



Liebenswert, lebenswert, stadtnah!

**Schöne 2 ½-Zimmer Eigentumswohnung im 1.
Obergeschoss mit Lift und sonnigem Balkon in
8352 Elsau, Heidenbühlstrasse 3**





Willkommen in Elsau - alles ganz nah

Die sonnige und charmante 2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der attraktiven Gemeinde Elsau, an der Heidenbuelstrasse 3.

"sieben mal stark" – so lautet der Claim der Gemeinde Elsau. Die Gemeinde Elsau mit ihren sieben Dörfern und Weilern zählt rund 3'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Zu Elsau gehören die Ortsteile Elsau, Räterschen, Schottikon, Rümikon, Fulau, Tolhusen und Schnasberg. Die Gemeinde Elsau grenzt im Osten an die Gemeinden Elgg, im Süden an Schlatt, im Westen an die Stadt Winterthur und im Norden an die Gemeinde Wiesendangen.

Elsau bietet idealen Wohn- und Lebensraum im Grünen und das in unmittelbarer Nähe von Winterthur. Wer hier wohnt, geniesst die Vorteile der Landschaft und profitiert von allem, was die nahe Stadt bietet. Das schulische Angebot umfasst eine Primarschule

mit Kindergarten sowie eine Oberstufenschule. Der Steuerfuss beträgt 120 % (ohne Kirchen).

Mit den zwei Bahnstationen Räterschen und Schottikon ist Elsau optimal ans Schienennetz angeschlossen. Ebenfalls liegt der S-Bahnhof Winterthur-Hegi in Gehdistanz zur Liegenschaft. Ergänzt wird dieses sehr gute Angebot mit Busverbindungen nach Winterthur Bahnhof und dem Postauto nach Winterthur und Schlatt für die Ortsteile Rümikon, Elsau und Räterschen.

Neben dem vielseitigen Angebot des nahen Winterthur hat auch Elsau einiges zu bieten. Mit einer Bowlinghalle, der Badi Niderwis, der Sauna, dem Sportplatz mit zwei Fussballfeldern sowie der Sporthalle steht eine gut ausgebaute Sport- und Freizeitinfrastruktur zur Verfügung, die auch von den Vereinen rege genutzt wird. **Mehr über die Gemeinde unter www.elsau.ch**



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE 2 ½-ZI.-WOHNUNG IM 1. OG

Charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, mit Lift und gut besonntem Balkon. Zur heimeligen Wohnung gehören im Untergeschoss ein eigener Waschraum mit Tumbler und Waschmaschine, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Veloabstellraum sowie ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht nahe der Wohnung auf einer Erhöhung ein Spielplatz im Grünen zur Verfügung.

Die gut möblierbare Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, attraktiven und zeitgemässen Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, sowie einer angenehme Wohnatmosphäre mit gutem

Wohnwert. Zugang zur Wohnung ist über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift möglich.

Helles Entrée mit Vorplatz. Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Lavabo und einem Spiegelschrank. Eine U-Förmigen Einbauküche mit Granit-arbeitsfläche und hochwertigen Küchengeräte mit der das Kochen spass macht. Schönes, luftiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zum gedeckten Balkon mit Südwest Ausrichtung. Nebenan ist das schöne Schlafzimmer zu finden, in welchem der Zugang zum gedeckten Balkon ebenfalls gewährleistet ist.

Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2007
- Sehr gepflegter und guter Zustand.
- Wohnfläche (HNF) ca. 72 m². Balkon ca. 20 m².
- Grundbuch Blatt 1896, Stockwerkeigentum, Wertquote 127/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1008, Kataster 4153, mit Sonderrecht an der Wohnung im 1. OG links mit Waschaum und Keller im Untergeschoss.
- Grundbuch Blatt 1983, Miteigentumsanteil, 1/53 Miteigentum am Grundstück Blatt 112.
- Grundbuch Blatt 1008, Liegenschaft, Kataster 4153, Plan 12, 898 m² Grundstücksfläche mit folgender Aufteilung: Nebengebäude 57 m² / Gebäude Wohnen 226 m², Strasse/Weg 101 m², Gartenanlage 369 m², befestigte Fläche 145 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Auszug aus dem Grundregister. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Total NK inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds ca. CHF 5'923.-- Jahr, resp. CHF 493.60.--/Mt.
- Stand Erneuerungsfonds Wohnhaus 3 CHF 69'298.80.-- (per 31.12.2021).
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.
- Eine attraktive Festhypothek der Raiffeisen Bank Winterthur zu einem Zinssatz von 1.44 %, in der Höhe von CHF 250'000.-- bis 27.03.2026 kann übernommen werden.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.

Kurzbaubeschrieb

- Wohnüberbauung Eulach mit 13 gepflegten Wohnliegenschaften. Wohnhaus Nr. 3 (MFH) mit 6 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen).
- **Wände:** Keramische Wandplatten oder Verputz. In den Wohn- und Schlafräumen weiss gestrichen.
- **Fassade:** Grundputz und Fertigabrieb, Körnung 1.5 mm in weiss.
- **Decken:** Weissputz, weiss gestrichen.
- **Schallschutzwand:** Auf Bahngrundstück gemäss Vorschriften der SBB.
- **Sonnenstoren:** Knickarm-Sonnenstoren mit Handkurbel.
- **Heizungsanlage:** Gemeinsame Holzschntzelheizung für die gesamte Überbauung. Holzschntzelsilo und Öltank für Notbrenner sowie Steuerung befinden sich im Haus A1.
- **Wärmeverteilung:** Bodenheizung.
- **Warmwasseraufbereitung:** Über die Heizung.
- **Küche:** Einbauküche mit Granitabdeckung. Spültrog mit Tropfteil in Chromstahl. Fronten in Spanplatte. Unterbau mit Kehrrichtabteil, Besteckschublade, Tablarschränken. Oberbau mit Tablarschränken. Kastenelemente: Putz-, Tablar- und Apparateschrank. Kühlschrank, Geschirrspüler und Einbauherd Bauknecht. Obenliegender Backofen. Glaskeramikkochfeld mit 4 Kochzonen. Dampfabzug über Kochfeld, Abluft an Fassade geführt.
- **Aufzug:** Personenaufzug mit Nennt Tragfähigkeit von 630 kg. Rollstuhlgängig.
- **Elementwände:** Kellerunterteilungen mit Lattenverschlüsse aus Dachlatten. Waschküchenunterteilung durch Elementwände oder Einsteinauerwerk.
- **Boden:** Zementunterlagsböden mit Bodenheizung. Gang/Treppe mit Kugelgarnteppich verklebt. Keramische Bodenplatten im Badezimmer, der Küche und dem Balkon. Bodenbeläge aus Holz im Wohnzimmer und Schlafzimmer bestehen aus Buchenparkett.
- **Elektrische Installationen:** Genügend Lampenstellen und Steckdosen, Radio- und TV-Anschlüsse sowie Telefonanschlüsse pro Wohnung. Leitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Keller auf Putz. Druckknopfschalter mit einer Steckdose kombiniert Lampenanschluss bei Balkon / Sitzplatz.



Raumprogramm

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

Autoabstellplatz Nr. 166 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Kellerabteil. Miteigentum an den allgemeinen Infrastrukturräumen wie am Kinderwagen/Veloabstellraum und eine eigene Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Trog.

2. OBERGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift.

Helles Entrée mit Vorplatz 5.5 m². Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Lavabo mit Spiegelschrank 6 m². Schlafzimmer 14 m². Zweckmässige, U-förmige Einbauküche mit Glaskeramikkochfeld und praktischen Schränken 7 m². Gemütliches, geräumiges und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer 33 m² mit Ausgang zum sonnigen und gedeckten Balkon mit Südwest Ausrichtung 20 m².

UMGEBUNG, zur gemeinschaftlichen Nutzung

Gepflegte und kinderfreundliche Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Wegen, Büschen und Bäume. Toller und grosser Kinderspielplatz mit Sandplatz, Kettenschaukel, Spielturm und Sitzgelegenheiten. Genügend Besucherparkplätze vorhanden.







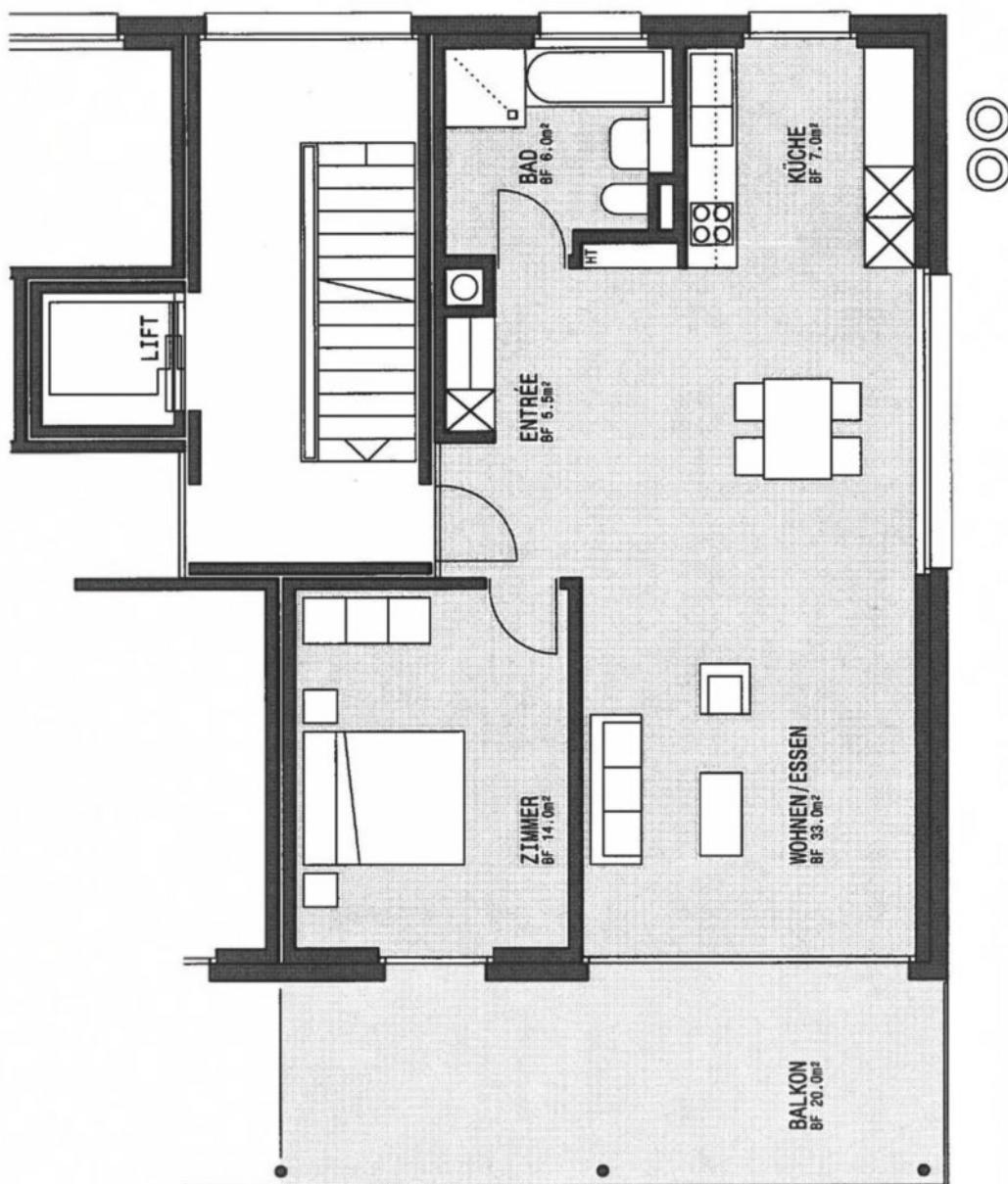






Hier lässt sich's gut leben!

2 ½-Zi.-ETW im 1. OG



Wohnung im 1. Obergeschoss

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-281
Immobilie	2 ½-Zi.-Eigentumswohnung im 1. OG
Strasse und Nr.	Heidenbuelstrasse 3
PLZ und Ort	8352 Elsau
Baujahr (GVZ)	2007
Zustand	Sehr guter, gepflegter Zustand
Innenausbau Boden	Keramische Bodenplatten, Buchenparkett
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 72 m ²
Grundstücksfläche	898 m ² , Kataster-Nr. 4153
Wertquote Wohnung	17/1000 Miteigentum an GBB1 1008

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Pelletheizung
Warmwasseraufbereitung	über die Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

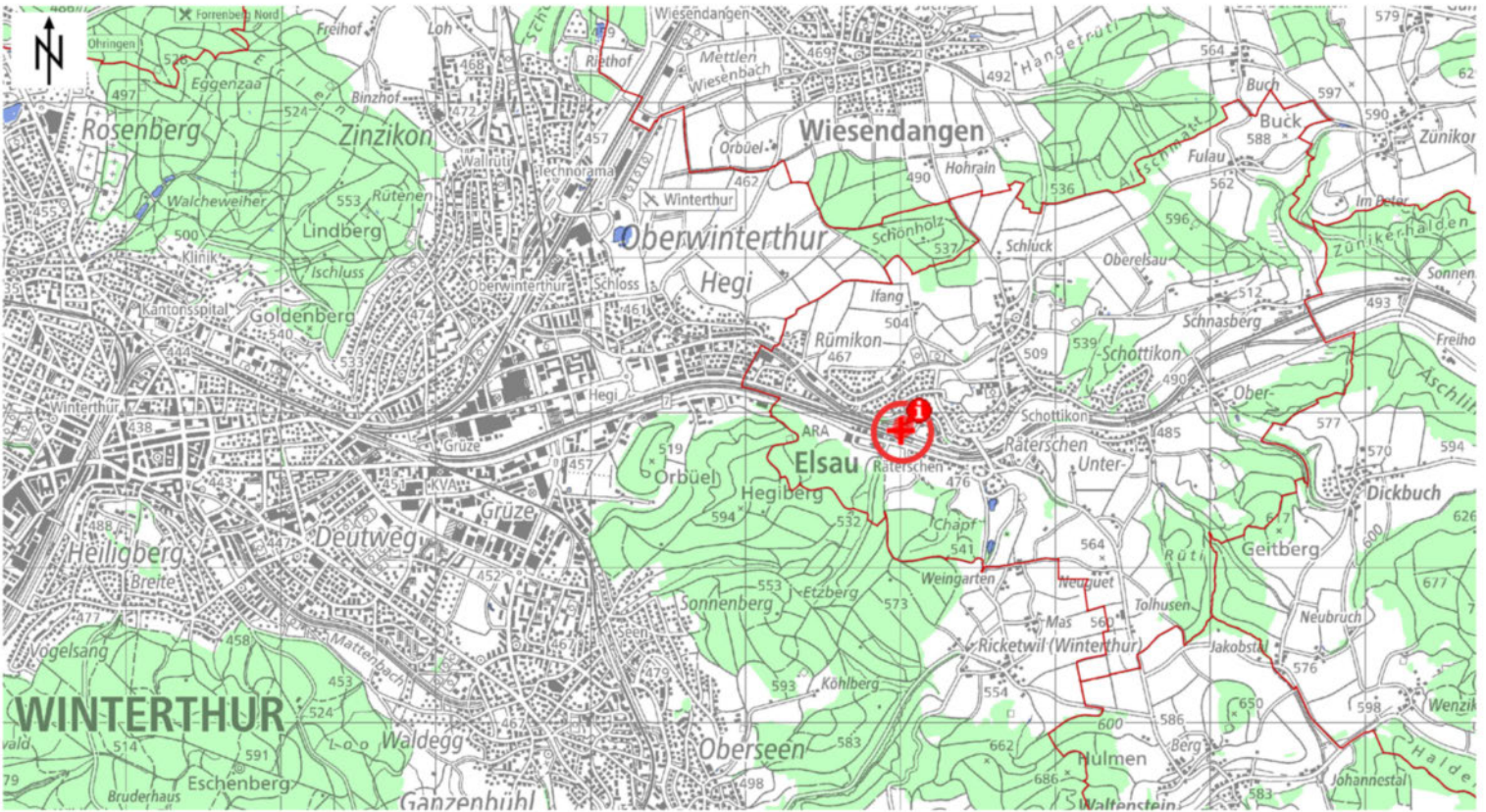
Lift/Aufzug	
Gedeckter Balkon	
Kellerabteil im Untergeschoss	
Gemeinschaftlicher Veloabstellraum	
Gemeinschaftlicher Spielplatz	
Eigene Waschküche im Untergeschoss	
Tiefgaragen-Parkplatz	Nr. 166

PREIS

Preis Wohnung	CHF 558'000.--
1 Tiefgaragen-PP Nr. 166	CHF 35'000.--

SONSTIGES

- Übernahme per sofort oder nach Vereinbarung.
- Attraktive Festhypothek von 1.44 % bis 27.03.2026 kann übernommen werden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



