MYIMMODEAL / PREMIUM-VERKAUFSDOKUMENTATION

WOHNEN MIT LEBENSQUALITÄT.

3½-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG

Zürichstrasse 242 · 8122 Binz (Maur)

Angebotspreis CHF 999’000.–

Persönlich. Transparent. Engagiert.



Ein Zuhause mit Charakter.

3½ Zimmer

Raum für individuelle Wohnideen

Wohnbereich

Offenes Wohnen und Essen mit Cheminée

Balkon

Ausblick ins Grüne, Tages- und Abendstimmung

Küche

Helle, funktionale Ausstattung

Lage

Binz bei Maur, nahe Zürich und Greifensee

Angebotspreis

CHF 999’000.–

Licht, Weite und Geborgenheit.





Wohnen mit Blick ins Grüne.

Grosszügige Fensterflächen verbinden den Wohnbereich mit dem Balkon und lassen viel Tageslicht herein.

Ein Raum für besondere Momente.





Abendstimmung am Cheminée.

Der Wohnbereich zeigt sich auch am Abend von seiner behaglichen Seite – mit warmem Licht und Cheminée.

Gemeinsam geniessen.



Platz für Begegnungen.

Der Essbereich schliesst an den Wohnraum an und bietet einen angenehmen Rahmen für den Alltag.

Zeitlos und funktional.

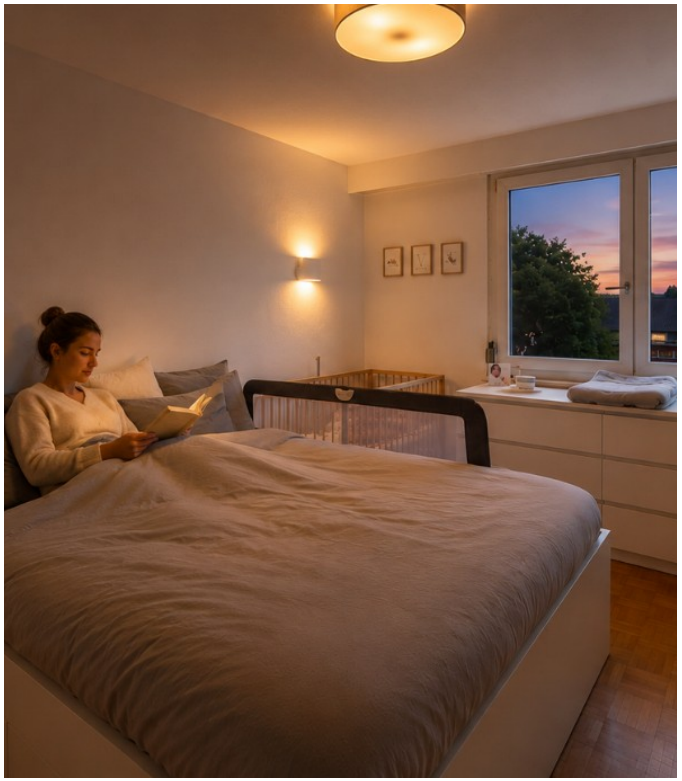


Helle Küche mit Blick ins Grüne.

Weisse Fronten, dunkle Arbeitsflächen und ein grosses Fenster prägen die Küche.

Rückzug und Ruhe.





Das Schlafzimmer bei Tag und am Abend.

Ein ruhiger Raum mit Stauraum, Tageslicht und Blick in die Umgebung.

Raum für neue Ideen.



Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das weitere Zimmer lässt sich je nach Lebensphase und Bedarf vielseitig nutzen.

Modern und gepflegt.



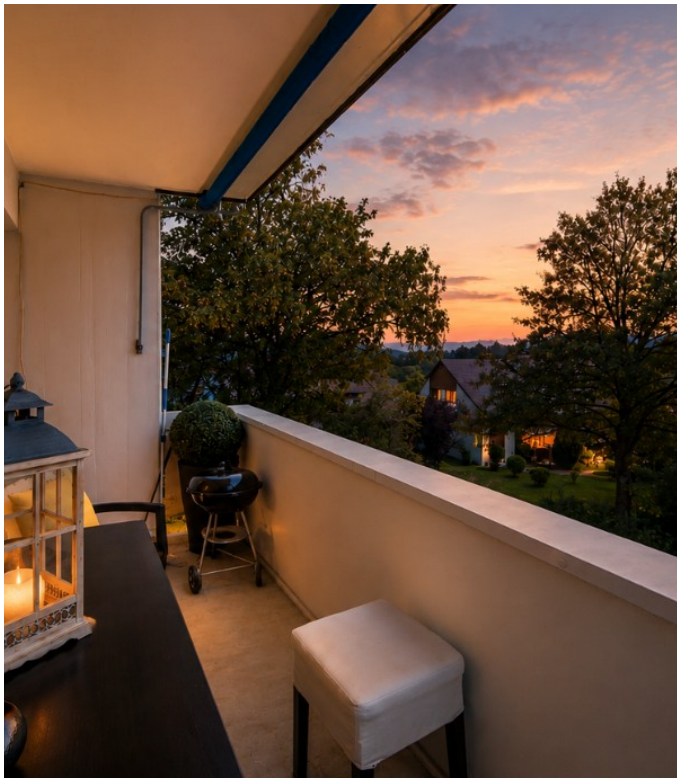


Zwei Perspektiven auf das Badezimmer.

Doppelwaschtisch und Badewanne mit Duschmöglichkeit bilden einen praktischen und stilvollen Bereich.

Ein Platz an der Sonne.





Der Balkon bei Tageslicht und in der Dämmerung.

Ein geschützter Aussenbereich mit Ausblick auf Bäume und die Nachbarschaft.

Wenn der Tag ausklingt.



Stimmungsvolle Momente im Freien.

Die Abendaufnahmen zeigen den Balkon als zusätzlichen Aufenthaltsort.

Die Liegenschaft im Überblick.





Luftaufnahmen bei Tageslicht.

Die Aufnahmen zeigen die Gebäude und ihre grüne Einbettung in die Umgebung.

Die Nachbarschaft am Abend.

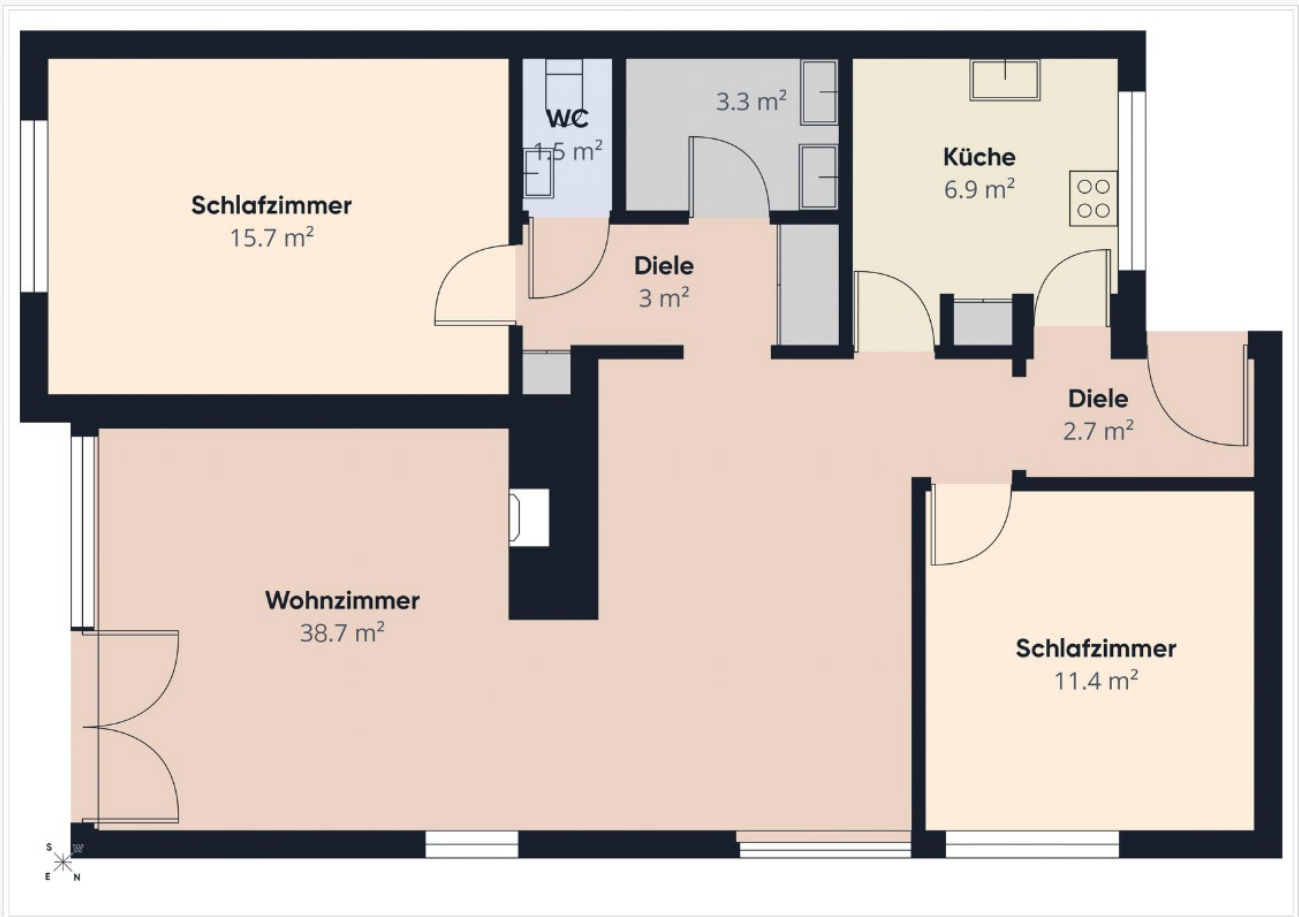




Blick auf die Überbauung bei Dämmerung.

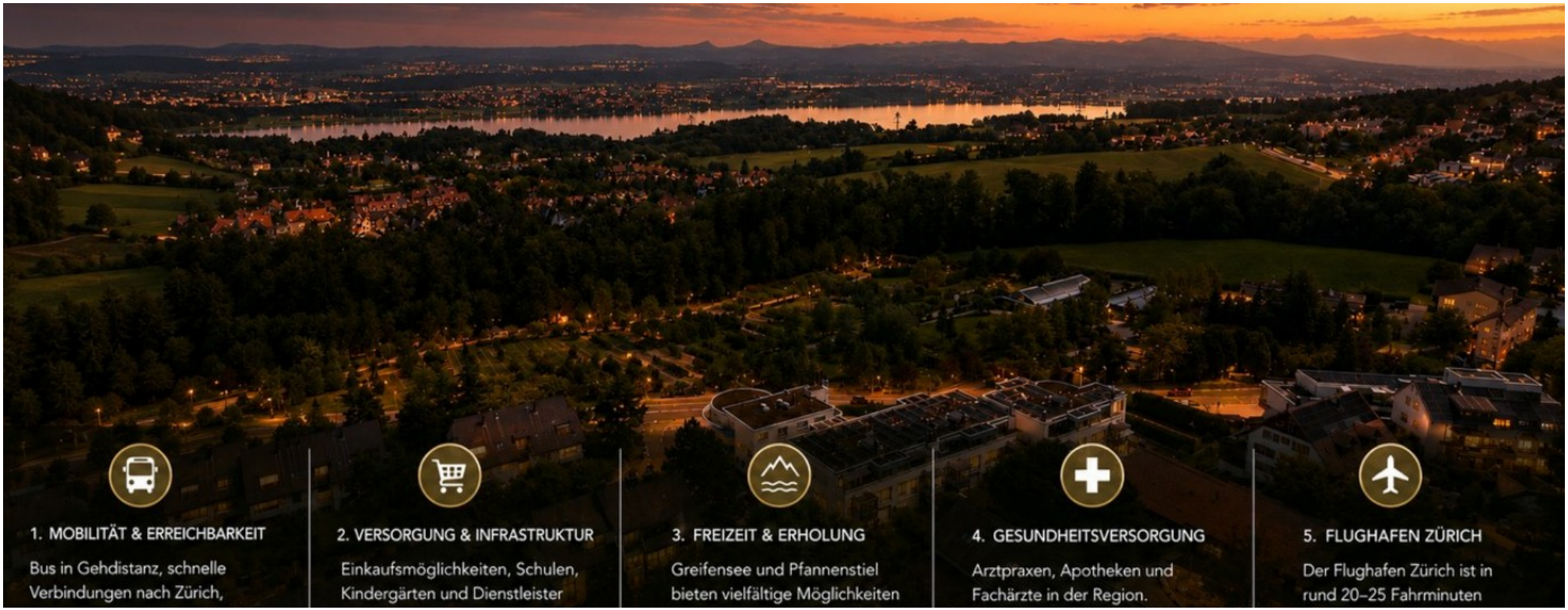
Luftaufnahmen veranschaulichen die Gebäudestruktur und das unmittelbare Wohnumfeld.

Die Räume auf einen Blick.



Raumbezeichnungen und Flächen gemäss bereitgestelltem Grundriss; Angaben sind zu prüfen.

Zwischen Stadt und Natur.



Binz (Maur) – nahe Zürich und Greifensee.

Die Umgebung verbindet Naherholung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und regionaler Anbindung.

Leben in Binz bei Maur.



Natur und Erholung

- Greifensee und Pfannenstiel in der Region
- Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld
- Schulangebote in der Gemeinde und Umgebung
- Verbindungen in Richtung Zürich und Uster

Praktisch ergänzt.

Kellerabteil, gemeinschaftliche Waschküche und Tiefgaragenplatz Nr. 5







Zum Objekt gehören unter anderem ein Kellerabteil sowie die Mitbenutzung von Wasch- und Trockenraum. Parkplatz in der Tiefgarage, Nummer 5. Die genaue rechtliche Zuordnung und allfällige Kosten sind anhand der Verkaufs- und Stockwerkeigentumsunterlagen zu prüfen.

Bewusst attraktiv positioniert.

Ein Angebotspreis mit überzeugender Perspektive

ANGEBOTSPREIS

CHF 999’000.–

Durchschnitt der Bewertung vom 24.09.2026

CHF 1’024’000.–

Differenz zum Bewertungsmittelwert

CHF 25’000.– (rund 2.4 %)

Die Bewertung ist eine modellbasierte Marktindikation, kein garantierter Verkaufs- oder Verkehrswert. Der Angebotspreis wurde bewusst unter dem Bewertungsmittelwert angesetzt.

Bestehende Hypotheken als Chance.

Zwei GLKB-Festhypotheken im Umfang von insgesamt CHF 575’000.–

CHF 400’000.– zu 0.89 % bis Januar 2030

CHF 175’000.– zu 1.90 % bis Juli 2029

Jährlicher Nominalzins der bestehenden Hypotheken: CHF 6’885.–

Neue Finanzierung bei rein beispielhaften 2.00 %: CHF 11’500.–

Rechnerische Differenz pro Jahr: CHF 4’615.–

Die 2.00 % sind KEIN verifizierter aktueller Marktdurchschnitt. Die Zinssätze, Laufzeiten und Finanzierungsanforderungen können abweichen. Eine Übernahme setzt die ausdrückliche Zustimmung der GLKB und die Erfüllung ihrer Kreditbedingungen voraus. Wegen unterschiedlicher Restlaufzeiten ist keine garantierte Vierjahresersparnis ableitbar.

Heute vermietet. Morgen offen.

Unbefristetes Mietverhältnis seit dem 1. Juni 2022

Nettomietzins pro Monat: CHF 1’980.–

Nebenkostenpauschale pro Monat: CHF 220.–

Bruttomietzins inklusive Nebenkosten: CHF 2’200.–

Jährlicher Nettomietzins: CHF 23’760.–

Bruttorendite auf Nettomietzins / Angebotspreis: ca. 2.38 %

Der Mietzins wurde gemäss Angaben des Verkäufers seit Mietbeginn nicht erhöht. Eine künftige Anpassung ist nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen möglich; aus einem Marktvergleich folgt kein freier Erhöhungsanspruch. Beim Kauf geht der bestehende Mietvertrag grundsätzlich auf den Erwerber über. Eigenbedarf, Kündigungsfristen und Mieterschutz sind individuell rechtlich zu prüfen.

Erleben Sie die Wohnung persönlich.

Besichtigung und weiterführende Unterlagen auf Anfrage

Gerne erhalten Sie weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Für Fragen zur Finanzierung, zum bestehenden Mietverhältnis oder zum Ablauf des Kaufs stehe ich Ihnen zur Verfügung.

MYIMMODEAL

Thomas Ferdinand Hürlimann

+41 79 686 49 39

www.myimmodeal.ch

Widen AG, Schweiz



Transparenz schafft Vertrauen.

- Angebotspreis: CHF 999’000.–; vor Veröffentlichung durch die Verkäuferschaft bestätigen.
- Die Angaben und Flächen beruhen auf den bereitgestellten Unterlagen und sind unverbindlich.
- Abbildungen können möbliert, inszeniert oder nachbearbeitet sein; massgebend ist der tatsächliche Zustand.
- Der Grundriss dient der Orientierung; für rechtlich verbindliche Angaben sind die offiziellen Unterlagen entscheidend.
- Verfügbarkeit, Stockwerksbezeichnung, Nebenkosten, Mietverhältnis und Nebenräume sind anhand der Unterlagen zu prüfen.
- Diese Dokumentation stellt kein rechtlich verbindliches Angebot dar.