

# IM VORDER DÖRFLI

Ländlich mit Stadtanschluss leben



Hochwertig ausgebaute Mietwohnungen  
mitten in Baltenswil

# Wohnerlebnis für Anspruchsvolle

Baltenswil wirkt ländlich, liegt aber zentral zwischen den urbanen Wirtschaftsräumen von Zürich und Winterthur. Stattliche Bauernhäuser prägen noch den Dorfkern. Hier entstehen unter dem Namen «Im Vorderdörfli» insgesamt 23 hochwertig ausgebaute und grosszügig dimensionierte Mietwohnungen sowie ein Gewölbekeller mit eigener

Küche für private oder gewerbliche Zwecke. Dazu werden ein unter Denkmalschutz stehendes Dorfhaus kernsaniert und zwei Neubauten erstellt. Diese haben sich für ihr Äusseres von der traditionellen Architektur ihres Umfeldes inspirieren lassen und fügen sich daher perfekt ins Ortsbild ein.



Anspruchsvolle Mieterinnen und Mieter finden «Im Vorderdörfli» fünf Wohnungen in historischen Mauern sowie 18 Neubauwohnungen. Mit 2½ bis 4½ Zimmern sowie Flächen von gut 70 m<sup>2</sup> bis fast 153 m<sup>2</sup> sind attraktive, individuelle Wohnerlebnisse garantiert. Zeitgemässe Grundrisse sowie ein hochwertiger Ausbaustandard gestalten das Leben komfortabel. Loggien, Balkone oder private Gartenbereiche erweitern den Wohnraum ins Freie.

Selbstverständlich verfügt jedes Haus über einen Personenlift, und die Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze für Autos und Motorräder. Für alle, die lieber den öffentlichen Verkehr nutzen, hält der Bus direkt vor der Überbauung «Im Vorderdörfli».





4

# Ob in historischen oder neuen Mauern: immer attraktiv

Hier haben Sie die Wahl: Vom praktischen Single-Zuhause über Wohnungen mit original erhaltener Bausubstanz im ehemaligen Bauernhaus bis hin zur weiträumigen Dachmansionette – «Im Vorderdörfli» werden auch Ihre Bedürfnisse und Wünsche an ein individuelles Wohnumfeld erfüllt. Zeitgemässe Grundrisse sowie eine hohe Qualität des Ausbaus prägen jede einzelne der insgesamt 23 Wohnungen. Stauraum findet sich im Kellerabteil. Nach den Sommerferien 2023 zieht ein Kindergarten in die historische Baute ein, Ihr Wunschdomizil dort steht ab anfangs 2024 für Sie bereit. In den Neubaugewohnungen (Häuser A und B) können Sie ab März 2024 in Ihren neuen Lebensabschnitt starten.

Die beiden Neubauten sind identisch geplant. Je neun Wohnungen verteilen sich auf vier Etagen, wobei sich jeweils zwei Wohnungen unter dem Dach über zwei Ebenen erstrecken. Die Bereiche fürs Wohnen, Essen und Kochen gehen offen ineinander über, nehmen sich gegenseitig aber nicht ihre Eigenständigkeit. Die Schlafräume sind so angeordnet, dass sie Privatsphäre sicherstellen. Für ein entspanntes Zusammenleben weisen die Einheiten mit 3½ und 4½ Zimmern mindestens ein separates WC oder zwei Bäder auf – das eine mit Dusche, das andere mit Wanne. Zum Draussensein laden Gartensitzplätze, Loggien und Balkone ein.

Im geschützten und kernsanierten Bauernhaus erwarten Sie Modernität in historischer Hülle und ein nicht alltägliches Ambiente. Die fünf Wohnungen mit 3½ oder 4½ Zimmern begeistern zonenweise mit mächtigen Deckenbalken und dicken Wänden in Riegelkonstruktion, zu denen geradliniges Design einen spannenden Kontrast setzt. Die Grundrisse sind so individuell wie ihre zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Auch hier dürfen Sie sich über einen privaten Aussenbereich freuen. Ausserdem werden in den meisten Wohnungen mindestens ein Bad und ein separates WC oder zwei Bäder realisiert.

Empfangen Sie Ihre Gäste in einer ganz besonderen Location: Der eindrückliche Gewölbekeller im Bauernhaus eignet sich sowohl für private wie auch gewerbliche Zwecke. In der separaten Küche mit Induktionskochstelle und Kühlschrank bereiten Sie kleine Mahlzeiten zu; edle Tropfen lagern Sie im Weinkühlschrank für bis zu 33 Flaschen. Jacken und Mäntel sind in der Garderobe gut aufgehoben, während ein WC das Raumprogramm in praktischer Hinsicht abrundet.



# Hochwertig, stilvoll und nachhaltig: für die Zukunft gedacht

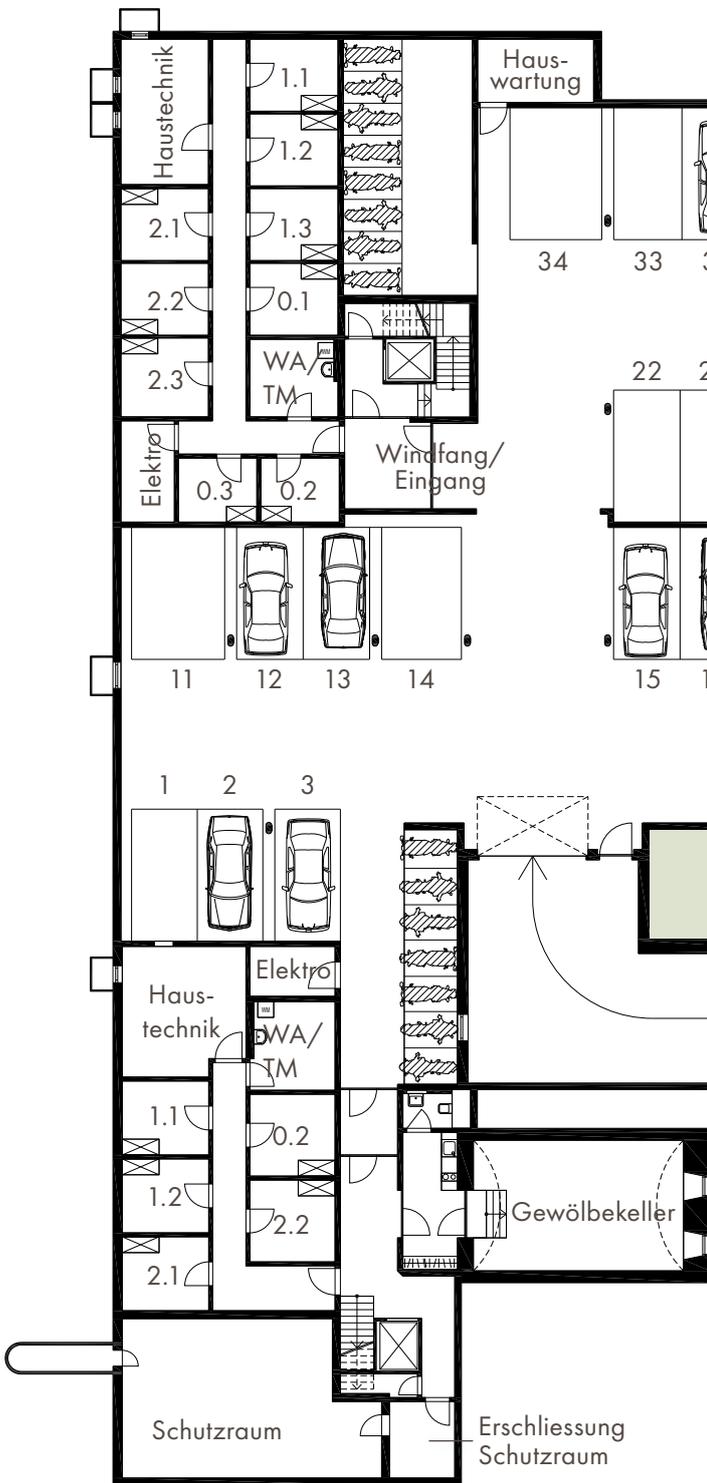
Der Innenausbau sowie die Ausstattung der Wohnungen sind hochwertig und zeitlos modern: Terrazzoboden im historischen Bauernhaus und Langriemen-Eichenparkett in den Neubauwohnungen, Wände in glattem Weissputz, geradliniges Design in Küche und Bädern sowie ein harmonisches Farbkonzept werden vom Licht, das durch die Sprossenfenster fällt, sowie von Deckenspots in Szene gesetzt. Dazu kommen Elektrogeräte von Siemens, eine Waschmaschine und ein Tumbler in jeder Wohnung, Multimedia-Anschlüsse in allen Räumen und Regenbrausen in den Walk-in-Duschen.

Für angenehme Temperaturen in der kühlen Jahreszeit sorgen die Fussbodenheizung mit individueller Wärmemessung und Thermostat zusammen mit den 3-fach isolierverglasten Fenstern in höchster Qualität. Ein gutes Gefühl der Sicherheit vermitteln hingegen die Türen mit Dreipunktverriegelung und Salto-Schliesssystem sowie die Video-Gegensprechanlage. Mit einer umweltgerechten Wärmepumpenanlage für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie Anschlüssen für E-Mobilität in der Tiefgarage geht die Überbauung «Im Vorderdörfli» zudem den Schritt in eine nachhaltige Zukunft.



