

Fällanden

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

Αριθμός ακινήτου: CH252468493



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 CHF • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 175 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 223 m²

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ???????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

?? ??? ??????

???????? ?????????	CH252468493
??????????	ca. 175 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5.5
?????????? ???? ?????????	3
??????????	3
????? ????????????	1994

???? ??????	???????? ?????????
???????? ???????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

??? ????? ????????

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 m². Die anteilmässige Grundstücksfläche beträgt rund 223 m².

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.

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

????????????? ??? ????????

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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: CH252468493 - 8117 Fällanden

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Matthias H. Römer

Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ

Tel.: +41 44 211 60 09

E-Mail: schwyz@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com