

Verkaufsdokumentation

Mehr als nur ein Zuhause: 7.5-Zimmer-Doppelseinfamilienhaus-Hälfte mit idyllischem Garten und durchdachter Raumaufteilung



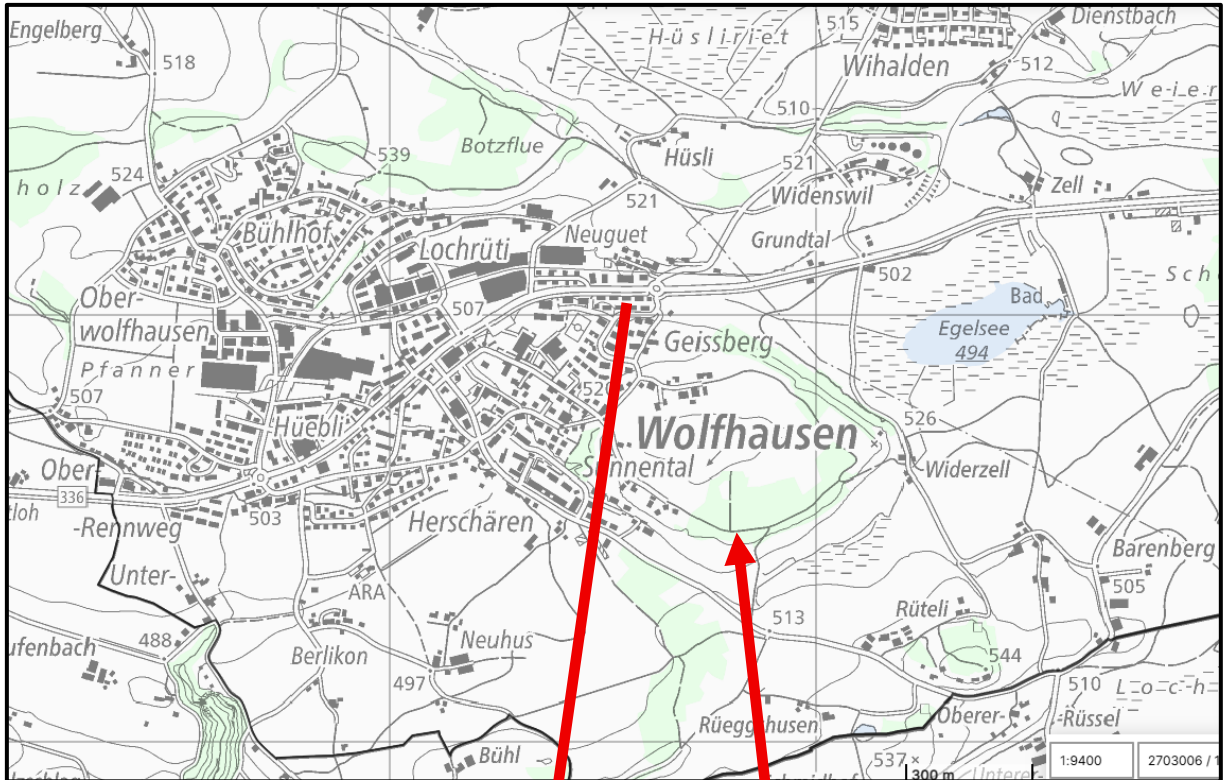
Adresse: Geissbergstrasse 10, 8633 Wolfhausen

Wohnfläche (netto)	181 m ²
Grundstücksfläche	375 m ²
Zimmer	7.5
Garagenplätze	1 (1 weiterer kann dazu gemietet werden)
Baujahr	2004
Renovation / Sanierung	diverse Erneuerungen von 2014-2026
Einzugsdatum	frühestens per 01.10.2027 oder nach Absprache

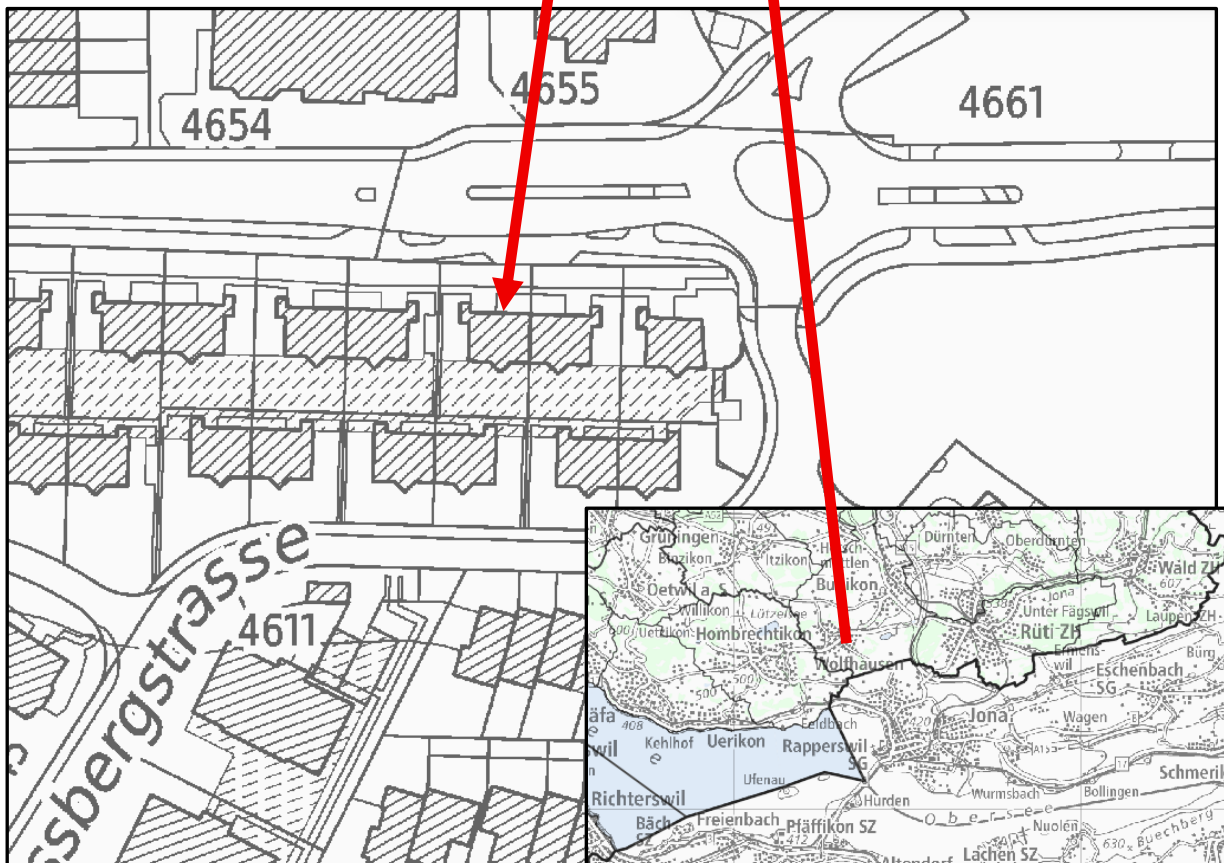
Kaufpreis: CHF 1'665'000.-

KONTAKT: Köppel-Legal AG, TELEFON: 041 787 03 32, E-MAIL: info@koeppele-legal.ch
Details für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen: siehe letzte Seite.

Lage



Geissbergstrasse 10, Wolfhausen



Lagebeschreibung

Diese aussergewöhnliche Immobilie befindet sich in Wolfhausen, einem charmanten und naturnahen Dorfteil der Gemeinde Bubikon im Zürcher Oberland. Die Lage vereint ländliche Ruhe, ein familienfreundliches Wohnumfeld und eine angenehme Nähe zu den umliegenden Zentren – eine attraktive Wohnadresse für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Wolfhausen liegt eingebettet in die sanfte Landschaft des Zürcher Oberlands und hat sich seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten: Spaziergänge, Velotouren und Ausflüge in die nahe gelegene Natur lassen sich direkt vor der Haustüre geniessen. Auch beliebte Naherholungsgebiete wie der Pfäffikersee, der Bachtel oder die Region rund um Rapperswil-Jona sind rasch erreichbar. Hervorzuheben ist, dass ein kleiner Badesee («Egelsee») sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier in kurzer Laufdistanz befindet und somit zum spontanen Schwimmen täglich einlädt.