# Haus A/B/C – UG

HAUS A



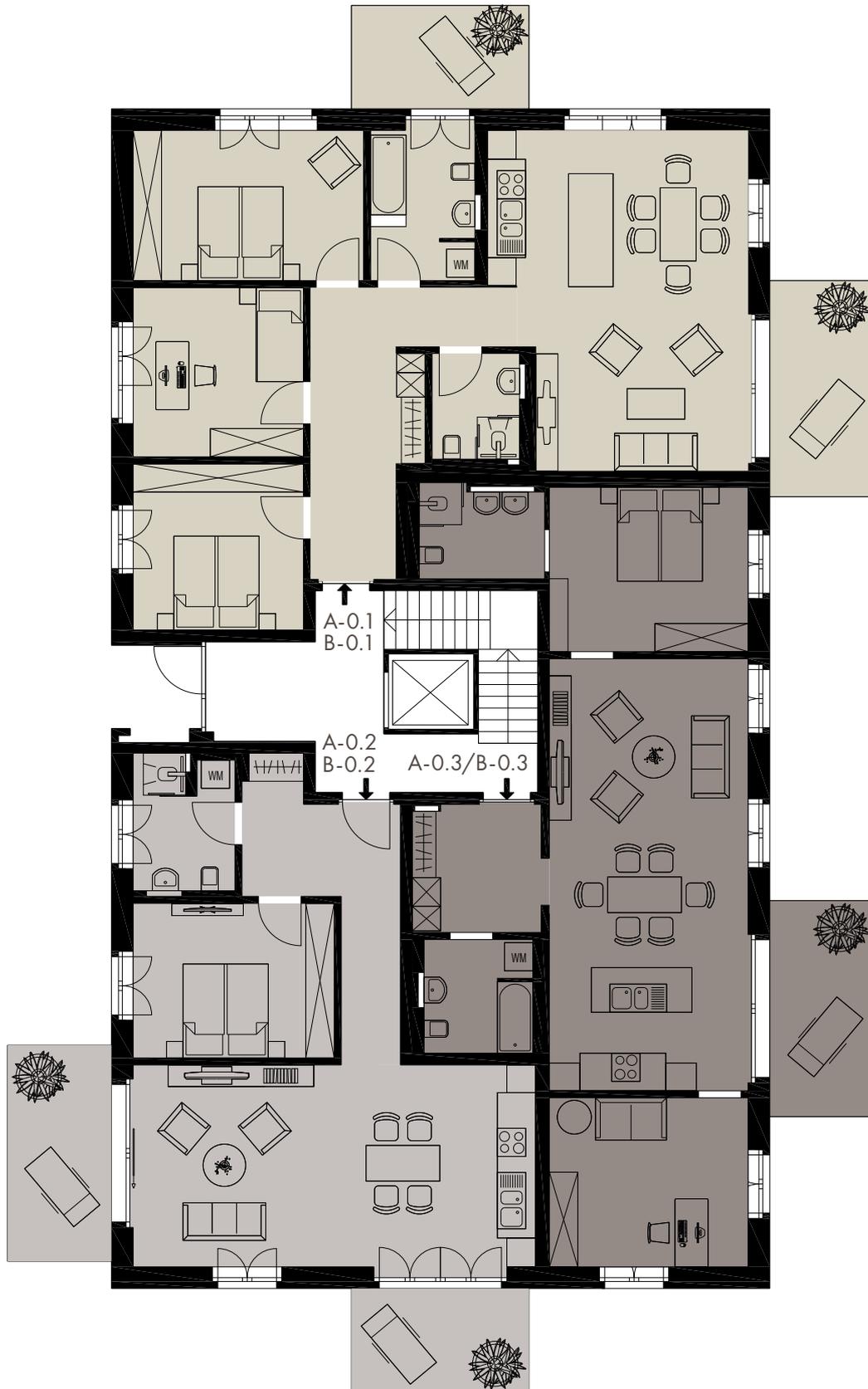
HAUS B



HAUS C



# Haus A/B – Erdgeschoss



8



|       |                   |                      |       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|-------|-------------------|----------------------|
| A-0.1 | 4½-Zimmer-Wohnung | 105.8 m <sup>2</sup> | B-0.1 | 4½-Zimmer-Wohnung | 105.8 m <sup>2</sup> |
| A-0.2 | 2½-Zimmer-Wohnung | 69.1 m <sup>2</sup>  | B-0.2 | 2½-Zimmer-Wohnung | 69.1 m <sup>2</sup>  |
| A-0.3 | 3½-Zimmer-Wohnung | 86.6 m <sup>2</sup>  | B-0.3 | 3½-Zimmer-Wohnung | 86.6 m <sup>2</sup>  |

