

# Sonnige Wohlfühloase mit Bergsicht im idyllischen Zumikon

5.5-Zimmer-Villa mit Swimmingpool, Chapfstrasse 111b, 8126 Zumikon



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	15
Lage	20
Weiteres Vorgehen	24





### Villa mit Entfaltungsmöglichkeiten

Diese grosszügige Villa liegt in einem bevorzugten und ruhigen Wohnquartier. Aufgrund der erhöhten Südosthanglage gewährt das 1'214 m<sup>2</sup> grosse Grundstück zahlreiche Sonnenstunden, viel Ruhe, Erholung, eine grosse Privatsphäre sowie eine schöne Weitsicht auf das umliegende Bergpanorama.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- grosszügiges Raumangebot
- zeitlose Architektur mit hochwertiger Materialisierung
- gute Belichtung dank raumhohen Fenstern
- geräumiges Untergeschoss mit einem klimatisierten Weinkeller, Atelier-/Seminarraum und Waschküche
- direkter Aussenzugang zu Terrasse und Sitzplatz
- schön angelegter Umschwung mit grosser Grünfläche
- Swimmingpool mit Gegenstromanlage
- sehr gute Erschliessung mit ÖV und Auto
- Einkaufen in der Nähe, Naturschutzgebiet in Gehdistanz

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus-Villa
Adresse	Chapfstrasse 111b, 8126 Zumikon
Parzellennummer	4306 (Blatt 5)
Bauordnung	Wohnzone 2/25
Baujahr	1989
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	<u>EG</u> : Gäste-WC; <u>OG</u> : Bad/WC mit Doppellavabo und Dusche/WC/Jacuzzi mit Doppellavabo; <u>UG</u> : Gäste-WC
Nebenräume	Weinkeller, Heizungsraum, Technik Poolanlage, Luftschutzkeller, Atelier-/Seminarraum, Waschküche, Werkstatt
Aussenraum	2 terrassierte Aussenbereiche, 3 Balkone (Ausrichtung: Süden, Norden und Westen), grosse Wiesenfläche und Swimmingpool mit Gegenstromanlage
Nettowohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 162 m <sup>2</sup> (Untergeschoss)
Etagen	4 (inkl. Estrich)
Kubatur	ca. 1'454 m <sup>3</sup>
Grundstücksfläche	1'214 m <sup>2</sup>

Heizung Wärmepumpe (im Jahre 2009 ersetzt), Verteilung über Bodenheizung

Wertrelevante Besonderheiten

- Swimmingpool mit Gegenstromanlage
- klimatisierter Weinkeller

Renovationen/Investitionen	2024	Klimagerät Weinkeller	9'000 CHF
	2023	Neuer Parkett verlegt in den Zimmern sowie Korridor im 1.OG und Treppenaufgang; Bad im OG: Duschschauch + Armatur ersetzt im 1. OG; Malerarbeiten im ganzen Haus durchgeführt + Zimmertüren geschliffen im EG und UG	76'500 CHF
	2021	Swimmingpoolabdeckung ersetzt	12'000 CHF
	2019	Ersatz Waschmaschine, Wäschetrockner und Foodcenter	9'500 CHF
	2012	Sanierung Swimmingpool	108'000 CHF
	2009	Wärmepumpe und Boiler ersetzt, Bodenheizungsringe gespült	39'000 CHF
	1996/97	An- und Umbau Erdgeschoss	392'000 CHF
		Total Renovationen/Investitionen rund	646'000 CHF

Parkieren Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge und Benützungsrecht an 1 Aussenabstellplatz auf dem angrenzenden Grundstück

Eigentumsübertragung nach Vereinbarung (Hinweis: Für das Haus besteht ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis.)

Verkaufspreis 5.8 Mio. CHF

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

## Materialisierung

Fassade	Verputz, gestrichen
Fenster	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung Verdunkelung mittels Metallläden und teils Lamellenstoren
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnbereich: Parkett z.T. mit Schiefer im EG</li><li>• Zimmer: Parkett in den Schlafzimmern im OG und beim Treppenaufgang ins OG</li><li>• Küche: Plattenbelag</li><li>• Nasszellen: Plattenbelag im sep. WC im UG + Bad/WC im OG, Marmor im grossen Bad + sep. WC im EG</li></ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnbereich: Raufasertapeten</li><li>• Zimmer: Raufasertapeten</li><li>• Nasszellen: Keramik- und Marmorplatten</li></ul>
Küche/Geräte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arbeitsplatte: Granitabdeckung</li><li>• Geräte: Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Foodcenter</li></ul>
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wäscheabwurf</li><li>• viele Einbauschränke</li><li>• elektrisches Garagentor</li></ul>



### Sonnige, terrassierte Lage

Diese stilvolle Villa liegt an bester Hanglage im schönen Zumikon, welches mit einer guten Infrastruktur und Naherholungsgebiet überzeugt.

Die terrassierte Lage mit verschiedenen Aussenflächen geniesst zu jeder Tageszeit eine optimale Besonnung. Bei heissen Temperaturen gönnen Sie sich im grossen Swimmingpool eine erfrischende Abkühlung. Der nach Süd-Ost hin ausgerichtete Sitzplatz bietet eine freie Sicht in die Berge.

Nördlich der Liegenschaft befindet sich die Zufahrt zur Doppelgarage mit einem grosszügigen Vorplatz sowie der Zugang zum Haus, welcher über ein paar Treppenstufen erreichbar ist.





Der hübsch angelegte Garten gewährt viel Ruhe und Privatsphäre und kann durch ein Seitentor direkt neben der Garage oder den Sitzplatz betreten werden.

Nebst einer schön gepflegten Wiesenfläche erwartet Sie ein grosser Swimmingpool, der zu Spass und Spiel oder Erholung einlädt.

Zusammen mit dem schmuckvollen Garten und der idyllischen Lage bietet diese Liegenschaft ein gelungenes Wohnkonzept für alle, die viel Platz, Ruhe, Privatsphäre und eine hohe Flexibilität schätzen.





## Willkommen Zuhause!

Mit viel Charme und einem tollen Ambiente präsentiert sich diese 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus-Villa.

Die Highlights dieser schönen Liegenschaft sind die unzähligen Nutzungsmöglichkeiten über die drei Etagen.

Im Erdgeschoss sorgt der offene Wohnbereich mit den raumhohen Fenstern und Blick auf das Bergpanorama für eine entspannte Atmosphäre. Zusätzlich lädt die geräumige Küche zu gemütlichem Beisammensein mit der Familie ein.

Im Obergeschoss bieten die drei Zimmer viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Des Weiteren, verfügt die Etage über zwei Nasszellen und einer grosszügigen Ankleide.

Ein weiteres Plus ist das viel Platz bietende Untergeschoss mit einem klimatisierten Weinkeller, grosser Atelier-/Seminarraum, Lagerraum, Werkstatt und einer Waschküche, welcher einer kreativen Nutzung keine Grenzen setzt.







Treppe



Zimmer 2, Obergeschoss



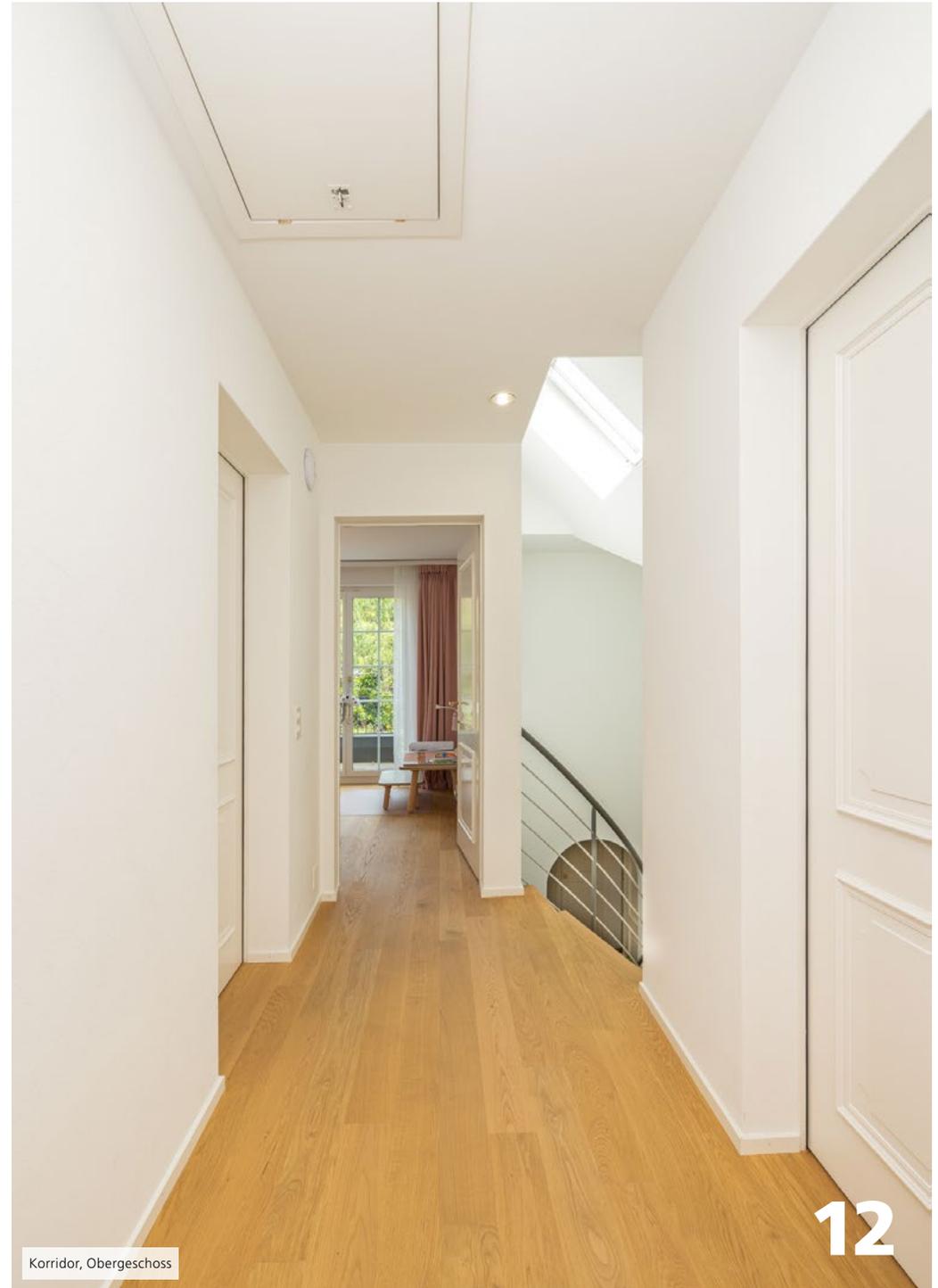
Ankleide, Obergeschoss



Zimmer 1, Obergeschoss



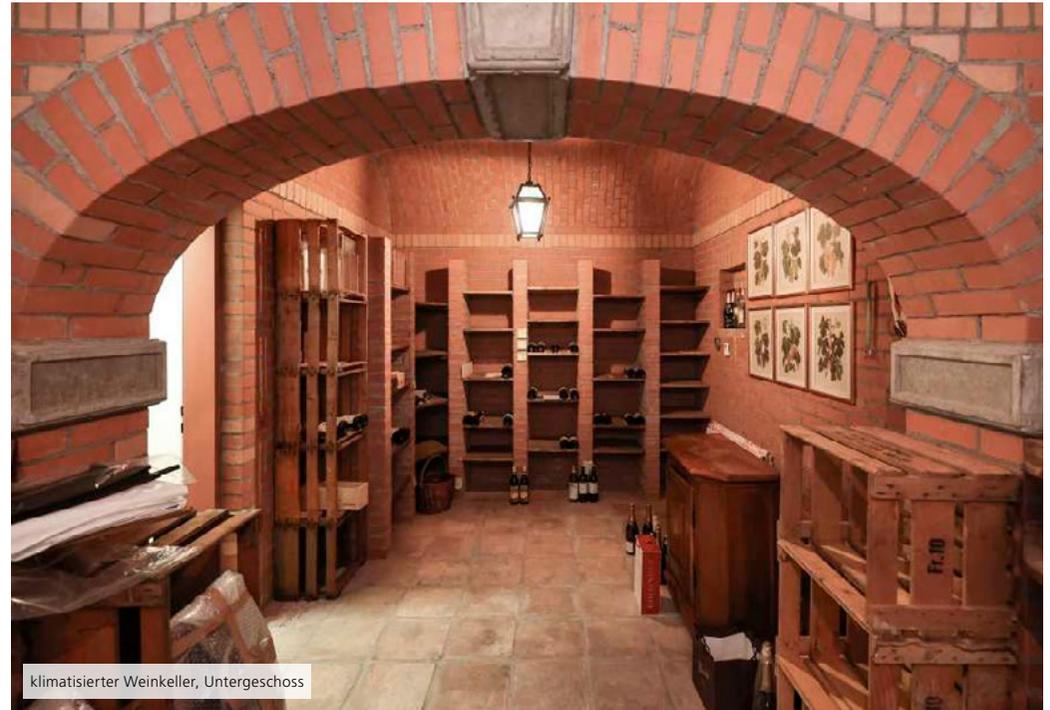
Balkon nach Norden ausgerichtet



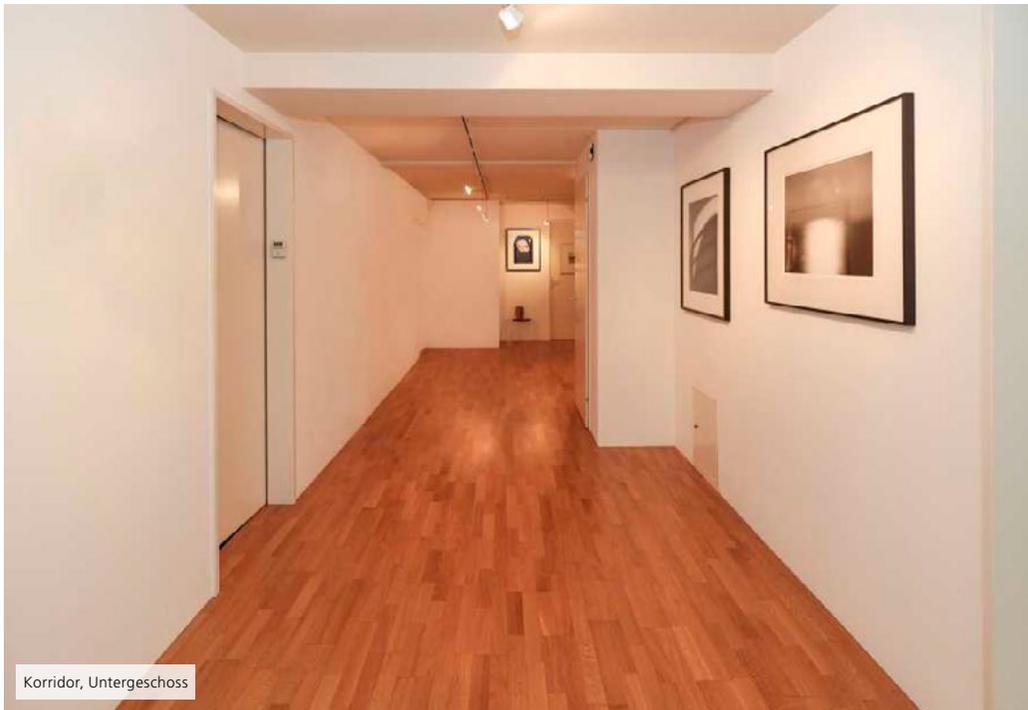
Korridor, Obergeschoss



Vorplatz und Korridor, Untergeschoss



klimatisierter Weinkeller, Untergeschoss



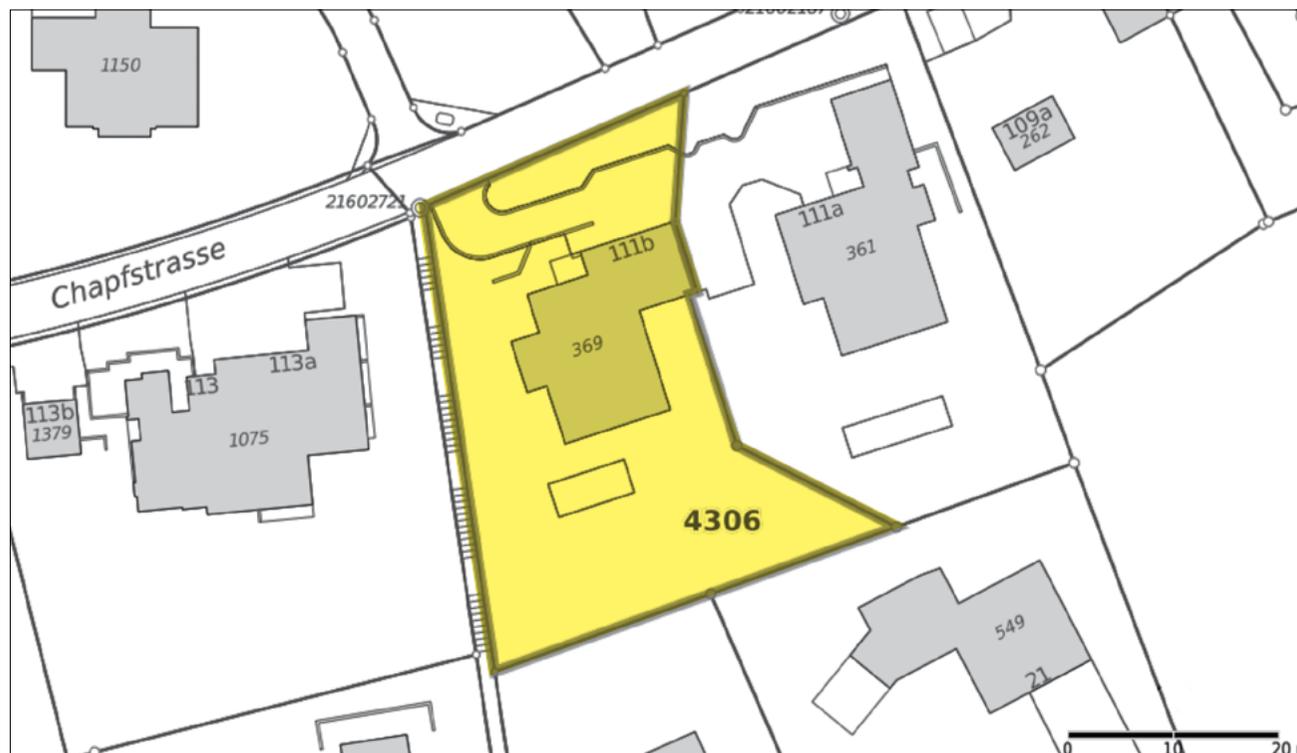
Korridor, Untergeschoss



