

## ABSCHALTEN, WO SICH FUCHS UND HASE GUTE NACHT SAGEN

Vollausgestattetes Waldhaus an idyllischer Alleinlage - nur 35 Minuten von der Stadt Zürich entfernt



# Wasterkingen

---

## Geschichte:

Wasterkingen, eine Siedlung alemannischen Ursprungs, wurde 1102 als «Wastachingin» erstmals erwähnt. Wie die übrigen Dörfer des Rafzerfeldes gehörte es zur früheren Landgrafschaft Klettgau. Die hohe Gerichtsbarkeit, die seit 1408 von den Grafen von Sulz ausgeübt wurde, ging erst 1651 an die Stadt Zürich über. Die aus dem gräflichen Schild stammenden drei roten Spitzen im Gemeindewappen weisen noch heute auf die mittelalterlichen Besitzesverhältnisse hin.

## Geografie:

Wasterkingen liegt im nordwestlichsten Zipfel des Rafzerfeldes und gehört zum Kanton Zürich. Auf der Durchgangsstrasse nach Hohentengen (D), von Eglisau oder von den anderen Rafzerfelder Dörfern herkommend, sieht man kurz vor der Schweizer Grenze rechter Hand eine in den Hang des Kaltwang gebettete Siedlung. Die Gemeinde ist von einer reizvollen Landschaft aus sanften Hügeln und üppigen Wäldern umgeben. Die Lage bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur und den Fluss. Das Dorf liegt auf 400 M. ü. M. und beheimatet eine kleine, aber lebendige Gemeinschaft mit 587 Einwohner.



## Makrolage

### Wasterkingen

Wasterkingen gehört zu den Dörfern mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Dorf mit seinen prächtigen Riegelbauten, aus deren Mitte ein Kirchturm emporsteigt, erfreut heute das Auge vieler Wanderer.

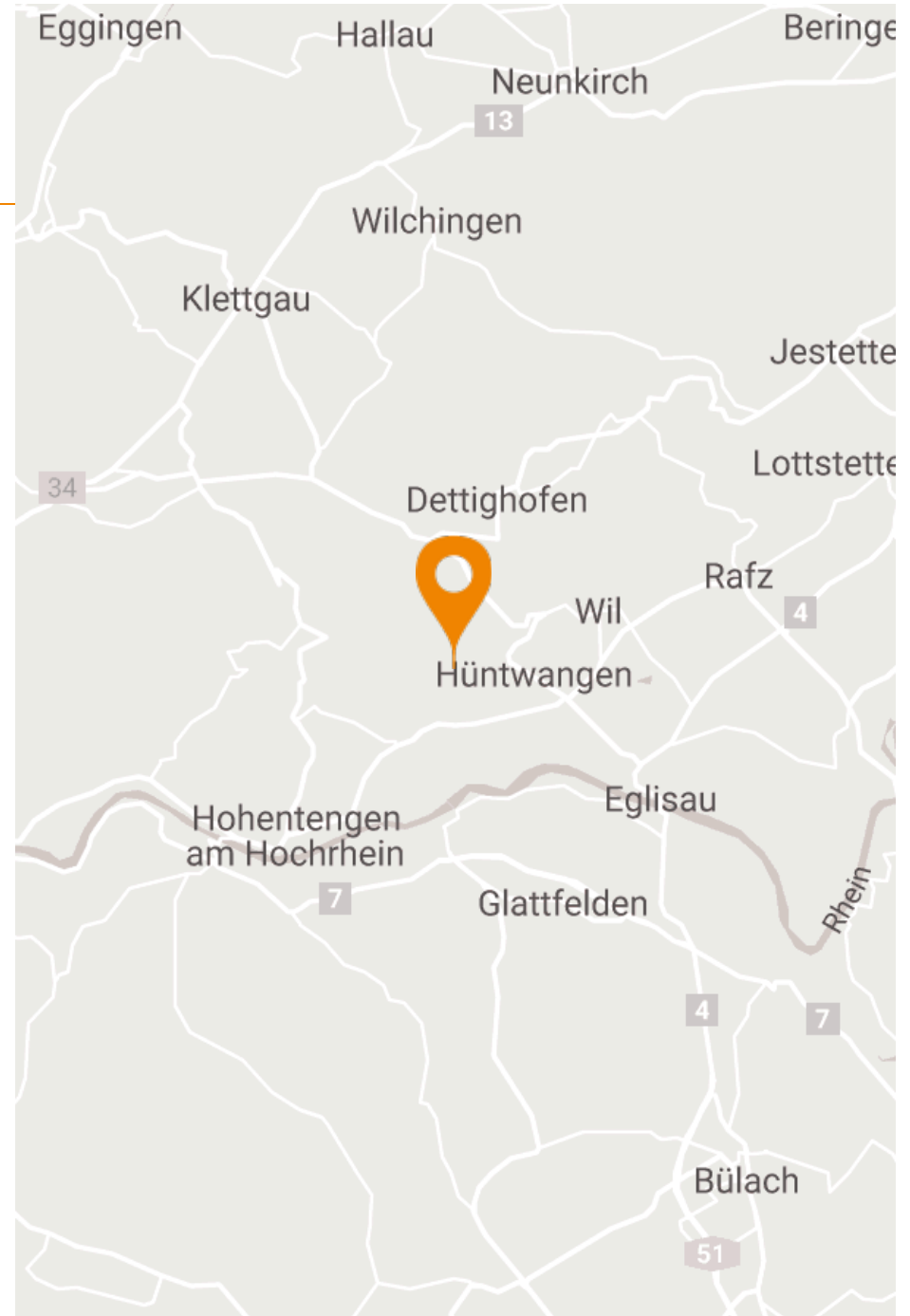
In Wasterkingen gibt es unzählige Wanderwege, die durch diese idyllische Landschaft führen. Entdecken Sie die Schönheit der Region zu Fuss und geniessen Sie die Ruhe und Frische der umliegenden Natur.

