home & living
Immobilien GmbH



ZUM INSERAT

EINFAMILIENHAUS

8.5-ZI.-EINFAMILIENHAUS IN OBFELDEN MIT AUSSICHT & EINLIEGERWOHNUNG POTENZIAL

Rigistrasse 13, 8912 Obfelden

8.5 Zimmer | 203 m² | 1969 Baujahr

VERKAUFSPREIS

CHF 1'890'000

Ref: 28912RI101

Inhalt

Beschreibung 3

Übersicht zum Objekt 5

Details 6

Objektdaten 7

Infos zur Lage 8

Gemeindeinfos 9

Galerie 10

Grundrisse 26

Weitere Informationen 28

Bewerten 29



Urs Witprächtiger

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

+41 41 933 19 62

urs.witpraechtiger@homeandliving.ch

home & living Immobilien GmbH

home&living Immobilien GmbH

Oberstadt 17
6204 Sempach

Beschreibung

8.5-Zi.-Einfamilienhaus in Obfelden mit Aussicht & Einliegerwohnung potenzial

Willkommen in Obfelden: Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit 8.5 Zimmern und ca. 203 m² Nettowohnfläche bietet Familien reichlich Raum zum Ankommen und Aufatmen. Grosses Grundstück mit Garten, Terrasse und Balkon, herrlicher Blick in die Voralpen sowie die Option für eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss - ein Zuhause mit Perspektive.

Weitblick in die Voralpen von Terrasse und Balkon.

In bevorzugter Lage von Obfelden erwartet Sie ein familienfreundliches Zuhause, das viel Platz mit einem hohen Wohlfühlfaktor verbindet. Auf zwei Etagen verteilen sich 8.5 Zimmer und ca. 203 m² Nettowohnfläche - ideal, um Wohnen, Arbeiten und Rückzug unter einem Dach zu vereinen. Das Grundstück umfasst 817 m²; der liebevoll angelegte Garten (ca. 589 m²) bietet Kindern Bewegungsfreiheit, Platz für Spielgeräte und Erwachsenen herrliche Aufenthaltsorte im Freien.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn-/Essbereich mit Cheminée: gemütliche Abende am Feuer, schnelle Wege auf den Balkon und in den Garten - hier spielt sich das Familienleben ab. Die separate Küche präsentiert sich pflegeleicht mit viel Stauraum und Arbeitsfläche. Drei Badezimmer sorgen dafür, dass der Morgen entspannt startet. Im Untergeschoss stehen zusätzlich ca. 26 m² Kellerräume bereit - praktisch für Vorräte, Hobbys oder Sportgeräte.

Besonders attraktiv für Mehrgenerationen oder Familien mit heranwachsenden Kindern: Im Erdgeschoss besteht das Potenzial für eine Einliegerwohnung. So lassen sich Wohnen und Privatsphäre flexibel kombinieren - heute Homeoffice und Gästebereich, morgen eigenständige Einheit.

Die Aussenbereiche sind ein echtes Plus: eine ca. 20 m² grosse Terrasse für Sommeressen im Freien, dazu ein grosszügiger Balkon mit Markise. Zwei separate Garagen mit elektrischem Tor bieten trockene, sichere Plätze für Autos, Velos und Kinderwagen. Das Haus wurde 1969 erstellt und 2015 renoviert; doppelt verglaste Fenster, Laminat- und Natursteinböden sowie eine Einbruchsicherung unterstreichen den gepflegten Zustand. Für behagliche Wärme sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Verteilung über Radiatoren.

Die Lage ist ebenso praktisch wie erholsam: Der Bahnhof Affoltern am Albis liegt rund 2.1 km entfernt, der Autobahnanschluss ca. 1.3 km und der Flughafen Zürich etwa 24 km. Einkauf, Schulen und Freizeit sind in greifbarer Nähe - perfekt für den vielseitigen Familienalltag. Mindestverkaufspreis/Verhandlung ab CHF 2'000'000.

Beschreibung

8.5-Zi.-Einfamilienhaus in Obfelden mit Aussicht & Einliegerwohnung potenzial (Fortsetzung)

Wer in Obfelden ein Haus kaufen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit mit viel Spielraum für die Zukunft.

Lust auf Familienleben mit Weitblick? Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin - dieses Zuhause zeigt seine Qualitäten am besten vor Ort.

Übersicht

8.5-Zi.-Einfamilienhaus in Obfelden mit Aussicht & Einliegerwohnung potenzial

Rigistrasse 13, 8912 Obfelden

1'890'000
Verkaufspreis / CHF

8.5
Anzahl Zimmer

3
Nasszellen

Auf Anfrage
Verfügbarkeit

203 m²
Wohnfläche

817 m²
Grundstücksfläche

Garage | Terrasse | Balkon | Garten | Cheminée | Bergsicht

Details

Eigenschaften des Objekts

HIGHLIGHTS & RAUMPROGRAMM

- 8.5 Zimmer auf 2 Etagen - ideal für Familien
- Nettowohnfläche ca. 203 m²
- Grundstück 817 m² mit gepflegtem Garten
- Option Einliegerwohnung im Erdgeschoss (Mehrgenerationenhaus)
- 3 Badezimmer
- Terrasse ca. 20 m²
- Grosszügiger Balkon mit Markise
- Keller ca. 26 m²
- 2 separate Garagen mit elektrischem Tor

WOHNEN & AUSSTATTUNG

- Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit Cheminée
- Einbruchsicherung vorhanden
- Laminat- und Natursteinböden
- Doppelt verglaste Fenster
- Waschraum mit Waschmaschine, Trockner und Secomat

TECHNIK & ENERGIE

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Radiatoren
- Baujahr 1969, Renovationen 2015
- Gebäudevolumen ca. 897 m³ (GV)

LAGE & DISTANZEN

- Exklusive Lage in Obfelden mit Blick in die Voralpen
- Bahnhof Affoltern am Albis ca. 2.1 km
- Autobahnanschluss ca. 1.3 km
- Flughafen Zürich ca. 24.1 km

Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

OBJEKTDETAILS

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1969
Renovationsjahr	2015
Zimmer	8.5
Badezimmer	3
Garagen	2
Stockwerke	2
Adresse	Rigistrasse 13, 8912 Obfelden
Parkplatz	2

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	203 m²
Bruttogeschossfläche	272 m²
Grundstückfläche	817 m²
Kellerfläche	26 m²
Terrassenfläche	20 m²
Gartenfläche	589 m²
Gebäudevolumen	897 m³

ENERGIE

Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Radiatoren

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 1'890'000
Preis/m²	CHF 9'310
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Auf Anfrage

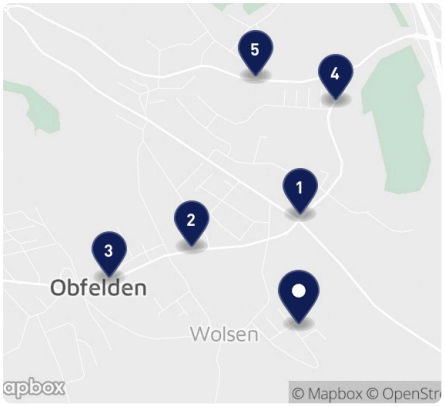
Infos zur Lage

8912 Obfelden



SCHULEN

1	Schulanlage Chilefeld	584 m
2	Tagesstrukturen ZickZack	615 m
3	Schulhaus Schlossächer	655 m
4	Kindergarten Schlossächer	677 m
5	Kindergarten Räsch	876 m



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	Toussen	460 m
2	Bachstrasse	558 m
3	Alte Post	827 m
4	Hölibachstrasse	958 m
5	Bickwil	1.1 km

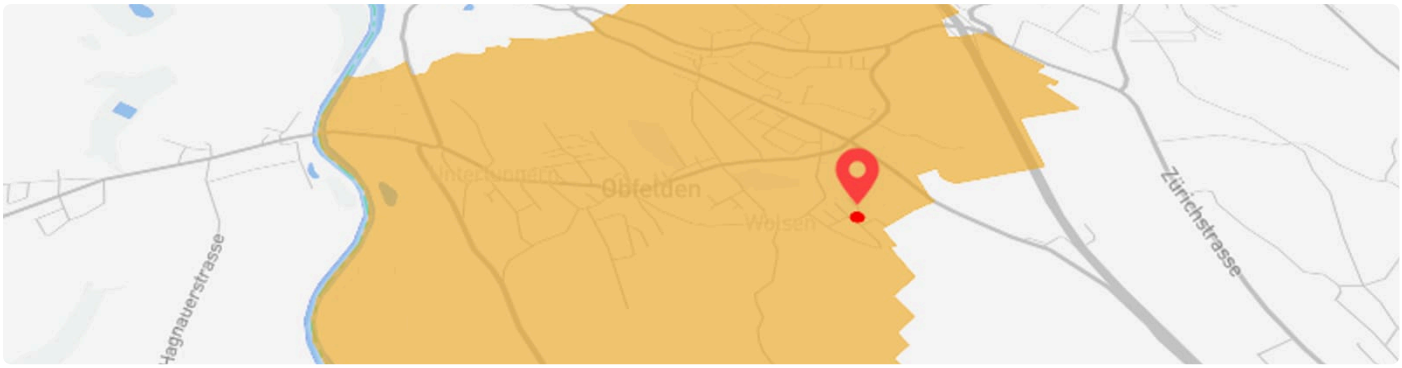


EINKAUFEN

1	Volg	449 m
2	VOI	506 m
3	Coop Supermarkt	892 m
4	LANDI Obfelden	1.1 km
5	OIL!	1.5 km

Gemeinde Obfelden

8912 Obfelden

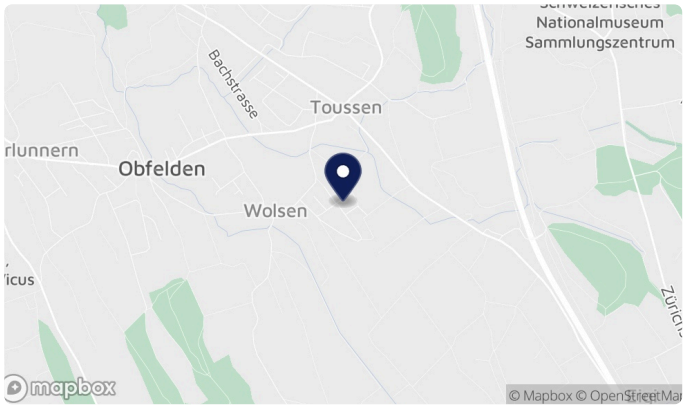


STEUERBELASTUNG

Gemeindesteuer	Kantonssteuer	Bezirkssteuer
10.5%	**10%**	**10.1%**

GEMEINDEDATEN

Altersverteilung	0-24: 28% | 25-54: 41% | 55+: 31%
Zivilstand	Ledig: 56% | Verheiratet: 44%
Wohnfläche pro Kopf	63 m²
Netto-Migrationsrate	5.77% (Stand 2023)
Bevölkerung	5,881



GEOGRAPHIE

Obfelden im Bezirk Affoltern (7.54 km², 430 m ü. M.) zählt 5'939 Einwohnerinnen und Einwohner (08/2026). Die Postauto-Linie 212 verbindet im 30-Min.-Takt das Dorf mit dem Bahnhof Affoltern a. A.; von dort erreicht man Zürich per S-Bahn. Per A4 gelangt man in ca. 20 Min. nach Zürich oder Zug, in rund 30 Min. nach Luzern. Familien finden Primarschule Obfelden und die Sekundarschule Obfelden-Ottenbach im Ort. Für den Alltag stehen Coop, Migros VOI, Volg, Landi, Otto's sowie ein 24h-Fitness bereit. Die Reusslandschaft mit Bibelaas und Still Rüss-Rickenbach bietet Spazier- und Velowege. Gemeindesteuerfuss 95% (Gesamt 118%/2026).

Die Gemeinde Obfelden verbindet alltagsstarke ÖV-Anbindung, kurze Wege zu Schulen und Einkauf sowie Naherholung an der Reuss - ideal auch für Mehrgenerationenwohnen.

Galerie


















Macchiato
Espre
Café
Latte Macchiato
COFFEE
COFFEE


Macchiato
Espresso
Café
Latte Macchiato
COFFEE



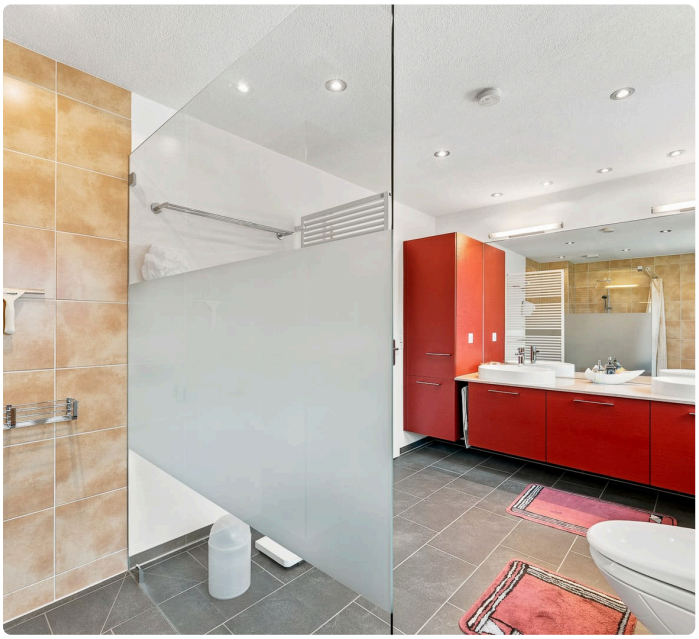







































swisskalk
























30


30









Grundrisse 1/2

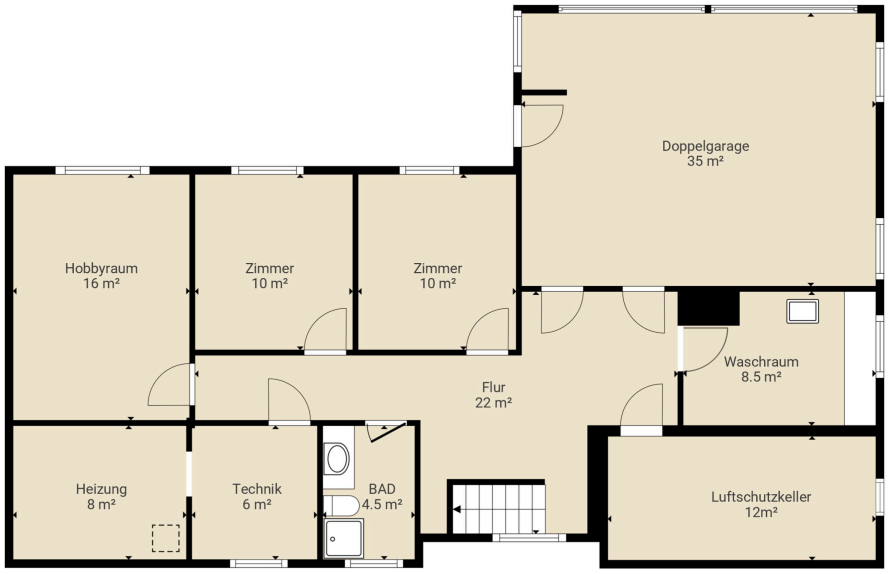
home & living
Immobilien GmbH

Rigistrasse 13
8912 Obfelden

home & living Immobilien GmbH

DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. TANATEK AG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

▼ Erdgeschoss



Grundrisse 2/2

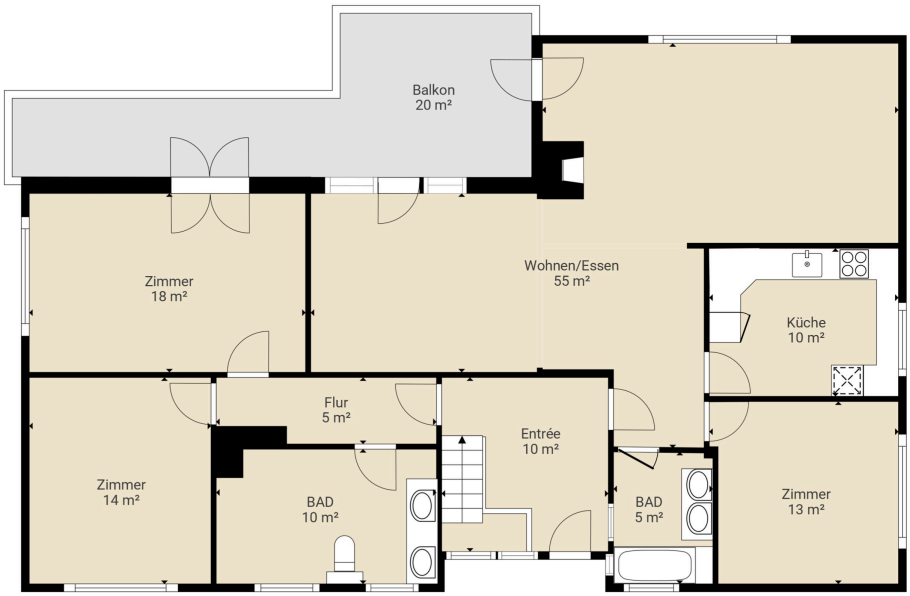
home & living
Immobilien GmbH

Rigistrasse 13
8912 Obfelden

home & living Immobilien GmbH

DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. TANATEK AG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

▼ Obergeschoss



Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Urs Witprächtiger

Immobilienberater

+41 41 933 19 62

urs.witpraechtiger@homeandliving.ch

home & living Immobilien GmbH

home&living Immobilien GmbH

Oberstadt 17
6204 Sempach

+41 41 933 19 62 · homeandliving.ch

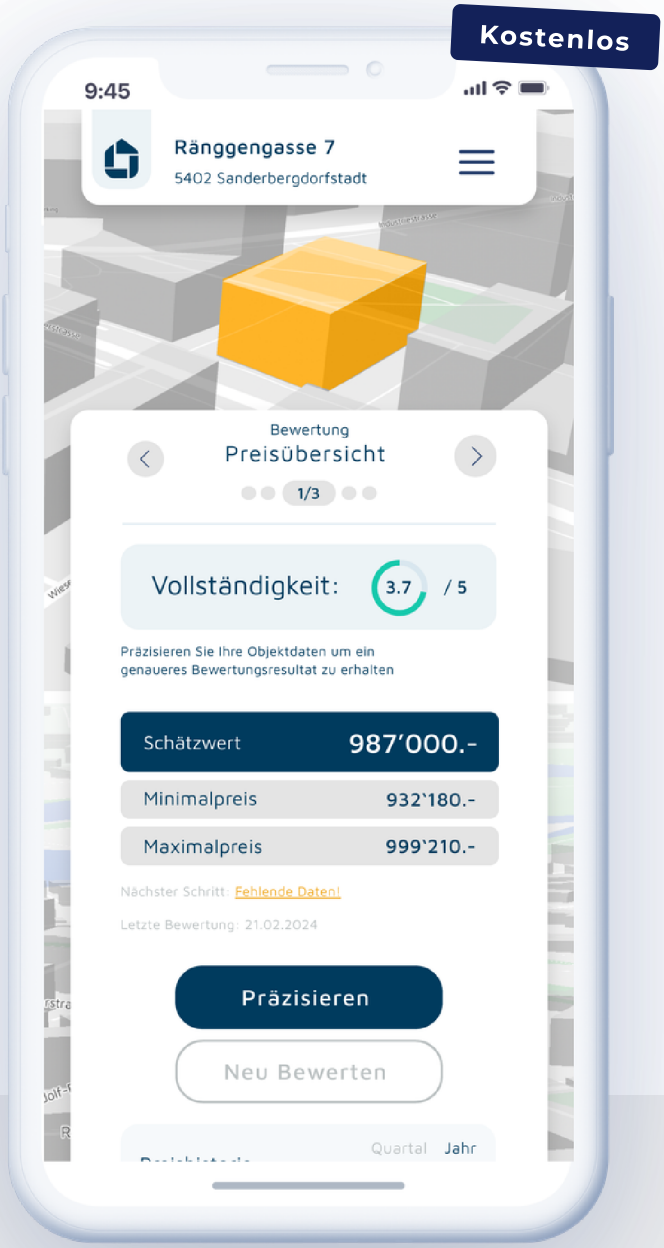
ONLINE-EXPOSÉ

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

https://homeandliving.avendo.ch/immo/28912RI101

Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen Marktwert Ihrer Immobilie?
Sind Sie stets über Baueingaben und Verkaufsobjekte in Ihrer Nachbarschaft informiert?
Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur drei Minuten bereit!



- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen

Jetzt scannen

https://homeandliving.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf

home & living
Immobilien GmbH

home&living Immobilien GmbH

Oberstadt 17
6204 Sempach
+41 41 933 19 62
homeandliving.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.