



WOHNHAUS  
CHAPFSTRASSE 41

---

Zumikon

WILLKOMMEN  
ZUHAUSE

---



# WILLKOMMEN IN ZUMIKON

Nur einen Katzensprung von der Stadt Zürich, vom See und mitten im Naherholungsgebiet gelegen, bietet die Gemeinde einzigartige Qualitäten - geradezu die Kombination aller Vorteile.

Im Zentrum finden sich Grossverteiler genauso wie sympathische, kleine Geschäfte. Schulen aller Stufen, Privatschule, Hallen- und Freibad, Kunsteisbahn, der Golfclub und viel intakte Natur vor den Toren der Stadt machen die Gemeinde zum begehrten Wohnort. Kommt hinzu, dass in Zumikon im Winter meist die Sonne genossen werden kann, während manche Orte weiter unten am See unter der Hochnebeldecke bleiben.

Auch die Erschliessung könnte besser kaum sein - und zwar mit dem öffentlichen wie auch mit dem privaten Verkehr. So verbindet die Forchbahn direkt mit dem Bahnhof Stadelhofen beim Zürcher Bellevue oder der Bus mit dem Bahnhof Küsnacht und damit auch mit dem See.

Von beiden Knotenpunkten aus bestehen direkte Verbindungen nicht nur ins Stadtzentrum, sondern auch zum Flughafen. Und auch mit dem Privatverkehr sind Sie sehr schnell überall, denn Zumikon verfügt über direkten Anschluss an die Forchautobahn.



Panoramaweg in 5 Minuten Fussdistanz



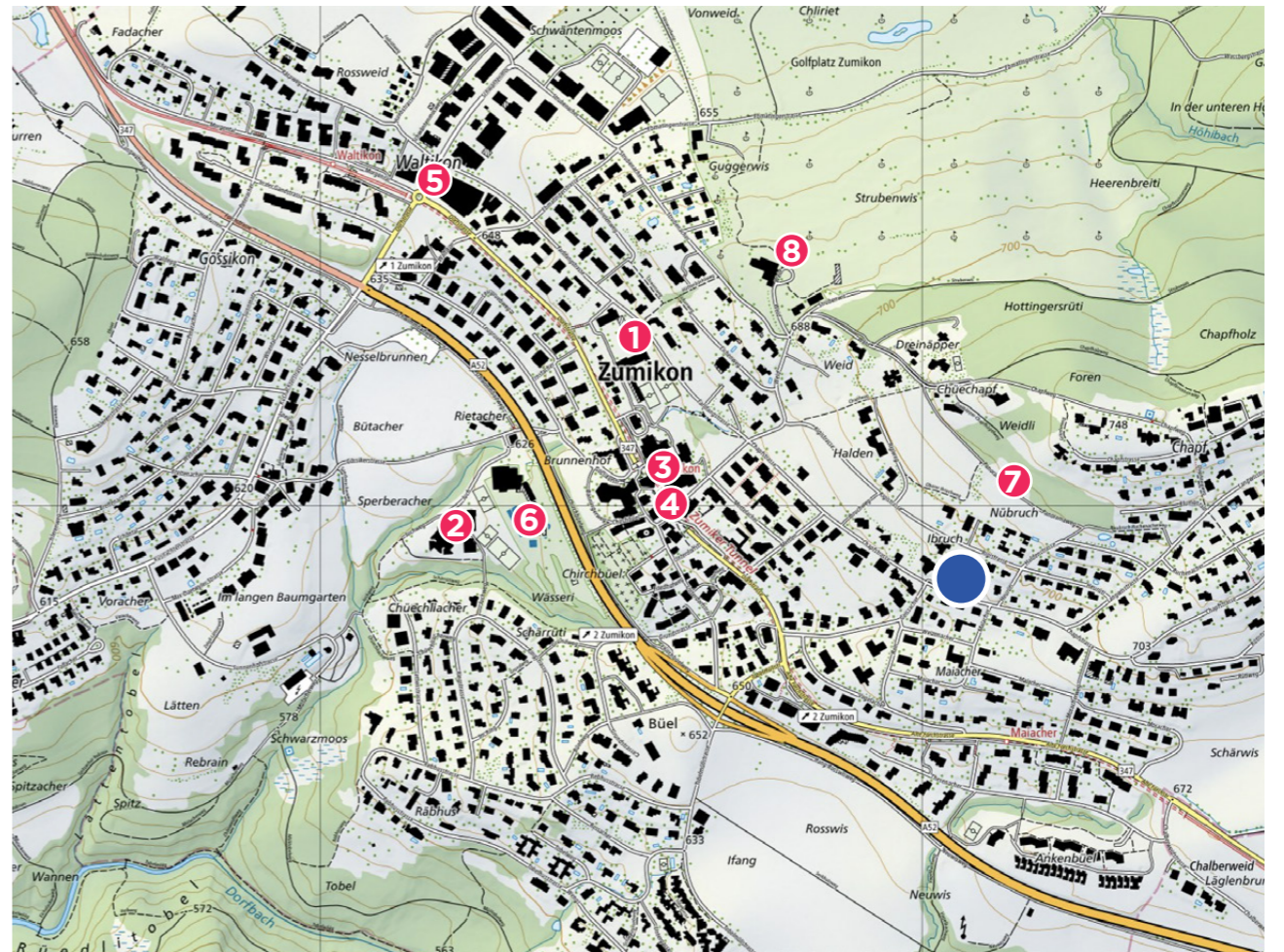
Schulhaus Farlifang zu Fuss in 10 Min.



Schwimmbad Juch - mit dem Velo 7 Minuten



Aussichtspunkt am Panoramaweg



- 1 Kindergarten Farlifang
- 2 Primarschule Juch
- 3 Dorfplatz/Zentrum
- 4 Forchbahn
- 5 Einkaufszentren
- 6 Hallen-/Freibad Juch
- 7 Panoramaweg
- 8 Golfplatz
- Wohnhaus Chapfstrasse 41

An der Chapfstrasse 41 geniessen Sie die Vorzüge der ruhigen Quartierlage und haben doch alles Wichtige in kurzer Velo- oder Fussdistanz. Einkaufsgelegenheiten finden Sie am Dorfplatz, dessen umfassende Erneuerung und Aufwertung bereits beschlossene Sache ist, bei den beiden grösseren Zentren im Ortsteil Waltikon oder am besten gleich direkt von den Produzenten in den Hofläden der umliegenden Bauernhöfe.

Kindergarten und Schule sind bestens zu Fuss erreichbar. Auch für die aktive Erholung müssen Sie nicht wegfahren - fast vor der Haustüre finden sich weite Wiesen und Wälder mit wunderbaren Spazier- und Wanderwegen entlang dem Pfannenstiel.

Distanzen Chapfstrasse 41 zu umliegenden Knotenpunkten (Haltestellen), bei ÖV inkl. Fussweg bis zur Bushaltestelle:

Ort	km	Auto Min.	ÖV Min.
Dorfplatz	0.6	2	-
Coop/Migros	1.0	3	13
Küsnacht	5.6	11	26
Zollikon	5.7	9	33
Zürich HB	10.2	23	34
Flughafen	20.6	28	61



# EIN HAUS FÜR MENSCHEN, DIE QUALITÄT SCHÄTZEN.

Hervorragende Bauqualität mit Klinkerfassade, Holz- / Metallfenstern, geschliffenen Böden und hochwertigem Ausbau schafft den Rahmen für rundum wohnliches Ambiente mit natürlichen Materialien. Zeitgemässe Technik mit Photovoltaik lässt auch ökologische Aspekte nicht zu kurz kommen.

## BESTE AUSSICHTEN.

Von den oberen Etagen bietet sich eine wunderbare Sicht in die Weite und teils bis in die Berge. Die unteren Ebenen öffnen sich auf viel Grün und alten Baumbestand in der Umgebung. Dank der Südausrichtung profitieren alle Wohnungen von hervorragender Besonnung - und laden ein, den Tag auf den grosszügigen Terrassen mit Pergolen erholsam ausklingen zu lassen..

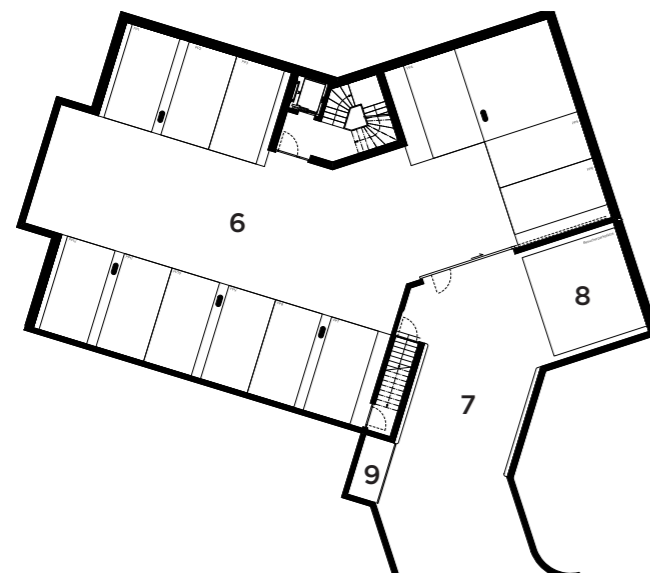


FLIESENDE RÄUME  
MIT VIEL LICHT.

Wohnung EG West



# EIN ÜBERZEUGENDES KONZEPT.



UNTERGESCHOSS | 1:200

- 6 Einstellhalle mit 12 PP
- 7 Garagenzufahrt
- 8 Besucher PP
- 9 Entsorgung

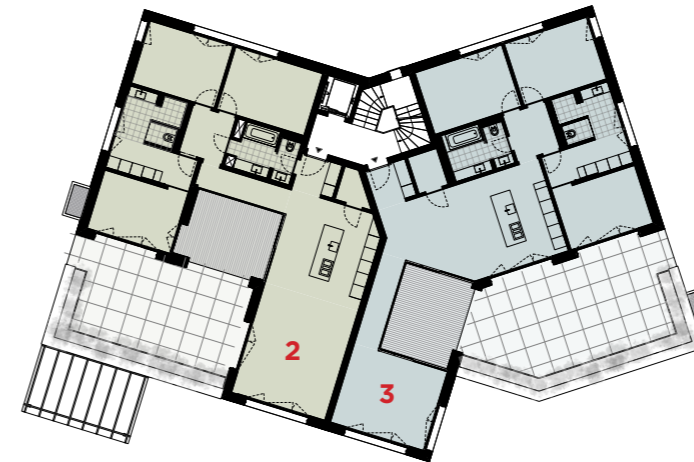


Die klar gegliederten Grundrisse ordnen die Wohnräume im Erdgeschoss um die eingezogene, intime Loggia, die Zimmer um einen Vorbereich. Im Garten- und Obergeschoss öffnen sich die Wohnbereiche auf die grossen Terrassen, welche mit einer Pergola teils beschattet werden. Abwechslungsreiche, lichtdurchflutete Räume mit Überraschungen erwarten Sie.



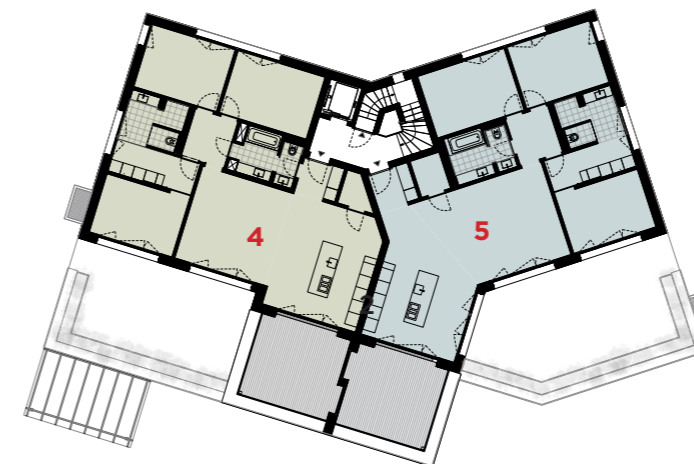
GARTENGESCHOSS | 1:200

- 1 3.5-Zimmer-Gartenwohnung West (W.01)
- 10 Eingangshalle
- 11 Kellerabteile
- 12 Velo/Kinderwagen/Werkstatt
- 13 Technikräume



ERDGESCHOSS | 1:200

- 2 4.5-Zimmer-Gartenwohnung West (W.11)
- 3 4.5-Zimmer-Gartenwohnung Ost (W.12)



OBERGESCHOSS | 1:200

- 4 4.5-Zimmer-Etagenwohnung West (W.21)
- 5 4.5-Zimmer-Etagenwohnung Ost (W.22)

SCHÖN, WENN MAN SICH  
AUF ZUHAUSE FREUEN KANN.





AUSSICHT OBERGESCHOSS  
RICHTUNG WESTEN.



Facts & Figures	
Adresse, PLZ / Ort	Chapfstrasse 41, 8126 Zumikon
Wohnungen	6
Nebenträume	Kellerabteile
Einstellplätze	12
Erstbezug	1. März 2025
Kaution	zwei Brutto-Monatsmieten
Mindestmietdauer	zwei Jahre
Nebenkosten	akonto, ca. CHF 40.-/m <sup>2</sup> /Jahr
Haustiere	auf Anfrage
Verwaltung/Bewirtschaftung	pendent
Bauherrschaft/Vermieterin	privat

Wohnungen		Wohnfläche	Balkon/Terrasse
1 Gartengeschoss	3.5-Zimmer Gartenwohnung West	ca. 127 m <sup>2</sup>	ca. 21 m <sup>2</sup>
2 Erdgeschoss	4.5-Zimmer Gartenwohnung West	ca. 131 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>
3 Erdgeschoss	4.5-Zimmer Gartenwohnung Ost	ca. 136 m <sup>2</sup>	ca. 71 m <sup>2</sup>
4 Obergeschoss	4.5-Zimmer Etagenwohnung West	ca. 124 m <sup>2</sup>	ca. 22 m <sup>2</sup>
5 Obergeschoss	4.5-Zimmer Etagenwohnung Ost	ca. 121 m <sup>2</sup>	ca. 22 m <sup>2</sup>
Attika	wird nicht vermietet		



## HOCHWERTIG UND SOLIDE GEBAUT.

### FASSADE

Dämmschicht mit spanischem Klinker verkleidet. Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen in Sandbeton.

### BEDACHUNG

Flachdach mit Photovoltaikanlage. Terrassen im Erd- und Gartengeschoss mit sandgestrahlten Zementplatten, im Obergeschoss mit Holzrost. Loggien im Erdgeschoss mit Holzrost.

### FENSTER

Raumhohe Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Innen Rahmen natur lackiert, Aussen Metall. Im Garten- und Erdgeschoss einbruchhemmend mit VSG innen.

### SONNENSCHUTZ

Textile Vertikalmarkisen, elektrisch betrieben.

### WÄNDE INNEN

In den Wohnungen Weissputz, im Treppenhaus Glasfasertapete als Gewebe, gestrichen.

### BODEN- UND WANDBELÄGE

Küche/Wohnen/Essen mit geschliffenem Unterlagsboden eingefärbt. Schlafzimmer mit Eichenparkett. Nasszellen mit Bodenbelag

in Naturstein (Dietfurter Jura Kalksandstein, rutschfest) und Wände mit Glasmosaik bzw. Steingut bei WC und Waschtischen.

### HEIZUNG

Effiziente Erdsonden-Wärmepumpe, Fussbodenheizung in allen Wohnräumen. Im Sommer Freecooling (reduziert die Innentemperatur deutlich wahrnehmbar, im Bereich um ca. 2 bis 3 Grad).

### UMGEBUNG

Vielfältig bepflanzte Umgebung mit Büschen und Sträuchern, teils alter Baumbestand, Plätze zum Aufenthalt und als Erholungsflächen. Wege und Plätze mit Pflasterung mit offenen Fugen.

### GARAGE

Grosszügig dimensionierte Garagenhalle mit Vorbereitung für e-Mobilität: Flachbandkabel und Lastenmanagement bauseits ausgerüstet. Automatisches Garagentor.

### LIFT

Rollstuhlgängige Liftanlage, hydraulisch.

*Geringfügige Änderungen, welche die Qualität und den Gebrauchswert nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.*



# BERATUNG UND VERMIETUNG.



## BLASER GRÄNICH

IMMOBILIENKOMPETENZ

Nichts vermag den persönlichen Eindruck zu ersetzen - wir laden Sie herzlich ein, sich gemeinsam mit uns anlässlich einer Besichtigung vor Ort selbst ein Bild von dieser begeisternden Liegenschaft zu machen. Gerne stellen wir Ihnen das Haus und die Wohnungen im Detail vor und stehen Ihnen jederzeit bis zur Schlüsselübergabe beratend zur Seite.

Falls Sie gerne ein anderes Immobilien-thema mit uns besprechen möchten, finden Sie in uns und in unseren Partnern der «Immobilienwerkstatt» in Küsnacht die richtigen Ansprechpersonen. Rufen Sie an und schauen Sie vorbei, wir sind gespannt auf Ihr Anliegen.

Telefon: 044 914 14 40  
[www.blasergraenicher.ch](http://www.blasergraenicher.ch)

# BLASER GRÄNICHER

IMMOBILIENKOMPETENZ

Offerte unverbindlich und freibleibend.  
Zwischenverkauf vorbehalten. SE&O.

**Blaser Gränicher AG**

Immobilienwerkstatt  
Poststrasse 10  
8700 Küsnacht

Tel. +41 44 914 14 40  
[www.blasergraenicher.ch](http://www.blasergraenicher.ch)

