



GROSSZÜGIG
SONNIG
ZENTRAL



ZU VERKAUFEN
IN DIELSDORF

STADTNAH IM GRÜNEN

SÜDSTRASSE 5

4½-Zimmerwohnung im 1. OG



GEMÜTLICH WOHNEN
AN ZENTRALER LAGE



FACTS & FIGURES

ECKDATEN

Objektart	Wohnung	Nettowohnfläche	94 m ²
Zimmer	4½	Gebäudevolumen	2'603 m ³
Badezimmer	2	Balkon	10 m ²
Geschoss	1	Grundstück	5'630 m ²
Stockwerke	2	Parkierung	1 Einstellplatz
Baujahr	1974	Wertquote	34/1000
Parzellen-Nr	1224	EF-Anteil Whg.	CHF 36'295
Wärmeerzeugung	Ölheizung	EF gesamt per 01.25	CHF 1'067'522
Wärmeverteilung	Radiatoren	Nettomietzins inkl. EP	CHF 1'993
		Nebenkosten	CHF 280
		Heiz-/Betriebskosten inkl. Erneuerungsfonds	ca. CHF 611/mtl.

RENOVATIONEN

2014	Küche / Bad / WC
2018	Wasserzuleitungen, Inlineverfahren
2023	Keramikboden in ganzer Wohnung
2025	Abwasserstränge, Inlineverfahren
Ab 2027	geplanter Fernwärmeanschluss

WEITERE ANGABEN

ANGEBOT

Verfügbar	per sofort oder nach Vereinbarung	
Verkaufspreise	Wohnung	CHF 720'000
	Einstellhallenplatz	CHF 35'000

EIGENSCHAFTEN

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| ✓ lichtdurchfluteter Grundriss | ✓ pflegeleichte Plattenböden |
| ✓ komfortabler Ausbau | ✓ sonniger Balkon |
| ✓ laufend unterhalten | ✓ Einstellplatz |
| ✓ kinderfreundliches Quartier | ✓ Kellerabteil |
| ✓ naturnaher Standort | ✓ gut erschlossen |
| ✓ moderne Küche | ✓ solides Investment |



MAKROLAGE DIELSDORF

Dielsdorf liegt im Herzen des Zürcher Unterlands und vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Dank der hervorragenden Anbindung sind Zürich, der Flughafen Kloten und Winterthur in kurzer Zeit erreichbar. Damit ist Dielsdorf ein idealer Wohnort für Berufspendler, Familien und alle, die das Leben im Grünen mit Stadtnähe schätzen.

Die Umgebung überzeugt durch sanfte Hügel, Weinberge und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Velotouren und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig bietet Dielsdorf eine moderne Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und einem aktiven Vereinsleben.

Das charmante Ortszentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten trägt zur hohen Lebensqualität bei. Dielsdorf steht für naturnahes Wohnen, lebendige Gemeinschaft und eine nachhaltige Entwicklung – ein Ort, an dem sich Leben und Arbeiten harmonisch verbinden.



MIKROLAGE SÜDSTRASSE 5

Die Wohnung an der Südstrasse 5 befindet sich an gut erschlossener, sonniger Lage am südlichen Dorfrand von Dielsdorf. Die zentrale Position bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und dem Bahnhof Dielsdorf, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und S-Bahn gelangt man in rund 25 Minuten ins Stadtzentrum Zürich sowie rasch zum Flughafen Kloten oder nach Winterthur.

Das Wohnumfeld überzeugt durch gepflegte Grünflächen, eine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu attraktiven Freizeit- und Erholungsgebieten. Spazier- und Velowege führen direkt ins Grüne und zu den Weinbergen rund um Dielsdorf.

Die Südstrasse 5 bietet eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, funktionaler Lage und angenehmer Lebensqualität. Sie ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler.



4½-ZIMMER-WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

Die lichtdurchflutete 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und komfortablen Ausbaustandard. Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine mehrköpfige Familie. Das Badezimmer mit Bad/Doppellavabo und ein separates WC, sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

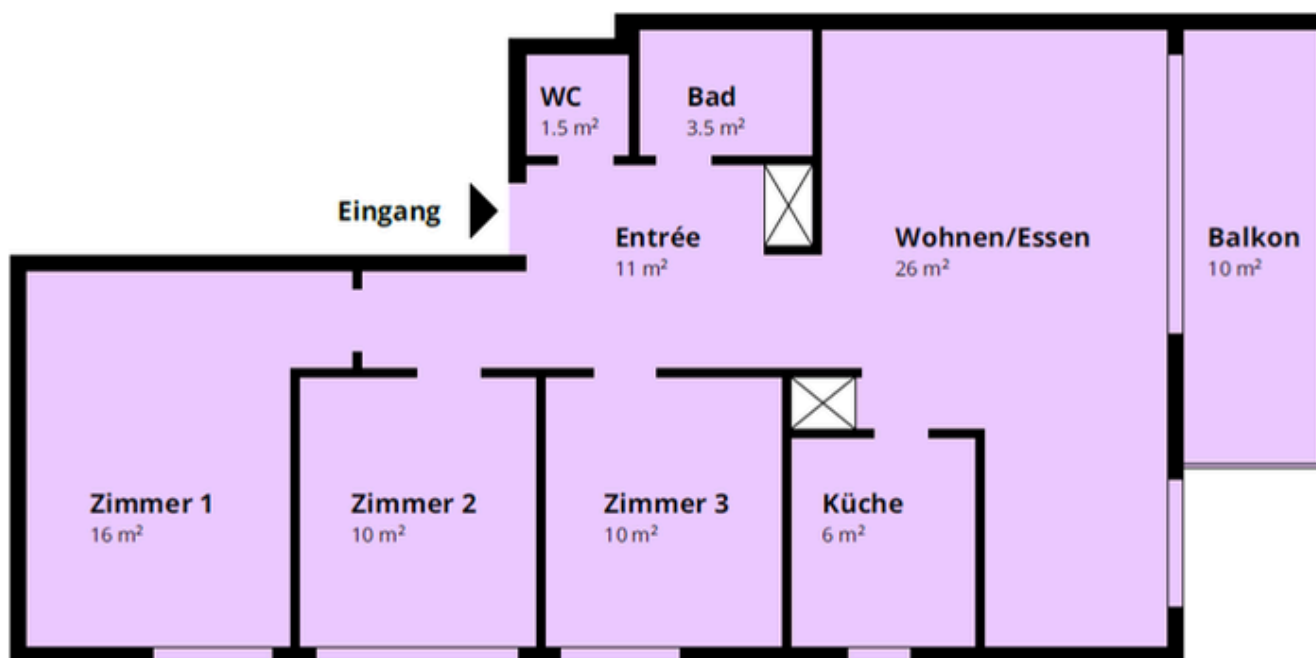
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das laufend unterhalten wurde. Aktuell erfolgt die Wärmeversorgung über eine Ölheizung, der Anschluss an die neu erschlossene Fernwärme ist ab 2027 vorgesehen. Ein Kellerabteil und gemeinsame Waschräume sowie ein Einstellhallenplatz in der gemeinsamen Unterniveaugarage runden dieses interessante Angebot ab. Zurzeit ist die Wohnung vermietet.



IMPRESSIONEN



GRUNDRISSPLAN



0 1 5 m



VERKAUFSABLAUF

ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. Kaufzusage und Reservationszahlung CHF 20'000
2. CHF 70'0000 bei notarieller Beurkundung
3. Schlusszahlung bei Eigentumsübertragung

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHKOSTEN

je ½ zu Lasten beider Parteien

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

zu Lasten der Verkäuferschaft

IHRE ANSPRECHPERSON

René Stutz
+41 43 255 17 17
r.stutz@refolio.ch

ANBIETER

Refolio AG
Beethovenstrasse 48
8002 Zürich

www.refolio.ch



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieser Dokumentation wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Anbieter keine Haftung. Für die Angaben wird nicht gehaftet. Pläne, Zustand, Mängel des Objekts etc. sind vom Kaufinteressenten zu prüfen. Jegliche Gewährleistung für Rechtsund/oder Sachmängel wird ausdrücklich wegbedungen.