



## Komfortables Wohnen mit viel Ruhe und Weitsicht

5.5-Zimmer-Maisonettewohnung  
Pionierweg 9, 8634 Hombrechtikon



## Wohnen in grüner Umgebung

Sind Sie auf der Suche nach einer komfortablen Wohnung und legen Wert auf Behaglichkeit und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten? Sie sind auf eine gute Infrastruktur angewiesen, schätzen das dörfliche Leben und haben Freude an der Natur? Dann haben wir möglicherweise das richtige Angebot für Sie!

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- komfortabler und sehr gepflegter Innenausbau
- gute Grundrissqualität mit grosszügigen Platzverhältnissen
- offener Wohn- und Essbereich mit Cheminée und Galerie
- Südbalkon mit schöner Weitsicht auf das Bergpanorama

|                   |  |
|-------------------|--|
| Art der Immobilie | Maisonette-Dachwohnung                               |
| Adresse           | Pionierweg 9, 8634 Hombrechtikon ZH                  |
| Parzellennummer   | 6863 (Blatt 4728)                                    |
| Nettowohnfläche   | ca. 175m <sup>2</sup> (ab Stehhöhe 1.50m gemäss SIA) |
| Bruttowohnfläche  | ca. 229m <sup>2</sup> (inkl. Galerie und Dachzimmer) |
| Aussenfläche      | Südbalkon ca. 10m <sup>2</sup>                       |
| Stockwerk         | 1. und 2. Dachgeschoss                               |
| Baujahr           | 2002   |
| <hr/>             |  |
| Zimmer            | 5.5  |
| Nasszellen        | 2  |
| Parkieren         | 2 Einstellplätze in der Tiefgarage                   |
| <hr/>             |  |
| Wertquote         | 188/1000   |
| Nebenkosten       | ca. 1'250 CHF/Mt. inkl. Erneuerungsfonds             |
| Erneuerungsfonds  | ca. 84'000 CHF für Liegenschaft, Stand 31.12.2023    |
| <hr/>             |  |
| Bezugstermin      | ab Februar 2025 oder nach Vereinbarung               |
| <hr/>             |  |
| Preis             | 1.7 Mio. CHF   |

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Hochglanz  
Arbeitsplatte: Granit  
Geräte: Dampfgarer/Steamer, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Foodcenter

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: keramische Platten  
Zimmer: Teppich  
Küche: keramische Platten  
Nasszellen: keramische Platten

---

### Wände

Wohnbereich: venezianischer Putz  
Zimmer: venezianischer Putz  
Nasszellen: keramische Platten

---

### Elektro

Multimedia-Verkabelung und Zentralstaubsaugeranlage vorhanden  
Sämtliche Lichter sowie Treppenaufgang mit Dimmfunktion  
Gegensprechanlage mit Kamera  
Die letzte Prüfung der Elektroinstallationen (SiNa) erfolgte im Jahr 2004

---

### Heizung

Erdsonde, Wärmeverteilung über Bodenheizung

---

### Fenster

Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung  
Verdunkelung mittels Lamellenstoren  
Sämtliche Fenster und Storen elektrisch, Dachfenster zusätzlich mit Wettersensoren

---

### Lift

vorhanden

---

### Nasszellen

1x Bad/WC en suite mit grosser Badewanne, Dusch-WC und Lavabo  
1x Dusche/WC en suite mit Dampfsauna, Dusch-WC und Doppellavabo  
1x Gäste-WC mit Waschmaschine und Tumbler

---

### Nebenträume im Untergeschoss

1 x Bastelraum ca. 10m<sup>2</sup>  
1 x Kellerabteil ca. 10m<sup>2</sup>  
1 x separater Waschraum ca. 7m<sup>2</sup>

---

### Aussenraum

1x Südbalkon ca. 10m<sup>2</sup>

---

### Parkieren

2 abschliessbare Einstellplätze (Nr. 28 + 29) in der Tiefgarage

---

### Wertrelevante Besonderheiten

Warmluft-Cheminée und offene Galerie im Wohnbereich

---

### Renovierungen/Investitionen

Unterhaltsarbeiten laufend ausgeführt, Innenausbau sehr gepflegt

---

### Wertquote

Wohnung: 188/1000; Parkplätze: je 4/1000; Bastelraum Nr. 4: 4/1000

---

### Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2023)

Liegenschaft: ca. 84'000 CHF; Lift: ca. 40'000 CHF; Garage: ca. 66'000 CHF

---



## Platz, Ruhe und Privatsphäre

Der Pionierweg 9 liegt eingebettet in einem schönen, familienfreundlichen Wohnquartier im Gebiet Sunnmatt und wurde im Jahr 2002 erstellt. Am nördlichen Rand zwischen Dorfzentrum und Lützelsee gelegen, profitieren Sie von zentralen Infrastrukturen und Naherholungsgebieten vor der Haustüre.

Der offene und luftig gestaltete Grundriss erstreckt sich über zwei Geschosse. Eine wunderbare Architektur mit Galerie, Dachschrägen mit weiss lasiertem Holztäfer und überdurchschnittlich hohe und helle Wohnräume bieten Ihnen ein aussergewöhnliches Wohngefühl.

Grosse Fensterflächen und zahlreiche Dachfenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung und schaffen in Kombination mit den weissen Bodenplatten eine angenehme und frische Wohnatmosphäre. Das schöne Cheminée im Wohnbereich sorgt für Behaglichkeit und Charme und steigert zusätzlich die Wohnqualität.

Abgerundet wird diese einzigartige Maisonette-Wohnung durch verschiedene Besonderheiten. Dazu gehören die Multimedia-Verkabelung, die Zentralstaubsauganlage, die Dimmfunktion aller Lichter und die zahlreichen Nebenräume. Hier wurde an alles gedacht, was diese Immobilie zu einem Wohntraum werden lässt.





Entrée



Wohnen



Essen



Küche



Wohnen/Galerie



Galerie



Essen



Zimmer 1 (1. Dachgeschoss)



Zimmer 2 (1. Dachgeschoss)



En-Suite-Ankleide (Zimmer 1)



En-Suite-Dusche/WC (Zimmer 1)



En-Suite-Bad/WC (Zimmer 2)



Gäste-WC





Zimmer 3 (2. Dachgeschoss)



Dachzimmer (2. Dachgeschoss)



Dachzimmer (2. Dachgeschoss)



Dachzimmer (2. Dachgeschoss)



Südbalkon



Südbalkon



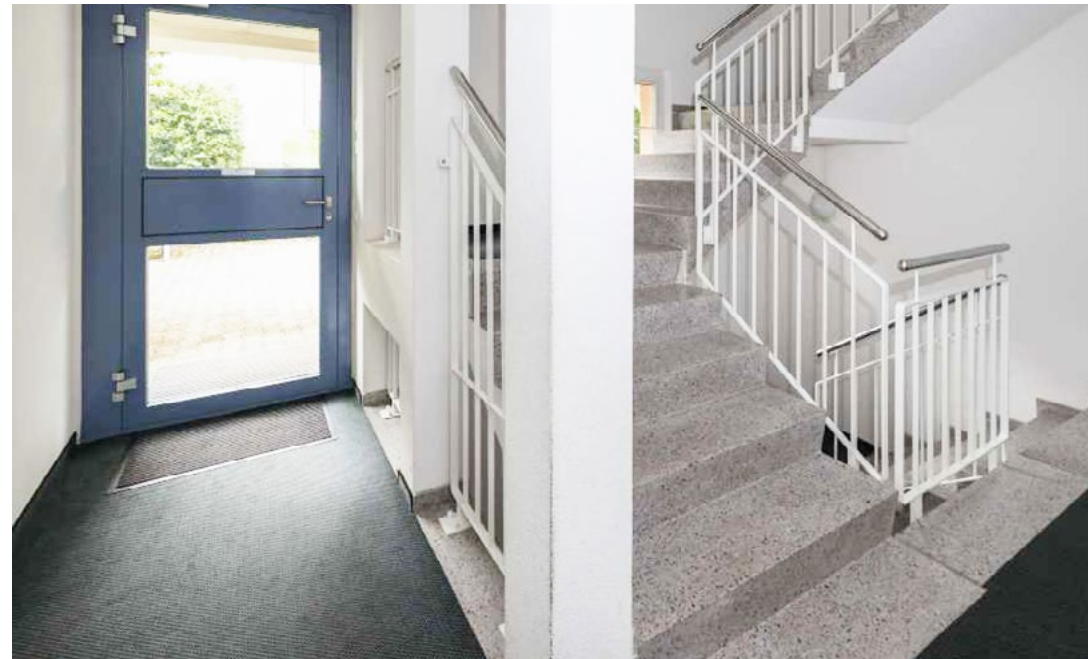
Aussicht von Südbalkon



Aussicht von Südbalkon



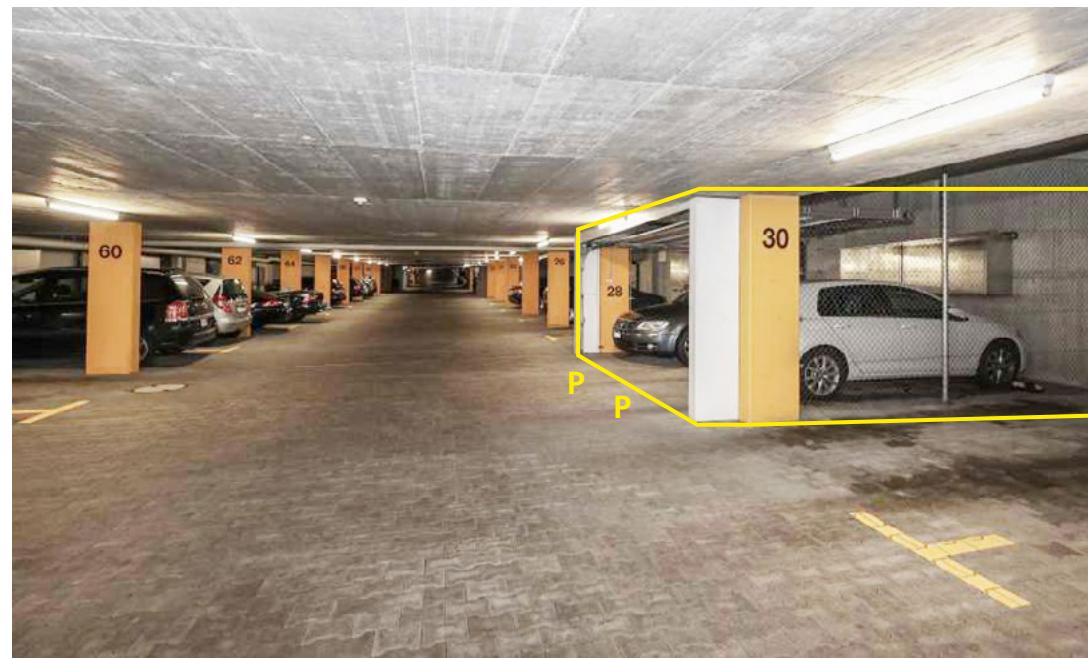
Eingangsbereich/Lift



Hauseingang/Treppenhaus



Eingangsbereich



Einstellplätze in Tiefgarage (abschliessbar)



