

Fällanden

# 5.5 Zim. Reiheneinfamilienhaus im STWEG und Baurecht, mit zwei Einstellplätzen in gem. Tiefgarage

*Property ID: CH252468493*



**PURCHASE PRICE: 0 CHF • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 223 m<sup>2</sup>**

**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

- **At a glance**
- **The property**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | CH252468493            |
| Living Space         | ca. 175 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof            |
| Rooms                | 5.5                    |
| Bedrooms             | 3                      |
| Bathrooms            | 3                      |
| Year of construction | 1994                   |

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Purchase Price      | On request                             |
| House               | Terrace house                          |
| Construction method | Solid                                  |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Garden / shared use |

Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden

## The property



**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

## A first impression

**Zweiseitig angebautes 5.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus im Stockwerkeigentum und Baurecht, mit zwei Einstellplätzen in gemeinsamer Tiefgarage**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus im Stockwerkeigentum und Baurecht. Das Objekt ist als zweiseitig angebautes Mittelhaus konzipiert und befindet sich innerhalb einer ruhigen Reihenhäuserüberbauung an der Fröschbach 50 in Fällanden. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1994 erstellt und verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 175 m<sup>2</sup>. Die anteilmässige Grundstücksfläche beträgt rund 223 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet aufgrund seiner mehrgeschossigen Struktur ein grosszügiges Raumangebot und eine funktionale Trennung der verschiedenen Wohnbereiche. Die Grundrissdisposition ist auf eine familiengerechte Nutzung ausgerichtet und ermöglicht neben klassischen Wohn- und Schlafräumen auch flexible Nutzungen wie Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlichen Stauraum. Durch die effiziente Bebauung wird die vorhandene Grundstücksfläche gut ausgenutzt; gleichzeitig steht dem Objekt ein eigener Aussenbereich zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht auf Boden der politischen Gemeinde Fällanden. Der Baurechtsvertrag läuft gemäss Unterlagen bis zum 31.10.2090. Zum Objekt gehören zwei Einstellplätze in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage. Dadurch wird das Wohnangebot funktional ergänzt und die Alltagstauglichkeit für einen Familienhaushalt oder einen Haushalt mit zwei Fahrzeugen erhöht.

Insgesamt handelt es sich um ein gut nutzbares Reiheneinfamilienhaus mit überdurchschnittlicher Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche, sehr guter Nahversorgung, Nähe zum Greifensee und langfristigem Baurecht.

**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

## Details of amenities

Die Ausstattung der Liegenschaft entspricht einem funktionalen Einfamilienhausstandard aus dem Baujahr 1994 mit gebrauchstauglicher Grundstruktur und altersbedingt teilweise erkennbarem Modernisierungspotenzial.

Das Haus verfügt über eine familiengerechte Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Die Wohnfläche von rund 175 m<sup>2</sup> NWF erlaubt eine komfortable Nutzung mit mehreren Schlafzimmern, Wohn- und Essbereich, Küche, Nasszellen sowie ergänzenden Nebenflächen. Die mehrgeschossige Struktur schafft eine klare Zonierung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen.

Der Aussenbereich stellt einen wichtigen Bestandteil der Nutzung dar. Als Reihenmittelhaus verfügt das Objekt über einen eigenen Garten- beziehungsweise Aussenbereich, welcher direkt der Wohnnutzung zugeordnet ist. Dieser bietet zusätzlichen Aufenthaltswert und ist insbesondere für Familien, Paare sowie naturverbundene Eigennutzer von Vorteil.

Die Parkierung erfolgt über zwei Einstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage. Dies ist für die Objektqualität und Belehnungsbeurteilung positiv zu berücksichtigen, da die Parkierung nicht nur funktional, sondern auch wertrelevant ist.

**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

## All about the location

Die Liegenschaft befindet sich an der Fröschbach 50, 8117 Fällanden, in einer ruhigen und überwiegend wohnlich geprägten Umgebung. Das Objekt liegt innerhalb einer Reihenhauserweiterung und profitiert von einer sehr guten Mikrolage mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rund 64 m, Einkaufsmöglichkeiten in rund 109 m, Schule und Kindergarten in rund 222 m sowie das Dorfzentrum in rund 375 m Distanz. Der Greifensee liegt rund 540 m entfernt und ist damit in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung kombiniert Wohnnutzung, Grünflächen, landwirtschaftlich geprägte Freiräume und kurze Wege zur Naherholung. Die Lage ist damit insbesondere für Familien und Eigennutzer attraktiv, welche ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und Nähe zur Natur suchen. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an die umliegenden Arbeits- und Wirtschaftszentren gewährleistet.

Der öffentliche Verkehr ist über das regionale ZVV-Netz erschlossen. Ab Fällanden bestehen unter anderem Busverbindungen in Richtung Zürich Bahnhof Stettbach, Maur und weitere umliegende Gemeinden; bei der Haltestelle Fällanden/Wigarten werden beispielsweise die Linien 743 und 745 in Richtung Zürich Bahnhof Stettbach beziehungsweise Maur, See geführt. Zusätzlich bestehen ab zentraleren Haltestellen in Fällanden weitere Verbindungen, unter anderem Richtung Zürich Klusplatz und Volketswil.

Für den motorisierten Individualverkehr ist Fällanden gut an die regionalen Verkehrsachsen angebunden. Die Nähe zu Dübendorf, Zürich-Stettbach, Uster, Schwerzenbach, Maur und dem Glattal ermöglicht eine zweckmässige Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsplatz- und Versorgungsstandorte. Die Wohnlage selbst weist gemäss Bewertungsprofil eine geringe Immissionsbelastung auf; die Strassenlärmbelastung wird tagsüber mit rund 43.3 dB(A) und nachts mit rund 35.0 dB(A) ausgewiesen.

**Property ID: CH252468493 - 8117 Fällanden**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Matthias H. Römer**

---

**Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ**

**Tel.: +41 44 211 60 09**

**E-Mail: [schwyz@von-poll.com](mailto:schwyz@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**