



Wohnen mit Weitsicht bis in die Alpen

**3 ½- Zimmer Maisonettwohnung mit Balkon, Lift
und Einstellplatz in der Tiefgarage**

8309 Nürensdorf-Breite, Oberackerstrasse 14





Attraktive Maisonettwohnung in einem schönen, ländlichen und naturnahen Dorf zwischen Zürich und Winterthur.

Die attraktive 3 ½-Zi.-Maisonettwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohnungen und ist Teil der Überbauung "Bohnacker" im ländlichen und naturnahen Ortsteil Breite in der Gemeinde Nürensdorf. Die familienfreundliche, gut besonnte und verkehrsberuhigte (30er-Zone) Wohnlage erlaubt den herrlichen Blick in die schöne Bergwelt, von den Glarner Alpen bis zu den Berner Alpen. Der Kindergarten befindet sich vor Ort. Die Schüler der Primar- und Oberstufenschule besuchen den Unterricht in Nürensdorf. Anreise mit dem Velo oder Schulbus, ohne Hauptstrassenüberquerung.

Die politische Gemeinde umfasst die Ortsteile Nürensdorf, Birchwil, Oberwil und Breite sowie die Weiler Breitenloo, Hakab und Kleinhaus. Nürensdorf liegt 505 m ü. M. (Ortszentrum), zwischen den Städten Zürich und Winterthur und bildet den südöstlichen Zipfel des Bezirkes Bülach. Knapp 5'700 Einwohner finden hier ein schönes zu Hause in intakter ländlicher Umgebung. Der Steuerfuss beträgt 90% (ohne Kirche).

Die grossen urbanen Zentren wie Kloten, Zürich und Winterthur sind einige Kilometer entfernt und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder Auto gut erreichbar. Die Busstation mit Verbindung nach Winterthur (ostwärts) und Bassersdorf/Flughafen (westwärts) ist bequem zu Fuss erreichbar.

Nürensdorf verfügt über eine gute Infrastruktur. In Oberwil und Nürensdorf gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kindertagesstätte, Kindergärten, Schulhäuser aller Stufen, Musikschule, Ludothek, Bibliothek und Feuerstellen sind nur einige der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen. Für sportliche Aktivitäten stehen nebst der Natur mehrere Turnhallen und der Sportplatz Längimoos zur Verfügung. Für unsere jüngeren Einwohner sind Spielplätze, Jugendhaus sowie ein Skaterplatz im Angebot. Für Freizeitaktivitäten können Sie aus über 40 Vereinen aussuchen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.nuerensdorf.ch.



Ein kurzer Überblick...

ÜBER DIESE 3 ½-ZIMMER MAISONNETTE-WOHNUNG

3 ½-Zimmer Maisonettewohnung im Ober- und 1. Dachgeschoss mit überdecktem Balkon und herrlicher Aussicht bis in die Berge. Zur Wohnung gehören ein eigener Keller-/Waschraum im UG sowie auf Wunsch ein Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 31) in der gemeinschaftlichen Garage.

Die gut besonnte, attraktive Wohnung auf zwei Etagen besticht durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage sowie durch ein geräumiges, gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept. Die gut besonnten Räume, die vielen praktischen Staumöglichkeiten (Einbauschränke, Reduit, Keller) und das schöne Cheminée für gemütliche Stunden vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Trotz Dachschrägen sind die Räume im Dachgeschoss sehr gut möblierbar.

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Personenlift. Im Obergeschoss befinden sich das Entrée, ein WC mit Lavabo und Reduit, die offene, zweckmässige Einbauküche mit Frühstücksbar sowie das Wohn-/Esszimmer mit Warmluft-Cheminée sowie Ausgang zum gedeckten Balkon. Über die Treppe gelangen Sie ins 1. Dachgeschoss. Vorplatz, Badezimmer (Badewanne/Dusche/Lavabo mit Unterbaumöbel/Handtuchradiator/WC) sowie zwei schöne Zimmer mit Einbauschränken (2-türig und 5-türig).

Die Wohnung wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Weitere Details finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1999. Gepflegter Zustand, laufend gut unterhaltene Wohnung.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Wohnfläche (HNF) ca. 90 m².
- Eigenmietwert CHF 13'750.-/Jahr.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 3978 m³ mit Vers.-Nr. 01395, Versicherungswert CHF 2'700'040.--
- GB-Blatt 2518, Stockwerkeigentum, Wertquote 27/1000 Miteigentum an GBBi 2189, Kataster-Nr. 2175, mit Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung Nr. D5 im Ober- und 1. Dachgeschoss, Waschraum Nr. D5 im 1. Untergeschoss.
- GB-Blatt 2570, Miteigentum, 2/66 Miteigentum an GBBi 2539, 66/1000 Miteigentum an GBBi. 2189, Kataster-Nr. 2175 mit Sonderrecht an der Unterniveaugarage im 2. Untergeschoss mit 33 Fahrzeugeinstellplätzen.
- GBBi 2189, Liegenschaft, Kataster-Nr. 2175, Plan Nr. 23, Seewadel, Grundstücksfläche 4'907 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 1306 m², befestigte Fläche 630 m², Gartenanlage 2971 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kernzone.
- Übernahme sofort oder nach Vereinbarung.
- auf Wunsch Einstellplatz Nr. 31 in der Tiefgarage (CHF 30'000.--)
- Kaufpreis Wohnung CHF 700'000.-- Verkauf an den Meistbietenden.
- Keine Hypothekenübernahme.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) ist vorhanden.



Kurzbaubeschrieb

- Die **Wohnüberbauung "Bohnacker"** umfasst vier Mehrfamilienhäuser und eine gemeinschaftliche Tiefgarage. Wohnhäuser in massiver Bauweise erstellt
- **Personenlift** vom 2. UG (Garage) bis 1. DG (Wohnungseingang).
- **Fassade** verputzt und gestrichen. Aussenisolation.
- **Satteldach** mit Ziegeleindeckung.
- **Kunststoff-Fenster** (Dörig Fenster) mit 2-facher Isolierverglasung, pro Raum ein Drehkippsbeschlag.
- **Verdunkelung/Wetterschutz** mittels Lamellenstoren manuell bedienbar, resp. Fensterladen aus Aluminium. Sonnenstoren auf dem Balkon, manuell bedienbar.
- Die **Wärmeerzeugung** erfolgt durch eine zentrale Öl-Heizung (ersetzt im Jahr 2022) und die Wärmeverteilung mit Raumthermostaten über Fussbodenheizung. Wasseraufbereitung über die Heizung.
- Wasserenthärtungsanlage mit Salz.
- Offene, zweckmässige **Einbauküche** mit Frühstückstisch, Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld mit Kindersicherung (Electrolux), Dampfabzug, hochliegender Backofen (Electrolux), Mikrowelle (Electrolux), Geschirrwashmaschine (V-Zug Adora 12 SL), Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach (Electrolux EK1212).
- Schönes **Warmluft-Cheminée** im Wohnen.
- Glasfaser-Anschluss vorhanden.
- Im Dachgeschoss teilweise abgeschrägte Decken.
- Wände: Abrieb, weiss gestrichen.
- Gedeckter **Balkon**, mit Licht-/Stromanschluss und herrlicher Aussicht bis in die Berge.
- **Bodenbeläge:** Ganzes Obergeschoss mit Plattenboden, Treppe und Zimmer im Dachgeschoss mit Parkettboden, Badezimmer mit Plattenboden.
- **Keller/Waschen** im UG mit Betonboden, Waschmaschine und Tumbler (Electrolux), Lavabo mit Kaltwasseranschluss.

Raumprogramm der 3 ½-Zimmer Maisonettewohnung

(M² SIND CA. MASSE)

UNTERGESCHOSS

Keller mit Waschküche kombiniert 14.3 m². Einstellplatz Nr. 31 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Velo-/Kinderwagenabstellraum.

OBERGESCHOSS

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Personenaufzug. Entrée ca. 7 m², Treppe zum 1. Dachgeschoss, Gäste-WC 4.4 m² mit angrenzendem Reduit. Offene Einbauküche mit Frühstückstisch 6.7 m² mit Granitabdeckung, hochliegendem Backofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integrierter Tiefkühlfach, helles Wohn-/Esszimmer 30.7 m² mit Warmluft-Cheminée und Ausgang zum grossen, überdeckten Balkon 9 m² mit herrlicher Sicht bis in die Berge.



1. DACHGESCHOSS

Vorplatz/Gang 2 m². Badezimmer ca. 7 m² mit Badewanne, Dusche, Lavabo mit Unterbaumöbel, Handtuchradiator und WC. Zwei schöne Zimmer 12.3 m² und 19.2 m² mit Einbauschränken (2-türig und -5-türig).

UMGEBUNG

Familienfreundliche Überbauung mit gepflegter Umgebung. Grosser, toller Kinderspielfeld sowie viele Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern. Gehwege mit Pflastersteinen belegt. Genügend Besucherparkplätze sowie weitere Parkierungsmöglichkeiten an der Strasse (weisse Zone). Zentrale Containeranlage.













Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-599
Immobilie	3 ½-Zimmer Maisonettewohnung
Strasse Nr.	Oberackerstrasse 14
PLZ und Ort	8309 Nürensdorf-Breite ZH
Baujahr	1999
Verfügbar	per sofort oder nach Vereinbarung
Zustand	gut
Ausstattung	Durchschnittlich
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1, 1 zusätzliches Gäste-WC
Grundstücksfläche	4907 m ² , Kataster-Nr. 2175
Kubatur Wohnhaus	3978 m ³ , Vers.-Nrn. 1395 und 1397 (Tiefgarage)
Wohnfläche (HNF)	ca. 90 m ²
Bauzone	Kernzone

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung (Jahrgang 2022)
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	über Zentralheizung

AUSSTATTUNG

Grosszügige Grünanlagen	
gedeckter Balkon	
Kellerabteil	
Waschküche und Trockenraum zur Alleinbenützung	
Veloraum zur Mitbenützung	
Einstellplatz in der Tiefgarage	1

PREIS

Kaufpreis Wohnung	CHF 700'000.—
Einstellplatz in der Tiefgarage	CHF 30'000.—

SONSTIGES

- Verkauf an den Meistbietenden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

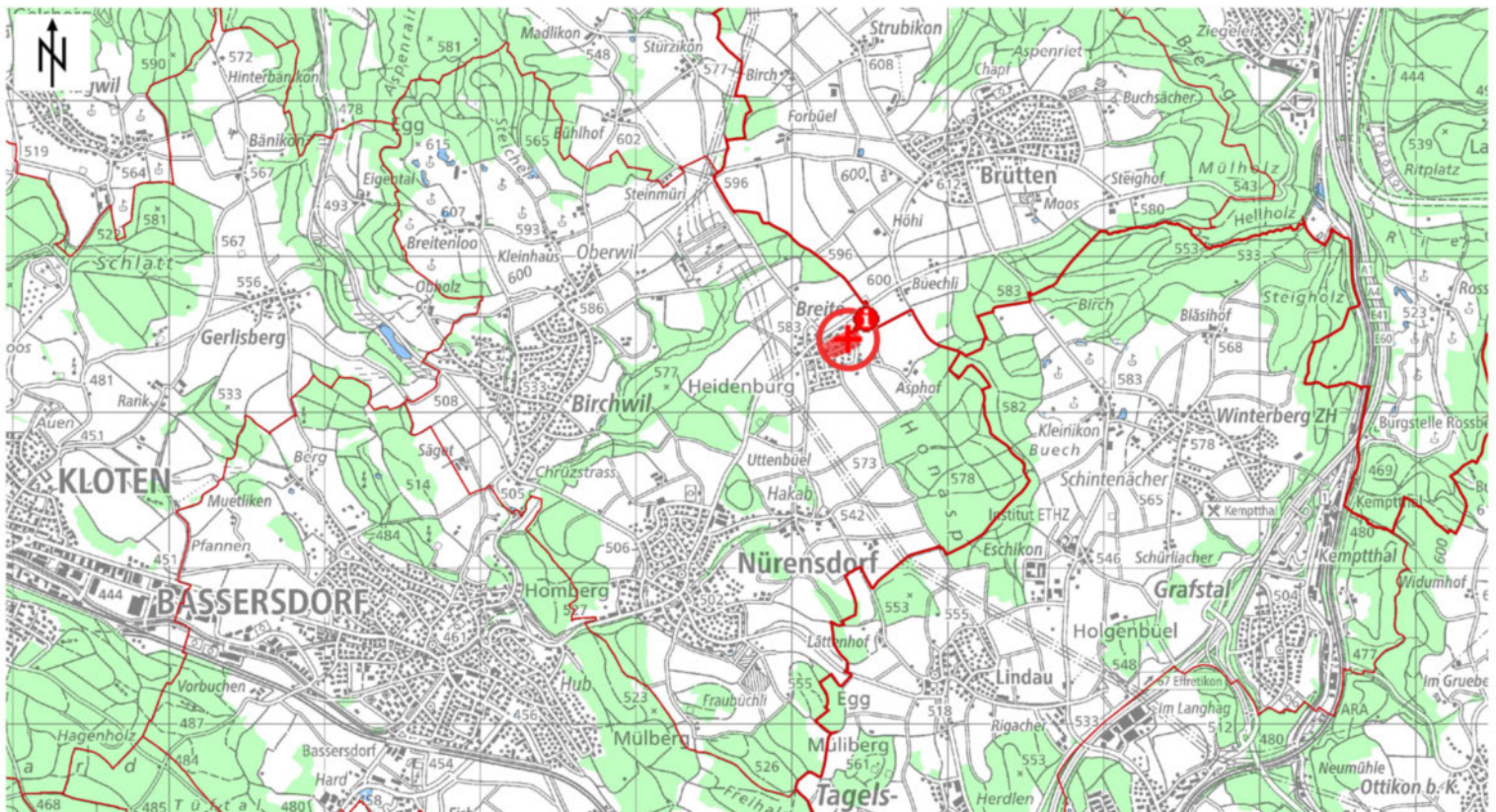


© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.05.2023 08:24:11

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:900

0 10 20 30m
Zentrum: [2692320.4,1257436.7]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.05.2023 08:25:33

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:35000

0 200 400 600m
Zentrum: [2691710.02,1257001.08]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Markus Kernen

eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

M 0041 79 444 87 52

T 0041 52 264 50 50

E markus.kernen@remax.ch

RE/MAX Winterthur

iku immobilien ag

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur