



**BEKA**  
Real Estate

# Für Ruhesuchende und Naturgeniesser mit hohen Ansprüchen

5,5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung, Grosszelgstrasse 12, 8426 Lufingen-Augwil



# Willkommen

## Bei uns stehen Sie und Ihre Ansprüche im Mittelpunkt

Die Bedürfnisse an die eigenen vier Wände sind unterschiedlich. Die einen suchen einen Begegnungsort für die Familie, Freunde, Verwandte und Bekannte – einen Ort, an dem das Leben pulsiert, die anderen bevorzugen einen Rückzugsort, der Geborgenheit und Ruhe garantiert. Die Suche nach dem stimmigen Zuhause ist ein anspruchsvoller und emotionaler Prozess.

Was auch immer Ihre Wohnansprüche sind, wir stehen Ihnen bei der Entscheidungsfindung beratend zur Seite, wenn es darum geht, Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus zu entdecken.

Wir erläutern die Möglichkeiten und Vorzüge von Immobilien, prüfen deren Werthaltigkeit und Zustand, beurteilen die Makro- und Mikro- lage und zeigen Lösungsvorschläge auf, falls die Liegenschaft dekorativ oder baulich optimiert werden kann.

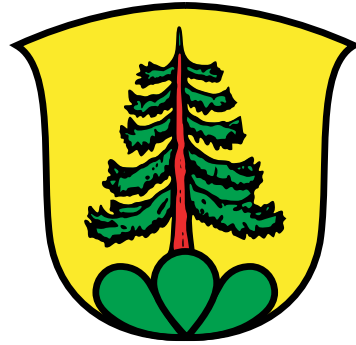
Lassen Sie sich von der vorliegenden Dokumentation begeistern und inspirieren. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck und vertiefen Sie Ihr Gefühl für die Liegenschaft bei einer Besichtigung. Denn eine Begehung vor Ort sagt mehr als 1000 Worte.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Herzliche Grüsse



Christine Bodmer, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
BEKA REAL ESTATE  
Florastrasse 19  
8700 Küsnacht



# Wohnen in Lufingen-Augwil

Sonne, Ruhe und viel Natur sind Ihnen in Augwil sicher. Im überschaubaren Ort, der zur Gemeinde Lufingen-Augwil gehört, lebt man umgeben von Golfplatz, Wiesen, Feldern, Wald und Alpenpanorama abseits der Durchgangsstrassen und doch bestens angebunden an den Wirtschaftsstandort Zürich sowie an die ganze Welt.

Lufingen-Augwil liegt zwischen Glatt- und Tösstal in der boomenden Region rund um den internationalen Flughafen Zürich-Kloten und gehört zum Bezirk Bülach im Zürcher Unterland. Vor allem Augwil geniesst dank seiner ländlichen Idylle, der Aussicht bis in die Alpen sowie den idealen Distanzen zu Kloten, Bülach, Zürich und Winterthur grosse Beliebtheit als Wohnort.

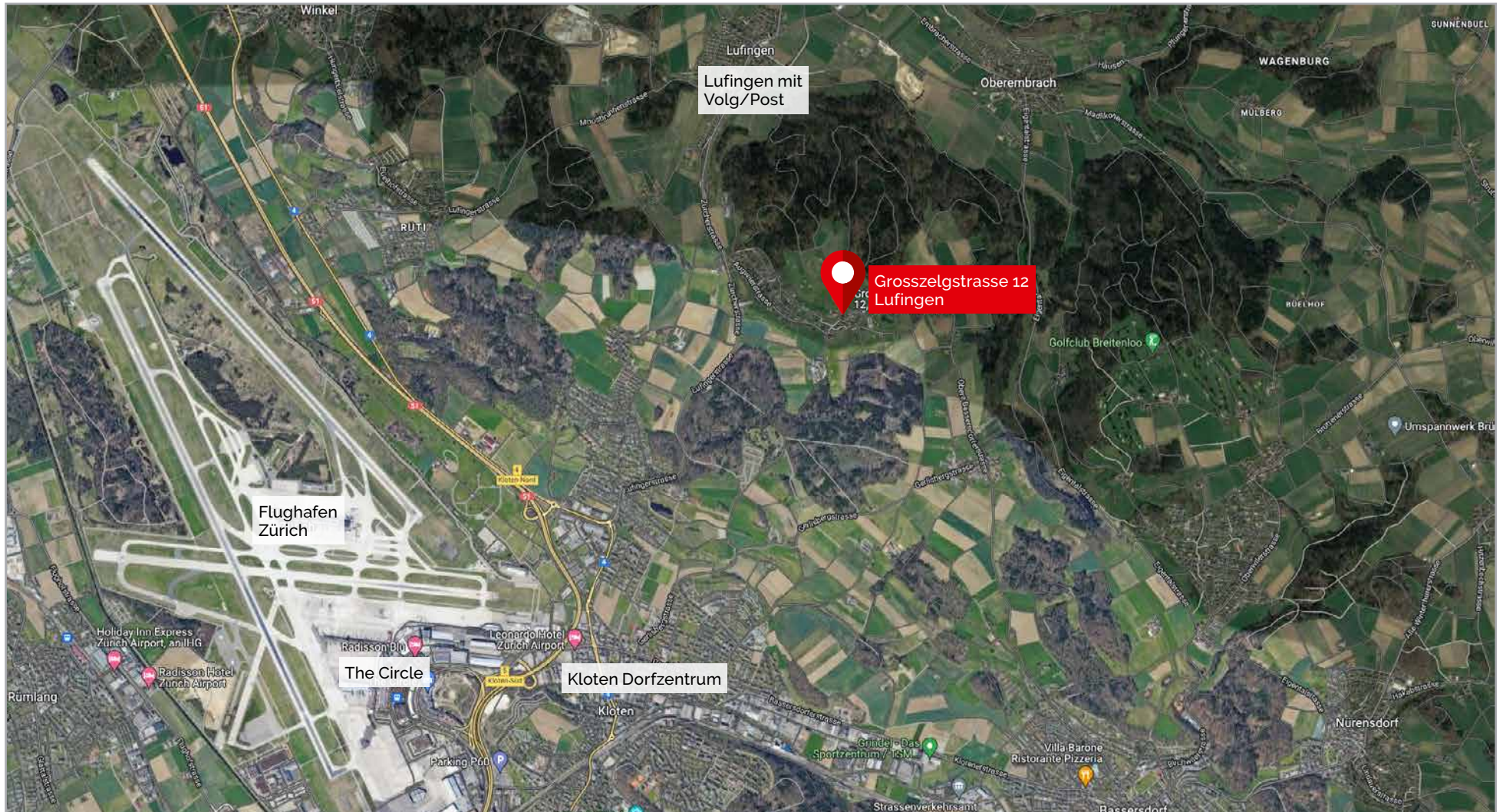
Ihren rund 2600 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet die attraktive Gemeinde alles, was es im Alltag braucht: Kinder besuchen hier Kindergarten und Primarschule, Jugendliche wechseln an die Sekundarschule im benachbarten Embrach oder nehmen den Postauto-Extrakurs zur Kantonsschule Zürich Unterland. Im Volg in Lufingen oder bei den Grossverteilern und Spezialisten in Embrach und Kloten lässt sich der tägliche Einkauf bequem erledigen. Nicht zuletzt ist das Airport Shopping am Flughafen täglich für Sie geöffnet.

In der Region die Freizeit aktiv und abwechslungsreich zu gestalten, fällt leicht. Wer gerne draussen unterwegs ist, öfters die Jogging-schuhe schnürt oder sich auf den Bike-Sattel schwingt, freut sich über die Wege durch die ausgedehnten Wälder in der leicht hügeligen Landschaft sowie über den Rad- und Fussweg um den Flughafen. Leidenschaftliche Golfer kommen auf dem Golfplatz gleich vor der Haustüre auf ihre Kosten. Und Kloten lockt mit modernen Freizeitanlagen wie Frei- und Hallenbad, Seil- und Skatepark sowie Fussball-, Beachvolleyball- und Tennisplätzen.

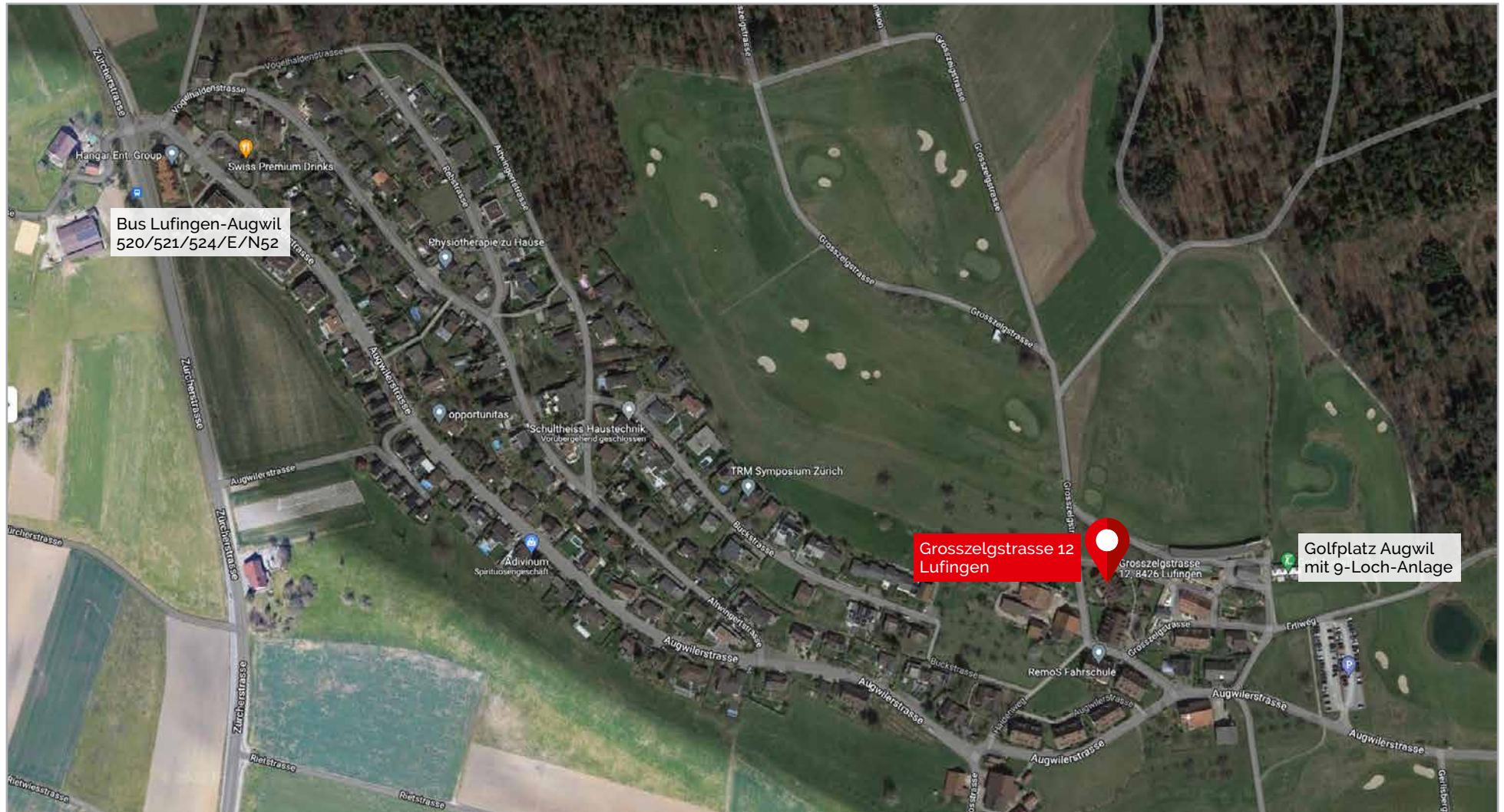
Augwil ist an die Postautokurse des Zürcherischen Verkehrsverbundes ZVV angeschlossen. Die Busse bringen Sie regelmässig an die Bahnhöfe Embrach und Flughafen Zürich-Kloten. Von hier verkehren S-Bahnen, Interregio-, Intercity- und Eurocity-Züge direkt in weite Teile der Schweiz und ins nahe Ausland. Der Anschluss an die Flughafenautobahn Kloten-Nord stellt sicher, dass man auch mit dem Privatwagen rasch an näheren und weiter entfernten Zielen ist.

Der Steuerfuss in Lufingen-Augwil beträgt 89 %.

# Makrolage: Eingebettet in guter Infrastruktur



# Mikrolage: Direkt neben dem Golfplatz Augwil







# Infrastruktur in und um Lufingen-Augwil

## Entfernung

**Bushaltestelle** «Lufingen, Augwil» Bus 520/521/524/E/N52, 1,1. km

**Kloten Bahnhof** 3,8 km (7 Min. mit dem Auto, 12 Min. mit Bus)

**Flughafen Zürich** 4,9 km (10 Min. mit dem Auto, 15 Min. mit Bus)

**Zürich HB** 15,1 km (18 Min. mit dem Auto, 25 Min. mit Bus)

## Einkaufsmöglichkeiten

**Volg mit Postagentur** Zürcherstrasse 35, Lufingen, 2,6 km (4 Min.)

**Coop Supermarkt** Schaffhauserstrasse 146, Kloten, 3,8 km (6 Min.)

**Coop Supermarkt** Dorfstrasse 138, Embrach, 6,4 km (10 Min.)

**Migros Supermarkt** Kirchgasse 5, Kloten, 3,8 km (7 Min.)

**Migros Supermarkt** Bülacherstrasse 17, Embrach, 5,5 km (9 Min.)

**Denner Discount** Dorfstrasse 16, Kloten, 3,2 km (6 Min.)

**Rio Getränkemarkt** Industriestrasse 40, Kloten, 4 km (7 Min.)

**Glattzentrum** Neue Winterthurerstr. 99, Wallisellen, 11,8 km (13 Min.)

## Sport

**Activ Fitness** Marktgasse 5, Kloten, 3,7 km (7 Min.)

**Sporthalle Ruebisbach** Talacherstrasse 2, Kloten, 3,4 km (6 Min.)

**Grindel Sportzentrum** Grindelstrasse. 11, Bassersdorf, 5,4 km (9 Min.)

**Sporthalle Stighag** Sportweg 1, Kloten, 3,6 km (6 Min.)

**Tennisclub Kloten** Eichhörnlweg 8, Kloten, 5,8 km (11 Min.)

**Freibad/Hallenbad Kloten** Schluefweg 10, Kloten, 5 km (10 Min.)

**Golfclub Augwil** Augwilerstrasse 101, Lufingen-Augwil, 190 m (1 Min.)

## Kindergärten

**Kindergarten Lufingen** Moosbrunnenstr. 10, Lufingen, 2,8 km (5 Min.)

Kindergarten-Bus hält vor dem Haus

## Primarschule

**Primarschule Lufingen** Moosbrunnenstr. 10, Lufingen, 2,8 km (5 Min.)

## Oberstufe

**Sekundarschule Embrach** Hungerbühlstr. 22, Embrach, 5 km (8 Min.)

**Kantonsschule Zürcher Unterland** Kantonsschulstr. 23, Bülach, 10,4 km (14 Min.)

## Medizinische Versorgung:

**Doktorhaus Arztpraxis** Moosbrunnenstr. 14, Lufingen, 2,8 km (5 Min.)

**USZ Flughafen** The Circle 59-Flughafen, Zürich, 4,8 km (8 Min.)

**Spital Bülach** Spitalstrasse 24, Bülach, 12 km (12 Min.)

**Universitätsspital Zürich** Rämistrasse 100, Zürich, 15,6 km (22 Min.)

**Kinderspital Zürich** Steinwiesstrasse 75, Zürich, 17 km (26 Min.)



## *Wohnidylle an naturnaher, ruhiger und sonniger Lage*

Eine Maisonettewohnung wie aus dem Bilderbuch: viel Raum und Wohnkomfort auf zwei bestens ausgestatteten Etagen. Behaglichkeit unter hohen Dachschrägen. Ein luftig leichtes Lebensgefühl durch weiss gestrichenes Holz, das von einem **warmen Parkett** gerdet wird. Filigrane Sprossenfenster, die den Blick ins üppige Grün der Umgebung und das Alpenpanorama freigeben. Für **sonnige Morgenstunden** eine Terrasse mit wertvoller Privatsphäre.

Dieses Traumzuhaus heisst Sie an **ruhiger, sonniger Lage** – umgeben vom Golfplatz Augwil und unweit von Wiesen, Feldern und Wald – herzlich willkommen. Im zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines sehr gepflegten, im Landhausstil erbauten Mehrfamilienhauses bietet es Ihnen 5,5 helle Zimmer auf einer Nettowohnfläche von rund 136m<sup>2</sup> und einer grosszügigen Nutzfläche von 160m<sup>2</sup>.

Im Ensemble der Räume nimmt der Wohn- und Essbereich mit offener Küche ganz klar die Hauptrolle ein. Die hochwertige Küche mit ihrem fugenlosen Bodenbelag besticht durch die hochwertigen **Elektrolux-Kuchengeräte** wie **Kombi-Steamer mit Wärmeschublade, Induktionskochherd** und **Teppanyaki Herd**, Kühlschrank mit Tiefgefrierfach und Geschirrspüler. Praktische Küchenschränke und eine **Drehschublade** sorgen für genügend Stauraum.

Die ebenfalls tragenden Nebenrollen übernehmen auf der unteren Ebene zwei Zimmer, die sich dank Bad mit Dusche sowie einem separaten WC bestens als Kinderrefugium, als Homeoffice oder zur Beherbergung Ihrer Gäste eignen. Zwei weitere Zimmer sorgen eine Etage höher unter dem hohen Dachgiebel für ungestörte Nachtruhe. Beide profitieren von je einer Ankleide sowie von einem gemeinsamen Bad. Damit Ihnen lange Wege erspart bleiben, ist hier oben auch gleich ein Haushaltsraum mit Waschturm untergebracht.

Zur Wohnung gehören eine weitläufige Grünanlage sowie ein Keller und eine Tiefgarage mit zwei Stellplätzen mit direktem Zugang zum 2. OG via Lift.



# 5,5-Zi-Maisonette-Dachwohnung mit Morgensonne

**Grosszelgstrasse 12, 8426 Lufingen-Augwil**

## Liegenschaft

Idyllische 5,5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung im 2. OG und Dachgeschoss mit geräumigem Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und mit Blick ins Grüne sowie auf den Golfplatz Augwil.

**Baujahr** 2002

**Wohnflächen** Nettowohnfläche der Wohnung ca. 136 m<sup>2</sup> mit einer östlich ausgerichteten Terrasse von ca. 10 m<sup>2</sup>.

## Raumkonzept

- **Dachgeschoss** Wohnung mit geräumigem Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Cheminée, 2 Zimmer, 1 Badezimmer mit Dusche, 1 Gäste-WC
- **Dachgeschoss** 2 Schlafzimmer mit je einer Ankleide, grosses Badezimmer mit Sprudelbadewanne, Reduit mit Waschmaschine und Tumbler
- **Untergeschoss** Keller Nr. 6 mit 8 m<sup>2</sup> / Tiefgaragenparkplätze Nr. 12/13

**Heizungsanlage** Ölheizung / Fussbodenheizung

## Mietpreis

5.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung mit Keller	CHF 3'290.00
Nebenkosten à Konto	CHF 350.00
Total	CHF 3'640.00

Zur Wohnung müssen noch 2 Stellplätze zu je CHF 130.-in der Tiefgarage dazu gemietet werden.

## Kontakt

Beka Real Estate, Christine Bodmer

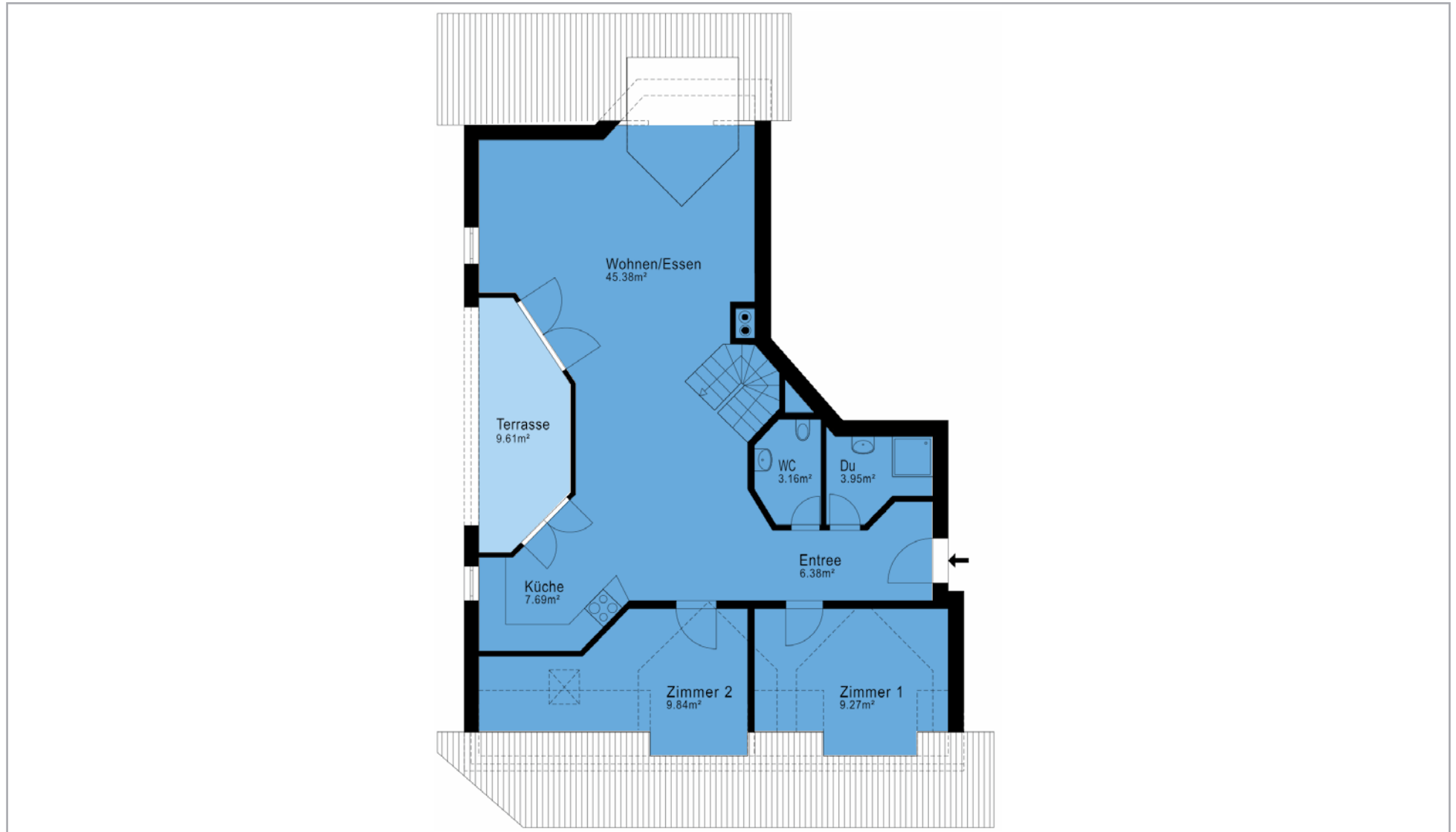
Natel 079 345 80 15, [christine.bodmer@bekaglobal.com](mailto:christine.bodmer@bekaglobal.com)



## Umgebungsplan, Grosszelgstrasse 12, Lufingen-Augwil



## Grundriss Wohnung im 2. Obergeschoss





## Grundriss Wohnung im Dachgeschoss



## Untergeschoss mit Keller und Tiefgaragenparkplätzen

















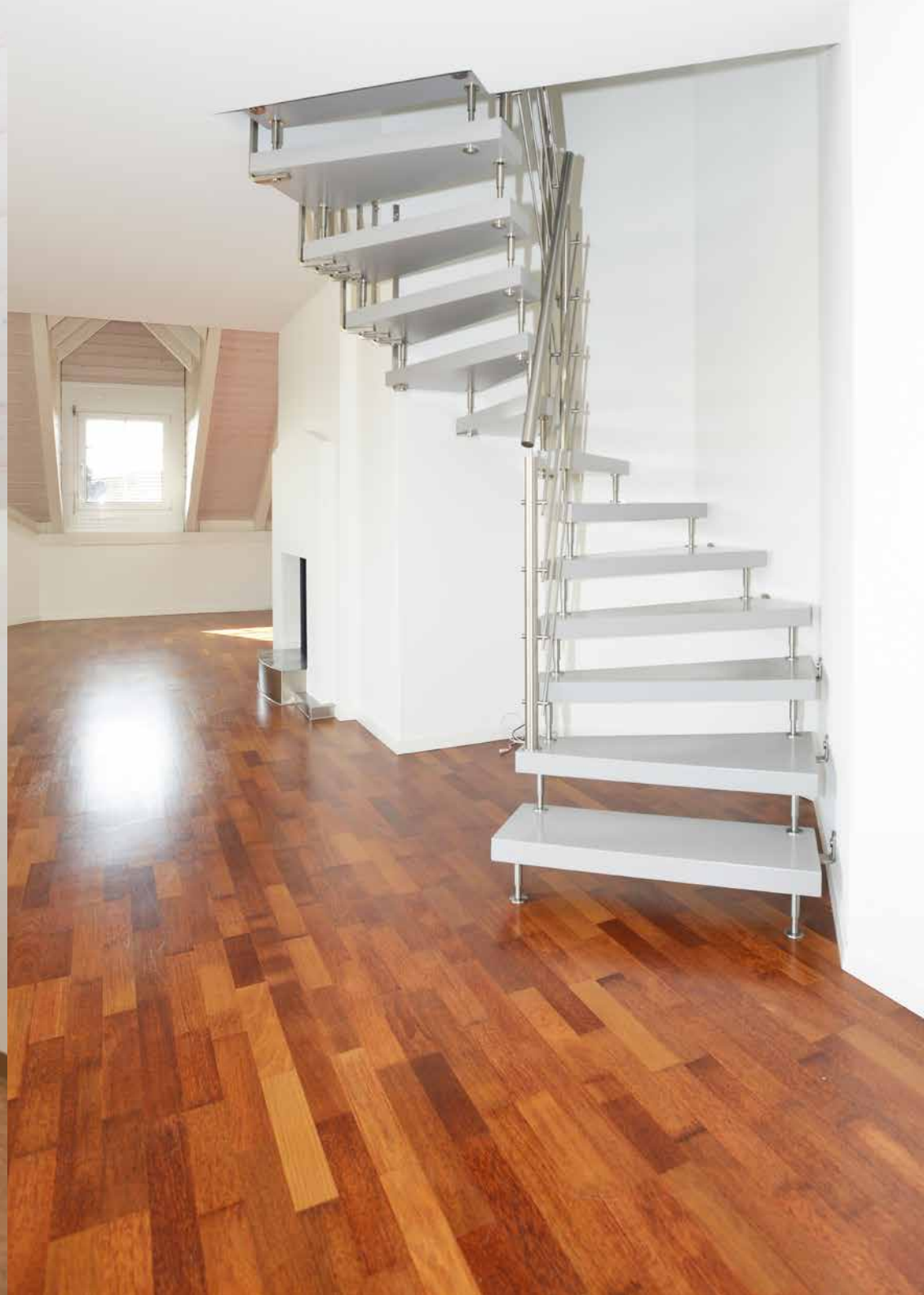










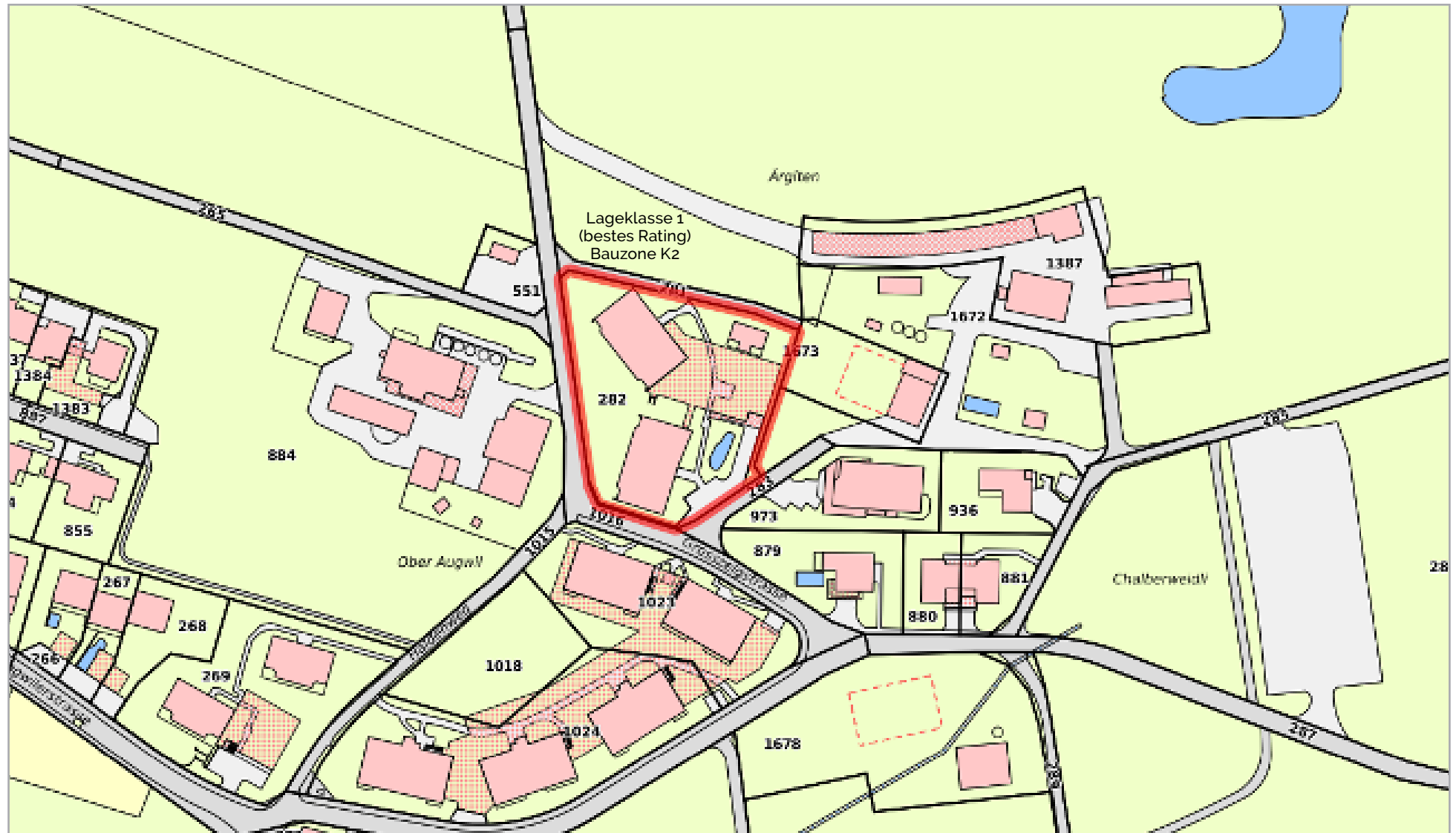








## Katasterplan 282, Grosszelgstrasse 12, Lufingen-Augwil



**Christine Bodmer**

***Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Immobilienvermarkterin mit FA  
Immobilienbewirtschafterin mit FA***

DE/FR/EN/IT

BEKA REAL ESTATE  
Florastrasse 19, 8700 Küsnacht  
christine.bodmer@bekaglobal.com  
Tel. +41 79 345 80 15



# *Persönlich für Sie da*

## **Ein schönes Zuhause wärmt die Herzen der Menschen – gerne öffne ich Ihnen die Türen dazu.**

Unser Leben verändert sich stetig und damit unsere Wohnbedürfnisse. Ein neues Zuhause zu suchen, ist eine echte Herausforderung, ein stimmiges Zuhause zu finden, jedoch eine wahre Freude.

Jedes Zuhause ist einzigartig, mit eigenem Stil und Charakter. Das Schönste ist, wenn Ihr neues Domizil Ihr Herz erwärmt und Sie und Ihre Liebsten glücklich macht. Ihnen zu diesem Glück und Ihrem neuen Zuhause die Türen zu öffnen, verstehe ich als meine persönliche Aufgabe.

Ich freue mich, Sie zu einer Besichtigung der einzigartigen 5,5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung in Lufingen-Augwil einzuladen.

Herzliche Grüsse



Christine Bodmer, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

**Vermerk**

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma, Beka Real Estate|Beka Küsnacht AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigung.

**Hinweis**

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Ausbaustandard. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Fotos und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objektes zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.