



HAUSDOKUMENTATION

6 ½ Zimmer Haus
inkl. 3 ½ Zimmer Einliegerwohnung

DOKUMENTATIONSSTAND

September 2026

Allgemeine Informationen

Vermietet wird das gesamte 6 ½ Zimmer Haus inklusive 3 ½ Zimmer Einliegerwohnung.

Die Einliegerwohnung darf durch die Mieterschaft eigenständig untervermietet werden. Die daraus erzielten Mietzinseinnahmen stehen vollständig der Hauptmieterschaft zu.

Nebenräume wie Garage/Werkraum, Tankraum und Technikraum sind nicht mit zusätzlichen Bildern in der Dokumentation aufgeführt.

Der monatliche Mietzins beträgt CHF 4'600.– exkl. Nebenkosten für das gesamte Objekt.

Zusätzlich zum Mietzins trägt die Mieterschaft sämtliche anfallenden Nebenkosten wie z.B.:

Strom, Wasser und Abwasser, Entsorgungsgebühren, Heizkosten bzw. Heizöl etc.

Die Mietkaution beträgt zwei Monatsmieten, entsprechend CHF 9'200.–.

Zum Mietobjekt gehören 6 Parkplätze, welche im Mietzins enthalten sind. Eine Elektroladestation für Elektrofahrzeuge ist vorhanden.

Haustiere sind erlaubt.

Die Pflege und der Unterhalt des Grundstücks sowie der Bepflanzung erfolgen eigenständig durch die Mieterschaft. Dazu gehört ebenfalls der Winterdienst, insbesondere Schneeräumung und Streuen.

Rauchen innerhalb des gesamten Gebäudes ist nicht gestattet.

Gebäudeübersicht

1. Untergeschoss - Keller

Keller

Erdgeschoss - Einliegerwohnung

Eingangsbereich	Esszimmer	Wohnzimmer	Badezimmer
Zimmer 1	Zimmer 2		

1. Obergeschoss - Hauptwohneinheit

Wohnzimmer	Esszimmer	Küche	Büro
Gang	Badezimmer	Abstellraum	

2. Obergeschoss - Hauptwohneinheit

Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Bad
----------	----------	----------	-----

3. Obergeschoss - Hauptwohneinheit

Dachzimmer

Dachboden



Überblick

Der Garten bildet eine zusammenhängende, überwiegend offene Grünfläche hinter dem Wohnhaus. Die Rutschbahn und die Schaukel bleiben bestehen. Das Spielhaus bzw. der Aufgang muss erneuert werden.

SICHTBARER BESTAND

- Rasenfläche
- Spielbereich mit Rutsche sowie Schaukel
- Erhöhte Terrasse mit Sonnensegel
- Garten- bzw. Spielhaus
- Stützmauern und Randbepflanzung



CHARAKTER

Im hinteren Gartenbereich sorgen grosse Bäume und Sträucher für natürlichen Schatten. Die offene Rasenfläche bleibt gleichzeitig als flexible Spiel- und Aufenthaltszone erhalten.

BESTEHENDE ELEMENTE

- Grosszügige Rasenfläche
- Schaukel
- Garten- bzw. Spielhaus (Das Spielhaus bzw. der Aufgang muss erneuert werden.)
- Erhöhte Terrasse mit Sonnensegel
- Rutsche im Bereich der Stützmauer



Esszimmer

Das Esszimmer liegt im 1. Obergeschoss und bildet den zentralen Essbereich der Wohntage. Die grosszügige Tischzone ist klar gegliedert und über das breite Fenster natürlich belichtet.

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Essbereich der Wohntage

Angrenzend folgen Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und Büro.



RAUMWIRKUNG

Der Raum wirkt durch die zurückhaltende Farbgebung in Weiss, Grau und Schwarz ruhig und modern. Die grossformatige Wandgestaltung und die spiegelnde Schrankfront setzen klare Akzente.

SICHTBARER BESTAND

- Heller Boden in Holzoptik
- Weiss gehaltene Paneeldecke
- Breites Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz
- Direkter Übergang zum angrenzenden Wohnbereich

GEBÄUDESTRUKTUR

Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und Büro liegen im 1. Obergeschoss.



Wohnzimmer

Das Wohnzimmer liegt im 1. Obergeschoss und bildet den grosszügigen Aufenthaltsbereich der Wohntage.

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Wohnbereich der Wohntage

Angrenzend an Esszimmer, Gang und weitere Räume der Wohntage.