Gästezimmer, Untergeschoss



# Katasterplan

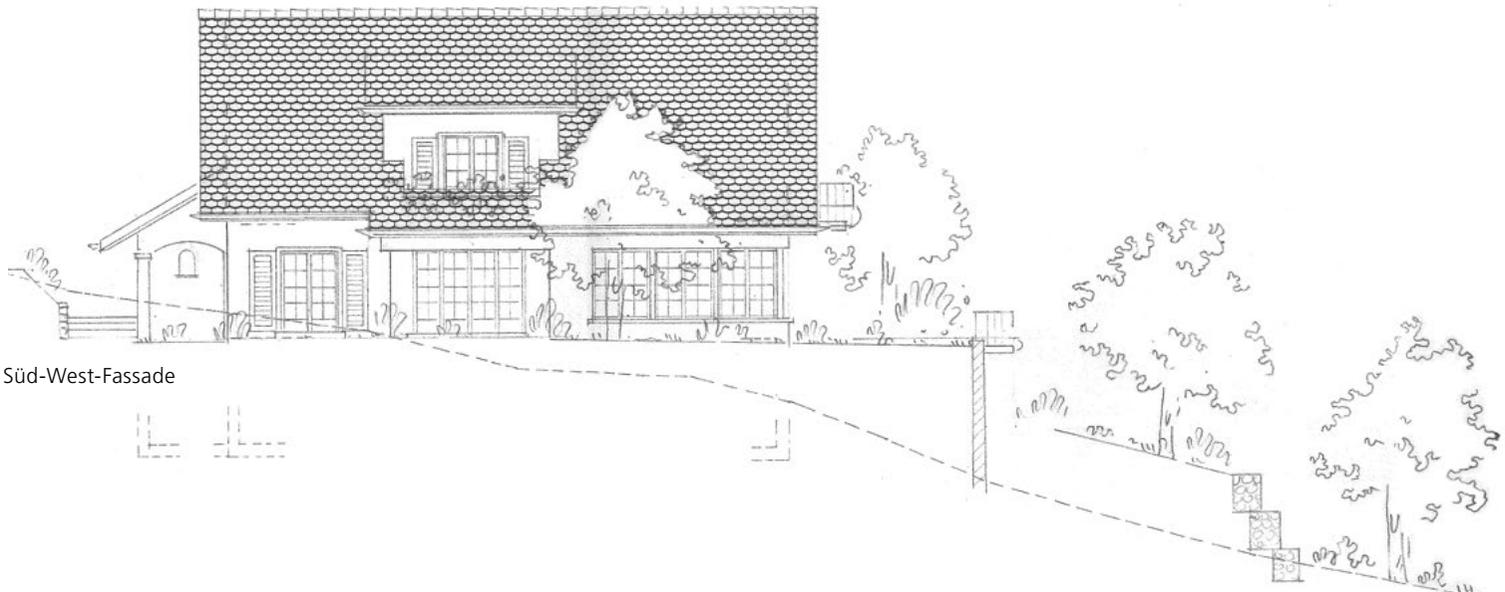


Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

## Seitenansichten



Nord-Ost-Fassade

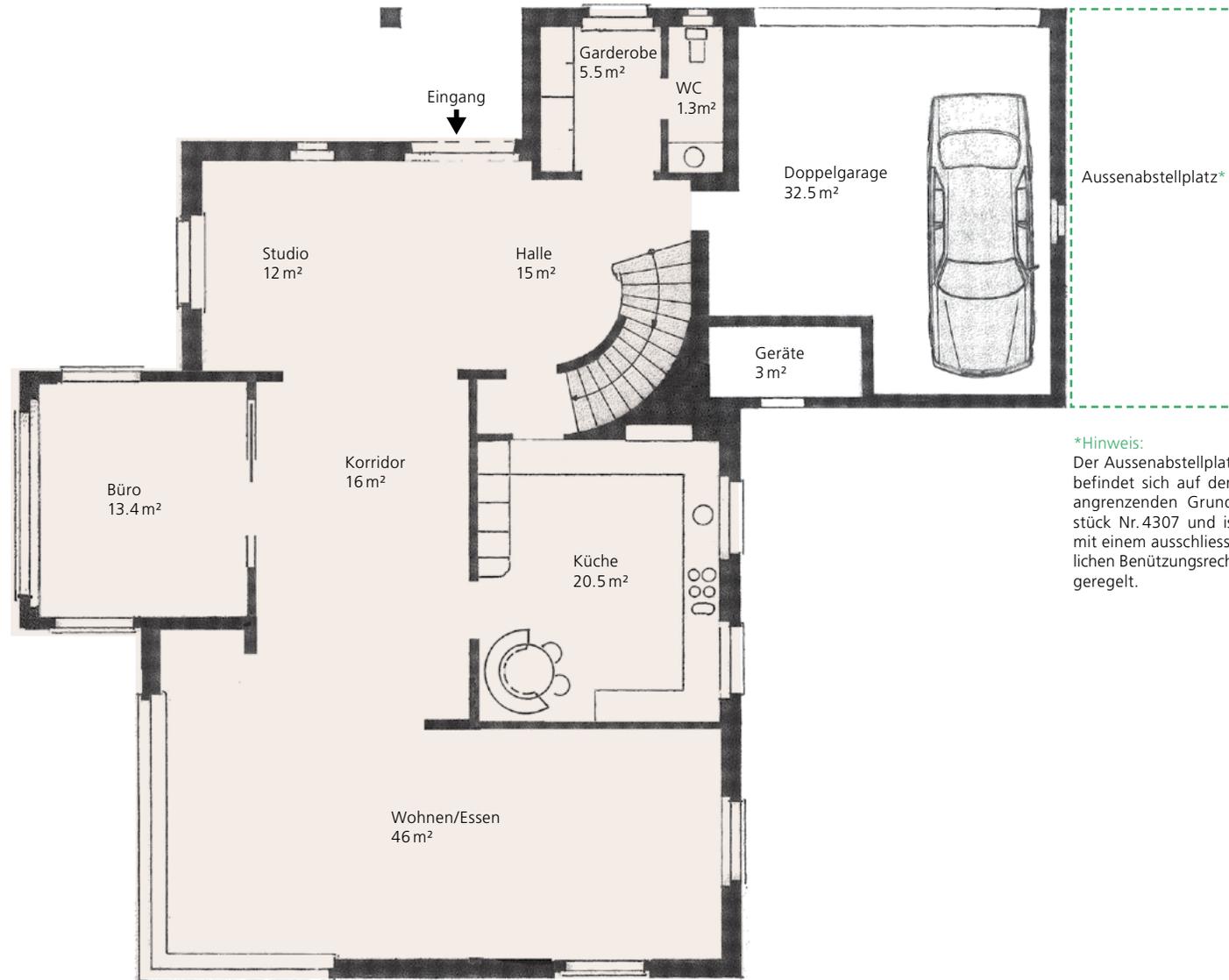


Süd-West-Fassade



## Grundriss Erdgeschoss

■ Wohnbereich

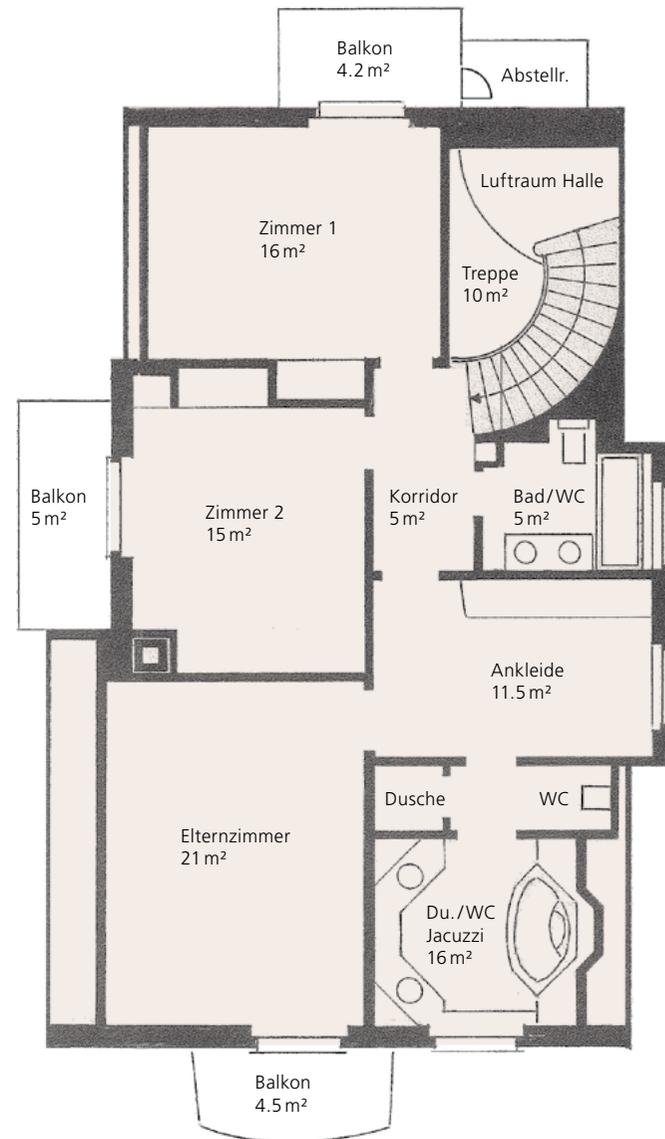


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Obergeschoss

■ Wohnbereich



