

**CHARMANTE 2.5-ZIMMER  
MAISONETTE-GALERIE-WOHNUNG  
MIT HELLER GALERIE UND STILVOLLEM ESSBEREICH**

**ZENTRALSTRASSE 12, 8604 VOLKETSWIL**



**360° Rundgang**

<b>VERKAUFSPREIS</b>	<b>CHF 730'000</b> zzgl. 50% der Transaktionskosten [Notar und Grundbuch]
<b>HYPOTHEKÜBERNAHME</b>	Übernahme der laufenden Hypothek nach Absprache möglich
<b>GEBÄUDEVERSICHERUNG</b>	GVZ-Nr. 199-00277 Volumen: 2'945 m <sup>3</sup> Versicherungssumme: CHF 3'290'030
<b>ADRESSE</b>	Zentralstrasse 12, 8604 Volketswil
<b>KATASTER-NR.</b>	8193
<b>GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE</b>	626 m <sup>2</sup>
<b>OBJEKTART</b>	2.5-Zimmer Maisonette-Galerie-Wohnung mit 1 x Stellplatz in Einstellhalle
<b>NEBENRÄUME</b>	Kellerraum mit WM/TU
<b>WOHNFLÄCHE TOTAL</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1840 – Totalumbau in 2016/2017
<b>LETZTES RENOVATIONSJAHR</b>	Das Gebäude wurde im Jahr 2016/2017 vollständig kersaniert.
<b>VERFÜGBAR AB</b>	nach Vereinbarung
<b>BEZUGSFÄHIG</b>	ca. 3 – 6 Monate nach Kauvertragsunterzeichnung
<b>VIRTUELLE TOUR</b>	<a href="#">LINK (BITTE HIER KLICKEN)</a>

360° Rundgang

### BAUART

Ehemaliges Wohn- und Bauernhaus  
Stahlbeton-Bodenplatte 25cm;  
Aussenwände und Decken in Stahlbeton; Innenwände gemauert;  
Holzbalkendecke in Galerie;

### FASSADE

UG mit Aussenisolation ca. 120-150mm;  
EG mit einer hinterlüfteten Fassadenverkleidung und 200mm Dämmung

### DACH

Satteldach Tragwerk aus Holz, Wärme gedämmt  
Schleppgauben  
Dachfenster Velux ca. 55 x 98 cm

### FENSTER

Fenster 3-fach isoliert für optimale Wärmedämmung

### HEIZUNG / SANITÄR

Gas-Zentralheizung  
Bodenheizung mit individueller Regulierung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Volketswil!

Treten Sie ein und lassen Sie sich von einem atemberaubenden Wohnfeeling verzaubern. Diese traumhafte Immobilie im bezaubernden Volketswil bietet Ihnen einen lichtverwöhnten Wohn- und Essbereich, der sich ideal einrichten lässt. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien schaffen ein elegantes und zugleich gemütliches Ambiente. Die moderne Küche ist perfekt in den offenen Wohnbereich integriert und lädt zu kulinarischen Abenteuern ein.



Diese außergewöhnliche Loftwohnung befindet sich im ältesten Bauernhaus des Dorfes und wurde 2016/2017 komplett neu ausgebaut. Die Wohnung ist in Massivbauweise in das historische Konstrukt des Bauernhauses neu eingebaut worden, wobei Beton und Backstein für Stabilität und Langlebigkeit sorgen. Die bis zu 7 m hohen Decken lassen dieses Loft im Tageslicht erstrahlen und schenken Ihnen ein Zuhause der Extraklasse.

Bereits beim Betreten dieser Perle wird Ihnen bewusst, wie viel Lebensraum Ihnen hier zur Verfügung steht. Die Liegenschaft besticht durch ihre gekonnte Raumaufteilung mit überdurchschnittlich großer Wohnfläche. Genießen Sie den Charme und die Einzigartigkeit dieser Immobilie und lassen Sie sich vor Ort von ihrem besonderen Flair überzeugen.

### Wohnungsdetails:

- 2 Etagen plus Keller
- Parkplatz in Einstellhalle mit elektrischem Tor, funkferngesteuert und im Kaufpreis enthalten
- Offenes Schlafzimmer in der Galerie mit freiliegenden Holzbalken
- Großzügiger Wohnzimmerbereich mit moderner Küche
- Dachfenster per Funkfernsteuerung bedienbar
- Fenster 3-fach isoliert für optimale Wärmedämmung
- Bodenheizung mit individueller Regulierung
- Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke für viel Stauraum
- Hochwertig verbaute Materialien in der Nasszelle, inklusive Closomat und allem Komfort
- Eigener Kellerraum im UG mit Waschmaschine und Tumbler

### MIETVERHÄLTNISSE

Es besteht kein Mietverhältnis.

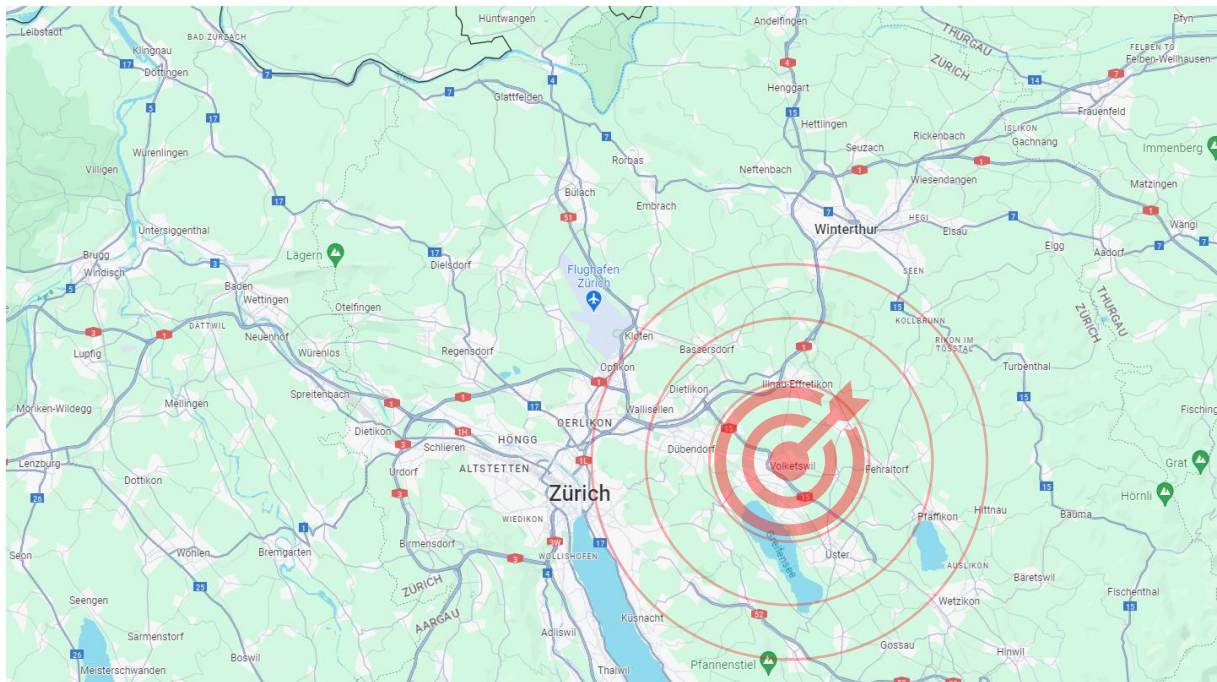
### INVESTITIONEN

Laufende Instandhaltungsarbeiten

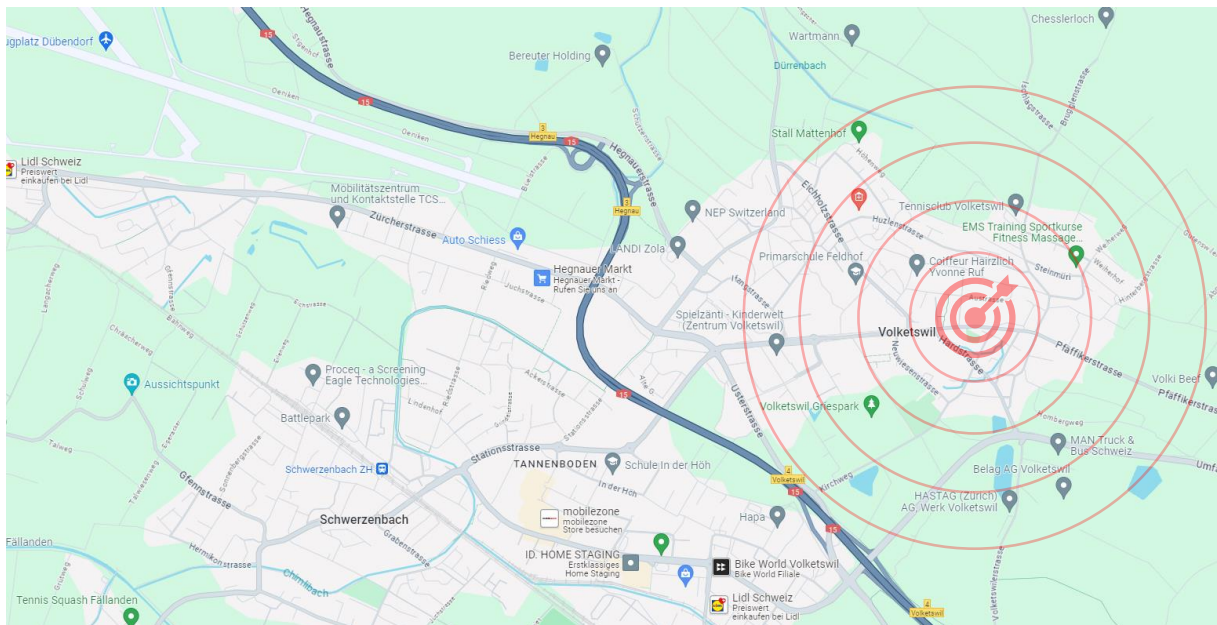
# 8604 Volketswil

## GEOGRAFISCHE LAGE | ERREICHBARKEIT | VERKEHR





### MAKROLAGE



### MIKROLAGE



### DISTANZEN

					
Zürich HB	18 km	20 Min.	30 Min.	50 - 60 Min.	35 - 40 Min.
Zürich Flughafen	16 km	15 Min.	40 Min.	50 - 60 Min.	35 - 40 Min.
Winterthur Bahnhof	21 km	22 Min.	40 Min.	50 - 60 Min.	35 - 40 Min.
Rapperswil-Jona Bhf.	30 km	35 Min.	55 Min.	1:30 - 1:40 h	50 - 60 Min.



Herzlich Willkommen in Volketswil.

### GEOGRAFISCHE LAGE

Volketswil liegt im Herzen des Kantons Zürich und bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe bietet.

### INDIVIDUELLER VERKEHR

Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind sowohl Zürich als auch der Flughafen Zürich in kurzer Zeit erreichbar. Im Jahr 1840 wurde die Nationalstrasse von Schwamendingen über Uster nach Hinwil gebaut. Das Strassen-Trasse führt mitten durch Hegnau. Erschlossen wird die Gemeinde durch die ehemals kantonale Autobahn A53, heute A15 (Oberlandautobahn) mit den beiden Anschlüssen Hegnau und Volketswil. Sie führt nach Uster oder nach Brüttsellen zur Autobahn A1. Weitere wichtige Strassenverbindungen führen nach Wangen, Effretikon, Illnau, Fehraltorf, Schwerzenbach und Fällanden.

### ÖFFENTLICHER VERKEHR

Volketswil ist eine der bevölkerungsmässig grössten Gemeinden der Schweiz ohne einen eigenen Bahnhof. Jedoch ist Volketswil gut durch die drei umliegenden Bahnhöfe Effretikon, Uster und Schwerzenbach erschlossen. Die vier Buslinien 720, 721, 725 und 726 erschliessen die Ortschaften der Gemeinde und die umliegenden Ortschaften mit dem öffentlichen Verkehrsnetz des Zürcher Verkehrsverbundes.

### STEUERN / EINWOHNER

Der Steuerfuss (2024) der Gemeinde liegt bei 101%.  
In Volketswil leben 19'810 Personen (Stand Ende 2023).

### FREIZEIT REGIO KULTUR

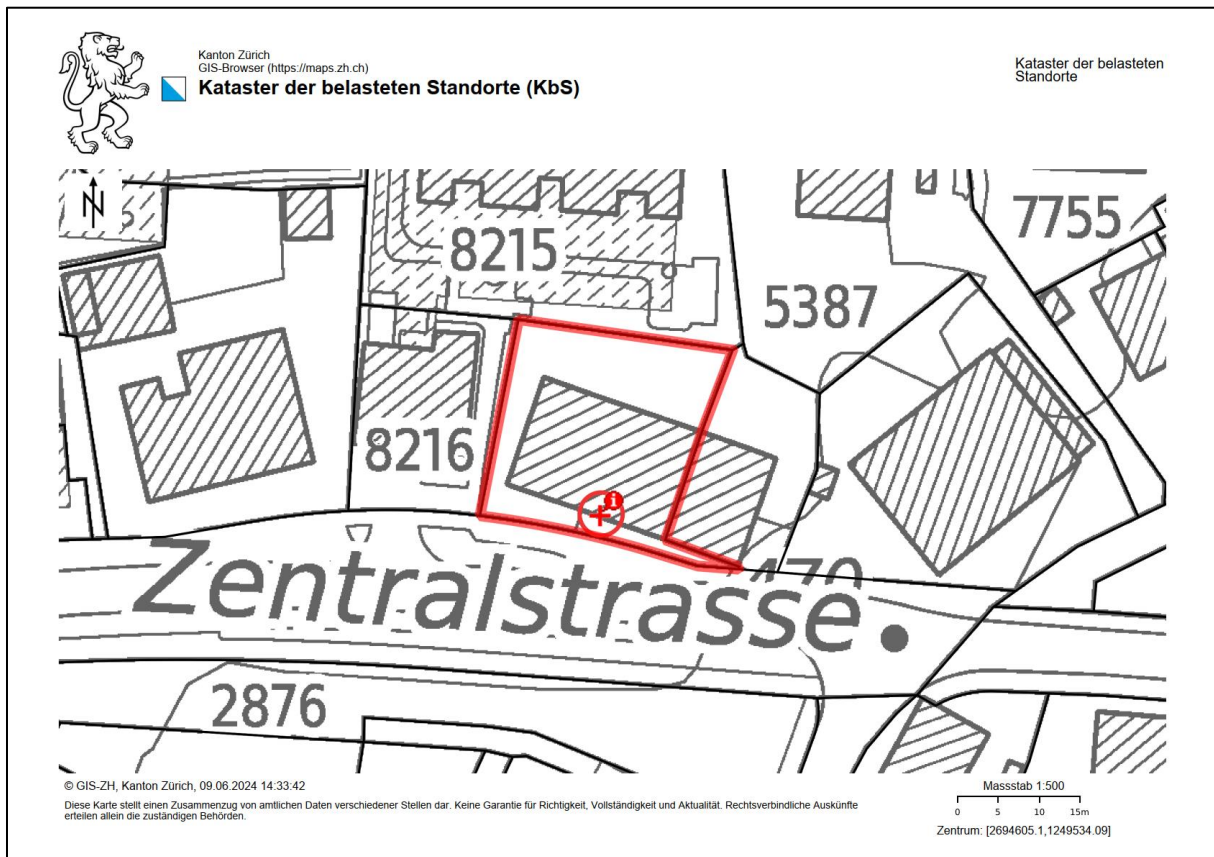
Für Familien ist Volketswil besonders attraktiv, da es in der Umgebung eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen gibt. Sportbegeisterte finden hier zahlreiche Sportanlagen und Vereine, die eine breite Palette an Aktivitäten für Groß und Klein anbieten.

Die Naherholungsgebiete rund um Volketswil laden zu entspannenden Spaziergängen, ausgedehnten Radtouren und zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Die idyllische Landschaft mit ihren Wäldern, Wiesen und Seen bietet eine willkommene Abwechslung zum hektischen Alltag und sorgt für Erholung pur.

## ALTLASTEN

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

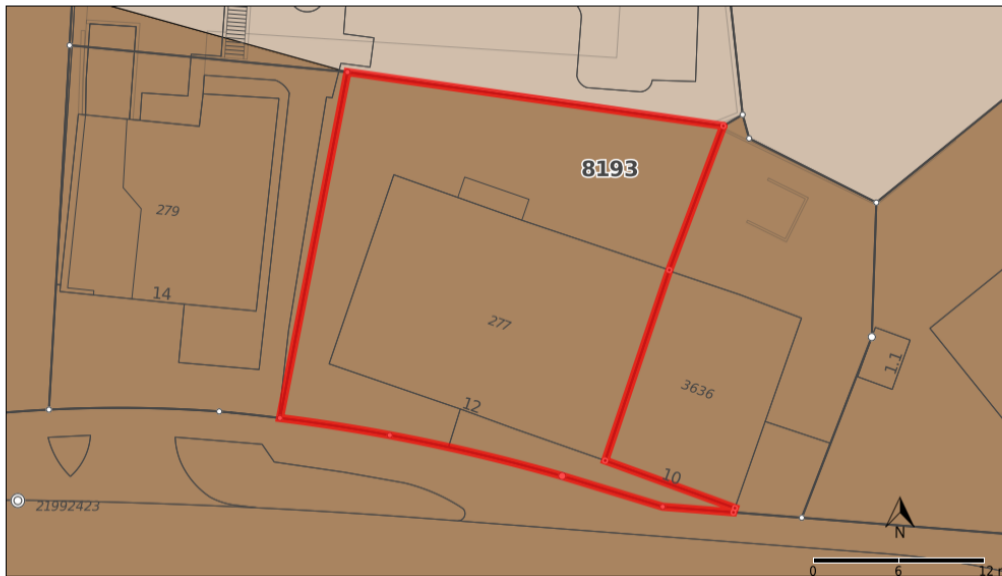
Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie allenfalls vorhandener Schadstoffbelastungen im Gebäude.







## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Rechtskräftig

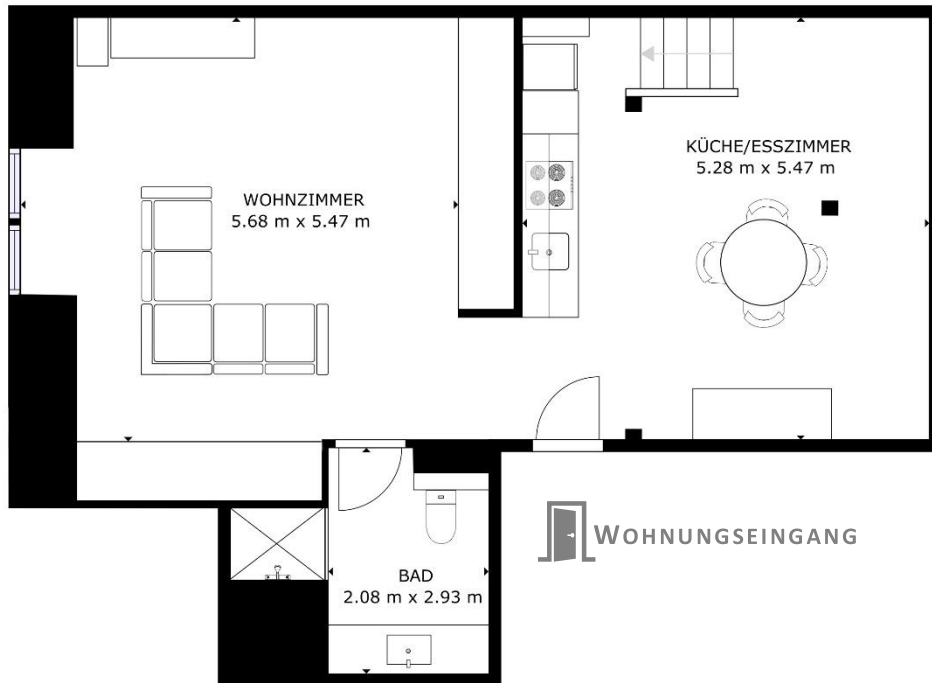


	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Kernzone I	626 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Kernzone II		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Genehmigung vom 28. Mai 2015 (Teilrevision ehemaliges Gemeindehaus), 0614/15: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=232">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=232</a> Bauordnung Gemeinde Volketswil (Stand 14. November 2007, Ergänzung 2020), 14.11.2007: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2045">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2045</a> Genehmigung vom 19. März 2024 (Teilrevision BZO (IVHB)), KS-0032/24: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=15179">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=15179</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283</a> Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293</a> Allgemeine Bauverordnung, LS 700.2: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284</a> Besondere Bauverordnung I (BBVI), LS 700.21: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285</a> Besondere Bauverordnung II (BBVII), LS 700.22: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286</a> Bauverfahrensverordnung (BVV), LS 700.6: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287</a> Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, LS 701.12: <a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288</a>		

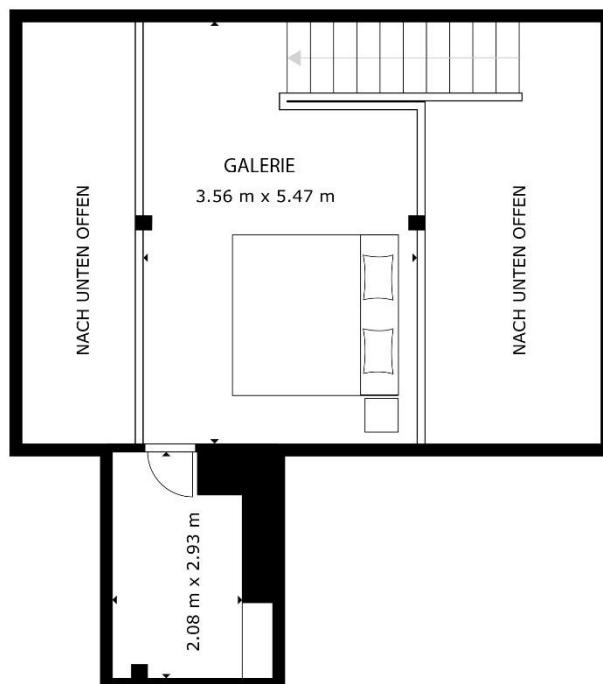
### Weitere Informationen und Hinweise

**Zuständige Stelle** Gemeinde Volketswil:  
<http://www.volketswil.ch>

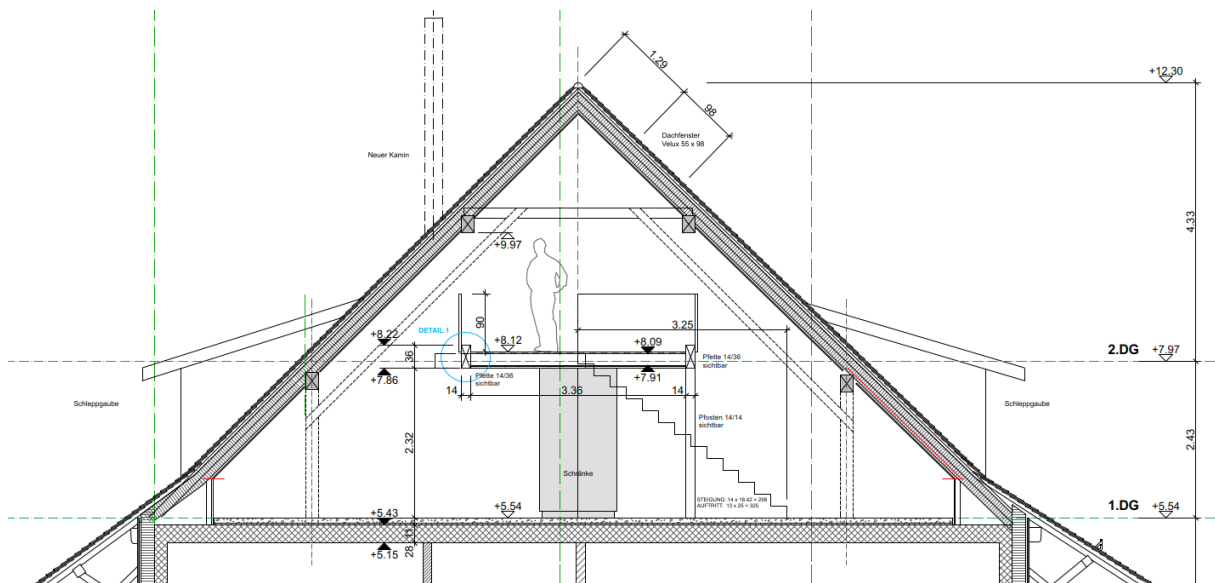
### GRUNDRISSEISS 1. DACHGESCHOSS



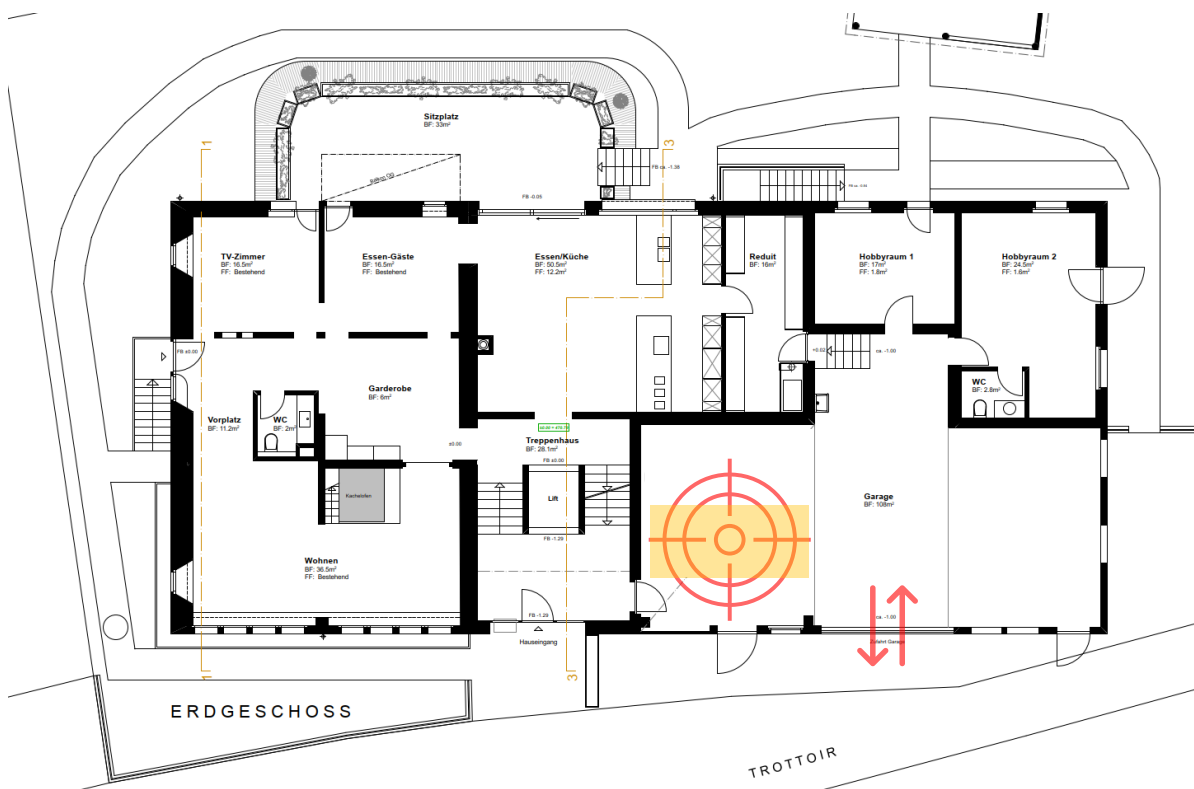
### GRUNDRISSEISS 2. DACHGESCHOSS / GALERIE



### SCHNITT DURCH DAS GEBÄUDE



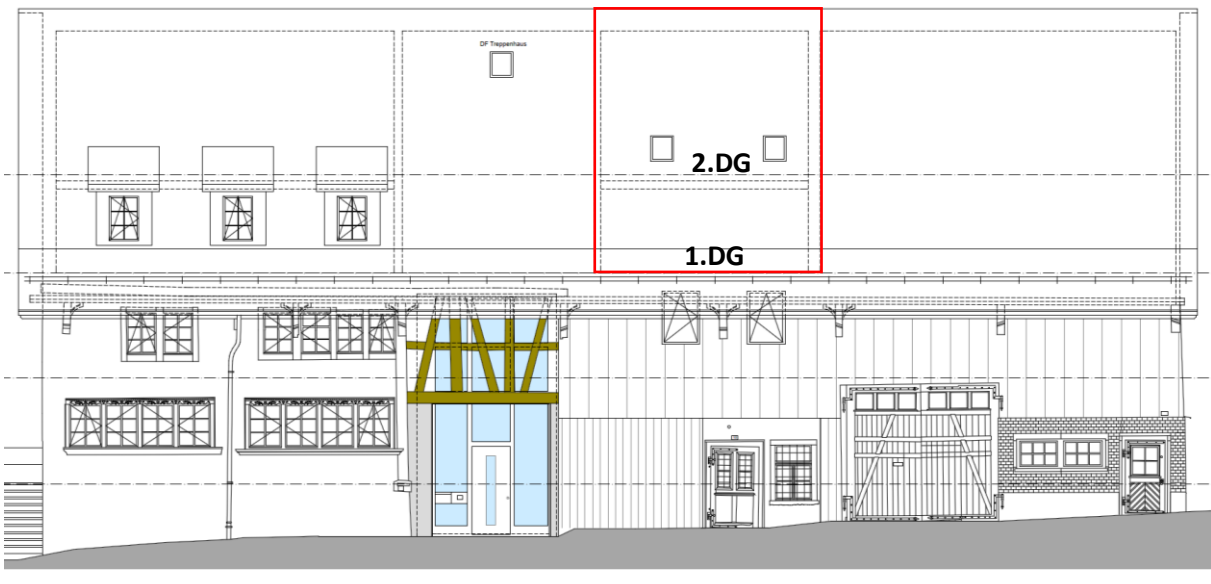
### STELLPLATZ IN EINSTELLHALLE, ERDGESCHOSS



PARKPLATZ IN EINSTELLHALLE MIT ELEKTRISCHEM TOR, FUNKFERNGESTEUERT UND IM KAUFPREIS ENTHALTEN



**IM KAUFPREIS ENTHALTEN IST DIE WOHNUNG AUF 2 ETAGEN IM DACHGESCHOSS + KELLER + EINSTELLPLATZ**





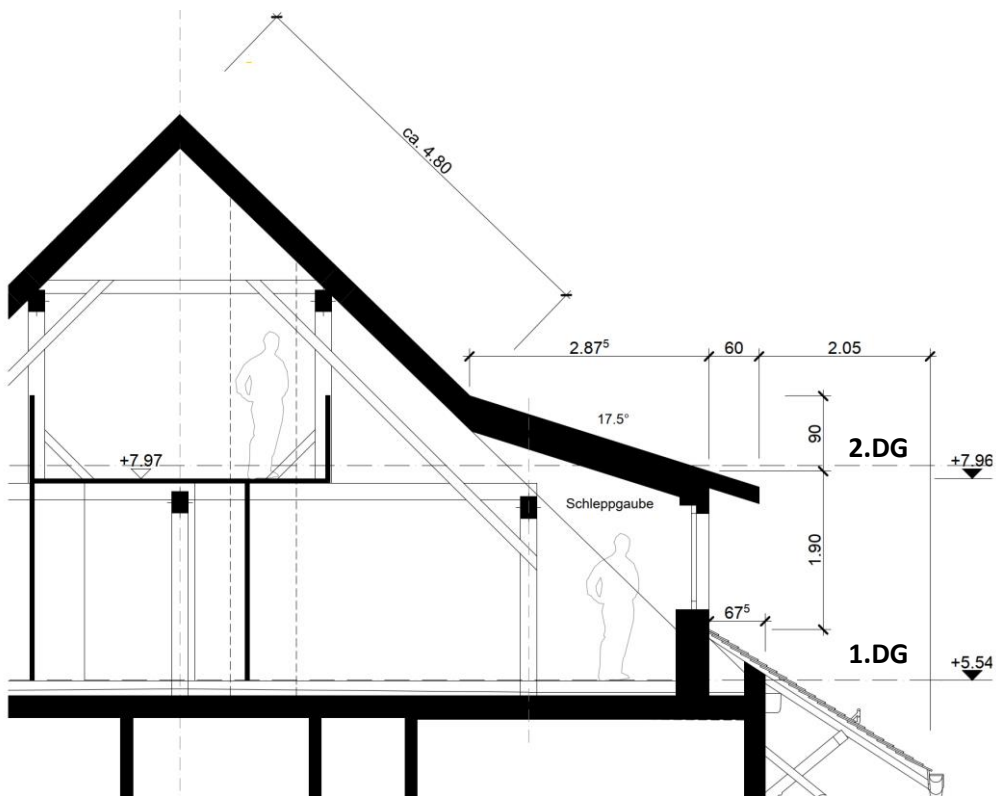
**KÜCHE / ESSBEREICH. GANZE WOHNUNG MIT BODENHEIZUNG UND INDIVIDUELLER REGULIERUNG  
DACHFENSTER PER FUNKFERNSTEUERUNG BEDIENBAR.**



**MODERNE, HELLE KÜCHE MIT WEIßEN FRONTEN, SCHWARZER ARBEITSPLATTE UND VIEL STAU-  
RAUM  
ZUGANG GALERIE UND SCHLAFBEREICH ÜBER MASSIVE HOLZTREPPE**



ZAHLEICHE MASSGEFERTIGTE EINBAUSCHRÄNKE IM WOHNZIMMER



SNITT DURCH DAS 1. UND 2. DACHGESCHOSS



**GROßZÜGIGER WOHNZIMMEREBEREICH. GROSSE FENSTER MIT ELEKTRISCHEN STOREN.**



**OFFENES SCHLAFZIMMER IN DER GALERIE MIT FREILIEGENDEN HOLZBALKEN.  
PRAKTISCHES REDUIT FÜR ZUSÄTZLICHEN STAUARAUM.**



**STILVOLLES BADEZIMMER.**

**HOCHWERTIG VERBAUTE MATERIALIEN IN DER NASSZELLE, INKLUSIVE CLOSOMAT UND ALLEM KOMFORT**



Diese Dokumentation ist für den Verkauf des aufgeführten Objektes erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.