



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 ² (ab Stehhöhe 1.50m gemäss SIA)
Bruttowohnfläche	ca. 229m ² (inkl. Galerie und Dachzimmer)
Aussenfläche	Südbalkon ca. 10m ²
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. 10m²
1 x Kellerabteil ca. 10m²
1 x separater Waschraum ca. 7m²

Aussenraum

1x Südbalkon ca. 10m²

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



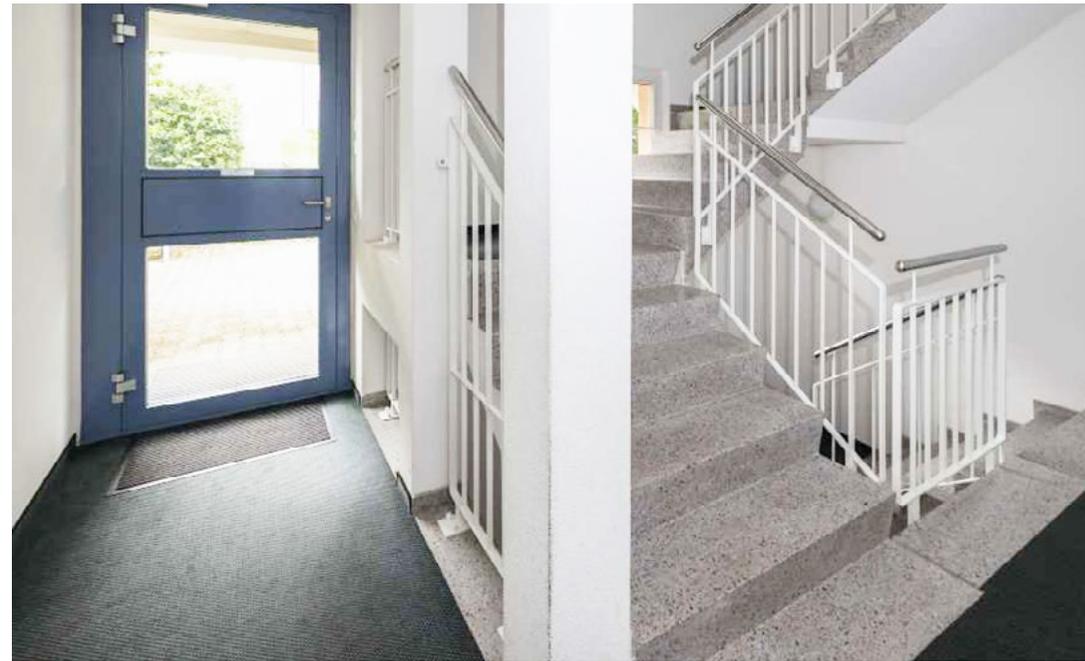
Aussicht von Südbalkon



Aussicht von Südbalkon



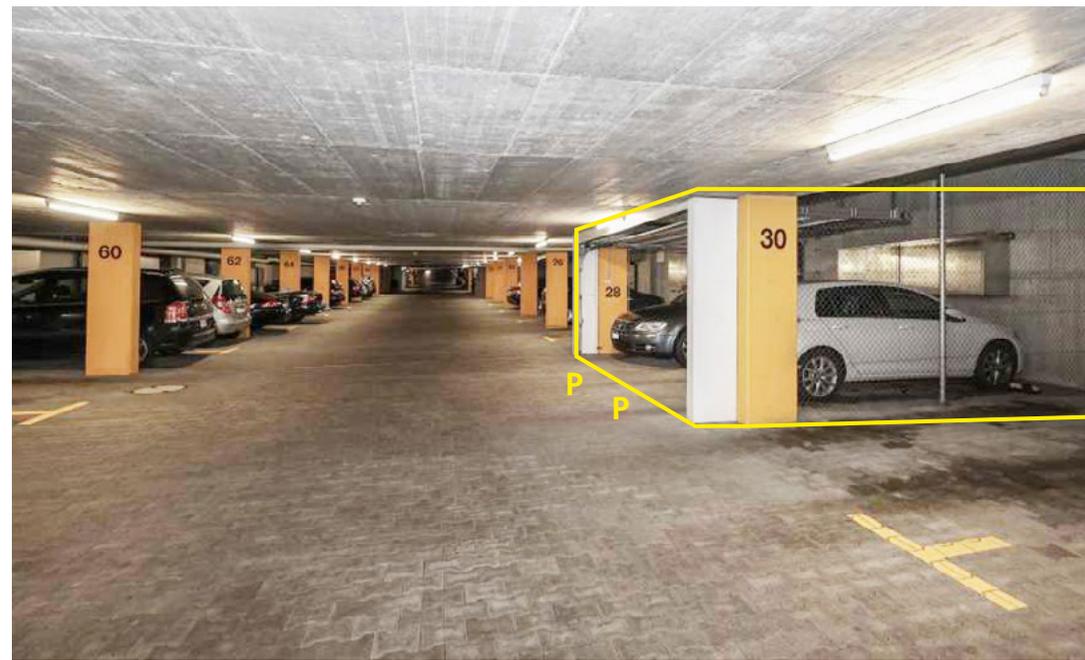
Eingangsbereich/Lift



Hauseingang/Treppenhaus



Eingangsbereich



Einstellplätze in Tiefgarage (abschliessbar)



Aussenbereich/Quartier



Aussenbereich/Quartier



Aussenbereich/Quartier

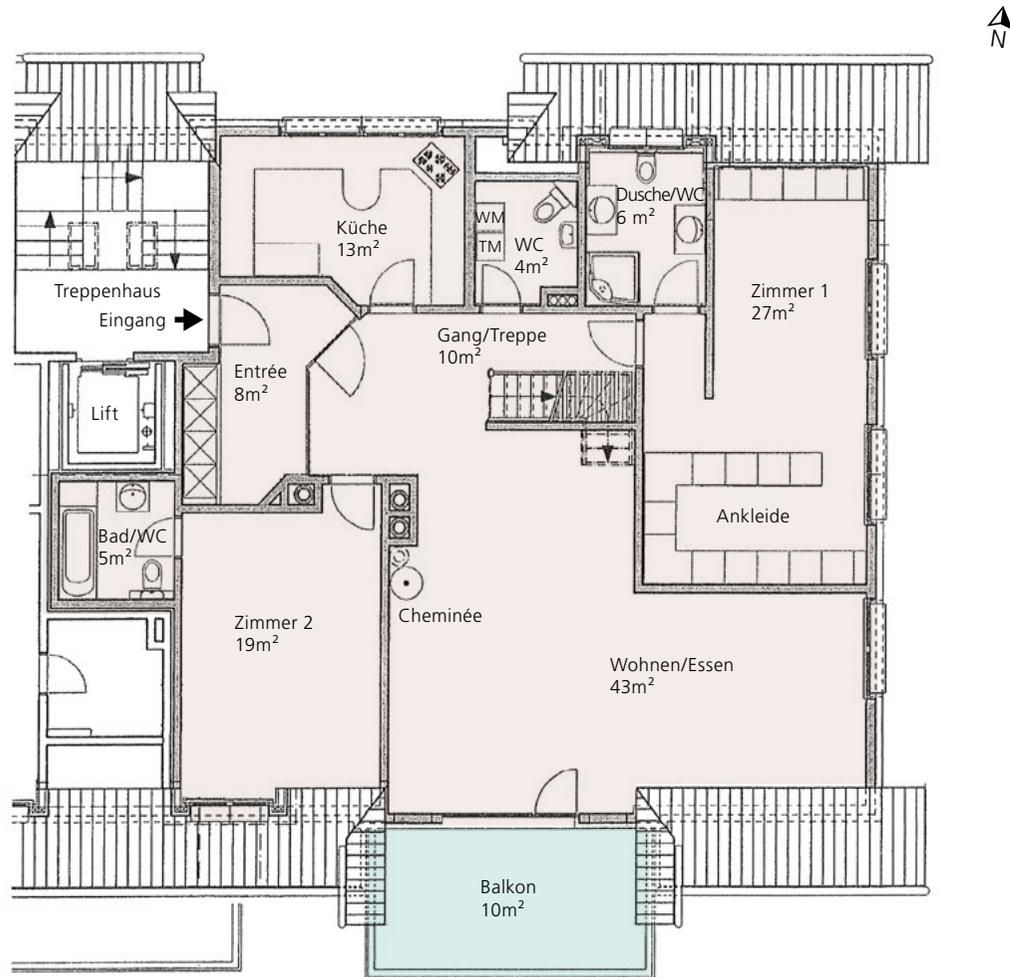


Aussenbereich/Veloabstellbox



Grundriss 1. Dachgeschoss

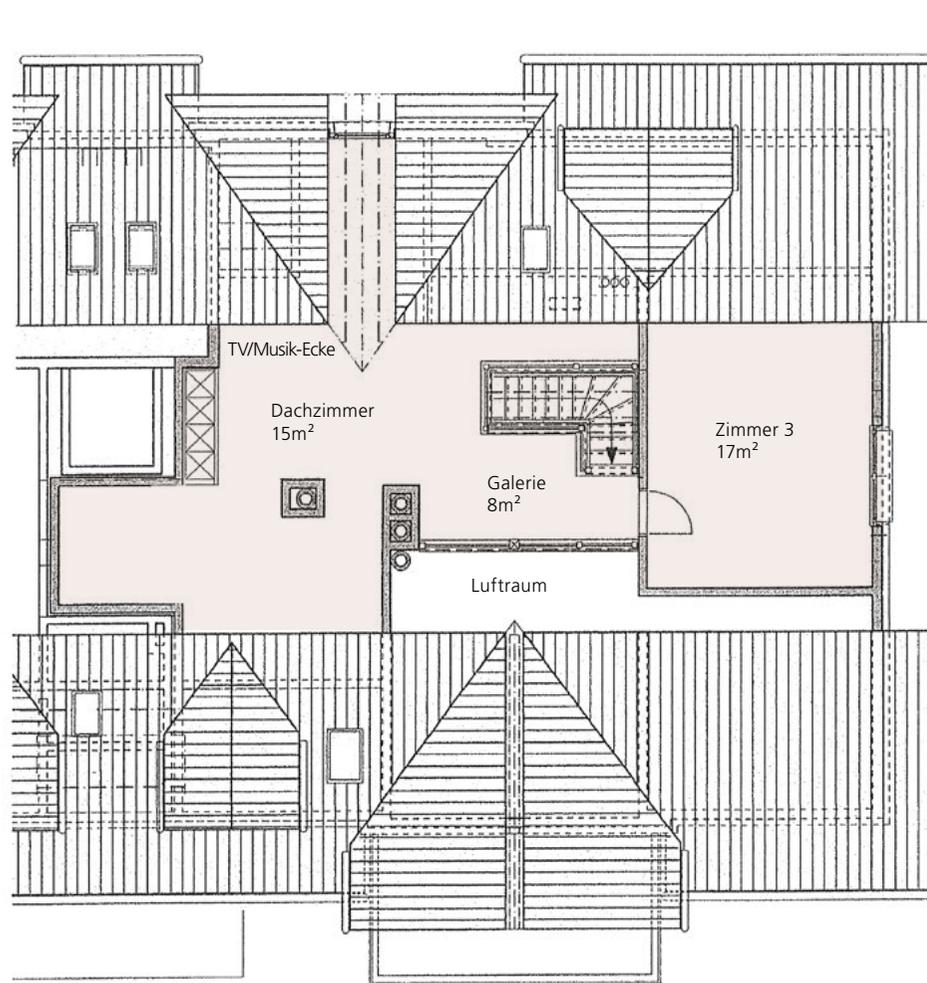
- Wohnbereich
- Balkon



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

Grundriss 2. Dachgeschoss

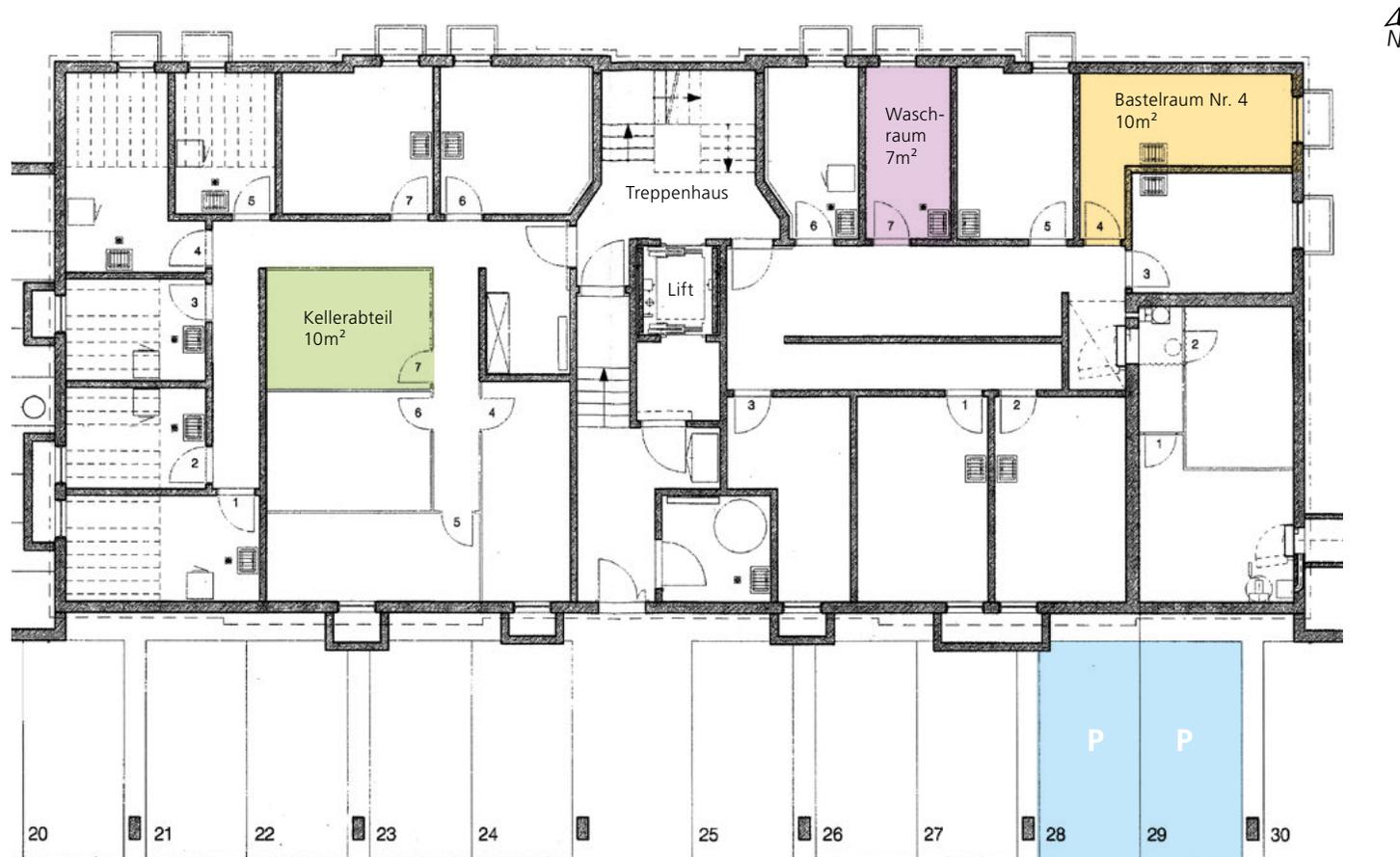
■ Wohnbereich



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

Grundriss Untergeschoss mit Garage

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

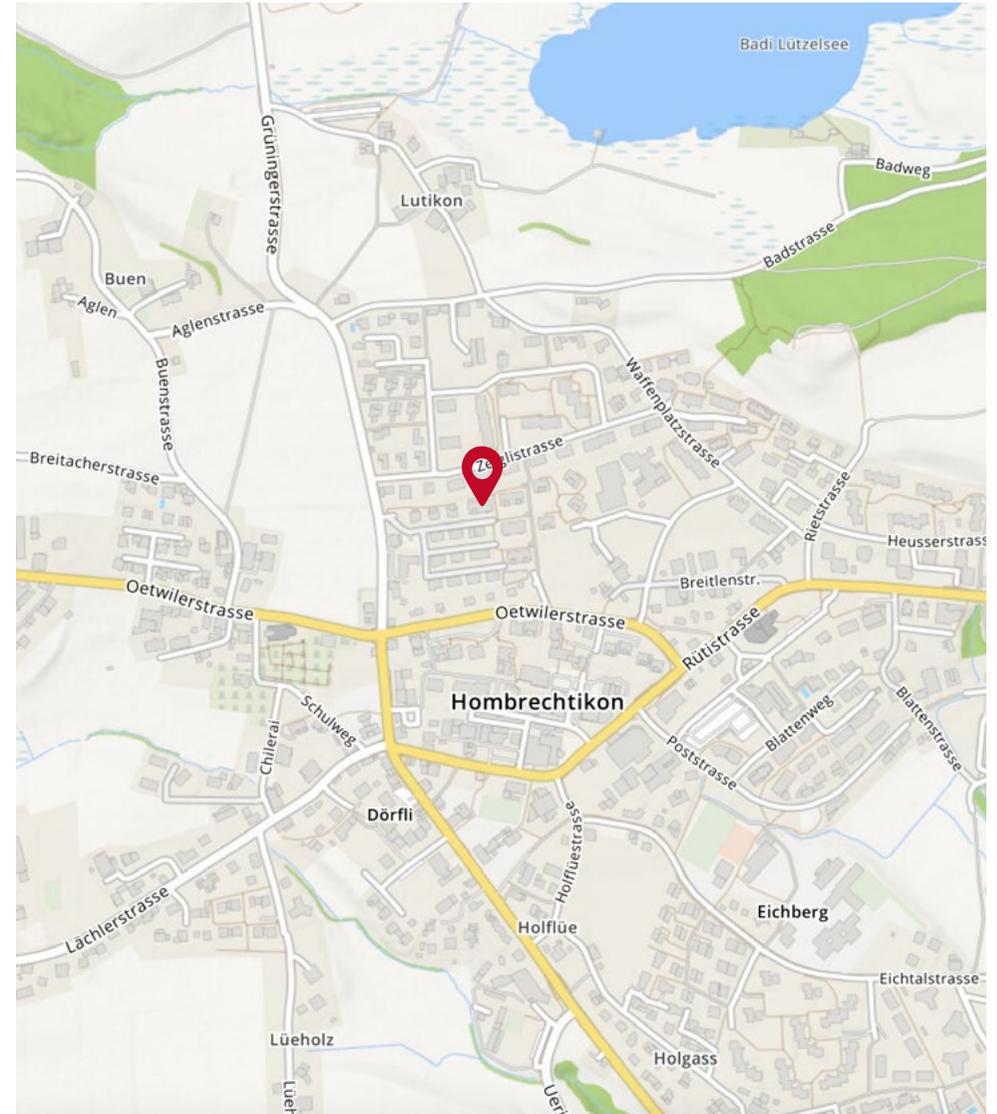
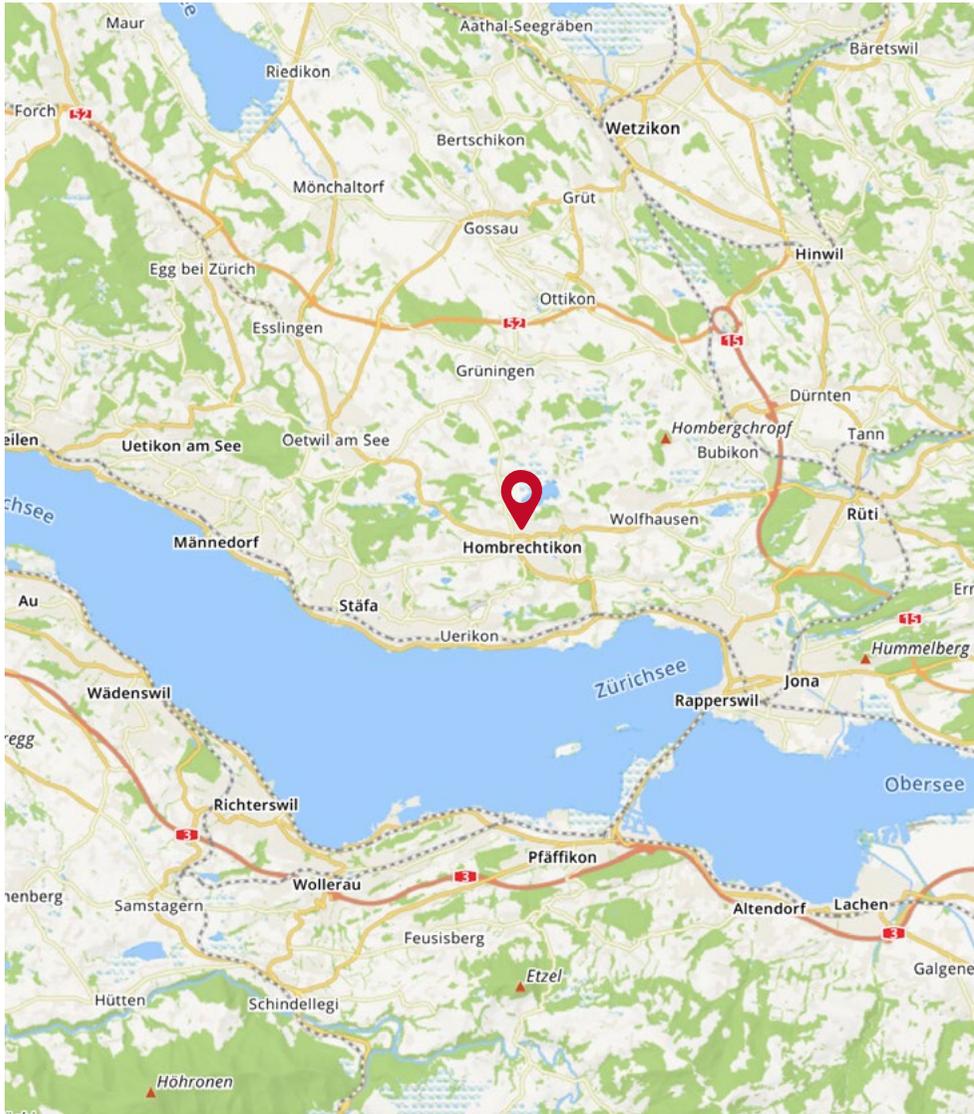


