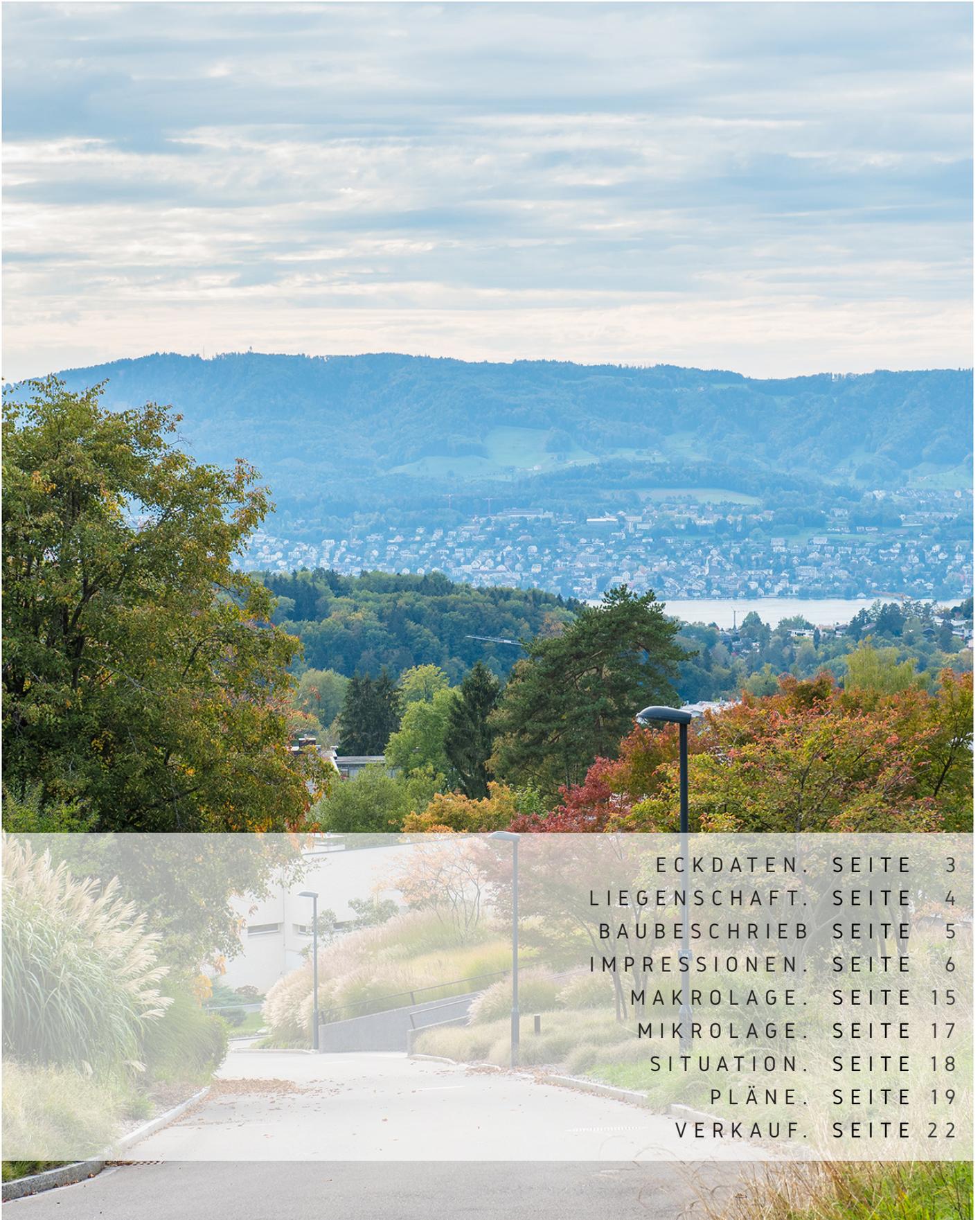


Weitsicht





ECKDATEN.	SEITE	3
LIEGENSCHAFT.	SEITE	4
BAUBESCHRIEB	SEITE	5
IMPRESSIONEN.	SEITE	6
MAKROLAGE.	SEITE	15
MIKROLAGE.	SEITE	17
SITUATION.	SEITE	18
PLÄNE.	SEITE	19
VERKAUF.	SEITE	22

Eckdaten

LAGE

GEMEINDE	Zumikon ZH
MAKROLAGE	Optimale Erschliessung / Bevorzugtes Quartier
MIKROLAGE	Fern- und Bergsicht / Viel Privacy / Sehr gute Lageklasse
DISTANZEN	Haltestelle Forchbahn 350 m / Forchstrasse 750 m / Autobahn 10 km

LIEGENSCHAFT

ADRESSE	Heurüti 10, 8126 Zumikon ZH
HIGHLIGHTS	Viel Privacy / Stilvoller, hochwertiger Innenausbau
LAGEKLASSE	Lageklasse 2 / Zweitbeste
GRUNDSTÜCKSFÄCHE	932 m ²
HAUPTNUTZFLÄCHE (WOHNFLÄCHE)	188 m ²
ANZAHL ZIMMER	7.5 Zimmer
ANZAHL NASSZELLEN	2
GESCHOSSE	UG / EG / 1. OG
NEBENRÄUME	Gedeckter Sitzplatz / Weinkeller / Keller / Waschraum
BAUJAHR	1957
RENOVATIONEN	2009 / 2013
GRUNDSTÜCKNR.	Nr. 901
WOHNZONE	W2/25 (Zweigeschossige Wohnzone)
GEBÄUDEKUBATUR	1'000 m ³
HEIZUNG	Ölheizung / Radiatoren / Cheminée
PARKIERUNG	1 Einzelgarage / 1 Aussenparkplatz / 1 zusätzlicher PP möglich

KONTAKT

VERFÜGBARKEIT	Ab sofort
VERKAUFSRICHTPREIS	Dieses Objekt wurde bereits verkauft
KONTAKT	MyHausverkauf Patrick Fuchs Am Kornfeld 2 9506 Lommis Tel. 071 565 15 56 welcome@myhausverkauf.ch

Liegenschaft

BESCHREIBUNG

Die gepflegte Liegenschaft mit freistehendem Einfamilienhaus und grossem Umschwung zeichnet sich aus durch die sonnige und ruhige Lage mit Weit- und Bergsicht. Der Grundriss ist modern und flexibel, der Innenausbau erstklassig und hochwertig ausgestattet.

ERDGESCHOSS

Entrée / Küche / Wohnzimmer / Gästezimmer / Home-Office / WC

Vom Entrée mit angegliederter Garderobe und Gästetoilette betritt man das lichtdurchflutete, offene Ess- und Wohnzimmer mit Cheminée. Hier zeigt sich die Grosszügigkeit des Grundrisses. Attraktive Durchblicke durch die hellen Wohnräume, sowie die Aussicht ins Grüne mit viel Privacy sind die Highlights des Hauses.

Die luxuriöse Bulthaupt-Küche (Baujahr 2009) ist ausgestattet mit Food Center, Wine Cooler, Steamer, Backofen und einem überbreiten Glaskeramikherd mit Teppan Yaki-Grillplatte und Wok-Einsatz. Ebenso im Erdgeschoss (ca. 96 m² Hauptnutzfläche) befindet sich das separate Gästezimmer sowie der dem Wohnzimmer angegliederte Nebenraum, optimal als Bibliothek, TV-Room oder Homeoffice nutzbar.

Der gedeckte und windgeschützte Sitzplatz mit Cheminée wird durch grosse Hebeschiebefenster vom Esszimmer aus erschlossen. Zur Erholung lädt auch der herrliche Garten mit Weit- und Bergsicht ein. Rasenfläche, Sträucher und Baumbestand bringen angenehme Abwechslung. Hier geniessen Sie Privacy pur.

OBERGESCHOSS

Drei Schlafzimmer / Bad / Galerieraum / Estrich

Das Obergeschoss (ca. 76 m² Hauptnutzfläche) des Hauses verfügt über drei grosszügige Schlafzimmer, zwei davon mit Einbauschränken. Ebenso befindet sich hier ein modernes Bad mit Regendusche, Badewanne, Doppellavabo mit hochwertigen Einbau- und Unterschränken, ein Vorraum mit Einbauschränken sowie ein Galerieraum mit Zugang zum Estrich.

KELLERGESCHOSS

Zimmer / Wasch- und Trocknungsraum / Grosser Vorraum / Weinkeller

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich ein beheiztes, gedämmtes Zimmer (ca. 16 m²) mit hochliegenden Fenstern, der Wasch- und Trocknungsraum, die Heizung, ein grosszügiger Vorraum sowie der Weinkeller mit Tonplattenboden.

PARKIERUNG

Zur Liegenschaft gehört eine Einzelgarage, sowie ein separater Aussenparkplatz. Ein zweiter Aussenparkplatz kann einfach erstellt werden.

ZUSTAND / RENOVATIONEN

Das bestens unterhaltene Einfamilienhaus wurde 1957 erstellt und in den Jahren 2009 und 2013 renoviert.

2009: Investition CHF 430'000 / Innenausbau, Küche, Nasszellen, Beläge

2013: Investition CHF 200'000 / Wärmetechnische Massnahmen: Fenster, Dämmung, Heizung

Möglicher Unterhaltsbedarf liegt im Bereich der Wasserleitungen, des Daches und teilweise bei der Fassade. Es besteht kein Eintrag im Altlastenregister.

ERWEITERUNG / NEUBAU

Das bestehende Gebäude ist gut unterhalten und kann im aktuellen Zustand bewohnt werden.

Möglich ist auch ein Anbau oder ein Ersatzneubau zur verbesserten Ausnutzung der Bebauungsreserve.

Das im Grundbuch eingetragene Näherbaurecht lässt eine Gebäudegrundfläche von rund 200 m² zu. Diese wird begrenzt durch die Überbauungsziffer. Es resultiert eine bebaubare Gebäudegrundfläche auf 186 m². Zusätzlich zu beachten ist die definierte Höhenbeschränkung.

Baubeschrieb

INNENAUSBAU

KONSTRUKTION

Wände	Massivbauweise, Sichtmauerwerk, Eternit, teilweise mit Aussenwärmedämmung
Dach	Satteldach mit Eterniteindeckung
Fenster	Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung

INSTALLATION / TECHNIK

Heizung	Ölheizung, Radiatoren
Beschattung	Rafflamellenstoren, elektrisch

INNENAUSBAU

RAUM	BODEN / WAND	AUSBAU
EG		
Entrée	Teppich / Feinputz	Garderobenschränke
Treppe	Teppich / Feinputz	-
Wohnen	Massivholz-Parkett / Feinputz	Cheminée
Küche	Massivholz-Parkett / Feinputz	Details unten stehend
Home-Office	Massivholz-Parkett / Feinputz	-
Gästezimmer	Teppich / Feinputz	Lavabo
Gäste-WC	Keramischer Belage / Feinputz	WC, Lavabo
1. OG		
Schlafzimmer	Teppich / Feinputz	2 Zimmer mit grossen Einbauschränken
Bad	Keram. Platten / Keram. Platten	Regendusche, Doppellavabo, WC, Einbauschränke
Galerieraum	Teppich / Feinputz	-
Estrich	Keramische Platten / Verputz	-
UG		
Zimmer	Teppich / Feinputz	Oblicht
Waschraum	Keram. Platten / Verputz	Waschtrog, Waschmaschine & Trockner
Weinkeller	Tonplattenboden / roh	Naturkeller
Vorraum	Keram. Platten / Verputz	-
KÜCHE (Marke Bulthaup)		
Fronten	Kunsharzfronten, bündig, Anthrazit	
Arbeitsplatte	Naturstein, poliert	
Geräte	XL-Induktion-Glaskeramikerherd mit Teppan Yaki und Wok-Einsatz, Steamer, Backofen, Food Center, Wine Cooler, Geschirrspülmaschine	

