EINFAMILIENHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Ihr attraktives Projekt an zentraler Lage

ADRESSE
Grasrebenstrasse 1, 8908 Hedingen

VERKAUFSPREIS
CHF 2'790'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NUTZFLÄCHE
360 m^2

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
1'137 m^2

Auszug per 26.05.2026

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde 03
Lage 04
Infrastruktur 05
Beschreibung 07
Verkaufsbedingungen 08
Detailbeschrieb 09
Impressionen 10
Kontakt 20

Suter ImmoPartner AG - Ihr Partner für Immobilien

Wir kümmern uns von A-Z um Ihre Projekte und Immobilien. Bei uns erhalten Sie ein breites Spektrum an Dienstleistungen: Von Schätzungen, Kauf und Verkauf von Liegenschaften über Erstvermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien bis zu Bauherrentreuhand - unser motiviertes Team unterstützt Sie bei jeder Aufgabe rund um Ihre Immobilie.

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine erste unverbindliche und kostenlose Besprechung. Wir eruieren Ihre Bedürfnisse und erarbeiten gemeinsam konkrete Lösungen für einen dauerhaften Erfolg.

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Die Gemeinde Hedingen

Die attraktive Gemeinde Hedingen liegt im Bezirk Affoltern im Kanton Zürich und verbindet ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Eingebettet zwischen sanften Hügeln, landwirtschaftlich geprägten Flächen und gepflegten Wohnquartieren bietet Hedingen eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung – insbesondere durch die S-Bahn sowie die nahegelegene Autobahn A4 – sind Zürich, Zug und Luzern rasch erreichbar. Gleichzeitig bewahrt sich Hedingen ihren überschaubaren, familiären Charakter mit einem aktiven Gemeindeleben und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur.

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Stadt Affoltern am Albis, das regionale Zentrum des Knonaueramts. Dadurch profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von einer zusätzlichen, umfassenden Infrastruktur in direkter Nachbarschaft.

Schule und Freizeitangebot
Hedingen verfügt über eine moderne und gut ausgebautes Schulangebot mit Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Die Schulwege sind kurz und sicher, was insbesondere für Familien mit Kindern ein grosser Vorteil ist. Weiterführende Schulen wie Kantonsschulen oder Berufsschulen sind in der Region sowie in Zürich gut erreichbar.

Das Freizeitangebot ist vielseitig und spricht alle Altersgruppen an. Zahlreiche Vereine – von Sport über Musik bis Kultur – prägen das aktive Dorfleben. Sportanlagen, Spielplätze sowie weitläufige Naherholungsgebiete laden zu Bewegung und Erholung ein. Die umliegenden Wälder, Spazier- und Velowege sowie die Nähe zum Albis bieten ideale Voraussetzungen für Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister
Für den täglichen Bedarf stehen in Hedingen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter ein Volg-Laden und die bekannte Bäckerei Pfyl. Ergänzt wird das Angebot durch lokale Dienstleister wie Coiffeur, Handwerksbetriebe und weitere Serviceanbieter.

Auch kulinarisch hat Hedingen einiges zu bieten – gemütliche Restaurants und Cafés sorgen für eine angenehme Atmosphäre im Dorfkern.

Das umfassende Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot der benachbarten Stadt Affoltern am Albis erweitert die Möglichkeiten zusätzlich erheblich. Dort finden sich grössere Detailhändler, Fachgeschäfte, Ärztezentren sowie zahlreiche weitere Restaurants und Dienstleistungsbetriebe – alles in wenigen Minuten erreichbar.

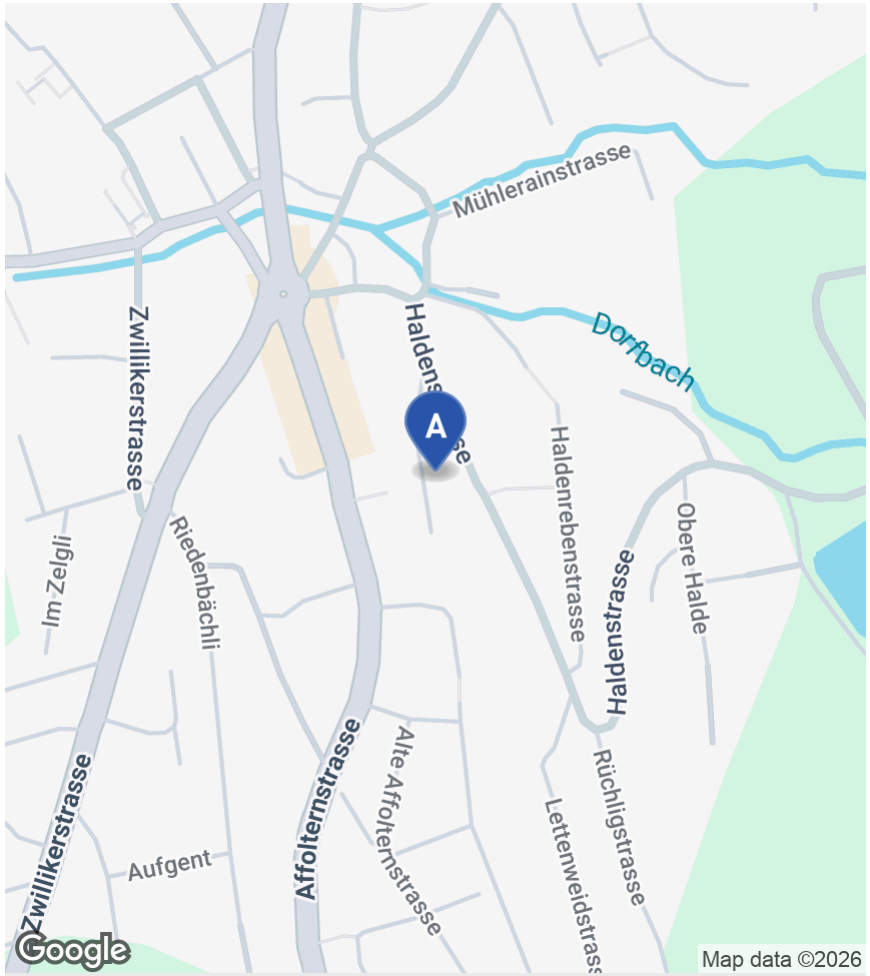
Hedingen vereint naturnahes Wohnen, eine solide Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu einem regionalen Zentrum – eine ideale Kombination für Familien, Berufstätige und Investoren.

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Lage

Die Liegenschaft an der Grasrebenstrasse 1 überzeugt durch ihre besonders ruhige und familienfreundliche Quartierlage. In einer Sackgasse abseits des Durchgangsverkehrs bietet Ihnen das Grundstück ein angenehmes, sicheres Wohnumfeld mitten in einem gepflegten Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnbauten.

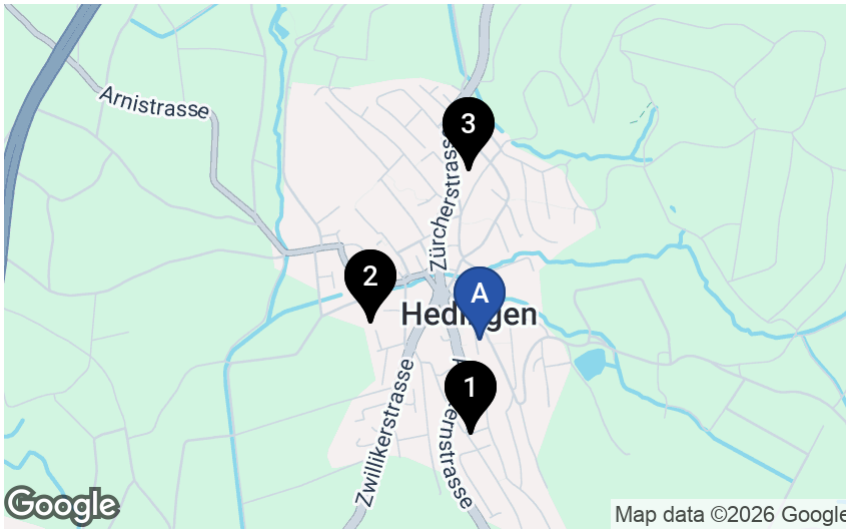
Die naturnahe Umgebung mit viel Grünflächen unterstreicht den ländlichen Charakter, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Hedingen sind gut zu Fuss erreichbar. In die Stadt Zürich sind es ca. 15 Minuten Autofahrt bzw. 30 Minuten mit dem öffentlichen Verkehr und Zug erreichen Sie innert 20 - 25 Minuten.



ADRESSE
Grasrebenstrasse 1, 8908 Hedingen

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Infrastruktur



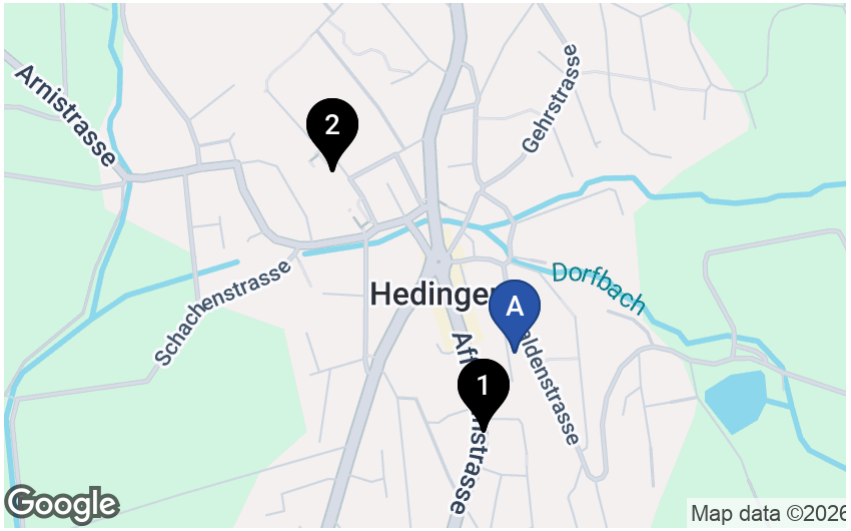
Schulen und Ausbildungsstätten

1	**Kindertagesstätte Chinderhuus Hedingen**	306 m	10’	4’	2’
2	**Primarschulhaus + Kindergarten Schachen**	355 m	8’	3’	2’
3	**Sekundar-, Primar-, + Kindergarten-Schulhaus**	600 m	10’	4’	2’

Einkauf

1	**Volg, Postfiliale u. Bäckerei Pfyl**	298 m	5’	1’	1’
2	**Migros-Supermarkt - Affoltern a. A.**	2 km	33’	7’	5’
3	**Einkaufszentrum Coopark**	3.2 km	44’	10’	6’

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch



Öffentlicher Verkehr

1	**Bushaltestelle**	137 m	7’	2’	1’
2	**Bahnhof**	415 m	7’	2’	2’

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Beschreibung

Auf dem grosszügigen Grundstück mit einer Fläche von 1'137 m² befindet sich aktuell ein Wohnhaus aus dem Jahr 1860, welches ca. 1983 durch einen Anbau erweitert wurde. Ergänzend gibt es einen separaten Schopf aus dem Jahr 1929.

Aktuelles Wohnhaus

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rund 360 m² und erstreckt sich über vier Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume sowie die Waschküche. Das Erdgeschoss umfasst den Wohnbereich mit Küche, eine Nasszelle sowie ein Zimmer. Im Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer und eine weitere Nasszelle zur Verfügung. Das Dachgeschoss dient derzeit als Abstellfläche.

Die Gebäudesubstanz ist zwar grundsätzlich vorhanden, der bauliche Zustand entspricht jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Beheizung erfolgt mittels Elektrospeicheröfen in den Zimmern sowie einem Kachelofen im Erdgeschoss. In den vergangenen Jahren wurden keine umfassenden Erneuerungen vorgenommen.

Entwicklungspotenzial

Aufgrund der Grundstücksgrösse und der attraktiven Lage steht klar das Entwicklungspotenzial im Vordergrund. Eine zeitgemässe Neubebauung erscheint wirtschaftlich und konzeptionell deutlich sinnvoller als eine umfassende Sanierung des Bestands. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W1.0. Durch die Hanglage wäre ein Bau eines Terrassenhauses für mehrere Parteien möglich.

Die Eigentümerschaft liess bereits die Realisierung eines Neubauprojekts prüfen. Vorgesehen war ein modernes Terrassenhaus mit fünf Wohneinheiten. Geplant wurden im Erdgeschoss zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen mit 118 m² bzw. 120 m² Bruttofläche. Im Obergeschoss eine 1-Zimmer-Wohnung mit 33 m² sowie eine grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung mit 151 m². Im Attikageschoss sollte es eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit 141 m² geben.

Sämtliche Wohnungen profitieren von der sonnigen Lage sowie von attraktiven Terrassenflächen mit teilweise unverbaubarem Weitblick. Dank der terrassierten Bauweise sind alle Einheiten über eine Aussentreppe erschlossen, wodurch auf ein gemeinsames, flächenintensives Treppenhaus verzichtet werden kann.

Auf der Seite der Grasrebenstrasse war ebenerdig das Untergeschoss mit sieben Einstellplätzen sowie den zugehörigen Keller- und Nebenräumen geplant. Das Bauprojekt wurde detailliert ausgearbeitet, eine Baubewilligung jedoch nicht eingeholt. Da sich die Eigentümerschaft aufgrund fehlendem Knowhow und Zeit gegen die Realisierung entschieden. Die Unterlagen zum Projekt werden gerne beim Verkauf abgegeben.

Für Sie als Käuferschaft bietet sich damit die seltene Gelegenheit, auf einem grosszügigen Grundstück in gefragter Lage ein attraktives Neubauprojekt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu entwickeln und zu realisieren.

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Verkaufspreis CHF 2'790'000

Kaufangebote sind inklusive einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank schriftlich per E-Mail oder per Post abzugeben.

Die Eigentümerschaft behält sich das Recht vor, bei mehreren Angeboten ein Bieterverfahren anzuwenden.

Der Verkaufspreis versteht sich exklusiv der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Anritt
Nach Vereinbarung, Übernahme sofort möglich.

Aktuell besteht für die Liegenschaft ein ungekündigtes Mietverhältnis. Die Nettomiete beträgt CHF 2'815 pro Monat und die Kündigungsfrist 1 Jahr. Dadurch können Sie während Ihrer Planung weiterhin Einnahmen generieren. Die Mieterschaft wurde bereits über den geplanten Verkauf informiert.

Verkaufsabwicklung
Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 50'000 fällig. Die Anzahlung ist seitens der Verkäuferschaft nicht zu verzinsen.

Sind Sie interessiert?
Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zum Objekt und zeigen Ihnen das Grundstück bei einer persönlichen Besichtigung.

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Wärmeerzeugung	Elektroheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 2'790'000.–

Flächen

Nutzfläche	360 m^2
Grundstücksfläche	1'137 m^2
Gebäudevolumen	716 m^3

Eigenschaften

- Bauland erschlossen
- Hanglage
- Kinderfreundlich
- Ruhig
- Sonnig

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Impressionen

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

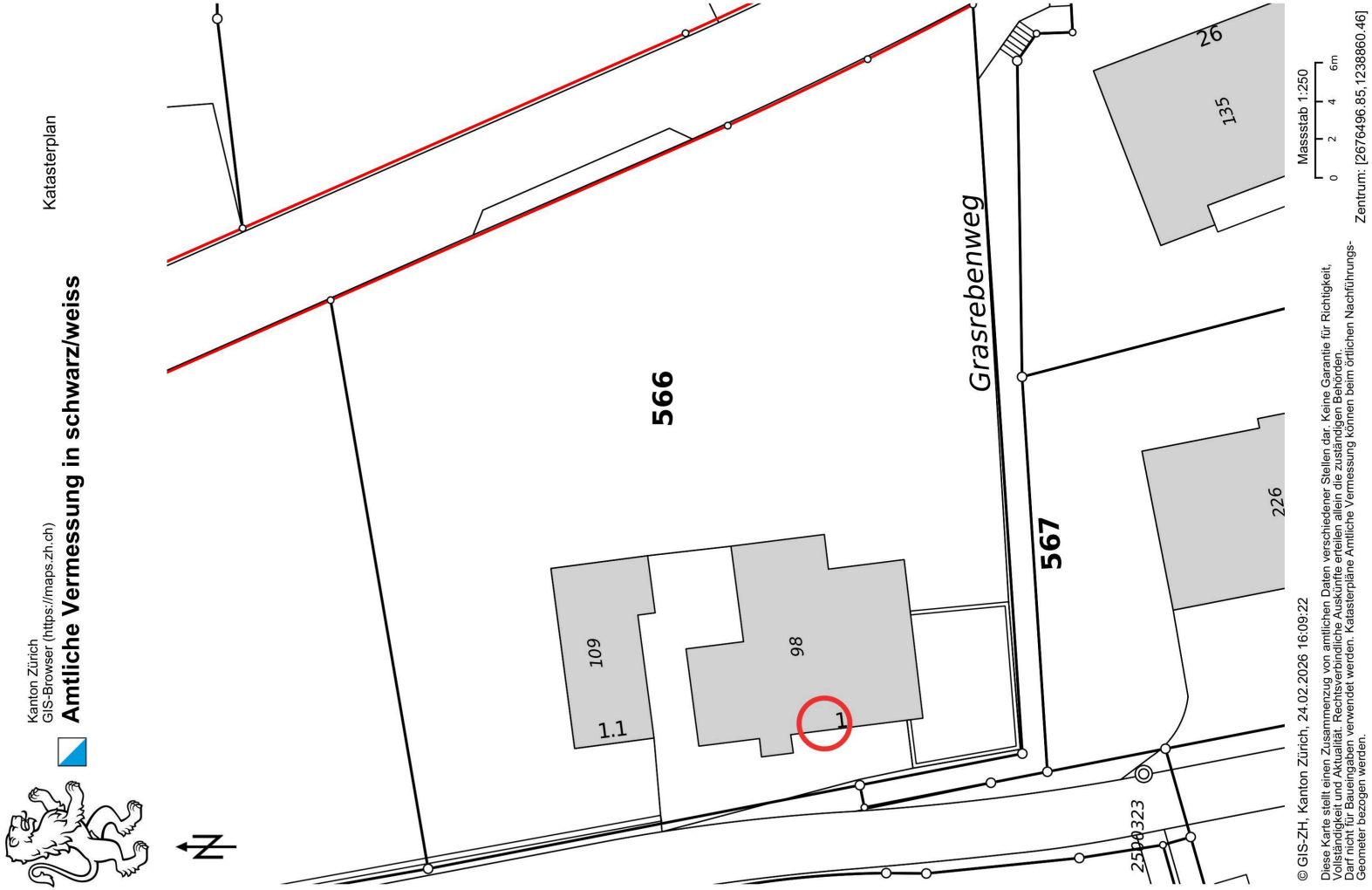
Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

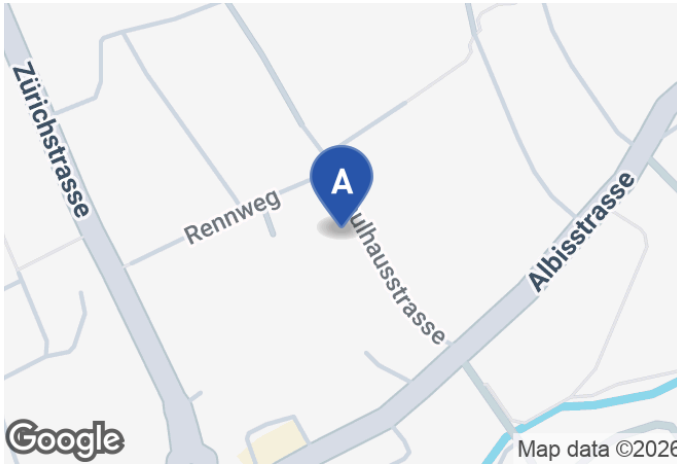
Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Katasterplan



Suter ImmoPartner AG · Schulhausstrasse 9 · 8932 Mettmenstetten · +41447682525 · info@suterimmo.ch · www.suterimmo.ch

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Floriane Jessica Bopp

T: 044 768 25 18
floriane.bopp@suterimmo.ch

Anbieter

Suter ImmoPartner AG

Schulhausstrasse 9
8932 Mettmenstetten

T: +41447682525

info@suterimmo.ch
www.suterimmo.ch

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch Suter ImmoPartner AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten.