



Wohnen auf drei Ebenen: Attraktives 6.5-Zimmer-Mittelhaus mit Sauna

Im Chrummenacher 41, 8315 Lindau

 **Gaetano**
IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude am potenziellen neuen Eigenheim.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team



Ihr Ansprechpartner
ALESSANDRO GAETANO

☎ 076 322 70 20
📠 052 212 17 18
📧 info@gaetano-immobilien.ch

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur



Sitzplatz

Dieses 6.5-Zimmer-Mittelhaus bietet auf rund 130 m² Wohnfläche viel Platz und eine durchdachte Aufteilung über drei Wohnebenen. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die grosszügig wohnen und zusätzlichen Raum schätzen. Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren laufend renoviert und gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Im Erdgeschoss befindet sich der eigentliche Mittelpunkt des Hauses. Die Küche ist mit Geräten von Miele und V-ZUG ausgestattet und verfügt über eine praktische Theke, die sich gut für den schnellen Kaffee am Morgen, das Frühstück oder den Apéro mit Gästen eignet. Direkt angrenzend liegt das Wohnzimmer mit Cheminée. Gerade in den kühleren Monaten sorgt das Feuer für eine angenehme und gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den Sitzplatz, wodurch sich das Wohnen in den wärmeren Monaten unkompliziert nach draussen verlagert. Ein separates Gäste-WC rundet diese Etage ab.

Eine Etage höher befinden sich drei Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen kleinen Balkon. Die Nasszelle ist mit Dusche und Eckbadewanne ausgestattet und bietet damit sowohl im hektischen Familienalltag als auch für ruhigere Momente genügend Komfort.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Besonders interessant ist hier ein zusätzlicher Bereich, der noch ausgebaut werden kann. Damit bietet das Haus Reserven für zukünftige Bedürfnisse – beispielsweise für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice, einen Hobbybereich oder zusätzlichen Stauraum.

Auch das Untergeschoss ist mehr als nur ein klassischer Keller. Hier befindet sich eine private Sauna mit eigener Dusche – ein schönes Extra, das man gerade nach einem langen Arbeitstag oder in den Wintermonaten zu schätzen weiss. Dazu kommen eine eigene Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie zwei Kellerräume, wobei einer davon besonders grosszügig ausfällt. Eine Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden.

Auch technisch ist das Haus zeitgemäss aufgestellt. Die Sole/Wasser-Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit der Bodenheizung für eine angenehme und gleichmässige Wärme in den Wohnräumen. Auf dem Dach befinden sich zudem Solarpanels zur eigenen Energiegewinnung.

Zum Haus gehört ein Tiefgaragenplatz. Dieser ist mit einer Wallbox ausgestattet, sodass ein Elektrofahrzeug bequem direkt zu Hause geladen werden kann.

Die Kombination aus mehreren Wohnebenen, flexibel nutzbaren Zimmern und moderner Haustechnik macht dieses Haus besonders vielseitig. Gleichzeitig lässt es sich flexibel an verschiedene Lebenssituationen anpassen.

Lindau – ruhig zuhause, schnell mittendrin

Lindau ist der namensgebende Ortsteil der Gemeinde Lindau und liegt zwischen Winterthur und Zürich. Das Dorf ist überschaubar und ländlich geprägt, mit viel Grün, Feldern und Wäldern rundherum. Effretikon, Winterthur und auch der Flughafen Zürich sind gut erreichbar. So wohnt man ruhig und ist trotzdem schnell dort, wo man im Alltag hin muss.

Kindergarten und Primarschule befinden sich innerhalb der Gemeinde. Die Primarschule wird in den Schulhäusern Bachwis oder Buck besucht, die Sekundarschule befindet sich im nahegelegenen Grafstal.

Für kleinere Einkäufe gibt es direkt im Dorf eine Einkaufsmöglichkeit. Wer mehr Auswahl braucht, ist in wenigen Minuten in Effretikon. Dort gibt es unter anderem Migros, Coop sowie verschiedene Geschäfte und weitere Dienstleistungen.

