Helle 4.5-Zimmer-Wohnung mit 2 Tiefgaragenplätzen, Bastelraum und grossem Balkon in Bülach zu Verkaufen



Im Rietpark 9 in Bülach steht diese grosszügige **4.5-Zimmer-Wohnung mit 117 m² Wohnfläche in ruhiger Lage** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** des Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004 und überzeugt insbesondere durch ihren sehr grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich mit **37,5 m²**, drei Schlafzimmer, zwei Nasszellen sowie einen **13,4 m² grossen Westbalkon**.

Die Wohnung kann **sofort bezogen** werden.

Die wichtigsten Eckdaten

- **4.5 Zimmer**
- **117 m² Wohnfläche**
- **3 Schlafzimmer**
- **2. Obergeschoss**
- **Minergie Standard / Wärmepumpe**
- **Baujahr 2004**
- **13,4 m² Balkon mit West-Ausrichtung**
- **Kellerabteil (8.3m²)**
- **2 Tiefgaragenplätze je CHF 39'000.-**
- **Bastelraum (11.8m²) im Untergeschoss für CHF 20'000.-**
- **Lift vorhanden**
- **sofort bezugsbereit**
- **Kaufpreis Wohnung CHF 1'245'000.–**
- **Die Wohnung wird nur im Gesamtpaket verkauft**
  (d.h. mit beiden Garagenplätzen und dem Bastelraum)

Grundrisse Wohnung & Keller/Tiefgarage





Grosszügiger Wohn- und Essbereich

Das Herzstück der Wohnung ist der **37,5 m² grosse Wohn- und Essbereich**.

Dank der grosszügigen Fensterflächen ist der Raum sehr hell und bietet viel Platz für einen komfortablen Wohnbereich sowie einen grossen Esstisch.

Vom Wohnbereich gelangt man auf den **13,4 m² grossen Balkon mit West-Ausrichtung**. Durch diese Ausrichtung eignet sich der Balkon besonders gut, um den Nachmittag und Abend draussen zu verbringen.

Drei Schlafzimmer

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer** (16.2m²/13.4 m²/12.8 m²) und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für eine Familie, ein Gästezimmer oder ein Homeoffice.

Das grösste Schlafzimmer verfügt über ein **en Suite Badezimmer**.

Zwei Nasszellen

Badezimmer 1 (4.9 m²) – en Suite zum Hauptschlafzimmer:

- Dusche
- WC
- Doppellavabo

Badezimmer 2 (5.3 m²) – Zugang vom Flur:

- Badewanne
- WC
- Lavabo
- Waschmaschine ersetzt 2024 und Tumbler als Waschturm

Küche

Die Küche (13.2 m²) ist funktional und mit sämtlichen Geräten ausgestattet, Kühlschrank vor 2023 ersetzt, der Geschirrspüler funktioniert nicht mehr.

Viel Stauraum

Die Wohnung bietet praktische Stauraumlösungen.

Im Eingangsbereich befindet sich ein 2-Türiger **Einbauschrank**. Zusätzlich steht ein separater Abstellraum mit zahlreichen **Schuhschränken** und einem weiteren Schrank zur Verfügung.
Zur Wohnung gehört ausserdem ein **8,3 m² grosses Kellerabteil**.

Balkon

Der **13,4 m² grosse Westbalkon** bietet Platz im Freien und eignet sich ideal für einen Sitzplatz, Pflanzen oder eine kleine Lounge.

Bastelraum

Ein **11,8 m² grosser Bastelraum mit Fenster im Untergeschoss** gehört ebenfalls zur Wohnung.

Kaufpreis Bastelraum: CHF 20'000.00

Tiefgarage

Zur Wohnung werden zwei Tiefgaragenplätze verkauft.

Tiefgaragenplatz 7: CHF 39'000.–
Tiefgaragenplatz 37: CHF 39'000.–

Gebäude und Zustand

Das Mehrfamilienhaus wurde **2004** erstellt und verfügt über einen Lift.

Die Wohnung befindet sich weitgehend im ursprünglichen Ausbauzustand aus dem Baujahr 2004 und wurde bisher nicht umfassend renoviert.

Damit bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, Bodenbeläge, Küche und weitere Ausstattungen nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Geschmack zu modernisieren.

Die Beheizung erfolgt über eine **Wärmepumpe** und **Fussbodenheizung**.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Bereich der Fassade bereits saniert (2023).

Lage

Die Wohnung befindet sich im Rietpark **in Bülach**, 550m südöstlich von der Altstadt.

Der Bahnhof Bülach ist rund 2 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 500m und sind bequem zu Fuss, mit dem Velo, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln (200m entfernt) erreichbar.

Kaufpreis

Wohnung:	CHF 1'245'000.–

- Tiefgaragenplatz 7: CHF 39'000.–
- Tiefgaragenplatz 37: CHF 39'000.–
- Bastelraum 11,8 m²: CHF 20'000.–

Gesamtkaufpreis aller Positionen: CHF 1'343'000.–

Besichtigung

Die Wohnung ist **leer und vollständig geräumt** und kann nach Abschluss des Verkaufs **sofort bezogen werden**.

Wohnungsbesichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung und nur mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen möglich.

Bei einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen beim Immobilienkauf handelt es sich um einen verbindlichen Nachweis, dass jemand eine Immobilie bezahlt bzw. der Kaufpreis tatsächlich finanziert wird.

Kontakt: Marcel Schürch / e-mail: marcel@zumsonneck.ch

Wohnzimmer & Küche





Wohnzimmer



Küche vom Wohnzimmer



Küchenzeile links



Küchenzeile rechts



Küchengeräte

Balkon & Nasszellen




Balkon und Aussicht





Nasszelle 1




Nasszelle 2

Zimmer & Eingang



Schlafzimmer 1 (mit Zugang zum Bad)



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Eingangsbereich



Einbauschrank



Abstellraum

Räumlichkeiten im UG



Kellerabteil



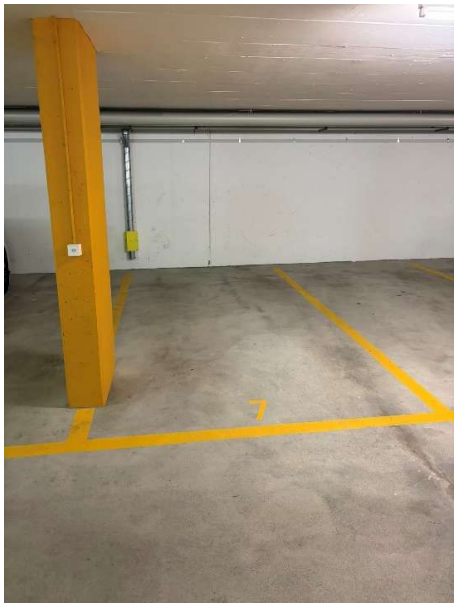
Trocknungsraum (zur Mitbenutzung)



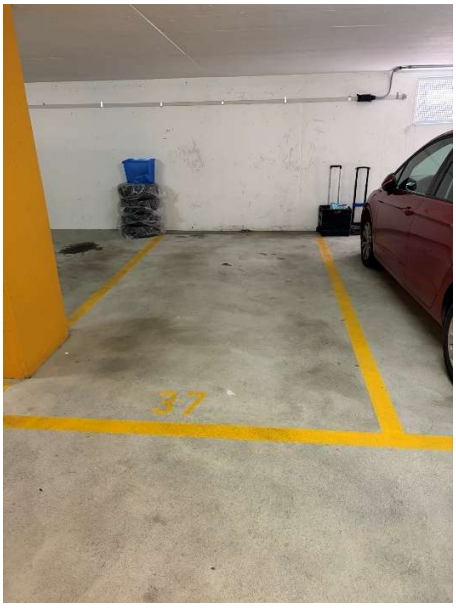
Bastelraum



Bastelraum



Parkplatz Nr. 7



Parkplatz Nr. 37