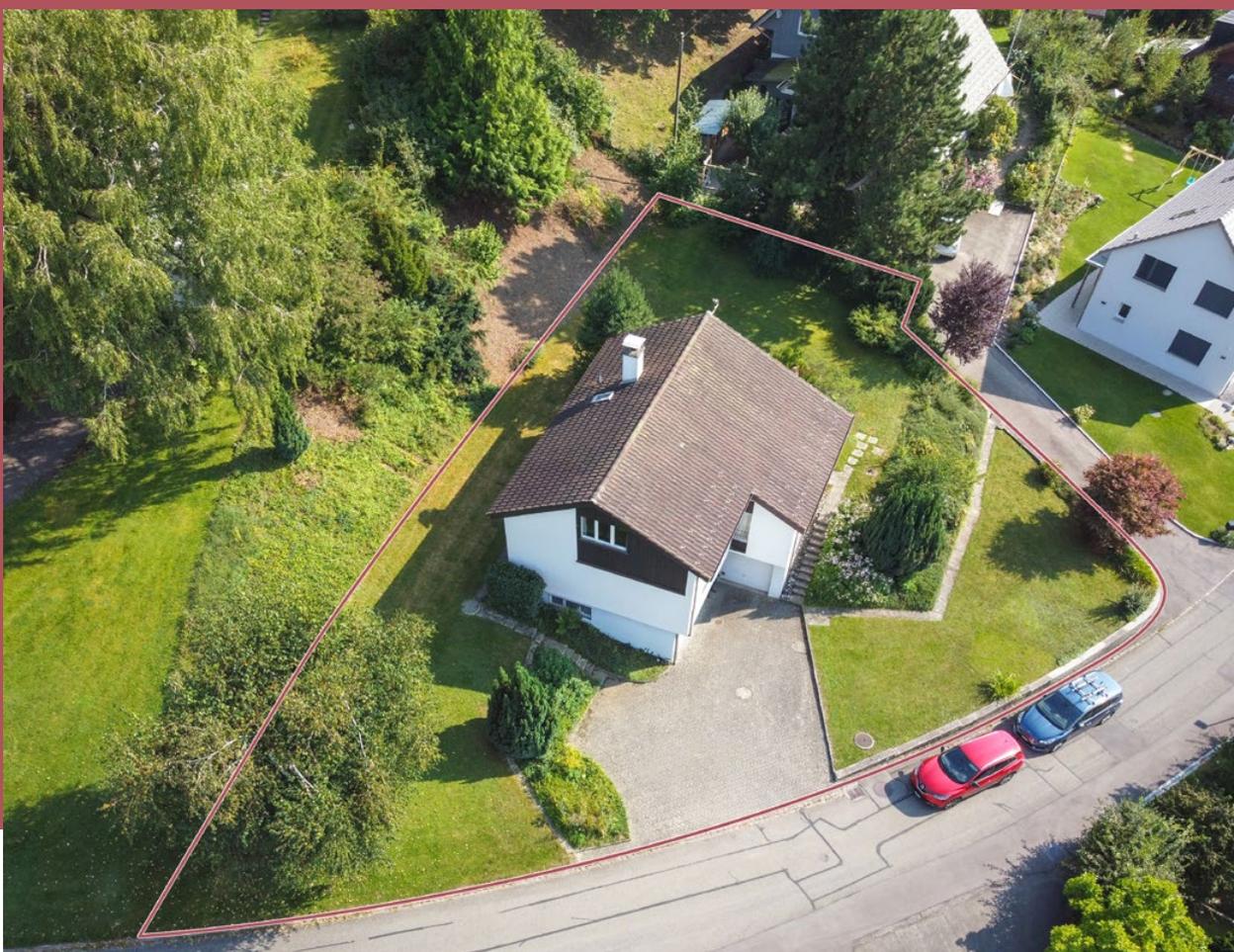


Freistehendes 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«GROSSES GRUNDSTÜCK, TOLLE MÖGLICHKEITEN»

TOLLENSTRASSE 20, 8484 WEISSLINGEN

«GROSSES GRUNDSTÜCK, TOLLE MÖGLICHKEITEN»

Herzlich willkommen an der Tollenstrasse 20 in Weisslingen

Weisslingen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zu Weisslingen gehören auch die Weiler Dettenried, Lendikon, Theilingen, Neschwil und die Aussenwacht Schwändi. Die Gemeinde liegt im Zürcher Oberland auf einer Anhöhe, die im Norden gegen das Tösstal und im Süden gegen das Kemptthal abfällt.

Weisslingen verfügt neben zahlreichen Kleinbetrieben über einen zentral gelegenen Prima-Laden. Eingegliedert in den Prima-Dorfladen sind auch eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Poststelle und eine Landi-Filiale mit Artikeln für Gärtner und Bauern. Zusätzlich verfügt Weisslingen über eine Brauerei.

Das Schulangebot von Weisslingen umfasst vier Kindergärten, eine Primar- und eine Sekundarschule.

Die Buslinie 832 verbindet Weisslingen mit den beiden Bahnhöfen Kollbrunn und Fehraltorf. Zudem fährt ein VBG-Bus zum Bahnhof Illnau sowie Effretikon. Mit der Bahn erreicht man von Fehraltorf aus Zürich in einer halben Stunde und von Kollbrunn aus Winterthur in einer Viertelstunde.

Für Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung bieten sich Wanderungen oder Bike-Touren am Schauenberg, eine Rundwanderung am Pfäffikersee oder Baden am Bichelsee an. Auch die imposante Kyburg ist ein beliebtes Ausflugsziel.

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 | 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus |
| Adresse | Tollenstrasse 20 8484 Weisslingen |
| Baujahr | 1971 |
| Parkierung | 1 Garagenbox 2 Aussenparkplätze |
| Kataster-Nr. | 337 |
| Zone | W 1.4 |
| Kubatur | 672 m ³ |
| Grundstück | 965 m ² |
| Wohnfläche | 149.40 m ² Hauptnutzfläche 68.90 m ² Nebennutzfläche 875.00 m ² Aussennutzfläche |
| Umgebung | Kindergarten 300 m Primarschule 300 m Sekundarschule 300 m Bushaltestelle 450 m Wisliger Märt 750 m Restaurant/Pizzeria 700 m Post Filiale 750 m |

Beschreibung

Das freistehende 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus liegt ruhig gelegen am Rande der Gemeinde Weisslingen. Die Umgebung ist mehrheitlich von freistehenden Einfamilienhäusern und Grünflächen geprägt und bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Die umliegenden Wälder mit ihren verzweigten Wegen sind perfekt für naturbegeisterte Jogger oder Fahrradfahrer geeignet. Im Sommer bietet der nicht weit entfernte Pfäffikersee angenehme Abkühlung oder lädt zu Spaziergängen mit eindrucklicher Kulisse ein.

Die Bushaltestellen «Bergwiesenstrasse», «Dorf» und «Widum» befinden sich wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die Bahnhöfe Pfäffikon, Illnau, Kollbrunn und Fehraltorf. Für den täglichen Einkauf eignet sich der Prima-Dorfladen mit frischen, regionalen Produkten und Spezialitäten. In den rund 10 Minuten Autofahrt entfernten Fehraltorf, Illnau und Effretikon haben Sie die Möglichkeit, Grosseinkäufe beim Migros, Coop und Denner zu erledigen. Der Kindergarten, die Primar- und Sekundarschule Weisslingen liegen in der Nähe und können gut zu Fuss erreicht werden.

Das Einfamilienhaus verfügt über 149.40 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 7.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Garagenbox, 2 Aussenparkplätze sowie eine moderne Tiefsonden-Wärmepumpe. Das Haus weist einen umfassenden Sanierungsbedarf auf.

Von der Strasse aus gelangen Sie über die gepflasterte Zufahrt zum gedeckten Hauseingang im Untergeschoss der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée mit genügend Platz für eine Garderobe. Zu Ihrer Linken erstrecken sich zwei Zimmer mit jeweils 8.60 und 10.95 m². Das Kleinere überzeugt mit Einbauschränken, während das Grössere über Ausbaupotenzial verfügt. Auf der rechten Seite des Entrées befindet sich die Waschküche, welche die Heizung, den Boiler und ein Lavabo beherbergt. Über die Waschküche haben Sie einen direkten Zugang zur Garagenbox sowie zum 7.50 m² grossen Schutzraum mit zusätzlicher Staufläche.

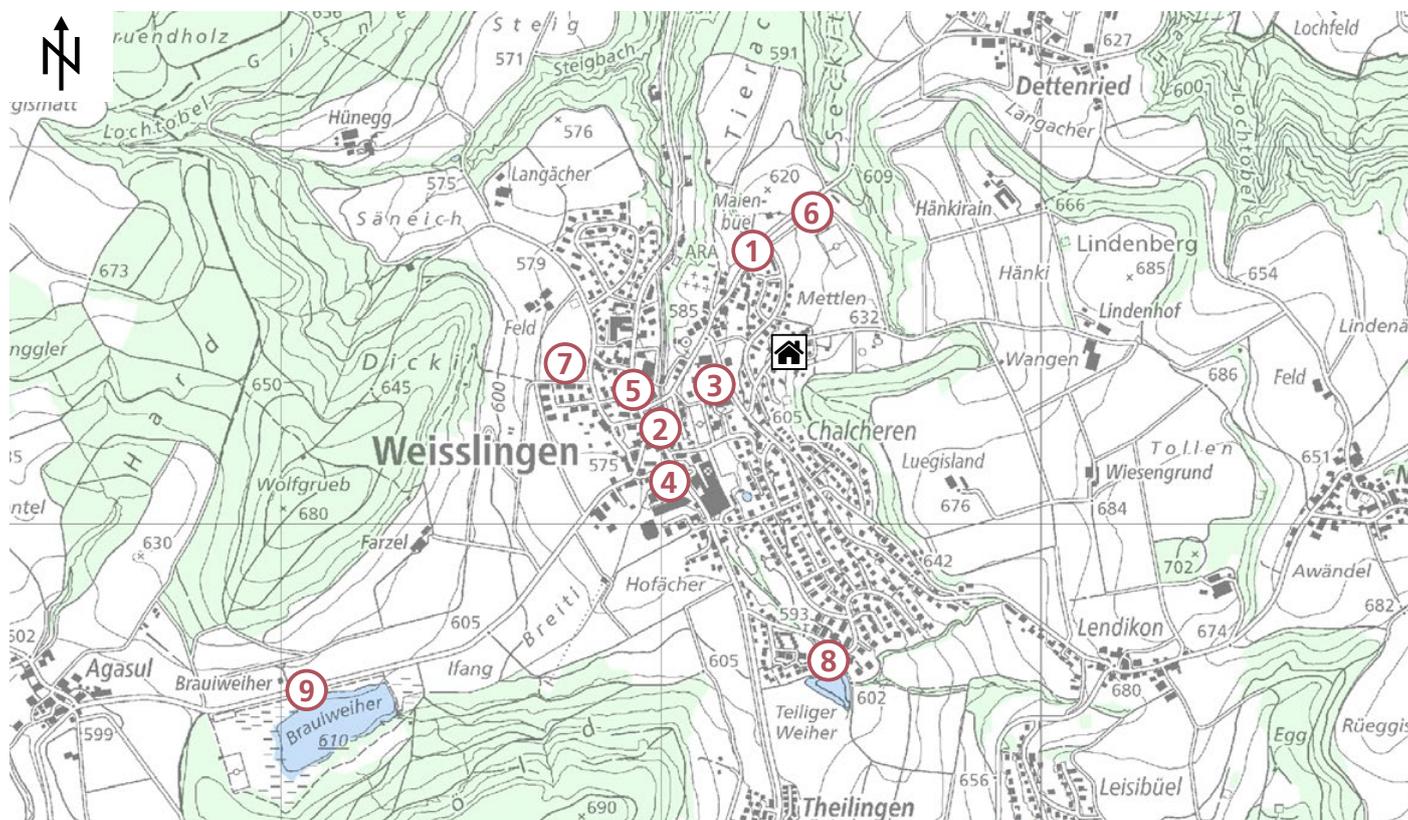
Im Erdgeschoss liegt rechterhand des Treppenaufgangs ein 11.15 m² grosses Zimmer mit östlich ausgerichteter Fensterfront. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer mit 15.30 m² - mit Mittag- und Abendsonne und praktischen Einbauschränken. Auf der linken Seite des Treppenaufgangs liegt zunächst das erste Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Anschliessend folgt die Küche, welche einen holzbefeuerten Herd, einen Kühlschrank, einen Backofen sowie ein Spülbecken umfasst. Der grosszügig geschnittene Raum bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und verfügt über einen direkten Zugang zum befestigten Sitzplatz sowie zum Garten. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch den grosszügigen Wohnbereich mit 25.40 m². Dieser überzeugt mit grossen, südwestlich ausgerichteten Fenstern, dank derer Sie bis in die späten Abendstunden von Sonnenstrahlen sowie einem schönen Blick übers Dorf und in die Ferne profitieren.



