

4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«ZWISCHEN WIESEN UND WASSER»

MAIENWIS 57, 8493 SALAND

«ZWISCHEN WIESEN UND WASSER»

Herzlich willkommen an der Maienwis 57 in Saland

Saland ist ein Dorf in der politischen Gemeinde Bauma im Kanton Zürich. Es liegt im wunderschönen oberen Tösstal nördlich vom Gemeindehauptort Bauma und wird von den Weilern Blitterswil, Juckern und Dillhaus umgeben.

Saland verfügt über einen eigenen Haltepunkt der S-Bahn Zürich und wird von der Zuglinie S26 Winterthur – Bauma – Rüti ZH bedient.

Das dorfeigene Schulhaus Haselhalden beherbergt 5 Primarklassen im Mehrklassensystem und zwei Kindergartenabteilungen. Die Oberstufe befindet sich in Bauma an der Heinrich Gujerstrasse 35.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem im Volg Saland mit integrierter Postagentur und der Bäckerei-Konditorei Rathgeb erledigen.

Die Gemeinde Bauma ist für ihre malerische Landschaft mit ausgedehnten Wäldern, steilen Tobeln und verspielten Bächen bekannt. Die vielen Wander- und Radwege der umliegenden Naherholungsgebiete laden zum Erkunden ein und machen Bauma zu einem Paradies für Outdoor-Aktivitäten.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus
Adresse	Maienwis 57, 8493 Saland
Baujahr	1984
Parkierung	1 Garagenbox
Kataster-Nr.	BA4898
Zone	W2b
Kubatur	499 m ³
Grundstück	182 m ²
Wohnfläche	113.32 m ² Hauptnutzfläche 38.60 m ² Nebennutzfläche 138.44 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 350 m Volg Saland 350 m Tankstelle 350 m Pizzeria 350 m Bahnhof Saland 650 m Kindergarten 1.4 km Primarschule 1.4 km Sekundarschule 4.2 km

Beschreibung

Zwischen Wiesen und Wasser

Das 4.5 Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich ruhig gelegen im Dorf Saland und ist Teil der Gemeinde Bauma. Das Dorf ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder und Felder sowie die Töss geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren und im Sommer findet man die ideale Abkühlung im Pfäffikersee.

Die Bushaltestelle «Saland, Dorf» liegt 350 m von dem Einfamilienhaus entfernt. Von hier aus sind Sie in zirka 20 Fahrminuten am Bahnhof Pfäffikon, welcher gute Verbindungen nach Zürich und Winterthur bietet. Zusätzlich erreichen Sie mit dem Fahrrad den Bahnhof Saland in nur 3 Fahrminuten. Auch dieser bietet eine gute Verbindung nach Winterthur oder Rapperswil. Für den kleinen Einkauf eignen sich der Volg im Dorf sowie die Hofläden der umliegenden Landwirte. Der grosse Einkauf kann im benachbarten Bauma erledigt werden. Der Kindergarten sowie die Primarschule werden im Dorf besucht, während sich die Oberstufe in Bauma befindet.

Das Einfamilienhaus verfügt über 113.32 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie eine Garagenbox.

Von den Garagenboxen aus erreichen Sie die Liegenschaft über einige Treppenstufen und einen befestigten Gehweg. Hinter der Haustür empfängt Sie das Entrée. Gleich rechts befindet sich die erste Nasszelle mit Lavabo und WC. Entlang des Flurs gelangen Sie in den Essbereich mit 9.83 m², der offen mit der Küche verbunden ist. Diese ist mit einem Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie einem Spülbecken ausgestattet. Zahlreiche Schubladen und Schränke bieten dabei ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Wohnzimmer schliesst direkt an den Essbereich an und wird lediglich optisch durch das Cheminée abgetrennt. Dank der grosszügigen Fensterfront wirkt der 18.55 m² grosse Raum hell und freundlich. Von hier aus haben Sie zudem direkten Zugang zum befestigten Sitzplatz mit Knickarm-Markise sowie in den Garten. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für eine optimale Besonnung und viel Tageslicht.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer mit 16.52 und 21.49 m². Das grössere Zimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen gedeckten Balkon mit schönem Blick ins Grüne und idealer Sonneneinstrahlung. Zwischen den beiden Räumen liegt die zweite Nasszelle, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo und WC.

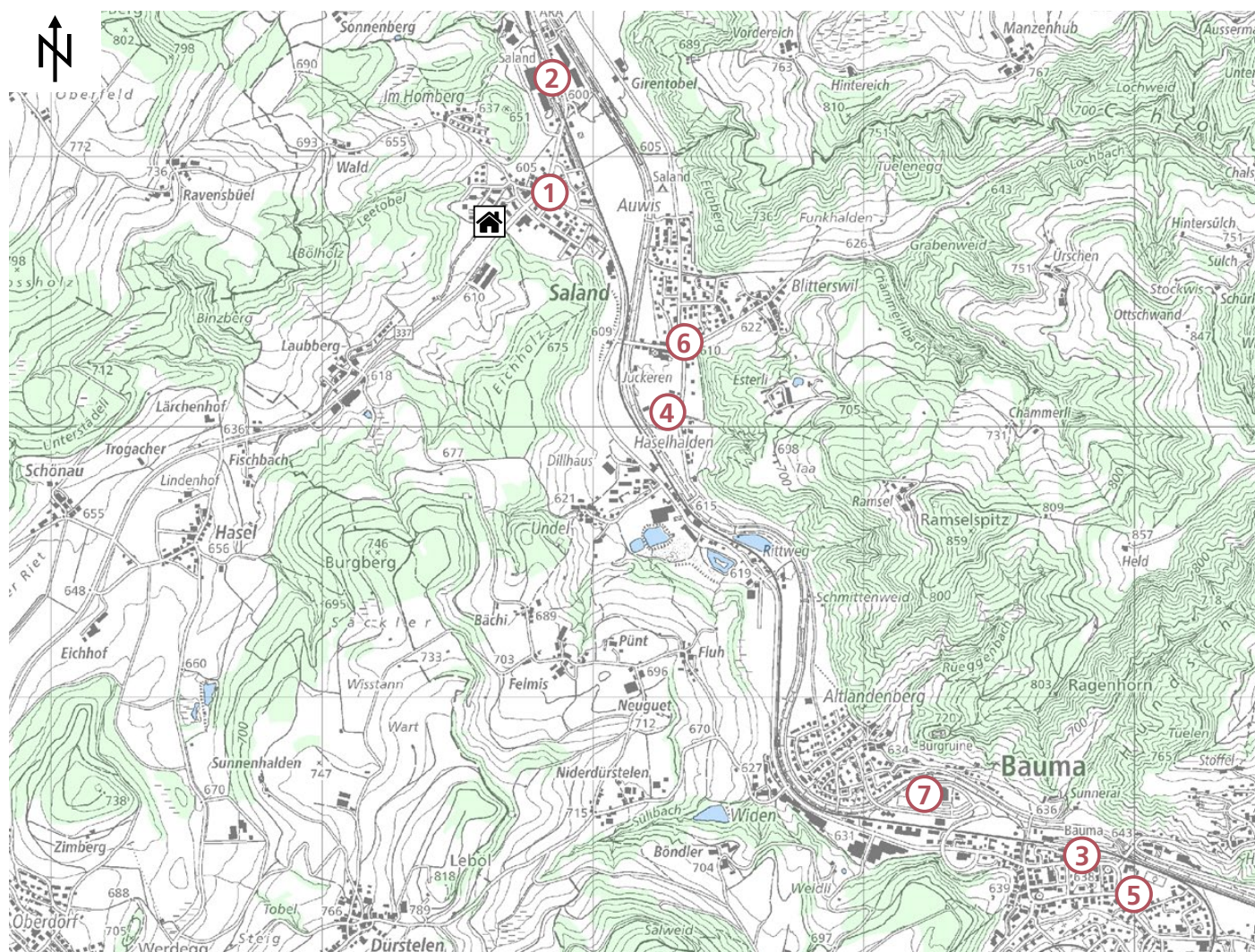
Auch das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet mit seinen 21.5 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.



Im Untergeschoss stehen ein Luftschutzkeller sowie ein weiterer Kellerraum zur Verfügung, die reichlich Stauraum bieten. Ergänzt werden diese durch eine Waschküche mit Waschbecken und Waschturm.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Garten, der sich ideal für Familien mit Kindern oder Tierliebhaber eignet, sowie durch eine eigene Garagenbox.

Standort Saland



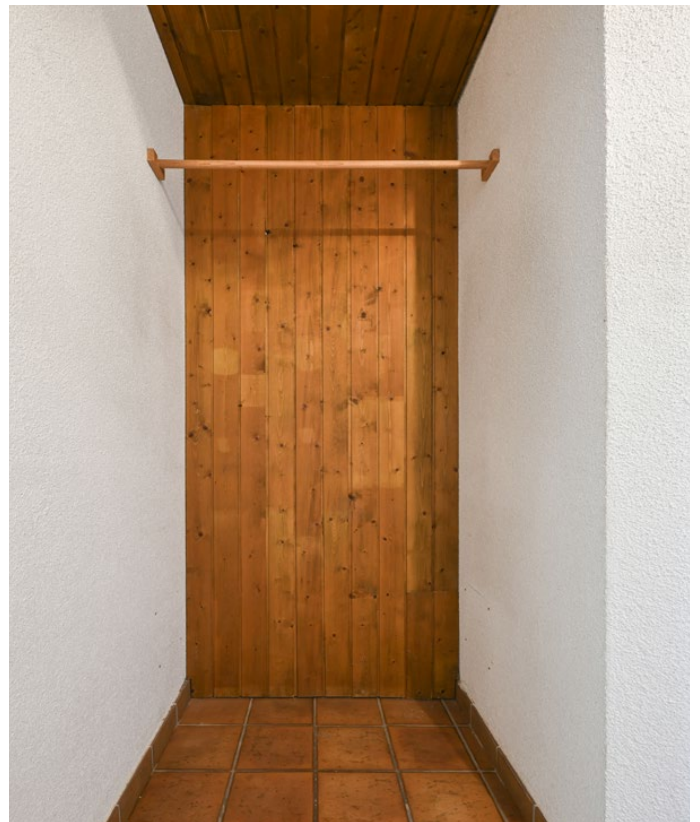
- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Saland Dorf», Volg mit Postagentur, Pizzeria Chelleland, BP Tankstelle | 350 m |
| 2. | Bahnhof Saland S26, Friseursalon «Trend Coiffure» | 650 m |
| 3. | Bahnhof Bauma S26, «Avec Express» Gemischtwarenladen, Restaurant Bahnhof, Migros Supermarkt, ZKB Filiale Bauma | 4.0 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule Haselhalden | 1.4 km |
| 5. | Sekundarschule Bauma, Volg Bauma | 4.2 km |
| 6. | Restaurant «Gasthof Löwen» | 1.2 km |
| 7. | Hallenbad Bauma | 4.4 km |

Impressionen

Hauszugang



Entrée



Gäste-WC



Küche



Wohn-/Esszimmer





Garten





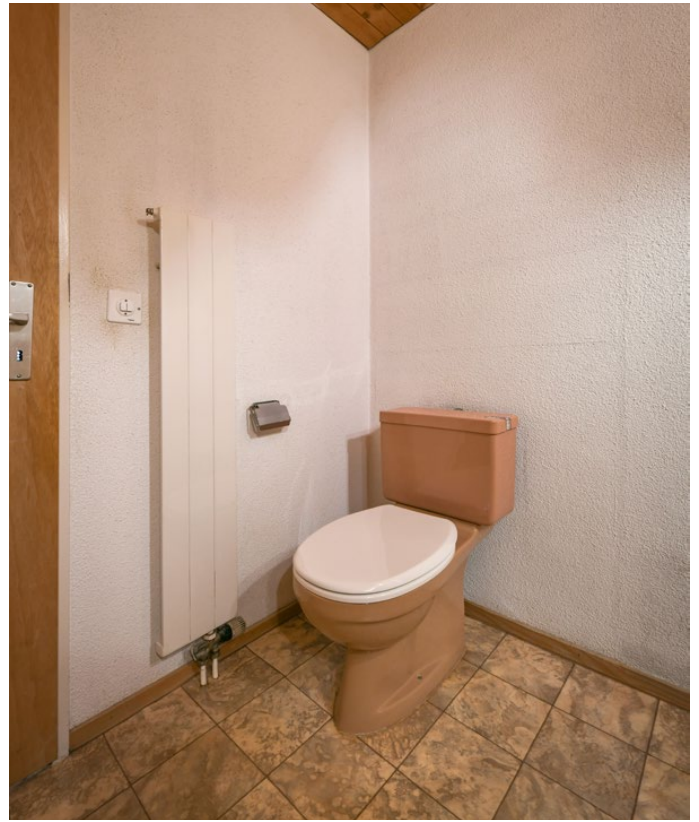
Treppe



Vorplatz OG



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon



Zimmer 3





Vorplatz UG



Waschen



Keller



Schutzraum



Heizung/Boiler (in Haus Maienwis 55)



Elektrotabelleau



Tiefgarageneinfahrt



Garagenbox



Besucherparkplätze



Mülibach



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

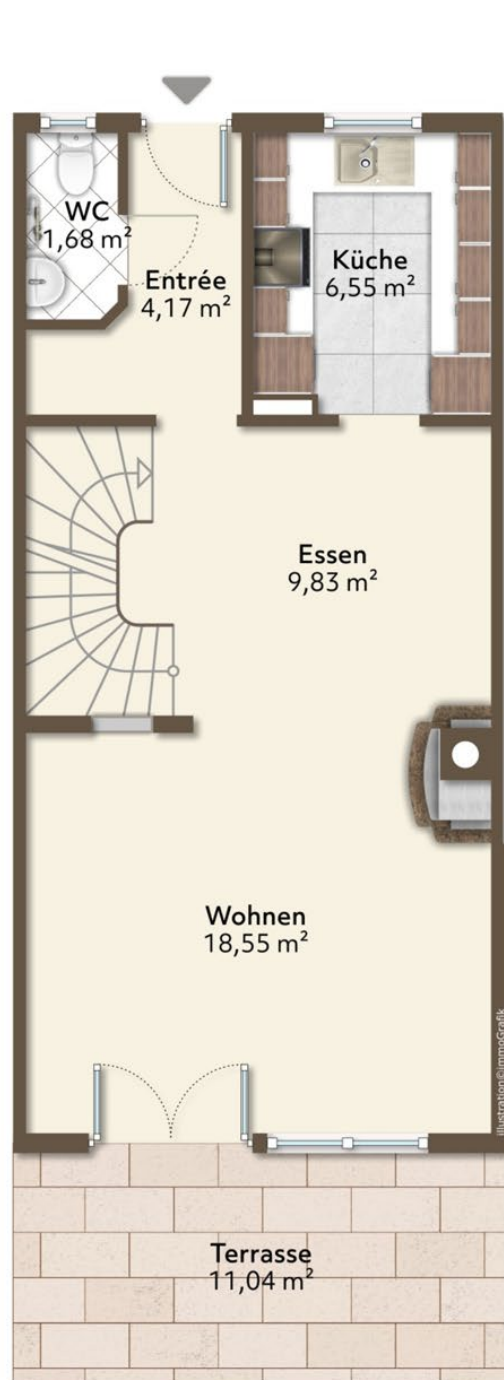
MAIENWIS 57

Hauptnutzfläche

40.78 m²

Aussennutzfläche

135.04 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-REFH

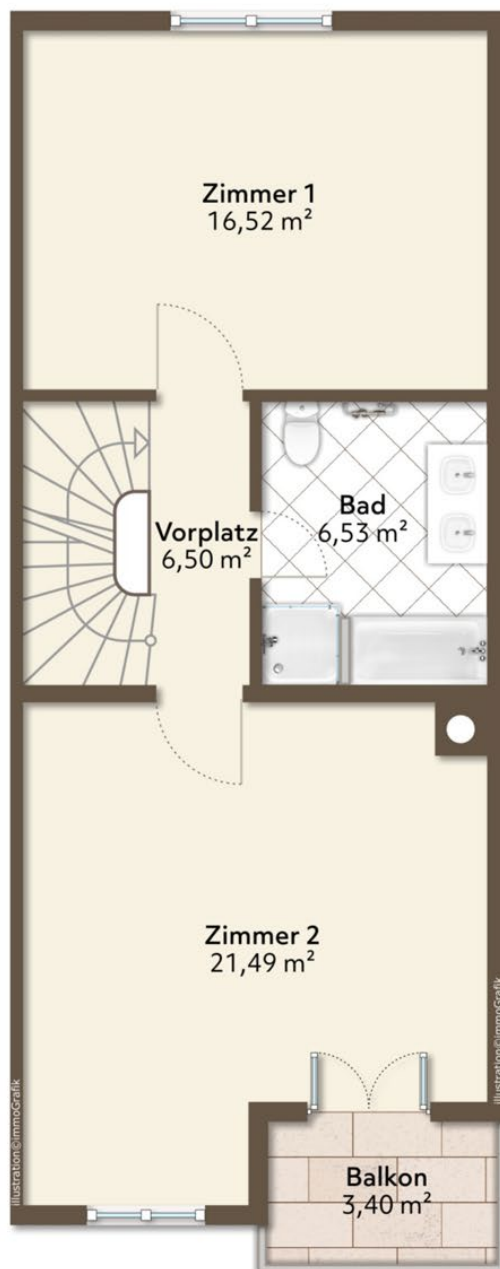
MAIENWIS 57

Hauptnutzfläche

51.04 m²

Aussennutzfläche

3.40 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS
4.5 ZIMMER-REFH
MAIENWIS 57

Hauptnutzfläche **21.50 m²**



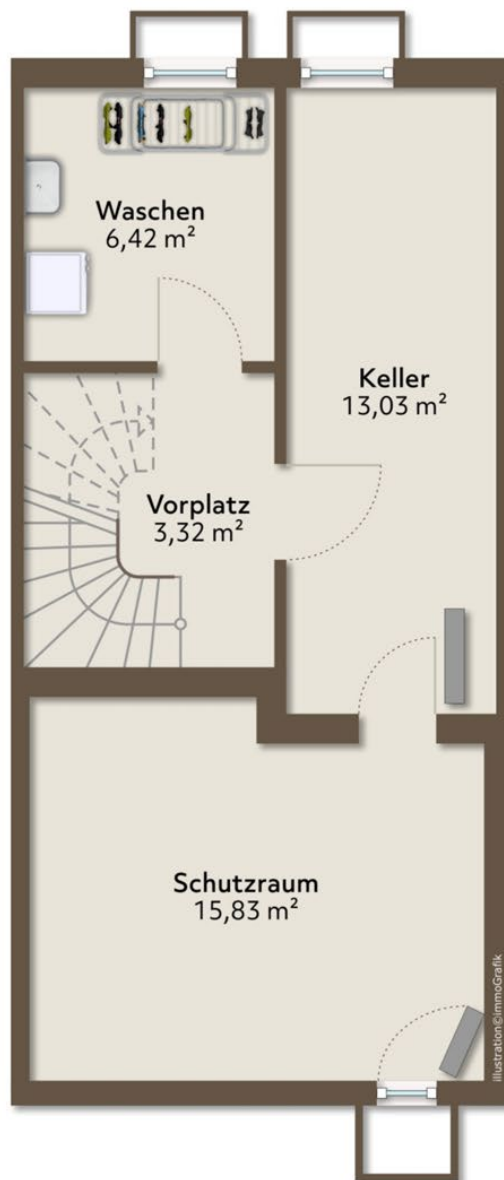
Exposéplan, nicht maßstäblich



UNTERGESCHOSS
4.5 ZIMMER-REFH
MAIENWIS 57

Nebennutzfläche

38.60 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Policen-Nr. 305'366
Gemeinde/Quartier Bauma
Grundstück-Nr. 297.BA4898

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

522'390

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Bauma	297-01688	Maienwis 57 8493 Saland 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1984 Schätzung vom 16.10.2013 Schätzgrund: Revision	499	43'898	522'390

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wände	Fassade: Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation Innenwände: Backsteinmauerwerk (12 cm) Geschossdecken: Beton Kellerumfassungswände: Beton
Heizung	Gemeinschaftliche Ölheizung (ca. 4-jährig) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster mit 2-fach Isolierglas (1984) Dachflächenfenster, Velux (2013)
Sonnenschutz	Rollläden mit Handkurbeln
Sanitäranlagen	EG: Lavabo, WC OG: Dusche, Badewanne, Doppellavabo, WC
Parkierung	1 Garagenbox
Sonstiges	Cheminée im Wohn- und Esszimmer

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

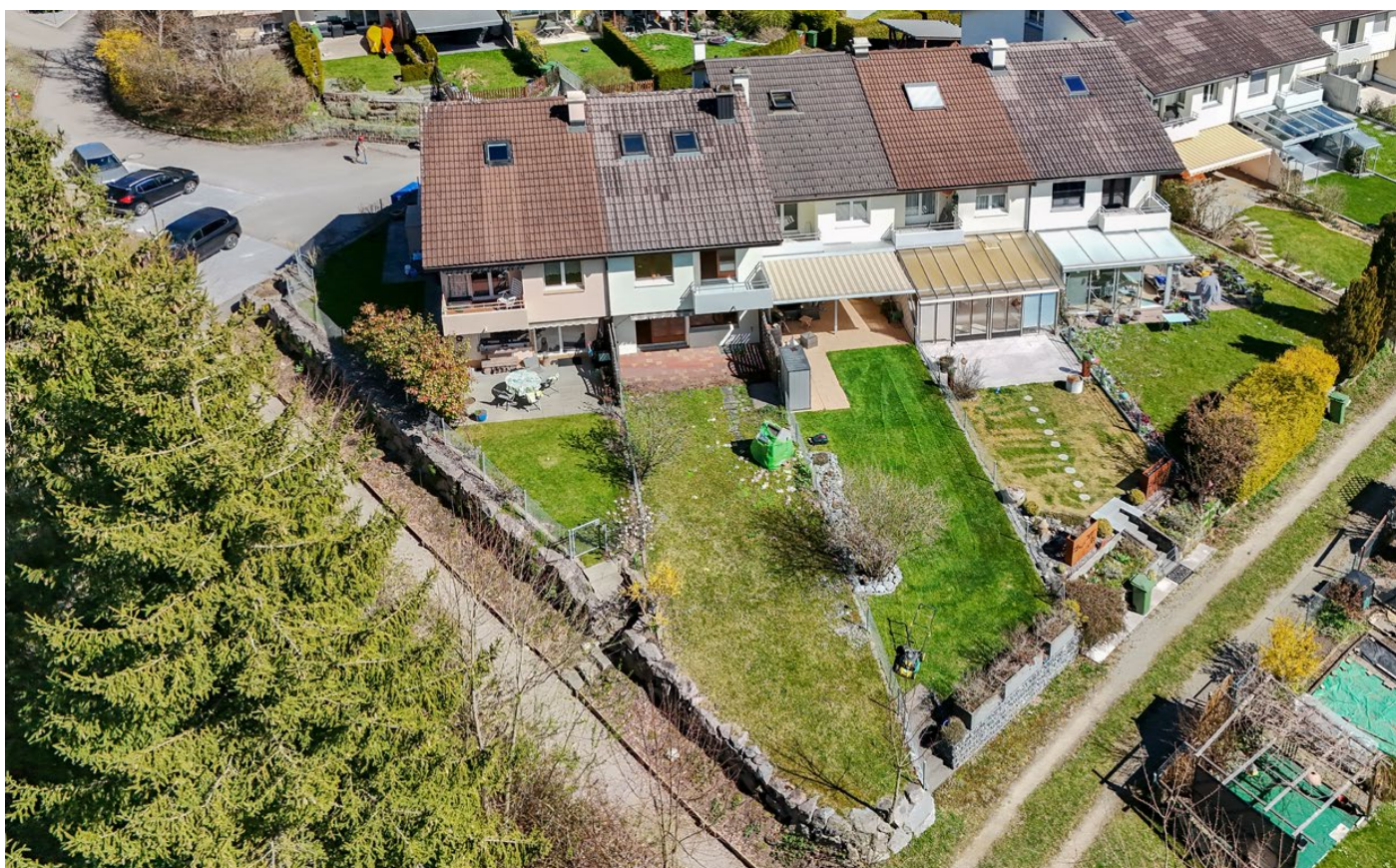
Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 690'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 690'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«ZWISCHEN WIESEN UND WASSER»

MAIENWIS 57, 8493 SALAND

