

Wohnen im historischen Dorfteil von Neerach

5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus, Steinmaurstrasse 9c, Neerach



Willkommen

Bei uns stehen Sie und Ihre Ansprüche im Mittelpunkt

Die Bedürfnisse an die eigenen vier Wände sind unterschiedlich. Die einen suchen einen Begegnungsort für die Familie, Freunde, Verwandte und Bekannte – einen Ort, an dem das Leben pulsiert, die anderen bevorzugen einen Rückzugsort, der Geborgenheit und Ruhe garantiert. Die Suche nach dem stimmigen Zuhause ist ein anspruchsvoller und emotionaler Prozess.

Was auch immer Ihre Wohnansprüche sind, wir stehen Ihnen bei der Entscheidungsfindung beratend zur Seite, wenn es darum geht, Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus zu entdecken.

Wir erläutern die Möglichkeiten und Vorzüge von Immobilien, prüfen deren Werthaltigkeit und Zustand, beurteilen die Makro- und Mikro- lage und zeigen Lösungsvorschläge auf, falls die Liegenschaft dekorativ oder baulich optimiert werden kann.

Lassen Sie sich von der vorliegenden Dokumentation begeistern und inspirieren. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck und vertiefen Sie Ihr Gefühl für die Liegenschaft bei einer Besichtigung. Denn eine Begehung vor Ort sagt mehr als 1000 Worte.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Herzliche Grüsse



Christine Bodmer, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
BEKA REAL ESTATE
Florastrasse 19
8700 Küsnacht



Steuergünstiges Wohnen in Neerach – Kanton Zürich

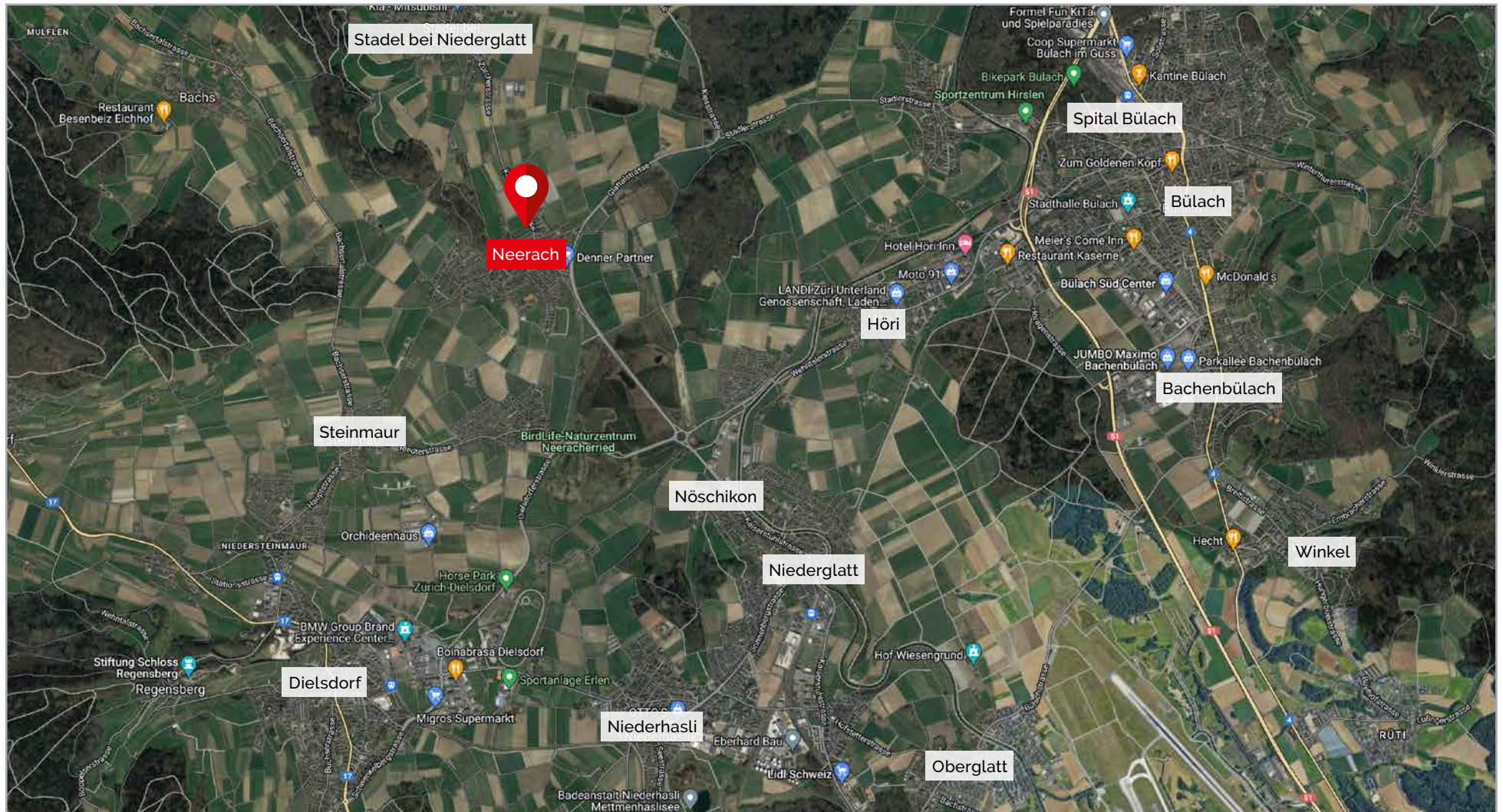
Das Reiheneinfamilienhaus steht im Quartier Binzmühle, abseits grosser Durchgangsstrassen im Herzen von Neerach. Auf dem kurzen Fussweg in den Kindergarten oder zur Primarschule erfahren die Kinder tolle Erlebnisse und erste soziale Erfahrungen. Ganz in der Nähe können Sie ausserdem bequem einkaufen und Ihre Postgeschäfte erledigen, sich in einem der Restaurants des Ortes verwöhnen lassen oder in den Bus steigen, der Sie unter anderem an die Bahnhöfe in Bülach oder Oberglatt bringt.

Die Gemeinde Neerach im Bezirk Dielsdorf konnte im Ortskern ihren ländlichen Charakter erhalten. Dank ihrer guten Lage im Wirtschaftsraum rund um Zürich und den Flughafen Zürich sowie einem überaus attraktiven Steuerfuss von aktuell 77 Prozent hat sie sich zu einem beliebten Wohnort für rund 3300 Einwohnerinnen und Einwohner entwickelt. Sie bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergarten und Primarschule. Jugendliche besuchen die Oberstufe im benachbarten Stadel. In den umliegenden Ortschaften wie Dielsdorf und Bülach findet man alles, was es im Alltag sonst noch braucht.

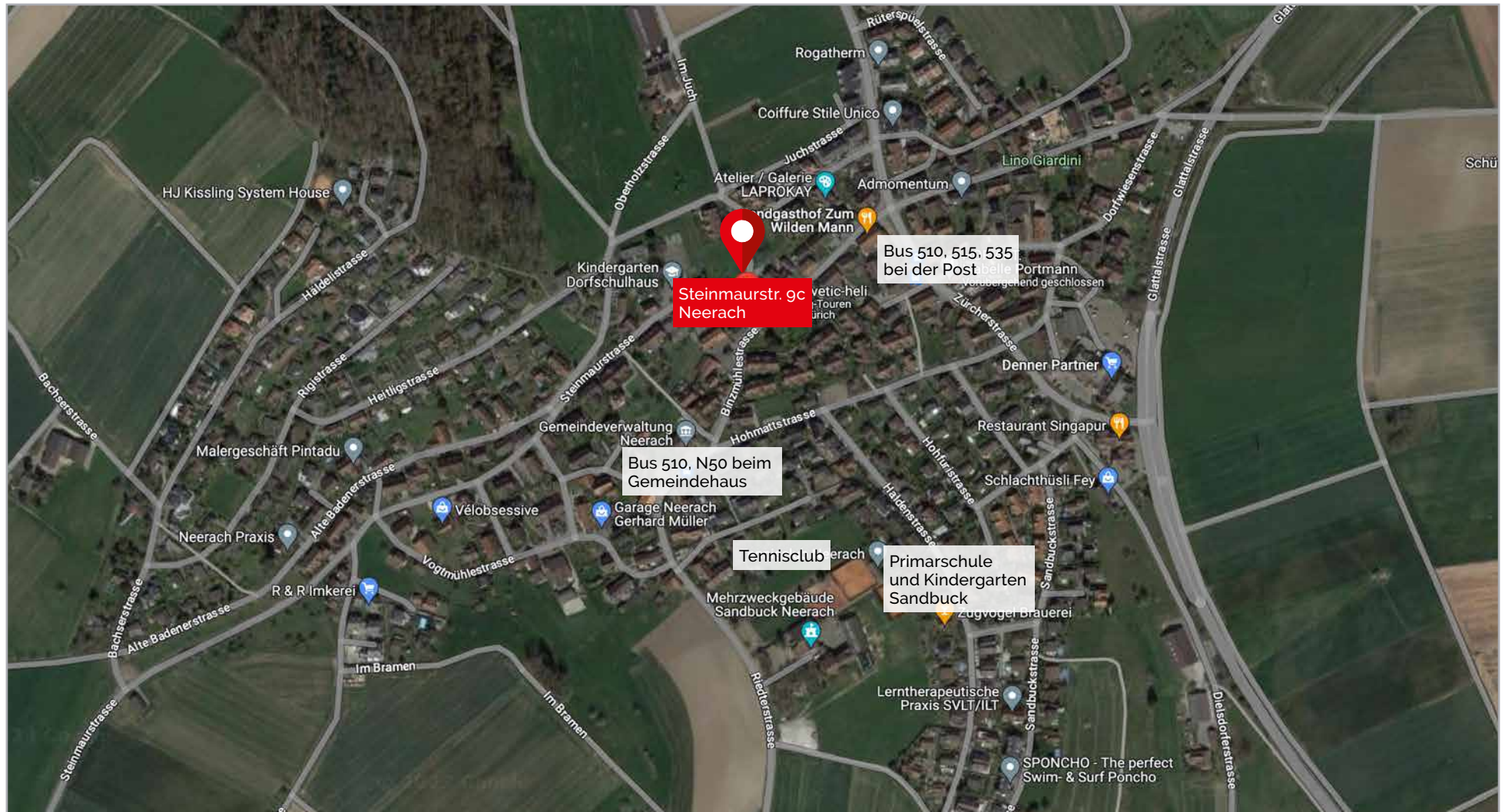
Eine vielfältige Landschaft mit weiten Feldern, sanften Hügeln und dichten Wäldern, das Neeracherried, das unter Naturschutz steht und zu den wertvollsten Standorten riedbewohnender Vogelarten der Schweiz zählt, oder auch der nahegelegene Rhein sorgen für Erholung und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Buslinien stellen den Anschluss an das S-Bahnnetz in Oberglatt, den Flughafen Zürich sowie die Schnellzüge der SBB in Bülach sicher. Mit dem Privatwagen sind Sie in rund einer Viertelstunde am Flughafen, in knapp 20 Minuten auf der A1 in Richtung Baden/Bern bzw. Schaffhausen/St. Gallen und in knapp 30 Minuten im Zürcher Stadtzentrum.

Makrolage mit guter Infrastruktur



Mikrolage: mitten im gepflegten Dorfkern





Infrastruktur in Neerach und Umgebung

Entfernung

Nächste Bushaltestelle Neerach Post, Bus 510, 515, 535, 260 m

Neerach Gemeindehaus, Bus 550, N50, 270 m

In 43 Min. am HB Zürich mit ÖV

In 47 Min. beim Flughafen Zürich mit ÖV

Einkaufsmöglichkeiten

Volg Neerach, Zürcherstrasse 17, Neerach, 500 m

Denner Partner, Zürcherstrasse 17, Neerach, 500 m

Volg Stadel bei Niederglatt, Zürcherstrasse 5, Stadel, 2 km

Oma Efi GmbH, Kaiserstuhlerstrasse 9, Stadel, 2,2 km

Volg Obersteinmaur, Hauptstrasse 55, Steinmaur, 2,4 km

Hofladen Lettenhof, Bachserstrasse 37, Stadel, 2,9 km

Coop Supermarkt Niederglatt, Sägereistrasse 2, Niederglatt, 3,7 km

LANDI Züri Unterland Genossenschaft, Wehntalerstrasse 38,
Höri, 4,4 km

Migros Supermarkt, Dorfstrasse 20, Niederhasli, 5,7 km

CD Center Dielsdorf, Niederhaslistrasse 5, Dielsdorf, 4,4 km

Migros Supermarkt, Ruchwiesenstrasse 2, Dielsdorf, 4,4 km

Sonnenapotheke, Grafschaftstrasse 8, Niederglatt, 3,7 km

Aldi, Ruchwiesenstrasse 5, Dielsdorf, 5,8 km

Sport

Austin Fitness, Zürcherstrasse 17, Neerach, 500 m

Tennisclub Neerach, Haldenstrasse 20, Neerach, 550 m

Sportzentrum Hirslen, Hochfelderstrasse 75, Bülach, 4,8 km

Sportanlage Erlen, Niederhaslistrasse 20, Dielsdorf, 4,9 km

Hirslen Hallenbad, Bülacherstrasse 8, Bülach, 5 km

Vitaparcours, Hochfelden, Bülach, 4,9 km

Kindergarten/Primarschule/Oberstufe

Schulhaus Sandbuck, Riedterstrasse 3, Neerach, 600 m

Freizeit/Naherholungsgebiete

Höriberg, Höri, 1,6 km

Stadlersee, Stadel bei Niederglatt, 1,7 km

Storchensiedlung Steinmaur, Fischbach, Steinmaur, 3,4 km

BirdLife-Naturzentrum Neeracherried, 2 km

Lägern, Otelfingen, 14,2 km

Regensberg mit historischem Dorfcharakter

Pferderennbahn, Neeracherstrasse 20, Dielsdorf, 3,3 km

Medizinische Versorgung

Spital Bülach, Spitalstrasse 24, Bülach, 5,6 km

Spital Limmattal, Urdorferstrasse 100, 8952 Schlieren, 23,6 km

ADUS Klinik, Im Bahnhofgarten 4, Dielsdorf, 5,3 km

Universitätsspital Zürich, Rämistrasse 10, Zürich, 24,3 km



Modernes Wohnvergnügen in charmantem Äusseren

Genau so stellt man sich ein traditionelles Bauernhaus vor – mit schmucker Riegelkonstruktion, Holzverschalung, Sprossenfenstern, grünen Fensterläden und Gauben im schützenden Satteldach. Charmant, einladend und behaglich. Und das mitten in einem intakten Dorfkern mit altehrwürdigen Bauten, plätschernden Brunnen und gepflegten Blumenrabatten, unweit von Feldern, Wiesen und Wäldern. Dieses Reiheneinfamilienhaus fügt sich mit seinem Äusseren so in die historisch gewachsene, dörfliche Umgebung ein, als wäre es schon immer ein Teil davon gewesen. Im Hinblick auf sein Inneres und seine Lage hält es jedoch attraktive Überraschungen für Sie bereit!

Zusammen mit seinen drei anderen Nachbarn wurde das Haus nämlich nicht anno dazumal errichtet, sondern ist mit seinem **Baujahr 2011** noch ganz jung. Es ist an ein rund 200-jähriges, kernsaniertes Bauernhaus angebaut. Auf insgesamt **vier Etagen** erwarten Sie **5,5 Zimmer**, praktische Nebenräume sowie eine spannende Kombination aus modernem Design und mächtigen, original erhaltenen Dachbalken. Ausserdem steht es in Neerach, ist also auch bestens eingebunden in den dynamischen Wirtschaftsraum rund um Zürich und den Flughafen Zürich.

Das Erdgeschoss ist weitgehend offen konzipiert, sodass die Bereiche fürs Kochen, Essen und Wohnen fliegend ineinander übergehen. In Dielen verlegtes Parkett verbindet die Bereiche zu einer Einheit und bringt zusammen mit der Kontrastwand in softem Braun

elegante Wärme in den Raum. Mit ihren cremeweissen Fronten und einer Natursteinabdeckung passt die hochwertig ausgestattete **Herzog-Küche** perfekt ins harmonische Ambiente. Drei Fenstertüren gewähren Ihnen den Zugang auf den **überdachten Gartensitzplatz** mit angrenzender Rasenfläche, wo **immergrüne Hecken und Natursteinstelen** fremde Blicke abhalten.

Drei Zimmer im Obergeschoss sowie die Suite auf der Etage unter dem Dach bieten Ihnen Raum zum konzentrierten Arbeiten im Homeoffice, für ein Kinderrefugium, zur ungestörten Nachtruhe oder auch für ein zweites Wohnzimmer mit TV-Lounge. Die **eindrückliche Balkenkonstruktion** stammt grösstenteils von der Scheune, die hier einst stand, und schafft behagliche Rückzugsorte. Ein Bad mit Wanne und Dusche sowie das En-suite-Bad mit Dusche im Dachgeschoss vervollständigen zusammen mit dem Gäste-WC beim Entrée das Raumprogramm Ihres zukünftigen Zuhauses.

Enorm viel Platz für alles, was Sie nicht ständig zur Hand haben müssen, finden Sie im Untergeschoss. Es ist in **zwei Kellerräume** unterteilt, wovon der grössere auch als **Waschküche** dient. Ihre Fahrzeuge parkieren Sie sicher und trocken auf Ihren **beiden Stellplätzen** in der Tiefgarage; Besucherparkplätze stehen zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung.







Haus C

5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus im historischen Dorfkern

Liegenschaft

5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus C mit Wohn- und Esszimmer. Kataster Nr. 1686 mit 156 m² mit Miteigentum an Tiefgarage von 92 m², Kataster Nr. 1684

Baujahr Liegenschaft 2011

Investitionen

2013 Treppenaufgang in den Garten, Heckenpflanzen
2014 UG: Waschmaschine, Tumbler, Secomat, Plattenboden, neuer Anstrich
2015 Entkalkungsanlage
2016 Gartenrundum-Sichtschutz, Gartenspots, elektr. Sonnenstore
2017 DG: Ausbau Dusche und WC mit Platten, Optimierung Elektro
2019 UG: neues Beleuchtungskonzept, zusätzliche Steckdosen
2020 EG: Optimierung Elektro, Rasenroboter und Rollrasen

Raumkonzept

EG: Entrée, geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Sitzplatz mit Garten. Gäste-WC

OG: 3 Zimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppellavabo

DG: Schlafzimmer und integriertes Badezimmer mit Dusche und WC

UG: Waschküche von 42 m² und Keller mit 12,9 m²

Wohnflächen

Beheizt 176,2 m², unbeheizt 55,25 m²

Nebenkosten

Durchschnittlich ca. CHF 12'950.- pro Jahr, respektive CHF 1'080.- pro Monat für Heizkosten (Luft/Wasser-Wärmepumpe / Bodenheizung), Serviceabos, Unterhalt / Reparaturen, Umgebungsunterhalt, Kehricht, Wasser- und Abwassergebühren, Verwaltung und Betriebskosten der STWE-Tiefgarage.

Eigenmietwert Haus und Garage CHF 22'640.-

Verkaufsrichtpreis

5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus C	
inkl. Abstellraum/Keller im UG, inkl.	
Mitbenützung von 2 Besucherparkplätzen	CHF 1'770'000.-
Tiefgaragenparkplätze Nr. 2 + 3	CHF 80'000.-
Total Verkaufsrichtpreis	CHF 1'850'000.-

Bei mehreren Interessenten wird das Objekt dem Meistbietenden verkauft.

Bezug nach Vereinbarung

Kontakt

Beka Real Estate, Christine Bodmer

Natel 079 345 80 15, christine.bodmer@bekaglobal.com













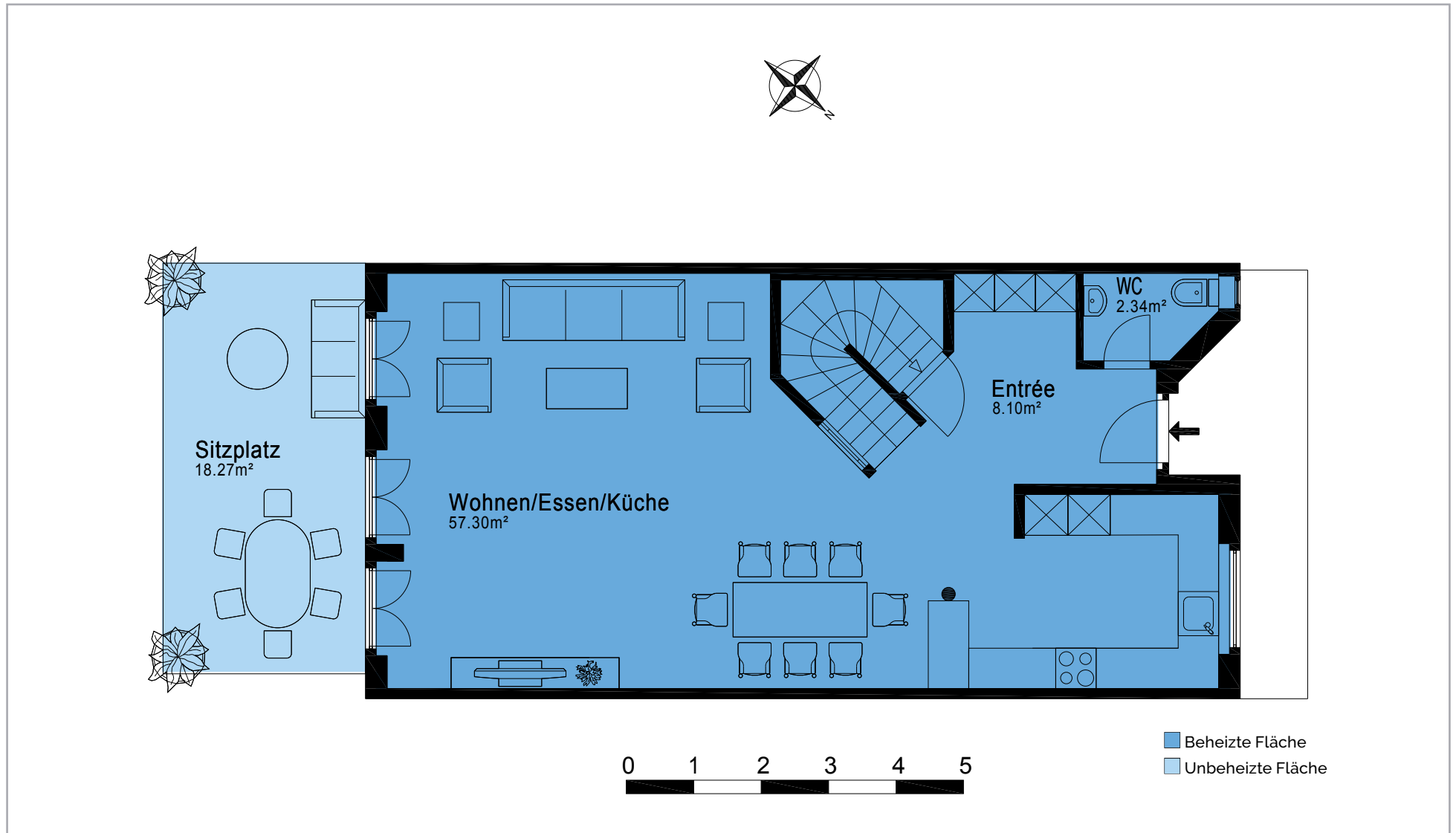








Grundriss Erdgeschoss



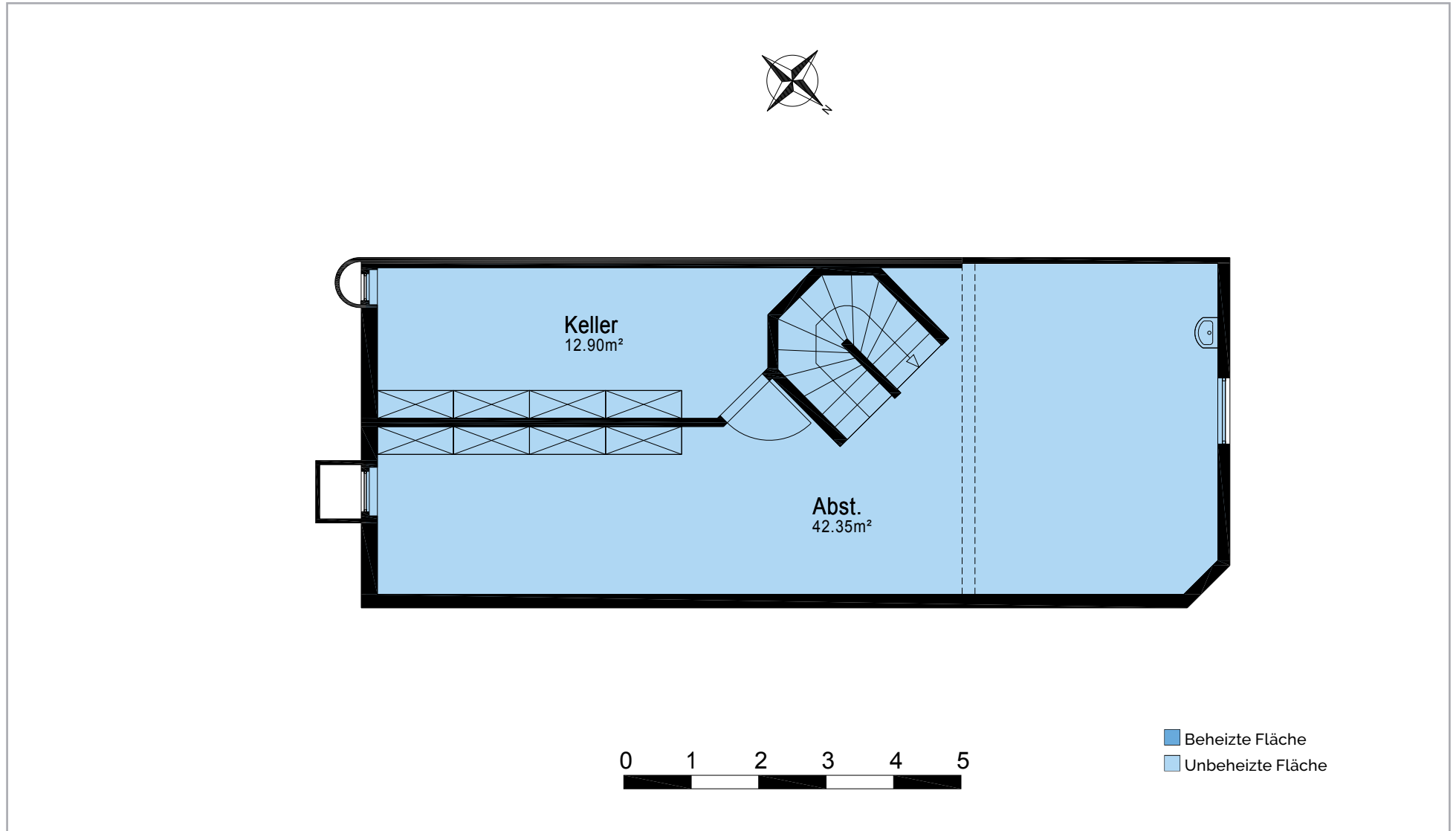
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Wirtschaftsraum mit Waschküche und Keller



Umgebungsplan



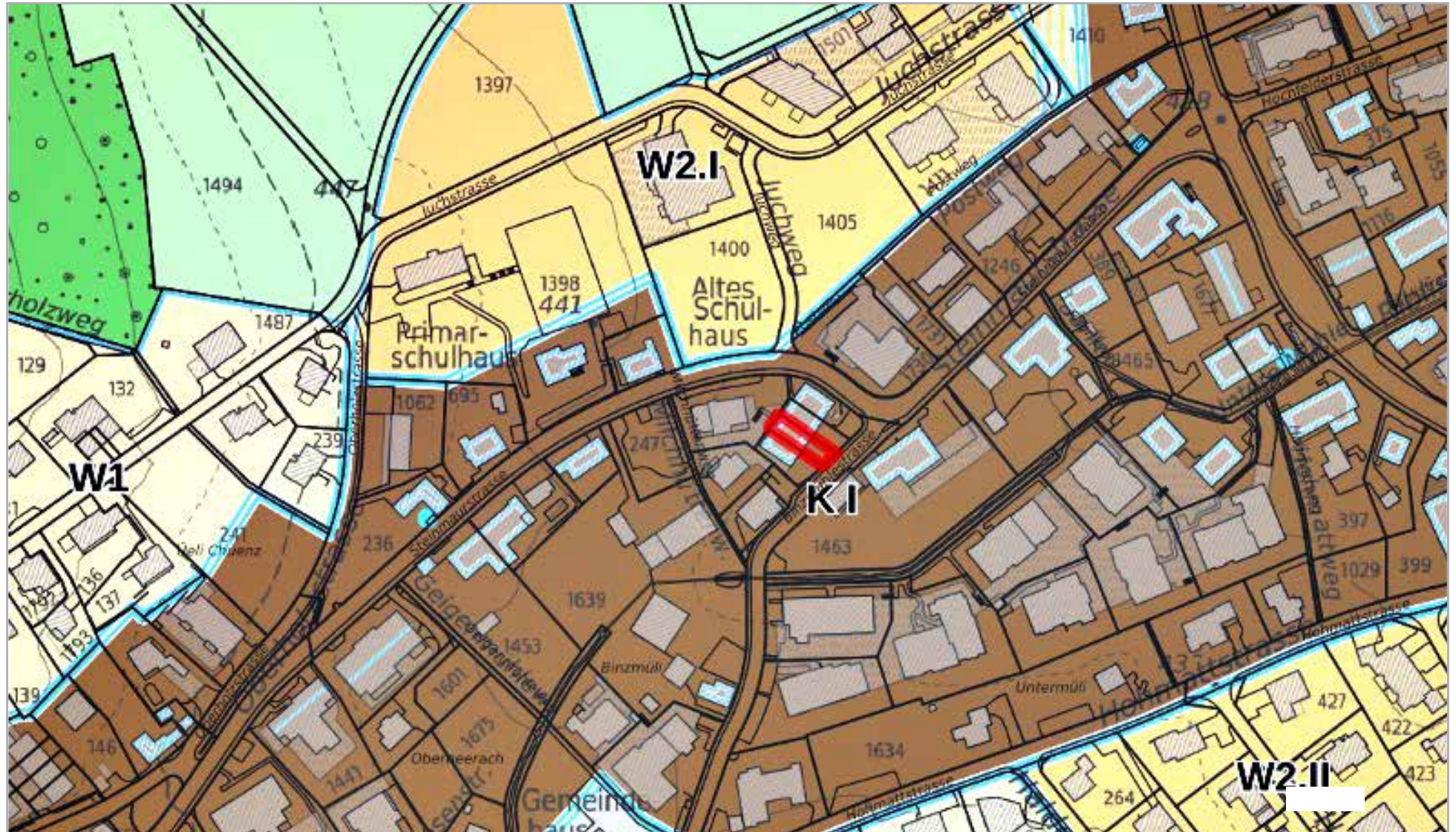
Untergeschoss mit Tiefgarage, Abstellraum und Keller



Katasterplan 1686 – Steinmaurstrasse 9c, Neerach



Bauzone KI – Steinmaurstrasse 9c, Neerach



Christine Bodmer

***Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Immobilienvermarkterin mit FA
Immobilienbewirtschafterin mit FA***

DE/FR/EN/IT

BEKA REAL ESTATE
Florastrasse 19, 8700 Küsnacht
christine.bodmer@bekaglobal.com
Tel. +41 79 345 80 15



Persönlich für Sie da

Ein schönes Zuhause wärmt die Herzen der Menschen – gerne öffne ich Ihnen die Türen dazu.

Unser Leben verändert sich stetig und damit unsere Wohnbedürfnisse. Ein neues Zuhause zu suchen, ist eine echte Herausforderung, ein stimmiges Zuhause zu finden, jedoch eine wahre Freude.

Jedes Zuhause ist einzigartig, mit eigenem Stil und Charakter. Das Schönste ist, wenn Ihr neues Domizil Ihr Herz erwärmt und Sie und Ihre Liebsten glücklich macht. Ihnen zu diesem Glück und Ihrem neuen Zuhause die Türen zu öffnen, verstehe ich als meine persönliche Aufgabe.

Ich freue mich, Sie zu einer Besichtigung des grosszügigen 5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhauses in Neerach einzuladen.

Herzliche Grüsse



Christine Bodmer, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Vermerk

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma, Beka Real Estate|Beka Künsnacht AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigung.

Hinweis

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Ausbaustandard. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Fotos und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objektes zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



BEKA Real Estate
c/o Beka Küssnacht AG
Florastrasse 19 · 8700 Küssnacht

M +41 79 345 80 15
christine.bodmer@bekaglobal.com
www.bekarealestate.ch



5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Steinmaurstrasse 9c, Neerach