Auf der rechten Seite der Treppe im Obergeschoss liegt ein 16.50 m² grosses Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem 4.50 m² grossen Schlupf. Linkerhand der Treppe befindet sich das zweite Bad mit Lavabo, Spiegelschrank und WC. Direkt angrenzend folgt ein weiteres Zimmer mit 15.20 m² und direktem Zugang zum gedeckten Balkon. Dieser ist südwestlich ausgerichtet und somit nachmittags und abends ideal besonnt. Auch dieses Zimmer verfügt über einen Schlupf. Vervollständigt wird das Obergeschoss durch einen Abstellraum, welcher auf 15.00 m² grosszügige Staufläche bietet.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den sehr grossen Umschwung, ideal für Tierfreunde, Gartenliebhaber oder eine Familie mit Kindern. Für die Parkierung stehen Ihnen eine Garagenbox mit direktem Hauszugang sowie zwei Aussenparkplätze zur Verfügung.

Standort Weisslingen



- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Weisslingen, Bergwiesenstrasse» Linie 640 | 450 m |
| 2. | Kindertagesstätte «Kita Chinderstern» | 650 m |
| 3. | Kindergarten, Primarschule, Oberstufe Weisslingen | 300 m |
| 4. | Wisliger Märt, Prima Shop, Post Filiale, Metzgerei Keller | 750 m |
| 5. | Restaurant «Haus zur Sonne», Pizzeria «Tricolore da Francesco» | 700 m |
| 6. | FC Weisslingen, Sportanlage Mettlen | 500 m |
| 7. | Skilift Dicki | 950 m |
| 8. | Naturschutzgebiet Theiliger Weiher | 1.2 km |
| 9. | Naturschutzgebiet Brauiweiher | 2.0 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



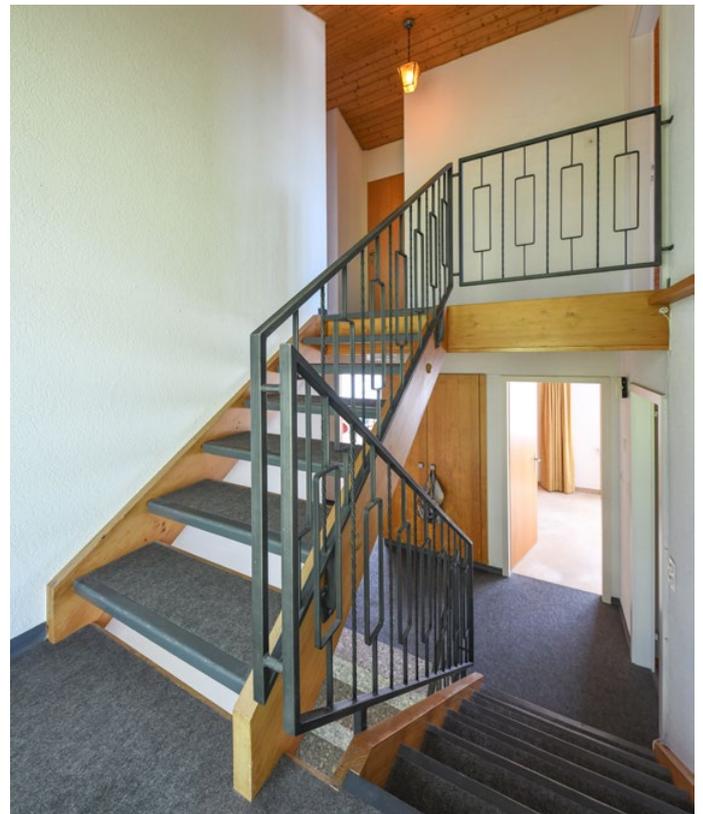
Zimmer 1



Zimmer 2



Treppe



Vorplatz EG



Zimmer 3



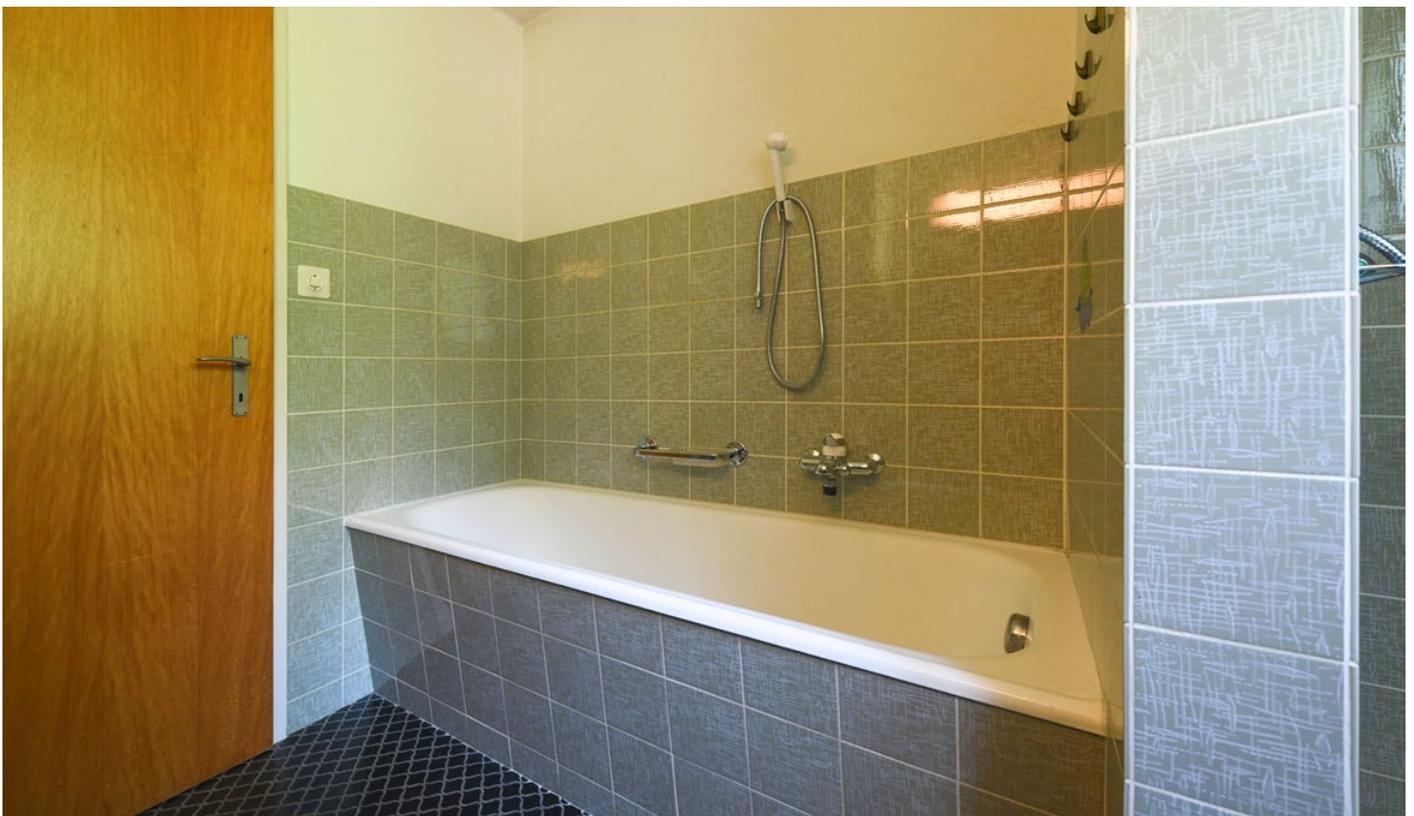
Zimmer 4



Wohnzimmer

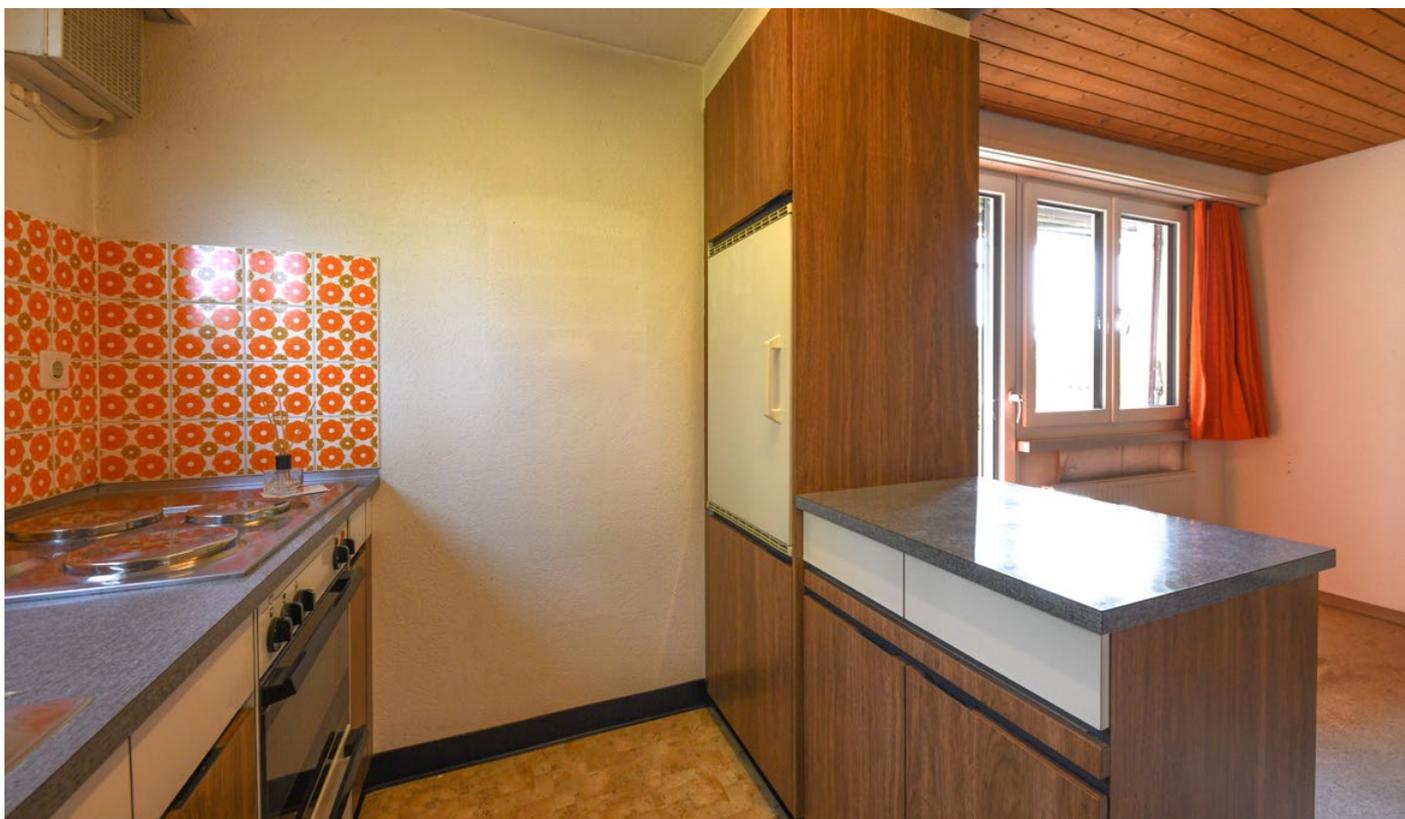


Badezimmer EG



Küche





Vorplatz OG



WC OG



Zimmer 5

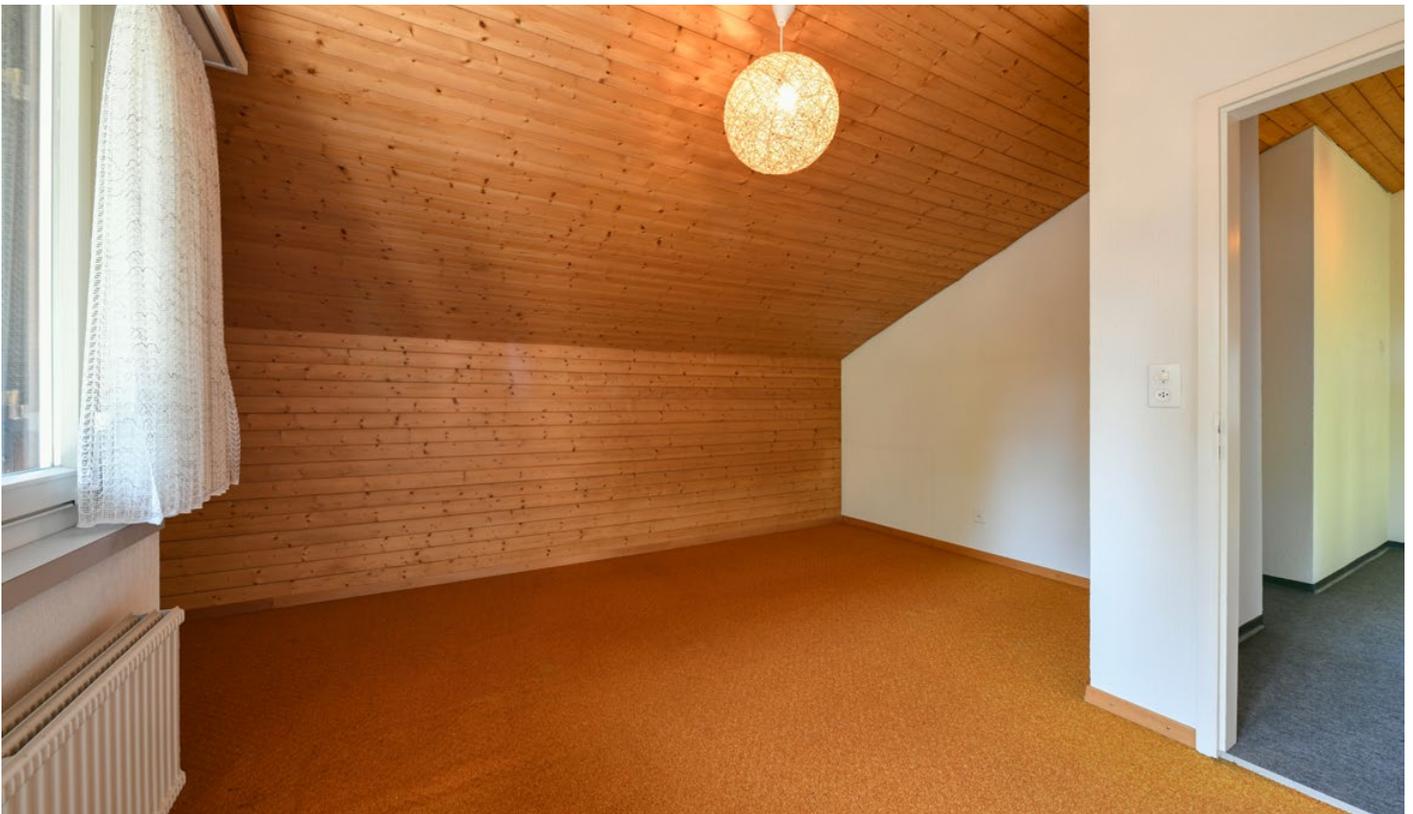




Abstellraum 1



Zimmer 6



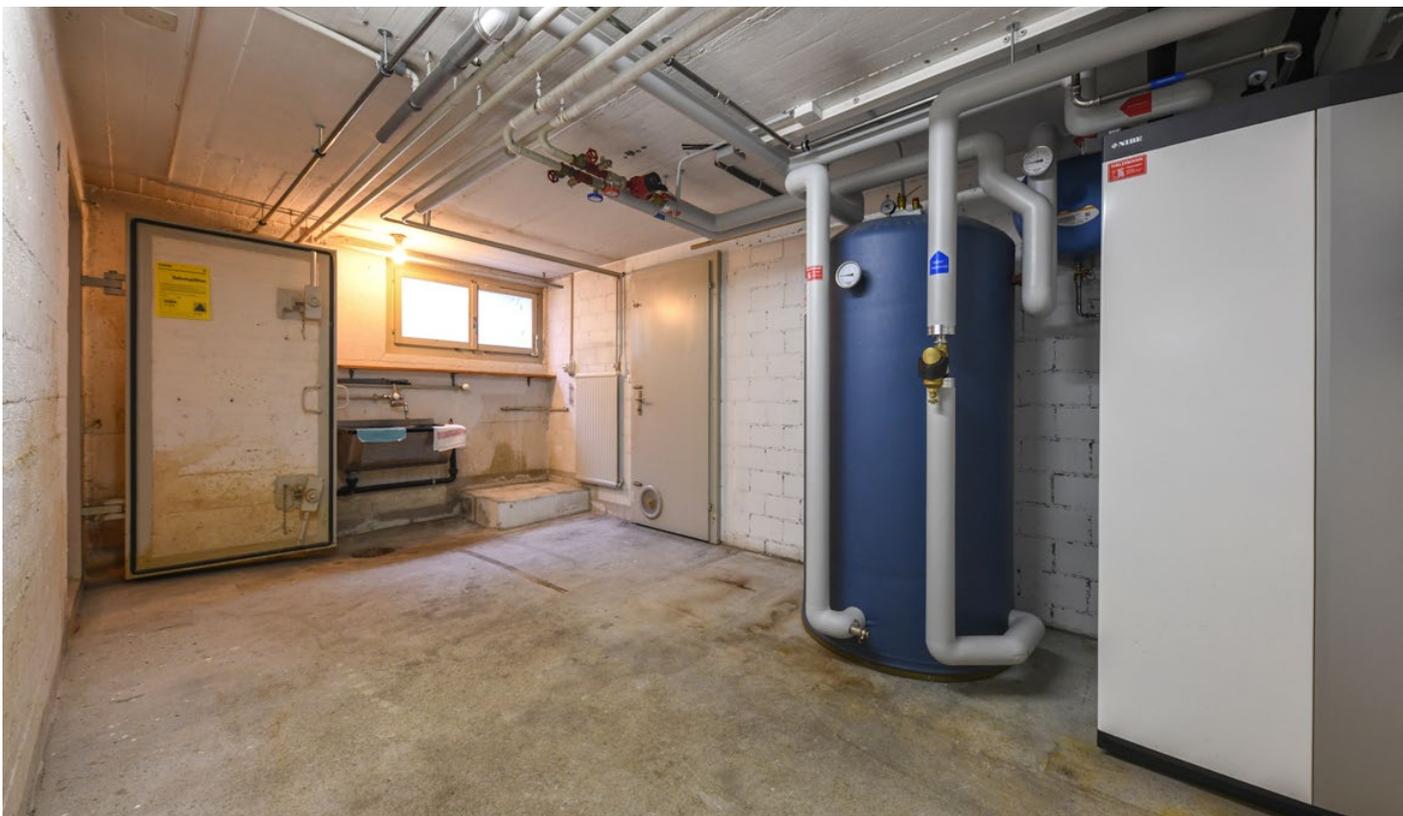
Balkon

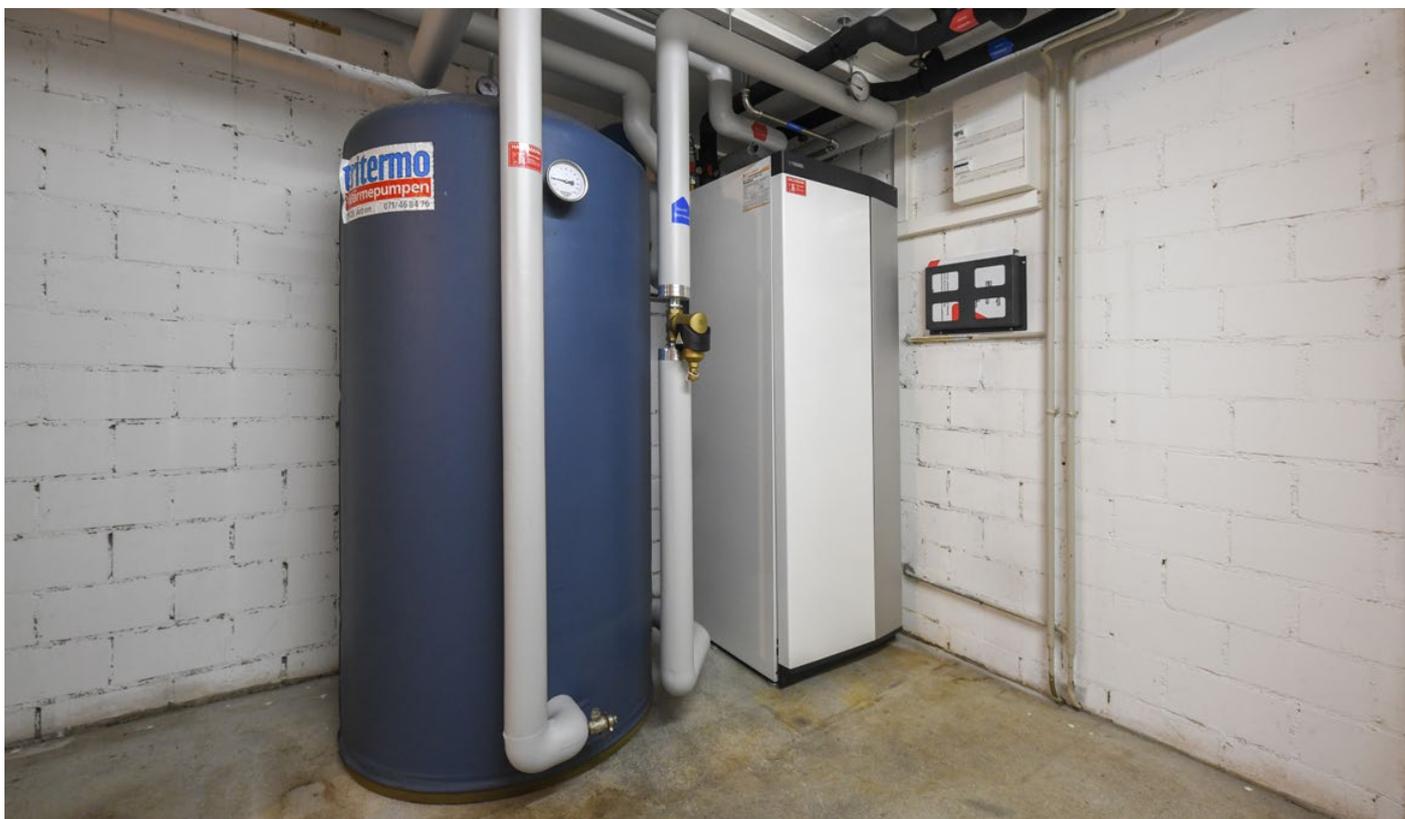


Abstellraum 2



Waschküche/Heizung





Luftschutzraum



Elektrotafel



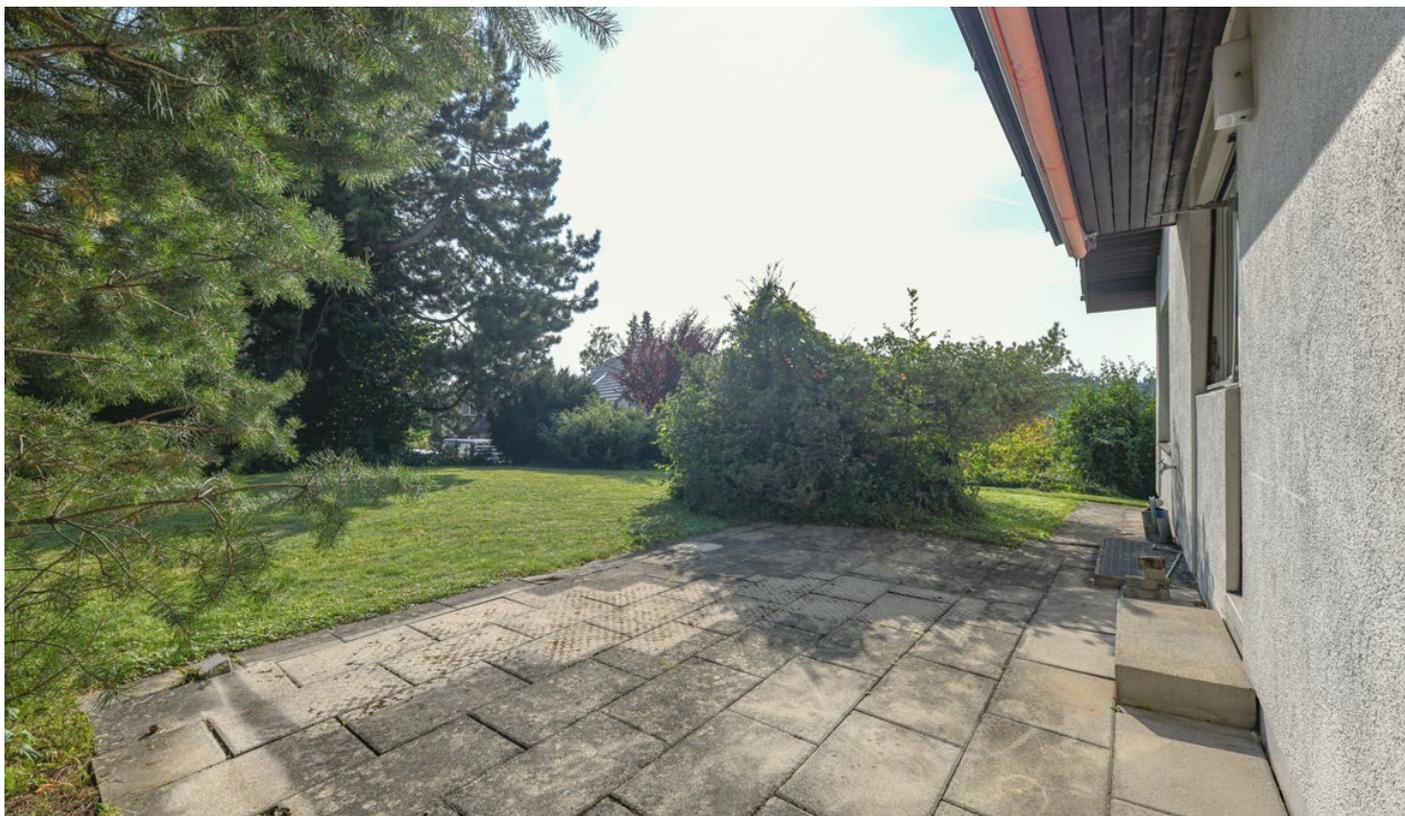
Garagenbox



Aussenparkplätze



Sitzplatz



Garten





Umgebung







Grundrisse

UNTERGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

TOLLENSTRASSE 20

Hauptnutzfläche

23.25 m²

Nebennutzfläche

45.05 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

ERDGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

TOLLENSTRASSE 20

Hauptnutzfläche

84.45 m²

Aussennutzfläche

868.45 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

TOLLENSTRASSE 20

Hauptnutzfläche

39.15 m²

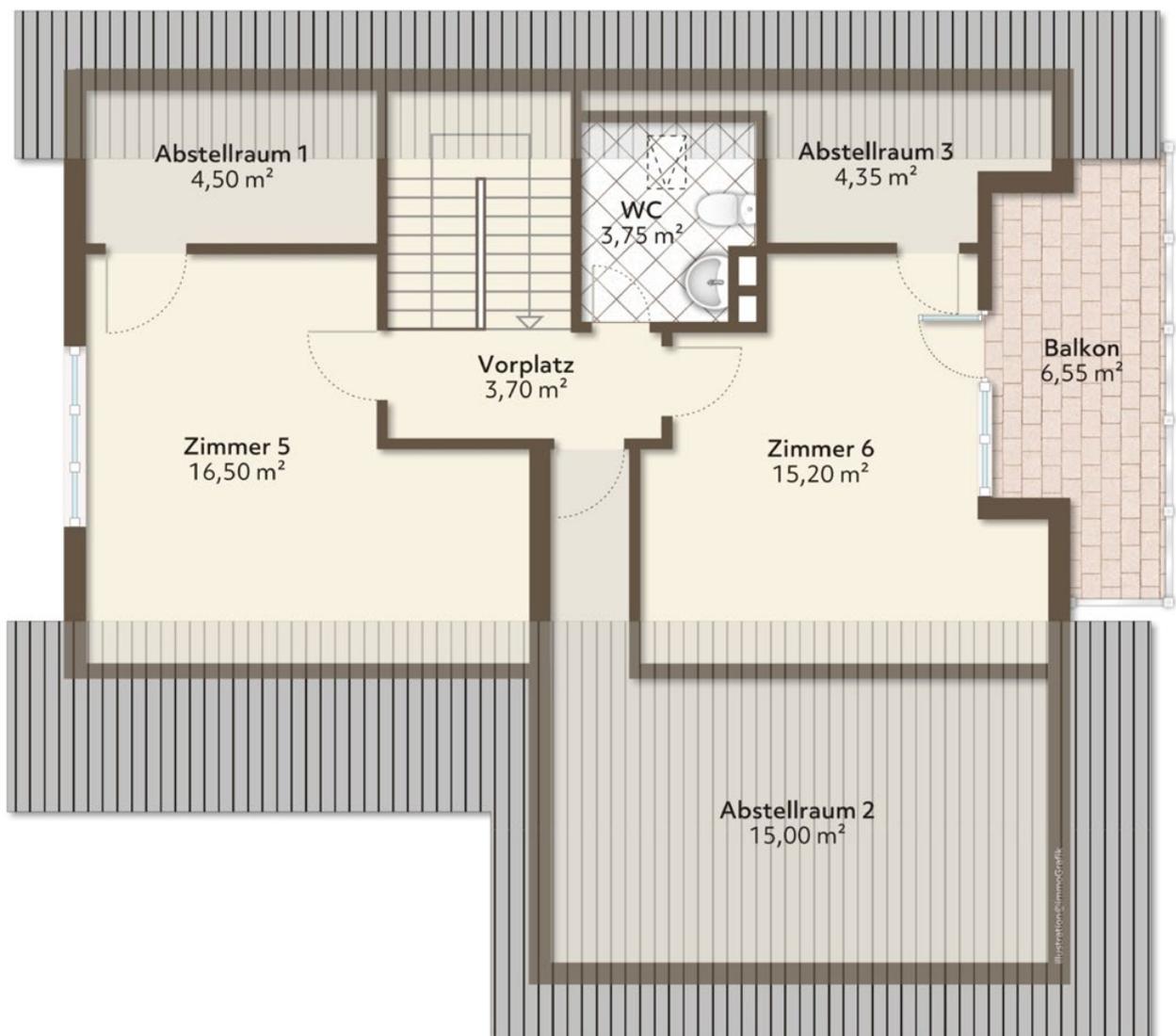
Nebennutzfläche

23.85 m²

Aussennutzfläche

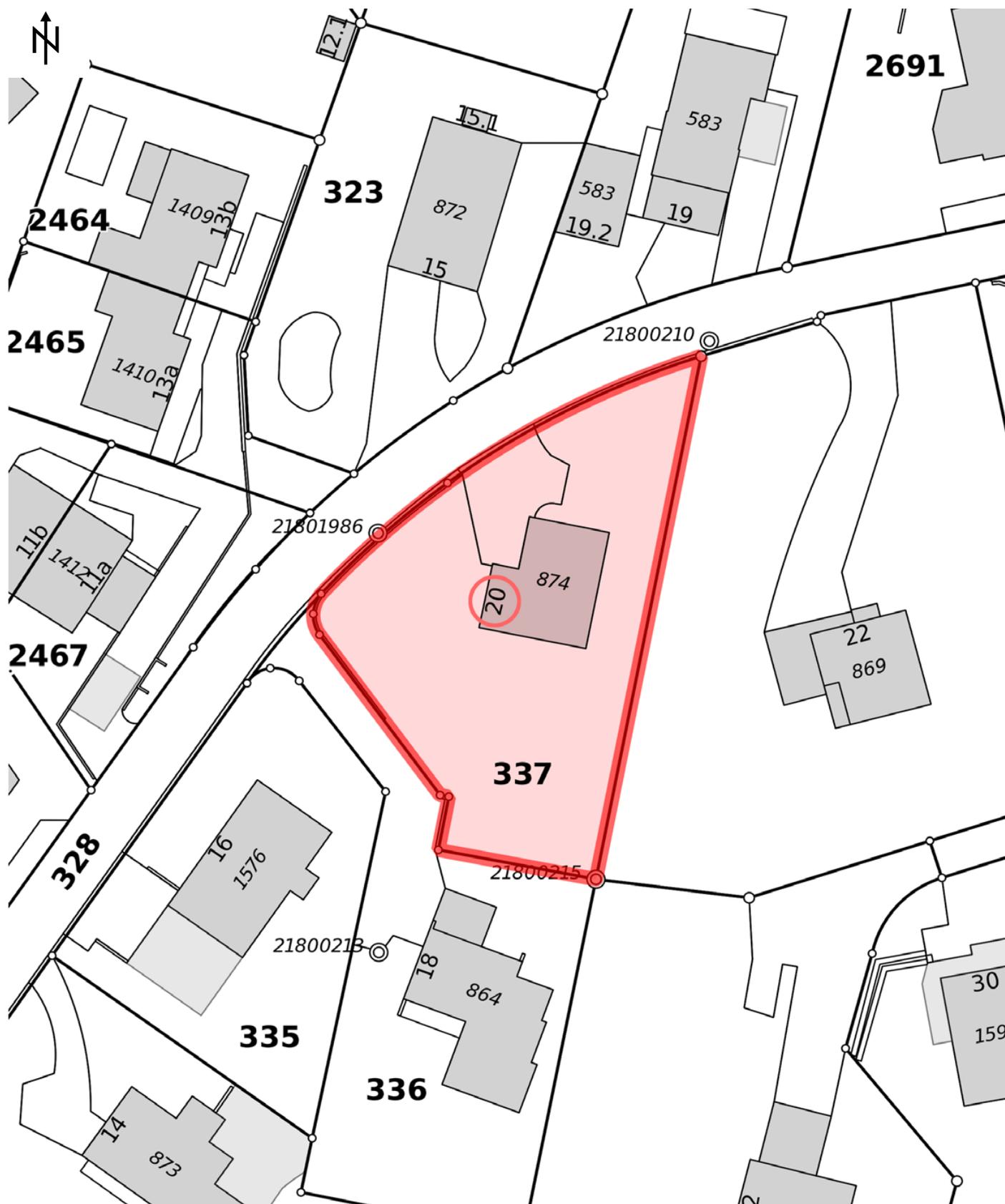
6.55 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Illnau

| | | | |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 1/3 |
| Weisslingen | 552 | CH118686317714 | |

| Grundstücksbeschreibung | | | | Änderung | | |
|-------------------------|--------------|----|---|----------|-------|----------|
| Fläche | Beschreibung | | | Datum | Beleg | Mutation |
| ha | a | m2 | | | | |
| | 9 | 65 | Kataster 337, Plan 5, Gemeindacher Gesamtfläche | | | |
| | | 97 | Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 18000874, Tollenstrasse 20 | | | |
| | | 97 | Bodenbedeckung Gebäude | | | |
| | | 74 | befestigte Fläche | | | |
| | 7 | 94 | Gartenanlage | | | |

| Eigentum | | | | |
|----------|-------------|-------|-------|-------------|
| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Bemerkungen |
| | | | | |

| Anmerkungen | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| keine | | | | |

| Vormerkungen | | | | |
|--------------|-------|-------|-------|-------------|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| keine | | | | |

| Dienstbarkeiten | | | | | |
|-----------------|---|------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| Last | Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht | 09.09.1931 | GP 31 S. 510 ff. | CH3483-0000-0014-43559 | 1 |
| Last | Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht mit Abwasserableitungsrecht für die dienstbarkeitsbelasteten Grundstücke | 12.03.1964 | 22 | CH3483-0000-0016-18563 | |

Rechtswirksame Eintragungen

16.09.2025, 10.04 Uhr

Grundbuchamt Illnau

| | | | |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 2/3 |
| Weisslingen | 552 | CH118686317714 | |

| Dienstbarkeiten | | | | | |
|-----------------|--|------------|-------|------------------------|-------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| Last | Grunddienstbarkeit Fusswegrecht | 12.03.1964 | 22 | CH3483-0000-0016-18361 | |
| Recht | Grunddienstbarkeit Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht | 08.01.1976 | 16 | CH3483-0000-0016-18765 | 2 |

| Grundlasten | | | | | |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| | keine | | | | |

| Grundpfandrechte | | | | | | | |
|------------------|----------------|--------|-------------|-------|-------|-------|-------------|
| Art / Gläubiger | Pfandsumme CHF | Zins % | Pfandstelle | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| | | | | | | | |

| Bemerkungen | | | | |
|-------------|---|------------|-------|--|
| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Betrifft EREID |
| 1 | Änderung | 08.08.2007 | 174 | CH3483-0000-0014-43559 |
| 2 | Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH3483-0000-0016-18765 geht nach: Grundpfandrecht CH3483-0000-0000-34352 | 22.06.1993 | 290 | CH3483-0000-0000-34352 CH3483-0000-0016-18765 |

Rechtswirksame Eintragungen

16.09.2025, 10.04 Uhr

Grundbuchamt Illnau

| | | | |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | |
| Weisslingen | 552 | CH118686317714 | 3/3 |

Erläuterungen

| | | | |
|---------|---|----------------------|---|
| a | Aren | Auszugsart | Auszug |
| EGRID | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 16.09.2025, 10.04 Uhr |
| EREID | Eidgenössische Rechteidentifikation | Führungsart | eidgenössisch |
| F | Frau | Erwerbsart | unterdrückt |
| ha | Hektaren | Anmerkungen | ohne Gegeneinträge / Personen |
| M | Mann | Vormerkungen | ohne Gegeneinträge / Personen |
| M[Zahl] | Maximalzinsfuss | Dienstbarkeiten | ohne Gegeneinträge / Personen |
| m2 | Quadratmeter | Grundlasten | ohne Gegeneinträge / Personen |
| | | Grundpfandrechte | ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung |
| | | Weiteres | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |

Rechtswirksame Eintragungen

16.09.2025, 10.04 Uhr

Auftragsnummer: A25-002420
Auszug 2025/863

Gebühr CHF 50.00

Coll: ek



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT ILLNAU

S. Häni
Sarah Häni, Notariatsassistentin

Policen-Nr. 186'853
Gemeinde/Quartier Weisslingen
Grundstück-Nr. 180.337

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

626'894

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

| Gemeinde Quartier | GVZ-Nr. | Gebäudeadresse Zweckbestimmung | Volumen m ³ | Basiswert CHF | Versicherungs- summe CHF |
|----------------------|-----------|---|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Weisslingen | 180-00874 | Tollenstrasse 20 8484 Weisslingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1971 Schätzung vom 13.02.2013 Schätzgrund: Revision | 672 | 52'680 | 626'894 |

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

| | |
|----------------|--|
| Konstruktion | Mischbauweise |
| Dach | Satteldach mit Doppelfalz-Ziegeleindeckung |
| Wände | <u>Aussenwände</u> Wohngeschosse: Isolierstein-Vormauerung 12 bzw. 10 cm stark mit 1 cm Zwischenisolation Kellergeschoss: Beton TC 250, Sockel <u>Innenwände</u> Wohngeschosse: Elementbau (Holz) Kellergeschoss: Beton, bzw. Backstein roh <u>Böden</u> Wohngeschosse: Teppich-/Plastikfilzbelag Kellergeschoss: 12 cm Geröllpackung, 8 cm Beton & 2 cm Überzug <u>Decken</u> Wohngeschosse: Beton TC 300, armiert Kellergeschoss: Beton roh |
| Heizung | Erdsonden-Wärmepumpe (2022) Wärmeabgabe über Radiatoren |
| Fenster | mehrheitlich Kunststoff-Fenster (2008) |
| Sonnenschutz | Knickarm-Markise bei befestigtem Aussensitzplatz Rollläden |
| Sanitäranlagen | Erdgeschoss: Badewanne, Dusche, Lavabo, WC (Closomat) Obergeschoss: Lavabo, WC |
| Parkierung | 1 Garagenbox & 2 Aussenparkplätze |

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'190'000.—

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 1'190'000.—

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

«GROSSES GRUNDSTÜCK, TOLLE MÖGLICHKEITEN»

TOLLENSTRASSE 20, 8484 WEISSLINGEN