Die Einkäufe welche Sie für ein Wochenend- oder Ferienaufenthalt benötigen, können Sie direkt im Dorf erledigen. Der Volg ist in 4 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Von Wasterkingen erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

Glattfelden: Auto 21 Min.  
Bülach: Auto 24 Min.  
Bad Zurzach: Auto 28 Min.  
Stadt Zürich: Auto 35 Min.  
Winterthur: Auto 44 Min.

(Angaben search.ch)



## Mikrolage

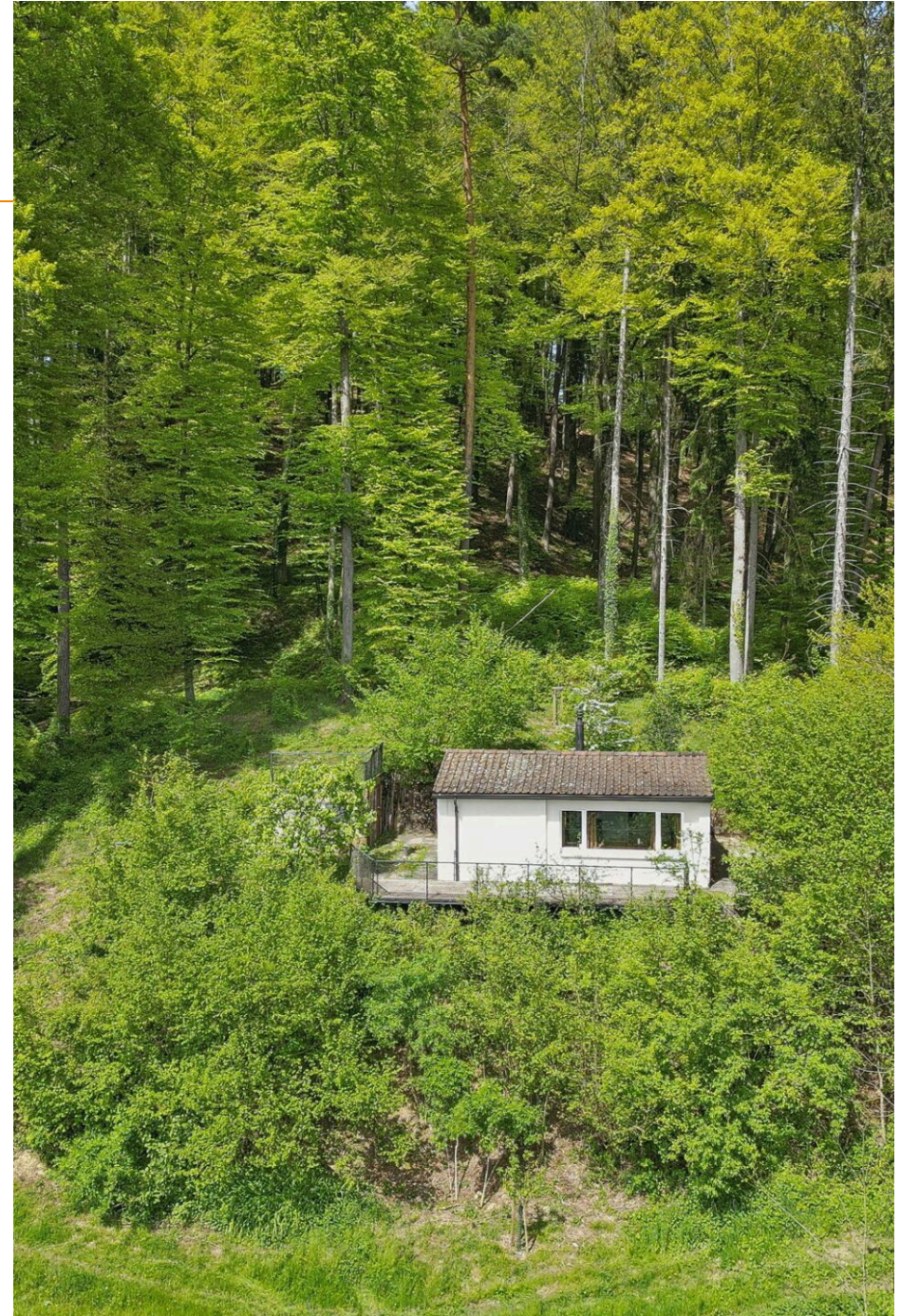
---

Das entzückende Waldhaus liegt ganz oben am Rand von Wasterkingen. Eingebettet in die stille und schöne Natur, umgeben von dichten Bäumen und üppigem Grün bietet diese abgelegene Oase dir Ruhe und Erholung.

Das Waldhaus ist nur über einen schmalen Pfad zu erreichen, der sich durch den Wald schlängelt und an dem Waldhaus endet. Dieser ist ohne Wegleiter nur schlecht zu finden. Es scheint fast, als würde der Wald selbst das Geheimnis dieses Ortes bewahren. Dieses Objekt fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Die Veranda lädt dazu ein, die frische Waldluft zu geniessen und den Gesang der Vögel zu lauschen, während man sich in gemütlichen Stühlen entspannt.

In den frühen Morgenstunden hüllt ein sanfter Nebel den Wald in einen Schleier, während die ersten Sonnenstrahlen durch die Baumwipfel brechen. Zu jeder Tageszeit bietet das Waldhaus seinen Bewohnern und Besuchern einen Rückzugsort von der Hektik des Alltags und eine Verbindung zur reinen Schönheit und Stille der Natur.

