



dorfstrasse 62

haus zum sonnenberg



Verkaufsbroschüre Dorfstrasse 62, Glattfelden

Inhaltsverzeichnis

Einführung	3
Lage	4
Projektbeschreibung	6
7.5-Zimmer EFH	7
Vorstellung beteiligte Handwerker	12 + 16
5.5-Zimmer-Loft-Whg.	13
4.5-Zimmer-Whg.	17
Historie der Liegenschaft	20
Kurzbaubeschrieb	21
Fassadengestaltung	23
Kontakt	24

Herzlich Willkommen



*Exklusive Wohneinheiten in historischen
Gemäuern*

Ihr neues Zuhause?

In den geschichtsträchtigen Gemäuern der ursprünglich 1857 erbauten Liegenschaft «Zum Sonnenberg» entstanden im Rahmen einer umfassenden Sanierung drei exklusive Wohneinheiten, welche ihresgleichen suchen.

Die einzigartige Kombination der historischen Bausubstanz mit modernen Materialien und Stilelementen verleihen diesem Bijou seinen besonderen Charme. Jede der Wohneinheiten überzeugt mit ihrem individuellen Charakter – ob überhohe Räumlichkeiten im ehemaligen Heuschopf, ein grossflächiges Elternschlafzimmer im Dachgeschoss mit dem sandgestrahlten Dachstuhl oder ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit original erhaltenen Futtertrögen des ehemaligen Stalleinbaus. Diese und viele weitere individuelle Details warten an der Dorfstrasse 62 auf die zukünftigen Bewohner. Entdecken Sie auf den nachfolgenden Seiten die Highlights dieses einmaligen Umbauprojekts!

Glattfelden,
das idyllische Dorf im Zürcher Unterland

Ihr neuer Wohnort?

In Glattfelden fühlen Sie sich schnell heimisch – dank besten Voraussetzungen! Glattfelden ist bekannt für seinen historischen Dorfkern und seinen Bezug zu Gottfried Keller, der als einer der grössten Erzähler und Dichter der deutschen Literatur kulturellen Reichtum nach Glattfelden brachte. Die Ansiedlung von mehreren Textilfabriken im letzten Jahrhundert führte zu einer vorübergehenden Industrialisierung der Gemeinde. Die bekannteste Umnutzung einer Spinnerei ist heute das Riverside, das als Seminar- und Eventhotel über eine weitreichende Ausstrahlung verfügt und nebst der beschaulichen Glatt, die sich rund sechs Kilometer durch Glattfelden schlängelt, zum Verweilen und entdecken einlädt.

Ob für Paare, Singles oder Familien; die Infrastruktur von Glattfelden wird sämtlichen Bedürfnissen gerecht. Mit seinen rund 5'500 Einwohnern ist Glattfelden zudem optimal gelegen. Mit dem Auto erreichen Sie in Kürze die Autobahn, welche Sie mit dem Flughafen Zürich und der A1 (St. Gallen/Zürich/Basel/Bern) verbindet. Mit dem Bus (Linie 540) sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof Glattfelden, welcher von der S9 (Rafz – Bülach - Zürich) bedient wird.

Distanzen



Bülach	11 Minuten	9 Minuten
Zürich	40 Minuten	30 Minuten
Zürich Flughafen	35 Minuten	16 Minuten
Winterthur	43 Minuten	30 Minuten



Ausbau Hardwald- Autobahn

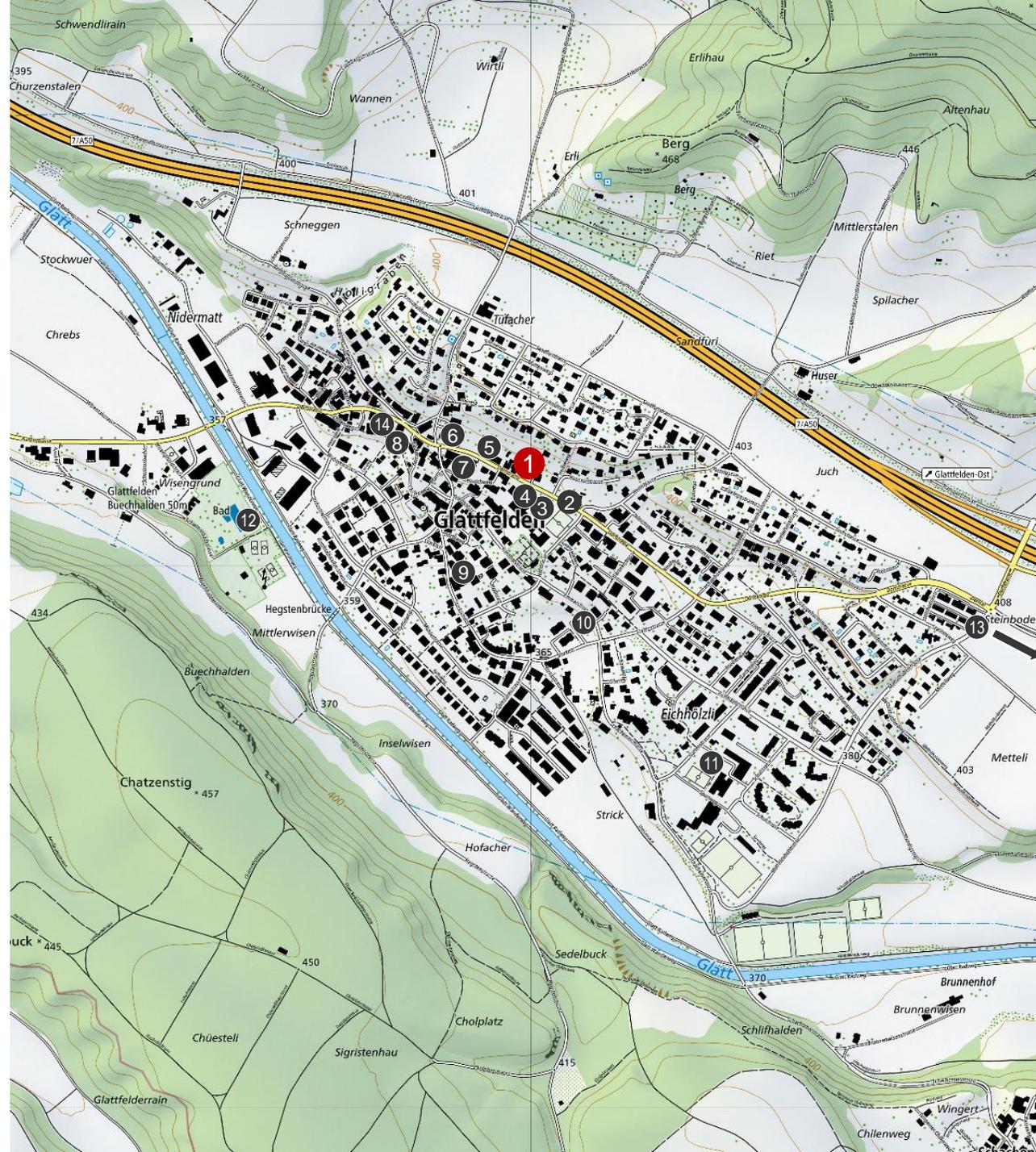
Via der Autobahn A50 ist Glattfelden direkt ans Schweizer Autobahn-Netz angebunden. Mittels des kürzlich gestarteten Ausbaus der bisherigen Autostrasse durch den Hardwald nach Bülach auf neu vier Spuren wird die Strassenanbindung Richtung Zürich zusätzlich gezielt verbessert. Im Rahmen der Umbauarbeiten wird ein doppelstöckiger Kreisverkehr erstellt, wodurch einerseits eine direkte Durchfahrt nach Embrach ermöglicht und andererseits ein separater Einspurverkehr Richtung Zürich geschaffen wird.

Ab 2026 wird Glattfelden und damit die dortigen Grund-eigentümer von einer zusätzlichen Aufwertung durch die leistungsfähigere Verkehrsanbindung profitieren!

Glattfelden - aktives Dorfleben & einladende Natur vor den Toren von Zürich

Ihr neuer Erholungsort?

Glattfelden bietet seinen Einwohnern nicht nur sämtlich notwendige Infrastruktur wie eine Primar- und Sekundarschule, Einkaufsmöglichkeiten wie ein Coop & eine Bäckerei oder ein Arzt und eine Physiotherapie - in Glattfelden befindet sich auch die Natur direkt vor der Haustüre: in wenigen Schritten erreichen Sie entweder die ruhigen Fusswege entlang der Glatt oder können entlang den naturbelassenen Rheinufern spazieren. Im Sommer lädt das dorfeigene Freibad oder der nahegelegene Rhein zu einem Sprung ins kühle Nass ein. Gleichermassen bietet der beschauliche Ort auch ein aktives Dorfleben, wo Sie sich in diversen Vereinen engagieren können.



Mikrolage

Folgende Annehmlichkeiten finden Sie direkt in Ihrer Nähe:

- 1 Ihr Zuhause, Dorfstrasse 62
- 2 Bushaltestelle
- 3 Sekundarschule
- 4 Bankomat
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Post
- 7 Sportstudio «Well»
- 8 Bäckerei
- 9 Restaurant
- 10 Coop
- 11 Primarschule
- 12 Freibad
- 13 Bahnhof
- 14 Kita



Dorfstrasse 62

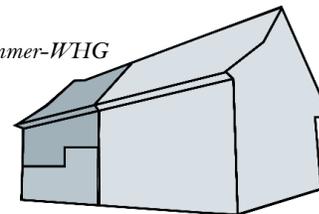
Ihre neue Adresse?

Nahe des Dorfkerns von Glattfelden erwacht an der Dorfstrasse 62 das "Haus zum Sonnenberg" zu neuem Glanz. Das ursprünglich 1857 erbaute und denkmalgeschützte Vielzweckbauernhaus wurde 2023/2024 einer Totalsanierung unterzogen. In den historischen Gemäuern entstanden drei einzigartige Wohneinheiten, die durch die spannende Verbindung von modernem Wohnkomfort mit der geschützten Bausubstanz auffallen. Anstatt diverse gewöhnliche Wohnungen in das bestehende Volumen zu integrieren, entschied man sich, nur deren drei, dafür architektonisch auffallende Wohneinheiten mit einem "Wow-Effekt" zu kreieren.

Jede der Wohneinheiten verfügt über eine grosszügige Aussenfläche (Terrasse/Sitzplätze/Garten von 66 m² bis 95 m²), wo Sie entspannte Sommerabende geniessen können. Im Innern überzeugen die lichtdurchfluteten Wohneinheiten durch den hochwertigen Ausbau und die kluge Raumaufteilung. Die spannende Farbgestaltung, die überhohen Räume und die Verbindung von geschützter Bausubstanz mit modernster Handwerkskunst bietet grösstmöglichen Wohnkomfort.

Ferner verfügt jeder der Wohneinheiten über mind. zwei Nasszellen und trumpft mit einem offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich auf. zudem ist mit den Reduits und geräumigen Keller-/Estrichräumen für ausreichend Stauraum gesorgt. Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail fertig ausgebaut und können ab Sommer 2024 bezogen werden.

5.5 Zimmer-WHIG



4.5 Zimmer-WHIG

7.5 Zimmer-EFH

Drei verschiedene Traumimmobilien

Ist Ihre auch dabei?

7.5 Zimmer-Einfamilienhaus (273 m²)

Geräumig - geschichtsträchtig - heimelig

Die ehemaligen, kleinen Wohnungen der Bauernfamilie wurden mitsamt Ausbau des Dachgeschosses zu einem grossflächigen Einfamilienhaus mit rund 270 m² Wohnfläche transformiert. Dabei wurden wertvolle Zeitzeugen wie die stattliche Kassetteneinkleidung im Wohnzimmer oder der historische Kachelofen im Rahmen der aufwendigen Sanierung erhalten. Mit drei grosszügigen Nasszellen, der Kombination von sandgestrahlten Holzbalken mit Sichtbetondecken sowie grossflächigen Zimmern mit durchschnittlicher Raumhöhe von ca. 2.42 m erwartet Sie ein exklusives Bijou.

5.5 Zimmer-Loft-Wohnung (210 m²)

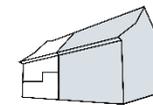
Überhohe Räume - verschiedene Ebenen - stilvoll

Im ehemaligen Schopf entstand eine einzigartige Loft-Wohnung mit überhohen Räumen und einem herausragendem, bis zu 7m hohen Wohn- und Essbereich! Mit rund 200 m² Wohnfläche sowie grosszügigen Zimmern bietet diese architektonisch auffallende Wohnung nicht nur ausreichend Stauraum, sondern überzeugt durch die spannende Verbindung der modernen, schwarz matt gestalteten Metallbauteile in Verbindung mit dem historischen, sandgestrahlten Holz-Dachstuhl.

4.5 Zimmer-Wohnung (146 m²)

Historisch - grosszügig - vertikale Begrünung

Der frühere Kuh- und Geissenstall wurde in einen grossflächige Erdgeschosswohnung mit überhohem, rund 3.5 m hohen Wohnzimmer umgebaut. Mit einem vor- und rückwärtigen Sitzplatz (von total rund 95 m²) mit vertikaler Begrünung, der erhaltenen Bachstein-Stallwand sowie einem zusätzlichen, auch als Ankleide nutzbaren Kellerraum wartet diese nicht alltägliche Wohnung mit diversen Highlights auf. Es wurde dabei auf viele Details wert gelegt, bspw. wurden die historischen Futtertröge sandgestrahlt und ins Wohnzimmer als Ausstellungs-/Ablagefläche integriert.



Herzlich Willkommen im
7.5-Zi Einfamilienhaus

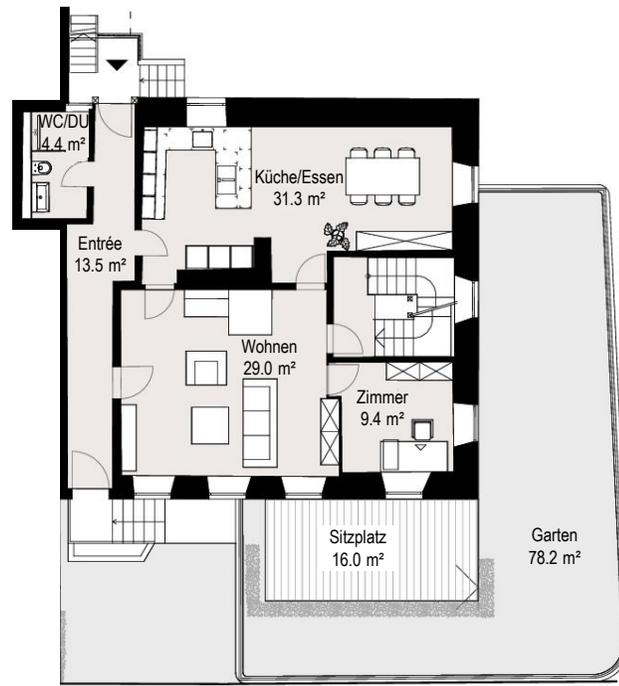
Dieses Einfamilienhaus ist wahrlich ein Unikat und strahlt durch die Synergie von Alt & Neu einen besonderen Charme aus. Im Erdgeschoss können Sie ihre Gäste im Hauseingang entlang eines freigelegten Sichtmauerwerks empfangen, wonach Sie im Wohnzimmer umgeben von original erhaltenen Decken- und Wandtäfern das wärmende Feuer im historischen Kachelofen bewundern. Der riesige Master-Bedroom im Dachgeschoss mit Blick auf den sandgestrahlten Dachstuhl ist aber gleichermassen wie die weiteren, grosszügigen Schlafzimmer und modernen Nasszellen ein echter Hingucker! Nicht zuletzt überzeugt das lichtdurchflutete Haus durch die kluge Raumaufteilung, die ausgewählten Materialien und den grosszügigen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich.

Facts

Zimmer: 7.5 Zimmer
BWF: 273 m²
NWF: 259 m²
Keller: 67.6 m² (inkl. Technik)
Nasszellen: 3 Stk.
Garten + Laube: 94 m²
Geschoss: UG bis DG (4 Ebenen)
Parking: 1x TG-PP, 1x Aussen-PP
Parzelle: 494 m² (Alleineigentum)

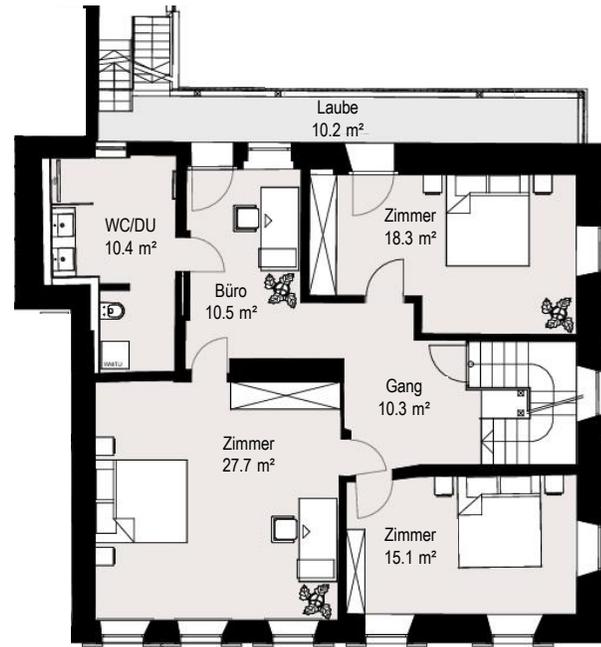
Erdgeschoss

- Denkmalgeschützte Original-Kassettendecke und Schrankkombination im Wohnzimmer
- Das «Highlight» des Hauses: Originale und wieder sichtbar gemachte Zeitung von 1877, welche dazumal vermutlich als Isolationsmaterial diente und den heutigen Raum als «Wandgemälde» schmückt
- Originale, sandgestrahlte Balken in Kombination mit lasierten, Sichtbeton-Decken inkl. integrierter Bodenheizung
- Helle, geräumige U-Insel-Küche mit keramischer Epic Abdeckung und gleichartiger Rückwand (hochwertiger Ausbau von Herzog Küchen inkl. modernster V-Zug Haushaltsgeräte)
- Originaler, wieder-aufgebauter Kachelofen mit neuem Innenleben und Kamin sorgt für Wohlfühlatmosphäre im denkmalgeschützten Wohnzimmer
- Entrée mit sichtbarer Bruchstein-Wand & gebürsteten Balken
- Geräumige Gäste-Nasszelle (Du/Wc)
- Umgebung: Grosse Gartenfläche sowie von Hainbuchen-Hecke umgebener Aussensitzplatz mit hochwertigem, witterungsbeständigem IP-Holz



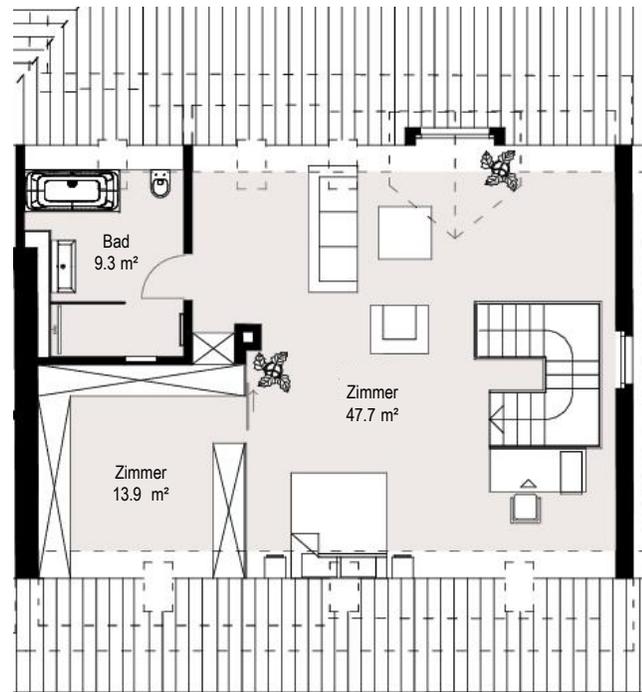
1. Obergeschoss

- Sehr grosse Schlafzimmer zw. 15.1 m² bis 27.2 m²
- Die Vielzahl an Fenster sorgt für viel Tageslicht
- Grosszügige Nasszelle (Du/Wc) mit Doppellavabo sowie V-Zug V4000 Waschturm (WS/TU)
- Die zwei vor der Sanierung separaten Wohnungen wurden im Rahmen des Umbaus zu einem grossflächigen EFH vereint. Das ehemalige Wohnzimmer der oberen Wohnung mit geschützter Kasettendecke & -wand (27.7 m²) kann entweder als grossflächiges Schlaf- oder Spielzimmer oder als erweiterte Wohnfläche verwendet werden.
- Klassische Geschosshöhen von rund 2.45 m
- Direkter Zugang zu rückwärtiger, überdachter Laube mit eigener Verbindung zum Erdgeschoss



