

# Charmante 3 ½-Zimmer-Wohnung

Mit sonniger Südlage und einem herrlichen Blick ins Grüne!



Huebstrasse 28 • 8317 Tagelswangen

# GEMEINDE LINDAU

LINDAU, TAGELSWANGEN, WINTERBERG, GRAFSTAL/KEMPTTAL

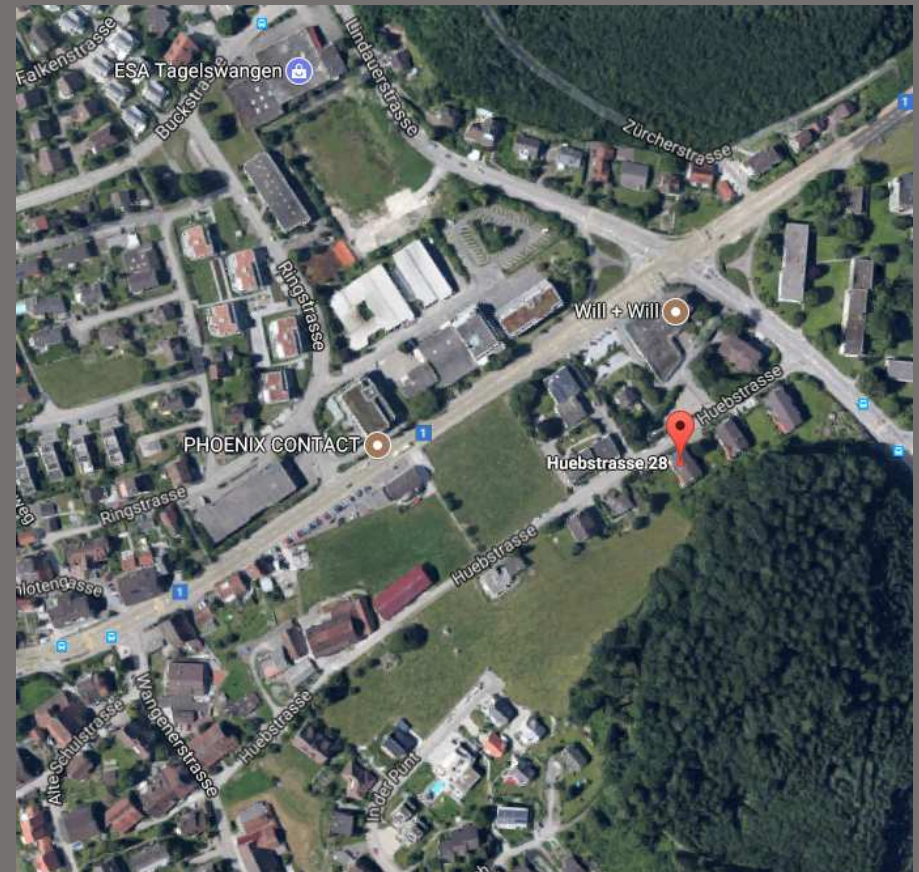
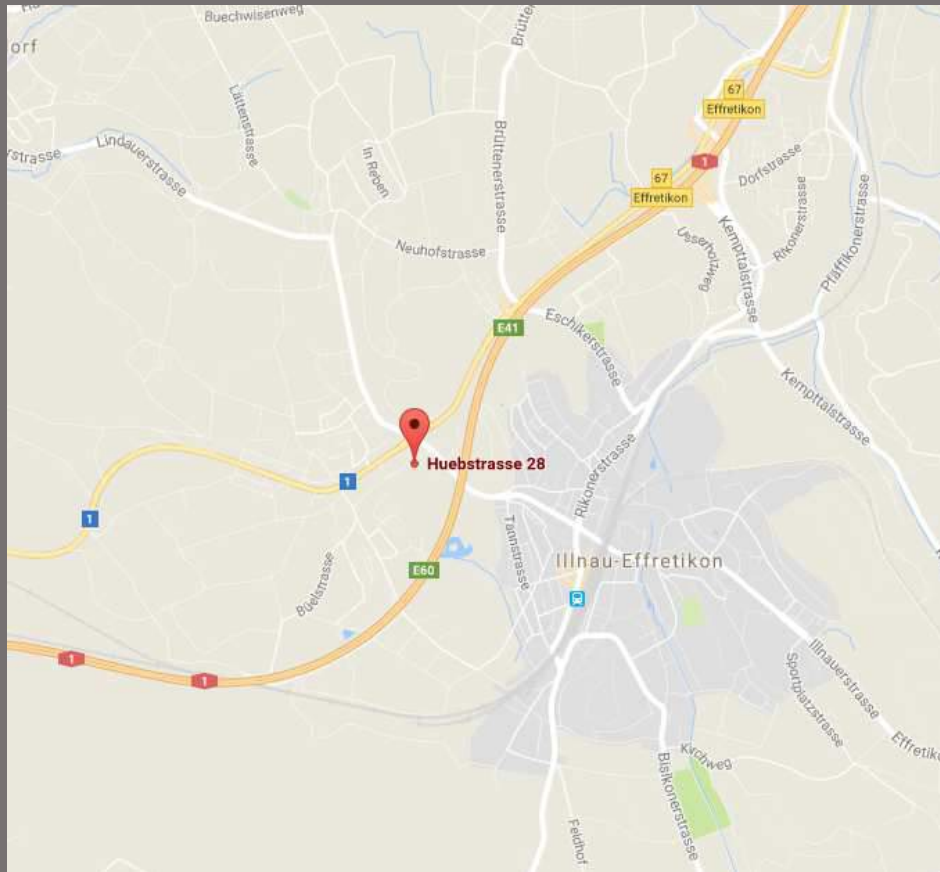


- Tagelswangen gehört mit Lindau, Winterberg, Grafstal und Kempptthal zur politischen Gemeinde Lindau. Die Gemeinde Lindau befindet sich zwischen den Städten Winterthur und Zürich und profitiert von hervorragenden Verkehrsanbindungen. Trotz der zentralen Lage liegt Tagelswangen mitten im Grünen, in schöner Erholungslandschaft.
- Auf dem Gemeindegebiet hat es eine Ausfahrt von und zu der N1. Zwei Regionalbuslinien verbinden die Dorfteile miteinander bzw. Grafstal (Kempptal) direkt mit Effretikon. Zehn Kilometer entfernt befindet sich der Flughafen Kloten.
- Lindau ist eine Gemeinde, wo sich Einwohnerinnen und Einwohner jeden Alters wohl fühlen. Eine sorgfältige Planung sichert ein massvolles Wachstum und nimmt Rücksicht auf die gewachsenen Dorfstrukturen.
- Tagelswangen zählt rund 2'263 (2017) Einwohner.
- Der aktuelle Steuerfuss beträgt 115 % (ohne Kirchensteuer) für Natürliche Personen.
- Die Schule Lindau ist eine Gesamtschule. Sie umfasst sowohl den Kindergarten wie auch die Primar- und Oberstufe. Kindergarten in Lindau, Tagelswangen und Grafstal. Primarschulen in Tagelswangen und Winterberg. Das Oberstufenschulhaus befindet sich in Grafstal.
- Lindau unterstützt die Vereine und fördert ein vielfältiges Freizeit-, Sport und Kulturangebot. Die Gemeinde anerkennt die Leistungen der Vereine als wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Dorfgemeinschaft. Die dazu notwendige Infrastruktur wird in der Regel durch die Behörden zur Verfügung gestellt und unterhalten.
- Die Gemeinde Lindau besitzt die Auszeichnung „Energistadt“ für ihre nachweisbaren und vorbildlichen Resultate in der Entwicklung ihrer kommunalen Energiepolitik.
- Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Lindau ([www.lindau.ch](http://www.lindau.ch))



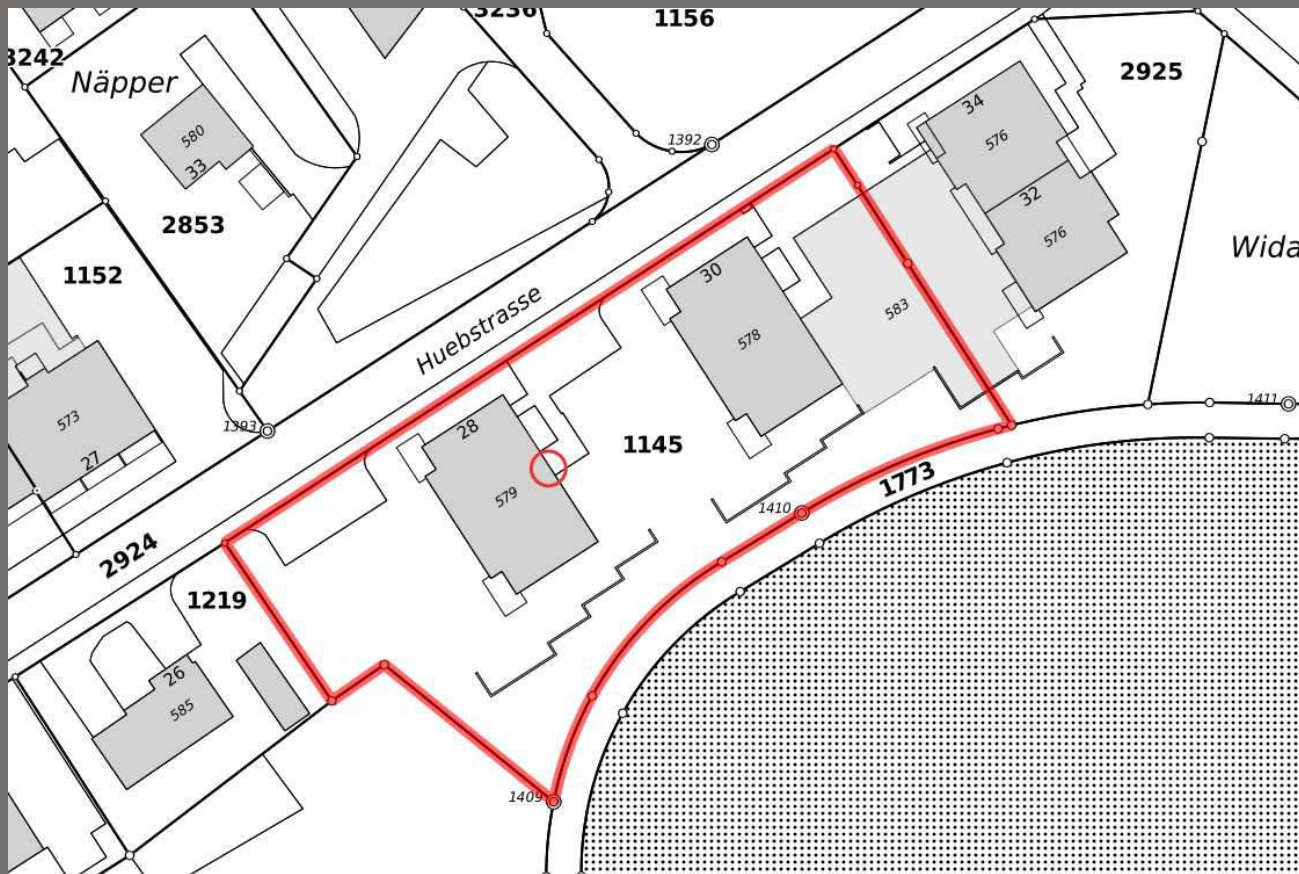
# LAGE / ORTSPLAN

HUEBSTASSE 28, 8317 TAGELSWANGEN



# SITUATIONSPLAN – KATASTER-Nr. 1145

HUEBSTRASSE 28, 8317 TAGELSWANGEN



# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

HUEBSTRASSE 25, 8317 TAGELSWANGEN

Die helle und freundliche 3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, befindet sich in einem ruhigen Quartier, direkt am Waldrand gelegen und bietet rundum einen wunderbaren Blick ins Grüne. Der grosszügige, südseitige Balkon (ca. 13 m<sup>2</sup>), mit schöner Sicht in die Natur, lädt zum verweilen ein.

In der ganzen Wohnung, ausser den Nasszellen, ist ein Ahorn-Parkettboden verlegt. Die zwei Nasszellen (Bad/WC und separates Gäste-WC) verfügen über keramische Platten. Die offene Küche wurde zwischenzeitlich saniert und ist mit Geräten der Marken Electrolux, Siemens und Miele bestens ausgestattet. Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über Heizradiatoren. An kalten Tagen sorgt der elektrisch beheizbare Kachelofen zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit ca. 7 m<sup>2</sup> im Untergeschoss sowie ein beheizter Hobbyraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Tageslicht. Eine grosse Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler und ein separater Trockenraum sind zur gemeinsamen Nutzung verfügbar. Auch ein Parkplatz in der Tiefgarage und ein Aussenabstellplatz vor der Liegenschaft gehören zur Wohnung und können nur im Paket erworben werden. Ein Fahrradraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

## DISTANZEN:

Öffentlicher Verkehr: 150 m

Autobahn: 2'000 m

Einkauf: 230 m

Kindergarten: 400 m

Primarschule: 700 m

Oberstufe: 2'800 m





# IMPRESSIONEN 1 – Aussenansicht & Umgebung

HUEBSTRASSE 28, 8317 TAGELSWANGEN



# IMPRESSIONEN 2 – Innenansicht

HUEBSTRASSE 28, 8317 TAGELSWANGEN





## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Liegenschaft:	Huebstrasse 28, 8317 Tagelswangen	
Objektart:	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss	
Kataster-Nr.:	1145	
Bruttowohnfläche:	ca. 86 m <sup>2</sup>	
Nebenräume:	1 Kellerabteil (ca. 7 m <sup>2</sup> ), 1 Hobbyraum (ca. 12 m <sup>2</sup> ), 1 Einstellplatz / 1 Aussenabstellplatz	
Baujahr:	1972	
Bezugstermin:	ca. 1. April 2018	
Verkaufspreis:	Wohnung:	Fr. 490'000.00
	Einstellplatz:	Fr. 30'000.00
	Aussenparkplatz:	Fr. 15'000.00
Besonderes:	Diese Wohnung kann nur als Paket mit Einstellplatz und Aussenparkplatz erworben werden!	
Zahlungsbedingungen:	Anzahlung von CHF 20'000.00 bei Unterzeichnung des definitiven Reservationsvertrages, 20 % des Kaufpreises (abzüglich geleisteter Anzahlung) bei Beurkundung, Restzahlung bei der Eigentumsübertragung.	
Bemerkungen:	Die Handänderungskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Das Angebot ist für Sie persönlich bestimmt und erfolgt unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.	

# IHR KONTAKT



Alleinverkauf, Auskunft und Besichtigung:  
Ihre Ansprechpartner: Herr Markus Krauer und Frau Corinne Kägi  
Vivianstrasse 8  
8604 Volketswil

E-Mail: [krauer@krauerimmo.ch](mailto:krauer@krauerimmo.ch)  
Tel: 043 399 58 58