



GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

NIEDERGLATT ZH



MAKROLAGE



NIEDERGLATT



Die ländliche Gemeinde Niederglatt zählte im vergangenen Jahr knapp 5'000 Einwohner. Der Steuerfuss liegt im Jahr 2021 bei 107%. Die Gemeinde Niederglatt ist mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof und Busstation in Gehdistanz 400-600m) sehr gut erschlossen. Die Stadt Bülach erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in lediglich 16 Minuten, die Stadt Zürich in ca. 30 Minuten. Auch der Flughafen Zürich (Kloten) ist mit dem Bus in nur knapp 35 Minuten anzutreffen.

Niederglatt präsentiert sich mit einer sehr vielseitigen und ansprechenden Infrastruktur für jede Altersklasse. Es gibt diverse Möglichkeiten im Dorf einzukaufen (Volg, Coop, Apotheke, Bäckerei uvm.) und sich in einem der zahlreichen Vereine aktiv einzubringen. Auch das Naherholungsgebiet

ist in Gehdistanz zu erreichen (Glattuferweg, Neeracherried, Eschenberg, Hasli-see).

Der Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Die Kantonsschule ist in Bülach und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Weitere Informationen über Niederglatt unter www.niederglatt-zh.ch.

Einkaufsmöglichkeiten	Volg	weniger als 4 Gehminuten
	Coop	weniger als 4 Gehminuten
	Migros	weniger als 5 Fahrminuten
	Bäckerei	weniger als 1 Gehminute
	Denner	weniger als 7 Fahrminuten
	Spar	weniger als 6 Fahrminuten
.....		
Sonstiges	Bank Zürcher Kantonalbank	weniger als 4 Gehminuten
	Post	weniger als 4 Gehminuten
	Kirchzentrum Niederglatt	weniger als 4 Fahrminuten
	Coiffeur	weniger als 3 Gehminuten
.....		
Bahnhof	Bahnhof Niederglatt	weniger als 1 Gehminute
.....		
Busstation	„Sonnenbergstrasse“	weniger als 2 Gehminuten
.....		
Schulen	Kindergarten	weniger als 6 Gehminuten
	Schulhaus Eichi	weniger als 5 Gehminuten
	Kita Zauberwald	weniger als 2 Gehminuten
.....		
Freizeit	Schwimmbad Erlen	weniger als 6 Fahrminuten
	Entsorgungsstelle	weniger als 4 Fahrminuten
	Fussballclub Oberglatt	weniger als 4 Fahrminuten
	Tennisclub Oberglatt	weniger als 4 Fahrminuten
	Erholung/Sport Naturschutzgebiet	weniger als 3 Gehminuten weniger als 3 Gehminuten

MIKROLAGE



■ Einkaufsmöglichkeiten ■ Sonstiges ■ Öffentliche Verkehrsmittel ■ Schule ■ Freizeit

ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



An sehr zentraler Lage (unweit des Bahnhofes und der Einkaufsmöglichkeiten) verkaufen wir dieses grosse 6.5-Zi-Einfamilienhaus. Am Ende einer Sackgasse steht diese frisch renovierte Liegenschaft und bietet folgende Vorteile:

- Kein Durchgangsverkehr / verkehrsberuhigt
- Komplettsanierung
- Alle Leitungen (Sanitär- und Elektroleitungen)
- Bodenbeläge
- Küche
- Nasszellen
- Wand- und Deckenbeläge
- Heizung (Luftwärmepumpe)
- Fenster
- Grosszügiger Grundriss
- Hoher Ausbaustandard
- 3 Nasszellen sowie 3 separate WC's

Im Untergeschoss befindet sich zudem ein vollwertig ausgebauter Hobbyraum, welcher aktuell als Fernsehzimmer genutzt wird. Der dahinterliegende Raum (ehemals Tankraum) kann zusätzlich ausgebaut werden.

Zudem verfügt die Liegenschaft über enormes Potential, kann sie doch mit relativ wenig Aufwand in ein kleines Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen à je 2.5-Zi. umgebaut werden. Die Anschlüsse hierfür sind in jedem Stockwerk vorhanden.

Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen oder Sie wünschen einen Besichtigungstermin, so zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen.

Adresse	Südstrasse 5, 8172 Niederglatt	Kat. Nr. 1623
.....		
Objekt	7.5 Zi. Einfamilienhaus (6 Nasszellen)	267 m ² Parzellenfläche
.....		
Lage	unmittelbar am Bahnhof Niederglatt	
.....		
Verkaufspreis EFH	CHF 1'390'000.-	
.....		
Baujahr	1905	
Totalsanierung	2022	
.....		
Sanierungsarbeiten 2022	Heizung Luftwärmepumpe (inkl. Bodenheizung) Anhydritboden (für Bodenheizung) Küche Elektroverteilung Nasszellen (inkl. Zu- und Ableitungen) Gipserarbeiten (Weissputz und Spezialputz) Bodenbelag (Parkett und Platten) Treppenhaus (Betontreppe inkl. Geländer) Türen (Eingangstüre und Zimmertüren inkl. Stahlzarge) Simse aus Granit	
.....		
Wohnfläche	ca. 194 m ²	
Nebennutzfläche UG	ca. 51 m ²	
.....		
bestehende Hypothek	ohne Verpflichtungen	

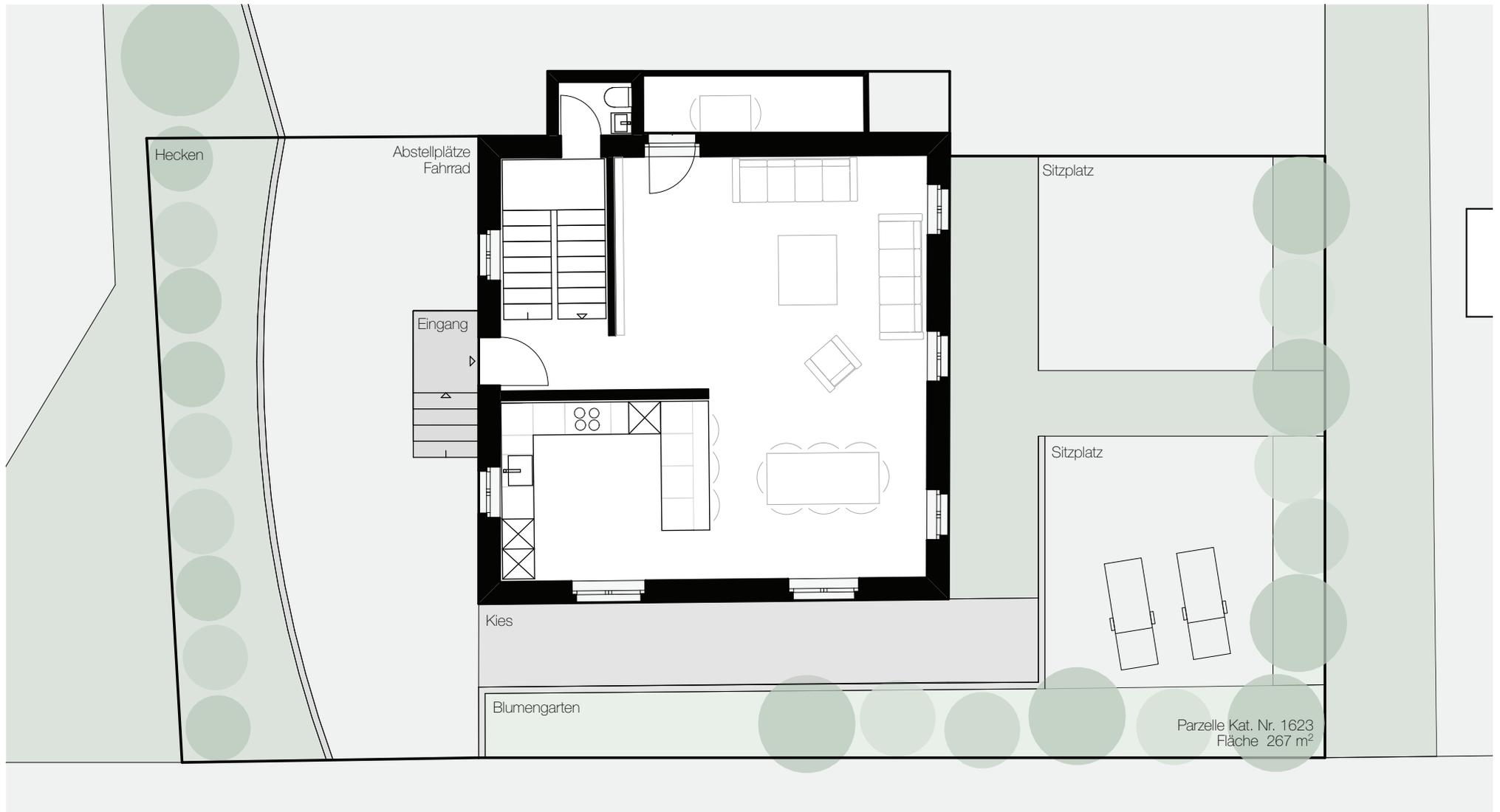
KÜCHE



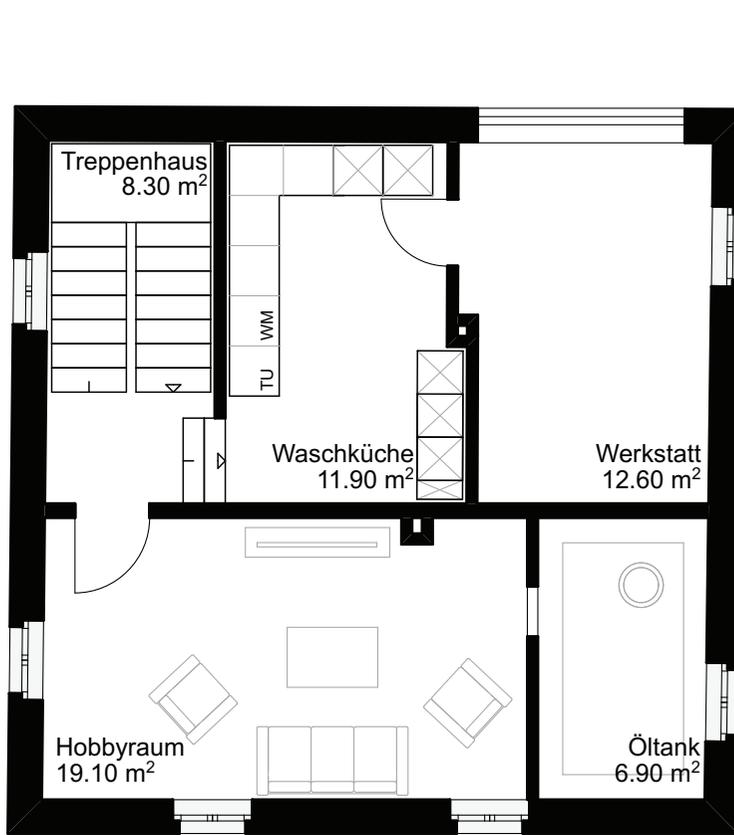
WOHNRAUM



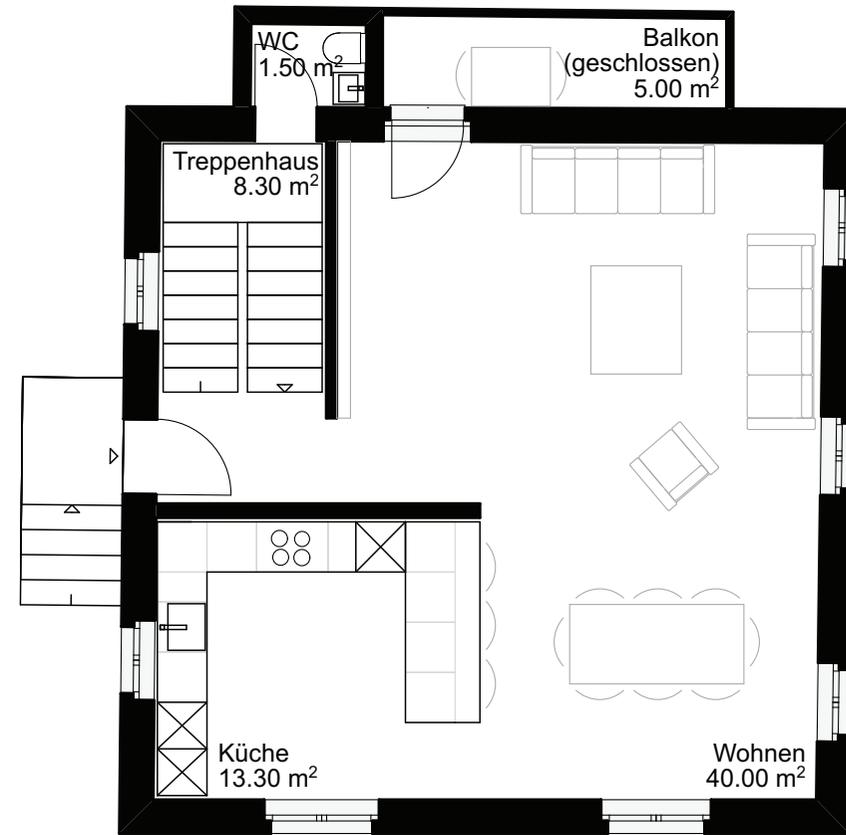
UMGEBUNG



UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS MST 1:100



Untergeschoss



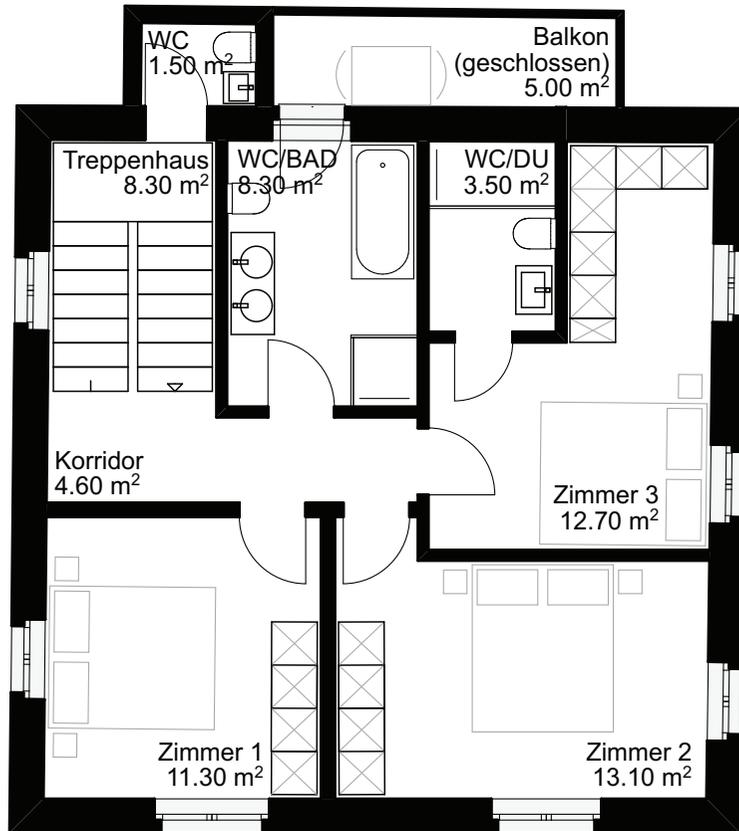
Erdgeschoss



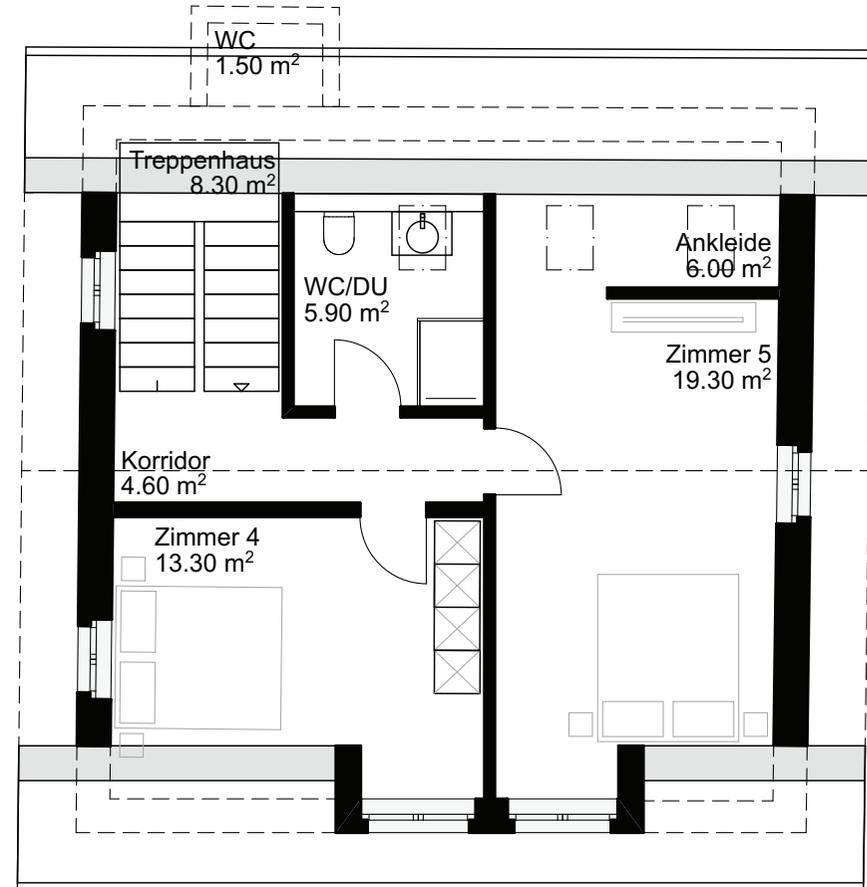
1:100



1. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS MST 1:100



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



1:100



WOHNRAUM



SCHLAFZIMMER 4



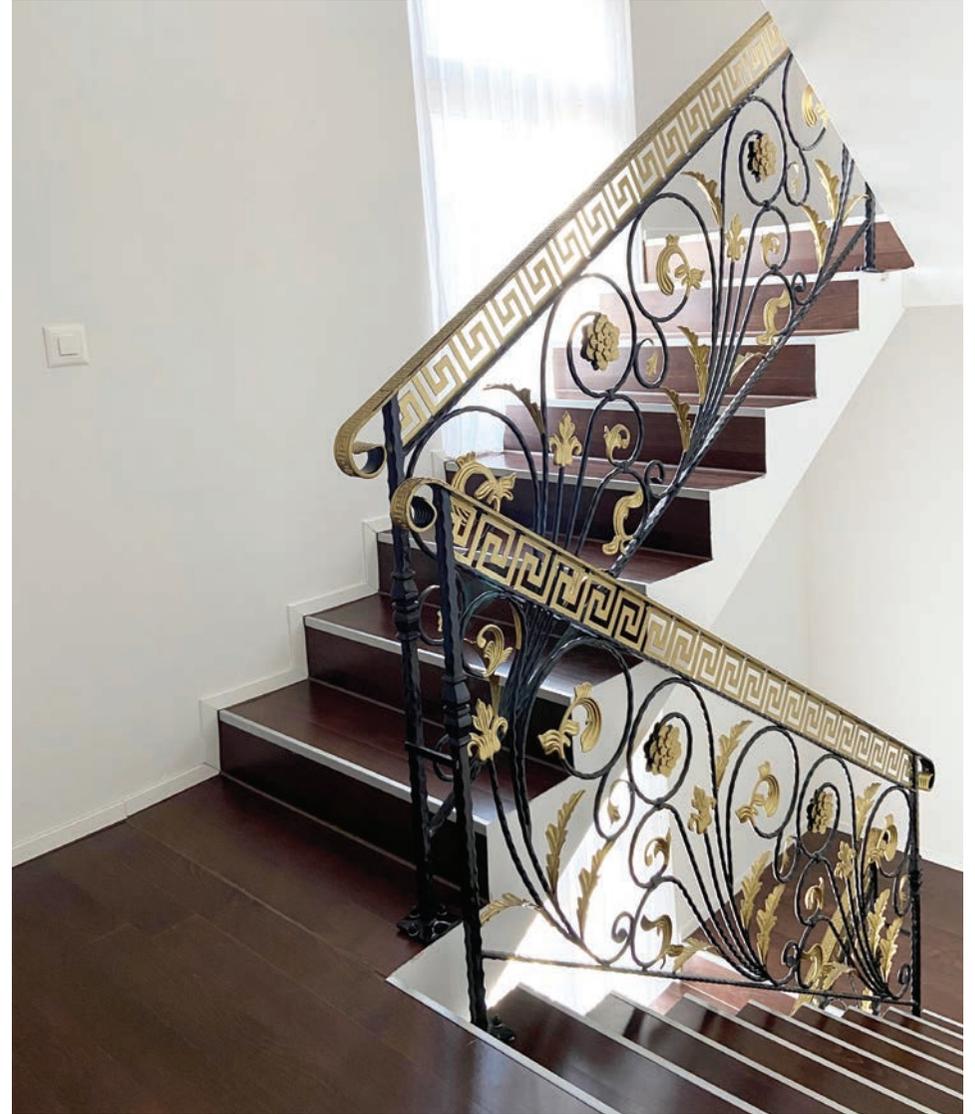
SCHLAFZIMMER 5



NASSZELLE



TREPPE



DATEN FÜR DUE DILIGENCE



Grundbuchrechtliches - Grundbuchauszug

GVZ-Nachweis - GVZ Nachweis

Pläne Bestand Katasterplan - gem. GIS Mst:1:1000

 Grundrisse - Untergeschoss Mst:1:100

 - Erdgeschoss Mst:1:100

 - 1. Obergeschoss Mst:1:100

 - Dachgeschoss Mst:1:100

Bezugstermin Auf Anfrage

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



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 Machbarkeitsstudien.ch 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

Machbarkeitsstudien.ch 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.

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, Mietvertrag oder Nutzungs- und Verwaltungsordnung werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

.....

2. Phase **Einreichung verbindliches Kaufangebot**
Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie uns ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:
- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- allfällige Bedingungen

.....

3. Phase **Abschlussphase**
- Abschluss Reservationsvertrag
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Nicola Zeoli | Architekt
n.zeoli@machbarkeitsstudien.ch
079 375 96 98