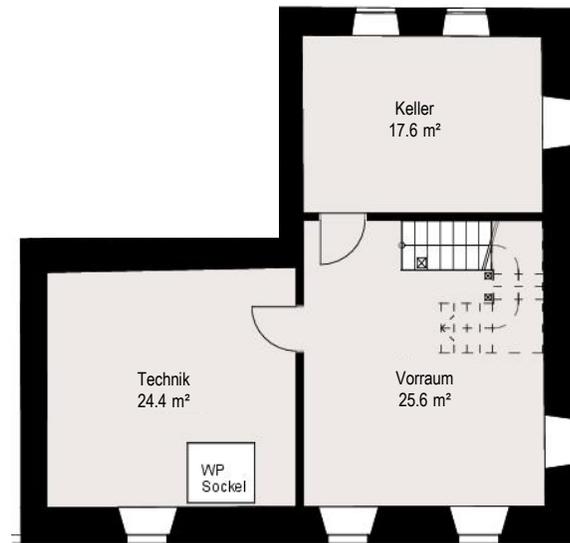
Dachgeschoss

- Riesiges, lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer im Dachstock mit Lukarne & diversen Dachfenster (total ca. 61.6 m²)
- Möglicher Ausbau einer 2. Ebene auf zT bestehender, sandgestrahlten Original-Bretterlage
- Überhohe Geschosshöhe bis zu 5.4 m
- En-Suite Nasszelle mit Badewanne und Dusche inkl. Nische
- Spätere Nachrüstung-Möglichkeit von Klimaanlage durch bereits verlegte Kälteleitungen ohne grosse Aufwände möglich
- Ausgeklügeltes Beleuchtungssystem mit direkter & indirekter Beleuchtung von geschütztem Dachstuhl & Balken-Anlage



Untergeschoss

- Viel Abstellfläche und Stauraum im übergrossen Keller vorhanden (67.6 m²)
- Umweltschonendes und nachhaltiges Heizsystem in Form einer eigenen Stiebel-Eletron-Luft-Wasser Wärmepumpe
- Eigene Enthärtungsanlage
- Installiertes Entfeuchtungsgerät & Belüftung der Kellerräumlichkeiten; Problemlose Nachrüstung für Wäschetrocknung möglich
- Tageslicht im Vorraum durch Erker mit Festverglasungen
- Ausbaupoption für Weinkeller (17.6 m²), siehe rechts



Ausbaupoptionen

Die grosszügigen Kellerräumlichkeiten ermöglichen eine Vielzahl von verschiedenen Ausbaumöglichkeiten. Dank den historischen Gemäuern, der Abgrenzung zum Erdgeschoss sowie den optischen Voraussetzungen wie Sicht-Bruchsteinwänden lässt sich bspw. ein Weinkeller hervorragend integrieren.



Vorstellung der am Bau beteiligten Handwerker

Schweizer Handwerk

Bei der Sanierung des geschützten Vielweckbauernhauses waren eine Vielzahl an spezialisierten Handwerkern beteiligt - jeder leistete seinen spezifischen Beitrag. Anbei finden sich eine Auswahl der beteiligten Handwerker, welche über eine längere Zeit vor Ort für ihr Gewerk tätig waren und die individuelle Gestaltung dieser einzigartigen Liegenschaft mitprägten. Mit Fertigstellung des Objekts erfüllt es sie mit Stolz, ihr Werk an die zukünftigen Bewohner zu übergeben, und freuen sich, wenn die einzigartigen Räumlichkeiten mit Leben gefüllt werden.



Geschäftsführer von Bosshard Schreinerei & Innenausbau Oberweningen

Daniel

Mit Herausforderungen wie denkmalgeschützten Kassettendecken oder Wandschränken ist Daniel & sein Team bestens vertraut. Ergänzend zu den neuen Garderoben oder den instand gestellten, geschützten Verkleidungen und Schränken steht der Schreinermeister für mögliche, individuelle Möblierungen und Ausbauwünsche stets gerne zur Verfügung. Bspw. hat er bereits Vorschläge für eine Ankleide oder ein Weinregal im EFH erarbeitet und freut sich, Ihnen diese näher vorzustellen.



Selbstständiger Ofenbauer Schlatt

Bruno

Bruno beherrscht ein Handwerk, das heutzutage nur noch wenige Spezialisten beherrschen: er ist leidenschaftlicher Ofenbauer und Bauhandwerker. Aus dem alten Kachelmaterial des ursprünglich im ersten Stock stehenden, originalen Kachelofens baute Bruno diesen mit eindrucklicher Präzision detailgetreu und nach heutigen technischen Anforderungen wieder auf. Gerne wird er die Bewohner in die richtige Handhabung des Kachelofens einführen - auf das sich wieder Generationen an ihm erwärmen.



Sanitär bei Hans Maag AG Winkel/Glattfelden

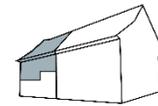
Rainer

Das familiengeführte Sanitärunternehmen hat seinen Ursprung direkt in der Nähe an der Dorfstrasse 68 in Glattfelden, wo sich noch heute ein Teil der Lagerräumlichkeiten befinden. Für Rainer als langjährigen Mitarbeiter und erfahrenen Sanitär war es damit sozusagen ein Heimspiel, beim Umbau des benachbarten Bauernhauses mitzuwirken.

Zimmermann bei Moor AG Oberhasli

Juan

Juan & das gesamte Team der Moor AG transformierten das alte Vielweckbauernhaus durch ihre Zimmermann- und Baumeisterarbeiten in die Moderne. Vom Rohbau über die Dachkonstruktion und die Wärmedämmung bis hin zu Individualanfertigungen im Innenausbau sowie den Terrassenböden - Juan & seine Arbeitskollegen waren von Anfang mit dabei und prägten die Liegenschaft massgeblich mit.



Herzlich Willkommen in der
5.5 Zimmer-Loft-Wohnung

Diese 5.5 Zimmer-Loft-Wohnung bietet einen echten 'Wow-Effekt'. Mit überhöhten Räumlichkeiten und der Synergie des alten, sandgestrahlten Dachstuhls mit dem modernen, schwarz matt dominiertem Designkonzept begeistert Sie dieses Zuhause immer wieder aufs Neue. Neben den grosszügigen Schlafzimmern verfügt die Wohnung über drei moderne Nasszellen und eine grosszügige Terrasse von fast 40 m². Gleichzeitig ist mit einem Estrich, einem Redit sowie einem Dach-Schlupf für viel Stauraum gesorgt. Nicht zuletzt überzeugt die lichtdurchflutete Loft-Wohnung durch die kluge Raumaufteilung auf mehreren Ebenen und den einmaligen offenen Luftraum.

Facts

Zimmer: 5.5 Zimmer (Loft)

BWF: 210 m²

NWF: 201 m²

Estrich: 13.7 m² (zzgl. Dachsschlupf à ca. 4 m²)

Nasszellen: 3 Stk.

