

VILLA ZUMIKON

4.5-ZIMMER-VILLA MIT 1.5-ZIMMER-EINLIEGERWOHNUNG

Ehrenhaus
EST. IMMOBILIEN 2016



42

KÜSNACHTERSTRASSE

8126 ZUMIKON · 4.5-ZIMMER-VILLA + EINLIEGERWOHNUNG



WILLKOMMEN

WOHNEN IM GRÜNEN, ZÜRICH VOR DER TÜR

Die Villa an der Küsnachterstrasse 42 wurde 2023/24 bis ins Detail kernsaniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Hochwertige Materialien, massgefertigte Einbauten und ein privater Garten mit Whirlpool und Pergola machen das Haupthaus mit 4.5 Zimmern zu einem exklusiven Zuhause für Familie oder Paar.

Dazu gehört eine 1.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit privatem Aussenbereich – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

INHALT

Auf einen Blick	03–04	Das Raumprogramm	13
Lage	05–06	Einliegerwohnung	14
Das Besondere	07–08	Untergeschoss & Parkierung	15
Komfort und Energie	09	Detaillierte Informationen	16
Materialien	10	Wissenswertes zum Kauf	17
Das Haus	11–12	Kontakt	18



AUF EINEN BLICK

DIE ECKDATEN



4.5 + 1.5

ZIMMER HAUS + EINLIEGER



ca. 150 m²

WOHNFLÄCHE



655 m²

GRUNDSTÜCK



3 + WC

NASSZELLEN



2023/24

KERNSANIERT



sofort

BEZUG

LIEGENSCHAFT

Küsnachterstrasse 42
8126 Zumikon

NUTZFLÄCHE

ca. 205 m²

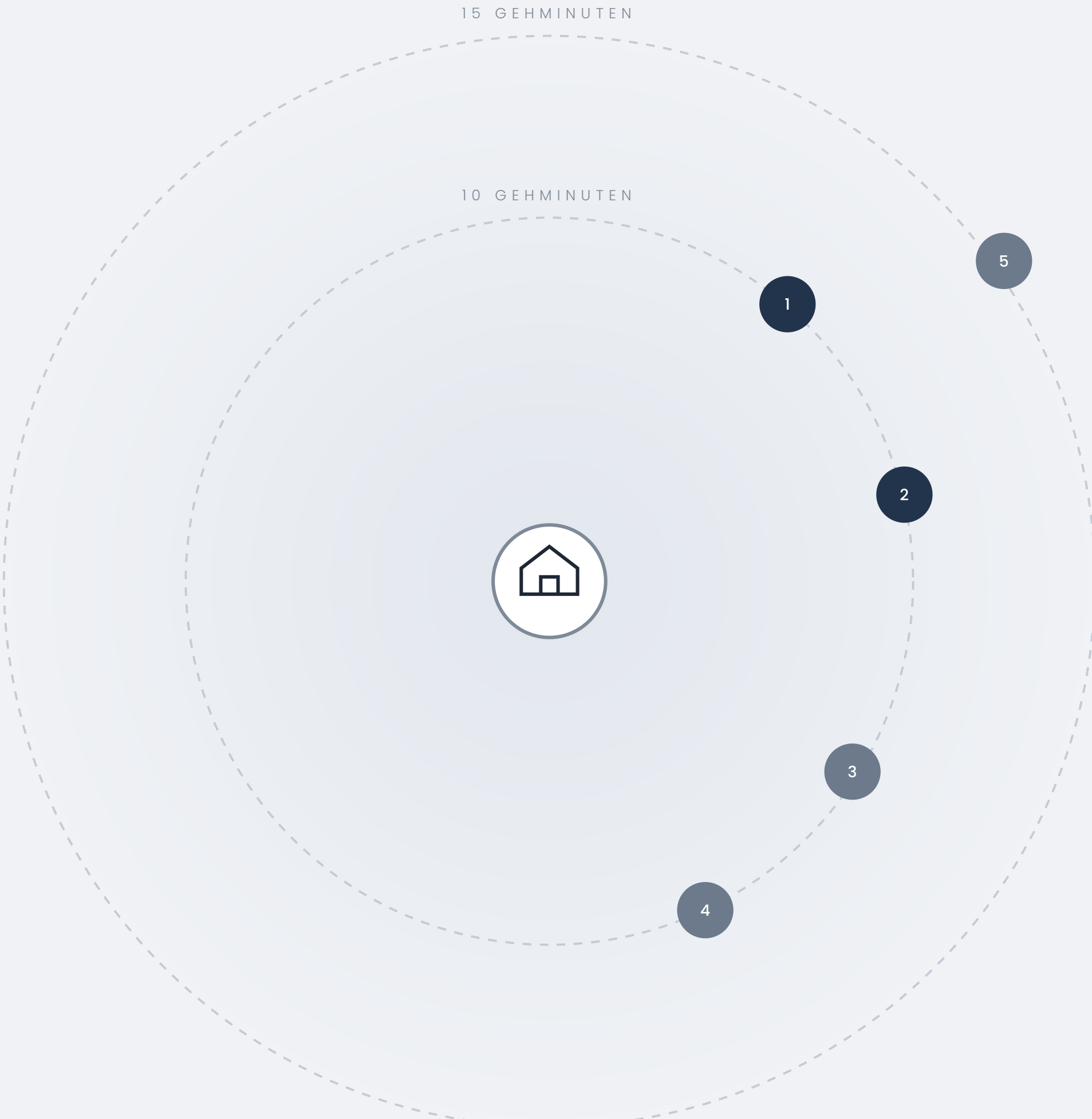
HEIZUNG

Erdsonde / Wärmepumpe

KAUFPREIS

CHF 4'880'000





Schematische Darstellung der Gehdistanzen · nicht massstäblich

MIKROLAGE

 **KÜSNACHTERSTRASSE 42**

ÖFFENTLICHER VERKEHR

-  **FORCHBAHN WALTIKON**
ca. 10 Gehminuten
-  **BUS ITSCHNACH-FALLACHER (912)**
ca. 10 Gehminuten
-  **ZÜRICH ZENTRUM**
ca. 20 Minuten mit Forchbahn oder Bus

BILDUNG

-  **KINDERGARTEN FARLIFANG**
ca. 10 Gehminuten
-  **PRIMARSCHULE JUCH**
ca. 10 Gehminuten
-  **INTER-COMMUNITY SCHOOL ICS**
ca. 15 Gehminuten
-  **SEKUNDARSCHULE BUECHHOLZ**
ca. 15 Minuten per Bus

EINKAUFEN & FREIZEIT

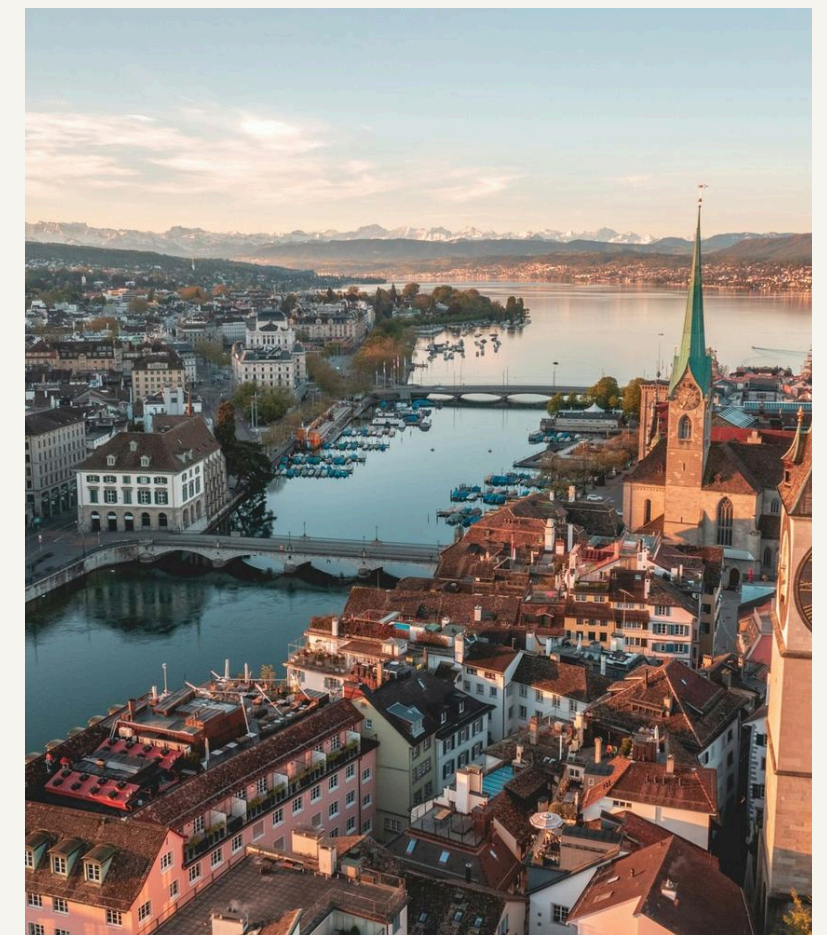
-  **MIGROS, DENNER, COOP**
Dorfzentrum Zumikon
-  **HALLEN- UND FREIBAD JUCH**
beim Schulhaus Juch
-  **WALD UND NAHERHOLUNG**
in unmittelbarer Nähe

MAKROLAGE

ZUMIKON AN DER FORCH

Tiefster Steuerfuss im Kanton, die Stadt in Reichweite.

Zumikon gehört dank hoher Wohn- und Lebensqualität zu den begehrtesten Wohngemeinden im Kanton Zürich. Wald und Natur bieten beinahe unbeschränkte Möglichkeiten für Freizeit und Sport, die Zürcher City ist in rund 15 Autominuten erreichbar. Mit einem Steuerfuss von 71 % hat Zumikon den tiefsten Steuerfuss im ganzen Kanton Zürich.



71 % TIEFSTER STEUERFUSS ZH

40 Min ZUG

15 Min ZÜRICH

10 Min FORCHBAHN ZU FUSS

50 Min LUZERN

30 Min FLUGHAFEN ZÜRICH

Fahrzeiten mit dem Auto, ca.

HIGHLIGHTS UND ARCHITEKTUR

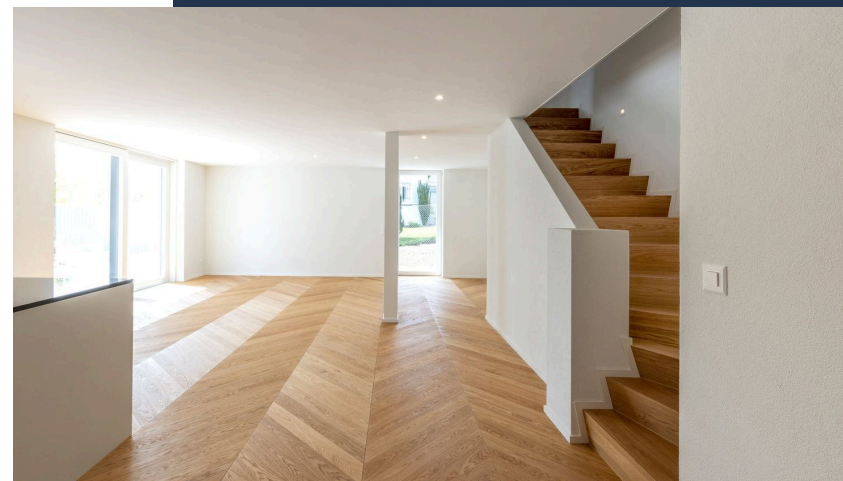
DAS BESONDERE

Was dieses Haus ausmacht.

Kernsaniert bis ins Detail: offener Wohn- und Essbereich mit Kochinsel und direktem Zugang zum gedeckten Sitzplatz, drei Schlafzimmer im Obergeschoss, Eichenparkett im Chevron-Muster, raumhohe Einbauschränke, Whirlpool und hochwertige Pergola im Garten, Alarmanlage mit Aussenkameras und eine separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse.

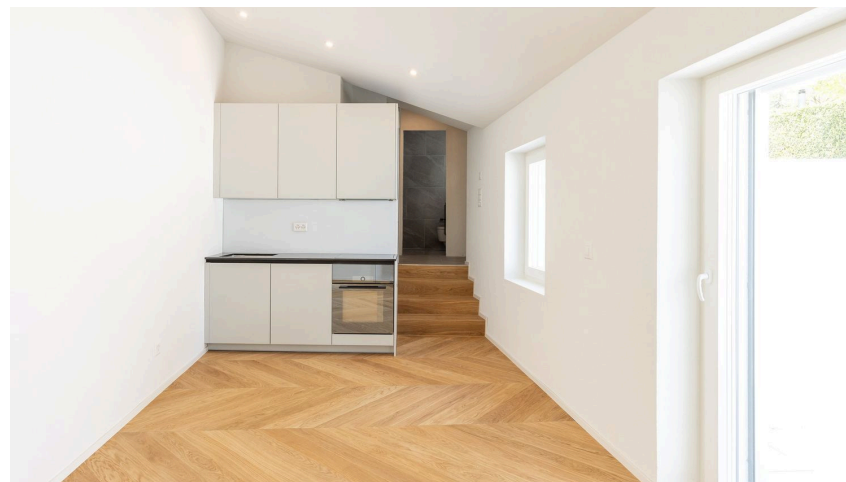
655 m²

GRUNDSTÜCK MIT GARTEN



1.5 Zi.

EINLIEGERWOHNUNG



2023/24

KOMPLETT KERNSANIERT



WOHNEN IM GRÜNEN

GARTEN · GRUNDSTÜCK 655 M²



KOMFORT UND ENERGIE



Erdsonde und Freecooling

Wärmeerzeugung über Erdsonde und Wärmepumpe, im Sommer sanfte Kühlung per Freecooling – effizient und ohne fossile Brennstoffe.



Solaranlage

Die Dachfläche ist mit einer Solaranlage belegt.



Sicherheit

Alarmanlage und Aussenkameras rund um die Villa installiert.



