Ein Haus mit Geschichte: Grosszügiges 6.5-EFH mit schönem Wintergarten

Dorfstrasse 39, 8310 Grafstal

Gaetano IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Gaetano
IMMOBILIEN

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 Ansprechspartner
ALESSANDRO GAETANO

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

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

Wintergarten

Dieses 6.5-Zimmer-Haus aus dem Jahr 1923 wurde 1995/1996 umfassend kernsaniert und gleichzeitig um das Dachgeschoss erweitert. Auch in den Jahren danach wurde immer wieder investiert und renoviert. Das Resultat ist ein gepflegtes Haus mit viel Platz, einer guten Raumaufteilung und einigen Details, die man heute nicht mehr überall findet.

Im Erdgeschoss liegen Wohnen, Essen und Küche nahe beieinander. Das Wohnzimmer mit Cheminée ist grosszügig geschnitten und führt direkt in den verglasten Wintergarten. Dieser bietet nochmals deutlich mehr nutzbaren Raum und lässt sich dank der grossen Glasflächen und des Sonnenschutzes über weite Teile des Jahres angenehm nutzen. Ob als zusätzlicher Essbereich, Lounge oder einfach als Platz für Familie und Gäste – hier gewinnt das Haus spürbar an Wohnqualität.

Praktisch ist auch das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss mit eigener Dusche. Damit eignet sich das Haus nicht nur für Familien, sondern auch für alle, die ein separates Büro, ein Gästezimmer oder etwas mehr Privatsphäre innerhalb des Hauses suchen. Die Küche ist separat angeordnet und mit Geräten von V-ZUG ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, eines davon mit eigenem Balkon, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Whirlpoolfunktion. Nochmals eine Etage höher wartet ein sehr grosszügiges Zimmer mit eigener Dusche. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Elternzimmer, Jugendbereich, Büro oder für jemanden, der einfach gerne etwas mehr Platz für sich hat. Der zusätzliche Estrich bietet praktischen Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

Auch im Untergeschoss fehlt es nicht an Stauraum: Zwei Kellerräume und ein eigener Waschraum stehen zur Verfügung. Zwei Aussenparkplätze gehören ebenfalls zum Haus. Beheizt wird die Liegenschaft über eine elektrische Wärmepumpe mit Wärmeverteilung über Radiatoren.

Gerade die Kombination aus 6.5 Zimmern, drei Nasszellen, dem grossen Wintergarten, dem Cheminée und dem ausgebauten Dachgeschoss macht dieses Haus vielseitig. Es bietet genug Platz für eine Familie, funktioniert aber genauso gut für ein Paar, das grosszügig wohnen, arbeiten und Gäste empfangen möchte.

Hinweis zur aktuellen Umgebung: Hinter der Liegenschaft befindet sich derzeit eine Baustelle. Die Arbeiten dauern voraussichtlich noch bis Sommer 2027. Die Situation ist somit zeitlich begrenzt und wird gegenüber Interessentinnen und Interessenten selbstverständlich transparent ausgewiesen.

Grafstal – zwischen Winterthur und Zürich zuhause

Grafstal gehört zur Gemeinde Lindau und liegt eingebettet im grünen Kempttal. Das Dorf ist überschaubar, ruhig und ländlich geprägt, gleichzeitig sind Winterthur, Zürich und der Flughafen gut erreichbar. Gerade diese Kombination macht Grafstal zu einem angenehmen Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige. Der Steuerfuss der Gemeinde Lindau beträgt aktuell 106 %.

Kindergarten und Sekundarschule befinden sich direkt im Dorf. Die Primarschule besuchen die Kinder in Winterberg oder Tagelswangen, beide Orte sind mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Für kleinere Einkäufe im Alltag gibt es direkt in Grafstal einen Volg. Wer eine grössere Auswahl sucht, erreicht Effretikon in wenigen Minuten.

Viel Natur gehört in Grafstal einfach dazu. Entlang der Kempt sowie durch die umliegenden Wälder und Felder führen schöne Wege zum Spazieren, Joggen oder Velofahren. Im Sommer ist das Schwimmbad Grafstal ein beliebter Treffpunkt und sorgt für Abkühlung direkt im Dorf.

Auch verkehrstechnisch ist Grafstal gut gelegen. Mehrere Bushaltestellen verbinden das Dorf mit Effretikon und den umliegenden Ortschaften. Ab dem Bahnhof Effretikon bestehen regelmässige Zugverbindungen nach Winterthur und Zürich.

Weitere wichtige Distanzen:

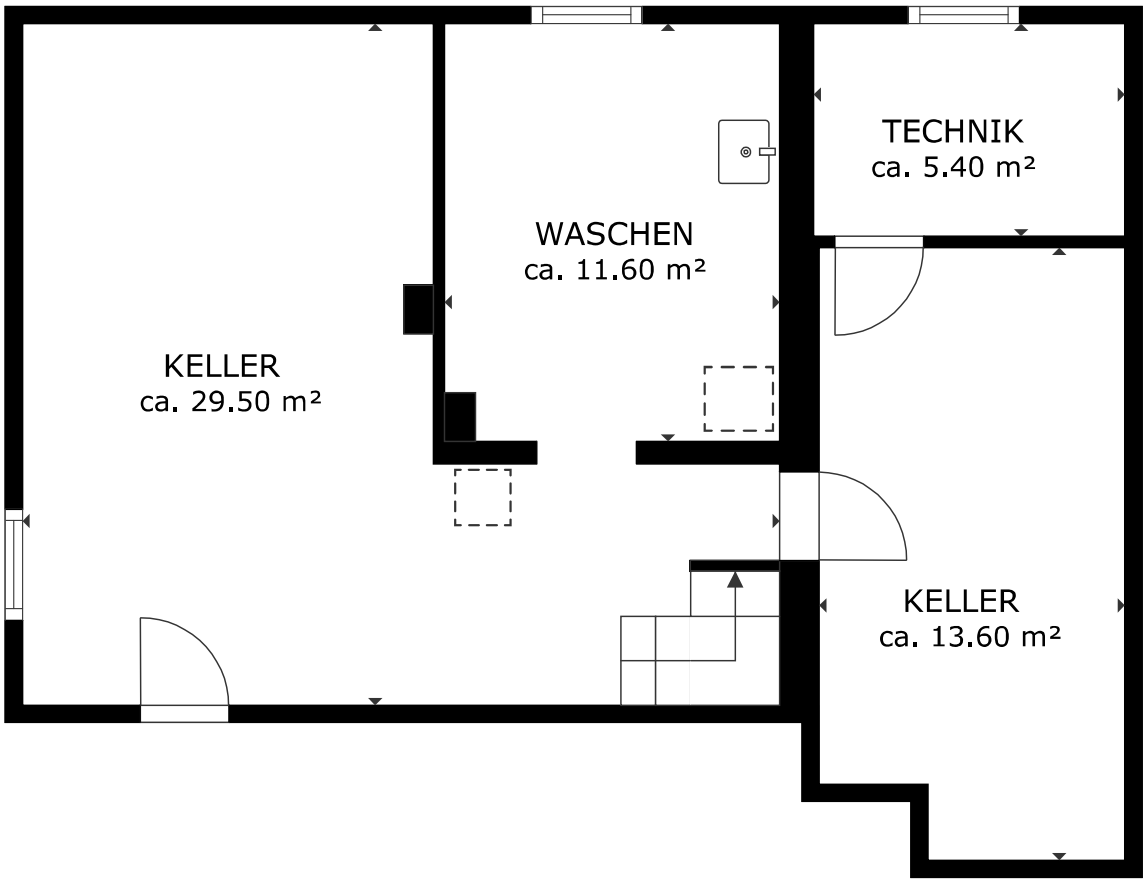
- Kindergarten in Grafstal ca. 190 m
- Primarschule Winterberg ca. 2 km
- Sekundarschule in Grafstal ca. 210 m
- Einkaufen (Volg) ca. 300 m
- Bushalrtestelle ca. 120 m
- Bahnhof Effretikon ca. 2.6 km
  nach Winterthur ca. 33 min., nach Zürich HB ca. 31 min., nach Zürich Flughafen ca. 24 min.
- Autobahnanschluss ca. 1.4 km

Umgebung

Daten & Fakten

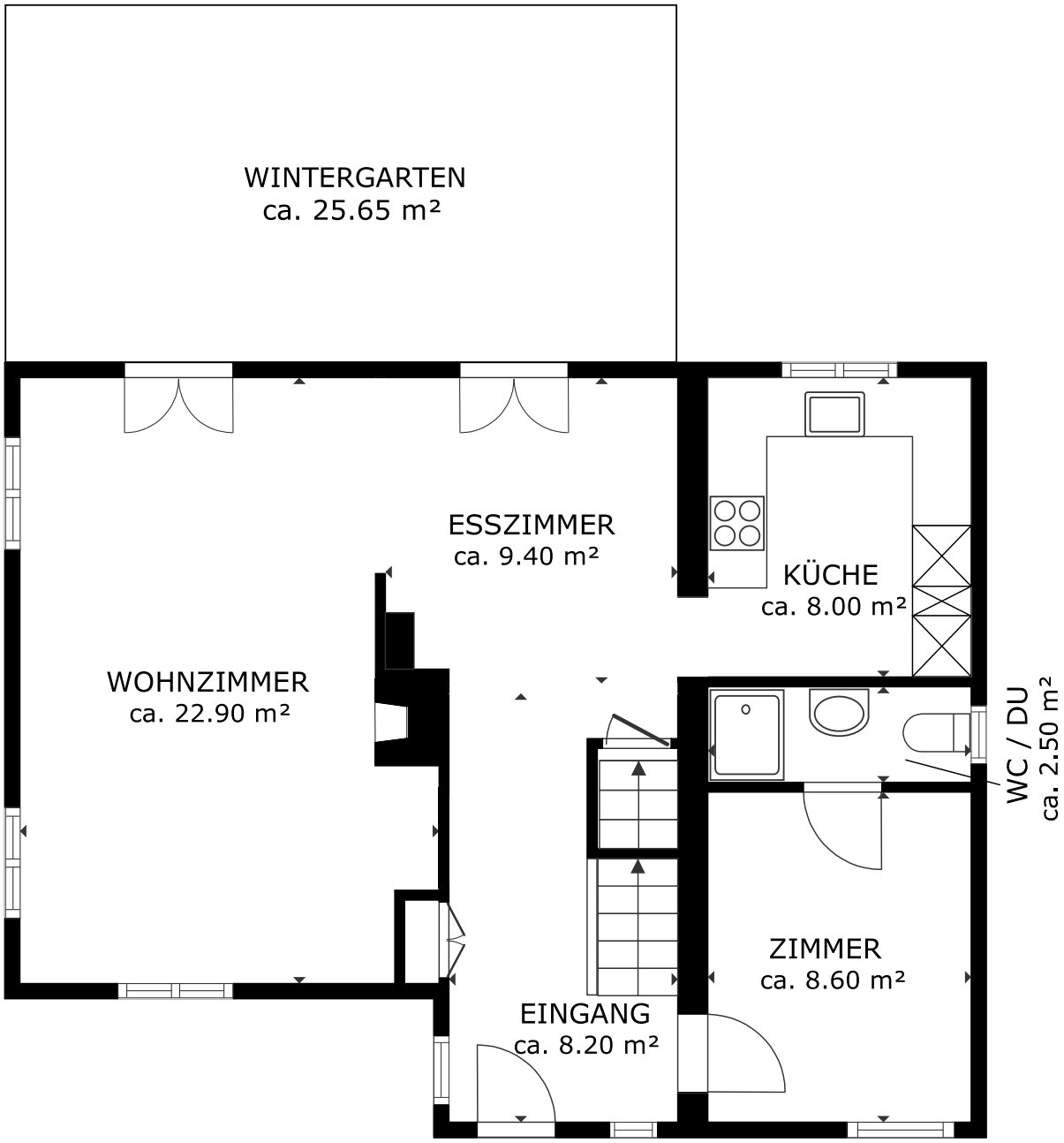
Standort:	Dorfstrasse 39 8310 Grafstal
Objektart: **Stockwerke:**	Freistehendes Einfamilienhaus 3
Wohnfläche: **Wintergarten:**	ca. 153 m^2 ca. 26 m^2
Kubatur: **Grundstück:**	ca. 898 m^3 ca. 642 m^2
Baujahr:	1923
Zimmer:	6.5
Nasszellen:	3
Aussenparkplätze:	3
Wärmeerzeugung: **Wärmeverteilung:**	Elektro Wärmepumpe Radiatoren
Verfügbar ab:	ab Sommer 2027
Verkaufsrichtpreis:	CHF 1‘297‘000.-- resp. dem Meistbietenden

Grundrissplan UG



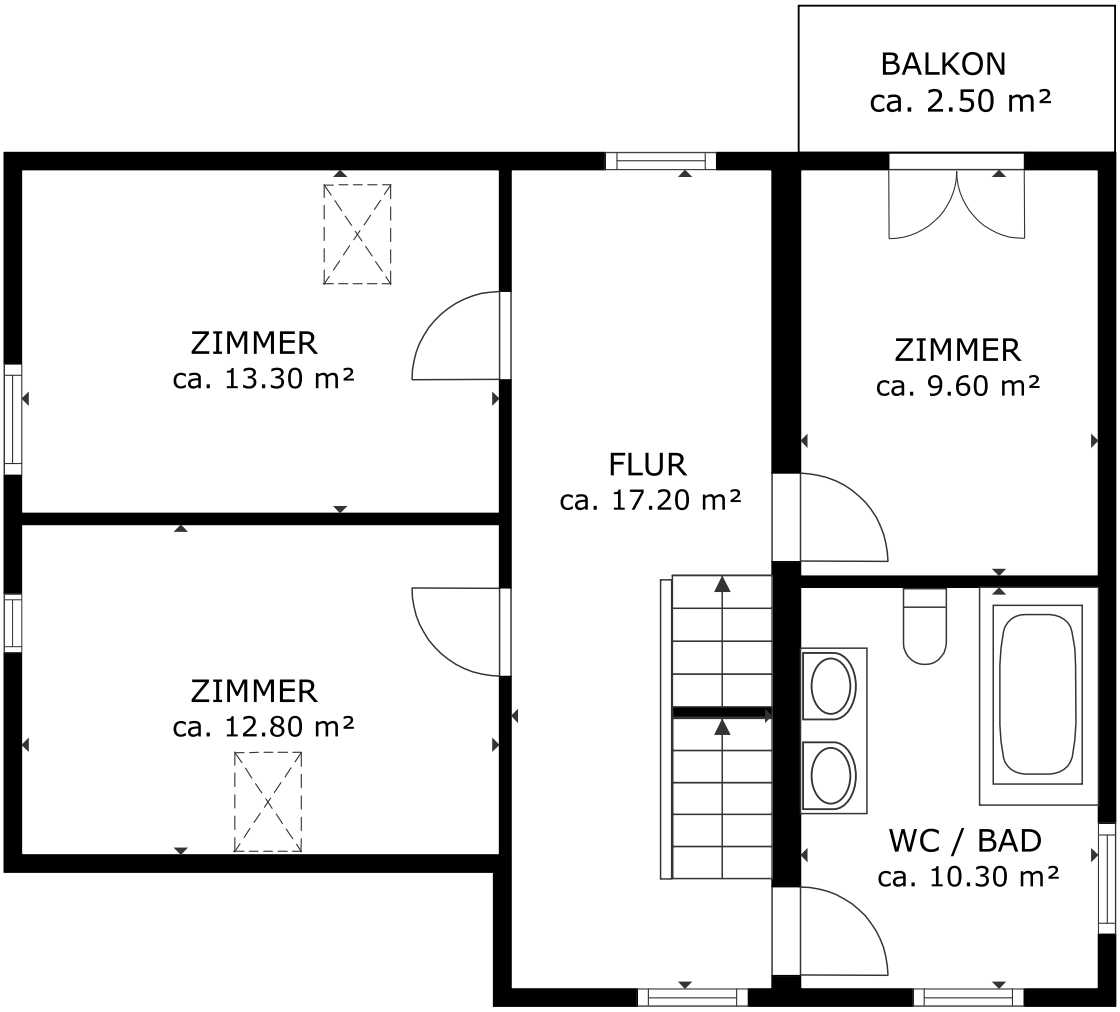
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan EG



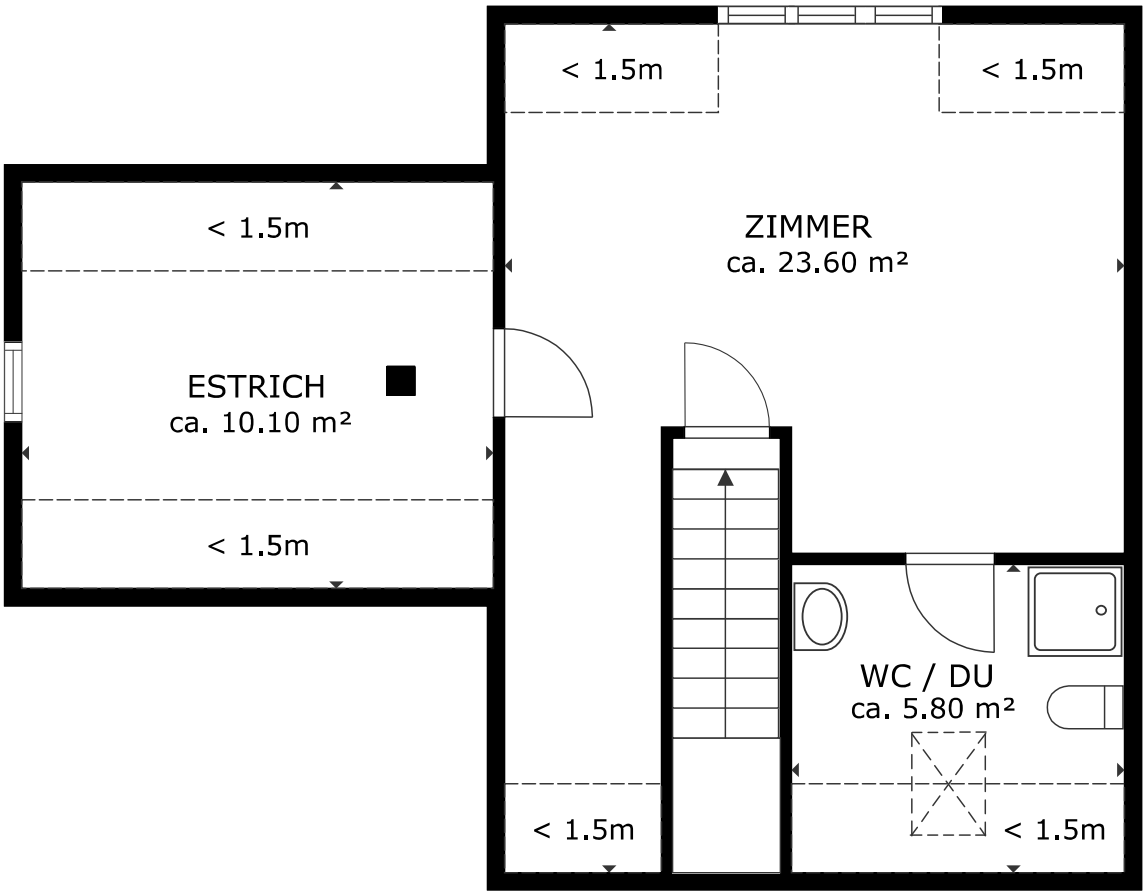
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan OG



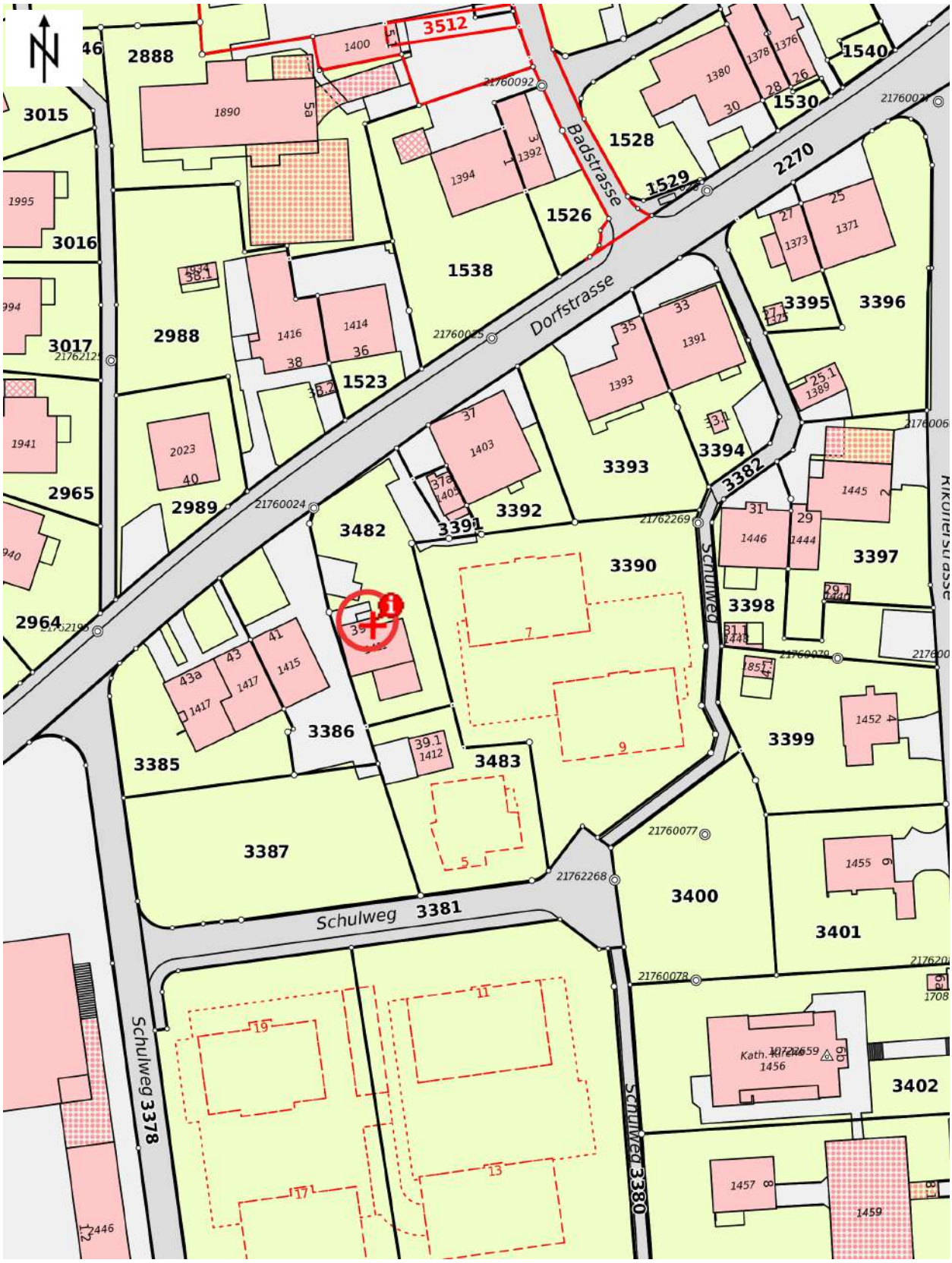
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan DG



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

Katasterplan



Bildergalerie

Küche

Küche

Bildergalerie

Eingangsbereich

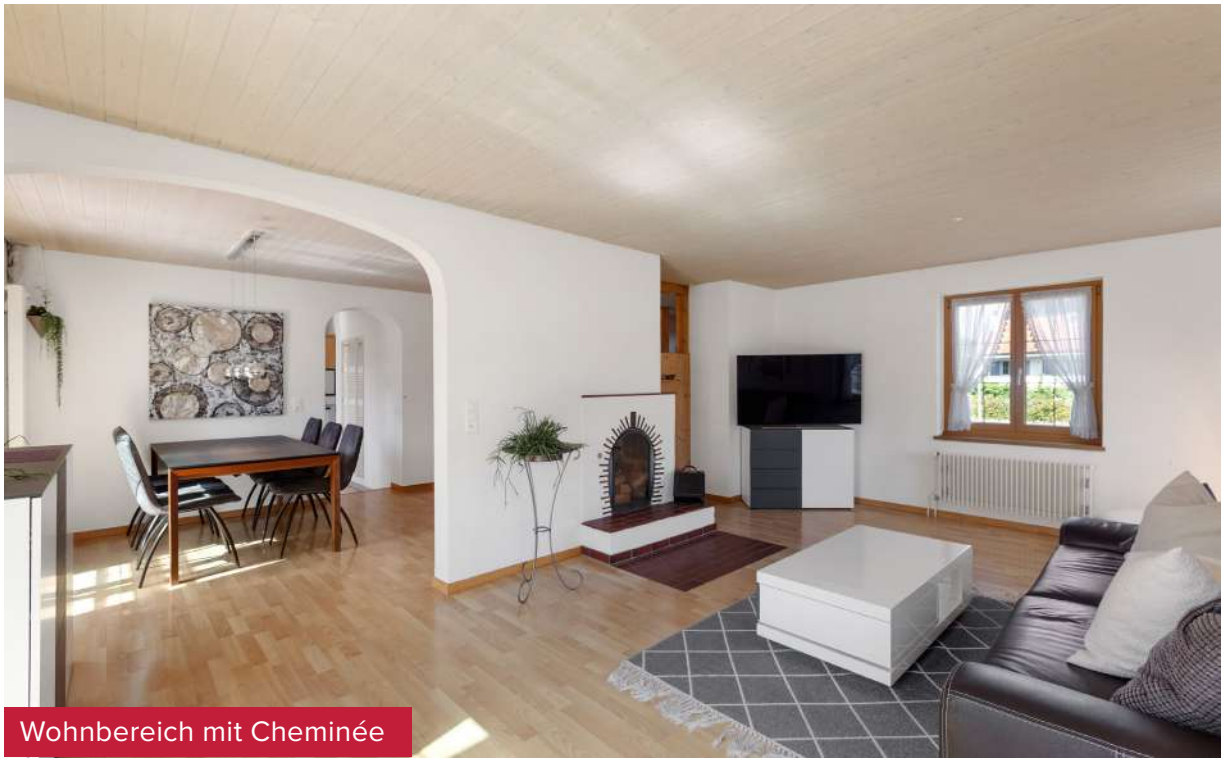
Eingangsbereich

Bildergalerie

Essbereich

Wohnbereich mit Cheminée

Bildergalerie



Wohnbereich mit Cheminée

Wohnbereich mit Cheminée

Bildergalerie

Zimmer im EG

Zimmer im 1. OG

Bildergalerie

Zimmer im 1. OG

Nasszelle mit Badewanne im 1. OG

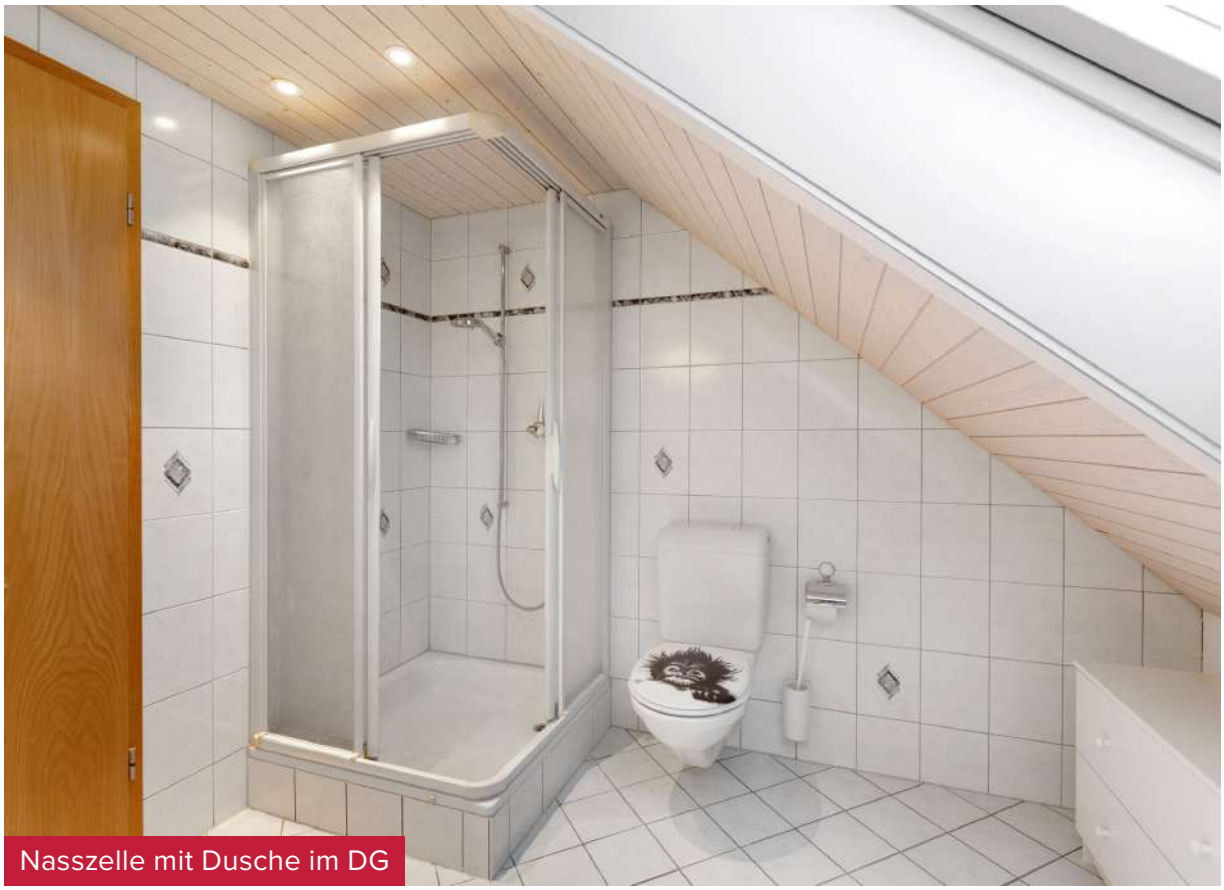
Bildergalerie

Zimmer im 1. OG

Gang im 1. OG

Bildergalerie

Zimmer im DG



Nasszelle mit Dusche im DG

Bildergalerie

Hausansicht

Hausansicht

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