
PLÜER&PARTNER
IMMOBILIEN AG
Immer persönlich
Ihr Projekt – aus Alt mach Neu, viel Gestaltungspotential

Pfaffhausen – stadtnahe Gemeinde mit ländlichen Qualitäten

Pfaffhausen (Gemeinde Fällanden) grenzt an Zürich Witikon, nur 3 Minuten Fahrt durch den Wald und Wiesen trennen Stadt und Land.

Schnelle Busverbindungen führen in 10 Minuten zum Klusplatz, wo die Tramlinien Nr. 2 & 3 fahren. Per Buslinie sind die S-Bahnhöfe in Schwerzenbach und Zürich Stettbach sowie die Forchbahn Station Scheuren in wenigen Minuten erreichbar. Rasch und ohne Parkplatzstress sind Sie so am Arbeitsplatz, im Theater oder im Kino. Der Flughafen ist in angenehmen 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Eine direkte Buslinie nach Zürich hält wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Die Einkaufszentren in Witikon, das Glatt oder das Volkiland erreichen Sie in wenigen Minuten. Natürliche Erholungszonen (Wald, Wiesen, Felder, Greifensee), Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

Vor Ort in Pfaffhausen finden sich Kindergarten und Primarschulhaus «Bommern», die Oberstufenschule liegt im Nachbarort Benglen, die Gymnasien in Zürich.

Pfaffhausen hat seinen ländlichen Charme bewahrt und die attraktiven, naturnahen Wohnquartiere bieten eine angenehme Lebensqualität.

Eckdaten

OBJEKT	4 ½ Zimmer Eigentumswohnung, Erdgeschoss
ADRESSE	Weidstrasse 5, 8118 Pfaffhausen
BAUJAHR	1961
WOHNFLÄCHE	ca. 95 m^2 Nettowohnfläche
AUSSENFLÄCHEN	Sitzplatz ca. 15m^2
GRUNDSTÜCK	Kat. Nr. 1268
WERTQUOTE	166/1000 Miteigentum
NEBENRÄUME	Kellerraum und gem. Wasch- und Trockenraum im UG, Estrichabteil im DG
NEBENKOSTEN 2025	CHF 8'024.00.- (Betriebskosten, Reparaturen- und Unterhaltskosten, Erneuerungsfonds, Nebenkosten/Administration Heizkosten, Digitaler Anschluss, Unterhalt Heizung)
PARKIERUNG	Aussenabstellplatz inkl. & bei Bedarf Tiefgarageneinstellplatz zur Miete
BEZUGSTERMIN	ab sofort o. nach Vereinbarung
VERKAUFSRICHTPREIS	CHF 790'000.-
VERKAUFSPROZESS	Bei Interesse freuen wir uns auf Ihr schriftliches Kaufangebot. Dem Angebot ist ein Finanzierungsnachweis oder Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank beizulegen.
NÄCHSTEN SCHRITTE	Abschluss einer Reservationsvereinbarung mit Anzahlung von CHF 25'000.-. Bei Beurkundung des Kaufvertrages sind 20% der totalen Kaufsumme zur Zahlung fällig. Anlässlich der Beurkundung ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über den Restkaufpreis mitzubringen. Bei Eigentumsübertragung resp. Antritt ist der Restkaufpreis zur Zahlung fällig. Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft übernommen.

Die Wohnung – viel Raum für eigene Ideen

Diese 4½-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet die seltene Gelegenheit, eine Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Auf rund 95 m² Nettowohnfläche erwartet Sie ein klassischer, gut nutzbarer Grundriss mit grosszügigem Wohnbereich, separatem Essbereich, Küche sowie zwei abgeschlossene Zimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der grosszügige Wohnbereich mit Cheminée und direktem Zugang zum gedeckten Sitzplatz. Von hier öffnet sich der Blick ins Grüne, ein schöner Rückzugsort, der insbesondere in den wärmeren Monaten zum erweiterten Wohnraum wird. Die zahlreichen Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht und schaffen eine gute Basis für eine moderne Neugestaltung.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Küche, Badezimmer, separates WC, Boden- und Wandbeläge sowie der allgemeine Innenausbau entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und bedürfen einer umfassenden Erneuerung. Genau darin liegt jedoch die besondere Chance dieses Angebots. Statt Kompromisse bei einem bestehenden Ausbau einzugehen, können die zukünftigen Eigentümer ihre persönlichen Vorstellungen hinsichtlich Materialien, Farben, Küche, Nasszellen und Wohnkonzept konsequent umsetzen.

Ob als neues Zuhause für ein Paar oder eine Familie oder als interessantes Sanierungsobjekt für eine wertorientierte Käuferschaft, hier erwerben Sie nicht einfach eine bestehende Wohnung, sondern die Basis für ein individuell gestaltetes Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich.

Highlights

- 4½-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss
- ca. 95 m² Nettowohnfläche
- spannendes Sanierungs- und Gestaltungspotenzial
- grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée
- direkter Zugang zum gedeckten Sitzplatz
- ca. 15 m² Aussenfläche mit Bezug ins Grüne
- Badezimmer und separates WC
- eigener Kellerraum im Untergschoss
- Aussenabstellplatz im Kaufpreis inklusive
- Tiefgarageneinstellplatz bei Bedarf zur Miete
- attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt Zürich
- sofort verfügbar bez. Bezug nach Vereinbarung























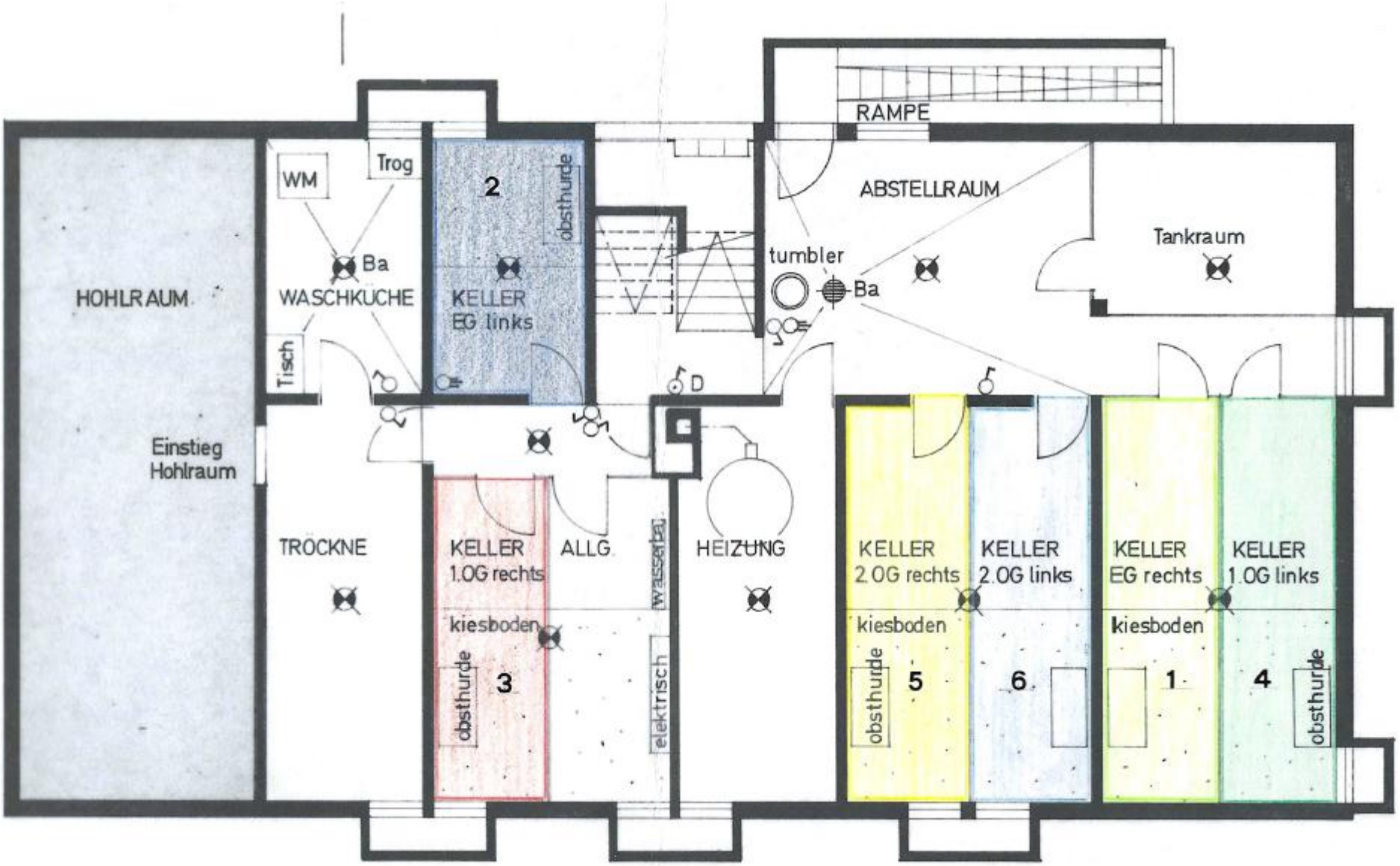




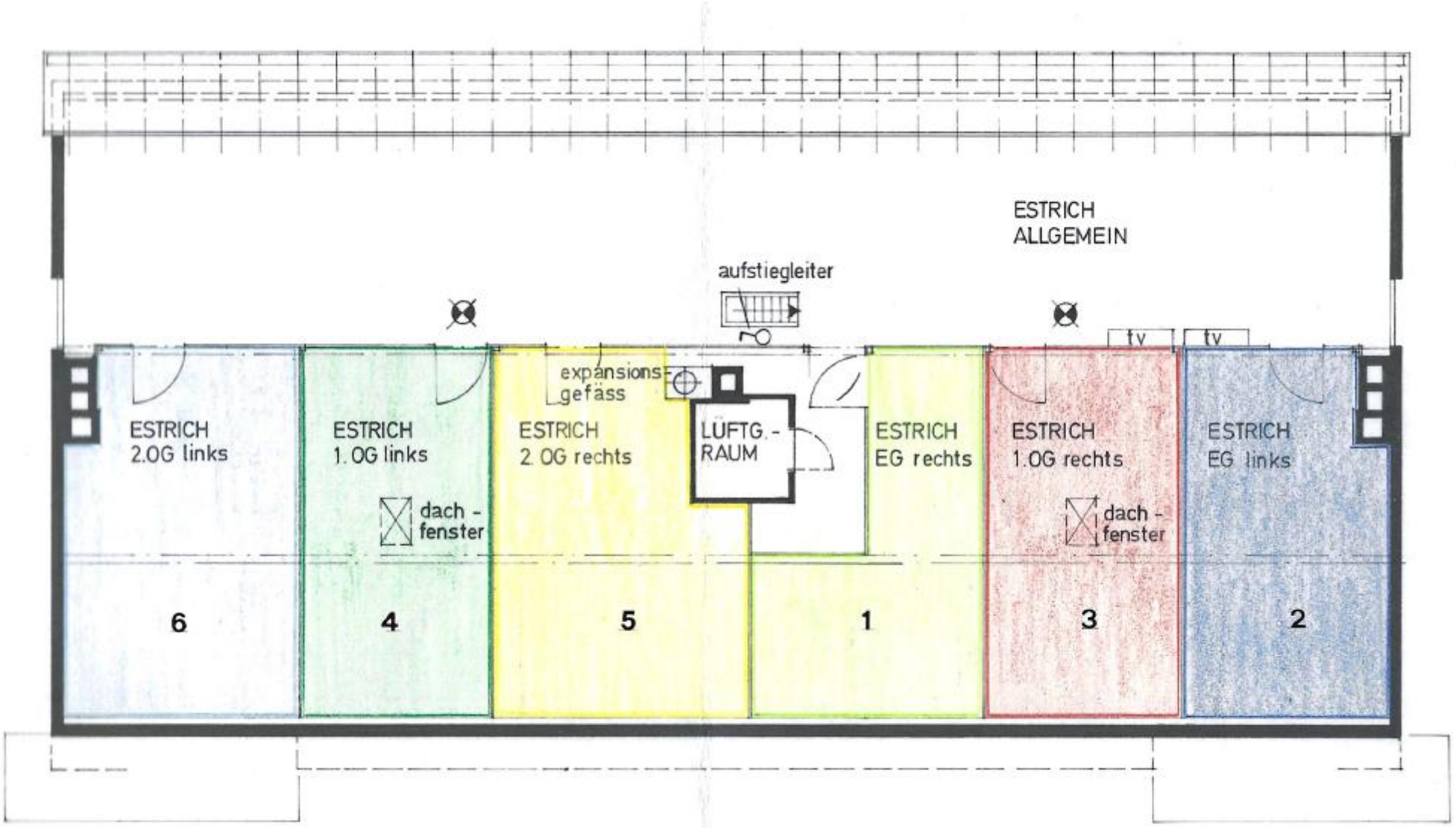
Grundrissplan



Grundrissplan Untergeschoss – Keller EG links, blau



Grundrissplan Dachgeschoss – Estrich EG links, blau





Katasterplan



Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
17.03.2025	Duo Top Dachservice Uetikon a.s.	Dachkontrolle und Rep.	639,95
31.03.2025	KIBAG AG Fällanden	Sickerleitungen spülen	368,75
23.06.2025	Stoop Metallbau AG Fällanden	Reaparatur Eingangstüre	203,25
19.09.2025	HWS AG Brüttisellen	Ölpumpe und Flammrohr ersetzt	1.047,40
31.10.2025	HWS AG Brüttisellen	Brenner ersetzt	3.000,00
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**5.259,35**

Datum	wer	was	Kosten
16.03.2024	Duo Top Dachservice Uetikon a.s.	Dachkontrolle und Rep.	562,10
27.05.2024	F. Seitz Gartenbau Stäfa	Holunder fällen / Ersatzpflanzung	978,05
06.06.2024	A. Isacco Fällanden	Malerarbeiten Lagerraum / Archiv	711,30
12.08.2024	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Waschküchenablauf entstopft	182,40
04.12.2024	NeoVac AG Oberriet	Abfüllsicherungs-Sonde ersetzt	399,95
27.12.2024	HWS AG Brüttisellen	Rapartur Störung Mischer ersetzt	1.203,15
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**4.036,95**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
18.02.2023	Duo Top Dachservice Uetikon a.s.	Dachkontrolle und Rep.	312,35
22.03.2023	HR. Meier Partner AG Brüttisellen	Reparatur Heizung	226,45
05.06.2023	F. Seitz Gartenbau Stäfa	Sanierung Zugangsweg + Hauseingang	3.528,25
06.07.2023	A. Isacco Fällanden	Malerarbeiten Keller / Velokeller / Velorampe + Türen	3.398,60
07.07.2023	HWS AG Brüttisellen	Brenner: Material	211,10
27.07.2023	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Reparatur	70,95
13.12.2023	Rolf Schenkel Baugesch. Fällanden	Reparatur Balkonstütze EG-1.OG links	597,50
22.12.2023	HWS AG Brüttisellen	Reparatur Störung Brenner	458,80
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**8.804,00**

Datum	wer	was	Kosten
31.01.2022	Duo Top Dachservice Uetikon a.s.	Dachkontrolle und Rep.	312,35
19.08.2022	HWS AG Brüttisellen	Brenner: Material	124,95
18.08.2022	A. Isacco Fällanden	Malerarbeiten Waschküche und Trockenraum	2.480,00
16.12.2022	Max Urech AG Dintikon	Container 360l schwarz	235,85
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**3.153,15**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
12.04.2021	F. Seitz Gartenbau Stäfa	Schneebruchschäden / Ersatzpflanzung	1.295,75
30.04.2021	F. Seitz Gartenbau Stäfa	Erneuerung Eingangsbereich: Rabatten	1.870,85
02.07.2021	Duo Top Dachservice Uetikon a.s.	Dachkontrolle und Rep.	312,35
09.07.2021	V-Zug AG Zug	Rep. Waschmaschine	391,40
12.07.2021	Diverse Firmen - abzügl. RV GVZ	Sturmschaden Estrichfenster	0,00
31.08.2021	Elektro Favre Fällanden	Reparatur	93,85
03.09.2021	HWS AG Brüttisellen	Brenner: Material	173,40
17.09.2021	A. Isacco Fällanden - abzügl. Balkonboden Baky	Malerarbeiten Balkone + Balkonstützen	4.060,15
27.09.2021	Stoop Metallbau Fällanden	Balkonstützen	6.977,90
08.10.2021	Gebr. Strässler AG Stäfa	Sitzplatzanpassungen (Balkonstützen)	737,75
12.11.2021	R. Schenkel Fällanden	Maurerarbeiten Balkone	8.219,40
18.11.2021	F. Seitz Gartenbau Stäfa	Fundamente f. Stützen / Umgeb.anpassungen	2.889,50
	abzüglich Verrechn. Erneuerungsfond		-6.977,90
	abzüglich Verrechn. Erneuerungsfond		-5.000,00
	abzüglich Verrechn. Erneuerungsfond		-2.889,50
17.12.1021	NeoVac AG Oberriet	Erneuerung Kathodenschutz	3.392,55
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**15.547,45**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
01.01.2020	L. Baky, Rückvergüt.	Malerarb. Betr. Leitungsreparatur 2019	185,00
31.03.2020	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Beratung weitere Leitungssanierungen	387,70
30.04.2020	Div. Firmen - abzügl. Generali-Versich.	kleiner Wasserschaden EG/1.OG links	206,05
27.05.2020	KIBAG AG Fällanden	Spülung Sicker- u. Meteorleitungen	331,80
30.10.2020	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Waschküchenablauf	979,65
30.10.2020	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Wasserverteilbatterie	3.940,75
30.10.2020	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Armaturen Waschküche	726,80
	Total Unterhalt /Rep./Erneuerungen		**6.757,75**

Datum	wer	was	Kosten
16.01.2019	Duo Top Service GmbH Uetikon a.S.	Dachkontrolle u. Rep.	341,95
12.04.2019	InsaTech AG Bachenbülach	Sanierung def. Wasserleit. 2.OG links	2.396,35
11.04.2019	Fenster-Service H. Stangl Wetzikon	Fensterflügel Treppenhaus neu verkitten	596,20
04.06.2019	SHS Schwyter Wetzikon	Prüfung defekte Wasserleit. 2.OG links	1.703,10
31.07.2019	Otto Rohrunterhalt Zürich	TV-Inspektion Abwasserleitungen	6.749,90
06.09.2019	R. Schenkel Baugeschäft Fällanden	Erneuer. Fallstrang 1./2.OG	2.544,15
09.09.2019	Malergeschäft A. Isacco Fällanden	Erneuer. Fallstrang 1./2.OG	210,00
09.09.2019	Malergeschäft A. Isacco Fällanden	Erneuer. Fallstrang 1./2.OG	185,00
12.09.2019	Badraun Sanitäre Anlagen Fällanden	Erneuer. Fallstrang 1./2.OG	3.273,25
	Total Unterhalt /Rep.		**17.999,90**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
19.01.2018	Meier Tobler AG Schwerzenbach	Oelbrenner Rep.	48,15
31.01.2018	Meier Tobler AG Schwerzenbach	Oelbrenner Rep.	158,60
13.03.2018	HWS Heizsysteme AG Brüttisellen	Brennerstörung behoben	430,80
27.03.2018	Meier Tobler AG Schwerzenbach	Oelbrenner Rep.	107,60
10.04.2018	NeoVac AG Oberriet	Kontrolle Leckschutzanzeige	352,20
23.05.2018	Duo Top Service GmbH Uetikon a.S.	Dachkontrolle u. Rep.	341,95
11.09.2018	Inauen Strassenbau AG Uster	Parkplatz-Sanierung	9.511,15
25.10.2018	Reichmuth & Rüegg AG Laupen	Fenstergeländer 1.+2. OG, Akonto	2.500,00
11.10.2018	HR.Meier Partner AG Brüttisellen	Heizungsanlage + Boiler neu	32.200,00
28.10.2018	Kappius Kanaltechnik Süderen	Sanierung Abwasserleitungen Akonto	15.080,80
28.10.218	Kappius Kanaltechnik Süderen	Sanierung Frischwasserleit. Akonto	24.039,95
02.11.2018	Stramark AG Wetzikon	Markierung Parkplätze	537,55
30.11.2018	Reichmuth & Rüegg AG Laupen	Fenstergeländer 1.+2. OG, Schlussr.	1.254,70
04.12.2018	Kappius Kanaltechnik Süderen	Sanierung Abwasserleitungen Schlussr.	12.595,00
06.12.2018	Gemeindewerke Fällanden	Ersatz Zuleitung Strom/Wasser/Erdung	27.586,95
14.12.2018	Kappius Kanaltechnik Süderen	Sanierung Frischwasserleitungen Schlussr	32.881,10
	Total Unterhalt /Rep.		**159.626,50**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
26.01.2017	Tobler Haustechnik AG	Oelbrenner Rep.	45,90
13.02.2017	Tobler Haustechnik AG	Oelbrenner Rep.	190,70
10.03.2017	Borsari Tanks AG Hegnau	Wasser aus Tankschacht pumpen	364,50
28.02.2017	KIBAG Kanalunterhalt AG Fällanden	Reinig./Kanal-TV-Untersuch interne L.	4.987,10
05.04.2017	Stoop Metallbau AG Fällanden	Hauseingangstür Rep.	194,40
28.05.2017	Duo Top Service GmbH Uetikon a.S.	Dachkontrolle u. Rep.	634,50
19.07.2017	Stoop Metallbau AG Fällanden	Hauseingangstür Rep. (Türschliesser)	399,60
	Total Unterhalt /Rep.		**6.816,70**

Unterhalt und Renovationen

Datum	wer	was	Kosten
07.01.2016	Duo Top Service GmbH Uetikon a.S.	Dachkontrolle	342,90
12.01.2016	V-ZUG AG Zug	Waschmaschinen Rep.	377,35
19.02.2016	NeoVac AG Oberriet	Funktionsprüf. Leckschutzgerät	353,15
04.03.2016	Elektro Stählin AG Zürich	Treppenhausbeleucht. Rep.	301,90
15.03.2016	Brunner Partner AG Haustechnik Dietlikon	Wasserschaden: Lecksuche	462,50
24.03.2016	Brunner Partner AG Haustechnik Dietlikon	Wasserschaden: Lecksuche	1.026,05
24.03.2016	Brunner Partner AG Haustechnik Dietlikon	Wasserschaden: Behebung	929,25
24.03.2016	Brunner Partner AG Haustechnik Dietlikon	Wasserschaden: Behebung	909,70
09.04.2016	Hinnen AG Rümlang, Hoch-u. Tiefbau	Wasserschaden: Lecksuche	1.373,35
18.04.2016	Hinnen AG Rümlang, Hoch-u. Tiefbau	Wasserschaden: Behebung	1.373,35
13.07..2016	Schulthess Maschinen AG Wolfhausen	Trockenschrank TS6 Rep.	187,05
20.07.2016	Sanitas Troesch AG Zürich	Tumbler neu	1.702,20
	Total Unterhalt /Rep.		**9.338,75**

Datum	wer	was	Kosten
19.01.2015	Duo Top Service GmbH Uetikon a.S.	Dachkontrolle	291,60
31.03.2015	Tobler Service AG Sissach	Brenner Rep.	72,35
21.04.2015	Kibag Kanalunterhalt AG Fällanden	Schlammsammler reinigen	545,95
30.04.2015	Kibag Kanalunterhalt AG Fällanden	Grundleitungen spülen, inkl. Sickerleit.	1.061,35
	Total Unterhalt /Rep.		**1.971,25**

Plüer & Partner Immobilien AG

Plüer & Partner Immobilien AG ist ein kleines, persönlich geführtes Immobilien-Unternehmen mit Sitz in Zürich. Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie auf die Beratung rund um den Immobilien Kauf- und Verkauf. Mit unseren Dienstleistungen bieten wir Ihnen die richtige Alternative in der Immobilien Branche auf dem Platz Zürich. Die neutrale und individuelle Betreuung der Aufträge durch ein kleines, professionelles und leistungsfähiges Team entspricht unserer Unternehmungsphilosophie.



Adrian Plüer
Geschäftsführer / Partner

Tel. +41 44 389 75 75
adrian.plueer@plueer-partner.ch

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie persönlich kennen zu lernen.

Disclaimer / Rechtshinweis:
Eine allfällige Käufervermittlung durch Dritte begründet weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber Plüer & Partner Immobilien AG einen Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und/oder Erstattung der entstandenen Kosten. Die in der Kurzdokumentation und in den Unterlagen, welche zur Verfügung gestellt werden, enthaltenen Angaben und Daten dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne jegliche Gewähr. Aus den in dieser Dokumentation enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung; massgebend für die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferschaft und Käuferschaft ist einzig der dannzumalige Kaufvertrag. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.