

Stattliches Jugendstilhaus in den Hügeln des Zürcher Oberlandes

Freistehendes 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Gartenstrasse 9, 8636 Wald



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	16
Lage	23
Weiteres Vorgehen	27





Wohnqualität an zentraler Lage

Den Charme eines alten Gebäudes geniessen und trotzdem nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten? Diesen Komfort bietet das grosszügige Jugendstil-Haus im Herzen von Wald.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- zentrale Wohnlage in der Kernzone
- flexibler Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- moderner Holz-Kachelofen mit verglastem Feuerraum
- offener Wohn-/Essbereich mit grossen Rundbogenfenster
- gute Bauqualität, Innenausbau fortlaufend modernisiert
- schön angelegter Umschwung mit Gartensitzplatz
- Infrastrukturen (ÖV, Schule und Einkauf) 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 / Jugendstilhaus (freistehend)
Adresse	Gartenstrasse 9, 8636 Wald ZH
Parzellennummer	515
Bauordnung/Zone	Kernzone I
Grundstückfläche	403 m ²
Baujahr	1908
Kubatur	993 m ³ , GVA
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche/WC/Lavabo und 1 x WC/Lavabo im Erdgeschoss 1 x WC/Lavabo im Treppenzwischengeschoss zum 1. Obergeschoss 1 x Bad/WC/Doppellavabo mit Waschturm im 1. Obergeschoss
Nebenräume	Technikraum, Naturkeller, Werkstatt, Keller, Redit, Abstellraum (ausbaubar), Dachestrich
Aussenraum	umzäunter Umschwung mit Gartensitzplatz, Balkon im 1. Obergeschoss
Stockwerke	4 inkl. Untergeschoss
Nettowohnfläche	ca. 200 m ² (beheizte Fläche ab Stehhöhe 1.50 m gemäss SIA)
Nebennutzflächen	ca. 70 m ² (inkl. Nebenräume und ausbaubarem Estrichraum im 1. Obergeschoss)

Heizung	Das Haus ist am Fernwärmenetz des EWZ angeschlossen. Heizung und Warmwasser sind mittels Energie-Contracting (BJ. 2009) geregelt. Der diesbezügliche Vertrag mit dem EWZ läuft noch bis ins Jahr 2037.
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage in der Kernzone • Jugendstilhaus mit Liebhabercharakter (kommunal inventarisiert ISOS, kein Denkmalschutz) • flexibler Grundriss, Treppenlift vorhanden, Raumhöhe im Wohnbereich 2.75 m • gute Bauqualität, hochwertige Materialisierung im Innenausbau • moderner Holz-Kachelofen mit verglastem Feuerraum
Renovationen/Investitionen	Die Fassade weist einen gewissen Erneuerungsbedarf auf, ansonsten wurde die Liegenschaft aber laufend unterhalten und modernisiert. Im Jahr 2018 erfolgte zudem eine Sanierung und Umbau des gesamten Erdgeschosses. Eine detaillierte Auflistung der Investitionen erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.
Parkieren	3 ungedeckte Aussenabstellplätze
Bezugstermin	voraussichtlich September 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.4 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

Bauweise	Jugendstilhaus, Verputzbau mit unregelmässigem Grundriss Massivbauweise mit Doppel-Backsteinmauerwerk
Fenster	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung und Schallschutz (neu im Jahr 2015) grosse Rundbogenfenster im Erdgeschoss (neu im Jahr 2014)
Untergeschoss	Decken und Aussenwände mit Dämmplatten isoliert. Alle Räume mit Ausnahme des Vorraums mit kippbaren Oberfenstern. Treppenabgang, Vorraum und Werkstattraum mit Bodenplatten. Erdkeller mit Backsteinen belegt, Keller- und der Technikraumboden mit eingegossenen Unterlagsboden (grau).
Erdgeschoss	Wohn-Essbereich und Küche mit geöltem Massivholz-Eichenparket (neu im Jahr 2018). Die Decke (Gibskarton) wurde neu eingezogen und mit dimmbaren LED-Spots ausgestattet. Das Mauerwerk (Doppel-Backsteinmauern) hat einen weiss gestrichenen Gipsverputz. Die Nasszelle ist mit Keramikplatten ausgestattet.
Obergeschoss 1	Geölter Eichenparkett in Zimmer 1, im Zimmer 2 «Eichen-Klötzli» Parkett und Zimmer 3 mit gewachstem Buchenparkett (schwimmend verlegt). In der Nasszelle sind Boden und Wände mit Keramikplatten belegt.
Obergeschoss 2	Im gesamten Geschoss liegt ein alter Riemenparket. In den Zimmern 4 und 6 wurde dieser mit Linoleum und im Zimmer 5 mit Kork überklebt. Die Decken sind mit hell lasiertem Holztäfer-, im Zimmer mit dem Korkboden mit Gibskarton verkleidet, wobei die Dachbalken sichtbar blieben.
Küche/Geräte	Offen gestaltete, praktisch angeordnete und gut ausgestatte Wohnküche mit direktem Gartenzugang. Geräte: Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Dampfzubug, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine. Fronten Kunstharz (rot) und Arbeitsplatte in Naturstein.
Elektro- und Sanitärinstallationen	Die letzte Sicherheitsprüfung der Elektroinstallationen (SiNa) wurde im Jahr 2010 durchgeführt. Die hausinterne Verteilung der Heizung (Radiatoren im ganzen Haus) wie auch der Sanitärinstallationen, wurden beim Umbau im Jahr 2018 vollständig saniert, sowie für mögliche, zukünftige Nutzungen vorbereitet.
Besonderes	Werkstattraum beheizt und Boden isoliert Naturholztreppe mit schön bearbeitetem Holzgeländer

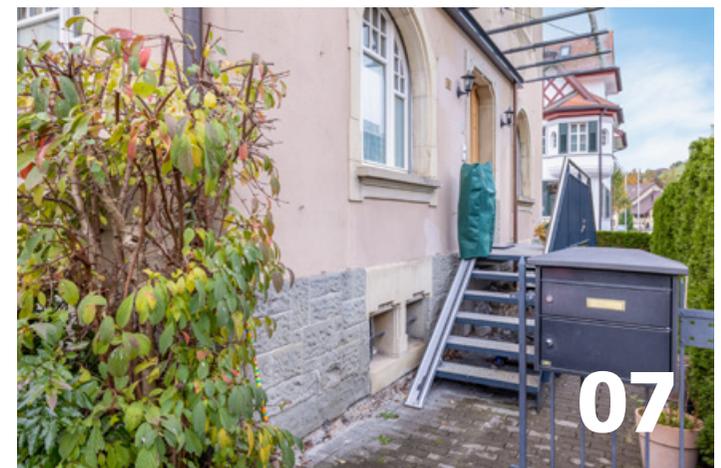


Zwischen Bachtel, Scheidegg und Batzberg

Die malerische Ortschaft Wald im Kanton Zürich, liegt eingebettet in einer beeindruckenden Landschaft zwischen Bachtel, Scheidegg und Batzberg. Hier verschmelzen natürliche Schönheit und eine ruhige Atmosphäre zu einem einzigartigen Erlebnis. Historische Bauten, moderne Architektur und charmante Einfamilienhäuser fügen sich harmonisch in die idyllische Umgebung ein.

Die Gemeinde Wald besticht nicht nur durch die umliegende Landschaft, sondern auch durch ihr aktives Dorfleben. Dieses ist geprägt von tief verwurzelten Traditionen und kulturellen Veranstaltungen. Gemütliche Cafés, traditionelle Handwerksbetriebe und idyllische Spazierwege laden dazu ein, die einfachen Freuden des Lebens zu geniessen.

Wald schafft eine einzigartige Verbindung von Natur und Kultur, in der Einwohner und Besucher gleichermaßen das harmonische Zusammenspiel von Naturschönheit und kultureller Vielfalt erleben können.





Willkommen Zuhause!

Das Einfamilienhaus wurde 1908 im Jugendstil erbaut und zeigt noch heute dessen klassische Elemente. Die typische künstlerische Gesamtgestaltung zeigt sich in den dekorativ geschwungenen Linien, den geometrischen und minimalistischen Elementen, aber auch in der hohen Funktionalität.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Renovierungsarbeiten durchgeführt, um das Haus an den Stand der Zeit anzupassen. So wurde insbesondere der Wohn- und Essbereich inklusive Küche im Hochparterre modernisiert. Verschiedene Elemente, wie z.B. die Naturholztreppe mit Holzgeländer, wurden belassen und nur sanft renoviert.

Das Haus ist von einem Garten umgeben, der sowohl Grünflächen als auch einen Gartensitzplatz und Wege mit Pflastersteinen und Granitplatten umfasst.





Wohnraum, Erdgeschoss



Treppenaufgang



Zimmer 1, 1. Obergeschoss



Zimmer 2, 1. Obergeschoss



Zimmer 3 mit Balkon, 1. Obergeschoss



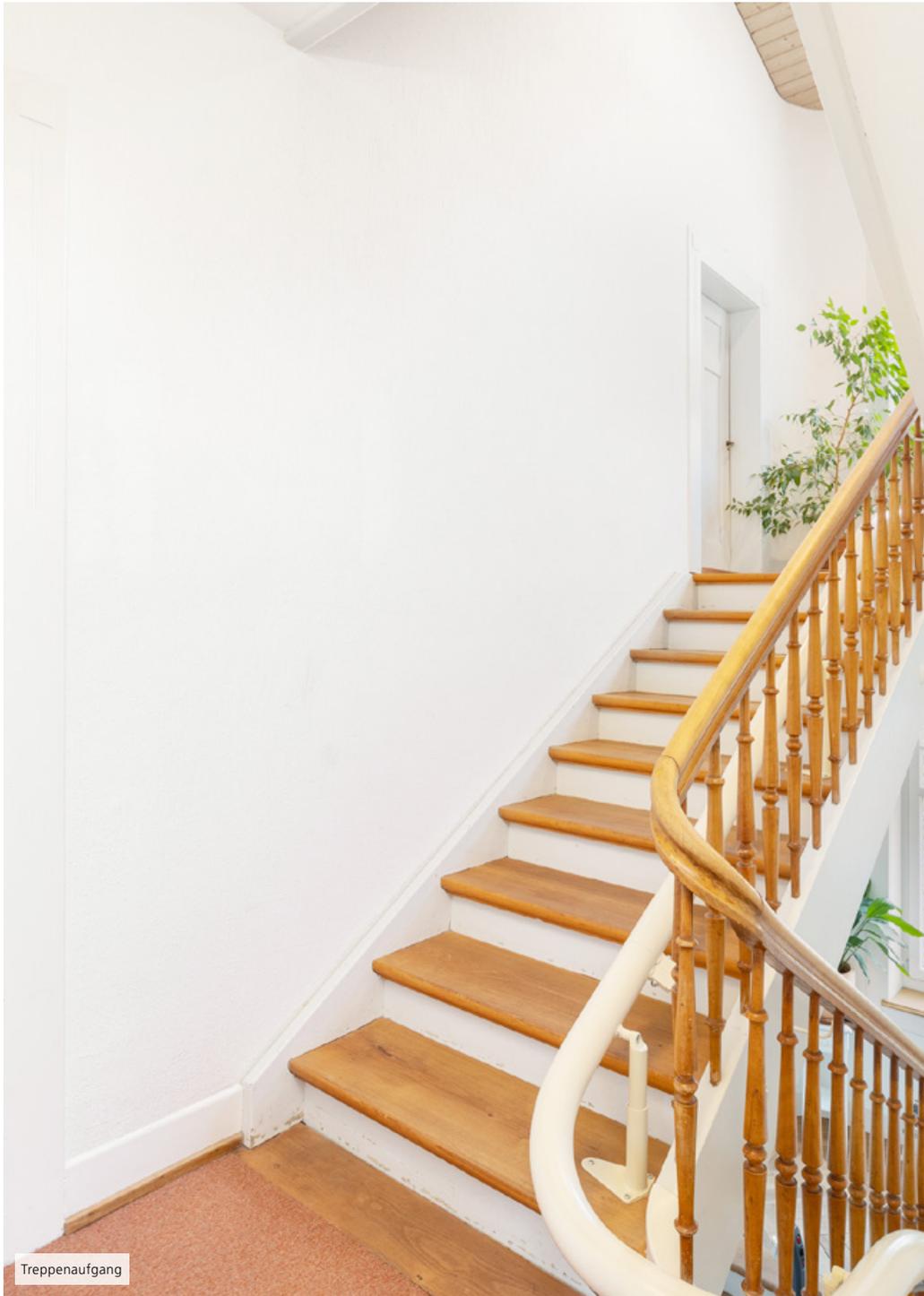
Balkon, 1. Obergeschoss



Bad/WC, 1. Obergeschoss



Bad/WC, 1. Obergeschoss



Treppenaufgang



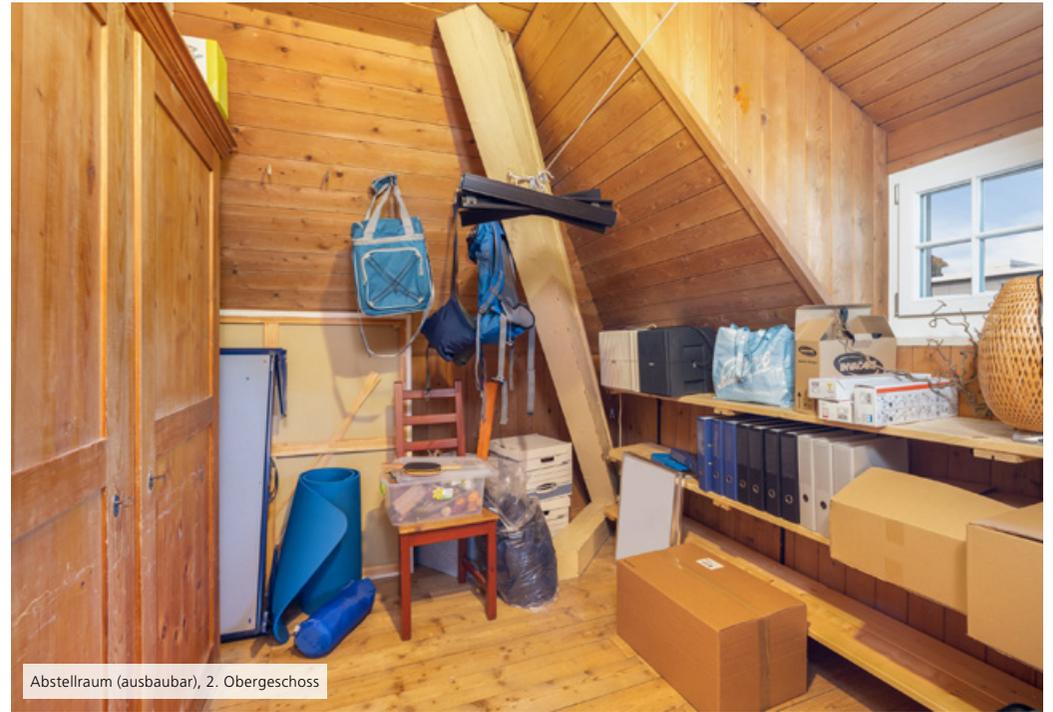
Zimmer 4, 2. Obergeschoss



Zimmer 5, 2. Obergeschoss



Zimmer 6, 2. Obergeschoss



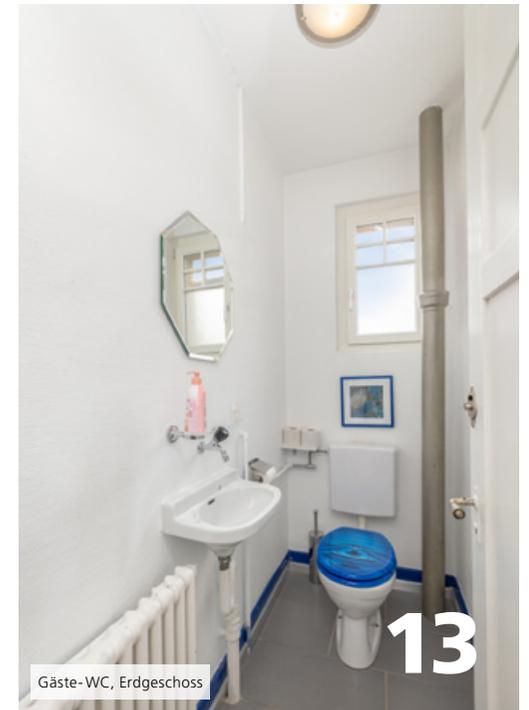
Abstellraum (ausbaubar), 2. Obergeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Gäste-WC, Erdgeschoss





Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

Schnitt

- Wohnbereich
- Nebenräume
- Estrich



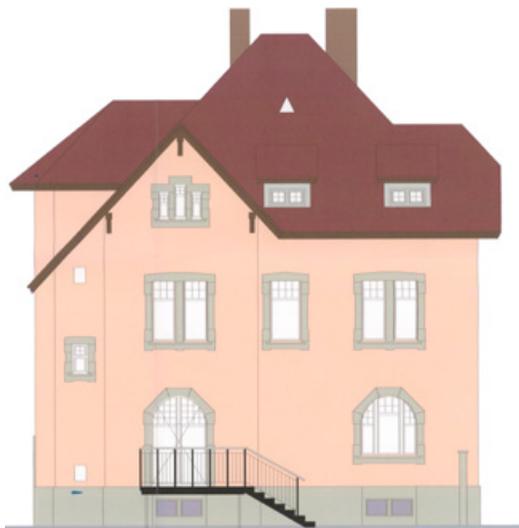
Seitenansichten



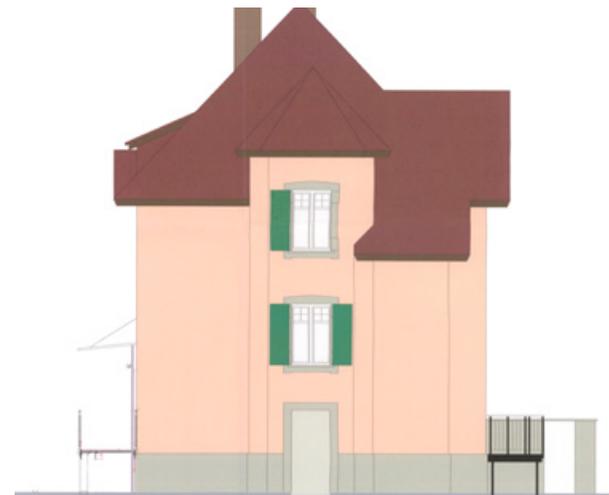
Nordfassade



Ostfassade



Südfassade

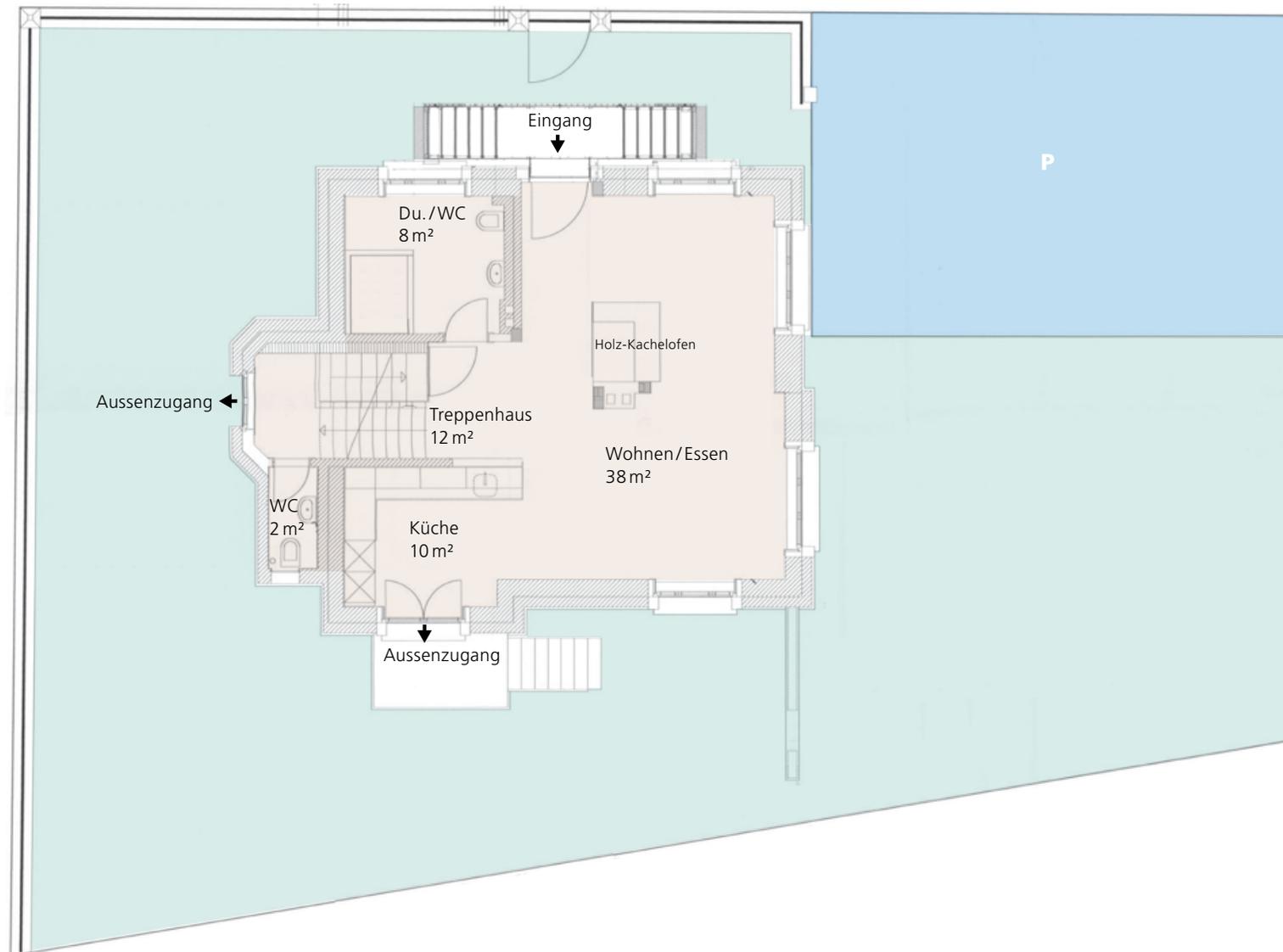


Westfassade



Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre)

- Wohnbereich
- Aussenbereich
- Parkplätze

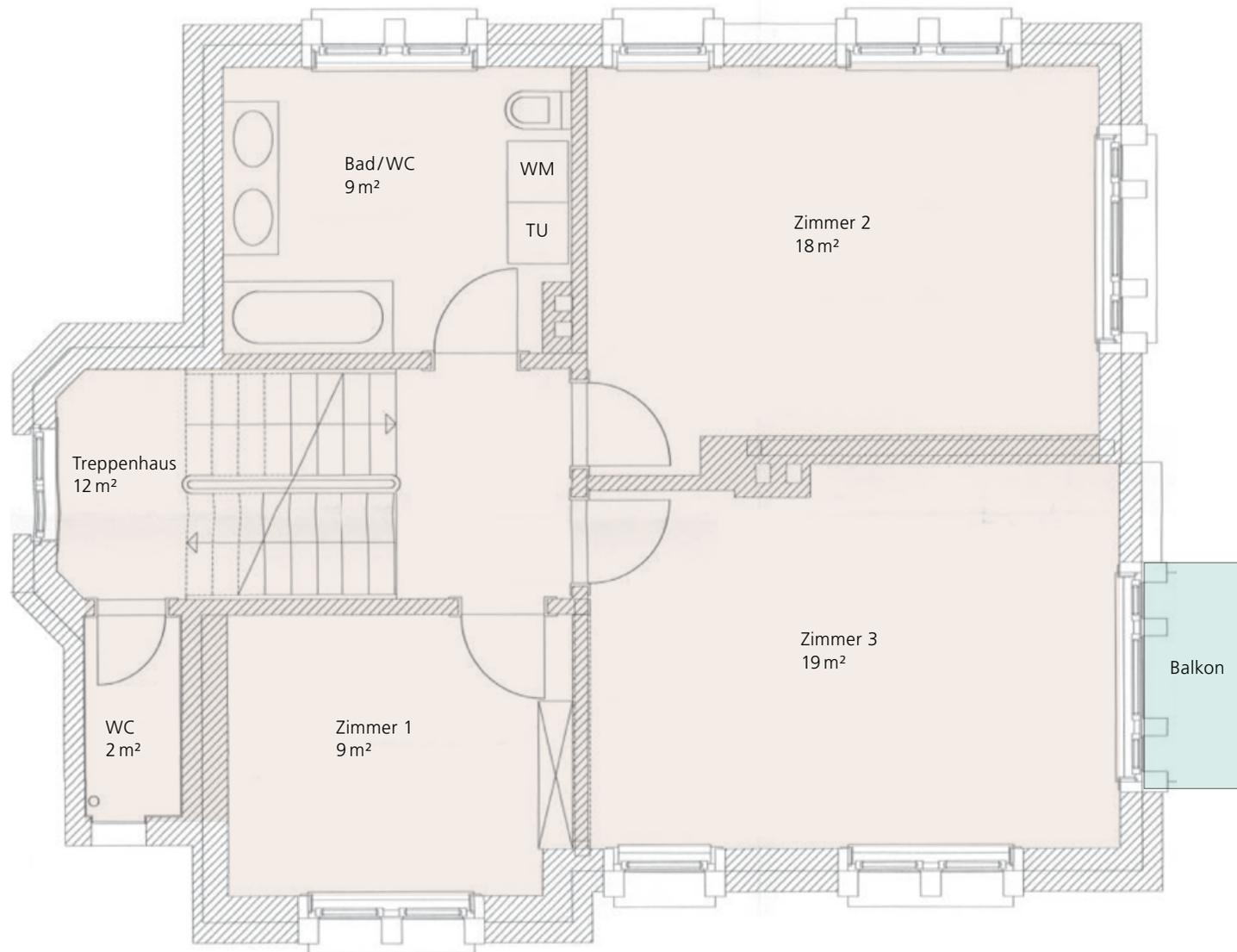


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 1. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

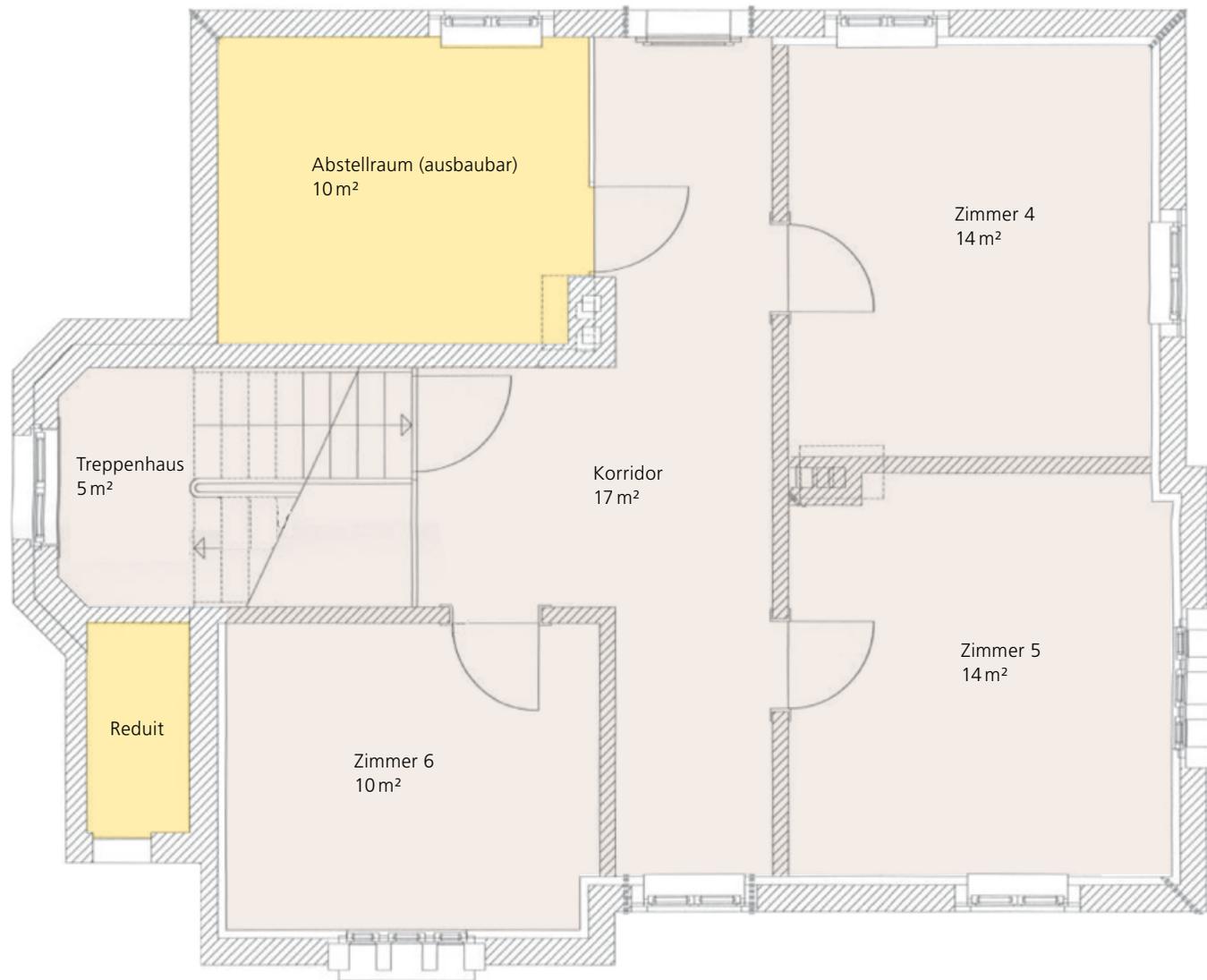


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Nebenräume

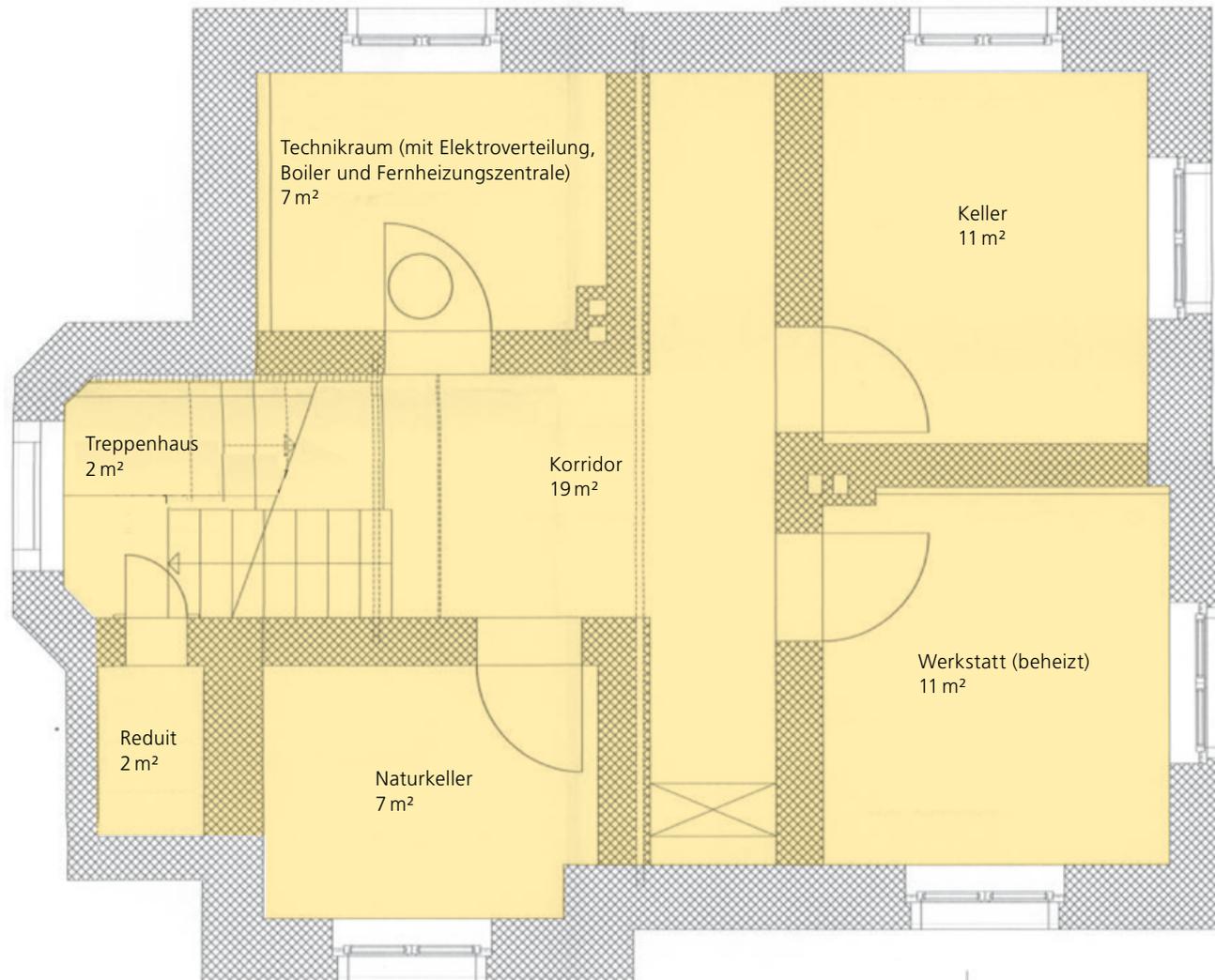


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

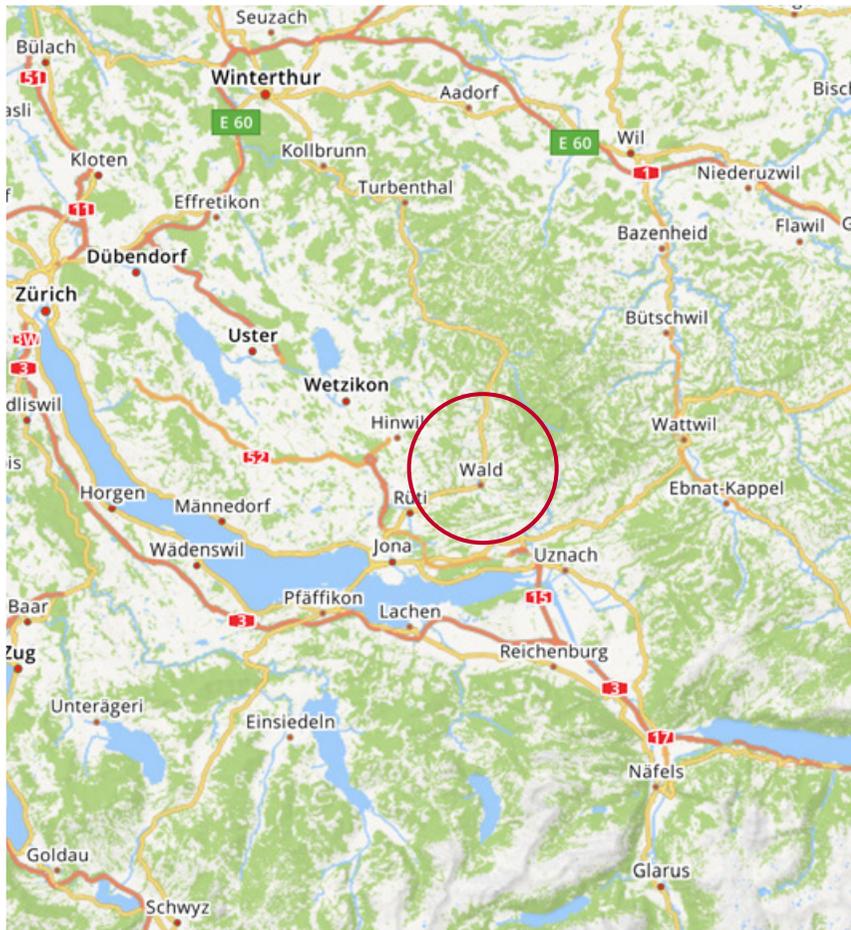
■ Nebenräume



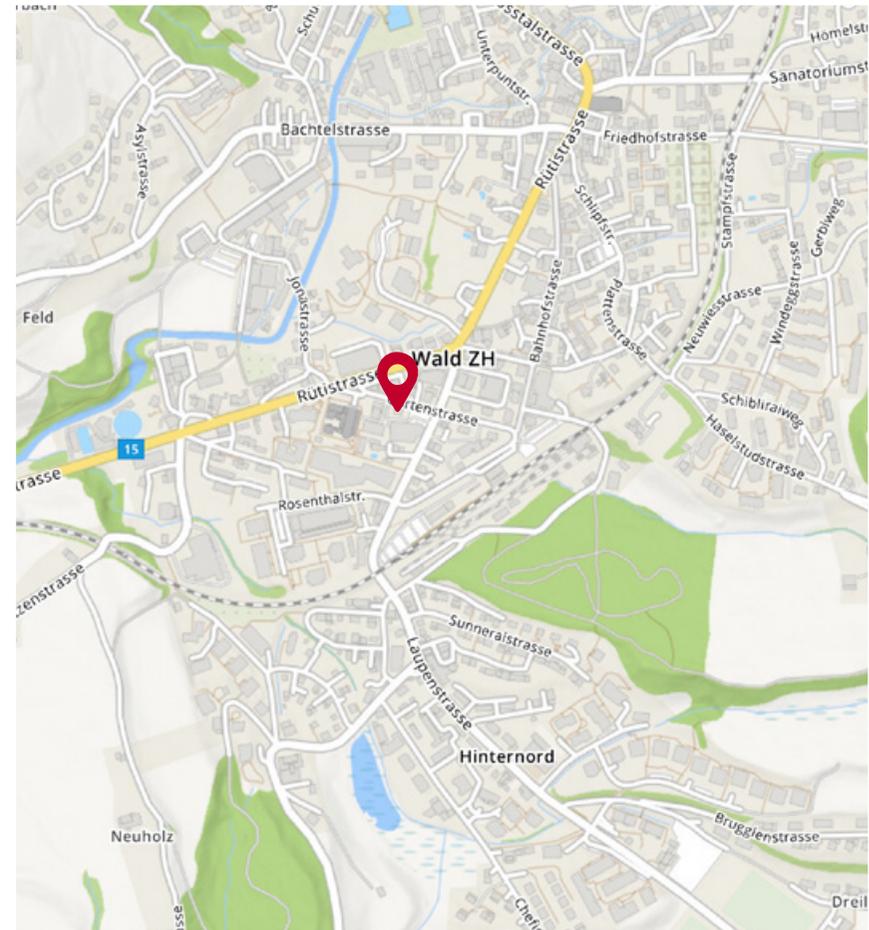
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



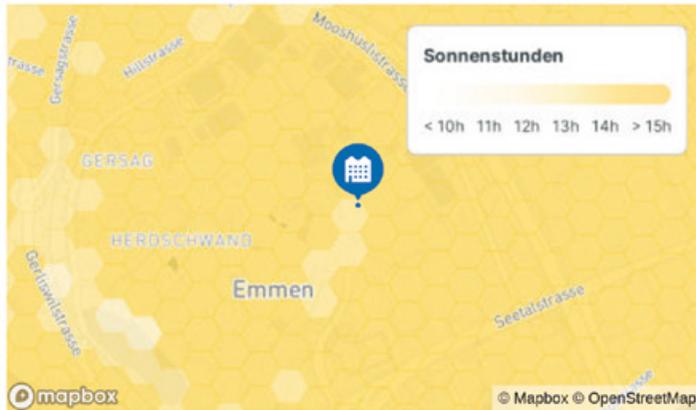


Distanzen ab Verkaufsobjekt

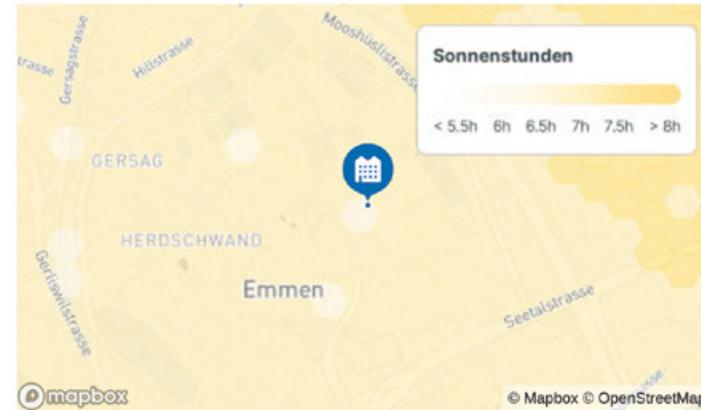
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Einkaufen (Denner)	ca. 80 m
Bushaltestelle	ca. 120 m
Kindergarten	ca. 150 m
Bahnhof Wald ZH	ca. 220 m
Bäckerei (Steiner)	ca. 240 m
Wellness (Bleichebad)	ca. 300 m
Primarschule Binzholz	ca. 750 m
Hallenbad	ca. 850 m
Skilift Oberholz	ca. 3.0 km
Bachtel	ca. 5.0 km

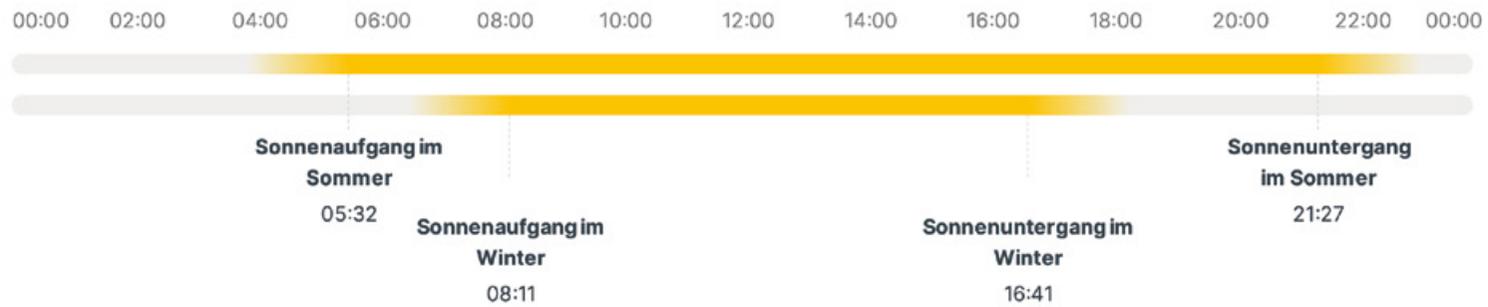
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h





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



Simon Federspiel
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf



Sabrina Oberholzer
Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · 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.