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



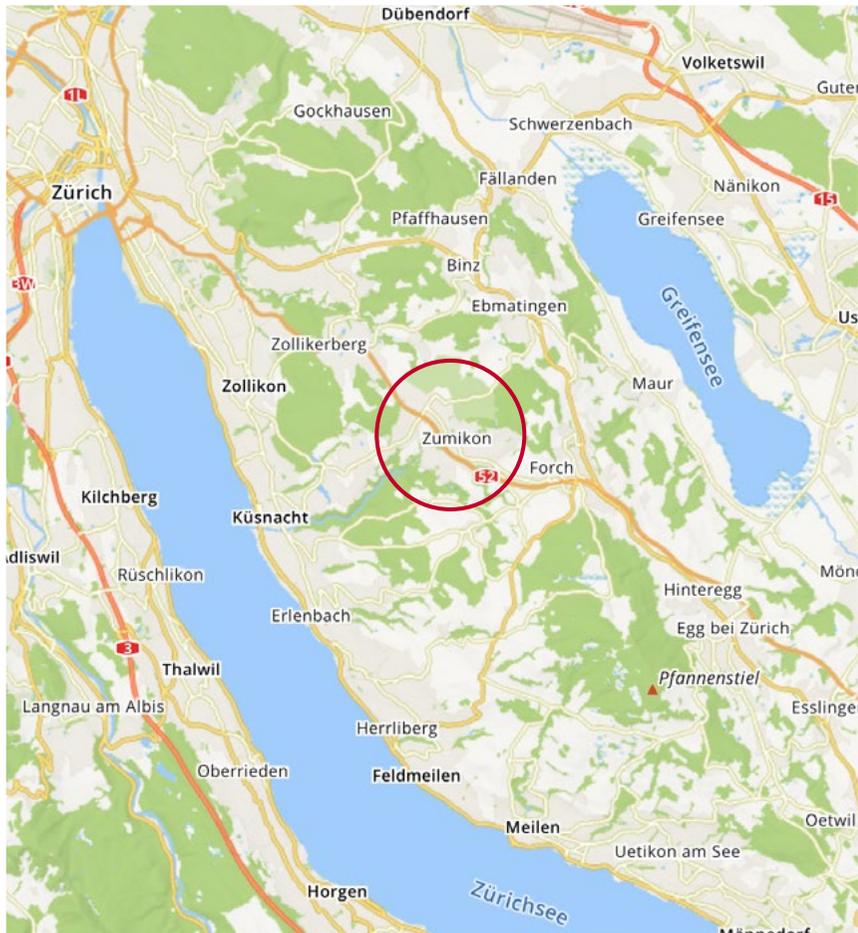
## Grundriss Untergeschoss



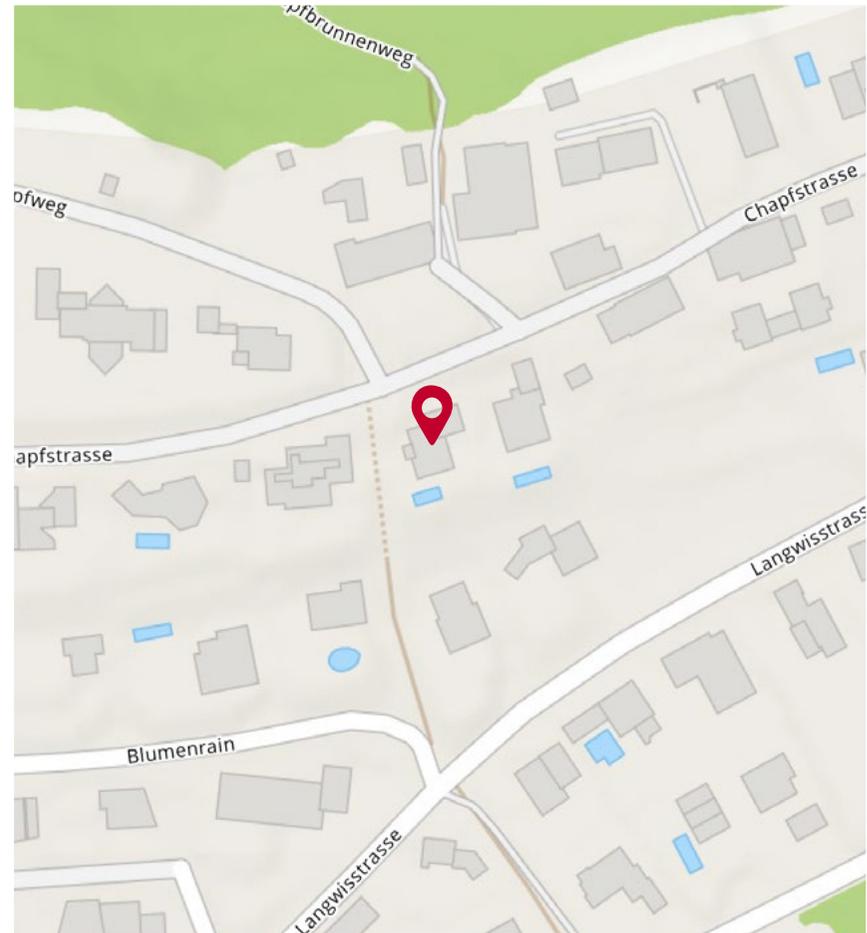
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage

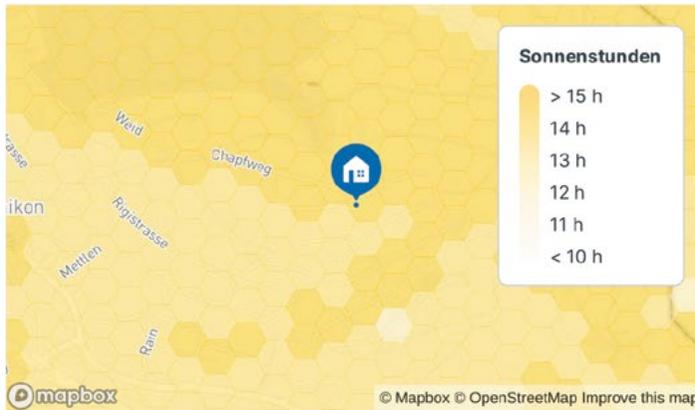


### Distanzen ab Verkaufsobjekt

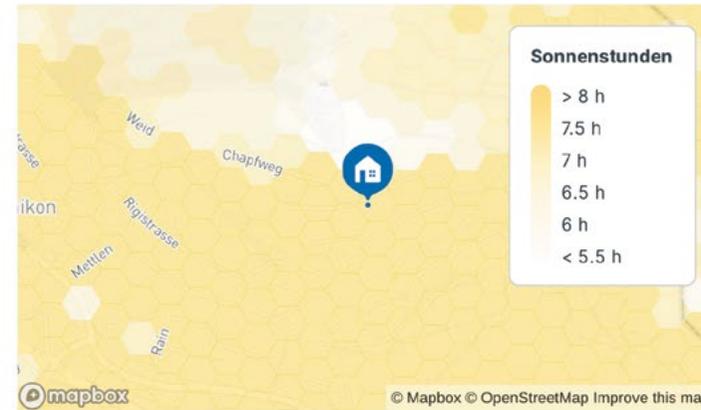
#### Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Busstation Frauenfeld, Röteliemoos	ca.	180 m
Golfclub Zumikon	ca.	850 m
Kindergarten «Farlifang»	ca.	1.0 km
Bushaltestelle «Dorfzentrum»	ca.	1.0 km
Einkaufen (Aldi)	ca.	1.1 km
Gemeindeverwaltung	ca.	1.2 km
Primarschule «Juch»	ca.	1.5 km
Einkaufen (Denner/Migros und Coop)	ca.	1.6 km
Inter-Community School Zurich	ca.	2.2 km
Tennisclub Zumikon	ca.	2.5 km
Sekundarschule «Buchholz» Zollikon	ca.	5.8 km
Zürich City	ca.	11.0 km
Zürich Flughafen	ca.	22.0 km
Winterthur	ca.	33.0 km
Zug	ca.	45.0 km

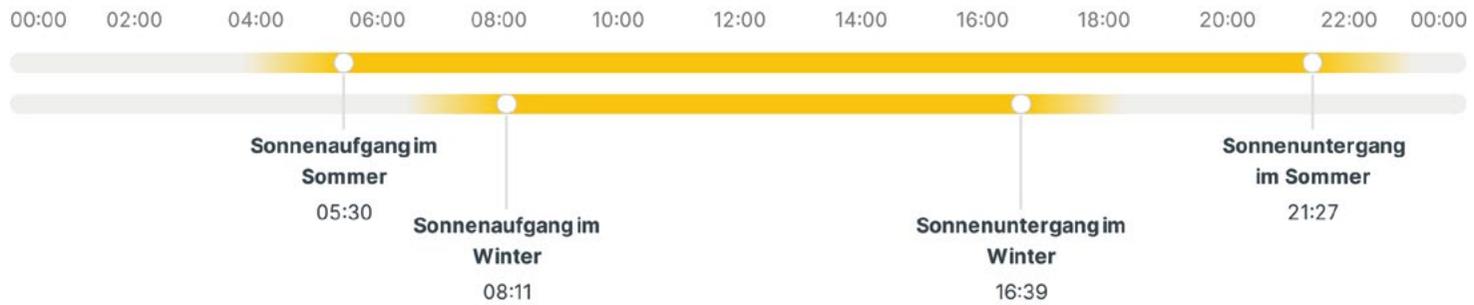
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren  
• Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis  
• Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung  
• Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

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

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Layla Gantenbein  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.