

SWIMAG Immobilien- und Handels AG



7 ½-Zimmer-Einfamilienhaus an begehrter und ruhiger Lage

Im Blattacher 62, 8602 Wangen

Schöner Wohnen in Wangen bei Dübendorf

Ihr erholsames Zuhause im sonnigen Wangen

Einfamilienhaus mit Sicht auf das idyllische Wangen und die Alpen

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit unverbauter Aussicht.

Dieses exklusive und aussergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1991 fertig erstellt und verfügt im Besonderen über:

- ein ausgebautes Dachgeschoss
- einen Anbau im Wintergartenstil
- fünf Schlafzimmer
- vier Nasszellen
- eine überdachte Terrasse
- ein grosses Aussenpool
- einen Hot Pot/Whirlpool.

Ortschaft Wangen bei Dübendorf

Die malerische Ortschaft bietet eine sehr gute Wohnqualität und ist für Einwohner geeignet, welche die Nähe zu Zürich schätzen, aber in einer ländlichen Umgebung leben möchten.

Im Ort selber hat es einen Dorfladen, Kindergarten und die Primarschule.

Im angrenzenden Brüttisellen befindet sich die Sekundarschule sowie die Anbindung an das S-Bahnnetz. Das benachbarte Dietlikon bietet eine grosse Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitbeschäftigungen.

Verkehrsanbindung

Der Ort/die Region ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, bis hin zu einem direkten Bus (B759) zum Flughafen Zürich-Kloten. Wangen verfügt über einen guten Autobahnanschluss (die A1 nach Winterthur und Zürich, A53 nach Uster).

Kurzbeschreibung

7 1/2-Zimmer Einfamilienhaus

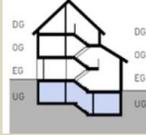
Baujahr:	1991
Bruttowohnfläche:	224 m ²
Grundstücksfläche:	554 m ²
Kubatur:	869 m ³

- 5 Schlafzimmer
- 4 Nasszellen
- 1 Swimmingpool
- 1 Whirlpool
- 2 Autoabstellplätze in Tiefgarage

Verkaufspreis CHF 2'600'000

Verfügbar: nach Absprache

Ausbaubeschrieb



Die vier Stockwerke (UG/EG/OG/DG) des 7½ Zimmer-Hauses sind halbgesschossig versetzt angeordnet und in acht Ebenen unterteilt, siehe Skizze.

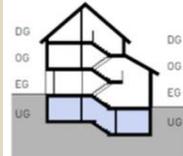
Das **Erdgeschoss (EG)** ist auf zwei Ebenen verteilt:

-die obere EG-Ebene mit dem grosszügigen Eingangsbereich verfügt über Einbauschränke und ein Gäste-WC. Auf dieser Ebene liegt auch die Küche mit separatem Essbereich und dem direkten Zugang zur gedeckten Aussenterrasse.

-ein halbes Stockwerk nach unten versetzt liegt das Wohnzimmer mit Cheminée, eingebettet in einem hohen Raum im Wintergarten-Stil mit raumhohen Fenstern und einem Zugang in den Garten.

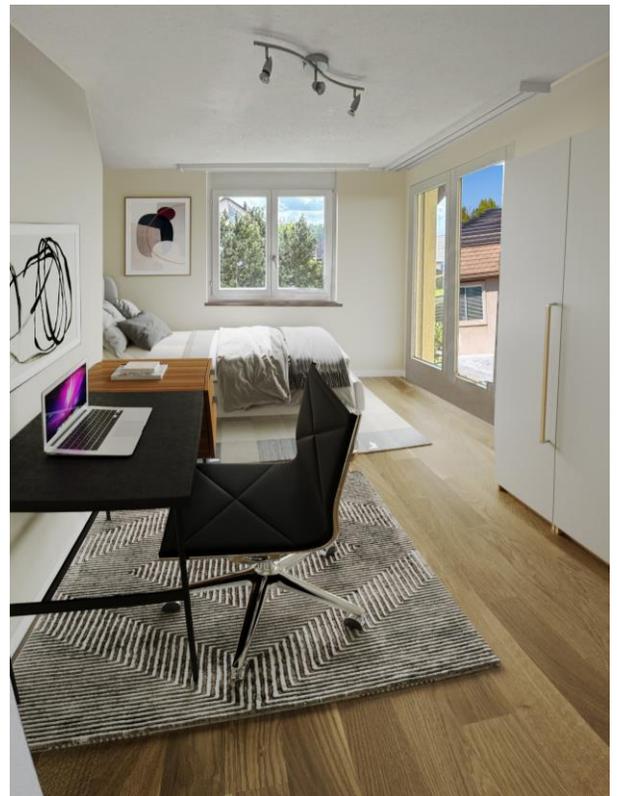


Das **Obergeschoss (OG)** ist wiederum versetzt angeordnet und auf zwei Ebenen verteilt:



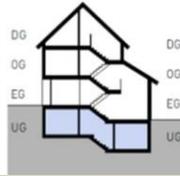
-auf der linken Seite in der Skizze befinden sich ein grosses Badezimmer mit Dusche und WC sowie drei weiteren Schlafzimmern. Eines davon verfügt über einen Balkon mit Fernsicht.

-auf der rechten Seite in der Skizze verläuft eine Galerie, von der aus man eine schöne Sicht über das Wohnzimmer und den Garten genießt.



Das **Dachgeschoss (DG)**

wurde ausgebaut und bietet viel Platz für z.Bsp. eine Grossfamilie oder ein Atelier (Wohnen und Arbeiten).



Auf der obersten Ebene des Hauses (links in der Skizze) befinden sich unter dem abgescrägten Dach ein grosses Bade-zimmer mit Badewanne, der Estrich und zwei weitere Schlafzimmer. Die Räume können selbstverständlich auch als Büro-, Hobby-, Spiel- oder Fernsehzimmer usw. genutzt werden.

Auch die Dachschräge wurde geschickt ausgebaut (eine Ebene weiter unten, oben rechts in der Skizze), die z.Bsp. als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Dieses moderne Familienhaus bietet noch mehr Platz im **Untergeschoss (UG)**:

- das vierte Badezimmer
- einen Kellerraum
- die Waschküche mit W/T
- einen Fitnessraum, der z.Bsp. auch als Partyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Durch das UG gelangt man in die Tiefgarage, wo sich zwei nebeneinander liegende Autoparkplätze befinden, die im Kaufpreis inbegriffen sind.



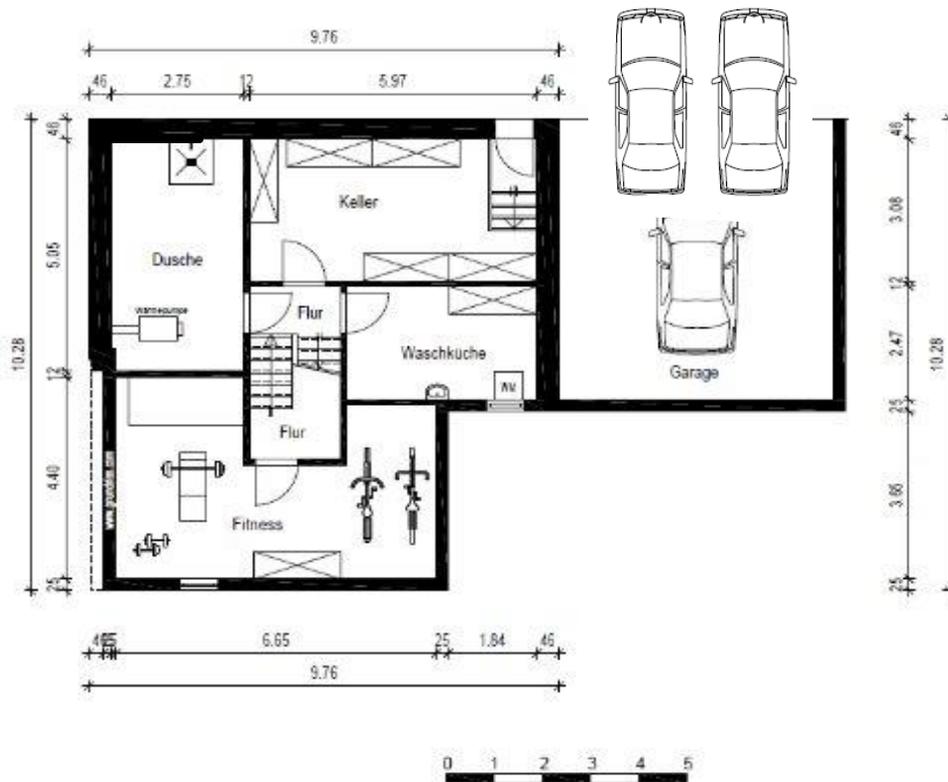
Der grosszügige Garten mit grossem Pool (30 m2) und einem Hot Pot / Whirlpool runden das Gesamtbild dieser exklusiven Liegenschaft ab.

Die überdachte Pergola bietet Schutz vor Sonne und schafft eine gemütliche Atmosphäre für unvergessliche Sommerabende mit Freunden und Bekannten.

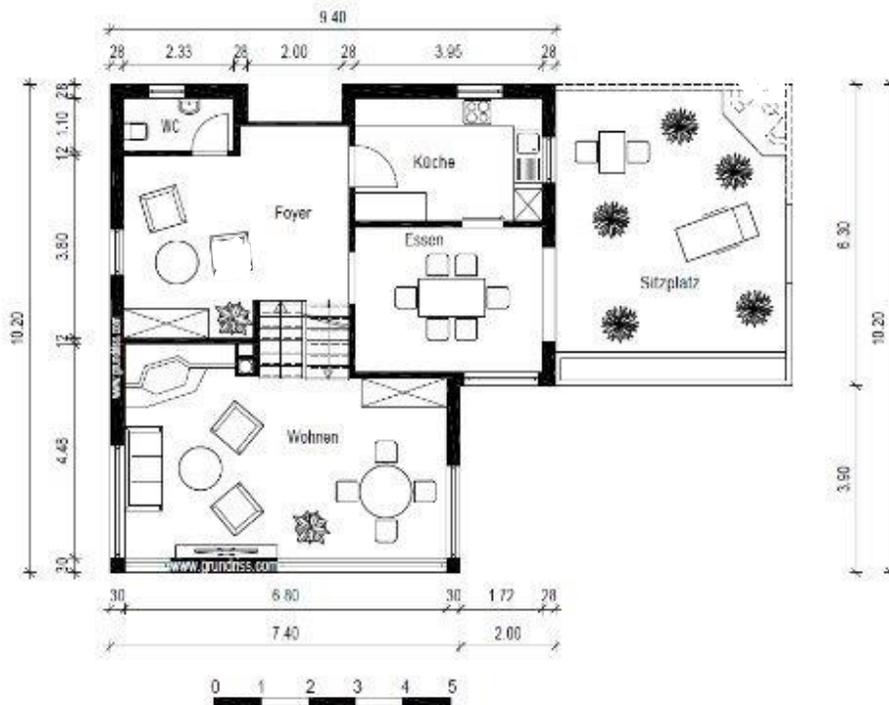
Eine perfekte Wohlfühloase für die ganze Familie.



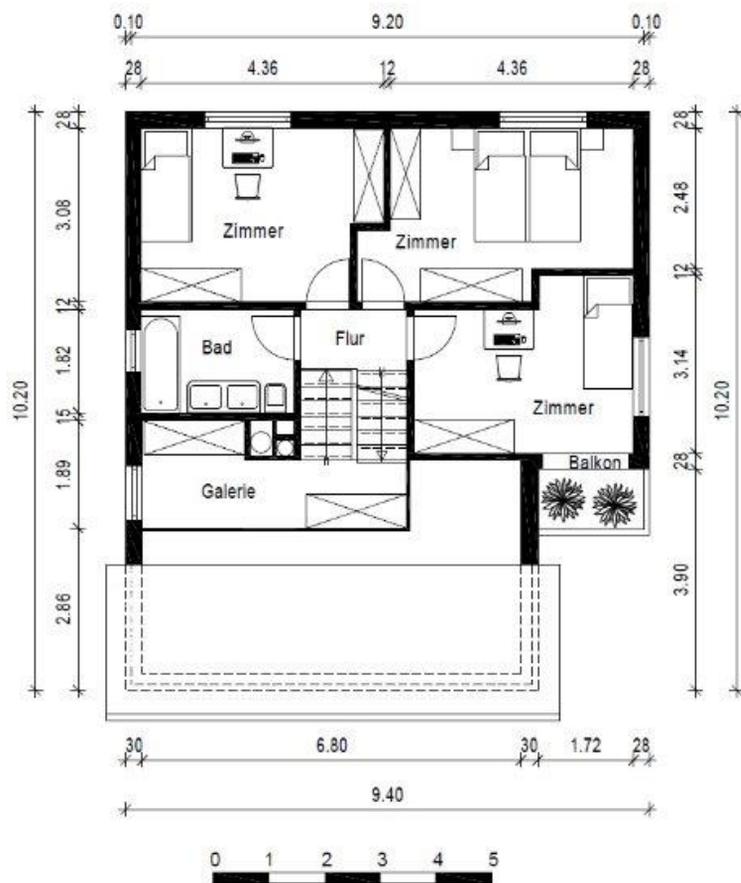
Grundrissplan (Untergeschoss)



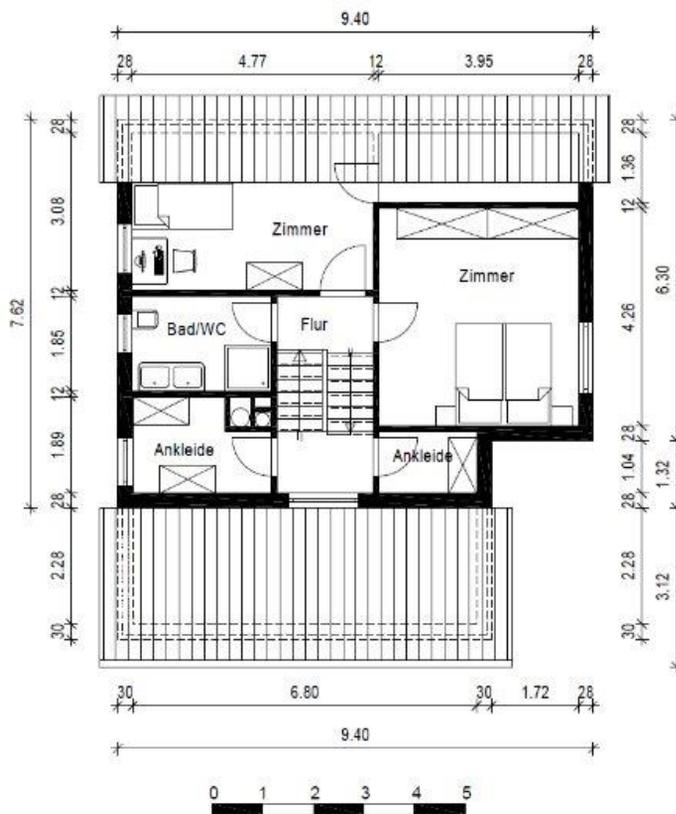
Grundrissplan (Erdgeschoss)



Grundrissplan (Obergeschoss)



Grundrissplan (Dachgeschoss)



Verkaufskonditionen

Verfügbar: per sofort oder nach Absprache

Verkaufspreis: 7 ½-Zimmer Einfamilienhaus

CHF 2'600'000

2 Autoeinstellplätze in Tiefgarage inkl.

Notariats- und
Grundbuch-
gebühren: werden hälftig geteilt

Hinweis:

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben und Bilder dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

SWIMAG Immobilien-
und Handels AG
Badenerstrasse 745
8048 Zürich

Verkauf/Besichtigung:
M: 076 436 50 77 (Angelina Stevic)
M: 079 377 27 77 (Rocco Maiullari)