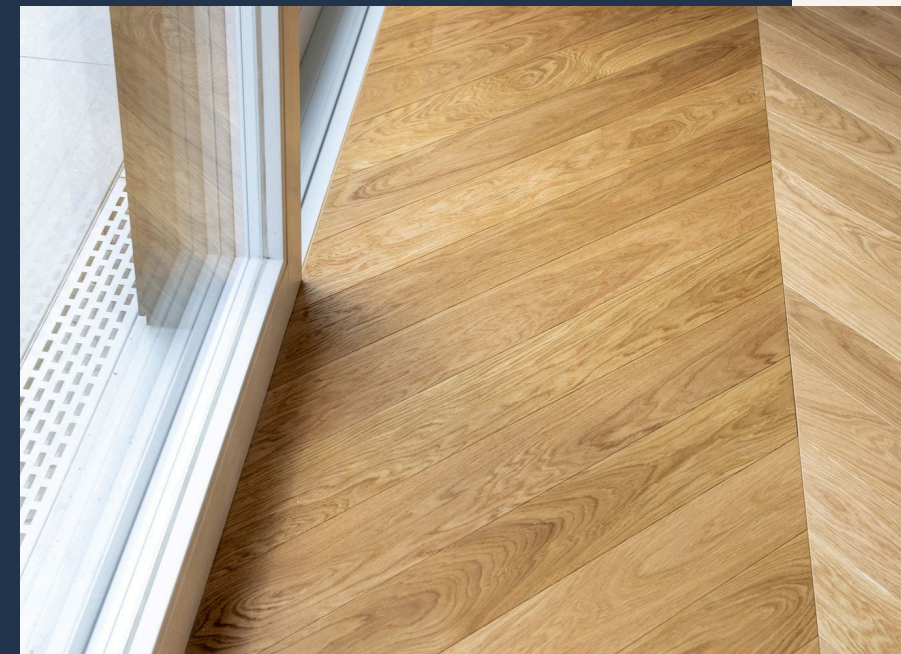
Garage mit E-Ladestation

Garage für einen Personenwagen inkl. E-Ladestation, Toröffnung per Sensor oder Badge. Zusätzlich 6 Aussenparkplätze: 4 bei der Villa, 2 bei der Einliegerwohnung.



MATERIALIEN

Die Sanierung folgt einem durchgehenden Materialkonzept: Eichenparkett im Chevron-Muster in allen Wohnräumen, weisse Oberflächen, raumhohe Einbauschränke und grossformatige Platten in den Nasszellen. Grosse Fensterflächen öffnen die Räume zum Garten.



Eichenparkett

Eichenparkett im Chevron-Muster, auch auf der Treppe.



Einbauschränke

Raumhohe Schrankfronten in Entrée und Schlafzimmern, teilweise mit indirekter LED-Beleuchtung.



Grossformatige Platten

In Bädern, Duschen und im Untergeschoss.



WOHNEN, ESSEN UND KOCHEN

Vom Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC öffnet sich der Blick in den Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Grosse Fenster holen viel Tageslicht herein, ein direkter Zugang führt auf den gedeckten Sitzplatz und in den Garten.





KOCHINSEL UND ZWEI BADEZIMMER

Die Küche mit grosszügiger Kochinsel ist zum Wohnbereich offen. Im Obergeschoss ergänzen ein Ensuite-Badezimmer und ein separater Duschaum die Schlafzimmer, im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

DAS RAUMPROGRAMM

Nr. 42

4.5 - ZIMMER - VILLA · 1.5 - ZIMMER - EINLIEGER

HAUPTHAUS

4.5 Zimmer · ca. 120 m²

KELLERGECHOSS

ca. 55 m²

EINLIEGERWOHNUNG

1.5 Zimmer · ca. 30 m²

NUTZFLÄCHE TOTAL

ca. 205 m²

NACH GESCHOSSEN

ERDGESCHOSS

Entrée, Gäste-WC, Wohnen/Essen/Kochen

OBERGESCHOSS

3 Schlafzimmer, Ensuite-Bad, Duschaum

KELLERGECHOSS

Fitness/Hobby, Waschküche, Weinkeller

EINLIEGERWOHNUNG

Wohnraum, Küche, Duschaum, Terrasse

AUSSEN

Garten mit Whirlpool, Pergola, Garage



EINLIEGERWOHNUNG

WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH

Gleich neben dem Haupthaus liegt der Eingang zur 1.5-Zimmer-Einliegerwohnung. Der offene Wohnraum eignet sich als Büro, Atelier, Praxisraum oder als zusätzliches Wohn- und Schlafzimmer.

1.5

ZIMMER
SEPARATER EINGANG
EIGENER AUSSENBEREICH
2 EIGENE PARKPLÄTZE



AUSSTATTUNG



01

EIGENER EINGANG

Separat zugänglich und unabhängig nutzbar.



02

KÜCHE UND DUSCHRAUM

Eigene Küche und eigener Duschaum.



03

PRIVATE TERRASSE

Grosszügige Terrasse mit wunderbarer Morgensonne.

UNTERGESCHOSS · PARKIERUNG

RAUM FÜR ALLES WEITERE

Im Kellergeschoss liegen neben den Technikräumen ein grosszügiger Fitness- oder Hobbyraum, eine separate Waschküche und ein Weinkeller mit Regalsystem. Eine Garage für einen Personenwagen inkl. E-Ladestation (Öffnung per Sensor oder Badge) ergänzt das Angebot, zuzüglich 6 Aussenparkplätze: 4 bei der Villa und 2 bei der Einliegerwohnung.

KELLERGESCHOSS

ca. 55 m²

E-MOBILITÄT

E-Ladestation in der Garage

PARKPLÄTZE

Garage 1 + 6 aussen

VOLUMEN

747 m³



DETAILLIERTE INFORMATIONEN

Liegenschaft

4.5-Zimmer-Villa mit separater 1.5-Zimmer-Einliegerwohnung, Küsnachterstrasse 42, 8126 Zumikon. Kataster Nr. 2356.

Grundstück und Volumen

Grundstücksfläche 655 m², Gebäudevolumen 747 m³.

Baujahr und Zustand

Baujahr 1952, Kernsanierung 2023/24. Die Liegenschaft präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Flächen

Haupthaus 4.5 Zimmer ca. 120 m², Einliegerwohnung 1.5 Zimmer ca. 30 m², Kellergeschoss ca. 55 m². Nutzfläche total ca. 205 m².

Heizung und Kühlung

Erdsonde mit Wärmepumpe, Freecooling im Sommer.

Innenausbau

Modern und hochwertig: Küche mit Kochinsel, diverse Einbauschränke, Parkett in allen Wohnräumen, zwei Badezimmer plus Gäste-WC im Haupthaus, Duschraum in der Einliegerwohnung.

Nebenräume

Fitness- bzw. Hobbyraum, Waschküche, Weinkeller und Technikräume im Kellergeschoss. Grosszügiger Garten mit Whirlpool und hochwertiger Pergola.

Parkierung

Garage für einen Personenwagen inkl. E-Ladestation, Toröffnung per Sensor oder Badge. Zuzüglich 6 Aussenparkplätze: 4 bei der Villa und 2 bei der Einliegerwohnung.

Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Itschnach-Fallacher (Linie 912) oder Forchbahnstation Waltikon innert 10 Minuten zu Fuss.

Schulen

Kindergarten Farlifang und Primarschule Juch je 10 Min. zu Fuss, Sekundarschule Buechholz 15 Min. per Bus, Inter-Community School ICS 15 Min. zu Fuss.

Distanzen per Auto

Zürich 15 Min., Flughafen Zürich 30 Min., Zug 40 Min., Luzern 50 Min., Chur 75 Min.

Steuerfuss

71 % – der tiefste Steuerfuss im Kanton Zürich. Verfügbar: sofort.

Sicherheit

Alarmanlage und Aussenkameras rund um die Villa.

WISSENSWERTES ZUM KAUF

Kaufangebot, Finanzierung und Reservation

Kaufangebote über den Gesamtkaufpreis sind mit einem Finanzierungsnachweis eines Schweizer Finanzinstituts zu unterbreiten. Eine Reservation wird erst mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags durch beide Parteien sowie dem Eingang der Reservationszahlung gültig.

Beurkundung und Eigentumsübertragung

Die Zahlungsmodalitäten werden im Kaufvertrag geregelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Gesamtkaufpreis ist vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten des Käufers.

Im Kaufpreis enthalten

Der Verkaufspreis versteht sich als Pauschalpreis für die Liegenschaft inklusive Grundstück (Kat.-Nr. 2356), Einliegerwohnung, Garage und Aussenparkplätze.

Im Kaufpreis nicht enthalten

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen auf den Fotos dieser Dokumentation haben rein darstellenden Charakter.

Haftungsausschluss

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Fotos oder Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche Flächenangaben sind Zirka-Masse. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt der Liegenschaft.

KONTAKT

VILLA ZUMIKON

4.5-ZIMMER-VILLA MIT 1.5-ZIMMER-EINLIEGERWOHNUNG

VERKAUF

Ehrenhaus GmbH

TELEFON

079 610 1983

E-MAIL

info@ehrenhaus.ch

Ehrenhaus
EST. IMMOBILIEN 2016