

# Eigenheim mit Entwicklungspotenzial an bevorzugter Lage

6-Zimmer-Einfamilienhaus, Walther-Hauser-Strasse 2, 8820 Wädenswil



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	18
Lage	24
Weiteres Vorgehen	28





### Hervorragende Lage mit Potenzial

An attraktiver Lage in Wädenswil veräussern wir dieses Einfamilienhaus mit viel Potenzial. Die Liegenschaft überzeugt durch ideale Sonneneinstrahlung, viel Privatsphäre und eine schöne Weitsicht.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- viel Ruhe, Sonne, Privatsphäre und Seesicht
- Gartenanlage mit mehrheitlich ebener Rasenfläche
- Garage mit Hauszugang, davor 2 Aussenabstellplätze
- aufgrund des anstehenden Renovationszyklus und des vorhandenen Ausnutzungspotenzials bietet sich eine umfassende Sanierung oder ein Neubau an
- kurze Fahrzeiten mit ÖV oder Auto ins Zentrum von Wädenswil
- familienfreundliches und gepflegtes Wohnquartier

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

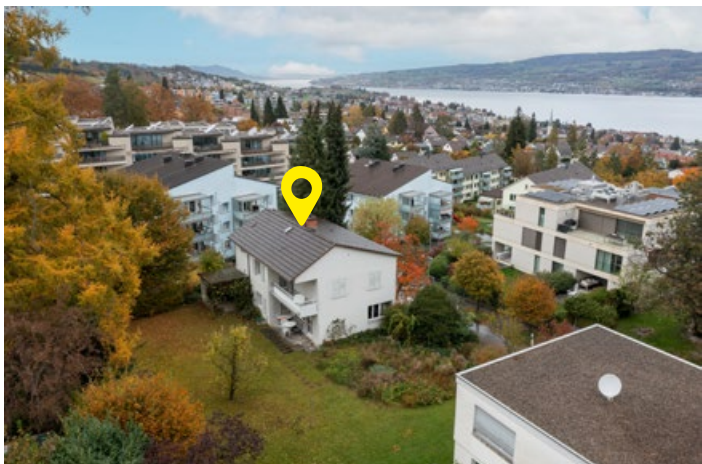
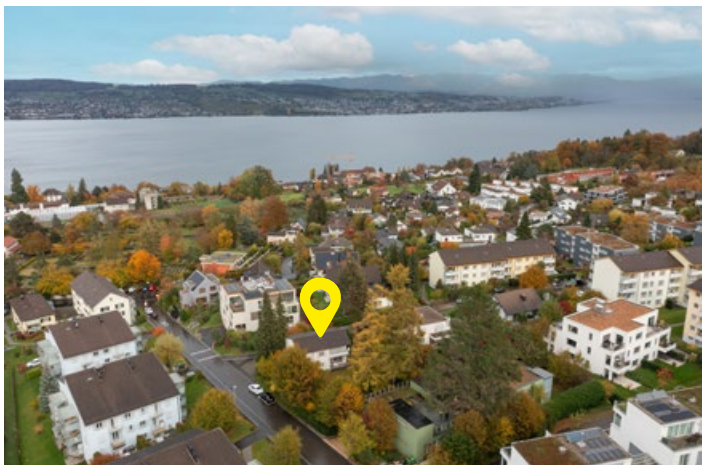
## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus (freistehend)
Adresse	Walther-Hauser-Strasse 2, 8820 Wädenswil ZH
Parzellennummer	WE7348
Bau- und Zonenordnung	Wohnzone 2 / Ausnutzungsziffer 40 % Hinweis: eine Zonenplanänderung zu W3/60 ist im Gange (s. Seite 19)
Baujahr	1968
Grundstückfläche	809 m <sup>2</sup>
Kubatur	770 m <sup>3</sup> , GVA
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche, Waschtrog und Fenster im Untergeschoss 1 x Gäste-WC, Lavabo und Fenster im Erdgeschoss 1 x Dusche, Badewanne, WC, Lavabo und Fenster im Obergeschoss
Nebenräume	Keller / Luftschutzraum, Heizung, Waschraum / Werkstatt, Tankraum, Estrich
Aussenraum	Südbalkon (ca. 8 m <sup>2</sup> ) und Nordbalkon (ca. 6 m <sup>2</sup> ) mit schöner Weitsicht zwei südlich ausgerichtete und überdachte Gartensitzplätze (je ca. 10 m <sup>2</sup> ) Gartenanlage mit mehrheitlich ebener Rasenfläche (ca. 680 m <sup>2</sup> )
Stockwerke	3 inkl. Untergeschoss

Nettowoohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup> (beheizte Fläche ab Stehhöhe 1.5 m)
Nebennutzflächen	ca. 61 m <sup>2</sup> (Keller/Luftschutzraum, Heizung, Waschraum/Werkstatt, Korridor, Tankraum)
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Radiatoren
Renovationen/Investitionen	In den vergangenen Jahren wurde die Westfassade neu gestrichen (inkl. Einbau neuer Kunststoff-Fenster), die Küche erneuert und eine Gasheizung eingebaut. Die Liegenschaft kann im heutigen Zustand bewohnt werden, dennoch müsste bei einer Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse mit Investitionen gerechnet werden.
Parkieren	Garage mit direktem Hauszugang, davor 2 Aussenabstellplätze
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	2.5 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 Usanzen – 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	Massivbauweise
Dach/Fassade	Steildach mit Ziegeleindeckung, Dachraum nicht ausgebaut Fassade: verputzt, Westfassade wurde saniert Hinweis: Grundinstallation für Photovoltaikanlage vorhanden
Fenster	Holz-Fenster mit Doppelverglasung Westfassade: Kunststoff-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung Verdunkelung mittels Storen und Fensterläden (nicht elektrisch)
Bodenbeläge	Parkett, keramische Platten, Teppich, elastische Beläge
Wände	Verputz, keramische Platten, Tapete, Holztäfer
Decken	Verputz, Holztäfer
Küche/Geräte	Fronten: Holz, Arbeitsflächen: Granit Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen
Elektroinstallationen	Elektroverteilung mit Schmelzsicherung Elektroinstallationen unter Putz letzte Prüfung der Elektroinstallationen (SiNa) am 25.10.2012 durchgeführt
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• ausgebauter Gästezimmer inkl. Lavabo/Hobbyraum im Untergeschoss</li><li>• grosser Waschräum mit Dusche, welcher auch als Werkstatt genutzt wurde</li></ul>



### Stadtnah und doch im Grünen

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier an bevorzugter Hanglage in Wädenswil, unweit der Bushaltestelle und anderen Annehmlichkeiten. Hier geniessen Sie viel Ruhe, Privatsphäre und eine schöne Weitsicht.

Neben der erhöhten Wohnlage überzeugt die Mikrolage durch kurze Fahrzeiten bis ins Zentrum von Wädenswil. Ob mit ÖV oder Auto – innert weniger Minuten erreichen Sie die hervorragenden Infrastrukturen dieser sympathischen Kleinstadt.

Die mehrheitlich ebene Rasenfläche des Umschwungs und das Erweiterungspotenzial machen das 809 m<sup>2</sup> grosse Grundstück besonders attraktiv..





## Willkommen Zuhause!

Die Liegenschaft mit Baujahr 1968 bietet die perfekte Grundlage, sich Ihren persönlichen Wohnraum zu schaffen. Dank der erhöhten Hanglage geniessen Sie hier viel Ruhe, Privatsphäre und erspähen von den oberen Stockwerken sogar teilweise den See.

Möchten Sie die bestehende Liegenschaft zu Ihrem Wunschzuhause umbauen oder einen Neubau realisieren? Aufgrund des vorhandenen Ausnutzungspotenzials besteht die Möglichkeit, ein Doppelfamilienhaus oder mehrere Wohnungen zu erstellen.

Diese Liegenschaft bietet die ideale Ausgangslage für alle, die sich in einer attraktiven Zürichsee-Gemeinde ihr Wunsch-Zuhause verwirklichen möchten.









Küche, Erdgeschoss



Essen/Küche, Erdgeschoss



Essen, Erdgeschoss



Korridor, Obergeschoss



Wohnen, Erdgeschoss



Wohnen, Erdgeschoss



Korridor, Erdgeschoss



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 4, Obergeschoss



Korridor, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Gäste-WC, Erdgeschoss



Nordbalkon, Obergeschoss



Nordbalkon, Obergeschoss



Gartenanlage/Umschwung



Gartenanlage/Umschwung



Gästezimmer/Hobbyraum, Untergeschoss



Keller/Luftschutzraum, Untergeschoss



Heizung, Untergeschoss



Waschraum/Werkstatt, Untergeschoss



Garage, Untergeschoss





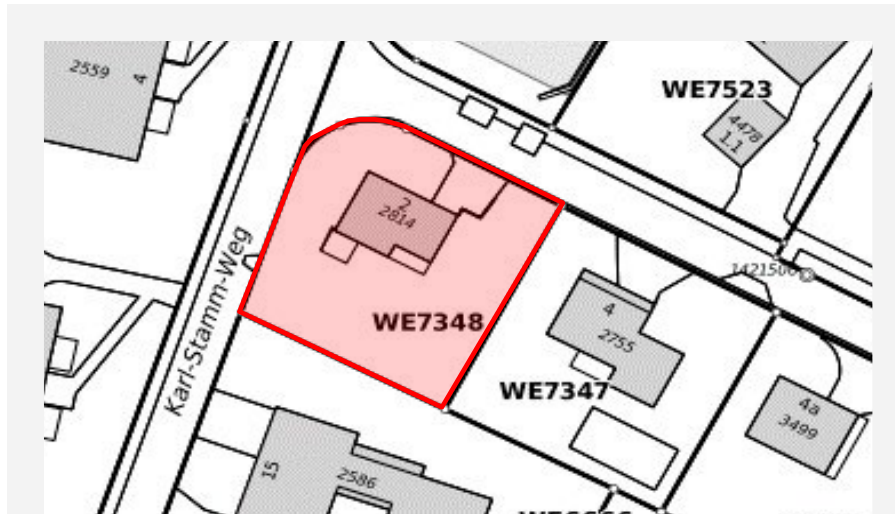




Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich



## Katasterplan/Zonenplan



Quelle: <https://maps.zh.ch/>

### Grundbuchangaben

Grundstück-Nr.	WE7348
Grundstücksfläche	809 m <sup>2</sup>



Quelle: <https://maps.zh.ch/>

### Wohnzone 2/40%

Ausnutzungsziffer	40%
Anzahl Vollgeschosse max.	2
Gebäudehöhe maximal	7.5 m
Gebäuelänge maximal	30 m
Grenzabstand klein minimal	4 m

Quelle: [www.waedenswil.ch](http://www.waedenswil.ch)

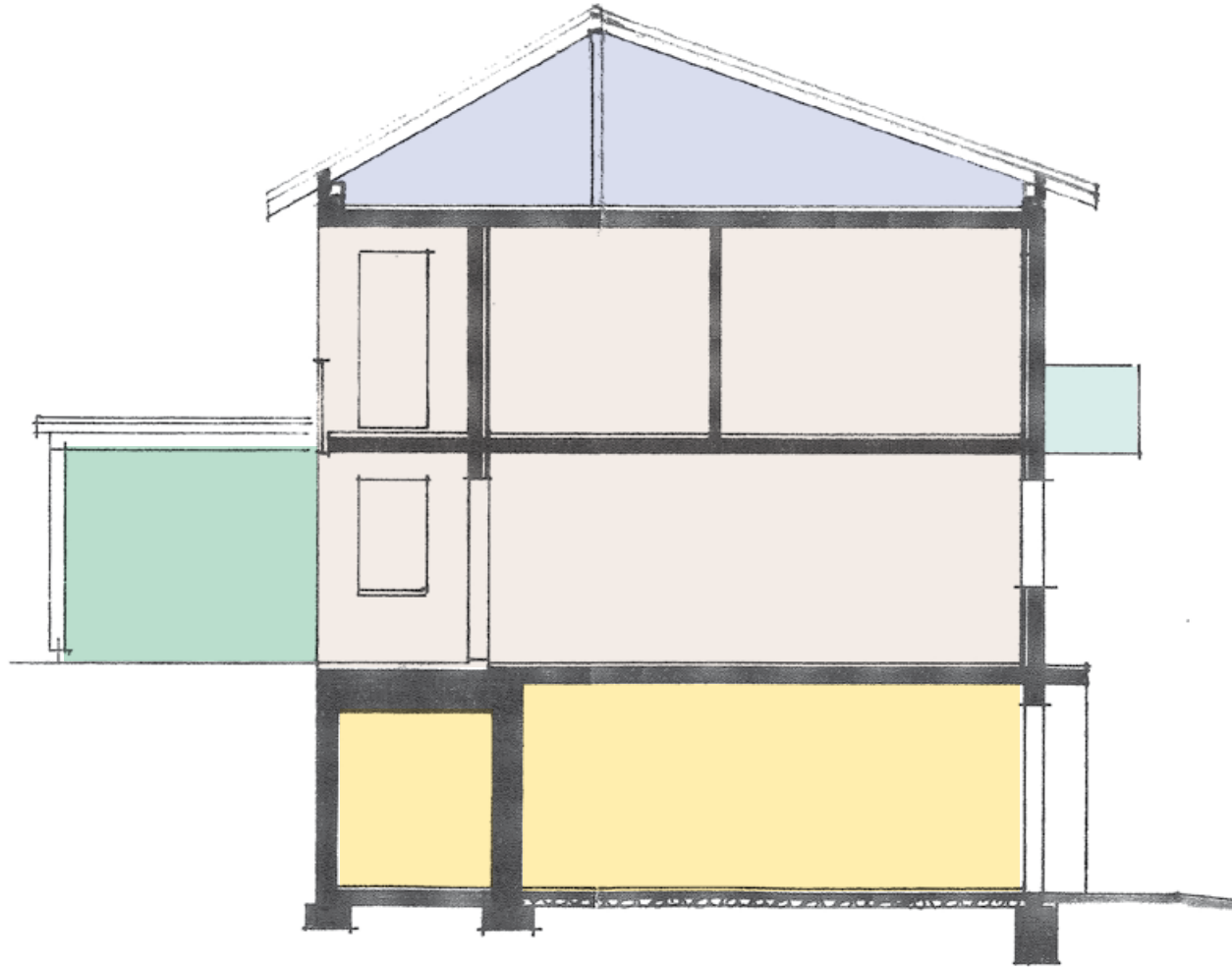
### Einschränkungen

Denkmalschutz	nein
---------------	------

**Hinweis:** Aufgrund des anstehenden Renovationszyklus und bestehenden Ausnutzungspotentials (W2 40 %: 809 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 40 % = ca. 323 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zzgl. anrechenbarem Untergeschoss, also 2 x Vollgeschoss + 1 x anrechenbarem Untergeschoss = total ca. 485 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen zu sanieren, umzubauen oder einen Neubau zu realisieren. Das geschätzte Ausnutzungspotential wurde von uns mit der zuständigen Behörde nicht im Detail abgeklärt und ist daher als Beispiel zu verstehen. Weitere und rechtsverbindliche Auskünfte zur anstehenden Zonenplanänderung erhalten Sie unter "Planen und Bauen" der Stadt Wädenswil.

## Schnitt

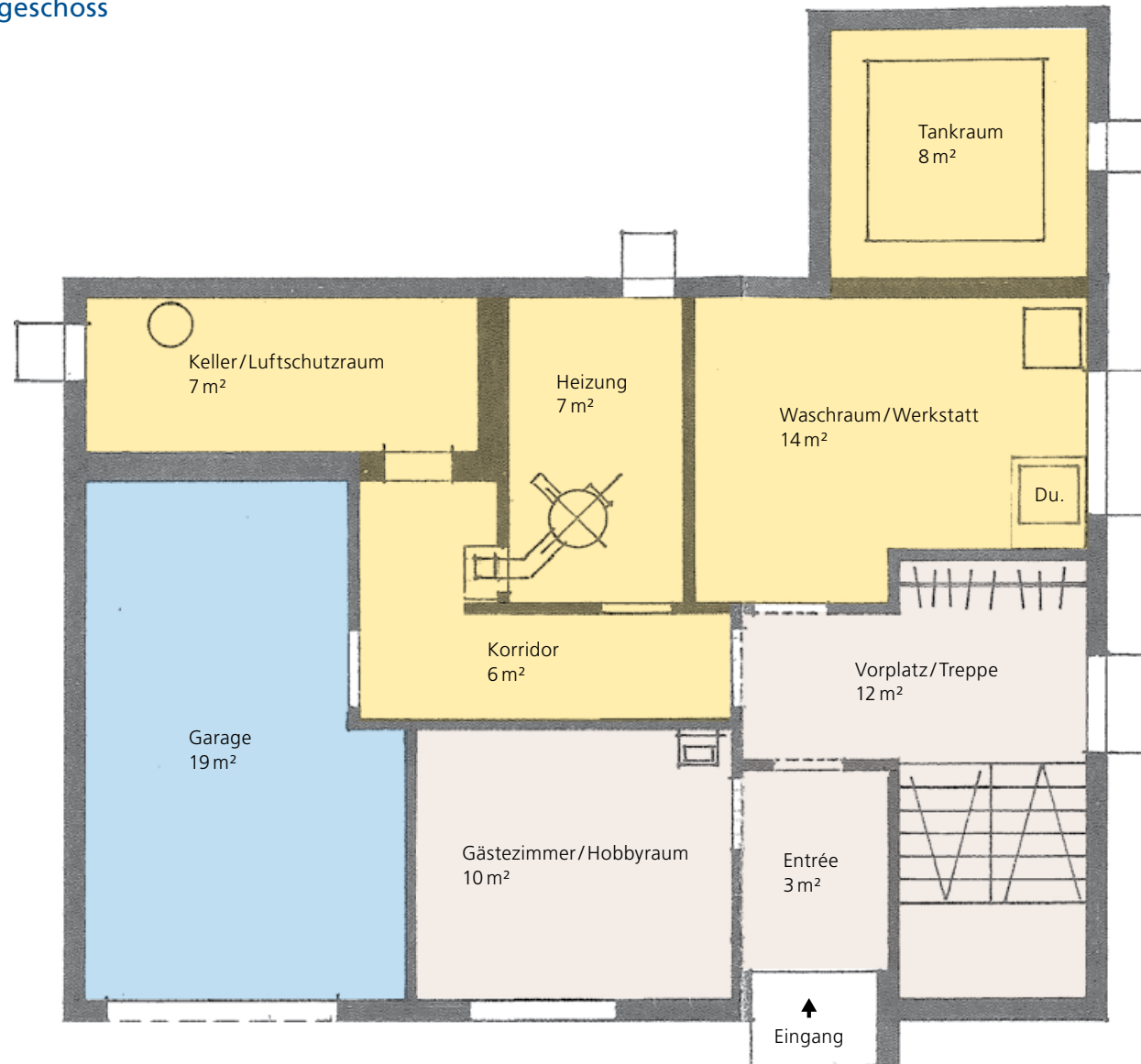
- Wohnbereich
- Nebenräume
- Estrich
- Nordbalkon
- Sitzplatz





## Grundriss Untergeschoss

- Wohnbereich
- Nebenräume
- Garage



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



## Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz

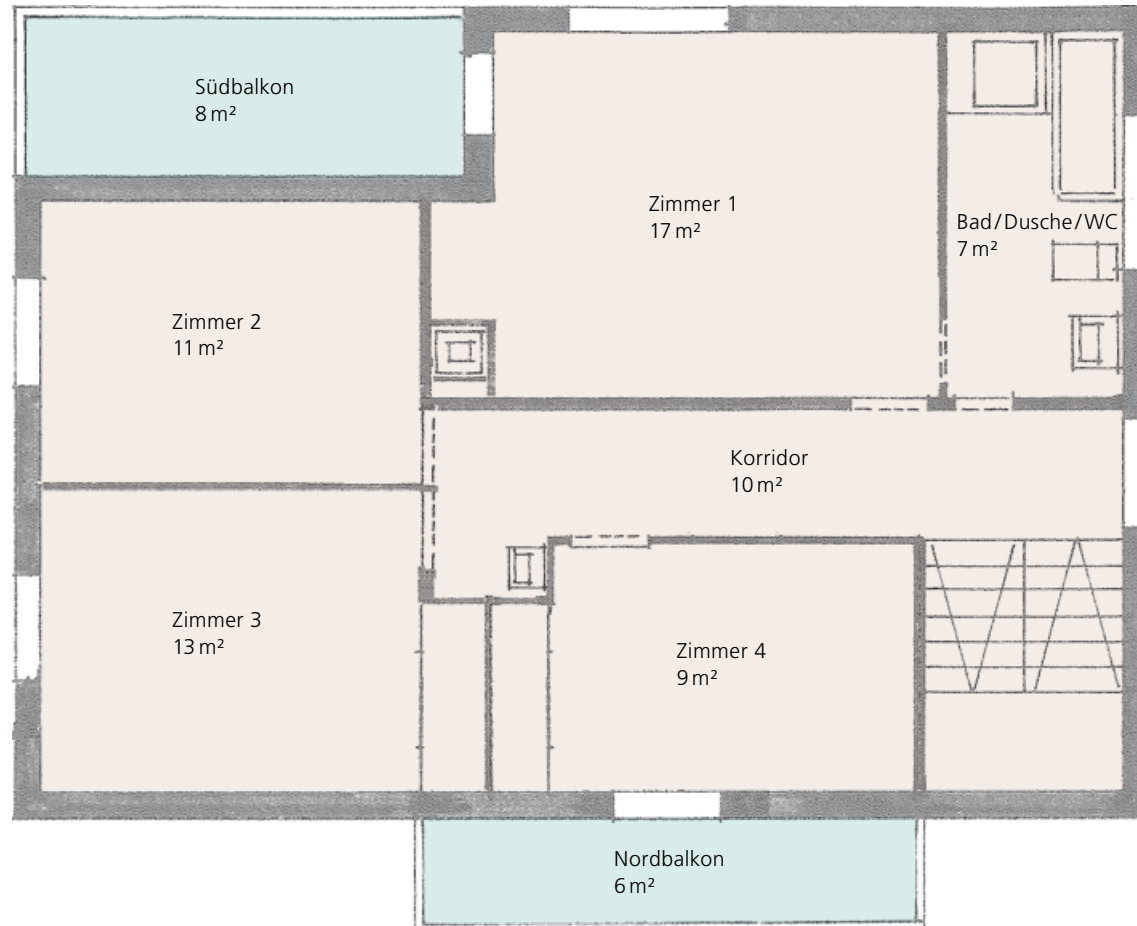


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Obergeschoss

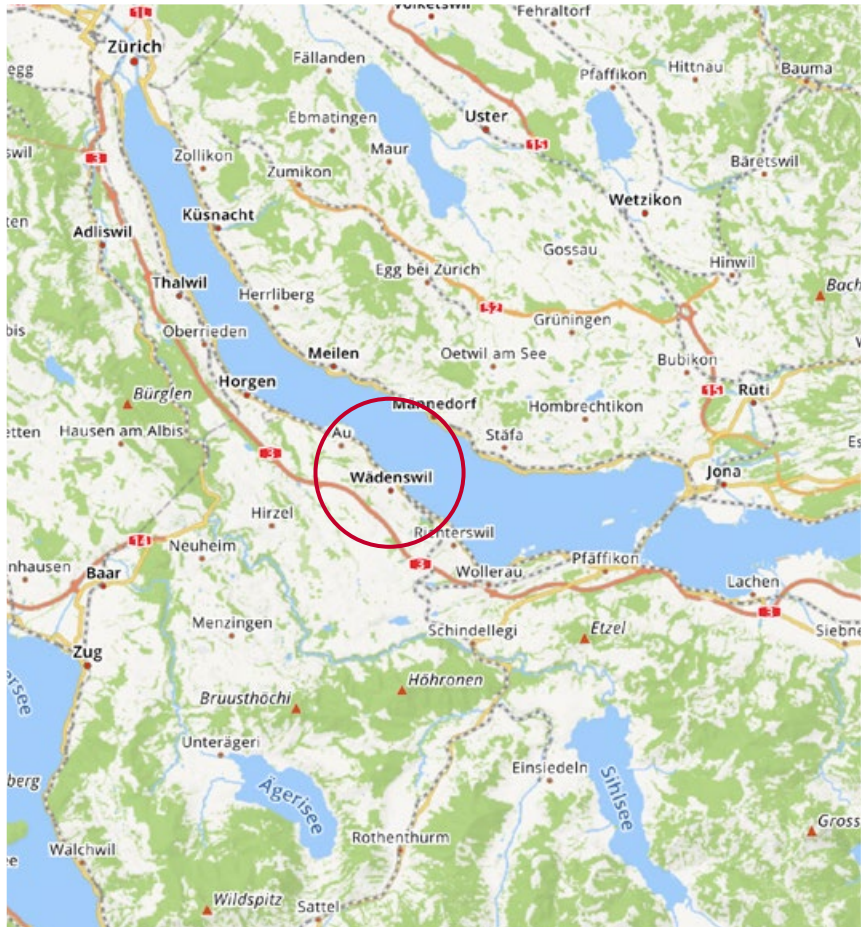
- Wohnbereich
- Balkon



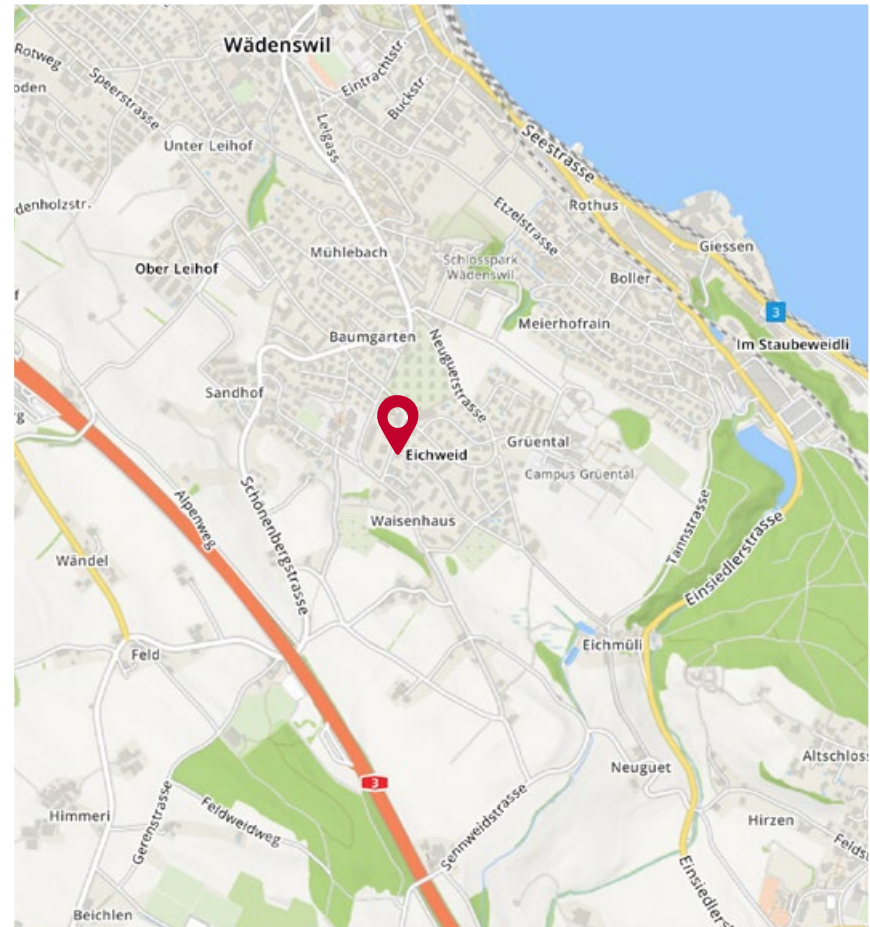
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

## Übersicht Lage

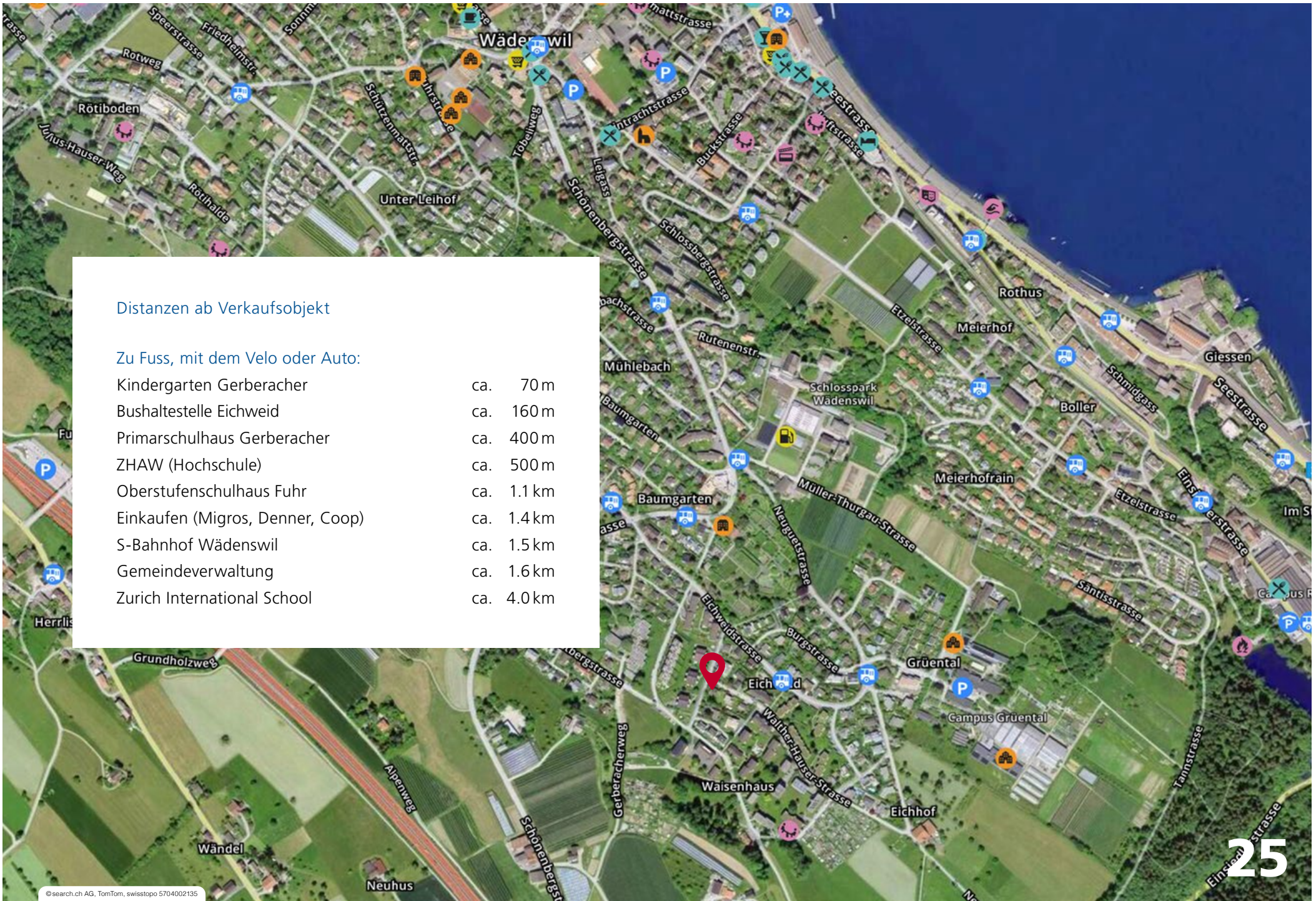
### Makrolage



### Mikrolage





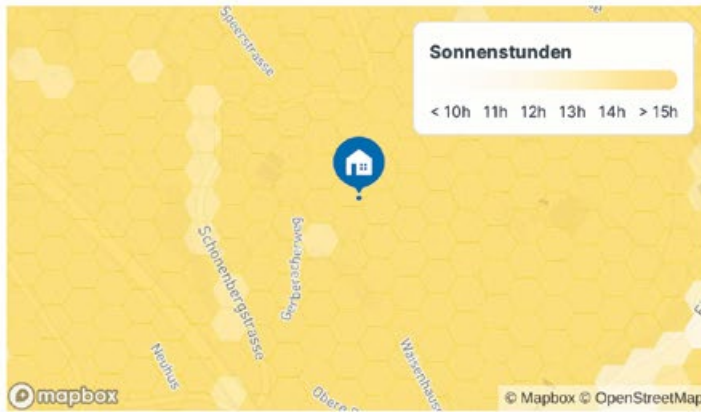


### Distanzen ab Verkaufsobjekt

#### Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Kindergarten Gerberacher	ca. 70 m
Bushaltestelle Eichweid	ca. 160 m
Primarschulhaus Gerberacher	ca. 400 m
ZHAW (Hochschule)	ca. 500 m
Oberstufenschulhaus Fuhr	ca. 1.1 km
Einkaufen (Migros, Denner, Coop)	ca. 1.4 km
S-Bahnhof Wädenswil	ca. 1.5 km
Gemeindeverwaltung	ca. 1.6 km
Zurich International School	ca. 4.0 km

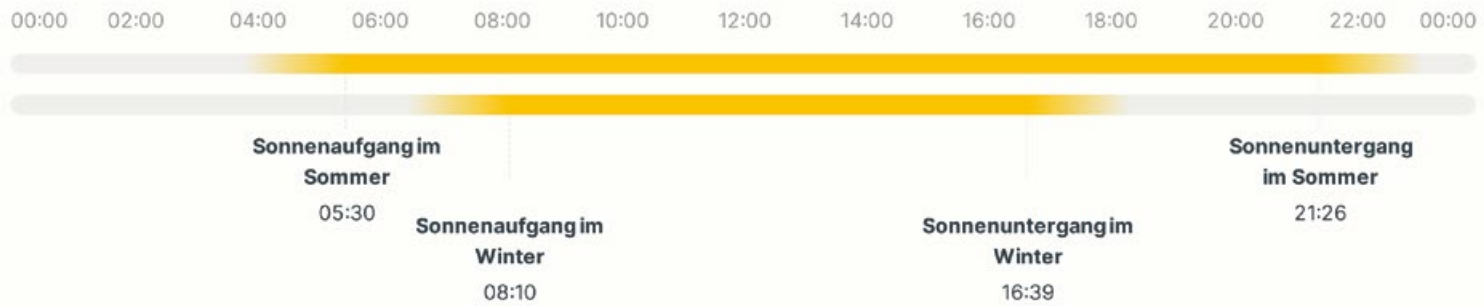
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 6h





## 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



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://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.