Impressionen

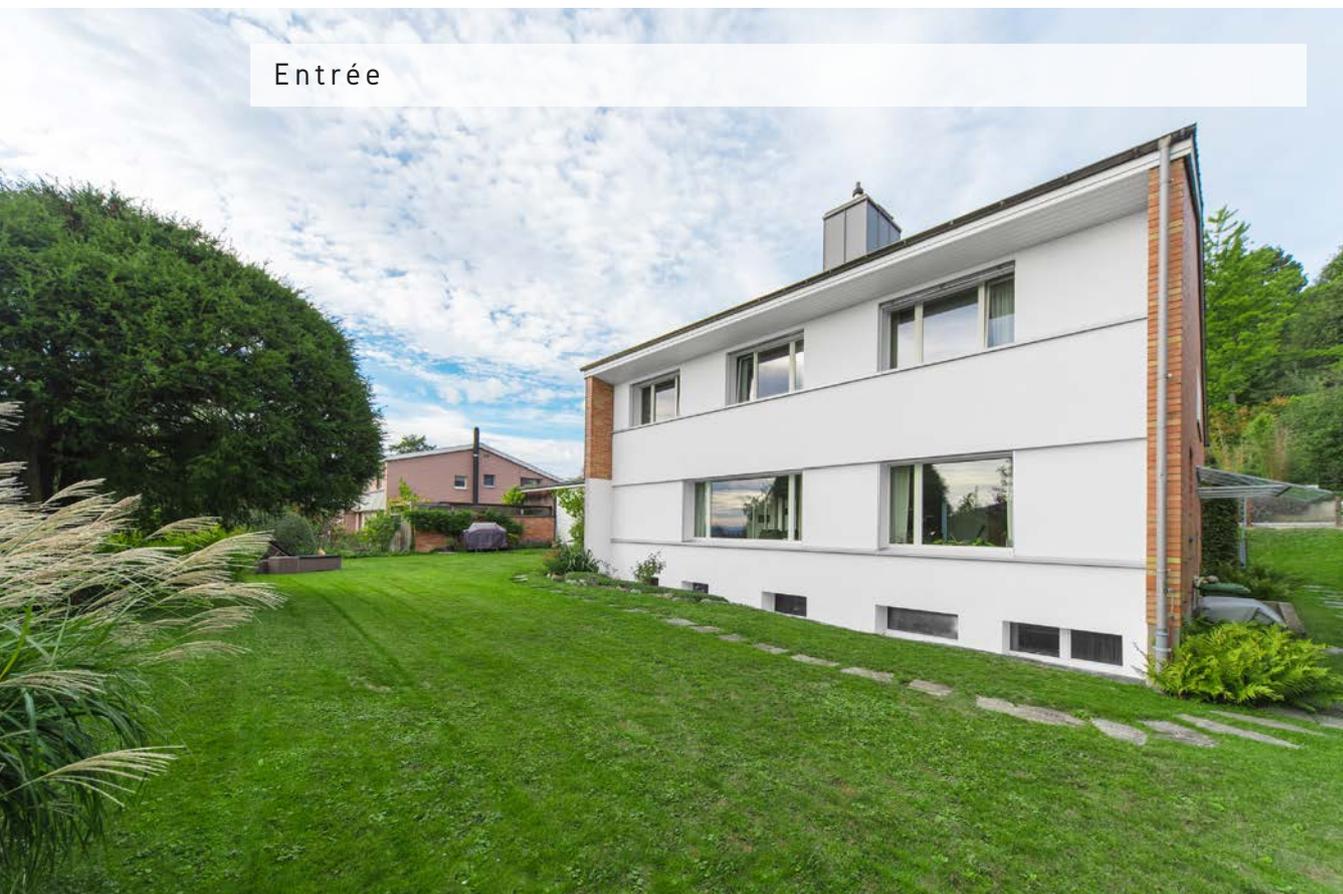
Ansicht strassenseitig



Hauszugang



Entrée





Küche, EG



Wohn-Esszimmer mit Cheminée und Gartenzugang, EG

Beheizter Wintergarten mit kleinem Garten



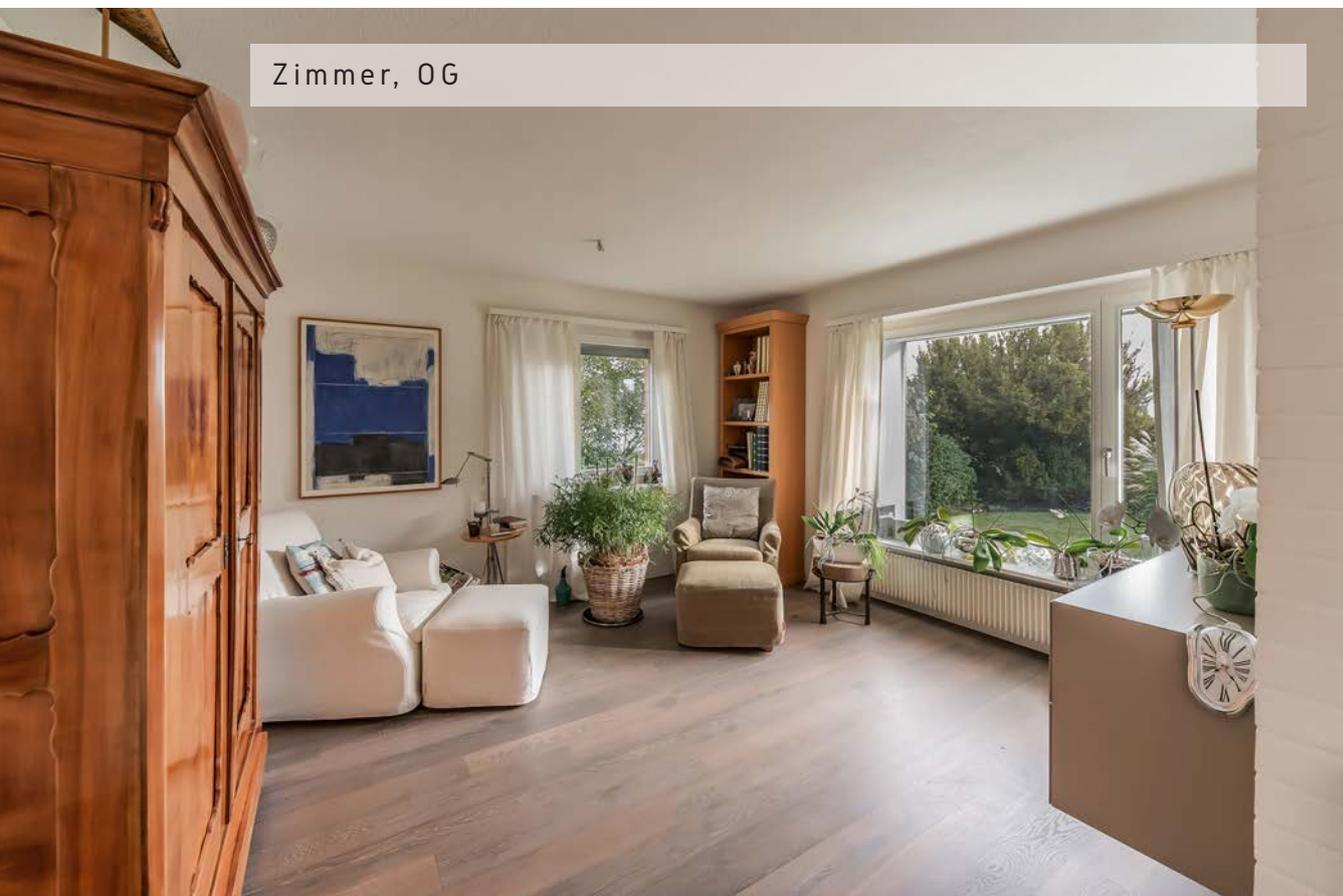
Entrée mit offener Treppe, EG



Gäste-WC, EG



Zimmer, 0G



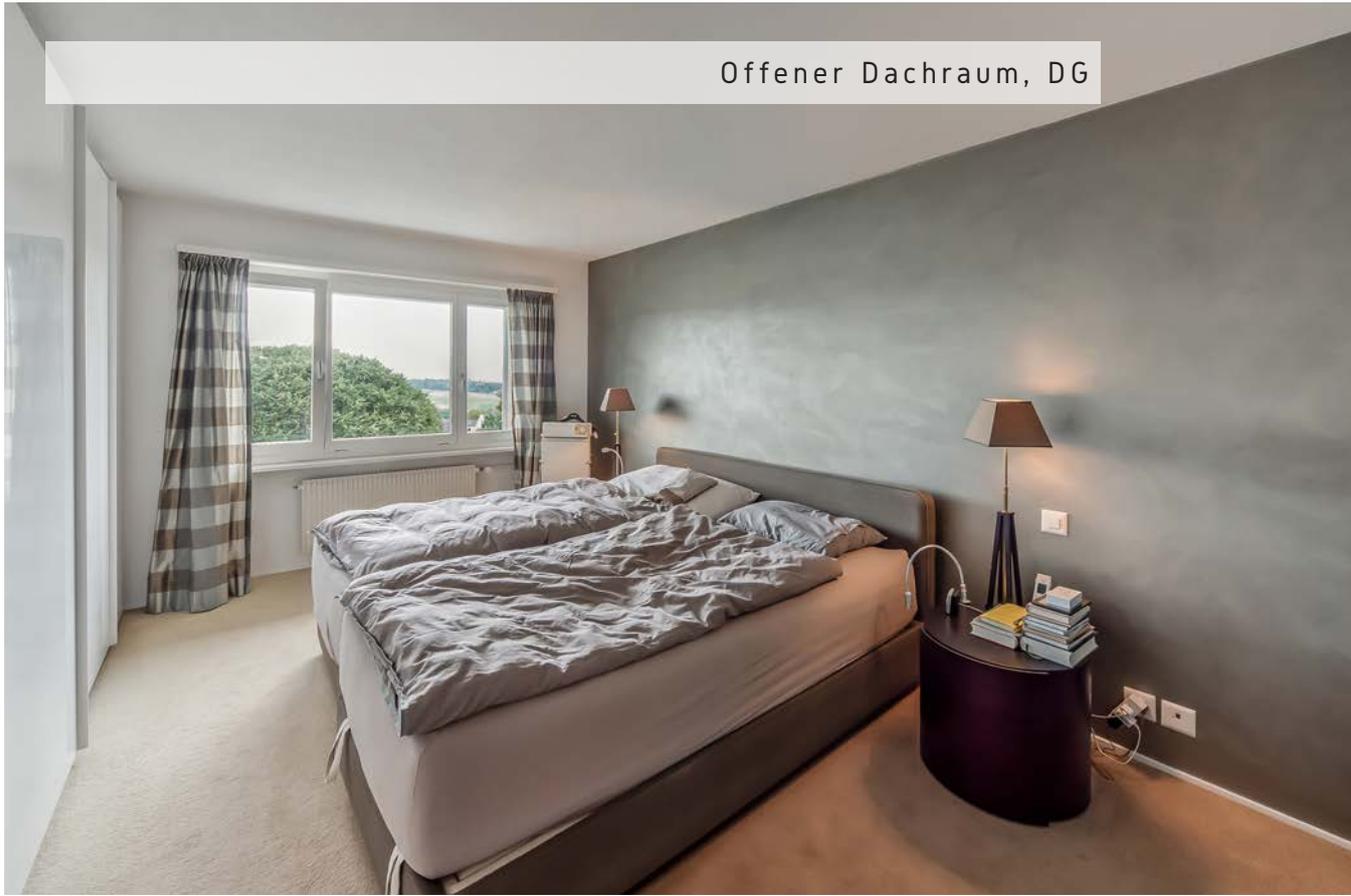
Aussicht vom Nord-Zimmer, 0G



Bad mit Badewanne, 0G

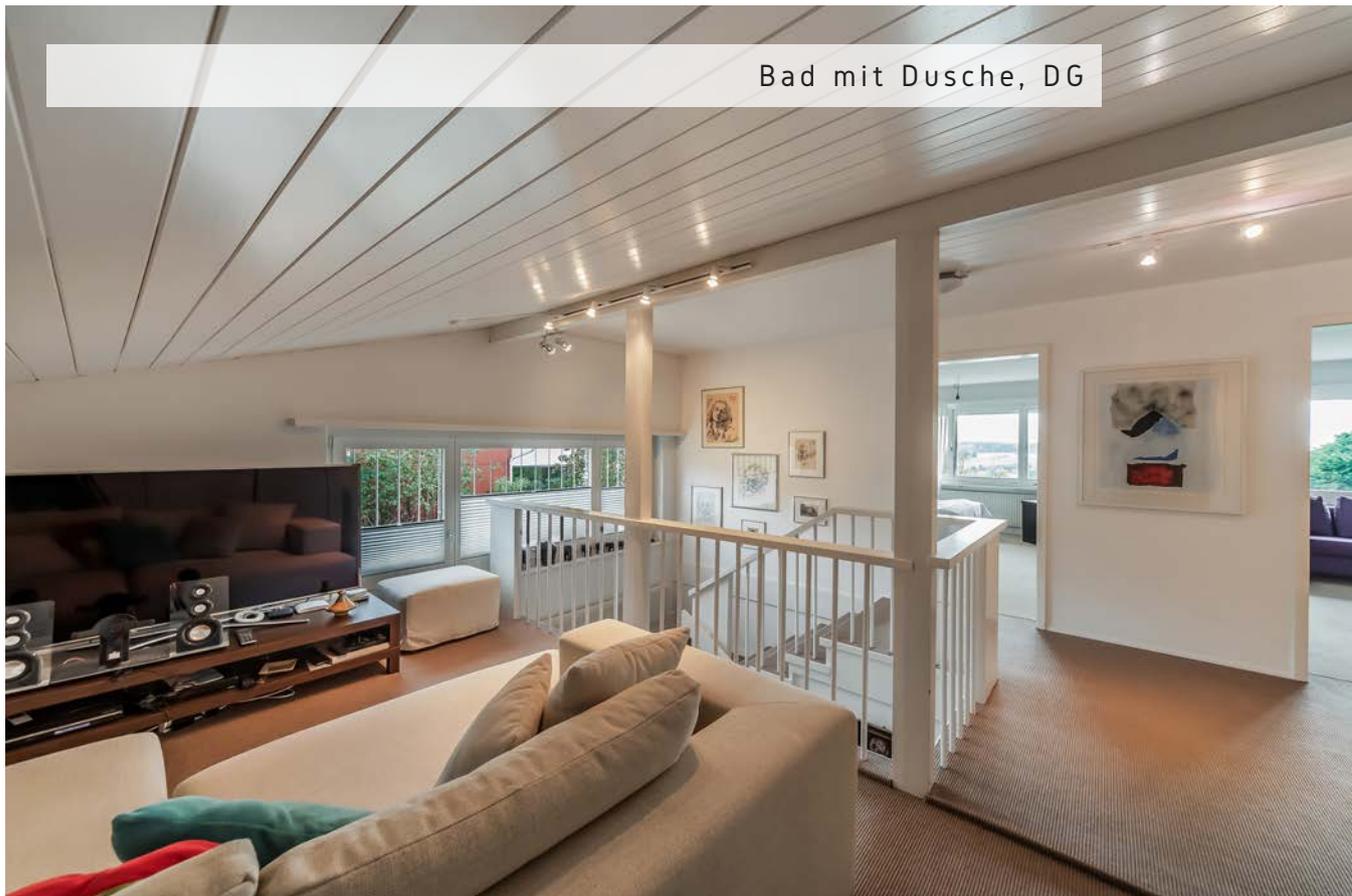


Offener Dachraum, DG



Offener Dachraum, DG

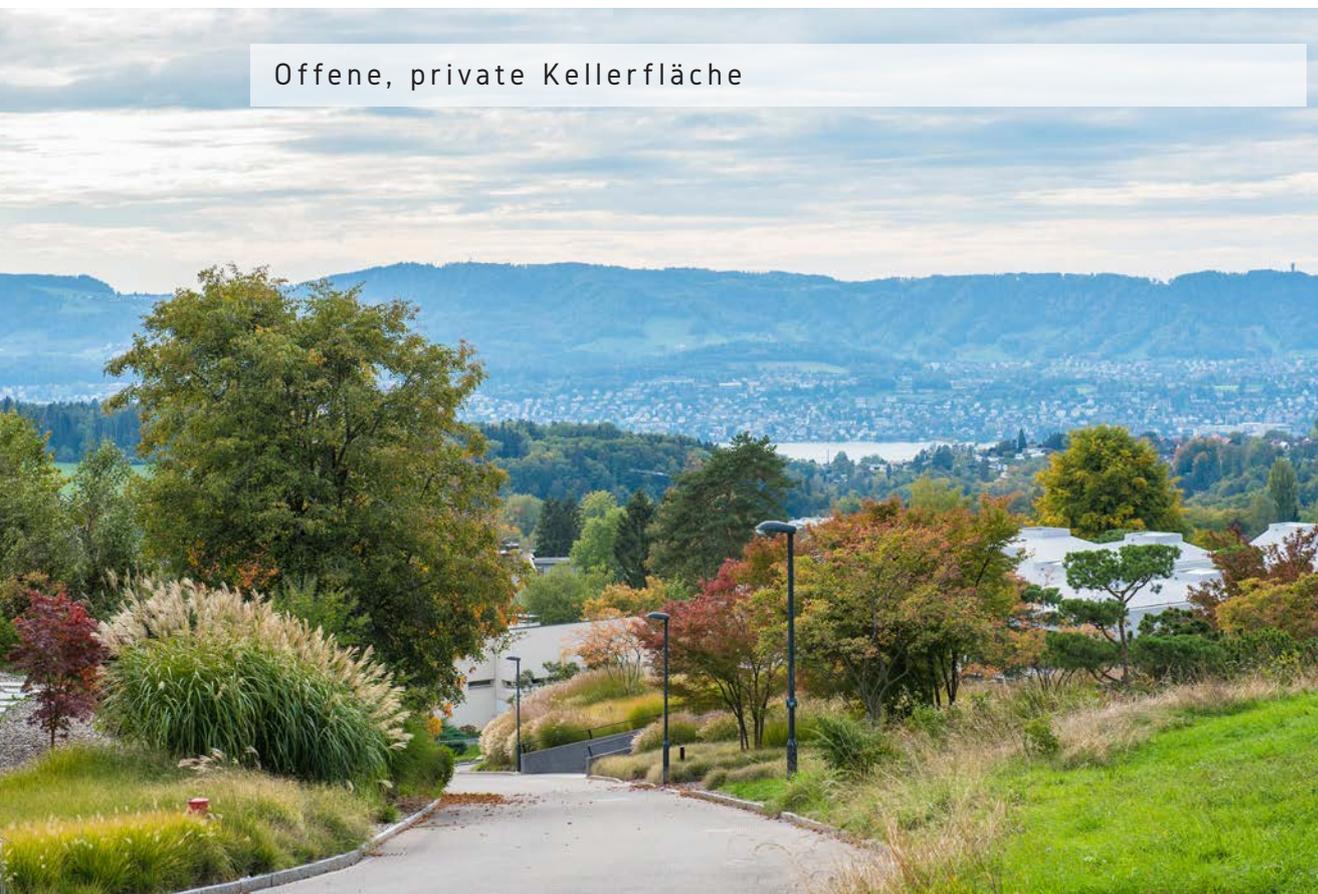




Bad mit Dusche, DG



Aussicht Garten und Eulach, DG



Makrolage

PERFEKT ERSCHLOSSEN



Dank der optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zur City gehört Zumikon (650 m ü. M.) zu den beliebtesten Gemeinden im Kanton Zürich. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 5'100. Der Steuerfuss beträgt attraktive 85%. An sonniger Hanglage über dem Zürichsee gelegen, geniessen Sie hier meist nebelfreie Tage, während die Stadt noch im Nebel liegt.

Zumikon verfügt über ein äusserst vielfältiges Freizeitangebot und ein direkt angrenzendes Naherholungsgebiet. Zum abwechslungsreichen Angebot gehören eine Vielzahl an Vereinen, Sportclubs, Golfclub, Bibliothek, Galerien, Tennisclub und ein Freibad. Ebenso im Dorf befinden sich Coop, Migros, Post, Bank, Apotheke und Drogerie.

Die Haltestelle Maiacher der Forchbahn befindet sich in 350 m Entfernung zur Liegenschaft. Zur Forchstrasse sind es 750 m und bis zum Autobahnanschluss Dübendorf rund 10 km.

Die nächstgelegenen Zentren per ÖV ab Haltestelle Maiacher

Zürich Stadelhofen	17 Min
Zürich HB	23 Min
Basel	1 h 35 Min
Bern	1 h 40 Min

Die nächstgelegenen Zentren per Auto

Zürich City	15 Min
St. Gallen	1 h 10 Min
Basel	1 h 20 Min
Bern	1 h 40 Min

MAKROLOGE



DISTANZEN

Einkaufen	1300 m
Post	800 m
Primarschulhaus Juch	1300 m
Haltestelle Maiacher (Forchbahn)	350 m
Forchstrasse	750 m
Autobahnanschluss Dübendorf	10 km
Hallen- und Freibad	1200 m
Golf & Country Club Zumikon	850 km
Inter-Community School Zumikon	1200 m

Mikrolage

DORF-CHARAKTER MIT STADT-VORTEIL

Das freistehende Einfamilienhaus mit herrlicher Weitsicht und guter Besonnung liegt an Toplage im ruhigen und bevorzugten Wohnquartier Chapf.

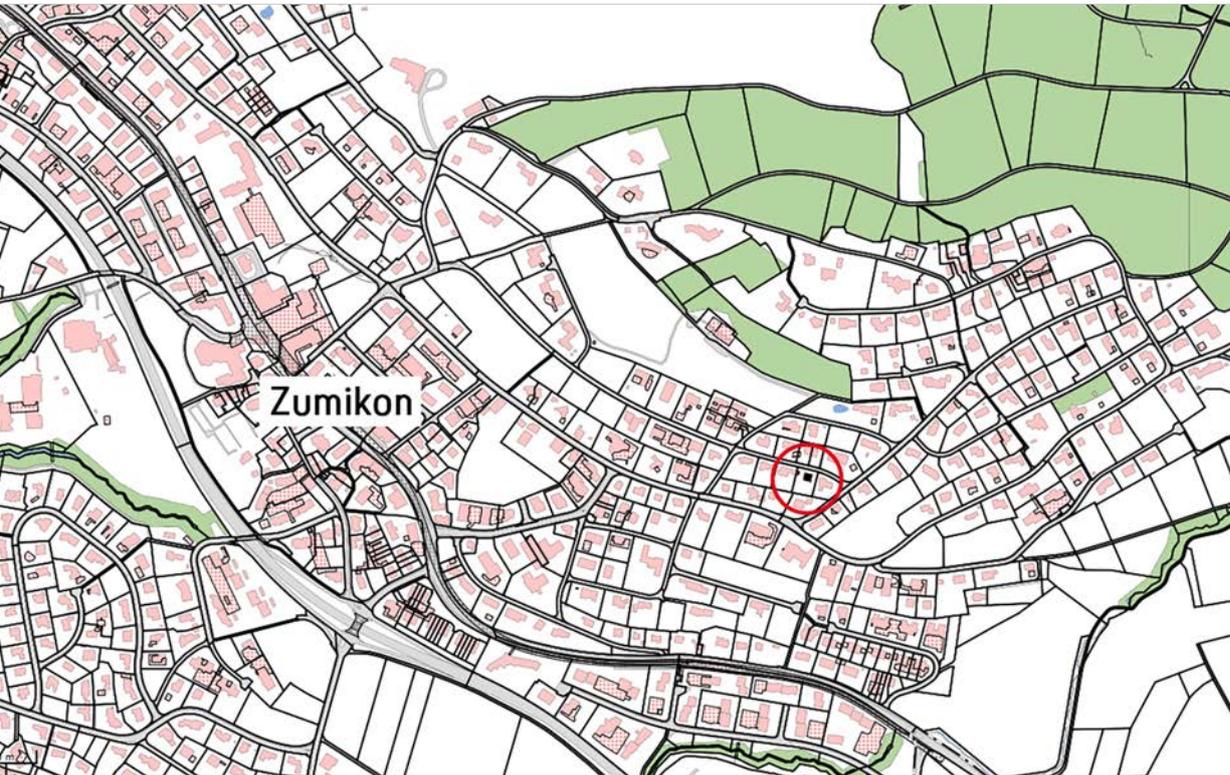
Kindergarten, Unter- und Mittelstufenschule sowie das Oberstufenschulhaus sind in Gehdistanz erreichbar, ebenso das Dorfzentrum in 20 Minuten. Die Haltestelle Maiacher der Forchbahnen ist in nur 6 Minuten zu Fuss erreichbar. Von dort gelangt man in 17 Minuten Fahrzeit zum Bahnhof Stadelhofen.

Als Wohnort ist Zumikon besonders auch bei Familien sehr beliebt. Das vielfältige Freizeitangebot für alle Altersstufen und die familiäre Atmosphäre im Dorf tragen wesentlich dazu bei, dass sich hier alle rasch zu Hause fühlen.

