



ERSTVERMIETUNG DEFH

Bachweg 6 | Ottenbach

PHINELES IMMOBILIEN GMBH

Ottenbach

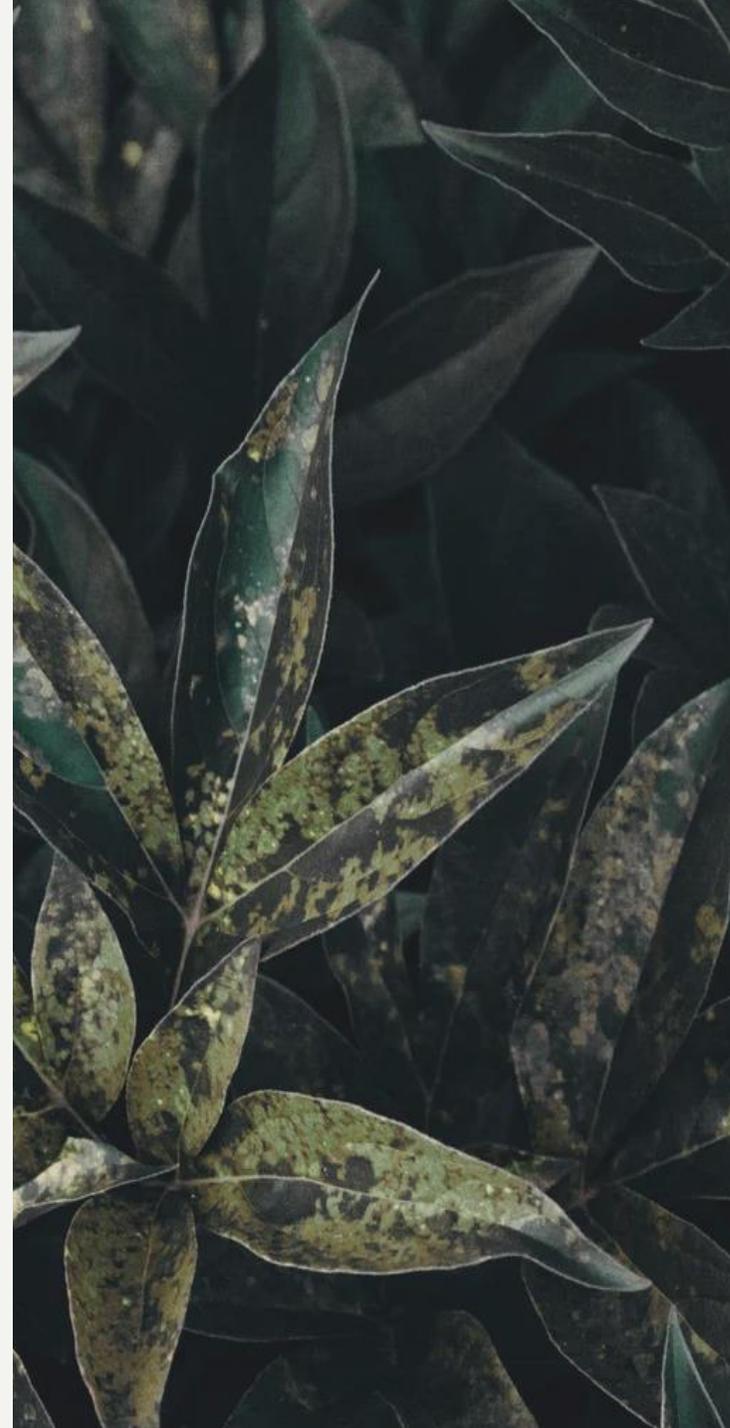
UMGEBUNG

Ottenbach mit seinen knapp 3000 Einwohnern liegt im sonnigen Knonaueramt, umgeben von dichten Wäldern und weiten Feldern. Ob eine kühle Erfrischung in der Reuss, eine morgentliche Joggingrunde entlang grüner Wiesen oder eine kleine Wanderung auf dem Ämtlerweg - das weitläufige Naherholungsgebiet bietet jedem Bewohner von Ottenbach die notwendige Erholung und Ruhe.

Der lebendige Dorfplatz mit Lebensmittelladen sowie dem beliebten Treffpunkt im Albis Beck, erreichen Sie bequem zu Fuss innert 6 Minuten. Eine Metzgerei sowie ein toller Bio-Bauernhof mit Hofladen ergänzen das Angebot. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich Affoltern am Albis oder im benachbarten Obfelden und sind innert wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar.

Die Primarschule von Ottenbach mit der eigenen Kita, Hort, Spielgruppe und Kindergarten liegt unweit von der Liegenschaft entfernt und bietet dank der 30-er Zone die nötige Sicherheit für die Kinder. Die kleinen Bewohner können ihre Energie auf diversen Spielplätzen oder im schuleigenen Schwimmbad frei entfalten und in der kleinen Bibliothek erste literarische Erfahrungen sammeln.

Das städtische Leben in Zürich und Zug ist dank des Autobahnanschlusses Affoltern am Albis innerhalb von 15 Fahrminuten erreichbar. Mit dem ÖV erreichen Sie den nahe gelegenen Bahnhof Affoltern innerhalb von wenigen Minuten, von dem aus sie mit der S-Bahn nach Zürich oder Zug gelangen. Die Postautolinie 215 verbindet Ottenbach zudem mit Zürich Wiedikon.





