

Das atmende Haus - gebaut mit natürlichen Materialien!

Verkaufsdokumentation



www.biohaus-tann-zh.ch

Verkaufsobjekt 4.5 Zimmerwohnung im Doppelfamilienhaus
an der Gartenrainstr. 18
8632 Tann ZH

Kontaktperson Margarita Kousseva
T +41 55 240 35 26
M +41 76 460 76 92
kousseva-salikhov@bluewin.ch

Angaben zum Objekt

Stockwerk/Etage	OG/DG
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Etagen	2
Wohnfläche	156m ² (netto, d.h. ohne Wände)
Nutzfläche	184m ²
Grundstückfläche	48% Anteil von 450m ² , Nutzung - 84m ²
Kubatur	ca. 900m ³ (nach SIA 116)
Raumhöhe	0.40-2.80m
Baujahr	2019
Verkaufspreis	CHF 1'295'000.-
Reservation	CHF 30'000
Finanzierung	Hypothek fix 10 Jahre bis 11.2027, 1.55% kann übernommen werden
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Garage	Autoparkieranlage mit einer Tiefgarage und einem offenen PP im Preis inbegriffen Autolift Duplo 25/2 von Omer für 2 Autos, Massen B/L: 2.5x5.2m

Weitere Angaben

Grundbuchdaten

Kataster 13327 Tann/Dürnten

Heizung, Warmwasser

- Luft/Wasser Wärmepumpe mit modernster Kompressor-Technologie für Aussenmontage;
- Minimale Geräuschentwicklung dank intelligenter Ventilatoren;
- Steuerelektronik Siemens;
- Hydrobox für Innenmontage inkl. Umwälzpumpe, Dreiweg-Ventil Heizung/WW, komplette Regelung, Bedienungsschalter mit Display;
- Wassererwärmer 800 Liter mit Wärmetauscher mit el. Heizstab 6.0 kW;
- Niedertemperatur Fussbodenheizung;
- Raumthermostaten für alle Wohn- und Schlafzimmer und Ventilantriebe im Verteiler;
- Wärmemessung pro Wohnung für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung im Kellergeschoss installiert;
- Heizleitungen aus Stahlrohren nichtrostend.

Fenster

Dreifache Verglasung Holzfenster

Sonnenschutz

Eingebaute elektrische Aluminium-Storen

Keller

1 Kellerraum 21m²

Heizungsraum

Gemeinsamer Heizungsraum mit Wärmelufpumpe für beide Wohnungseinheiten 7m²

Waschküche

Eigene Waschküche im Keller mit Waschmaschine und Tumbler

Objektbeschreibung

Dort leben, wo andere Ihre Sonntagsausflüge geniessen – diese Möglichkeit bieten Ihnen die 2 Eigentumswohnungen an der Gartenainstr 16-18 in Tann. Eingebettet ins Erholungsgebiet des wunderschönen Zürcher Oberlandes leben Sie hier mit allen Vorzügen des Landlebens und dennoch ist das Städtische so nah.

Die geräumige, moderne Maisonette-Wohnung mit 4.5 Zimmern befindet sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss eines Doppelfamilienhauses. Das Haus ist in einer ruhigen Gasse, hat sonnige Lage und freie Sicht auf den Bachtelturm nach Osten und die Glarner Alpen nach Süden. Ergänzt werden diese Vorzüge durch ein familienfreundliches Umfeld und kurze Gehdistanzen zu Schule und S-Bahn (Stationen Rüti ZH und Tann-Dürnten).

Der Grundriss mit rund 160 m² Wohnfläche gliedert sich im Obergeschoss in den geräumigen, hellen Wohn-/Essbereich mit gedecktem südlichem Balkon und grosser gedeckten westlichen Terrasse, offene, hochwertig eingerichtete Küche ein Zimmer, ein Wirtschaftsraum und ein Bad mit Badewanne und WC. Im Dachgeschoss befinden sich weitere 2 Schlafzimmer, kleines Bad mit Dusche und separates WC. Ein grosser Nebenraum im Keller bietet Platz für Waschmaschine und Tumbler. Dazu kommt noch ein für beide Wohneinheiten gemeinsamer Heizungsraum. Um Platz zu sparen, versenkt ein Autolift das Auto in die Tiefgrube. Der Platz oben darauf kann als offener Parkplatz benutzt werden.