Die Liegenschaft befindet sich in einem ausgesprochen ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bushaltestellen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Wolfhausen beziehungsweise in der Gemeinde Bubikon gut erreichbar. Die Buslinien sorgen für die Feinerschliessung innerhalb der Gemeinde und verbinden Wolfhausen u.a. mit Bubikon und dem öffentlichen Verkehrsnetz.



Dank der guten Verkehrsanbindung im 15-Minuten-Takt sind die umliegenden Zentren wie Bubikon, Rüti, Hinwil, Wetzikon und Rapperswil-Jona rasch und bequem erreichbar. Vom Bahnhof Bubikon gelangen Sie mit der S-Bahn zudem in nur rund 25 Minuten direkt ins Zentrum von Zürich. Wolfhausen ist somit der ideale Wohnort für Menschen,

die ein ruhiges und naturnahes Zuhause schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten verzichten möchten.

Auch für Familien bietet Wolfhausen ideale Voraussetzungen: Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Ort, während die Sekundarschule in der nahe gelegenen Gemeinde Bubikon besucht wird. Die kurzen Schulwege erleichtern den Familienalltag und tragen zu einem kinderfreundlichen und entspannten Wohnen in einer lebendigen, gewachsenen Dorfgemeinschaft bei.



Entfernungen

(Distanzen zu Fuss / mit dem Auto)

Supermarkt	550 m
Primarschule	550 m
Kindergarten	550 m
KiTa	550 m
Ärztliche Versorgung	500 m
Apotheke (Bubikon)	2,1 km
Bushaltestelle	62 m
Autobahn	1.8 km
Bahnhof (Bubikon)	2 km
Restaurants	450 m
Bäckerei/Konditorei	500 m
Tankstelle	600 m
Kirche (ref.)	800 m
Gemeindehaus (Bubikon)	1,6 km



Objektbeschreibung

Grosszügige Doppelteinfamilienhaus-Hälfte mit viel Licht und Raum

Diese im Jahr 2004 in solider Massivbauweise erstellte Doppelteinfamilienhaus-Hälfte überzeugt mit rund 181 m² Nettowohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Die Liegenschaft befindet sich in gutem bis sehr gutem Erhaltungszustand und wurde laufend gepflegt, sodass kein unmittelbarer Renovationsstau besteht.

Raumangebot nach Geschossen

- **Untergeschoss:**
Vollständig unterkellert mit grosszügigem Hobby-/Disponibelraum, Waschküche mit Haustechnik inklusive Wärmepumpe, PV-Anlage sowie Keller- und Lagerraum.
- **Erdgeschoss:**
Einladendes Entrée mit Garderobe, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten, moderne Küche, separates Zimmer z.B. als Büro, Gäste- oder Spielzimmer nutzbar sowie Tages-WC.
- **Obergeschoss:**
Drei helle, gut möblierbare Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum rund 8 m² grossen Balkon, sowie ein grosszügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppellavabo.
- **Dachgeschoss:**
Ausgebautes, grosszügiges Studio/Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Elternschlafzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer mit grossen, hellen Dachfenstern sowie ein zweites Badezimmer mit moderner Badewanne, Dusche und WC.

Ihr neues Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten

Diese gepflegte Doppelteinfamilienhaus-Hälfte bietet viel Raum für Familien, Paare oder Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Der direkte Bezug zum Garten, der ausgebaute Dachstock und die praktischen Nebenräume schaffen ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial.

Gerne zeigen wir Ihnen diese attraktive Liegenschaft persönlich bei einer Besichtigung.



