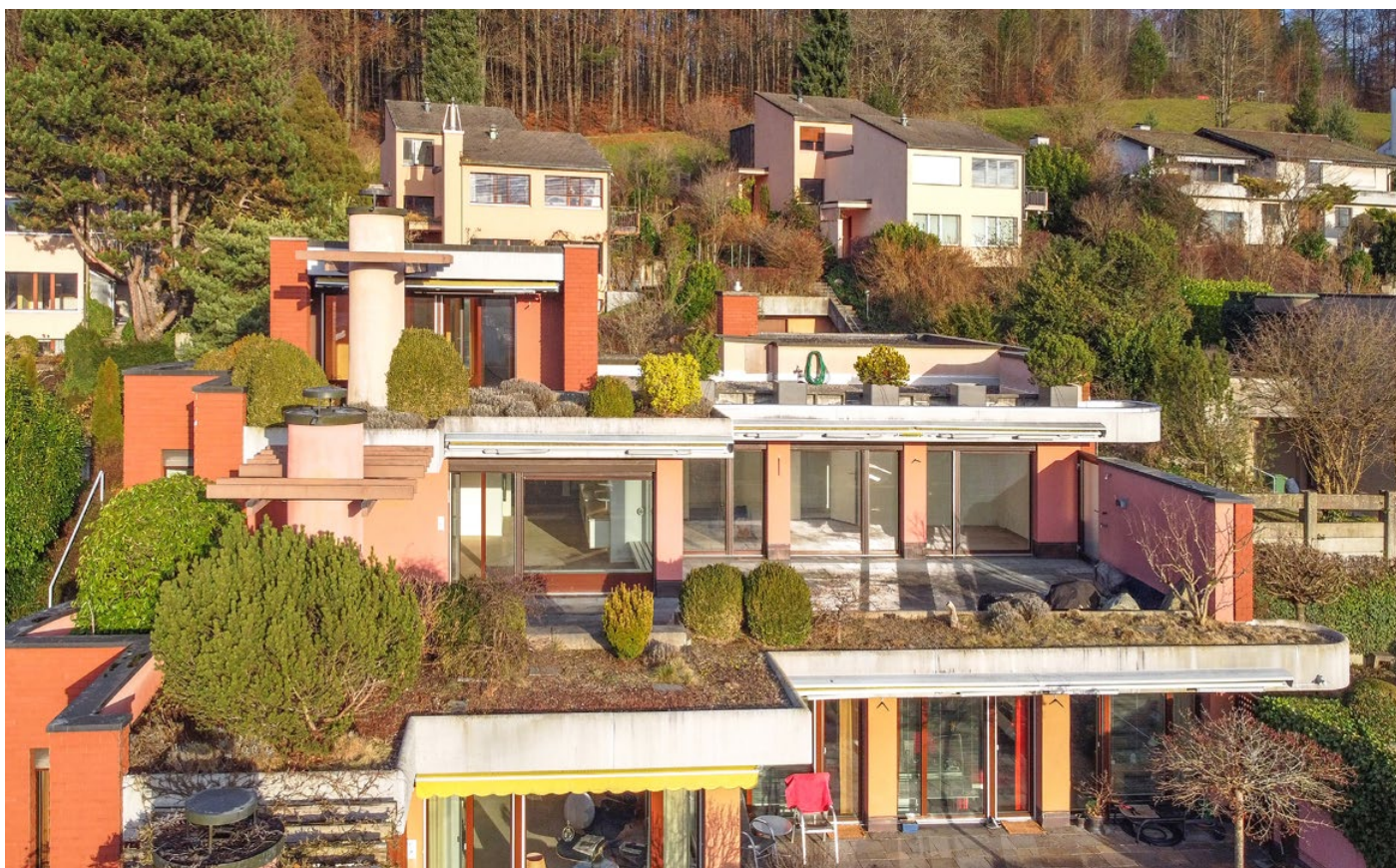
Über den Dächern Effretikons

Das 6.5 Zimmer-Terrassenhaus liegt an bevorzugter Wohnlage in Effretikon im 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 «Lindenwiese» liegt nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und verbindet Sie rasch mit dem Bahnhof Effretikon. 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 schnell 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 nahegelegene Greifen- oder Pfäffikersee für eine angenehme Abkühlung.

