

Freistehendes 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«RAUM FÜR LEBEN, GENUSS UND NATUR»

GRABENWIESE 67, 8484 WEISSLINGEN

«RAUM FÜR LEBEN, GENUSS UND NATUR»

Herzlich willkommen an der Grabenwiese 67 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 Wisliger Märt. Eingegliedert in den Wisliger Märt sind auch eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Poststelle und eine Landi-Filiale.

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 im Bichelsee an. Auch die imposante Kyburg ist ein beliebtes Ausflugsziel.

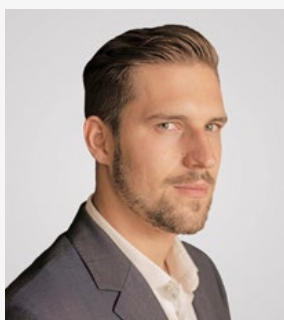
Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Grabenwiese 67, 8484 Weisslingen
Baujahr	1985
Parkierung	Doppelgarage & 2 Aussenparkplätze
Kataster-Nr.	521
Zone	W1.7
Kubatur	849 m ³
Grundstück	591 m ²
Wohnfläche	150.00 m ² Hauptnutzfläche 102.35 m ² Nebennutzfläche 453.14 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 500 m Kindergarten 650 m Primarschule 650 m Sekundarschule 650 m Wisliger Märt 700 m Metzgerei 700 m Post Filiale 700 m Kindertagesstätte 750 m Restaurant 850 m Sportanlage Mettlen 1.2 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

Beschreibung

Das freistehende 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus liegt ruhig gelegen am Rande der Gemeinde Weisslingen. Die Umgebung ist mehrheitlich von freistehenden Einfamilienhäusern sowie 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 «Oberhof» und «Lendikerstrasse» 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. Grosseinkäufe können in Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Illnau und Effretikon erledigt werden, welche sich nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt befinden. Der Kindergarten, die Primar- und Sekundarschule Weisslingen liegen in der Nähe und können gut zu Fuss erreicht werden.

Das freistehende Einfamilienhaus verfügt über 150 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Doppelgarage sowie 2 Aussenparkplätze.

Von der Zugangsstrasse aus gelangen Sie über den gepflasterten Vorplatz sowie die seitliche Zugangstreppe zum Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée, welches genügend Platz für einen Schrank bietet. Direkt zu Ihrer Linken liegt zudem das Gäste-WC mit Lavabo. Geradeaus befindet sich der Vorplatz mit Garderobe und praktischen Einbauschränken. Zu dessen Linken ist die Küche, welche einen Kochherd, eine Spülmaschine, einen Backofen, einen Steamer, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken umfasst. Hier profitieren Sie von reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien sowie einer gemütlichen Sitzgelegenheit. Über die Küche gelangen Sie direkt zum 16.4 m² grossen Esszimmer mit Zugang zum unbeheizten Wintergarten sowie in den Garten. Das 23.57 m² grosse Wohnzimmer ist lediglich optisch durch einen kleinen Wandvorsprung vom Esszimmer getrennt. Durch die grossen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich und das Warmluft-Cheminée ist ein zusätzlicher Blickfang. An das Wohnzimmer grenzt zudem ein 15.09 m² grosse Zimmer an, welches sich zum Beispiel als Home Office eignet.

Auf der linken Seite des Treppenaufgangs im Obergeschoss befindet sich das grösste Zimmer mit 23.62 m². Dieses verfügt über praktische Einbauschränke sowie Zugang zur grossen Loggia mit Blick ins Quartier. Rechterhand des Treppenaufgangs liegt das Badezimmer, welches Duschbadewanne, Doppellavabo, Spiegelschränke, Einbauschränk und WC umfasst. Als Letztes folgt ein 12.27 m² grosses Zimmer, welches ebenfalls über praktischen Einbauschränke verfügt.

