

5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht in Pfäffikon ZH



Das Einfamilienhaus mit Ausbaureserve, Cheminée
und 1'168 m2 Umschwung an absoluter Top-Lage

HOFMANN & PARTNER TREUHAND AG

HOFMANN & PARTNER
TREUHAND AG

Rütistrasse 6, 8636 Wald ZH

Telefon 055/256 70 00, Fax 055/246 33 33

E-Mail: info@hopawald.ch

Die Lage im Kanton



Gemeinde Pfäffikon ZH



Der Bezirkshauptort hat sich in den letzten Jahren zu einem dynamischen Lebensraum entwickelt.

Die Gemeinde Pfäffikon liegt im Zürcher Oberland zwischen Wetzikon und den Zentren Zürich und Winterthur. Pfäffikon hat bereits seit geraumer Zeit über 10'000 Einwohner (2008: 10'306) und darf sich deshalb auch als Stadt bezeichnen. Doch der ursprüngliche, dörfliche Charakter ist trotz der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, der verschiedensten Gross- und Detailhändler und dem vermehrten Zuzug der Wohnbevölkerung erhalten geblieben. Pfäffikon zeichnet sich durch die einmalige Lage am See, die naheliegenden Erholungsgebiete sowie durch das Strandbad aus.

Pfäffikon ist durch seine ausgezeichnete Lage in einer noch mehrheitlich intakten Landschaft, eine äusserst attraktive und beliebte Wohngegend im östlichen Kantonsteil. Pfäffikon liegt am Rande eines Naturschutzgebiets, das zu den wertvollsten See- und Moorlandschaften der Schweiz gehört. Das Pfäffiker Seequai ist ein beliebter Ort zum Flanieren und Plaudern. Dort finden auch verschiedene Anlässe der Dorfgemeinschaft statt.

Der bedeutendste geschichtliche Zeuge ist das Römerkastell. Es ist eines der schönsten und am besten erhaltenen römischen Bauwerken in der Ostschweiz.

Das Zentrum der Stadt Zürich, der Flughafen Kloten sowie die Stadt Winterthur sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Mit dem Auto über die Oberland-Autobahn ab Uster West erreicht man die Städte Zürich, Winterthur sowie St. Gallen. Auch der Flughafen Kloten ist in ca. 30 Minuten erreichbar. Mit der S-Bahn gelangt man viertelstündlich in ca. 30 Minuten ins Herz von Zürich und an den Flughafen Kloten.

Wohlbefinden wird in Pfäffikon ganz gross geschrieben. Es gibt viele lauschige Ecken am See und in der freien Natur. Die Seebadi bringt Badespass pur.

Pfäffikon mit den vielen Vorzügen bietet exklusive Wohnlagen, ohne dass man auf das ländliche Flair verzichten muss.

Der Steuerfuss der Gemeinde Pfäffikon beträgt 105 % (ref. 117%, kath. 118%).

Die Pfäffiker Wirtschaft, mit weit über 200 Betrieben, bietet interessante berufliche Herausforderungen.

Pfäffikon hat über 50 verschiedene Vereine, welche ein beachtliches Angebot für Jung und Alt bereithalten.

Verkehrsverbindungen

Die Verkehrslage von Pfäffikon ist sehr gut:

- Verbindungslinie SBB
Pfäffikon - Zürich HB S3 (29 Min.)
Pfäffikon - Winterthur S3 (32 Min.)
- Busbetrieb
Nächste Haltestelle in 650 m
- Autostrassen
 - Oberland-Autobahn bis Bahnhof Zürich Stadelhofen
(ca. 40 Minuten mit dem Auto)
 - Oberland-Autobahn bis Flughafen Kloten
(ca. 30 Minuten mit dem Auto)
 - Oberland-Autobahn bis Bahnhofplatz Winterthur
(ca. 36 Minuten)

Schulen / Einkauf / Freizeit & Sport / Verschiedenes

Pfäffikon ist eine sehr schulfreundliche Gemeinde. Die Schulen in Pfäffikon entsprechen den neuzeitlichsten Anforderungen und sind vollständig vertreten: Kindergärten, Primar- und Oberstufenschulen.

Die Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Wetzikon, das interkantonale Technikum (Ingenieurschule) in Rapperswil und die Zürcher Hochschule für verschiedene Fachrichtungen in Winterthur. Berufsschulen kann man dagegen in Pfäffikon selbst, in Uster, Rüti, Wetzikon und Rapperswil besuchen.

In Pfäffikon finden sich Grossverteiler und Detailgeschäfte für alle Einkaufswünsche. Selbstverständlich verfügt Pfäffikon auch über eine grosse Migros, einen Denner sowie einen Coop.

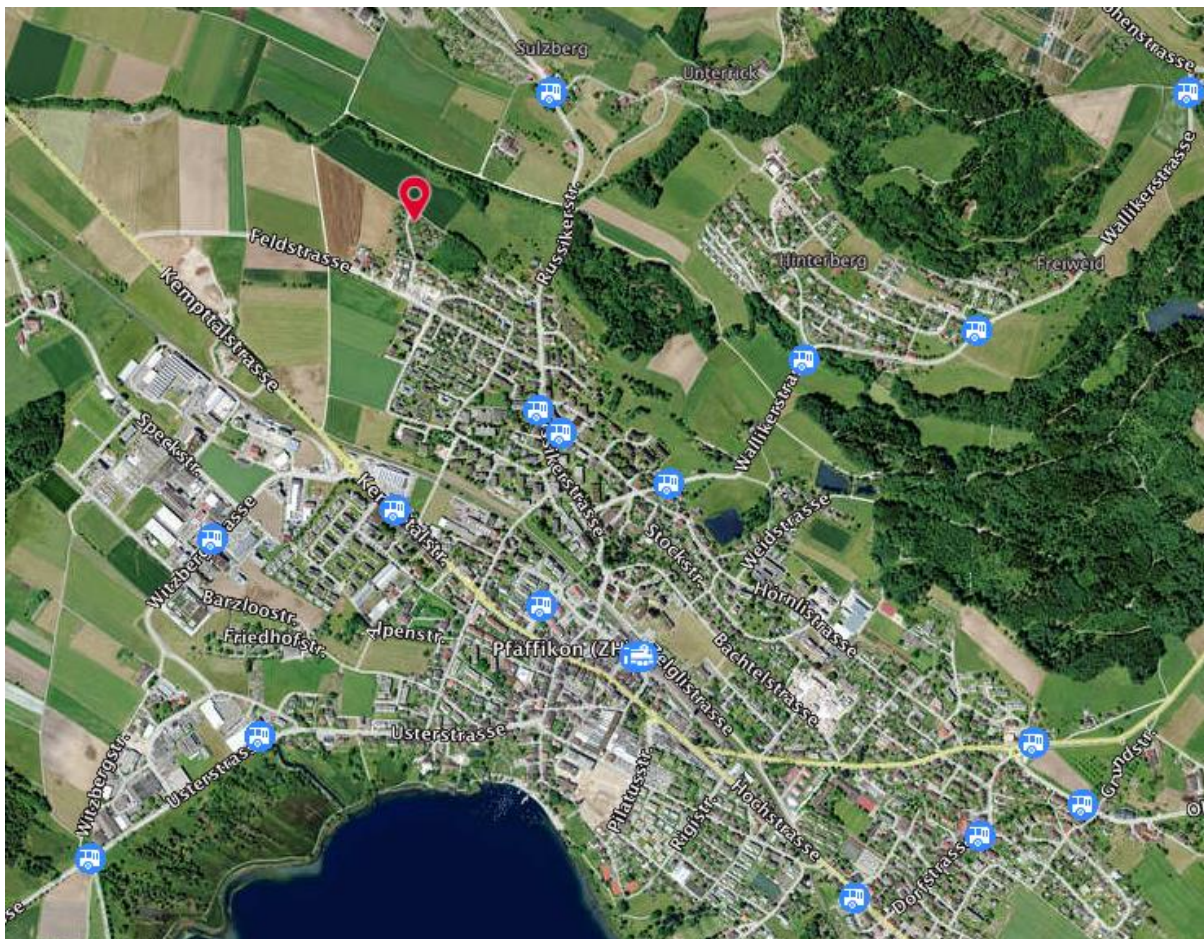
Ärzte und Zahnärzte hat es in ausreichender Anzahl in Pfäffikon. Das Spital Wetzikon, als heutiges Gesundheitszentrum des Oberlandes, verfügt über ausgezeichnete Spezialärzte und bietet den Bewohnern unseres Kantonsteiles hervorragende Betreuung.