Das Terrassenhaus verfügt über 205.21 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer, 3 Nasszellen sowie 1 Doppelgarage.

Direkt von der Strasse gelangen Sie zur Doppelgarage sowie zum Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée, zu dessen linker Seite sich die Garderobe befindet. Angrenzend liegt das Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank und WC. Links vom Entrée erstreckt sich ein Flur, welcher Sie in den 11.67 m² grossen Arbeitsbereich mit Einbauschränken führt. An den Flur grenzen zudem ein Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und WC sowie drei Zimmer à 15.16, 12.40 und 12.24 m². Alle drei Zimmer verfügen über bodentiefe Fensterfronten und einen direkten Zugang zur ersten Wohnterrasse mit einer Fläche von 118.65 m². Die Terrasse bietet einen herrlichen Blick über die Dächer Effretikons, ist teilweise gedeckt, südwestlich ausgerichtet und die Sonnenstoren spenden angenehmen Schatten. Die begrünte Fläche sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Auf der rechten Seite des Entrées befindet sich die 24.60 m² grosse Küche. Diese umfasst einen Glas-keramikherd, einen Backofen, eine Spülmaschine, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken. Zahlreiche Stauraumelemente runden das funktionale Raumkonzept ab. Es folgt das weitläufige, 42.95 m² grosse Wohnzimmer samt Cheminée. Nebst der grosszügigen Fläche verfügt der Wohnbereich ebenfalls über eine Fensterfront auf ganzer Breite des Raumes sowie einen direkten Zugang zur Wohnterrasse.