Aussenbereich/Quartier



Aussenbereich/Quartier



Aussenbereich/Quartier



Aussenbereich/Veloabstellbox



## Grundriss 1. Dachgeschoss

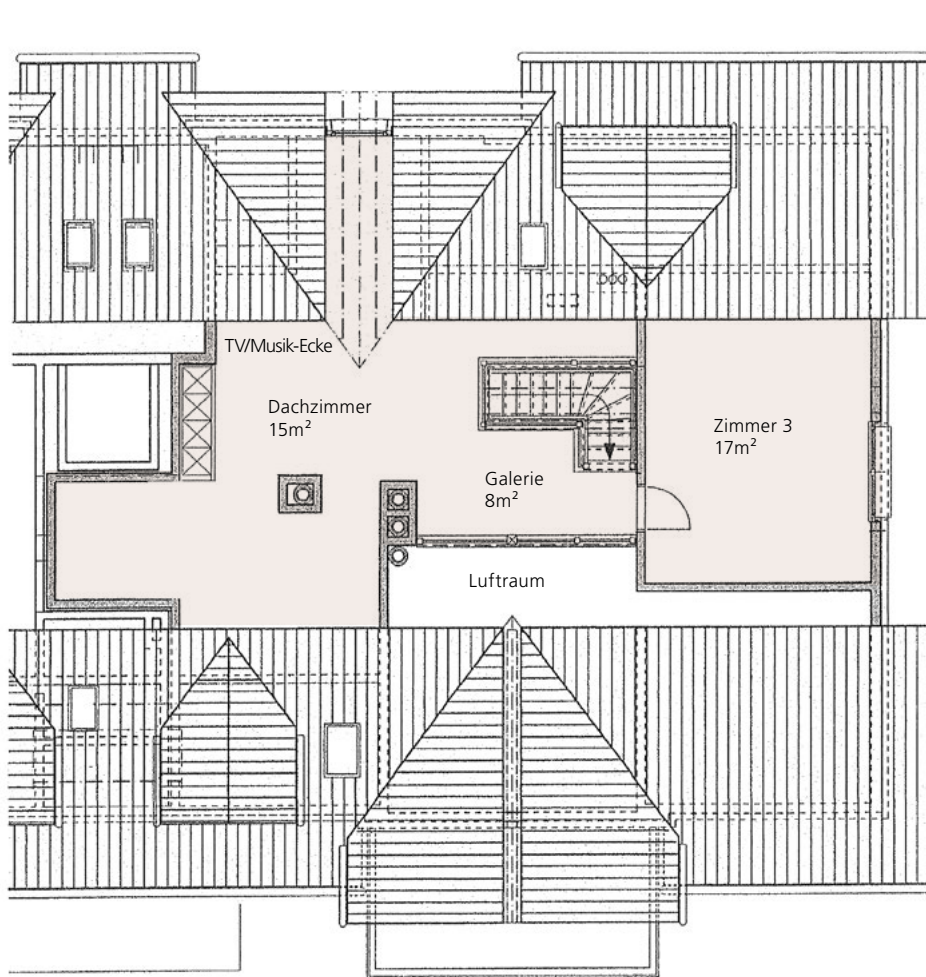
- Wohnbereich
- Balkon



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Grundriss 2. Dachgeschoss

■ Wohnbereich



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Grundriss Untergeschoss mit Garage

- Kellerabteil
- Waschraum
- Bastelraum Nr. 4
- Garagenplätze Nr. 28 + 29 (abschliessbar)



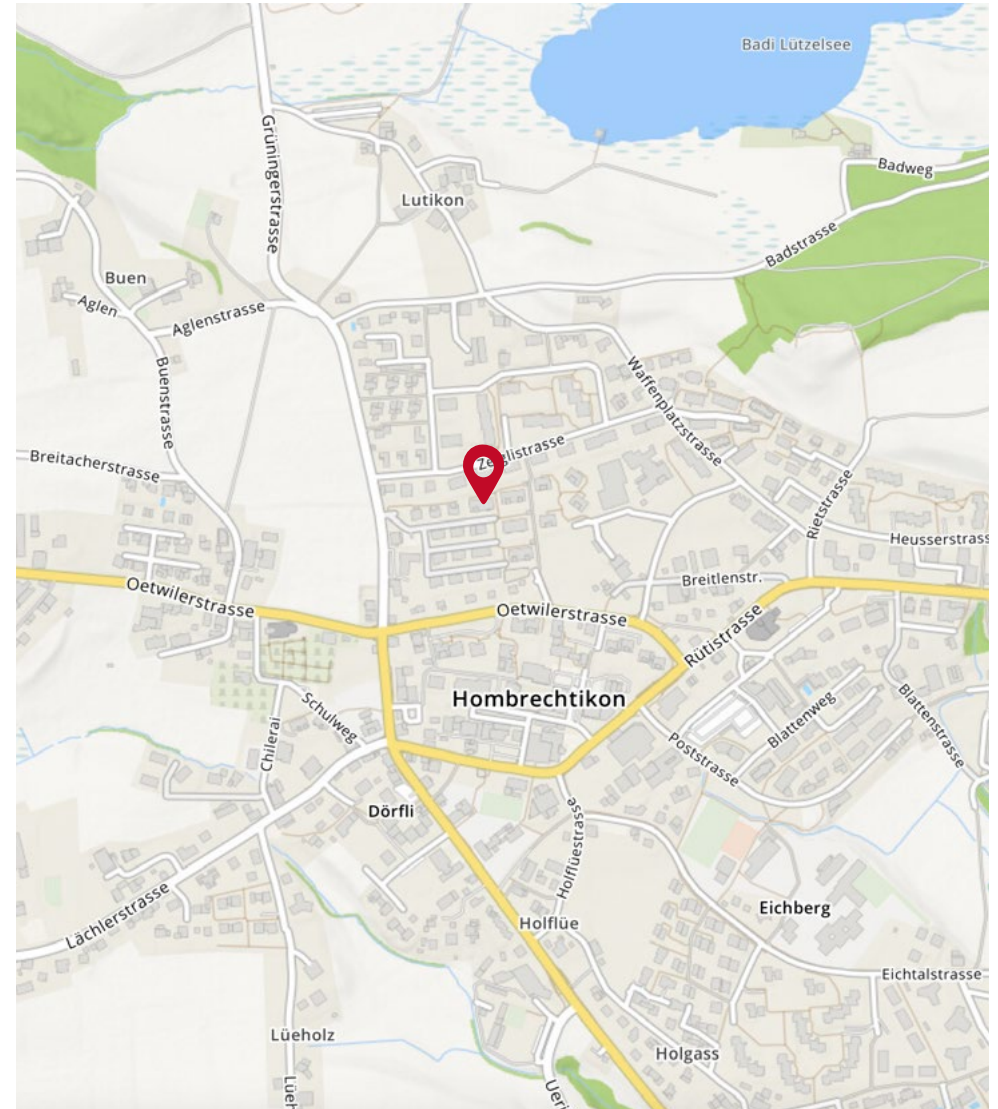
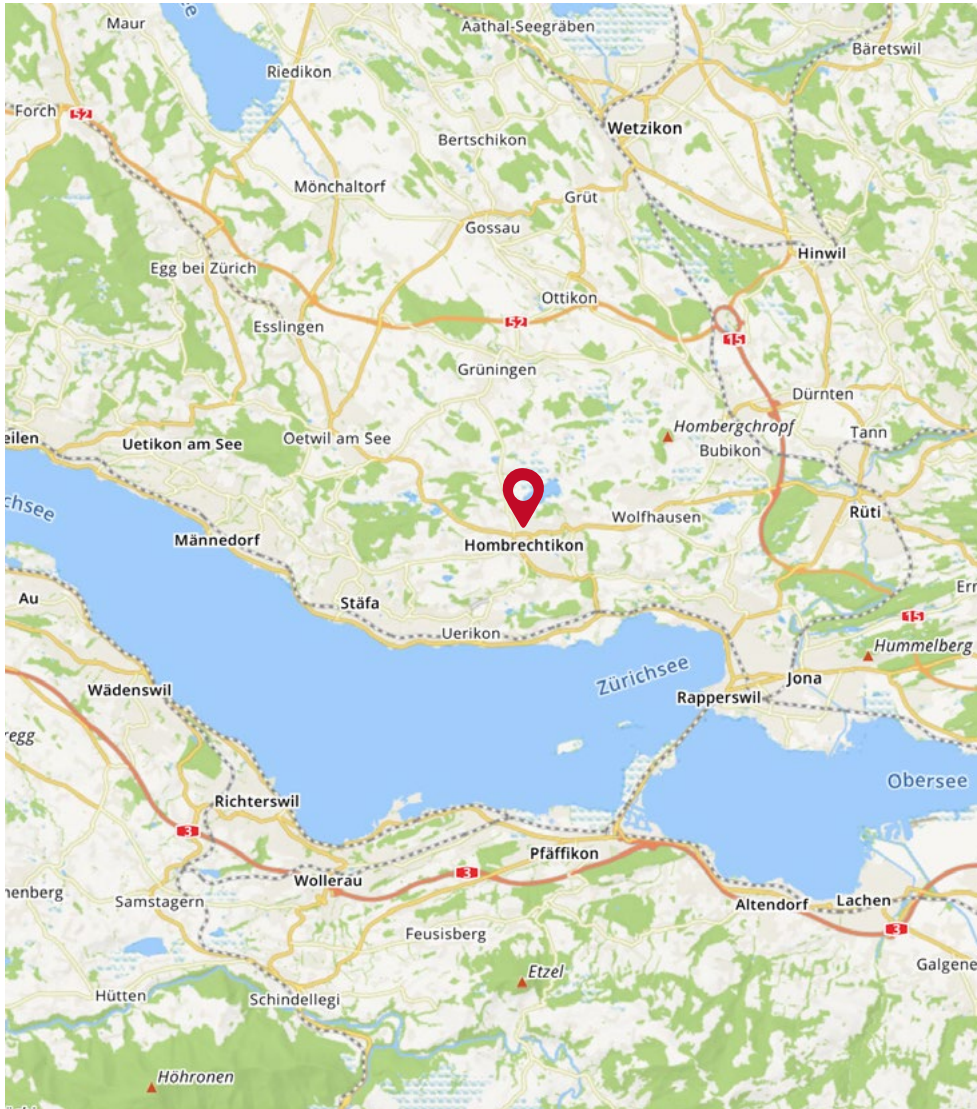
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.



# Katasterplan

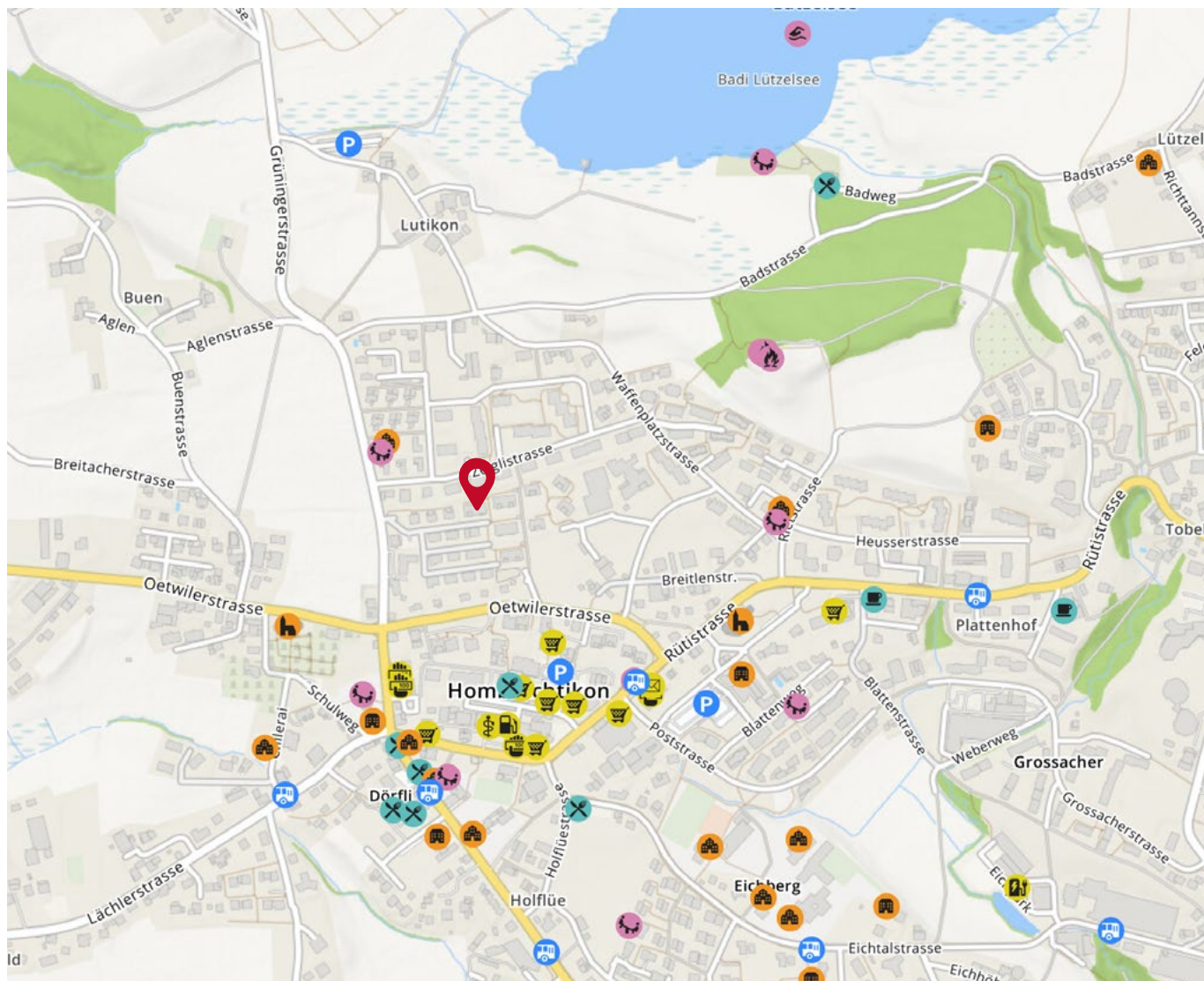


# Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

## Distanzen ab Verkaufsobjekt



### Einkaufsmöglichkeiten

- Migros 450m
- Volg 550m
- Coop 650m

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestelle «Post» 400m
- Bushaltestelle «Krone» 450m

### Bildungsorte

- Kindergarten «Zelgli» 300m
- Primarschule «Dörfli» 450m
- Sekundarschule «Gmeindmatt» 700m

### Freizeitangebote

- Lütelsee 750m
- Froberg Stäfa (Fussball, Handball, Tennis) 2.6km
- Seebad Länder, Uerikon 3.1km

Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)



## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



### **Gion Decurtins**

Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



### **Sara Schiltknecht**

Associate Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

