attraktive, moderne
4 1/2-Zimmer-Gartenwohnung
Chefistrasse 27b in Wald ZH

mit grosszügigem Gartensitzplatz!

HOFMANN & PARTNER
TREUHAND AG

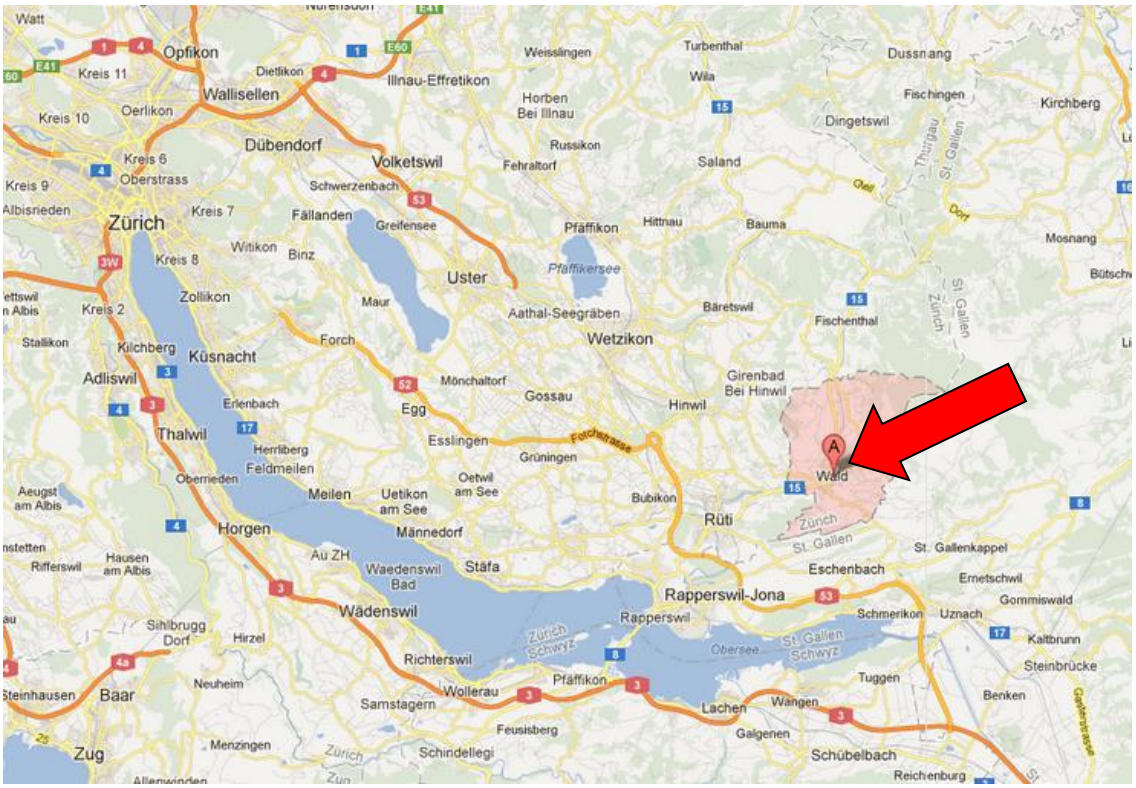
Rütistrasse 6, 8636 Wald ZH

Telefon 055/256 70 00, Fax 055/246 33 33

E-Mail: info@hopawald.ch

HOFMANN & PARTNER TREUHAND AG

Die Lage im Kanton



Gemeinde Wald

Wald liegt nebelarm zwischen dem Osthang des Bachtels und dem Faltigberg in einem einmaligen und vielseitigen Naherholungsgebiet.

Im Dorf Wald und den Aussenwachten haben die Bauten und ihre Anordnung im Gesamtbild noch weitgehend das Stilempfinden der Jahrhundertwende bewahrt: Dazu gehören neben den Kosthäusern und Flarzbauten ebenso die Fabrikantenhäuser mit den Industriebauten des 19. Jahrhunderts. Die Bahnhofstrasse, in ihrer Art einmalig im Kanton Zürich, präsentiert sich als eigentliches Einkaufszentrum. Sie ist als verkehrsberuhigte Zone mit Fussgängervortritt umgebaut worden.

An diesem eigentlichen „Zentrumspunkt" befinden sich viele Geschäfte und Dienstleistungsstellen.

Die Gemeinde umfasst zusammen mit den Aussenwachten rund 9758 Einwohner und Einwohnerinnen.

Schulen / Ausbildung

Wald gilt seit jeher als sehr schulfreundliche Gemeinde. Die Walder Schulen entsprechen den neuzeitlichen Anforderungen: Kindergärten, Primarschulen, Real- und Sekundarschulen sind in nächster Nähe zu Fuss erreichbar. Die Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Wetzikon, das interkantonale Technikum (Ingenieurschule) in Rapperswil. Berufsschulen kann man dagegen in Rüti, Wetzikon und Rapperswil besuchen.

Verkehrserschliessung / Mobilität

Mit der S-Bahn erreicht man Zürich über Rüti in einer halben Stunde. Auch Rapperswil ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen (S 5 Wald – Rüti – Rapperswil). Eine Fahrt durchs Tösstal nach Winterthur ist idyllisch und erholsam.

Über die Forch-Autostrasse ist man Zürich mit dem Auto sehr nahe; kaum 30 Minuten werden für die Fahrt ins Zentrum benötigt. Die Oberland-Autobahn ab Uster ist direkter Zubringer zur A1.

Chur bezw. das rechte Zürichseeufer kann über die Autobahn ab Dürnten erreicht werden (von diesem Anschluss über die A53 direkt zur A3).

Die Bebauung „Brugglenbach" befindet sich ca. 300 Meter vom Bahnhof entfernt.
Es besteht ein regelmässiger VZO-Busbetrieb von Wald über Laupen nach Goldingen und nach Eschenbach. Von Eschenbach führt die Buslinie über den Ricken nach Wattwil. Es ist aber auch möglich, im Bus über Eschenbach nach Uznach und von dort mit der SBB durch den Rickentunnel nach Wattwil weiterzureisen.

Einkauf

In Wald finden sich Detailgeschäfte für alle Einkaufswünsche. Selbstverständlich besitzt Wald auch einen neu ausgebauten Migros sowie einen tollen Coop. Das Gemeindehaus und die Poststelle befinden sich am Beginn der Bahnhofstrasse während der Bahnhof deren Ende bildet.

Sport / Freizeit

Das Angebot zur sportlichen und kulturellen Betätigung ist in Wald ganz besonderes beachtenswert. Das Zürcher Oberland hat als Naherholungsgebiet des Kantons eine spezielle Bedeutung! Und Erholungsmöglichkeiten findet man an jeder Ecke. U.a. in Sport-, Musik- und Kulturvereinen (rund 70 verschiedene Vereine) sowie in Parteien und anderen Gruppierungen. Wald ist bekannt für seine kulturellen Aktivitäten mit Theater, Musik- und Filmveranstaltungen, Vorträgen und vielem mehr.

Seit 1929 besitzt Wald ein Freiluftbad und seit 1973 auch ein Hallenbad. Die nahen Skigebiete Oberholz und Atzmännig bieten aktiven und vielseitigen Schneeplausch.

In Wald hats wirklich Alles!!

Verschiedenes

Aerzte und Zahnärzte finden sich in ausreichender Anzahl im Dorf. Das Spital Wetzikon - als eigentliches Gesundheitszentrum des Zürcher Oberlandes - verfügt über ausgezeichnete Spezialärzte und bietet den Bewohnern unseres Kantonsteiles hervorragende Betreuung.

Und noch etwas zu den Steuern:

Im Jahr 2018	Staatssteuern	100 %
	Gemeindesteuern	122 %
	Reformierte Kirchensteuer	14 %
	Röm.-kath. Kirchensteuer	16 %

Das Gebäude / Die Wohnung

Die Bebauung „Brugglenbach" liegt ruhig, zentral und sehr sonnig an der Chefistrasse in Wald.

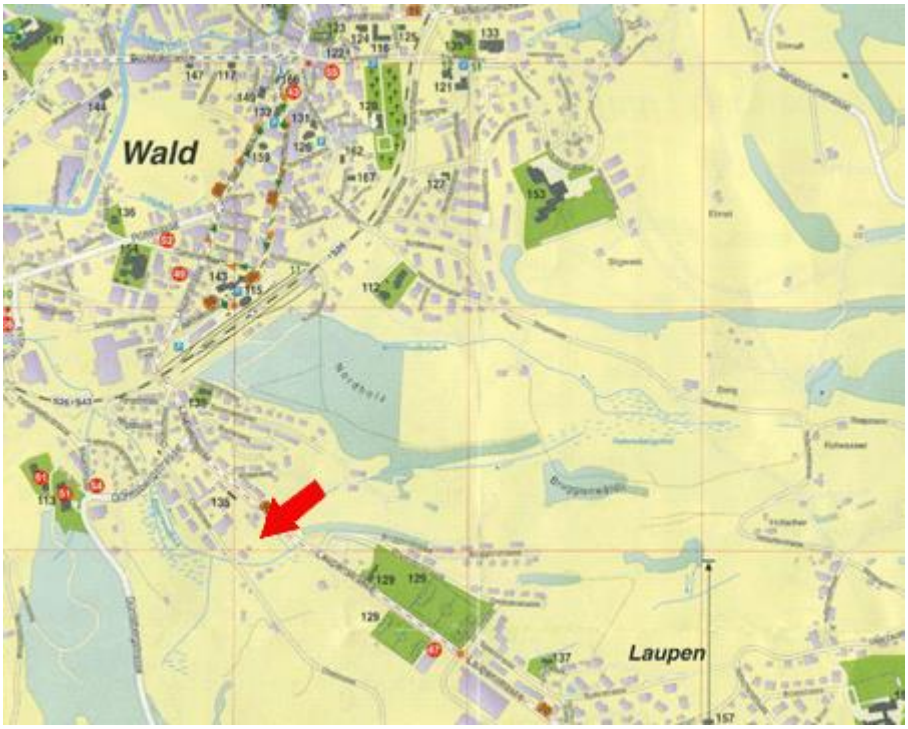
Die drei Wohngebäude wurden im Jahr 2008 erstellt und sind über eine Quartierstrasse erschlossen. Ueber eine kurze Stichstrasse führt der Fahrzeugverkehr direkt in die Unterniveaugarage. Innerhalb der Bebauung herrscht nur Fussgängerverkehr. Die Besucher parkieren in den eigens dafür vorgesehenen Besucherparkplätzen direkt bei der Einfahrt von der Chefistrasse her.

Die drei Mehrfamilienhäuser umfassen je 7 Wohnungen und bilden zusammen eine Stockwerkeigentümergemeinschaft. Alle Gebäude haben einen Lift mit direktem, stufenlosen Zugang von der Wohnung in die Garage. Die separate Türe neben dem Garagentor ermöglicht den Zugang mit Velos, Mofas und Kinderwagen.

Der Kinderspielplatz wurde mit einem Tischtennistisch und einer Sitzbank ausgestattet. Als besondere Attraktion bietet sich das Hinternordbächli an, welches direkt der Bebauung entlangfliesst. Hier werden Ihre Kinder grossen Spass haben!

Mit wenigen Schritten sind Sie am Rande des Baugebietes: Am Waldrand, auf herrlichen Wanderwegen oder ganz einfach „in der Natur"!

Durch ihre Südausrichtung ist die Bebauung hervorragend besonnt.



Die 4 ½-Zimmer-Gartenwohnung verfügt über eine Bruttogeschossfläche von ca. 139.7 m2 und eine Nettogeschossfläche von ca. 124.8 m2.

Offen und doch zoniert! Die offene, klar ablesbare Raumaufteilung zwischen Küche, Essen und Wohnen zeichnet die Wohnung aus. Der grosszügig gestaltete Aussensitzplatz (ca. 27.4 m2) sowie das ausschliessliche Nutzungsrecht an der Rasenfläche (ca. 47.2 m2) bieten ein Maximum an Privatsphäre. Durch die Situierung des Sitzplatzes wird der Aussenraum zum erweiterten Wohnraum. Die Wohnung überzeugt durch Grosszügigkeit und kurze Erschliessungswege.

Das Kaufobjekt liegt im Erdgeschoss und wurde sehr modern und geschmackvoll ausgestattet. Durch die Ausrichtung nach Süd-/Südwest, wird die Wohnung ideal besonnt. Die Wohnung umfasst eine Bruttowohnfläche von insgesamt ca. 139.7 m2 (Bruttowohnfläche = Fläche inkl. Innenwände / Abstellraum, exkl. Steigzonen / Installation) und eine Nettowohnfläche von ca. 124.8 m2.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man ins grosszügige Entrée, welches Platz bietet um erst mal abzulegen. Danach eröffnet sich der grosse, helle Küchen-, Wohn- und Essbereich mit klassischen Bodenfliesen in Schiefer-Optik und grossen Fensterfronten. Die angrenzende Küche ist in elegantem Design gehalten und bietet genügend Stauraum. Die Granitabdeckung unterstreicht die Eleganz. Die Küchengeräte wie hochliegender Backofen/Steamer, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld etc. sind durchdacht positioniert.

Die drei überaus grossen Zimmer sind ebenfalls mit den klassischen Bodenfliesen in Schiefer-Optik ausgestattet. Die stilvolle, durch Tageslicht sehr helle Nasszelle mit grossem Waschtisch und Unterbau, Spiegelschrank, WC, Waschmaschine/Tumbler und Badewanne befindet sich direkt neben dem Elternschlafzimmer. Passend zu den modernen, schwarzen Bodenfliesen wurden die Wände mit weissen Fliesen belegt.

Die separate Nasszelle im Bereich des Entrées wurde ebenfalls mit den modernen schwarzen Bodenfliesen ausgestattet. Die Wandfliesen wurden in schlichtem Weiss gehalten. Diese Nasszelle wurde mit einem Waschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank, WC und einer Dusche ausgestattet. Die bewusst gewählte schlichte Eleganz lässt gestalterischen Freiraum für das Einbringen von individuellen Farbakzenten.

Der grosse, teilweise gedeckte Sitzplatz der Wohnung ist gegen Süd-/Südwesten ausgerichtet und dadurch optimal besonnt. Die ruhige Lage vervollständigt diese Oase der Erholung und verleiht dem Aussenbereich ein Flair, welches zum Geniessen einlädt.

Im Untergeschoss befinden sich der grosszügig dimensionierte Kellerraum (ca. 12.8 m2), welcher zusätzlichen Lagerplatz bietet. Unmittelbar daneben befindet sich der allgemeine Trocknungsraum (ca. 20.8 m2). Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich der allgemeine Velo/Kinderwagen-Abstellraum.

Selbstverständlich verfügt das Mehrfamilienhaus über einen Aufzug. Dieser führt vom untersten Geschoss der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine gemeinsame Heizzentrale mit Wärmepumpen-heizung (Erdsonden). Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Warmwasserboiler. Die Heizkosten werden den Eigentümern aufgrund der individuellen Verbrauchszahlen in Rechnung gestellt.

Weiter gehört der Autoabstellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage zur Wohnung. Der Tiefgaragenplatz Nr. 6 kann zusätzlich für Fr. 30'000.— erworben werden. Der Zugang zur Tiefgarage liegt hausintern im Untergeschoss.

Kurzbaubeschrieb

Das Wichtigste zuerst:

Jedes Haus besitzt eine eigene Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung; unabhängig von Oel- oder Gaspreis!

Das Gebäude erfüllt die neueste Schallschutznorm SIA 181/06.

Rohbau
Untergeschoss Stahlbeton und Kalksandstein; Geschossdecken Stahlbeton; Mauerwerk in den Wohngeschossen aus Backstein, Treppenläufe in Kunststeinelementen.

Gebäudehülle
Backsteinmauerwerk und Aussenisolation. Gesamtkonstruktion Gebäudehülle hochwertig energiesparend.

Flachdach
Dampfbremse, Wärmedämmung, Wasserisolation und Kiesauflage. Dachterrassen wo begehbar mit Zementplattenbelag und zusätzlicher Schalldämmung über bewohnten Bereichen.

Spenglerarbeiten
In rostfreiem „CRNI"-Blech resp. Uginox rostfrei. Fenster in Kunststoffprofilen weiss, Verglasung in Wärmeschutzglas, verkehrszugewandte Fenster in Schallschutzausführung. Metall-/Glaskonstruktion für Treppenhausabschlüsse. Vordachbereich bei Hauszugängen in Metall-/Glaskonstruktion. Lamellenraffstoren bei sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern, Knickarmsonnenstore 1 Stück pro Wohnung.

Elektro
Zuleitung, Hauptverteilung, Messung im Untergeschoss. Installation für allg. Anlage im Abstellraum. Installation wohnungsintern gem. Wohnungsplan. Genaue Bestückung gem. Plan Elektro-Ingenieur.

Heizung
Erdsonden-Wärmepumpenheizung; Niedrigtemperatur-Bodenheizung ab wohnungsinternem Verteiler mit Wärme-Verbrauchsmessung, Einzelraumregulierung in den Zimmern.

Lüftung
Mechanische Abluftanlage für die Unterniveaugarage. Gefangene Nassräume und Küchen mechanisch über Dach entlüftet.

Sanitär
Allgemeine Leitungserschliessung für Kalt-/Warmwasser und Abwasser. Allgemeine Wasserzapfstelle für Umgebung pro Haus und eine Wasserzapfstelle in der Unterniveaugarage (über Allgemeinzähler). Pro Garten- und Attikawohnung je eine Wasserzapfstelle aussen (über Wohnungszähler). Wohnungsinterne Installation; Kalt-/Warmwasserinstallation ab wohnungsinternem Verteiler. Brauchwarmwasser ab wohnungsinternem Elektroboiler. Das vom Eigentümer verbrauchte Wasser wird gezählt und entsprechend abgerechnet. Pro Wohnung 1 x Vorbereitung für späteren Anschluss Clos-o-mat.

Treppenhäuser/Lifte
Podeste in Kunststeinplattenbelägen, Treppenlauf in Kunststeinelementen, Decken und Wände verputzt, Treppenuntersicht abgerieben. Personenlift bedingt rollstuhlgängig, 535 kg NL./7 Personen.

Kellerräume
Boden Zementüberzug, Wände und Decken roh, techn. Räume weiss gestrichen.

Auto-Einstellhalle (Unterniveau-Garage)
Boden Monobeton, ev. Hartbeton, Wände und Decke roh, weiss gestrichen. Autom. Tor mit Funk-/Schlüsselbedienung und radargesteuerte Toröffnung. Parkplatzbeschriftungen und Einteilungen.

Ausbaustandard Wohnungen
Schwimmende Unterlagsböden im gesamten Wohnbereich.

Wände in Wohn-/Schlafräumen und Küche: Abrieb weiss gestrichen oder eingefärbt

Decken in Wohn-/Schlaf-/Nassbereichen: Abrieb weiss gestrichen oder eingefärbt

Sanitärräume mit weissen Apparaten ausgestattet. Küchenapparate in handelsüblichem Standard. Küchenfronten in Kunstharzplatten beschichtet. Abdeckungen in Naturstein. Waschturm WM-/Tumbler in Bad (1 Trockenraum pro Haus im Untergeschoss). Kamin für Cheminéeofen eingebaut. Stahlzargen, Türen Kunstharzplatten beschichtet nach Standard-Muster. Schreinerarbeiten wie Sturzbretter/Simsen.

Balkone/Sitzplätze/Dachterrassen
Boden Zementüberzug resp. Zementplatten offenfugig, Geländer in Metall-/Glaskonstruktion.

Umgebung
Zufahrt in Asphaltbelag entwässert.
Parkplätze / Wege / Plätze in Verbundsickersteinbelag. Zugangsbeleuchtung. Container auf Containerplatz, Beschriftung Besucherparkplätze.

Finanzen

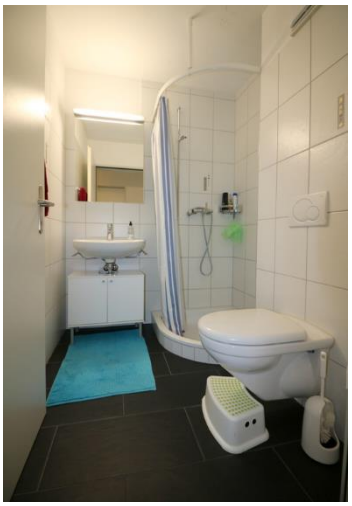
Anteil am Erneuerungsfonds Haus per 31.12.2017:	Fr. 3'893.40
Anteil am Erneuerungsfonds Tiefgarage per 31.12.2017:	Fr. 440.55
Jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds Haus:	Fr. 547.00
Jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds Tiefgarage:	Fr. 27.00
Heiz-/Nebenkosten 1.7.2014 – 30.6.2015	Fr. 4'683.15
Heiz-/Nebenkosten 1.7.2015 – 30.6.2016	Fr. 5'020.40
Heiz-/nebenkosten 1.7.2016 – 30.6.2017	Fr. 5'305.35

Fotogalerie

Aussenansichten

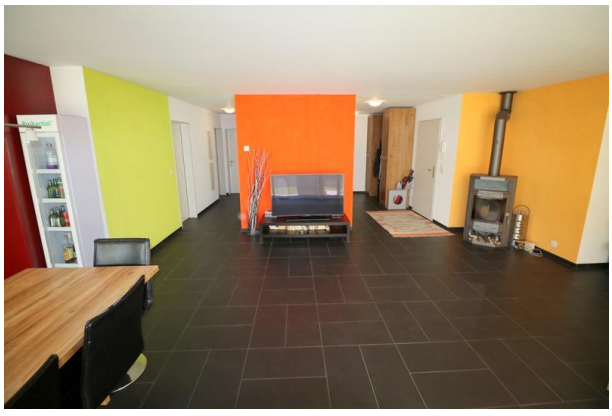
Eingangsbereich mit Garderobe

Nasszelle mit Dusche, Toilette und Lavabo



Wohn-/Esszimmer mit Schwedenofen

Wohn-/Esszimmer Richtung Duschkubus



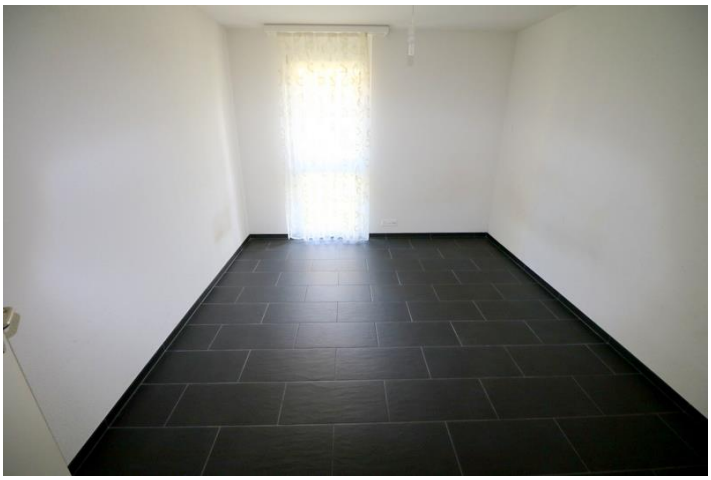
Küche mit zusätzlicher Arbeitsfläche und Unterschränken

Elternschlafzimmer

Nasszelle mit Badewanne, Toilette, Doppellavabo und Waschmaschine/Tumbler

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2



Gartensitzplatz

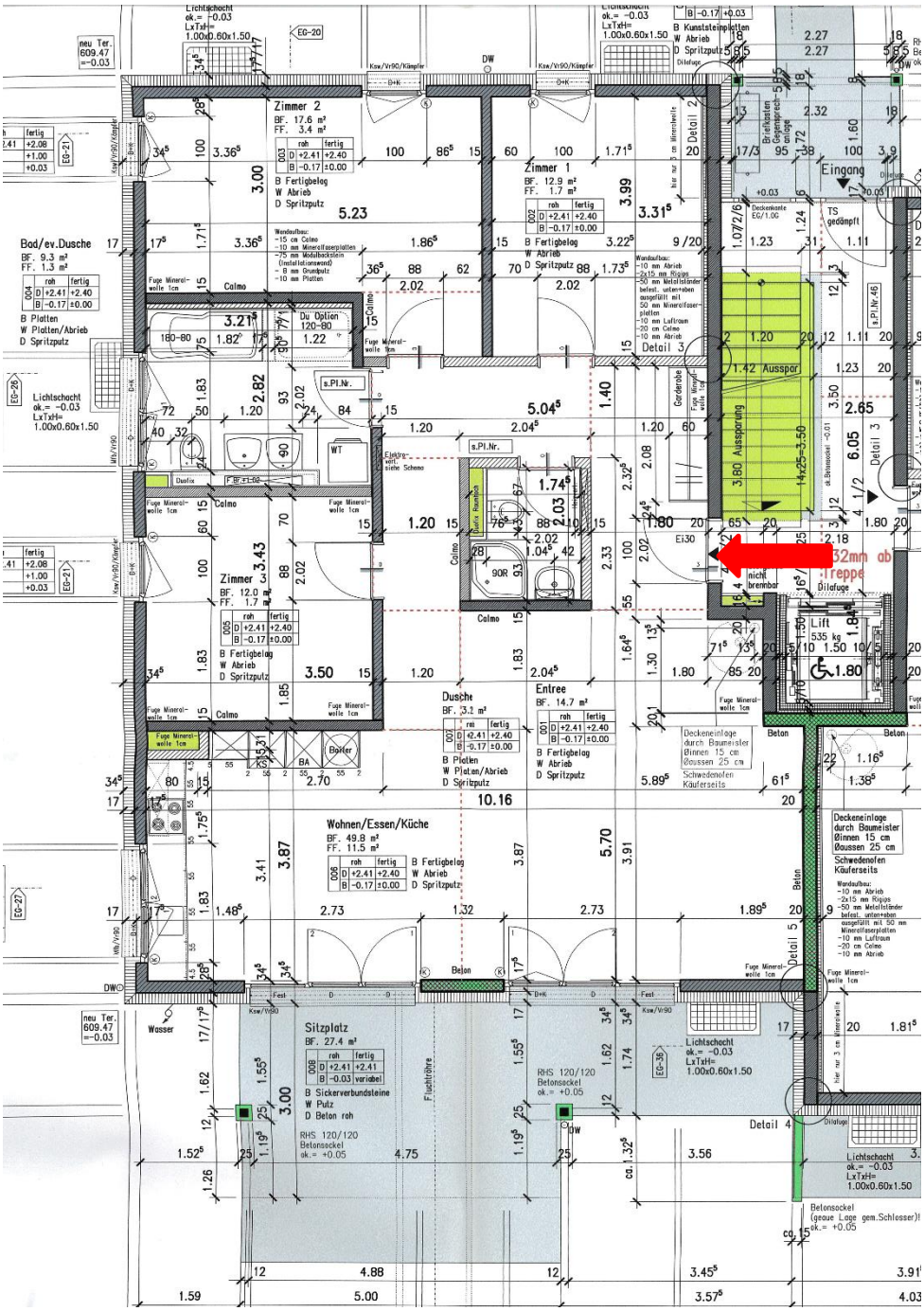
Gemeinschaftliche Bereiche

Spielplatz mit Tischtennistisch und Sitzbänken

Trocknungsraum mit Secomat

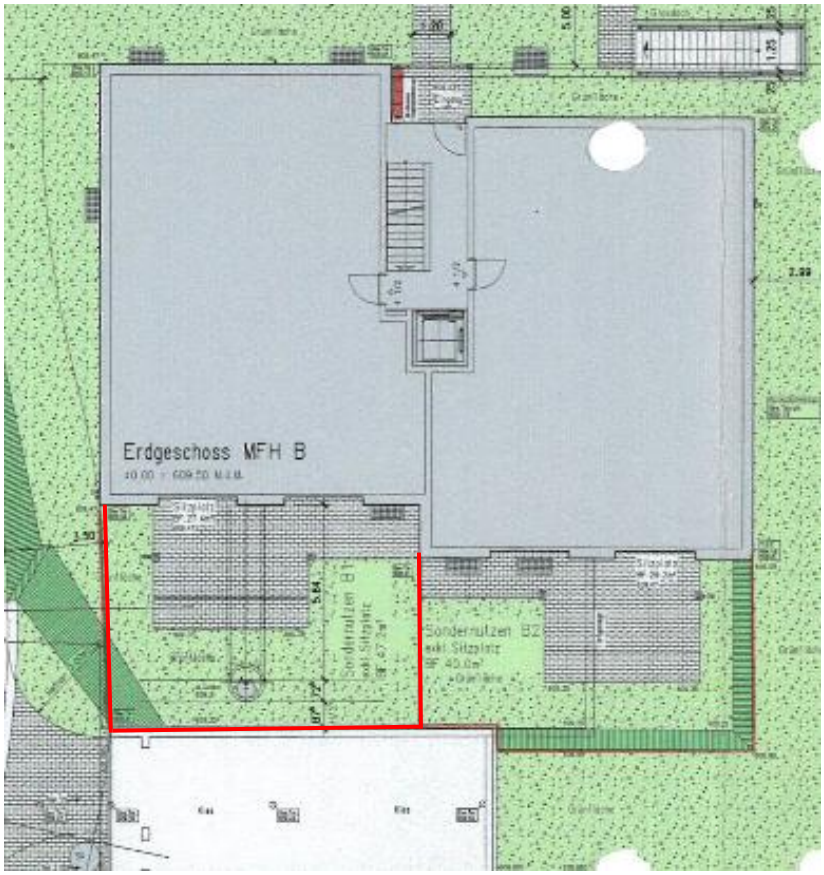
Tiefgaragenplätze Nr. 5 und 6

Grundrissplan Wohnung

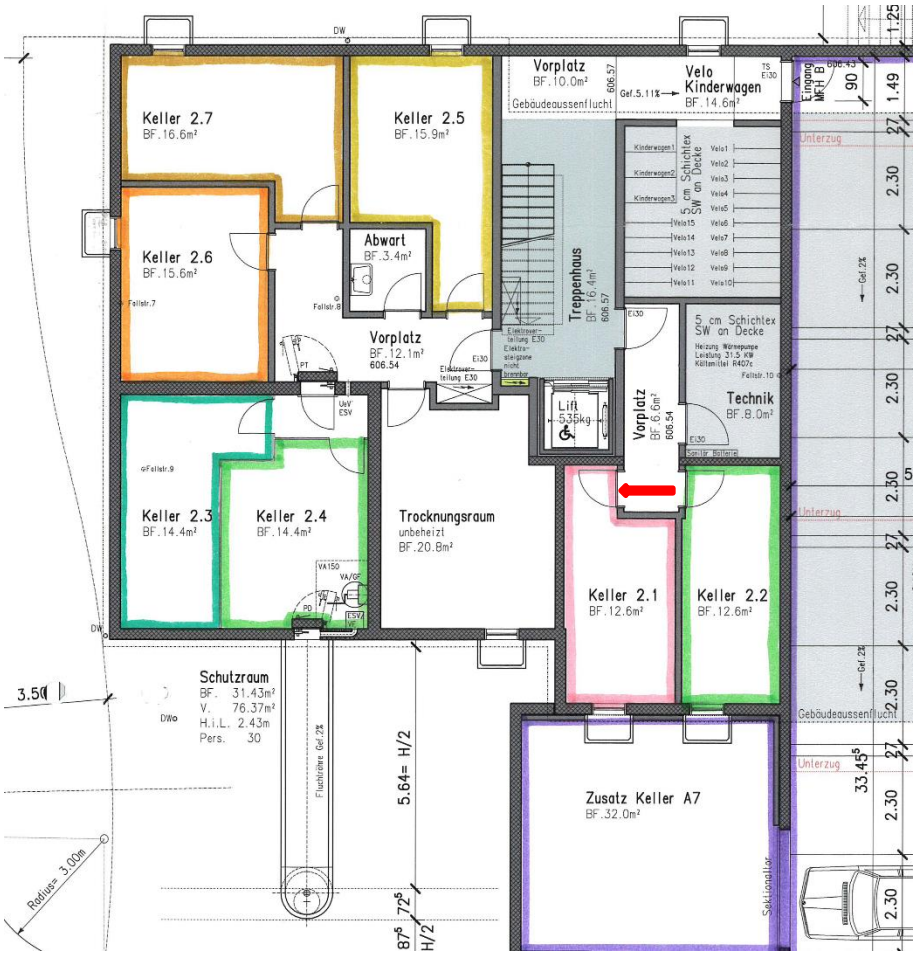


HOFMANN & PARTNER TREUHAND AG

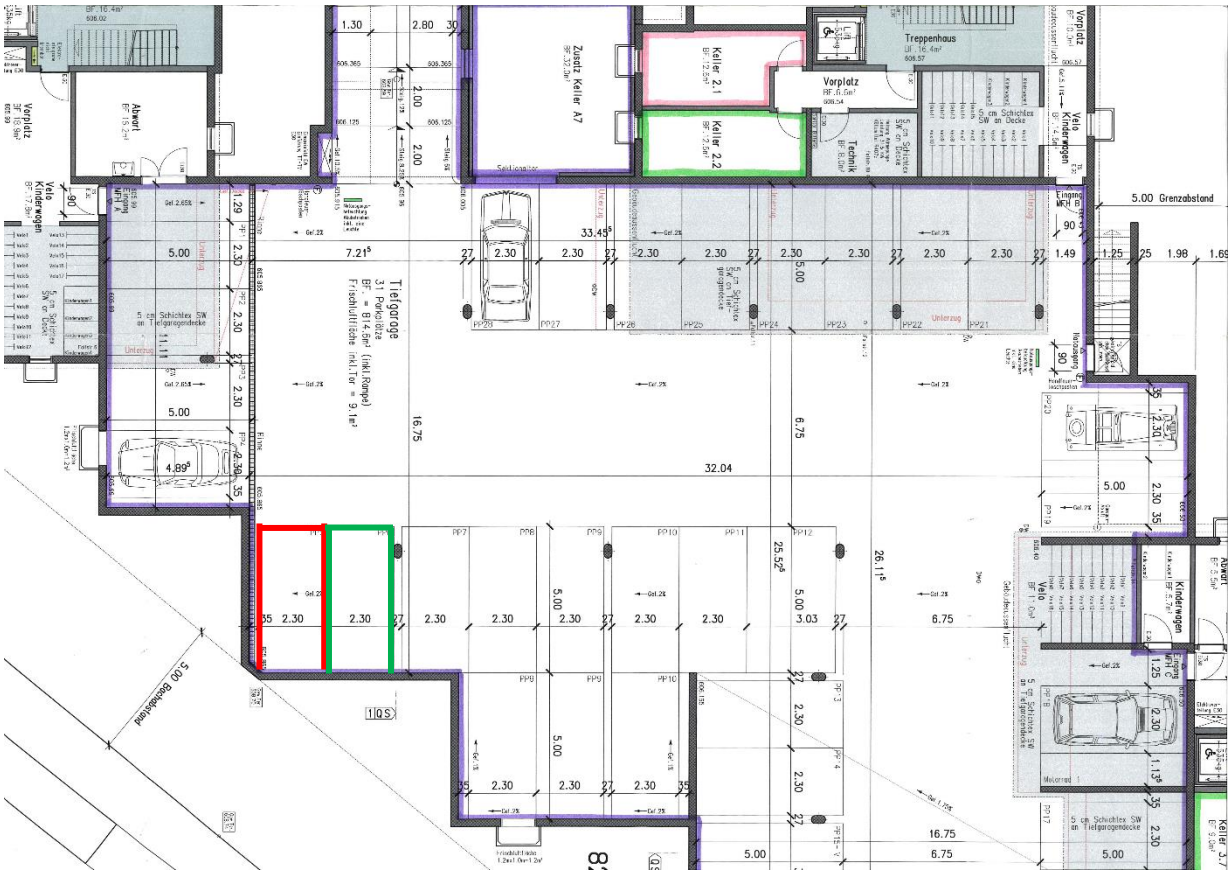
Plan ausschliessliches Nutzungsrecht an Rasenfläche



