

IDYLLISCHE
4.5 - ZIMMER WOHNUNG
AM BÄCHLI

IM BERG 5 | 8320 FEHRALTORF



INHALTSVERZEICHNIS

Lage	3
Situation	4
Untergeschoss	6
Erdgeschoss	8
Fotos	10 - 13
Baubeschrieb	15
Termine	15



LAGE

Die Gemeinde Fehraltorf im Zürcher Oberland vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Durch den direkten Anschluss an die S-Bahn (S3 und S19) sowie die Nähe zur Autobahn A1 ist Fehraltorf hervorragend an die Stadt Zürich und den Flughafen angebunden.

Fehraltorf zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung mit Wäldern, Feldern und Naherholungsgebieten aus. Das vielfältige Freizeitangebot mit Sportanlagen, Vereinen und kulturellen Veranstaltungen macht die Gemeinde besonders lebenswert.

Zum attraktiven Ortsbild gehören charmante Wohnquartiere, gute Einkaufsmöglichkeiten und eine moderne Infrastruktur für Familien. Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe sind im Ort vorhanden, weiterführende Schulen sind in den benachbarten Gemeinden gut erreichbar.

Als aufstrebende Gemeinde mit hoher Lebensqualität und einer starken Gemeinschaft bietet Fehraltorf ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und vielseitiges Wohnen im Grünen.

SITUATION

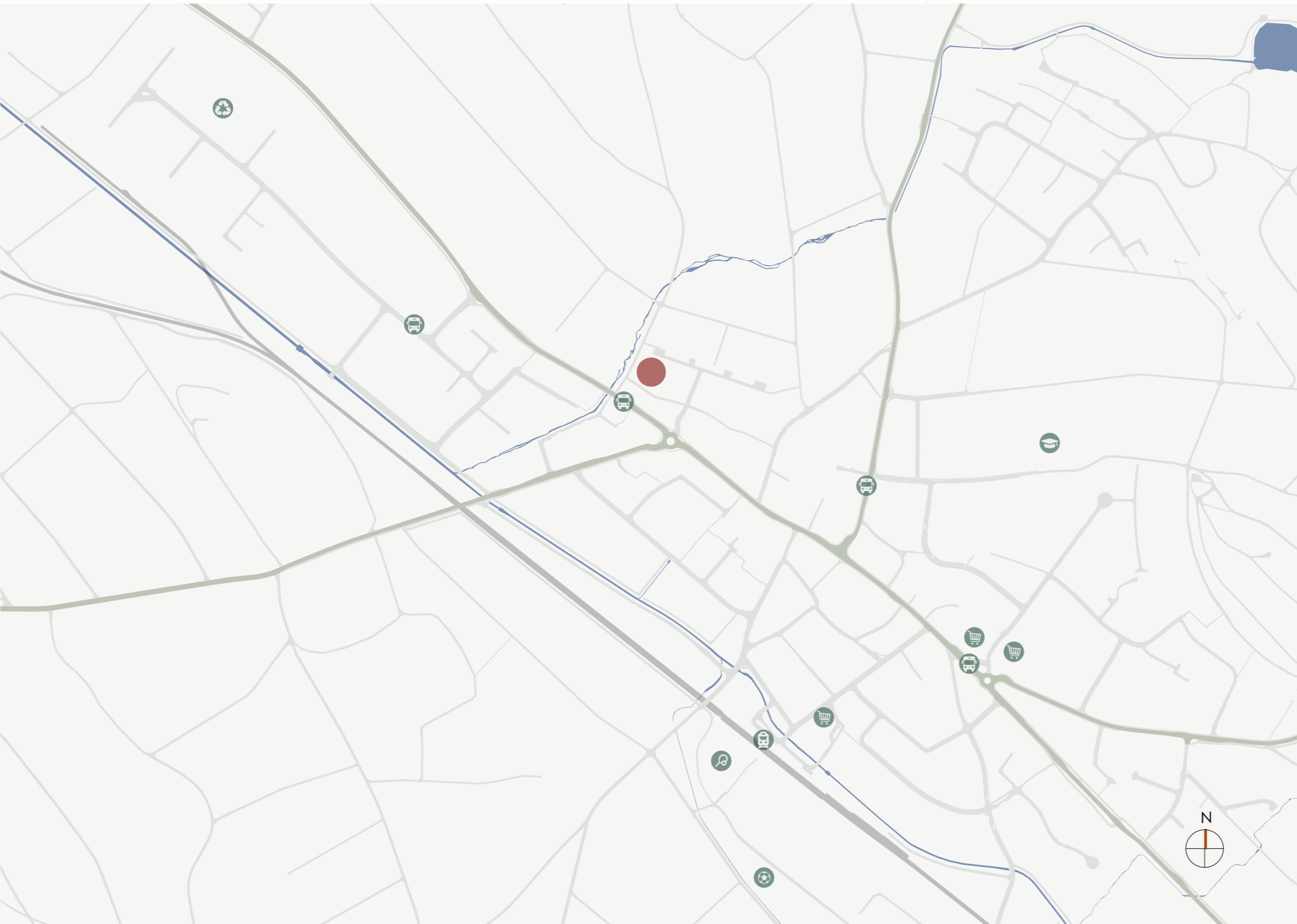
Diese charmante 4.5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre vereint Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und naturnahes Lebensgefühl zu einem harmonischen Gesamtpaket.

Ein besonderes Highlight ist der gedeckte Balkon, von dem aus eine eigene Aussentreppe direkt in den grosszügigen Garten führt. Auf über 200m² Gartenfläche eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten - sei es für entspannte Sonnenstunden, fröhliche Grillabende oder das Ausleben Ihres grünen Daumens. Hier geniessen Sie Privatsphäre und Freiraum in einer wohlthuenden Umgebung.

Dank der südwestlichen Ausrichtung des Wohnbereichs ist die Wohnung lichtdurchflutet – warme Sonnenstrahlen begleiten Sie vom Nachmittag bis in die Abendstunden und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Grosse Fensterfronten und der offene Wohn-/Essbereich unterstreichen das luftige Raumgefühl.

Fehraltorf liegt eingebettet im idyllischen Zürcher Oberland und verbindet ländlichen Charme mit urbaner Nähe. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Freizeitangeboten sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und Spazierwegen – ideal für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien.

Ob als Rückzugsort oder als Ort des aktiven Lebens – diese Wohnung bietet die perfekte Balance zwischen Geborgenheit, Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit.



LEGENDE

-  Bushaltestelle
-  Werkhof
-  Schulhaus
-  Bahnhof
-  Tennisclub Fehraltorf
-  Fussballclub Fehraltorf
-  Einkaufen

DISTANZEN

Migros Fehraltorf	0.9km
Coop Fehraltorf	0.9km
Denner Fehraltorf	0.9km
Schule Fehraltorf	1.0km
Bahnhof Fehraltorf	1.0km
Flugplatz Speck	2.3km

UNTERGESCHOSS



KELLER

Platz für Staumöglichkeiten



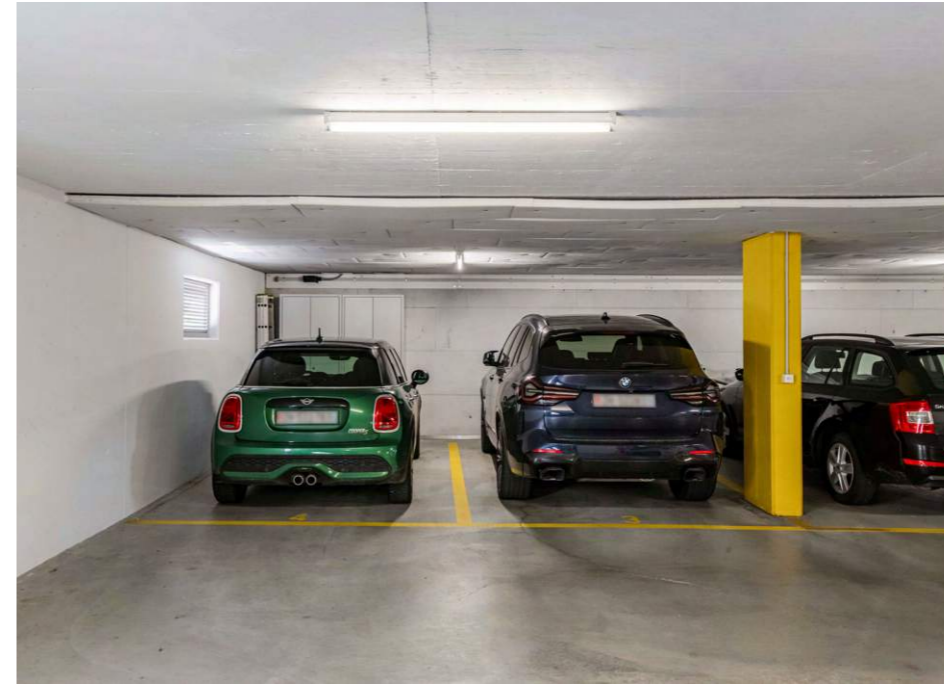
KELLER

Anschluss für Waschmaschine/
Tumbler + Waschtrog
Zugang zum Garten



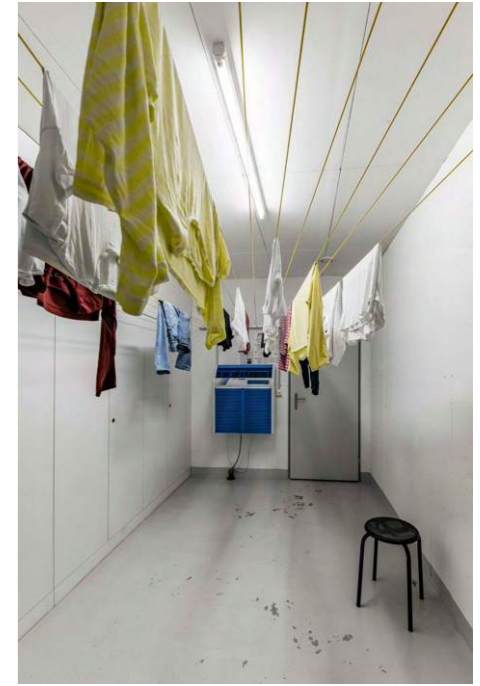
DISPORAUM

unbeheizter Raum



TIEFGARAGE

Im Wohnungspreis sind zwei Autoabstellplätze in der internen Tiefgarage der Überbauung inklusive.



TROCKNEN

Zudem gibt es einen gemeinsam genutzten Trocknungsraum mit Secomat.

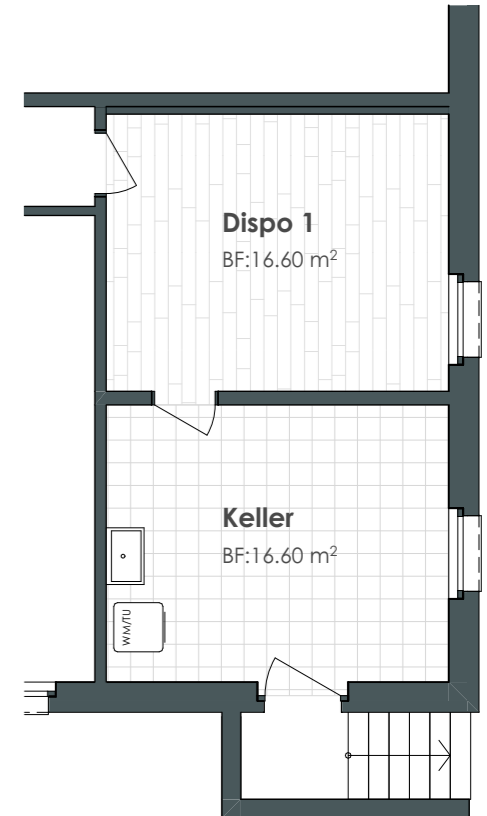
UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss dieser Liegenschaft bietet grosszügige und vielseitig nutzbare Flächen. Der Disporaum sowie der angrenzende Keller verfügen jeweils über 16.6 m² Nutzfläche und eignen sich ideal für Lagerung, Hobbys oder individuelle Projekte.

Der Dispo 1 wurde mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet und bietet dadurch eine angenehme Atmosphäre – ideal beispielsweise als Hobbyraum, Atelier oder Fitnessbereich. Die unbeheizte Ausführung spricht insbesondere Nutzer an, die flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen und keinen vollwertigen Wohnraum benötigen.

Der angrenzende Kellerraum ist funktional eingerichtet und aktuell mit Anschluss für Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog ausgestattet. Darüber hinaus steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum mit Secomat zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Autoabstellplätze in der internen Tiefgarage, welche im Verkaufspreis inkludiert sind – eine wertvolle Ergänzung mit hohem praktischem Nutzen.





ERDGESCHOSS

Ihr neues Zuhause im Überblick: Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Dank des ebenerdigen Eingangs ist sie bequem zugänglich, während sich der grosszügige Gartenbereich – auf zwei Seiten des Hauses gelegen – leicht tiefer erstreckt. Über eine Treppe gelangen Sie direkt in Ihre private grüne Oase mit insgesamt über 150 m² Gartenfläche – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Grillabende.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. 55 m² Fläche bietet nicht nur ein tolles Raumgefühl, sondern auch Potenzial: Bei Bedarf lässt sich der Bereich unterteilen, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. So kann die Wohnung unkompliziert in eine grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung umgebaut werden – ideal für Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die moderne Küche mit grossem Foodcenter und Wokplatte, drei geräumige Schlafzimmer mit Parkettboden, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC mit Dusche bieten hohen Wohnkomfort.

Eckdaten auf einen Blick:

Baujahr	2012
Nettowoohnfläche	139m ²
Gartenfläche	über 200m ² inkl. Balkon
Zimmer	4.5 Zimmer
Stockwerk	Erdgeschoss / Hochparterre
Garagenplätze	2 Parkplätze (im Kaufpreis inbegriffen)
Heizung	Aussenluft-Wärmepumpe
Minergie	Minergie - Standard
Keller	16.6m ² + Dispo 16.6m ²
Steuerfuss	111%
Verkaufspreis	ab 1.60 Mio.
Verfügbar	ab 01. Juli 2025

Nachhaltig investiert - kontinuierlich gepflegt:

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Investitionen getätigt, welche den Wert und Komfort dieser Wohnung zusätzlich steigern:

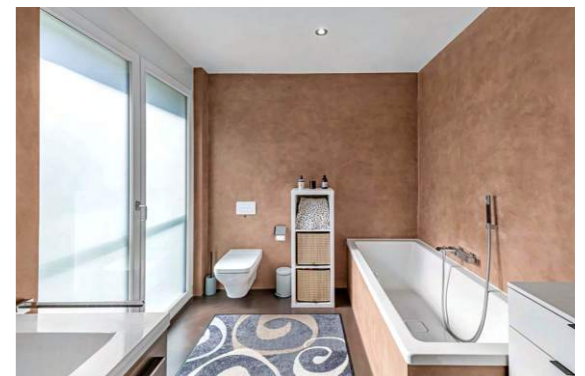
2021: Neue Magnetwand und modernes Foodcenter

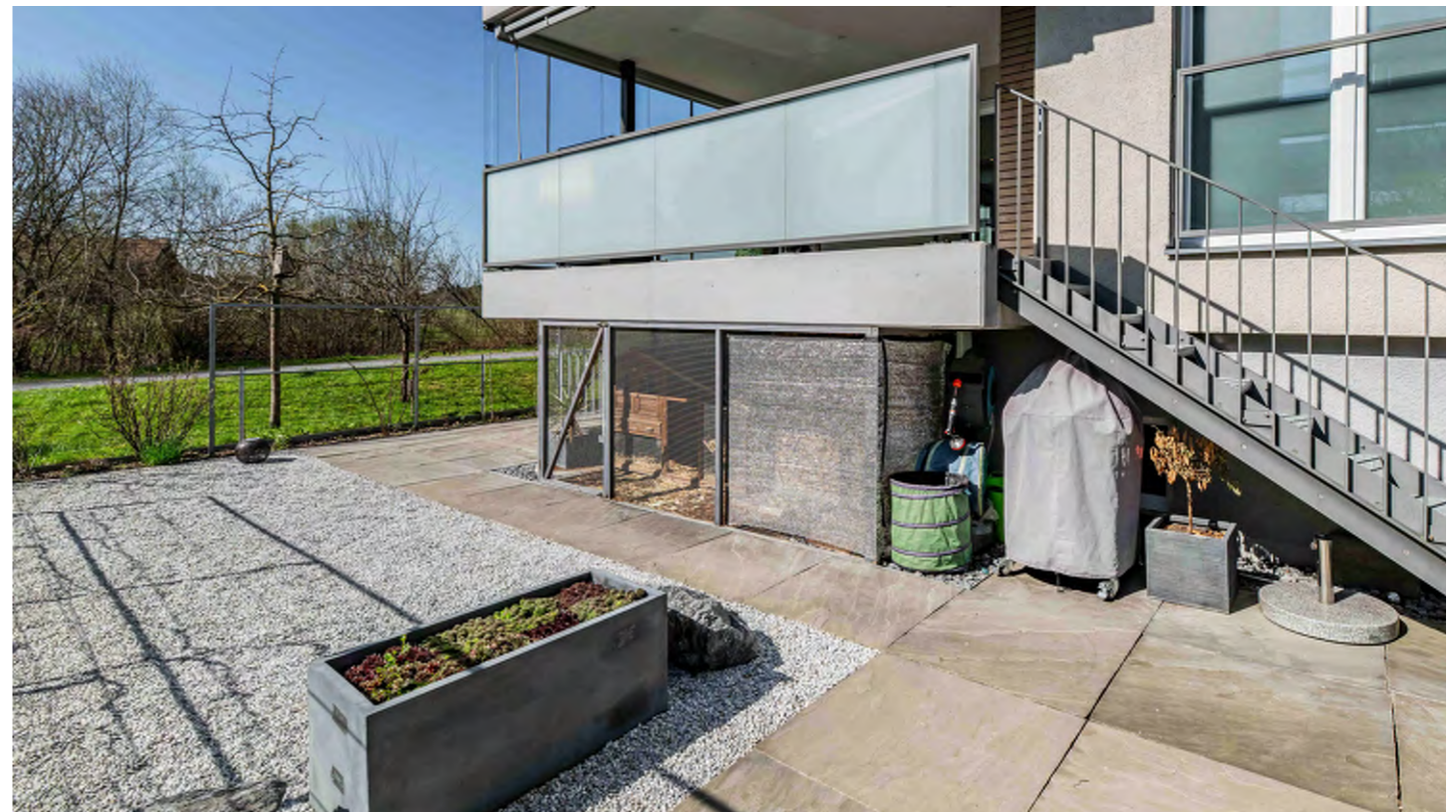
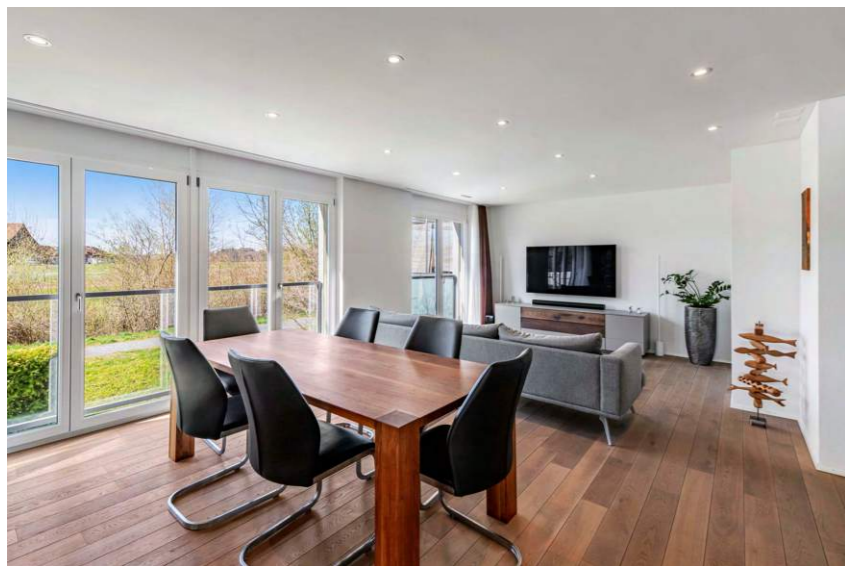
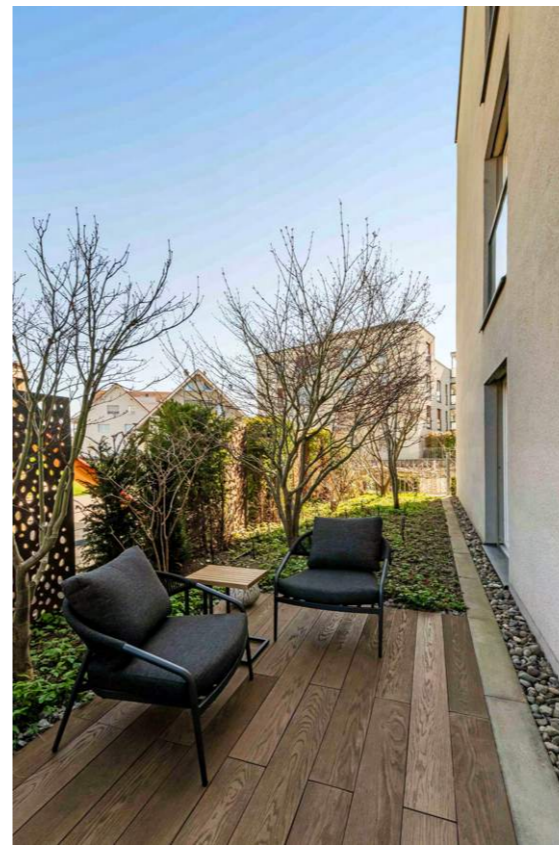
2022: Erneuerung Gartensitzplatz, Insektenschutzgitter

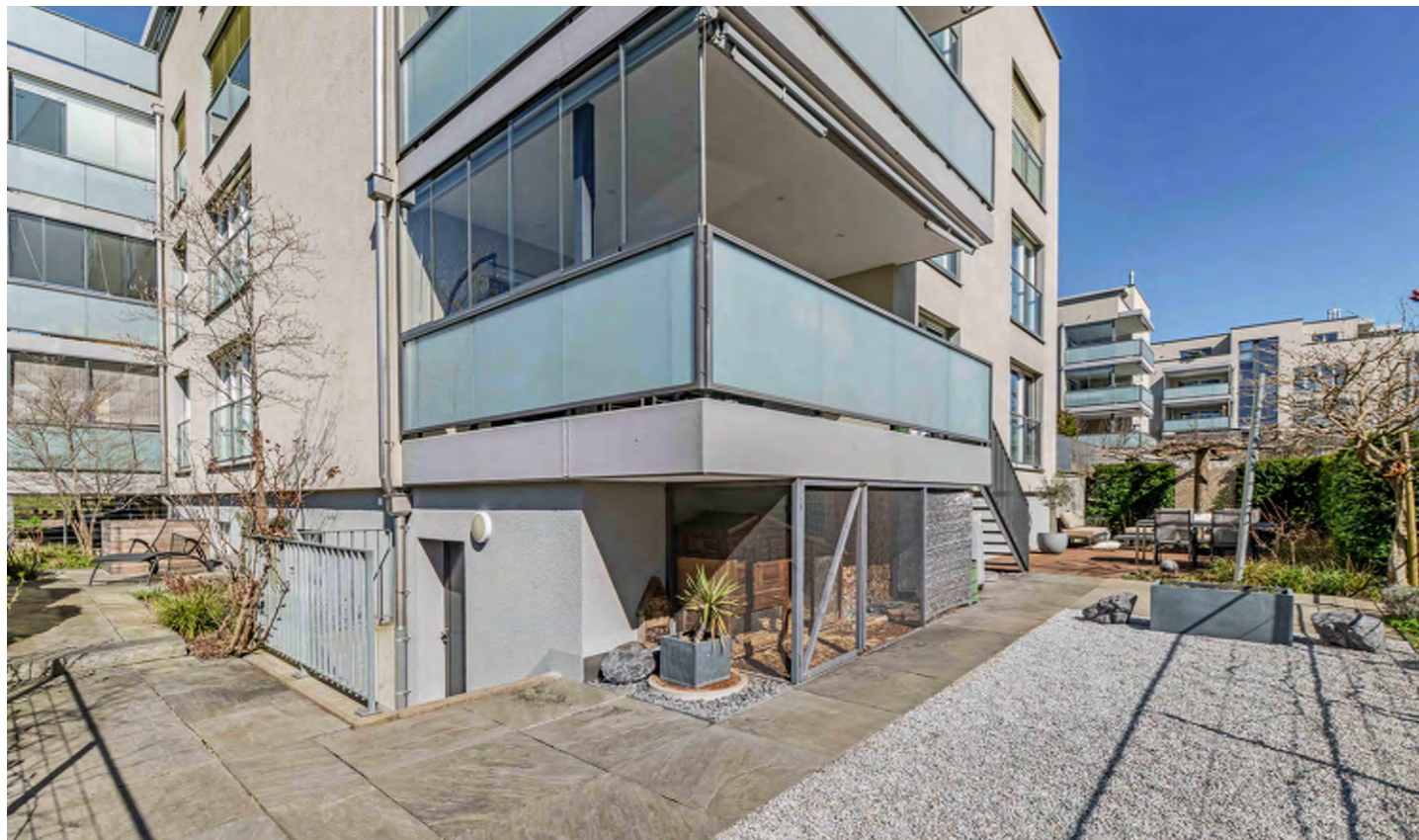
2023: Balkonschrank, neuer Geschirrspüler, Ersatz Volumenstromregler, Vorbereitung für E-Mobility in der Tiefgarage

2024: Fassadensanierung, neue Hochbeete und Bepflanzung

2025: Erneuerung Bodenbelag im Entrée, Korridor und Küche







BAUBESCHREIB

Allgemein

Abweichungen und Änderungen zum Baubeschrieb aus baurechtlichen, bautechnischen oder architektonischen Gründen ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder Bauqualität bleiben vorbehalten.

Tragstruktur

Bodenplatte und Aussenwände in Stahlbeton oder Mauerwerk. Tragende Innenwände in Backsteinmauerwerk. Decke in Stahlbeton

Fassade

Mauerwerk Backstein und/oder Beton mit Aussendämmung

Terrassen / Gartensitzplätze

Keramikplatten und Millboard Terrassendielen in Holzoptik. Glasgeländer/Staketengeländer nach Vorschrift SIA 358K

Sonnenschutz

Verbunddrafflamellenstoren mit Motorantrieb bei den Fenstern. Balkon mit manueller Knickarmmarkise und westseitiger Verglasung zum Öffnen, grosses Sonnensegel im Garten

Heizung / Lüftung

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Sonnenkollektoranlage und Komfortlüftungsanlage. Heizung als Bodenheizung mit 5-dividueller Steuerung pro Zimmer.

Küche

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Küchenapparaten. Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Wok-Mulde, Backofen, Umluftdunstabzug, Foodcenter. Küchenmöbelfronten weiss, Griffe Edelstahl oder Push-on. Arbeitsplatte Granit.

ZEITLICHER ABLAUF

Besichtigungstermine nur mit Voranmeldung

Terminvereinbarung bei C.Jegi / 044 839 13 05 / info@chreisel-ag.ch

23. Mai 2025 späteste Eingabe Angebot mit Finanzierungsbesätigung

06. Juni 2025 2. Runde - Überarbeitung Angebote

Nach Erteilung des Zuschlags an den Käuferinteressenten erfolgt die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags (Eigentumsübertragung) innerhalb von 30 Tagen.

VERKAUFVORBEHALT

Der Eigentümer behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Liegenschaft jederzeit und ohne Angabe von Gründen an einen Interessenten seiner Wahl zu verkaufen. Es besteht keine Verpflichtung, das Objekt an den Höchstbietenden zu veräussern. Der Verkauf erfolgt nach freiem Ermessen des Eigentümers.

Sanitäre Anlagen

Hochwertige Apparate in weiss, Armaturen in Chromstahl. Abdeckung in Gussmineral weiss, matt. Unterbaumöbel in Holz mit Chromstahlgriffen. Eingebauter doppelter Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung, komfortable Badewanne und bodenebene Duschwanne.

Elektrische Installationen

Deckenspots in Wohn-/Essbereich, Korridor, Badezimmer sowie Balkon. Deckenanschluss in Zimmern. Gartenbeleuchtung mit Spots, div. Aussensteckdosen

Bodenbeläge

Bodenbeläge Keramische Platten in Eingangsbereich, Korridor und Küche, sowie auf Balkon. Fugenloser Bodenbelag in Badezimmern. Parkettboden in Zimmern und Wohnzimmer.

Wandbeläge

Fugenloser Wandbelag in Nasszellen. Übrige Wände in Abrieb gestrichen

Deckenbeläge

Decken in Weissputz, weiss gestrichen.

Fenster

Wohnungsfenster und Hebeschiebetüren in Kunststoff mit Wärmeisolierverglasung, innen weiss, Rahmen und Flügel stahlverstärkt

Wohnungseingangstür

Wohnungstür weiss inkl. Spion und Gegensprechanlage

Lift

Elektromechanischer Standardaufzug, Ausführung behindertengerecht, mit Notrufsystem in der Kabine.

Bewässerung

Der Garten verfügt über ein fix verbautes Bewässerungssystem

KONTAKT

Chreisel AG
Opfikerstrasse 1
8304 Wallisellen
044 839 13 05
info@chreisel-ag.ch
www.chreisel-ag.ch

**Vereinbaren Sie noch heute
Ihren Besichtigungstermin
bei C. Jegi**

DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Chreisel AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.