

---

# Verkaufsdokumentation

---

## 4½-Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung in Bassersdorf

(Baujahr 2001)



Giannini Lucia und Michele  
Bodenacherring 35  
8303 Bassersdorf  
Mobile: +41 76 317 66 87  
Mail: [lucia.giannini@bluewin.ch](mailto:lucia.giannini@bluewin.ch)

## Weitere Informationen

Kataster:	3166
Fläche ohne Bastelraum und Keller:	177 m <sup>2</sup>
Fläche ausgebauter Estrich:	22 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2001
Verkaufspreis:	CHF 1'848'000.—
Verfügbar per:	nach Vereinbarung
Kontakt:	Fam. Giannini Lucia und Michele Bodenacherring 35 8303 Bassersdorf
Mobil:	+41 76 317 66 87
E-Mail:	lucia.giannini@bluewin.ch

**Wir wünschen keine Anrufe von Maklern**

## Beilagen

- Pläne Grundrisse

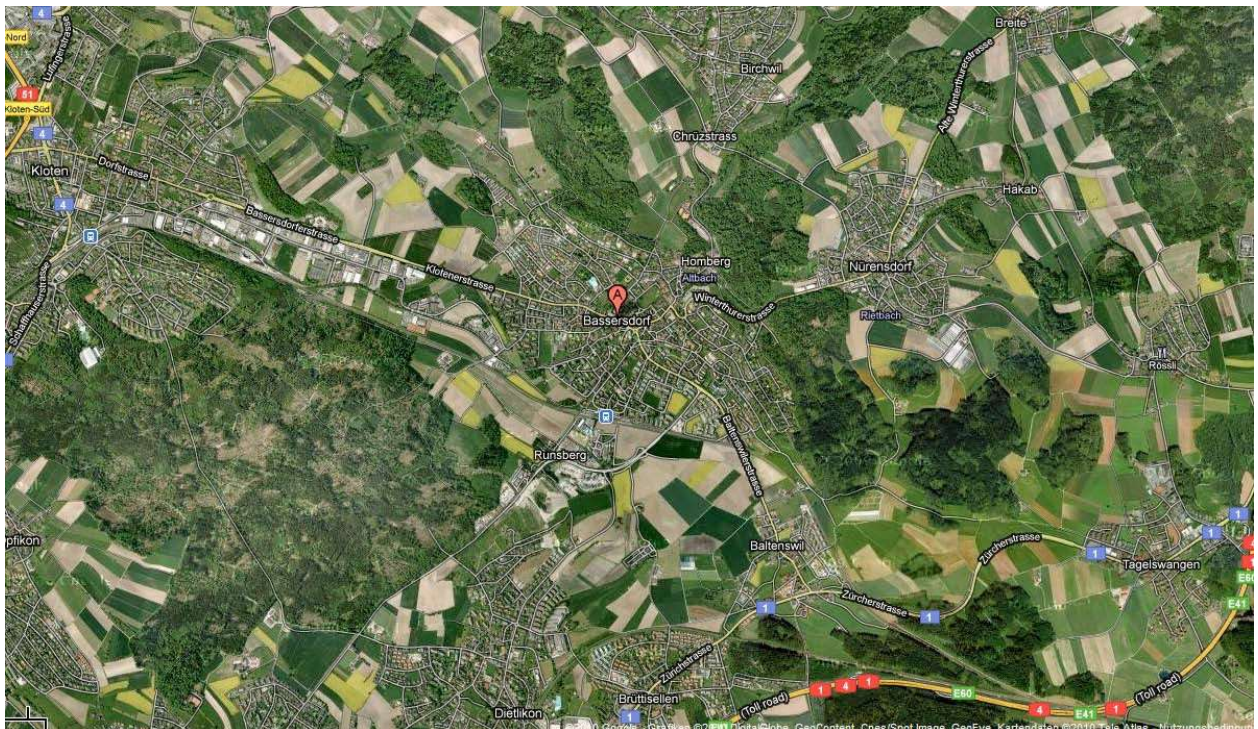
## Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Geringfügige Abweichungen von dieser Dokumentation bleiben vorbehalten. Diese Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss des Verkaufs nicht verbindlich.

## Die Gemeinde Bassersdorf

Bassersdorf zählt heute gut 12'200 Einwohner – Tendenz weiterhin steigend. Als Teil der «Glattalstadt», unweit des Flughafens und der Stadt Zürich, hat sich Bassersdorf zu einer mittelgrossen Agglomerationsgemeinde mit allen Vorteilen eines gut situierten Wirtschaftsstandortes entwickelt.

Trotz des Wachstums der letzten Jahre konnte unsere Gemeinde den Charme eines Dorfes bewahren. Die Lage Bassersdorfs im Dreieck zwischen Zürich, Winterthur und Flughafen Kloten darf als geradezu optimal bezeichnet werden.

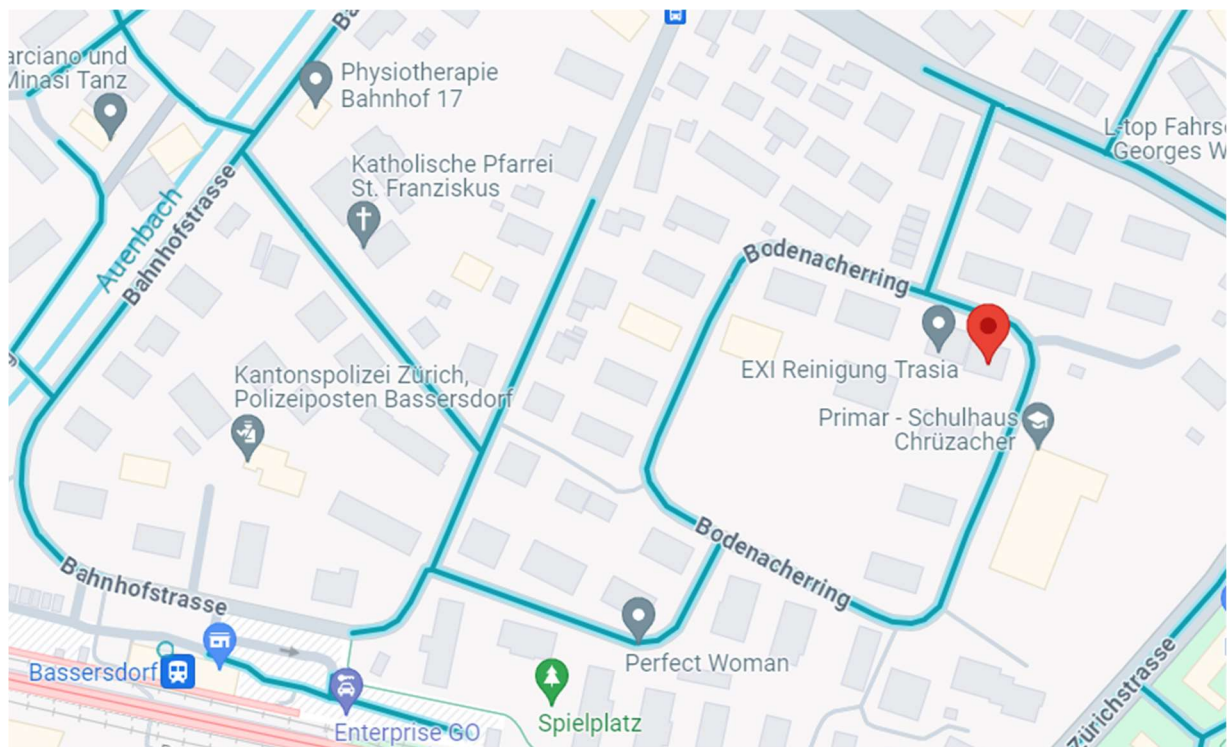


## Ruhige und familienfreundliche Lage

Der Bodenacherring befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Bassersdorf. Die Lage in der sehr begehrten Gemeinde Bassersdorf ist ruhig und zentral, in der Nähe des Bahnhofs und von Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Coop, Apotheke, Drogerie, Papeterie und vielen mehr. Das ruhige und verkehrsarme Quartier (30er-Zone) ist sehr beliebt bei Familien und Kindern.

Diese aussergewöhnliche Wohnung besticht nicht nur durch ihre perfekte Lage, in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Chrüzacher, sondern auch durch ihr charmantes und ruhiges Wohnquartier.

Bassersdorf ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Mit den S-Bahnen S7 und S24 fahren Sie im ½-Stundentakt von Bassersdorf zum Zürich HB (in ca. 25 Min) oder nach Winterthur (in ca. 24 Min). Die Linie SN7 bedient Bassersdorf nach Mitternacht im Stundentakt. Insgesamt vier Buslinien bedienen den Bahnhof Bassersdorf in Richtung Kloten, Flughafen, Nürensdorf Breite und Winterthur.



## Beschreibung

Die 4.5-Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung mit Ausrichtung nach Süden wurde 2001 erstellt und befindet sich in einem repräsentativen Mehrfamilienhausquartier. Grosszügige und helle Räume, ein sehr hoher Ausbaustandard und eine grosse Terrasse mit wunderschöner Aussicht auf die Glarner Alpen machen dieses Objekt zu einem Bijou. Ein grosszügiges Wohn-Esszimmer (43.8 m<sup>2</sup>) und eine moderne offene Küche (9.3 m<sup>2</sup>) mit hochwertigen Geräten laden zum Verweilen ein.

### 1. Dachgeschoss (Eingang)

- Eingangsbereich mit Einbauschränk und Garderobe
- Wohn-Esszimmer (43.8 m<sup>2</sup>) mit Schwedenofen
- Offene Küche mit hochwertigen neu eingebauten Elektrogeräten von Bosch für Backofen und Geschirrspüler (2023). Keramik-Kochfeld sowie Mikrowellengerät und freistehender Abzugshaube von Bosch
- Terrasse 19.9 m<sup>2</sup> mit elektrischem Sonnenstoren über den Sitzplatz bis an das Geländer sowie seitlichem ausziehbarem Sonnen-/Windschutz (erneuert 2022)
- 1 Zimmer 11.9 m<sup>2</sup> mit Dachschräge/Täfer
- 1 Zimmer 14.4 m<sup>2</sup> mit Dachschräge/Täfer
- Gäste-WC mit Dusche und Lavabo (renoviert 2022)
- Kleines Reduit unter der Treppenführung ins 2. Dachgeschoss

### 2. Dachgeschoss

- Elternschlafzimmer 19.9 m<sup>2</sup> mit Deckenhöhe von 4.2 m und Dachschrägen (Mindesthöhe bei Dachfenstern 1.20 m) mit seitlich abgestimmten Schränken.
- Bad en suite 12 m<sup>2</sup> mit begehbare grosser Dusche (Glasbaustein). Glaslavabo mit integriertem Möbel und freistehender Badewanne (mit Jacuzzi)
- 1 Waschraum 6.9 m<sup>2</sup> mit W/TU (Turm) sowie eine zusätzliche Waschmaschine
- 1 Reduit 3.2 m<sup>2</sup>
- Zahlreiche Dachfenster
- Zusätzlich durch ausziehbare Holzterasse ein ausgebauter (isoliert, getäfert und Laminatboden) Dachstock mit Dachfenster ca. 22 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss

- Keller (12.2 m<sup>2</sup>)
- 1 zusätzlicher Bastelraum vollständig ausgebaut isoliert mit Bodenplatten (13.5 m<sup>2</sup>)
- 2 Garagenplätze in UN-Garage mit privater Elektro-Ladestation

### Komfort & Sicherheit

- Bodenheizung im ganzen Haus
- Elektrische Rollläden im 2. DG (Velux-Solarbetrieben)
- Mückenschutzgitter in der ganzen Wohnung inkl. Dachfenster und Terrassenausgang
- Brandmeldeanlage im ganzen Haus
- Eingebettete Ketten-Notleiter auf der Terrasse

**Aussenansicht Front**



**Aussenansicht Terrasse**



1. Dachgeschoss: Küche, Wohnzimmer, Korridor, WC/Dusche











## 1. Dachgeschoss: 2 Zimmer



1. Dachgeschoss: Terrasse mit Weitblick auf Glarner Alpen



2. Dachgeschoss: Schafzimmer, Bad en suite, Waschraum, Reduit





**Untergeschoss: Bastelraum und Keller**



**Untergeschoss: 2 UN-PP mit Ladestation**

