Fällanden

Viel Raum für die Familie, naturnah und mit Weitblick auf den Greifensee

Objektnummer: CH252468493



KAUFPREIS: 1.360.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 223 m^2

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Auf einen Blick

Objektnummer	CH252468493
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1994

Kaufpreis	1.360.000 CHF
Haus	Reihenhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

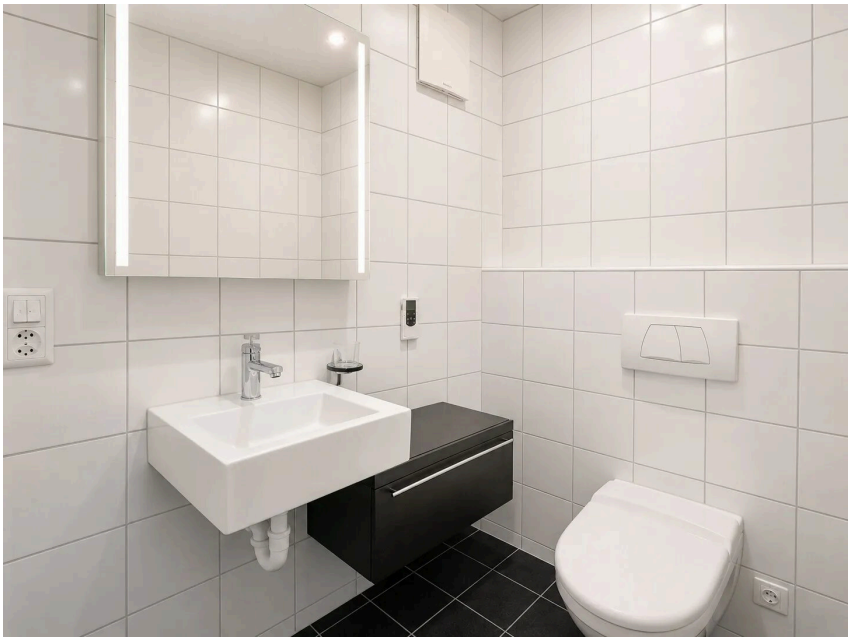
Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

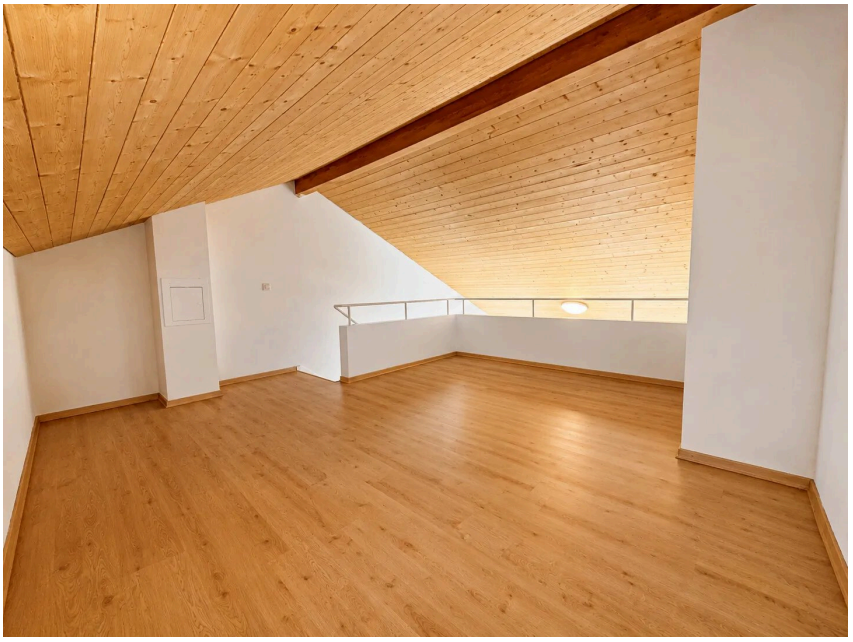
Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Ein erster Eindruck

Zweiseitig angebautes 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus im Stockwerkeigentum und Baurecht mit zwei Einstellplätzen in der gemeinsamen Tiefgarage

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus im Stockwerkeigentum und Baurecht. Das Objekt ist als zweiseitig angebautes Mittelhaus konzipiert und befindet sich innerhalb einer ruhigen Reihenhausüberbauung an der Fröschbach 50 in Fällanden. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1994 erstellt und verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 175 m². Die anteilsmässige Grundstücksfläche beträgt rund 223 m².

Das Haus bietet aufgrund seiner mehrgeschossigen Struktur ein grosszügiges Raumangebot und eine funktionale Trennung der verschiedenen Wohnbereiche. Die Grundrissdisposition ist auf eine familiengerechte Nutzung ausgerichtet und ermöglicht neben klassischen Wohn- und Schlafräumen auch flexible Nutzungen, beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist der obere Balkon, von dem sich eine teilweise Sicht auf den Greifensee eröffnet. Dieser zusätzliche Aussenbereich schafft einen attraktiven Rückzugsort und unterstreicht die naturnahe Wohnqualität der Liegenschaft.

Durch die effiziente Bebauung wird die vorhandene Grundstücksfläche optimal genutzt. Gleichzeitig steht dem Objekt ein eigener Garten- und Aussenbereich zur Verfügung, der den Wohnraum funktional ergänzt und zusätzlichen Aufenthaltswert bietet.

Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht auf Grundstücken der Familie Schellenberg und der politischen Gemeinde Fällanden. Der Baurechtsvertrag läuft gemäss den vorliegenden Unterlagen bis zum 31. Oktober 2090. Zum Objekt gehören zwei Einstellplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Dadurch wird das Wohnangebot sinnvoll ergänzt und die Alltagstauglichkeit insbesondere für einen Familienhaushalt oder einen Haushalt mit zwei Fahrzeugen erhöht.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Reiheneinfamilienhaus mit überdurchschnittlicher Wohnfläche im Verhältnis zur anteilsmässigen Grundstücksfläche, sehr guter Nahversorgung, Nähe zum Greifensee, teilweiser Seesicht vom oberen Balkon sowie einem langfristig gesicherten Baurecht.

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Ausstattung und Details

Die Ausstattung der Liegenschaft entspricht einem funktionalen Einfamilienhausstandard aus dem Baujahr 1994. Das Gebäude verfügt über eine gebrauchstaugliche und solide Grundstruktur und weist altersbedingt in einzelnen Bereichen erkennbares Modernisierungspotenzial auf. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft jedoch in einem sehr gepflegten Zustand.
Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Die Wärmeverteilung wird überwiegend über eine Fussbodenheizung gewährleistet und durch zusätzliche Radiatoren ergänzt. Für die Warmwasseraufbereitung steht im Untergeschoss ein zentraler Wasserboiler mit einem Fassungsvermögen von rund 200 Litern zur Verfügung.
Das Haus verfügt über eine familiengerechte Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Die Nettowohnfläche von rund 175 m² ermöglicht eine komfortable Nutzung mit mehreren Schlafzimmern, einem grosszügigen Wohn- und Essbereich, einer Küche, mehreren Nasszellen sowie ergänzenden Nebenflächen. Die mehrgeschossige Struktur schafft eine klare Zonierung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Wohnbereichen und den privaten Rückzugsräumen.
Der Aussenbereich stellt einen wichtigen Bestandteil der Wohn- und Nutzungsqualität dar. Als Reihenmittelhaus verfügt das Objekt über einen eigenen, direkt der Wohnnutzung zugeordneten Garten- beziehungsweise Aussenbereich. Der Gartenzugang ist überdacht und ermöglicht einen geschützten Übergang zwischen dem Haus und dem Aussenbereich. Im Garten befindet sich zudem ein geräumiges Gartenhaus beziehungsweise ein Geräteschuppen, der wertvollen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder, Gartenmöbel und weitere Utensilien bietet.
Der private Aussenbereich schafft zusätzlichen Aufenthaltswert und ist insbesondere für Familien, Paare sowie naturverbundene Eigennutzer attraktiv.
Die Parkierung erfolgt über zwei Einstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage. Dies ist sowohl für die Objektqualität als auch für die Belehnungsbeurteilung positiv zu berücksichtigen, da die Parkierung nicht nur einen hohen funktionalen Nutzen bietet, sondern auch einen eigenständigen Wertbestandteil der Liegenschaft darstellt.

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und überwiegend wohnlich geprägten Umgebung. Das Objekt liegt innerhalb einer Reihenhausüberbauung und profitiert von einer sehr guten Mikrolage mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegene Bushaltestellebefindet sich in rund 64 m, Einkaufsmöglichkeiten in rund 109 m, Schule und Kindergarten in rund 222 m sowie das Dorfzentrum in rund 375 m Distanz. Der Greifensee liegt rund 540 m entfernt und ist damit in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung kombiniert Wohnnutzung, Grünflächen, landwirtschaftlich geprägte Freiräume und kurze Wege zur Naherholung. Die Lage ist damit insbesondere für Familien und Eigennutzer attraktiv, welche ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und Nähe zur Natur suchen. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an die umliegenden Arbeits- und Wirtschaftszentren gewährleistet.

Der öffentliche Verkehr ist über das regionale ZVV-Netz erschlossen. Ab Fällanden bestehen unter anderem Busverbindungen in Richtung Zürich Bahnhof Stettbach, Maur und weitere umliegende Gemeinden; bei der Haltestelle Fällanden/Wigarten werden beispielsweise die Linien 743 und 745 in Richtung Zürich Bahnhof Stettbach beziehungsweise Maur, See geführt. Zusätzlich bestehen ab zentraleren Haltestellen in Fällanden weitere Verbindungen, unter anderem Richtung Zürich Klusplatz und Volketswil.

Für den motorisierten Individualverkehr ist Fällanden gut an die regionalen Verkehrsachsen angebunden. Die Nähe zu Dübendorf, Zürich-Stettbach, Uster, Schwerzenbach, Maur und dem Glattal ermöglicht eine zweckmässige Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsplatz- und Versorgungsstandorte. Die Wohnlage selbst weist gemäss Bewertungsprofil eine geringe Immissionsbelastung auf; die Strassenlärmbelastung wird tagsüber mit rund 43.3 dB(A) und nachts mit rund 35.0 dB(A) ausgewiesen

Objektnummer: CH252468493 - 8117 Fällanden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias H. Römer

Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ
Tel.: +41 44 211 60 09
E-Mail: schwyz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com