Ausstattungs-Details

Allgemeines

- Bodenheizung in allen Zimmern mit Einzelregelung
- Manuelle Sonnenstoren
- Telefon- und Internetanschluss
- Mückengitter an einigen Fenstern
- 48m² PV-Anlage mit 12kWp und einem Batteriespeicher von 15.4 kW (Stromverkaufserlös von aktuell ca. CHF 1'500 / Jahr)

Erdgeschoss

Wohnen / Essen

- Küche wurde 2014 komplett erneuert
- Hochwertige, moderne Küchengeräte von Siemens
- Steamer und Dampfzug wurden im Jahr 2026 ersetzt
- «Corian»-Arbeitsplatte
- Sitz-Bar mit Hockern direkt an die Küche angebaut
- Lichtspots in der Decke
- Feinstein-Plattenboden
- offener Durchgang zum Wohnbereich
- Cheminée-Anschluss im Wohnbereich vorhanden

Zimmer «Gast/Arbeit» (aktuell Coiffeur-Studio)

- Doppelfenster
- Plattenboden
- Wasser- und Stromanschluss
- Coiffeur-/Kosmetikstudio kann bei Interesse übernommen werden

Gäste-WC (neben Haupteingang)

- WC & Waschbecken
- Fenster
- ausbaubar für Dusche (Anschluss vorhanden)

1. Obergeschoss

- Holztreppe führt zu den oberen Geschossen
- Flur zu allen Zimmern mit Laminat

Badezimmer

- Doppelwaschbecken und WC
- Badewanne und separate Dusche
- Elektroheizung
- Doppelfenster
- grauer Plattenboden

Zimmer 1

- Fenster
- Laminat
- Decken-Ventilator

Zimmer 2

- Fenster und separate Fenster-Tür mit Ausgang zum Balkon
- Laminat

Zimmer „Eltern“

- Doppel-Fenster und separate Fenster-Tür mit Ausgang zum Balkon
- Laminat

Balkon

- Steinplatten
- Schöne Fernsicht mit Blick auf das Naturschutzgebiet mit dem „Egel-See“ (Badesee)

2. Obergeschoss / Dachgeschoss

- Flur zu den Zimmern mit Laminat
- Dachfenster

Badezimmer (DU/WC)

- heller Feinsteinplattenboden
- Waschbecken mit Spiegelschrank
- WC und Dusche
- grosse, moderne Badewanne mittig unter dem Dachfenster platziert («unter dem Sternenhimmel»)
- Elektroheizung

Zimmer 3

- 2 Dachfenster mit Sonnenschutz-Rollos
- Laminat

Zimmer „Studio“

- sehr grosses Doppel-Fenster mit Sonnenschutz-Rollo (innen)
- grosszügiger Einbauschränk («begehbarer Kleiderschrank») mit Schiebetür

Kellergeschoss (ausbaubar)**Haupt-Keller «Hobby-/Disponibelraum»**

- direkter Zugang zur Tiefgarage
- Kellerfenster
- Stromanschluss

2. Keller «Abstellraum»

- Kellerfenster
- Stromanschluss

Heizungs-/Waschkeller

- Waschmaschine (AEG)
- Tumbler (Siemens)
- Waschbecken

- Heizung: Wärme-Luftpumpe
- PV-Anlage mit Batteriespeicher

Garage

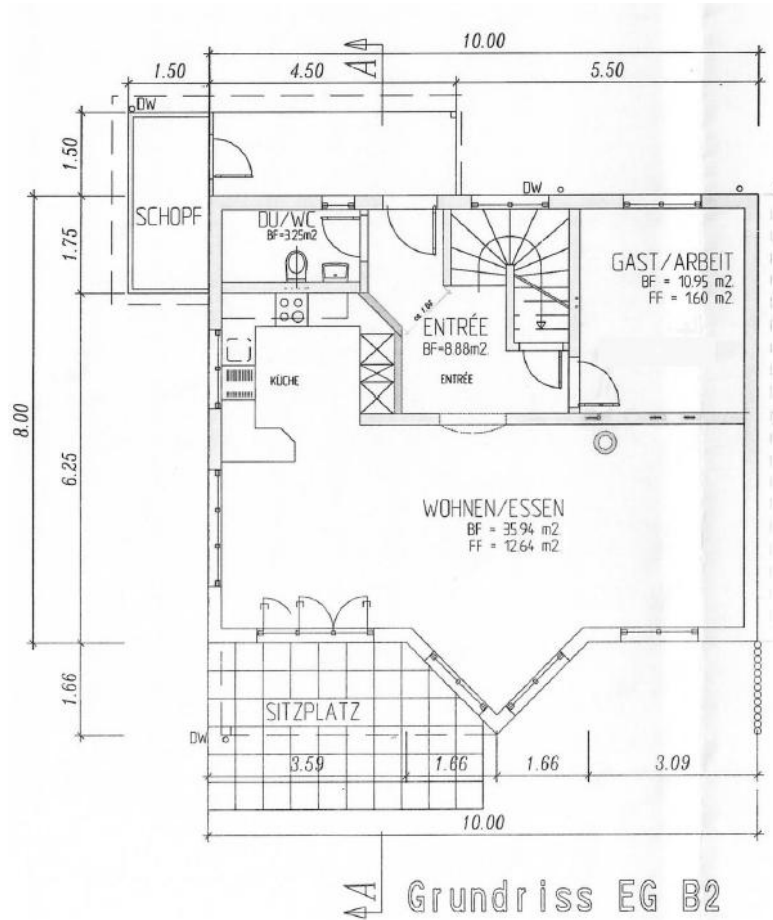
- ein Garagen-Parkplatz inbegriffen (Nr. 12)
- auf Anfrage / nach Verfügbarkeit kann ein weiterer Parkplatz dazu gemietet werden

Sitzplatz / Garten

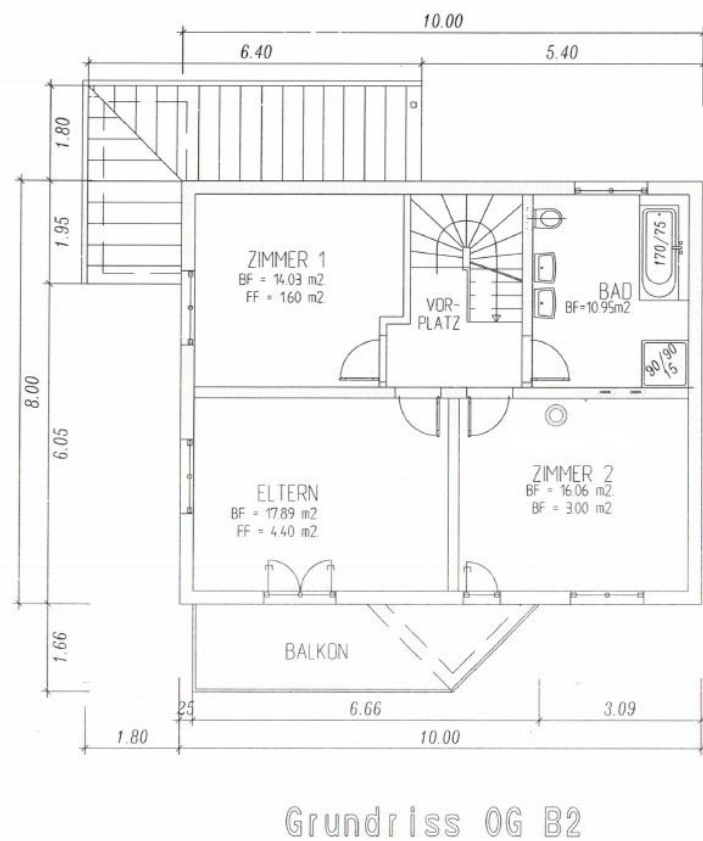
- Sitzplatz von ca. 10m²
- Steinplattenboden
- Strom- und Wasseranschluss vorhanden
- Mücken-Schiebetür zur Terrasse
- neue Markise (im Jahr 2025 ersetzt)
- Geräteschuppen mit Strom-/Lichtanschluss für Gartengeräte/Velos

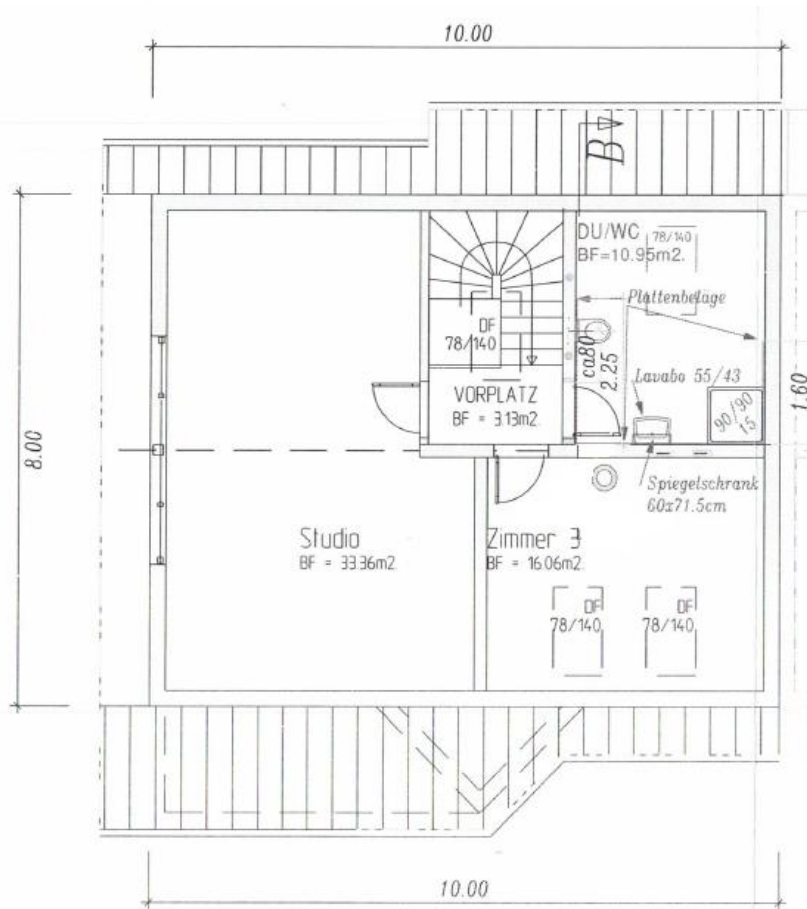


Grundriss / Pläne

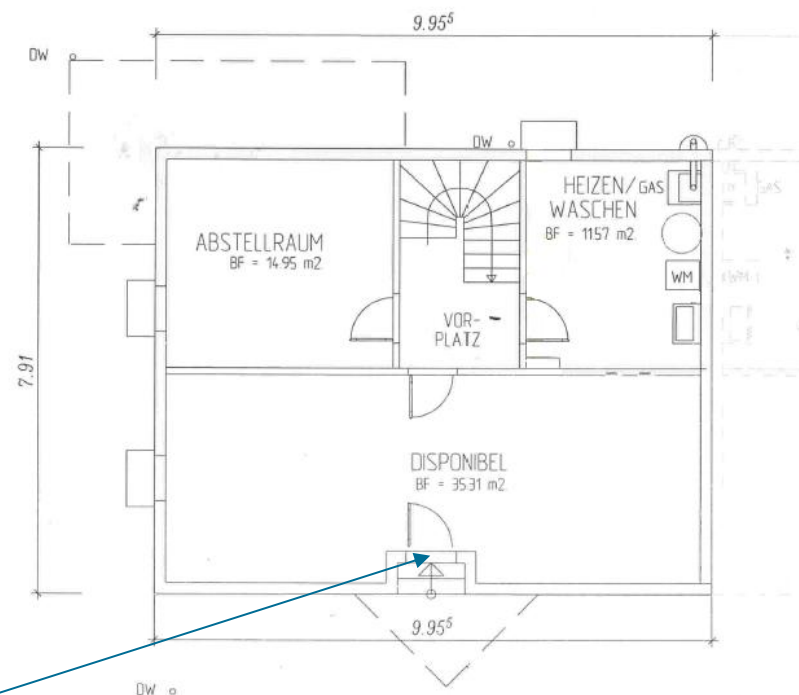


Grundriss 1.OG



Grundriss 2. OG


Grundriss DG B2

Grundriss Keller

 Ausgang
 zur Garage

Grundriss UG B2

Fassadenpläne

Nord-Fassade (Haupteingang)



Süd-Fassade (Terrasse/Garten)



Architectural elevation drawing of a house. The house features a gabled roof with a chimney on the left side. The roof slope is indicated as $\text{DN } 35^\circ$ on both sides. The facade has a central gabled window, two rectangular windows on the upper floor, and two rectangular windows on the lower floor. A balcony with a railing is located on the right side of the house. The drawing includes dashed lines indicating the foundation and ground level.

This architectural cross-section drawing illustrates the vertical structure of a house. The roof is pitched at 35° (ON 35°). The drawing includes the following vertical dimensions and floor levels (in meters):

- Roof peak: +9.38⁷
- Second floor level: +6.58⁶
- First floor level: +5.58
- Basement floor level: +5.19
- Basement ceiling level: +2.79
- Basement floor level: +2.40
- Ground level: ±0.00
- Basement floor level: -0.16
- Basement floor level: -2.74
- Basement floor level: -2.94

Room dimensions (heights) are indicated on the right side of the drawing:

- Attic: 2.73
- Second floor: 3.97
- First floor: 2.40
- Basement: 3.97
- Basement: 2.40
- Basement: 3.6
- Basement: 2.38
- Basement: 2.0

The drawing also shows a person standing in the first floor room and a person standing in the basement room, providing a sense of scale. A balcony is visible on the right side of the first floor.

Eindrücke

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Haupteingangstür



- Küche



- Essbereich



- Wohnbereich



- Sitzplatz & Garten



- Zimmer (Gast / Arbeit) im EG (aktuell: Coiffeur-/Kosmetik-Studio)



- Gäste-WC



1.Obergeschoss

- Badezimmer



- Zimmer 2



- Zimmer „Eltern“



- Balkon mit Aussicht auf den Egelsee



- Zimmer 1



2.Obergeschoss

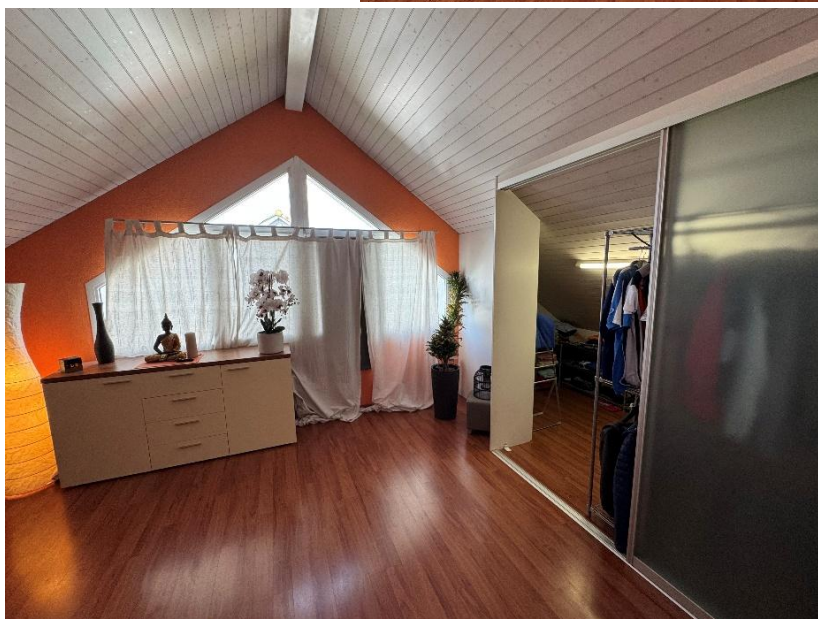
- Badezimmer



- Zimmer 3

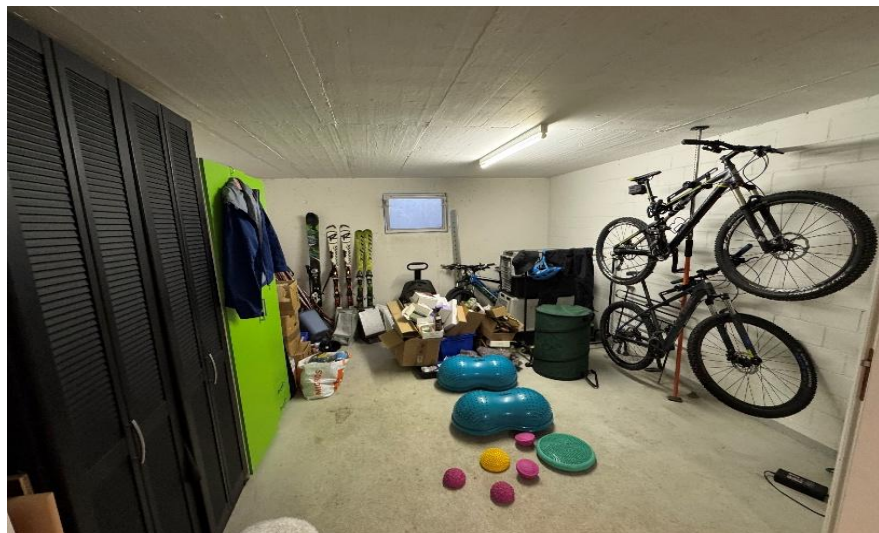


- Zimmer „Studio“ (mit begehbarem Kleiderschrank)



Kellergeschoss

- Hobby-/Disponibelraum (mit Ausgang zur Garage)



- Abstellraum



- Heizungs- und Waschkeller



- PV-Anlage



Garage und Aussenbereich

- Garagenplatz (Nr.12)



- ➔ direkt gegenüber dem Parkplatz befindet sich die Tür in den eigenen Keller



- Besucherparkplätze und rechts davon ist die Einfahrt zur Tiefgarage



Daten im Überblick

Eckdaten / Grundbuch

Objektart	Doppeleinfamilienhaus-Hälfte
Adresse	Geissbergstrasse 10, 8633 Wolfhausen
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Wolfhausen
Baujahr	2004
Grundstückangaben (Haus+Garagenplatz)	Gebäude Wohnen Nr. 11203296 + 11203308 E-GRID CH478777973404 + E-GRID CH407787973472

* alle weiteren Angaben gemäss Grundbuch-Auszug (auf Anfrage)

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	CHF 1'665'000.-
Verfügbar ab	frühestens per 01.10.2027 oder nach Absprache
Aktuelle Nutzung	durch bisherigen Eigentümer

Steuerinformationen (Stand 31.12.2017)

Steuerwert	CHF 739'000.-
Eigenmietwert (Kanton)	CHF 25'800.-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181 m ²
Gartenfläche	275 m ²
Volumen	871 m ³
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer/WC	3
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	3

Heizung

Heizungsform	Bodenheizung
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe

Nebenkosten (Stand 31.12.2025)

(unverbindlich)

Betriebskosten / Jahr	ca. CHF 3'500.-
Erneuerungsfonds Anteil Tiefgaragengemeinschaft	ca. CHF 2'000.-

Verkaufsmodalitäten

- Offertcharakter: unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten
- Kapitalnachweis: Finanzierungsbestätigung der Bank bei Kaufzusage respektive Anzahlung
- Steuer: die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
- Notariatsgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Grundbuchgebühren: werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
- Anzahlungen: werden weder sichergestellt, noch verzinst

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Wolfgang Köppel
E-Mail-Adresse	wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch
Telefonnummer	041 787 03 32 / 079 570 03 13
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	nach Absprache
Weitere Unterlagen / Informationen	weitere gewünschte Informationen oder allfällige Rückfragen zur Immobilie beantworten wir Ihnen gerne bei persönlicher Nachfrage

Hinweis:

Köppel-Legal AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen.

Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Köppel-Legal AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten.

Köppel-Legal AG handelt nach Treu und Glauben.

Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

Sollten sich mehrere Käufer(Innen) bereit erklären, das Objekt zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben, behält sich die Verkäuferschaft situativ den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor.