

**Ob im Haus oder dem traumhaften Garten –
Hier erleben Sie sommerliche Leichtigkeit!**

HASLER & PARTNER IMMOBILIEN
Seestrasse 189 | 8708 Männedorf
T 044 790 25 00 | F 044 790 25 01
info@zuerichseeimmobilien.ch
www.zuerichseeimmobilien.ch

Impressionen – Luftaufnahmen rings ums Haus



Lagebeschreibung



1

Ihr neues Zuhause, **Weinhaldenstrasse 1a**, 8712 Stäfa

2

Bushaltestelle / S-Bahnhof

3

Einkaufsmöglichkeiten

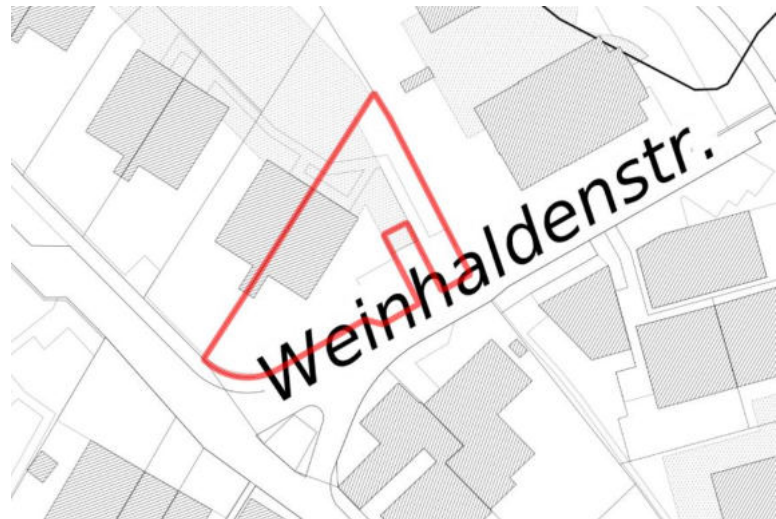
4

Schule & Kindergarten

5

Strandbad

Kataster Nr. 12963



Daten und Fakten zur Gemeinde



Stäfa – Unverwechselbar, sympathisch, echt – mit diesen Adjektiven wirbt die Zürichsee-Gemeinde Stäfa für Ihre Qualitäten. Trotz ihrer Nähe zu Rapperswil und Zürich hat sie sich ihre Eigenständigkeit bewahrt und sich als eine der beliebtesten Wohngemeinde am See etabliert.

Die sonnenverwöhnte Lage, die guten Verkehrsanbindungen sowie die kulturelle Vielfalt sprechen für sich. Geniessen Sie die Sommermonate in der Badi bzw. am schönen Ufer des Zürichsees, stöbern Sie in den reizenden Spezialitätengeschäften und geniessen Sie ein Abendessen in einem der vielen Restaurants.

Stäfa bietet eine Vielzahl attraktiver Wander- und Walkingrouten, es gibt diverse Reitställe, einen Fussballverein, einen Tennisclub, einen Segelclub und vieles mehr.

Die sonnenverwöhnten Hänge werden seit Generationen für traditionelle Weinsorten kultiviert, der Zürichsee als Wärmespeicher und die häufigen Föhnlagen bilden ideale Voraussetzungen und machen die Gemeinde Stäfa zur grössten Rebbaugemeinde des Kantons Zürich. 1969 wurden die Rebberge Kirchbühl, Lattenberg und Sternhalde sowie Risi Uerikon durch die Gemeindeversammlung vor der Überbauung bewahrt und unter Schutz gestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die S-Bahn bringt Sie in 20 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof und in knapp 15 Minuten nach Rapperswil. Auch mit dem Auto sind Sie bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Wer eine Schiffsfahrt geniessen möchte, kann dies mit dem Kursschiff nach Rapperswil, Wädenswil oder Zürich unternehmen.

Der Steuerfuss 2019 liegt bei 88% (ohne Kirchensteuer.)

Kurzbeschreibung des Angebotes

Lagebeschreibung

Das geschmackvolle, einseitig angebaute 5½-Zimmer Einfamilienhaus wirkt äusserst modern und grosszügig, ohne dabei auf eine angenehme Leichtigkeit verzichten zu müssen.

Leicht oberhalb des Zentrums, nahe unzähligen Wäldern, Feldern und Rebbergen, befindet sich Ihr neues Zuhause. Trotz der erhöhten Lage, erreichen Sie das Zentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahnhof, Schulen und Kindergarten innert 10 Gehminuten. Bequemer geht es mit dem Bus (eine Gehminute entfernt). Dieser bietet direkten Anschluss an die S7 und neu auch an die S20 an. Die Stadt Zürich wie auch Rapperswil sind bestens mittels ÖV oder dem Auto erreichbar.

Objektbeschreibung

Der moderne und doch dezent gehaltene Innenausbau weiss mit hochwertigen Materialien und einem durchdachten Raumkonzept zu überzeugen.

Die Schlaf- und Wohnräume verteilen sich über drei Etagen, zuzüglich dem überaus grosszügigen Untergeschoss. Lichtkonzepte im und ums Haus, lichterfüllte Räume dank bodentiefen Fensterfronten, eine offene Küche mit angrenzendem Wohnbereich, moderne Nassräume, grosszügige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und eigenem Badezimmer, eine Sauna und vieles mehr, sorgen für ein Wohngefühl und Lebensstil auf höchstem Niveau.

Umgeben wird dieses Schmuckstück von einem pflegeleichten, ganztägig besonnten Garten mit lauschigen Sitzplätzen, Spielmöglichkeit für Kindern, einem Kräutergarten und einer Panorama-Dachterrasse.

Raumangebot	EG:
Wohn- und Esszimmer	34.9 m ²
Küche	13.7 m ²
Entrée	10.9 m ²
Gäste Toilette	3.2 m ²
Sitzplatz	20.0 m ²
Gartenschopf	3.7 m ²
1. OG:	
Elternschlafzimmer mit Ankleide	20.0 m ²
Grosses Badezimmer	9.6 m ²
Flur	8.0 m ²
Kinderzimmer 1	14.4 m ²
Kinderzimmer 2	13.3 m ²
Badezimmer	4.2 m ²
2. OG:	
Zimmer	28.5 m ²
Badezimmer	5.0 m ²
Sauna	4.1 m ²
Dachterrasse	29.9 m ²
UG:	
Hobbyraum	15.9 m ²
Schutzraum / Keller	12.1 m ²
Waschküche	11.5 m ²
Flur	5.9 m ²
Entrée / Eingangsbereich	13.1 m ²
Heizraum	1.8 m ²
Sep. Hobbyraum	20.0 m ²
Abstellraum/Veloraum privat	6.0 m ²

Die m2-Angaben basieren auf Grundrissen des Architekten. Es können gewisse Abweichungen bestehen. (Angaben ohne Gewähr).

Das Wichtigste nochmals in Kürze

Raumangebot - Erdgeschoss:

- Modernes 5½-Zimmer Doppelfamilienhaus
- Grosszügiger, pflegeleichter Garten mit Sitzplätzen, Rasenfläche, lieblichem Spielhäuschen für Kinder, elektrischen Sonnenstoren, Wasser- und Stromanschluss sowie Lichtkonzept.
- Eingangsbereich mit indirekter Beleuchtung durch Decken- sowie Bodenspot. Praktische Einbauschränke mit einer offenen Garderobe. Mittels einer Schiebetüre kann der Eingangsbereich hin zum Wohnbereich abgetrennt werden.
- Eine Gästetoilette mit grossem Fenster
- Eine moderne und offen gestaltete Küche, praktische Insel als zusätzliche Arbeitsfläche oder Essbereich,

Abdeckplatte aus Granit. Hochwertige Küchenmodule und Geräte (Induktionsherd, Combisteamer, Backofen etc.)

- Offener und heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefer Fensterfront sowie direktem Zugang auf den Sitzplatz und in den Garten

Raumangebot 1. Obergeschoss:

- Ein Elternschlafzimmer mit Ankleideraum sowie einem separaten Badezimmer. Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne, Doppellavabo, Toilette, Bidet und grossem Fenster
- Zwei grosszügig konzipierte, südlich ausgerichtete Kinderzimmer
- Ein zweites Badezimmer mit bodenebener Dusche, einer Toilette, einem Lavabo sowie einem Fenster

Raumangebot 2. Obergeschoss:

- Individuell nutzbarer, weitläufiger Raum (Büro, Gästezimmer, Kinderzimmer etc.) mit Bibliothek, Stauraum, eigenem Badezimmer mit bodenebener Dusche, Toilette, Lavabo sowie einer Sauna (Küng-Sauna – Bio-/Finnische Sauna)
- Panorama-Dachterrasse mit partieller See- und toller Weit- sowie Bergsicht. Mit Wasseranschluss, elektr. Sonnenstore

Raumangebot Untergeschoss:

- Ein platzbietender Keller / Schutzraum mit Fenster
- Ein grosser, beheizter Hobbyraum mit Sprossenwand, Aufhänge-Konstruktion (bis 600kg Traglast), Fenster und viel Stauraum. Die Sprossenwand sowie Aufhänge-Konstruktion werden wie gesehen übergeben.
- Ein beheizter Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Wäscheaufhänge, Lavabo sowie Tageslichtfenster
- Praktischer und äusserst grosszügiger Vorplatz (Eingangsbereich zu Tiefgarage) mit Einbauschränk und optimalen Stauraummöglichkeiten
- Technikraum für Solaranlage sowie Heizung
- Ein zusätzlicher, äusserst grosszügiger (überhöhte Raumhöhe) Hobbyraum mit Stromanschluss und Tageslichtfenster.
- Ein abschliessbarer Fahrradraum (nur für dieses Haus) mit zusätzlichem Stauplatz
- Zwei Tiefgaragenplätze in der intern zugänglichen Unterniveaugarage

Technische Angaben

- Elektrische Storen (vereinzelt manuell) sowie elektr. Sonnenstoren
- Lichtkonzept mit Decken- sowie Bodenspots
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Enthärtungsanlage
- Niedertemperatur Fussbodenheizung (Gas)
- Sicherheitsschlösser an allen Fenstern



HASLER & PARTNER
IMMOBILIEN

Nebenkosten pro Jahr, ca. CHF 700.- bis 1'000.-
(Tiefgaragenplätze)

Erneuerungsfonds	Einlagen pro Jahr, CHF 400.- (Tiefgaragenplätze)
Bestand Erneuerungsfond	Höhe des Erneuerungsfonds per 31.12.2019, CHF 1'879.-
Baujahr	2008
Wohnfläche	ca. 180 m ² Bruttowohnfläche ca. 266 m ² Nutzfläche
Grundstück	531 m ²
Kubatur	927 m ³ (GVZ)
Bezug	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 2'220'000.- Doppelhaushälfte CHF 30'000.- je Tiefgaragenplatz

Bei mehreren Kaufinteressenten entscheidet das höchste Kaufangebot



Wohnen & Wohlfühlen





Essbereich





MASTED & PARTNER



Moderne Küche



Kinderzimmer & Büro



Elternschlafzimmer & Bad en Suite



Nassräume







HASLER & PARTNER





Individuell nutzbarer Raum im Obergeschoss



Panorama- Dachterrasse





Idyllischer Garten





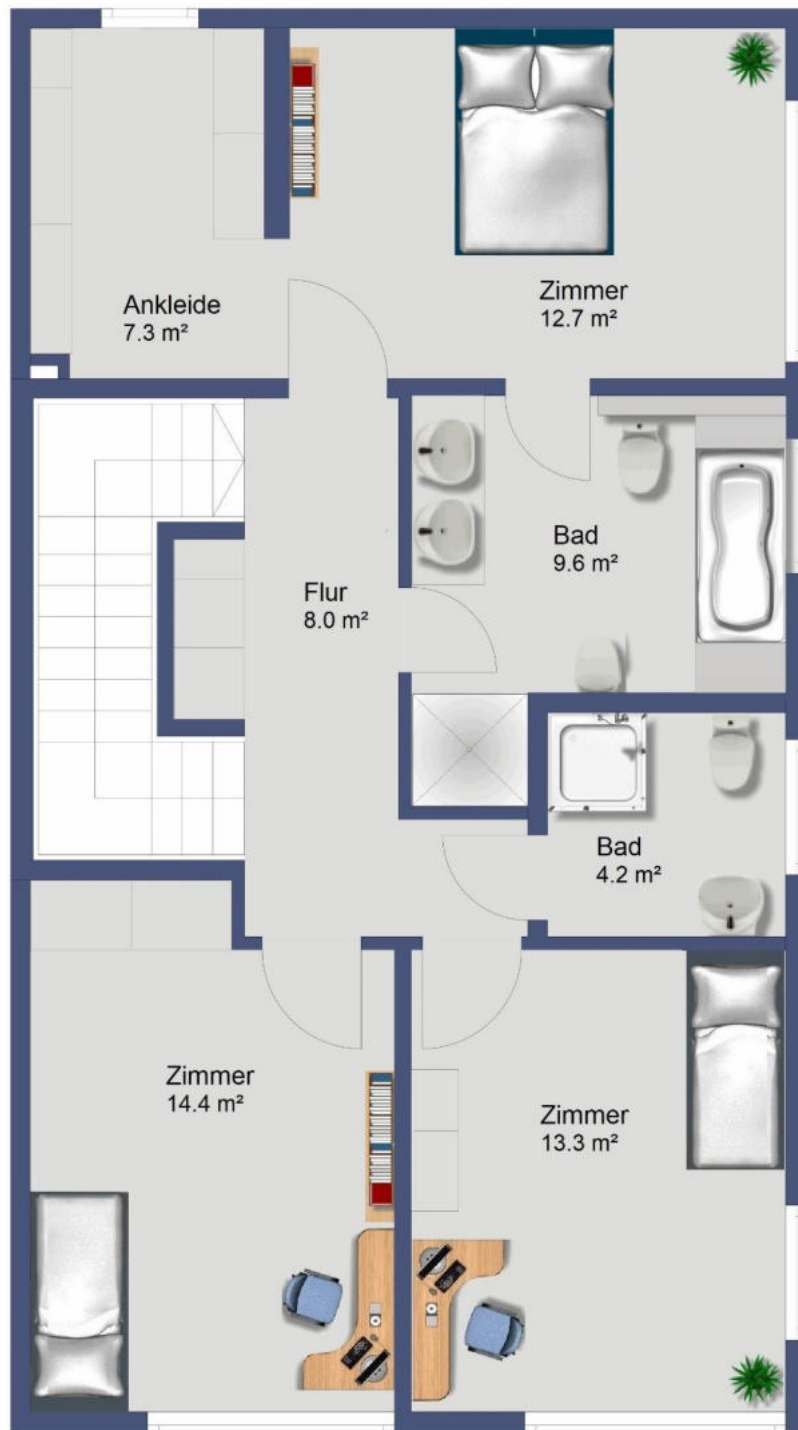
HASLER & PARTNER



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss erstes Obergeschoss

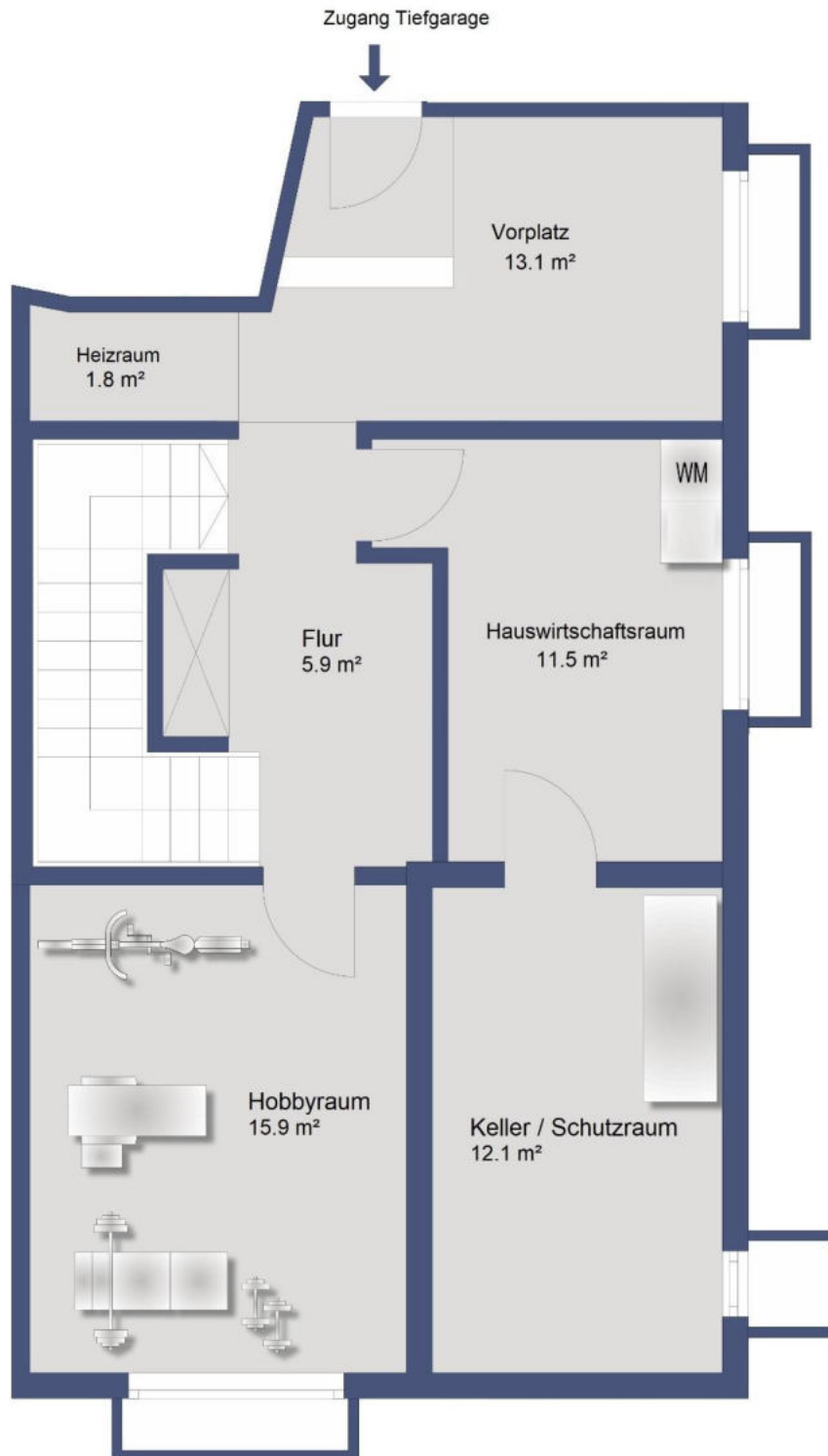


Angaben ohne Gewähr!

Grundriss zweites Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Konditionen

Übergabedatum

Die Übergabe findet nach Vereinbarung statt.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt Total CHF 2'280'000.- inkl. zwei Tiefgaragenplätze.

Kosten

Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Verkäuferschaft und Käuferschaft.

Die Hypothek

Das Angebot wurde durch HASLER & PARTNER bewertet und für gut befunden.

Der Kaufpreis in der Höhe von Total CHF 2'280'000.- (inkl. zwei Tiefgaragenplätze) wurde durch verschiedene Banken geprüft. Bitte beachten Sie die verschiedenen Empfehlungsschreiben im Anhang.

Einfacher geht es nicht! HASLER & PARTNER IMMOBILIEN unternehmen alles, damit Sie den Kauf Ihres Objektes rasch und mit geringstem Aufwand realisieren können.

Weitere Informationen finden Sie unter www.zuerichseeimmobilien.ch.

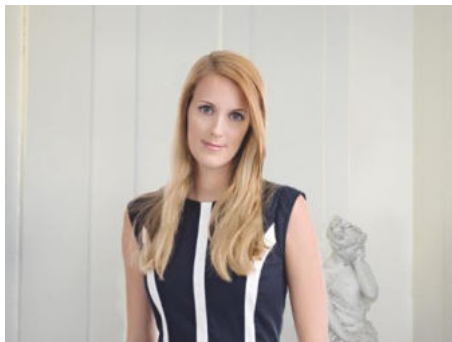
Möchten Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Dann setzen Sie sich mit uns für eine unverbindliche und kostenlose Immobilienbewertung in Verbindung.

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden ausschliesslich durch die Beauftragte HASLER & PARTNER IMMOBILIEN GMBH abgewickelt und koordiniert. Alle in dieser Verkaufsdokumentation zur Verfügung gestellten Informationen und Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt, sind unverbindlich und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Sie dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Jede Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird von HASLER & PARTNER IMMOBILIEN GMBH ausgeschlossen. Durch die Abgabe dieser Verkaufsdokumentation verpflichtet sich weder die Verkaufsbeauftragte noch die Eigentümerschaft, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu verschaffen oder solche auszuhändigen. Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, das Verfahren zum Verkauf der Liegenschaft jederzeit und ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder ohne Unterzeichnung eines Vertrages zu beenden. Jede Reproduktion oder Kopie-Entnahme in irgendeiner Form ist ohne ausdrückliche Zustimmung von HASLER & PARTNER IMMOBILIEN GMBH untersagt und berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Verkaufsteam



Willi Mösli



Malin Wanner

HASLER & PARTNER IMMOBILIEN
Seestrasse 189 | 8708 Männedorf
T 044 790 25 00 | F 044 790 25 01
info@zuerichseeimmobilien.ch
www.zuerichseeimmobilien.ch

