

# heimeliges Einfamilienhaus angebaut – mit Charme und Charakter (5.5 bis 6.5 Zimmer)

8633 Wolfhausen (Gemeinde Bubikon), Sonnenbergstrasse 14

Verkaufspreis: **CHF 1'450'000**, September 2026

Verfügbarkeit: April 2027 oder nach Vereinbarung

An einer Sackgasse am Sonnenberg in Wolfhausen – mit viel Sonne und Weitblick verwöhnt – steht ihr zukünftiges Zuhause. Es überzeugt mit Licht gefluteten Zimmern und einem Garten Richtung Süd/Süd-West. Vor dem Haus gehören drei Parkplätze dazu.

## Hauptansicht von Strasse / von Garten



# Drohnenansicht Hausteil



## Fakten in Kürze

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Baujahr:          | 1923                                         |
| Gebäudezweck:     | Wohnhaus                                     |
| Anzahl Zimmer:    | 5.5 mit Dachstock aktuell 6.5                |
| Keller:           | 2 Räume, Haus nicht vollständig unterkellert |
| Estrich:          | keiner, Seitennischen in Dachschräge         |
| Volumen total m3: | 565 (gem. kantonaler Gebäudeversicherung)    |

Grundregisterblatt 5182, Kataster-Nr. 3740, Gebäude-Nr. 1741

Amtliche Vermessung – **405m2** mit folgender Aufteilung:

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Wohn-/Nutzfläche            | ca. 175 m2 (inkl. ausgebautem Dachstock) |
| Hausumschwung befestigt     | 78m2                                     |
| Gartenanlage, Hausumschwung | 257m2                                    |

## Lage und Verkehr

Mit dem ÖV ist man in 35 Min. am Zürich-Stadelhofen – in ca. 20 Min. in Rapperswil.

Verkehrstechnisch mit Forch-Autobahn, A2 Richtung Chur und Autobahn-Anschluss Hinwil oder Pfäffikon SZ gut erschlossen.

Kindergarten und Primarschule im Umkreis von 5 Gehminuten. Sekundar-Schule in Bubikon mit Bus oder Velo erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten in Hombrechtikon, Rüti – kleine Volg Läden in Wolfhausen und Bubikon.

Egelsee Badi in 10 Gehminuten und Zürichsee mit Velo in 15 Min. erreichbar.

## Technische Daten

### **Heizung 2016**

Cheminéeofen LAVA W mit Gusstür, Tiba AG, Pufferspeicher – Stückholz-Befuerung im Wohnzimmer mit Wasser-Speicher im Keller, welcher die Radiatoren im Haus speisen. Steuerung im Keller und Display im EG. Innen -und Aussen-Fühler. Aktueller Holzverbrauch jährlich: ca. 6-8 Ster Stückholz. Notversorgung mit Strom. Lava W (Schamot ersetzt 2024).

### **Fenster 2012**

Holz mit Alu-Rahmen aussen, lichtoptimiert STAR Typ 955, Von Euw Fenster AG, Rothenturm

**Waschmaschine 2026:** Waschautomat Serenity, 1-8kg Füllmenge, Energieeffizienzklasse A & Wäschetrockner: SPIRIT TC 5587 (alt) beide von Schulthess, Wolfhausen

## Technische Daten

**Geschirrspüler:** Elektrolux, ca. 2016

**Herd und Kühlschrank:** Elektrolux vor 2007

**Heisswasser** Boiler – mit Strom aufbereitet, steht hinter Tür im EG, kleines Bad. Wurde vor ca. 6 Jahren ersetzt. Wurde regelmässig entkalkt.

### **Internet**

2023 Glasfaser, Swisscom, Vertrags-Nr. C0000003989 – Modem EG Wohnzimmer mit WLAN im Dachstock verbunden. Zwecks Gebäudeerschliessung: Durchgang 2 Nachbar-Anschlüsse.

**Wasserleitungen/Anschlüsse** – ca. 2023/24 von Gemeinde ersetzt inkl. Anschlüsse im Haus.

## Allgemein Zustand

Das Haus verfügt über eine **solide, bewährte Grundsubstanz**. Ca. vor 25 und 43 Jahren wurden grössere Renovationen/Sanierungen gemacht. Während der letzten 19 Jahre, haben wir folgende grösseren Arbeiten abschliessen können: Neue Fenster (Holz mit Alu), neue Heizung, Terrasse, Bad 1. OG grundsaniert.

Zu erwartender Unterhalt/Modernisierung: Um einen persönlichen Styl einzubringen und kosmetische Aufwertungen umzusetzen, ist Spielraum für Möglichkeiten.

Potential: Grössere Dachfenster oder Lukarnen wären möglich, ebenso Solaranlage auf Dach (ideale Südlage). Carport anstelle eines der drei Parkplätze. Grössere Anbauten/Umbauten sind aus dem nachbarschaftlichen Kontext bewilligungsmässig nicht möglich resp. bieten wenig Potential.

## Decken / Raumhöhen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| EG – Wohnzimmer       | 2.23m |
| EG - Küche & Bad      | 2.1m  |
| 1. OG - alle Räume    | 2.08m |
| DG – Schräge          | 1.07m |
| DG - 1. Balken seitl. | 1.97m |
| DG - Mittlere Balken  | 1.95m |

## Dienstbarkeiten:

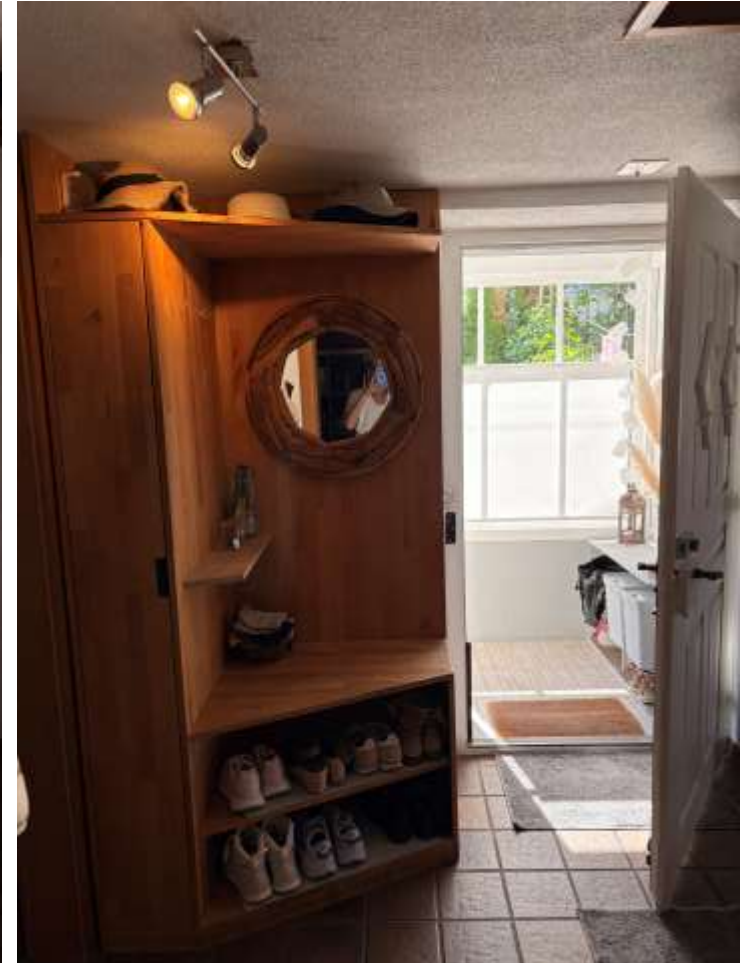
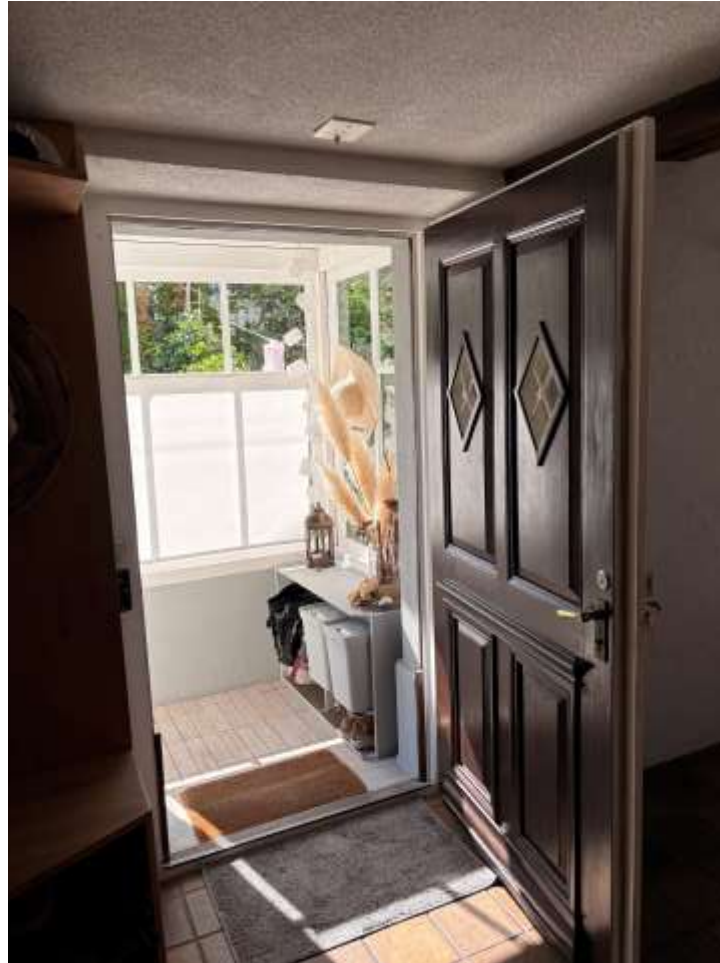
2009 – Fusswegrecht Mittelhaus SP Art. 2512

2009 – Überbaurecht Küche SP Art. 2513

2009 – Anschluss- und Mitbenützung Heizungsanlage *(gelöscht 2024)*

1981 – Erdkollektoren (Kunststoffrohre Heizanlage) SP Art. 1139 *(nicht mehr in Betrieb)*

## Fotogalerie – EG, Eingang



## Fotogalerie – EG, Wohnzimmer



## Fotogalerie – EG, Wohnzimmer



## Fotogalerie – EG, Wohnzimmer, Terrasse



## Fotogalerie – Terrasse



## Fotogalerie – Garten Pergola, Teich



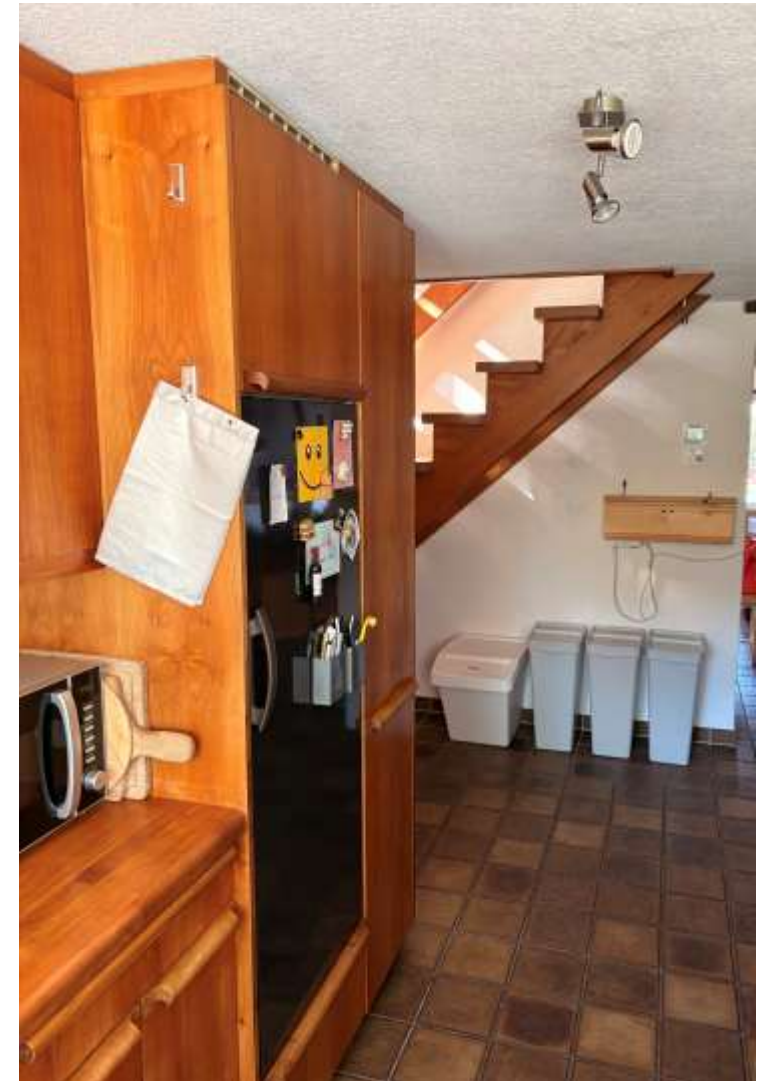
## Fotogalerie – Garten, seitlich Haus und Kellerabgang



## Fotogalerie – EG Richtung Küche



## Fotogalerie – EG Küche Innenleben/Geräte



## Fotogalerie – EG Bad klein



## Fotogalerie – 1. OG Bad gross



## Fotogalerie – 1. OG Durchgang



## Fotogalerie – 1. OG Schlafzimmer gross mit Sicht



## Fotogalerie – 1. OG Schlafzimmer klein grün mit Sicht



## Fotogalerie – 1. OG Schlafzimmer klein rot



## Fotogalerie – DG Schlafzimmer strassenseitig



## Fotogalerie – DG Schlafzimmer strassenseitig



## Fotogalerie – DG Schlafzimmer gartenseitig



## Fotogalerie – Sicht Richtung Strasse



## Fotogalerie – Keller, separater Eingang



## Pläne / Zeichnungen - Hauptansichten



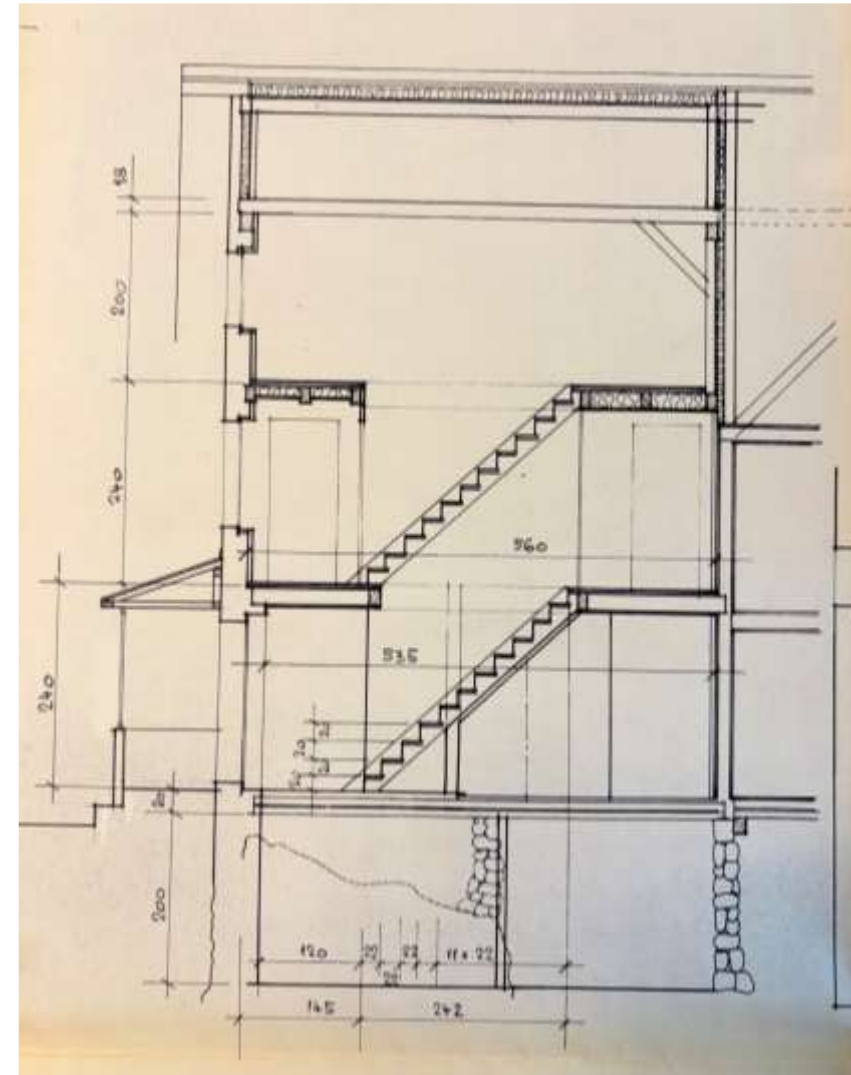
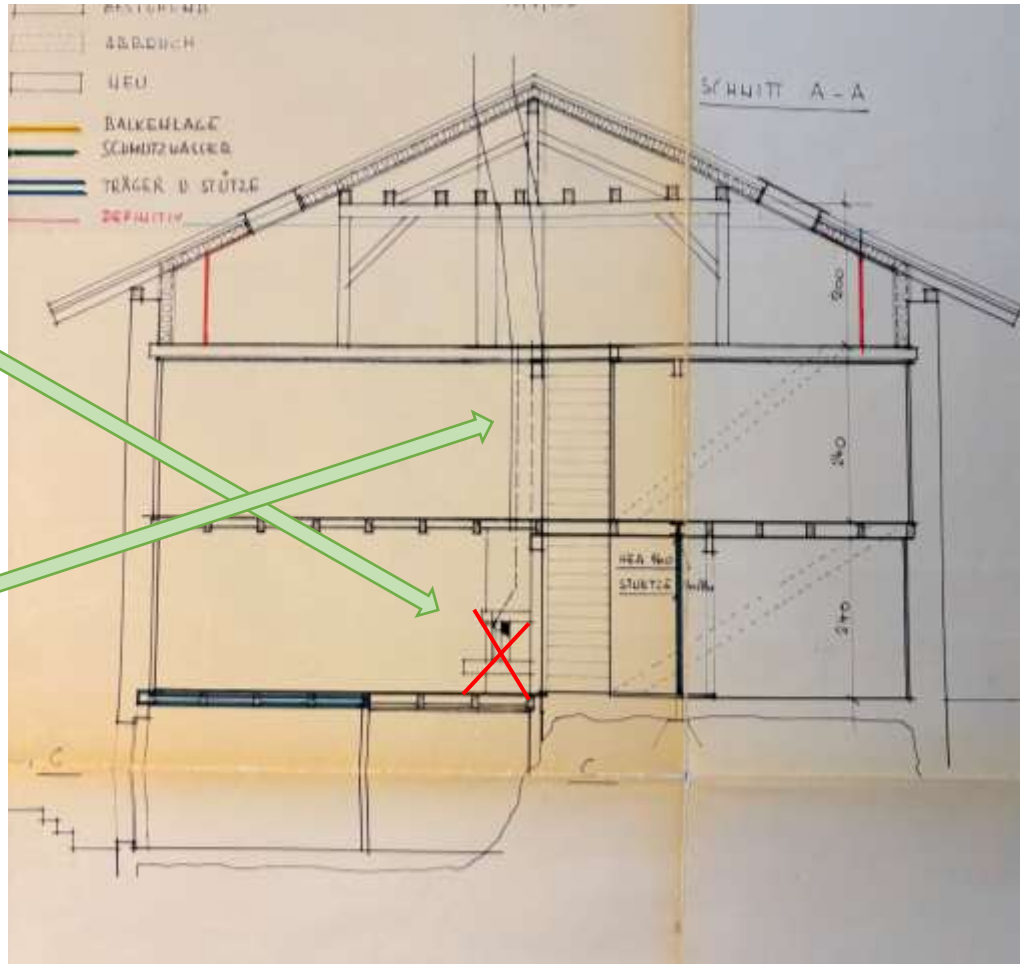
Dachfenster  
– beide  
Dachseiten

Alte Pläne mit Markierungen aktuelle Situation – ohne Gewähr

# Pläne / Zeichnungen – Querschnitte Haus

Altes Umluft-Cheminée wurde mit Holzofen (Zentralheizung) ersetzt.

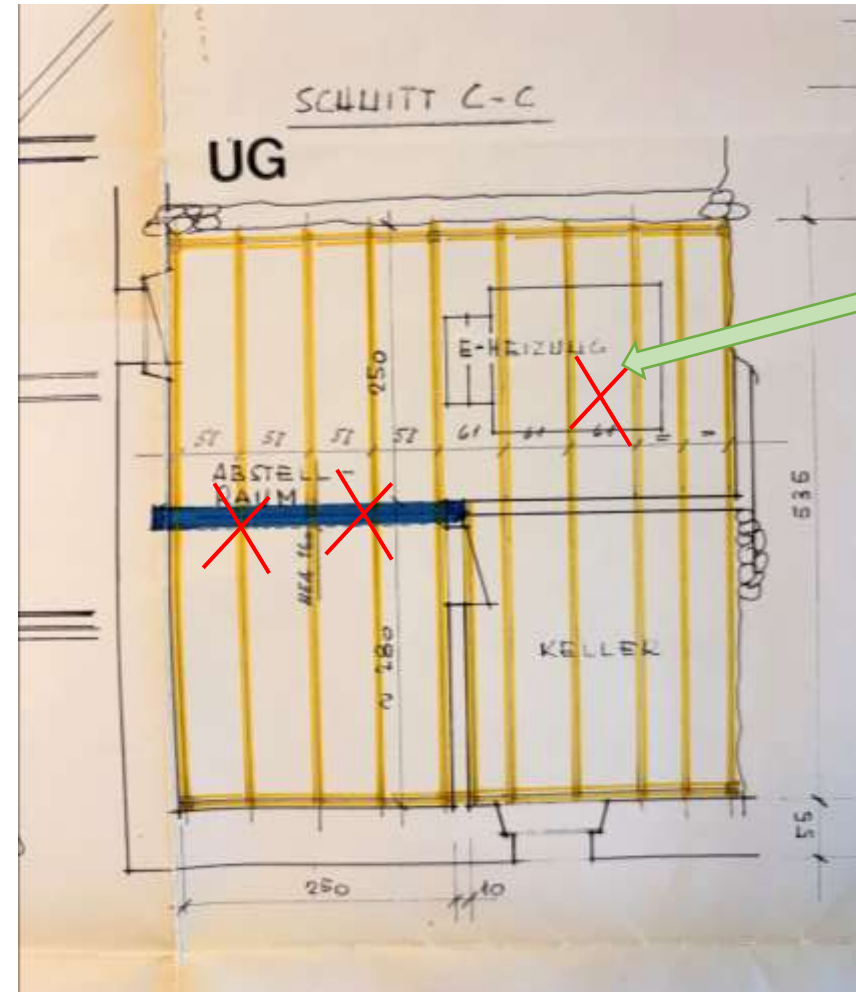
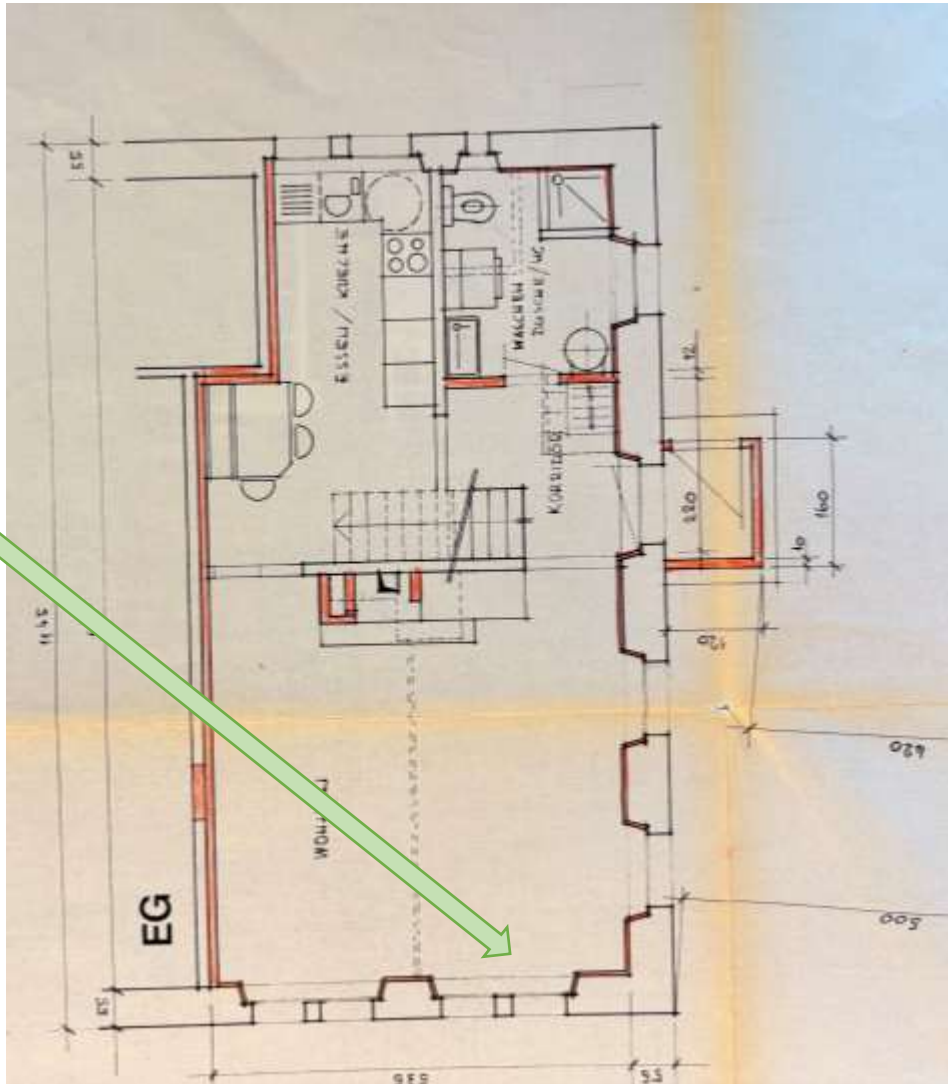
Kamin ist gross und solid, zusätzlicher Schwedenofen im 1. OG oder DG wäre möglich.



Alte Pläne mit Markierungen aktuelle Situation – ohne Gewähr

## Pläne / Zeichnungen – EG und UG (Keller)

Balkontür,  
mit Stufen  
auf  
Holzterrasse  
(4.5x3.8)



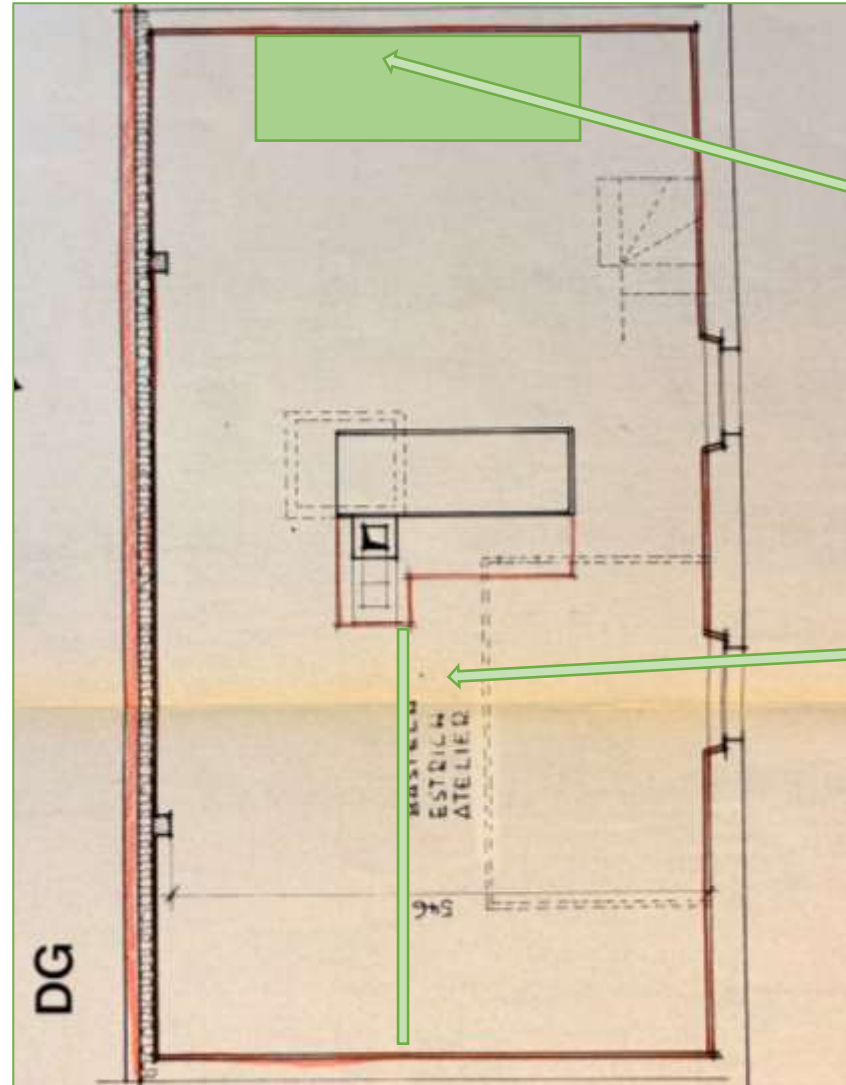
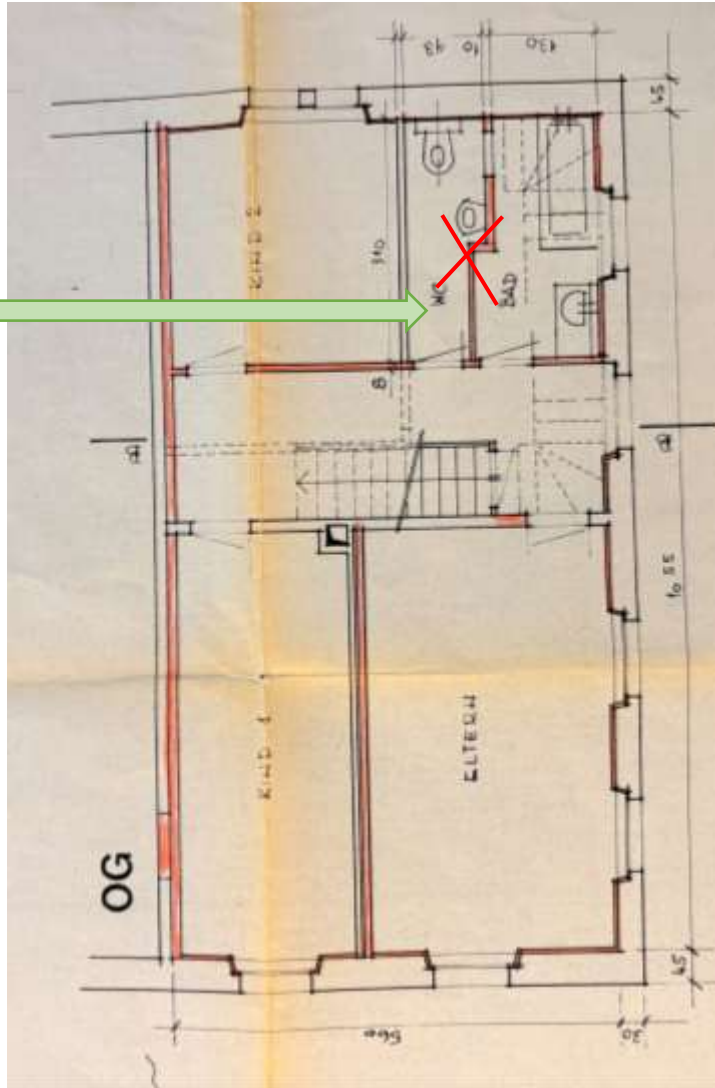
Speicher  
heisses  
Wasser  
Holzheizungs-  
anlage -  
Platzgewinnung

Alte Pläne mit Markierungen aktuelle Situation – ohne Gewähr

## Pläne / Zeichnungen – 1. OG und DG

Bad und WC wurden zu einem grossen Bad verbunden, Wand abgerissen.

Zwei kleiner Lavabos durch grosses mit 3 Spiegelschränken und Unterbau ersetzt.



Eingebauter grosser Wandschrank mit Vorhängen als Sichtschutz

Einfache, verputzte Holztrennwand – einfach zu entfernen.

Alte Pläne mit Markierungen aktuelle Situation – ohne Gewähr

Interessiert mehr zu hören / sehen?

... dann lade ich Sie ein, mich für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren:

Irene Zeller, 079 685 15 08, [irene.zeller@bluewin.ch](mailto:irene.zeller@bluewin.ch)