



# 4.5 Zimmer-Wohnung im Loft-Stil mit 150 m<sup>2</sup> NWF

Zinkereistrasse 14 A, 8633 Wolfhausen / ZH





# Willkommen in Wolfhausen - Zuhause im Grünen

Wolfhausen, ein Dorfteil der Gemeinde Bubikon im Zürcher Oberland, bietet ländlichen Charme mit bester Anbindung. In 30 Minuten erreicht man Zürich, in 15 Minuten das malerische Rapperswil. Hier vereint sich die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt.

## **Bildung & Leben**

Mit allen Schulstufen vor Ort und einer Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe bietet Wolfhausen eine lebenswerte Umgebung für Familien. Der Dorfalltag ist geprägt von Gemeinschaftssinn und kurzen Wegen.

## **Wirtschaft & Verkehrsanbindung**

Stolz ist man hier auf die Mischung aus traditioneller Landwirtschaft und moderner Industrie. Die Verkehrsanbindung ist mit regelmässigen Buslinien und guten Strassen ausgezeichnet, was das Dorf auch für Pendler attraktiv macht.

## **Freizeit & Natur**

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: vom Baden im warmen Egelsee bis zu winterlichem Eisvergnügen auf dem Hüsliried. Kulturelle Angebote reichen von Openair-Kinos bis zu Konzerten im historischen Ritterhaus.

## **Kultur & Veranstaltungen**

Kulturelle Highlights wie das Ritterhaus mit seinen vielseitigen Veranstaltungen bereichern das kulturelle Leben. Von Kunstausstellungen bis zu Musikfesten - Wolfhausen hat für jeden Geschmack etwas zu bieten.

Wolfhausen ist eine Perle im Zürcher Oberland – perfekt für diejenigen, die das Dorfleben mit urbanem Flair verbinden möchten. Entdecken Sie die Vorzüge des Lebens im Zürcher Oberland.



# Situationen und Verkehrserschliessung

## Verkehrsanbindung in Wolfhausen

### Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Bubikon: 2'600 m
- Bushaltestelle: 190 m

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Wolfhausen – Rapperswil - Jona ca. 34 Min.
- Wolfhausen – Hinwil ca. 51 Min.
- Wolfhausen – Zürich ca. 39 Min.

### Autoverbindungen:

- Wolfhausen – Rapperswil - Jona ca. 9 Min.
- Wolfhausen – Hinwil ca. 9 Min.
- Wolfhausen – Zürich ca. 34 Min.

### Nächste Einkaufsmöglichkeiten

- Volg Wolfhausen: 300 m
- Coop Supermarkt Bubikon: 3'300 m
- Migros Supermarkt Rüti: 4'500 m

### Nächste Schulen / Kindergärten

- Kindergarten Wolfhausen: 300 m
- Primarschule Wolfhausen: 300 m
- Oberstufe Bubikon: 1'800 m

### Steuerfuss Wolfhausen 2024

Kanton 98%, Gemeinde 118%





## Grosszügiges Wohnen mit Loft-Charakter und Traumterrasse

Diese 4.5-Zimmer-Wohnung vereint auf 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche loftartigen Charme mit familienfreundlicher Grosszügigkeit. Einst eine Verzinkerei, beeindruckt das Gebäude heute mit modernem Industrial Chic – weisse Sichtbeton-Decken und elegante Rundpfeiler schaffen ein einzigartiges Ambiente. Der Grundriss bietet die perfekte Balance zwischen Privatsphäre und offenem Wohnkonzept.

Das Zuhause im 1. Obergeschoss empfängt Sie mit lichtdurchfluteten Räumen dank raumhohen Fensterfronten. Die 56 m<sup>2</sup> grosse Südwest-Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein und erweitert den Wohn- und Essbereich im Sommer. Jedes Detail dieser Wohnung zeugt von hochwertiger Modernität und Stil.

Die Lage im Grünen ist ideal für Familien, mit zwei Spielplätzen vor der Tür und kurzen Wegen zu

öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen sowie Krippen sind bequem zu Fuss erreichbar. Entspannung finden Sie am nahen Egelsee oder bei vielfältigen Freizeitangeboten in der Umgebung. Mit Rapperswil nur 20 und Zürich 45 Minuten entfernt, geniessen Sie ländliche Ruhe mit Stadtanbindung.

Finden Sie Ihr Wohn-Glück in einer Wohnung, die durchdacht, modern und offen für Ihre Gestaltungswünsche ist. Erleben Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine Weite überzeugt, sondern auch mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumgestaltung. Hier finden Sie Platz für Ihre Träume, ob in der geräumigen Wohnlandschaft oder auf der verlockenden Traumterrasse, die zum Verweilen unter dem Sternenhimmel einlädt. Ein perfekter Ort für ein erfülltes Familienleben.



