RAUMWIRKUNG

Das Wohnzimmer wirkt grosszügig und offen. Dunkle Bodenflächen, helle Wandflächen und grosszügige Fensterbereiche schaffen einen klaren, modernen Kontrast.

SICHTBARER BESTAND

- Grosszügiger Wohnbereich mit dunklem Plattenboden
- Helle Wand- und Deckenflächen
- Grosse Fenster- und Türflächen mit viel Tageslicht

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Wohnbereich der Wohntage

Direkte Verbindung zu Esszimmer, Gang und weiteren Räumen der Wohntage.



Eine zusätzliche Grossansicht zeigt das Wohnzimmer aus entgegengesetzter Perspektive.



Gang

RAUMWIRKUNG

Der Gang verbindet die Räume des 1. Obergeschosses und wirkt hell, funktional und zurückhaltend gestaltet. Die klare Materialwahl mit hellen Oberflächen und dunklem Boden sorgt für eine ruhige, moderne Wirkung.

SICHTBARER BESTAND

- Verbindungsbereich mit direkter Erschliessung
- Dunkler Plattenboden
- Helle Wand- und Deckenflächen
- Natürlich belichteter Fensterbereich

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Erschliessungsbereich der Wohntage

Verbindet Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Badezimmer, Büro und Abstellraum.

GEBÄUDESTRUKTUR

Das gesamte Erdgeschoss wird von der Einliegerwohnung genutzt. Die Haupträume der Wohntage liegen im 1. Obergeschoss.



Küche

Die Küche liegt im 1. Obergeschoss und ergänzt den Wohn- und Essbereich der Wohntage. Helle Fronten, grosszügige Fensterflächen und die zentrale Arbeits- und Sitzfläche schaffen eine funktionale und moderne Küchenatmosphäre.

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Küchenbereich der Wohntage



RAUMWIRKUNG

Die Küche wirkt hell, funktional und klar gegliedert. Die Kombination aus weissen Fronten, dunklem Boden und heller Natursteinoberfläche verleiht dem Raum eine sachliche und zeitlose Ausstrahlung.

SICHTBARER BESTAND

- Küchenzeile mit weissen Fronten
- Dunkler Plattenboden
- Arbeitsflächen und Rückwand in Natursteinoptik/Glas
- Integrierter Backofen, Mikrowellenofen und Kochfeld
- Gute natürliche Belichtung

GEBÄUDESTRUKTUR

Das gesamte Erdgeschoss wird von der Einliegerwohnung genutzt. Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Büro und Abstellraum liegen im 1. Obergeschoss.



Badezimmer

RAUMWIRKUNG

Das Badezimmer mit Badewanne bietet genug Platz für Waschmaschine und Tumbler. Der dunkle Plattenboden kontrastiert mit den hellen Wand- und Fliesenflächen; Tageslicht fällt über das Fenster ein.

SICHTBARER BESTAND

- Badewanne mit Duschmöglichkeit und Duschvorhang
- Dunkler Plattenboden
- Helle Wand- und Fliesenflächen
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank
- Natürlich belichtetes Fenster
- Wasch-/Trockengeräte im rechten Raumbereich

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Badezimmer der Wohntage

Erschlossen über den Gang und funktional in die Wohntage integriert.



Büro/Schlafzimmer

Der helle und tageslichtgeflutete Raum kann als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden.

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Büro der Wohntage

Auf derselben Ebene wie Küche, Badezimmer, Wohnzimmer und Esszimmer.



RAUMWIRKUNG

Der Raum wirkt hell, funktional und flexibel nutzbar. Die klare Raumstruktur, der helle Boden in Holzoptik und die dunkle Akzentwand schaffen eine moderne, ruhige Wirkung.

SICHTBARER BESTAND

- Heller Boden in Holzoptik
- Dunkle Akzentwand im Arbeitsbereich
- Integrierte Tier- bzw. Volierenanlage mit zusätzlichen Gehegebereichen
- Die Voliere wird abgebaut, damit der ganze Raum wieder zur Verfügung steht.

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Büro / Schlafzimmer

Der Raum liegt auf derselben Ebene wie Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und Abstellraum.



Abstellraum

Der Abstellraum liegt im 1. Obergeschoss und ergänzt die Wohntage als funktionaler Nebenraum. Offene Regale, Garderobenbereiche und zusätzliche Staulemente bieten Platz für Schuhe, Jacken, Haushaltsartikel und Vorräte.

RAUMWIRKUNG

Der Raum wirkt kompakt organisiert und nutzt die Länge effizient aus. Die beidseitige Möblierung schafft hohen Stauraum und unterstützt eine praktische Alltagsnutzung.

SICHTBARER BESTAND

- langgezogener Stauraum
- Regal- und Schranksysteme
- Garderoben- und Hängebereiche
- heller Boden in Holzoptik
- funktionale Nebenraumnutzung

LAGE & NUTZUNG

1. Obergeschoss · Abstellraum der Wohntage

Der Abstellraum liegt auf derselben Ebene wie Esszimmer, Wohnzimmer, Gang, Küche, Badezimmer und Büro.



Zimmer Nr. 1

Zimmer Nr. 1 befindet sich im 2. Obergeschoss. Sichtbare Holzbalken und Fachwerk- bzw. Natursteinflächen prägen den Charakter des Raumes.

LAGE & NUTZUNG

2. Obergeschoss · Zimmer Nr. 1



RAUMWIRKUNG

Der Raum verbindet historische Bausubstanz mit heller Holzbodenoptik. Die kräftigen Holzbalken, die sichtbaren Fachwerk- und Natursteinflächen sowie die Dachschräge verleihen dem Zimmer viel Charakter.

SICHTBARER BESTAND

- Sichtbare Dach- und Holzbalkenkonstruktion
- Fachwerk- und Natursteinflächen
- Heller Boden in Holzoptik
- Dachfenster mit natürlicher Belichtung
- Stauraum

GEBÄUDESTRUKTUR

Zimmer Nr. 1 liegt im 2. Obergeschoss oberhalb der Wohntage im 1. Obergeschoss und ist in die Dachkonstruktion des Hauses integriert.



Zimmer Nr. 2

Zimmer Nr. 2 befindet sich im 2. Obergeschoss und zeigt sich als heller Dachraum mit offenem Grundriss. Auch hier verleihen Holzbalken und heller Boden in Holzoptik eine charmante Atmosphäre.

LAGE & NUTZUNG

2. Obergeschoss · Zimmer Nr. 2



RAUMWIRKUNG

Der Raum wirkt freundlich und hell. Die offene Dachform mit sichtbaren Balken verleiht dem Zimmer Charakter.

SICHTBARER BESTAND

- Offener Raum mit Dachschrägen und sichtbaren Holzbalken
- Heller Boden in Holzoptik
- Tageslicht über Fenster und Dachflächenfenster



Zimmer Nr. 3

Zimmer Nr. 3 befindet sich im 2. Obergeschoss und zeigt sich als heller Dachraum mit offenem Grundriss. Auch hier verleihen Holzbalken und heller Boden in Holzoptik eine charmante Atmosphäre. Ein zusätzliches Highlight ist die offene Galerie im 3.OG welche durch dieses Zimmer erschlossen wird.

LAGE & NUTZUNG

3. Obergeschoss · Zimmer Nr. 3



LAGE & NUTZUNG

Zimmer Nr. 3 befindet sich im 2. Obergeschoss und präsentiert sich als charaktervoller Dachraum mit sichtbarer Holzkonstruktion, Naturstein- und Fachwerkflächen sowie hellem Boden in Holzoptik.

SICHTBARER BESTAND

- Naturstein- und Fachwerkflächen
- Offene Holzbalkenkonstruktion
- Direkte Verbindung zur oberen Galerie
- Dachflächenfenster und seitliche Belichtung
- Helle Wände und Bodenflächen

EINORDNUNG

Der Raum vereint Schlaf-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereich in einer offenen Dachgeschossatmosphäre.



Dachzimmer

NUTZUNG

Das Dachzimmer ergänzt Zimmer Nr. 3 um zusätzliche Nutzfläche.

SICHTBARER BESTAND

- Helle Bodenfläche in Holzoptik
- Charaktervolle Dachstruktur



Badezimmer

Abschliessend zum 2. Obergeschoss noch das Badezimmer mit Dusche/WC.

RAUMWIRKUNG

Das Badezimmer im 2. Obergeschoss wirkt modern, hochwertig und klar gegliedert. Die Kombination aus hellen Bodenflächen, dunkleren Wandbereichen im Duschaum, transparentem Glas sowie weissen Sanitärelementen schafft eine ruhige und funktionale Gesamtwirkung.

SICHTBARER BESTAND

- bodenebene Dusche mit Glasabtrennung
- Lavabo mit weissem Unterbaumöbel und Spiegelschrank
- Wand-WC mit halbhoher Vormauerung
- sichtbare Holzbalken als prägendes Element der Dachgeschossebene

LAGE & NUTZUNG

2. Obergeschoss · Badezimmer

Als Badezimmer des 2. Obergeschosses ergänzt der Raum die angrenzenden Zimmer um einen eigenständigen Sanitärbereich und unterstützt die vollständige Nutzbarkeit dieser Ebene.

Dachboden

Der Dachboden liegt im 3.Obergeschoss und ist durch das Schlafzimmer Nr. 2 im 2. Obergeschoss durch eine Türe/Treppe erreichbar.

LAGE & NUTZUNG

3. Obergeschoss · Dachboden

Einliegerwohnung

Vermietet wird das gesamte 6 ½ Zimmer Haus inklusive einer 3 ½ Zimmer Einliegerwohnung.

Die Einliegerwohnung darf durch die Mieterschaft eigenständig untervermietet werden. Die daraus erzielten Mietzinseinnahmen stehen vollständig der Hauptmieterschaft zu.

Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang und ist durch einen Innentüre mit dem Hauptwohnraum verbunden. Die Türe kann bei Bedarf verschlossen werden.

Eingangsbereich

EINORDNUNG

Die Einliegerwohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss. Der Eingangsbereich bildet den funktionalen Auftakt der separaten Wohneinheit und verbindet Garderobe, Stauraum und hauswirtschaftliche Nutzung in einem kompakten Raum.

SICHTBARER BESTAND

- langgezogener Eingangs- und Garderobenbereich
- Waschmaschine und Trockner im hinteren Bereich
- Fensterfläche entlang der Längsseite
- Holzdecke und heller Plattenboden





Küche

EINORDNUNG

Die geschlossene Küche verbindet funktionale Ausstattung mit einem gemütlichen Charakter. Weiße Hochglanzfronten, dunkle Arbeitsflächen und der schwarze Fliesenboden sorgen für einen modernen Kontrast, während die sichtbare Holzdecke dem Raum Wärme verleiht. Ein grosses Fenster bringt viel Tageslicht herein. Zusätzlich bietet die Küche genügend Platz für einen Esstisch, wodurch sie sich auch ideal als praktische Wohnküche eignet.

SICHTBARER BESTAND

- zweizeilige Küchenanordnung mit weissen Fronten
- dunkler Plattenboden und dunkle Arbeitsflächen
- Spülbereich mit Unter- und Oberschränken
- Backofen, Kochfeld und Mikrowelle
- warme Holzdecke als prägendes Gestaltungselement

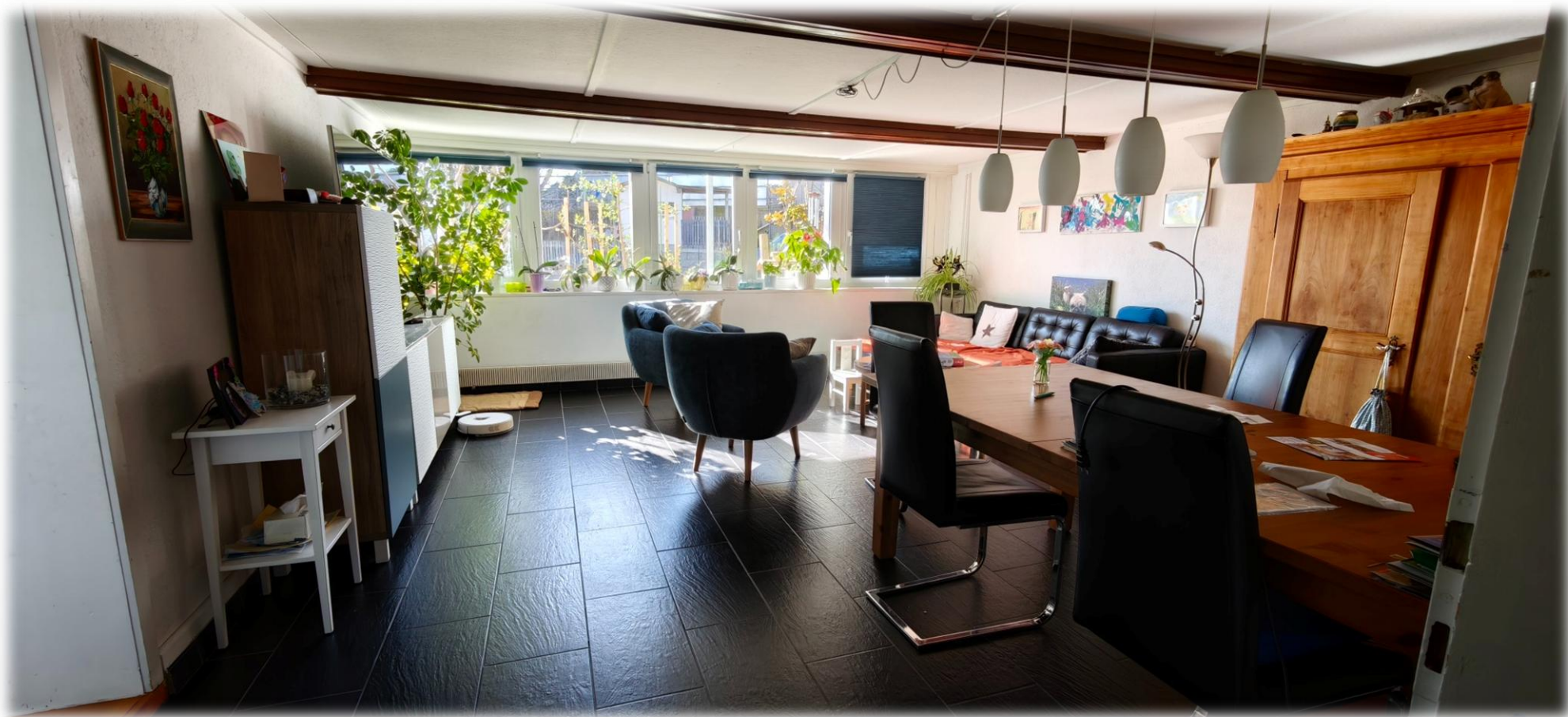
LAGE & NUTZUNG

Erdgeschoss · Küche der Einliegerwohnung

Direkt angrenzend an den Eingangsbereich der separaten Wohneinheit.

GEBÄUDESTRUKTUR

Die Einliegerwohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss.



Wohnzimmer

Das Wohnzimmer der Einliegerwohnung bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der separaten Wohneinheit. Die grosszügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht.

LAGE & NUTZUNG

Erdgeschoss · Wohnzimmer der Einliegerwohnung



Schlafzimmer 1

Das Schlafzimmer 1 der Einliegerwohnung dient als ruhiger Rückzugsbereich innerhalb der separaten Wohneinheit.

LAGE & NUTZUNG

Erdgeschoss · Schlafzimmer 1 der Einliegerwohnung

Als Schlafrum der Einliegerwohnung ergänzt das Zimmer den Wohn-, Küchen- und Eingangsbereich zu einer eigenständigen und vollständig nutzbaren Wohneinheit.



Schlafzimmer 2

Das Schlafzimmer 2 der Einliegerwohnung eignet sich als weiteres Schlafzimmer oder Büro innerhalb der separaten Wohneinheit.

LAGE & NUTZUNG

Erdgeschoss · Schlafzimmer 2 der Einliegerwohnung

Als zusätzlicher Schlafrum ergänzt das Zimmer die bestehende Raumfolge aus Eingang, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und Schlafzimmer 1 und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Einliegerwohnung.

Keller

Der Naturkeller bietet viel Platz für die Lagerung von Lebensmitteln und Getränken.

LAGE & NUTZUNG

1. Untergeschoss

Direkt erschlossen über die Einlegerwohnung.



Badezimmer

RAUMWIRKUNG

Das Badezimmer wirkt klar strukturiert und zeitgemäss ausgebaut. Die Kombination aus neutralen Grautönen, weissen Sanitärelementen und der transparenten Glasabtrennung verleiht dem Raum eine ruhige, funktionale Gesamtwirkung.

SICHTBARER BESTAND

- bodenebene Dusche mit Glasabtrennung
- Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelschrank
- Wand-WC mit Unterputzspülkasten
- grossformatige Wand- und Bodenplatten in Grau
- kompakte, pflegeleichte Ausstattung

LAGE & NUTZUNG

Erdgeschoss · Badezimmer der Einliegerwohnung

Das Badezimmer ergänzt die Schlafräume sowie den Wohn- und Küchenbereich und komplettiert die eigenständige Wohneinheit im Erdgeschoss.