

»Frohsinn« In Kürze



Objekt/Lage	Das Wohnensemble «Frohsinn» im Weiler Büel, rund 500 m nördlich von Grüningen, bietet eine unverbaubare Aussicht auf Schloss, Kirche und bei klarer Sicht die Alpen. Zum Ensemble gehören ein Wohnhaus, ein ausgebauter Rossstall und ein charaktervolles Riegelhaus. Das grosszügige Grundstück grenzt direkt an freie Landschaft und eignet sich ideal für Familien oder mehrere Parteien. Historische Bauelemente verbinden sich mit moderner Wohnqualität, ergänzt durch lichtdurchflutete Wohn-, Schlaf- und Atelierbereiche. Trotz ländlicher Lage ist Zürich über die Forchstrasse in rund 20 Minuten gut erreichbar.																
Wohngemeinde	8627 Grüningen/ZH																
Zone	Kataster Nr. 944: Kernzone K2/50 und Kantonale Freihaltezone Kataster Nr. 943: Kantonale Freihaltezone (Miteigentum)																
Baujahre	Haupthaus: 1810 Umgebauter Rossstall: 1830 Riegelhaus: 1980																
Grundstücksfläche	Kataster Nr. 944: 2'809 m ² Kataster Nr. 943: 128 m ² (Miteigentum)																
Flächen	<table> <thead> <tr> <th></th> <th>WOHNFLÄCHE</th> <th>NUTZFLÄCHE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Haupthaus:</td> <td>ca. 334.87 m²</td> <td>ca. 44.06 m²</td> </tr> <tr> <td>Umgebauter Rossstall:</td> <td>ca. 99.61 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riegelhaus (beheizt):</td> <td></td> <td>ca. 56.43 m²</td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td>ca. 434.48 m²</td> <td>ca. 100.49 m²</td> </tr> </tbody> </table>			WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE	Haupthaus:	ca. 334.87 m ²	ca. 44.06 m ²	Umgebauter Rossstall:	ca. 99.61 m ²		Riegelhaus (beheizt):		ca. 56.43 m ²	Total:	ca. 434.48 m²	ca. 100.49 m²
	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE															
Haupthaus:	ca. 334.87 m ²	ca. 44.06 m ²															
Umgebauter Rossstall:	ca. 99.61 m ²																
Riegelhaus (beheizt):		ca. 56.43 m ²															
Total:	ca. 434.48 m²	ca. 100.49 m²															
Zimmer	Wohnhaus: 8.5 Umgebauter Rossstall: 4 Riegelhaus: 2.5 Total: 15																

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
 Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 6039 | F +41 (0)44 266 6038
 desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1

Raumkonzept Haupthaus **Parterre:** 1.5-Zimmer-Studio mit separatem Entrée, Küche und Bad DU/WC/Lav, Kellerräumlichkeiten sowie Öltank- und Heizungsraum
Hochparterre: Eingangsbereich, Wohnzimmer, offene Küche mit Esszimmer, Waschraum, Gäste-WC/Lav, Treppenaufgang ins Obergeschoss
Obergeschoss: Vier Schlafzimmer, zwei Bäder (DU/WC/Lav und Bad/WC/Lav), kleiner Balkon, offener Treppenaufgang ins Dachgeschoss
Dachgeschoss: Grosszügiger Saal

Aussenräume	Gartenanlage, Freihaltezone
Parkplatz	5
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> – Historisches Ensemble – Schöne historische Details – Kachelöfen – Sehr grosses Grundstück – Traumhafte Lage in der Natur, dennoch Stadt Nähe – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten kombinieren – Hervorragende Anbindung
Heizung / Technik	Öl-Heizung, Zentrale im Hauptgebäude
Verkaufspreis	Auf Anfrage
Bezugstermin	Auf Anfrage
Verkaufsvorgehen	<p>Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.</p>

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
 Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 6039 | F +41 (0)44 266 6038
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2

Distanzen**Entfernungen**

Bushaltestelle Grüningen, Im Haufland: 650 m
Grüningen Station: 1.4 km
Bahnhof Wetzikon: 6.9 km
Flughafen Zürich: 30 km

Einkaufsmöglichkeiten

Steiner-Beck: 1.1 km
Metzgerei Lehmann: 1.3 km
Coop Gossau: 2.6 km
Migros Gossau: 2.8 km

Restaurants / Hotels

Restaurant Bären: 500 m
Café Bryggan: 1.2 km
Restaurant Alpenblick: 2.5 km

Kliniken / Spitäler

Praxisgemeinschaft Grüningen: 1.7 km
Clienix Privatklinik Schlössli: 9.2 km
Spital Uster: 9.5 km

Schulen

Kindergarten: 750 m
Oberstufenschulhaus: 750 m
Primarschule Grüningen: 1.5 km

Diverses / Aktivitäten

Schloss Grüningen: 1.1 km
Reitanlage: 1.6 km
Botanischer Garten Grüningen: 1.8 km
Swiss Golf Bubikon: 7.2 km
Zirkus Knie Rapperswil-Jona: 15 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischiqvierelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 6039 | F +41 (0)44 266 6038
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.3