

Modernes und Erhaltenswertes in perfekter Harmonie

Schmucker 5¹/₂-Zimmer-Hausteil im Zentrum von Rifferswil, ZH, zu kaufen

Baubeschrieb, Pläne, Zahlen und Fakten



Inhalt

- 3 Zusammenfassung / Abstract
- 4 Einleitung / Präsentation Erdgeschoss
- 6 Präsentation Obergeschoss
- 8 Präsentation Dachgeschoss
- 10 Präsentation Kehlboden
- 12 Präsentation Untergeschoss
- 14 Ausbaustandards, Zahlen und Fakten
- 16 Publireportage
- 18 Grundbuchauszug



Zusammenfassung / Abstract

Der Hausteil an der Häuserstrasse 2 ist ein Fachwerkhaus aus dem Jahr 1688. Aufgrund seines historischen Wertes steht das Haus unter Denkmalschutz. Im Jahr 2022 wurde es entsprechend der Schutzverordnung kernsaniert und mit grösster bauhandwerklicher Kompetenz detailgetreu rekonstruiert. Bis auf die äussere Tragstruktur aus Pfosten und Bohlen wurde alles im und am Gebäude modernisiert. Dabei wurde die noch brauchbare alte Bausubstanz harmonisch mit der neuen kombiniert.

Im Inneren des Gebäudes wurden alle inneren Wandaufbauten, Trennwände und Böden mitsamt Tragwerk entfernt. Auch an der Gebäudehülle wurden die Fassadenverkleidungen bis auf die Tragstruktur und Bohlenständerkonstruktion abgebaut. Danach wurde der gesamte Hausteil unterkellert. Dabei wurde das historische Fundament mit einem Betonriegel unterbaut und verstärkt sowie ein neuer Kellereingang mit Treppe und Velofurt als Aussenzugang erstellt.

Der neu geschaffene Hausteil ist nach Minergie-Standard ausgebaut und entspricht auch bezüglich Schallschutz und sonstigen haustechnischen Anforderungen dem neuesten Stand der Technik. Die Heizung ist an das Fernwärmenetzwerk Rifferswil angeschlossen, einem Wärmeverbund, der seine Energie mit einer Holzschneitzelheizung erzeugt.

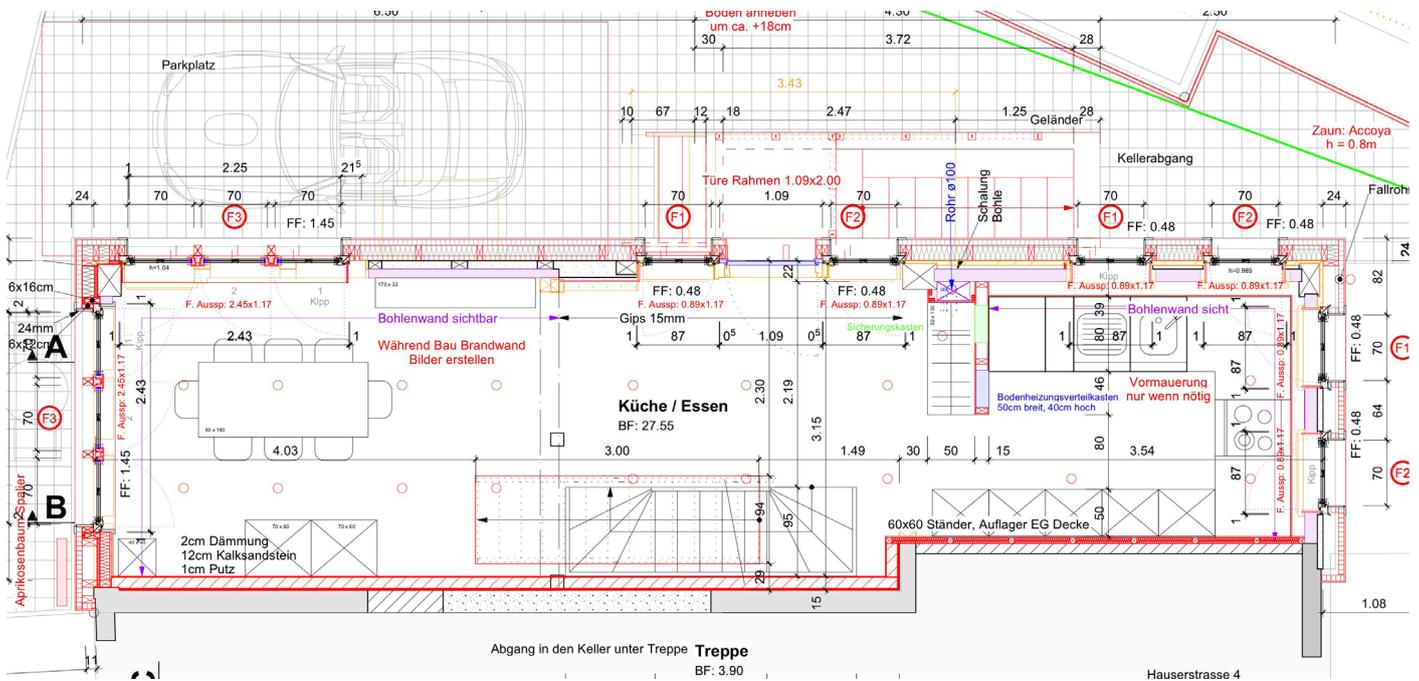
Die Kenndaten des Hausteils:

Bruttogeschossfläche: 166 m² auf vier Etagen

Kellerfläche inkl. Hobbyraum/Werkstatt: 37 m²

Vorplatz mit Autoabstellplatz: 40 m²

Verkaufspreis: VB 1,35 Mio Franken



Erdgeschoss

Der Hausteil verfügt über ein Entrée mit Garderobe sowie ein offenes Treppenhaus, das den Zugang zu den oberen Stockwerken ermöglicht. Das Wohn-Esszimmer und die grosszügige Küche sind Teil des Erdgeschosses und durch zahlreiche Fenster sehr hell. Fachgerecht instandgestellte Bohlenwände und Holzriegel erinnern an das bauliche Erbe.

Häuser dieser Bauart bezeichnet man als «Flarzhaus». Es handelt sich hierbei um einen historischen Gebäude-Typ, der aus mehreren zusammengebauten Wohneinheiten besteht und insbesondere im Kanton Zürich verbreitet ist. Ursprünglich wurden Flarzhäuser von Kleinbauern als Behausung genutzt. Das charakteristische Merkmal dieser Häuser sind die meist nach Süden ausgerichteten durchgehenden Fensterreihen, die den Bewohnern ausreichend Licht für Heimarbeit ermöglichen. Dadurch konnten sie ihr Einkommen aufbessern, das aus dem reinen Betrieb des Bauernhofs nicht ausreichte.

Das Wort «Flarz» ist vom seinerzeitigen, lokalen Dialekt abgeleitet und bedeutet «kriechen» oder «sich ducken». Es ist anzunehmen, dass diese Bezeichnung auf die niedrigen Decken in den Flarzhäusern zurückzuführen ist. Da der vorliegende Hausteil jedoch kernsaniert ist, wurde das Innere ausgehöhlt und die Deckenhöhen an heutige Standards angepasst.

Eine weitere Besonderheit ist der elegant im Boden eingelassene Zugang zum Keller. Eine isolierte Klapptüre ermöglicht den Zugang zum Keller ohne das Gebäude zu verlassen. Dadurch wird der Keller zu einem zusätzlich nutzbaren Raum, der sich perfekt für die Lagerung von Gegenständen oder als zusätzlicher Wohnraum eignet.

Die hochwertige Nobilia-Küche verfügt über Fronten aus Lacklaminat in einem eleganten magnoliarfarbenen Ton, der supermatt lackiert ist. Die Griffleisten bestehen aus Edelstahl und setzen einen edlen Akzent. Zur Ausstattung gehören ein XL-Geschirrspüler von Miele (Modell G 5072) sowie ein Bora Pure-Induktionskochfeld mit integriertem Umluft-Kochfeldabzug. Auch ein Backofen von Miele (Modell H 7260BP) in Edelstahloptik und eine Kühlkombination (Modell KFN 7734 F) von Miele sind vorhanden. Ausserdem gibt es eine weitere Einbaumöglichkeit für einen Steamer oder ein Mikrowellengerät. Die Arbeitsplatte besteht aus einem Naturstein in der Farbe Steel-Grey und hat eine Stärke von 20 mm. Dazu gibt es passende Wischleisten. Das Franke-Fragranitpülbecken «Maris» rundet das hochwertige Gesamtbild ab.

Praktische Details, wie eine in der Garderobe integrierte Ablage mit USB-Lademöglichkeit für Smartphones und zahlreiche Schubladen sowie Einbauschränke runden das Gesamtpaket ab.

Bruttogeschossfläche EG: 38.2 m²

Blick von der Kellertreppe in den Wohn-Essraum Parterre.



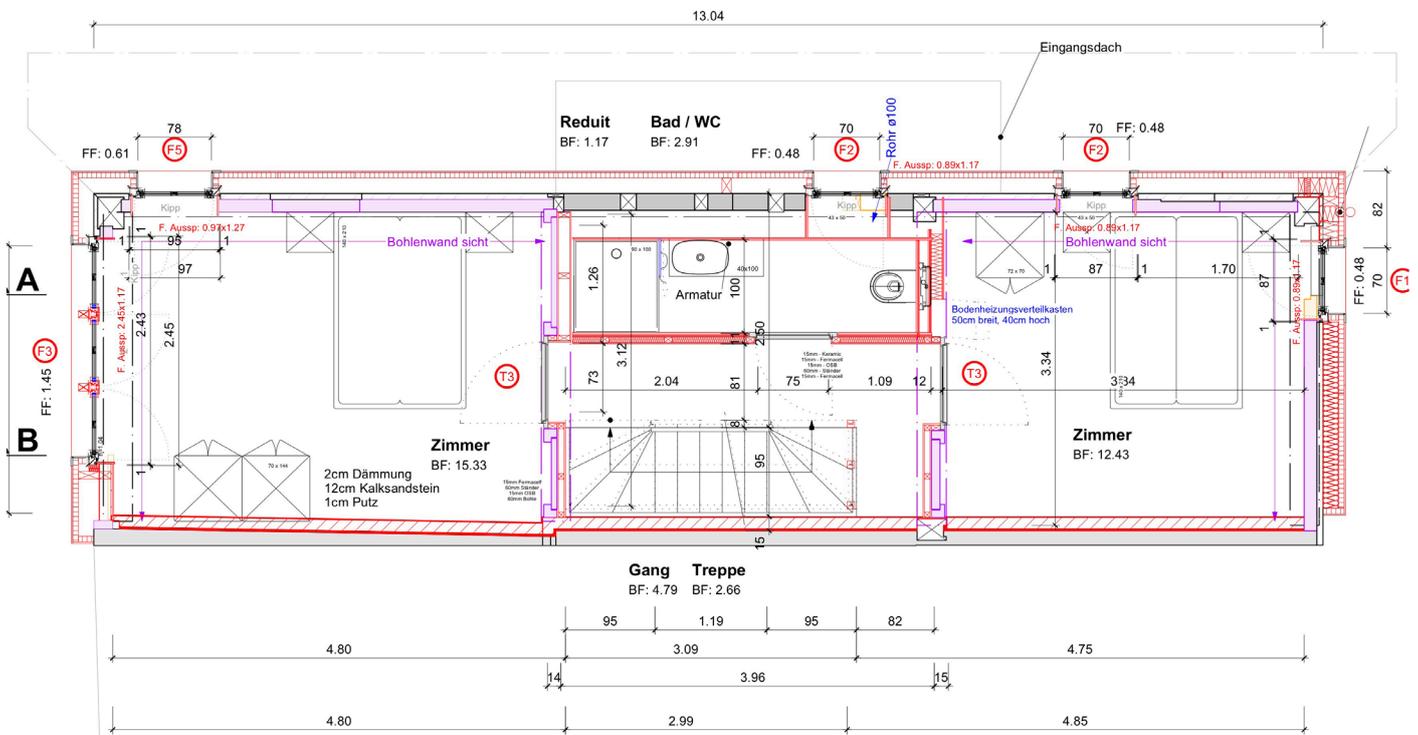
Garderobe beim Entrée mit Schubladen, Schränken und Ladestation.

Moderne, geräumige Küche in rustikalem Ambiente.



Grundriss Obergeschoss, 1:50

Bodenfläche
BF: 41.17



Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss des Gebäudes befinden sich zwei Zimmer mit historischem Balkenwerk und Bohlenwänden, die dem Raum einen charmanten und authentischen Charakter verleihen. Zusätzlich gibt es eine Nasszelle mit Dusche und WC, die modern und funktional gestaltet ist.

Die Badezimmerausstattung beinhaltet einen grossformatigen keramischen Plattenbelag «Sabag home» in den Abmessungen 60 x 120 cm in den Farben Ivory und Grau. Eine Schmidlin-Duschwanne mit einer Grösse von 90 x 100 cm sorgt für eine komfortable Duscherfahrung. Die Dusche ist mit einer Glaswand abgetrennt, die ein helles und luftiges Ambiente im Badezimmer schafft.

Ein Wandwaschbecken aus Mineralguss in der Farbe Weiss ergänzt das elegante Design des Badezimmers und ist mit einer hochwertigen Design-Waschtischarmatur ausgestattet. Ein LED-Lichtspiegel sorgt für eine angenehme Beleuchtung beim Schminken oder Rasieren.

Ein weiteres Highlight des Badezimmers ist das spülrandlose Hänge-WC, das nicht nur optisch ansprechend, sondern auch besonders hygienisch und pflegeleicht ist. Mit dieser Ausstattung wird das Badezimmer zu einem Ort der Entspannung und Erholung.

Bruttogeschossfläche OG: 41.2 m²

Fachgerecht restaurierte Bohlenwände in den Zimmern des OG.

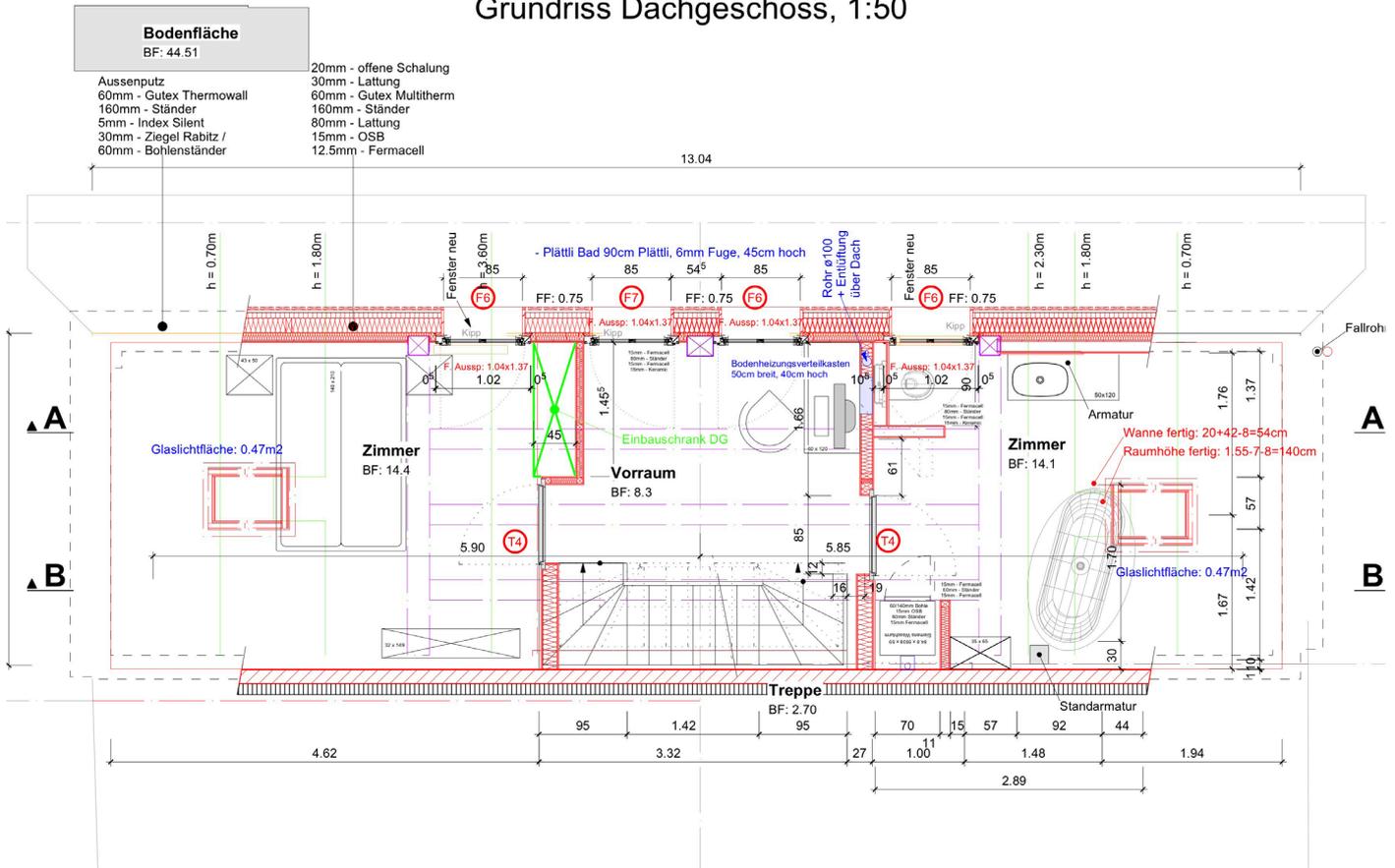


Modernes Bad mit pflegeleichter Dusche und Toilette.

Breite Fensterfront auf der Südseite des Hauses.



Grundriss Dachgeschoss, 1:50



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss verfügt über ein gemütliches Zimmer mit verputzter Dachschräge, einem Dachfenster und rustikalen Sichtbalken. Des Weiteren gibt es eine Büronische mit Aussicht auf das Dorfzentrum von Rifferswil. Das grosszügige Badezimmer ist ebenfalls mit einer verputzten Dachschräge und einem Dachfenster über der grossen, freistehenden Badewanne ausgestattet. Das Lavabo lehnt sich stilvoll ans Design der Badewanne. Die spülrandlose Toilette ist ebenso pflegeleicht wie der Boden des Badezimmers mit seinem grossformatigen keramischen Plattenbelag in der Farbe Ivory Grau. Der mit LED beleuchtete Spiegelschrank und weitere LED-Leuchtbänder verbreiten eine intime Atmosphäre. Der ovale Keramiksockel für die freistehende Doppelbadewanne «Wavestone» aus Mineralguss und das Bademöbel Milou mit einem Aufsatzbecken «Wave», das ebenfalls aus Mineralguss besteht, vermitteln ein Gefühl von dezentem Luxus und heben das Bad von der Masse ab. Das Waschturmmöbel Milou mit Miele-Waschmaschine und -Tumbler würden ebenfalls im exklusiven Badezimmer-Design Platz finden, die Anschlüsse sind vorhanden. Falls gewünscht, können die Geräte aber auch im Keller, wo sie sich aktuell befinden, aufgestellt und angeschlossen werden.

Bruttogeschossfläche DG: 44.5 m²

*Zimmer mit Dachschräge und
-fenster im Dachgeschoss.*



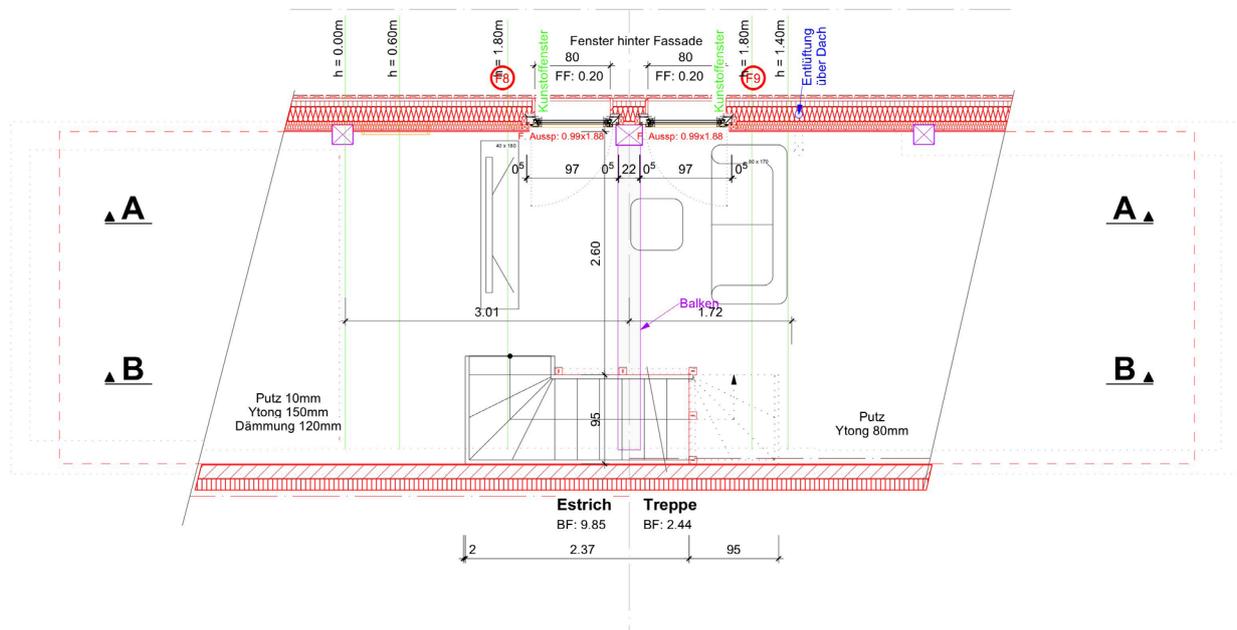
*Originelles Bad mit
freistehender Badewanne.*

*Büroecke mit Aussicht aufs
Zentrum von Rifferswil.*



Bodenfläche
BF: 42.70

Grundriss Galerie, 1:50



Kehlboden / Galerie

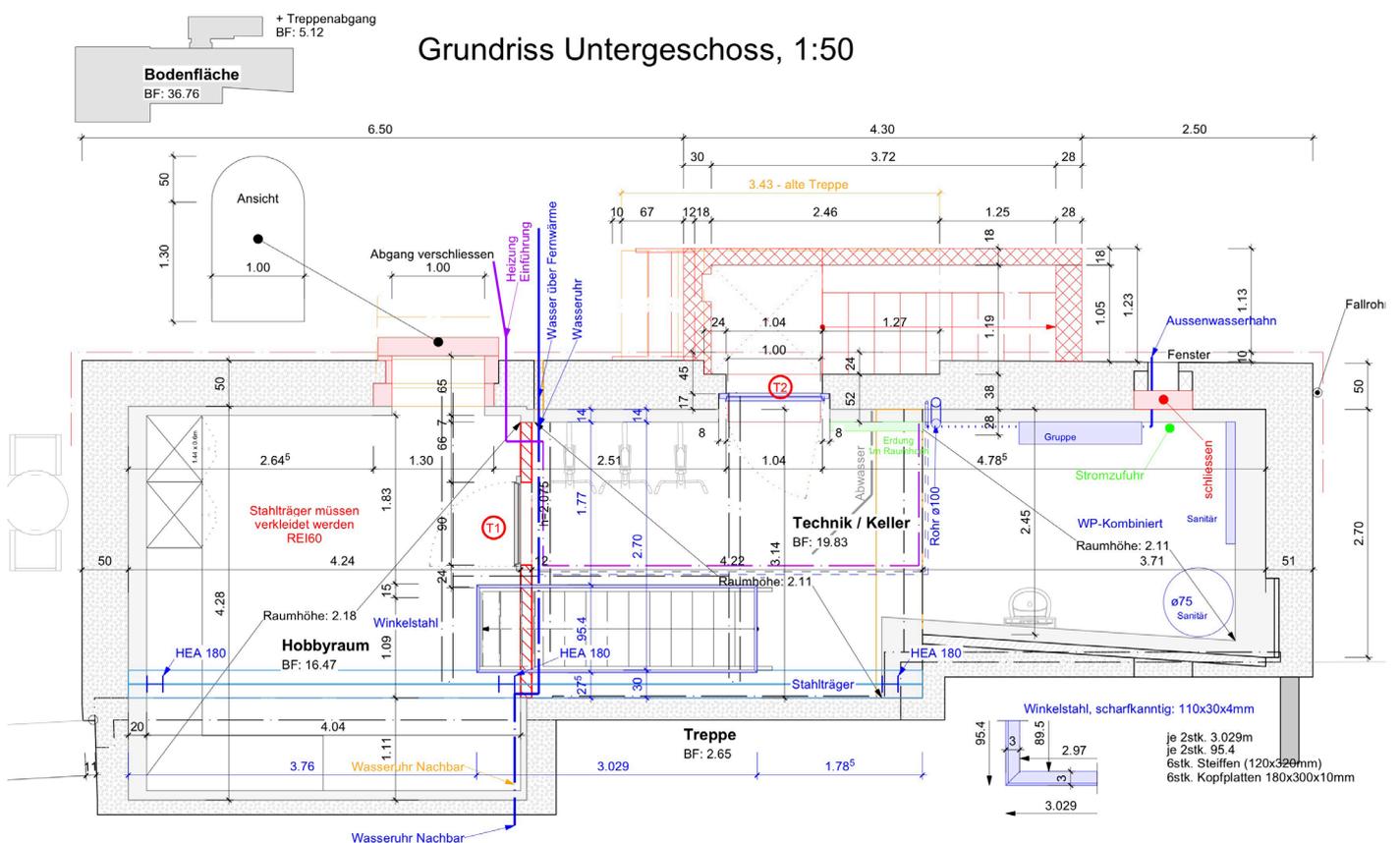
Der Kehlboden ist ein sehr heller und grosszügiger Raum zwischen Dachgeschoss und -first, der durch das antike Dachgebälk eine besondere Atmosphäre erhält. Zwei Terrassenfenster bringen nicht nur viel Licht in die oberste Etage, sondern bieten auch eine traumhafte Aussicht auf das Dorf und die Umgebung.

Bruttogeschossfläche Galerie: 42.7 m²



Der Kehlboden unter dem Dachfirst bietet tolle Aussicht auf Rifferswil.





Untergeschoss / Keller

Im Keller des Hauses befindet sich ein grosszügiger Raum, der als Bar, Weinkeller, Bastelraum oder Werkstatt genutzt werden kann. Die Wände des Raumes zeigen partiell das historische Bruchsteinmauerwerk, eingerahmt und verstärkt durch die umfangreichen Betonunterfangungen, die den Hausteil tragen. Der Boden besteht aus geschliffenem Beton. Eine Weinnische mit einem romanischen Bogen ist in die Betonunterfangung integriert. Neben dem Multifunktionsraum gibt es einen Lagerraum, der als Abstellplatz für Fahrräder oder andere Gegenstände verwendet werden kann. Über die neugebaute Kellertreppe mit Velofurt ist der Keller bequem von aussen zugänglich. Über eine schöne Holztreppe kann aber auch vom Hausinneren in den Keller gegangen werden.

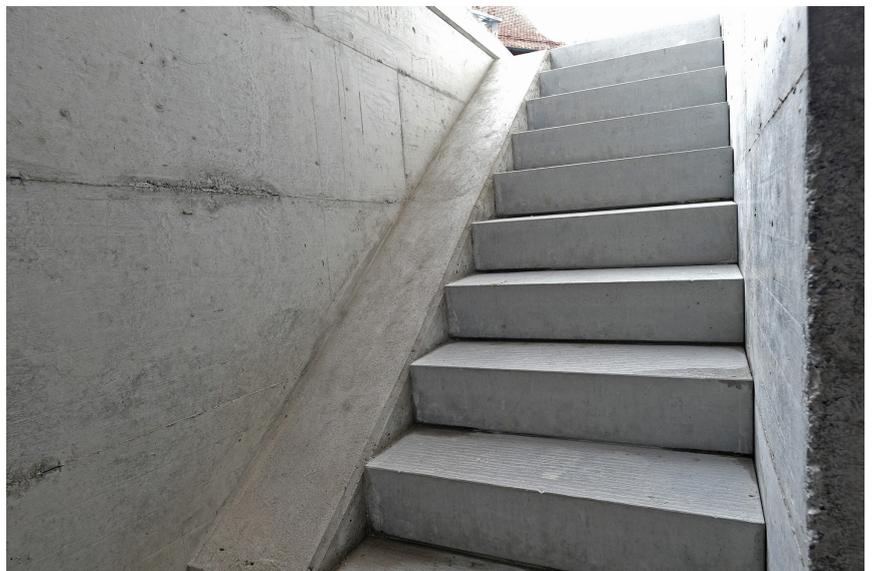
Bruttogeschossfläche UG: 36.8 m²

*Multifunktionsraum im hinteren Teil
des Kellers mit Bruchsteinmauern.*



*Der Keller bietet viel Platz für
Fahrräder und andere Dinge.*

*Kellertreppe mit Velofurt für den
Zugang von aussen.*



Ausbaustandards

Wärmedämmung und Beheizung: Die Dämmung des Gebäudes umfasst alle wichtigen Elemente wie das Dach, die Aussenfassade, die Brandmauer und die Kellerdecke. Der Keller ist nur mässig gedämmt und wird nicht aktiv beheizt.

Die Fassade: Im Erd- und Obergeschoss wurde eine historische Bohlen-Ständerkonstruktion aus Fichte/Tanne mit einer 5 mm dicken Dampfbremse/Schallschutzbahn und Schieferstein errichtet. Die Konstruktion wurde mit Zellulose 160 bis 270 mm gedämmt und zusätzlich mit einer schalldämmenden Holzfaserplatte von 60 mm versehen. Anschliessend wurde ein mineralischer Grundputz mit Abrieb aufgetragen.

Im Dachgeschoss wurde eine Konstruktion aus Gipsfaserplatten mit einer Dampfbremse aus OSB-Konstruktionsplatten errichtet. Die Konstruktion wurde mit 300 mm dicker Zellulose gedämmt und ebenfalls mit einer schalldämmenden Holzfaserplatte von 60 mm Dicke versehen. Eine hinterlüftete, vertikale Fichtenschalung dient als Abschluss.

Die Brandmauer im Erd- und Obergeschoss besteht aus einem verputztem, 120 mm dickem KN-Mauerwerk; im Dachgeschoss aus 160 mm dicken Gasbetonsteinen und Dämmplatten aus Steinwolle mit einer Stärke von 140 mm.

Die Fenster stammen von der renommierten Firma Haupt. Das Modell Cultura besteht aus gestrichener Fichte/Tanne für ein angenehmes Wohngefühl. Um den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Heimatschutz, Wärmedämmung und Lärmschutz zu genügen, sind sie mit einer 3-fach-Isolierverglasung und integrierten Landhaussprossen ausgestattet.

Die Dachkonstruktion des Gebäudes ist hochwertig und effizient konzipiert. Eine Verkleidung aus verputzten Gipsfaserplatten bildet die äussere Schicht des Dachs. Darunter befindet sich eine Ausholzung als Installationsebene. Die Sparrenaufdopplungen und Sparrenlage sind mit einer Zellulose-Dämmung in einer Stärke von 180-220 mm ausgestattet, die für die überdurchschnittliche Energieeffizienz des Gebäudes sorgt. Eine schalldämmende Holzfaserplatte von 60 mm Dicke sorgt für Ruhe.

Eine diffusionsoffene Unterdachbahn und eine Lüftungslattung gewährleisten eine gute Belüftung des Dachraums. Für eine lange Lebensdauer und Widerstandsfähigkeit gegenüber Witterungseinflüssen ist das Dach mit einer hochwertigen Biberschwanz-Doppeldach-Eindeckung belegt.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Velux-Dachfenster mit solarbetriebenen Aussenrollladen eingebaut. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt, was gute Beständigkeit gegenüber Korrosion und Witterungseinflüssen garantiert. Die Klebedächer und das Vordach über dem Eingang sind einlagig mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Darüber hinaus wurden Brandschutzmassnahmen zum Schutz des Nachbardachs vorgenommen.

Der Bodenaufbau im Erdgeschoss besteht aus einem pflegeleichten, rustikalen, geölten Eichenparkett. Darunter befindet sich 20 mm EPS-Trittschallschutz, ein Anhydrit-Unterlagsboden mit integrierter Bodenheizung in einer Bodenschalung sowie eine Balkenlage, die mit 240 mm Zellulose gedämmt und mit einer gestrichenen OSB-Platte abgeschlossen ist.

Im Ober- und Dachgeschoss ist der Boden ebenfalls mit pflegeleichtem, geöltem Eichenparkett versehen. Darunter befinden sich wiederum 20 mm EPS-Trittschallschutz, ein Anhydrit-Unterlagsboden mit integrierter Bodenheizung und eine 140 mm Bohlendecke, die weiss lasiert und mit eingelassener LED-Deckenbeleuchtung versehen ist.

Das Treppenhaus verfügt über eine Treppe aus gelasertem, dekapiertem, zunderfreiem Stahl, die schalldämmend gelagert ist. Die Stufen sind aus Eiche geölt und das Geländer besteht aus Eichenpfosten und Stahlstaketen mit einem Handlauf aus Eiche. Die Kellertreppe hat Wangen aus Fichte und Stufen aus Eiche, die ebenfalls geölt sind.

Die Heizung des Hauses wird über den Rifferswiler Wärmeverbund sichergestellt, der eine Holzschnitzelheizung betreibt. Dabei wird die Wärme über einen Wärmetauscher ins Haus geleitet und mittels Bodenheizung verteilt. Auch das Warmwasser wird über den Wärmeverbund aufbereitet. Im Sommer kann der Boiler auch elektrisch betrieben werden.

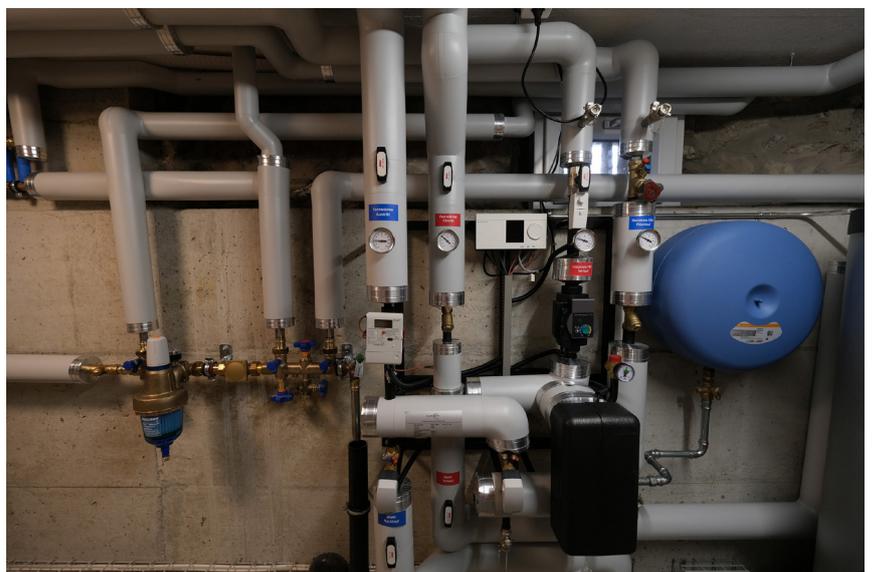
Die Elektroinstallationen sind auf dem neuesten Stand der Technik und verfügen über Trafostationen für LED-Beleuchtungen sowie zahlreiche eingebaute LED-Deckenleuchten. Ausserdem sind Installationsmöglichkeiten für LED-Lichtbänder vorhanden. In allen Räumlichkeiten sind Internet-/Netzwerk-Anschlüsse und Raum-Thermostaten installiert. Die Netzwirkleitung des Hauses für Internet und TV besteht aus Glasfaserkabeln.



Handyablage in der Garderobe mit praktischem USB-Ladeanschluss.



Perfekte Symbiose von altem und neuem Baumaterial.



Platzsparende Haustechnik dank externem Wärmebezug.



Moderne Küche mit allen gerätetechnischen Annehmlichkeiten und vielen Ablageflächen in rustikalem Ambiente.



Der Hausteil an der Hauserstrasse 2 in Rifferswil wurde auch äusserlich perfekt saniert, alte und neue Stilelemente harmonisch kombiniert.



Grosser Bastel- oder Partyraum im Keller, umrahmt von alter und neuer Bausubstanz.



Originelles Bad mit freistehender Badewanne und luftigem Dachfenster im 2. Obergeschoss.

Pflegeleichte Oberflächen, moderne Haustechnik

Die Böden in den Wohnräumen und der Küche bestehen aus robustem, nachhaltigem und pflegeleichtem Eichenparkett, sind trittschalldämmpt und im Erdgeschoss wärmeisoliert; die Nasszellen sind mit Keramik ausgestattet. Sämtliche Fenster verfügen über eine Dreifachverglasung, die bezüglich Wärmedämmung und Schallschutz höchsten Anforderungen genügen. Die Isolation von Wänden und Dach erfüllt den Minergie-Standard. Auch die Haustechnik, die Ausstattung von

Martin Platter



Praktisches Detail bei der Garderobe: Handyablage mit USB-Lademöglichkeit.

Entstanden ist ein stimmungsvoller, multifunktionaler und grosser Kellerraum, der sich als Bar, Bastelraum oder Weinkeller nutzen lässt. Im Vorraum, wo auch die Haustechnik untergebracht ist, findet sich viel Platz für Fahrräder und anderes. Wie überall im Haus wurde die gut erhaltene Bausubstanz gekonnt mit den modernen Materialien kombiniert; im Keller das historische Bruchsteinmauerwerk mit Rundbogenstruktur in die Betonunterfangungen integriert. Über eine raffiniert in den Boden eingelassene Klapptür gelangt man wie früher vom Keller ins Erdgeschoss. Es geht aber auch direkt vom Vorplatz, der auch Autoparkplatz sein kann, über ein überdachtes Podest durch die Haupttür hinein ins Haus.

Hochwertige Baumaterialien gekonnt kombiniert

Im Erdgeschoss befinden sich das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer samt Küche sowie das Entrée mit Garderobe und offener Treppe in die oberen Stockwerke. Zwei Zimmer mit historischem Balkenwerk

und Bohlenwänden sowie eine moderne Dusche mit WC bilden das Obergeschoss. Ein echtes Bijoux ist das Dachgeschoss. Es besitzt ein helles Zimmer mit heimeliger Dachschräge, Stichtbalken und Dächtenster, eine Büroecke mit Aussicht aufs Dorfzentrum; dazu ein originales, grosses Bad mit freistehender Badewanne unter einem weiteren, luftigen Dachfenster. Die Krönung ist der Kehlboden unter dem Dachfirst, ein heller, heimeliger Rückzugsort mit zwei gläsernen Terrassentüren, antikem Dachgebälk und wunderbarer Aussicht auf Rifferswil.

Alle Wohnräume und Nasszellen sowie die Küche wurden mit Bodenheizung ausgestattet, deren Temperatur sich in jedem Raum individuell regeln lässt. Bezogen wird die Heizenergie kostengünstig vom Rifferswiler Wärmeverbund, der eine Holzschnitzelheizung betreibt. Auch der Warmwasserboiler ist am Wärmeverbund angeschlossen, kann im Sommer aber auch mit elektrischem Strom betrieben werden.

Öffentliche Hausbesichtigung

Am Samstag, 22. April 2023, von 9 bis 16 Uhr, ist Tag der offenen Tür im Hausteil an der Hauserstrasse 2, in 8911 Rifferswil.

Weitere Informationen: salamon.ch, info@salamon.ch



Platzsparende Haustechnik dank Fernwärmebezug aus Holzschnitzelheizung.

Salamon

Rifferswil
dach- & holzbau
salamon.ch

Modernes und Erhaltenswertes in perfekter Harmonie

Schmucker 5¹/₂-Zimmer-Haus teil im Zentrum von Rifferswil zu kaufen

Per sofort gibts im Zentrum von Rifferswil einen komplett renovierten 5¹/₂-Zimmer-Haus teil zu kaufen. Das historische Flarzhaus von 1688 wurde unterkellert, von Grund auf modernisiert und genügt wärmetechnisch sogar dem Minergie-Standard.

Um es gleich vorwegzunehmen: Gartenliebhaber kommen beim 5¹/₂-Zimmer-Haus teil im Zentrum von Rifferswil nicht auf ihre Kosten. Denn das historische Flarzhaus aus dem Jahre 1688 besitzt nur wenig Umschwung, dafür im Inneren umso mehr Charme. Mit grosser handwerklicher Sorgfalt wurde der stirnseitige Haus teil 2022 entsprechend der Schutzverordnung kernsaniert. Bis auf die geschützte Bohlenständerkonstruktion wurde der Haus teil innen komplett ausgehöhlt und auch aussen die in die Jahre gekommene Bausubstanz entfernt. Dann erfolgte die Unterkellerung des gesamten Grundrisses. Das historische Fundament wurde verstärkt und mit einem Betonriegel unterlegt sowie ein direkter Kellerausgang ins Freie geschaffen.



Heller Wohn-Essbereich mit Kellertür und offenem Treppenaufgang.



Fachgerecht sanierte Bohlenwände nicht nur in den Zimmern des 1. Obergeschosses.



Der Kehlboden unter dem Dachfirst bietet eine wunderbare Aussicht auf Rifferswil.

Grundbuchamt Affoltern

Grundregister			Blatt	EGRID			1/2
Rifferswil			355	CH307790700394			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2				Datum	Beleg
	1	21	Kataster 1012, Plan 20, Oberrifferswil				
			Gesamtfläche				
		45	Gebäude				
			Gebäude Wohnen, Nr. 01200038, Hauserstrasse 2				
		45	Bodenbedeckung				
		76	Gebäude				
			befestigte Fläche				
Anmerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung				02.06.1938	1958/29	CH3466-0000-0003-18762	
Vormerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last		Personaldienstbarkeit Bauveränderungsverbot		20.01.1975		4 CH3466-0000-0004-23052	

Grundbuchamt Affoltern

Grundregister			Blatt	EGRID			2/2
Rifferswil			355	CH307790700394			
Dienstbarkeiten							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		zugunsten Kanton Zürich					
Grundlasten							
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		keine					
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
keine							
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine						

Grundbuchauszug