

ATTRAKTIVES WOHNEIGENTUM MIT PERSPEKTIVE

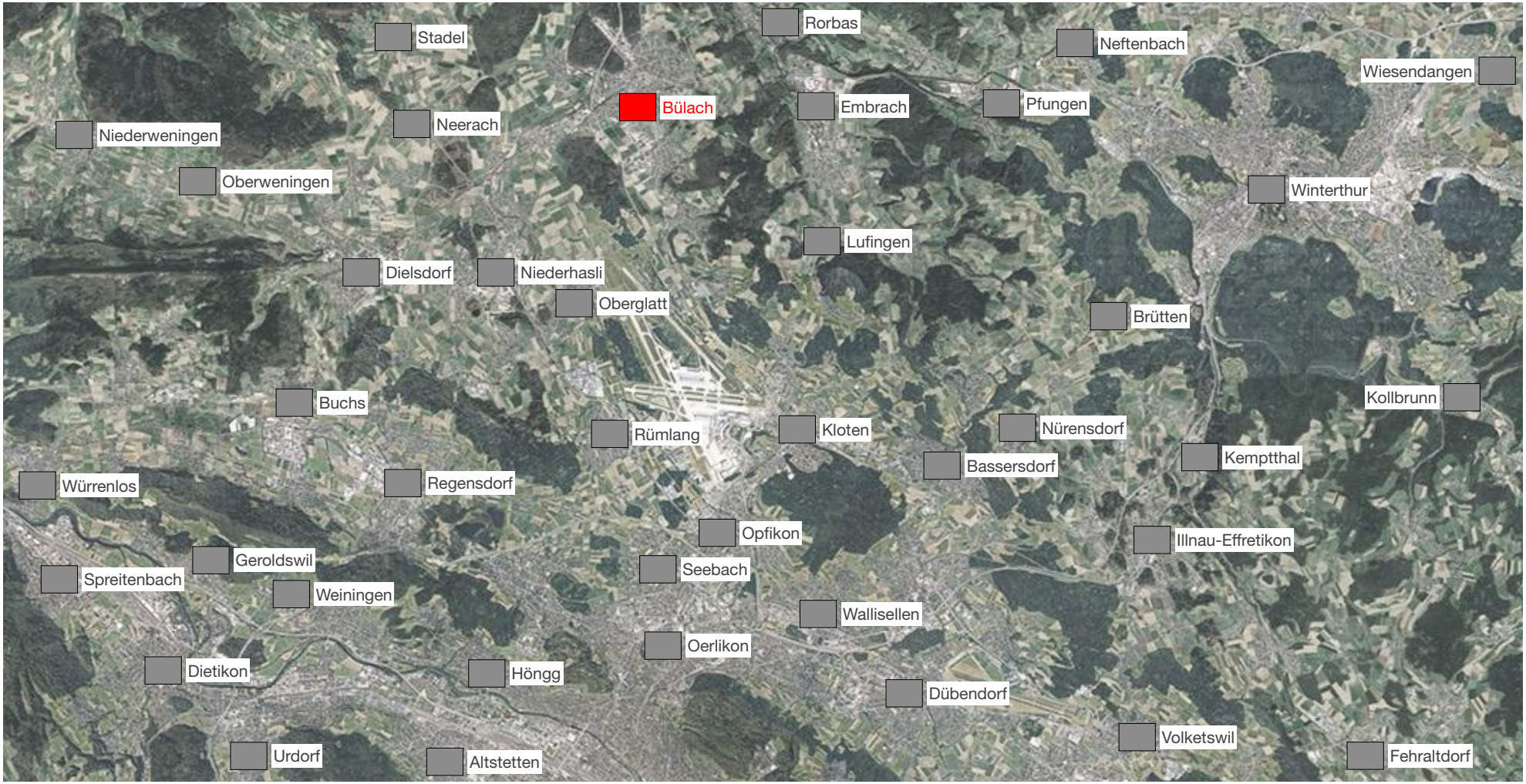
4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit 357 m^2 Gartenanteil

ZET IMMOBILIEN AG

ZET IMMOBILIEN AG I Heitligstrasse 2 I 8173 Neerach

MAKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



BÜLACH

ZET IMMOBILIEN AG

Die Stadt Bülach ist das wirtschaftliche und administrative Zentrum des Zürcher Unterlands und zählt zu den gefragtesten Wohn- und Arbeitsstandorten im nördlichen Kanton Zürich. Als Hauptort des Bezirks Bülach übernimmt sie eine zentrale Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für die gesamte Region.

Mit einer Distanz von rund 16 Kilometern zur Stadt Zürich sowie der Nähe zum Flughafen Zürich verfügt Bülach über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bülach ist ein bedeutender regionaler Verkehrsknotenpunkt mit regelmässigen S-Bahn-Verbindungen nach Zürich, Winterthur, Schaffhausen und in weitere Zentren. Auch das übergeordnete Strassennetz ist schnell erreichbar, was den Standort für Pendler und Unternehmen besonders attraktiv macht.

Bülach verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum. Ende 2024 lebten rund 24'447 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt, wobei gemäss Prognosen bis 2050 mit rund 30'000 Personen gerechnet wird. Dieses Wachstum wird durch eine vorausschauende Stadtplanung begleitet, die kontinuierlich in Infrastruktur, Schulen, Freizeitangebote und Verkehrserschliessung investiert.

Als regionales Wirtschaftszentrum bietet Bülach ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie, Dienstleistung und Verwaltung. Die Stadt setzt gezielt auf eine nachhaltige Standortentwicklung und trägt das Label „Energiestadt Gold“ mit dem klar definierten Ziel, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.

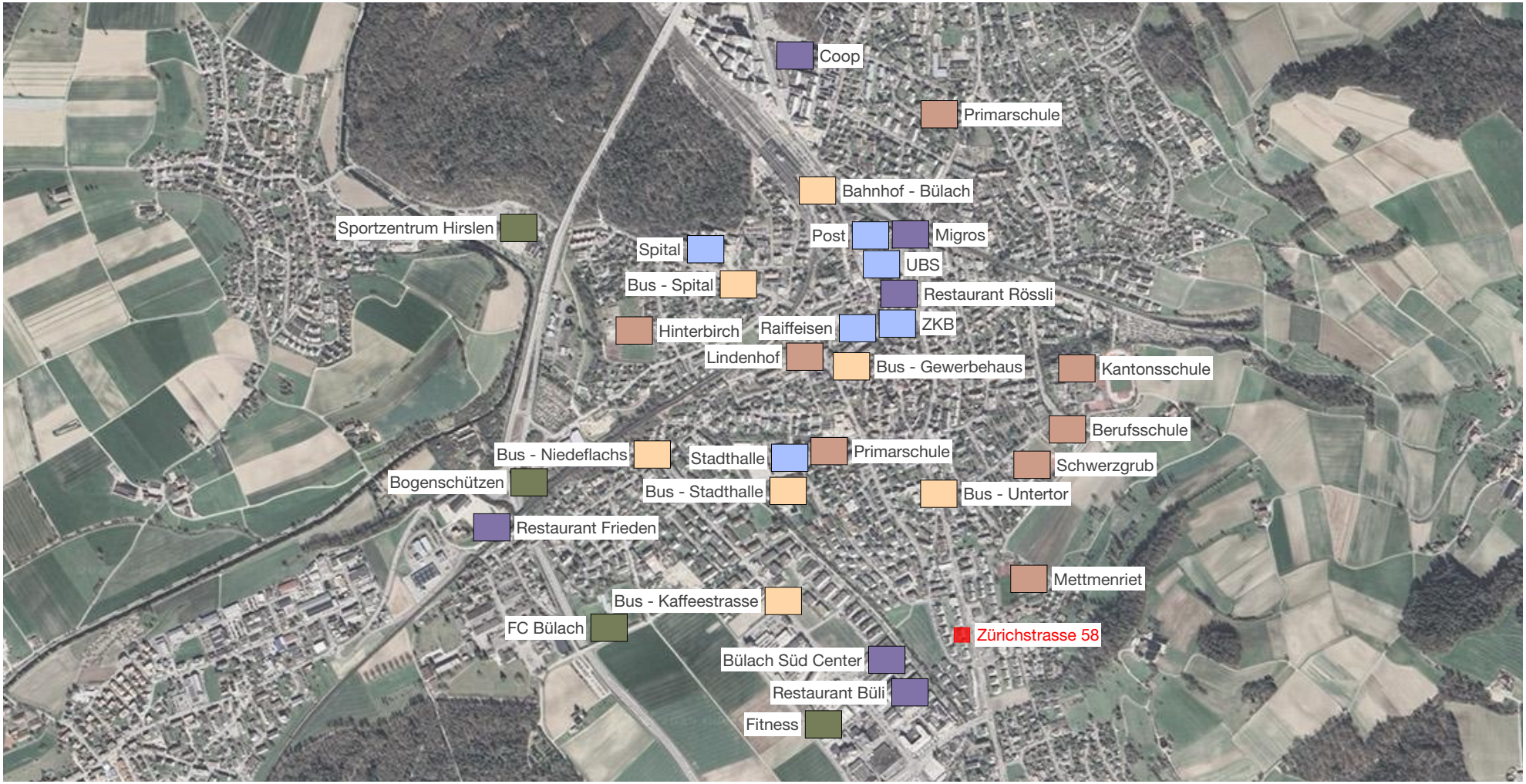
Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Bülach durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Riegelbauten, charmanten Gassen sowie vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten verleiht dem Ort ein unverwechselbares Ambiente. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete schaffen einen attraktiven Ausgleich zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Insgesamt präsentiert sich Bülach als wachstumsstarker, gut erschlossener und nachhaltig ausgerichteter Standort mit hoher Lebensqualität und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Investition.

Einkaufsmöglichkeiten	Migros	weniger als 9 Gehminuten
	Denner	weniger als 9 Gehminuten
	Amavita Apotheke	weniger als 9 Gehminuten
	Bülach süd Center	weniger als 9 Gehminuten
	Coop	weniger als 5 Fahrminuten
Sonstiges	Migros (Bank)	weniger als 9 Gehminuten
	UBS (Bank)	weniger als 5 Fahrminuten
	ZKB (Bank)	weniger als 3 Fahrminuten
	Coiffeur	weniger als 3 Fahrminuten
	Entsorgung	weniger als 5 Fahrminuten
	Spital Bülach	weniger als 4 Fahrminuten
Bahnhof	Bülach	weniger als 6 Fahrminuten
Busstation	"Mettmenriet"	weniger als 2 Gehminuten
Schulen	Primarschule	weniger als 13 Gehminuten
	Oberstufenschule	weniger als 6 Gehminuten
	Kantonsschule	weniger als 14 Gehminuten
Freizeit	Schwimmbad	weniger als 12 Gehminuten
	Fussballclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Tennisclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Vita-Parcours	weniger als 4 Fahrminuten
	Freibad Bülach	weniger als 5 Fahrminuten
	Sportzentrum Hirslen	weniger als 5 Fahrminuten

MIKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



EIN ORT ZUM ANKOMMEN

ZET IMMOBILIEN AG



Ostfassade

ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT

ZET IMMOBILIEN AG

Diese 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verbindet 129.1 m^2 Wohnfläche mit einem Gartenanteil von 357.0 m2 zur alleinigen Nutzung. Eine Aussenfläche dieser Grössenordnung findet sich sonst fast nur beim Einfamilienhaus, hier jedoch ohne dessen Unterhaltsaufwand und mit der klaren Kostenstruktur des Stockwerkeigentums.

Der helle Wohn- und Essbereich von 38.6 m2 öffnet sich über den gedeckten Sitzplatz von 22.0 m^2 direkt in den Garten. Die Westausrichtung bringt Sonne bis in den Abend. Küche und Wohnraum sind offen verbunden, Wohn- und Schlafbereich klar getrennt.

Die drei Schlafzimmer liegen im ruhigen östlichen Gebäudeteil. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Nasszelle. Ein Kellerraum mit 8.2 m^2 bietet zusätzlichen Stauraum. Das Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten wurde 2005 erstellt und befindet sich dank regelmässiger Pflege in sehr gutem Zustand. Die Fassade wurde 2021 gestrichen.

Highlights der Wohnung
Gartenanteil von 357 m^2 zur alleinigen Nutzung
- Gedeckter Sitzplatz von 22 m^2, Westausrichtung
- Alles auf einer Ebene, barrierefrei und rollstuhlgängig
- Zwei Nasszellen, Bodenheizung, Parkett und Keramik
- Oberstufenschulhaus Mettmenriet in 6 Gehminuten, Coop in 9 Gehminuten

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten wurde 2005 in hochwertiger Bauweise erstellt und befindet sich dank regelmässiger Pflege in sehr gutem Zustand. Die Fassade wurde 2021 frisch gestrichen.

Ausstattung
- Gasheizung (Umstellung Fernwärme ab 2028 geplant)
- Angenehme Bodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Boiler
- Zwei Badezimmer (WC/Dusche und WC/Bad)
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Keramik

Lage und Umgebung
Die sonnige Wohnlage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle Cholplatz ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. Ein Coop-Supermarkt sowie eine Coop Vitality Apotheke befinden sich in rund 8 Gehminuten Entfernung. Das Oberstufenschulhaus Mettmenriet erreichen Sie in nur 6 Minuten zu Fuss.

Adresse	Zürichstrasse 58 I 8180 Bülach	
Parzelle	Kat. Nr. 8406 I 1'328 m^2 Parzellenfläche	
Wohnung	4.5 Wohnung I Erdgeschoss	
	Wohnfläche (HNF)	129.1 m^2
	Gartenanteil (alleinige Nutzung)	357.0 m^2
	Sitzplatz (gedeckt)	22.0 m^2
	Keller	8.2 m^2
Verkaufspreis	**CHF 1'355'000.-**	
Optional	Garagenplatz à CHF 38'000.-	
Baujahr	2005	
Wertquote	109/1000	
Allgemeine Sanierungen	2021 I Fassade (Gestrichen)	
Wärmeerzeugung	Gasheizung (Fernwärme ab 2028 geplant)	
Bestehende Hypothek	ohne Verpflichtung	
Erneuerungsfond	CHF 107'000.- (Stand 2026)	

GROSSZÜGIGKEIT MIT WOHNKOMFORT

ZET IMMOBILIEN AG



Wohnzimmer

WOHNUNG 002 - GRUNDRISS

ZET IMMOBILIEN AG



4.5 Wohnung I Erdgeschosss
Mst.: 1:150 I P 28.10.26

0 1 5

Kaufpreis Whg:	CHF 1'355'000.-
Kaufpreis PP:	CHF 38'000.-
Wertquote:	109/1000

357 M2 GARTEN ZUR ALLEINIGEN NUTZUNG

ZET IMMOBILIEN AG



Gartenanteil, Blick nach Westen

DATEN FÜR DUE DILIGENCE

ZET IMMOBILIEN AG



Eingangsbereich

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
Versicherung	GVZ Nachweis		
Verwaltung	Nutzungs- und Verwaltungsordnung		
Pläne Bestand	Katasterplan	gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	Wohnung	Mst:1:100
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 2005		
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten.		
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück.		

KÜCHE / NASSZELLE

ZET IMMOBILIEN AG



Küche



BAD/WC

WOHNQUALITÄT IN IHRER SCHÖNSTEN FORM

ZET IMMOBILIEN AG



Wohnzimmer/Essbereich

GARTEN/SITZPLATZ

ZET IMMOBILIEN AG





Gartenanteil 357 m²

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I Eingang

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 deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

ERWEITERTER WOHNRAUM IM FREIEN

ZET IMMOBILIEN AG



Gedeckter Sitzplatz, 22 m^2

VERKAUFSPROZESS

ZET IMMOBILIEN AG

Phase 1

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.

Phase 2

Einreichung unverbindliches Kaufangebot
Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

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

Phase 3

Einreichung verbindliches Angebot
Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4

Abschlussphase
- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Nicola Zeoli I Geschäftsinhaber

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