Zumikon kombiniert perfekt die Vorteile der nahen City mit dem persönlichen Flair und dem Charme des Dorfes.



Situation



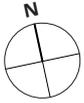
LAGEPLAN



KATASTER

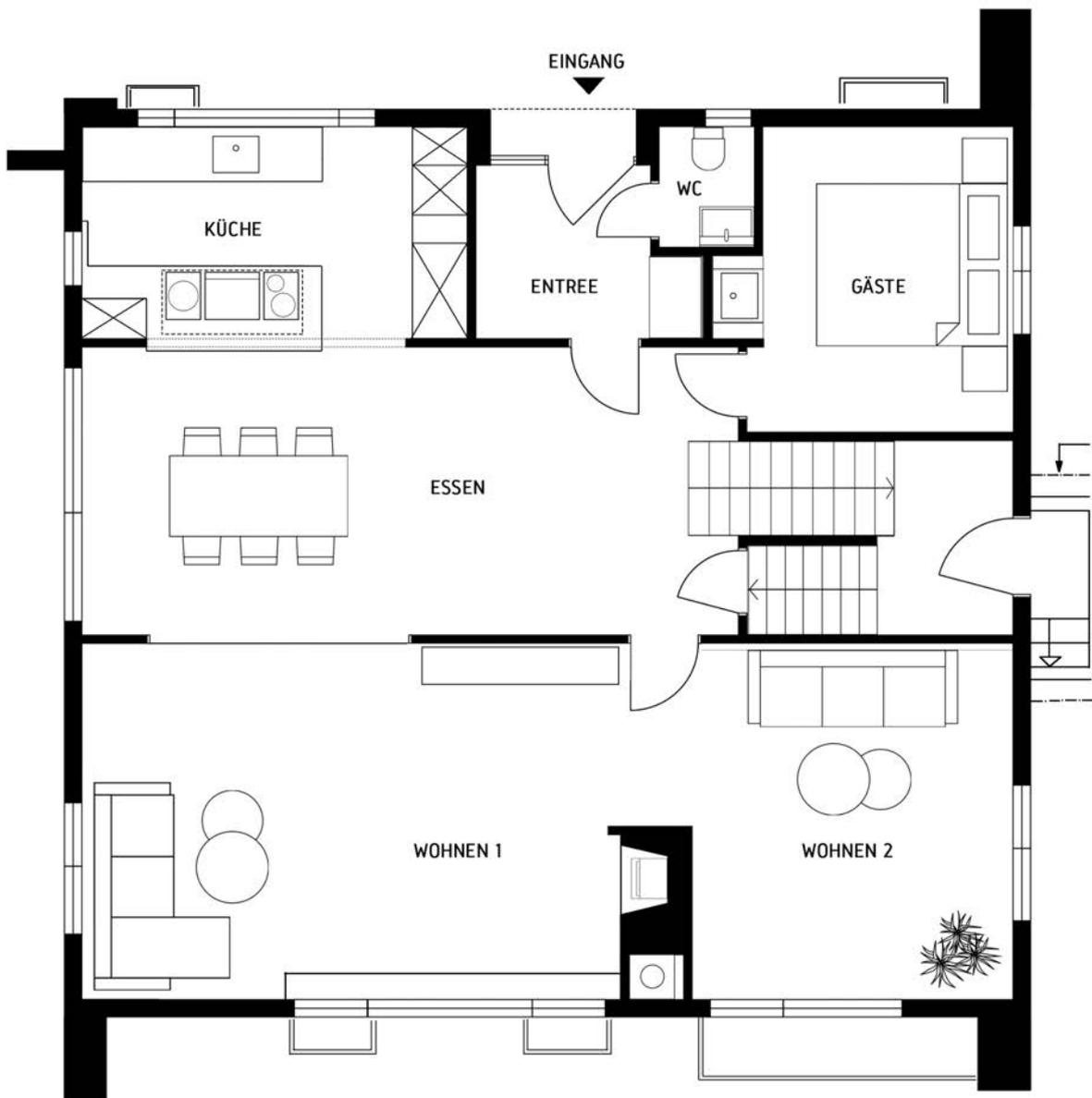


Pläne



ERDGESCHOSS

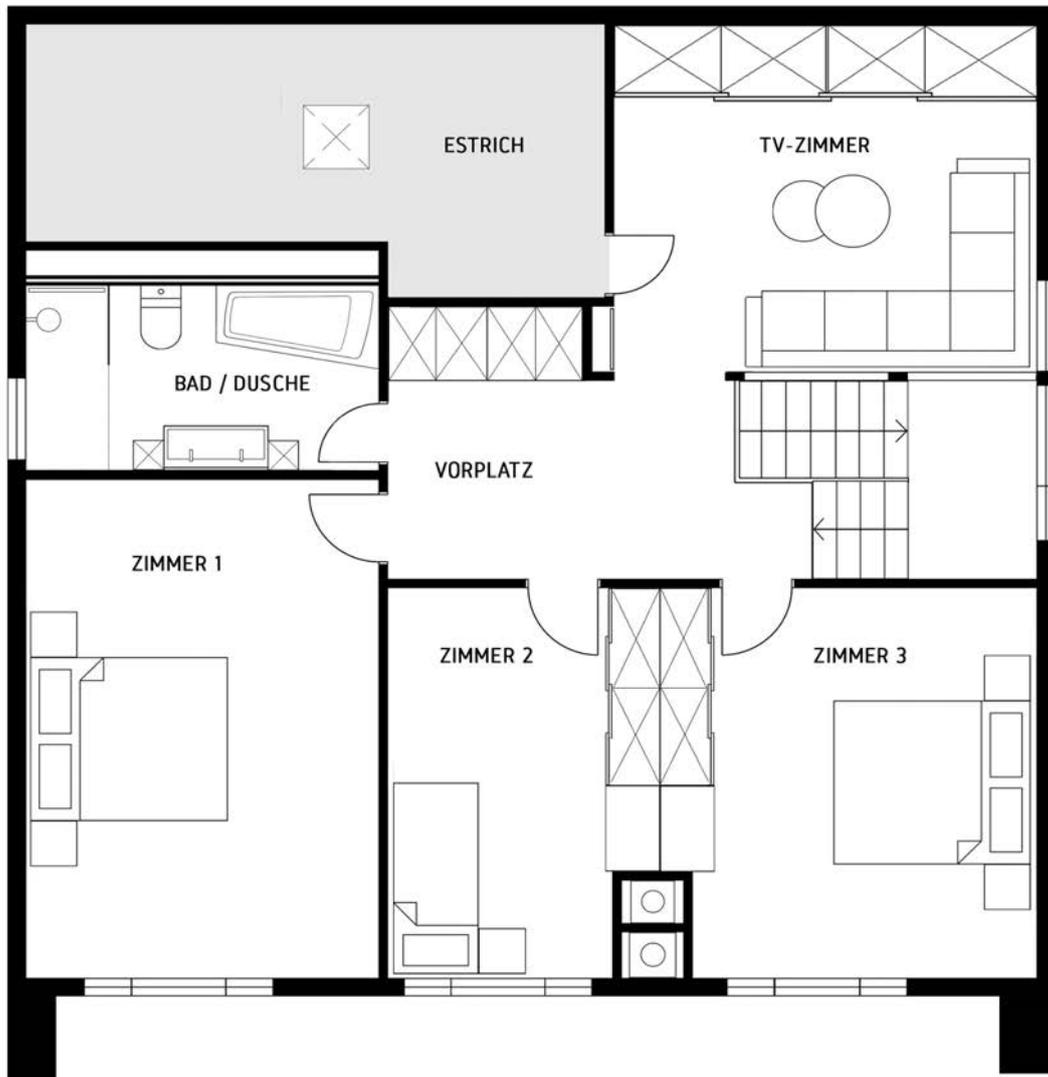
Entrée / Essen / Wohnen 1 & 2 / Küche / Gäste / WC



Pläne

OBERGESCHOSS

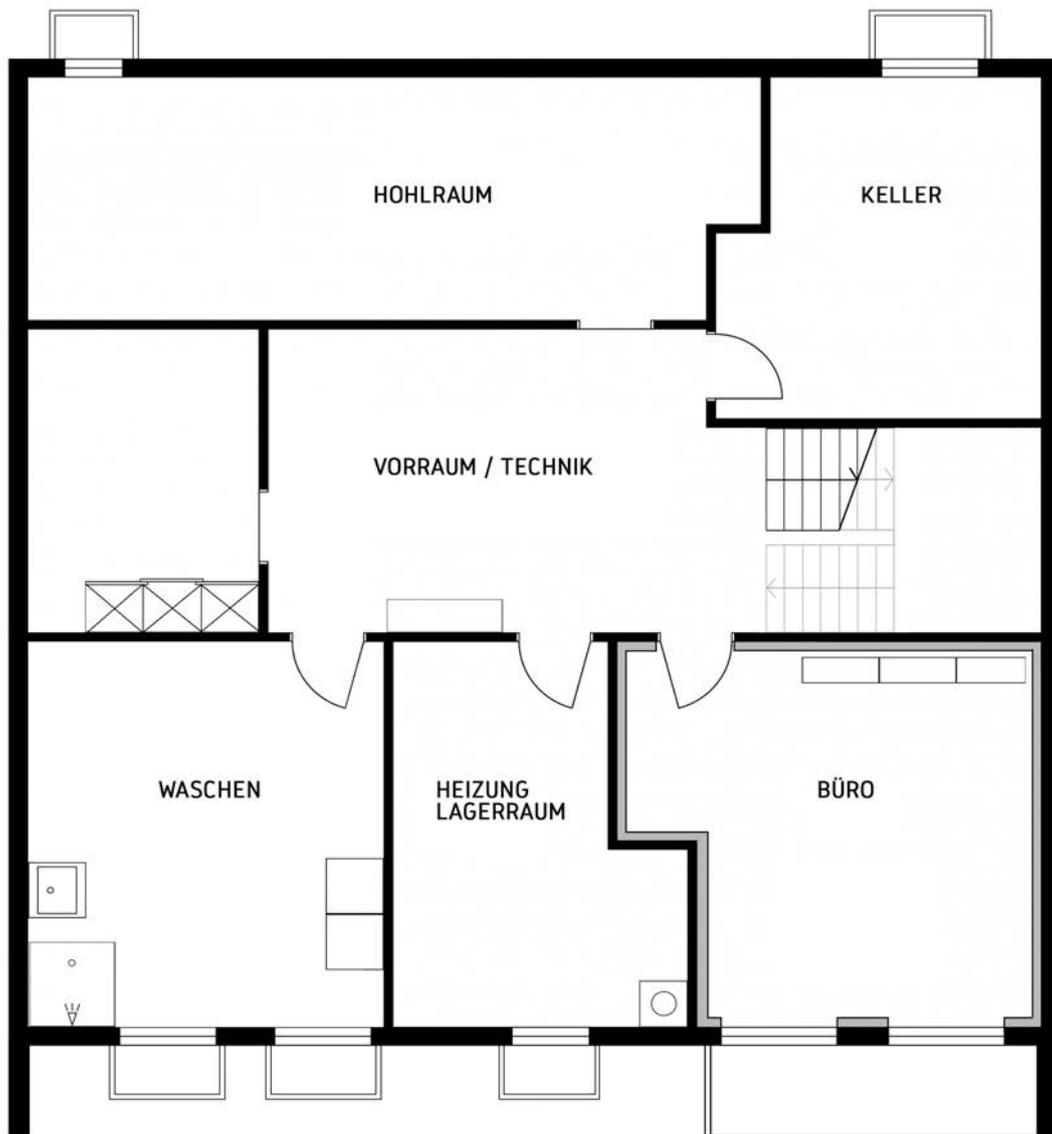
Drei Schlafzimmer / Bad / Galerieraum / Estrich



Pläne

UNTERGESCHOSS

Vorraum / Waschen / Heizung / Büro / Keller



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF [Betrag]. *Diese Liegenschaft wurde bereits verkauft.*

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern / Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Kontakt

MyHausverkauf

Patrick Fuchs
Am Kornfeld 2
9506 Lommis

071 565 15 56
welcome@myhausverkauf.ch

PROSPEKTHINWEIS

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Dokumentation ist nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Die Pläne und Grundrisse entsprechen rein schematischen Darstellungen.