Für diejenigen, die dem Trubel des Lebens entfliehen möchten, ist dieses Waldhaus oberhalb von Wasterkingen ein verborgenes Paradies, das darauf wartet, entdeckt zu werden.



# Infrastruktur



## Schulen und Ausbildung

1. Schule Unteres Rafzerfeld	94 m
🚶 1 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
2. Herdern Kindergarten	2.1 km
🚶 36 min   🚲 9 min   🚗 5 min	
3. Schule Kindergarten	2.3 km
🚶 43 min   🚲 12 min   🚗 13 min	
4. Schulhaus Zweidlen	3 km
🚶 59 min   🚲 16 min   🚗 14 min	
5. Schule Unteres Rafzerfeld	3.1 km
🚶 57 min   🚲 16 min   🚗 6 min	



## Einkauf

1. Volg Wasterkingen	210 m
🚶 4 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
2. Volg Hüntwangen	1.7 km
🚶 30 min   🚲 9 min   🚗 4 min	
3. ALDI SÜD	2.6 km
🚶 40 min   🚲 10 min   🚗 5 min	
4. Volg Wil ZH	3.2 km
🚶 58 min   🚲 17 min   🚗 6 min	
5. Denner Discount	3.3 km
🚶 59 min   🚲 15 min   🚗 5 min	



## Öffentlicher Verkehr

1. Wasterkingen,Ausserdorfstrasse	133 m
🚶 2 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
2. Wasterkingen, Gemeindehaus	194 m
🚶 4 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
3. Günstzen	1.1 km
🚶 19 min   🚲 5 min   🚗 3 min	
4. Rheinfelden	1.5 km
🚶 43 min   🚲 14 min   🚗 11 min	
5. Hüntwangen, Dorf	1.6 km
🚶 29 min   🚲 9 min   🚗 4 min	



## ii Beschreibung



Lassen Sie sich von diesem gemütlichen und heimeligen 2.5-Zimmer-Haus begeistern. Sie geniessen hier die absolute Ruhe an einer traumhaften Alleinlage. Dieses Waldhaus befindet sich genau dort wo sich Fuchs und Hase gute Nacht sagen. Die Liegenschaft darf als Wochenend- oder Ferienresidenz genutzt werden.

