

# Attraktive 4 ½-Zimmer-Maisonette-Whg. an ruhiger und zentraler Lage



Zuhause in 8123 Ebmatingen, im Grund 9





## Herzlich willkommen in Ebmatingen

### FÜNF DÖRFER, EINE GEMEINDE

Die grosszügig konzipierte 4 ½-Zi.-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in der steuer-günstigen (85% ohne Kirche) und attraktiven Gemeinde Maur im Ortsteil Ebmatingen, im Grund 9. Maur besteht aus den fünf Ortsteilen Maur, Aesch, Binz, Uessikon und Ebmatingen. Maur weist Ende 2021 eine Einwohnerzahl von rund 10'744 auf, wobei in Ebmatingen 2'805 Einwohner ihren Wohnsitz haben. Die Liegenschaft befindet sich an bevorzugter, gut besonnener, zentraler und ruhiger Wohnlage im Dorf.

Für den täglichen Einkauf finden Sie in Fussdistanz einen Migros sowie einen Getränkemarkt von Coop. Ebenfalls in sehr kurzer Gehdistanz befindet sich die Bushaltestelle Ebmatingen Dorf, von welcher verschiedene Busse nach Zürich und Maur verkehren,

unterschiedliche andere Dienstleister (z.B. Post Filiale, Bäckerei, Coiffeur) sowie ein Restaurant.

Der Kindergarten und die Primarschule sind im nahegelegenen Schulhaus Leacher aufzufinden. Das Sekundarschulhaus Looren ist etwa 2 Kilometer entfernt und über Velowege oder mit dem Bus sicher erreichbar.

Auch das Umfeld bietet ein grosses Angebot an Freizeitaktivitäten an (Vita Parcours, Fussballclub, Tennis- und Turnverein, etc.). Die Badi Maur liegt am nahegelegenen Greifensee, von welchem aus wunderbare Wege für einen Spaziergang begangen werden können.

Mehr Informationen über die Gemeinde Maur finden Sie im Internet unter [www.maur.ch](http://www.maur.ch)



## Ein kurzer Überblick

Grosszügig konzipierte und tolle 4 ½-Zi.-Dachmaisonette-Eigentumswohnung mit zwei sonnigen Balkonen. Diese moderne Wohnung auf zwei Etagen besticht durch ihre bevorzugte Wohnlage sowie durch ein geräumiges, gut durchdachtes und zeitgemässes Grundrisskonzept. Die hellen Räume sind trotz Dachschrägen im Dachgeschoss gut möblierbar. Ein modernes Cheminée für gemütliche Stunden an nassen und kalten Tagen, ein gehobener Innenausbau, Waschen direkt in der Wohnung und eine zeitgemässe Küche mit Marmorboden- und Abdeckungen sowie hochwertigen Geräten vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre mit sehr gutem Wohnwert.

Ein stilvolles Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Balkon mit Aussicht ins Grüne, ein helles Zimmer, ein grosszügiges Entrée mit gut möblierba-

rer Zusatzfläche (z.B. Büroecke), ein Gäste-WC sowie die Küche mit Ausgang zum zweiten Balkon und Aussen-Reduit, befinden sich auf der zweiten Etage. Zwei weitere grosszügige Schlafzimmer sowie eine von zwei Seiten zugängliche Nasszelle mit Badewanne, Dusche, (2 WC, 2 Lavabo) sowie je ein separates Wasch- und Stauraum-Reduit befinden sich im Dachgeschoss.

Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein geheizter Bastelraum. Der grosszügige Einstellplatz in der Tiefgarage muss dazu gekauft werden. Die attraktive und moderne Wohnung wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.

# Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1973. Wohnzone W3.
- Guter und gepflegter Zustand.
- Die Wohnung wurde 2011/12 umfassend umgebaut sowie modernisiert.
- Stockwerkeigentum, Wertquote 56/1000 Miteigentum an Grundstück Blatt 1281, Kataster-Nr. 3470, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zi.-Wohnung "J" im 2. Stock und im Dachgeschoss von Haus Nr. 5, mit Abstellraum Nr. 5 sowie Kellerabteil Nr. 2 im Untergeschoss und Autoabstellplatz Nr. 5 in der Autoeinstellhalle.
- Grundstückbeschreibung: Kataster 3470, Plan 115, Leberen. Grundstücksfläche 3'891 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude 909 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 130 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 2'852 m<sup>2</sup>.
- Einen Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 6'634 m<sup>3</sup> mit Versicherungs-Nr. 1708.
- Nettowohnfläche ca. 132.5 m<sup>2</sup>.
- Weitere Räumlichkeiten: Kellerabteil 5.9 m<sup>2</sup>, Bastelraum 11.7 m<sup>2</sup>, Hauptbalkon 8.8 m<sup>2</sup>, Balkon bei der Küche 5.2 m<sup>2</sup> mit Reduit 5.2 m<sup>2</sup>. Reduits Dachgeschoss: Waschküche 1.8 m<sup>2</sup>, Reduit 5.8 m<sup>2</sup>. Masse Parkplatz: 7.8 x 2.6 Meter, vorbereitet für eine Smart-Ladestation.
- Nebenkosten ca. CHF 595.--/Monat ( 2022 Dachsanierungsphase ).
- Einlagen in den Erneuerungsfonds ca. CHF 420.--/Monat. Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2022 total CHF 567'224. Anteil Wohnung ca. CHF 31'764.-. Einlagen der Gemeinschaft ca. CHF 90'000.-/Jahr.
- 2022 bis März 2023 wurde an den Liegenschaften eine umfassende Dachsanierung vorgenommen. Die Kosten wurden durch die Einlagen im Erneuerungsfonds sowie auch durch die Stockwerkeigentümer bereits bezahlt.
- Die geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen. Die Unterhaltskosten 2023 werden pro rata abgerechnet.



## Kurzbaubeschrieb

- Auf dem Grundstück befinden sich 4 Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen). Diese teilen sich mit Kat.-Nr. 3469 eine gemeinschaftliche Tiefgarage.
- Kein Lift vorhanden.
- Massivbauweise.
- Sichtmauerwerk. Innenwände Mauerwerk verputzt.
- Satteldach. Gesamt-Sanierung der Dächer mit neuer Isolation und Photovoltaik-Anlage mit Inroof-Panels (2022/23).
- Elektro-Einspeisung: Budgetierte Elektro-Watt-Leistung ca. 128'000 kWh pro Jahr.
- Kunststoffenster mit 2-fach Isolierverglasung. Pro Raum ein Drehkippbeschlag.
- Verdunkelung mittels Rolläden.
- Zentrale Öl-Heizung (erneuert 2020). Wärmeverteilung mittels Radiatoren. In der Küche elektrische Fussbodenheizung bei Bedarf zuschaltbar.
- Warmwasseraufbereitung über Elektro-Boiler.
- Moderner Innenausbau.
- Schönes Cheminée für gemütliche Stunden.
- Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler direkt in der Wohnung (Dachgeschoss).
- Zeitgemässe Küche mit hochwertigen Geräten. Marmorabdeckung, hochliegender Backofen und Mikrowelle, Glaskeramikerd, Dampfzug, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach und separater Gemüseschublade. Schränke und Ablagefläche. Ausgang zum Küchenbalkon mit Reduit und wunderbarer Aussicht.
- Bodenbeläge: Marmorplatten in Küche, Keramikplatten in den Nasszellen. In allen anderen Räumen Parkett.



# Raumprogramm

**(M<sup>2</sup> SIND CA. MASSE)**

## **UNTERGESCHOSS**

Grosser Bastelraum mit Tageslicht und Heizung Nr. 5 mit 11.7 m<sup>2</sup> sowie Kellerabteil Nr. 2 mit 5.9 m<sup>2</sup>.  
Autoabstellplatz Nr. 5 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage Nr. 5 (7.8 x 2.6 Meter).

## **2. Obergeschoss**

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus. Entrée mit Garderobe 12.2 m<sup>2</sup>, WC mit Lavabo 1.2 m<sup>2</sup>. Zeitgemässe Küche mit Marmorabdeckung und hochwertigen Geräten 11.3 m<sup>2</sup> und Ausgang zum kleinen Balkon 5.2 m<sup>2</sup> mit Reduit 5.3 m<sup>2</sup>. Angrenzendes, geräumiges und stilvolles Wohn-/Esszimmer 37.5 m<sup>2</sup>

mit schönem Cheminée für gemütliche Stunden an nassen und kalten Tagen sowie Ausgang zum gedeckten Balkon 8.8 m<sup>2</sup>. Ein helles Schlafzimmer mit 10.4 m<sup>2</sup>. Büroecke 6.4 m<sup>2</sup> und Treppe 3.6 m<sup>2</sup>.

## **DACHGESCHOSS**

Vorplatz mit 7.6 m<sup>2</sup>, zwei Schlafzimmer mit 24.4 m<sup>2</sup> und 12.2 m<sup>2</sup>, Reduit 5.8 m<sup>2</sup>. Weiteres Reduit mit Waschturm. Moderne Nasszelle mit WC, DU, Bad 5.9 m<sup>2</sup>.

## **UMGEBUNG**

Freundliche Überbauung mit gepflegter Umgebung. Gemeinschaftlicher Veloraum. Genügend Besucherparkplätze. Zentrale Containeranlage.











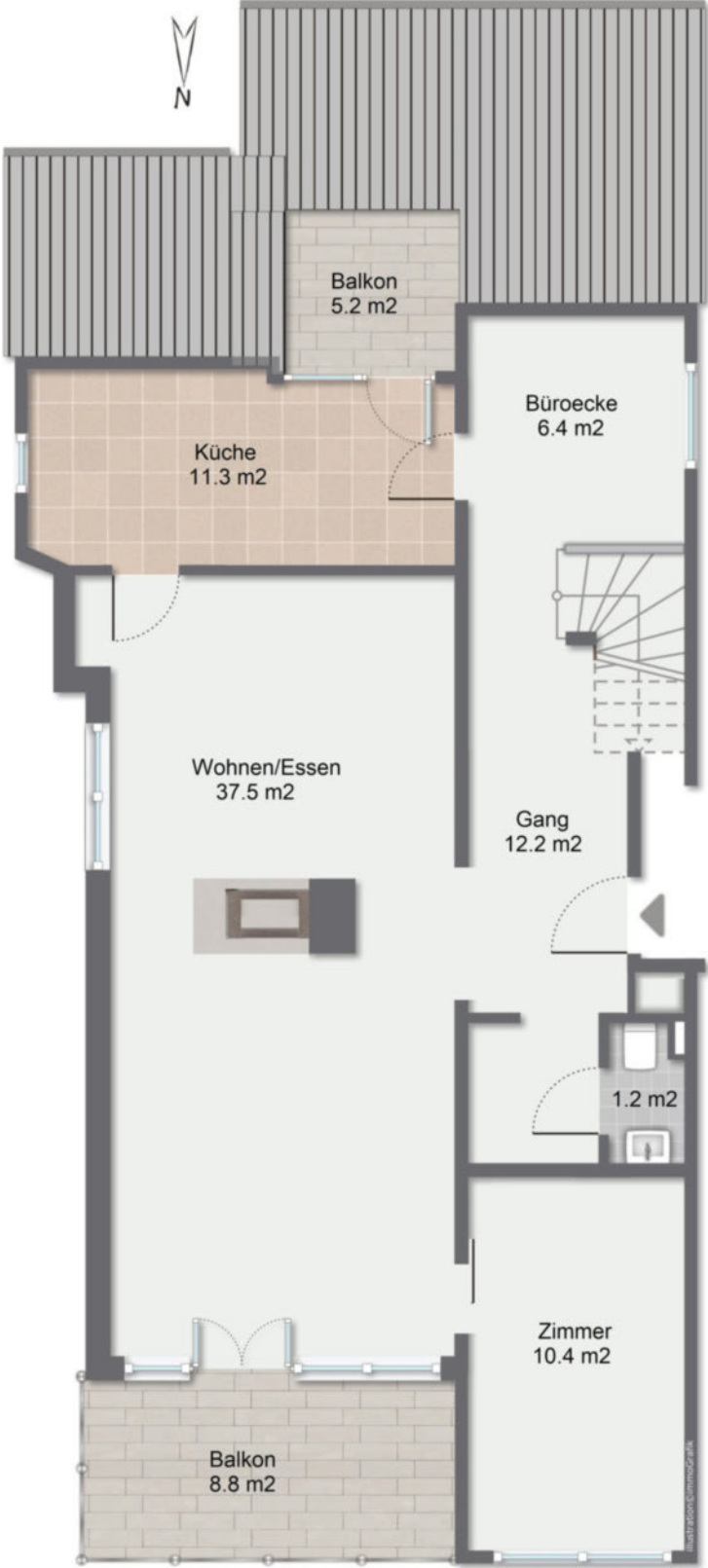




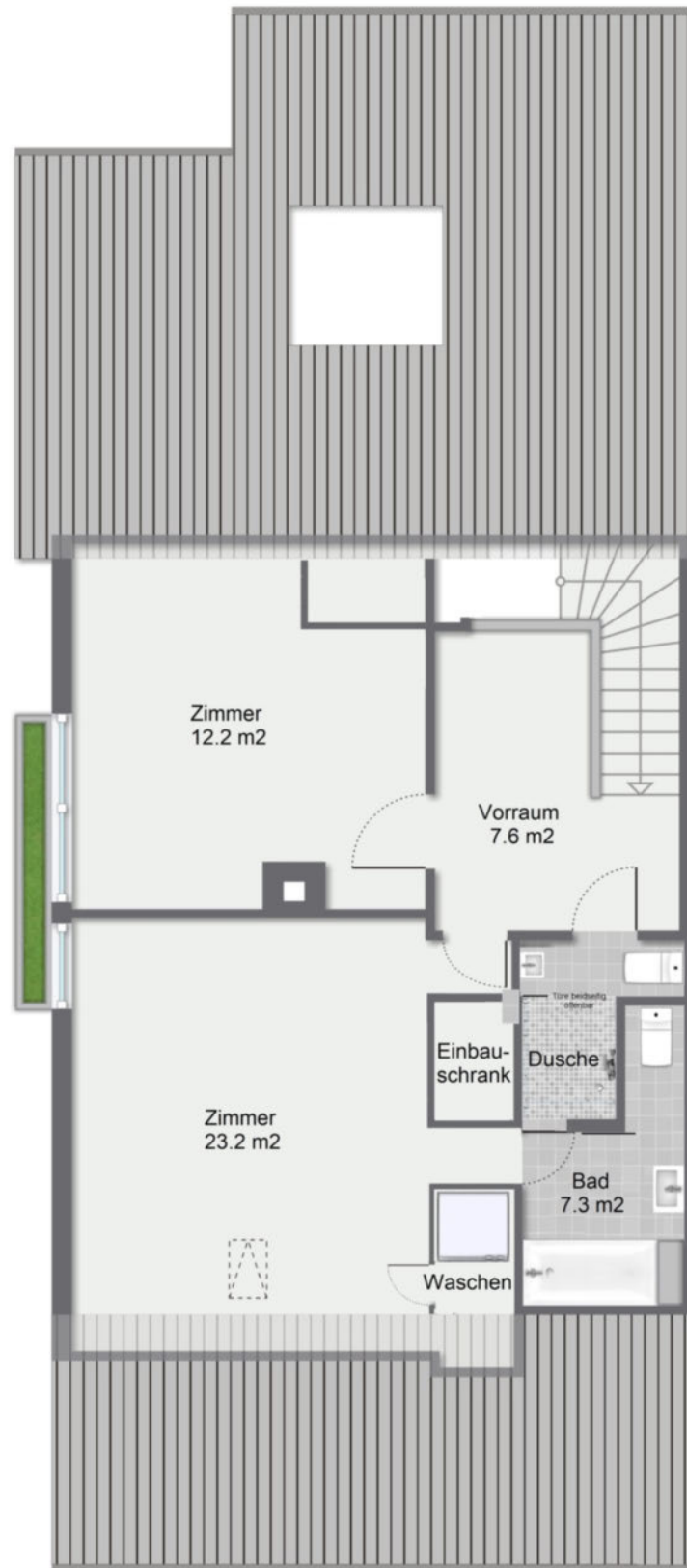




# 2. Obergeschoss



# Dachgeschoss





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-86
Immobilie	4 ½-Zi.-Dach-Mais.-ETW
Strasse und Nr.	Im Grund 9
PLZ und Ort	8123 Ebmatingen
Baujahr	1973
Zustand	Sehr gut, gepflegt
Qualität der Ausstattung	Moderner Innenausbau
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1, Anzahl WC 3
Nettowohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3'891 m <sup>2</sup> , Kataster-Nr. 3470
Kubatur (GVZ)	6'634 m <sup>3</sup> , Vers.-Nr. 1708
Wertquote Wohnung	56/1000 an Grundstück Blatt 1281

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung (Erneuerung 2020)
Warmwasseraufbereitung	über Elektro-Boiler
Wärmeverteilung ganze Wohnung	Radiatoren
Zusätzliche Wärmeverteilung in der Küche	Elektr. Fussbodenheizung (bei Bedarf)
Photovoltaik (2023), Einsparung von ca. knapp 2/3 der individuellen Stromkosten.	

## WEITERE MERKMALE UND PARKIERUNG

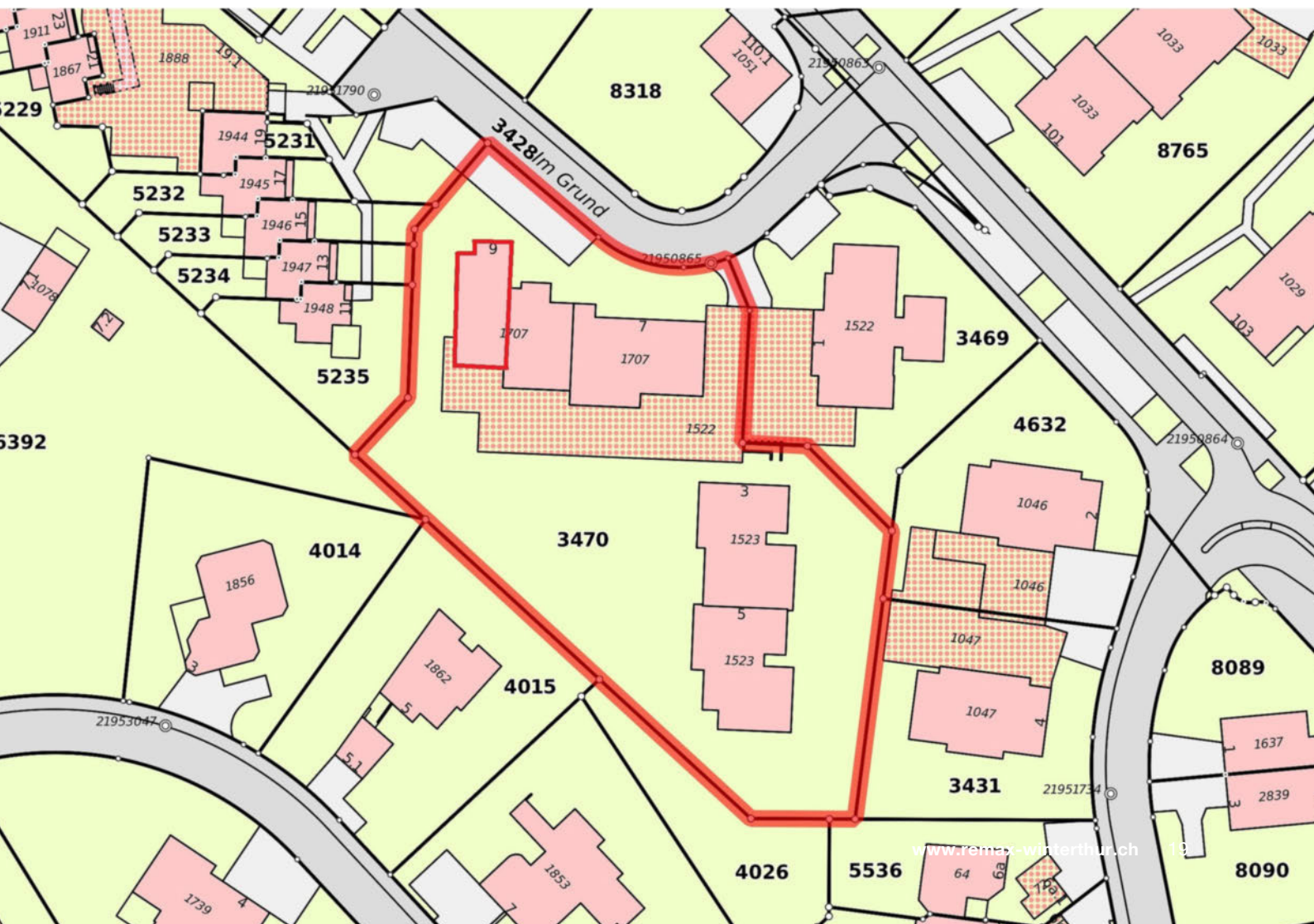
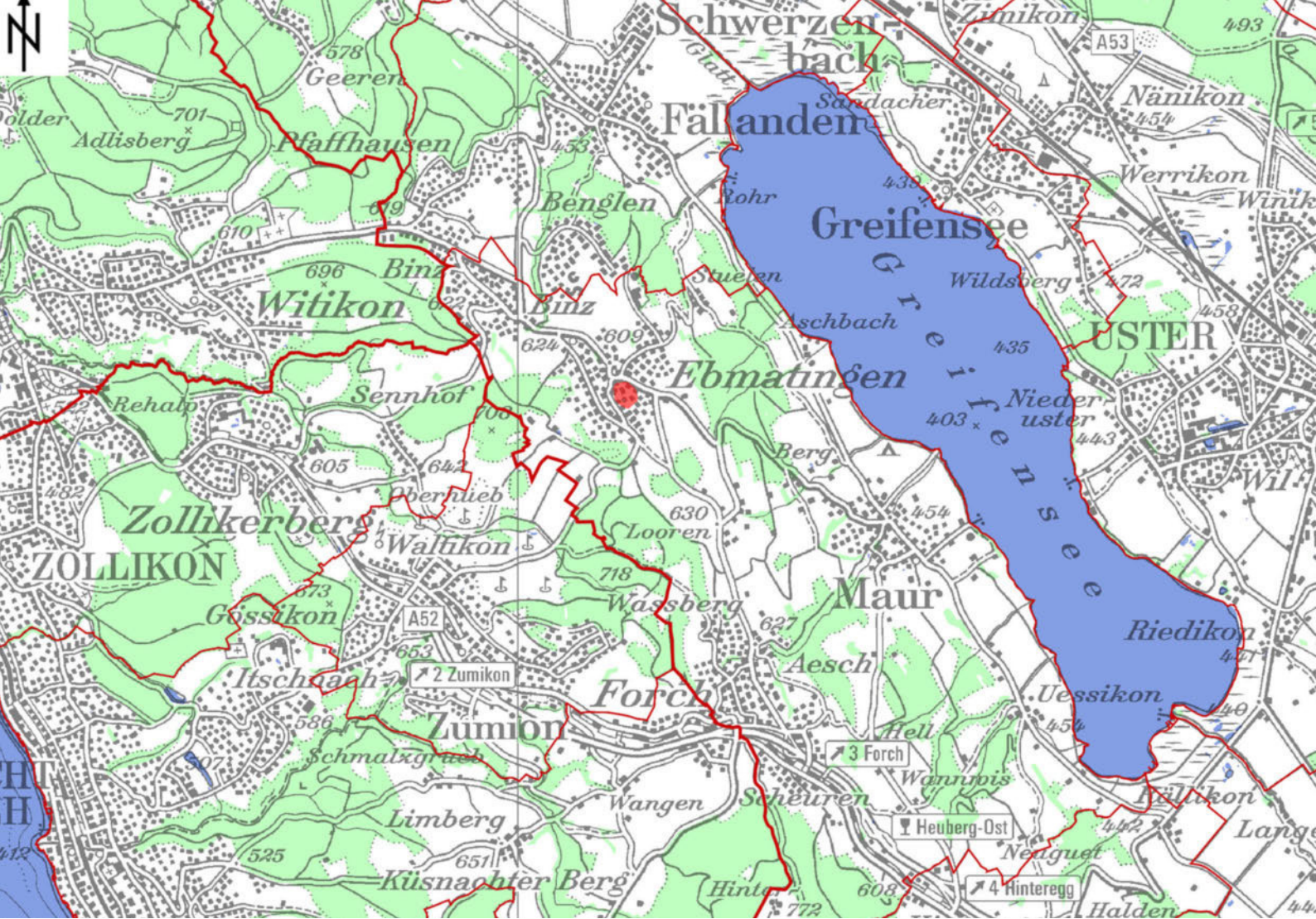
Kein Lift  
2 sonnige Balkone  
Cheminée im Wohnen  
Waschturm im Dachgeschoss  
UG: Bastelraum Nr. 5 und Kellerabteil Nr. 2  
Autoeinstellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage  
Abschliessbarer gemeinschaftlicher Veloraum

## PREIS

Wohnung	CHF 1'095'000.—
Kellerabteil und Bastelraum	inklusive
zzgl. Tiefgaragen-Parkplatz	CHF 35'000.—

## SONSTIGES

- Verfügbar per sofort.
- Die Wohnung wurde 2011/12 umfassend renoviert. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





## Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



### **Roman Steiger**

Immobilienvermarkter eidg. FA  
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E [roman.steiger@remax.ch](mailto:roman.steiger@remax.ch)

### **RE/MAX Winterthur**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur

