

Verkaufsdokumentation

3.5-Zimmer - Wohnung in Wolfhausen ZH

Wisshaldenstrasse 1, 8633 Wolfhausen (Bubikon)



Geräumige und helle 3.5 Zimmer-Wohnung mit 87m² Wohnfläche, 17m² Nebenfläche und 39m² Balkon- und Terrassenfläche in ruhiger und trotzdem zentral gelegener Wohnzone mit süd-west Ausrichtung. Im 1. Obergeschoss an Hanglage gelegene helle, ganztags besonnte Räume mit grossem Balkon und separatem Sitzplatz. Offenes Wohnen / Essen / Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Nasszellen. Separater Keller mit Waschküche, Vorratsraum und zwei Parkplätze in der Tiefgarage, bequem mit Lift erreichbar. Gepflegte Umgebung nahe an Erholungsgebieten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Objektbeschreibung mit Gemeindeplan	3
Ortsplan mit Situations- / Katasterplan	4
Zonenplan mit Distanzenangaben	5
Grobbeschreibung Gebäude und Wohnungsbeschreibung mit Raumprogramm	6
Wertquoten, Kosten, Grundbuch	7
Grundrisse, Pläne	8 – 10
Grundbuchauszug und Gebäudeversicherungsausweis	11
Objektaufnahmen	12 - 16
Verkaufskonditionen / weitere Informationen	17 - 18



Aussichten nach Südosten bis Südwesten

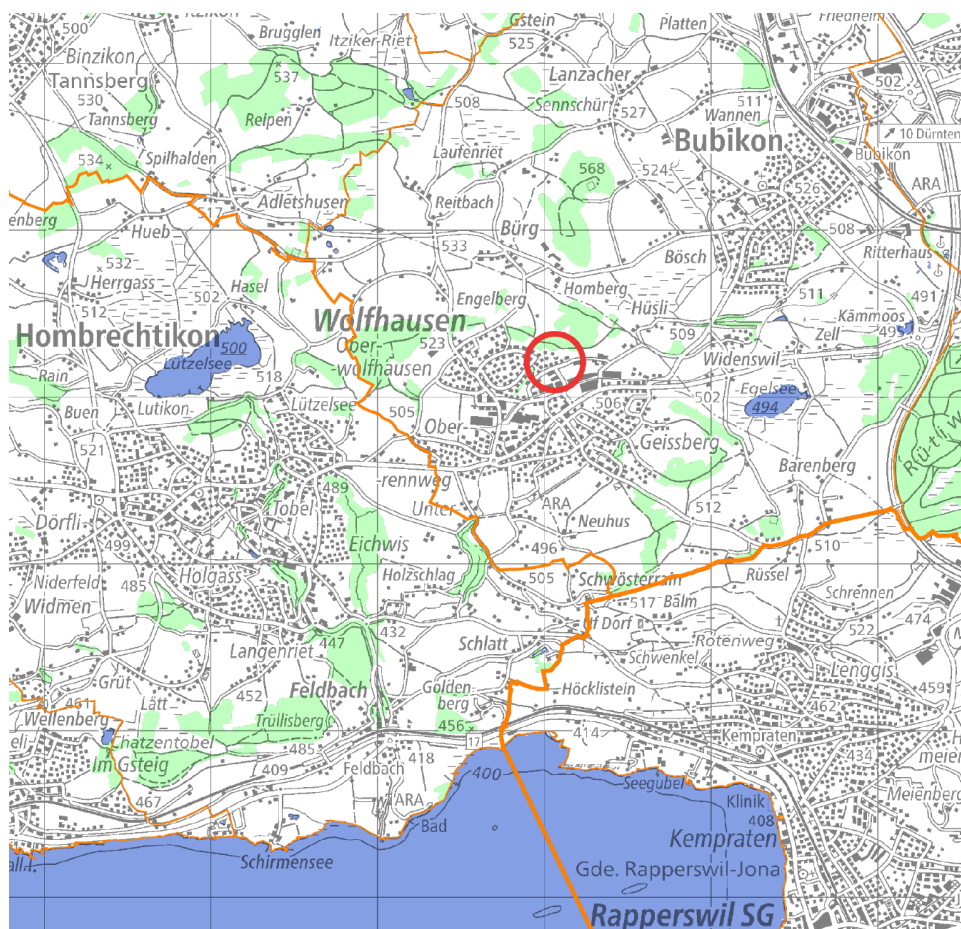
Objektbeschreibung der Liegenschaft

Gemeinde und Infrastruktur

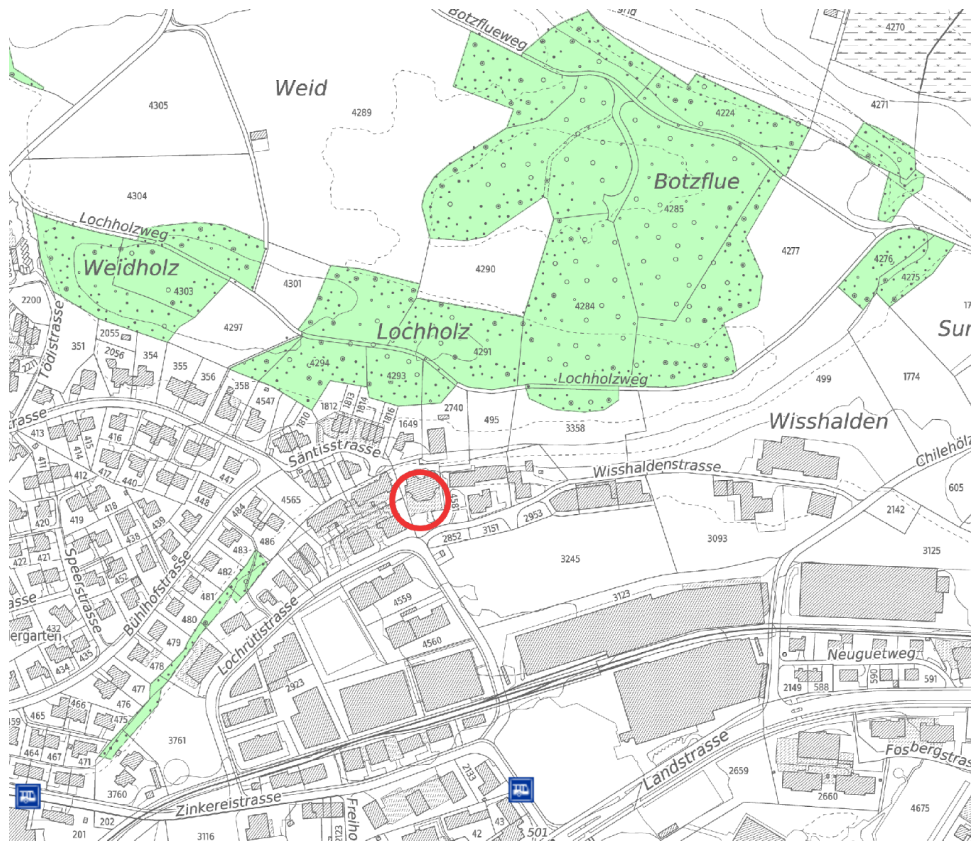
Gemeinde: 8608 Bubikon; (Wohnung in 8633 Wolfhausen)
Einwohnerzahl: 7'400
Höhe: 501 m ü. M.
Steuerfuss: Gemeinde 2020 (ohne Kirchensteuer) 112%

Kaufobjekt

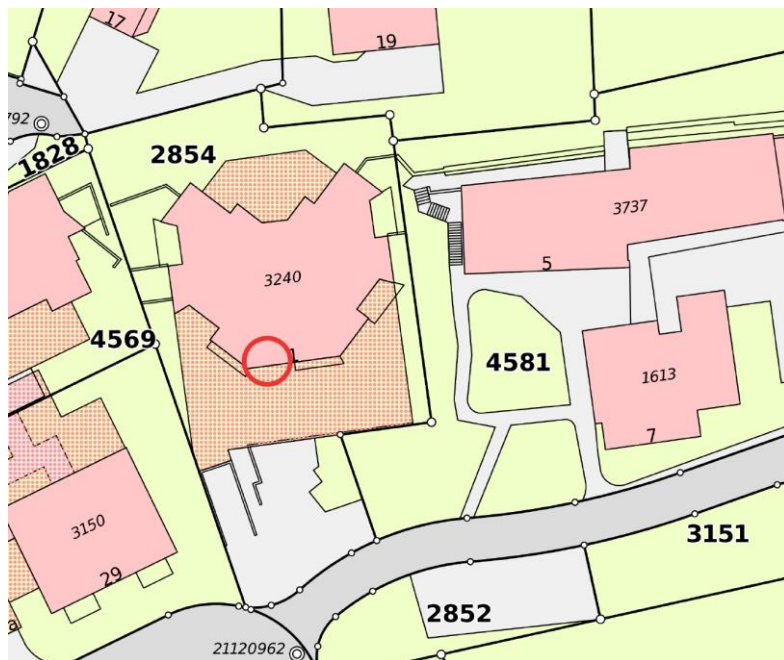
Lage: An südseitig ausgerichteter, leicht erhöhter, bevorzugter Lage in ruhigem Wohnquartier in 30er Zone, mit Sicht in die Berge. Ganztägige, sehr gute Besonnung, direkt an Erholungsgebieten gelegen. In Fussdistanz zu öffentlichem Verkehr, Einkauf, Kindergarten und Primarschulen. Nahe zu Rapperswil und dem Zürcher Oberland mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Kantonsschulen, Restaurants, Freizeitangeboten und zu verschiedenen Badeseen.



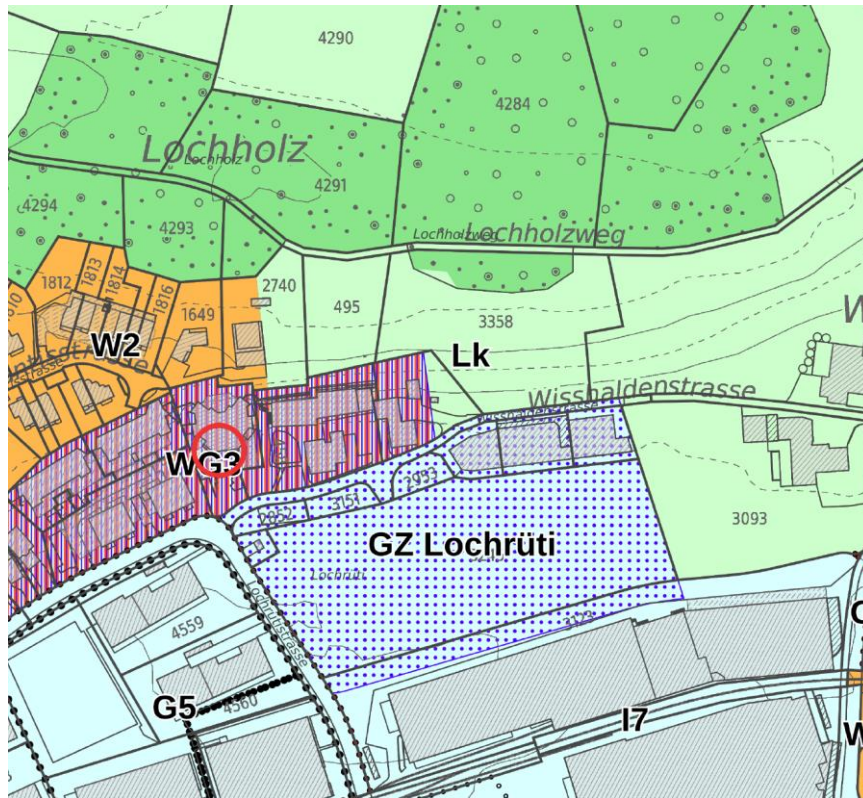
Lage im Gebiet Zürichsee / Zürcher Oberland



Lage im Ortsplan



Situations / Katasterplan



Zonenplan

Distanzen

Schulen	Kindergarten Bühlhof Wolfhausen	320 m
	Primarschule Geissberg Wolfhausen	450 m
	Sekundarschule Bergli, Bubikon	1.3 km
	Kantonsschule Wetzikon	9 km
Einkauf	Volg Wolfhausen	350 m
	Coop Supermarkt	2.1 km
	Einkaufszentren Hinwil	6 km
Gastronomie	Restaurants und Pizzerien	300 m
Gesundheit	Ärzte	600 m
Verkehr	Bushaltestelle	250 m
	Bahnhof SBB Bubikon	2.5 km
	Autobahnanschluss A15	2.5 km
	Zürich (via Forchautobahn)	32 km
	Flughafen Zürich	40 km

Grobbeschreibung Gebäude

Freistehendes und ganztags besonntes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten in ruhiger, begrünter Umgebung und trotzdem in zentral gelegener Wohnzone mit Südausrichtung und schöner Aussicht. Das 1999 in Massivbau erstellte, sehr gut unterhaltene Haus wird weitgehend von den Eigentümern bewohnt und gepflegt.

Die Gebäudehülle besteht aus massivem Mauerwerk, gedämmt und verputzt mit neuzeitlichen Kunststofffenstern, isolierverglast und Rafflamellen. Das Gibeldach ist kombiniert mit abgesetzten Flachdächern und Terrassen. Moderne, gut unterhaltene Haustechnik mit Gasheizung (2020 neu) und unterstützender Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Alle Räume mit separat steuerbarer Bodenheizung. Mit dem Lift erreicht man ab der Tiefgarage bzw. dem Untergeschoss alle Obergeschosse.

Gepflegter Gartenumschwung zur gemeinsamen Nutzung und ein schön begrünter, im Sommer schattiger Garten mit Cheminéeofen sowie ein allgemeiner Keller- und Veloraum sowie zwei Besucherparkplätze. Die angrenzenden Erholungsgebiete liegen bequem in Fussdistanz.

Wohnungsbeschreibung mit Raumprogramm

Grosszügige, individuelle, behindertengerecht gebaute und helle 3.5 Zimmer - Wohnung im 1. Obergeschoss in ruhiger und schön begrünter Umgebung. Dank der Hanglage haben die ganztags besonnten Räume im Wohnzimmer einen grossen Balkon und bei einem weiteren Zimmer einen separaten, gut geschützten Sitzplatz mit begrünter Rabatte.

Alle Wohnungstrennwände aus massivem, verputzten Mauerwerk mit Abrieb gestrichen; Decken in Weissputz. Alle Räume mit Schiebetüren und separat regulierbarer Bodenheizung mit Natursteinplatten sowie elektrisch gesteuerten Rafflamellen.

Die Küchen-, Wohn- und Esszimmerdecke mit LED-Unterputzleuchten (Sternenhimmel); die elektrischen Geräte wurden nach Bedarf ausgewechselt. Im Wohnzimmer ist der Kaminanschluss für einen Cheminéeofen vorbereitet.

Zwei Nasszellen mit Bad / WC und Dusche / WC geben weiteren Freiraum. Auf dem Wohngeschoss gelegen bietet der Kellerraum mit separatem Vorratsraum und Waschküche eine weitere, natürlich belüftete Fläche.

Raumprogramm: Wohnflächen: 87m², Nebenräume: 17m², Terrassen und Balkon: 39m²

Offenes Wohnen / Küche / Essen / Entrée, 43m² mit Balkon 12m²

Schlafzimmer, 13m²

Schlafzimmer, 17m² mit Terrasse und Rabatte 27m²

Dusche / WC / Bidet, 7m²

Bad / WC, 4m²

Korridor zu Zimmern, 3m²

Keller auf dem Geschoss mit Vorratsraum und Waschküche 17m²

Zwei nebeneinander liegende Parkplätze in der Tiefgarage (Lift)

Ausbau und Ausstattung

Schöner Ausbau mit Abrieb an den Wänden bzw. Weissputz an den Decken
Böden in hellem Marmor mit einzeln regulierbarer Bodenheizung
Beleuchtung Sternenhimmel mit LED - Leuchten
Kaminanschluss für Cheminée oder Schwedenofen
Gesamter Wohnungsausbau behindertengerecht, auch Küche (Ablagen 75cm hoch)
Alle Räume mit Schiebetüren; Fenster mit elektrischen Rafflamellen
Laufender, guter Unterhalt, gepflegter Innenausbau; Nichtraucherwohnung
Die Dachabdichtung der Terrasse und des Balkons wurde erneuert

Wertquoten, Kosten, Grundbuch und weitere Informationen

Wertquoten:	Liegenschaft:	69 / 915
	Garage:	5 / 80
Stand Erneuerungsfonds (2020):	Liegenschaft	CHF 81'514.- (Anteil CHF 6'147.-)
	Garage:	CHF 15'661.- (Anteil CHF 1'958.-)
Einlage Erneuerungsfonds (2020):	Liegenschaft	CHF 1'491.-
	Garage	CHF 216.-
Nebenkosten (2020):	Lieg. + Gar.	CHF 4'776.- (CHF 398.- / Monat)

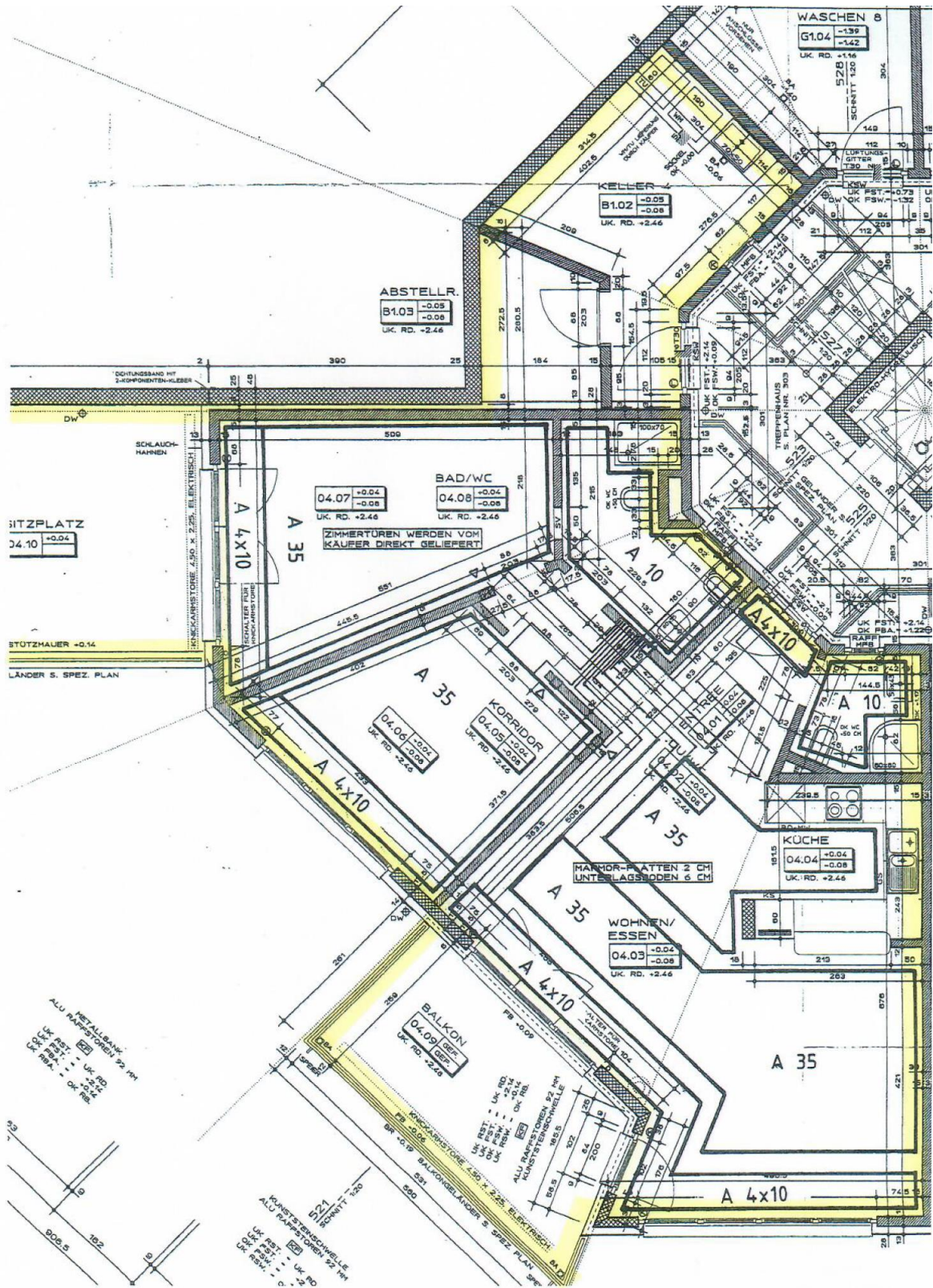
Aktuell laufende Festhypothek ZKB bei ca. 0.95% bis 2024

Eigentumsübertragung ab Frühjahr 2022 möglich oder nach Vereinbarung

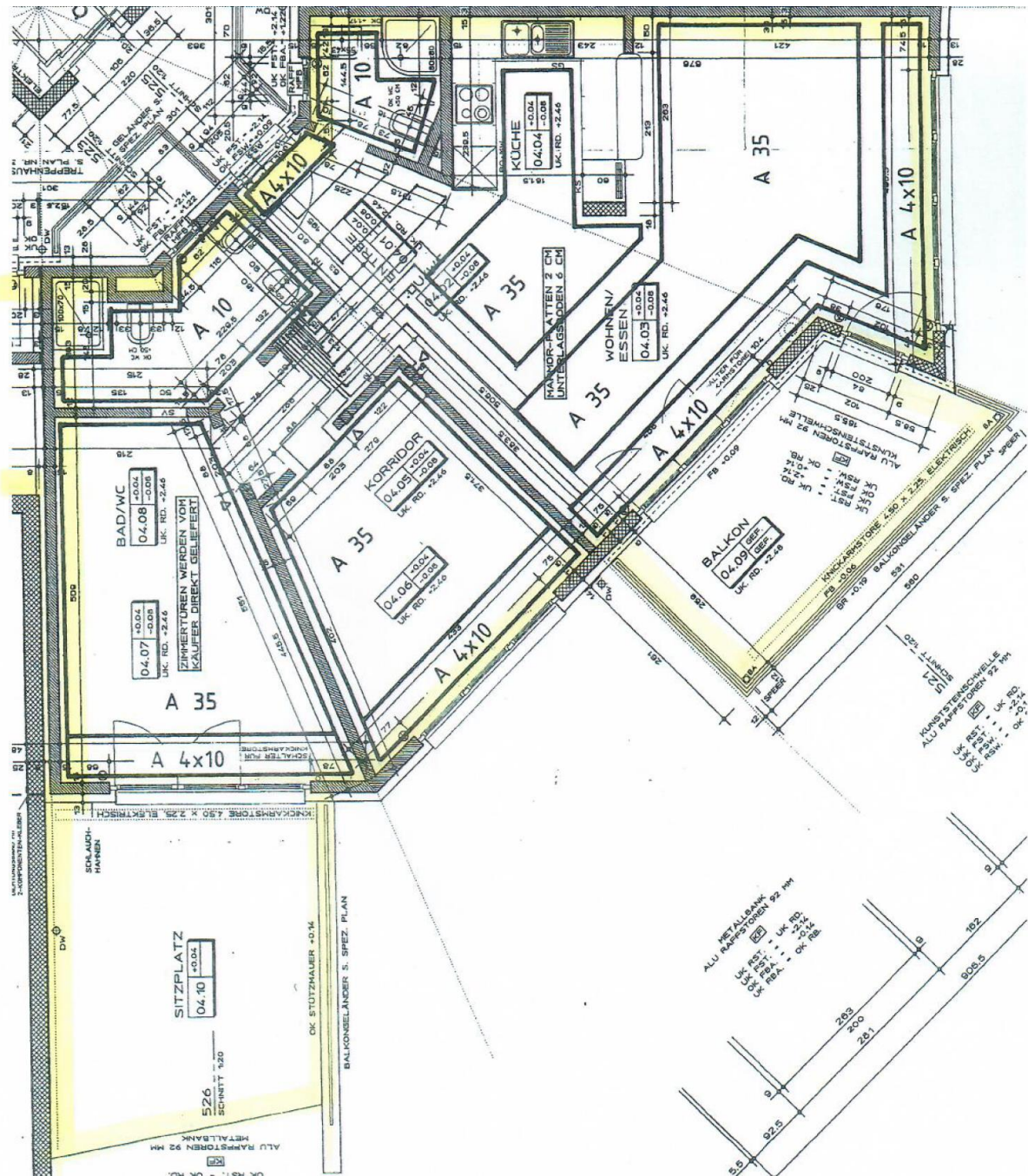
Die Massangaben und Flächen sind nach den Plänen 1:50 gemessen und errechnet

Grundstück:	Grundbuchamtskreis Grüningen Miteigentum am Grundstück Nr. 2854, Grundregisterblatt Nr. 3451 Grundstück in der Wohnzone WG 3 der Gemeinde Bubikon Keine Eintragungen in Schutzkatastern
Eigentum:	Grundregister Blatt 3451 69 / 1000 Miteigentum am Grundstück Grundregister Blatt 3267 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 4 Sonderrecht an der Tiefgarage, Parkplatz Nr. 12 und Nr. 13
Gebäudeversicherung	GVZ Gebäudeversicherungsnummer: 3240

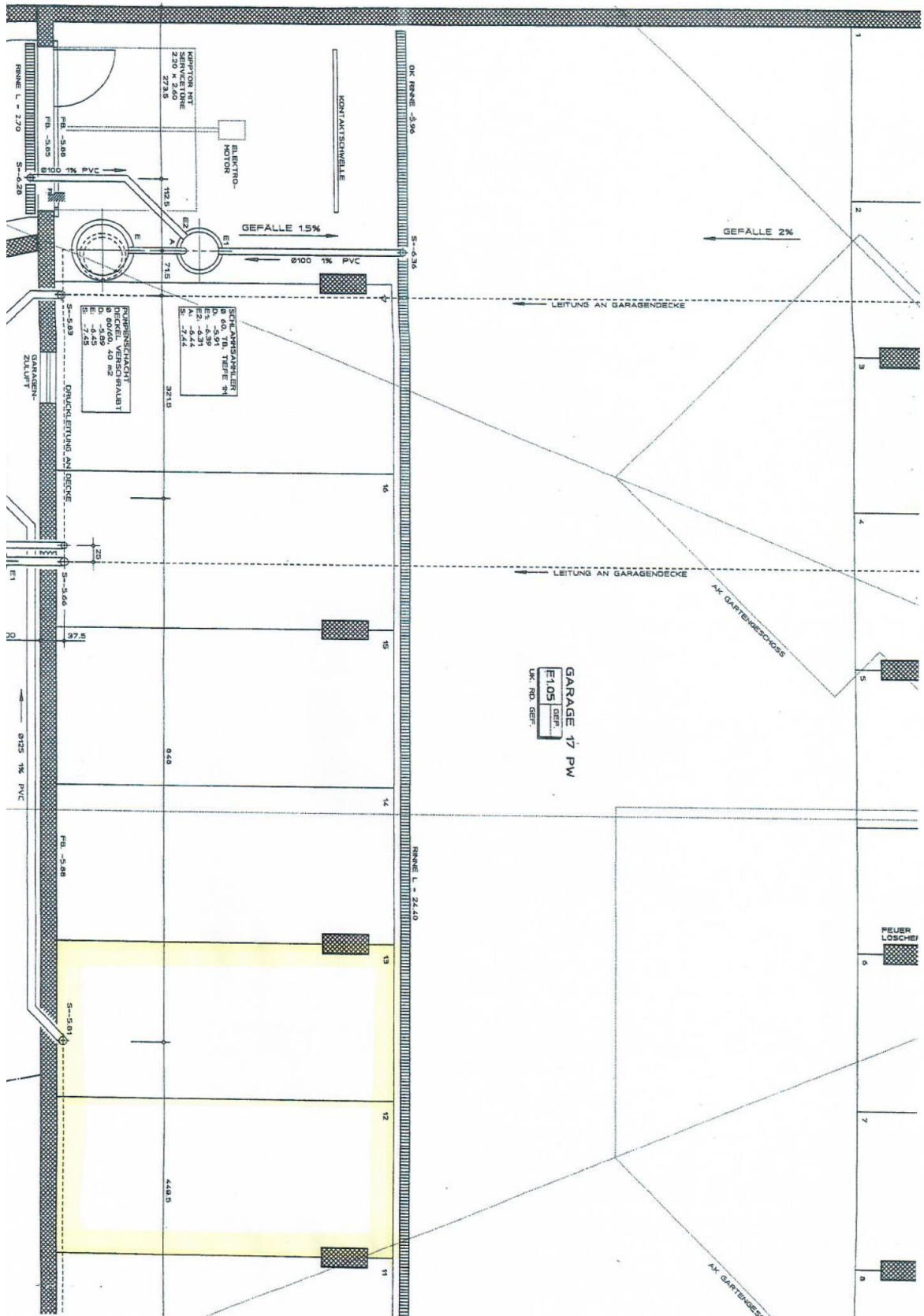
Grundriss- und Situationspläne



Grundriss hochkant



Grundriss Querformat (ohne Keller / Waschküche / Vorratsraum)



Parkplätze Unterniveaugarage

Grundbuchauszug

(ist in aktueller Form 2022 vorhanden und kann bei Interesse eingesehen werden)

Objektaufnahmen



Aussenansicht von Süden



Panorama Küche – Wohnen - Essen



Essen / Wohnen





allseitig offene Küche



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer



Bad / WC



Dusche / WC



Waschküche / Keller

Verkaufskonditionen / Diverse Informationen

Verkaufspreis Wohnung:	CHF 640'000.-
Verkaufspreis Garagenplätze (2):	zuzüglich à CHF 30'000.-
Hypothek:	aktuell laufende Festhypothek mit ca. 0.95% bis 2024
Erneuerungsfonds:	Einlagen aktuell ca. CHF 110'000.- bzw. indiv. CHF 9'500.-
Garagenplätze:	oben erwähnt
Objektübergabe:	Die Wohnung wird frisch gestrichen und gereinigt übergeben
Eigentumsübertragung:	Eigentumsübertragung ab Frühjahr 2022 oder n. Vereinbarung
Besichtigung:	Für einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktnahme und organisieren gerne eine gemeinsame Begehung ab 14.4.2022, bei welcher wir in jedem Fall anwesend sind.
Eingabe der Angebote	Kaufangebote samt Finanzierungszusicherung einer Bank oder Versicherung richten Sie bitte an uns.
Finanzierungszusicherung	Ab Reservationsvereinbarung ist eine aktuelle Finanzierungszusicherung einer Bank Ihrem Angebot unbedingt beizulegen.
Verkaufsnebenkosten	Notariats- und Grundbuchkosten werden je hälftig getragen
Grundstücksgewinnsteuer	Wird durch die Verkäuferin bezahlt
Anfragen / Angebote an:	Flemming Architektur + Projektmanagement GmbH, Zürich André Flemming E-Mail: info@flemmingarchitektur.ch
Verkaufsablauf	Die eingegangenen, verbindlichen Angebote werden den bietenden Kaufinteressenten bestätigt. Mit der Reservationsvereinbarung und der Reservationszahlung von CHF 40'000.- verpflichten sich Verkäufer und Käufer zum gemeinsamen Geschäft. Die Beurkundung und Handänderung erfolgt beim Notariat und Grundbuchamt Grüningen ZH. Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen der Käuferschaft über den Restbetrag erfolgt bei der Handänderung und Schlüsselübergabe.

Provision / Spesen:

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Firma Flemming Architektur + Projektmanagement GmbH Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Hinweis:

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen nach bestem Wissen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Ohne die ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers und Verfassers darf der vorliegende Bericht über dieses Objekt und dessen Inhalte - auch sinngemäss - weder auszugsweise noch anderweitig weitergegeben, vervielfältigt oder sonst irgendwie verwendet werden.

Zürich, 1. März 2022