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

Katasterplan

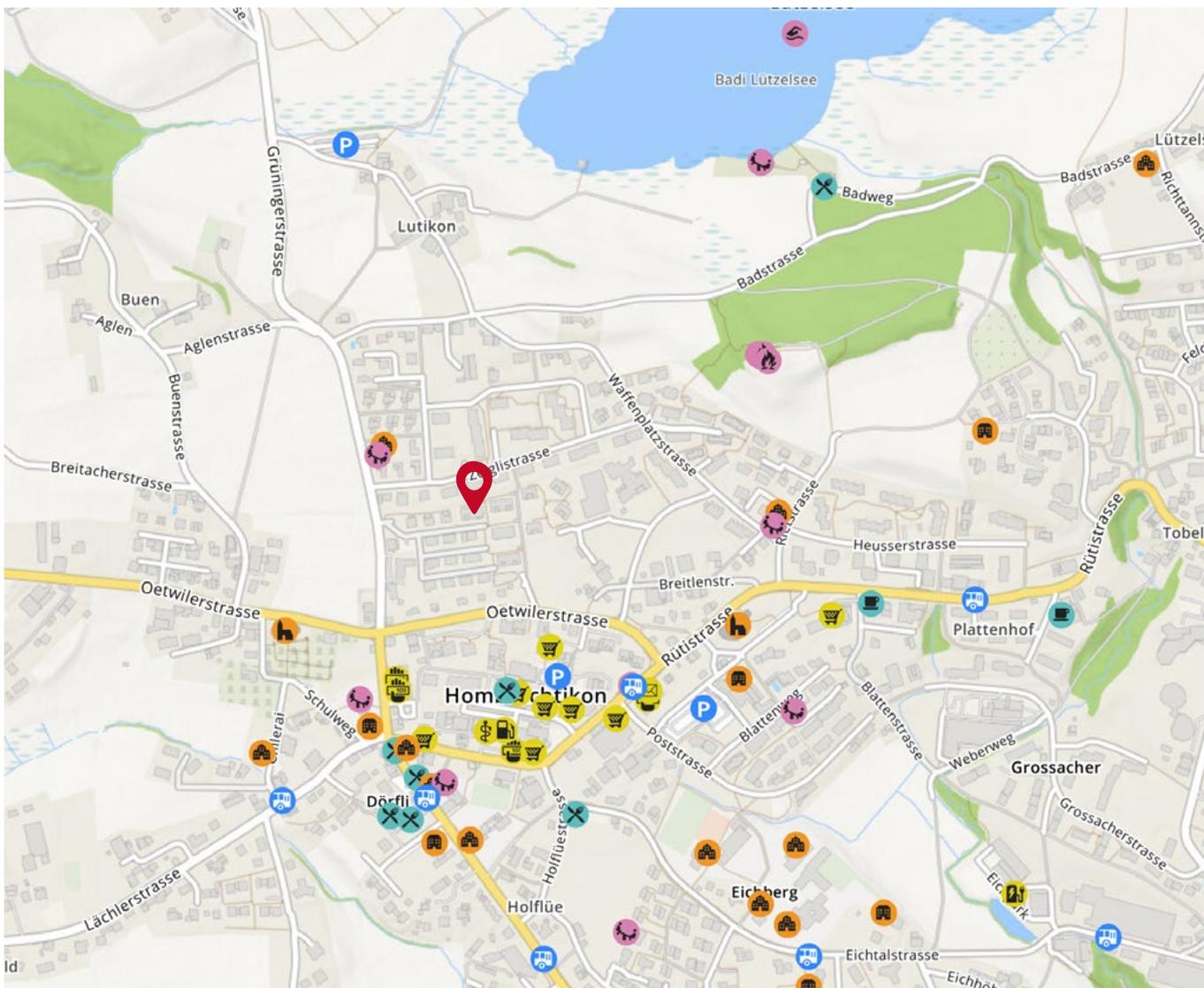


Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

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



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



Sara Schiltknecht

Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
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:

