

**Erstvermietung «Buechehus»
2.5 -Zimmer-Wohnungen
3.5 -Zimmer-Attikawohnung
Dorfstrasse 107
8800 Thalwil**

Nach Vereinbarung



Thalwil:

Thalwil befindet sich auf dem Zimmerberg, zwischen der Sihl und dem Zürichsee. Die gute Verkehrsanbindung mit Bahn, Bus, Schiff oder Auto tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei. Durch die Nähe zur Stadt Zürich und den attraktiven Naherholungsgebieten bietet Thalwil für alle Interessensgruppen vielfältige Möglichkeiten. Sei dies durch die Nähe zu den Gewässern (Gattiker- und Waldweiher, Zürichsee und Sihl) oder zum Wald, wie auch dem Wildnispark Sihlwald, welcher sich in Gehdistanz befindet. Die Finnenbahn, der Vita Parcours, das Hallenbad Schweikrüti in Gattikon oder aber auch die Pumptrackanlage, um ein paar Aktivitäten zu nennen, decken die Bedürfnisse nach einer sportlichen Betätigung ab.

Für die alltäglichen Anliegen bietet die Gemeinde viel. Seien dies die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum, die verschiedenen Märkte oder das breite Angebot von lokalen Dienstleistern und Gewerbe.

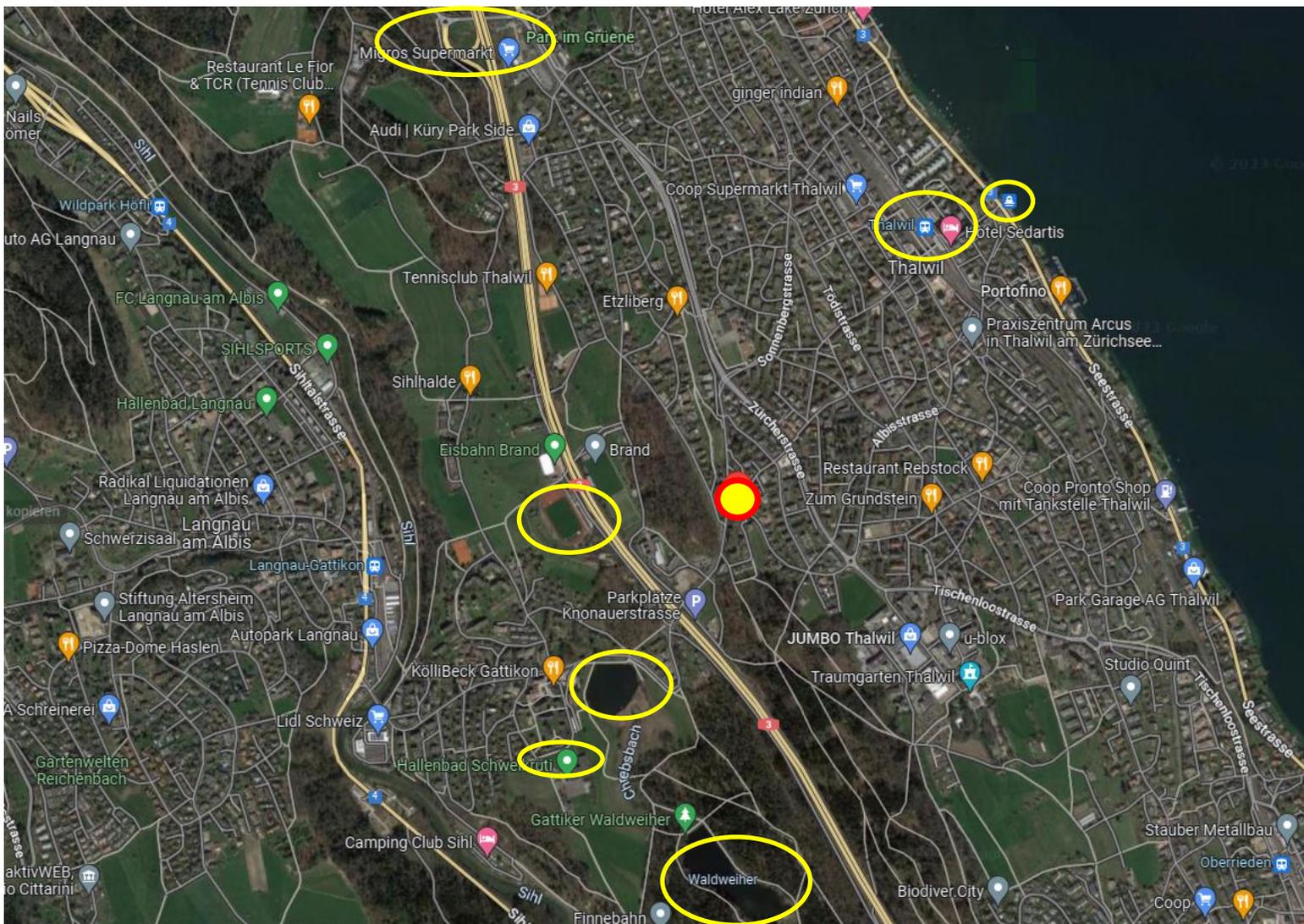
Spannende Hinweise und Ausführungen finden Sie zusätzlich unter den Rubriken «Thalwil lebt», «Anlässe», «Kultur» sowie «Sport» auf www.thalwil.ch.

Der Steuerfuss 2023 beträgt 85 % (ohne Kirchensteuer).



Quelle: www.thalwil.ch

Lage des «Buechehus»: Das «Buechehus» befindet sich in der geografischen Mitte von Thalwil, knapp 4 Minuten vom Autobahnzubringer der A3 oder 5 Busminuten vom Bahnhof Thalwil entfernt. Mit Blick auf den Dorfkern, am oberen Bereich des Zimmerbergs gelegen, bietet die Liegenschaft alles, was zum Wohlbefinden beiträgt.



Quelle: Google Maps/28.03.2023

Das «Buechehus»:

Mit der Backsteinfassade setzt die Dorfstrasse 107 ein moderner und gleichzeitig warmer Akzent. Insgesamt beheimatet die Liegenschaft acht zeitgenössische Wohnungen, mit Wohnflächen von 64m² bis 80m². Mit der kontrollierten Wohnraumlüftung wird ein konstantes Raumklima angestrebt. Die Wärmepumpe mit Erdsonden sorgt für nachhaltige Wärme im Winter, aber auch für eine Passivkühlung im Sommer. Die 3-fach-Isolierverglasung mit erhöhtem Schallschutz sorgt für gemütliche und ruhige Abende zuhause. Nebst dem hohen Ausbaustandard und der behindertengerechten Realisierung überzeugt nicht zuletzt der Weitblick resp. Blick auf den Zürichsee.

Folgende Wohnungstypen stehen zur Verfügung:

- 1 x 2 ½-Zimmer Gartenwohnung (seeseits) mit Sitzplatz
- 3 x 2 ½-Zimmerwohnung (seeseits) mit Balkon
- 1 x 2 ½-Zimmer Gartenwohnung (bergseits) mit Sitzplatz
- 1 x 2 ½-Zimmerwohnung (bergseits) mit Terrasse
- 1 x 2 ½-Zimmer-Attikawohnung (bergseits) mit Terrasse
- 1 x 3 ½-Zimmer-Attikawohnung (seeseits) mit grosszügiger Terrasse

In der Tiefgarage stehen insgesamt 9 Parkplätze zur Vermietung zur Verfügung. Die Fahrräder können im eigens hierfür vorgesehenen Veloraum abgestellt werden.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, abschliessbaren Kellerraum (ca. 7.5 m²) mit einer Steckdose. Sollte dieser Platz nicht ausreichend sein, kann einer der insgesamt drei Bastelräume hinzugemietet werden.

Zwei grosszügige Waschräume mit ausreichend Wasch- und Trocknungsmöglichkeiten sind vorhanden. Die beiden Attikawohnungen sind mit einem eigenen Waschturm ausgestattet.

Die Wohnungen können ab dem 1. Mai 2023 gemietet werden.

Anfragen:

Kälin Immobilien-Treuhand AG

Querstrasse 1
8304 Wallisellen

044 877 40 70
inserat@immo-kaelin.ch

Ausbaustandard / Kurzbaubeschrieb

Neubau Dorfstrasse 107, 8800 Thalwil

3-Geschossiges Mehrfamilienhaus mit:

Untergeschoss

8 Kellerräume, 3 Bastelräume, 2 Waschküchen und ein Technikraum

Eingangsbereich / Untergeschoss

Haupteingang, Einstellhalle mit 9 Autoabstellplätzen, 19 Veloabstellplätzen

Erdgeschoss

Drei 2 ½ Zimmer-Wohnungen mit Terrasse/Balkon

Obergeschoss

Drei 2 ½ Zimmer-Wohnungen mit Balkon

Attika

Eine 2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Eine 3 ½ Zimmer-Wohnung mit grosser Terrasse

Gebäude

Fundamentplatte und Kellerwände in wasserdichtem Beton, inklusive den notwendigen Armierungseinlagen. Decken Stahlbeton, Rundstützen Stahl ausbetoniert, in EG, OG und DG. Liftschacht, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände (wo erforderlich) sowie Treppen aus Beton. Balkonplatten getrennt von Geschossdecken. Fundamentdrainage. Innenwände Wohngeschosse Backstein, wo erforderlich Beton. Aussenwände in Backstein, wo erforderlich Beton, mit vorgehängter Backsteinfassade

Fenster

Kunststoff-Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung, U-Wert Glas: 0,6 W/m²K U-Wert Fenster ca. 1.0 W/m²K, alle Fenster mit erhöhtem Schallschutz, Sicherheitsausrüstung für Fenster Erdgeschoss = Widerstandsklasse 1, alle Zimmer mit mind. einem Öffnungsflügel.

Eingangsfrent aus gedämmter Metall/Glaskonstruktion thermolackiert oder eloxiert, 3-fach-Isolierverglasung.

Türen

Wohnungseingangstüren schallhemmend, schweres Hausschloss, Sicherheitszylinder und Mehrpunktverschluss Treplan, mit Schliessplan.

Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Lamellenstoren bei sämtlichen Fenstern. Aussenmarkisen mit elektrischem Antrieb, bei jeder Terrasse und Sitzplatz

Elektroinstallationen

Apparate Feller EDIZIOdue

Die elektrischen Installationen sind nach neuestem Stand der Technik und Erkenntnisse installiert. Alle Zimmer mit Schalter/Steckdose beim Zimmereingang, Deckenanschluss, zwei Dreifachsteckdosen (je 1x geschaltet) im Zimmer verteilt. Pro Zimmer ein Telefon und TV-Anschluss. Im

Wohnzimmer drei Dreifachsteckdosen, ein bis zwei Deckenanschlüsse und ein Anschluss für Telefon und TV. Küche: zwei Dreifachsteckdosen bei Rückwand. Einbauleuchten im Bereich Küche und Bäder.

Sonnerie

Gegensprechanlage und Türöffner mit Videoüberwachung.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden, im Sommer Passivkühlung über Erdsonden mit Wärmetauscher individuell möglich. Ab den Bodenheizungsverteilern werden die einzelnen Räume über diffusionsdichte Bodenheizungsrohre mit Wärme versorgt. Regulierung für jede Wohnung separat, zentral gemessen, jede Wohnung individuell.

Lüftungsanlage

Keller und Tiefgarage werden mechanisch gelüftet. Die Keller- und Bastelräume sind mit Luftentfeuchter ausgestattet. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zuluft in Wohn- und Schlafzimmern, Abluft in Küche und Nasszellen. Zu- und Abluftmenge je Wohnung mittels Konstantvolumenregler, 2-stufig schaltbar. Eine Luftzirkulation erfolgt über die Türschlitze aus den jeweiligen Räumen.

Sanitäranlagen

Erschliessen der Sanitärapparate mit Kaltwasser ab der Sanitärverteilterie und Warmwasser ab dem Warmwasserspeicher. Verbrauchsabhängige Warmwassermessung. Sämtliche Sanitärapparate in Keramik weiss. Duschen bodeneben gefliest, Duschtrennwand in Echtglas, klar. Waschtisch Catalano Zero mit Unterbaumöbel, weiss, mit Spiegelschrank. Wandklosett Alterna moderna mit Einbau-Spülkasten und Leerrohr für Closomat, Deckel mit Absenkautomatik. Alle Apparate schallhemmend montiert. Armaturen aus der Kollektion Alterna architekt; Garnituren aus der Kollektion Alterna piana. Wohnungen im Attikageschoss mit Waschmaschine und Tumbler.

Küche

Küchenkombinationen Fronten in Kunstharz weiss, Abdeckung und Rückwand in Granit, Rosa Beta. Alle Elektrogeräten V- Zug; Geschirrspüler Adora V 4000; Herd Combair V 600 Ausführung Nero mit beheizbarer Geräteschublade; Kochfeld V400 mit 4 Kochzonen; Kühlschränke Prestige eco mit separatem Gefrierfach. Dampfzug mit Umluft und integriertem Plasmafilter (Kein Filteraustausch nötig).

Lift

Elektromechanischer Standardaufzug maschinenraumlos, für 8 Personen mit Nenntragfähigkeit von 630 kg, behindertengerecht.

Innenwände/Decken

Wände in Wohn- und Ess- und Schlafräumen Abrieb, gestrichen. In den Nasszellen Grundputz und Feinsteinzeugplatten, Farbe Cotton (beige) oder Abrieb. Decken Weissputz gestrichen.

Bodenbeläge

Bodenbeläge wahlweise aus Feinsteinzeug, Farbe Antrazith, oder Lamparkett aus Kirschbaumholz (Massivparkett) in allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern sowie Entrée.

Umgebungsarbeiten

Baumschutzmassnahmen zum Erhalt der beiden Blutbuchen auf dem Grundstück. Humusplanie mit vorhandenem oder zugeführtem Material, Zufahrten und Vorplätze, Bordsteinabschlüsse und Stellriemen, Erstellung von Containerplatz, Feinplanie von Pflanzflächen inklusiv immergrüner Bepflanzung (Bodendecker). Liefern und pflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäss Pflanzliste.

Disclaimer

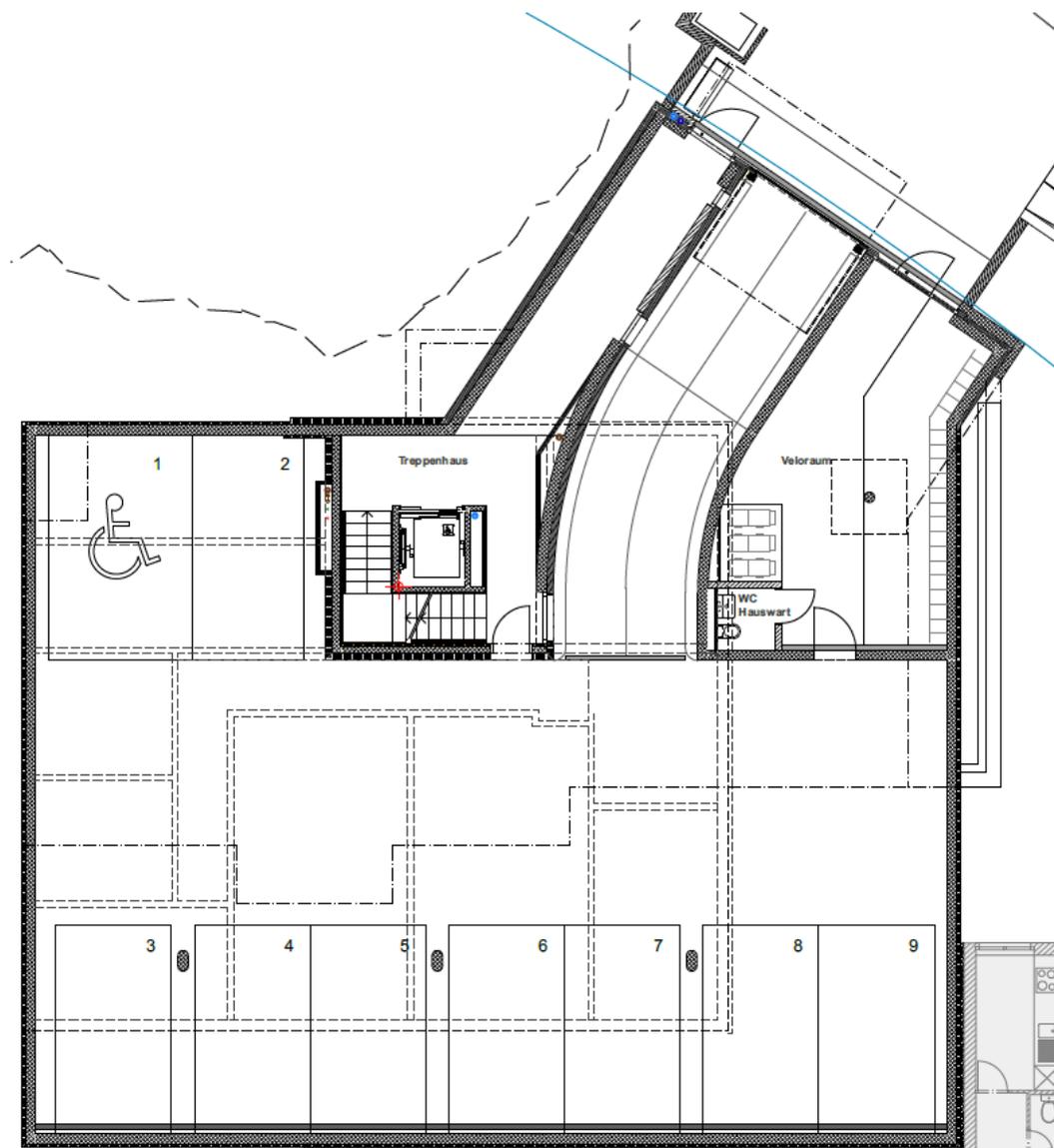
Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie geben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Umsetzung der Pläne. Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten.

Umgebung / Situation



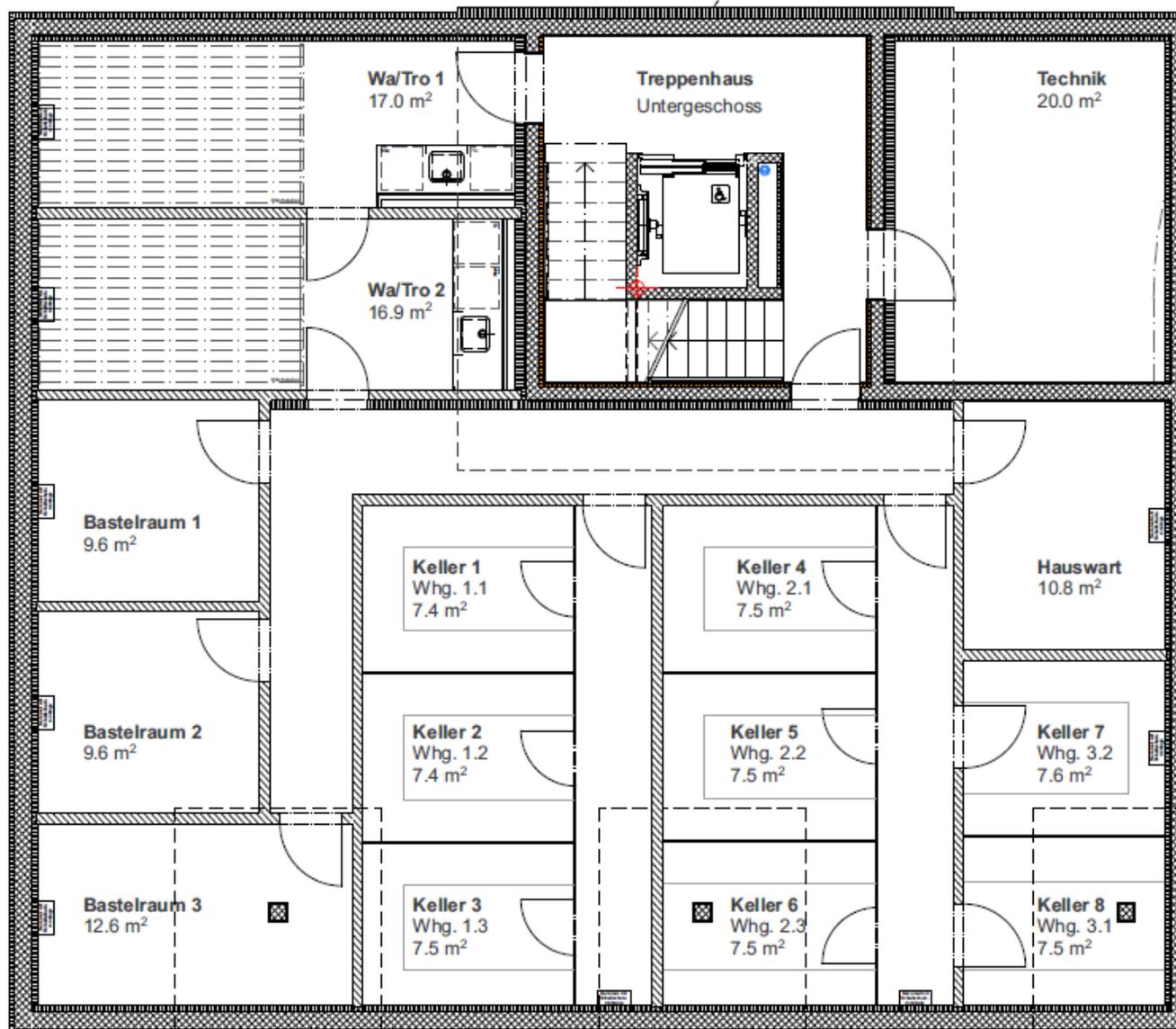
Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Grundriss Tiefgarage / Eingangsbereich



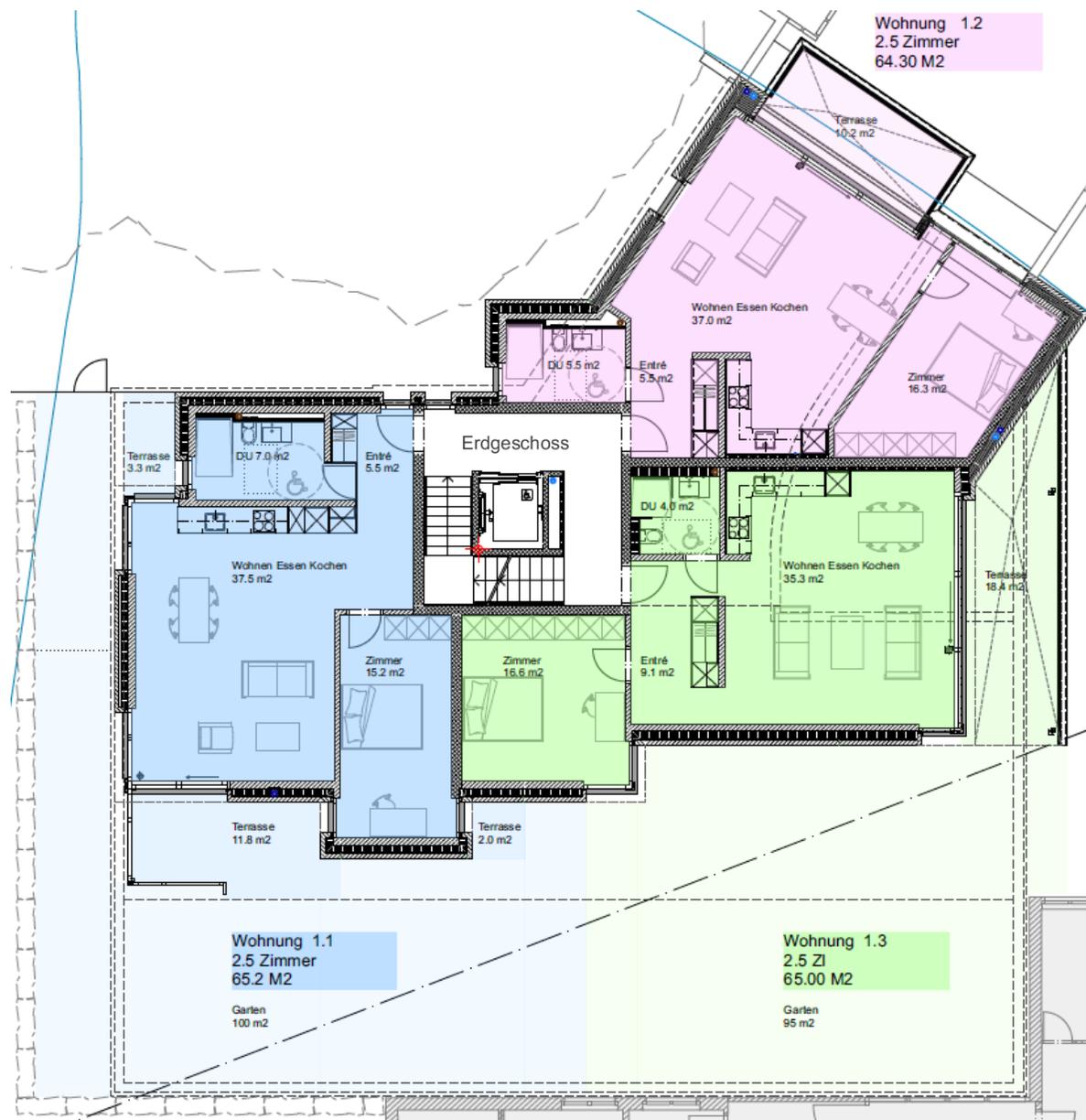
Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Grundriss Untergeschoss



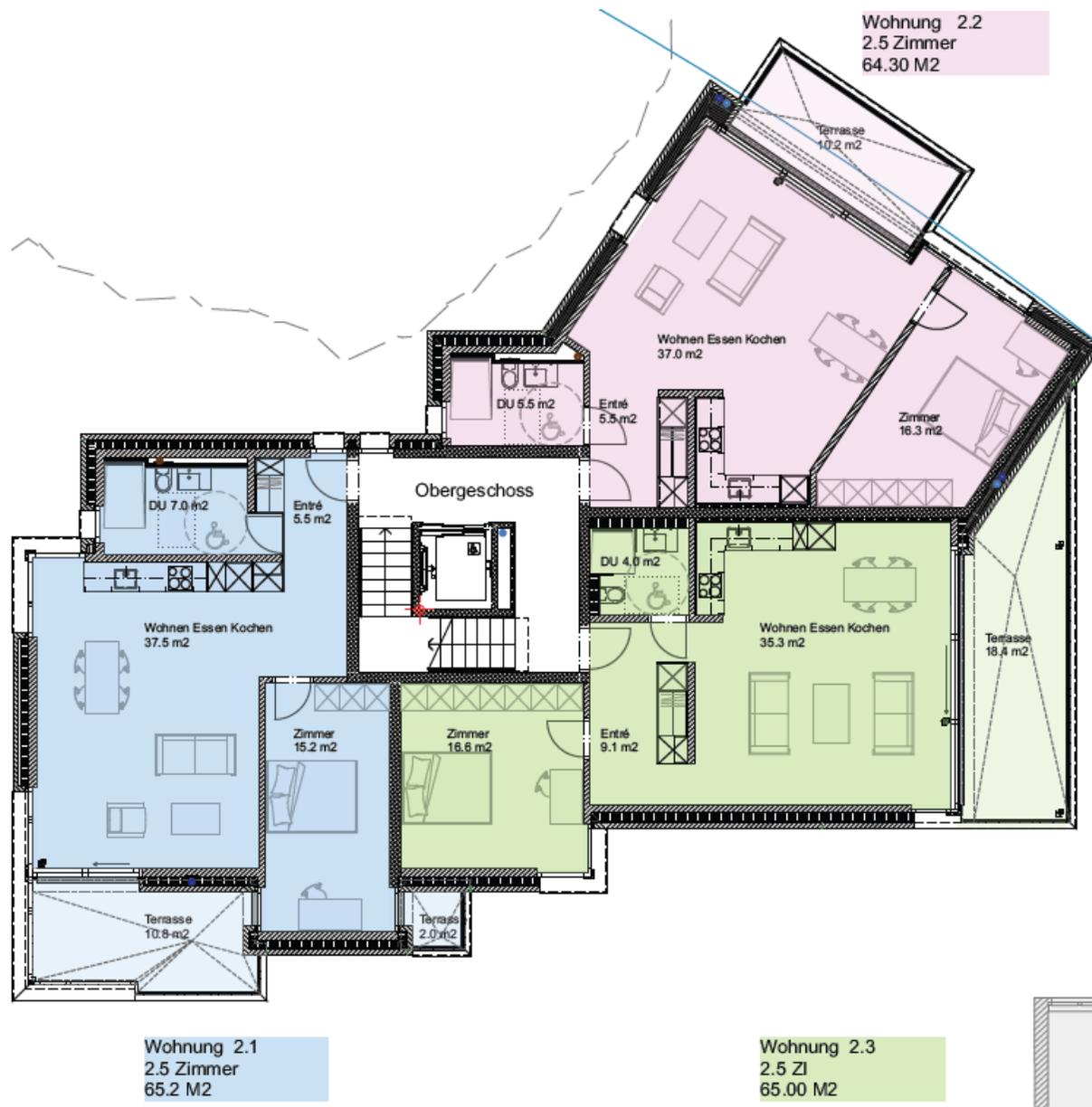
Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Erdgeschoss / WHG 1.1; 1.2; 1.3



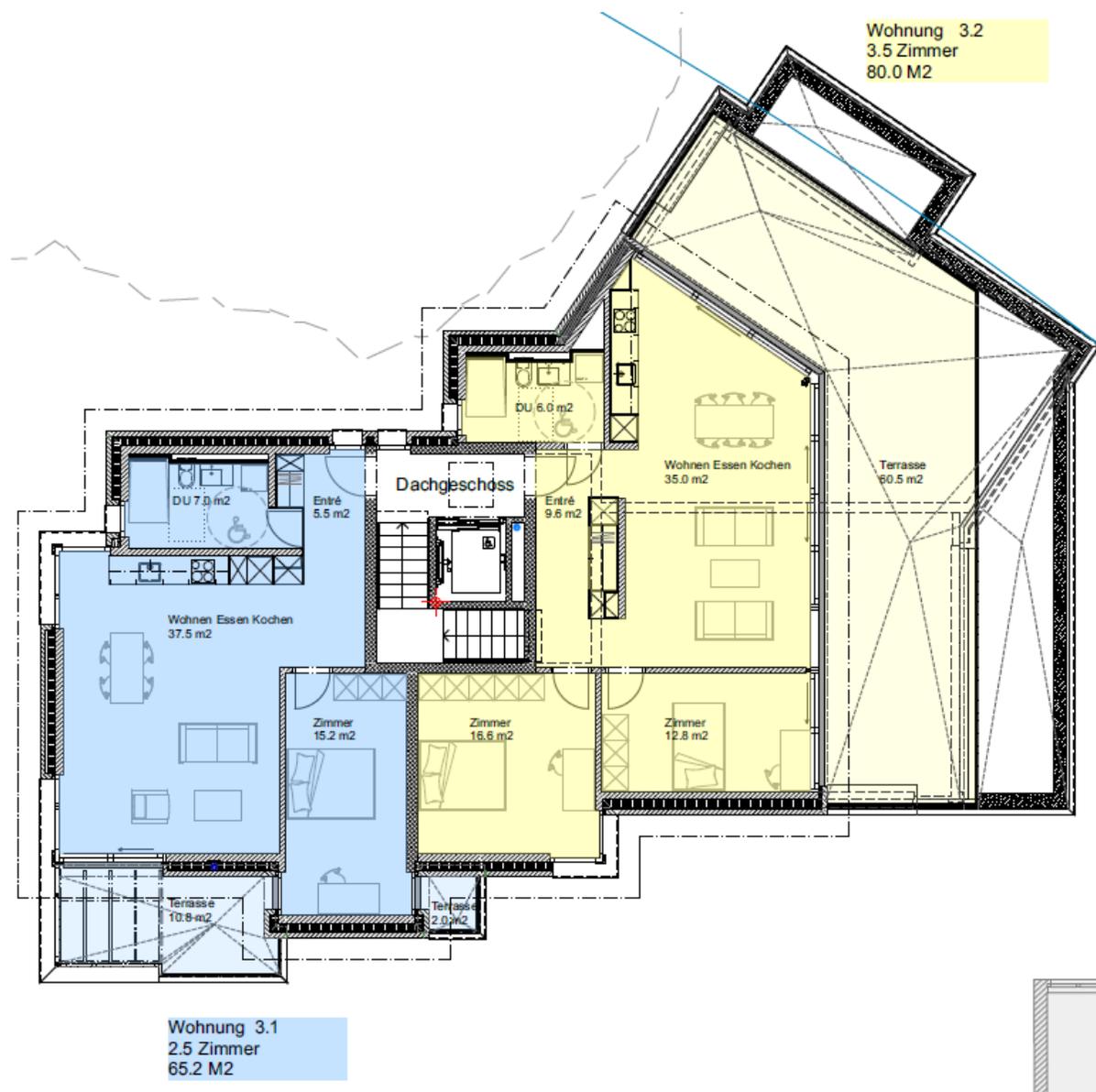
Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Obergeschoss / WHG 2.1; 2.2; 2.3.



Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Attikageschoss / WHG 3.1; 3.2



Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Projekt bleiben vorbehalten. Quadratmeter können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Mietzinse

Wohnung	Etage	Anzahl Zimmer	m2	Miete netto	Nebenkosten	Miete brutto	Vermietungsstand
1.1	Erdgeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	65.2	2'300.00	200.00	2'500.00	
1.2	Erdgeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	65.0				vermietet
1.3	Erdgeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	64.3				vermietet
2.1	Obergeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	64.2				vermietet
2.2	Obergeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	65.0				vermietet
2.3	Obergeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	64.3				vermietet
3.1	Attikageschoss	2.5-Zimmer-Wohnung	65.2				vermietet
3.2	Attikageschoss	3.5-Zimmer-Wohnung	80.0				vermietet
1	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		170.00		170.00	
2	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
3	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
4	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
5	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
6	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
7	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	vermietet
8	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	reserviert
9	Unterniveaugarage	Parkplatz (Garage)		160.00		160.00	
01	Untergeschoss	Bastelraum		170.00	20.00	190.00	
02	Untergeschoss	Bastelraum		170.00	20.00	190.00	
03	Untergeschoss	Bastelraum		190.00	20.00	210.00	

Kündigungsbestimmungen: 3-Monate im Voraus auf Ende jeden Monats.
 Mindestvertragsdauer: 2 Jahre

Kälin Immobilien-Treuhand AG
 Querstrasse 1
 8304 Wallisellen
 044 877 40 70
inserat@immo-kaelin.ch

Der Ausblick vom Buechehus:

