

Baubeschrieb

4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garagengebäude, grosszügigem Umschwung und direkter Waldrandlage

Tüelenstrasse 13, 8635 Dürnten

1. Objekt und Lage

Das 4½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an der Tüelenstrasse 13, 8635 Dürnten, auf dem Grundstück mit der Kataster-Nr. 12947. Die Liegenschaft liegt in einer Wohnzone W1.9, direkt angrenzend an den Waldrand, in einem ruhigen Wohnquartier. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 154.7 m², ergänzt durch eine Nebennutzfläche von ca. 55.40 m² im Untergeschoss. Die Grundstücksfläche umfasst 1'144 m², wovon 134 m² auf die Gebäudegrundfläche entfallen. Der befestigte Umschwung beträgt 64 m², der Anteil an Strasse/Weg 48 m², und der humusierte Umschwung umfasst 894 m². Im Kataster der belasteten Standorte bestehen keine Einträge. Die Liegenschaft ist der Lageklasse 2 zugeordnet. Baujahr: 2009.

2. Konstruktion und Gebäudehülle

Das Gebäude wurde in Holz-Montagebauweise erstellt. Das Hauptgebäude verfügt über ein Ziegeldach mit vier Lukarnen und fünf Dachfenstern. Das Garagengebäude und der Geräteraum sind mit einem Flachdach versehen. Die Aussenwände sind mit einer verputzten Aussenwärmedämmung ausgeführt.

3. Fenster und Türen

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Die Dachfenster (Velux) sind mit integriertem Sonnenschutz ausgestattet. Im Obergeschoss sind elektrische Storen vorhanden. Im Erdgeschoss sind Metalljalousien angebracht, die der Beschattung und Sicherheit dienen. Zusätzlich sind elektrische Sonnenstoren vorhanden. Eine Sicherheitsschliessanlage sowie eine 3-Punkt-Sicherheitsverriegelung an der Hauseingangstüre und der Verbindungstür zur Garage sorgen für erhöhten Einbruchschutz.

4. Haustechnik

Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Bodenheizung. Ein 500-Liter-Boiler stellt die Warmwasserversorgung sicher, unterstützt durch eine Entkalkungsanlage. Die Liegenschaft verfügt über vorbereitete Anschlüsse für einen Pool sowie für eine Sauna. Eine Alarmanlage und ein Tresor sind installiert. Im Untergeschoss befindet sich eine separate Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler. Zusätzlich sind im Badezimmer im Obergeschoss eine weitere Waschmaschine und ein zweiter Tumbler eingebaut.

5. Innenausbau

Die Küche ist modern ausgestattet mit einem Glaskeramikherd, einer Dunstabzugshaube, zwei Backöfen sowie einem Kühlschrank. Zwei Nasszellen (Bad/Dusche/WC/Lavabo) sowie ein separates Gäste-WC mit Lavabo im Erdgeschoss stehen zur Verfügung.

Die Bodenbeläge bestehen im Wohn- und Essbereich sowie in den Nasszellen aus keramischen Platten. Im Obergeschoss und im Treppenbereich ist Teppichboden verlegt. Die Decken sind in Weissputz, die Wände in Abrieb ausgeführt.

6. Nebenräume

Zum Haus gehören ein großer, gemauerter Kellerraum mit Stromanschluss, eine beheizte Waschküche im Untergeschoss sowie ein Garagengebäude und ein separater Geräteraum.

7. Parkierung

Die Parkierung umfasst eine geschlossene Garage mit Platz für ein Personenwagen sowie 2–3 Aussenparkplätze direkt vor dem Garagengebäude.

8. Umgebung

Die Umgebung ist gepflegt und durchdacht gestaltet. Der Rasen wird von einem Mähroboter gepflegt. Der Garten umfasst vier ausgewachsene Palmen sowie diverse weitere Pflanzen. Zwei Sitzplätze mit Plattenboden – einer davon gedeckt – laden zum Verweilen ein. Eine Gartenmauer aus Beton sowie ein Gartenzaun um das gesamte Grundstück mit teilweise ergänzt angebrachtem hölzernem Sichtschutz bietet zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre.

Dieser Baubeschrieb wurde mit grösster Sorgfalt erstellt. Dennoch können Fehler oder Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben erfolgen daher ohne Gewähr.