



# DOPPELEINFAMILIENHAUS

8957 SPREITENBACH



ZET IMMOBILIEN AG

# MAKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



# SPREITENBACH



ZET IMMOBILIEN AG

Spreitenbach ist eine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz. Sie liegt im Limmat-tal, südwestlich von Zürich. Die Gemeinde erstreckt sich entlang des Flusses Limmat und grenzt an die Stadt Dietikon im Süden.

Das Dorf zeichnet sich durch ihre besonders kinderfreundliche Atmosphäre aus. Mit einer Vielzahl von Angeboten und Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind, ist Spreitenbach ein idealer Ort, um Kinder aufwachsen zu lassen. Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen für alle Altersstufen. Diese Einrichtungen bieten nicht nur eine qualitativ hochwertige Ausbildung, sondern auch eine liebevolle Betreuung, die die individuellen Bedürfnisse jedes Kindes berücksichtigt.

Die Gemeinde Spreitenbach bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für ihre Bewohner und Besucher. Neben verschiedenen Veranstaltungen gibt es auch Parks, Sportanlagen und Naherholungsgebiete, die zum Entspannen und Geniessen der Natur einladen.

Die verkehrstechnische Anbindung von Spreitenbach ist ausgezeichnet, mit guten Strassen und Schienenverbindungen nach Zürich, Baden und anderen umliegenden Städten. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse und S-Bahnen gewährleistet, was die Mobilität in der Region erleichtert.

Insgesamt ist Spreitenbach eine lebendige Gemeinde mit einer reichen Geschichte und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur.

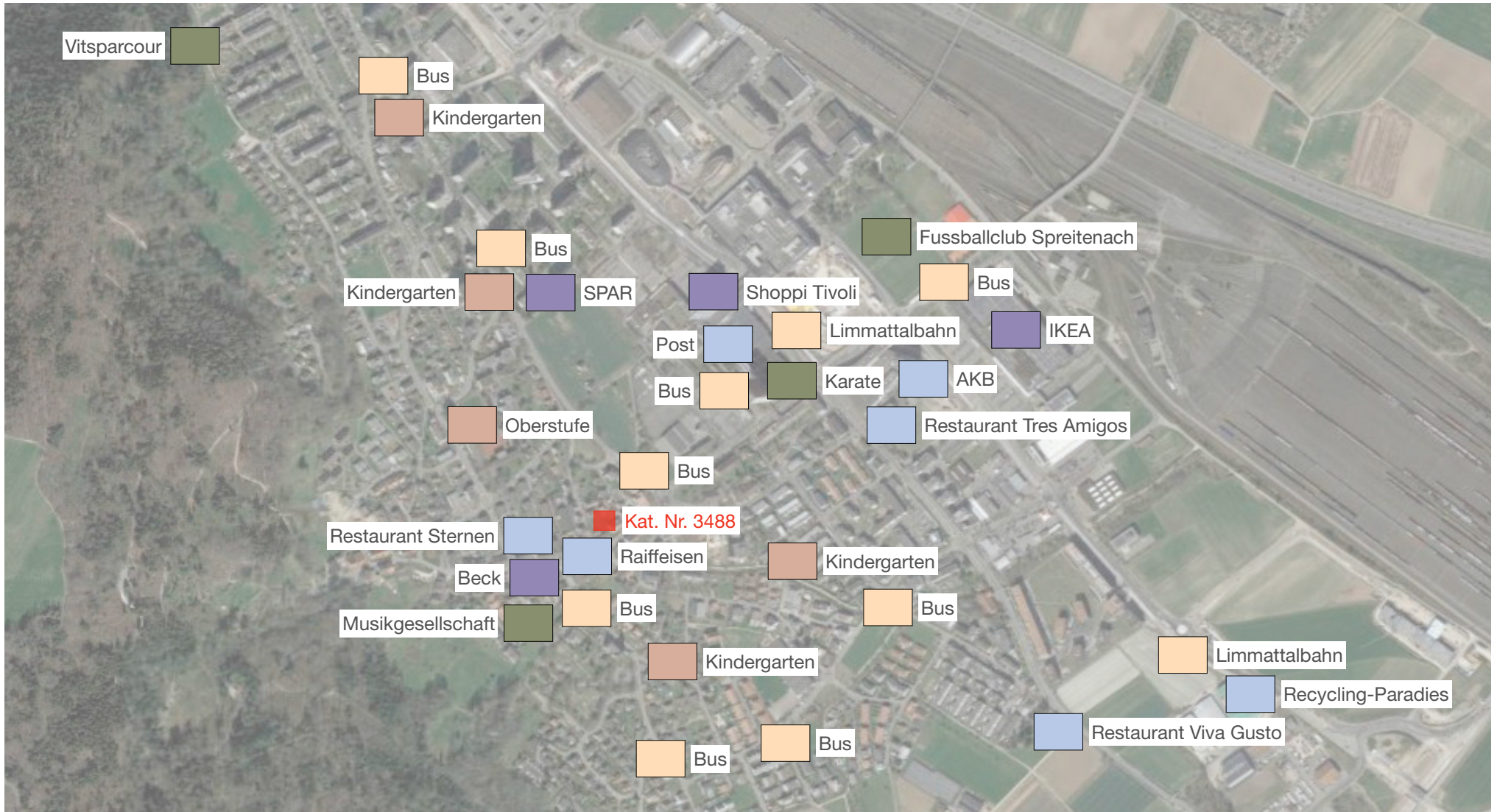
Weitere Informationen über diese äusserst sympathische Gemeinde finden Sie unter [www.spreitenbach.ch](http://www.spreitenbach.ch)

<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Shoppi Tivoli	weniger als 1 Fahrminute
	Migros	weniger als 1 Fahrminute
	Lidl Schweiz	weniger als 1 Fahrminute
	Denner	weniger als 1 Fahrminute
	Ottos	weniger als 1 Fahrminute
	SPAR	weniger als 2 Fahrminuten
.....		
<b>Sonstiges</b>	Raiffeisen Bank	weniger als 1 Gehminute
	Aargauische Kantonalbank	weniger als 2 Fahrminuten
	Coiffeur	weniger als 1 Fahrminute
	Beck	weniger als 1 Gehminute
.....	Recycling-Paradies	weniger als 4 Fahrminuten
.....		
<b>Bahnhof</b>	Killwangen-Spreitenbach	weniger als 4 Fahrminuten
.....		
<b>Busstation</b>	„Dorf“	weniger als 1 Gehminute
.....		
<b>Schulen</b>	Kindergarten Brüel	weniger als 7 Gehminuten
	Primarschule Seefeld	weniger als 6 Gehminuten
	Oberstufe	weniger als 3 Gehminuten
.....		
<b>Freizeit</b>	Schwimmbad	weniger als 1 Fahrminute
	Fussballclub Spreitenbach	weniger als 4 Fahrminuten
	Tennisclub Spreitenbach	weniger als 4 Fahrminuten
	Vitaparcour	weniger als 3 Fahrminuten
	Naherholungsgebiet	weniger als 2 Gehminuten

# MIKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



■ Einkaufsmöglichkeiten   ■ Sonstiges   ■ Öffentliche Verkehrsmittel   ■ Schule   ■ Freizeit

# ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

Willkommen in diesem geräumigen und einladenden Doppel­einfamilienhaus, das in einem kinderfreundlichen Quartier in der Kernzone liegt und grosszügigen Wohnraum bietet. Das Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse und ist ideal für eine Familie, die Wert auf Komfort und Raum legt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem grosszügigen Eingangsbereich empfangen, der das Gefühl von Weite und Offenheit vermittelt.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle und luftige Wohnbereich, der sich ideal für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Abende eignet. Die grosse Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Vorbereiten von Mahlzeiten. Angrenzend befindet sich ein Essbereich mit Zugang zu einer Terrasse oder einem Garten, wo Sie die warmen Tage im Freien geniessen können.

Die drei Nasszellen im Haus gewährleisten Bequemlichkeit und Komfort für die Bewohner. Die grossen Schlafzimmer bieten viel Platz für Ruhe und Entspannung und sind der ideale Rückzugsort nach einem langen Tag. Jedes Schlafzimmer ist gut beleuchtet und bietet ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

Die grosse Einstellhalle im Untergeschoss bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und gleichzeitig zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Gegenstände.

Dieses Doppel­einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, grosszügigem Raumangebot und einer familienfreundlichen Umgebung. Mit seinen praktischen Annehmlichkeiten und der angenehmen Atmosphäre ist es ein Ort, den Sie stolz ihr Zuhause nennen können.

<b>Adresse</b>	Alte Bahnhofstrasse 8 , 8957 Spreitenbach	
<b>Parzelle</b>	Kat. Nr. 3488   251 m <sup>2</sup> Parzellenfläche	
<b>Fläche</b>	Wohnfläche (HNF)	ca. 162.8 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 36.04 m <sup>2</sup>
<b>Einstellhalle</b>	3 Einstellplätze (im Preis inbegriffen)	
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'390'000.-	
<b>Baujahr</b>	2004	
<b>Volumen (SIA 116)</b>	759 m <sup>3</sup>	
<b>Allgemeine Sanierungen</b> (ca. CHF 65'000.-)	Geschirrspühler	2021
	Boiler	2019
	Steinmauer neu erstellt	2012
	Nasszelle 1. OG	2010
	Nasszelle DG	2010
	Sitzplatz (Westfassade) neu erstellt	2010
<b>Wärmeerzeugung</b>	Gasheizung, eigener Warmwasserboiler	
<b>bestehende Hypothek</b>	ohne Verpflichtungen	

# ESSZIMMER



ZET IMMOBILIEN AG



# NASSZELLE



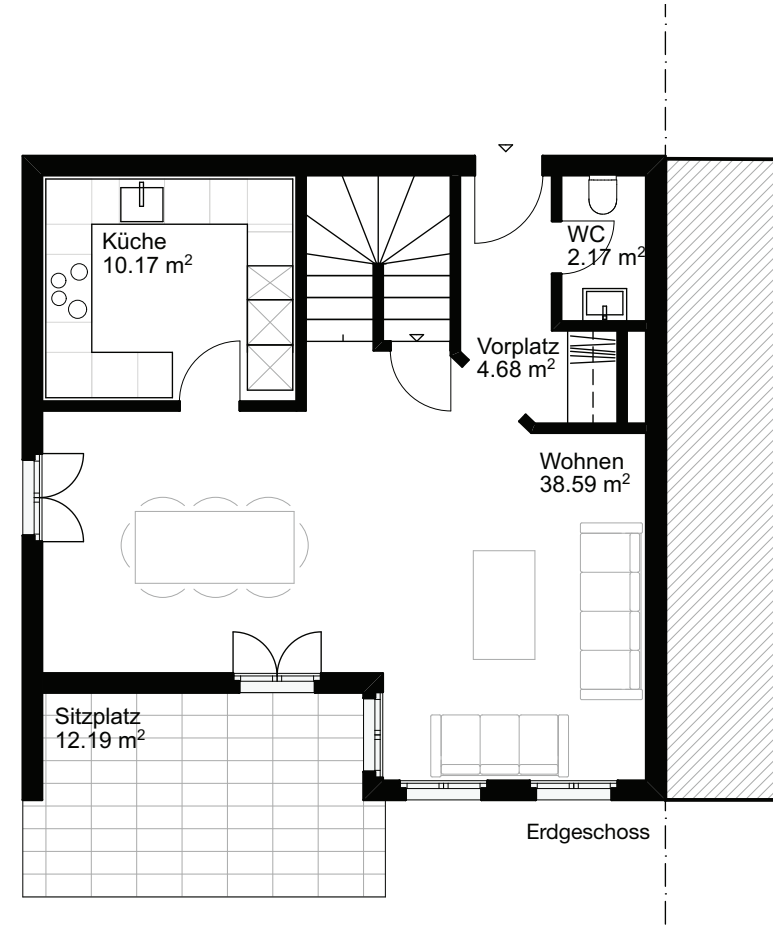
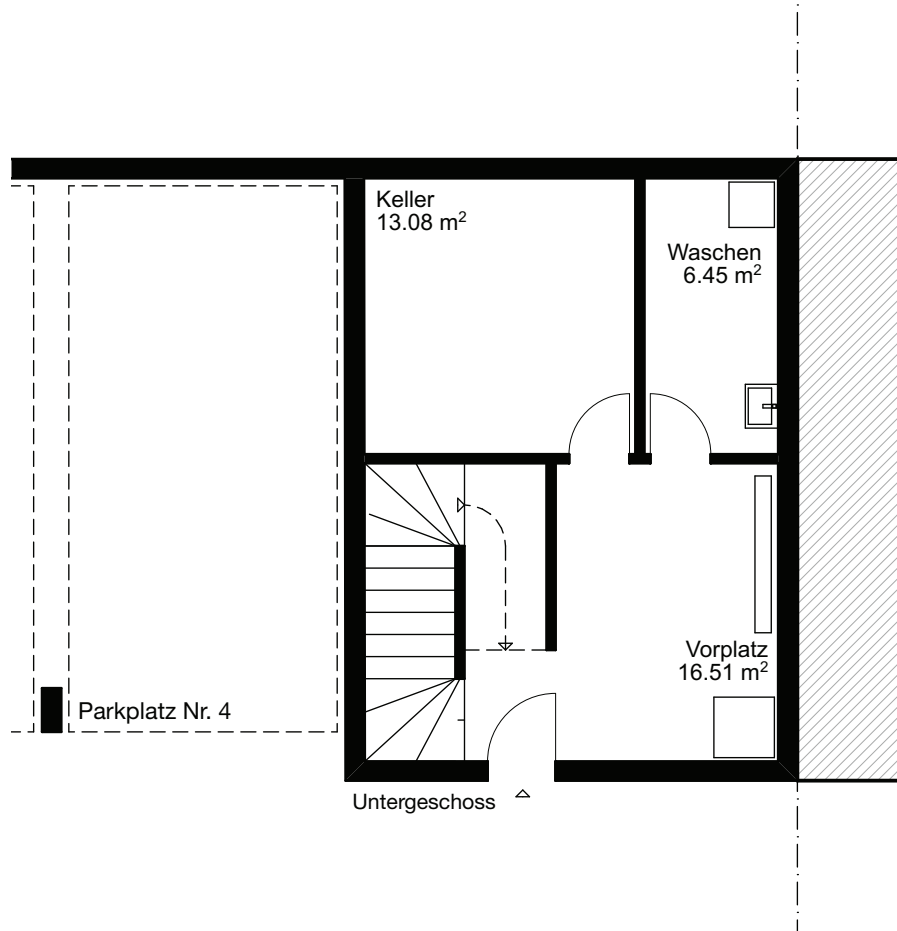
ZET IMMOBILIEN AG



# UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS



ZET IMMOBILIEN AG



1:100

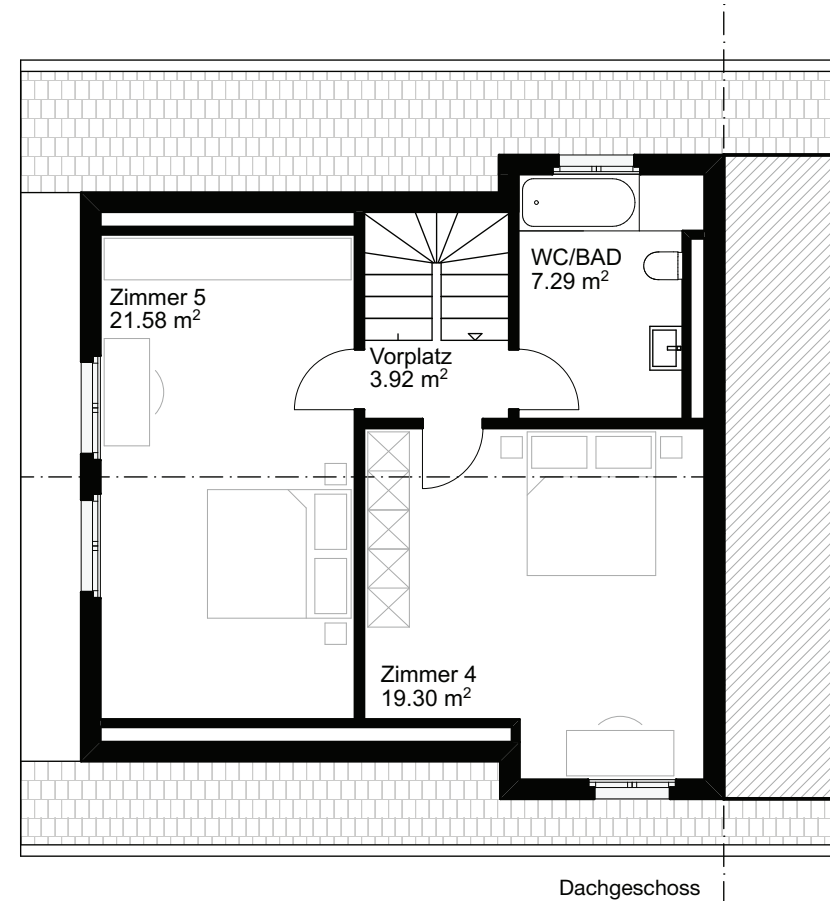
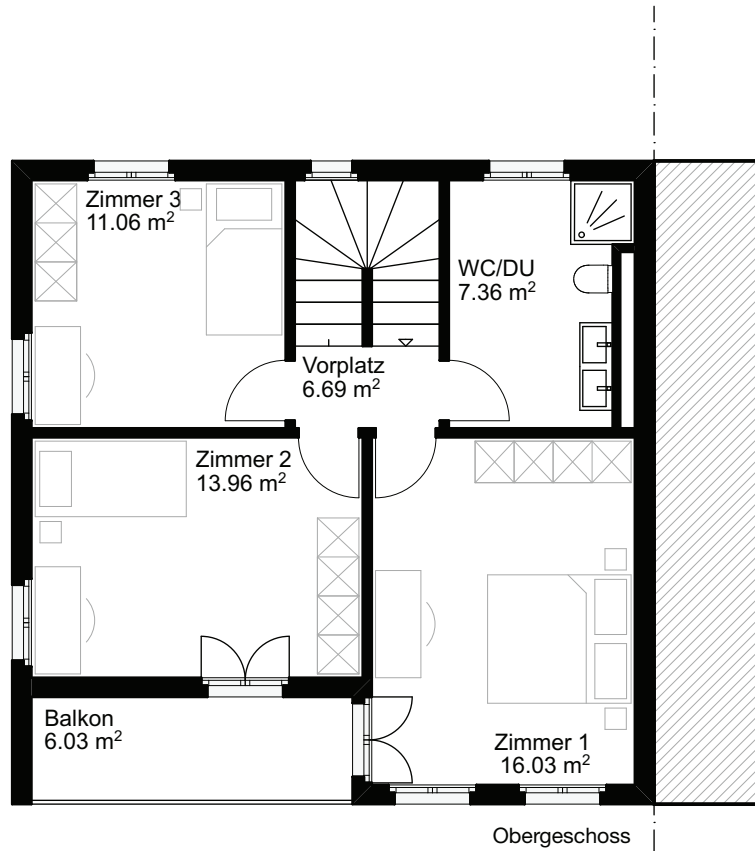




# OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS



ZET IMMOBILIEN AG



1:100



# IM HERZEN VON SPREITENBACH



ZET IMMOBILIEN AG

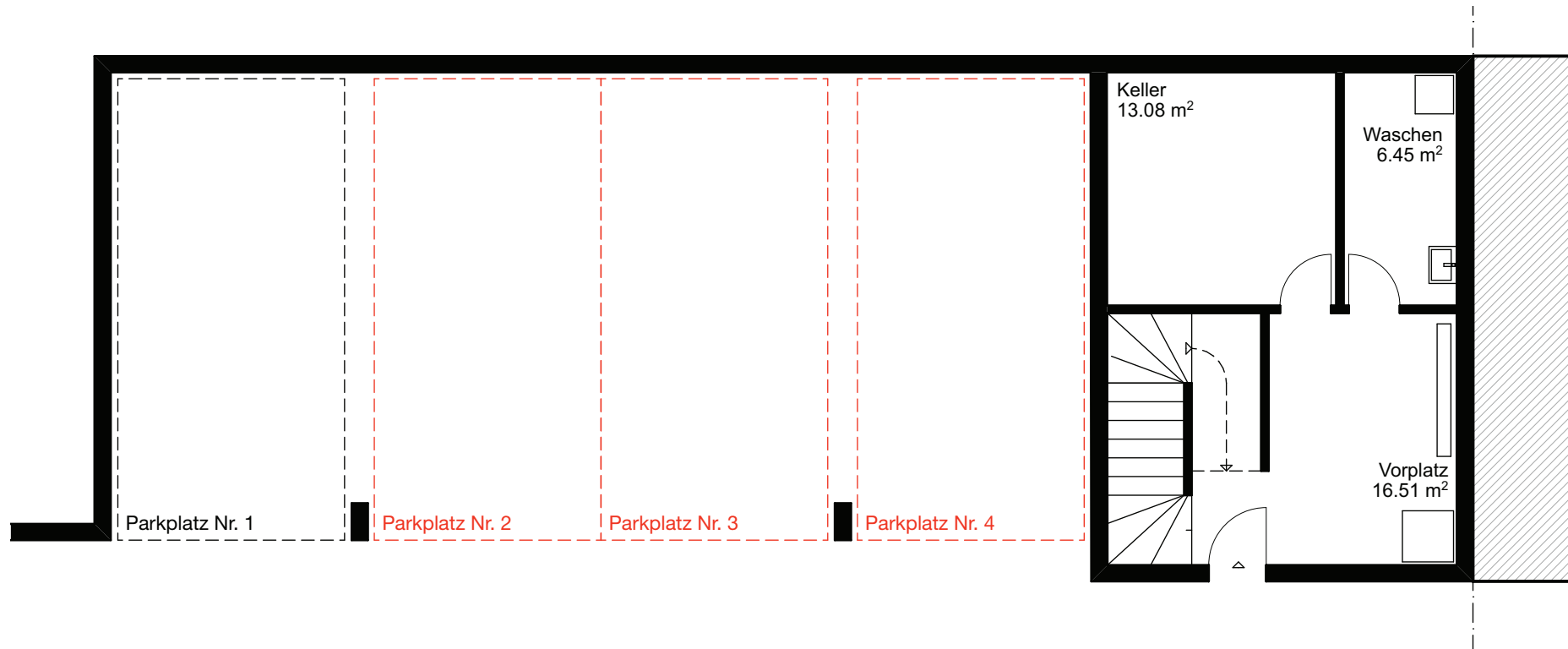


In unmittelbarer Nähe zum Shoppi Tivoli

# 3 PARKPLÄTZE IN DER EINSTELLHALLE



ZET IMMOBILIEN AG



1:100



# SCHLAFZIMMER 1



ZET IMMOBILIEN AG



# KÜCHE



Erdgeschoss

# NASZELLE



ZET IMMOBILIEN AG



Dachgeschoss

# DATEN FÜR DUE DILIGENCE



Sitzplatz | Süd-West Fassade

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
.....			
Versicherung	GVZ Nachweis		
.....			
Pläne Bestand	Katasterplan	- gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	- Untergeschoss	Mst:1:100
		- Erdgeschoss	Mst:1:100
		- Obergeschoss	Mst:1:100
- Dachgeschoss		Mst:1:100	
	Schnitt	- Schnitt A-A	Mst:1:100
.....			
Besichtigungstermin	Auf Anfrage		

# GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



Hauseingang | Nord- Ost Fassade

## Garantie/ Haftungsausschluss

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

---

## Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt dessen Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

# SITZPLATZ



ZET IMMOBILIEN AG



Süd-West Fassade



# WOHNRAUM



ZET IMMOBILIEN AG



# VERKAUFSPROZESS

**1. Phase Verkaufsdossier / Begehung Grundstück**  
Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖREB-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

.....

**2. Phase Einreichung unverbindliches Kaufangebot**  
Bei konkreter Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

**Notwendige Angaben im Kaufangebot:**  
- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft  
- Kaufpreis  
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

.....

**3. Phase Einreichung verbindliches Angebot**  
Nach Ablauf der ersten Frist werden alle Angebote an den Auftraggeber zur Sichtung und Entscheidung des weiteren Vorgehens weitergeleitet. Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

.....

**4. Phase Abschlussphase**  
- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug  
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Oriana Zeoli | Leiterin Verkauf

ZET Immobilien AG  
info@zetimmobilien.ch  
079 375 96 98