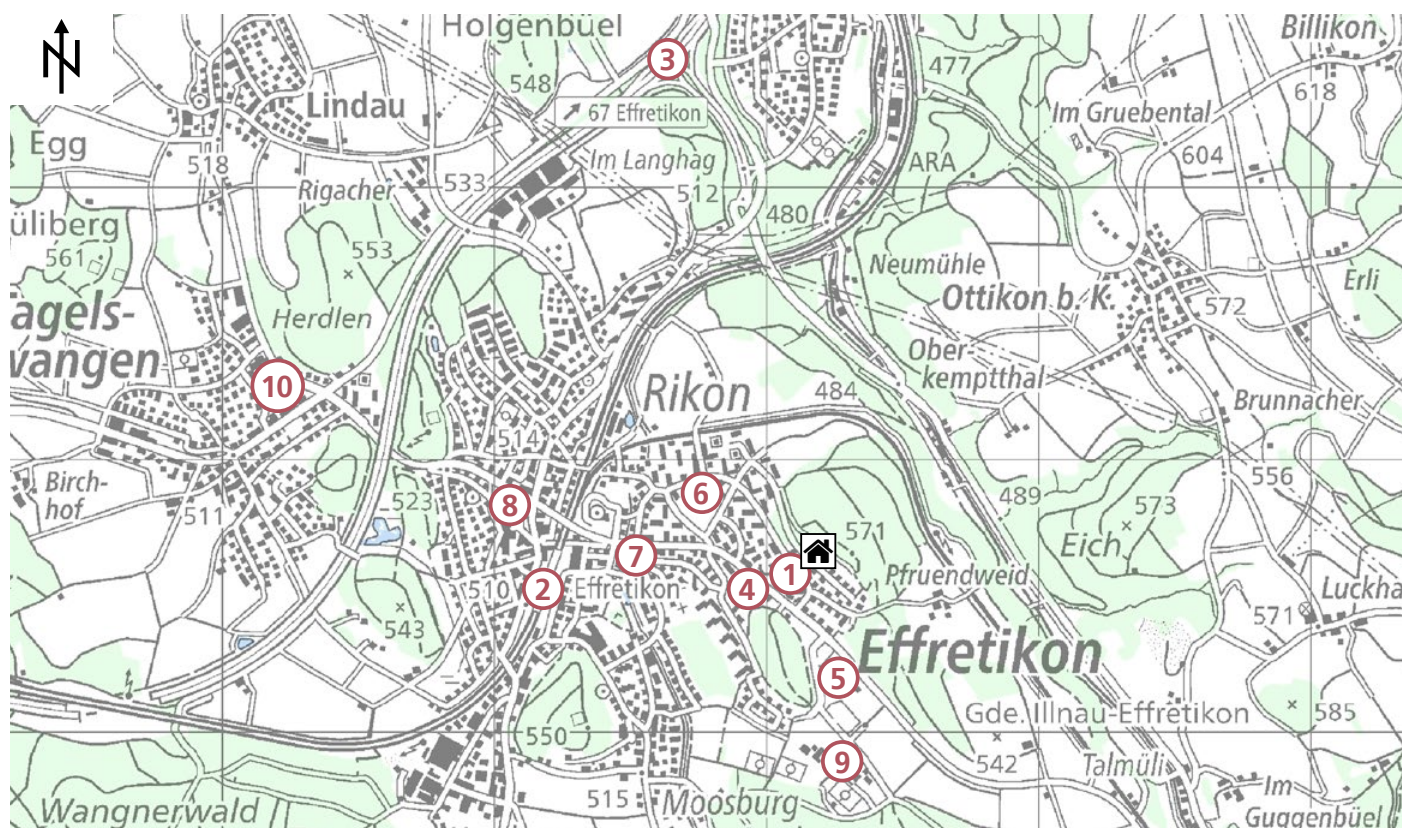


Das Obergeschoss besteht aus einer Nasszelle, ausgestattet mit einer begehbaren Dusche samt 2 Duschköpfen, einem Doppellavabo, einem Spiegelschrank und Closomat sowie einem weiteren Zimmer. Das Zimmer ist 23.74 m² gross und verfügt über praktische Einbauschränke sowie Zugang zur zweiten 49 m² grossen Terrasse.

Auf der linken Seite des Vorplatzes im Untergeschoss erstreckt sich ein 7.81 m² grosser Kellerraum. Gegenüberliegend befindet sich die Waschküche, welche einen Waschturm, ein Doppellavabo sowie praktische Einbauschränke beherbergt. An den Vorplatz grenzen zudem ein 14.17 m² grosser Abstellraum und ein 16.10 m² grosses Zimmer. Über die Wendeltreppe beim Arbeitszimmer im Erdgeschoss oder den Treppenabgang linkerhand der Doppelgarage gelangen Sie in den Weinkeller sowie den gemeinschaftlichen Heizungsraum, welcher Boiler, Wasserenthärtungsanlage und Gasheizung umfasst.

Für die Parkierung steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung.

Standort Effretikon



- | | |
|---|--------|
| 1. Bushaltestelle «Effretikon, Lindenwiese» Linie 652 | 50 m |
| 2. Bahnhof Effretikon S3/S7/S8/S19/S24/SN1/SN6/SN8/SN11 | 1.9 km |
| 3. Autobahnzufahrt «Effretikon» | 3.5 km |
| 4. Kindergarten Aemmenacher | 350 m |
| 5. Primarschule Eselriet | 600 m |
| 6. Sekundarschule Watt | 600 m |
| 7. Coop Supermarkt Effretikon Watt | 1.0 km |
| 8. Einkaufszentrum «Effi-Märt», Migros/Coop Supermarkt, Denner, Ristorante «Villa Barone», Zürcher Kantonalbank | 1.7 km |
| 9. Sportzentrum Effretikon | 1.7 km |
| 10. Fitnesszentrum «Body Fit», Ärztezentrum Dreispitz AG | 2.6 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée





Garderobe

Gäste-WC



Wohnküche





Wohnzimmer



Cheminée

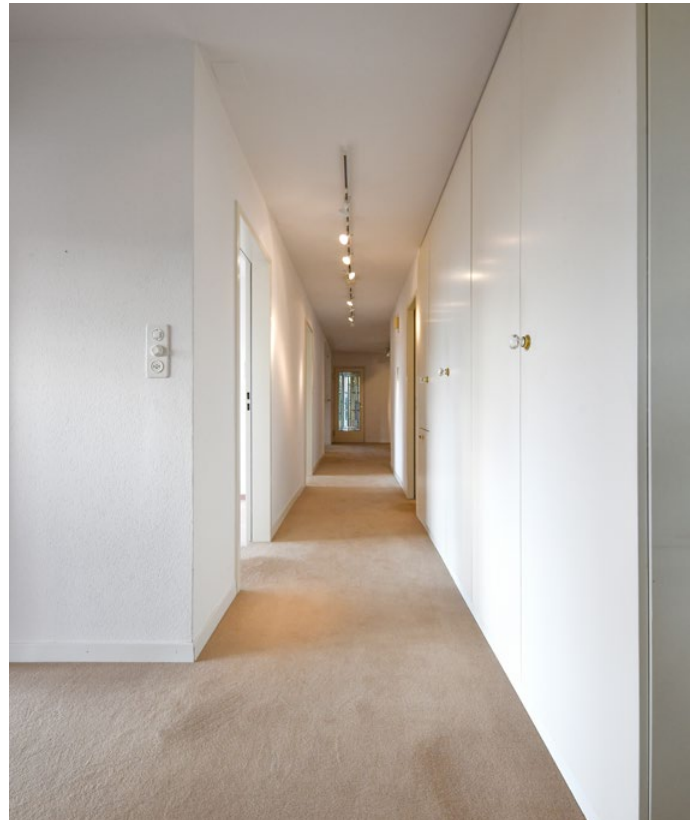


Terrasse 1





Flur EG



Arbeitsbereich



Bad/WC



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Treppe zum OG



Vorplatz OG



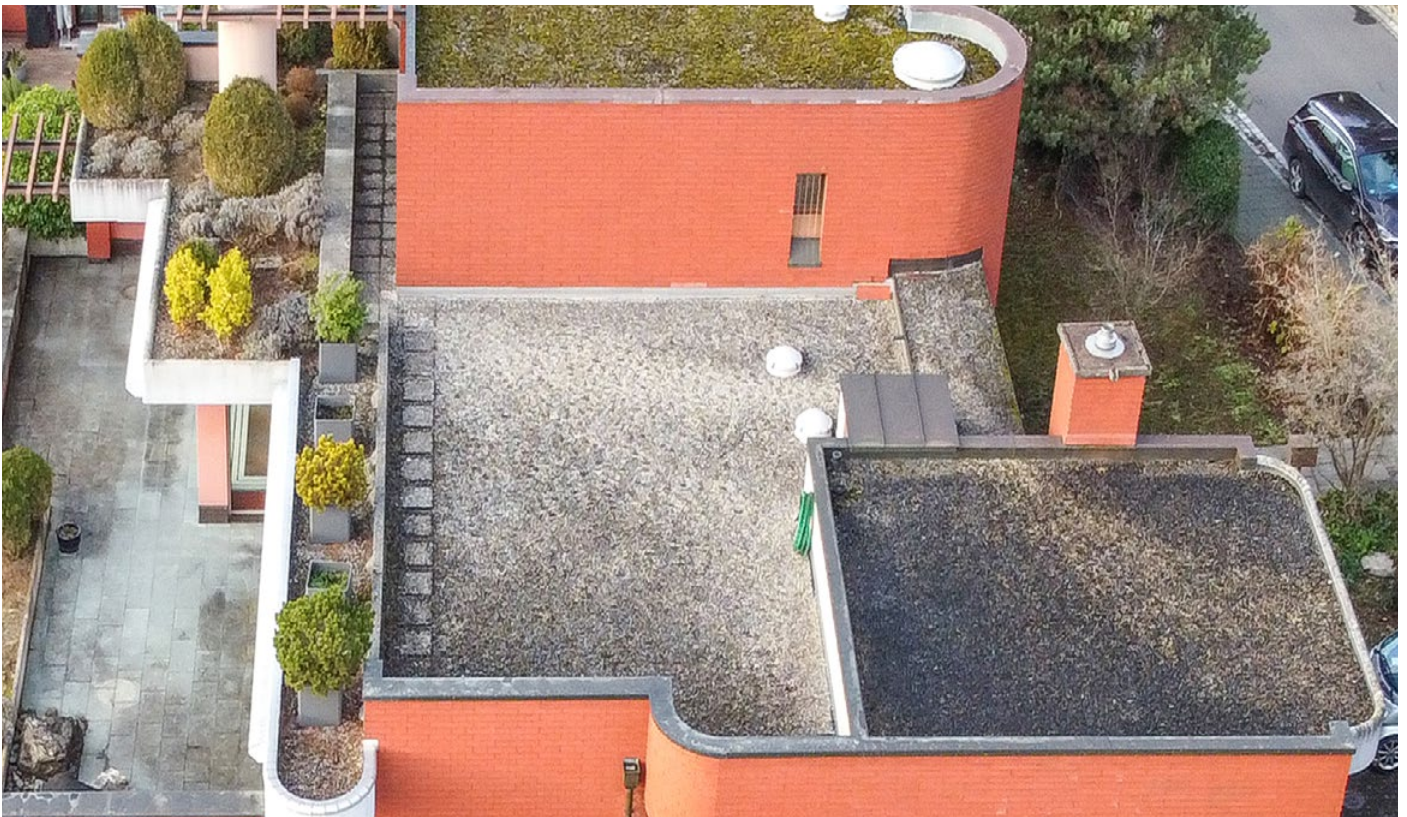
Zimmer 4



Badezimmer



Terrasse 2





Vorplatz UG



Zimmer 5



Keller



Waschküche



Abstellraum



Elektrotafel



Wendeltreppe



Gang



Flur UG



Weinkeller



gemeinschaftlicher Flur



gemeinschaftlicher Heizungskeller



Aussenbereich





Doppelgarage



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-WHG

REBENSTRASSE 28

Hauptnutzfläche 144.56 m²

Nebennutzfläche 34.80 m²

Aussennutzfläche 465.65 m²

Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-WHG

REBENSTRASSE 28

Hauptnutzfläche	38.70 m ²
-----------------	----------------------

Aussennutzfläche	49.00 m ²
------------------	----------------------

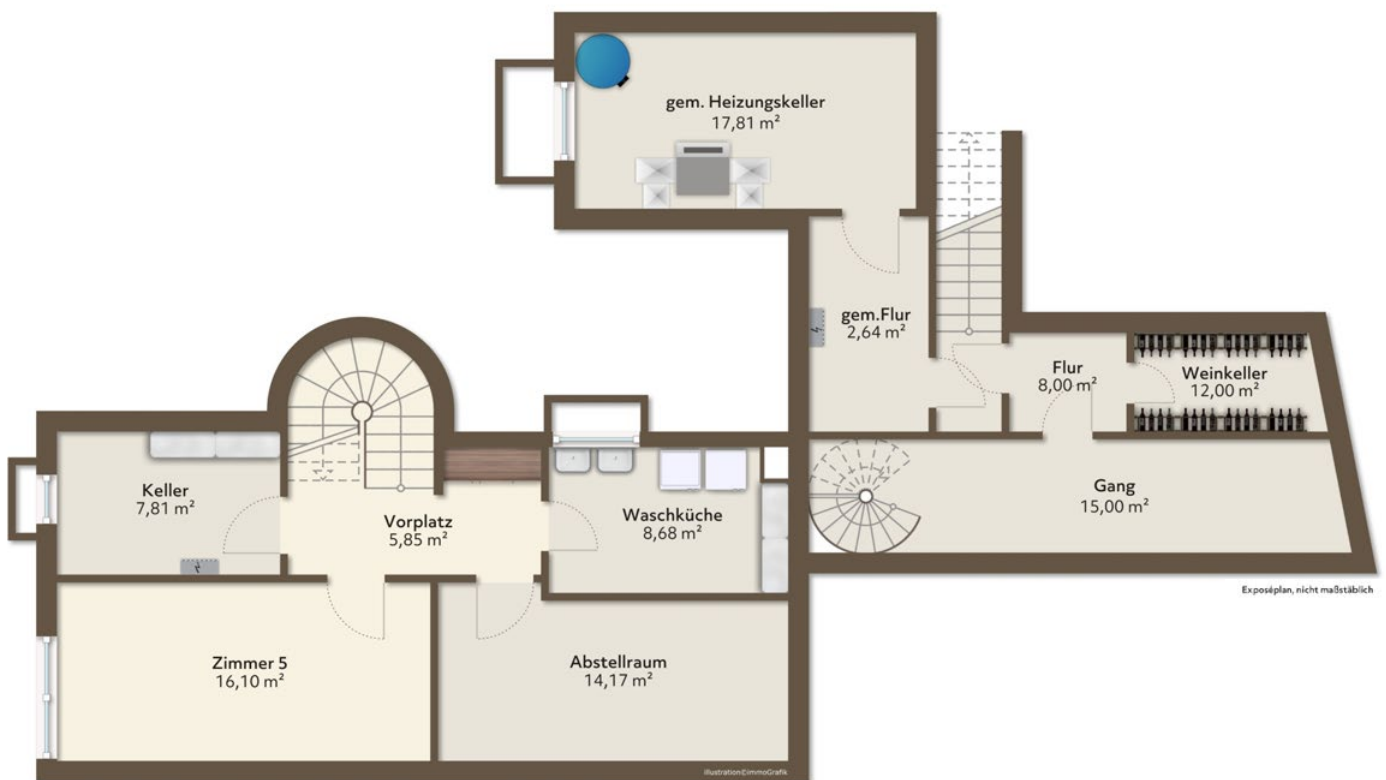
Obergeschoss



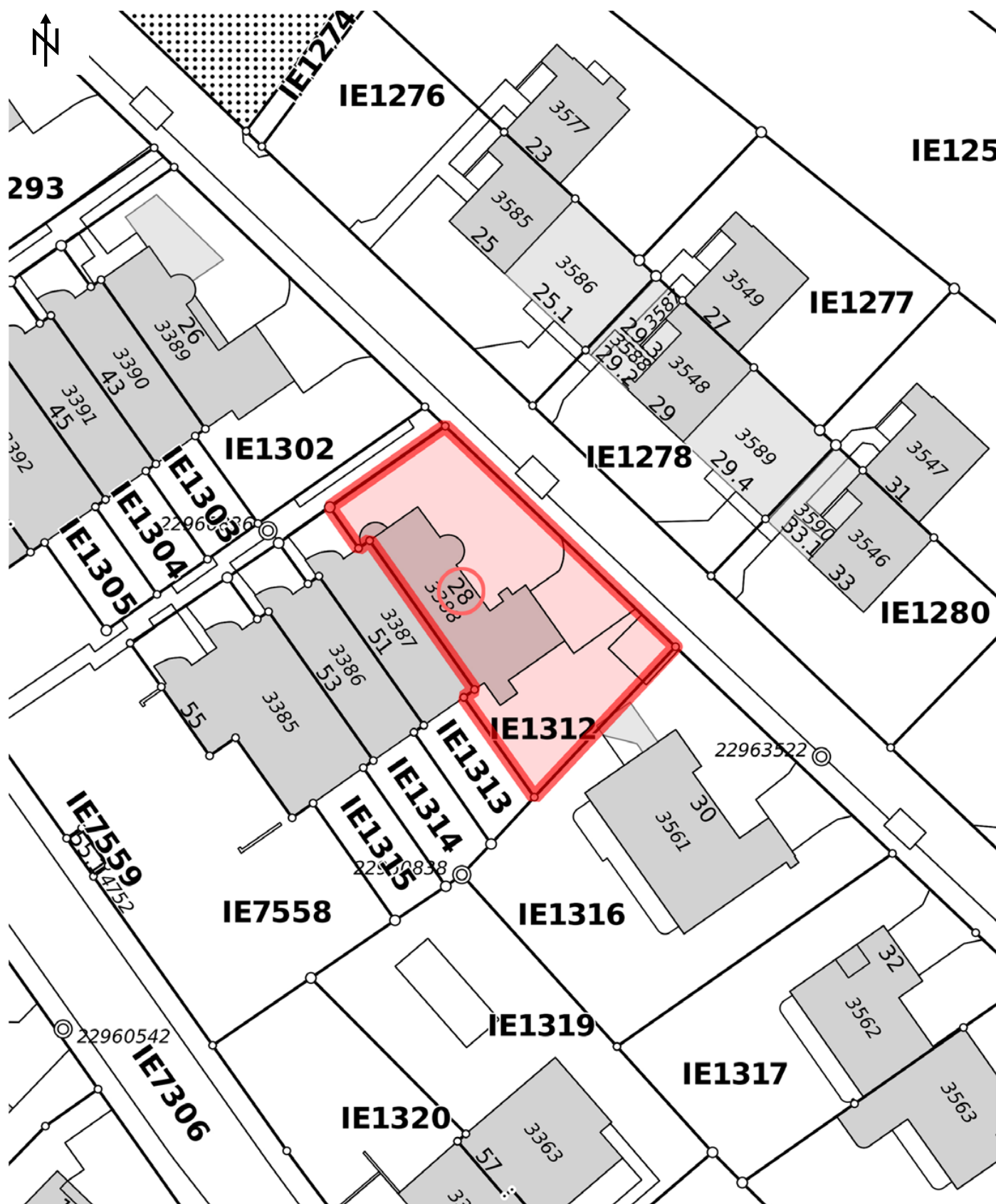
UNTERGESCHOSS
6.5 ZIMMER-WHG
REBENSTRASSE 28

Hauptnutzfläche	21.95 m²
Nebennutzfläche	65.66 m²

Untergeschoss



Katasterplan



Policen-Nr. 303'526
Gemeinde/Quartier Illnau-Effretikon
Grundstück-Nr. 296.IE1312

14. Februar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'195'842

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	296-03388	Rebenstrasse 28 8307 Effretikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1970 Schätzung vom 09.07.2012 Schätzgrund: Revision	1'172	100'491	1'195'842

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Heizung	Gasheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Fenster 3-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Sonnenstoren bei Terrassen Rollläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> Badezimmer: Badewanne, Doppellavabo, WC WC: Lavabo, WC <u>Obergeschoss</u> Badezimmer: Dusche mit 2 Duschköpfen, Doppellavabo, Closomat
Parkierung	1 Doppelgarage
Sonstiges	Cheminée im Wohnzimmer
Renovationen	Fenster & Türen (2019) Flachdach (2017) Gasheizung (2016) Fassade (1997) Küche/Bad (1997)

Schutzobjekt Im kommunalen Inventar

Altlasten Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit Sofort

Verkaufsrichtpreis CHF 1'690'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



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



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'690'000.—

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 zu 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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«ÜBER DEN DÄCHERN EFFRETIKONS»
REBENSTRASSE 28, 8307 EFFRETIKON

