

Exposé

Grosszügiges Einfamilienhaus mit toller Aussicht

Steinacherstrasse 2, 8308 Illnau



Foto September 2025

Version: 02.07.2026 11:58:00

Eckdaten

Objekttyp:	freistehendes Einfamilienhaus
Mikrolage:	Hanglage, auf 600m mit unverbaubarer Aussicht
Bauzone:	Wohnzone W1.3
Anzahl Zimmer:	7.5
Wohnfläche:	325 m ² (350 m ² mit Nasszellen)
Kubatur (GVA):	1991 m ³
Anzahl Wohn-Etagen:	3
Grundstückfläche:	771 m ²
Baujahr:	2004
Energiestandard:	Minergie-P ohne Zertifizierung
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe Sole/Wasser (Tiefenbohrung) Holzspeicherofen
Wärmeabgabe	Bodenheizung
Verkaufspreis:	4.9 Mio CHF

Merkmale und besondere Ausstattung

- Kinderfreundlich
- Ruhige Lage
- Durch die Hanglage haben alle 3 Stockwerke einen eigenen Zugang von aussen und normale Fenster ohne Lichtschacht auf allen Stockwerken.
- Es gibt keine tragenden Innenwände (ausser Lift und Steigzone), so kann das Raumkonzept ohne Probleme angepasst werden.
- Nach Elektrosmog Grundlagen (z.B. Fundamenterdung) gebaut.
- Liftvorbereitung, mit Unter- und Oberfahrrhöhe.
- Trotz Hanglage grosser ebenerdiger Garten
- Einbauschränke
- Sehr grosse Garage 112m², 12m tief mit 2.5m Einfahrtshöhe
- Eigenständiger 70m² Raum (Büro) im UG mit Klimaanlage, eigenem Zugang und WC
- Alle Elektroanschlüsse sind zu einer zentralen Steigzone geführt und lassen sich sehr einfach an neue Anforderungen anpassen.
- Da die Steigzone durchgängig bis zum Dach ist, können auch Solarpanel sehr einfach angeschlossen werden.
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Für alle Fenster und Schiebetüren wurde Sicherheitsglas als Einbruchschutz verwendet.
- Insektenschutzgitter an praktisch allen Fenstern und Türen (ausser Schiebetüren)
- Internet Fiber Anschluss
- Ein klimatisierter Computerraum mit Platz für drei 19 Zoll Rack. Die Klimatisierung erfolgt über die Erdsonde oder Klimagerät mit Wärmerückgewinnung
- Das Haus ist vorbereitet, dass es im Sommer über die Erdsonde mit Wärmetauscher (ohne Wärmepumpe) gekühlt werden könnte.
- Zentralstaubsauger
- Entkalkungsanlage
- automatische Rasenbewässerung
- Roboter Rasenmäher Husqvarna

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in einem ruhigen Einfamilienhausquartier und nicht auf einer Pistenachse von Kloten, so dass kein Anfluglärm von Kloten zu hören ist. Die Aussicht kann getrost als spektakulär bezeichnet werden, denn an schönen Tagen sieht man vom Säntis bis Eiger, Mönch, Jungfrau das ganze schöne Alpen Panorama. Der nahe Wald, Weiher und idyllisch gelegene Bauernhöfe laden zu Spaziergängen ein. Das nahe Eselried Sportzentren runden das gute Freizeitangebot ab. Durch die gute Anbindung an zwei Autobahnen ist Zürich, der Flughafen und Winterthur schnell erreichbar. In 12 Gehminuten entfernt befindet sich der Bahnhof Illnau. Die nahe Busstation (200m) runden die gute Erschliessung ab.

Haus Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde zum Wohnen und Arbeiten im gleichen Haus konzipiert. Es besticht durch einfache grosse Räume. Die ungewöhnliche Untergeschoss Raumhöhe in der Garage von 2.67m und dem Büro von 2.88m ermöglichen viele Optionen. Im Erdgeschoss ist die Raumhöhe 2.5m und im Obergeschoss ist diese 2.4m. Eines der Highlights ist sicher die grosse Garage mit einer freitragenden Decke ohne Stützen und einer Einfahrtshöhe von 2.5m und einer 12m nutzbaren Länge, so können zum Beispiel auch Segelfliegeranhänger geparkt werden.

Durch die freitragenden Decken im ganzen Haus können Wände «einfach» verschoben werden und so kann die Raumaufteilung einfach den Bedürfnissen angepasst werden.

Im Erdgeschoss befindet sich das Cheminée, welches in einen grossen Schamottstein-Ofen eingebaut ist. Durch die 3 Tonnen Schamottsteine kann die Wärme dann 24 Stunden genossen werden und durch einen Satelliten-Ofen im Obergeschoss kann so das ganze Haus zusätzlich geheizt werden.

Die grosszügige und gepflegte Gartenanlage bietet viel Privatsphäre und ist gegen den Strassenraum durch die Erhöhung gut geschützt. Vor dem Haus stehen sechs Parkplätze mit Pflastersteinen zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich in gutem Zustand. In nächster Zeit stehen keine grösseren Renovationen an. Das Holz an den Aussentüren muss neu versiegelt werden. Der Boiler wurde 2022 ersetzt.

Informationen zu Minergie-P

Das Haus wurde nach den deutschen Passivhaus Vorgaben gebaut (<https://passivehouse.com/de/home/>), denn der Minergie-P Standard der Schweiz wurde erst während der Planung zu diesem Haus fertiggestellt. Aus diesem Grund sind die verschiedenen Komponenten (z.B. Fenster) auch nicht Minergie-P zertifiziert und somit konnte das ganze Haus auch nicht Minergie-P zertifiziert werden. Da das Haus komplett in Isolation eingepackt ist (inkl. Bodenplatte) gibt es auch keine Kältebrücken oder feuchte Stellen. Dadurch wurde jedoch eine spezielle Fundament Erdung nötig, damit kein Elektrosmog entstehen kann.

Bild bevor die Bodenplatte betoniert, wurde



Bei einem 4 Personen-Haushalt bleibt es im Winter auch ohne Heizung immer über 20 Grad warm. Dies hört sich nach wenig an, aber da es keine kalten Oberflächen (z.B. Fenster) im Haus gibt, fühlt es sich warm an. Scheint mal die Sonne wird es auch schnell 25 Grad warm und die Wärme bleibt mehrere Tage erhalten. Aus reiner Vorsicht wurde im Haus noch eine Bodenheizung mit einer Wärmepumpe installiert. Auf Knopfdruck kann das Haus also konventionell weiter aufgeheizt werden.

Raumprogramm

Untergeschoss

Universalraum (Büro) mit eigenem Zugang, WC und vielen Fenstern / Schutzraum / nicht geheizter Keller / grosser geheizter Keller, in welchen auch die Haustechnik integriert ist / im Liftschacht ist ein Lagerraum / Garage für 5 oder mehr PW mit direktem Zugang zum Haus

Erdgeschoss

Grosses Wohnzimmer mit Cheminée / Zimmer mit Zugang zum gedeckten Sitzplatz / Bad mit WC und Dusche / grosse Küche mit Essbereich / Reduit von der Küche zugänglich / Garderobenraum / im Liftschacht ist ein Lagerraum

Obergeschoss

Grosszügiger offener Gangbereich mit Satelliten-Ofen / 4 Zimmer, wobei ein Zimmer ein direkter Zugang zum Sitzplatz hat / Bad mit Doppellavabo, WC und Dusche / Bad mit Doppellavabo, Badewanne, Dusche und abgetrenntem WC, in diesem Raum ist auch die Waschmaschine und Tumbler / im Liftschacht ist ein Lagerraum

Baukonstruktion

Hülle

Innen Beton oder Backstein verputzt, gegen aussen mit 26.5 cm EPS isoliert und mit einer Dryvit-Fassade abgeschlossen. In der Garage wurde wegen Feuergefahr Steinwolle statt EPS genommen.

Innenwände

Mauerwerk: 12 bis 15 cm verputzt

Decken

Beton, Gips

Böden

Untergeschoss:

Generell Beton, Ausnahmen: Büro Holz-Parkett, Nasszellen mit Keramikplatten, Treppe und Treppenvorraum Feinstein Keramikplatten

Erdgeschoss:

Wohnzimmer/Zimmer: Holz-Parkett, Nasszellen mit Keramikplatten, Eingangsbereich, Küche und Reduit Feinstein Keramikplatten

Obergeschoss:

Generell Holz-Parkett, Nasszellen mit Keramikplatten

Bilder

EG Aussicht



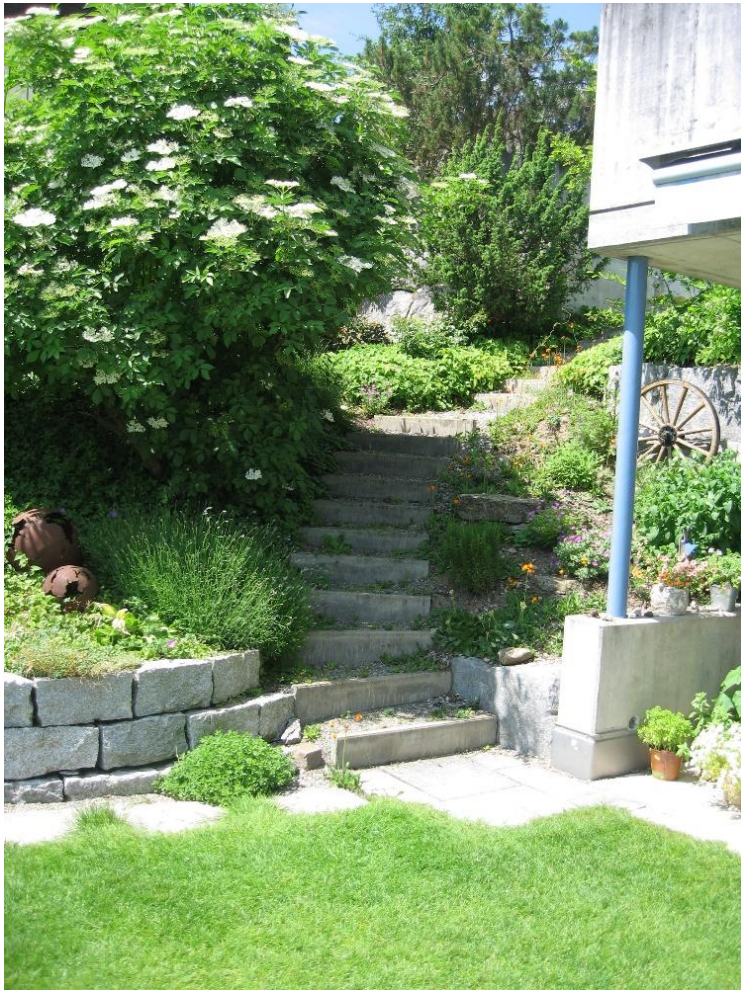
EG Panorama



Abgang EG zur Strasse



Aufgang EG zum OG



EG Garten





Treppe EG nach UG



Treppe EG nach OG



EG Garderobe



EG/UG/OG mit Boden im Liftschacht, als Lagerraum



Cheminée im Schamottstein-Ofen integriert



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer Richtung Garten



EG Wohnzimmer Essen Richtung Küche



EG Küche





EG Redit



EG Bad / Dusche



OG Ausgang



OG Satelliten Offen



OG Kinderbad



OG Ankleide





OG Eltern Schlafzimmer



OG Eltern Bad



OG Waschmaschine und Trockner, wo die Wäsche anfällt



UG Büro Richtung Strasse



UG Büro Richtung Treppenhaus

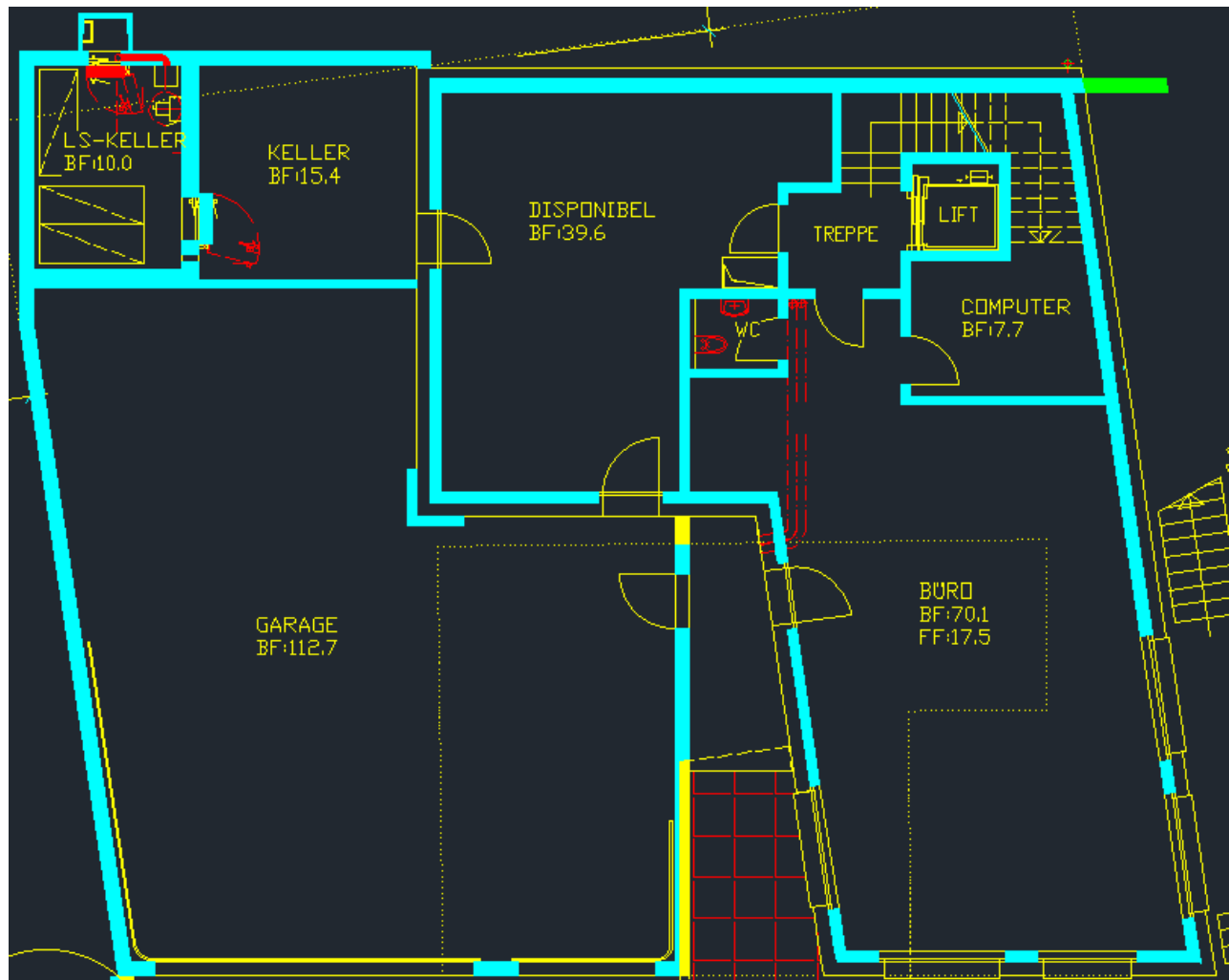


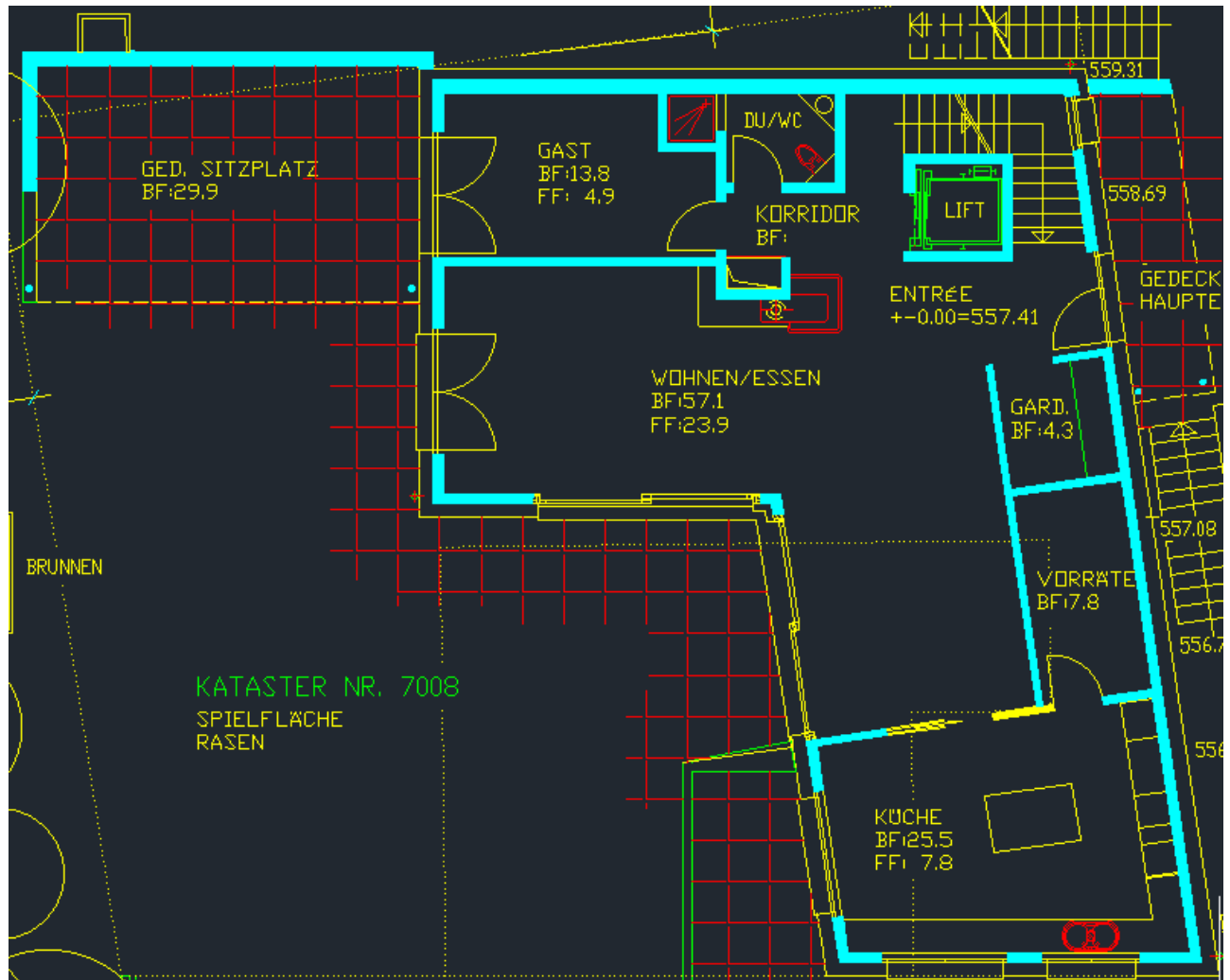
Technik

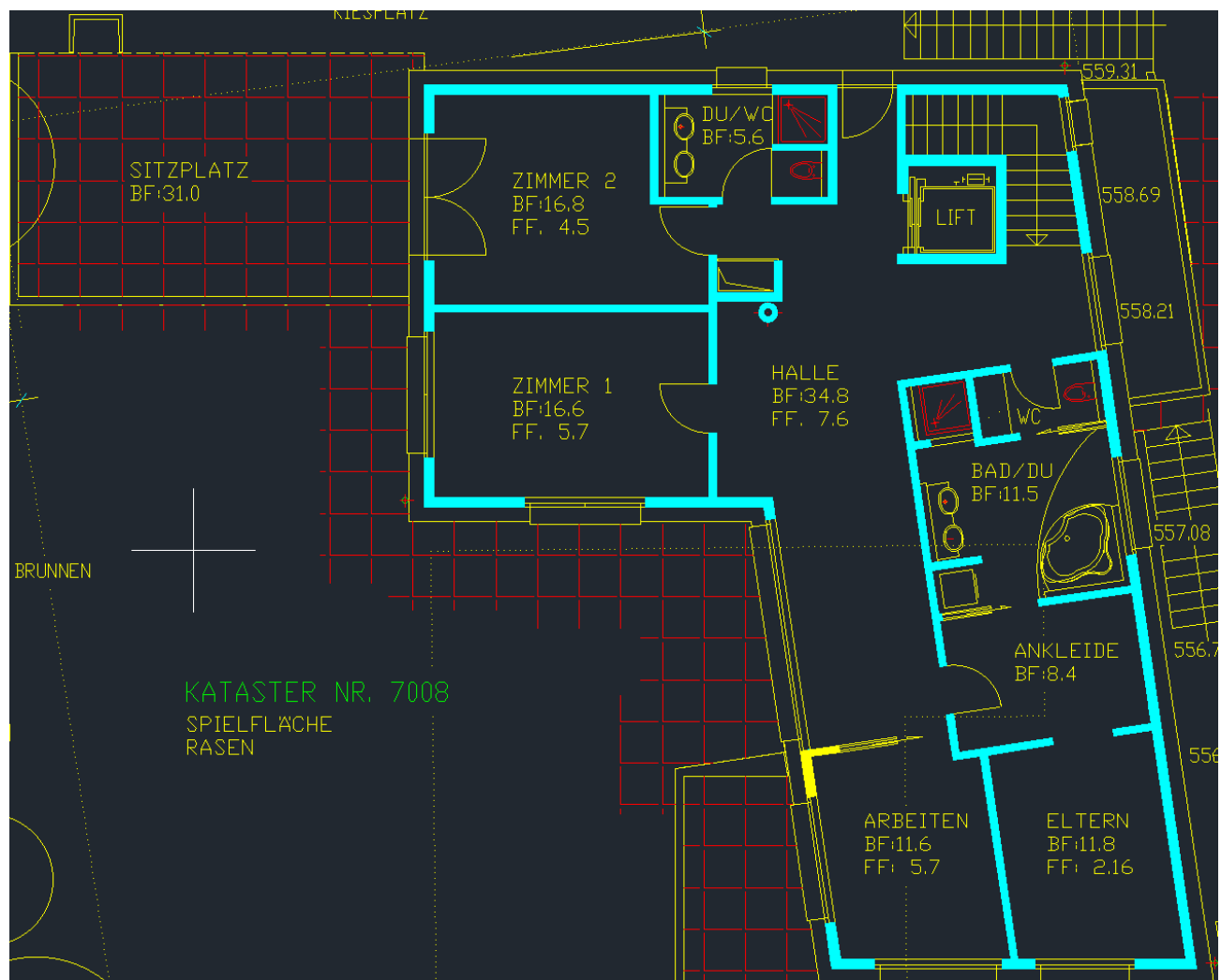


Grundriss Pläne

UG







Finanzierung

Damit das Haus durch eine Schweizer Bank finanziert werden kann, müssen **mindestens** 3 Mio. CHF Eigenmittel vorhanden sein.

Sollten Sie nicht über diese Eigenmittel verfügen wird leider keine Besichtigung des Objekts angeboten.

Grundbuchauszug

Grundstücksbeschreibung			
Fläche			Beschreibung
ha	a	m2	
			Kataster IE7008, Plan 89, Steinacher
	7	71	Gesamtfläche
	1	63	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 29604516, Steinacherstrasse 2 Unterirdisches Gebäude, Nr. 29604516
	1	63	Bodenbedeckung Gebäude
	1	56	befestigte Fläche
	4	52	Gartenanlage

Dienstbarkeiten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht	02.12.2002	1211	CH5884-0000-0046-40366
Recht	Grunddienstbarkeit Baubeschränkung betr. Garagedachbrüstung	25.10.2007	517	CH5884-0000-0046-40467

Grundlasten	
Recht / Last	Stichwort
	keine