

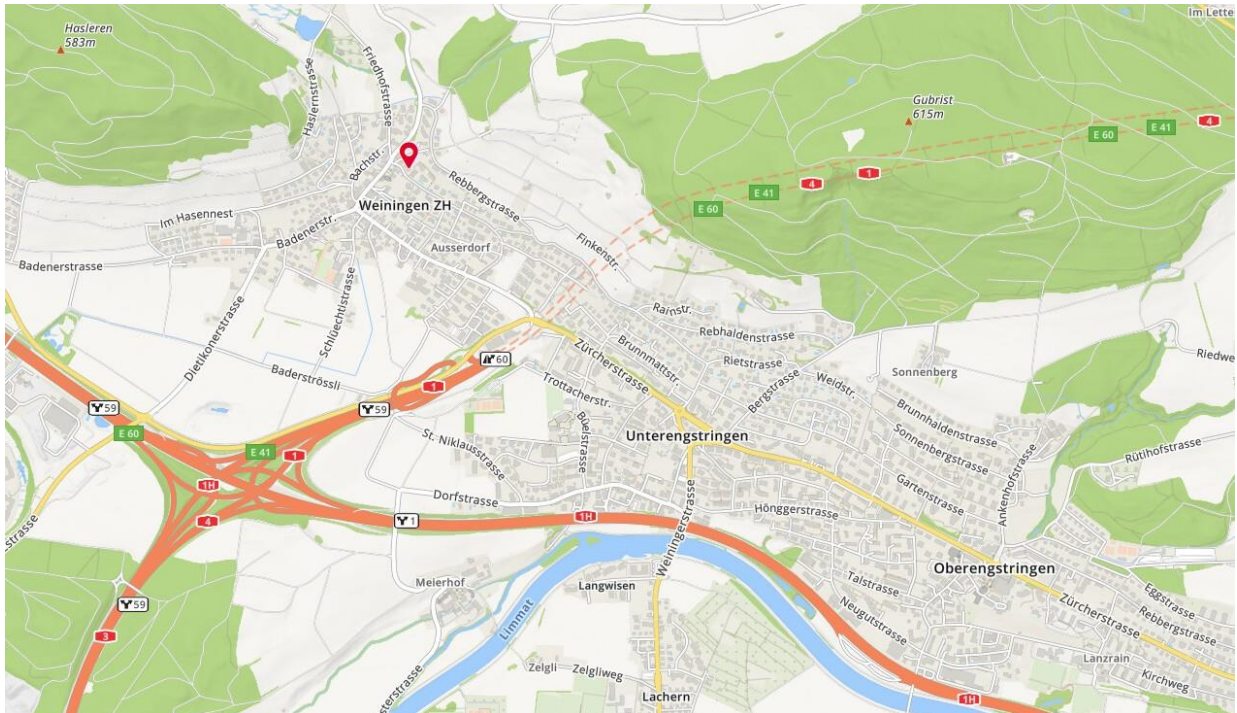
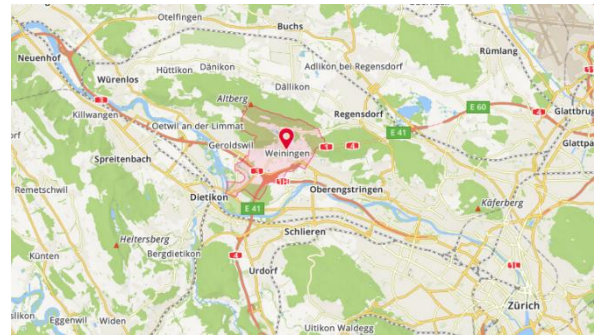
4.5 - ZIMMER – EIGENTUMSWOHNUNG IN WEININGEN

KIRCHSTRASSE 1, 8104 WEININGEN



STANDORT / LAGE

Im Herzen des Zürcher Unterlandes mitten im Weinbaugebiet liegt das Wein-Dorf Weiningen. Die Lage ist westlich von Zürich am Nordrand des Limmattals mit einer ländlichen Umgebung, jedoch auch einer direkten Anbindung an die Autobahn A1. Mit dem Auto sind die grossen Zentren wie Zürich, Luzern oder Bern sehr direkt erreichbar.



Zu den Highlights der Umgebung gehören insbesondere die grosse Qualität der Naherholungsgebiete mit dem beliebten Katzenssee, dem Kloster Fahr, aber auch dem Limmataufer und dem Regensberg. Das Dorf Weiningen verfügt über einen Spar, öffentliche Schulen und bietet zudem ein aktives Dorfleben. Die Nachbargemeinde Dietlikon ist weit in der Region für viele Einkaufsmöglichkeiten bekannt.



Geschichtlich war das Dorf Weiningen immer mit Wein verbunden, da die Hänge rund um das Dorf beste Eigenschaften zum Anbau von Trauben boten. Auch wenn der Ortsname



sprachlich vermeintlich auf Wein hindeutet, so geht der Name wohl eher auf das Wort Wini zurück, welches «Freund» bedeutet. Bis zum heutigen Tage wird Wein von bester Qualität gekeltert, und die Hänge rund um Weiningen sind mit Reben bewachsen.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft Kirchstrasse 1 liegt direkt gegenüber der Kirche Weinigen an der verkehrsarmen, ruhigen Kirchstrasse. Vom Balkon aus öffnet sich der Blick hin zum Hasleren und über das Dorf Weinigen ins Limmattal.

Zusammen mit einem zweiten Gebäude an der Oberdorfstrasse 4 bildet die Kirchstrasse 1 eine STWEG, die sich optisch ansprechend ins Dorfbild einfügt.



Beschrieb: 2 Mehrfamilienhäuser als eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft

STWEG Kirchstrasse 1 / Oberdorfstrasse 4, Weinigen

Baujahr: 1999

Fläche: 1'296 m²

Gebäudeversicherung: CHF 5'532'067.-

Haustechnik: Heizung: Erdsonde – Wärmeverteilung über Bodenheizungen
Inbetriebnahme: 2023

Lift: Personenaufzugsanlage AS Aufzüge

Sanierungen: 2024 Erneuerung Hausanschlussleitung Frischwasser
2023 Einbau Erdsonden-Heizung
2018 Fassadensanierung
2017 Ersatz Wärmezähler individuelle Heizkosten
2017 Spülung Bodenheizungen
2015 Einbau Wasserenthärtung
2012 Sanierung Aussenbereich und Zugangstreppen

Katasterplan:



DIE EIGENTUMSWOHNUNG

Beschrieb:	4.5 – Zimmerwohnung Nr. A 13 im 1. Obergeschoss, mit Kellerabteil
Wertquote:	65/1'000
Hauptnutzfläche:	ca. 103 m ²
Nebenkosten:	4'295.- pro Semester (Stand 3.2026) (Heiz-/Betriebskosten, Anteil jährliche Erneuerungsfondseinlage)

Ausbau:

Wohn-/Esszimmer:	Das Wohn-/Esszimmer wurde mit einem Cheminée ausgerüstet und verfügt über 3 Fenster sowie den Zugang zum Balkon.
Küche:	Einbauküche offen gegen das Wohnzimmer. Helle Holzfronten, Steinabdeckung, Chromstahlspüle, Apothekerschrank, Elektroapparate unter anderem mit Glaskeramik, Dampfabzug, hochliegender Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspülmaschine. (Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte wird nicht garantiert.)
Gästetoilette:	Einfacher Ausbau mit Toilette, Spiegelschrank und Lavabo. Zudem mit Waschmaschine, Trockner und Abluftventilator.
Nasszellen:	Keramik Wand- und Bodenbeläge (teils schadhaft). Badewanne, Dusche, Toilette, Waschtisch, elektrischer Handtuchradiator und Abluftventilator.
Schlafzimmer:	Elternzimmer (Bez: Zimmer 1) mit zwei Fenstern und 6-türigem Wandschrank. Kinderzimmer (Bez: Zimmer 2 + 3) je mit einem Fenster.
Korridor:	Mehrtüriger Einbauschränk bei Wohnungstüre, Putzschrank am Ende des Flurs gegen die Küche.
Bodenbeläge:	Teppich: Wohn-/Essbereich, Zimmer 1-3 Platten: Küche und Nasszelle
Fenster:	Holz-/Metallfenster, Erstbestand seit 1999
Wandbeläge:	Mineralischer Putz, ganze Wohnung frisch gestrichen.
Aussenräume:	Balkon westseitig zur Kirchstrasse mit Stahl-Holz Geländer und Zementboden, Sonnenstoren mit ersatzbedürftiger Bespannung.

DIE GARAGEPLÄTZE

Beschrieb:	Garageplatz Nr. 5 + 6 in der Tiefgarage der Miteigentümergeinschaft
Wertquote:	je 1/15
Lage:	Die beiden Parkplätze liegen direkt nebeneinander in einer eigenen Nische der Tiefgarage.

DIE WOHNUNG IN BILDERN

Wohn-/Essbereich und Küche:



Elternschlafzimmer (Zimmer 1) mit Einbauschränk / Korridor:



Badezimmer:



Separat WC mit Wasch- Trockengeräten:



Balkon/Aussicht:



Keller / Garage

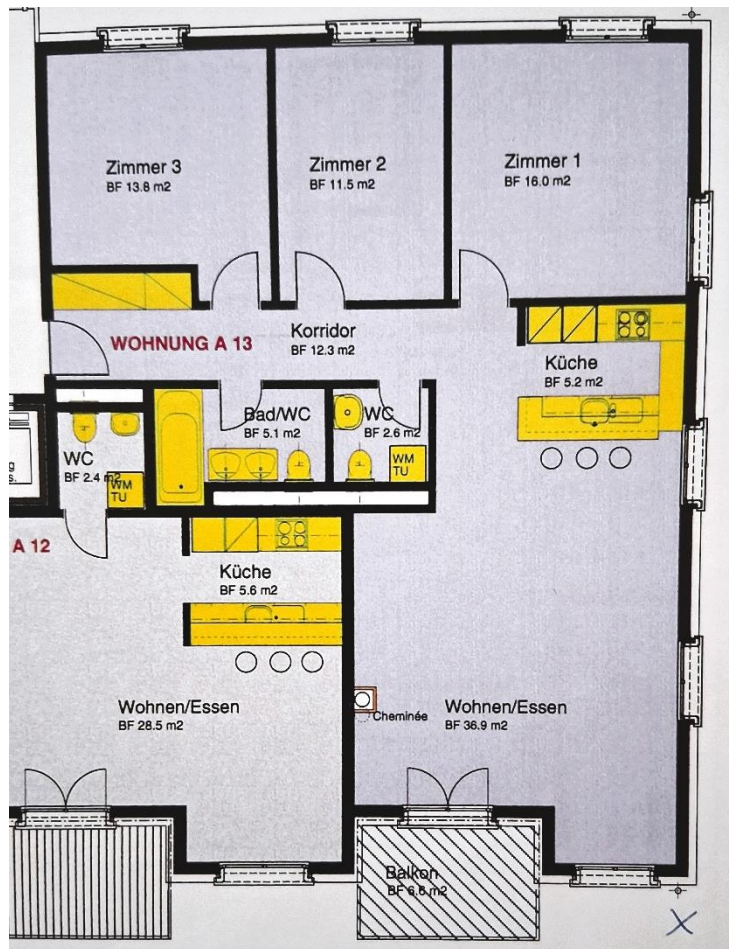


Umgebung:

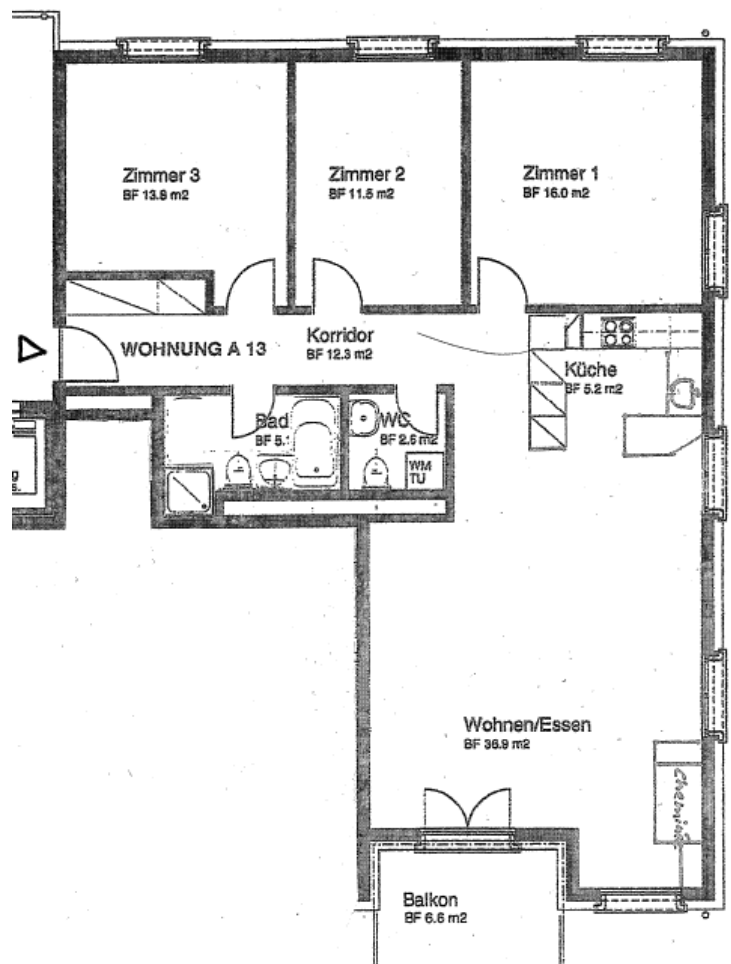


GRUNDRISS WOHNUNG

Grundriss gemäss Begründungspläne:



Grundriss aktuelle Situation:



KAUFINFORMATIONEN:

- Kaufpreis: CHF 1'300'000.-
Im Preis inbegriffen sind die 2 Garagenplätze wie auch der Erneuerungsfonds-Anteil der Wohnung im Wert von CHF 2'229.-.
Zudem kann ein Inhaber-Schuldbrief über CHF 190'000.- übergeben werden.
- Kaufbedingungen:
 1. Anzahlung 10% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung
 2. Restzahlung bei Eigentumsübertragung
 3. Kosten Notariat und Grundbuchamt je zur Hälfte Käufer und Verkäufer
 4. Grundstückgewinnsteuer zulasten Verkäufer, auf Wunsch Sicherstellung
- Besichtigungen: Nach Vereinbarung

IHRE PERSÖNLICHEN NOTIZEN ...

KONTAKT

Herr Daniel Thalmann

Thalmann & Partner AG
Eleonorenstrasse 9, 8032 Zürich

Telefon: 043 244 99 88
E-Mail: thalmann.it@bluewin.ch