

# Zu verkaufen: grosszügige, gemütliche 5.5 Zimmer-Dachwohnung mit beeindruckender Raumhöhe und viel Potenzial

Im Feldacher 22 in 8320 Fehraltorf (Zürcher Oberland)

## Wohnen im Zürcher Oberland

In Fehraltorf wird die Lebensqualität von der Bevölkerung als sehr hoch eingeschätzt. Moderne und grosszügige Infrastrukturen, ein florierendes Gewerbe, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, ein aktives Vereinsleben und eine intakte Dorfgemeinschaft machen Fehraltorf zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

## Das Objekt

Die aussergewöhnliche 5.5-Zimmer-Dachwohnung begeistert mit einem grosszügigen Raumgefühl und viel Entwicklungspotenzial. Auf rund 145 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche erwartet Sie ein ideales Zuhause für Familien,

die Raum, Licht und Individualität schätzen. Ein besonderes Highlight bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe. Die Holzdecken verleihen der Wohnung einen charaktvollen, gemütlichen Chalet-Charme und schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert.

Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen – ein Badezimmer en Suite mit Badewanne sowie ein weiteres Bad mit Dusche – und bietet damit optimalen Komfort für Familien oder Gäste. Der helle Wintergarten erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt das ganze Jahr über zum Verweilen ein.

Das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet und bietet einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz gehören ebenfalls zum Angebot.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovationsbedürftigem Zustand; der Innenausbau entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Damit eröffnet sich jedoch die attraktive Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein individuelles Zuhause mit besonderem Charakter zu schaffen.

Interessiert? Gerne zeigen wir Ihnen diese spannende Wohnung. Rufen Sie uns an!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Fehraltorf

## Fehraltorf - «Öises Dorf»

Die Einwohnerinnen und Einwohner beurteilen die Lebensqualität in Fehraltorf als sehr hoch – dies hat eine Bevölkerungsumfrage ergeben. Das kommt nicht von ungefähr.

Moderne und grosszügige Infrastrukturen, ein florierendes Gewerbe mit rund 430 Betrieben und über 4800 Beschäftigten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, ein aktives Vereinsleben und eine intakte Dorfgemeinschaft machen Fehraltorf zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

Die genannten Vorzüge spiegeln sich in der Bevölkerungsstatistik. Fehraltorf hat sich im Verlauf der letzten 100 Jahre vom Bauernstrassendorf zur Agglomerationsgemeinde entwickelt. Die Einwohnerzahl hat sich in dieser Zeitspanne fast versiebenfacht, von 1000 auf heute knapp 7000.

Trotz des markanten Wachstums und der Nähe zu den Städten Zürich und Winterthur hat sich Fehraltorf den Charme einer Zürcher Landgemeinde bewahren können. Die Hälfte der 950 Hektaren Gemeindefläche wird landwirtschaftlich genutzt, ein weiterer Viertel ist Wald. Ein ausgedehntes Netz von Wald- und Flurwegen, eine reiche Flora und Fauna oder der idyllische Staldenweiher: Natur und Naherholung finden sich in Fehraltorf direkt vor der Haustüre.

Der Erhalt dieser wunderschönen Landschaft und eine sorgfältige, verantwortungsbewusste Weitergestaltung der Siedlungsgebiete ist der politischen Führung ein zentrales Anliegen. Nachhaltigkeit wird in Fehraltorf grossgeschrieben. Damit die Gemeinde bleibt, was sie ist: lebenswert.

## Bildung

Besonderes Augenmerk gilt dem Bereich Bildung. Mit der weitläufigen Schulanlage Heiget verfügt Fehraltorf über ein eigentliches «Lernzentrum». Hier vereinen sich alle Jahrgänge von der Unter- bis zur Oberstufe. Die kurzen Wege ermöglichen einen effizienten Schulbetrieb. Zusammen mit den auf die Quartiere verteilten Kindergärten und einem umfassenden Betreuungsangebot ab dem Kleinkindalter ist Fehraltorf vor allem auch für junge Familien eine beliebte Adresse.

## Öffentlicher Verkehr

Die S-Bahn Zürich bedient den Bahnhof mit der Linie **S 3** (Bülach →) Hardbrücke – Zürich HB – Effretikon – Wetzikon. Zusätzlich fährt die **S 19** (Koblentz – Baden →) Dietikon – Zürich HB – Wallisellen – Effretikon (– Pfäffikon ZH) zu Stosszeiten durch Fehraltorf. An Wochenenden fährt im ZVV-Nachtnetz auch die **SN8** Pfäffikon ZH – Wallisellen – Zürich HB – Thalwil – Lachen.

[www.fehraltorf.ch](http://www.fehraltorf.ch)

## Entfernungen:

Einkaufen: 350 m  
Arzt: 550 m  
Gemeindeverwaltung: 550 m  
Schulanlage Heiget: 1.1 km

Pferdesportanlage Barmatt: 1.1 km  
Fussballplatz: 1.2 km  
Flugplatz Speck: 1.9 km

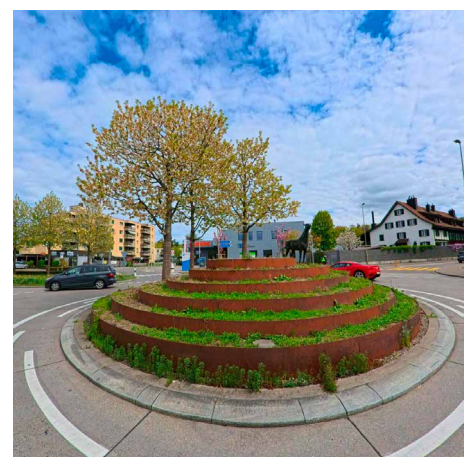
## Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss Kempptthal: 8.7 km  
Fahrzeit mit dem Auto nach:  
Winterthur: 11 min  
Uster: 12 min  
Wetzikon: 13 min  
Zürich-Flughafen: 22 min  
Zürich: 34 min

Bahnhof Fehraltorf: 800 m  
Fahrzeit mit der Bahn nach:  
Winterthur: 33 min  
Uster: 33 min  
Wetzikon: 25 min  
Zürich-Flughafen: 46 min  
Zürich: 40 min

## Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche: 111 %  
Ref. Kirche: 13 %  
Röm. Kath. Kirche: 11 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Bauzone W2.7
- Grundstückfläche MFH 3'290 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 145.80 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2000
- gut besonntes Grundstück
- zentral gelegen

## Bauweise

- massive Bauweise
- vollständig gedämmt
- Satteldach, Tonziegel
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz
- Sonnenschutz: Rollläden
- Hindernisfreier Zugang zum Haus
- Liftanlage eben zugänglich

## Wohnung

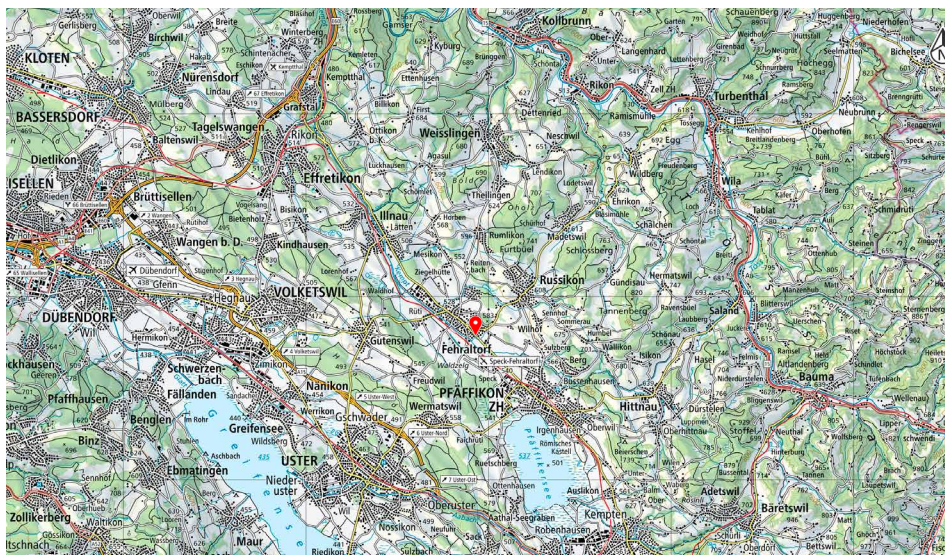
- Entrée
  - Einbauschränk 5-türig
- 3 Zimmer gegen NO
  - Dachgauben
- Bad en Suite
  - Badewanne
  - WC
  - Doppellavabo
- Küche, zum Wohnzimmer offen
- Wohnen/Essen
  - Ausgang zum Wintergarten
- Nasszelle
  - Dusche, WC, Lavabo
- Reduit
  - belüftet
- Zimmer gegen SW
  - Dachgaube

## Keller

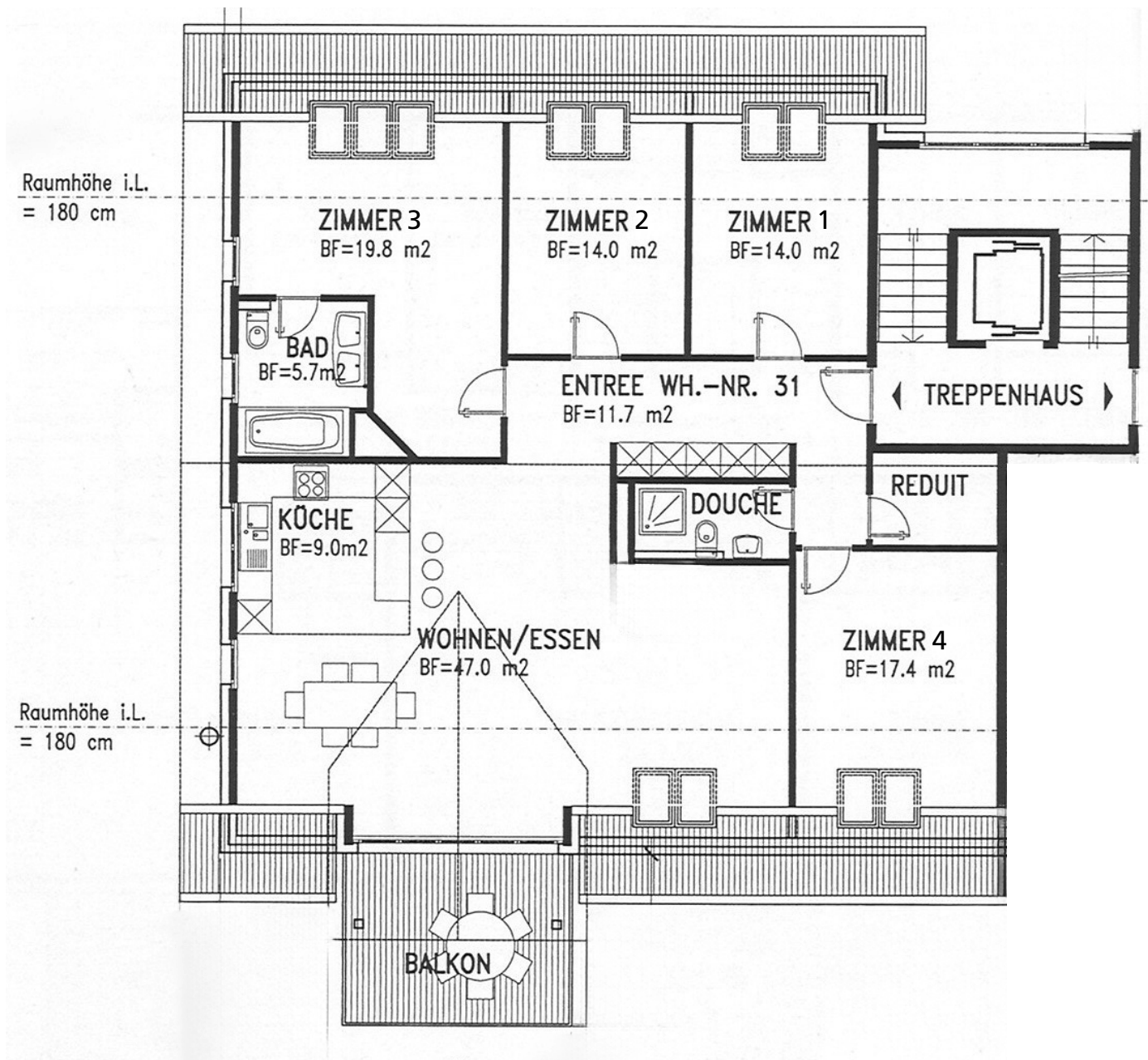
- Kellerraum mit fliessend Wasser (kalt)
- Anschluss f. WM/Tumbler vorhanden (Geräte nicht vorhanden)

## Parkierung

- 1 Tiefgaragenplatz

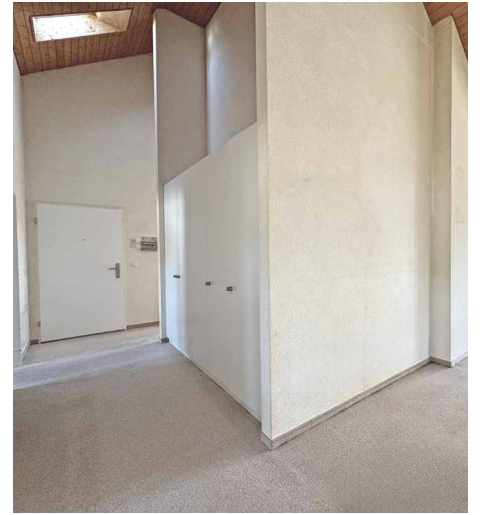


# Grundriss Wohnung



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Impressionen





# Grundbuchauszug Wohnung

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Fehraltorf	2523	CH907798972704	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum		
1068/10000 Miteigentum am Grundstück Blatt 221, Kataster 4308, EGRID CH788964227766, Fehraltorf		
mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 31 im Dachgeschoss und am Keller Nr. 31 im Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. 31 gemäss Begründungsakt Beleg 1999 Nr. 125 Fehraltorf und Planakten beim Beleg (hellblau bemalt)		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für Stockwerkeigentum gemäss Beleg 1999 Nr. 126	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01342	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01443	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Fehraltorf	2534	CH367727987024	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil		
1/16 Miteigentum am Grundstück Blatt 2526, EGRID CH667727988009, Fehraltorf		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Beleg 1999 Nr. 127	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01746	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümergebotens zu Grundbuch Blatt 2526	01.07.1999	125	CH2150-0000-0019-19456	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Fehraltorf	2526	CH667727988009	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum		
940/10000 Miteigentum am Grundstück Blatt 221, Kataster 4308, EGRID CH788964227766, Fehraltorf		
mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle im Untergeschoss, Stockwerkeinheit Einstellhalle gemäss Begründungsakt Beleg 1999 Nr. 125 Fehraltorf und Planakten beim Beleg (hellgrau bemalt)		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für Stockwerkeigentum gemäss Beleg 1999 Nr. 126	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01342	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01443	

# Grundbuchauszug Mehrfamilienhaus

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Fehraltorf	221	CH788964227766	1/3

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	18	75	Kataster 4308, Plan 31, Feld, Stadacher			
	3	92	Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 17201172, Im Feldacher 22 Unterirdisches Gebäude, Nr. 17201172			
	3	92	Bodenbedeckung Gebäude			
	3	37	befestigte Fläche			
	11	46	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- und Minderwertrevers	01.07.1999	123	CH2150-0000-0015-01039		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	01.07.1999	125	CH2150-0000-0015-01140		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Bewilligung für eine Versickerungsanlage, unter Bedingungen	08.02.2000	14	CH2150-0000-0015-01241		

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Fehraltorf	221	CH788964227766	2/3

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					


Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Wasserleitung zugunsten Gemeinde Fehraltorf, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.688, Kempptalstrasse 54, 8320 Fehraltorf	31.01.2001	21	CH2150-0000-0018-95257	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

# Gebäudeversicherung



**GEBÄUDEVERSICHERUNG**  
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 2111  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

**SICHERN & VERSICHERN**

**Policen-Nr.** 183'031  
**Gemeinde/Quartier** Fehraltorf  
**Grundstück-Nr.** 172.4308

11. Januar 2025

### Übersicht Versicherungspolice

**Eigentümerschaft**  
Stockwerkeigentümergeb., Im Feldacher 22, 8320 Fehraltorf

**Versicherungssumme Total CHF** **4'502'206**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Fehraltorf	172-01172	Im Feldacher 22 8320 Fehraltorf 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 2000 Schätzung vom 23.10.2012 Schätzgrund: Revision	6'438	361'267	4'299'082
Fehraltorf	172-01206	Im Feldacher 22 8320 Fehraltorf 9006, Gartenhalle, Neuwert Erstellungsjahr: 2000 Schätzung vom 23.10.2012 Schätzgrund: Revision	196	17'069	203'124

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung,  
Dachgeschoss

Adresse: Im Feldacher 22  
8320 Fehrlortorf

### Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 4308  
Baujahr: 2000  
Vers.-Nr.: 172-01172  
Kubatur GV: 6'438 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 4'299'082

### Gartenhalle

Baujahr: 2000  
Vers.-Nr.: 172-01206  
Kubatur GV: 196 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 203'124

### Wohnung

Wertquote Wohnung: 1068/10000  
Wertquote Tiefgarage: 940/1000  
Erneuerungsfonds 30.6.25 CHF: 12'400.00  
Betriebskosten inkl. EF CHF/Mt: ca. 590.00

### Raumaufteilungen/Flächen

Entrée: 11.70 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC, Dusche: 3.80 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 14.00 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 14.00 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 19.80 m<sup>2</sup>  
Bad ensuite: 5.70 m<sup>2</sup>  
Küche: 9.00 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 47.00 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4: 17.40 m<sup>2</sup>  
Reduit: 3.40 m<sup>2</sup>  
Wintergarten: 11.40 m<sup>2</sup>

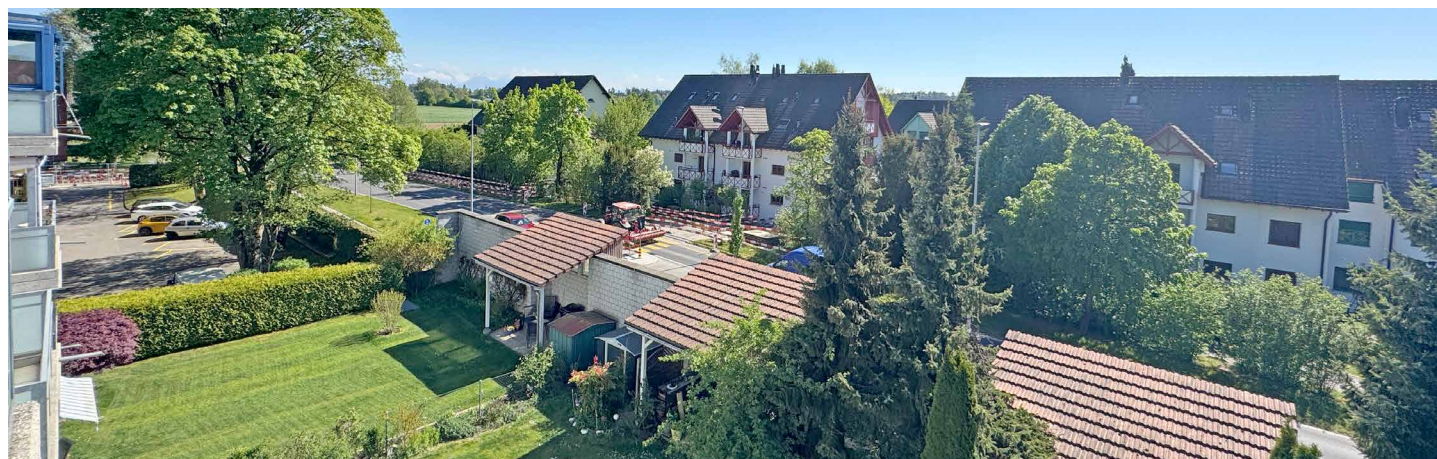
### Keller

Keller/Basteln: 20.50 m<sup>2</sup>

**Total Wohnfläche: 145.80 m<sup>2</sup>**  
Nebenflächen: 31.90 m<sup>2</sup>  
**Total Nutzfläche: 177.70m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis CHF: 995'000.00**

inkl. 1 Tiefgaragenplatz  
inkl. Keller/Waschküche



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 995'000.00**

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten/s und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

## **Verkaufsabwicklung**

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

## **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

## **Kontakt**

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: [info@niedermann-partner.ch](mailto:info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung, Vermassung der Pläne usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

## **Disclaimer**

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.