



RICKENBACHERSTRASSE 17B
8913 OTTENBACH

VIER JAHRESZEITEN

VERKAUF 3.5 ZIMMER GARTENWOHNUNG
MIT TRAUMHAFTER WEITSICHT

EXPOSÉ

- 04 Überblick | Daten
- 06 Ottenbach
- 08 Beschrieb
- 11 Grundrisse
- 12 Kaufprozess
- 14 Kontakt





«

MEHR ALS NUR WOHNEN:
DAS OBJEKT „VIER JAHRESZEITEN“
IN OTTENBACH VEREINT RUHE,
NATUR UND MODERNEN
WOHNKOMFORT ZU EINEM
BESONDEREN LEBENSRAUM

»

ANKOMMEN

3-Zimmer-Wohnung "Vier Jahreszeiten"

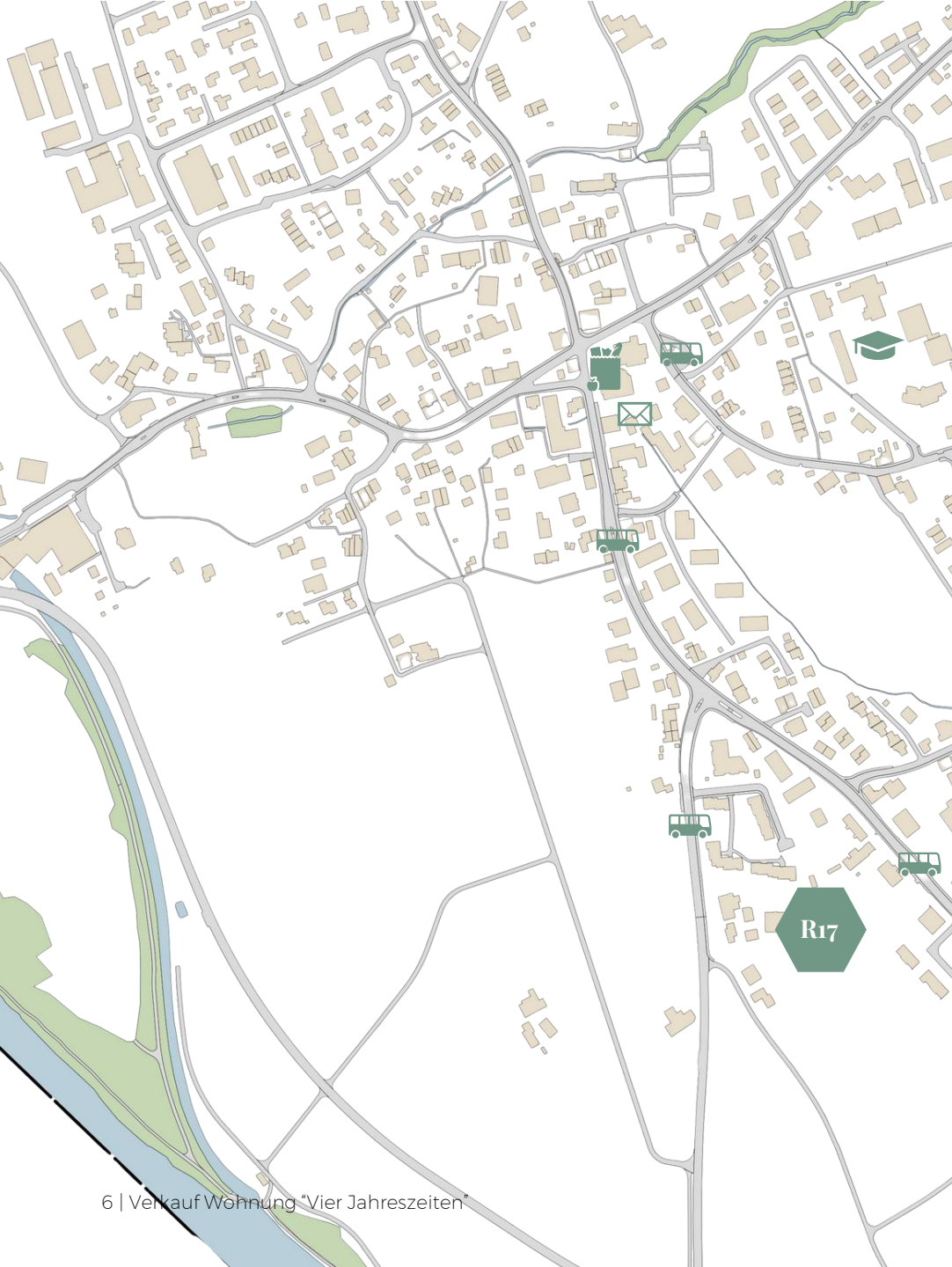
Phineles Immobilien GmbH

ÜBERBLICK | DATEN

OBJEKT	3.5 Zimmer Eigentumswohnung im EG mit 108 m ² Wohnfläche (BNF)
AUSSENFLÄCHE	Gedeckte Gartenterrasse (~50m ² , Südseite), sowie seitlicher Gartensitzplatz (~13 m ² , Ostseite)
NEBENRAUM	Disponible im UG (~13 m ²) mit Wasser- und Stromanschluss sowie Waschbecken
PARKIEREN	2 Autoabstellplätze in Einstellhalle (einer davon IV)
ADRESSE	Rickenbacherstrasse 17b 8913 Ottenbach Kat. Nr. 1532
LIEGENSCHAFT	MFH mit 5 Eigentumswohnungen und gemeinsamer Umgebung mit Spielplatz, sowie Einstellhalle, Baujahr 2009
GEMEINDE	Einwohnerzahl ca. 3'000 Steuerfuss 115% (ohne Kirchensteuer)
BESONDERES	Einmalige und unverbaubare Weitsicht Richtung Zentralschweizer und Berner Alpen. Sonnige und ruhige Lage.
BEZUG	nach Vereinbarung
VERKAUFSPREIS	CHF 1'150'000.- (inkl. 2 Parkplätze)

AUSBAU	• Keramische Bodenplatten in allen Räumen (Küche, Nasszellen, Wohn- und Schlafzimmer sowie Reduit) • Bedienungsfreundliche, komfortable Schreinerküche mit viel Stauraum und attraktiver pflegeleichter Natursteinabdeckung. Die Küche ist ausgestattet mit hochwertigen V-ZUG Küchenapparaten (Combair Backofen, Mikrowelle, grosser Kühlschrank und vollautomatischer Geschirrspülmaschine) • Moderne und hochwertige Sanitärapparate (Spiegelschrank) sowie eigener Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) • Grosse Glasfronten mit Hebeschiebetüre im Wohn- und Essbereich. • Praktische Garderobe im Entrée mit Hutablage und Garderobenstangen sowie ein sep. Reduit
WÄRME-ERZEUGUNG	Wärmepumpe Sole-Wasser, Wärmeverteilung mit Einzelraumregulierung über Fussbodenheizung
INVESTITIONEN	Erweiterung Sitzplatz und neue Eibenhecke im Sommer 2023





Ottenbach liegt im sonnigen Knonauer Amt, eingebettet zwischen dichten Wäldern und weiten Feldern. Ob eine erfrischende Abkühlung in der Reuss, eine morgendliche Joggingrunde entlang grüner Wiesen oder eine kleine Wanderung auf dem Ämtlerweg – das weitläufige Naherholungsgebiet bietet jedem Bewohner die nötige Ruhe und Erholung.

Der lebendige Dorfplatz mit Lebensmittelladen sowie der beliebte Treffpunkt im Albis Beck sind in nur wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Eine Metzgerei und ein idyllischer Bio-Bauernhof mit Hofladen ergänzen das lokale Angebot. Für grössere Einkäufe oder zusätzliche Dienstleistungen bieten sich Affoltern am Albis oder das benachbarte Obfelden an.

Familien profitieren nebst dem Kindergarten und der Primarschule auch von der Kita, dem Hort und der Spielgruppe, welche sich alle auf dem grosszügigen Schulareal befinden. Die 30er-Zone sorgt für Sicherheit, während die Kinder ihre Energie auf Spielplätzen, im schuleigenen Schwimmbad oder in der kleinen Bibliothek ausleben können.

Das urbane Leben in Zürich und Zug ist dank der Autobahnverbindung über Affoltern am Albis in rund 15 Minuten erreichbar. Mit den ÖV erreichen Sie den Bahnhof Affoltern in wenigen Minuten, von wo aus die S-Bahn schnell nach Zürich oder Zug fährt. Zudem verbindet die Postautolinie 215 Ottenbach direkt mit Zürich Wiedikon.

WILLKOMMEN IM KNONAUERAMT



An privilegierter, sonniger und unverbaubarer Lage erwartet Sie diese moderne Eigentumswohnung mit einem beeindruckenden Bergblick in idyllischer Umgebung.

Die äusserst gepflegte und grosszügig geschnittene 3.5 Zimmer Gartenwohnung mit Baujahr 2009 befindet sich im Erdgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, an äusserst ruhiger und unverbaubarer Lage am Dorfrand von Ottenbach. Für Natur- und Freizeitliebhaber ist dies der perfekte Ausgangspunkt: Spaziergänge, Joggingrunden oder spannende Biketouren entlang der Reuss starten direkt vor der Haustür.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Zwei abgeschlossene Schlafzimmer, ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne und eine teiloffene Küche mit separatem Ausgang zum seitlichen Sitzplatz. Hier lässt es sich herrlich kochen, frühstücken oder den Morgenkaffee unter freiem Himmel geniessen.

Komplettiert wird das Angebot durch ein Badezimmer mit Tageslicht, eine zusätzliche Nasszelle mit Dusche sowie ein einladendes Entrée mit Einbauschränk und praktischem Reduit.

Das absolute Highlight ist die grosse, kürzlich erneuerte Gartenterrasse – ein Rückzugsort im Grünen, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein praktisches Gartenreduit bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung verbindet Ruhe, Komfort und Natur – ein Zuhause, in dem man einfach ankommen möchte.



ZUHAUSE MIT WEITSICHT





ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



KAUFPROZESS

INTERESSE

Bei Interesse vereinbare ich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Dabei haben Sie die Gelegenheit, offene Fragen zu klären und einen ersten Eindruck der Immobilie zu gewinnen.

FINANZIERUNG

Gerne unterstütze ich Sie bei der Suche nach der passenden Finanzierung – sei es durch eine individuelle Beratung oder durch Empfehlung von erfahrenen Finanzierungspartnern. So können Sie sicherstellen, dass Ihr neues Zuhause optimal zu Ihren persönlichen Möglichkeiten passt.

RESERVATION

Sie möchten die Immobilie erwerben und verfügen bereits über einen Finanzierungsnachweis? In einem nächsten Schritt erhalten Sie die Reservationsvereinbarung zur Unterzeichnung. Nach Eingang der Reservationsgebühr von CHF 50'000.- sind Sie Ihrem neuen Zuhause einen Schritt näher.

KAUFVERTRAG

Den vom zuständigen Notariat erstellten Kaufvertrag besprechen wir nach Erhalt ausführlich mit Ihnen. Für Fragen stehe ich Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Nach beiderseitiger Zustimmung wird der Beurkundungstermin innerhalb von 30 Tagen organisiert.

BEURKUNDUNG EIGENTUMS- ÜBERTRAGUNG

Zur Beurkundung begleite ich Sie gemeinsam mit der Verkäuferseite. Dabei wird die Restkaufpreiszahlung fällig (Kaufpreis abzüglich der bereits geleisteten Reservationsgebühr). Im Anschluss an die Eigentumsübertragung erfolgt unmittelbar die Schlüsselübergabe in Ihrem neuen Zuhause.





PERSÖNLICHE BEGLEITUNG

VERMARKTUNG UND VERKAUF

Ich freue mich Ihnen die Immobilie
persönlich zeigen zu dürfen.

Rahel Hartmann
+41 76 202 07 77
www.Phineles.ch
info@phineles.ch

Phineles Immobilien GmbH
Grüngasse 19 | 8004 Zürich







DISCLAIMER

Die in der Verkaufsdokumentation (mit Anlagen) enthaltenen Angaben, Grundrisse, Beschreibungen und Visualisierungen dienen der allgemeinen Information. Aus diesen, ebenso wie aus allen andersartigen Informationen, können keine rechtlichen Ansprüche gegen das Maklerunternehmen abgeleitet werden. Die Wohnung wird wie besichtigt verkauft, es erfolgen keine weiteren Ausbesserungsarbeiten.

© Phineles Immobilien GmbH.