Terrasse + Vorplatz: 66.6 m²

Geschoss: 1. OG, ZG, DG («2.5» Ebenen)

Parking: 1x TG-Pp, 1x Aussen-PP

Parzelle: 507 m² (STWE mit 4.5 ZWG)

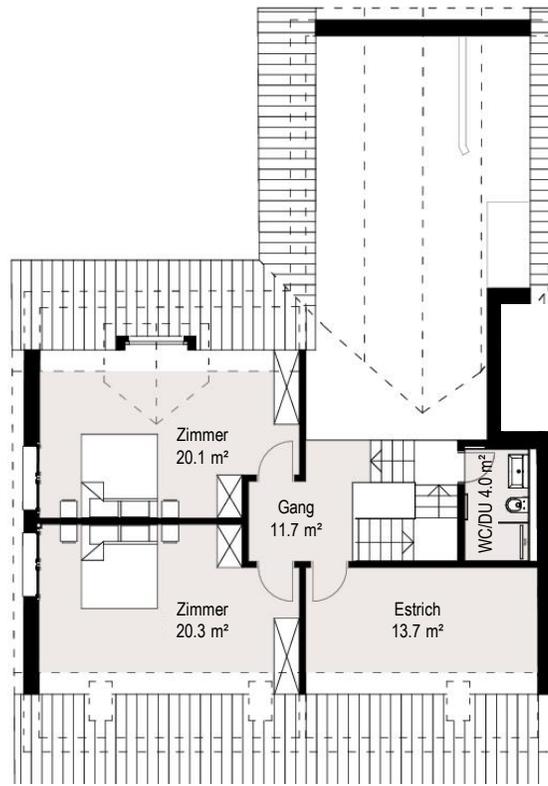
1. Obergeschoss

- Loft-Maisonette Wohnung mit überhöhen, auf mehreren Ebenen angeordneten Räumen
- Direkter Hauszugang via rückwärtiger, ehemaliger Hofeinfahrt zum heutigen, begrünten Innenhof
- Riesiges, offenes Wohn- und Esszimmer im ehemaligen Ökonomie-Gebäudeteil (Raumhöhe bis zu 7m) mit grossflächiger Fensterfront
- Grosszügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer mit 20.3 m² und 27.1 m².
- Viel Stauraum im direkt hinter der Küche gelegenen Reduit (inkl. WS/TU von V-Zug)
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Edle, witterungsbeständiger IP-Holzbelag auf grosszügiger Terrasse (nahezu 40 m²)
- Ausgeklügeltes Beleuchtungssystem mit direkter & indirekter Beleuchtung von geschütztem Dachstuhl & Balken-Anlage
- Edle, schwarz matte U-Insel-Küche von Herzog Küchen mit keramischer Beton-Optik-Abdeckung und gleichartiger Rückwand sowie modernsten V-Zug Haushaltsgeräten
- Privater Vorplatz umgeben von einer Hainbuchen-Hecke



Dachgeschoss

- Lichtdurchflutete DG-Zimmer mit sandgestrahlter Balkenanlage sowie Lukarne oder Dachfenstern.
- Eindrücklicher Luftraum
- Geräumiger Estrich mit zusätzlichem Dachschlupf
- Einmaliger Blick in den Luftraum mit dem offenen Wohn- und Essbereich



Ein Herz für Glattfelden

Viele unserer Handwerker sind selbst „Glattfeldner“!



*Parkettleger bei Lignoflor AG
Niederhasli*

Mehdi & Donik

Mit über 20 Jahre Berufserfahrung bei der traditionsreichen Firma Lignoflor sind Mehdi und sein Sohn Donik die Spezialisten für Parkettbeläge aller Art. Besonders gefallen ihnen denkmalgeschützte Liegenschaften wie die Dorfstrasse 62, wo individuelle Handwerkskunst gefragt ist.



*Maler bei Rothweiler AG
Bülach*

Lu

Selbst in Glattfelden in direkter Nachbarschaft (Dorfstrasse 66) aufgewachsen, kennt Lu das ehemalige Bauernhaus bereits seit Kindertagen. Umso mehr freute es ihn, an der Sanierung der Liegenschaft mitwirken zu können. Insbesondere die Aussenfassade und die denkmalgeschützten Bauteile bedurften besonderer Vorsicht, damit ein harmonisches Gesamtbild erzielt werden konnte. Sofern zukünftig allfällige Wände im Innern neu oder andersfarbig gestrichen werden sollten, ist Lu und die Firma Rothweiler der richtige Ansprechpartner für qualitative Malerarbeiten



*Geschäftsführer bei Vini Gipserei GmbH
Glattfelden*

Salvi & Carmelo

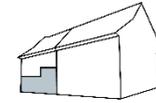
Für den in Glattfelden wohnhaften Gipser Salvi war es mit seinem Team an fachkundigen Handwerkern eine besondere Freude, an der Sanierung eines Dorfbild-prägendes Gebäudes mitzuwirken. Mit seiner breiten Kenntnis des traditionellen Gipserhandwerks war Salvi der richtige Mann, um die hohen Anforderungen beim Umbau einer denkmalgeschützten Liegenschaft zu erfüllen.



*Elektriker bei Bernhard Wigger GmbH
Zürich*

Juan

Juan, selbst ein Glattfelder, kennt die Liegenschaft wie seine Westentasche. Seit Einlass der Bodenplatte war Juan nahezu täglich vor Ort und kümmerte sich mit seinem Team um sämtliche elektrische Installationen der Liegenschaft. Anders als bei herkömmlichen Bauten machen die überhohen Räume die Beleuchtung zu einer speziellen Herausforderung – umso wichtiger, sich auf engagierte Fachleute wie Juan verlassen zu können.



Herzlich Willkommen in der
4.5 Zimmer-Wohnung

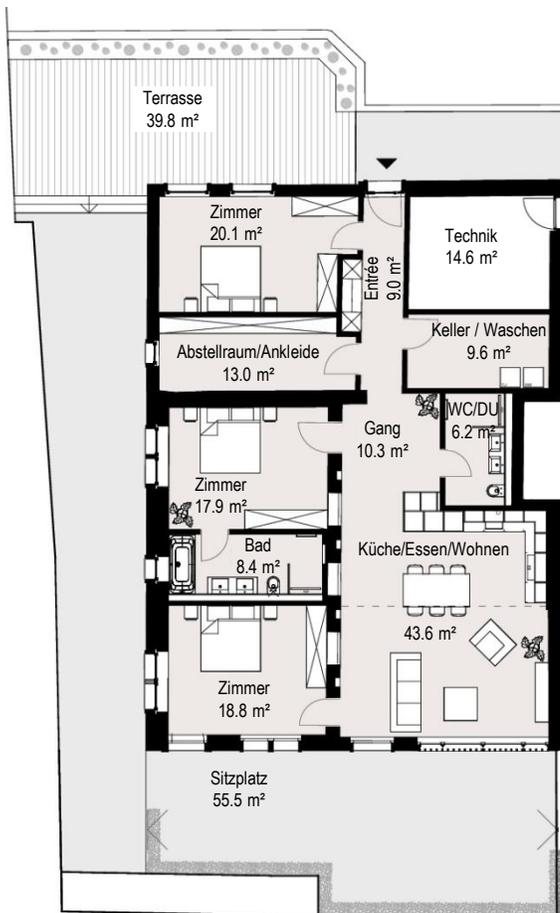
Diese 4.5 Zimmer-Wohnung ist mit der Synergie der modernen Bauweise mit den alten, sichtbaren Mauerwerken und Stalleinbauten wahrlich einzigartig! Die grosszügigen Schlafzimmer erlauben verschiedenste Möblierungsvarianten, während gleichzeitig mit einem innenliegendem Keller für viel Stauraum gesorgt ist. Die geräumigen Nasszellen sind gleichfalls wie die helle, grosse Küche mit hochwertigen Materialien ausgebaut. Ein besonderes Highlight stellen bei dieser Einheit die grossflächigen Aussenbereiche dar: Entweder können Sie auf dem südlich ausgerichteten, grossen Sitzplatz den Sonnenschein einfangen oder auf der rückwärtigen, idyllischen Terrasse mit vertikal begrünnten Umfassungswänden entspannte Sommerabende geniessen.

Facts

Zimmer: 4.5 Zimmer
BWF: 146 m²
NWF: 134 m²
Keller: 22.6 m² (inkl. Ankleide/Abstellraum)
Nasszellen: 2 Stk.
Sitzplätze: 95.3 m² (1x Norden, 1x Süden))
Weitere exklusiv zugeteilte Aussenfläche: 71 m²
Geschoss: EG (1 Ebene)
Parking: 1x TG-Pp, 1x Aussen-PP
Parzelle: 507 m² (STWE mit 5.5 ZWG)

Erdgeschoss

- Originale, sandgestrahlte Balken in Kombination mit lasierten, Sichtbeton-Decken im ehemaligen Stall
- Überhohes Wohnzimmer mit grossflächiger Fensterfläche mit vorgesetzter Holzlattung im Bereich des ehemaligen Scheunentors
- Erhaltene, sandgestrahlte Backstein-Wand des ehemaligen Stalleinbaus inkl. damaliger, nun dekorativen Futtertrögen
- Hochwertige Küche von Herzog Küchen mit keramischer Epic Abdeckung und Glas-Rückwand, modernsten V-Zug Haushaltsgeräten sowie rückwärtig integrierter Schranklösung
- Viel Stauraum & Abstellfläche, inkl. WS/TU von V-Zug
- Grossflächige Schlafzimmer (zw. ca. 18-20 m²) Mit Tageslicht ausgestatter, für verschiedene Zwecke verwendbarer Abstellraum/Keller, auch geeignet für Einbau einer grosszügigen Ankleide
- Zwei grosse Nasszellen (1x Du/Wc, 1x Bad/Du/WC inkl. integrierter Nische)
- Umgebung: Rückwärtige Terrasse mit vertikal begrünter Umfassungswänden und individuell bespielbarem Blumenbeet sowie südseitig gelegener, von Hainbuch-Hecke umgebener Sitzplatz, welcher direkt von Scheunentor erreichbar ist





Medienreportage

Zeitungsartikel

Das einzigartige Umbauprojekt an der Dorfstrasse 62 hat auch die Aufmerksamkeit lokaler Medien auf sich gezogen. Nach Fertigstellung der Innenausbauten besuchte der «Zürcher Unterländer» die Liegenschaft und portraitierte sie auf der Titelseite in nachfolgend online einsehbarem Artikel:

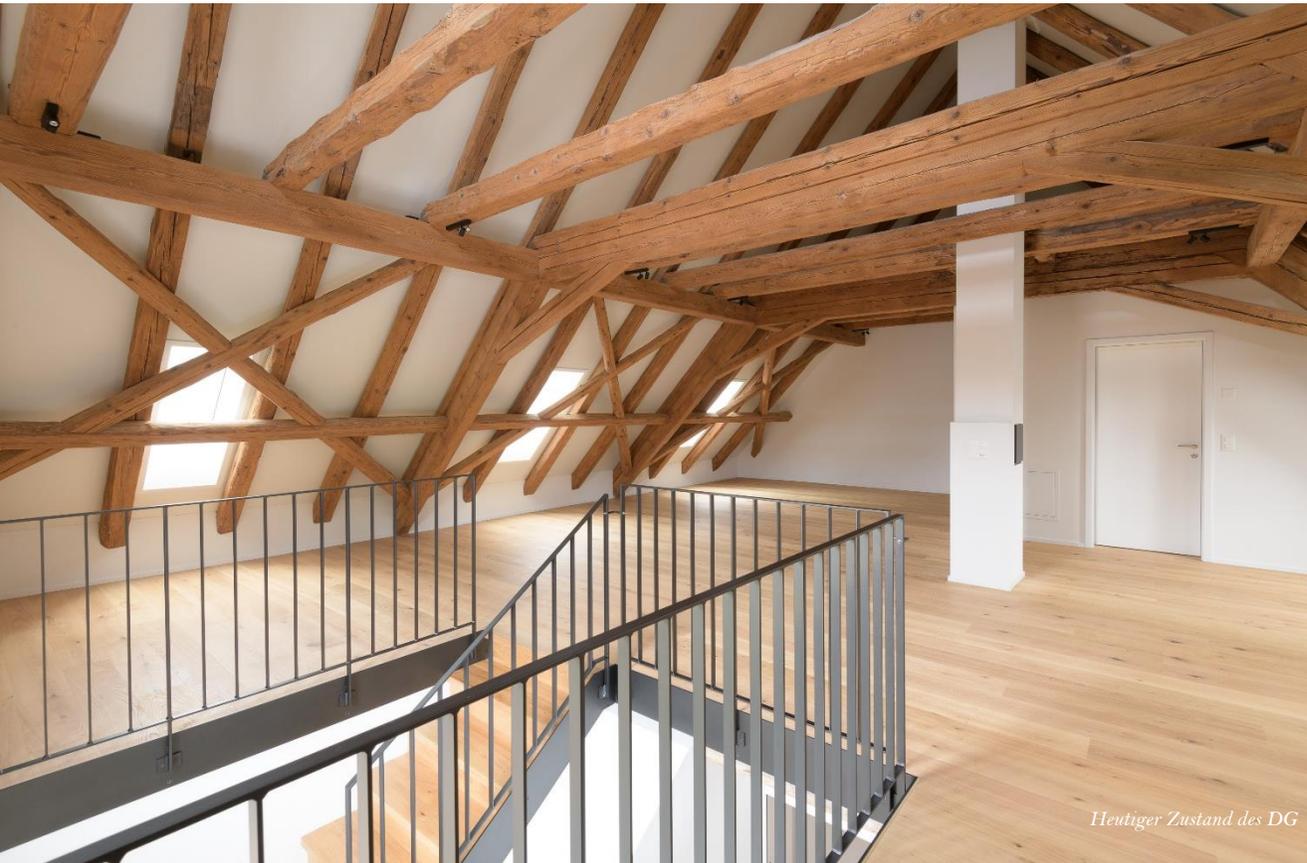




Zustand DG vor Sanierung



Zustand DG vor Sanierung



Heutiger Zustand des DG

Dorfstrasse 62

Gebäudehistorie

Das Dorf Glattfelden, ursprünglich „Glatevelden“, ist in einer Urkunde aus dem Jahre 1130 überliefert. Bis nach der Mitte des 19. Jahrhunderts war das Dorf von der Landwirtschaft geprägt. Der Getreideanbau und die grossen Rebkulturen am Laubberg (Südwesthang nördlich der Dorfstrasse 62) bildeten die wirtschaftliche Grundlage des Dorfes. Mit 593 Einwohnern um das Jahr 1634 und 1098 Einwohnern im Jahr 1836 handelte es sich bereits vor dem Einzug der Industrie um eine grosse dörfliche Siedlung. Nach der Mitte des 19. Jahrhunderts trat die Industrialisierung in Glattfelden ihren Siegeszug an. Ab 1855 wurde am Kanal östlich der Glatt erstmals Baumwolle gesponnen. 1867 und 1868 öffneten zwei weitere Betriebe ihre Tore, wobei bereits 1876 der Bahnanschluss des Dorfes durch die Nordostbahnlinie Winterthur-Koblentz erfolgte. 1920 waren rund 60 % der Erwerbstätigen in der Industrie beschäftigt. Nach der Schliessung der Textilfabriken 1964 bis 1983 entwickelte sich der auch heute noch dominierende Dienstleistungssektor und Glattfelden transformierte sich zu einem beliebten Wohnort für die in der Region tätige Bevölkerung.

Das sog «Haus zum Sonnenberg» wurde 1857 vom Boten Jakob Laufer erbaut und über die Jahrzehnte basierend auf der damaligen Nutzung als Vielweckbauernhaus erweitert und partiell erneuert.

Typologisch ist das historische Gebäude im Epochenübergang zw. Biedermeier und Spätklassizismus anzusiedeln. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurde unter anderem das in der 4.5 ZWG sichtbare Sichtbacksteinmauerwerk eingebaut. Die unterschiedlichen Epochen sind auch im Einfamilienhaus ersichtlich: die an der Aussenwand entdeckte, originale Zeitung von 1878 berichtet bspw. von damaligen kriegerischen Auseinandersetzungen oder von Kleininseraten des landwirtschaftlichen Bedarfs.

Klassisch für damalige Bauten war die Trennung in einen Wohnteil, welcher zu späterem Zeitpunkt in zwei kleine Wohnungen unterteilt wurde. Durch die aufwendige Sanierung konnte der Ursprungszustand wieder hergestellt werden und ein grosszügiges Einfamilienhaus unter gleichzeitigem Erhalt der schützenswerten, bauzeitlichen Innenausstattung wie den Wand- und Deckentäfern geschaffen werden. Im Ökonomieteil hingegen war im Erdgeschoss ein breiter Viehstall angesiedelt, in welchem gegen Mitte des 20. Jahrhunderts u.a. auch Pferde gehalten wurden. Einige Dorfbewohner erinnern sich sogar heute noch an einen prächtigen Schimmel, welcher das Geschehen auf der Dorfstrasse vom Stallfenster aus beobachtete. Im Obergeschoss hingegen wurde im ehemaligen Tenn Heu gelagert, in welchem sich die Bewohner der 5.5 ZWG zukünftig an den entsprechend hohen Wohnräumen erfreuen dürfen. Allen Wohneinheiten ist sicherlich eines gemeinsam: Die zukünftigen Bewohner leben in wahrhaftig einzigartigen Gemäuern, welche im Vergleich zu diversen heutigen Bauten ihren Charme und Wert behalten und die Jahrhunderte überdauern werden.



Glattfelden im Jahre 1919 (Dorfstrasse 62 markiert)

Kurzbaubeschrieb

Ausgangslage

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus teilt sich nach der Totalsanierung in einen EFH-Teil (Parz. 8209) und einen MFH-Teil (Parz. 8208). Jede Wohneinheit ist direkt von Aussen erreichbar.

Wohneinheiten

Einzigartige und grosszügige Wohneinheiten mit überhöhen Räumen und einer facettenreichen Kombination von historischer und modernen Bausubstanz und - in qualitätsvoller Architektur das Leben geniessen.

Raumhöhen

- EFH: \varnothing 2.4 m, ca. 5.4 m im DG
- 5.5 ZWG: \varnothing 3.75 m – 7.0 m 1. OG, ZG ca. 2.45 m, DG bis ca. 5 m
- 4.5 ZWG: \varnothing 2.46 m bis 3.5 m

Gebäudehülle

Innendämmung bestehender Riegel-, Bachstein- oder Bruchsteinfassade mit sichtbarem Balkenwerk und verputztem Mauerwerk; westseitig Wiederaufbau der Eternit-Schindel-Fassade, nordseitig vorvergraute, gedämmte Holzfassade, Erhalt des geschützten Dachstuhls mit aufgesetzter Dämmung & Flach-Schiebeziegel-Eindeckung

Fenster & Sonnenschutz

Holz- / Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung & erhöhter Grundsicherheit, in Westfassade Brandschutzfenster. Windstabile Vertikalstoffstoren (ZIP) mit elektrischem Antrieb im MFH; originalgetreu gefertigte, neue Holz-Fensterläden im EFH.

Abstellflächen / Reduit

Jede Wohneinheit verfügt grosszügige Abstellflächen (Keller oder Estrich sowie z.T. Reduit).

Treppen

Schwarz matt ausgestaltete, pulverbeschichtete Podest Treppe mit Staketengeländern und Kinderabsturzicherung (in 5.5 ZWG + EFH)

Elektroinstallation

Gegensprechanlage pro Wohnungseingang mit Türöffner. Auf Wohneinheiten individualisierte, weitreichende Elektro-Installationen, u.a. mit feingliedrigen, energie-sparenden LED-Schienen oder Einbau-Spots und div. Lampenstellen. Mehrere Dreifachsteckdosen, zum Teil geschaltet und Multimediasteckdosen in allen Zimmern und im Wohnzimmer. In den Räumen des Dachgeschosses wurde ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit direkter und indirekter Beleuchtung der sand-gestrahnten Balken umgesetzt.

Boden- und Wandbeläge

In Ess- und Wohnräumen, Schlafzimmern sowie Korridoren und Reduits sorgt ein edler Eichen-Parkett (CHF 180/m² fertig verlegt) für eine Wohlfühlatmosphäre. Die Nasszellen wurden mit farblich harmonisch auf die bestehende Bausubstanz abgestimmten Keramikplatten an Boden und Wänden ausgestattet (CHF 120/m² fertig verlegt). Die Wände sind mit feinem Aufziehputz (1.0 mm Körnung im MFH, Rustico-Spezialverputz im EFH) und die Decke mit Weissputz bezogen.

Heizung

Der Wärmebedarf für die Heizungsanlage und die Warmwassererwärmung wird für das MFH und EFH mittels separaten energiesparenden Wärmepumpenanlagen sichergestellt. Die Raumheizung erfolgt überall über Bodenheizung; Wohn- und Schlafzimmer sowie Nasszellen sind mit Raumthermostaten individuell regulierbar.



Kurzbaubeschrieb

Sanitäre Anlagen

Das EFH und die 5.5 ZWG verfügen beide über drei Nasszellen, die 4.5 ZWG über zwei Nasszellen. Pro Einheit ist mind. eine Nasszelle mit Dusche sowie Badewanne ausgestattet, ansonsten Dusche & WC. Hochwertige Badmöbel von Bühlmann sowie schwarz matte KWC-Armaturen runden das stimmige Design ab. Sanitärapparate pro Wohneinheit iHv CHF 41'250 (EFH), CHF 34'200 (5.5 ZWG), CHF 33'200 (4.5 ZWG). Pro Terrasse oder Garten ein frostsicheres Aussenwasserventil.

Küche

Hochwertige, mit Kunstharz matt belegte Küchen von Herzog Küchen mit keramischer Neolith- oder Epic Abdeckung und gleichartiger Rückwand (oder in Glas). Pro Küche wurde eine Budgetposition von je rund CHF 37'000.- verbaut.

Erstklassige V-Zug-Einbaugeräte V4000-Serie: Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Spültischmischer von Franke, flächenbündige-Spüle von Suter.

Waschen/Trocknen

Pro Wohneinheit ein V-Zug V4000er Serie Waschturm mit Waschautomat und Trockner in der Nasszelle oder Reduit

Schreinerarbeiten

Moderne, grosszügige Einbauschränke im Entrée im MFH. Historische, denkmalgeschützte Wandschränke im EFH.

Terrasse / Garten- / Aussensitzplätze

Pro Wohneinheit ein grosszügiger Aussensitzplatz oder Terrasse mit hochwertigem IP-Holzrost zzgl. weiterer exklusiv benutzbarer Aussenflächen. EFH zusätzlich mit geschütztem Laubengang. Individuelles Begrünungskonzept für Gartenflächen, in 4.5 ZWG mit vertikaler Begrünung

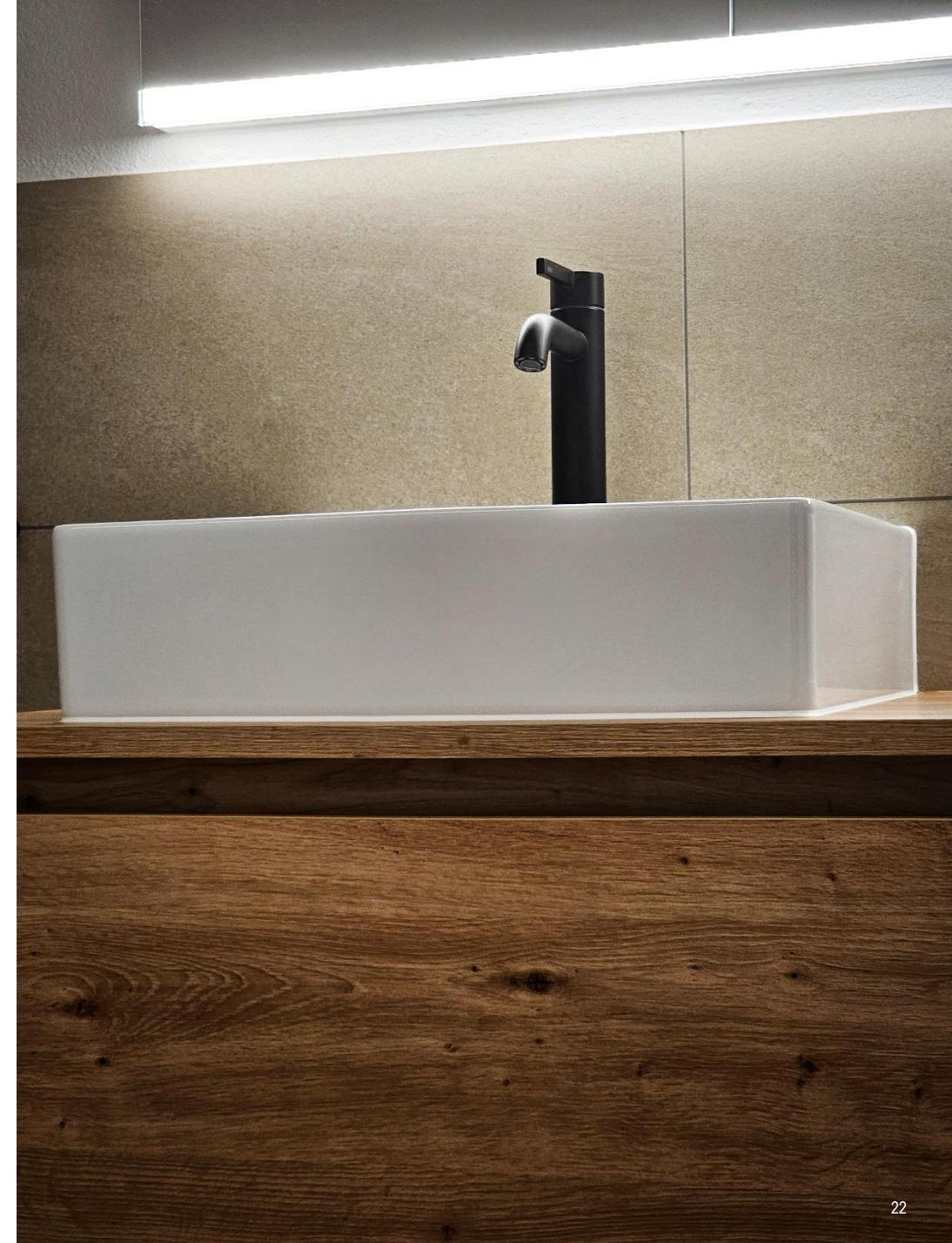
Begrünter, rückwärtiger Innenhof mit Sitzgelegenheiten zur gemeinsamen Nutzung mit dem Terrassenhaus Dorfstrasse 64

Parkierung

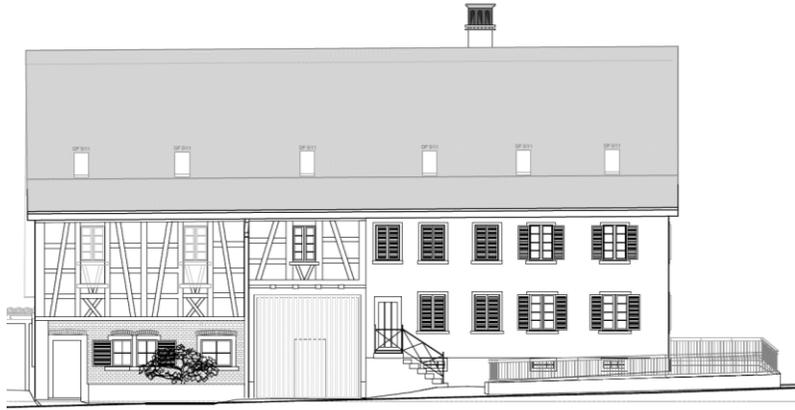
Je ein Abstellplatz hinter der Liegenschaft und ein Tiefgaragenparkplatz in benachbartem Terrassenhaus Dorfstrasse 64 pro Einheit (damit pro Einheit 2 Parkplätze verfügbar), Besucherparkplatz im rückwärtigen Innenhof

Detaillierter Baubeschrieb

Für das totalsanierte Bauernhaus an der Dorfstrasse besteht ein detaillierter Baubeschrieb. Änderungen, welche aus technischen oder architektonischen Überlegungen gegenüber dem Beschrieb in dieser Broschüre sowie gegenüber den Plänen vorgenommen wurden und die Qualität des Bauwerks nicht negativ beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.



Aussenansicht
Fassaden



Südfassade



Nordfassade

Alle Angaben in Plänen, Zeichnungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Es können keinerlei Ansprüche aus den Texten, Bildern, Visualisierungen und Plänen dieser Verkaufsbroschüre abgeleitet werden. Für die Ausführung des Bauprojektes sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



Interessiert?

Kontakt

*Wollen Sie diese einzigartigen
Wohnheiten in echt erleben?
Kontaktieren Sie uns noch heute
und vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin.*



Ihre Ansprechperson

Rennos Doufas

Doufas Immobilien AG
Schwärzen 31
CH-8185 Winkel

T: 044 864 20 45
E: info@immo-doufas.ch
I: www.doufas-immobilien.ch

