

Zweifamilienhaus

Dorfstrasse 20, 8053 Grafstal



(Gestaltungsidee)

Charmantes Flarzhaus im Dorfkern von Grafstal mit vielseitigen Möglichkeiten

Im ruhigen und gewachsenen Dorfkern von Grafstal liegt dieses hübsche Flarzhaus mit zwei Wohneinheiten. Die Lage verbindet ländliche Atmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit von Winterthur und Zürich – ideal für alle, die gerne etwas ruhiger wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Das Haus bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Zuhause für zwei Parteien, als Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Eigenheim mit zusätzlicher Mieteinnahme – vieles ist denkbar. Die beiden Wohnungen sind praktisch aufgeteilt und lassen sich flexibel nutzen.

Besonders interessant ist die Erdgeschosswohnung, die sich gut für eine möblierte Vermietung eignet. In der nahen Umgebung, insbesondere rund um The Valley in Kemptthal, besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnraum für Mitarbeitende. Daraus kann sich eine attraktive Einnahmequelle ergeben.

Ein Haus mit Charme, ruhiger Lage und mit Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Blick auf eine zusätzliche Rendite.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten und insgesamt altersentsprechenden Zustand. Besonders positiv zu beurteilen sind die im Jahr 2022 sanierten Nasszellen. Die Heizung und BWW-Erwärmung erfolgt durch eine im Jahr 2022 eingebauten Luftwärmepumpe. Die Fenster wurden im Jahr 2014 durch dreifach isolierte Fenster ersetzt.

Anschlüsse für einen Dachausbau mit einem zusätzlichen Bad sind vorhanden und bieten weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Beide Wohnungen sind aktuell vermietet. Bei einer Vermietung der EG Wohnung als Business Appartement könnten die Mieten sicher noch optimiert werden.

Die Mieten betragen aktuell 1'190.00CHF für die 2,5 Zimmer Wohnung und 1'538.00CHF für die 4,5 Zimmer Wohnung.

Grundstück:	124m ²
Wohnungen 1:	2.5 Zimmer EG 43m ²
Wohnungen 2:	4 Zimmer OG, DG 75m ²
Parkplätze:	1
Heizung:	Luftwärmepumpe

Preisvorstellung: 1'050'000.00 CHF Verhandlungsbasis

Mikrolage – Dorfstrasse 20, 8310 Grafstal

Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 20 liegt mitten im historischen Dorfkern von Grafstal, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Lindau. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen, dörflichen Wohnatmosphäre.

Der Bahnhof Grafstal ist in kurzer Gehdistanz erreichbar und bietet regelmässige Verbindungen nach Winterthur und Zürich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Dienstleistungen befinden sich in den nahegelegenen Zentren von Effretikon, Lindau und Winterthur und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung – Felder, Wälder sowie Spazier- und Velowege beginnen praktisch vor der Haustüre und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Schulhaus, Schwimmbad einkaufen und das attraktive THE VALLEY ist in unmittelbarer Umgebung!

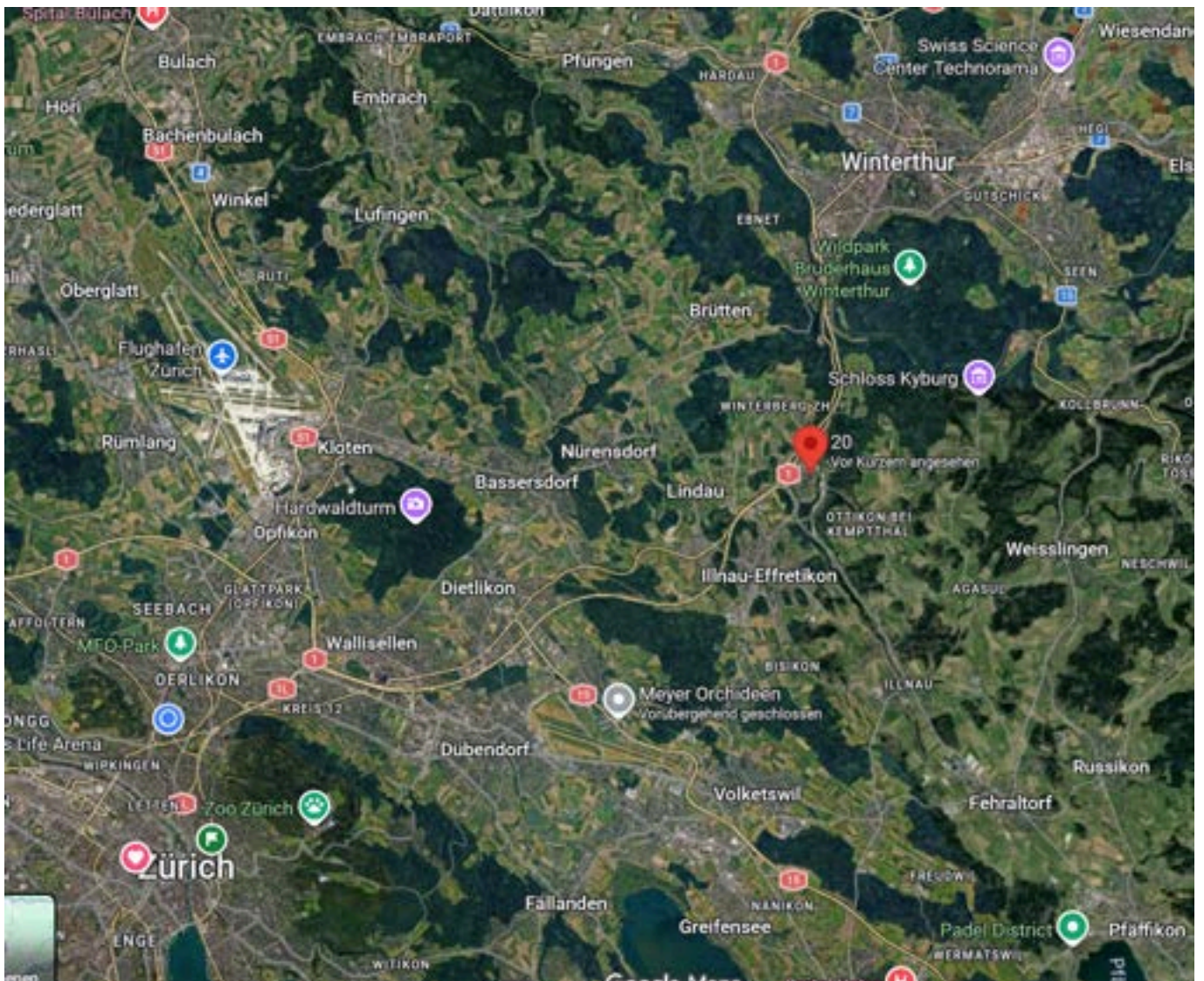


Makrolage

Grafstal liegt in der wirtschaftlich starken Region zwischen Winterthur und Zürich und profitiert von einer sehr guten Erschliessung. Die Nähe zu den Städten Winterthur und Zürich macht den Standort sowohl für Pendler als auch für Unternehmen attraktiv.

Ein zusätzlicher Impulsgeber in der Region ist der nahegelegene Standort *The Valley* in Kempththal, der sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Innovations- und Arbeitsstandort entwickelt hat. Dadurch entsteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum.

Die Region zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Lebensqualität, stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnimmobilien aus.



Fotos:



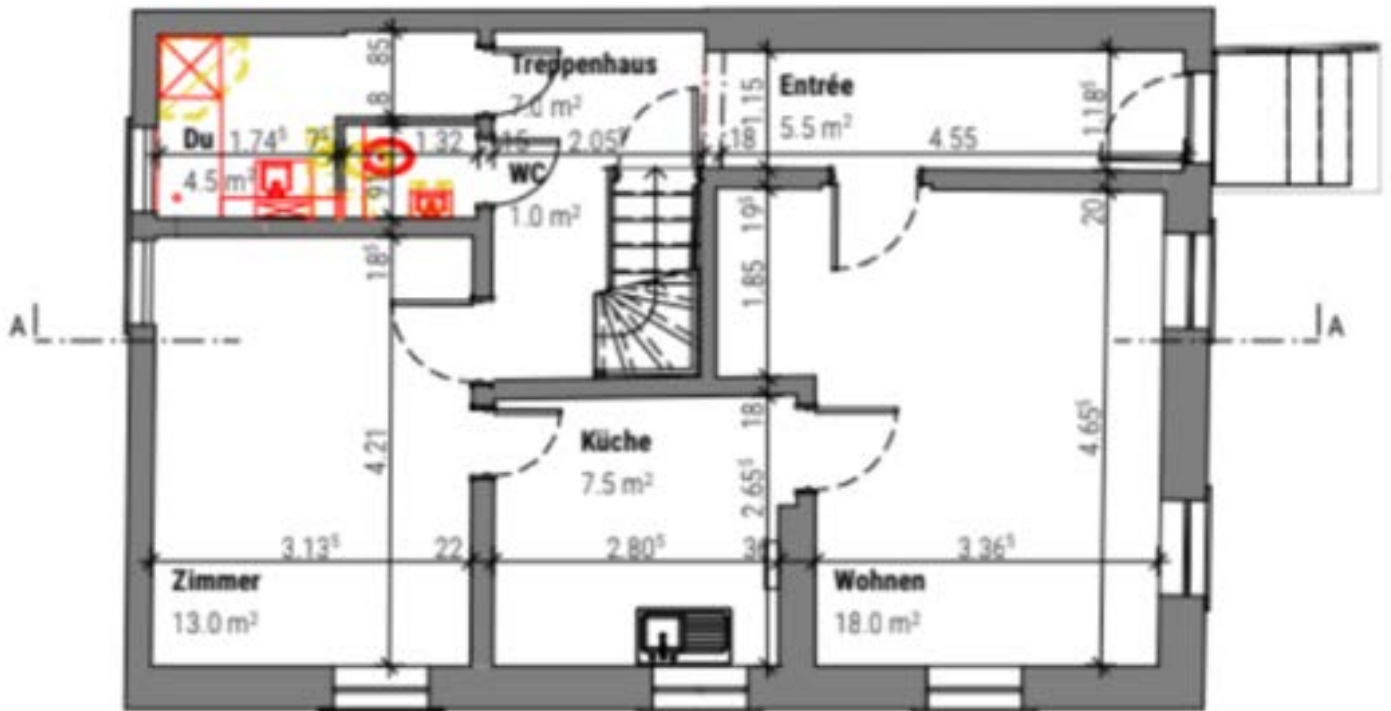






Grundrisse

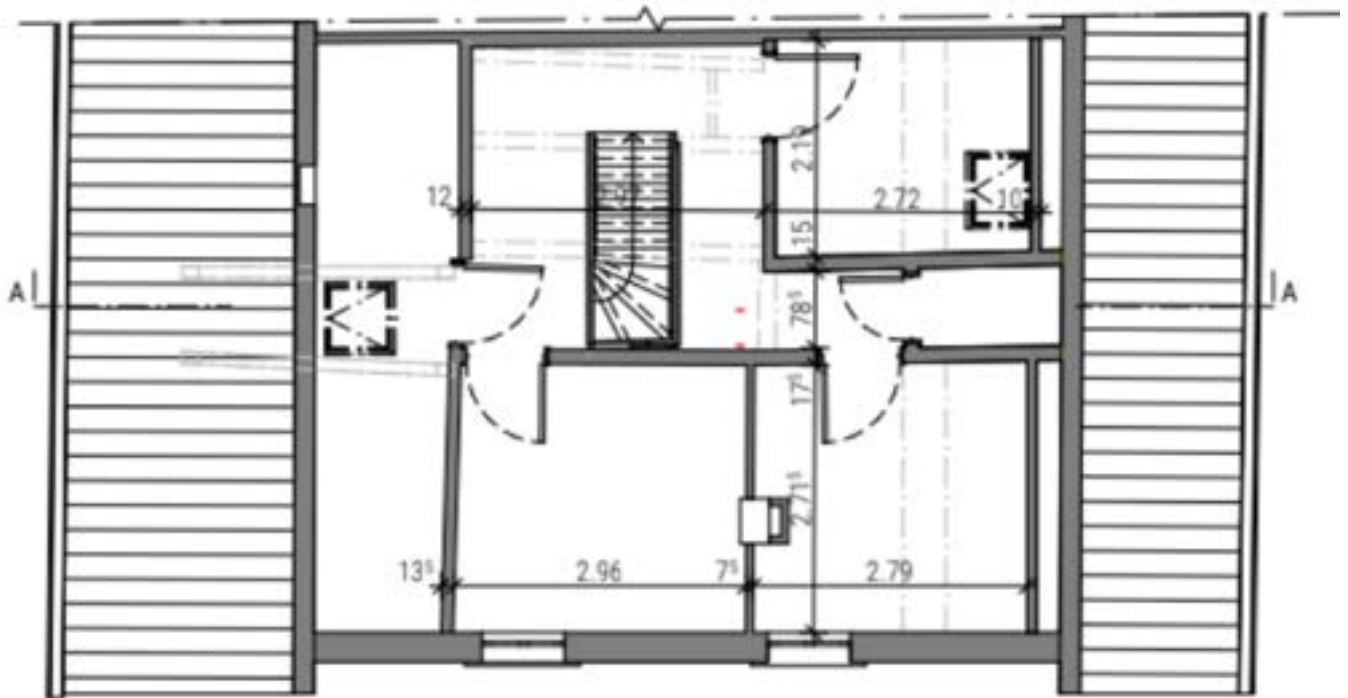
Erdgeschoss



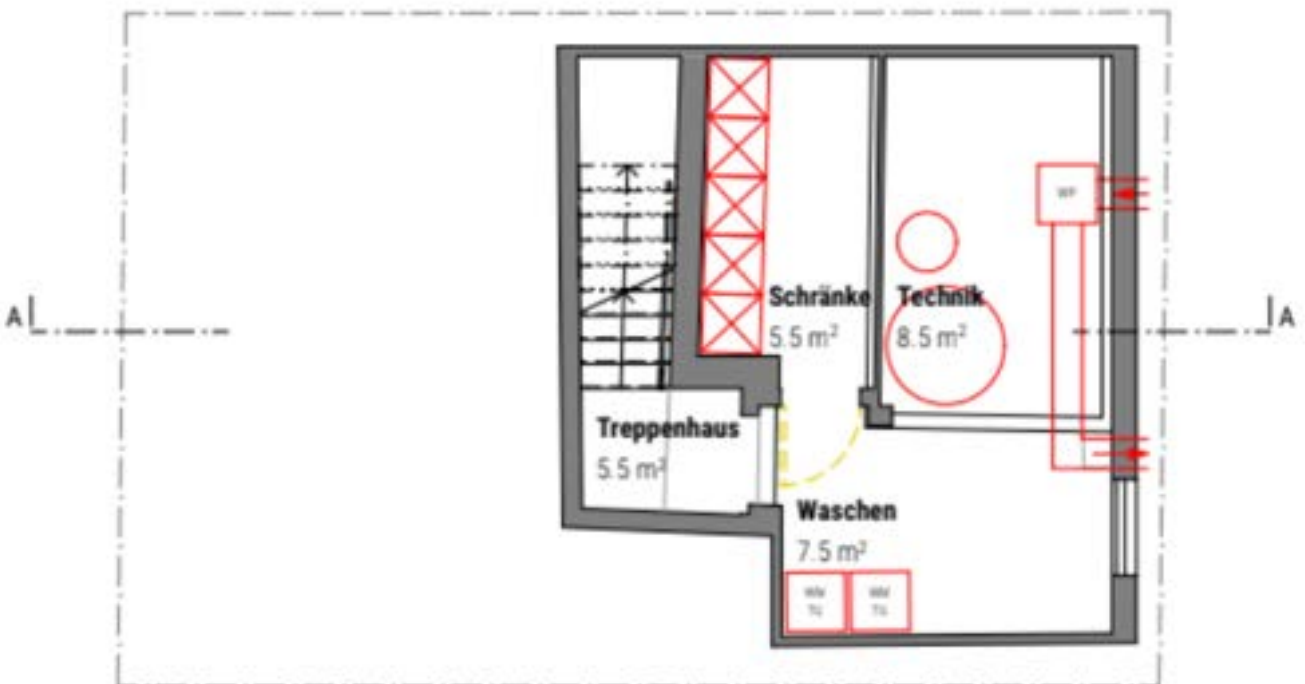
Obergeschoss Grundriss



Dachgeschoss Grundriss



Untergeschoss Grundriss





RESUS AG | Zürcherstrasse 34 | 8500 Frauenfeld | +41 (0)76 417 19 20