Rund um Lindau beginnt die Natur praktisch vor der Haustüre. Durch die Felder und Wälder führen zahlreiche Wege zum Spazieren, Joggen oder Velofahren. Auch Winterberg, Tagelswangen und Grafstal liegen ganz in der Nähe. Im Sommer ist das Schwimmbad in Grafstal ein beliebtes Ziel.

Auch ohne Auto ist man gut unterwegs. Mit dem Bus gelangt man von Lindau nach Effretikon und Richtung Kemptthal. Vom Bahnhof Effretikon bestehen regelmässige Zugverbindungen nach Winterthur und Zürich.

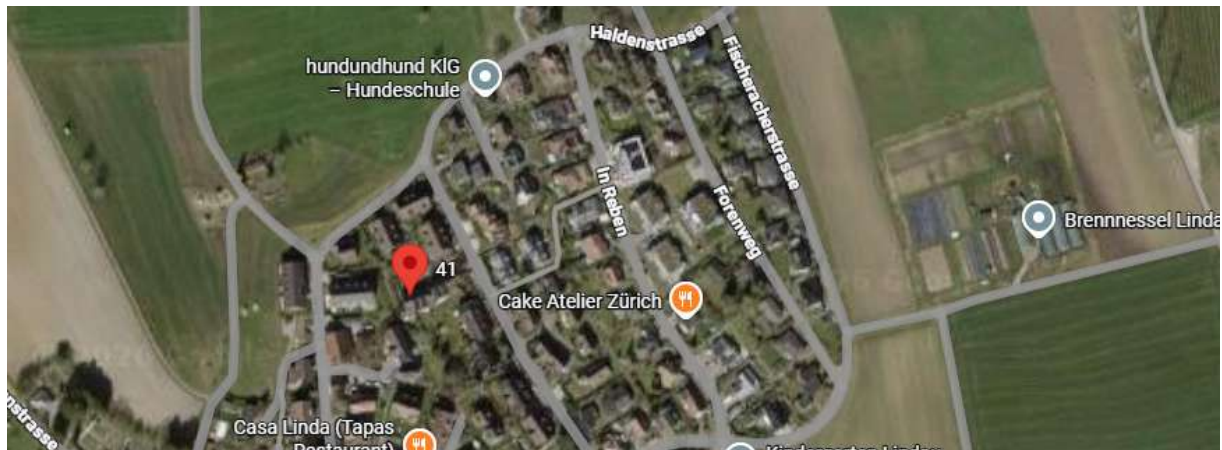
Weitere wichtige Distanzen:

- Kindergarten in Lindau ca. 280 m
- Primarschule in Lindau ca. 1.6 km
- Sekundarschule in Grafstal ca. 3 km
- Einkaufen (Volg) ca. 1.7 km
- Bushaltestelle ca. 347 m
- Bahnhof Effretikon ca. 2.8 km
nach Winterthur ca. 8 min., nach Zürich HB ca. 16 min., nach Zürich Flughafen ca. 9 min.
- Autobahnanschluss ca. 3.8 km



Umgebung

Daten & Fakten



Standort:

Im Chrummenacher 41
8315 Lindau



Objektart:

Reihenmittelhaus

Stockwerke:

3



Wohnfläche:

ca. 133 m²

Sitzplatz:

ca. 16 m²



Kubatur:

ca. 676 m³

Grundstück:

ca. 211 m²



Baujahr:

1979

Renovationen:

laufend



Zimmer:

6.5



Nasszellen:

1

Gäste-WC:

1



Tiefgaragenparkplatz:

1



Wärmeerzeugung:

Wärmepumpe Sole/Wasser

Wärmeverteilung:

Bodenheizung



Verfügbar ab:

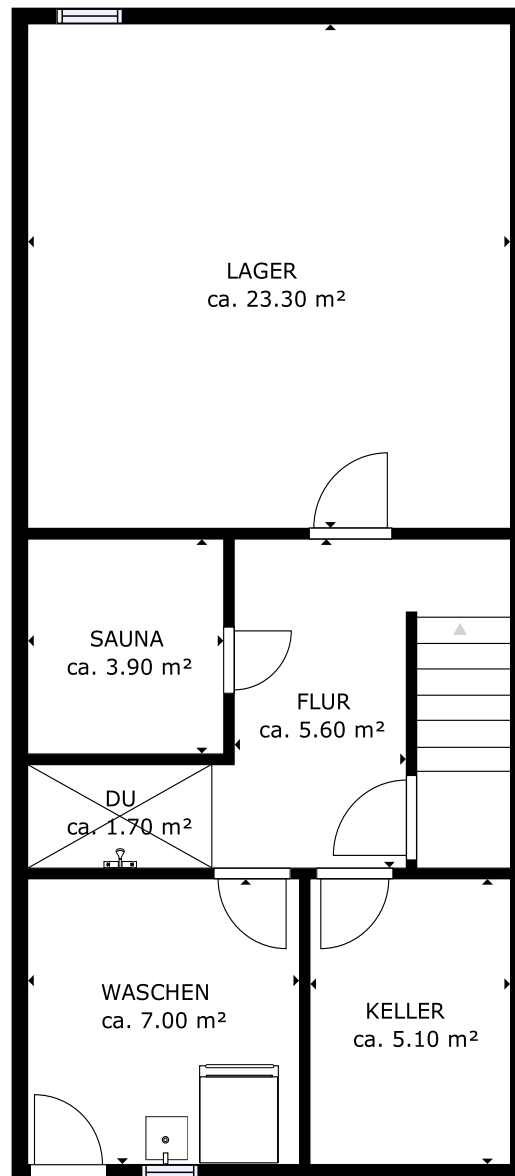
nach Vereinbarung



Verkaufsrichtpreis:

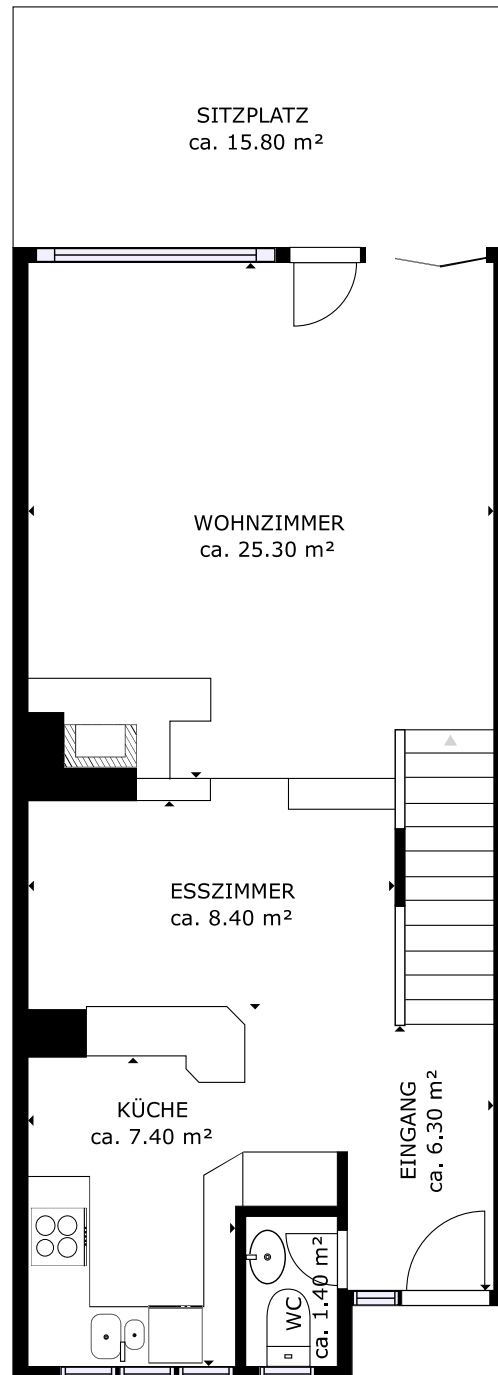
CHF 1'249'000.-- resp. dem Meistbietenden

Grundrissplan UG



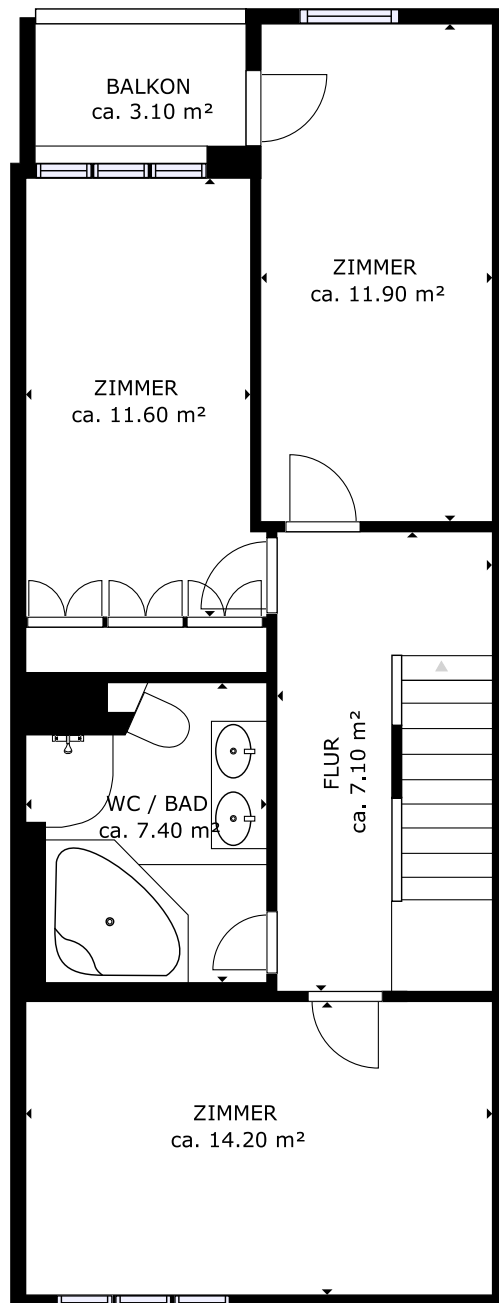
Der Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan EG



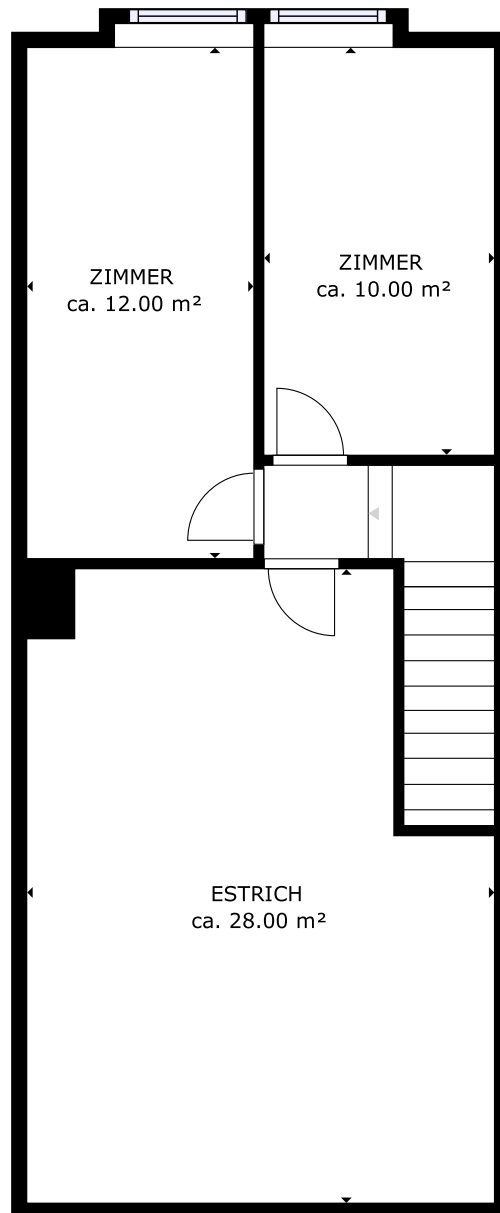
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan OG



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan DG



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Bildergalerie



Küche mit Theke



Küche mit Theke

Virtuelle Möblierung



Wohnbereich mit Cheminée

Vorher



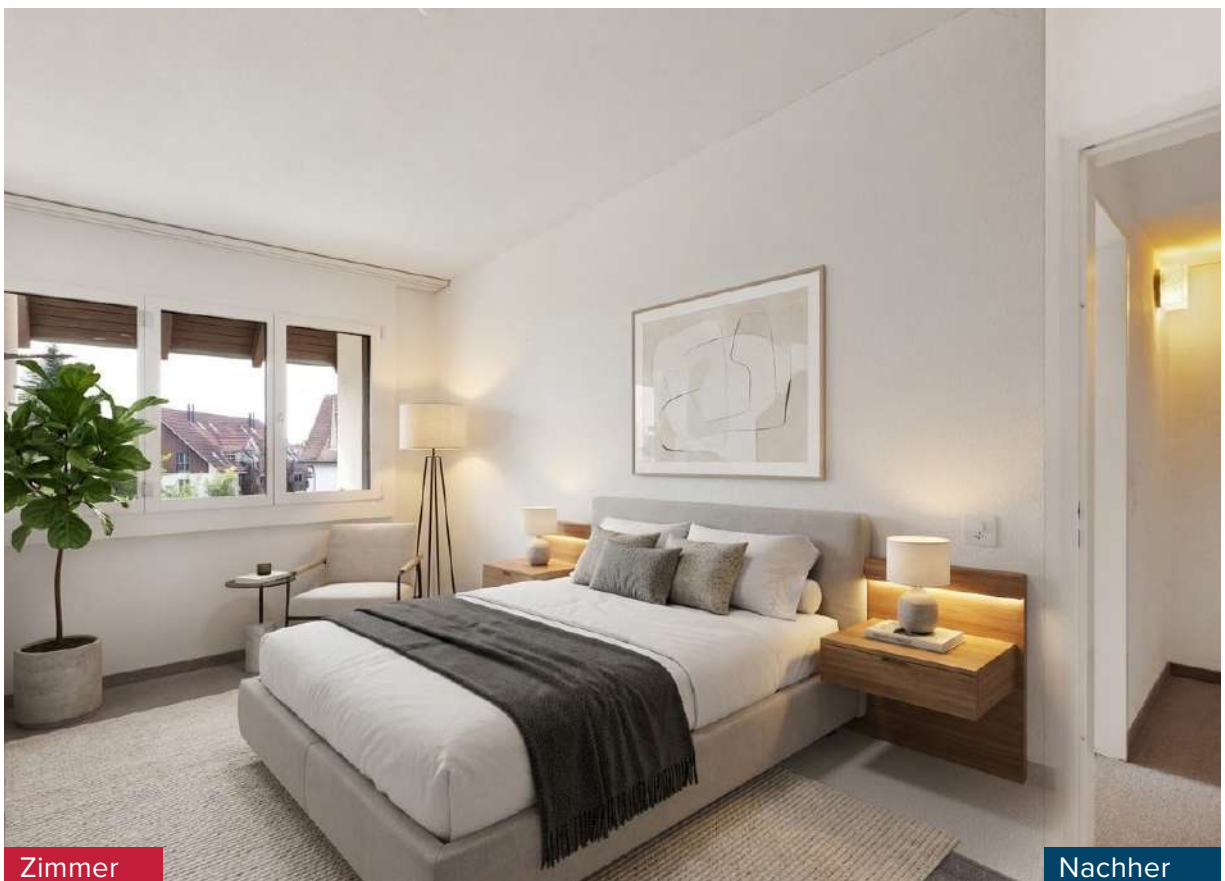
Wohnbereich mit Cheminée

Nachher

Virtuelle Möblierung



Virtuelle Möblierung



Virtuelle Möblierung



Bildergalerie

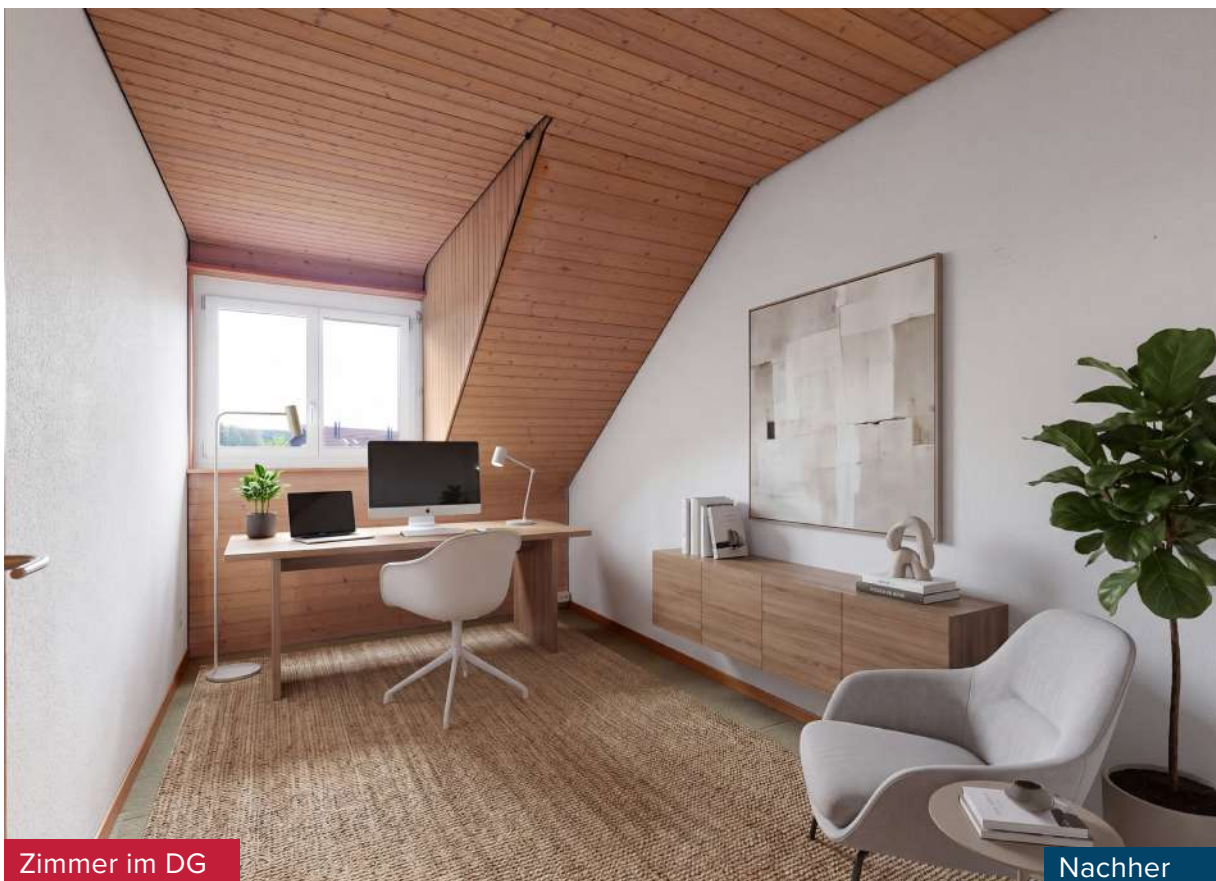


Nasszelle mit DU und Eckbadewanne

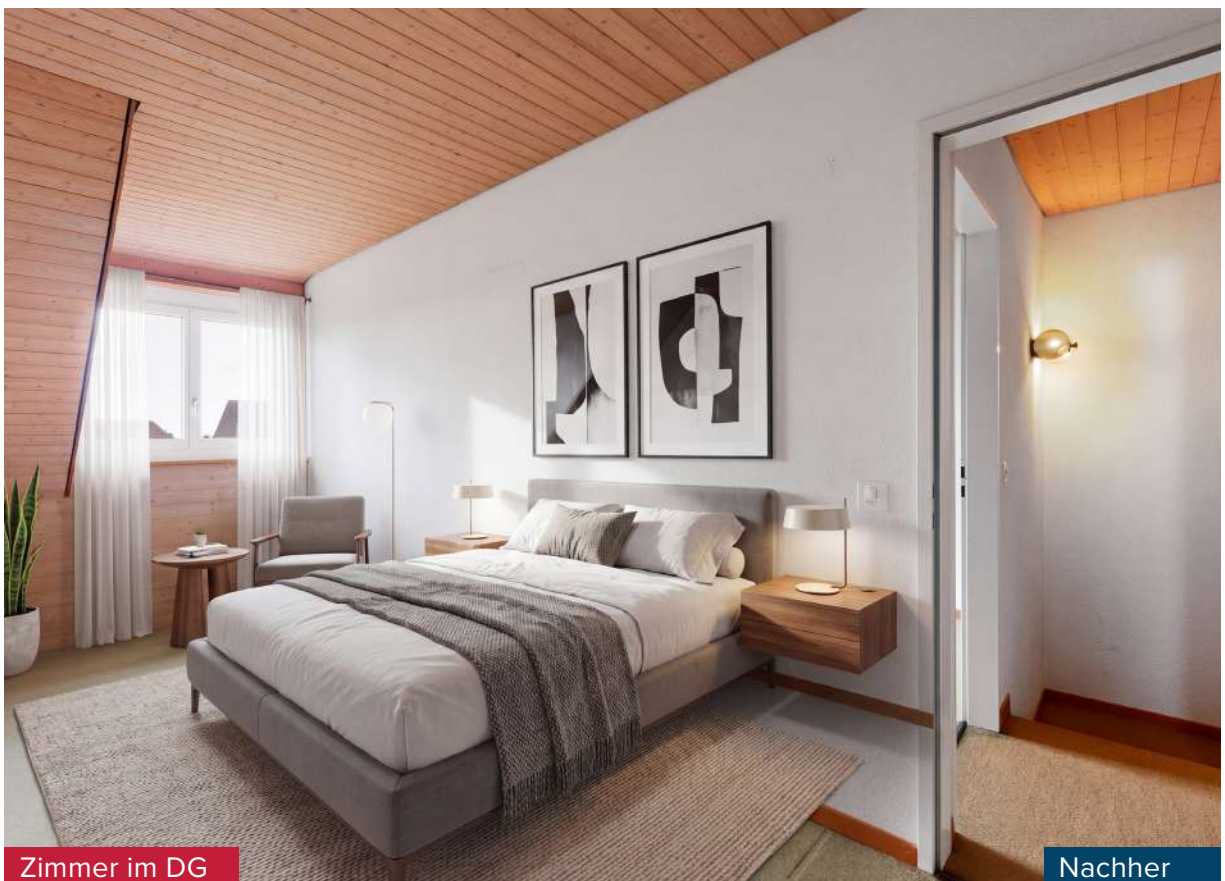


Nasszelle mit DU und Eckbadewanne

Virtuelle Möblierung



Bildergalerie



Bildergalerie



Sauna mit Dusche im UG



Umgebung

Eigene Notizen

Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Beantragen Sie unsere marktbasierte Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.



Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

 052 212 17 07
 info@gaetano-immobilien.ch
 www.gaetano-immobilien.ch