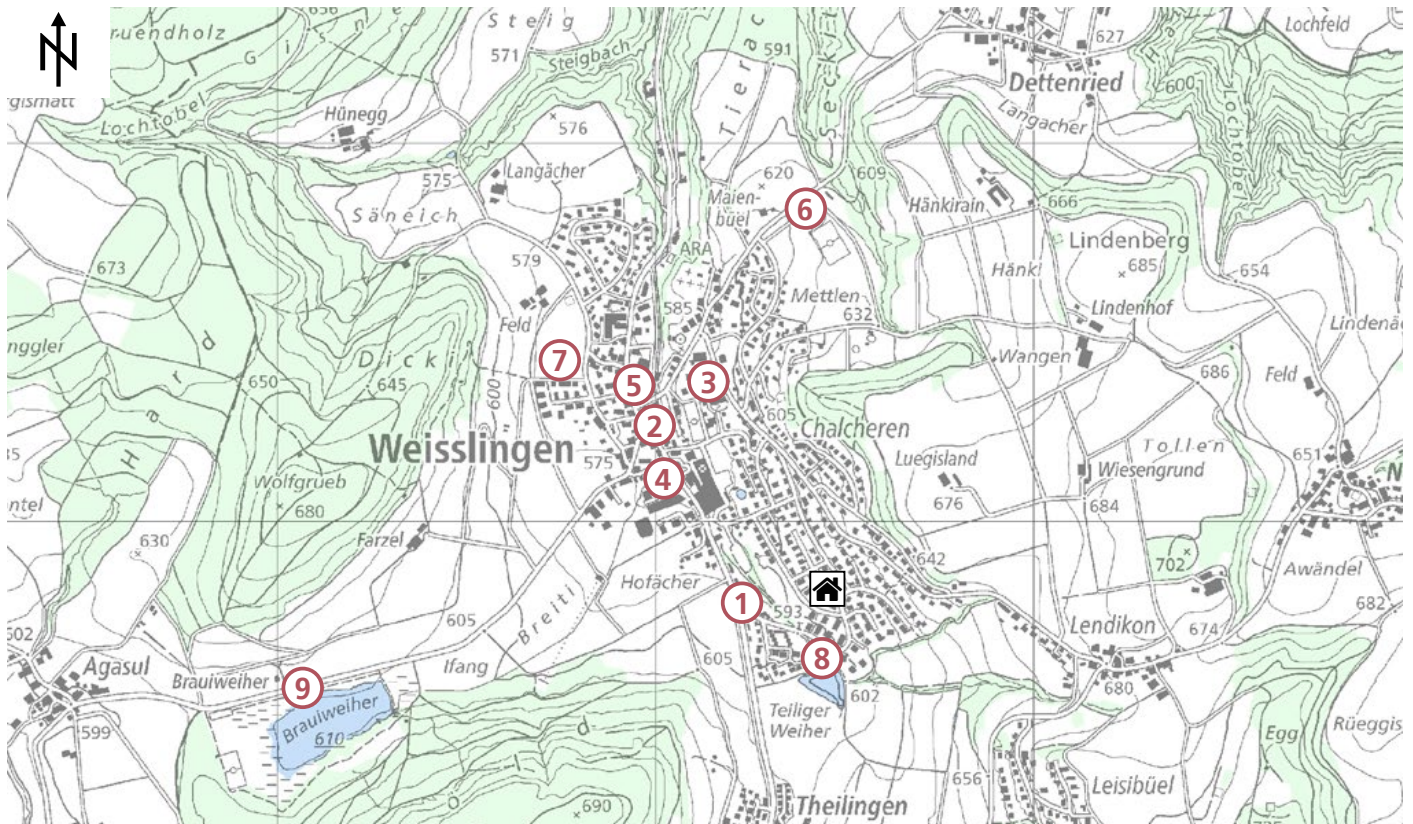


Über die Auszugstreppe im Vorplatz des Obergeschosses gelangen Sie in den Estrich, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Untergeschoss verfügen Sie über einen Heizungsraum, der den Boiler, die Heizung, das Elektrotabelleau sowie eine Einbauküche samt Lavabo und Waschmaschine beherbergt. Direkt dahinter liegt der Tankraum sowie ein separater Kellerraum. Ergänzt werden diese durch ein weiteres 19.91 m² grosses ausgebautes Zimmer. Die Doppelgarage sowie die Werkstatt sind ebenfalls mit dem Untergeschoss verbunden.