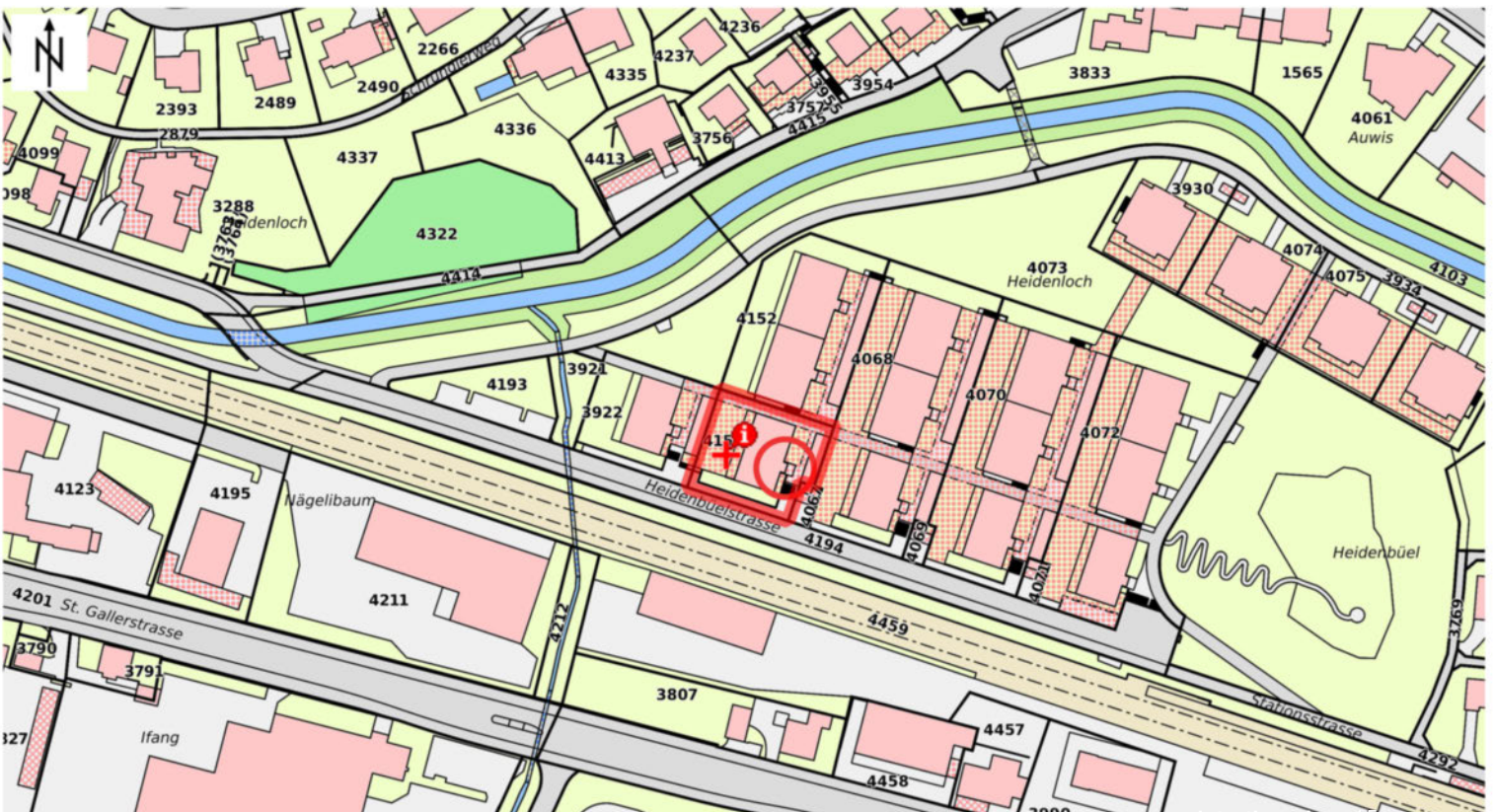
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 15.09.2022 13:51:08

Diese Karte stellt einen Zusammeng von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:35000

0 200 400 600m

Zentrum: [2700960.97,1262028.98]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 06.01.2023 15:34:01

Diese Karte stellt einen Zusammeng von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2701969.82,1261899.01]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf und Werbung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