Lage

ZENTRUMSNAH

Projekt



STAEHELIN MEYER ARCHITEKTUR

Am Bachweg in Ottenbach entstehen bis im Frühjahr 2025 durch den umfassenden Um- und Ausbau eines ehemaligen Einfamilienhauses zwei geräumige Haushälften mit eigenem Garten. Die über die Jahre hinweg gewachsene Umgebung ist dank der grossen Fensterflächen auch im Innenraum präsent und schafft eine enge Verbindung zur Natur. Die grosszügigen Schleppgauben eröffnen zudem einen beeindruckenden Ausblick ins Grüne.

Die massgefertigten Schreinerküchen fügen sich dezent in die Wohnräume ein und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Ausstattung im Eigentumsstandard.

Im neu gestalteten Dachgeschoss sorgt das lasierte Fichtenholz für eine helle, einladende Atmosphäre. Die Dachgeschosszimmer zeichnen sich durch eine verspielte Galerie aus, die über eine Leiter begehbar ist und besonders als Rückzugsort für Kinder attraktiv wirkt.

Der geschliffene und pflegeleichte Anhydritboden trägt dank seiner warmen Ausstrahlung massgeblich zum angenehmen Raumgefühl bei.

In Haus B besteht die Möglichkeit, die Wohnräume im Sockelgeschoss als separate Einliegerwohnung oder als Atelier zu nutzen. Ideal auch für einen Mehrgenerationenhaushalt.

Liegenschaft

EINGEBETTET IN GRÜN



Direkt neben dem Lättenbach gelegen, umrandet von einem alten Baumstand und angrenzend an die Landwirtschaftszone, wird das Doppeleinfamilienhaus liebevoll von einer bestehenden und dichten Begrünung umhüllt, welche dem Äusseren einen einmaligen grünen Charakter verleiht.

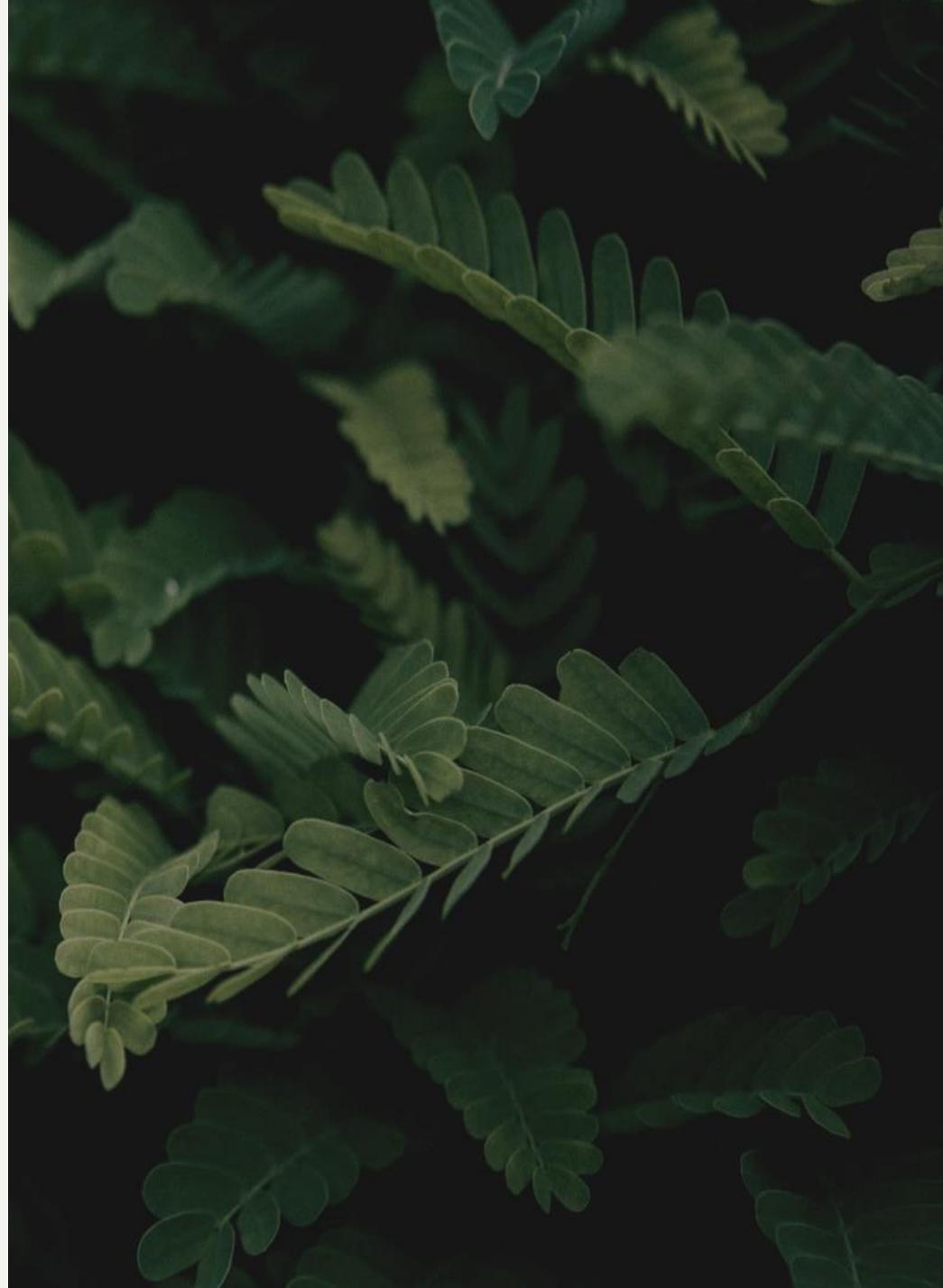
Die ruhige Lage am Bachufer ist besonders familienfreundlich und weckt die Abenteuerlust der Kleinen. Teile der Hausfassade werden von Efeuranken umschlungen, während ein grosser Magnolienbaum Schatten spendet und dichte Bambusbüsche die gewünschte Diskretion bieten. Das bestehende Terrain wurde so umgenutzt, dass für jede Haushälfte ein idyllischer Aussenraum mit einladendem Sitzplatz entsteht und so seinem Bewohner eine immergrüne Vegetation und ein entspanntes Gartenerlebnis schenkt. Die kleinen Badebrunnen ergänzen die kleine aber feine Gartenoase.

Nachhaltigkeit

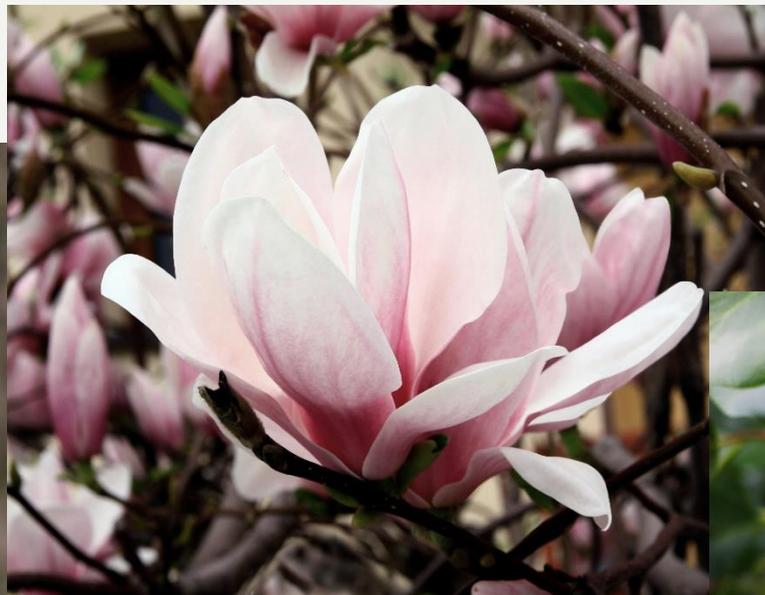
BEWUSST GEPLANT

Beide Häuser sind mit eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet, die im Sommer auch für Kühlung sorgen. Die Kombination aus dieser umweltfreundlichen Heiztechnik, einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer leistungsstarken Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion trägt zur Minimierung des ökologischen Fußabdrucks bei, schont natürliche Ressourcen und senkt die Nebenkosten für die Bewohner. Zusätzlich verfügt jede Einheit über eine eigene Autoladestation.

Im Hinblick auf Nachhaltigkeit wurde die solide Bausubstanz so weit wie möglich erhalten, jedoch mit viel Liebe zum Detail aufgefrischt und modernisiert.



Bepflanzung



AUSSENRAUM



Ausstattung

ZEITLOS UND HOCHWERTIG...

...BADEN

- Waschtisch LAUFEN VAL
- Waschtisch- und Duschenmischer HANSGROHE TECTURIS
- Wandklosett LAUFEN MODERNA
- Waschmaschine/ Tumbler V-ZUG

...KOCHEN

- Combi-Steamer V-ZUG
- Wärmeschublade V-ZUG
- Bora Kochfeld mit integriertem Abzug
- Geschirrspülmaschine V-ZUG
- Combi Cooler V-ZUG
- Mischer Franke NEO
- Fronten MDF gespritzt
- Keramikabdeckung

...WOHNEN

- Fenster Holz-Metall mit lasierter Fichte
- Aussenliegende Fallarmmarkisen mit elektrischem Antrieb.
- Geschliffener und versiegelter Anhydritboden in Wohnräumen mit Bodenheizung
- Bisazzaplatzen in Nasszellen

Haus A

5 ZIMMER DEFH
203M² WOHNFLÄCHE
CA. 200M² AUSSENFLÄCHE

EINSTELLGARAGE
1 AUSSENABSTELLPLATZ

Haus B

6.5 ZIMMER DEFH
218M² WOHNFLÄCHE
CA. 200M² AUSSENFLÄCHE
(OPT. EINLIEGERWOHNUNG)

2 AUSSENABSTELLPLÄTZE

Angebot

KONDITIONEN UND ABLAUF

HAUS A

Netto	CHF	5'350.00
Nebenkosten	CHF	300.00
Brutto	CHF	5'650.00

HAUS B

Netto	CHF	5'450.00
Nebenkosten	CHF	300.00
Brutto	CHF	5'750.00

TERMINE

Besichtigungen	ab Dezember 2024
Mietbeginn	April 2025

ERSTVERMIETUNG DEFH | BACHWEG 6 | OTTENBACH



Kontakt

ERSTVERMIETUNG | VERWALTUNG

Phineles Immobilien GmbH | Frau Rahel Hartmann
+41 76 202 07 77 | info@phineles.ch | www.phineles.ch



ERSTVERMIETUNG DEFH | BACHWEG 6 | OTTENBACH

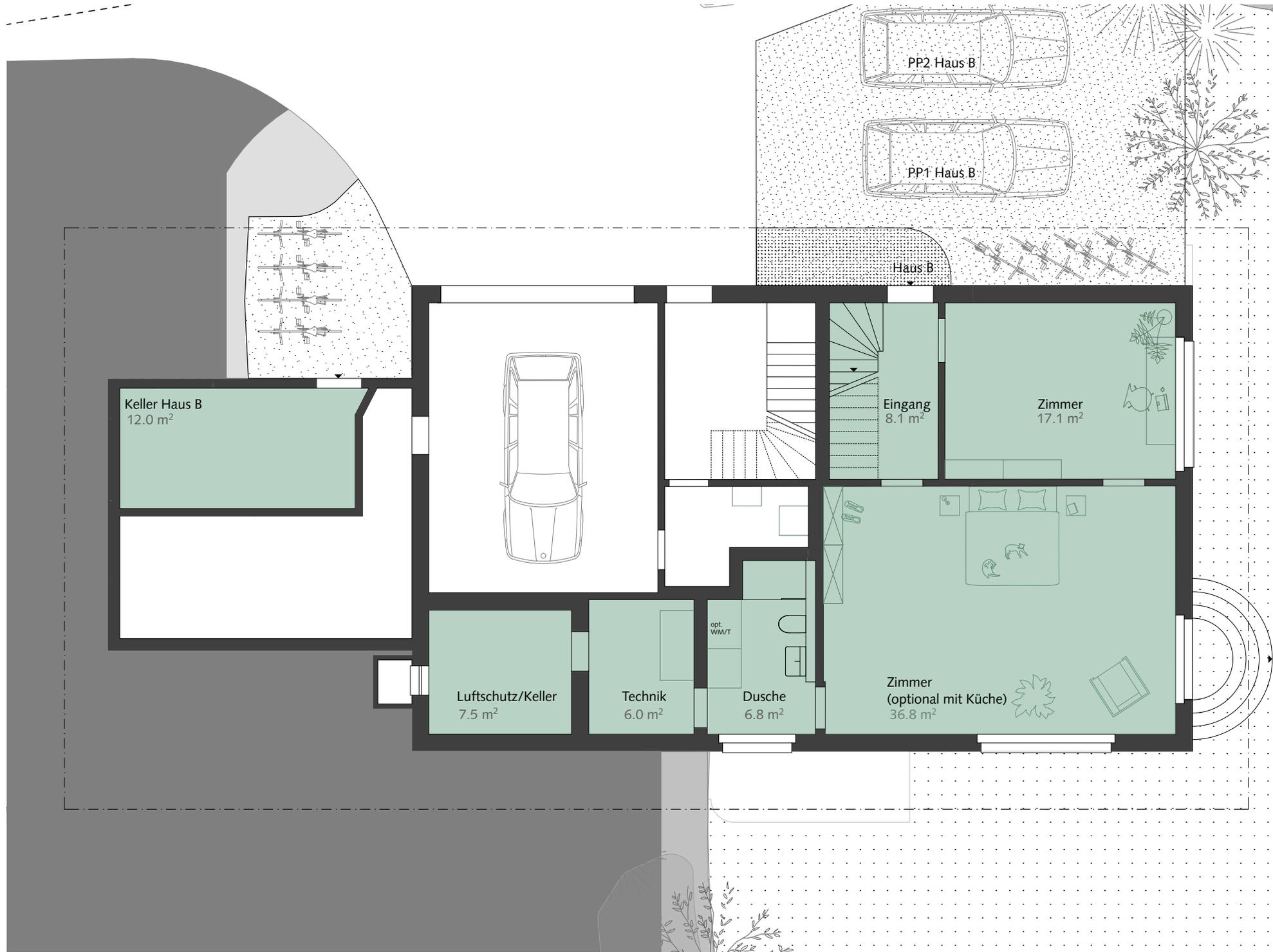


ERSTVERMIETUNG DEFH | BACHWEG 6 | OTTENBACH

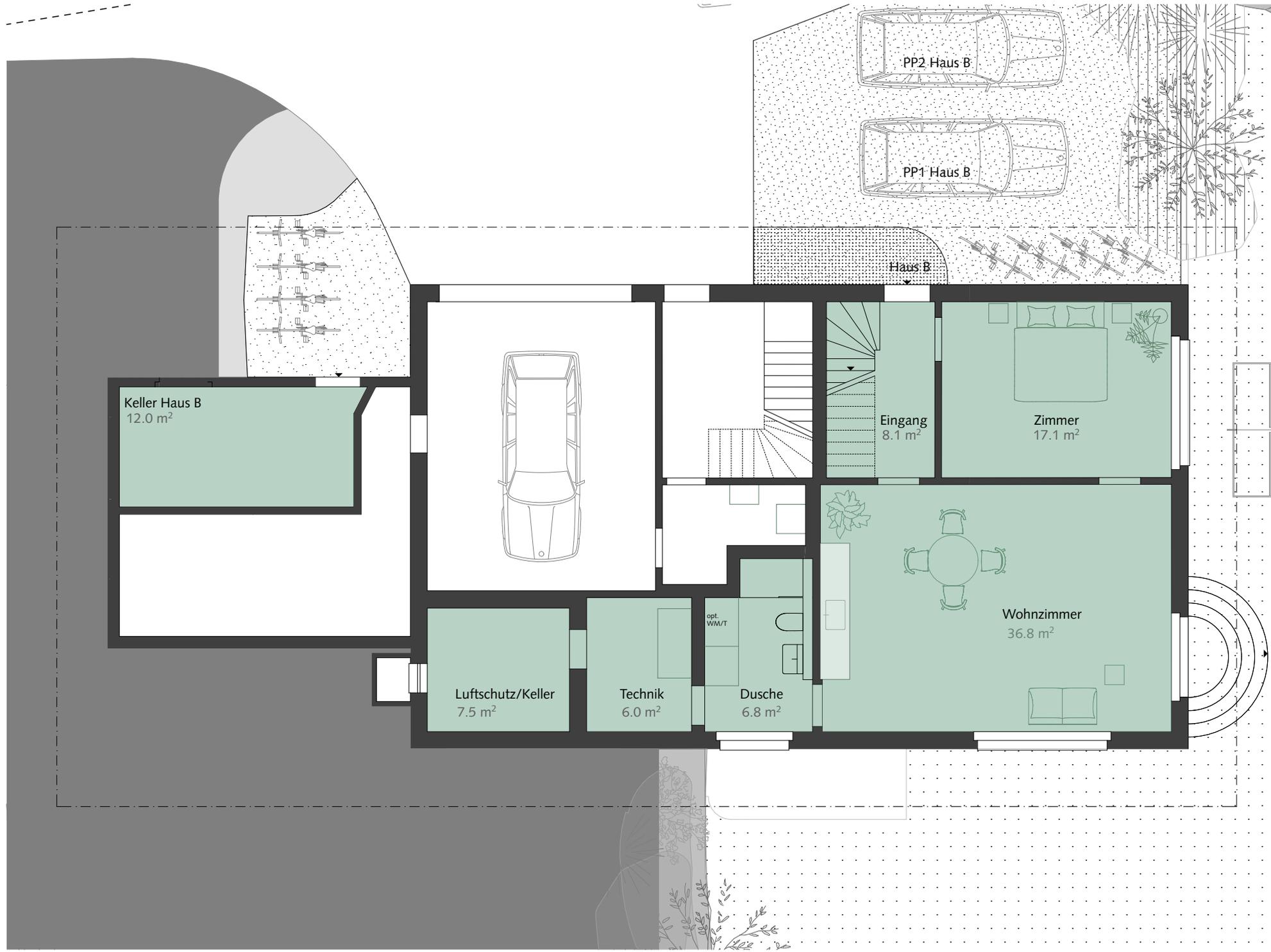


© PHINELES IMMOBILIEN GMBH

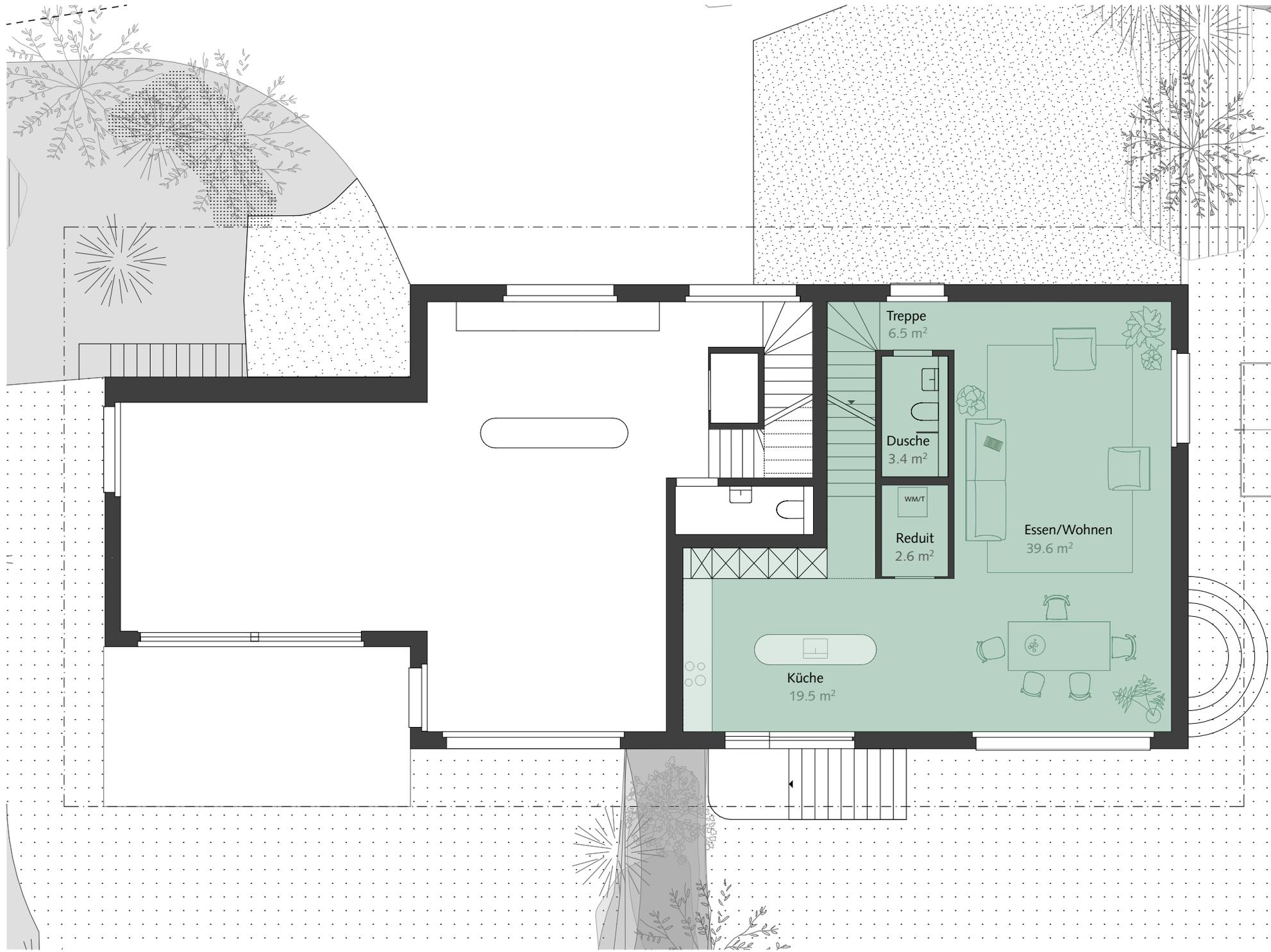
Haus B
Erdgeschoss
1:100



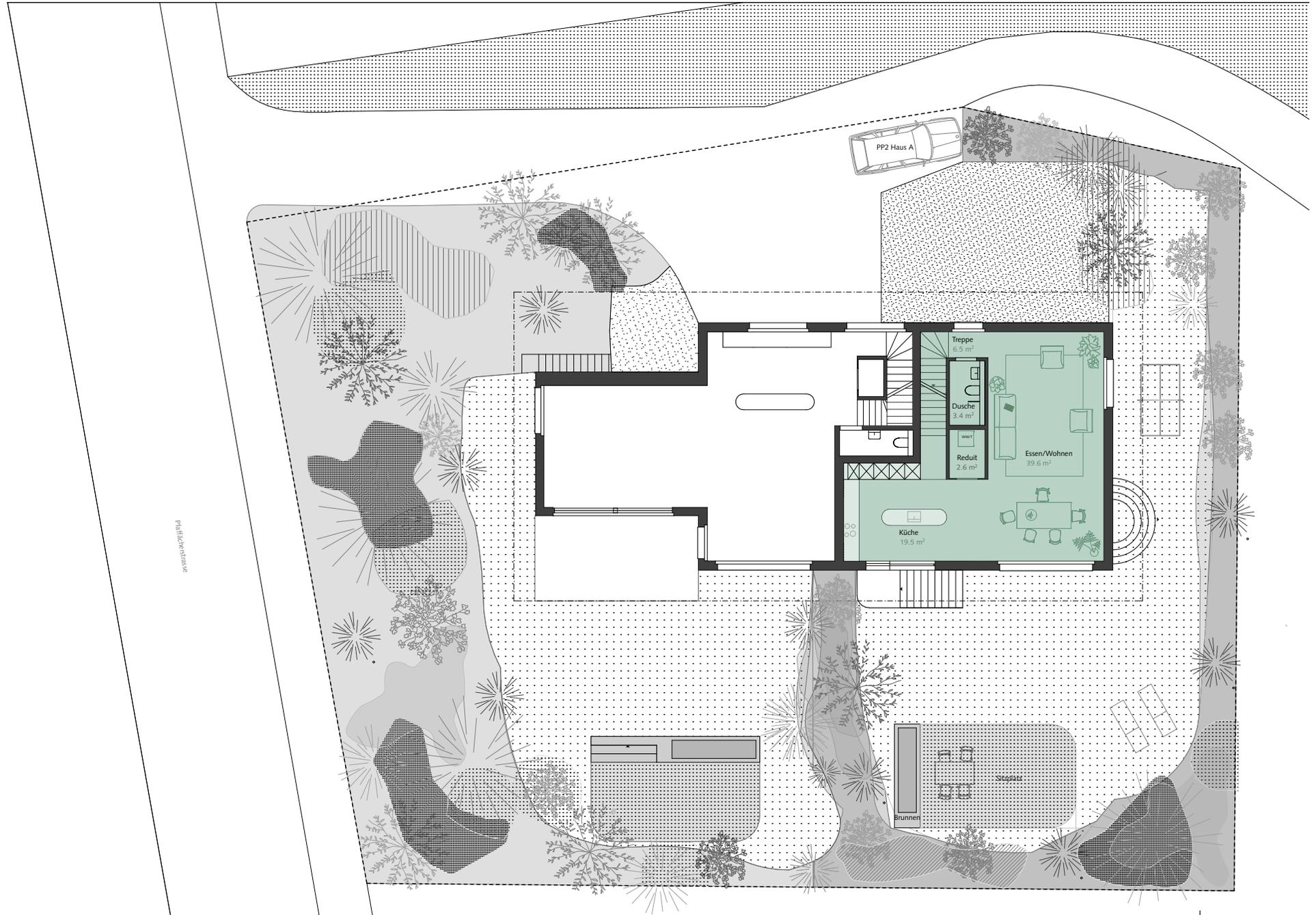
Haus B
Erdgeschoss
Option Einlieger
1:100



Haus B
1. Obergeschoss
1:100



Haus B
Garten
1:200



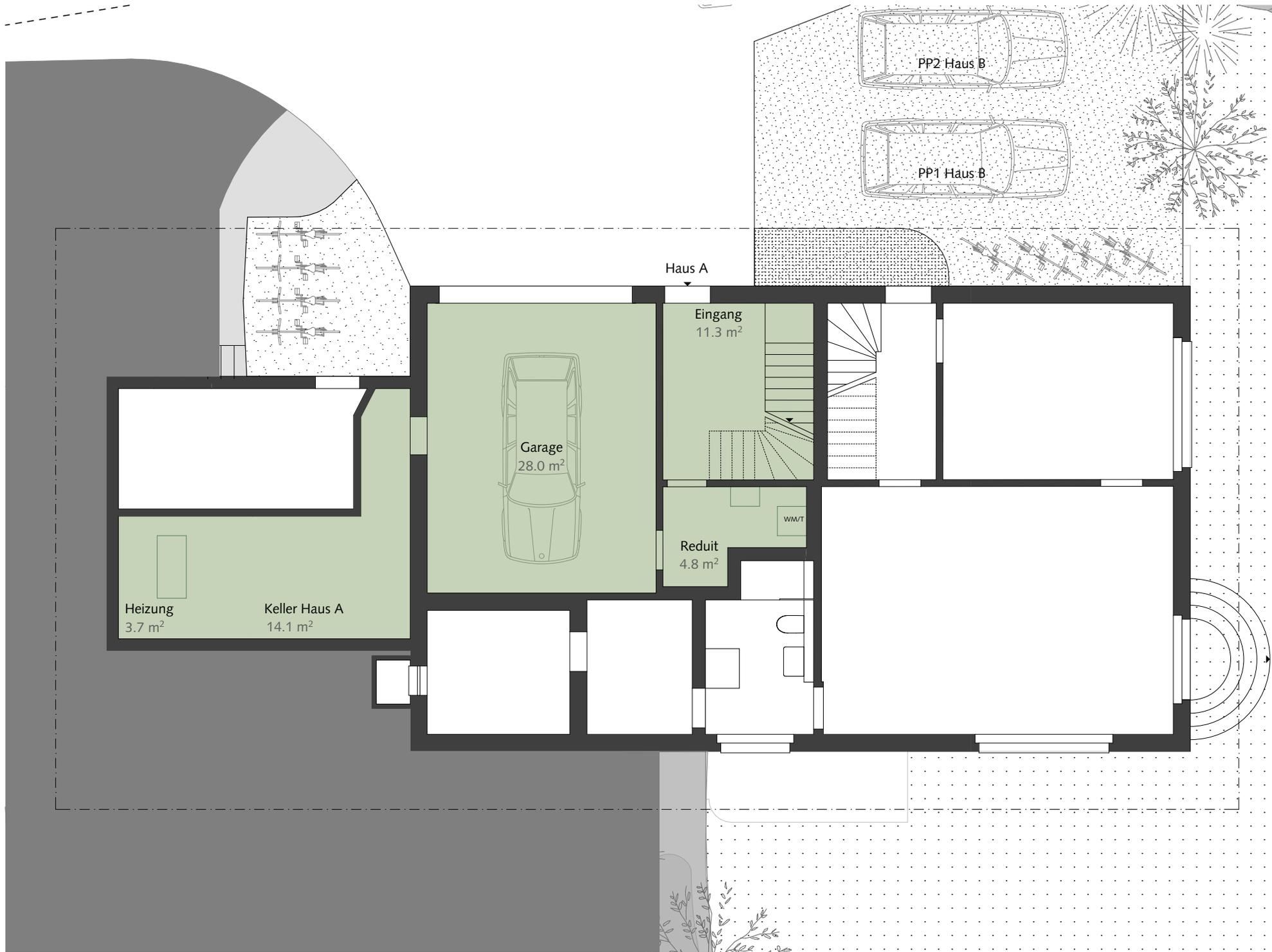
Haus B
2. Obergeschoss
1:100



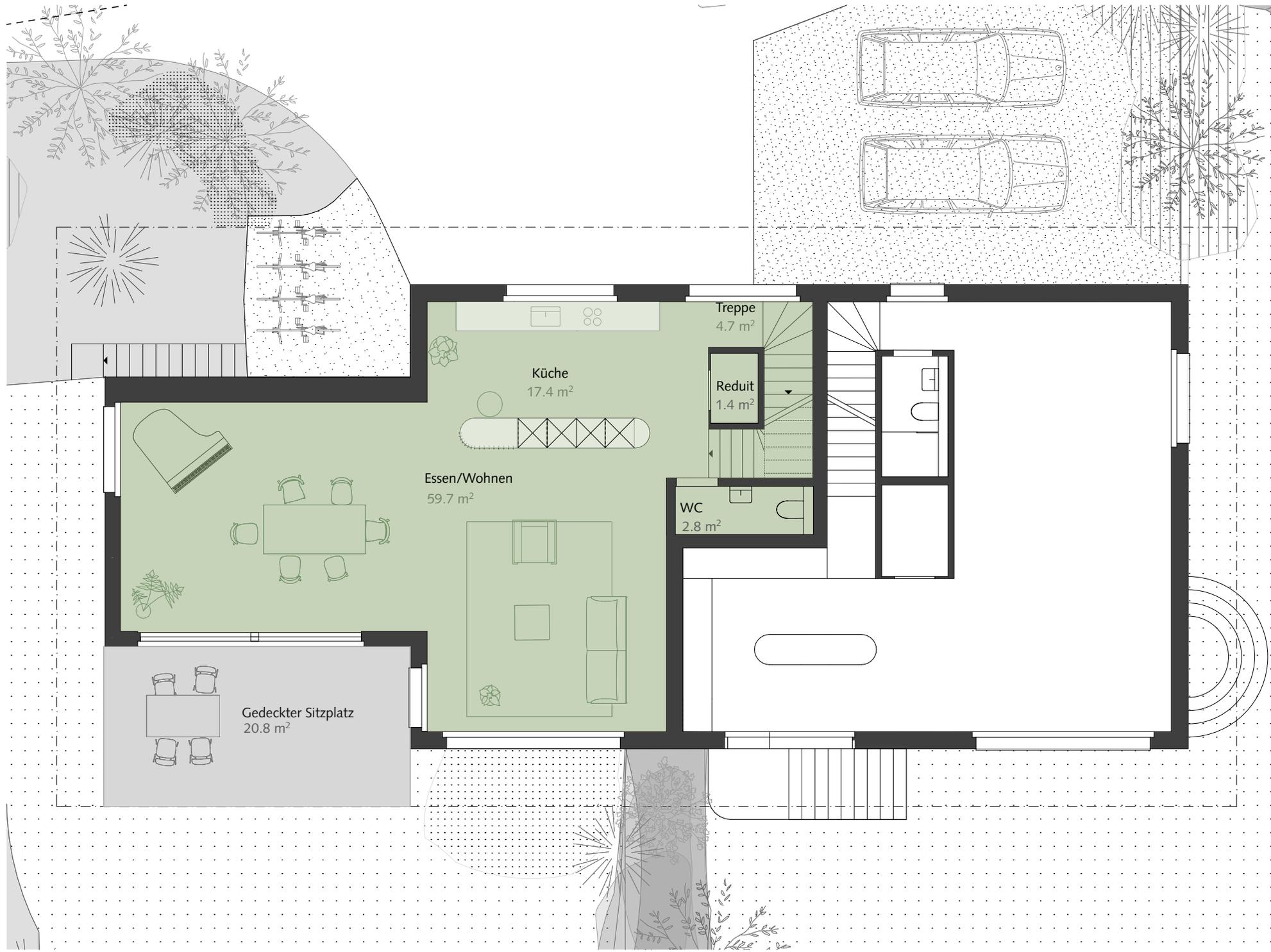
Haus B
Galerie
1:100



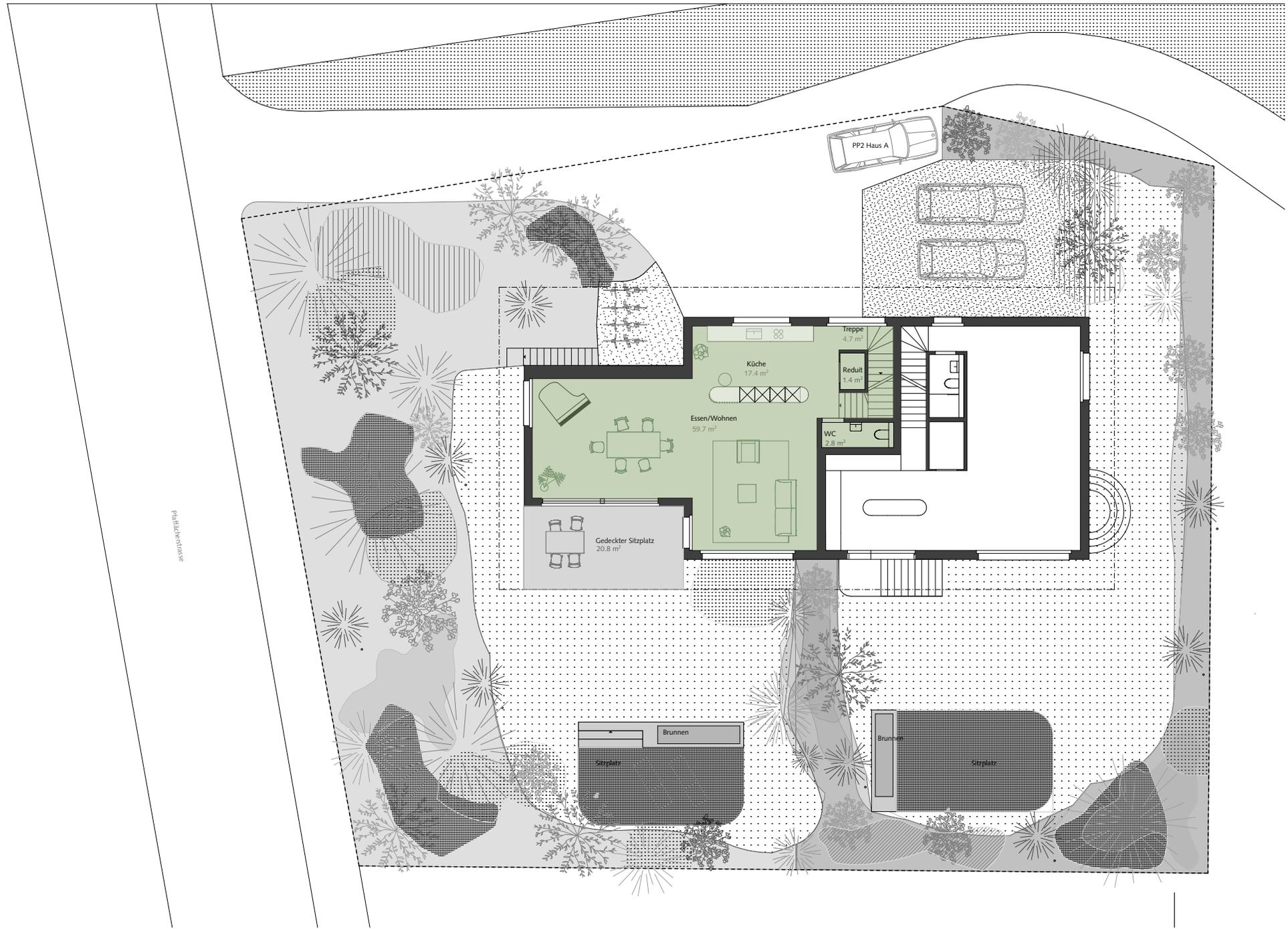
Haus A
Erdgeschoss
1:100



Haus A
1. Obergeschoss
1:100



Haus A
Garten
1:200



Haus A
2. Obergeschoss
1:100



Haus A
Galerie
1:100

