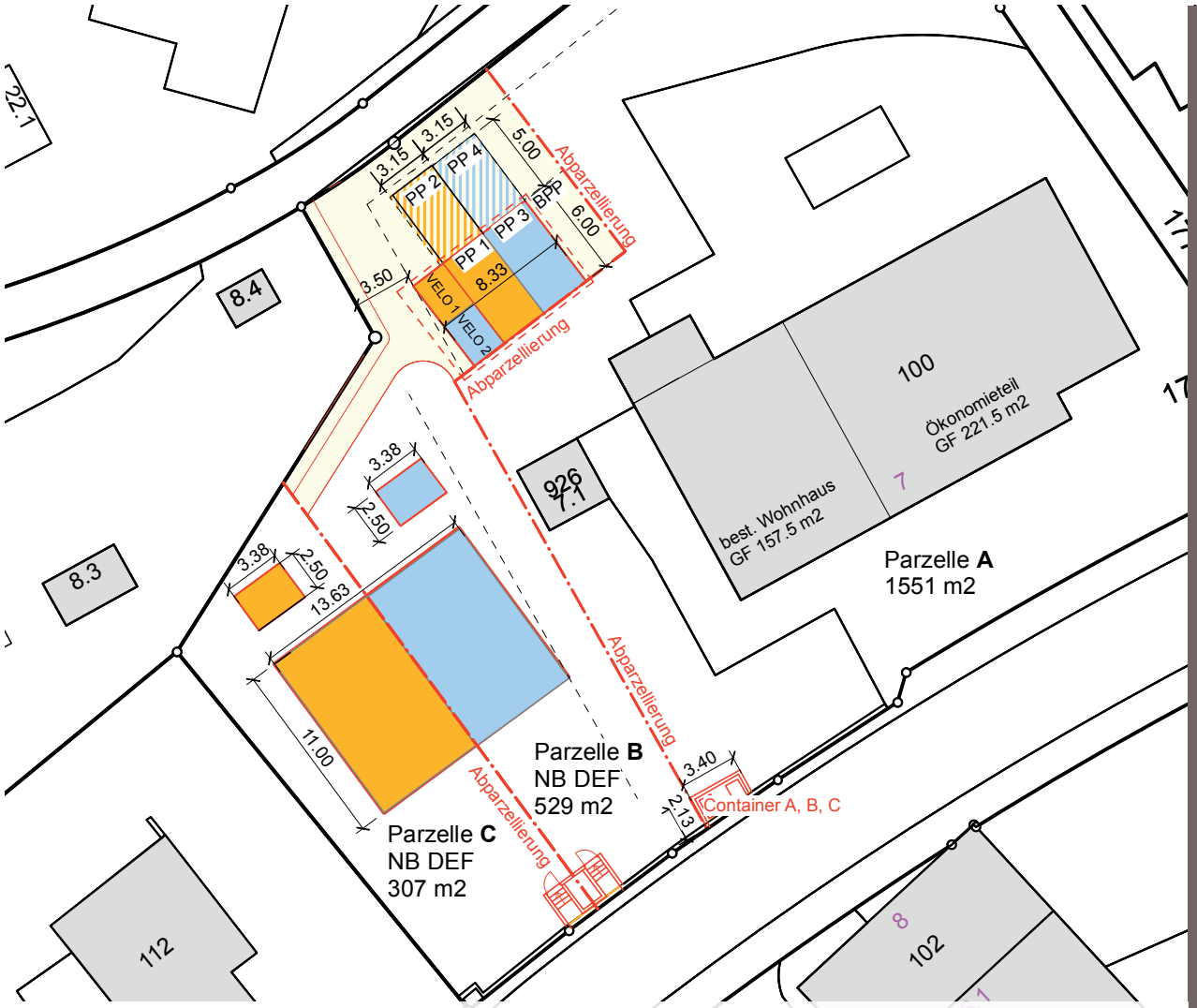
Grosszügig Leben an wohltuender Lage im Bezirk Pfäffikon ZH



Parzelle A 1551 m2
Hauptgebäude best.

Parzelle B 529 m2
Hauptgebäude / Kleinbauten
gemeinsame Nutzung u. Unterhalt
Parkplatz

Parzelle C 307 m2
Hauptgebäude / Kleinbauten
Parkplatz

Die unterschiedlichen Grundstücksgrössen ergeben sich durch den Bereich Garage / Veloraum usw. Dieser Teil des Grundstückes wurde dem Haus 7a zugewiesen, wobei Haus 7b das volle Sondernutzungsrecht dafür hat. Vorgenanntes hat keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Wohnen im historischen Dorfkern von Madetswil

Die Casarol Bau AG baut in den Jahren 2025/2026 ein grosszügig konzipiertes Doppeleinfamilienhaus im historischen Dorfkern von Madetswil. Die typologische Architektur des Hauses gliedert sich optimal im Dorfkern und dessen grünen Umgebung ein.

Die offenen Küchen werden stilvoll in die grosszügigen und hellen Wohnräume integriert, sodass eine optimale Ausnutzung ermöglicht wird. Die Fensterfronten mit Zugang zu den Gartensitzplätzen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen Blick auf die Umgebung. Unzählige Wohlfühlmomente innerhalb der eigenen vier Wände sind dadurch garantiert.

Die Häuser werden mit hochwertigsten Materialien gebaut. Dem Schall- und Wärmeschutz werden dabei höchste Aufmerksamkeit geschenkt. So lässt der angestrebte Standard äusserst niedrige Betriebskosten erwarten.

Madetswil/Russikon

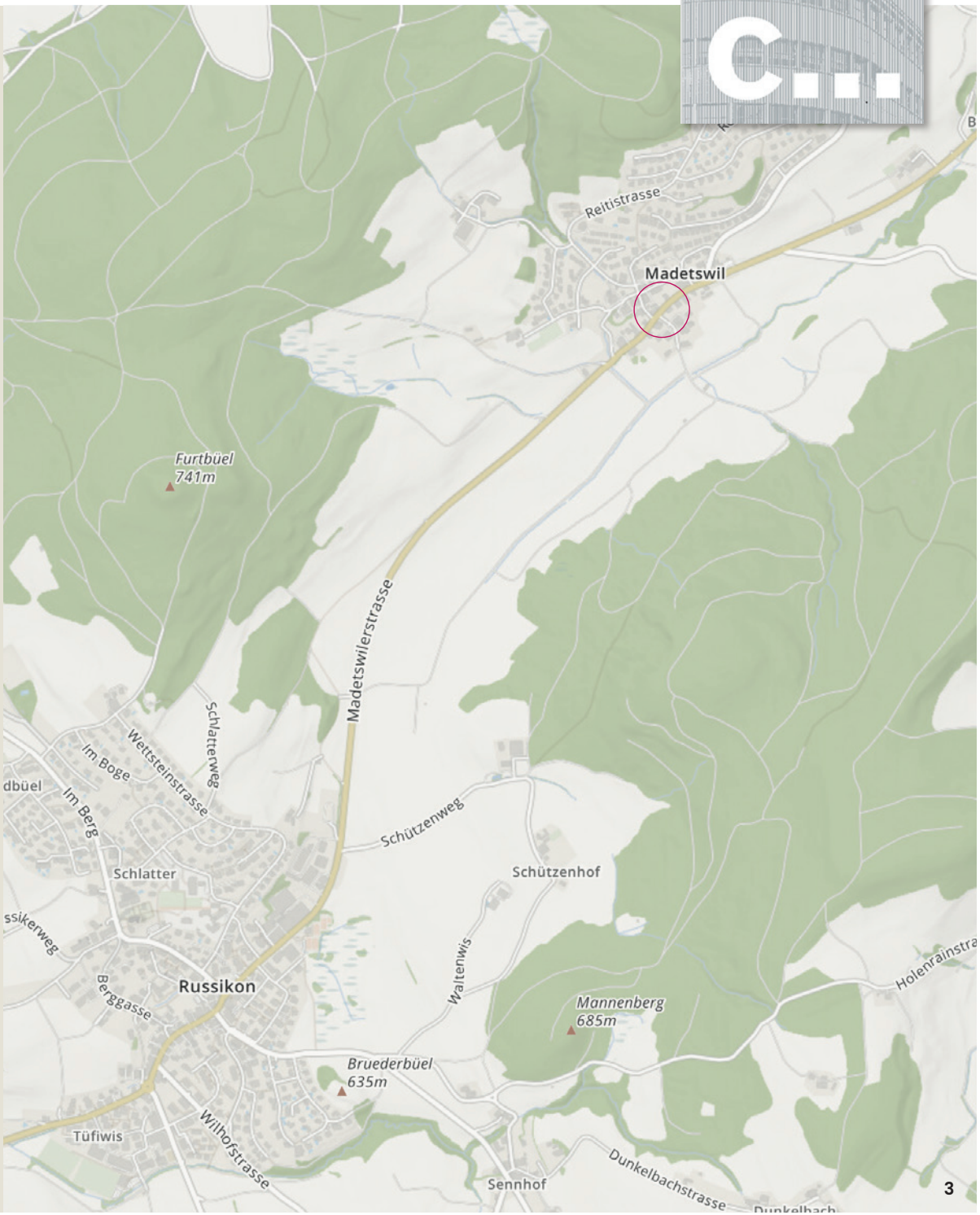
Die Aussenwacht Madetswil gehört zur politischen Gemeinde Russikon. Sie zeichnet sich durch die wunderschöne Landschaft sowie durch die gute Erreichbarkeit der Zentren Zürich, Winterthur, Wetzikon und Uster aus.

Der Kindergarten sowie die Primarschule (1.– 6. Klasse) befinden sich direkt im Ort. Die Oberstufe ist bequem per Schulbus oder mit dem Velo in wenigen Minuten erreichbar. Somit bildet Madetswil den idealen Wohnort für Familien. Er liegt 615 m über Meer und ist bekannt für seine nebelfreie Zone.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im nahgelegenen Russikon bzw. alle Grossverteiler in Pfäffikon, Uster und Wetzikon.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Russikon, Fehraltorf und Pfäffikon ZH per Postauto. Von dort aus ist Zürich HB in 30 Minuten zu erreichen. Die Haltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt.

Madetswil bietet ein grosses Freizeitangebot für Jung und Alt. Die Rad- und Wanderwege durch die grüne Landschaft bieten einen Ausblick auf die Umgebung, den man sich nicht entgehen lassen sollte. Abseits der täglichen Hektik eröffnet sich hier eine Oase der Ruhe.



Objektdetails Neubau DEFH

Eckdaten	Doppeleinfamilienhaus
Baujahr	2025 / 2026
Grundstücksgrösse	Haus A ca. 551 m² Haus B ca. 307 m²
Wohnfläche	Haus A ca. 175 m² Haus B ca. 175 m² (BGF / im DG bis Kniestock 1.50 m gemessen)
Nutzfläche	ca. 66 m²
Zimmer	5 ½
Nasszellen	EG Gäste-WC OG Wanne, Dusche, WC DG Dusche, WC
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeabgabe	Erdgeschoss bis Dachgeschoss über Fussbodenheizung

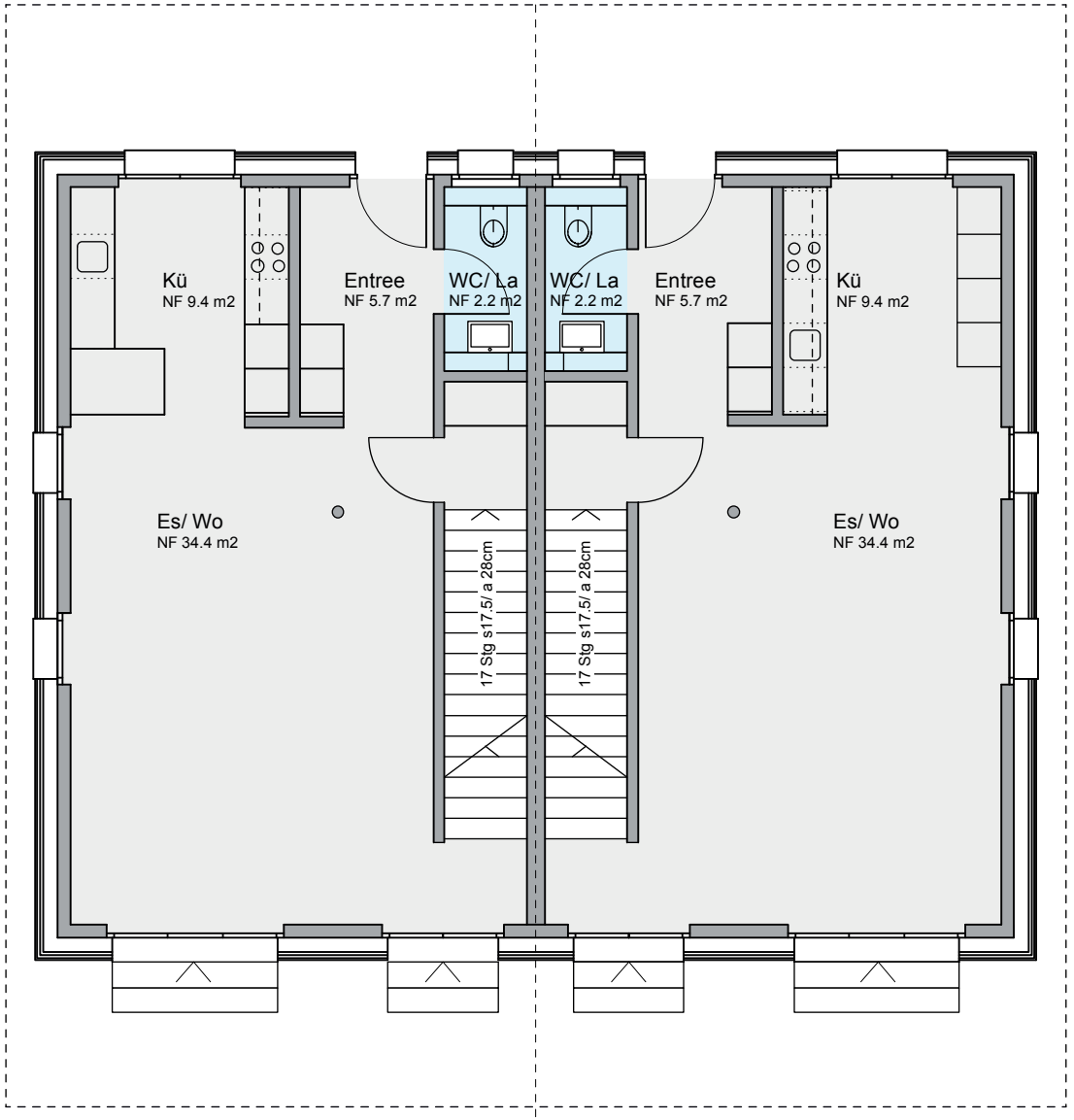
Objektdetails Neubau DEFH

Parken	je Haus 1 Garage + 1 Aussenstellplatz sowie Besucherparkplätze
Ausstattung	hochwertige Materialien zeichnen dieses Angebot aus. Mehr entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung.
Highlights	· Hochwertige Ausstattung · Grosszügiges Familienhaus · Ihre individuellen Wünsche dürfen Sie gerne einbringen und verwirklichen
Beziehbar	Sommer 2026

Kaufpreis	**CHF 1'645'000.00 inklusive Garage, Abstellplatz und Veloraum**

Erdgeschoss

NF = Nutzfläche



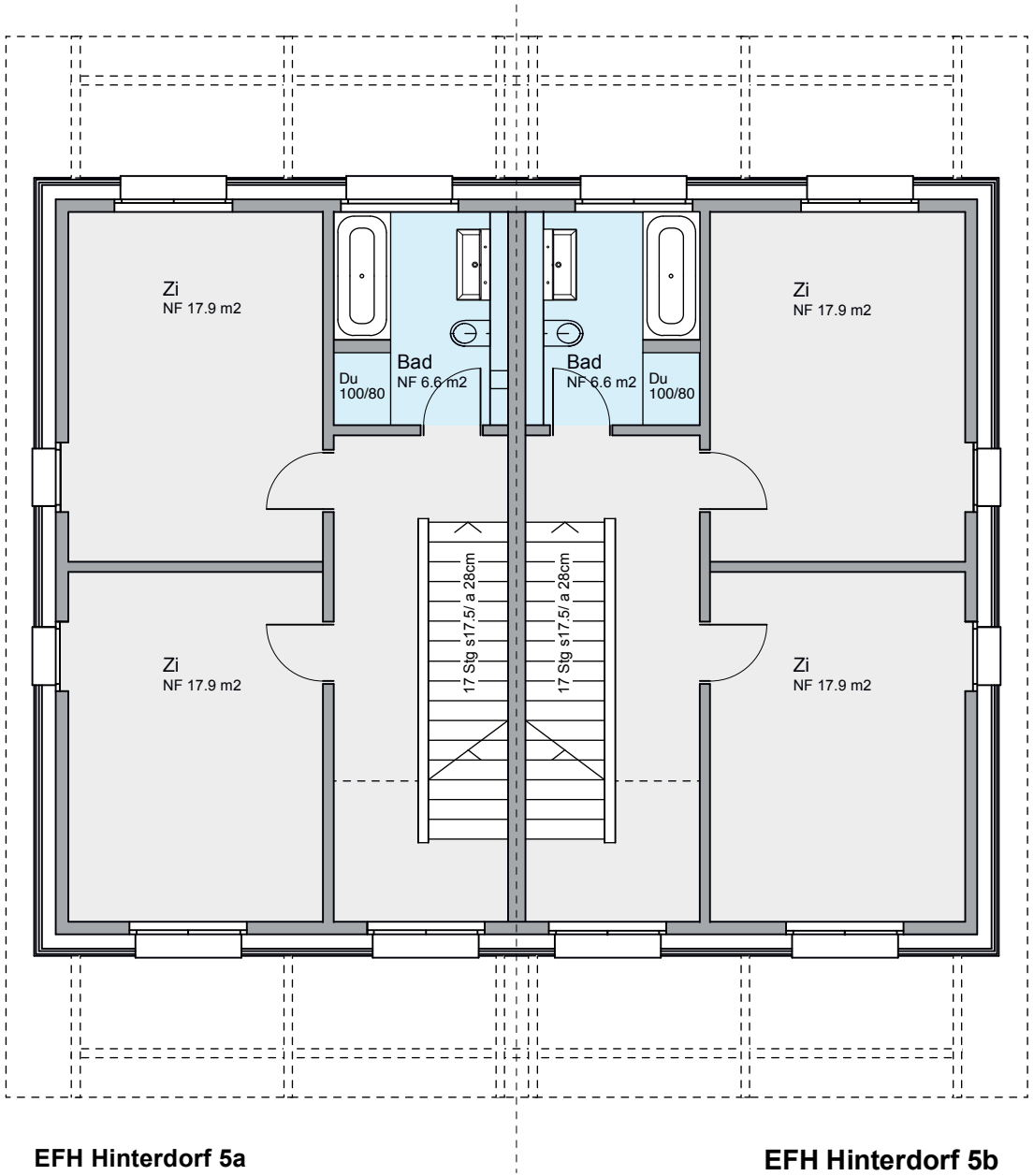
Massstab 1:100

EFH Hinterdorf 5a

EFH Hinterdorf 5b

Obergeschoss

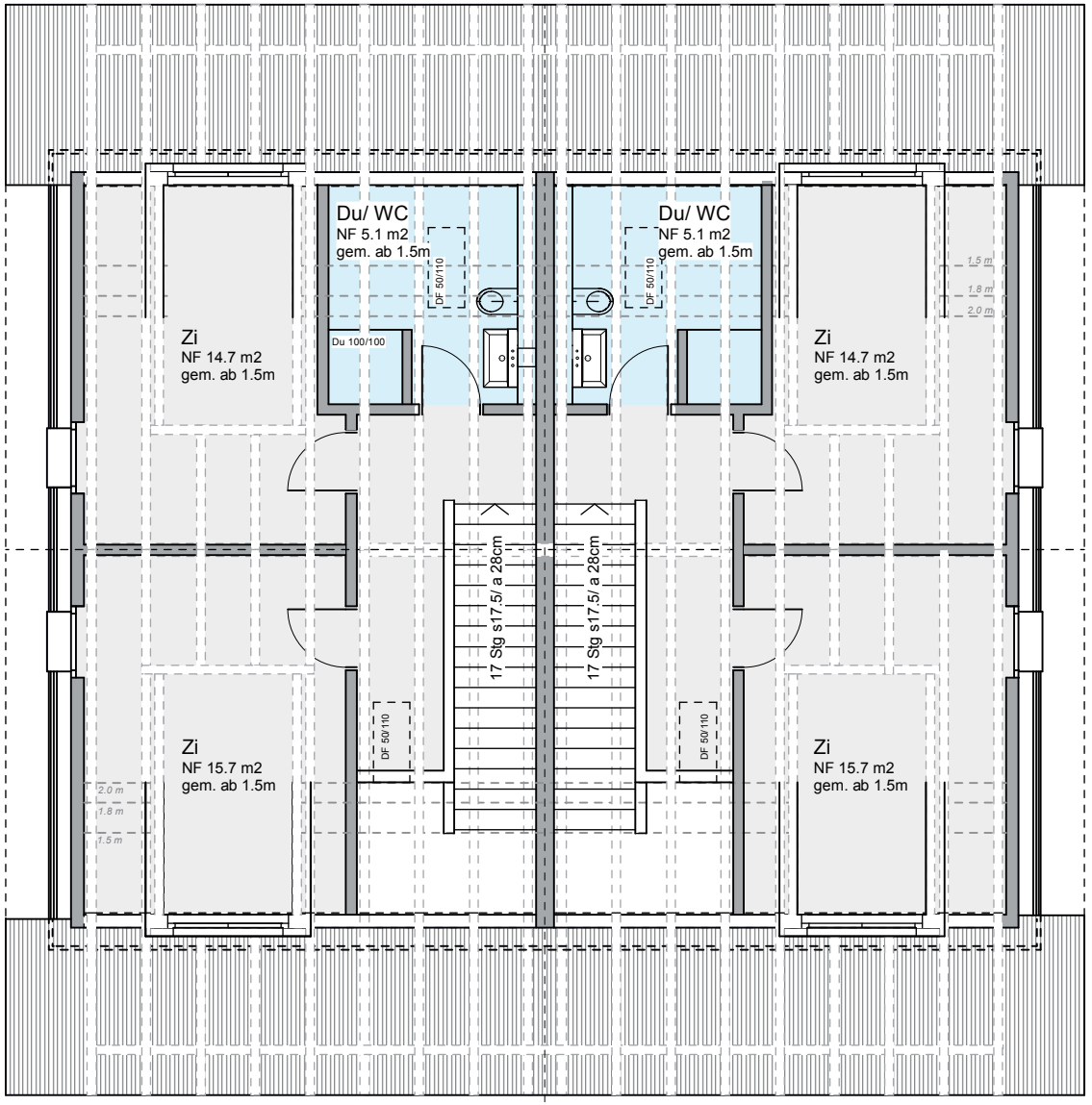
NF = Nutzfläche



Massstab 1:100

Dachgeschoss

NF = Nutzfläche

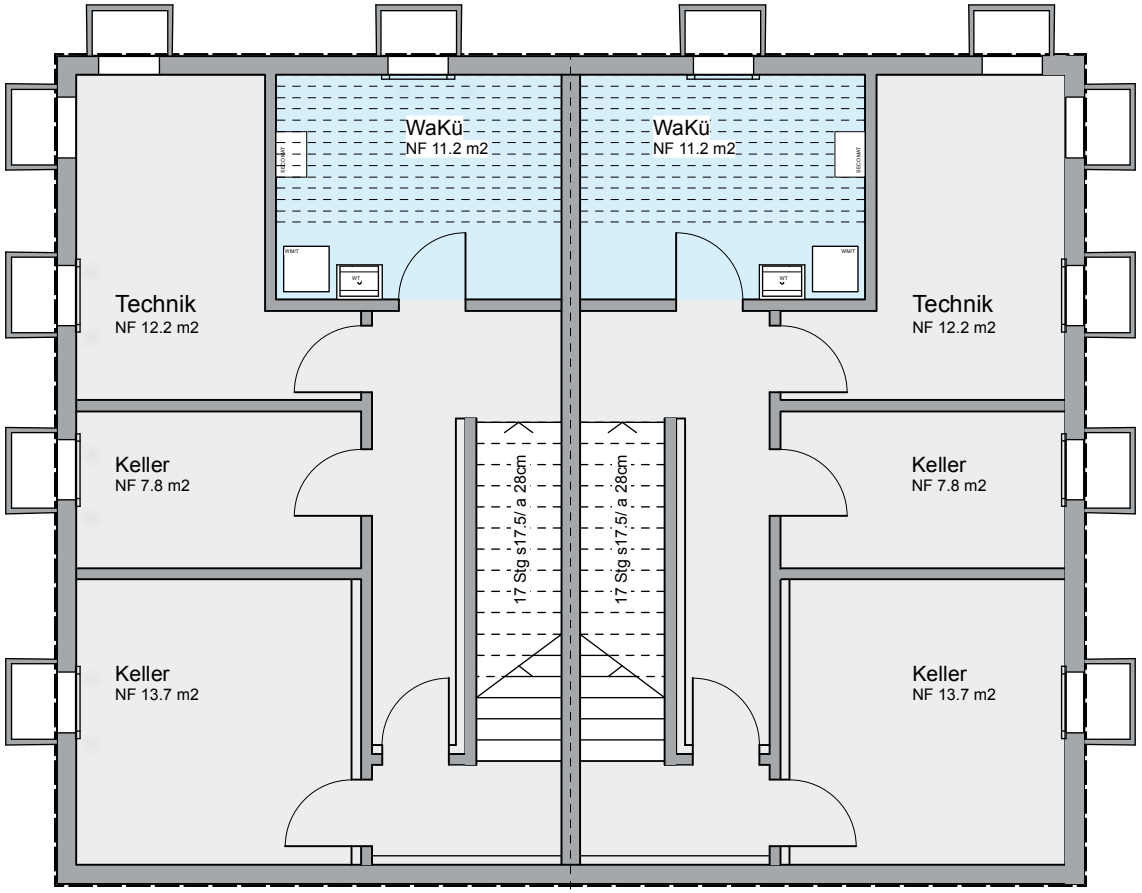


EFH Hinterdorf 5a **EFH Hinterdorf 5b**

Massstab 1:100

Untergeschoss

NF = Nutzfläche



EFH Hinterdorf 5a

EFH Hinterdorf 5b

Massstab 1:100

Kurzbaubeschrieb

EFH Hinterdorf 5a/5b 8322 Madetswil

Generell
Der vorliegende Baubeschrieb ist eine Kurzfassung des detaillierten Baubeschriebes, den wir ihnen gerne aushändigen. Darin sind alle relevanten Ausführungsstandards und Budgetpositionen enthalten.
Das ganze Bauvorhaben berücksichtigt den historischen Kontext in der Kernzone von Madetswil. Die Baubewilligung ist rechtsgültig. Das Projekt erfüllt die Wärmedämmwerte von Minergie und die Normen der Erdbebensicherheit. Die Basis für alle Ausstattungspositionen ist ein hochwertiger Standard.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten.

Aussenwände
Backstein oder, wo statisch notwendig, Stahlbeton mit hinterlüfteter Fassade in Holz. Umlaufende Fensterzargen in Metall prägen die Fenster- und Fassadengestaltung.

Dach/Decken
Das Schrägdach in Holzkonstruktion ist mit ortstypischer Ziegeleindeckung und integrierter PV - Anlage eingedeckt. Die Dachkonstruktion ist in Holz ausgeführt. Die Decken in massiver Stahlbetonbauweise gewähren durch ihren Aufbau die kantonalen erhöhten Schallschutzanforderungen. Die Raumhöhen der Wohngeschosse EG/OG betragen 2.58 m! (Norm Höhe 2.40 m).

Fenster/Balkontüren
Die Fenster sind in Holz-Metall materialisiert und entsprechen den SIGAB Normen. Die Verglasung mit Rahmen entsprechen den kantonal gängigen Wärmedämm- und Schallschutzvorschriften (3-fach Verglasung). Es ist eine Widerstandsklasse 1 vorgesehen (einbruchhemmende Beschläge). Optional können auch höhere Widerstandsklassen gewünscht werden. Optional sind auch Folien-gläser möglich (zB. Mattfolien in den Nasszellen etc.)

Wetter-/Sonnenschutz
Bei allen Räumen wird der Wetter- und Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Verbundraffstoren 90 gewährleistet. Die Verdunkelung der Zimmer erfolgt weiter über käuferseitigen Vorhänge, die in der unter Putz liegenden bauseitigen Führungsschienen aufgehängt werden können.

Innenwände und Decken
Die Innenwände EG-DG sind aus Backstein (wo statisch notwendig aus Beton) und weisen eine Stärke von 12 bis 18 cm auf. Die Innenwände im UG sind in Kalksandstein gestrichen vorgesehen. Die Wohnungstrennwand ist eine einschalige massive Betonwand gemäss Angabe Bauphysiker und Bauingenieur bemessen.
Sämtliche Wände und Decken der Wohnräume sind mit einem glatten Weissputz versehen. Es können auch kostenneutral alle Abriebe von 0.5mm-1.5mm gewählt werden. Natürlich können Käufer auch eine individuelle Oberflächenstruktur wählen, welche aber individuell kalkuliert und materialisiert werden muss (zB. Sumpfkalkputze, Lehmputze, stucco-Putze etc.).
Die Nasszellen werden standardmässig bis Türhöhe mit Plattenbelägen gerechnet. Oberhalb der Türe ist ein Verputz vorgesehen. Er wird keine Mehr und Minderkostenrechnung Platten-Verputzflächen erstellt. Die Plattenbeläge werden mit Budget Fr. 140.-/m^2 inkl. Nebenarbeiten und MwSt. kalkuliert.

Böden
Das vom Architekten sorgfältig auf das Gebäude abgestimmte Materialkonzept sieht in den Wohn-, Ess- und Schlafräumen Parkett und in allen Nassräumen Plattenbeläge vor. Natürlich können Käufer im Rahmen der vorgesehenen Budgetbeträge (Budget Fr. 140.-/m2 inkl. Nebenarbeiten und MwSt.) eine individuelle Auswahl vornehmen.

Küchen
Individuelles Küchendispositiv kann in Zusammenarbeit mit dem Architekten und dem Küchenbauer erarbeitet werden und sind im Rahmen des Küchenbudgets von Fr. 34'500.- inkl. MwSt. kostenneutral. Der Rahmen bildet die beiliegende Richtofferte des Küchenbauers.

Sanitäre Anlagen
Der Ausbaustandard der Nasszellen ist ein Teil des Wohnungskonzept und weist hochwertige Armaturen und Materialien auf. Individuelle Ausbauwünsche können berücksichtigt werden (siehe Budgetofferte Sanitärapparate Brighen by Creasan Offerte Nr. 216488). Der Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler (Schulthessmaschinen) sind im Untergeschoss in der Waschküche angeordnet. Anschlüsse für einen eventuellen künftigen Secomaten sind bauseits vorgesehen. Eine Enthärtungsanlage auf Basis Elektrolyth oder Vollentsalzung ist im Bereich der Kaltwasserverteilung vorgesehen. Sanitär-Apparate, Armaturen; Budget CHF 30'000.–.

Kurzbaubeschrieb

Elektroanlagen
Zusammen mit dem detaillierten Baubeschrieb erhalten Sie ein umfassendes Elektrokonzept mit Installationsplan und Beschrieb des Ausbaustandards. Der Ausbaustandard umfasst unter anderem Einbauspots im Entrée, Korridor, Küche und Nasszelle. Genügende Anzahl Steckdosen, Schalterkombinationen sowie Anschlüsse für Telefon und Fernsehen mittels Multimediasteckdose in allen Zimmern. Jeder Raum und jedes Zimmer ist mit einer elektrischen Storenschaltung ausgerüstet.

Heizsystem
Die Wärmeerzeugung wird über eine Luft-Wasser Wärmepumpe gewährleistet. Die Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Jeder beheizte Wohnraum wird separat reguliert.

Lüftung
Sämtliche Nasszellen und die Waschküchen sind natürlich belüftet. Die Abluft der Küchen wird über Dach geführt.

Schreinerarbeiten
Im Bereich des Entrées ist ein dem Materialisierungskonzept entsprechender angepasster dreiteiliger Garderobe- und Putzschrank vorgesehen. Im Bereich Kellerabgang ein zweiteiliger Tablarschrank als Stauraum.

Türen
Die massive Hauseingangstüre aus Holz mit einem schallhemmenden Volltürblatt ist mit einer Dreipunkteverriegelung (Sicherheitsschloss) ausgestattet. Zusammen mit dem Sicherheitszylinder bietet sie einen optimalen Einbruchschutz. Die Innentüren werden ebenfalls in Holz, jedoch mit einem Ziffernschloss ausgeführt.

Treppenanlage
Die massiven Treppenanlagen werden analog dem Materialkonzept mit Platten oder Parkett im Rahmen der Budgetbeträge ausgeführt. Die Wände und Decken sind in Weissputz gestrichen vorgesehen. Das Treppengeländer an der Wand und auf den Brüstungen ist mit einem Handlauf aus CNS Rundstahl geschliffen materialisiert.

Garten/Umgebung
Die vom Architekten sorgfältig geplante und konzipierte Umgebungsgestaltung entspricht den hohen Ansprüchen der Überbauung.

KÄUFERWÜNSCHE
Im Kurzbaubeschrieb/Baubeschrieb sind Budgetpreise und Ausführungsspezifikationen ausgeschrieben. Die Käuferschaft ist in der Gestaltung und der Auswahl von Materialien im Rahmen des Projekts und der technischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen beim Innenausbau frei. Die Materialisierung aussen und die ganze Umgebungsgestaltung sind behördlich definiert. Erzeugen erweiterte Ausbauwünsche der Käuferschaft Mehrkosten beim Bau, so werden diese erst nach schriftlicher Genehmigung in Auftrag gegeben und werden mit Honorarkosten von 10% für Planung und Ausführung verrechnet. Die individuelle architektonische und planerische Betreuung ist jedoch integrierender Bestandteil des Kaufpreises auf Basis des Projekts und Baubeschriebs. Diese umfasst im Wesentlichen die individuelle Planung der Nasszellen, das Haustechnik-Dispo und die Materialisierung des Innenausbaus.

NOTARIATSGEBÜHREN
Die notariellen Aufwendungen (Kaufvertrag/Eigentumsübertragung) werden durch die Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen.

PROJEKTÄNDERUNGEN
Eventuelle Änderungen von Raumgrössen, Grundrisspositionen, Massen und technischen Spezifikationen bleiben aufgrund von zu erwartenden Auflagen der zuständigen Baubewilligungsbehörden, aber auch durch technische Spezifikationen/Normen und Dimensionierungen der Fachingenieure per Datum vorbehalten.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Das Projekt ist rechtsgültig bewilligt.
Wir befinden uns derzeit in der
Ausführungsplanung.

CASAROL IMMOBILIEN AG
Driesbüelstrasse 11
CH 8808 Pfäffikon SZ
+41 55 552 0890
+41 76 497 7308
dunja.wirth@casarol.ch