Der überdachte Eingangsbereich bietet Ihnen ein tolles Platzangebot für ein Holz- oder Materiallager. Direkt vom Eingangsbereich gelangen Sie in den grossen Wohn- und Essbereich mit atemberaubender Aussicht.



Der schöne Schwedenofen befindet sich auf der linken Seite des Eingangs. Mit ihm erwärmen Sie das Waldhaus an kalten Tagen innert kürzester Zeit auf eine angenehme Temperatur. Das gemütliche Schlafzimmer, welches Sie über eine Schiebetüre erreichen, hat genügend Platz für ein Bett sowie ein Kleiderschrank.

Weiter erwartet Sie eine offene Küche. Diese verfügt über einen Induktions-Herd, einen Kühlschrank, einen Backofen sowie einen integrierten Boiler. Das Badezimmer hat eine Toilette, ein Lavabo sowie eine Dusche. Der Boiler stellt die Warmwasser-Versorgung sicher.





WASTENPARK  
47° 35' 21" N  
11° 51' 15" E

VÖGELSHALDEN  
47° 36' 03" N  
11° 28' 36" E



Rund um das Waldhaus steht Ihnen ein grossflächiger Umschwung zur Verfügung, der alle Möglichkeiten offen lässt. Auf der Veranda können Sie bei schönem Wetter den Blick bis in die Schweizer Alpen geniessen. Neben der Veranda ist der Vorgarten mit einer Grillstelle, einem Holzlager und genügend Platz für ein gemütliches Beisammensein. Neben dem Waldhaus steht zusätzlich ein Geräteschuppen. Dieser verfügt über ausreichend Platz, das Gartenwerkzeug unterzubringen.

Auf der grossen Waldfläche können Sie auf dem eigenen Grundstück die Natur erkunden. In der Mitte dieser Parzelle ist die eigene Quelle gefasst. Die ganze Wasserversorgung für das Waldhaus findet über die eigene Quelle statt.







# Allgemein

Nutzung	Ferien
Zimmer	2½
Etage	1
Badezimmer	1
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	ab sofort
Baujahr	1961
Zone	Wald
Liegenschafts-Nr.	070,1048
Parzellen-Nr.	1047, 1048
Bruttowohnfläche	33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3'504 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	139 m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen Norm	GVA
Wärmeerzeugung	Holzheizung

Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	CHF 595'000.-

## Waldhaus:

- Baujahr 1961
- Komplett renoviert 2011
- Reinigung des Quellschachtes 2020
- Fenster mit 3facher Verglasung
- Schlafzimmer mit Schiebetür
- Grosser Wohn- und Essbereich
- Schwedenofen
- Offene Küche
- Induktionsherd
- Backofen Marke Bosch
- Kühlschrank
- Boiler 110 l
- Badezimmer mit WC, Lavabo und Dusche
- Kleiner Keller (nicht ausgebaut mit Leitungen)
- Kleiner Dachstock (nicht ausgebaut, Zugang von aussen)

## Umgebung:

- Gartensitzplatz mit Feuerstelle und Wasseranschluss
- Holzlager
- Veranda mit Blick in die Alpen
- Eigene Quelle
- Grosser Quittenbaum
- 3 Apfelbäume
- Maronibaum
- 2 Holunderbäume
- Einige weitere Obstbäume
- Gartenschuppen

## Situation

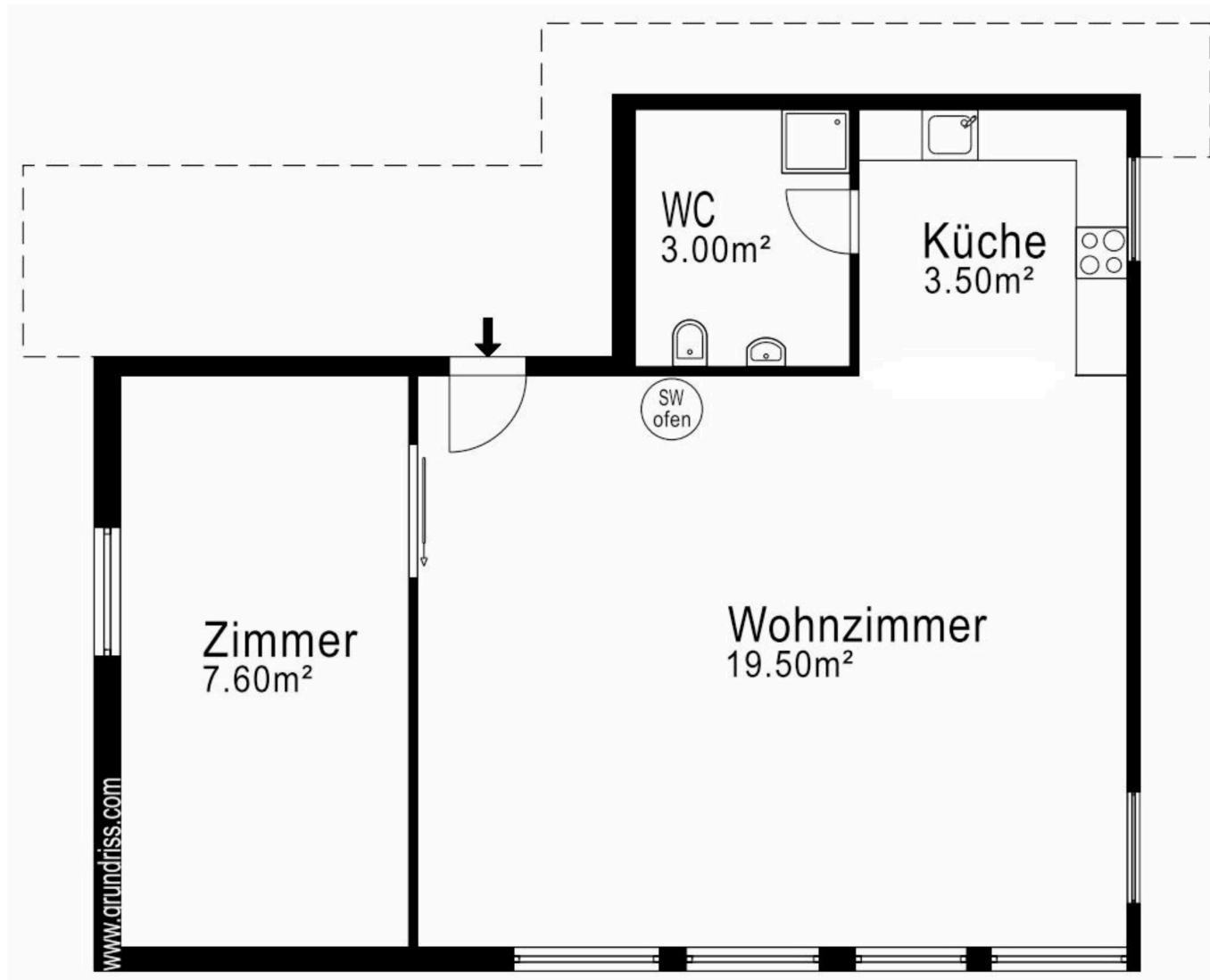
---



1. Parzelle 1048 mit 641 m<sup>2</sup>
2. Parzelle 1047 mit 2863 m<sup>2</sup>
3. Quelle
4. Waldhaus







## Verkaufsmodalitäten

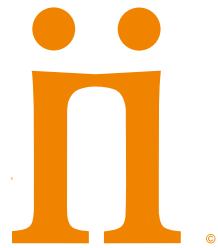
---

Steuer	Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der Verkäuferschaft	Beurkundungs- und Notariatskosten	1 ‰ zu Lasten der Käuferschaft
Grundbuchgebühren	1 ‰ zu Lasten der Käuferschaft		

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!





IMMOLEADER

IMMOLEADER GmbH  
Bösch 80 B  
CH-6331 Hünenberg  
041 711 77 94  
immoleader.ch



Rahel Burri  
Sekretariat/ Verkauf  
Reitsportimmobilien/  
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann  
Geschäftsinhaber