

2.5 Zimmer-Attikawohnung



«PFÄFFIKERSEE – NUR EIN KATZENSPRUNG»

RUSSIKERSTRASSE 41, 8330 PFÄFFIKON

«PFÄFFIKERSEE – NUR EIN KATZENSPRUNG»

Herzlich willkommen an der Russikerstrasse 41 in Pfäffikon

Pfäffikon ist eine politische Gemeinde im Zürcher Oberland und Hauptort des Bezirks Pfäffikon ZH.

Ebenfalls zur Gemeinde gehören die Aussenwachten: Auslikon, Ober Balm, Unter Balm, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Sulzberg, Hermatswil, Schür, Wallikon, Rick, Ravensbühl, Faichrüti und Rutschberg.

Pfäffikon liegt am Rande des Naturschutzgebietes, das sich rund um den Pfäffikersee erstreckt und zu den wertvollsten See- und Moorlandschaften der Schweiz gehört.

Pfäffikon hat vorzügliche ÖV-Verbindungen nach Zürich, Winterthur und zum Flughafen Kloten. Der Bahnhof Pfäffikon wird durch die S3 Bülach - Zürich HB - Wetzikon im Halbstundentakt bedient.

Das Bildungsangebot in Pfäffikon reicht vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Die Kantonsschule Zürcher Oberland befindet sich in Wetzikon.

Für den Einkauf stehen neben zahlreichen Fachgeschäften die beiden Supermärkte Coop und Migros zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Eckdaten

Objekt	2.5 Zimmer-Attikawohnung
Adresse	Russikerstrasse 41, 8330 Pfäffikon
Baujahr	1994
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 5
Kataster-Nr.	10794
Zone	W2.6
Kubatur	4'758 m ³
Grundstück	914 m ²
Wohnfläche	57.6 m ² Hauptnutzfläche 12.0 m ² Nebennutzfläche 12.4 m ² Aussennutzfläche
Wertquote	59/1000
Erneuerungsfonds	Per 11.02.2025 Wohnung CHF 115'451.50 Anteil Eigentümer CHF 6'811.65
	Tiefgarage CHF 178'147.60 Anteil Eigentümer CHF 1'836.55
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 4 Jahre ca. CHF 3'800.— / Jahr inkl. EF
Mietertrag brutto	CHF 1'840.— pro Monat CHF 22'080.— pro Jahr

Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Die 2.5 Zimmer-Attikawohnung liegt gut erschlossen in Pfäffikon im Zürcher Oberland. Die Umgebung ist geprägt von der abwechslungsreichen Wald- und Wiesenlandschaft, die eine hervorragende Lebensqualität bietet. Der Pfäffikersee ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang des Ufers ein, während Wassersportbegeisterte vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Stand-up- Paddling geniessen können. Zahlreiche Vereine und Organisationen sorgen zudem dafür, dass in Pfäffikon ein reges kulturelles, gesellschaftliches und sportliches Leben pulsiert.

An dieser Lage profitieren Sie von idealen Verkehrsanbindungen mit der nahen Autobahnzufahrt «Uster-Nord» (ca. 7 Fahrminuten), welche gute Anbindung nach Zürich, Winterthur, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Der Bahnhof Pfäffikon liegt nicht weit entfernt von der Liegenschaft und kann gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Von dort aus profitieren Sie mit der S3 und der S19 von optimalen Zugverbindungen nach Zürich und Winterthur. Diverse Buslinien führen Sie ins Tösstal und Uster. Im Umkreis von 5 Gehminuten stehen Ihnen Coop, Migros und Denner zur Verfügung, während sich der Lidl 4 Fahrminuten entfernter befindet. Der Kindergarten, die Unter- sowie die Oberstufe liegen ebenfalls in nächster Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die aktuell vermietete Eigentumswohnung (Mietzins CHF 1'840.—) befindet sich im Attikageschoss und verfügt über 57.6 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 2.5 Zimmer, 1 Nasszelle, 1 eigene Waschküche, 1 Kellerabteil, 1 Estrich sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

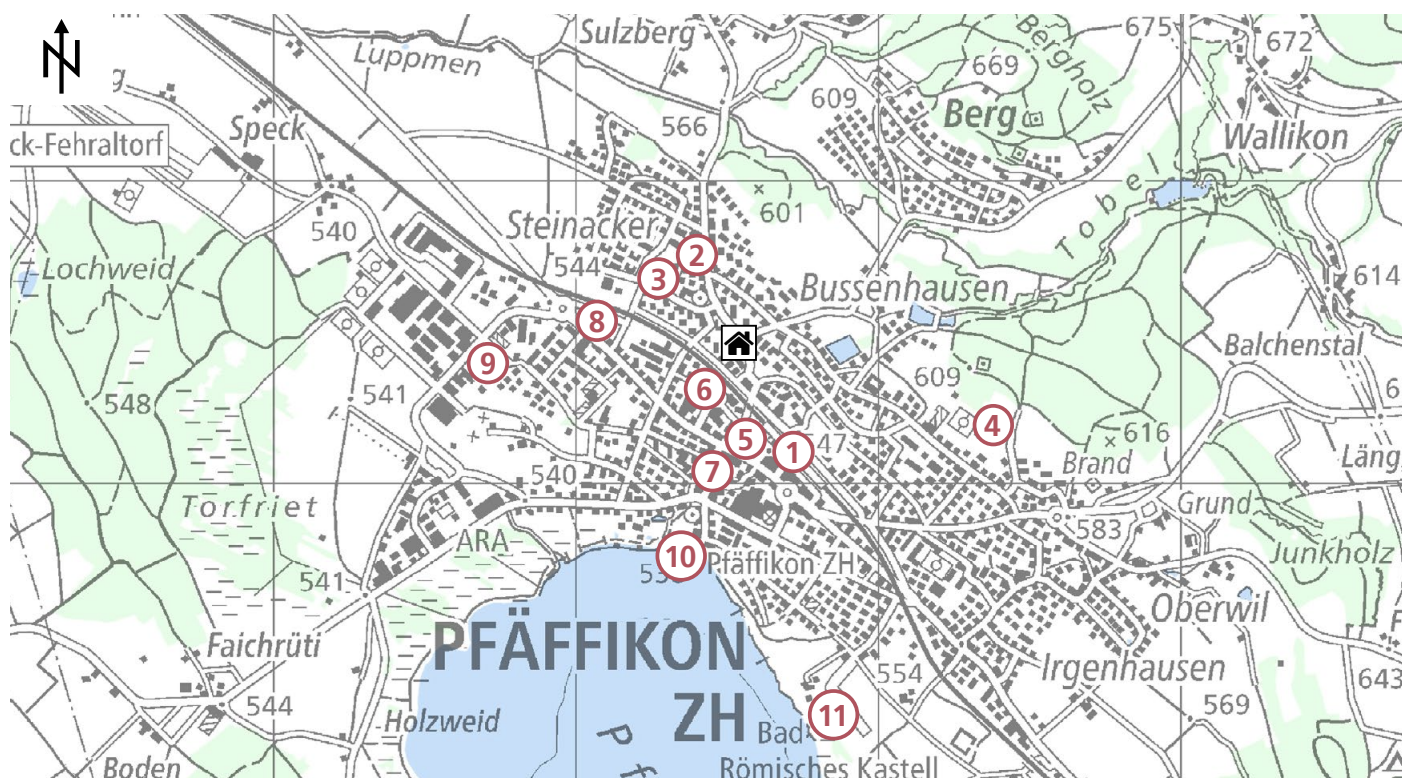
Über das Treppenhaus oder mit dem Lift gelangen Sie bequem vom Hauseingang und Garage zur Wohnung. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit praktischen Einbauschränken, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bieten. Direkt zu Ihrer Rechten befindet sich das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 23.1 m². Hier befindet sich das Highlight der Wohnung: Ein Schwedenofen, welcher nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch ein optisches Statement setzt. Die grossen Fenstertüren durchfluten den Wohnbereich mit viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang auf die gedeckte Terrasse. Diese ist 12.4 m² gross und nach Süd-Westen ausgerichtet, wodurch sie bis in die Abendstunden ideal besonnt ist. Der perfekte Ort, um den Feierabend zu geniessen. Für die Beschattung sorgt eine Knickarm-Markise. Direkt angrenzend ans Wohnzimmer befindet sich die halboffene Küche mit Barelement. Sie verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Külschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Auf der linken Seite des Entrées liegt das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Darauf folgt das 14.0 m² grosse Schlafzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse.



Dank der zwei grossen, nach Süd-Westen ausgerichteten, Fenstertüren kommen Sie hier ebenfalls in den Genuss von viel Nachmittags- und Abendsonne. Abgerundet wird die Wohnung durch einen eigenen Estrich, welcher viel Stauraum bietet. Die Auszugstreppe zu diesem befindet sich beim Entrée.

Im Untergeschoss geniessen Sie den Vorteil einer eigenen Waschküche sowie eines 8 m² grossen Kellerabteils mit Stromanschluss. Darüber hinaus steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Veloabstellplatz und ein Trocknungsraum zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die kürzlich erfolgte Erneuerung der Heizung von Öl auf Holzpellets sowie der laufende Ersatz von defekten Küchengeräten. Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Tiefgaragenparkplatz Nummer 5.

Standort Pfäffikon



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bahnhof Pfäffikon ZH S3/S19/SN8, Bushaltestelle Linie 830 | 400 m |
| 2. | Kindergarten Steinacker | 500 m |
| 3. | Primarschule Steinacker | 550 m |
| 4. | Oberstufe Pfaffberg | 1.1 km |
| 5. | Post Filiale Pfäffikon ZH, Konditorei Café «Ernst Hotz» | 270 m |
| 6. | Coop/Migros Supermarkt, Medbase Apotheke | 350 m |
| 7. | Ristorante «A casa di Gianluca», Bar «Dänus Lounge» | 1.0 km |
| 8. | Gartencenter «Landi Zola», Agrola Tankstelle mit TopShop | 1.2 km |
| 9. | Aldi Suisse Supermarkt | 1.5 km |
| 10. | Pfäffikersee Seequai, Museum «Naturzentrum Pfäffikersee» | 1.0 km |
| 11. | Freibad «Badi am See», Thai Restaurant «Seebad Baumen» | 1.5 km |

Impressionen

Hauszugang



Treppenhaus



Lift und Wohnungseingang



Entrée



Einbauschränke



Badezimmer



Zimmer



Wohn-/Essbereich



Schwedenofen



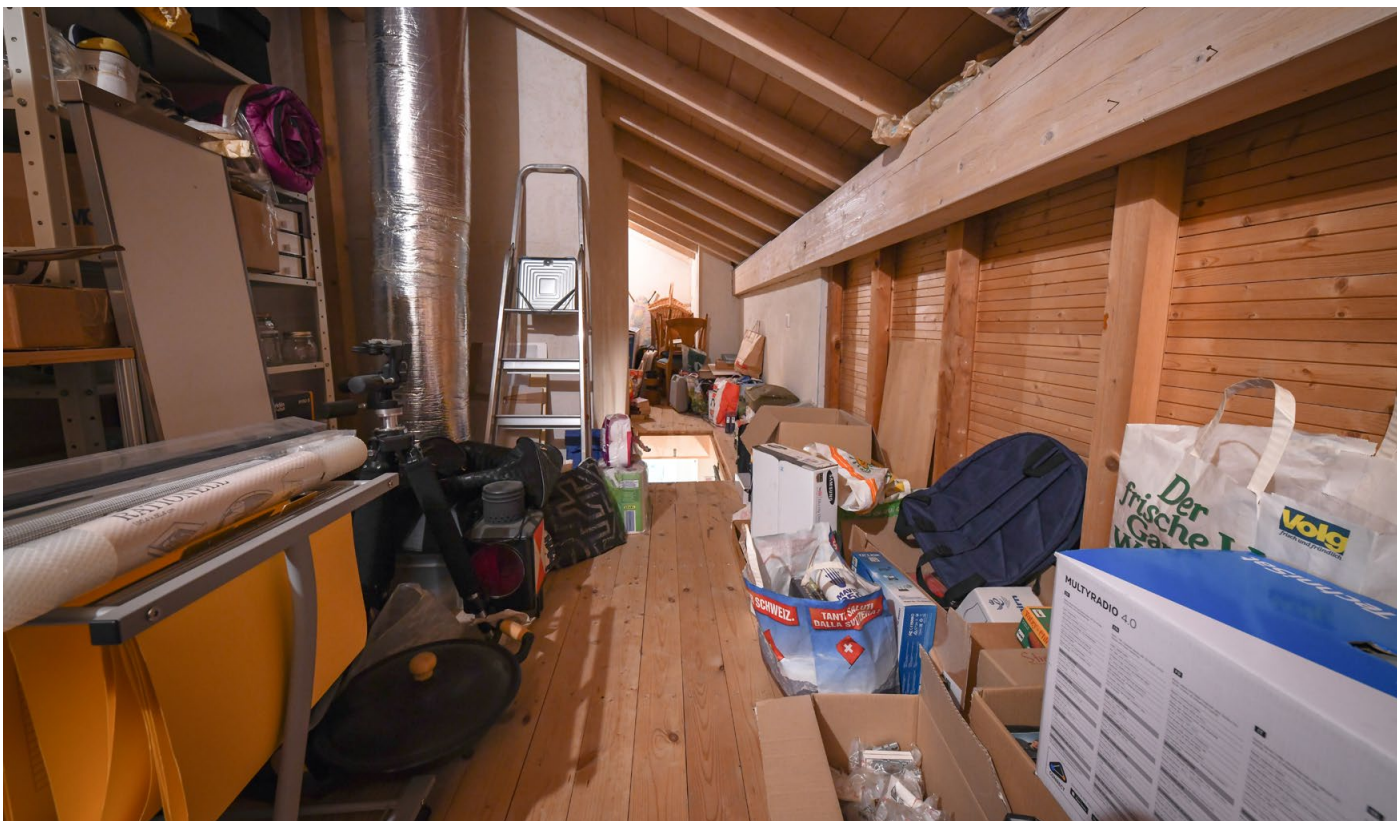
Küche



Terrasse



Estrich



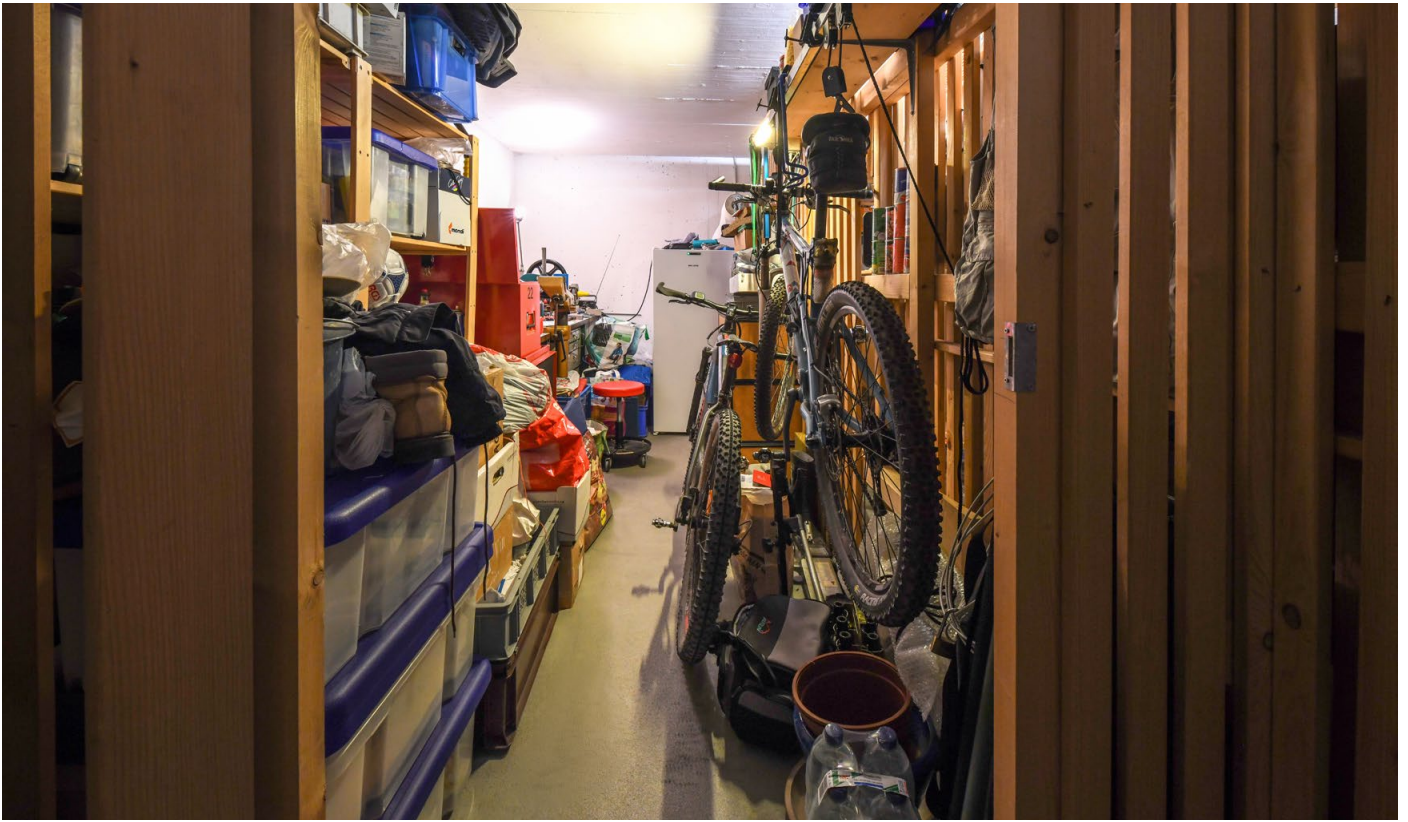
eigene Waschküche



gemeinschaftlicher Trocknungsraum



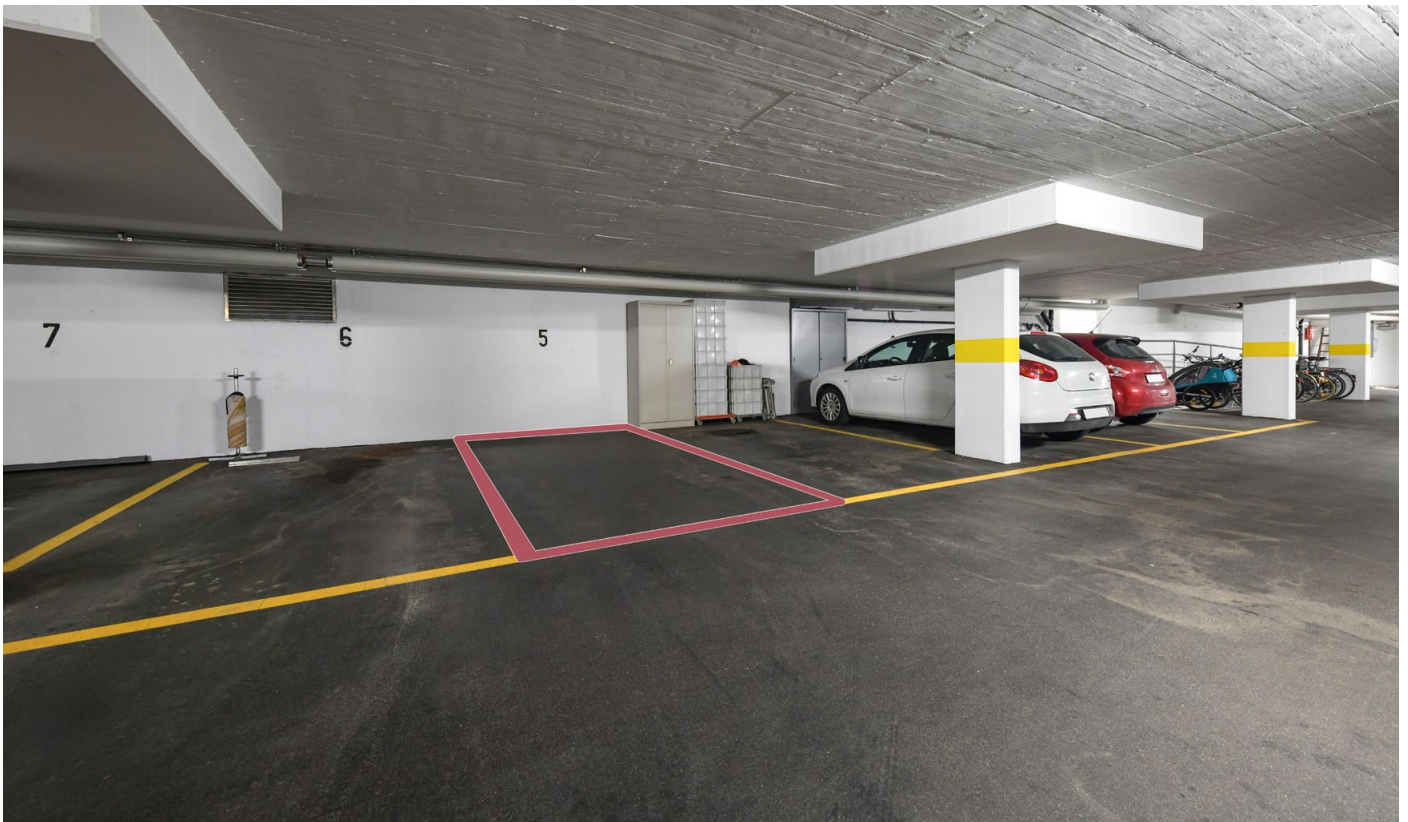
eigenes Kellerabteil



gemeinschaftlicher Veloabstellraum



Tiefgaragenparkplatz Nr. 5



Besucherparkplätze



Umgebung



Grundrisse

3. OBERGESCHOSS

2.5 ZIMMER-WHG

RUSSIKERSTR. 41

Hauptnutzfläche

57.6 m²

Aussennutzfläche

12.4 m²

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

2.5 ZIMMER-WHG

RUSSIKERSTR. 41

Nebennutzfläche

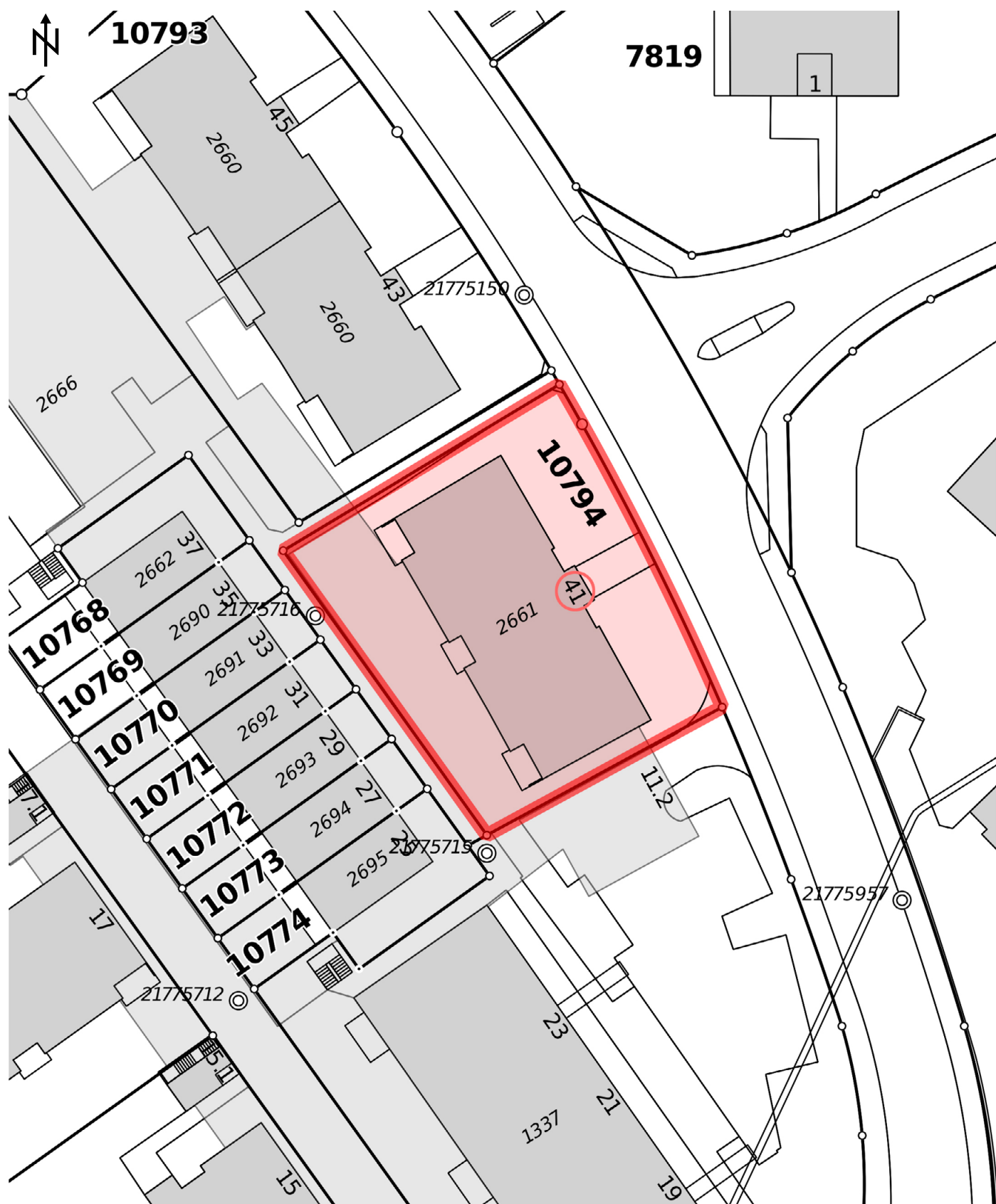
12.0 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 184'944
Gemeinde/Quartier Pfäffikon
Grundstück-Nr. 177.10794

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

3'497'609

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Pfäffikon	177-02661	Russikerstrasse 41 8330 Pfäffikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1994 Schätzung vom 08.07.2008 Schätzgrund: Revision	4'758	293'917	3'497'609

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach
Wände	<u>Fassade</u> Backstein 17.5 cm Swissmodul, verputzte Aussenwärmedämmung <u>Innenwände</u> Tragende Wände: Backstein 12.5 – 15 cm Nichttragende Wände: Backstein 10 – 12.5 cm Wohnungstrennwände: Backstein 17.5 cm
Heizung	Pelletsheizung 2024 Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Holzfenster Isolierverglasung
Sanitäranlagen	Badezimmer: Duschbadewanne, Lavabo, WC
Sonnenschutz	Knick-Arm-Markise bei Terrasse, Lamellenstoren
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 5
Sonstiges	Schwedenofen
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis **CHF 510'000.— inkl. Tiefgaragenparkplatz**

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 510'000.— inkl. Tiefgaragenparkplatz. Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«PFÄFFIKERSEE – NUR EIN KATZENSPRUNG»

RUSSIKERSTRASSE 41, 8330 PFÄFFIKON

