



EINMAHLIGE WOHNUNG MIT BLICK IN DIE ALPEN

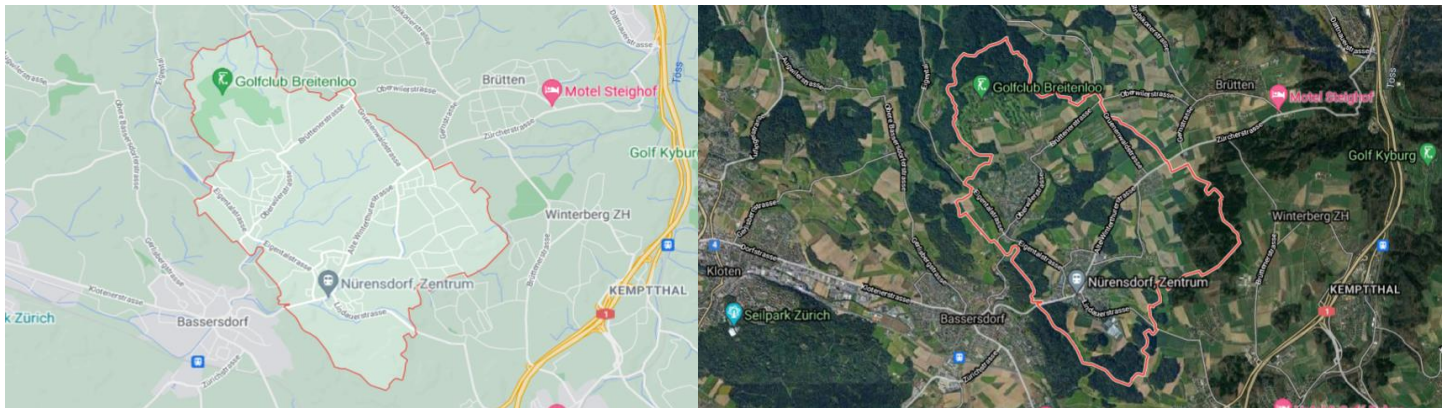
Zu Verkaufen an ruhiger, sonniger Lage, sehr gepflegte 5.5-Zimmer-Dachmasonettwohnung mit hohem Ausbaustandard. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einrichtung – grosse Küche, drei Nasszellen, Waschküche, Bastelraum, grosse Terrasse, seltene, unverbaubare, freie Aussicht bis in die Alpen, zwei Einstellplätze in der Tiefgarage, Veloraum sowie eine Gartenanlage mit Teich zur allgemeinen Benützung. Sehr zentrale Lage zum Dorfkern und steuergünstig.



Oberwilerstrasse 76, 8309 Oberwil-Nürensdorf (ZH)
5.5-Zimmer-Dachmasonettwohnung

wie, wo, was?

8309 Oberwil-Nürensdorf



Die im steuergünstigen Oberwil-Nürensdorf gelegene Dachmasonettewohnung profitiert nicht nur von der kurzen Distanz zum Dorfkern von Oberwil, sondern auch von der unmittelbaren Nähe zur Landwirtschafts- und Waldzone mit weitläufigen Grünflächen, attraktiven Spazierwegen und einem hervorragend ausgebauten Velowegnetz. Die naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Oberwil-Nürensdorf zeichnet sich durch seine familienfreundliche Wohnlage, gute Schulen sowie ein breites Angebot an Bildung, Freizeit und Gesundheit aus. Die Gemeinde gehört zu den steuerlich attraktiven Wohnorten im Kanton Zürich und zählt gleichzeitig zu den angesehenen Schulgemeinden der Region. Dank der zentralen Lage befinden sich wichtige Wirtschaftsstandorte wie der Flughafen Zürich-Kloten, die Städte Zürich und Winterthur sowie die Wirtschaftsräume Embrach und Bülach in einem Umkreis von lediglich 10 bis 15 Kilometern. Die ausgezeichnete Verkehrserschliessung macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv. Ein weiterer Pluspunkt sind die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Golfbegeisterte profitieren von nicht weniger als vier Golfplätzen im Umkreis von rund 10 Kilometern. Ergänzt wird das attraktive Freizeitangebot durch zahlreiche Sport-, Erholungs- und Naturangebote in der Umgebung. In Bassersdorf sowie den angrenzenden Gemeinden finden sich zudem diverse Einkaufszentren, Fachgeschäfte und Restaurants.

Oberwil-Nürensdorf

www.nuerensdorf.ch

Einkaufen (Volg)	350m
Primarschule (Schulhaus Sunnerain) Oberwil	600m
Kindergarten (Sunnerain) Oberwil	600m
Gemeindeverwaltung	2'800m
Öffentlicher Verkehr	350m
Golfplatz Breitenloo	1'700m
Zentrum Oberwil zu Fuss	1 Minute
Bahnhof Bassersdorf	3'700m
Autobahnanschluss	7'500m
Steuersatz Gemeinde	90%
Steuersatz Kanton	95%

Details und Konditionen 1/2



Raumprogramm

5.5-Zimmer-Dachmansionnetwohnung (OG+DG)

Hauptnutzfläche SIA 416

156m²

Haupt- und Nebennutzflächen ohne Kellerräume

186m²

Zimmer 1

18.5m²

Zimmer 2

14.2m²

Zimmer 3

14.9m²

Zimmer 4

18.5m²

Galerie

11.0m²

Wohn- und Essbereich, Wendeltreppe

60.2m²

Bad Nr. 1 im OG (WC, Lavabo)

2.1m²

Bad Nr. 2 im OG (WC, Lavabo, Badewanne, Dusche)

5.7m²

Bad Nr. 3 im DG (WC, Lavabo, Dusche)

7.1m²

Küche mit Glaskeramikherd, Abzug, Backofen, Steamer, Geschirrspüler

15.6m²

Terrasse / Balkon

27m² / 2x 3m²

Bodenarten

Platten, Parkett

Bastelraum, Waschküche

1 / 1

Terrasse / Balkon

3

Einstellplätze

2

Allgemeiner Zustand

Die 5.5-Zimmer-Dachmansionnetwohnung wurde seit der Erstellung immer gut gepflegt. Die Wohnung ist mit einem hohen Ausbaustandard ausgebaut worden. Sie verfügt über drei Nasszellen sowie eine grosszügige Terrasse mit Fernsicht in die Alpen. Die über 10 m² grosse Galerie verleiht der Wohnung zusätzlichen Charme und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Homeoffice, Lese- und Bibliotheksbereich oder als inspirierender Rückzugsort für kreative Tätigkeiten.

Für die allgemeinen Bereiche besteht ein Erneuerungsfonds.

Details und Konditionen 2/2

Technisches

Heizung + Wasser	Erdsonde + Solar
Verteilung	Bodenheizung
Telekom/Internet	Ja

Ort, Gemeinde etc.

Baujahr	2000
Kanton	Zürich
Gemeinde	Oberwil-Nürensdorf

Grundstück/Parzelle

Kat.Nr.	2684
Grundstück allgemein	4'572m ²
Bauzone	W1
Denkmalschutz	nicht eingetragen

Preis Dachmansionettewohnung inkl. Nebenobjekte

Wohnung mit Einstellplätzen, Keller und sep. Bastelraum

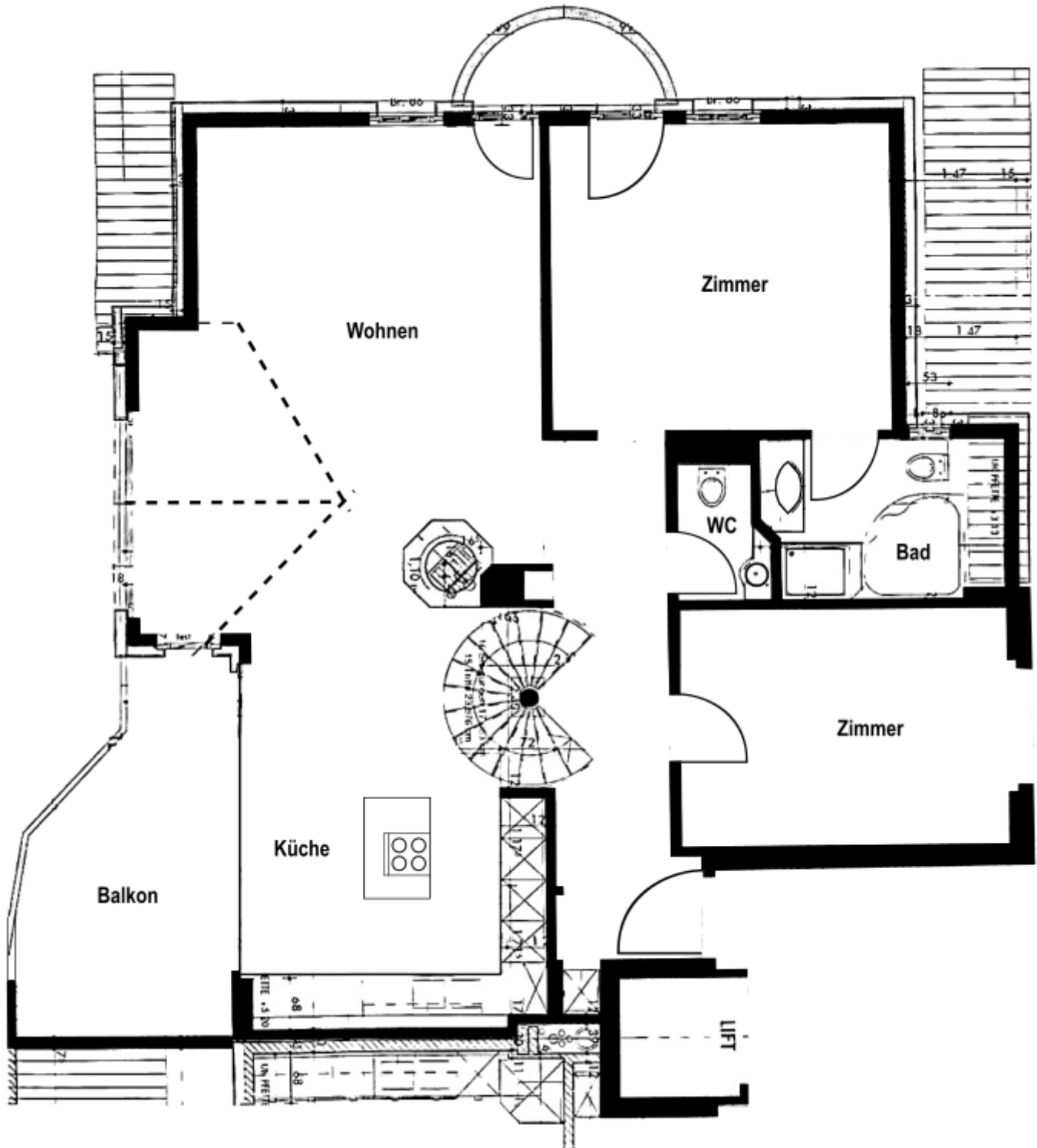
Total Paketpreis

CHF 1'650'000.00

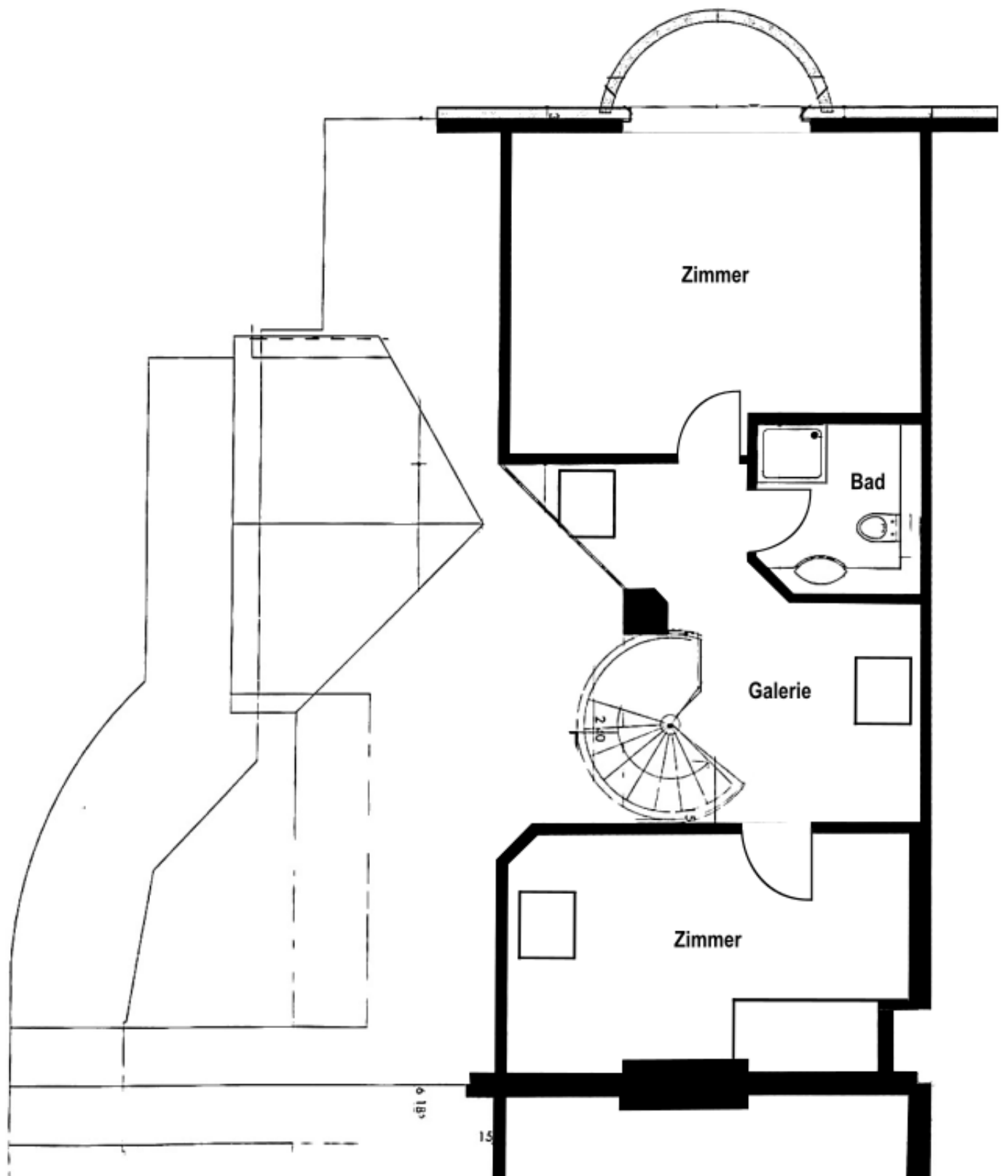
Handänderungsgebühren
Verfügbarkeit

50% Verkäufer / 50% Käufer
nach Vereinbarung

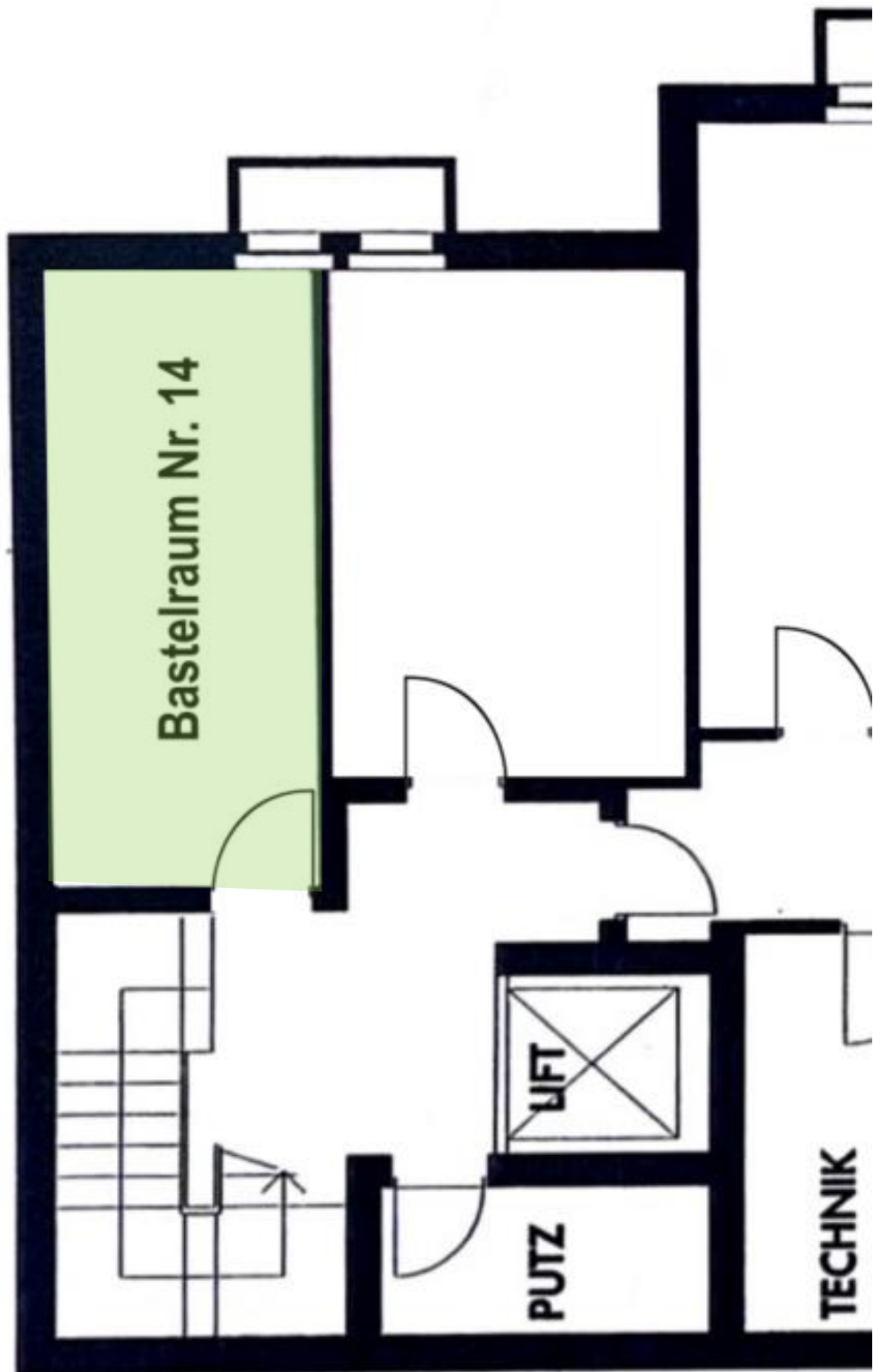
Grundriss OG



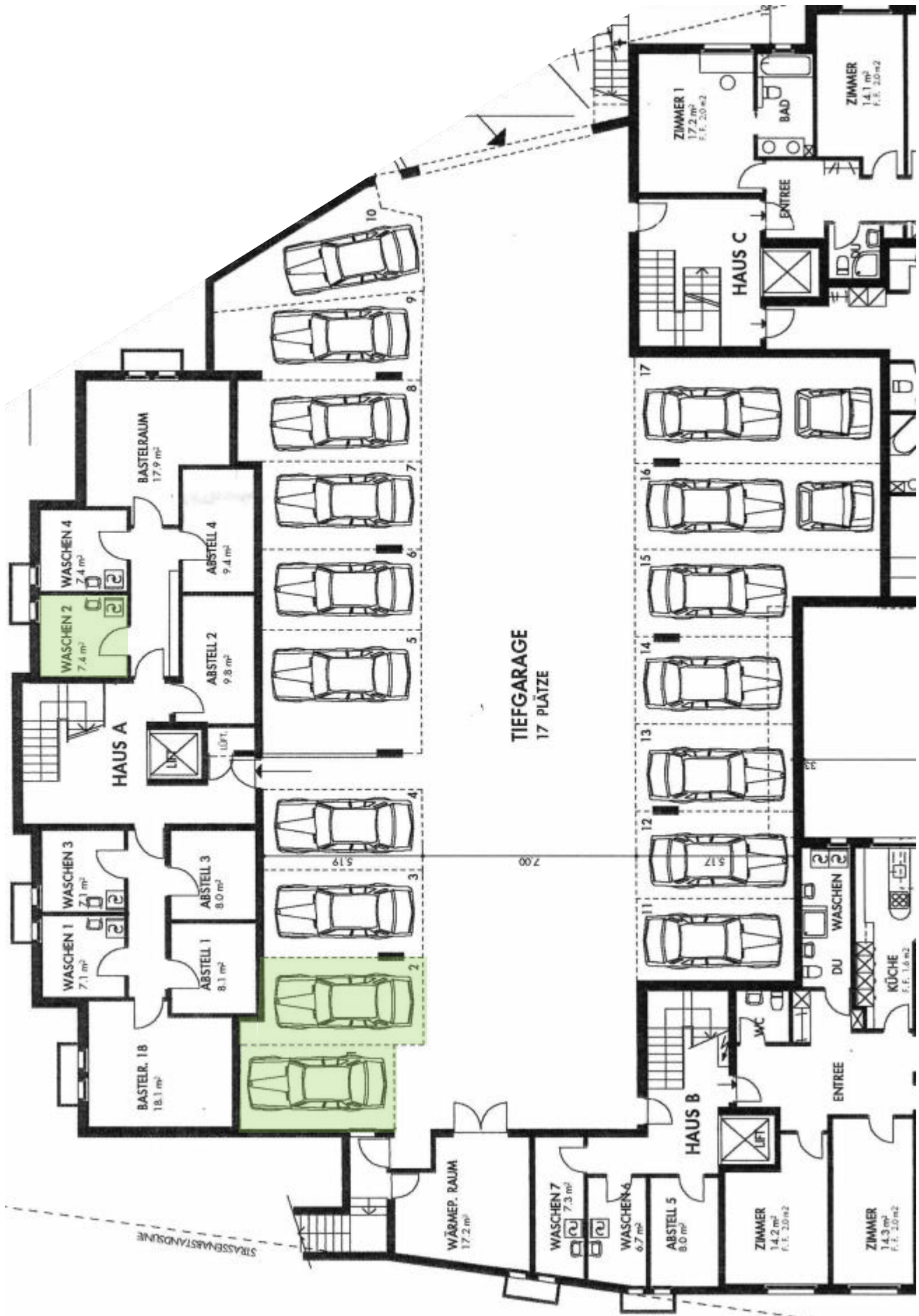
Grundriss DG



Grundriss Bastelraum



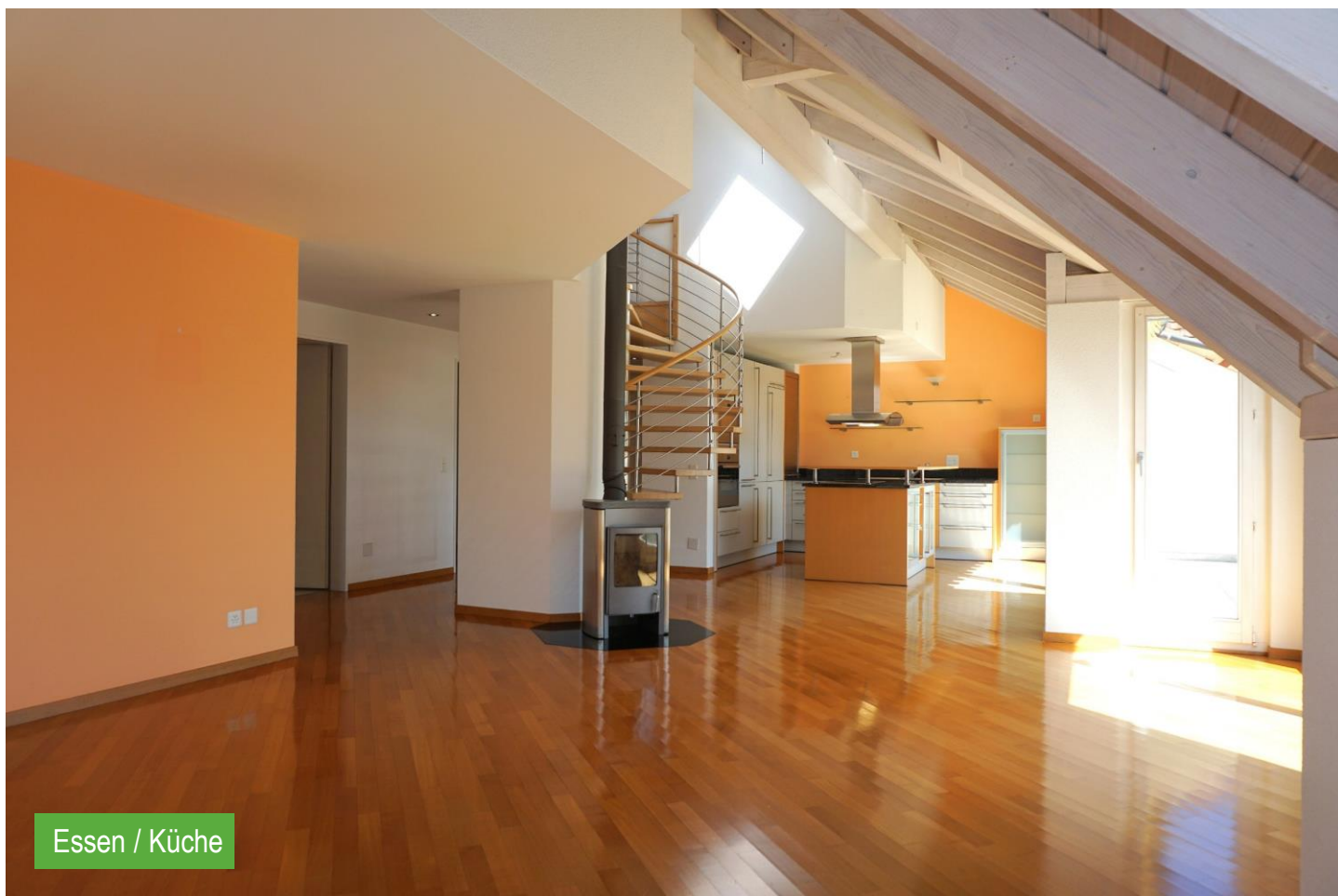
Grundriss UG



Galerie 5.5-Zimmer-Dachmansionnetwohnung



Galerie 5.5-Zimmer-Dachmansionettewohnung



Essen / Küche



Terrasse



Cheminée, Galerie





Zimmer OG



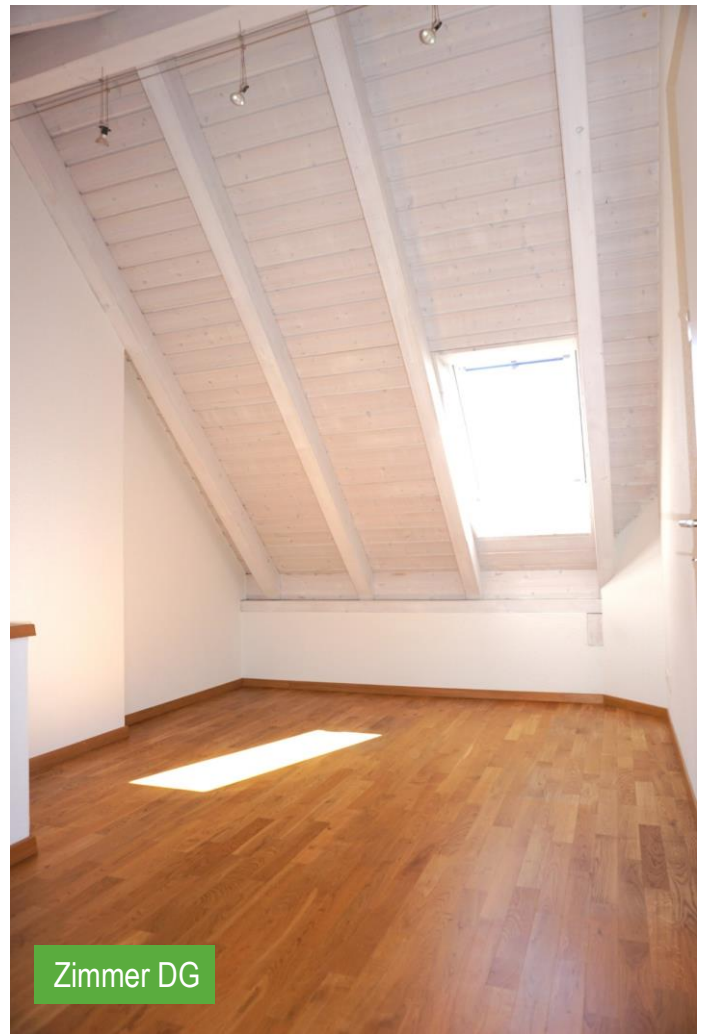
Bad OG



Bad OG



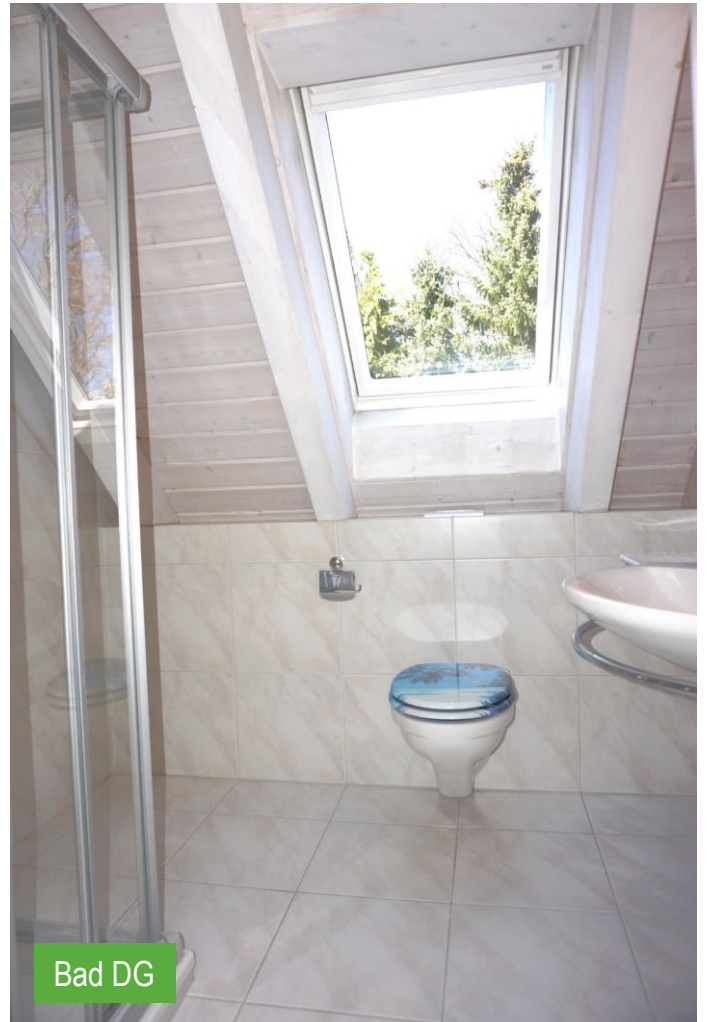
Zimmer OG



Zimmer DG



Korridor



Bad DG



Treppe / Essen



Zimmer DG



Allg. Bereich zur Mitbenützung mit Teich



Waschküche



Allg. Veloraum

IHR ANSPRECHPARTNER



Kontaktperson



gläser-immo gmbh

Pascal Gläser

p.glaeser@glaeser-immo.ch

Tel: +41 44 886 39 30

www.glaeser-immo.ch



Mehrwert für Ihre Immobilie

gläser-immo gmbh

Immobilienbewirtschaftung
Stockwerkeigentum
Erstvermietung
Verkauf

Gartematt 9
8180 Bülach

+41 44 886 39 30

info@glaeser-immo.ch
www.glaeser-immo.ch