Raumprogramm

1. Untergeschoss

- Nebenraum mit Waschmaschine und Tumbler – 21m²
- gemeinsamer Heizungsraum für Wärmepumpe – 7m²

2. Obergeschoss

- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche mit Balkon - 40m²
- 1 Zimmer mit französischem Balkon - 17m²
- Garderobe/Wirtschaftsraum - 4.3m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC – 5.6m²
- Korridor - 11m²

3. Dachgeschoss

- 1 Schlafzimmer mit Balkon - 21m²
- 1 Schlafzimmer mit Balkon - 30m²
- Badezimmer mit Dusche - 2.7m²
- separates WC - 2.4m²
- Korridor - 11m²

Balkon/Terrassen – 1 französischer Balkon, 3 bedeckte Balkone und 1 bedeckte Terrasse – 0.85, 4.5, 2.5, 4.5 und 9.3m²

Ausstattung

- Bodenheizung mit Wärmepumpe
- Bodenbeläge in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer/Esszimmer – Parkett
- Bodenbeläge in der Küche und in den Bädern/WC – Fliesen
- Bodenbeläge Balkon/Terrasse – Granit
- Gut ausgestattete dreiseitige Küche mit Granitabdeckung

Bauweise

Leider werden in heute gängigen Bausystemen Kunststoffisolationen verwendet, die nicht oder zu wenig atmen können. Es müssen Dampfsperren eingebaut werden, um ein Verschimmeln oder Verfaulen zu verhindern. Sehr gute Abdichtungen bei Fenster, Türen, verbessern zwar die Thermoisolationswerte, durch diese Massnahmen werden Wohnräume aber so stark abgedichtet, dass ohne einen präzisen Belüftungsplan Schimmel entsteht. Dies fördert ein sehr ungesundes Raumklima. Wer möchte schon in einem luftdicht abgeschlossenen Haus wohnen, das zudem noch schadstoffbelastet ist?

Das ökologische Holzhaus, das wir Ihnen bieten, ermöglicht das ganze Jahr über ein gesundes Wohnklima - ohne Verwendung von Kunststoffen, damit keine giftigen Stoffe ausgeschieden werden.

Die Wände bestehen aus Holzpaneelen, die innen durch eine 18cm Schicht Lehm die Feuchtigkeit im Raum durch das ganze Jahr reguliert. Auf der Aussenseite sind die Holzpaneele mit weiteren 26cm Isolation aus Zellulose gefüllt. Dazu kommen auf den Holzpaneelen draussen Strohmatte und darauf ökologischer mineralischer Putz. Die atmungsaktive und massive Holz-Lehm Bauweise bietet ein unglaublich hochwertiges Wohnklima, welches sich durch den Lehm und die anderen biologischen Rohstoffe in den Aussen- und Innenwänden auf natürliche Weise reguliert und zudem im Winter als Wärme- und im Sommer als Kältespeicher funktioniert. In Kombination mit der Zolulosedämmung werden die Bauelemente optimal schallgedämmt, haben eine hohe Brandschutzklasse und unschlagbare Wärmedämmwerte.

Die Geschossdecken bestehen aus zum Teil massiven Holzbalken.

Weiterhin wurden hochwertige Materialien verwendet:

- Keramikziegel, Insektennetz und Kupfer für das Dach;
- Granit für die inneren und äusseren Fenstersimsen, Fassadensockel und als Fliesen über die Betontreppe;
- Schmiedeeisen für die Balkongeländer und die inneren Treppen;
- Glasgeländer als Schutz für die Autoparkieranlagen;
- Badewanne mit Jacuzzi;
- Küche mit hochwertigen Küchengeräten und Kochinsel (kann noch mitbestimmt werden);
- Bademöbel aus massivem Holz;
- Bodenheizung mit Wärmelufpumppe;

- Holzfenster mit dreifacher Verglasung.
- Sie werden sich wohlfühlen. GARANTIERTE.

Quartier

Tann gehört zu der wachsenden Gemeinde Dürnten. Die Gemeinde Dürnten mit über 7'300 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Zürcher Oberland am Fusse des Bachtel und reicht bis auf halbe Höhe an dessen Südwesthang hinauf. Man erreicht die drei Ortsteile Dürnten, Oberdürnten und Tann über die Autobahnausfahrten Dürnten/Bubikon und Rüti-Nord. Alle drei Wachten sind per VZO-Bus mit den SBB-Stationen Bubikon, Rüti und Hinwil verbunden.

Als eher ländliche Gemeinde mit einem ausgeprägten Naherholungsgebiet ist Dürnten vor allem für verheiratete Paare und Familien ein attraktiver Wohnort. Gemäss Altersstruktur ist rund ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner unter 20 Jahre alt.

Atzmännig ist in einer halben Autostunde erreicht. Im Winter ist dort das nächste Skigebiet mit Restaurants und Skischule. Im Sommer lockt die Rodelbahn, das Kletterpark und zahlreiche Wanderrouten.

Verkehrsmittel

- Bus - ca. 50m
- Bahnhof Rüti – 850m
- Bahnhof Tann/Dürnten – 300m
- Autobahn Ausfahrt - 2.3km

Bildungsmöglichkeiten

- Krippe – 120m
- Kindergarten – 280m
- Primarschule – 280m
- Oberstufe – 1.4 km (Dürnten), 1.2 km (Rüti)

Umgebung

- Post - 900m
- Bank - 850m
- Geschäfte - 280m (Spar), 1km (Migros, Coop)
- Egelsee - 3.5km
- Zürichsee - 5km
- Bachtelturm - 7.5km
- Atzmännig - 15km
- Pfäffikersee - 12km
- Greifensee - 16km

Fassadenaussichten



West-Fassade



Nord-Fassade

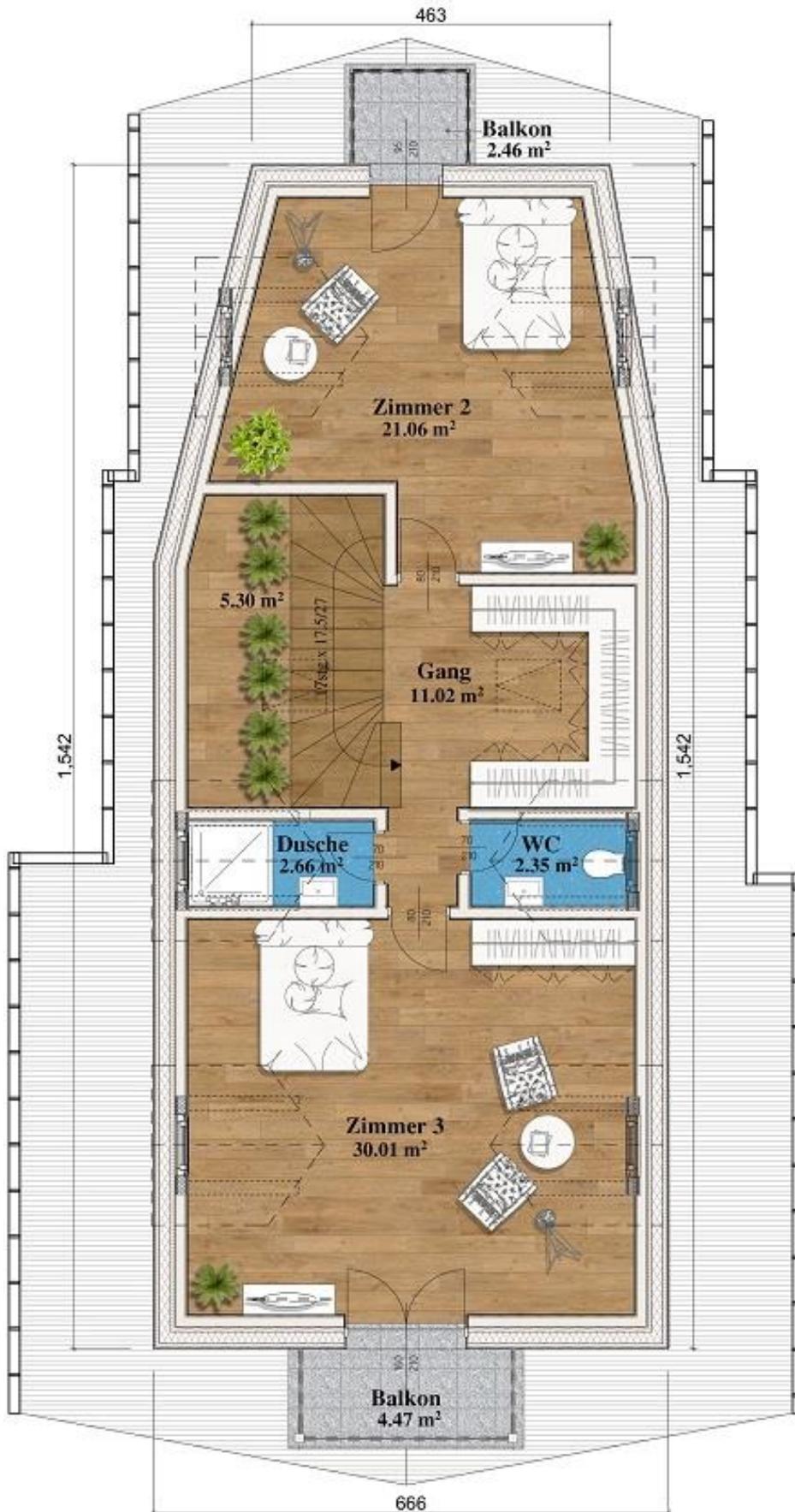


Süd/West-Fassade

Grundriss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Innenausbau



Obergeschoss Zimmer1



Obergeschoss Garderobe



Obergeschoss Badezimmer



Obergeschoss Wohnzimmer



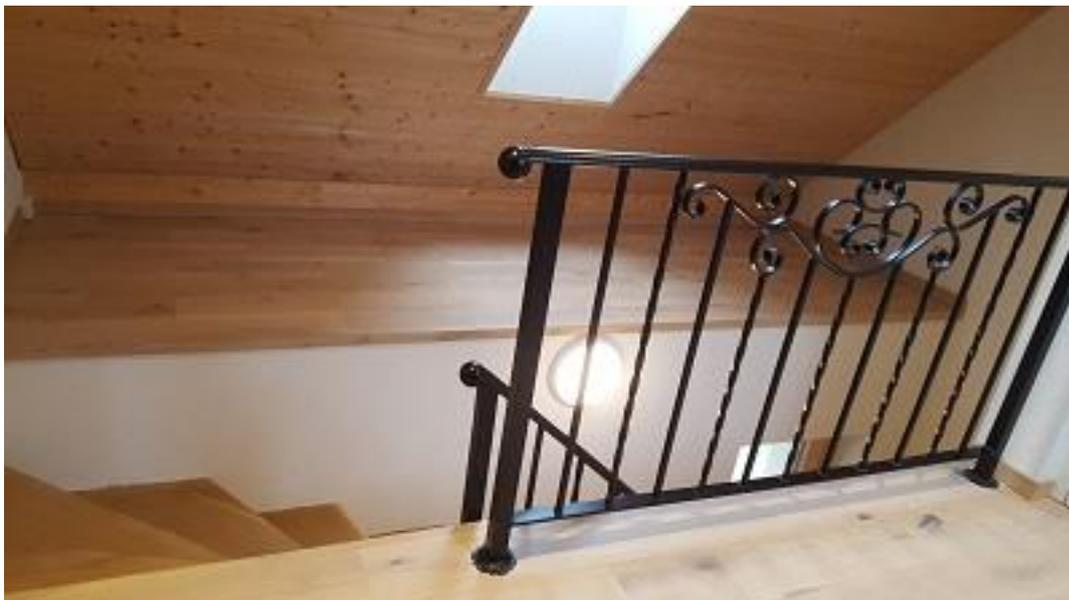
Obergeschoss, Küche (vor der Montage der Glas-Rückwand)



Obergeschoss, Küche mit Glas-Rückwand



Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Korridor



Dachgeschoss, Zimmer 2



Dachgeschoss, Bad mit Dusche



Dachgeschoss, WC



Dachgeschoss, Zimmer 3



Dachgeschoss Bad mit Dusche



Untergeschoss Waschturm



Untergeschoss

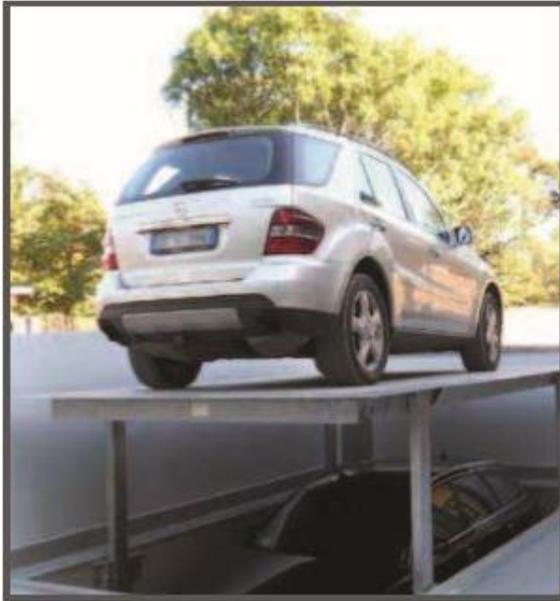


Aussicht vom Dachgeschoss nach Süden



Aussicht vom Dachgeschoss nach Norden

Autoparkieranlage



2 Autos je 2'500t

Plattform-Massen: 2.5 x 5.2m

Katasterplan

