

Exposé

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Baupotenzial



Wohnfläche	Ca. 100 m ²
Nutzfläche	Ca. 100 m ²
Zimmer	4
Grundstücksgröße	649 m ²
Baujahr	1934

Kaufpreis: ab CHF 1'295'000

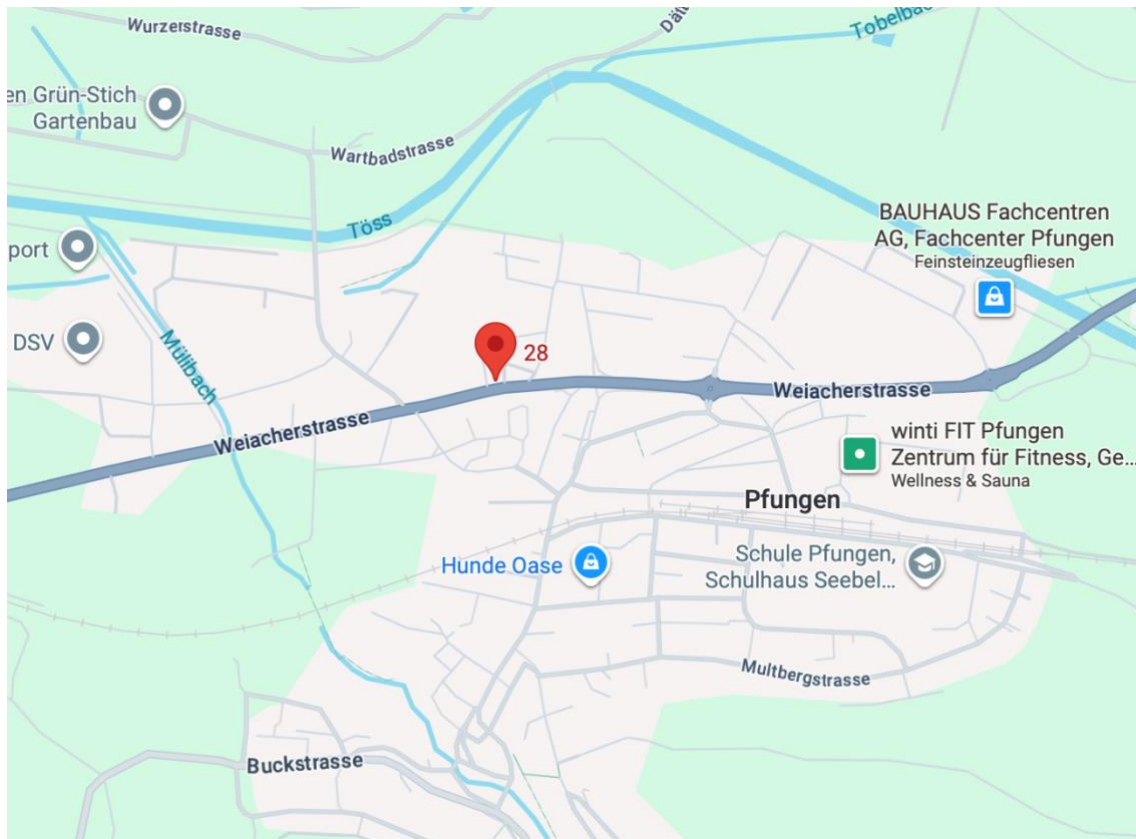
KONTAKT: NICOLA HENSCH, E-MAIL: weiacher28@gmx.ch

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Die Liegenschaft an der Weiacherstrasse 28 befindet sich in der idyllischen Gemeinde Pfungen (Kanton Zürich), eingebettet in einem reizvollen Töstal. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Kombination aus naturnaher Umgebung und einer sehr gut ausgebauten, familienfreundlichen Infrastruktur aus.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die örtlichen Naherholungsgebiete entlang der Töss, die zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Winterthur und Zürich, was die Gemeinde auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Entfernungen

• Supermarkt (Migros / Denner Pfungen)	• ca. 850 m
• Schule (Schulhaus Breiteacker - Primar- & Sekundarschule Seebel)	• ca. 600 / 1 Km
• Kindergarten / KiTa	• ca. 850 m
• Ärztliche Versorgung (Medbase Pfungen)	• ca. 700 m
• Bushaltestelle (Pfungen, Dorf)	• ca. 400 m
• Bahnhof (Pfungen-Neftenbach - S41 Richtung Winterthur/Bülach)	• ca. 850 m
• Autobahnanschluss (A1, Ausfahrt Wülflingen)	• ca. 3.5 km

Bauzone

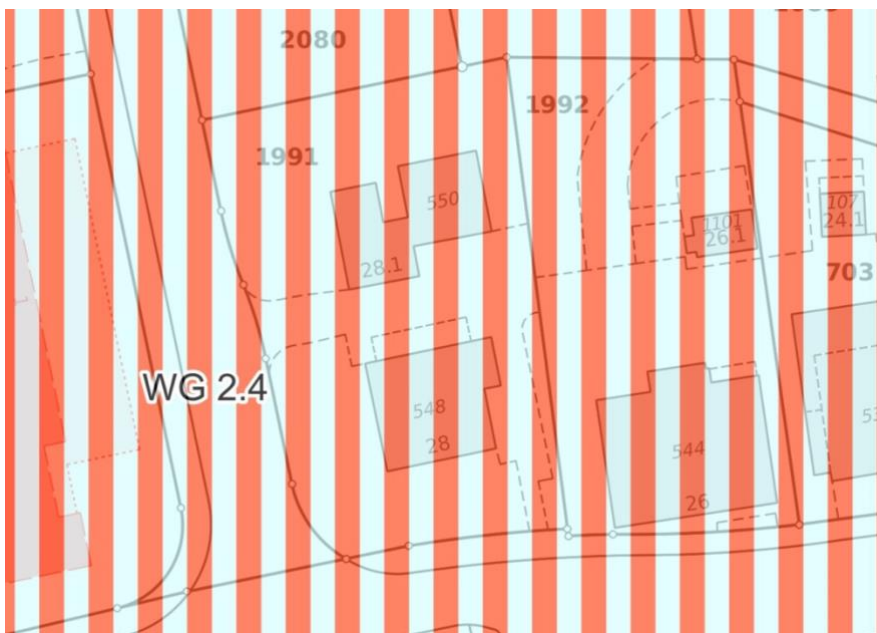
Die Liegenschaft befindet sich gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde Pfungen in der Bauzone WG 2.4. Dies bedeutet, dass es sich um eine Wohnzone mit beschränkter gewerblicher Nutzung handelt.

Mit der beschränkten gewerblichen Nutzung dürfen Gewerbe, welche keine hohen Lärmemissionen erzeugen und das gemeinschaftliche Zusammenleben im Quartier nicht stören, dort praktizieren.

Des Weiteren legt die Bauzone fest, dass das darauf stehende Gebäude wie folgt aufgeteilt werden könnte:

- Untergeschoss: Keller oder Wohnraum, wenn die identische Deckenhöhe wie bei den restlichen Etagen eingehalten werden kann
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Estrich oder Attika

Das Grundstück darf maximal mit einer Quadratmeter Anzahl von 458 m² bebaut werden.



Objektbeschreibung

An attraktiver, gut besonnener Ecklage an der Weiacherstrasse / Euelstrasse in Pfungen bietet diese Liegenschaft ein breites Spektrum an Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Das bestehende, charmante Einfamilienhaus im Altbaustil befindet sich auf einem grosszügigen Grundstück und wartet darauf, durch ein neues Projekt oder eine umfassende Renaissance zu neuem Leben erweckt zu werden.

Der Baubestand (Sanierungsobjekt)

Das freistehende Haupthaus präsentiert sich im klassischen Stil mit hell verputzter Fassade, traditionellen Holz-Fensterläden und einem Satteldach. Ergänzt wird das Wohngebäude durch eine separate Garagenbox sowie eine angebaute Werkstatt-/Schopfgebäude in Holzbauweise.

- Zustand: Die Gebäudehülle und der Innenausbau entsprechen weitgehend einem älteren Standard und bieten Raum für eine umfassende Kernsanierung.
- Aussenbereich: Ein weitläufiger Gartenanteil mit Rasenfläche und schattenspendenden Hecken umgibt das Haus und sorgt für viel Privatsphäre.

Entwicklungsszenarien & Potenziale

Aufgrund der vorteilhaften Ausrichtung und der flexiblen Grundstücksform bieten sich für Investoren, Projektentwickler oder Privatkäufer vier vielversprechende Wege:

1. Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH)

Die Parzelle eignet sich ideal für die Realisierung eines modernen, kompakten Apartmenthauses.

- Konzept: Wie Umgebungsbeispiele zeigen, lässt sich hier ein modernes Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten (z. B. aufgeteilt in Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem exklusiven Attikageschoss) realisieren.
- Vorteil: Maximierung der Wohnfläche und hervorragende Marktgängigkeit von Miet- oder Eigentumswohnungen in dieser Region.

2. Zwei moderne Doppel Einfamilienhäuser (DEFH)

Eine Aufteilung des Grundstücks für zwei halbdetachierte Einfamilienhäuser nutzt die Ecklage optimal aus.

- Konzept: Jede Einheit profitiert von einem eigenen Gartenanteil, separaten Zugängen und optimaler Besonnung. Die Erschliessung kann geschickt über die beiden anliegenden Strassenseiten aufgeteilt werden.
- Vorteil: Hohe Nachfrage von Familien, die modernes Wohnen mit pflegeleichtem Umschwung im Großraum Winterthur suchen.

3. Repräsentatives, großes Einfamilienhaus (Villa)

Für Individualisten bietet das Grundstück die perfekte Leinwand für ein grosszügiges Luxusdomizil.

- Konzept: Ein freistehendes, architektonisches Highlight mit viel Wohnfläche, einer grossen Doppelgarage, modernster Haustechnik (z. B. grossflächige PV-Anlage) und einer privaten Oase im Garten.

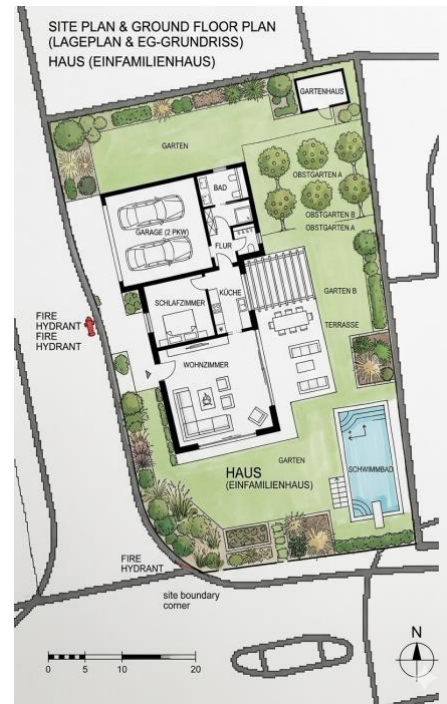
4. Umfassende Kernsanierung / Liebhaberobjekt

Für Käufer, die den Charakter des bestehenden Althaus-Charmes bewahren möchten.

- Konzept: Durch eine energetische und stilistische Totalsanierung lässt sich das bestehende Gebäude in ein modernes Schmuckstück verwandeln. Der grosszügige Garten und die Nebengebäude (Werkstatt/Schopf) bieten Handwerkern oder Hobbyisten einmaligen Freiraum.

Highlights der Lage

- Exzellente Mikrolage: Ruhiges Wohnquartier in Pfungen mit kurzen Wegen zu Schule, Kindergarten und medizinischer Versorgung.
- Infrastruktur: Bushaltestelle fast vor der Haustüre; der Bahnhof Pfungen-Neftenbach und die Autobahn A1 sorgen für erstklassige Pendlerbedingungen nach Winterthur und Zürich.
- Nachbarschaft: Geprägt von einer harmonischen Mischung aus charmanten Altbauten und hochwertigen, neu entstandenen Wohnbauprojekten.



Ausstattungs-Beschreibung

Erdgeschoss:

- 1 x Küche
- 1x Wohnzimmer und Esszimmer kombiniert
- 1 x WC mit Dusch-Bad Kombination

Obergeschoss:

- 2 x kleines Schlafzimmer
- 1 x großes Schlafzimmer
- 1 x WC

Garten:

- 1 x Doppelgarage
- 1 x Werkstatt

Sonstiges (Keller etc.):

- Kellergeschoss mit zwei Hobbyräumen
- Waschküche im Keller
- Estrich

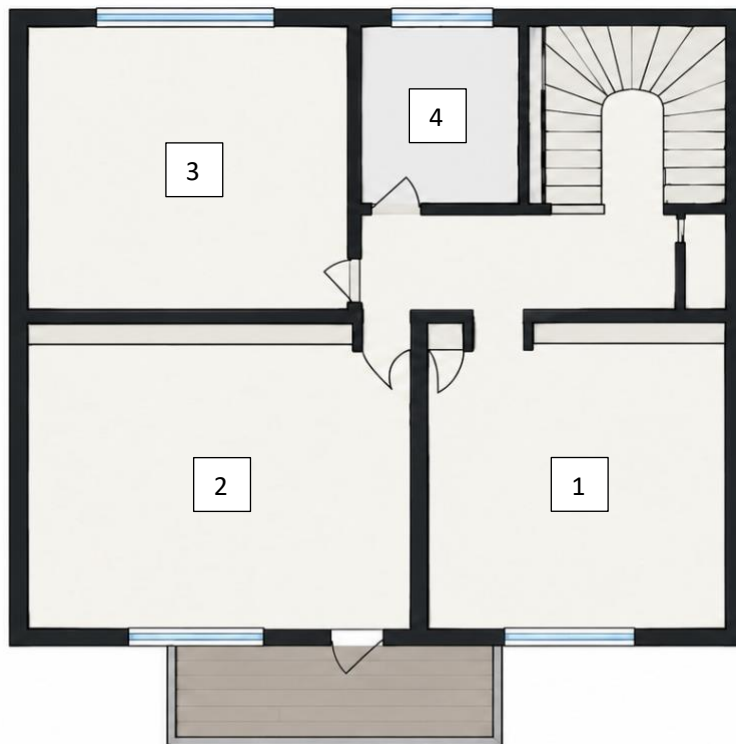
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



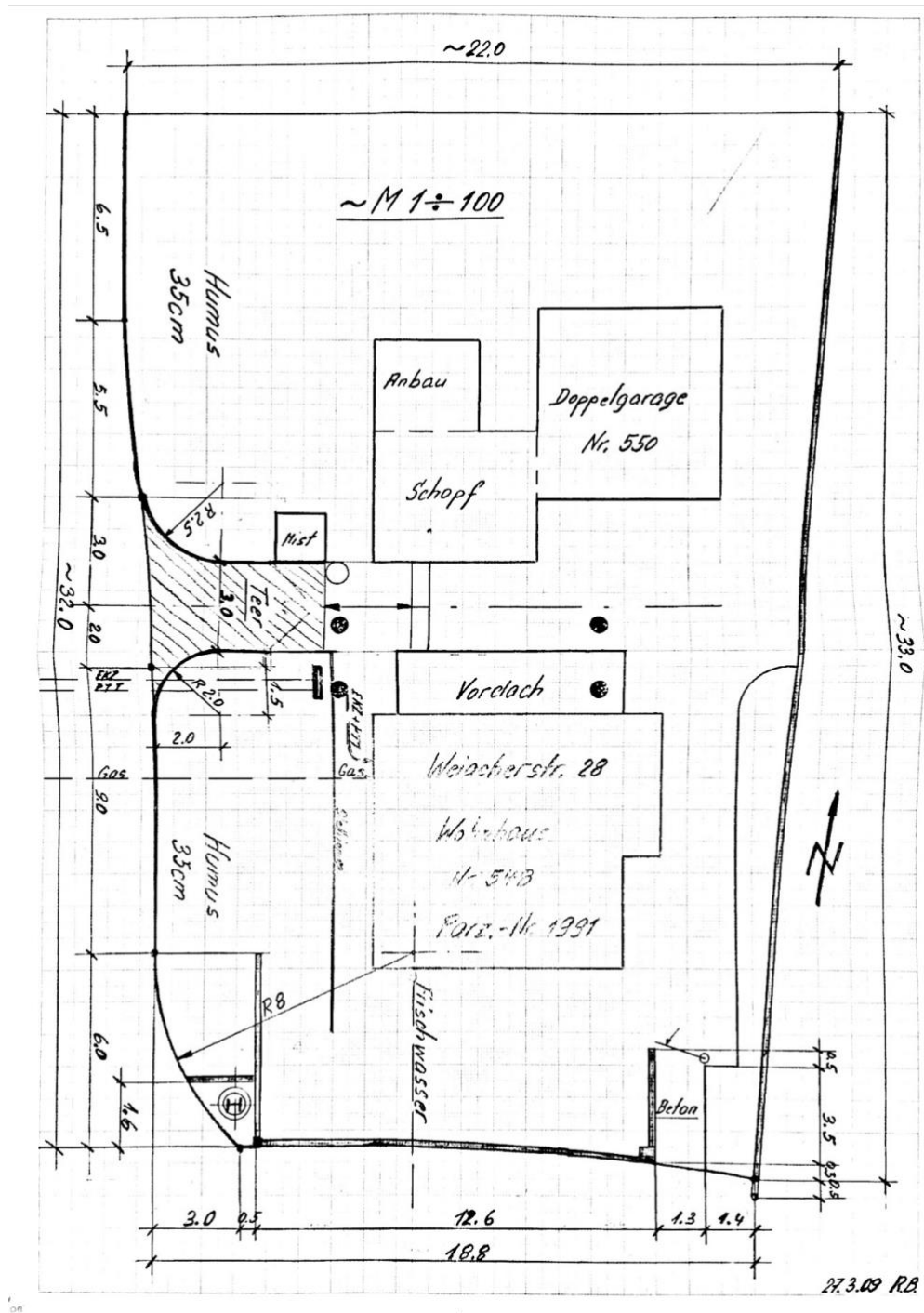
1. Vorraum
2. Esszimmer
3. Wohnzimmer
4. Küche
5. Badezimmer mit Duschwanne und WC

Grundriss Dachgeschoss



1. Mittleres Schlafzimmer
2. Grosses Schlafzimmer
3. Kleines Schlafzimmer
4. WC

Plan des Grundstückes



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Weiacherstrasse 28
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	8422 Pfungen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	ab CHF 1'295'000
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 100 m ²
Nutzfläche	Ca. 100 m ²
Grundstücksgröße	649 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	2
Anzahl zus. Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	1934
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze 2 Gargenstellplätze

Heizung

Baujahr Heizung	1934
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	1x, ca. 5 m ²
Holzläden	Ja
Hobbyraum/Werkstatt	Ja

Grundbuch

Katasternummer	1991, Plan 6, Euel
Grundbuch-Blatt-Nr.	382 von Pfungen
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Nein
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Ablauf

Das Haus samt Grundstück wird mit einem Verkaufspreis ab CHF 1'295'000 bzw. dem Meistbietenden angeboten.

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Nicola Hensch
E-Mail-Adresse	weiacher28@gmx.ch
Erreichbarkeit	Per E-Mail
Mögliche Besichtigungstermine	Werden individuell vereinbart
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne auf persönliche Nachfrage