

Renoviertes Liebhaberobjekt

2 x 5-Zi-Bauernhausteile

Mühlebergstr. 16, 8910 Affoltern a. Albis



exklusive
Bauernhausteile
zu verkaufen



WOHNUNGSBESCHRIEB

Liebhaberobjekt mit Geschichte, 2 Bauernhausteile mit 5 Zimmern

Das altehrwürdige Bauernhaus stammt aus dem 16. bis 18. Jahrhundert und zählt zu den ältesten Profanbauten der Gemeinde. Als historisches Denkmal von höchstem Rang beeindruckt es mit seiner aussergewöhnlichen Bauweise: ein charaktervoller Mischbau aus Bohlenständerkonstruktion, Fachwerkwänden, Sparrendach mit doppelter Stuhlkonstruktion sowie Ein- und Anbauten aus Backstein. Besonders prägend ist die Südwestfassade, die als typisches Beispiel des ländlichen Klassizismus des 19. Jahrhunderts gilt.

Nach einer umfassenden Totalsanierung im Jahr 2021 präsentiert sich das heute denkmalgeschützte Bauernhaus in neuem Glanz. Historisch wertvolle Bauteile wurden mit grosser Sorgfalt erhalten und stilvoll mit modernem Wohnkomfort kombiniert, sodass ein einzigartiges Wohnambiente entstanden ist.

Die drei Bauernhausteile sind optimal nach Südwesten beziehungsweise Südosten ausgerichtet und profitieren von ausgezeichneter Besonnung. Lichtdurchflutete Galerien versorgen die Räume mit natürlichem Tageslicht, während die sichtbar belassene Balkenlage dem Dachgeschoss seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Perfekte Lage für Kleinfamilien oder Paare: Der Bauernhausteil befindet sich in einer ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung. Die Bushaltestelle Kronenplatz ist nur 2 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Affoltern am Albis in 12 Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf sorgt der SPAR maxi Supermarkt in nur 4 Gehminuten Entfernung. Die Heilpädagogische Schule Affoltern und die Medbase Apotheke sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar.

Dieses sonnige und ruhige Objekt bietet das perfekte Zuhause für Paare, die etwas Aussergewöhnliches suchen und auf den Komfort nicht verzichten möchten und Wert auf eine hervorragende Infrastruktur legen. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel in Affoltern am Albis.



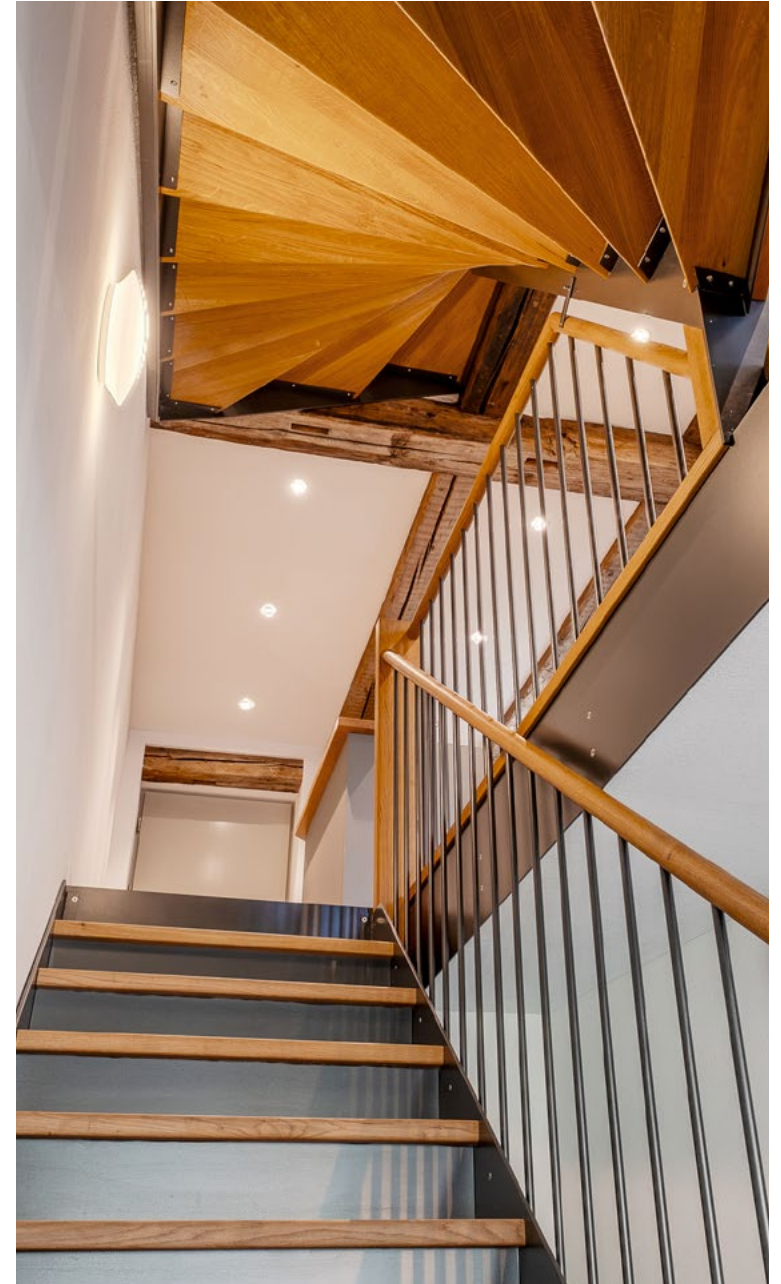
HAUSTEIL 2 | 5-ZIMMER-HAUSTEIL

Der Hausteil 2 besticht durch seine markanten Giebelfenster mit eindrucksvollen Lufträumen und offenen Galerien. Das Holzgebälk sowie die stilvollen Sprossenfenster verleihen den Räumen eine besondere Exklusivität und schaffen ein spannendes, charaktervolles Wohnambiente. Der Eingang befindet sich im 1. Obergeschoss, wo die moderne Küche sowie das Esszimmer mit drei südwestlich ausgerichteten Sprossenfenstern angeordnet sind. Diese sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Badezimmer überzeugen mit hochwertigen Unterbaumöbeln aus dem behandelten Altholz des Bauernhauses und elegantem, sandfarbenem Streifenmosaik an den Wänden. In einem der Badezimmer ist zudem der Wasserturm praktisch integriert. Im Erdgeschoss befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum schmucken Garten, der zusätzlichen Raum zum Verweilen und Geniessen bietet.

















HAUSTEIL 3 | 5-ZIMMER-HAUSTEIL

Der Hausteil 3 begeistert mit aussergewöhnlichen Bauelementen und einem ganz besonderen Wohncharakter. Ein Zimmer mit originalen Bohlenständerwänden, das charmante Dachgeschoss mit Galerie sowie das sichtbare ursprüngliche Holzgebälk verleihen dem Haus eine einzigartige Atmosphäre. Ergänzt wird das besondere Wohnambiente durch einen reizvollen Garten, der zum Verweilen einlädt.

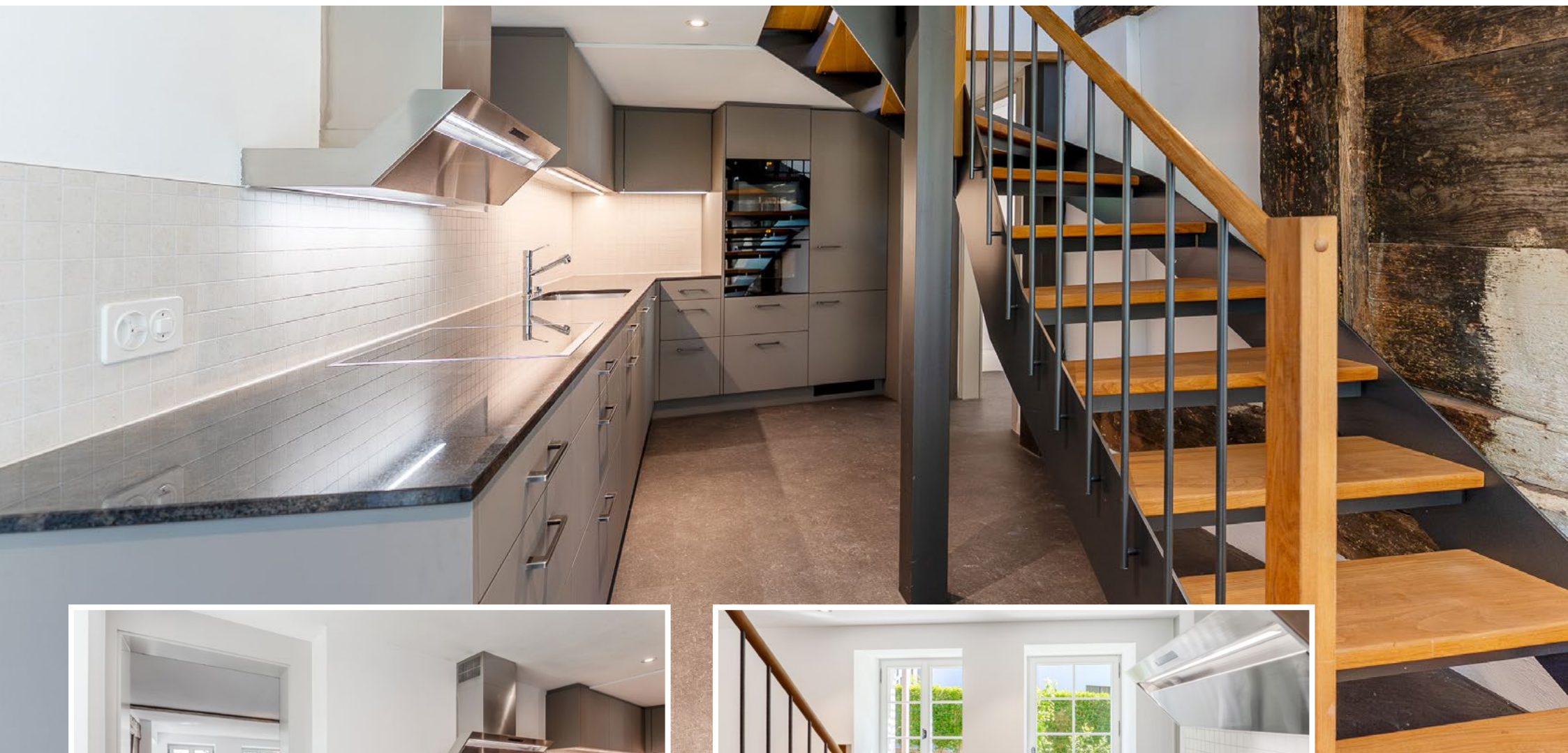
Der einladende Eingangsbereich führt in die grosszügig ausgestattete Komfortküche. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Badezimmer mit integriertem Waschturm sowie ein praktisches Reduit, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonders charmant präsentiert sich das Esszimmer mit seinen hübschen Eckfenstern, die einen schönen Blick in den Garten eröffnen und viel Tageslicht hereinlassen. Das Wohnzimmer befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit.

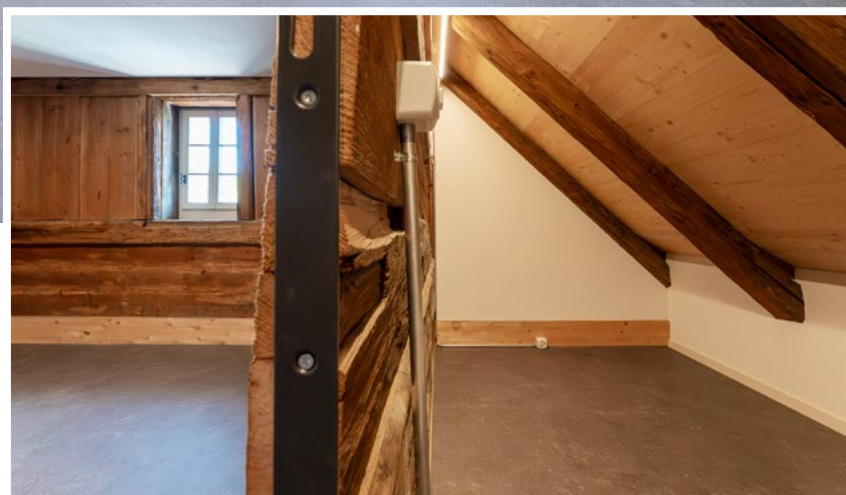
Ein echtes Highlight ist das aussergewöhnliche Badezimmer: Badewanne und Toilette sind stilvoll mit alten Holztüren abgetrennt und sandfarbene Streifenmosaik und Unterbaumöbel aus dem behandelten Altholz des Bauernhauses schaffen so ein einzigartiges Ambiente. Dachfenster oberhalb der Badewanne eröffnen den Blick in den Sternenhimmel und laden zum Entspannen und Träumen ein.











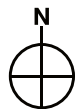






SITUATIONSPLAN

Um den einst stattlichen Hof des Oberdorfes ist das Zentrum gewachsen. Die Hauptwohnseite richtet sich dabei zur ruhigen Seite der Siedlung, bzw. zur Südwest- und Südostseite



GRUNDRISS | UNTERGESCHOSS

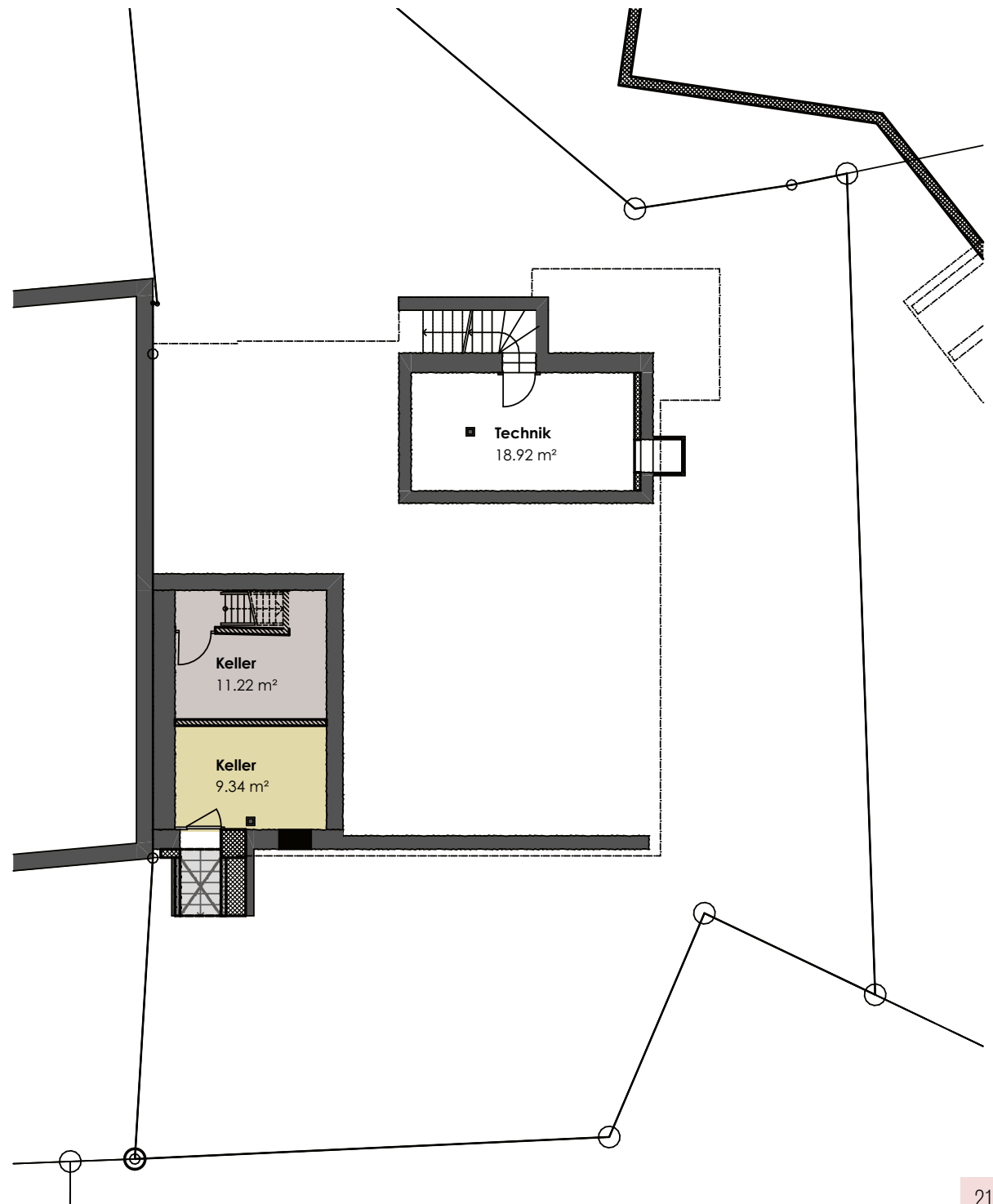
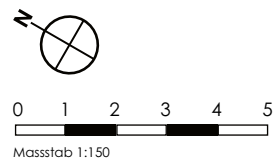
Das Untergeschoss bietet Platz für die Hausteilkeller 1 und 2. Ein Vorratsraum befindet sich dafür im Hausteil 3. Im Technikraum findet die neue saubere Wärmeerzeugung über eine Erdsonde mit Wärmepumpe Platz.

Hausteil 1 (vermietet)

Erdgeschoss NWF 11.22 m²

Hausteil 2

Erdgeschoss NWF 9.34 m²



GRUNDRISS | ERDGESCHOSS

Die drei Hausteile sind optimal gegen Südwesten bzw. Südosten orientiert und gut besonnt. Das Entrée der Hausteile 1 und 3 befindet sich im Erdgeschoss sowie die grosszügigen Küchen und den separaten Esszimmern. Der idyllische Garten ist von allen Hausteilen aus direkt zugänglich. Ideal zum Relaxen und Verweilen!

Hausteil 1 (vermietet)

Erdgeschoss	NWF	50.37 m ²
Aussen-Nutzflächen		19.69 m ²

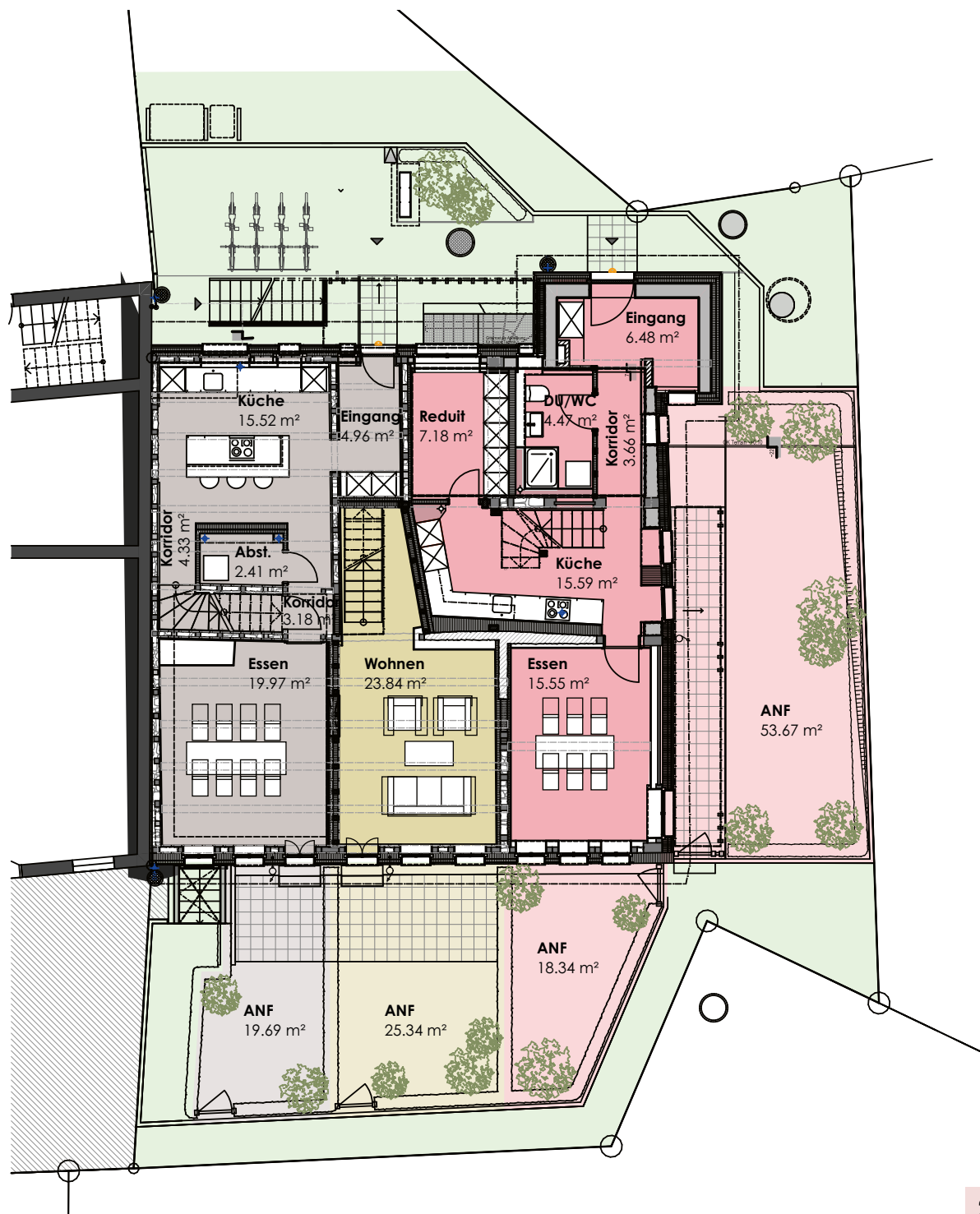
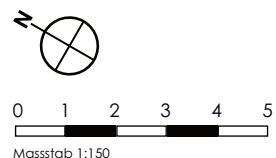
Hausteil 2

Erdgeschoss	NWF	23.84 m ²
Aussen-Nutzflächen		25.34 m ²

Hausteil 3

Erdgeschoss	NWF	52.92 m ²
Aussen-Nutzflächen		72.01 m ²

Grundstückfläche	421.0 m²
-------------------------	----------------------------



GRUNDRISS | 1. OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich die Wohnräume und teilweise Zimmer und die Erschliessung zum Hausteil 2 sowie dessen Küche und Esszimmer. In der Mitte befindet sich jeweils die wohnungsinterne vertikale Erschliessung und erlaubt somit über kurze Wege alle Wohnräume miteinander zu verbinden.

Hausteil 1 (vermietet)

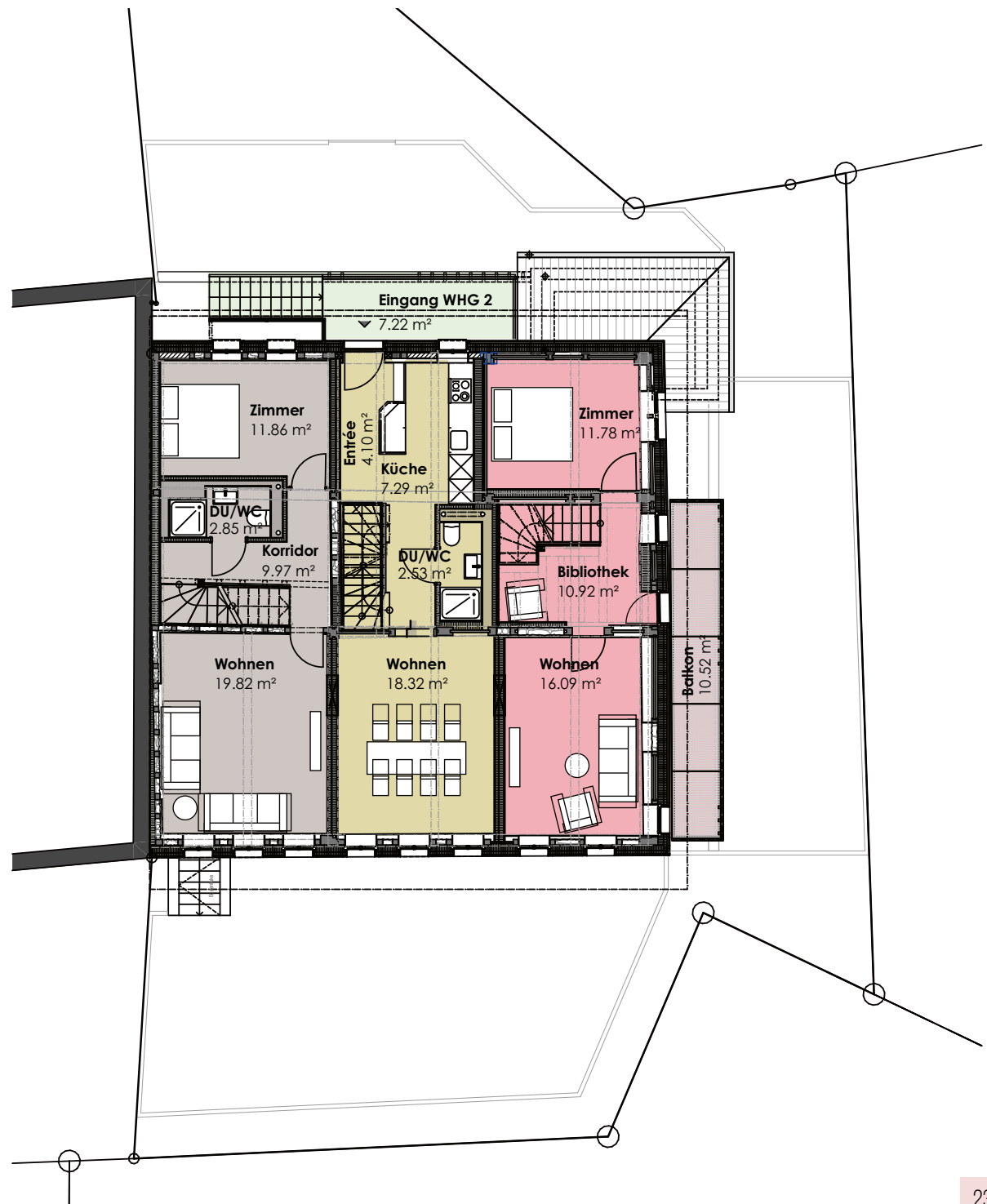
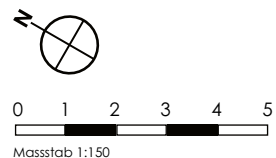
1. Obergeschoss NWF 44.50 m²

Hausteil 2

1. Obergeschoss NWF 39.35 m²

Hausteil 3

1. Obergeschoss NWF 38.79 m²



GRUNDRISS | 2. OBERGESCHOSS

In den oberen Geschossen befinden sich die privaten Räume der Hausteile. Mit dem offen gestalteten Masterbedroom entsteht eine Wohlfühloase und lädt zum Entspannen ein. Über Galerien werden die Räume mit natürlichem Licht versorgt und die offen liegende Balkenlage prägt den vorherrschenden Ausdruck des Dachraumes.

Hausteil 1 (vermietet)

2. Obergeschoss	NWF	30.51 m ²
	NF	37.80 m ²

Hausteil 2

2. Obergeschoss	NWF	33.68 m ²
-----------------	-----	----------------------

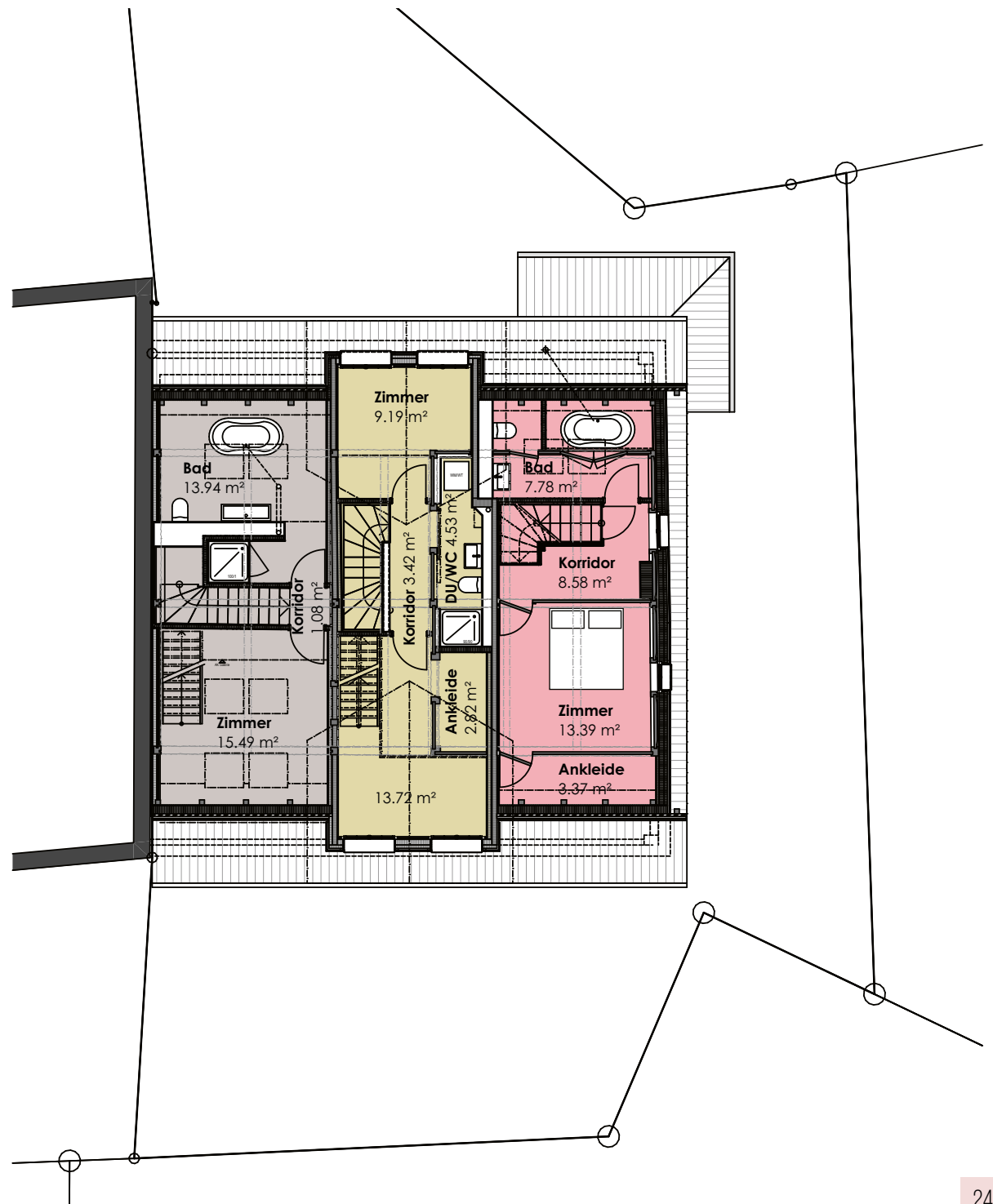
Hausteil 3

2. Obergeschoss	NWF	33.12 m ²
	NF	39.00 m ²



0 1 2 3 4 5

Massstab 1:150



GRUNDRISS | DACHGESCHOSS

Unter dem behaglichen Dachgebälk befinden sich weitere Rückzugsräume.

Hausteil 1 (vermietet)

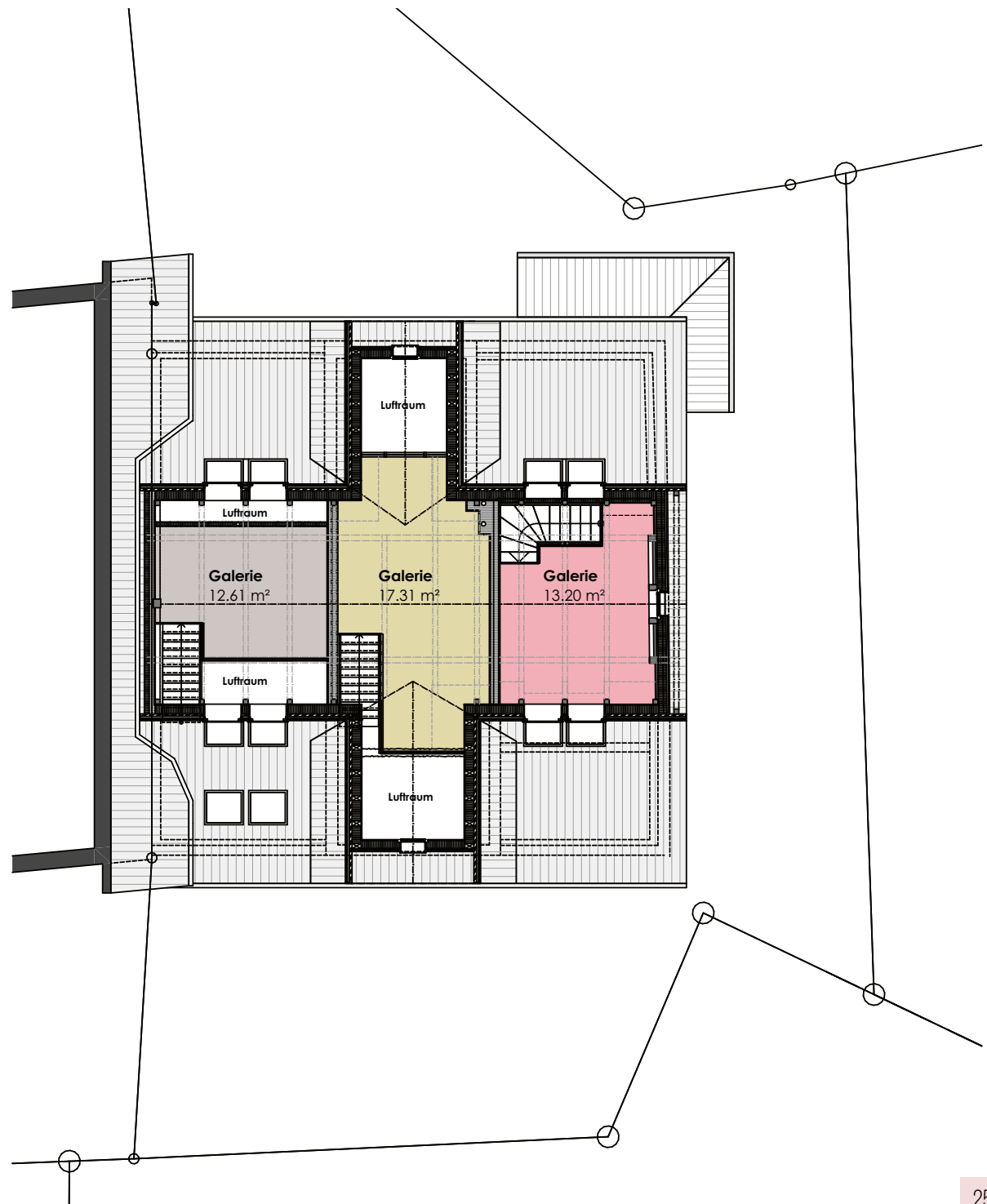
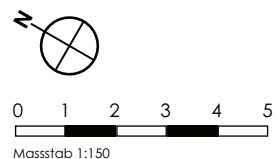
Dachgeschoss	NWF	12.61 m ²
--------------	-----	----------------------

Hausteil 2

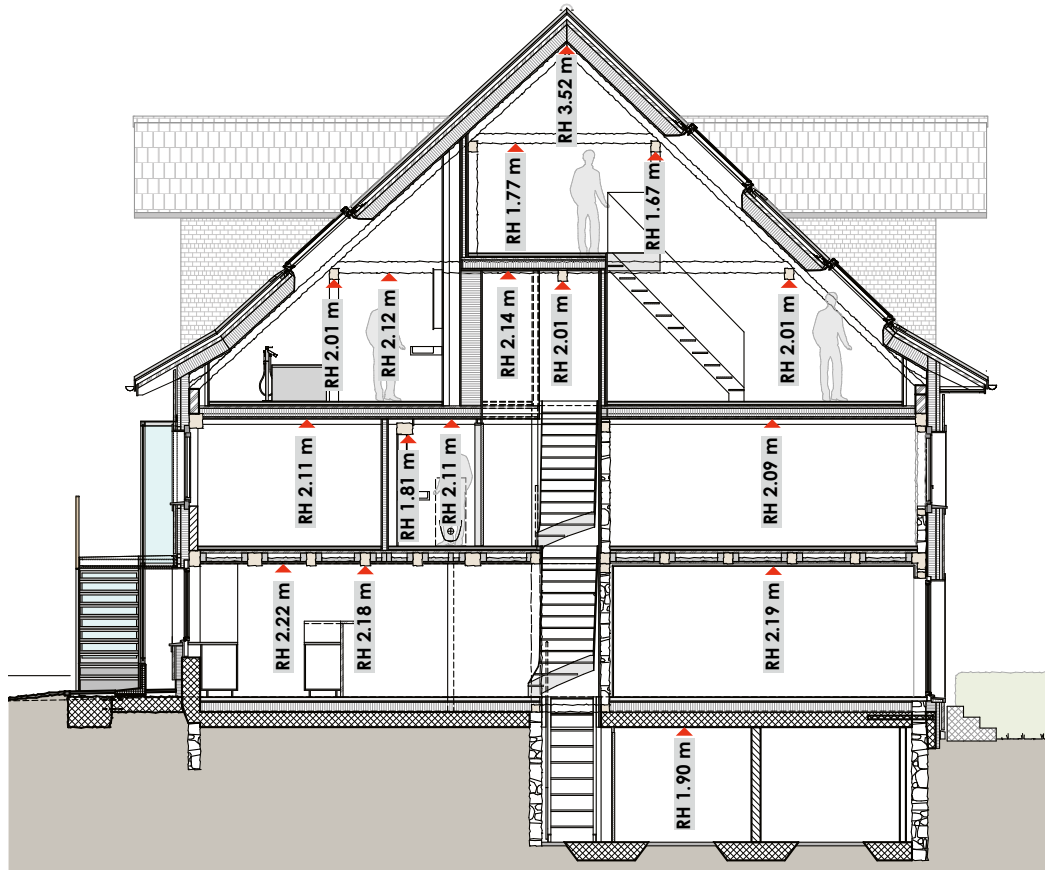
Dachgeschoss	NWF	17.31 m ²
Dachgeschoss	NF	22.00 m ²

Hausteil 3

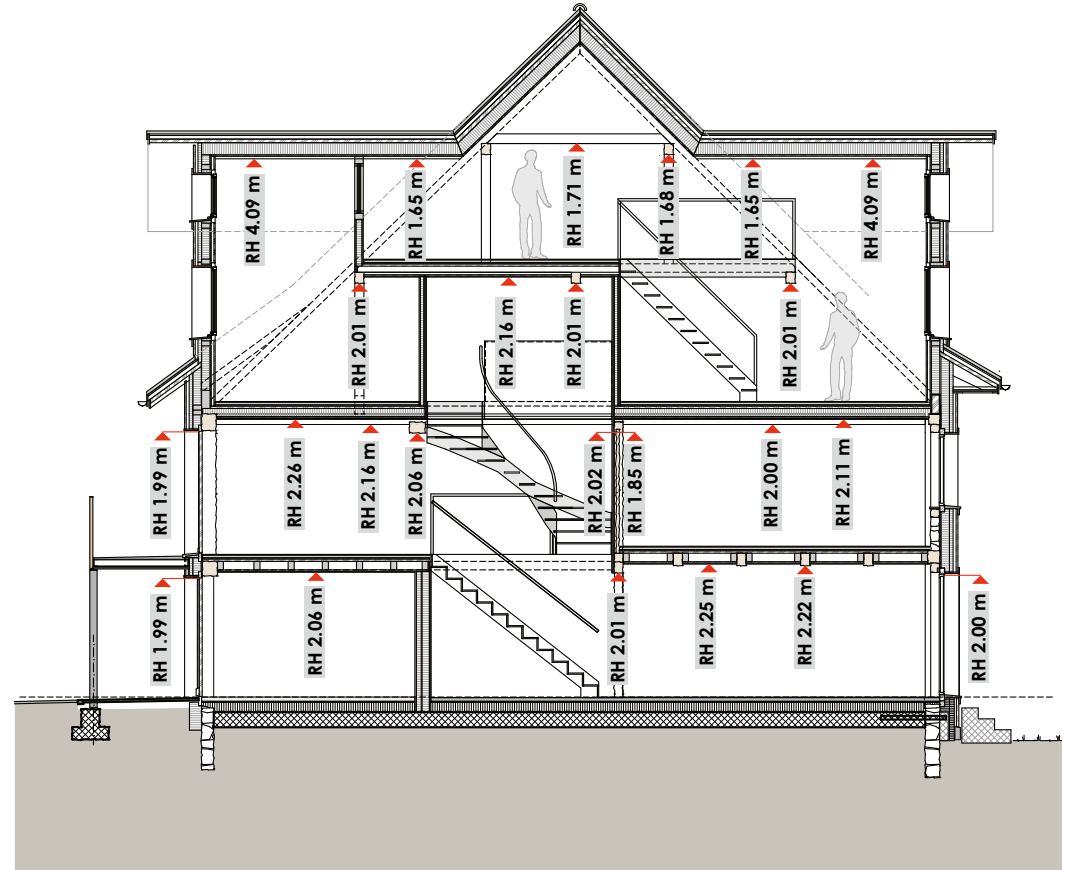
Dachgeschoss	NWF	13.20 m ²
Dachgeschoss	NF	17.50 m ²



QUERSCHNITT HAUSTEILE

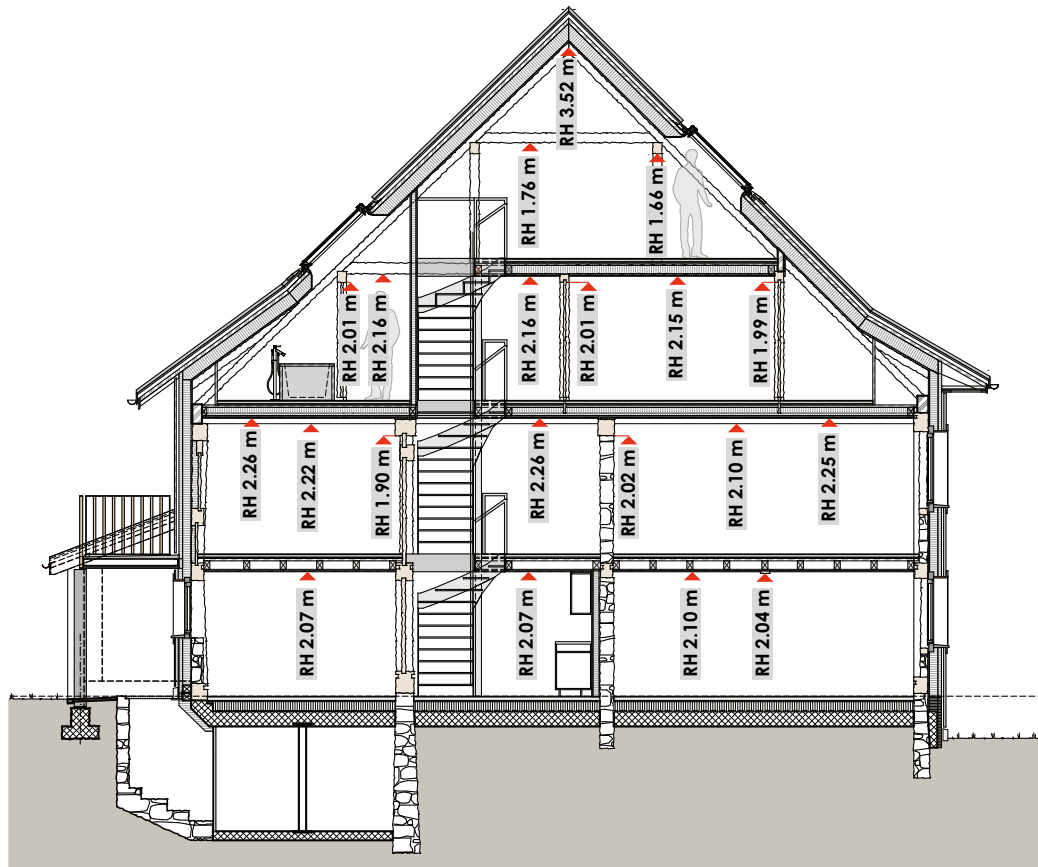


Hausteil 1 (vermietet)



Hausteil 2

QUERSCHNITT HAUSTEILE



Hausteil 3

LAGEPLAN

Im pulsierenden Knonauer Amt gelegen, bietet Affoltern am Albis auf 494 m ü. M. seinen rund 12'300 Einwohnern eine hervorragende Wohnqualität. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 10,6 km² und zeichnet sich durch ihre sonnige Lage, attraktive Naherholungsgebiete sowie die Nähe zu den Wirtschaftsregionen Zürich und Zug aus. Hier profitieren Sie von einer perfekten Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsverbindungen. Affoltern am Albis bietet ein reiches Dorfleben, das sich auch in seiner umfangreichen Infrastruktur widerspiegelt. Dank der Zentrumsnähe sind ÖV, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Spital schnell erreichbar.

- 
Mühlebergstr. 16

5 Schulh. Ennetgraben

10 Hornbach
- 1 Schulhaus Butzen

6 Vitaparcours

11 Möbel Pfister
- 2 Schulhaus Chilefeld / Kinderg. Gottfried Semper

7 Spital Affoltern

12 Migros Supermarkt / Denner
- 3 Primarschule

8 Schwimmbad Stigeli

13 Sport- und Golfplatz
- 4 Kinderg. Tägerstein

9 Coop Supermarkt

14 Minigolf

Ort	Entfernung	Zu Fuss	Transport	Auto
Bahnhof	1 km	12 Min.	7 Min.	3 Min.
ÖV	150 m	3 Min.	-	1 Min.
Kindergarten	500 m	8 Min.	8 Min.	3 Min.
Primarschule	500 m	8 Min.	8 Min.	3 Min.
Sekundarschule	650 m	9 Min.	9 Min.	1 Min.
Bank	500 m	7 Min.	7 Min.	2 Min.



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo | <https://s.geo.admin.ch/8cj2meihxcet>



DIE GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS

Affoltern am Albis entwickelte sich ursprünglich der Jonen entlang. Funde geben Grund zur Annahme, dass das von den Alemannen gegründete Dorf schon zur Römerzeit besiedelt war. Die Beweise allerdings sind dürrftig, so dass man sich auf den ersten schriftlichen Beleg für eine Siedlung an der Jonen stützt, der 1190 in einer Güterliste des Klosters Engelberg auftaucht. Heute haben in Affoltern am Albis neben traditionsverbundenen Unternehmen neue, moderne Firmen und Geschäfte Platz gefunden, die das Regionalzentrum weitherum bekannt machen. Affoltern am Albis ist Sitz verschiedener öffentlicher Einrichtungen und Dienste, die sich gegenseitig ergänzen und ein Netz sozialer Sicherheit bieten. Für die Freizeitgestaltung stehen ein

Freibad und Sportanlagen sowie über 100 Vereine zur Verfügung. Die Gemeinde Affoltern am Albis wurde per 1. Juli 2018 zur Stadt Affoltern am Albis. Auch wenn man in Affoltern am Albis nicht mehr die einstige ländliche Idylle vorfindet, bietet der Ort seinen über 12'900 Einwohnern mit seiner sonnigen, zentralen Lage zwischen den Metropolen Zürich, Zug und Luzern, den guten Verkehrsverbindungen und den grösstenteils gut in die Landschaft eingefügten Überbauungen, dem vielen Grün und der unüberbaubaren Umgebung eine vorzügliche Wohnqualität und eine ansprechende Umwelt.

Quelle: <https://www.stadtaffoltern.ch/portrait/62867>





WICHTIGE ECKDATEN

GRUNDSTÜCKDATEN

Parzellen Nr. 6673
Grundstückfläche 421 m²

Hausteil 2

Grundbuchnummer 50535
Wertquote 29/1000

Hausteil 3

Grundbuchnummer 50536
Wertquote 38/1000

NETTOWOHNFLÄCHEN

Hausteil 2

5-Zimmer-Hausteil 114.2 m²
Keller 9.3 m²

Hausteil 3

5-Zimmer-Hausteil (inkl. Reduit) 138.0 m²
Balkon 10.5 m²

AUSSENNUTZFLÄCHEN

Hausteil 2 25.3 m²
Hausteil 3 72.0 m²

Vollsanierung 2020

VERKAUFSPREIS

Hausteil 2 Preis auf Anfrage
Hausteil 3 Preis auf Anfrage
Einstellhallenplatz (1x) Preis auf Anfrage



KURZBAUBESCHRIEB

AUSBAU

Bodenbeläge

Vinyl Designbeläge in den Wohn- und Schlafräume. Keramische Plattenbeläge in den Nasszellen.

Wand- und Deckenbeläge

Kalkputz in Ess- Wohn- und Schlafzimmern und teilweise an Wänden in den Nasszellen. Übrige Wände in den Nasszellen mit keramische Platten. Decken mit Kalkputz.

Küche

Moderne Einbauküche. Sichtbare Möbelaussenflächen mit Kunstharz belegt. Arbeitsfläche in Granit mit eingebautem Glaskeramik-Kochfeld und Edelstahlspüle. Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Einbaubackofen und Steamer. Geschirrspüler. Kühleschrank und Tiefkühler. Sämtliche Türen und Auszüge sind mit einer Türdämmung bzw. einer Auszugsdämmung ausgestattet.

INSTALLATIONEN

Heizungsinstallationen

Autonome Erdsonden-Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung und Heizung. Fussbodenheizung mit getrennt regelbaren Heizkreisen und Raumthermostaten.

Elektroinstallationen

Einbauleuchten im Entrée-, Küchen- und Bad-

bereich. Deckenlampen, Schalter mit Steckdosen und 3-fach Steckdosen sowie Multimediaanschlüsse im Wohn- und Esszimmer und allen Schlafzimmern. Wandleuchten bei Treppen. FL-Leuchten in Technik- und Kellerräumen. Glasfaserkabelanschluss von WWZ Telekom AG vorhanden.

Sanitärinstallationen

WC, Waschtisch, Badewanne und Duschwanne in weisser Ausführung. Armaturen von Bad und Küche in verchromter Ausführung. Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose. Wäscheturm mit Tumbler und Waschmaschine pro Wohnung.

KONSTRUKTION

Bodenkonstruktion

Bodenplatte im EG aus Beton mit Wärmedämmung und Dampfsperre oberhalb Beton und Trittschallisolation sowie Unterlagsboden mit Bodenheizung.

Deckenkonstruktion

Bestehende Balkenlage. Dazwischen Gipskartonplatten und Holzverstärkungen als Statik- und Niveausgleich. Hohlräume mit Schüttung. Furnierschichtholz als Trägerplatte. Darüber Trittschallisolation und Unterlagsboden mit Bodenheizung.





Aussenwandkonstruktion

Tragende bestehende Holzkonstruktionen. Teilweise raumseitig mit Vorsatzschale aus Gipskartonplatten. Aussenaufbau mit neuen Holzständerkonstruktion. Dazwischen gedämmt mit Mineralwolle. Auf Ost und Südseite mit Schindelfassade Lärche. Auf Westseite mit Schalung und Kalkputz.

Dachkonstruktion

Bestehende Sparrenlage. Darüber 3-Schicht-Platte aus Holz mit neuer Sparrenlage gedämmt. Weichfaserplatte sowie Unterdachbahn und Ziegeleindeckung Biberschwanz rund. Dachfenster in den Wohnung 1+3 mit aussenliegender Beschattung. Bedienung mit Handsender.

Schreinerarbeiten

Wohnungsinnentüren mit Holzzarge, Oberfläche hellgrau gestrichen. Garderobe mit Garderobenstange und Tablaren, Oberflächen hellgrau.

Metallbauarbeiten

Absturzsicherung vor Fenster Metallprofile einbrennlackiert. Balkon und Treppenzugänge aus Metall einbrennlackiert und mit Rost/Riffelblech als Bodenabdeckung. Geländer und Staketten aus Holz und Metall.

Fenster

Holzfenster aus Fichte/Tanne mit 3-fach-Isolierglas. Mit Innen- und Aussensprossen Typ Landhausprossen. Fenstergriffe Rustikal Zink matt vernickelt. Holzfenster behandelt mit Ölfarbe.

Sonnenschutz

Jalousien in Holz, mit beweglichen Lamellen. Behandlung der Holz-Jalousien deckend mit Ölfarbe. Kloben und Rückhalter aus Stahl verzinkt.

KONSTRUKTION

Umgebung

Gemäss Umgebungsplan Architekt.

Umgebung

Autoeinstellhalle in unmittelbarer Nähe, Untere Kirchfeldstr. 1/3/5

Umgebung

NWF = Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung, exkl. Innentrennwände, Installationsschächte, Aussenwände, Wohnungstrennwände, Balkone/Terrassen, Kellerräume und Raumteile, welche weniger als 150 cm hoch sind.

NF = Nutzfläche

NNF = Nebennutzfläche



Kontakt

Marlene Wiget GmbH, Immobilien
Lustnaustrasse 27
6417 Sattel

Tel: 041 835 15 54
E-Mail: contact@mw-immobilien.ch

Filiale:
Föhneneichstresse 1
6440 Brunnen