Das Angebot zur sportlichen und kulturellen Betätigung ist beachtenswert. Möglichkeiten hierzu findet man u.a. in den über 50 verschiedenen Vereinen.

Durch die Nähe von Seen und Voralpen bestehen hervorragende Sportmöglichkeiten wie Wandern (Bachtelgebiet), Skifahren und Langlauf (Atzmännig, Oberholz, Gibswil, Fischenthal), Schwimmen (Strandbad Pfäffikon, Hallenbad Uster), Segeln und Surfen (auf dem hauseigenen Pfäffikersee) und sogar noch extremer beim Deltasegeln und Gleitschirmfliegen (Flugschule Zürcher Oberland in Gibswil) oder beim Fallschirmspringen (Flughafen Speck).

Auch Kultur wird in Pfäffikon grossgeschrieben; in Aktivitäten wie Theater, Musik, Film, Vorträgen und vielem mehr. In Pfäffikon hats wirklich Alles!!

Die Lage des Objekts



Das Gebäude / Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus befindet sich etwas oberhalb des Dorfkentrums an der Angelstrasse 22 und wurde im Jahr 1961 erstellt. Weiter besteht ein Benützungsrecht an einer Einzelgarage sowie deren Vorplatz auf Kat.-Nr. 6899.

Das Einfamilienhaus steht an leicht erhöhter, sonnenverwöhnter und ruhiger Lage. Das weite Grün im Norden (Landwirtschaftszone), der nahe See im Süden sowie der sehr grosszügige und perfekt gepflegte Umschwung verleihen der Parzelle qualitative Vorzüge. Die optimale Ausrichtung des Einfamilienhauses (süd/südwest) garantiert eine optimale Besonnung des Objekts und viele sonnenverwöhnte Feierabende mit fantastischer Aussicht in die Berge.

Das Einfamilienhaus inkl. Gartenhalle weist eine realisierte Baumasse von ca. 640 m³ auf. Die Parzelle (Kat.-Nr. 7634) befindet sich in der Bauzone W 1.45, BMZ 1.45 m³/m². Dies bedeutet, dass noch Nutzungspotenzial im Umfang von ca. 1'052 m³ besteht.

Das Eingangsgeschoss

Beim Betreten des Einfamilienhauses gelangt man in die grosse Eingangshalle (17 m²) mit Klinker-Boden, welche genügend Platz bietet um erst mal abzulegen. Auf der rechten Seite gelangt man in das Gästezimmer (15.3 m²) mit Tonplatten-Boden. Auf der linken Seite betritt man den beheizten Bastelraum (ca. 22.5 m²) mit Holzriemen-Boden. Weiter befinden sich auf dieser Etage der Vorraum zum Schutzraum, der Schutzraum mit Kiesboden, der Tankraum inkl. Boiler und Wäscheleinen, die Waschküche sowie der Heizraum. Über eine Treppe gelangt man ins Gartengeschoss.

Das Gartengeschoss

Die Treppe vom Eingangsgeschoss führt direkt in die Diele des Gartengeschosses (19.2 m²) mit Klinker-Boden, welche genügend Platz für einen Essbereich bietet. Auf der linken Seite gelangt man direkt ins Elternschlafzimmer (14.2 m²) mit Parkettboden. Gleich daneben befindet sich die Nasszelle mit Badewanne/Dusche/Doppellavabo/Spiegelschrank und Handtuchradiator. Die keramischen Platten wurden in zeitlosem Design gehalten. Die Toilette sowie ein Lavabo wurden in einem separaten Raum, direkt vis à vis des Elternschlafzimmers installiert. Der Boden sowie die Wände wurden mit keramischen Platten belegt. Weiter gelangt man von der Diele geradeaus in die Küche. Diese zeichnet sich durch genügend Stauraum, ein Glaskeramikkochfeld, zwei hochliegende Backöfen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach und einer Granitabdeckung aus. Der Boden wurde mit keramischen Platten belegt. Über eine Sitzplatztüre gelangt man direkt in den wunderbar gepflegten Garten. Auf der linken Seite der Diele befinden sich die beiden Kinderzimmer (12.9 und 11.7 m²) mit Parkettböden. Vom kleineren Kinderzimmer führt eine Türe direkt auf den Balkon mit fantastischer Bergsicht. Auch aus dem lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer (31.0 m²) geniesst man eine traumhafte Aussicht in die Berge. Weiter zeichnet sich das Wohn-/Esszimmer durch einen edlen Parkett-Boden sowie durch ein Cheminée aus.

Nebengebäude auf der Nordseite des Grundstücks

Die luxuriöse Gartenhalle mit Geräteraum und gedecktem Gartensitzplatz inkl. Cheminée und Cheminée-Bank lädt zum Verweilen ein. Geniessen Sie gemütliche Sommerabende mit der wunderbaren Aussicht auf das Biotop und die gepflegte Gartenanlage. Die Gartenhalle mit Geräteraum wurde im Jahr 1982 erstellt. Zusätzlich steht ein Brennholz-Schopf zur Verfügung. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Brennholz. Der Brennholz-Schopf wurde im Jahr 2003 erstellt.

Parkiermöglichkeit

Es besteht ein Benützungsrecht an einer Einzelgarage sowie deren Vorplatz auf Kat.-Nr. 6899. Dieses Grundstück liegt ca. 70 m vom Einfamilienhaus entfernt. Ein direkter Zugang ins Gebäude ist daher nicht vorhanden.

Getätigte Sanierungen

Öl-Heizung

Die Öl-Heizung wurde im Jahr 1988 installiert.

Fensterläden

Im Jahr 2007 wurden 6 HWG-ALU-Fensterläden montiert.

Fenster

Im Jahr 2004 wurden die bestehenden Fenster/Balkontüren in der Diele sowie dem Elternschlafzimmer und im Jahr 2005 in der Küche, der Toilette und in der Nasszelle durch 4B Aluba Renovationsfenster aus Holz-Aluminium ersetzt. Im Jahr 1994 wurden die bestehenden Fenster/Balkontüren im Wohn-/Esszimmer, in den Kinderzimmern sowie im Gästezimmer durch Isolierglas-Holz-Metallfenster ersetzt.

Toilette

Die bestehende Toilette wurde im Jahr 2004 durch einen Closomat PALMAPlus ersetzt.

Parkett

Im Jahr 2004 wurde der bestehende Bodenbelag im Elternschlafzimmer sowie in den Kinderzimmern durch BW Fertigparkett Unopark Riemen (Ahorn europäisch select) ersetzt.

Elektrogeräte

Im Jahr 2004 wurde ein zusätzlicher, kleiner Backofen (Electrolux EBC 20.3 SP) in die Küchenkombination eingebaut. Weiter wurde ein Waschautomat Miele und ein Gefrierschrank Miele angeschafft. Im Jahr 2000 wurde in der Nasszelle ein elektrischer Handruchradiator montiert.

Hauseingangstüre

Im Jahr 2000 wurde die bestehende Türe durch eine Tannenholztüre massiv (7-fach spezial-Verleimt) mit 3-Punkt Sicherheitsschloss GU Secury Automatic mit Fallenriegel ersetzt. Die Türe wurde in Weiss endlackiert.

Küche

Im Jahr 1987 wurde die Küche vollständig erneuert.

Nasszelle

Im Jahr 2005 wurde die Nasszelle vollständig erneuert.

Neuanstrich innen und Fassade

Im Jahr 2013 wurde der Anstrich in sämtlichen Wohnräumen erneuert. Im Jahr 2014 wurde der Anstrich der Fassade erneuert inkl. Dachuntersichten.

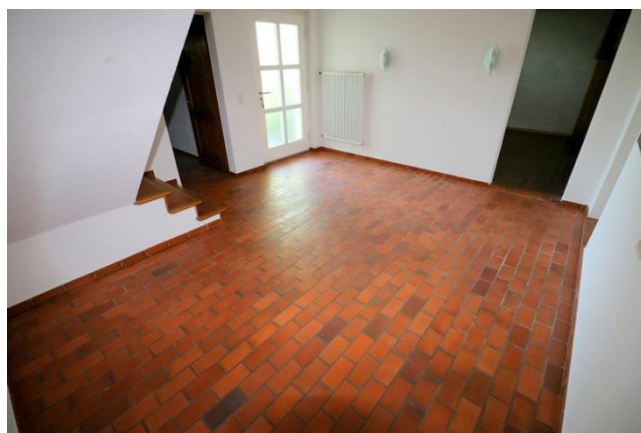
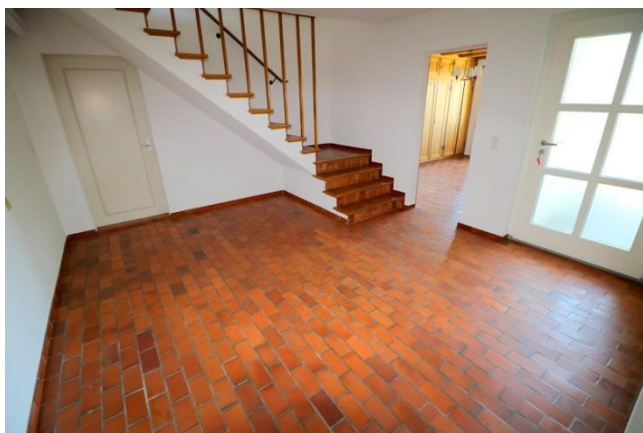
Fotogalerie

Aussenansichten / Umschwung



Das Eingangsgeschoss

Entrée



Gästezimmer



Bastelraum



Abstellraum



Luftschutzraum



Waschküche



Trockenraum / Tankraum



Heizraum



Das Gartengeschoss

Diele



Toilette



Badezimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 12.9 m2



Kinderzimmer 11.7 m2 mit Balkontüre



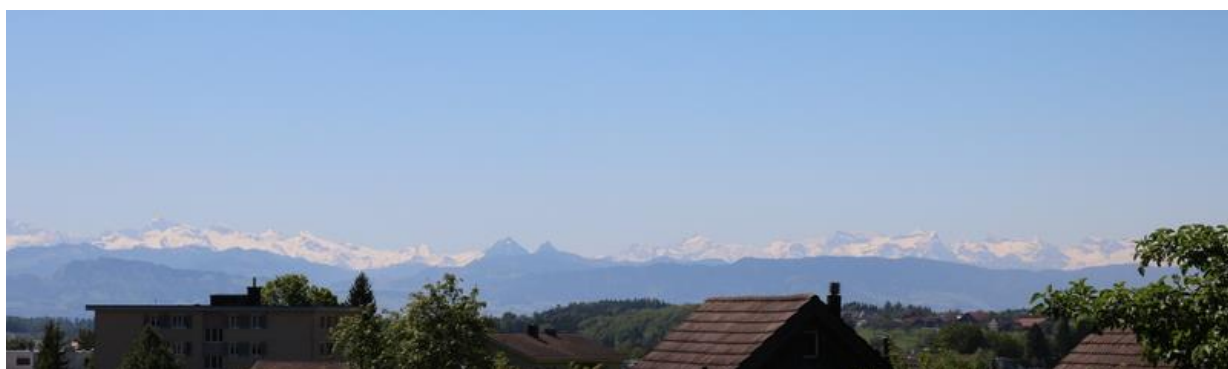
Küche



Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Ausgang auf Balkon



Traumhafte Aussicht vom Balkon und dem Wohn-/Esszimmer



Die Nebengebäude

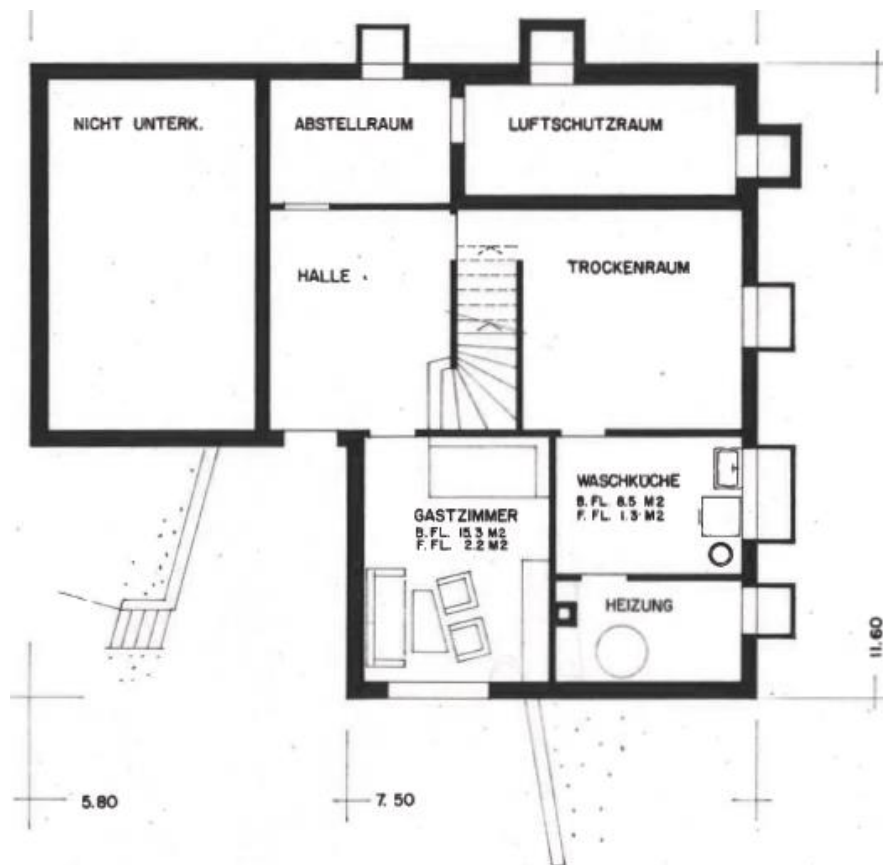
Gartenhalle mit Geräteraum



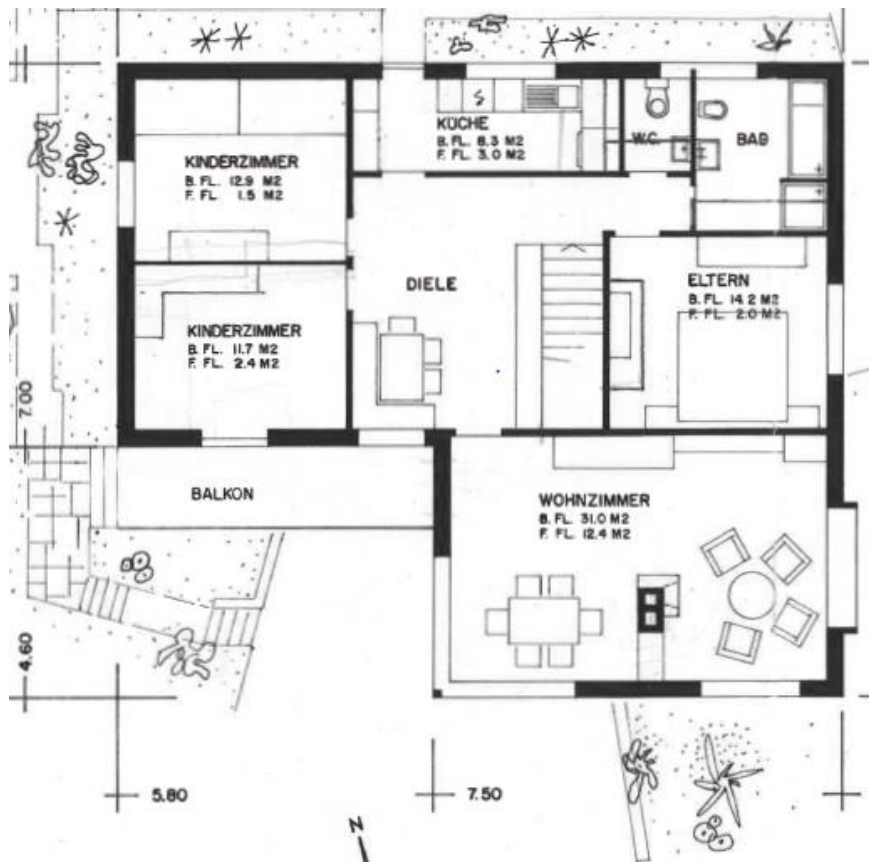
Holzschopf



Grundrissplan Eingangsgeschoss



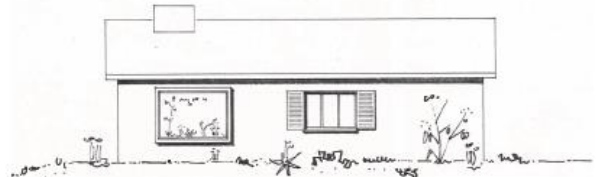
Grundrissplan Gartengeschoß



Fassadenansichten



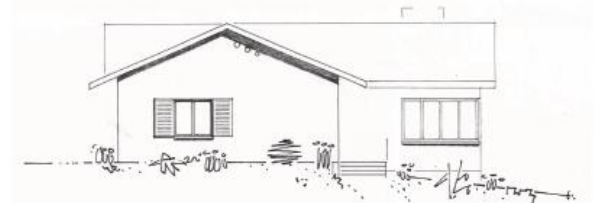
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT



WESTANSICHT

Plan Parkiermöglichkeit



Kaufpreis / Kaufbestimmungen

Der Kaufpreis für das 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus inkl. Benützungsrecht an der Einzelgarage sowie deren Vorplatz beträgt Fr. 1'580'000.--. Der angegebene Verkaufspreis gilt als Richtpreis.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden unter den Parteien geteilt.

Wie geht es weiter?

ganz einfach, rufen Sie unseren Herrn Michael Niffeler an.

Wir freuen uns, Ihnen dieses sensationelle Verkaufsobjekt vorzustellen.

Selbstverständlich sind wir gerne bereit, mit Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus mit fantastischer Aussicht und Ausbaureserve zu besichtigen.

Lassen Sie sich dieses interessante Angebot zeigen!

HOFMANN & PARTNER TREUHAND AG

Rütistrasse 6, 8636 Wald ZH
Telefon 055/256 70 00, Fax 055/246 33 33
E-Mail: info@hopawald.ch

Geschäftsbedingungen / Verzichtserklärung

Die, in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Abmachung. Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt Hofmann & Partner Treuhand AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Zuspruch des Hauses. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.