



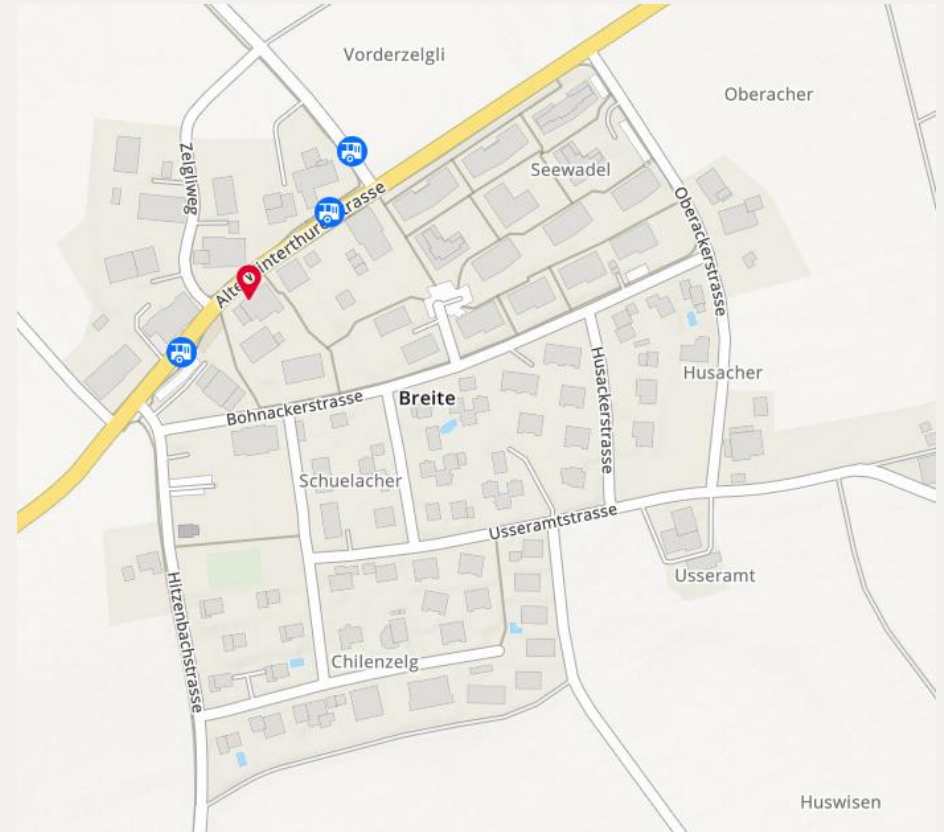
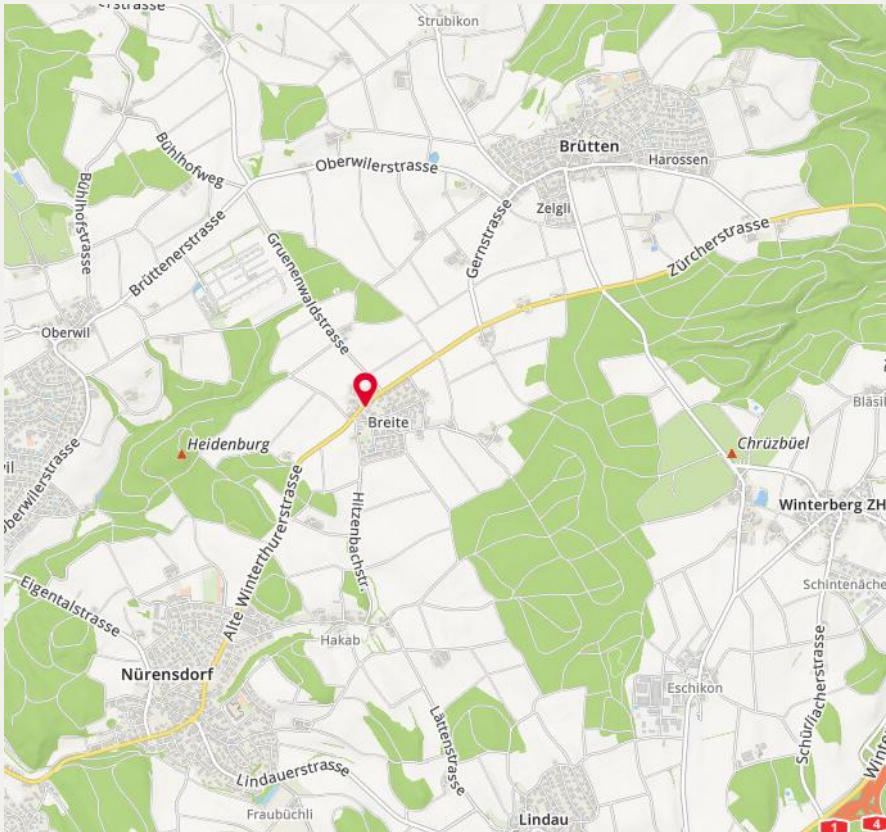
3.5-Zimmer-Eigentumswohnung

Alte Winterthurerstrasse 202, 8309 Nürens Dorf

 vimova



Objekt	3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss
Adresse	Alte Winterthurerstrasse 202, 8309 Nürensdorf
Parzelle / Schutz	Grundbuch Gemeinde Nürensdorf Gebäude-Parzelle Nr. 2489, WQ 138/1000
Baujahr	1995
Flächen	Fläche: 108 m ²
Antritt	Per sofort
Parkierung	1 Garagenplatz
Kaufpreis	CHF 795'000 , Garagenplatz Nr. 50 CHF 35'000,-
Dienstbarkeiten	Gemäss separatem Grundbuchauszug
Zusätzlich	Waschraum, Kellerabteil 10.50m ²
Konditionen	<p>Per Datum der notariellen Beurkundung werden 10% Anzahlung an den Kaufpreis fällig. Die Restkaufpreiszahlung erfolgt per Antrittsdatum. Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuer und allfällige Kosten für die Verpflichtung einer Zahl- und Treuhandstelle werden zwischen Veräusserer und Erwerber je hälftig geteilt.</p> <p>Grundstückgewinnsteuer, allfälligen Löschungen von Pfandrechten und die Verkaufsprovision werden vollumfänglich von der Verkäuferschaft übernommen.</p> <p>Beim Verkauf von Liegenschaften, kann sich die Situation ergeben, dass mehrere Interessenten ein Kaufangebot unterbreiten. Die Verkäuferschaft ist frei in der Entscheidung, ob die Kaufinteressenten innerhalb einer festgelegten Frist ein revidiertes Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis abgeben können. Über die revidierten Angebote und den definitiven Verkaufspreis wird keine Korrespondenz geführt oder Auskunft erteilt.</p>



Makro- und Mikrolage





Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Nürensdorf im Zürcher Unterland – eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Nürensdorf besticht durch seine grüne, naturnahe Umgebung und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die wichtigsten Zentren der Region.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn, den Flughafen Zürich sowie die Städte Zürich und Winterthur. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut: Regelmässige Busverbindungen bringen Sie bequem nach Kloten, Bassersdorf oder Zürich Oerlikon.


Nürensdorf ist besonders familienfreundlich: In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und diverse Spielplätze, was den Alltag für Familien sehr angenehm macht. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls schnell erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege, die durch die schönen Wälder und Felder führen – ideal, um vom Alltag abzuschalten und frische Luft zu tanken.

Trotz der ruhigen, ländlichen Atmosphäre sind Sie dank der guten Verkehrsanbindung schnell im pulsierenden Stadtleben. Wer Wert auf eine harmonische Mischung aus Natur, Ruhe und städtischer Nähe legt, findet in Nürensdorf den idealen Wohnort.

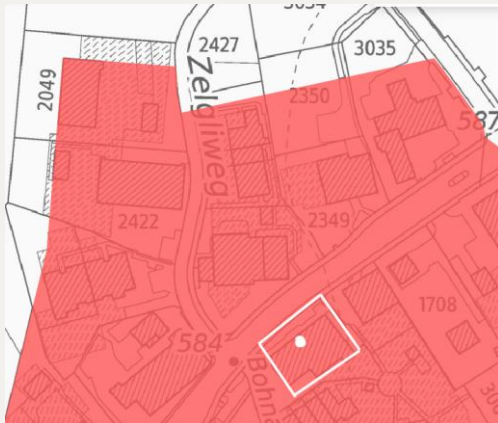




STWE-Parzelle 2489
Wohnfläche 108 m²

Entfernung zu 
Öffentliche Verkehrsmittel 1 min
Primarschule 34 min
Geschäfte 29 min
Restaurants 1 min

Bauzone Stadt- und Dorfbild-Schonzone



Situationsplan





Diese Wohnung eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die grosszügiges Wohnen mit viel Komfort und Funktionalität schätzen. Im Jahr 2012 wurde eine Entkalkungsanlage in Betrieb genommen. Diese wird von allen Eigentümern geleast. Die Dachwohnung kann stufenlos erreicht werden.

Der Wohnraum mit der modernen, offenen Küche bildet das Herzstück dieser Dachwohnung. Ein Cheminée sorgt für den heimeligen Charakter. Die helle und geräumige 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet rund 108 m² Wohnfläche.

Die Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert, was für eine kommunikative und einladende Atmosphäre sorgt. Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere verfügt über eine praktische Dusche. Zudem gibt es zwei separate WCs, was gerade in Haushalten mit mehreren Personen sehr vorteilhaft ist.

Ein weiteres Highlight ist die Loggia, die bei Sonne und bei Regen zum Verweilen einlädt. Zur Wohnung gehört ein privater Garagenplatz, der für bequemes und sicheres Parken sorgt. Zusätzlich steht jeder Wohnung ein Kellerabteil zur Verfügung.

Der gemeinschaftlich genutzte Waschraum erleichtert den Alltag. Für Familien ist der vorhandene Spielplatz auf dem Grundstück ein grosser Pluspunkt – hier können Kinder gefahrlos spielen und nach Herzenslust toben. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in Nürensdorf garantiert eine gute Infrastruktur und gleichzeitig viel Lebensqualität.

Ausbau

Böden: Entrée, Küche, Bad und Terrassen mit Keramikplatten Wohnen/ Schlafzimmer mit Parkett

Wände: Badezimmer mit Keramikplatten
Wohnräume & Küche mit Mineralverputzabrieb

Decken: Holzdecke, Fastäfer

Dach: Satteldachkonstruktion, Holzsparren auf Holzpfetten aufgelegt.
Dachisolation ca. 125 bis 150 mm Mineralwollmatten.
Eindeckung mit Ziegeln.

Fenster: Zweifache Isolierverglasung, zum Teil Lärmschutzverglasung
Metallrolläden bedient durch Gelenkkurbelstangen
Holzjalousien gestrichen

Haustechnik

Die Wärme gelangt über die Bodenheizung und den Radiator im Badezimmer in die Räume. Die Liegenschaft wird aktuell mittels Erdsonde-Wärmepumpe beheizt (2022). Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig auf die verschiedenen Liegenschaften verteilt.

Objektbeschreibung



Räume/Flächen

Entrée	ca.	7.00 m ²
Zimmer 1	ca.	15.10 m ²
Zimmer 2	ca.	16.50 m ²
Wohnzimmer	ca.	42.90 m ²
Küche	ca.	9.50 m ²
Badezimmer	ca.	11.00 m ²
WC	ca.	6.00 m ²

Total Wohnfläche 108.00 m²

Loggia ca. 6.60 m²

Nebenkosten Stockwerkeigentümergeinschaft

Alte Winterthurerstr. 202 - 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss

Heiz-/Wassererwärmungskosten	CHF	122.40
Betriebskosten	CHF	3'004.80
GA	CHF	256.40
Lift	CHF	532.75
Kabel TV	CHF	0.00
Total Nebenkosten p. a.	CHF	3'916.35

Die totalen Nebenkosten der Wohnung (138/1000) betragen jährlich ca. CHF 3'916.35, beziehungsweise **CHF 326.35 im Monat**

Erneuerungsfonds Jahresbeitrag	CHF	1'340.15
Stand Erneuerungsfonds Feb. 2025	CHF	78'666.25



Raumprogramm und Nebenkosten STWE

AUSZUG

aus dem Grundbuch

Eigentümer:

Herr **Paul Johannes Gassmann**, geb. 09.06.1945, Bürgerort: Oberglatt, wohnhaft Alte Winterthurerstrasse 202, 8309 Nürensdorf, als Miteigentümer zu 1/2

Frau **Rita Martha Gassmann-Brändle**, geb. 26.07.1952, Bürgerort: Oberglatt, wohnhaft Alte Winterthurerstrasse 202, 8309 Nürensdorf, als Miteigentümerin zu 1/2

Grundstücksbeschreibung:

Gemeinde Nürensdorf

1.

Grundbuch Blatt 2673, Stockwerkeigentum, Alte Winterthurerstrasse 202, Breite
138 / 1000 Miteigentum an GBBi 2591, Kat.-Nr. 2489, mit Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmer-Dachwohnung Nr. C 3.2 im 1. Dachgeschoss, Waschraum Nr. 6 im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen gelb umrandet, gemäss Begründungsakt Beleg 1995 Nr. 277.

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Bel. 1995 Nr. 278

Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

Fr. 383'000.-- Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 19.09.1995, 1. Pfandstelle, Beleg 285, Maximalzinsfuss 12 %

- 1 -

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2591, Liegenschaft, Kataster Nr. 2489, Breite

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 2489, Breite, Plan Nr. 24

992 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 06401251, Alte Winterthurerstrasse 202 378 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 06401253 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 378 m²
- Gartenanlage 504 m²
- befestigte Fläche 110 m²

Anmerkungen

- subjektiv-dingliche Verbindungen:
Hiezu gehört: 6 / 24 Miteigentum an Nürensdorf Grundbuch Blatt 2596, Kataster Nr. 2494
- Mit- und Stockwerkeigentum:
Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Bel. 1995 Nr. 278
- Mit- und Stockwerkeigentum:
Stockwerkanteile verpfändet

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- a) Last
Überbaurecht für Tiefgarage
Dat. 19.09.1995, SP 892
- b) Recht und Last
Fusswegrecht
Dat. 19.09.1995, SP 893
- c) Last
Benützungsrecht am Veloabstellplatz
Dat. 19.09.1995, SP 895
- d) Last
Mitbenützungsrecht an Heizungs- und Öltankanlage
Dat. 19.09.1996, SP 942

- 2 -

Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Beschreibung des beherrschten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2596, Liegenschaft, Kataster Nr. 2494, Breite

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster Nr. 2494, Breite, Plan Nr. 24
1264 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 06401321 16 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 06401253 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:
- befestigte Fläche 311 m²
- Gebäude 16 m²
- Gartenanlage 937 m²

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
Bel. 1995/272, 271

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- a) Last
Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 16.06.1992, SP 743
- b) Last
Überbaurecht für Tiefgarage
Dat. 19.09.1995, SP 892
- c) Recht und Last
Fusswegrecht
Dat. 19.09.1995, SP 893

Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

3

2.

Grundbuch Blatt 2648, Miteigentumsanteil, Breite
2 / 115 Miteigentum an GGBI 2598, Kat.-Nr. 2496,

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Unterniveaugarage
Bel. 1995/274

Vormerkung

Aufhebung des Miteigentümergebotens
Dat. 19.09.1995, Bel. 273

Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2598, Liegenschaft, Kataster Nr. 2496, Breite

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster Nr. 2496, Breite, Plan Nr. 24
253 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 06401323 15 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 06401253 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:
- Gebäude 15 m²
- Gartenanlage 127 m²
- befestigte Fläche 111 m²

Anmerkungen

- Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Unterniveaugarage
Bel. 1995/274
- Mit- und Stockwerkeigentum:
Miteigentumsanteile verpfändet

Vormerkungen

Keine Eintragungen

4



Dienstbarkeiten

- a) Last
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine zugunsten EKZ, Zürich
Dat. 27.02.1991, SP 697
- b) Last
Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 16.06.1992, SP 743
- c) Recht
Überbaurecht für Tiefgarage
Dat. 19.09.1995, SP 892
- d) Last
Durchleitungsrecht bis 30. September 2034 zugunsten Swisscom
(Schweiz) AG
Dat. 13.10.1993, SP 794A

Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Bassersdorf

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum:
22.04.2014

GRÜNDBUCHAMT BASSERSDORF

A14-000888
Auszug 2014/311

Gebühr Fr. 70.--

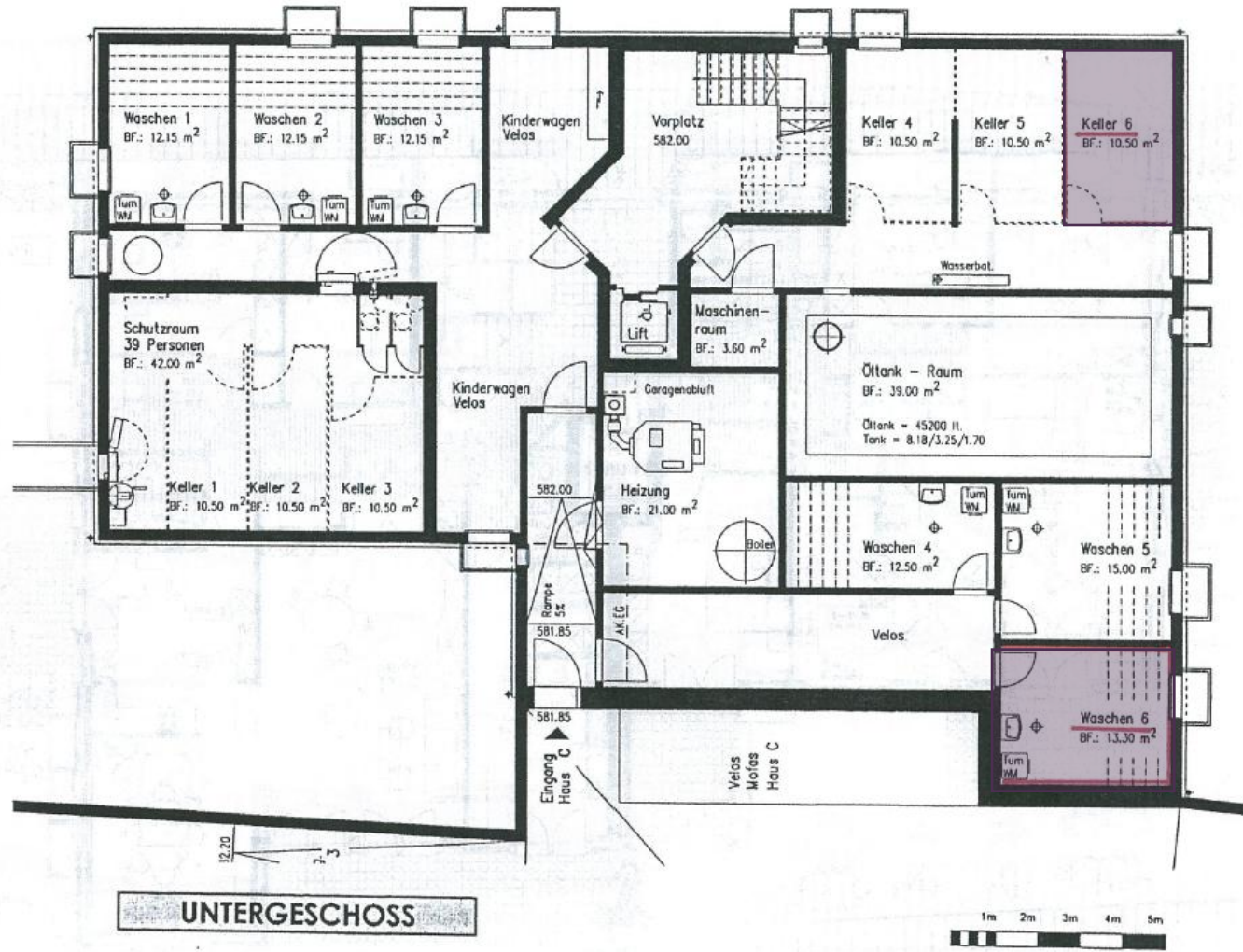
Pascal Hensch, Notar



Coll: cr/mam



Grundriss Wohnung



Aufteilungsplan Keller



Küche





Wohnzimmer mit Cheminee





Schlafzimmer 1 und 2



Badezimmer mit Badewanne / Gästebad mit Dusche





Die Rückseite





Vimova Transactions AG

Margrith Meiler

Ruchstuckstrasse 21

CH-8306 Brütisellen

Telefon +41 58 123 57 72

Mobile +41 79 680 31 57

margrith.meiler@vimova.ch

www.vimova.ch

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Sie sind an unserem Angebot interessiert und wünschen weitere Informationen oder eine Besichtigung? Wir sind gerne für Sie da und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrer Immobilie.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist eine unverbindliche Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Die angegebene Wohnfläche entspricht der Fläche inkl. Innenwände, excl. Aussenwände und Schächte.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

© vimova, 2025



www.vimova.ch