Grundrissplan Keller-/Trocknungs-/Veloraum

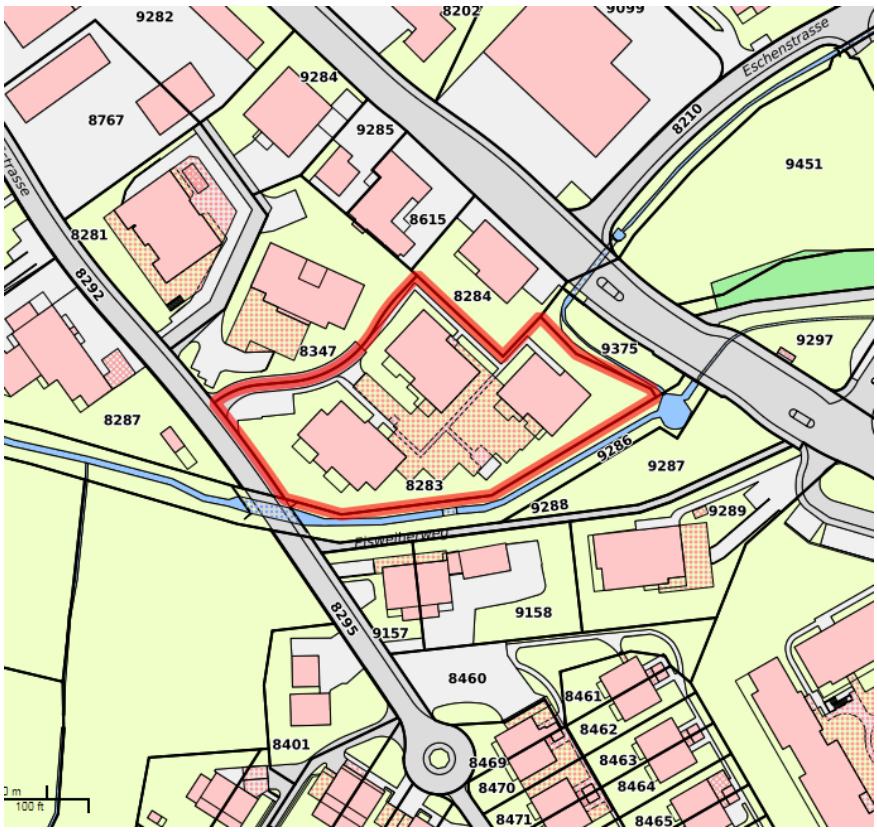


Grundrissplan Tiefgarage



TG-Platz Nr. 5 (rot) ist im Richtpreis enthalten.
TG-Platz Nr. 6 (grün) kann für Fr. 30'000.— zusätzlich erworben werden.

Katasterplan



Der Kaufpreis für die attraktive 4 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss inkl. Tiefgaragenplatz Nr. 5 und dem Kellerraum 2.1 beträgt Fr. 660'000.--. Der angegebene Verkaufspreis gilt als Richtpreis.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden unter den Parteien geteilt.

Wie geht es weiter?

ganz einfach, rufen Sie uns an.

Wir freuen uns, Ihnen dieses wirklich attraktive Objekt vorzustellen.

Selbstverständlich sind wir gerne bereit, mit Ihnen die Eigentumswohnung zu besichtigen.

Lassen Sie sich dieses interessante Angebot zeigen!

HOFMANN & PARTNER
TREUHAND AG

Rütistrasse 6, 8636 Wald ZH
Telefon 055/256 70 00, Fax 055/246 33 33
E-Mail: info@hopawald.ch

Geschäftsbedingungen / Verzichtserklärung

Die, in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Abmachung. Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt Hofmann & Partner Treuhand AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Zuspruch des Hauses. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.