



## NEUBAU GRÜNBLICK PFÄFFIKON ZH - HAUS 2

Traumhäuser mit viel eigenem Umschwung



### ADRESSE

Cholrütieweg 4, 8330 Pfäffikon



### OBJEKTART

Einfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 2'295'000.-



### VERFÜGBAR AB

ab sofort



### NETTOWOHNFLÄCHE

184 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2028



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

443 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschreibung .....	07
Impressionen .....	08
Tragbarkeitsrechnung .....	10
Kontakt .....	11

### **IMROT**

**Neubauentwicklung mit Anspruch und ganzheitlicher Kundenbegleitung,  
geprägt von Qualität, Struktur, Transparenz und klaren Werten.**

Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie...

- ... einen klar geführten Prozess mit hoher Transparenz schätzen.
- ... Wert auf Qualität und verlässliche Unterlagen legen.
- ... ganzheitlich begleitet werden möchten
- ... auf Verbindlichkeit und klare Absprachen zählen.

## Lage

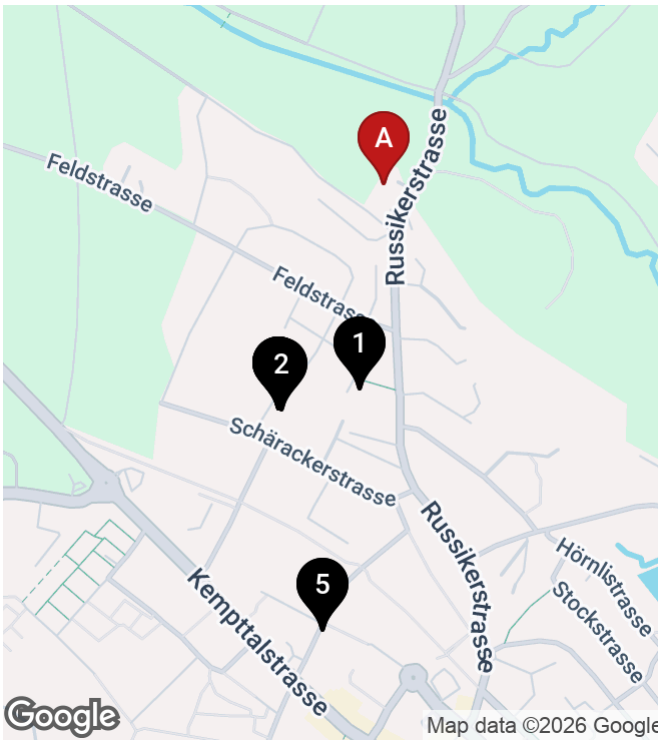


### ADRESSE

Cholrütieweg 4, 8330 Pfäffikon

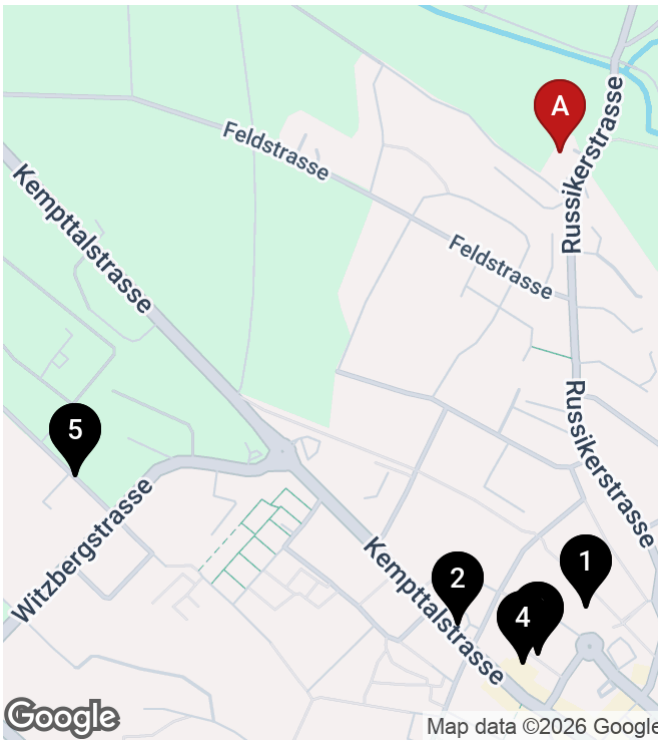


## Infrastruktur



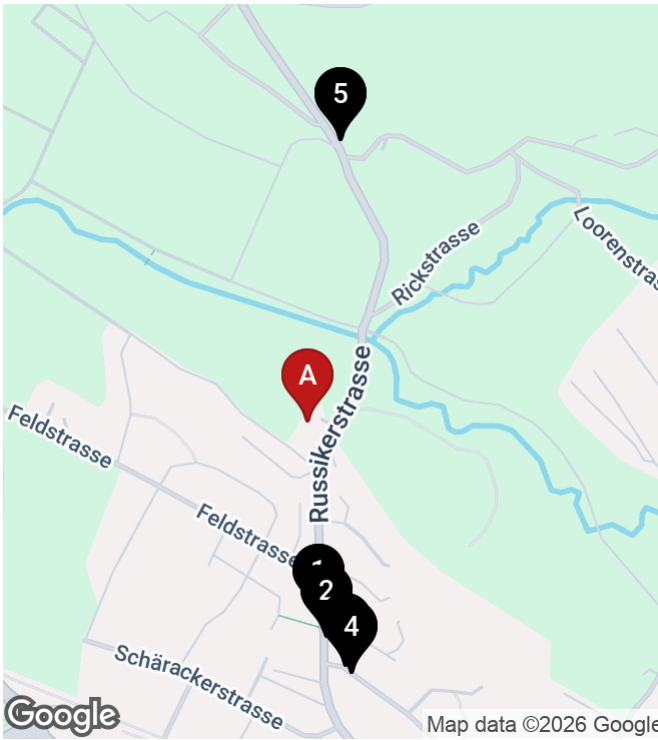
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten Steinacker</b> 333 m	5'	2'	2'
<b>2 Schulleitung Kindergarten</b> 399 m	7'	2'	2'
<b>3 Primarschule Steinacker</b> 401 m	7'	2'	2'
<b>4 Schule Schwimmhalle</b> 401 m	7'	2'	2'
<b>5 Kindergarten Obermatt</b> 727 m	10'	2'	2'




### Einkauf

<b>1 Coop Supermarkt Pfäffikon ZH</b> 735 m	11'	3'	3'
<b>2 BP Tankstelle</b> 778 m	12'	3'	2'
<b>3 Migros-Supermarkt - Pfäffikon ...</b> 810 m	13'	3'	4'
<b>4 Denner Discount</b> 826 m	13'	3'	3'
<b>5 ALDI SUISSE</b> 941 m	19'	5'	4'



**Öffentlicher Verkehr**

			
<b>1 Pfäffikon ZH, Bussenhausen</b> 316 m	4'	1'	1'
<b>2 Pfäffikon ZH, Bussenhausen</b> 349 m	5'	1'	1'
<b>3 Pfäffikon ZH, Steinwiesstrasse</b> 398 m	6'	2'	1'
<b>4 Pfäffikon ZH, Steinwiesstrasse</b> 411 m	6'	2'	1'
<b>5 Pfäffikon ZH, Sulzberg</b> 457 m	8'	2'	1'

## Beschreibung

**Willkommen in einem Zuhause, das vom ersten Moment an begeistert: exklusive Neubauhäuser in Pfäffikon ZH, geschaffen für Menschen, die Grosszügigkeit, Privatsphäre und Qualität lieben.**

Direkt neben unüberbaubarem Land gelegen, geniessen Sie Weitsicht ins Grüne, Ruhe und ein Wohngefühl mit Seltenheitswert. Grosszügige, durchdachte Grundrisse, offene Wohn- und Essbereiche sowie viel eigener Umschwung schaffen Raum für Familie, Liebe, Leben und persönliche Entfaltung.

Die Lage verbindet alles, was den Alltag wertvoll macht: Nähe zum Pfäffikersee, zum Zentrum, zu Schulen, Einkauf und ÖV und gleichzeitig Wohnen im Grünen mit Zugang über eine ruhige Privatstrasse.

Auch die Ausstattung überzeugt: hochwertige Küchen mit Geräten von V-ZUG, moderne Nasszellen, zeitgemässe Gebäudehülle, Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage und komfortable Parkierung in der Tiefgarage mit Zugang zum eigenen Haus.

Highlights:

- Traumhäuser mit viel eigenem Umschwung
- Grosser Garten/Sitzplatz mit eigenen Obstbäumen (nach Wahl)
- Direkt neben unüberbaubarem Land
- Weitsicht ins Grüne
- Ruhige Lage mit Privatstrasse
- Nähe zum Pfäffikersee
- Beliebte Gemeinde Pfäffikon ZH
- Nähe Zentrum, Schulen, Einkauf und ÖV
- Grosszügige, durchdachte Grundrisse
- Hochwertiger Innenausbau
- Begehbare Kleiderschrank, Garderobe
- Küche mit V-ZUG Geräten
- Nachhaltige Erdsonden-Wärmepumpe
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Tiefgarage mit 2 eigenen Parkplätzen
- E-Ladestation
- Möglichkeit für eigenen Motorrad-Parkplatz

Ein Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern sich jeden Tag wunderbar anfühlt.

Weitere Informationen, Grundrisse, Verkaufsunterlagen sowie die **Anmeldung zur Projektvorstellung** finden Sie unter:

[www.gruenblick-pfaeffikon.ch](http://www.gruenblick-pfaeffikon.ch)

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2028
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 2'295'000.-
---------------	-----------------

### Zusatzangebote

**2 x Tiefgarage**  
CHF 90'000.-

### Flächen

Nettowohnfläche	184 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	443 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	32 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20 m <sup>2</sup>

### Eigenschaften

Neubau

## Impressionen





165.002 - IMROT, Neubau EFH und DEFH in Pfaffikon  
 Situation Umgebung Erdgeschoss 1:200  
 Outlog AG, Lenzburg - 11.05.2026 nk

Best. Bäume (Farne)  
 Neue Bäume (Circulbäume)



## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>2'295'000.-</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'836'000.-</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'530'000.-			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	306'000.-			
<b>Eigenmittel</b>	<b>459'000.-</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>11'263.-</b>	<b>135'150.-</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		7'650.-	91'800.-	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'700.-	20'400.-	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'913.-	22'950.-	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>33'788.-</b>	<b>405'450.-</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. IMROT Immobilien übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Debora Cardone

M: 0799693840

dc@imrot.ch



### Anbieter

IMROT Immobilien

Stadthausstrasse 14  
8400 Winterthur

T: +41525206514

dc@imrot.ch  
www.imrot.ch/



### Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag

08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 17:00 Uhr

Die Büros sind während den kantonalen Feiertagen geschlossen

### Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.