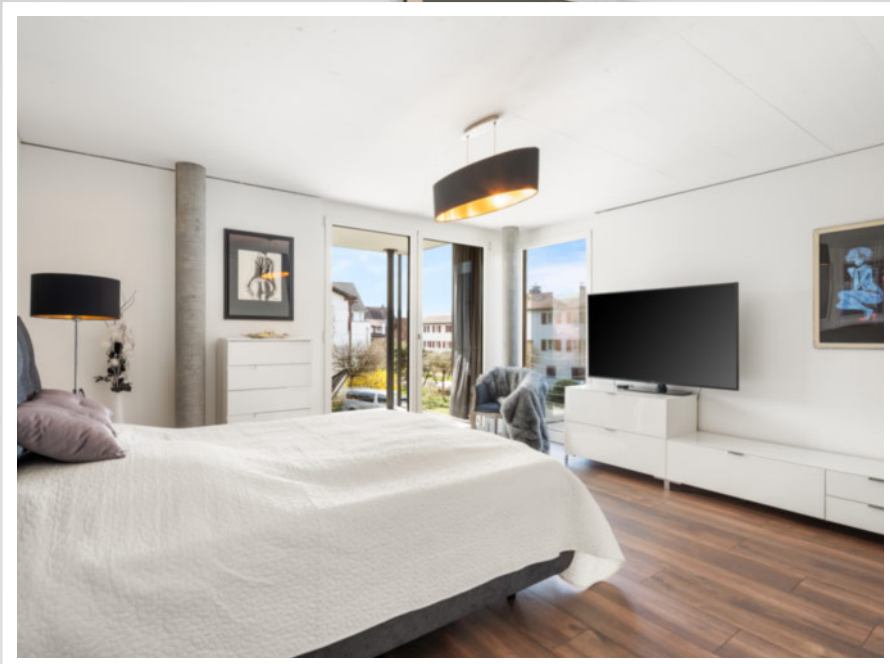










































# 1. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich







Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	4.5 Zimmerwohnung
Strasse und Nr.	Zinkereistrasse 14A
PLZ und Ort	8633 Wolfhausen
Lift	Ja
Baujahr	2005
Verfügbar ab	Okt. / Nov. 2024
Wertquote WG	50/1000

## Erneuerungsfonds per 31.12.2022

Anteil Wohnung inkl. EH ca.	CHF 28'000.-
Totalbestand Haus 14a ca.	CHF 225'000.-

Betriebskosten p.a. ca.	CHF 4'800.-
Erneuerungsfonds p.a. ca.	CHF 1'500.-

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

## BESONDERE AUSTATTUNG

- 1 Autoeinstellplatz Nr. 5
- 1 Aussenparkplatz

## PREIS

Richtpreis	CHF 1'310'000.-
------------	-----------------

Autoeinstellplatz Nr. 5	CHF 35'000.-
Aussenparkplatz	CHF 25'000.-

## ERNEUERUNGEN 2022

- Böden, Schiebetüre Bademöbel - CHF 20'000.-
- Neue Küche - CHF 40'000.-

## RAUMPROGRAMM - 150.00 M<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Eingang	60.00 m <sup>2</sup>
Küche	14.00 m <sup>2</sup>
Reduit	5.00 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14.00 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	4.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	16.00 m <sup>2</sup>
Balkon	56.00 m <sup>2</sup>
Keller UG	9.00 m <sup>2</sup>
Autoeinstellplatz Nr. 5 UG	
Aussenparkplatz	
Gemeinschaftlicher Velokeller	



# Allgemeine Informationen

## Richtpreis

Der Richtpreis für die 4.5 Zimmerwohnung im 1. OG beträgt CHF 1'310'000.-

Zusätzlich kann erworben werden:

- Autoeinstellplatz Nr. 65 CHF 35'000.-
- Aussenparkplatz CHF 25'000.-

## Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 20'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

## Vertragskosten

Die Vertragskosten, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen beide Vertragsparteien je zur Hälfte. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

## Sicherheitsnachweis - SiNa

Die Elektrokontrolle ist durch den Verkäufer auszuführen sowie die Kosten zu tragen.

## Eigenmietwert

Der Eigenmietwert für die 4.5 - Zimmerwohnung beträgt CHF 14'700.- p.a.

## Besichtigungen und Termine

Bei Interesse für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt mit uns Kontakt auf - Wir beraten und begleiten auch Sie als Käufer.

## Weiteres Vorgehen nach der Besichtigung

- **Grundsatzentscheid treffen – Kaufinteresse JA / NEIN** (Käuferschaft) ; Realitätscheck:

Umgebung, Nachbarn, Gemeinde etc. ; Finanzierung und Tragbarkeit mit dem Finanzpartner klären (wenn noch nicht gemacht)

- **Definitive Kaufabsicht mit Angebot mitteilen** (Käuferschaft) ; Schriftlich per EMail mit Finanzierungsbestätigung – innerhalb **7 Tage**

- **Information an Kaufinteressent** (Verkäuferschaft) ; Schriftlich per EMail oder telefonisch (Zusage, Absage, evtl. weitere Schritte)

## Bezugstermin

Der Bezugstermin sowie der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt Oktober / November 2024.

## Vorbehalt

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor (z.B. Angebotsverfahren, Bewerbungsverfahren, Zeitpunkt der Kaufzusage). Reservierungen für Dritte oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit, der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

## Visualisierung - HomeStaging

Bei einer Visualisierung zeigen wir nur die Möglichkeit eine Sanierung oder Einrichtung auf. Die Immobilie wird wie gesehen übernommen.



## Exklusiver Rundum-Service für Sie

### RE/MAX Zug

Als Immobiliendienstleister ist es unser Ziel Ihnen einen Rundum-Service anzubieten und das alles aus einer Hand! Durch unsere langjährige Erfahrung, unserem Fachwissen und hohem Service- und Qualitätsgedanken erreichen wir hervorragende Ergebnisse. Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen! Wir unterstützen Sie bei sämtlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie. Lernen Sie uns und die Dienstleistungen von RE/MAX Immobilien Zug bei einem unverbindlichen Gespräch kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



#### **Roger Burch**

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX  
Dipl. Bewertungsexperte RE/MAX

M +41 79 244 54 70

T +41 41 790 99 54

E [roger.burch@remax.ch](mailto:roger.burch@remax.ch)

#### **Burch Immobilien GmbH**

Luzernerstrasse 12  
6343 Rotkreuz

[www.remaxzug.ch](http://www.remaxzug.ch)

**RE/MAX**  
Zug

