

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Vogelsangstrasse 23 | 25

Oetwil am See – eine lebendige Gemeinde



Inhaltsverzeichnis

Ortsgeschichte Oetwil am See	3 4
So finden Sie die Liegenschaft	5
Situation und Umgebung	6
Grundrisse	7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19
Baubeschrieb	20 21
Wissenswertes zum Kauf	22
Beratung & Verkauf	23

Ortsgeschichte Oetwil am See

Der Ortsname entstand etwa im neunten Jahrhundert und ist allemannischen Ursprungs. Damals soll ein Oto oder Otine sich hier angesiedelt haben. Es entstand nach und nach ein Weiler, ein «wilare».

Warum «am See»?

Im Verlaufe der Jahrhunderte wechselten für Oetwil verschiedentlich die Besitzer und die Zugehörigkeit zu Landvogteien, Distrikten oder Bezirken. Im neunzehnten Jahrhundert, zur Zeit der Gründung des heutigen Bundesstaates, wird der Kanton Zürich neu eingeteilt und Oetwil dem Oberamt Meilen, dem See, zugewiesen.

Oetwil am See – das «Storchendorf»

Das Gemeindewappen von Oetwil am See zeigt einen im Bild schreitenden, silbernen, rotbewehrten Storch (erstmal 1836 in einem Gemeindesiegel verwendet).

Lage und Verkehr

Verkehr: Oetwil am See liegt in 25 km Entfernung von Zürich am nördlichen Ausläufer der Pfannenstielkette. Dank der nahen Forchautobahn ist die Gemeinde hervorragend mit Zürich, Hinwil und Rapperswil und somit mit den attraktivsten Wirtschaftsregionen in und rund um den Kanton Zürich verbunden.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die verschiedenen Buslinien ins Zürcher Oberland und nach Männedorf stellen die Anschlüsse an das S-Bahn-Netz sicher.

Versorgung

Einkaufen: Zahlreiche Fachgeschäfte, Details- und Dienstleistungsunternehmen bieten ihr Angebot im Dorfkern, in der Nähe des Busbahnhofes an. Zahlreiche grosse Einkaufszentren befinden sich in den Nachbargemeinden.

Schulen: Knapp 600 Kinder besuchen in Oetwil am See die Gesamtschule. 105 Kinder werden im Kindergarten unterrichtet und 336 Kinder besuchen die Primarschule. 144 Kinder gehen in die dreiteilige Sekundarschule. Sämtliche Schulen sind bequem zu Fuss erreichbar.

Oetwil am See – eine lebendige Gemeinde



Freizeit

In Oetwil am See existieren rund 60 Vereine, darunter zahlreiche Sportclubs. Die umliegenden Wälder und das Pfannenstielgebiet sind ein wunderschönes Naherholungsgebiet für Wanderungen und Fahrradtouren. Im Sommer ist das Schwimmbad Eichbüel ein bekannter Familienplausch.

Informativ und interessant sind auch das Ortsmuseum, das Museum Holzhausen und die Gemeindebibliothek. Eine Reihe von Restaurants bereichern das Ortsleben von Oetwil am See.

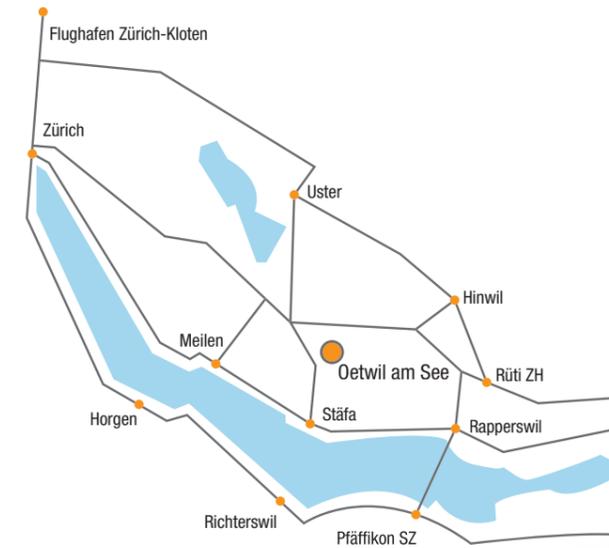
Zahlen und Fakten

Bevölkerung (Einwohner)		4'217
Fläche	ha	609
davon		
Landwirtschaft	%	67.8
Wald	%	12.3
Verkehr	%	5.6
Siedlung	%	14.1

Steuerfuss

Gemeinde	123
Reformiert	137
Katholisch	135

So finden Sie die Liegenschaft



AUSSEN

Situation / Umgebung

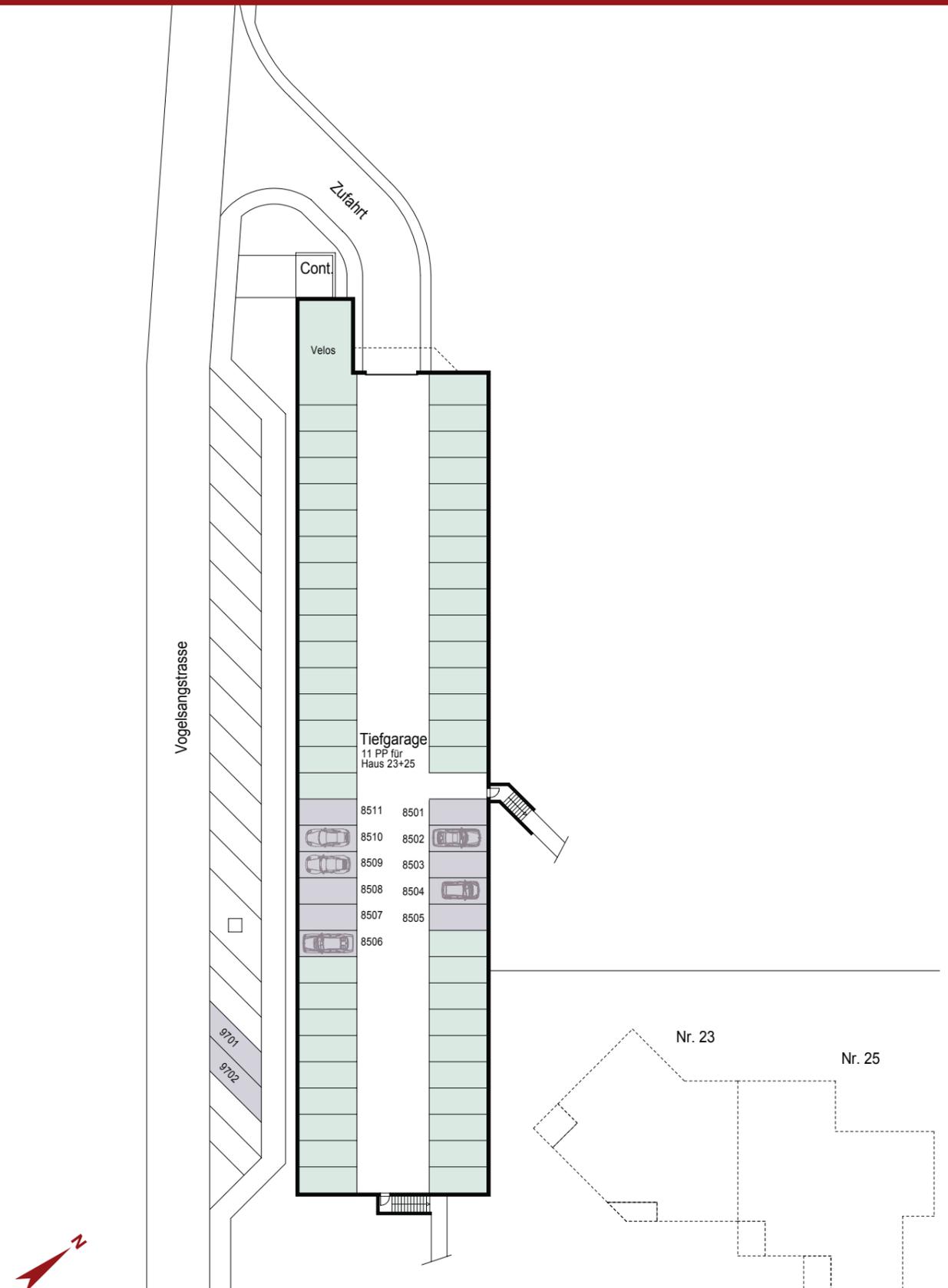
6



TIEFGARAGE

Untergeschoss

7



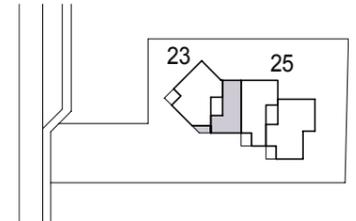
Untergeschoss / Kellerabteil und Bastelraum

Erdgeschoss / Haus Nr. 23

1101

Bruttowohnfläche 68.6 m²

Nettowohnfläche 66.0 m²



8

9

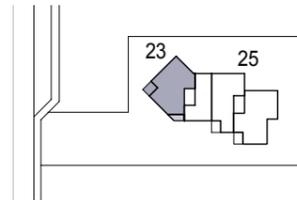


4.5-Zimmer

Erdgeschoss / Haus Nr. 23

1102

Bruttowohnfläche 118.2 m²
Nettowoohnfläche 112.2 m²

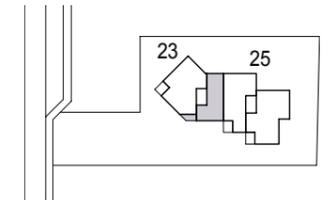


2.5-Zimmer

Obergeschoss / Haus Nr. 23

1111

Bruttowohnfläche 68.6 m²
Nettowoohnfläche 66.0 m²

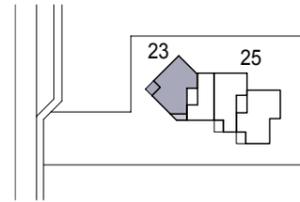


4.5-Zimmer

Obergeschoss / Haus Nr. 23

1112

Bruttowohnfläche 118.2 m²
 Nettowohnfläche 112.2 m²



12

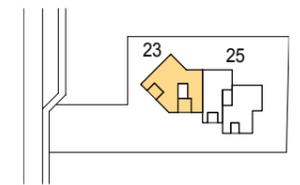


4.5-Zimmer

Dachgeschoss / Haus Nr. 23

1121

Bruttowohnfläche 130.8 m²
 Nettowohnfläche 123.8 m²



13

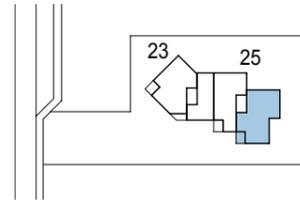


5.5-Zimmer

Erdgeschoss / Haus Nr. 25

2101

Bruttowohnfläche 126.0 m²
Nettowohnfläche 119.2 m²

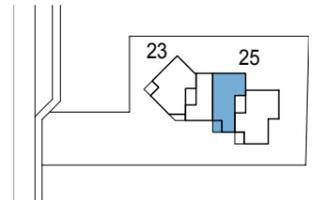


4.5-Zimmer

Erdgeschoss / Haus Nr. 25

2102

Bruttowohnfläche 105.0 m²
Nettowohnfläche 99.2 m²

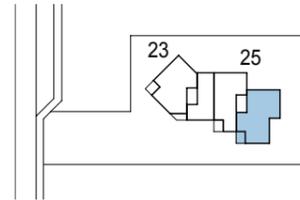


5.5-Zimmer

Obergeschoss / Haus Nr. 25

2111

Bruttowohnfläche 126.0 m²
Nettowohnfläche 119.2 m²

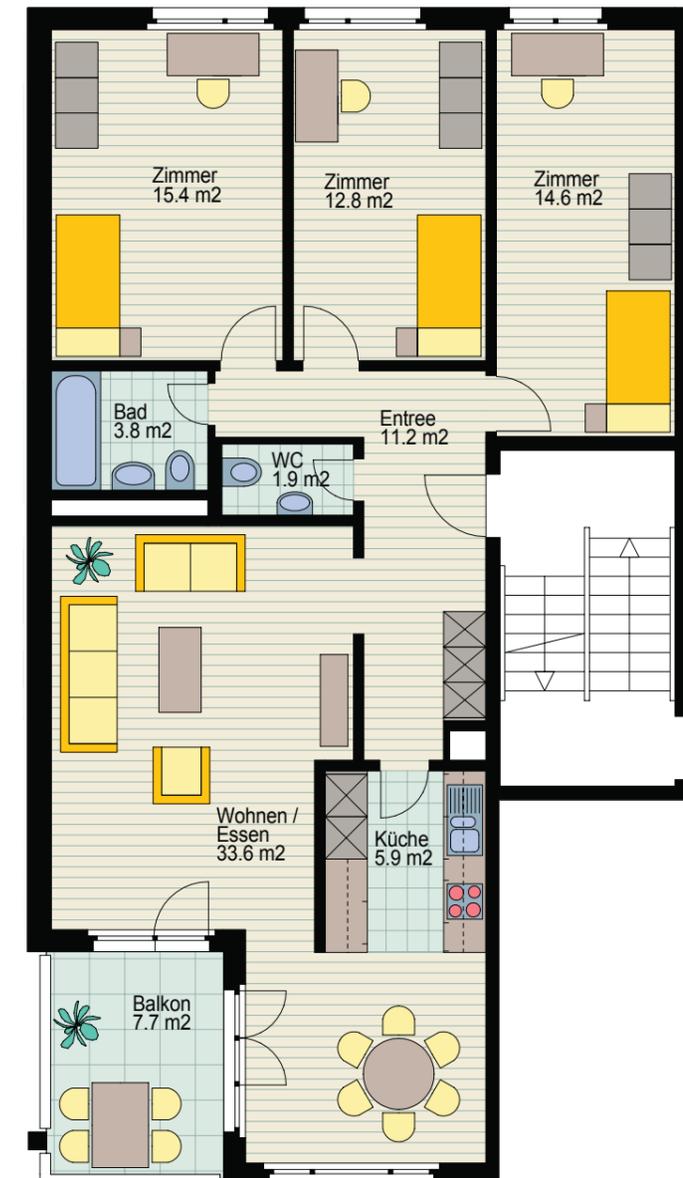
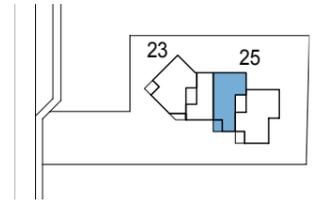


4.5-Zimmer

Obergeschoss / Haus Nr. 25

2112

Bruttowohnfläche 105.0 m²
Nettowohnfläche 99.2 m²

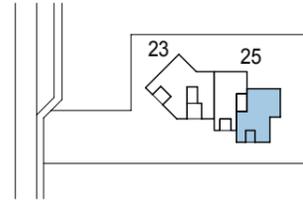


3.5-Zimmer

Dachgeschoss / Haus Nr. 25

2121

Bruttowohnfläche 100.6 m²
 Nettowohnfläche 95.4 m²



Variante (Option)

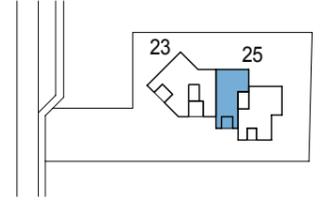


3.5-Zimmer

Dachgeschoss / Haus Nr. 25

2122

Bruttowohnfläche 85.6 m²
 Nettowohnfläche 81.2 m²



Das wichtigste zum Baubeschrieb

Das Gebäude aus dem Jahre 1984 wurde in Massivbauweise erstellt. Im Herbst 2007 wurde das Gebäude unter Einbezug sämtlicher Bauteile geprüft und ein Sanierungskonzept mit der Zielsetzung einer maximalen Komfortsteigerung, Werterhaltung und einer optimalen Nutzung – auch unter Einbezug der energetischen Massnahmen – erstellt.

Informationen zum Gebäude

Wohnhaus

Aussen- und Zwischenwände im Untergeschoss in Beton oder in Modulbackstein, respektive Kalksandstein. Umfassungswände in den Wohngeschossen mit Durisolmauerwerk mit zusätzlicher Isolation. Sämtliche Decken in Beton. Satteldach mit Isolation.

Tiefgarage

Gesamtkonstruktion in Beton

Renovation

Fassaden

Die Fassadenflächen werden wo nötig repariert und mit den Balkonnischen, Dachuntersichten, Eingangsbereich sowie sämtliches Holzwerk neu gestrichen.

Fenster

Es werden neue Isolations-Kunststofffenster (Renovationsfenster mit Wechselrahmen) montiert, welche einen maximalen Wohnkomfort gewährleisten.

Balkone

Die Balkonuntersichten, Wände und Brüstungen werden neu gestrichen.

Rollläden / Sonnenstoren

Die Sonnenstoren wurden 2001 ersetzt und werden belassen. Die Rollladenkurbeln werden ersetzt.

Elektroinstallationen

Installieren einer neuen Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner und Sonnerieanlage. Alle Wohnungen werden mit neuen Lichtschaltern und Steckdosen versehen. Auf Wunsch und Ihren Auftrag können pro Zimmer eine Telefon- sowie eine TV-Steckdose montiert werden.

Heizungsinstallation

Das Gebäude wird von einer zentralen Wärmeversorgung gespeisen, welche im Jahre 2003 ersetzt wurde.

Metallbaufertigteile

Die neue Briefkastenanlage wird beim Hauseingang erstellt.

Innentüren

Sämtliche Wohneingangstüren werden mit einer Mehrpunktverriegelung inkl. neuen Gummidichtungen ergänzt. Das Schliesssystem (KABA 20) wird belassen.

Sanitärinstallation

In den Nasszellen werden sämtliche Apparate ersetzt.

Das Budget brutto inkl. MwSt für die Nasszellen ist wie folgt:

2½-Zimmerwohnung	CHF	5'500
3½-Zimmerwohnung	CHF	6'400
4½-Zimmerwohnung	CHF	7'500
5½-Zimmerwohnung	CHF	13'000
4½-Zimmer-Dachwohnung	CHF	13'000

Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche, welche mit zwei neuen Waschturmkombinationen (Waschmaschine und Tumbler) pro Haus, versehen wird. Die Dachwohnung erhält einen eigenen Waschturm in der Wohnung. Die Trocknungsräume haben einen Wäschetrockner Typ Secomat.

Küche

Es werden komplett neue Küchen montiert. Eine Küche, die kaum Wünsche offen lässt und allen Komfort bietet den Sie sich wünschen, so z.B.: Glaskeramikkochfeld, Einbaubackofen, Geschirrspülmaschine, Dampfabzug und Kühlschrank mit separatem Tiefkühlteil. Die Arbeitsflächen sind aus Granit. Das Budget beträgt CHF 22'000 brutto inkl. MwSt.

Boden- und Wandbeläge

Im Untergeschoss wird im Trockenraum/Waschküche sowie in den Bastelräumen der Boden mit Platten verlegt.

In den Nasszellen und in der Küche werden Keramikplatten verlegt. In den Nasszellen werden an den Wandflächen ebenfalls Platten verlegt (Bad bis zur Decke, sep. WC bis ca. 1.40m). In den Zimmern, im Wohnbereich sowie im Entrée werden wahlweise Parkett oder Platten verlegt.

Der Budgetpreis für die Keramikplatten brutto, inkl. MwSt (nur Material) beträgt CHF 45/m²

Der Budgetpreis für den Parkett inkl. MwSt und fertig verlegt beträgt CHF 90/m²

Innere Malerarbeiten

In den allgemeinen Räumen werden die Decken und Wände mit Ausnahme der Keller- und Installationsräume neu gestrichen. In den Wohnungen werden die Wände und Decken, sämtliche Holzteile, Türzargen und Radiatoren neu gestrichen.

Reinigung

Die Wohnungen werden selbstverständlich komplett gereinigt übergeben.

Umgebung

Die unmittelbare Umgebung wird nach Fertigstellung der Fassaden wieder instandgestellt. Die Gartensitzplätze werden den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt.

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber den Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflagen, etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Bau- und Leistungsbeschrieb zukommen.

Wissenswertes zum Kauf

Spezifikation Budget-Preise

Alle Budget-Preise verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt. Die Budget-Preise Küche verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbel-Beleuchtung. Der Budget-Preis Parkett versteht sich als Brutto-Preis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt. Der Budget-Preis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten versteht sich als Brutto-Materialpreis, unverlegt und inkl. MwSt. Die Budget-Preise Sanitärapparate sind Brutto-Preise inklusive MwSt.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann der Käufer in seiner Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, diese sind statisch und bauphysikalisch möglich. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkosten-Berechnung aufgestellt und müssen durch den Käufer vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 16% exkl. MwSt erhoben.

Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budget-Preis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungs-Gebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installations-Arbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesen-Versicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzinsen
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und vom Käufer separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standard-Ausführung abweichen, und welche weder im Ausführungs-Beschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 16%
- Kosten für die Schuldbrief-Errichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände wie Garderoben, Möbel etc. haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in der Musterwohnung (Lampen, Stühle, Tische, etc.)

Verträge und Garantien

- Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Sanierung der zu Stockwerk-Eigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungs-Beschrieb.
- Ein detaillierter Bau- und Leistungs-Beschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten des Verkäufers und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Verkäufer hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Es gelten die SIA Garantien.

Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000 (Reservations-Vereinbarung)
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt fällig.

Beratung & Verkauf

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für jedes dieser aussergewöhnlichen Projekte haben sich drei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleistungsgemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

Wir beraten hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Baubranche – wir freuen uns auf Sie.

trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG

Verkauf von Eigentumswohnungen
Kauf und Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Bauland
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen
Telefon 071 226 90 50, Fax 071 226 90 55

ibc Innova Baumanagement & Consulting AG

Generalunternehmer für Sanierungen, Neubauten und Projektentwicklungen
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen
Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44

Lark Hill AG

Grundstückbesitzer und Bauherrenberatung
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen