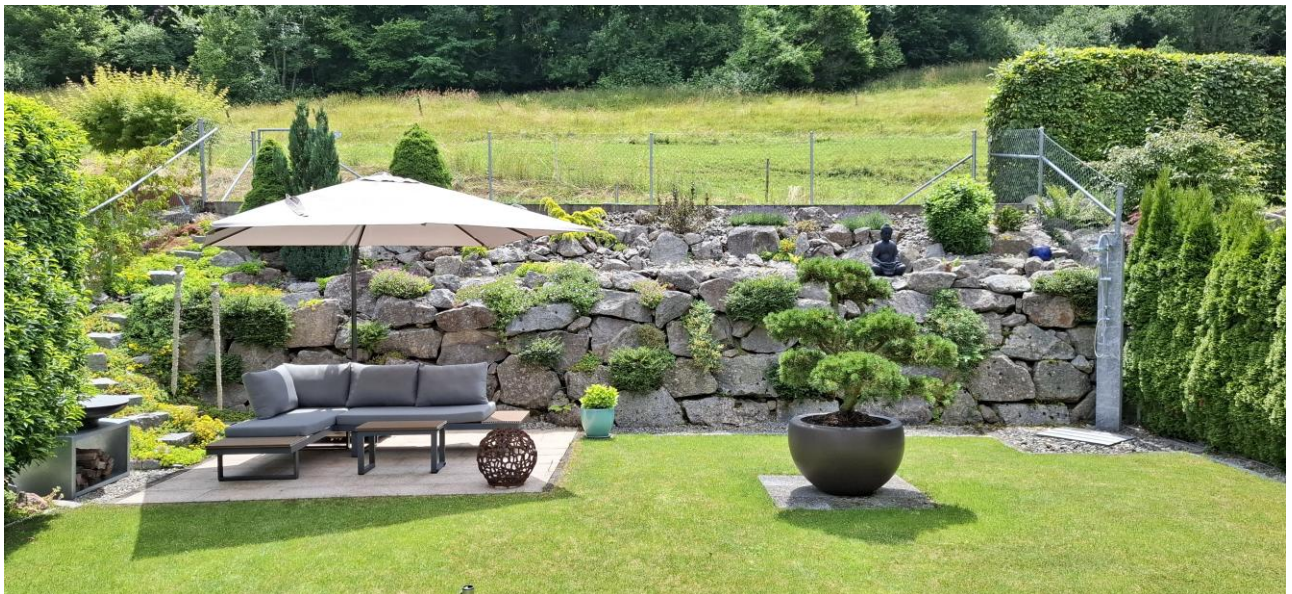


5.5 Zimmer Doppel-Einfamilienhaus Multbergstrasse 36b, 8422 Pfungen



Kontakt / Eigentümer

Brigitte & Erwin Lüber

Multbergstrasse 36b

8422 Pfungen

T +41 52 315 50 25

M +41 79 600 90 53

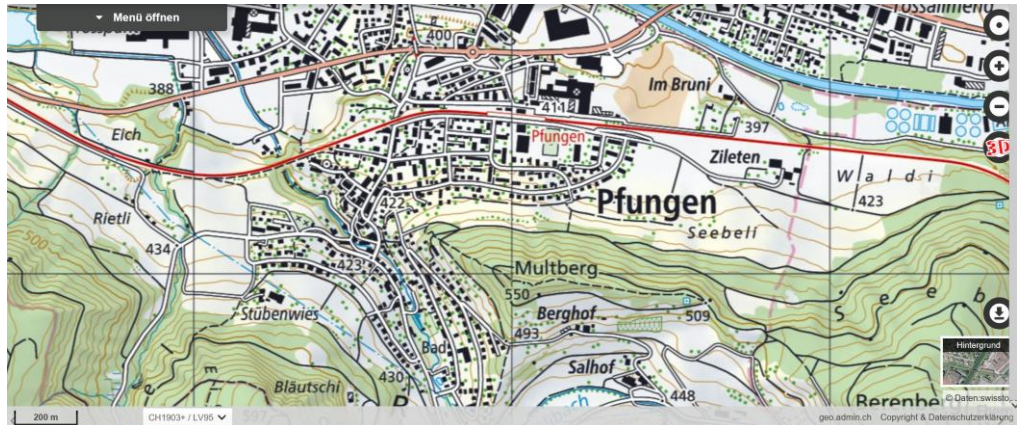
erwin.lueber@hispeed.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Objekts	3
	1.1. Makrolage	3
	1.2. Mikrolage	4
2.	Baubeschrieb / Konstruktion	5
	2.1. Objekt	5
	2.2. Konstruktion	5
	2.3. Heizung / Wasser	5
	2.4. Innenausbau	6
	2.5. Baujahr	6
	2.6. Bauzustand	6
	2.7. Objektgrösse / Einteilung	7
	2.8. Umgebung	7
	2.9. Verkaufspreis / Verfügbarkeit	7
3.	Grundstückbescrieb	7
4.	Besichtigung / Diverses	8
5.	Bilder	8
6.	Pläne und Grundriss	8 - 14

1. Lage des Objekts

1.1. Makrolage



Pfungen

Pfungen liegt im unteren Tösstal, sieben Kilometer westlich von Winterthur. Die Gletscher und Wasser der Eiszeiten haben hier eine reizende Landschaft modelliert: An der Nordostgrenze der Gemeinde öffnet sich über Neftenbach die breite Pforte ins Weinland. Im Süden hat Pfungen das Hochplateau von Brütten im Rücken, einen Ausläufer des Zürcher Oberlandes. Im Westen, beim Blindensteg, endet der breite Talboden der Töss, und erst hinter der engen Schlucht beginnt das Zürcher Unterland. Um Pfungen treffen sich Weinland, Oberland und Unterland.

Ideale Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Lage von Pfungen ist ausserordentlich gut. Pfungen liegt an der Bahnlinie Winterthur-Bülach-Koblentz-Basel und an der Hauptstrasse (Nr.7) Winterthur-Weiach-Zurzach-Basel (Rheinachse).

In 3 km Entfernung liegt der Anschluss zur N1 (Ostschweiz-Zürich-Bern-Westschweiz) und zur N4 (Schaffhausen-Süddeutschland).

Das grosse Tor zur Welt, der Flughafen Kloten, ist mit dem Auto über Embrach-Lufingen in 15 Minuten zu erreichen. Pfungen verkehrsmässig gut erschlossen. Die Verkehrsbetriebe Winterthur bedienen BH Pfungen mit dem Kurs nach Dättlikon. Die Linie 674 fährt von Winterthur HB - Neftenbach - Pfungen im 30-Minuten-Takt. Bus-Fahrzeit 24 Minuten.

Ein Radweg führt zudem über Waldi und Niederfeld (Wülflingen) nach Winterthur oder durch den Blauen nach Embrach.

1.2. Mikrolage



Grüne Umgebung und direkte Einkaufsmöglichkeiten

Die Liegenschaft liegt an sehr ruhiger, sonniger Lage, in einem Kinder- und Tierfreundlichen Einfamilienhausquartier. Das Grundstück grenzt an den unverbaubaren Waldrand. Die Multbergstrasse ist eine Quartierzufahrtstrasse und daher ohne Durchgangsverkehr. Die in der Umgebung liegenden Wiesen, Felder und die Töss laden zu Wanderungen und Erholung ein.

Einkaufsmöglichkeiten und Medizinische Versorgung hat es direkt in Pfungen: Migros-Supermarkt mit Denner, Bäckerei Rössler, BAUHAUS Fachcenter, Lidl-Filiale, LANDI Neftenbach. Ärztehaus MedZentrum mit Apotheke

Infrastruktur und Freizeit

In der Gemeinde sind über 40 Vereine eingetragen. www.pfungen.ch
Pfungen besitzt ein schönes Schwimmbad mit Kiosk, Feuerstelle und Beach-Volleyballfeld sowie Spielgeräte für Kinder.

In Pfungen hat es zwei Sammelstellen, beim Werkgebäude / Kreisel sind acht Unterflurcontainer vorhanden. Die grosse Sammelstelle Wüeri nimmt Mittwoch und Samstag nebst Grünabfällen fast alle Materialien entgegen.

Kindergarten und Schulen

Die ganze Palette der schulischen Grundausbildung ist ein selbstverständliches Angebot. Die Schule Pfungen ist eine der wenigen im Kanton Zürich, die alle Stufen vom Kindergarten bis zur Sekundarschule in einer Schuleinheit vereinigt. Die Schule Pfungen ist auf 2 verschiedene Standorte verteilt. Der Kindergarten und die Primarschule sind im neuen Schulhaus Breiteacker untergebracht. Die Sekundarschule befindet sich im benachbarten Schulhaus Seebel, wo auch die Schulverwaltung ihre Büros hat.

2. Baubeschrieb / Konstruktion

2.1. Objekt

Bauplanung und Bauorganisation durch Keller Prefadom AG.

Das 5.5 Zimmer Doppel-Einfamilienhaus in Massivbauweise mit dezenter Ausstrahlung und grosszügiger Raumaufteilung, mit durchdachten hochwertigen Detaillösungen machen das Wohnen zum Vergnügen und Erlebnis. Die offene und weite Gestaltung verleiht dem Haus einen eleganten und modernen Charakter.

Die unverbaubare Umgebung mit Landwirtschaftszone zwischen Grundstück und Waldrand mit der grossartigen Fernsicht und sind top. Die gepflegte Umgebung mit Gartenanlage und Sitzplatz laden zum Erholen ein. Lassen sie sich von dem einladenden Ambiente begeistern.

2.2. Konstruktion

Boden, Decken und Aussenwände (gegen Erdreich) sind aus armierten Stahlbeton. Die Betonwände sind 25 cm stark und mit Dichtungsmittelzusatz gegen Wasser abgedichtet. Haustrennwand mit Doppelschalenmauerwerk, Backstein 12 cm und 15 cm mit Isolation als Trennschicht. Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Unterdach, min. 16 cm Wärmedämmung zwischen den Sparren, gegen Wohnräume mit 3-Schichtplatten oder Holztäfer abdeckt. OG/DG Täfer weiss lasiert.

Fenster und Balkontüren in Kunststoff, mit Isolierverglasung, pro Raum 1 Drehkipp-Beschlag, Fenster mit Diebstahlschutz. Hauseingangstüre: Mehrschichtaufbau mit Seitenelementen in Sicherheitsglas inkl. Sicherheitszylinder und Rosette (Triblock - Sicherheitsbeschläge). UG: Wirtschaftsraum Fenster mit Schutzgitter. Lichtschacht mit Schutzgitter.

2.3. Heizung / Wasser

Heizungsinstallation

Wärmepumpenheizung (Luft/Wasser): Niedertemperatur Bodenheizung (im UG 1 Entrée, Zimmer und Wirtschaftsraum, ganzes EG und DG)

Neu ab Oktober 2020 erfolgt die Wasseraufbereitung mit energiesparender Warmwasser-Wärmepumpe Vitocal 262-A von Viessmann. (vorbereitet für Strom aus Photovoltaik-Anlagen)

EcoWater Entkalkungsanlagen - (Wasserenthärtungsanlagen) für die Wasseraufbereitung.

ELYSATOR trio-Wasseraufbereitung für die Heizung gegen Rost, Entschlammung und Reinigung.

2.4. Innenausbau

Sanitäre Installationen

UG1: Zimmer mit separater Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank
Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Tumbler, Waschbecken,
Wäscheleinen Fenster mit Schutzgitter

EG: Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank, Vorratsschrank und Anschlüsse
für Dusche.

DG: Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch, Spiegelschrank,
Armaturen und Garnituren.

Neu: Dusche, alle WC, Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank,
Backofen wurden aktuell ersetzt.

Beläge

Bodenbeläge: Vorplatz EG/OG, Treppe UG/EG/DG, WC/Dusche, Küche, Wohnen,
Essen und Bad mit Plattenbelag. Zimmer: mit Laminat

Wandbeläge: Keramische Platten in Nasszellen, übrige Räume Abrieb gestrichen

Decken: OG/DG Täfer weiss lasiert

Alle Zimmer mit Internet, Telefon- und Radio/TV-Anschluss

Malerarbeiten

Unter Verwendung von wasserlöslichen, gesunden Farben.

Kücheneinrichtung

Mit Einbaumöbel Fronten in Kunstharz, Granitabdeckung, Glaskeramik-Kochfeld
Grösse (80 x 50 cm), Backofen und Backofen mit Mikrowellen, Geschirrspüler,
Kühlschrank, Dampfabzug. Decken mit LED-Spotbeleuchtung.

Wohnzimmer

mit Schwedenofen

Sonnenschutz

Verbundraffstoren aus Metall, EG WZ elektrisch, OG mit Gelenkkurbel

2.5. Baujahr

Fertigstellung 2009

2.6. Bauzustand

Top, in neuwertigem Zustand

2.7. Objektgrösse / Einteilung

2. Untergeschoss	Garage/Technik/Abstellraum	33.70 m ²
	Keller	23.60 m ²
1. UG/Eingangsgeschoss	Zimmer 1/WC/Dusche	23.60 m ²
	Entrée	10,51 m ²
	Keller/Waschen	22.30 m ²
Erdgeschoss	Wohnen/Essen	37.90 m ²
	Küche	11.40 m ²
	Gäste-WC	4.10 m ²
	Reduit/Vorplatz	3.40 m ²
Dachgeschoss	Zimmer 2	16.40 m ²
	Zimmer 3	12.90 m ²
	Zimmer 4/Büro	11.40 m ²
	Bad/Dusche/WC	11.90 m ²

2.8. Umgebung

Schöne gepflegte Gartenanlage mit Zierrasen und Zusätzlicher Sitzplatz mit Feuerstelle und Sonnenschirm. Hecken als Sichtschutz.
Sitzplatz mit Maggia Bodenplatten und Sonnenstoren.
Trennwand mit Glasdach als Wetterschutz.
Gerätehaus für Rasenmäher, Geräte und Holz.
Zufahrt/Vorplatz mit zusätzlichem Carport und Autoabstellplatz.
Glasdach und Gerätehaus mit PV-Anlage.

2.9. Verkaufspreis / Verfügbarkeit

CHF 1`535`000.-

Die Grundbuch- und Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

3. Grundstückbescrieb

Haus 2, KAT. NR: 1228 Parzellenfläche:	436 m ²
Kubatur	875 m ³
Wohnfläche Netto	156 m ²
Anzahl Zimmer	5.5

Ausrichtung: Süd-Süd-West, gute Besonnung und Sicht ins Grüne.
Bauzone/Altlasten: W1.3 – ist nicht im Kataster belasteter Standort geführt – gemäss GIS.

4. Besichtigung / Diverses

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Die ernsthaften Interessenten werden gebeten, den Besichtigungstermin vorab zu vereinbaren. Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

5. Bilder

▶ siehe Beilage

6. Pläne und Grundriss

▶ siehe Beilage