



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

# »Frohsinn« In Kürze



<b>Objekt/Lage</b>	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.		
<b>Wohngemeinde</b>	8627 Grüningen/ZH		
<b>Zone</b>	<b>Kataster Nr. 944:</b> Kernzone K2/50 und Kantonale Freihaltezone <b>Kataster Nr. 943:</b> Kantonale Freihaltezone (Miteigentum)		
<b>Baujahre</b>	Haupthaus:	1810	
	Umgebauter Rossstall:	1830	
	Riegelhaus:	1980	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Kataster Nr. 944:</b>	2'809 m <sup>2</sup>	
	<b>Kataster Nr. 943:</b>	128 m <sup>2</sup> (Miteigentum)	
<b>Flächen</b>		<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>NUTZFLÄCHE</b>
	Haupthaus:	ca. 334.87 m <sup>2</sup>	ca. 44.06 m <sup>2</sup>
	Umgebauter Rossstall:	ca. 99.61 m <sup>2</sup>	
	Riegelhaus (beheizt):		ca. 56.43 m <sup>2</sup>
	<b>Total:</b>	<b>ca. 434.48 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 100.49 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	Wohnhaus:	8.5	
	Umgebauter Rossstall:	4	
	Riegelhaus:	2.5	
	<b>Total:</b>	<b>15</b>	

#### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T+41 (0)417090014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T+41 (0)442666039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.1



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

**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**

- Historisches Ensemble
- Schöne historische Details
- Kachelöfen
- Sehr grosses Grundstück
- Traumhafte Lage in der Natur, dennoch Stadtnähe
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:  
Mehrgenerationenhaus,  
Wohnen und Arbeiten kombinieren
- Hervorragende Anbindung

---

**Heizung/Technik** Öl-Heizung, Zentrale im Hauptgebäude

---

**Verkaufspreis** Auf Anfrage

---

**Bezugstermin** Auf Anfrage

---

**Verkaufsvorgehen** 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.

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T +41 (0)44 266 6039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

## 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  
Clenia 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)41709 0014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T+41 (0)44 266 6039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3