

Freistehendes 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«BERGPANORAMA, WOHNKOMFORT, RUHIGE LAGE»

STEINACHERSTRASSE 28, 8308 ILLNAU

«BERGPANORAMA, WOHNKOMFORT, RUHIGE LAGE»

Herzlich willkommen an der Steinacherstrasse 28 in Illnau

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. Auch der Flughafen Zürich befindet sich in kurzer Distanz.

Wer hier wohnt oder arbeitet, profitiert nicht nur von der erstklassigen Infrastruktur, sondern auch von einem einzigartigen Naturraum, der das Dorf 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-Einfamilienhaus	
Adresse	Steinacherstrasse 28 8308 Illnau	
Baujahr	2001	
Parkierung	3 Garagenparkplätze 1 Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	IE2546	
Zone	W1.3	
Kubatur	1'645 m ³	
Grundstück	804 m ²	
Wohnfläche	241.73 m ² Hauptnutzfläche 161.58 m ² Nebennutzfläche 572.63 m ² Aussennutzfläche	
Umgebung	Bushaltestelle	210 m
	Kindergarten	1.2 km
	Primar- & Sekundarschule	1.2 km
	Bahnhof Illnau	1.5 km
	Volg & Post Filiale	1.8 km
	Bäckerei & Metzgerei	1.8 km
	Sportzentrum Effretikon	2.9 km

Beschreibung

Das freistehende 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung in der Gemeinde Illnau. Das familienfreundliche Quartier ist von vielen stilvollen und luxuriösen Einfamilienhäusern geprägt und profitiert dank den angrenzenden Waldstücken von idealen Naherholungsgebieten.

Trotz der naturnahen Lage erreichen Sie mit dem Bus in ca. 10 min. den Bahnhof Effretikon und in rund 5 min. den Bahnhof Illnau. Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in Winterthur oder in nur 15 min. am Hauptbahnhof Zürich. Die Busse verkehren ganztags im Halbstundentakt und zu Stosszeiten im 15 Minutentakt. Für den täglichen Einkauf eignet sich der Volg im Dorfkern. Im nahegelegenen Effretikon finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Denner) und eine Vielzahl an Restaurants und Cafés. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Sekundarschule im Ort genießen einen sehr guten Ruf. Bei sonnigem Wetter lassen sich entspannte Stunden am nahegelegenen Greifen- oder Pfäffikersee verbringen. Die Badeanstalten sind beliebte Ausflugsziele für die ganze Familie und bieten eine willkommene Abkühlung an heissen Tagen.

Das Einfamilienhaus verfügt über 241.73 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer, 4 Nasszellen, 3 Garagenplätze sowie 1 Aussenparkplatz.

Über den gepflasterten Vorplatz, vorbei am Veloraum und die seitliche Zugangstreppe hinauf, gelangen Sie zum gedeckten Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das grosszügige Entrée, zu dessen Linken sich ein Flur mit Garderobe sowie WC und Lavabo befinden. Durch den Flur gelangen Sie in die 23.18 m² grosse Wohnküche mit Kochinsel. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – darunter Glaskeramikherd, Steamer, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Spülbecken. Grosszügige Stauraumelemente und eine edle Granitabdeckung runden das durchdachte Raumkonzept stilvoll ab. Über die Wohnküche gelangen Sie in den 8.02 m² grossen Hauswirtschaftsraum, welcher praktische Einbauschränke, den Waschturm sowie ein Lavabo umfasst. Beim Entrée geradeaus und am Inhouse-Lift vorbei gelangen Sie in das weitläufige Wohnzimmer mit 62.66 m². Hier befinden sich gleich mehrere Highlights des Hauses: das Warmluft-Cheminée sorgt für behagliche Wärme und Atmosphäre, während die bodentiefe Fensterfront den Blick auf das beeindruckende Bergpanorama gewährt und den Raum hell und freundlich erscheinen lässt. Die Panoramafenster sorgen für einen harmonischen Übergang zwischen Wohn- und Aussenbereich. Dank der südwestlichen Ausrichtung des befestigten Sitzplatzes profitieren Sie bis in die späten Abendstunden von angenehmen Sonnenstrahlen, während eine Knickarm-Markise bei Bedarf Schatten spendet. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch das an den Wohnbereich angrenzende Studio. Die Fläche von 18.40 m² schafft Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.



Im Obergeschoss befindet sich auf der linken Seite des Treppenaufgangs ein Flur, der zunächst in die offene Galerie übergeht. Der helle Raum mit einer Fläche von 14.01 m² bietet einen direkten Zugang auf den Balkon. Danach folgen zwei Zimmer mit jeweils 14.59 und 13.50 m². Auch diese Räume verfügen über bodentiefe Fensterfronten und einen direkten Zugang zum gedeckten Balkon. Der Balkon ist 19.63 m² gross und südwestlich ausgerichtet, wodurch er optimal besonnt wird und einen herrlichen Blick in die Berge bietet. An den Flur grenzt ein Badezimmer mit Dusche, Doppellavabo, Spiegelschrank und WC. Rechterhand des Treppenaufgangs befindet sich zunächst ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Danach folgt das 36.10 m² grosse Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken, Ankleidebereich und eigener Nasszelle. Auch hier profitieren Sie von einer übergrossen Fensterfront sowie einem direkten Zugang zum Balkon.

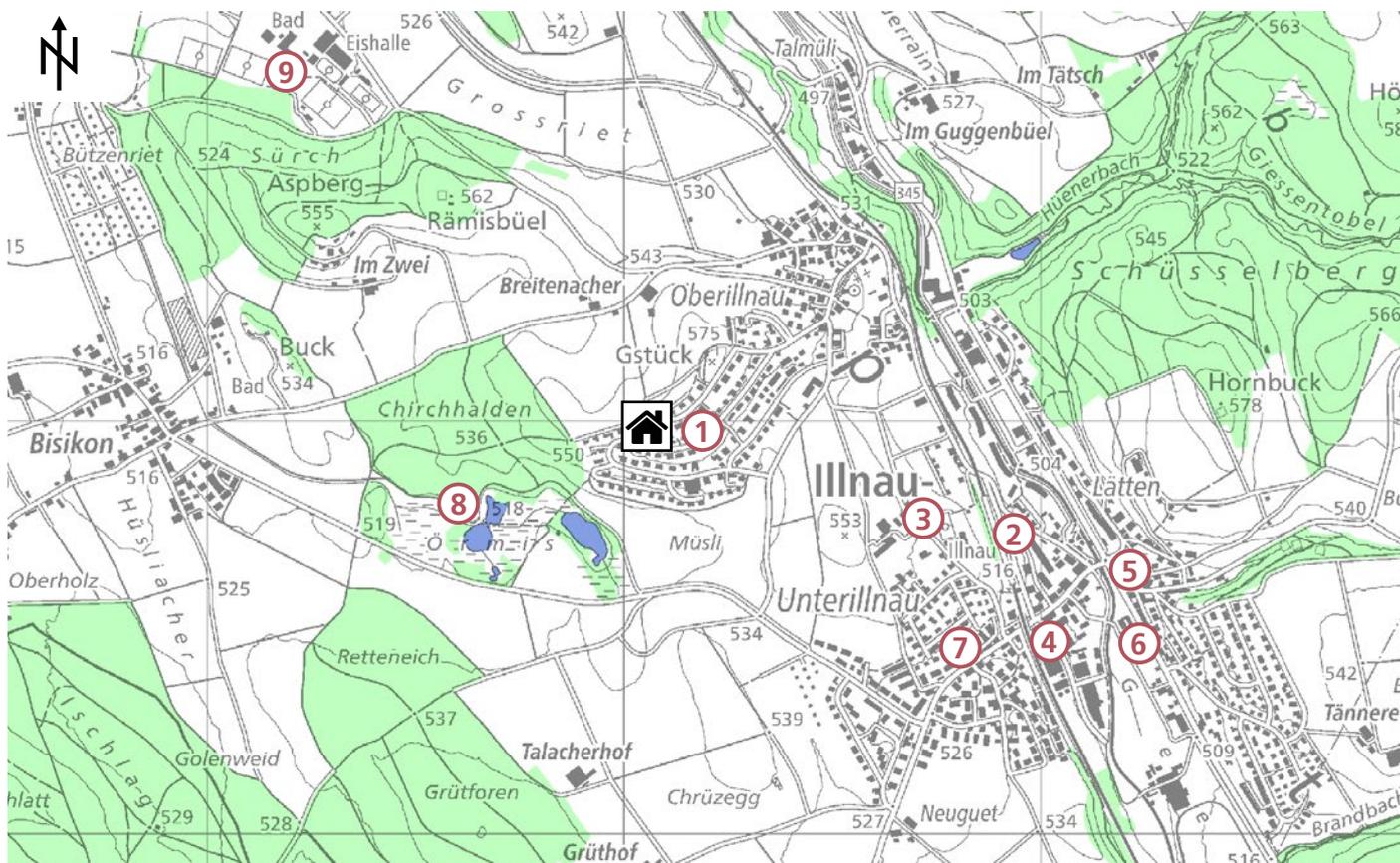
Das Untergeschoss teilt sich in zwei Halbgessosse auf. Rechts vom Treppenabgang befindet sich der 9.35 m² grosse Weinkeller, der 9.45 m² grosse Schutzraum sowie der Heizungsraum mit Boiler und Wärmepumpe. Linkerhand liegt ein 11.94 m² grosser Vorratskeller. Nach weiteren fünf Treppenstufen gelangen Sie ins Untergeschoss, wo sich ein Vorplatz mit einer Garderobe und praktischen Einbauschränken befindet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die grosszügige Garage mit Lavabo und Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Ergänzt wird die Garage durch einen 6.5 m² grossen Lagerraum.

Besonders hervorzuheben ist der Inhouse-Lift, welcher alle Etagen – vom Untergeschoss mit Garage und Kellerräumen, bis hin zum Obergeschoss mit Schlafzimmern und Badezimmern – bequem miteinander verbindet. Diese komfortable Ausstattung macht die Liegenschaft für alle Altersgruppen zum perfekten Eigenheim.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grosszügigen, gepflegten Garten mit einladender Sitzgelegenheit, einem Geräteraum, stilvollem Steinbrunnen und schöner Bepflanzung. Zudem sind bereits die Anschlüsse für Solarpanels installiert, sodass ein entsprechender Ausbau jederzeit problemlos möglich ist.



Standort Illnau



- | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. | Bushaltestelle Linie 652 | 210 m |
| 2. | Bahnhof Illnau S3/S19/SN8, Café EFSIN | 1.5 km |
| 3. | Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule | 1.2 km |
| 4. | Volg, Post Filiale, Bäckerei «Nüssli», Metzgerei «Buffoni», Gartencenter Landi, Restaurant «Schmitte da Nino» | 1.8 km |
| 5. | Restaurant «Rössli» | 2.0 km |
| 6. | Shell Tankstelle, Migrolino Shop Illnau-Effretikon | 2.1 km |
| 7. | Coiffeursaloon «Linea Creativa» | 1.5 km |
| 8. | Naturschutzgebiet «Örmis» | 1.7 km |
| 9. | Sportzentrum Effretikon (Freibad, Beachvolleyball-Anlage, Eislauffelder, Fussball- und Tennisplätze, Minigolf-Anlage) | 2.9 km |

Impressionen

Hauszugang



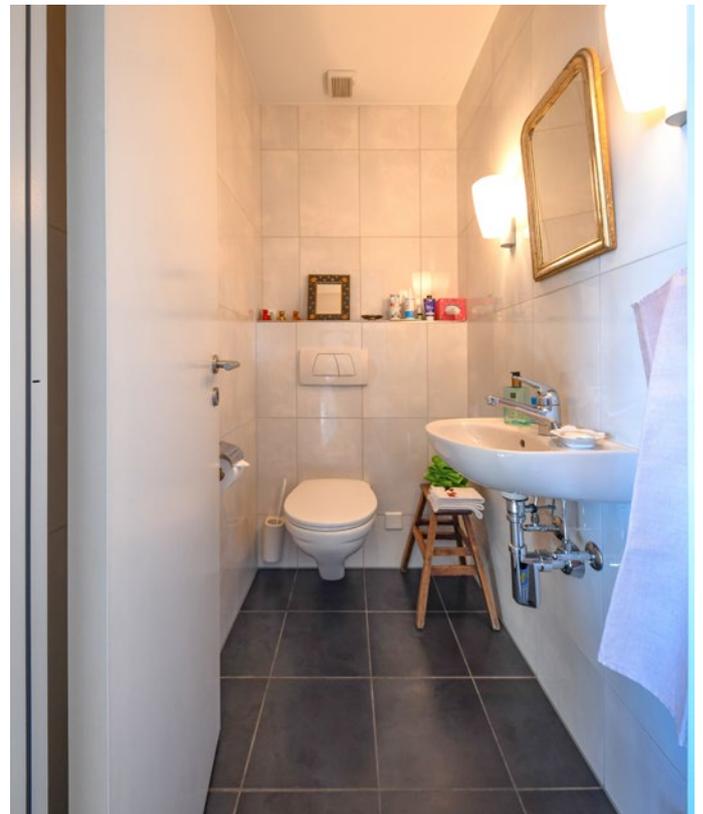
Entrée



Lift



Gäste-WC



Wohnzimmer





Cheminée



Studio



Wohnküche





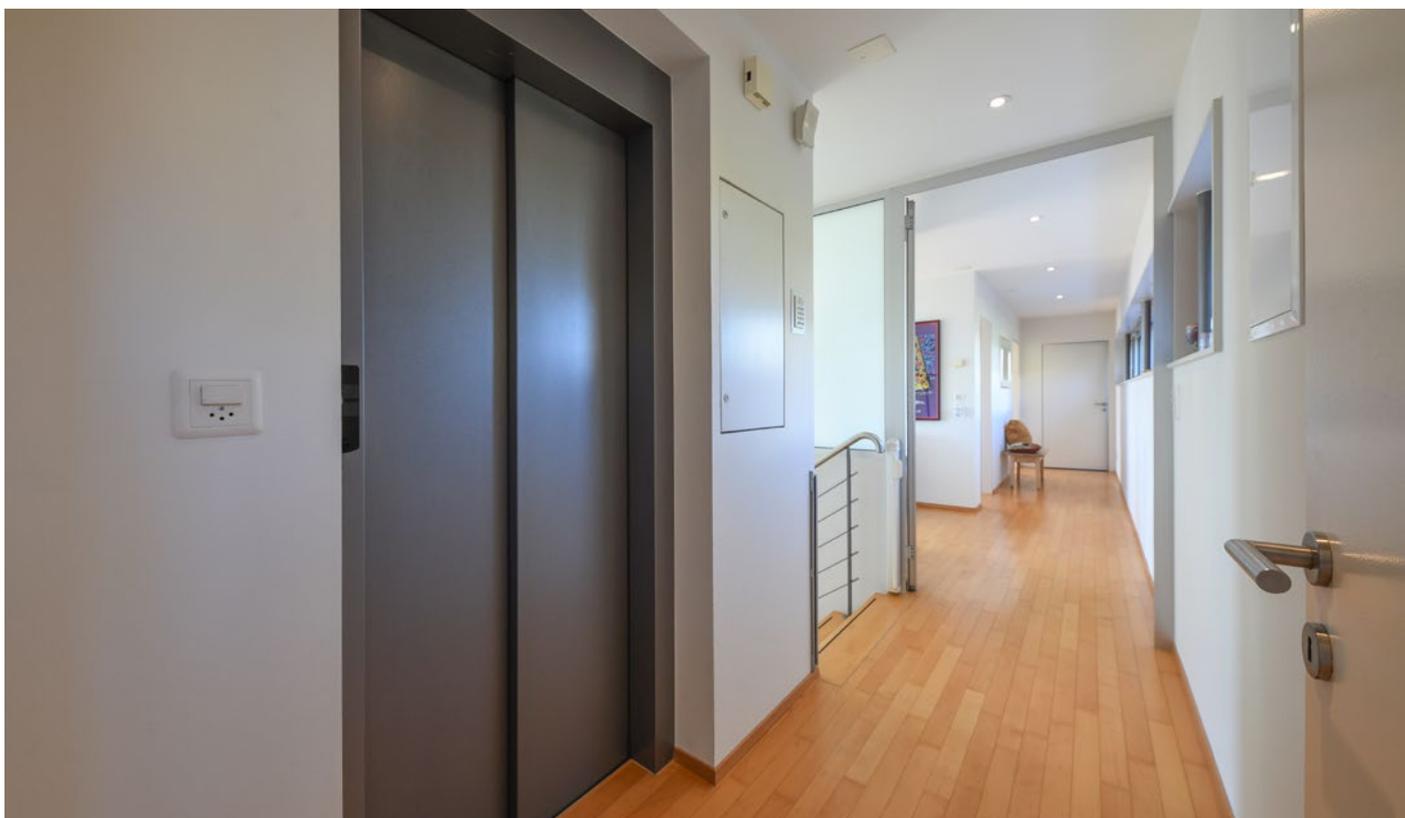
Hauswirtschaftsraum



Treppe zum Obergeschoss



Flur OG



Galerie



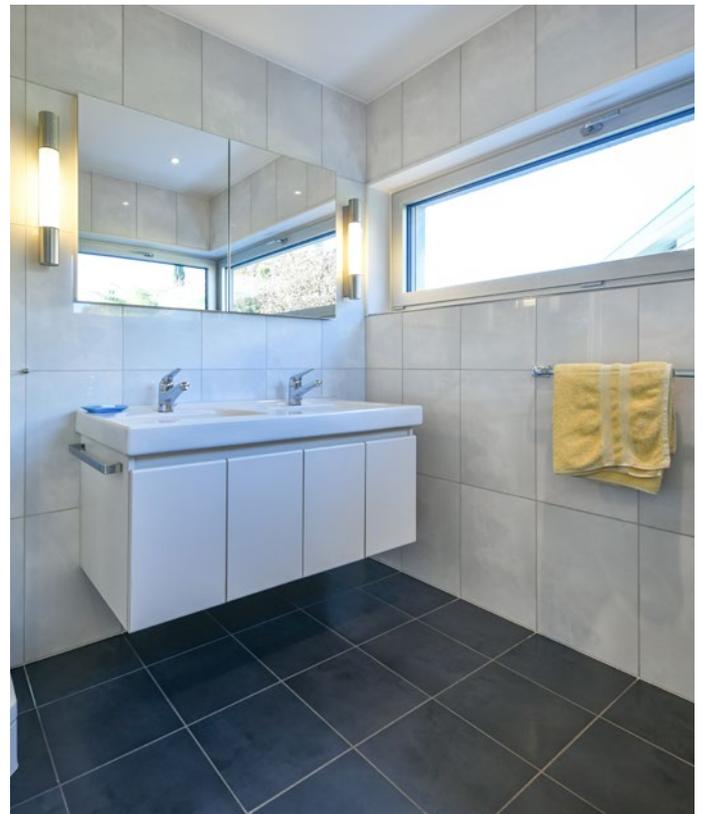
Zimmer 1



Zimmer 2



Dusche/WC 1



Schlafzimmer





en suite-Badezimmer





Dusche/WC 2



Balkon







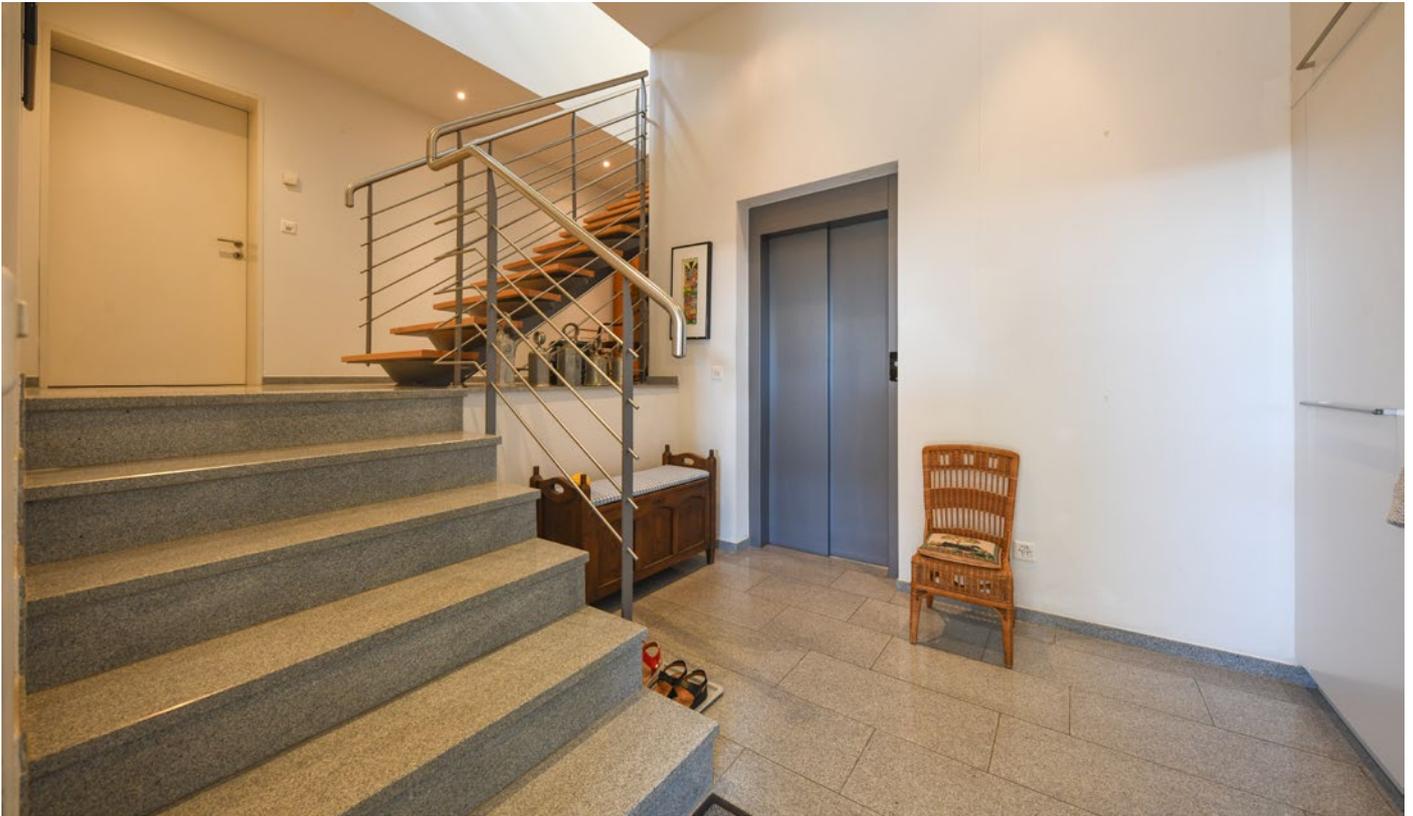
Elektrotabelleau OG

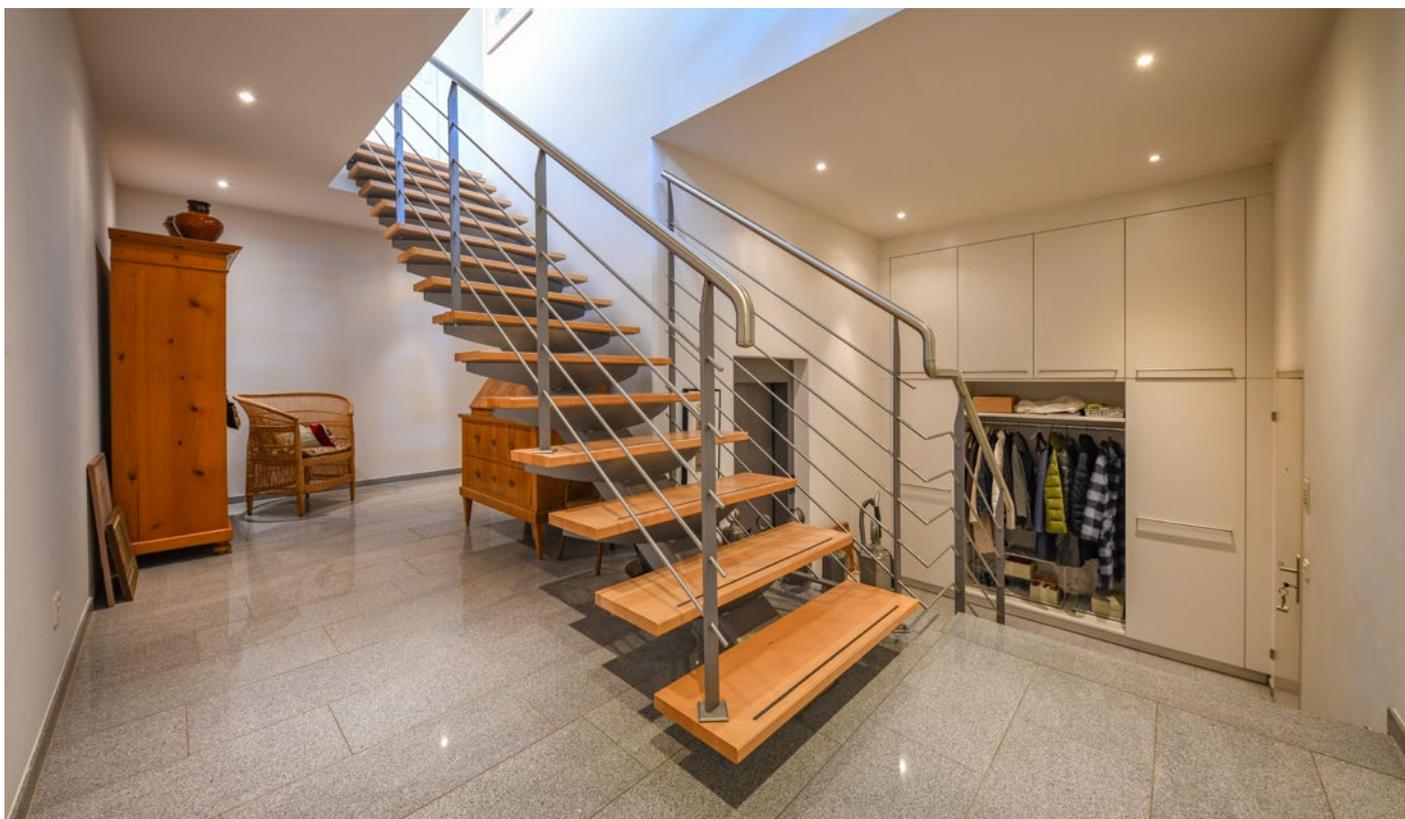


Treppe zum Untergeschoss



Vorplatz UG

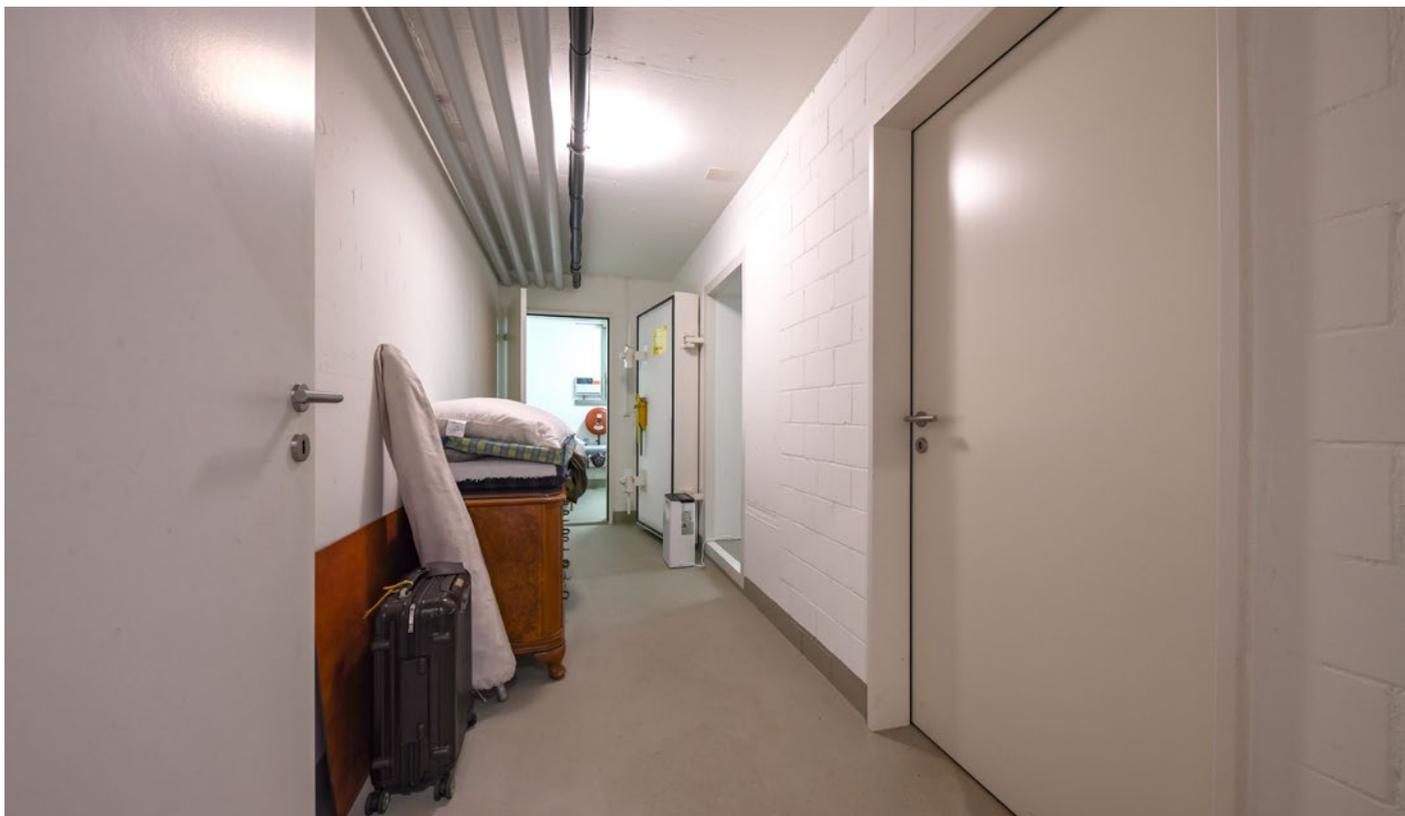




Vorratskeller



Korridor



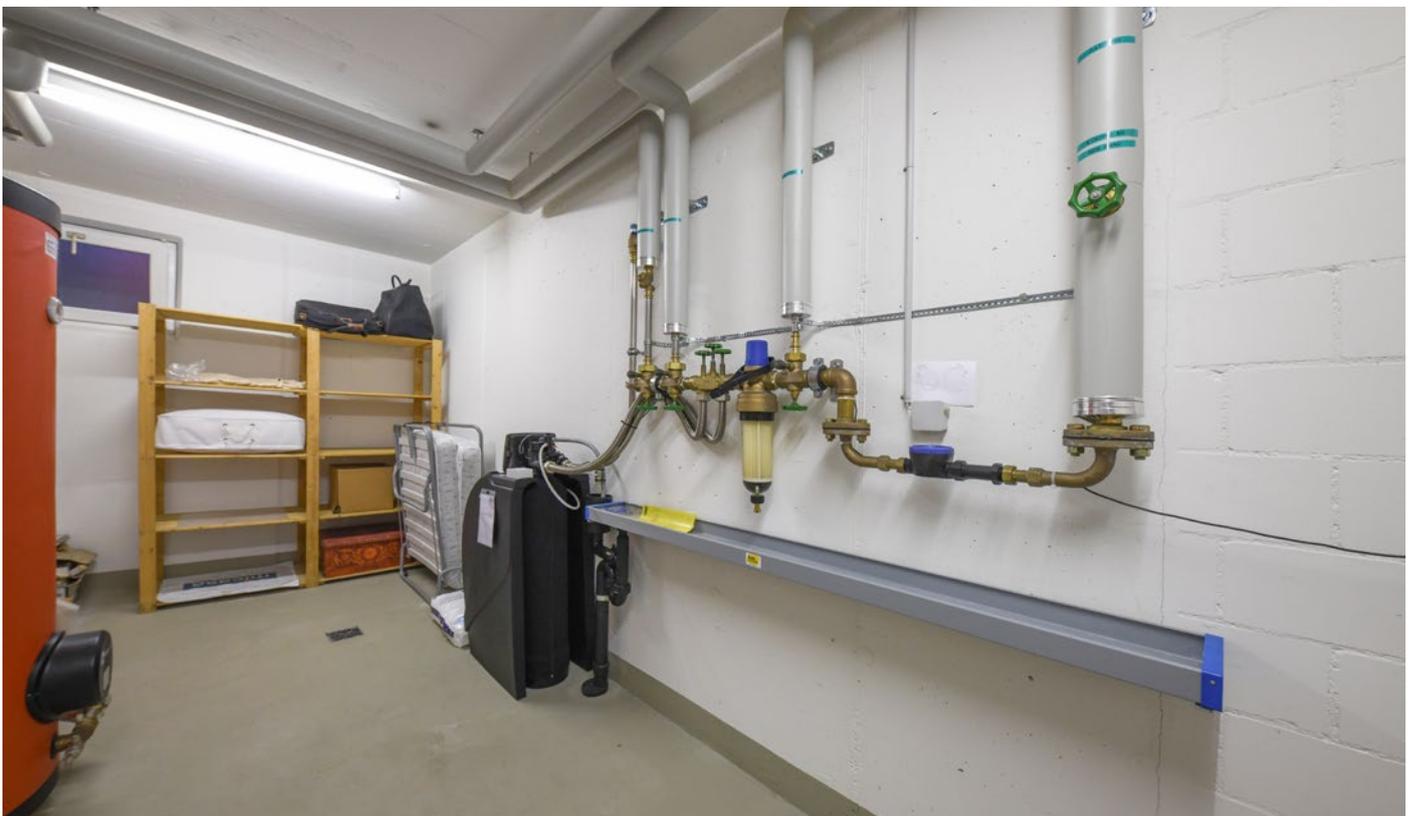
Weinkeller



Schutzraum



Heizungsraum



Garage



Lager



Elektrotabelleau UG



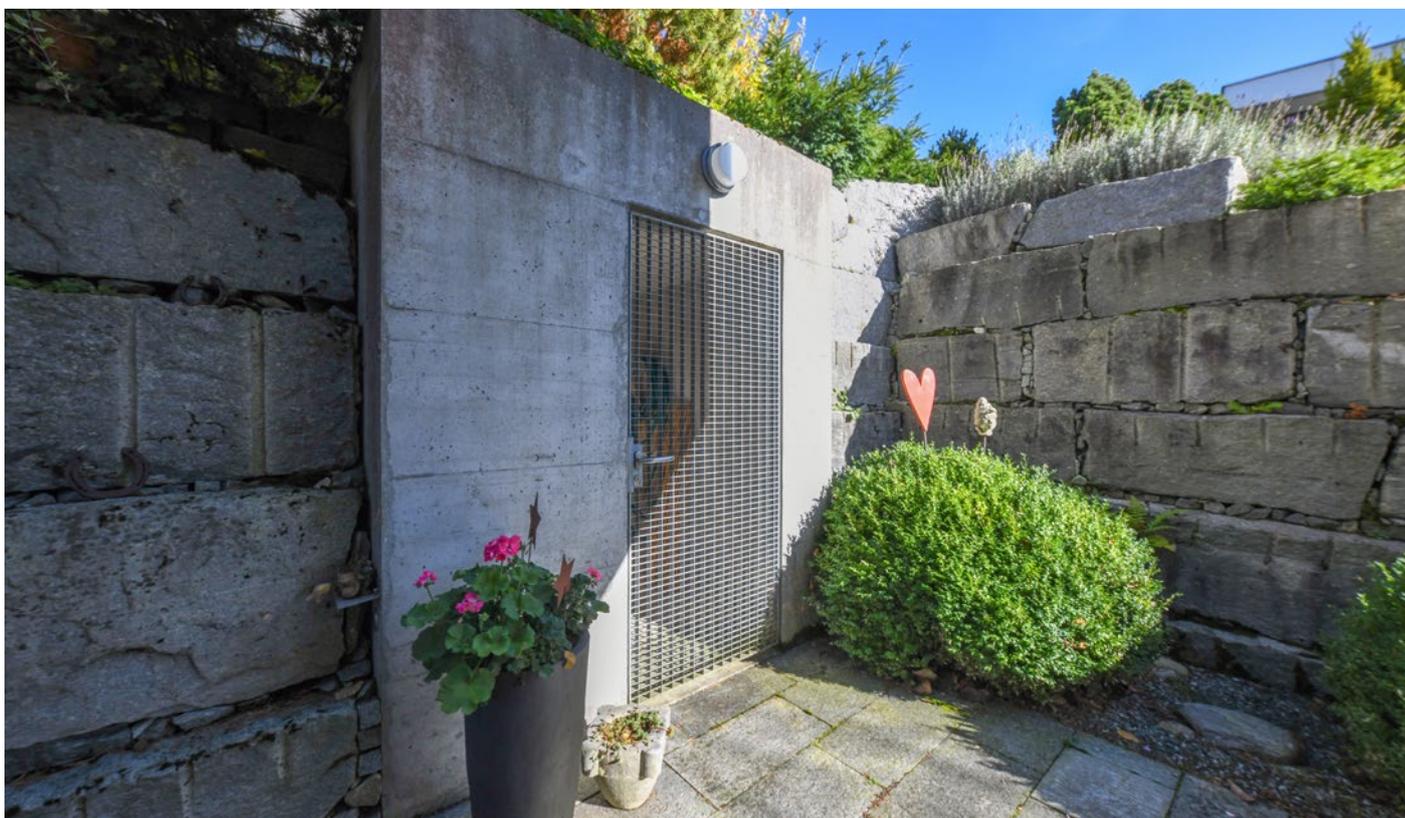
Aussenbereich

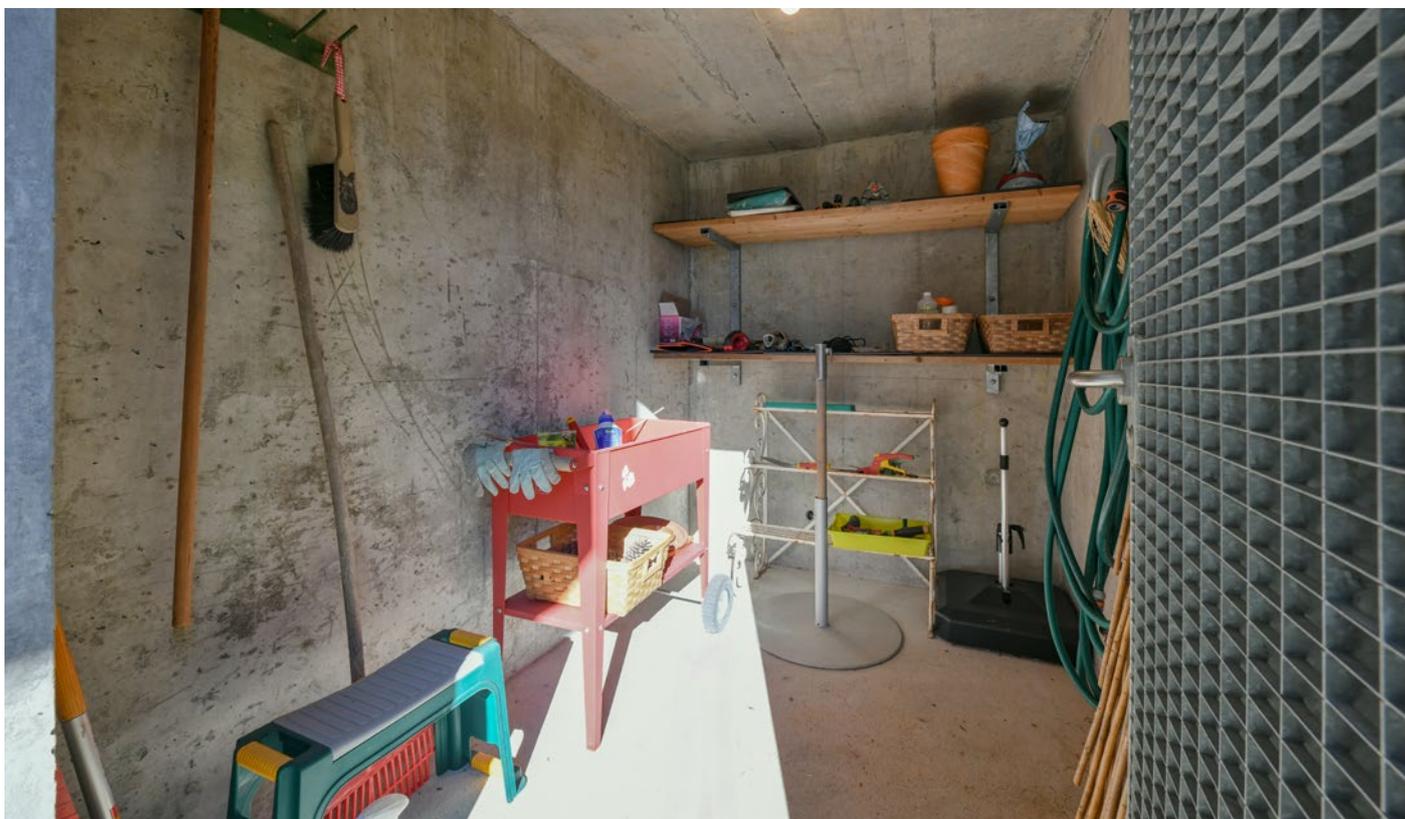






Geräteraum





Veloraum



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-EFH

STEINACHERSTRASSE 28

Hauptnutzfläche

127.83 m²

Aussennutzfläche

553.00 m²

Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-EFH

STEINACHERSTRASSE 28

Hauptnutzfläche	113.82 m ²
-----------------	-----------------------

Aussennutzfläche	19.63 m ²
------------------	----------------------

Obergeschoss



UNTERGESCHOSS

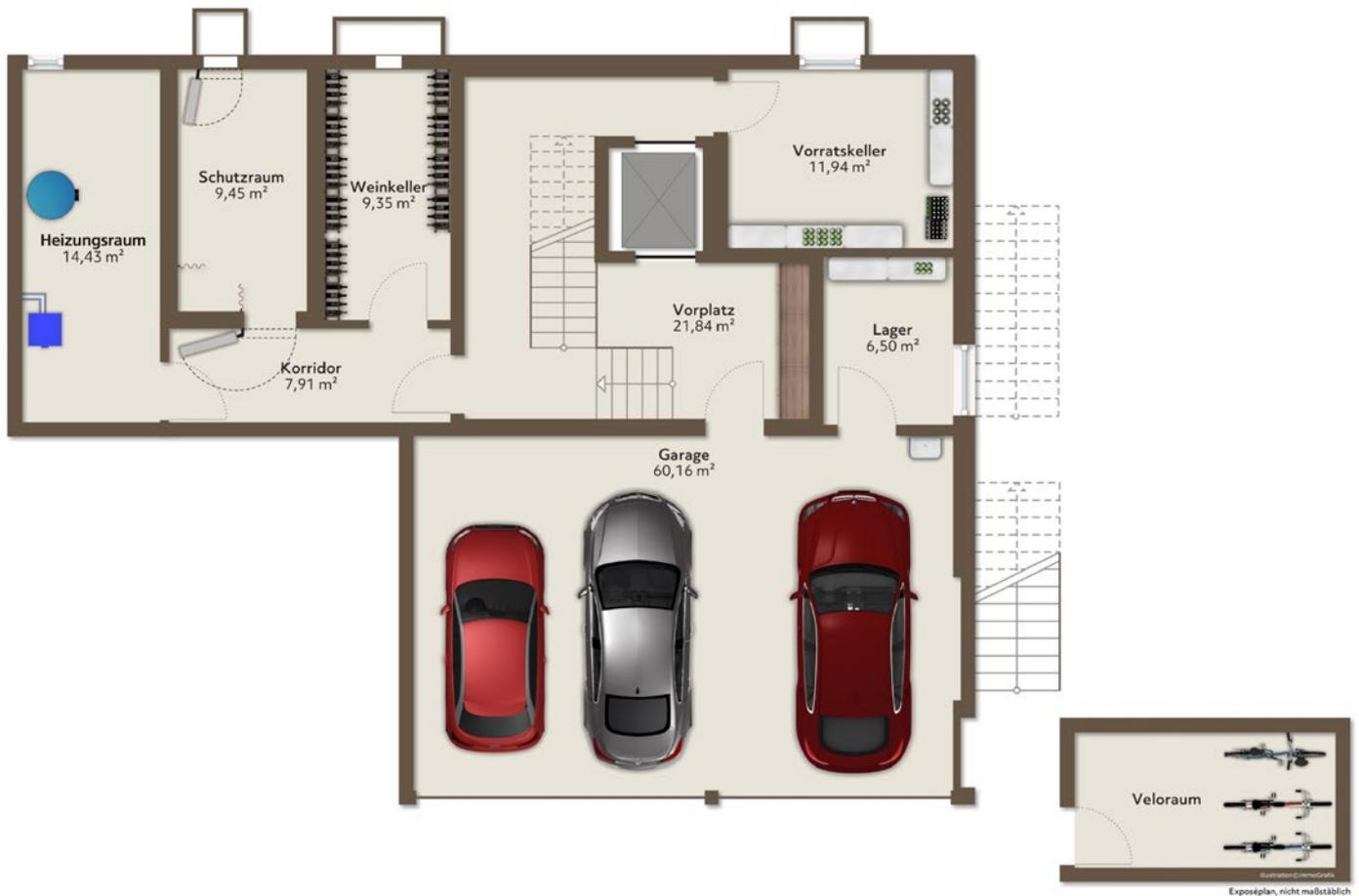
Nebennutzfläche

161.58 m²

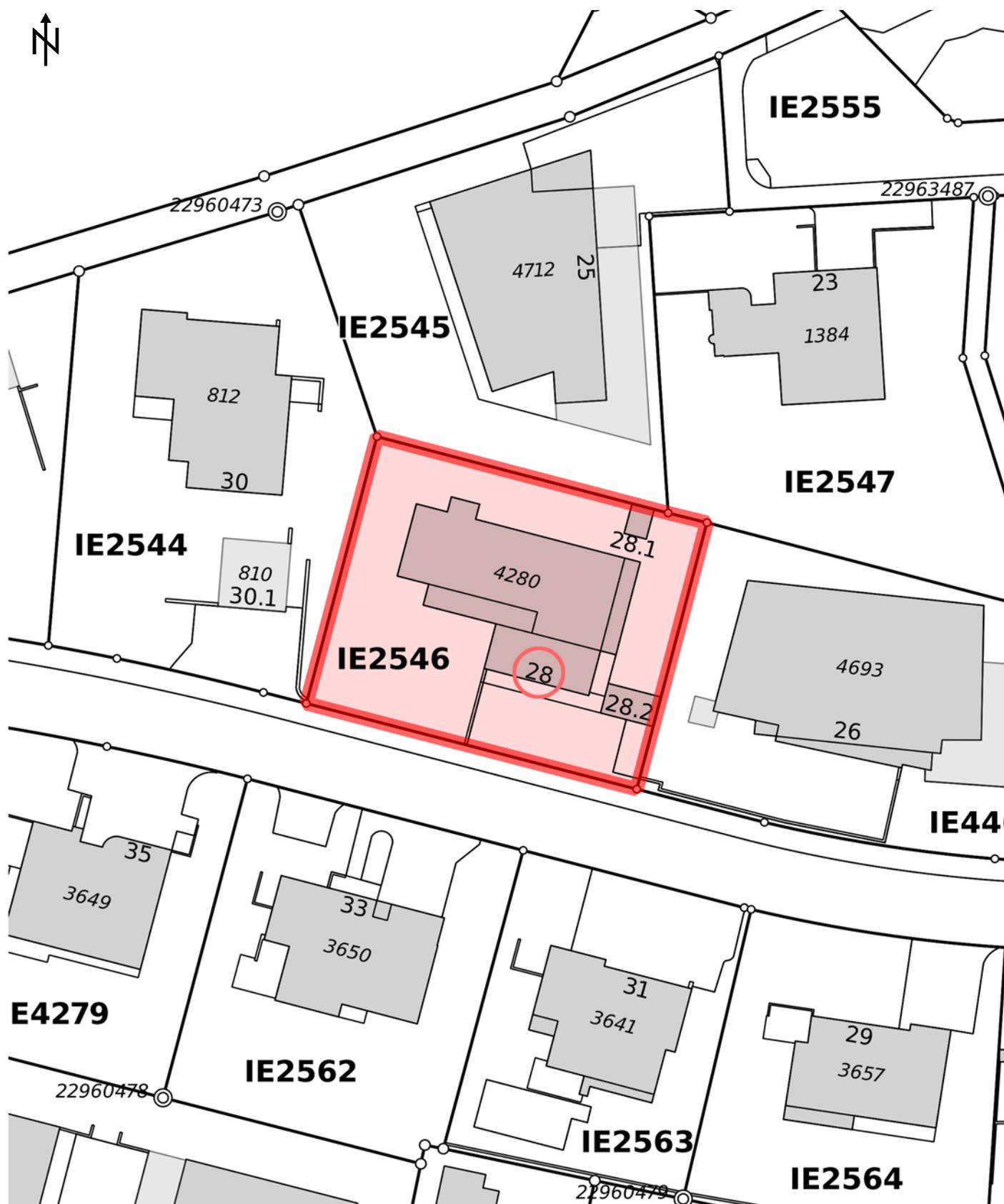
6.5 ZIMMER-EFH

STEINACHERSTRASSE 28

Untergeschoss



Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3
Illnau-Effretikon			IE1281		CH827716578396			
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation
			Kataster IE2546, Plan 88, Wingert			27.09.2022		Bestandesänderung
	8	04	Gesamtfläche					
	2	14	Gebäude					
		31	Nebengebäude, Nr. n.v.					
		6	Gebäude Wohnen, Nr. 29604280, Steinacherstrasse 28					
			Nebengebäude, Nr. n.v.					
	2	51	Bodenbedeckung					
	1	05	Gebäude					
	4	48	befestigte Fläche					
			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	Personaldienstbarkeit Verbot für Aussenantennen, übertragbar				05.07.1972	293, Illnau	CH5884-0000-0039-03266	

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch			Blatt		EGRID			2/3
Illnau-Effretikon			IE1281		CH827716578396			
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baumpflanzungsbeschränkung				05.07.1972	293, Illnau	CH5884-0000-0039-03367	
Last	Personaldienstbarkeit Bauhöhenbeschränkung				05.07.1972	293, Illnau	CH5884-0000-0039-61068	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht mit Kabelverleilkabine, beschränkt übertragbar				01.02.2001	87	CH5884-0000-0047-91676	
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	
	keine							

Grundbuch Illnau-Effretikon	Blatt IE1281	EGRID CH827716578396	3/3
--------------------------------	-----------------	-------------------------	-----

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.11.2025, 10.54 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

Auftragsnummer: A25-002855
Auszug 2025/1015

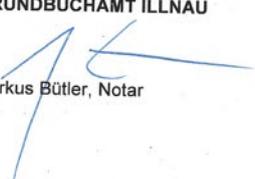
Gebühr CHF 58.00

Coll: 



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT ILLNAU


Markus Bütler, Notar

Policen-Nr. 302'914
Gemeinde/Quartier Illnau-Effretikon
Grundstück-Nr. 296.IE2546

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'683'462

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	296-04280	Steinacherstrasse 28 8308 Illnau 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2001 Schätzung vom 24.03.2015 Schätzgrund: Revision	1'645	141'467	1'683'462

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach
Heizung	Erdsonden-Wärmepumpe (2001) Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Knickarm-Markise bei befestigtem Sitzplatz Rollläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> WC: Lavabo, WC <u>Obergeschoss</u> Dusche/WC1: Dusche, Doppellavabo, WC Dusche/WC2: Dusche, Lavabo, WC En suite-Badezimmer: Badewanne, Lavabo, WC
Parkierung	2-3 Garagenplätze & 1 Aussenparkplatz
Sonstiges	Warmluft-Cheminée in Wohnbereich Alarmanlage Lift im Haus Altersgerechtes, barrierefreies Wohnen

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis **CHF 2'950'000.—**

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 2'950'000.—

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

«BERGPANORAMA, WOHNKOMFORT, RUHIGE LAGE»

STEINACHERSTRASSE 28, 8308 ILLNAU

