



Komfortables Wohnen in grüner Umgebung

Schützenhausstrasse 49
8912 Obfelden



Urlaubs-Feeling pur in Ihrem neuen Zuhause!

In der ländlich und geografisch hervorragend gelegenen Gemeinde Obfelden (Bezirk Affoltern am Albis) veräussern wir ein Reiheneckhaus mit viel Komfort und modernem Charakter. Die Liegenschaft wurde stets bestens unterhalten und überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und einem schönen Garten. Weitere Highlights sind:

- ruhige Lage, angrenzend an die Landwirtschaftszone
- zwei herrlich besonnte Sitzplätze
- familienfreundliche Wohnsiedlung

Art der Immobilie	Reiheneinfamilienhaus (Reiheneckhaus)
Adresse	Schützenhausstrasse 49, 8912 Obfelden
Parzellennummer	4319
Grundstücksfläche	300m ²
Kubatur	822m ³
Baujahr	2005

Zimmer	6.5
Nasszellen	2
Parkieren	2 Tiefgaragenparkplätze

Nettowohnfläche	ca. 190m ²
Aussenfläche	ca. 60m ²
Nebennutzfläche	ca. 69m ²

Bezugstermin	Ende 2024
--------------	-----------

Preis	1.7 Mio. CHF
-------	--------------

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Metall/Aluminium (Forster)

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Kombiofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank

Bodenbeläge

Wohnbereich: Doussie Parkett

Zimmer: Doussie Parkett

Küche: Steinplatten

Nasszellen: Feinsteinzeug/Fliesen

Wände

Wohnbereich: Abrieb weiss verputzt, teils Tapeten

Zimmer: Tapeten, Abrieb weiss verputzt

Nasszellen: Fliesen, Abrieb weiss verputzt

Bad Obergeschoss: Fliesen, deckenhoch

Elektro

Netzwerkverkabelung in sämtlichen Etagen

Glasfaser erschlossen, Zuleitung pendent

Die letzte Prüfung der elektrischen Niederspannungsinstallationen erfolgte am 10.09.2004.

Heizung

Erdsondenheizung (Wärmepumpe mittels Contracting)

Wärmeverteilung über Fussbodenheizung

Kühlung mittels Fussbodenheizung möglich (Freecooling)

Fassade

Abrieb, weiss

Fenster

3-fach verglast

Verdunkelung mittels elektrischer Storen

Dachfenster: Aussen Markisen, Innen elektrische Rollos

Fenster mit Fliegenschutzgitter

Nasszellen

1 x WC, Lavabo im Erdgeschoss

1 x Eckbadewanne, WC, Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank, Tageslichtfenster im Obergeschoss

1 x Regendusche, WC, Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank, Tageslichtfenster im Dachgeschoss

Stockwerke

4 (inklusive Unter- und Dachgeschoss)

Nebenräume

- Vorplatz Untergeschoss
 - Schutzraum/Keller
 - Waschen/Hobbyraum
 - Technik
 - Abstellraum
 - Reduit im Erdgeschoss
-

Umgebungsfläche

zwei Sitzplätze, einer beschattet durch Sonnensegel

Parkieren

2 Tiefgaragenplätze mit direktem Hauszugang, Besucherparkplätze (8 Stk.)



Eine wahre Wohlfühloase

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer kinderfreundlichen Siedlung in der Gemeinde Obfelden, welche durch seine hervorragende Infrastruktur und der Nähe zu Affoltern am Albis besticht. Stadtnah und doch mitten im Grünen, finden Sie hier ein ideales Umfeld für eine ausgezeichnete Work-Life-Balance.

Die gesamte Wohnsiedlung ist sehr gepflegt und ruhig gelegen. Die unverbaubare Fernsicht angrenzend an die Landwirtschaftszone sorgt für ein besonderes Urlaubs-Feeling und verspricht Erholung pur. Im schön gepflegten Garten sorgt ein fest installiertes Sonnensegel für herrliche Stunden im Freien.

Im Hausinneren fehlt es an nichts. Neben fünf Schlafzimmern, zwei Nasszellen und einem separatem Tages-WC finden Sie im Untergeschoss drei Abstell- und Kellerräume, eine Waschküche mit separater kleiner Werkstatt sowie ein zusätzliches Réduit im Erdgeschoss. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser lichtdurchfluteten und komfortablen Liegenschaft und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!







Entrée



Eingangsbereich



Wohnen



Küche





Küche/Essen



Küche /Essen, Reduit



Essen/Wohnen



Gäste-WC



Treppe zum OG



Vorplatz/Korridor, Obergeschoss



Vorplatz/Korridor, Obergeschoss



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Bad/WC, Obergeschoss



Bad/WC, Obergeschoss



Zimmer 4, Dachgeschoss



Zimmer 4, Dachgeschoss



Zimmer 5, Dachgeschoss



Dusche/WC, Dachgeschoss



Vorplatz, Untergeschoss



Technikraum, Untergeschoss



Waschen, Untergeschoss



Hobbyraum, Untergeschoss



Kellerraum, Untergeschoss



Veloraum (gemeinsame Nutzung) in Tiefgarage



Tiefgarage, Eisstellplätze Nr. 27 und Nr. 28



Besucherparkplätze



Sitzplatz/Garten



Sitzplatz/Garten

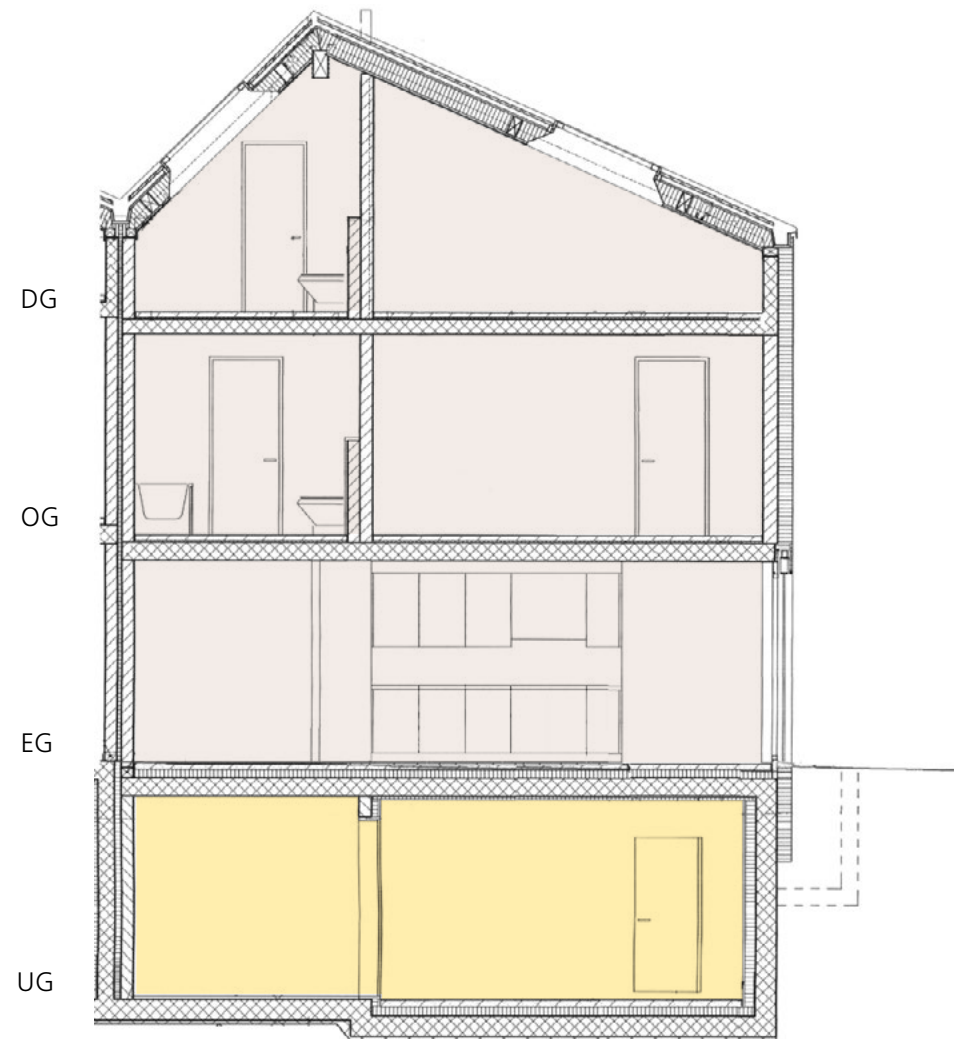


Sitzplatz/Garten

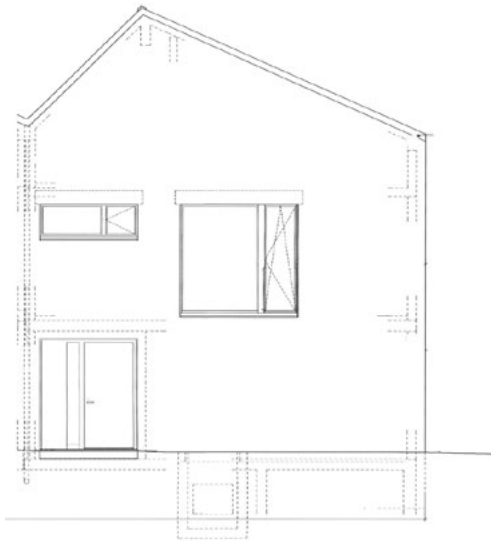


Schnitt

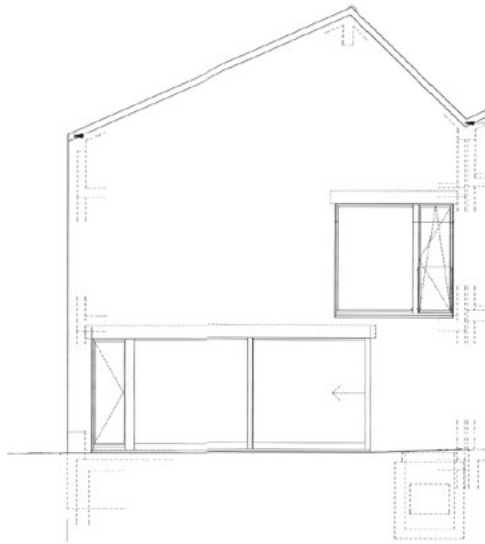
- Wohnbereich
- Nebenräume



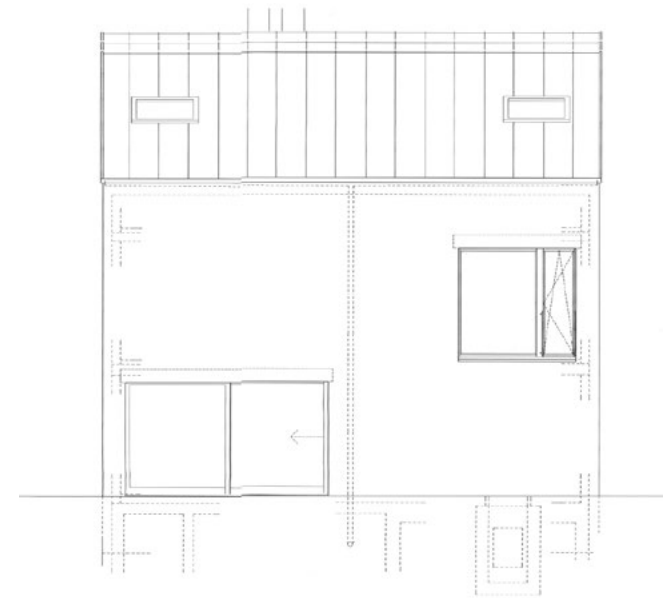
Fassadenansichten



Nordfassade



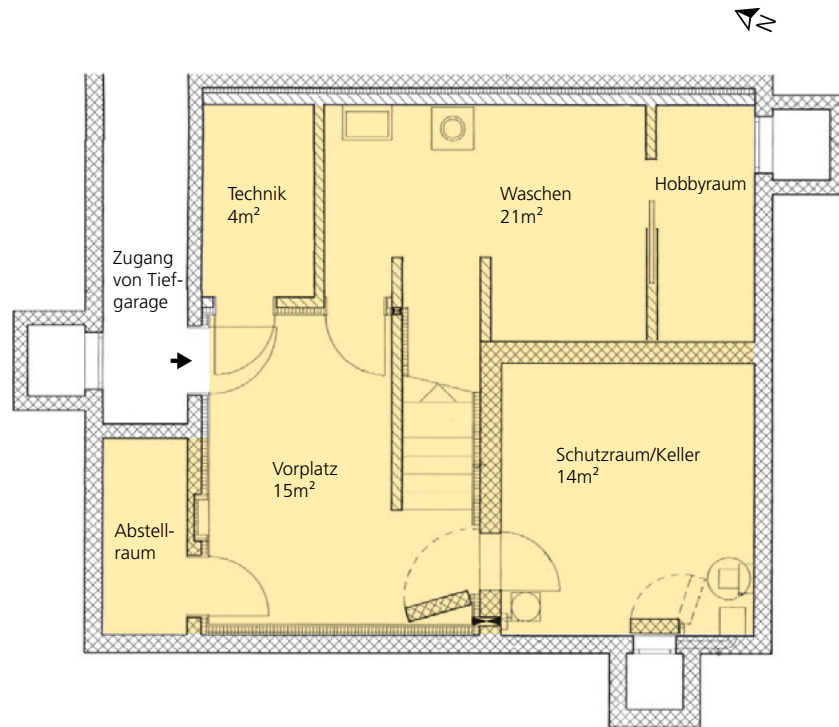
Südfassade



Westfassade

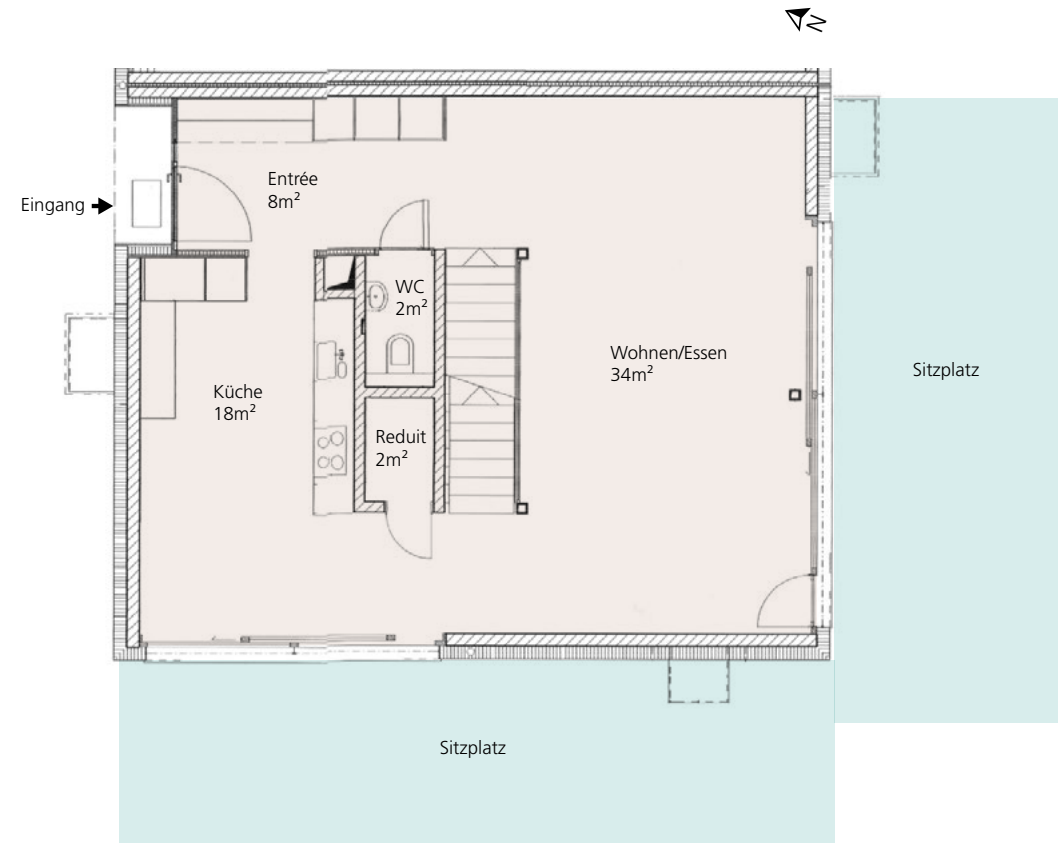
Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume



Grundriss Erdgeschoss

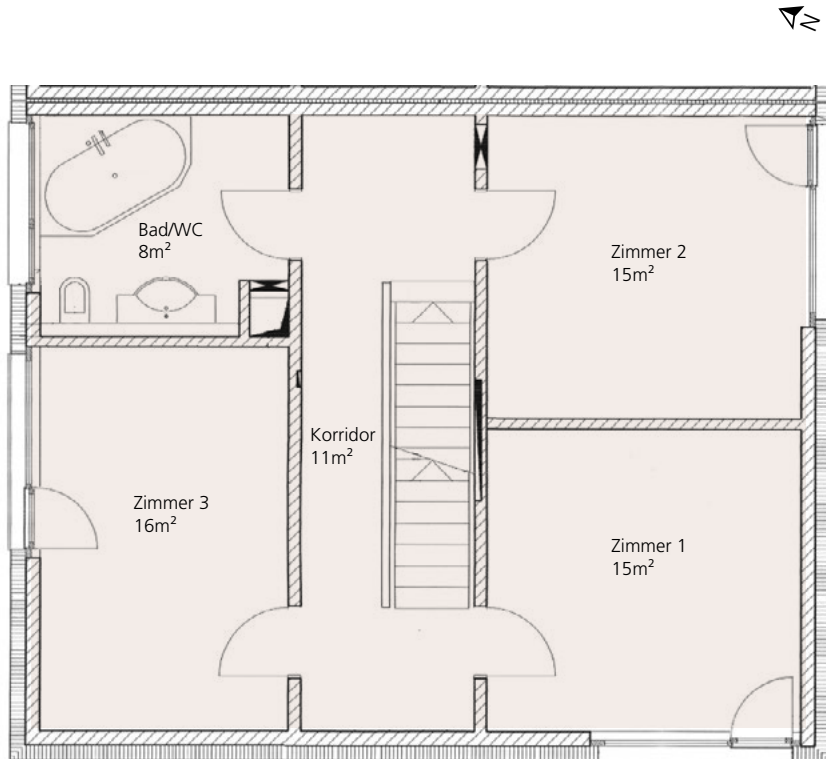
■ Wohnbereich
■ Sitzplatz



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

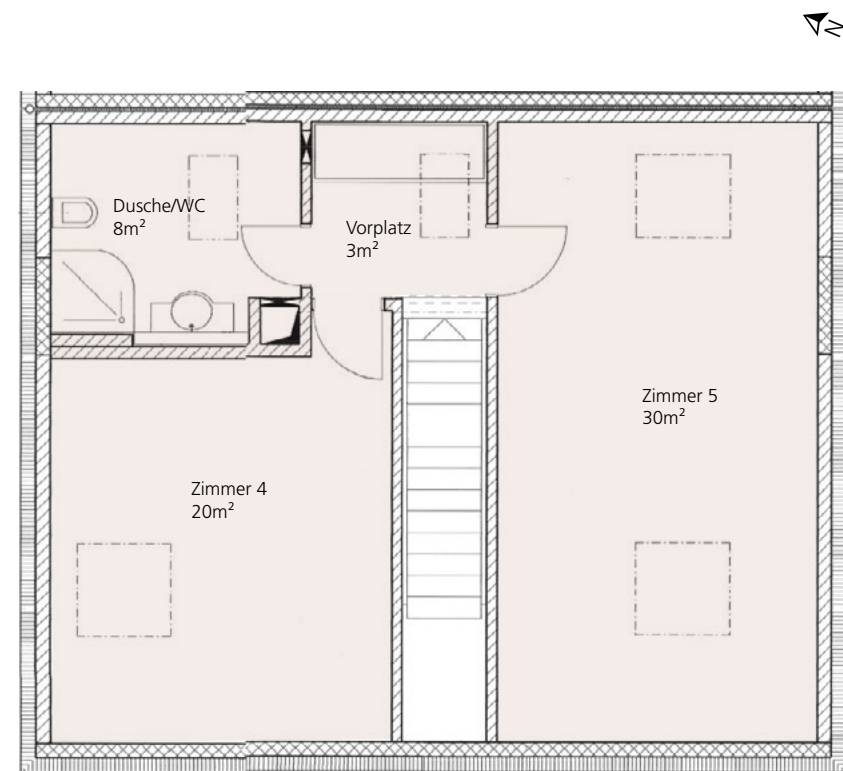
Grundriss Obergeschoss

■ Wohnbereich



Grundriss Dachgeschoss

■ Wohnbereich



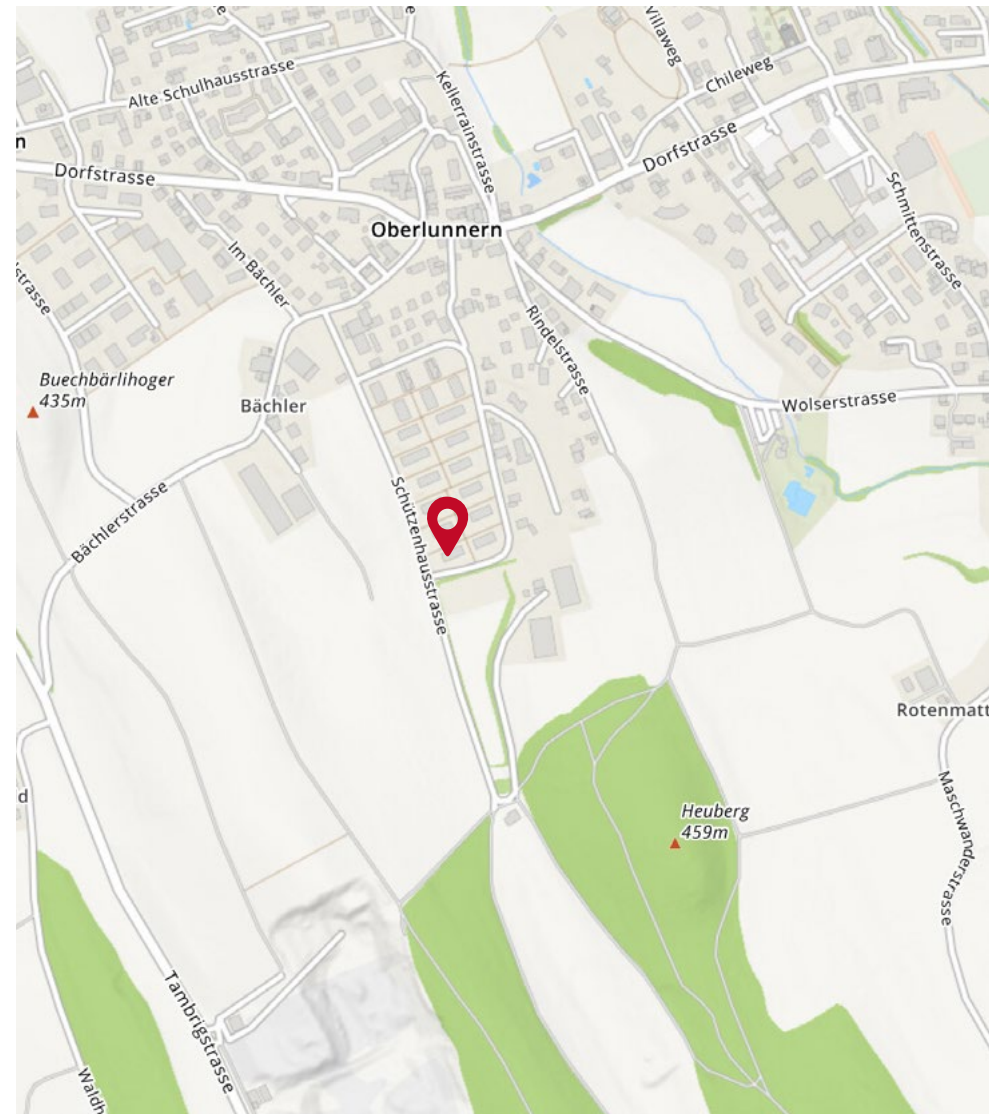
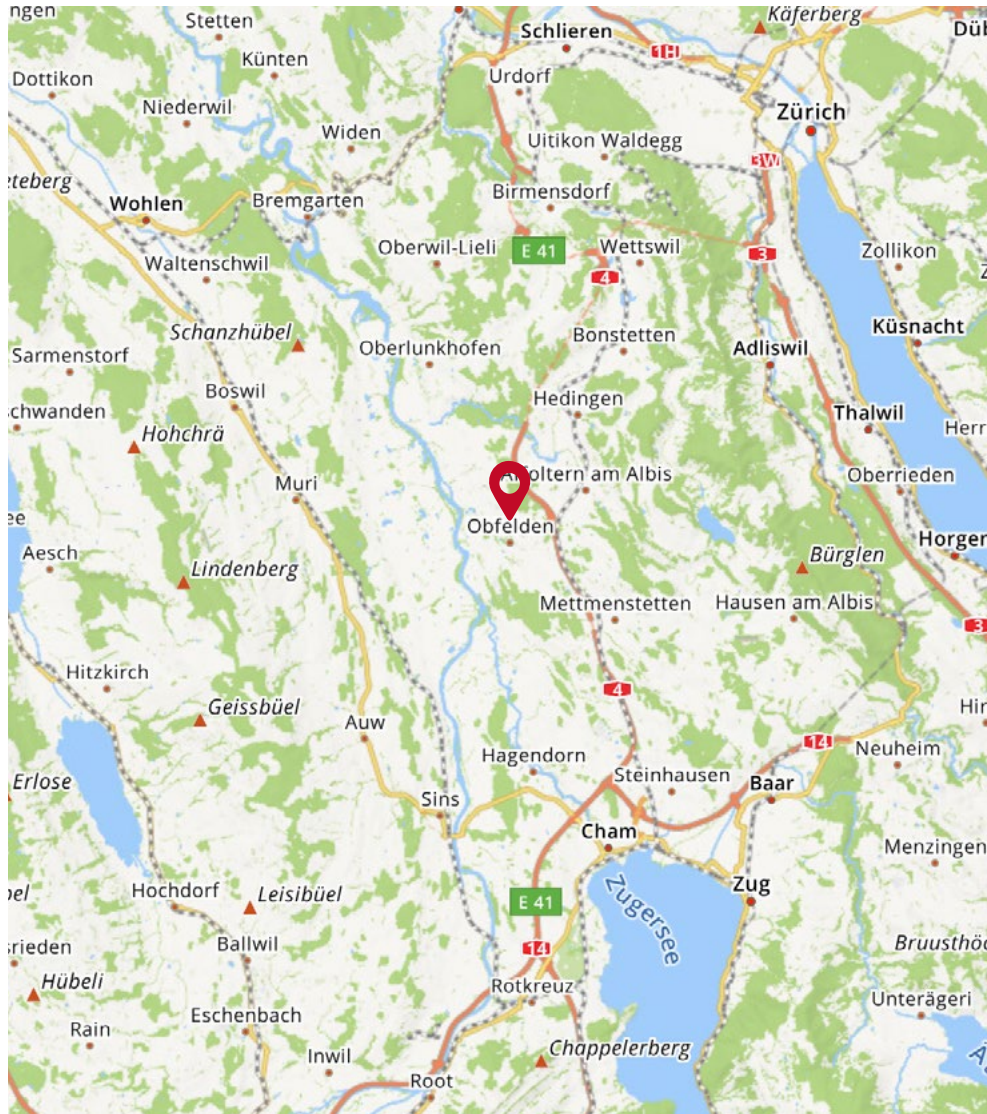
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

Katasterplan



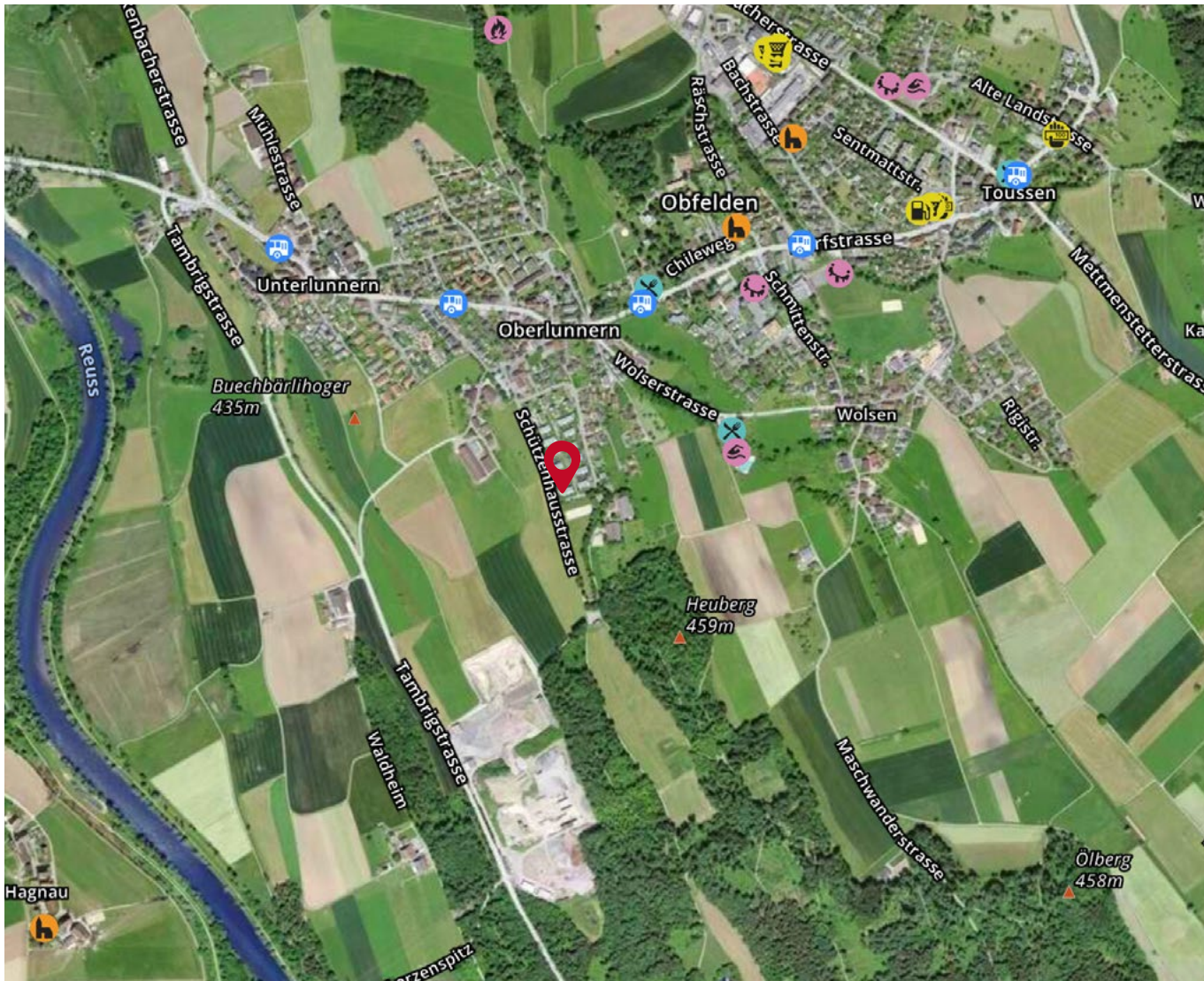
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

• Bäckerei	650m
• Einkaufen (Coop)	1.5km
• Volg (365 Tage offen)	1.5km
• Post	1.5km
• ZKB	1.5km
• Apotheke	1.5km
• Migros Voi	1.5km
• Metzgerei	1.7km

Öffentliche Verkehrsmittel

• Bushaltestelle	500m
• Busstation Gessnerstrasse	550m
• Bahnhof Affoltern a. Albist	4km

Bildungsorte

• Kindergarten	500m
• Primarschule	650m
• Sekundarschule	1km

Freizeitangebote

• Schützenhaus	300m
• Gemeindeverwaltung	600m
• Badi	1km

Distanzen

• Zug	17km
• Zürich HB	21km



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

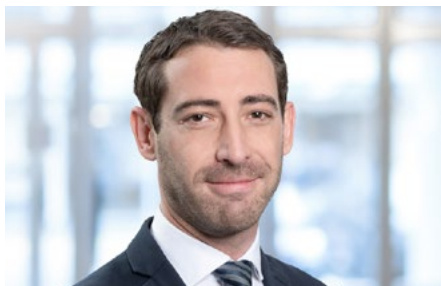
- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- Anzahlung
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
- Beurkundung
- Eigentumsübertragung

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.



Simon Federspiel

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



Layla Gantenbein

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:

