

# 10.5-Zi.-Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht

Reckholderfeldstrasse 9, 8422 Pfungen







# Herzlich willkommen in Pfungen

Die Liegenschaft an der Reckholderfeldstrasse 9 in 8422 Pfungen befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier am sonnigen Hang des Multbergs.

Die erhöhte Lage bietet nicht nur eine schöne Aussicht, sondern auch viel Privatsphäre und eine naturnahe Umgebung. In unmittelbarer Nähe laden Wiesen, Wälder und Spazierwege zu erholsamen Ausflügen ein.

Trotz der ruhigen Lage ist das Einfamilienhaus optimal erschlossen: Der Bahnhof Pfungen mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Winterthur und nach Zürich ist gut zu Fuss erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in 15 Minuten nach Winterthur sowie in circa 20 Minuten zum Flughafen Zürich.

Das Quartier ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Denner befinden sich in gut erreichbarer Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Betreuungsangebote, Cafés und Restaurants. Auch medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind im Ort vorhanden. Das Dorf Pfungen selbst überzeugt durch seinen charmanten Charakter, ein aktives Vereinsleben und seine Nähe zur Natur.

Die Lärmbelastung ist gering, Flug- und Durchgangsverkehr bleiben aus. Insgesamt bietet die Lage eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer idealen Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit der städtischen Zentren.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: [www.pfungen.ch](http://www.pfungen.ch)





# Ein kurzer Überblick

An privilegierter Lage am südwestlichen Dorfrand von Pfungen präsentiert sich dieses freistehende Landhaus als rare Gelegenheit. Die Liegenschaft vereint auf einem 796 m<sup>2</sup> grossen Grundstück zeitlose Architektur mit einer Wohnfläche von 291 m<sup>2</sup>, die grosszügigen Wohnraum, modernen Komfort und nachhaltige Bauqualität harmonisch miteinander verbindet.

Die unverbaubare Aussicht über die Tössebene bis hin zum bewaldeten Höhenzug des Irchels verleiht dem Anwesen eine besondere Weite und Atmosphäre. Dank der optimalen Südwest-Ausrichtung geniessen Sie bis in die Abendstunden sonnendurchflutete Stunden – sei es auf der grosszügigen Terrasse oder im sorgfältig gestalteten Garten mit hochwertiger, funktionaler Ausstattung. Das Haus verfügt über insgesamt 10.5 Zimmer, darunter ein separierbarer Bereich im Untergeschoss, der sich ideal als eigenständige 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit privater Terrasse nutzen lässt – perfekt für Gäste oder als unabhängige Wohneinheit.

Im Innern überzeugt das Landhaus durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Cheminée samt integrierter Grillfunktion, edlen Eichenholzböden sowie einer eleganten Küche mit erstklassiger Ausstattung. Dazu zählen unter anderem ein Steamer mit vollenthärtetem Wasseranschluss, ein Backofen, ein Niedergarbackofen, zwei Kühlschränke sowie ein Glaskeramik- und Teppanyaki-Kochfeld – perfekt für ambitionierte Köche. Technisch ist die Liegenschaft auf dem neuesten Stand: Eine Erdsonden-Wärmepumpe sorgt gemeinsam mit einer Komfortlüftung samt Enthalpietauscher, Pollenfilter und Erdkühlung für ein angenehmes Raumklima – zu jeder Jahreszeit. Die Regenwassernutzung durch einen grosszügigen, unterirdischen Speicher (2600 Liter) und eine Entkalkungsanlage unterstreichen den ökologischen Anspruch des Gebäudes.

Auch in Sachen Infrastruktur bleiben keine Wünsche offen: Ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge samt E-Ladestation, ein zentrales Staubsaugersystem, eine Warmwasser-Aussendusche, flächendeckende Multimedia- und Glasfaseranschlüsse sowie eine diskret integrierte Satellitenanlage sorgen für zeitgemässen Komfort. Die baubiologisch wertvolle Materialwahl trägt zusätzlich zu einem gesunden und behaglichen Wohnklima bei.





# Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 2005
- / Wohnfläche ca. 291.68 m<sup>2</sup>
- / Zusätzliche Nutzfläche ca. 28.53 m<sup>2</sup>
- / Grundbuch Pfungen, Blatt 1353, Kataster Nr. 1801, Plan 10, Stubenwis
- / Grundstücksfläche 796 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude 138 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 117 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 541 m<sup>2</sup>
- / Keine wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen. Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 1'140 m<sup>3</sup> mit Vers.-Nr. 224-00982. Versicherungssumme CHF 1'102'927.- Schätzung vom 11.02.2021
- / Bauzone Wa 1.3
- / Minergie-zertifiziert
- / Bestehende Hypothek bis Oktober 2026 kann übernommen werden (0.6%)
- / Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung



# Kurzbaubeschrieb

- / Massivbauweise mit Backstein- und Betonmauern, wasserdichtem Kellerboden
- / Fassaden mit 20 cm schallhemmender Steinwolldämmung und verputzter Oberfläche. Fundament 18 cm isoliert. Wände zum Erdreich 18 cm und zusätzlich abgedichtet.
- / Satteldach in Holzkonstruktion mit 22 cm Glaswoll-Isolation und Schallschutz-Unterdach (Walliserdach)
- / Kupfer-Spenglerarbeiten und Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Kryptongasfüllung, U-Wert 0.5), einbruchhemmend (WK2), elektrisch bedienbare Aluminium-Rollläden
- / Innenwände mit schadstofffreiem Lehmverputz (EG) und Verputz/Abrieb 1 mm (OG) für ein gesundes Raumklima
- / Bodenbeläge aus massiver Eiche, hochwertigem Naturstein (Antik-Marmor), Linol, Laminat und keramischen Platten
- / Hochwertige Küche mit Granitabdeckung (nero assoluto geflammt gebürstet), Steamer mit vollenthärtetem Wasseranschluss, 1 Backofen und 1 Niedergarbackofen, 2 Kühlschränke, 1 Teppanyaki-Kochfeld, Glaskeramikkochfeld und Doppelspültrog mit Extraanschluss für unbehandeltes Trinkwasser. Zusätzlicher Sicherheitsschalter für Kochfelder.
- / Alle Geräte (Geschirrspüler, Steamer, Backofen, Niedergarbackofen, Abzug, Enthärtungsanlage frisch ab Service.
- / Cheminée mit Grillfunktion
- / Minergie-zertifiziert
- / Erdsonden-Wärmepumpe
- / 500 m3 Komfortlüftung samt Enthalpietauscher, Pollenfilter und Erdkühlung mit 3 Stufenregelung. Leistungsstarke Schalldämmung. Ideales Innenraumklima dank Wärme- und zusätzlicher Feuchterückgewinnung (vor allem im Winter bei trockener Luft)
- / Regenwassernutzungsanlage (unterirdischen Speicher 2600 Liter) und Wasserenthärtungsanlage. WC Spülkästen mit Regenwasser angeschlossen.
- / Aussendusche mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Sauna im Untergeschoss
- / Elektrisch gesicherte Eingangstüren mit Kaba-Schlössern
- / Bose Lautsprecher im Haus, Küche und Aussensitzplatz EG (alle separat steuerbar)
- / Baubiologische Installation mit halogenfreien, geschirmten Elektrokabeln und schadstofffreien Materialien für ein gesundes Wohnklima
- / Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern. Glasfaseranschluss und zusätzliche Satellitenanlage.
- / Gartenanlage mit frostsicheren Wasser- und Stromanschlüssen sowie viel Privatsphäre dank dichter Bepflanzung
- / 4 Frostsichere Gartenventile mit Regenwasser, 1 Frostsicheres Gartenventil mit Regenwasser und Filter beim Carport, 1 Frostsicheres Gartenventil mit Trinkwasser
- / Carport für zwei Fahrzeuge mit Elektroanschluss für E-Auto
- / Staubsaugeranschluss im Haus, beim Carport und der Terrasse







































































# Untergeschoss

## Grundriss

**RE/MAX**  
Winterthur



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Erdgeschoss

## Grundriss

**RE/MAX**  
Winterthur



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Obergeschoss

## Grundriss

**RE/MAX**  
Winterthur



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079-45
Objektart	10.5-Zi.-EFH
Strasse und Nr.	Reckholderfeldstrasse 9
PLZ und Ort	8422 Pfungen
Baujahr	2005
Zustand	sehr gepflegt, modern
Volumen GVZ	1'140 m <sup>3</sup>
Versicherungswert gem. GVZ	CHF 1'102'927.--
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Büro	1
Anzahl Nasszellen	3
Wohnfläche	ca. 291.68 m <sup>2</sup>
Zusätzl. Nutzfläche	ca. 28.53 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Wärmepumpe Hoval mit Erdsonde
Warmwasseraufbereitung	Wasserspeicher 400 Liter in Chromstahl
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Carport	2	Anz. Aussenparkplätze	2-3
---------	---	-----------------------	-----

## PREIS

Kaufpreis	CHF 2'790'000. —
-----------	------------------

- ✓ Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- ✓ Minergie-zertifiziert
- ✓ Bestehende Hypothek bis Oktober 2026 kann übernommen werden (0.6%)
- ✓ Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr S.E.&O.

## RAUMPROGRAMM

### UNTERGESCHOSS

Schutzraum	10.71 m <sup>2</sup>
Technik/Waschraum	17.82 m <sup>2</sup>
Vorplatz	18.06 m <sup>2</sup>
WC	2.40 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17.37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.51 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Wohnen)	18.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Küche)	12.12 m <sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

Eingang	12.69 m <sup>2</sup>
WC	2.71 m <sup>2</sup>
Küche	12.87 m <sup>2</sup>
Essen	14.87 m <sup>2</sup>
Wohnen	41.58 m <sup>2</sup>
Büro	26.77 m <sup>2</sup>

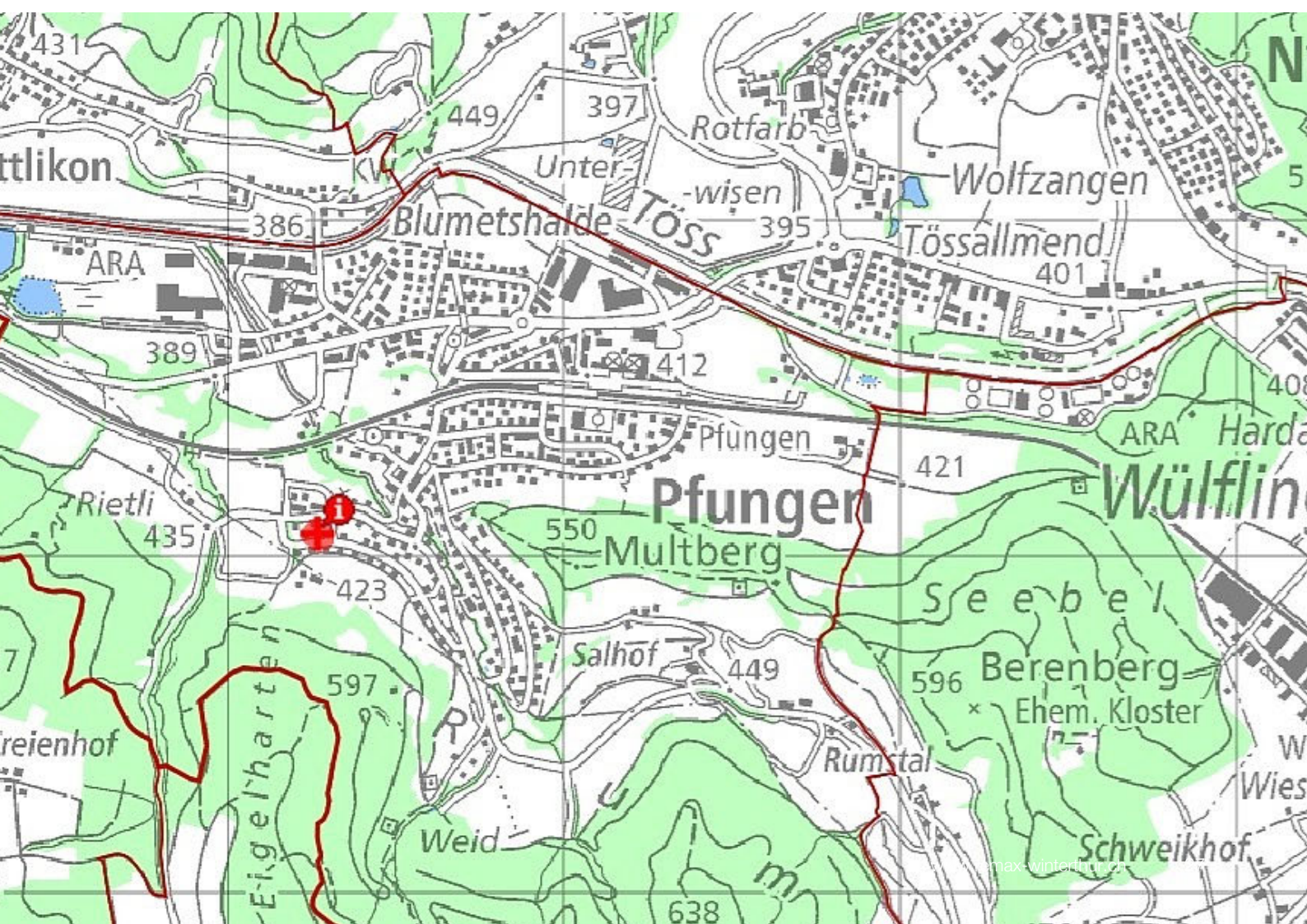
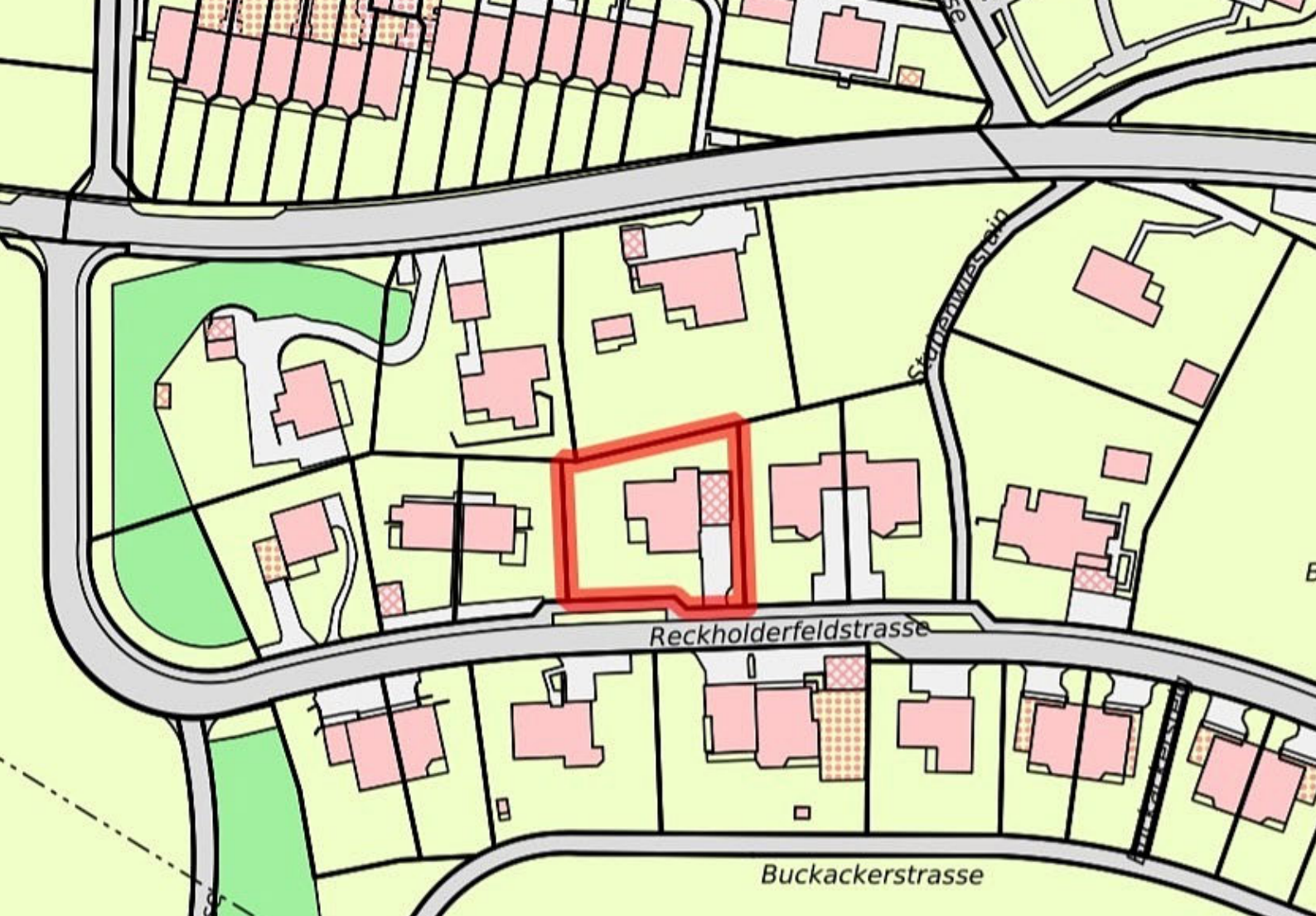
### OBERGESCHOSS

Korridor	14.16 m <sup>2</sup>
Bad	6.07 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	7.03 m <sup>2</sup>
Ankleide	10.29 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.74 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18.56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15.82 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	16.05 m <sup>2</sup>

## INFRASTRUKTUR

Entf. Kindergarten	0.45 km
Entf. Primarschule	1.1 km
Entf. Sekundarschule	1.4 km
Entf. Autobahn	5 km
Entf. Winterthur	8.3 km
Entf. Migros / Denner	2 km
Entf. Schwimmbad	0.5 km
Entf. Bahnhof	1.1 km









## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Pfungen wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von

Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

### Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler  
Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11  
T +41 52 264 50 50  
E [raphael.steiger@remax.ch](mailto:raphael.steiger@remax.ch)

RE/MAX Winterthur  
Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur  
E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)  
[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