Der idyllische und sehr gepflegte Garten mit Biotop, Baumbestand, Pizzaofen, Steinbrunnen und Gartenhaus rundet die Liegenschaft perfekt ab und bietet den perfekten Rückzugsort. Für die Parkierung stehen Ihnen neben der Doppelgarage auch zwei Aussenparkplätze zur Verfügung.

Standort Weisslingen



- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Oberhof» Linie 640/832 | 500 m |
| 2. | Kindertagesstätte «Kita Chinderstern» | 750 m |
| 3. | Kindergarten, Primarschule, Oberstufe Weisslingen | 650 m |
| 4. | Wisliger Märt, Post Filiale, Metzgerei Silvio Keller | 700 m |
| 5. | Restaurant «Haus zur Sonne», Coiffeur Bego | 850 m |
| 6. | FC Weisslingen, Sportanlage Mettlen | 1.2 km |
| 7. | Skilift Dicki | 1.4 km |
| 8. | Naturschutzgebiet Theiliger Weiher | 450 m |
| 9. | Naturschutzgebiet Brauiweiher | 2.2 km |

Impressionen

Hauszugang





Entrée



Gäste-WC



Vorplatz



Küche



Wohn-/Esszimmer





Zimmer 1



Treppe



Vorplatz OG



Badezimmer



Zimmer 2



Zimmer 3



Balkon



Estrich



Vorplatz UG



Zimmer 4



Heizungsraum



Elektrotafel



Keller



Doppelgarage



Werkstatt



Wintergarten



Aussenbereich





Pizzaofen



Gartenhaus



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-EFH

GRABENWIESE 67

Hauptnutzfläche	82.60 m ²
-----------------	----------------------

Aussennutzfläche	441.00 m ²
------------------	-----------------------

Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

6.5 ZIMMER-EFH

GRABENWIESE 67

Hauptnutzfläche	47.50 m ²
-----------------	----------------------

Aussennutzfläche	12.14 m ²
------------------	----------------------

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS
6.5 ZIMMER-EFH
GRABENWIESE 67

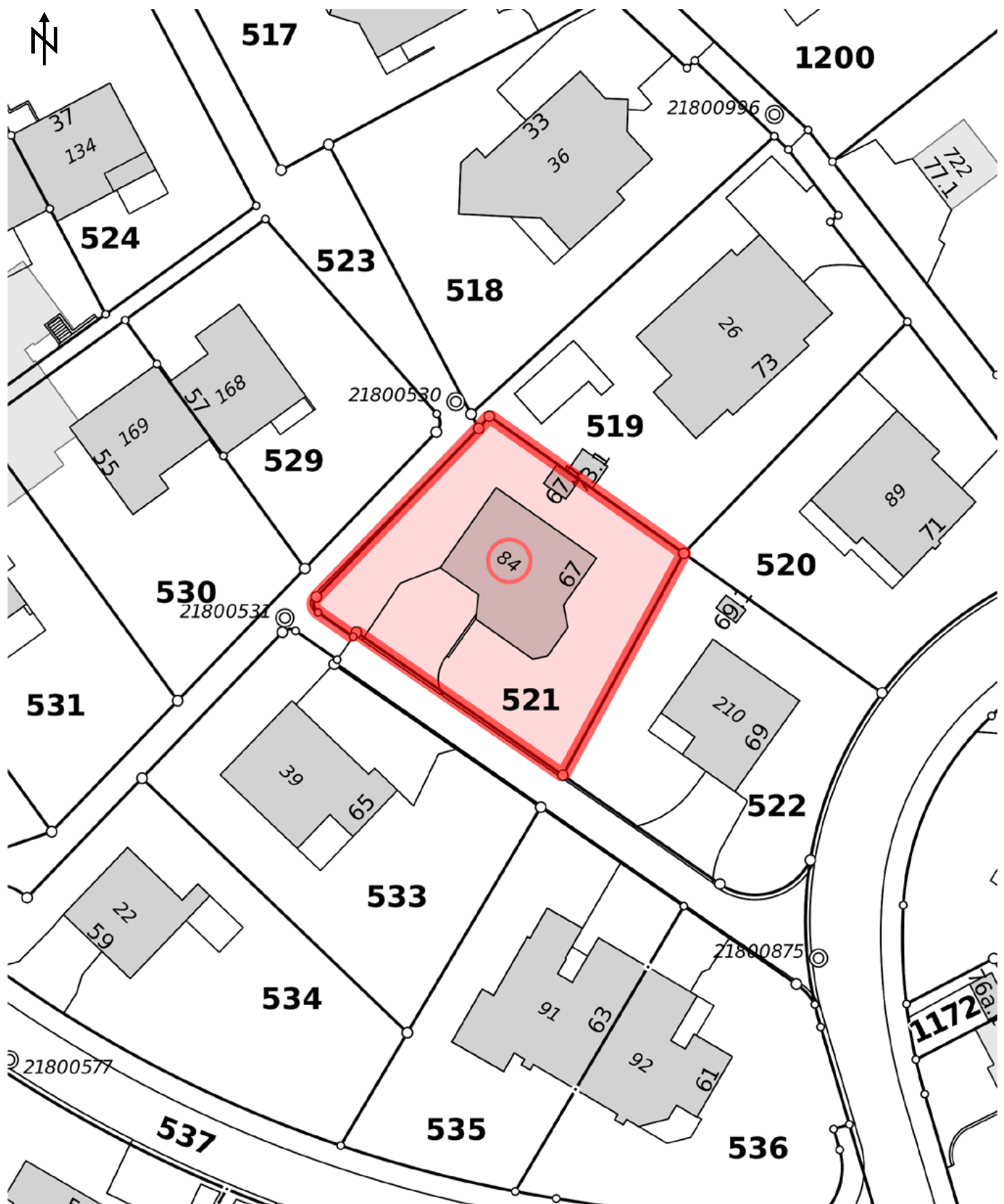
Hauptnutzfläche	40.80 m ²
Nebennutzfläche	54.46 m ²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 186'938
Gemeinde/Quartier Weisslingen
Grundstück-Nr. 180.521

30. März 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **893'896**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Weisslingen	180-00084	Grabenwiese 67 8484 Weisslingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1985 Schätzung vom 25.09.2014 Schätzgrund: Revision	849	75'117	893'896

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Haus: Holzfenster Wintergarten: Metallfenster
Sonnenschutz	Rollläden Holz-Fensterläden Knickarm-Markiese bei Wintergarten
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo WC Obergeschoss: Badewanne/Dusche, Doppellavabo, WC
Parkierung	Doppelgarage & 2 Aussenparkplätze
Sonstiges	Unbeheizter Wintergarten Warmluft-Cheminée in Wohnzimmer Pizzaofen in Garten Alarmanlage (muss reaktiviert werden)
Investitionen	Küche 2004 Gartenhaus 2005 Fassade Nord 2005 Dachbeschichtung 2007 Böden EG 2009 Böden OG 2015 Dusche 2022

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1'440'000.—

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 1'440'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFSVORGEHEN 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!



Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«RAUM FÜR LEBEN, GENUSS UND NATUR»

GRABENWIESE 67, 8484 WEISSLINGEN