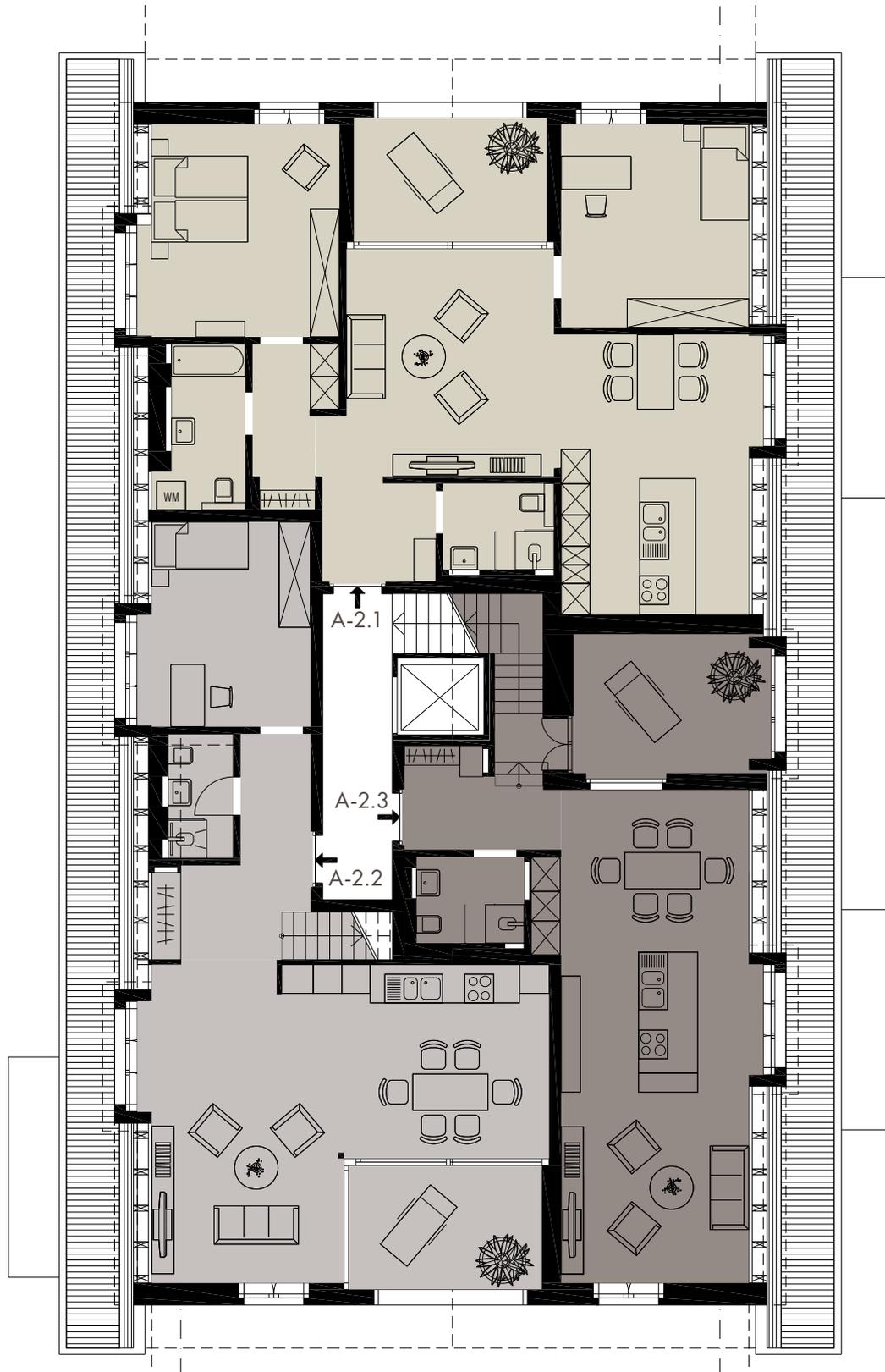
# Haus A/B – 1. OG



A-1.1 3½-Zimmer-Wohnung 90.0 m<sup>2</sup>  
 A-1.2 3½-Zimmer-Wohnung 89.5 m<sup>2</sup>  
 A-1.3 3½-Zimmer-Wohnung 86.0 m<sup>2</sup>

B-1.1 3½-Zimmer-Wohnung 90.0 m<sup>2</sup>  
 B-1.2 3½-Zimmer-Wohnung 89.5 m<sup>2</sup>  
 B-1.3 3½-Zimmer-Wohnung 86.0 m<sup>2</sup>

# Haus A – 1. DG

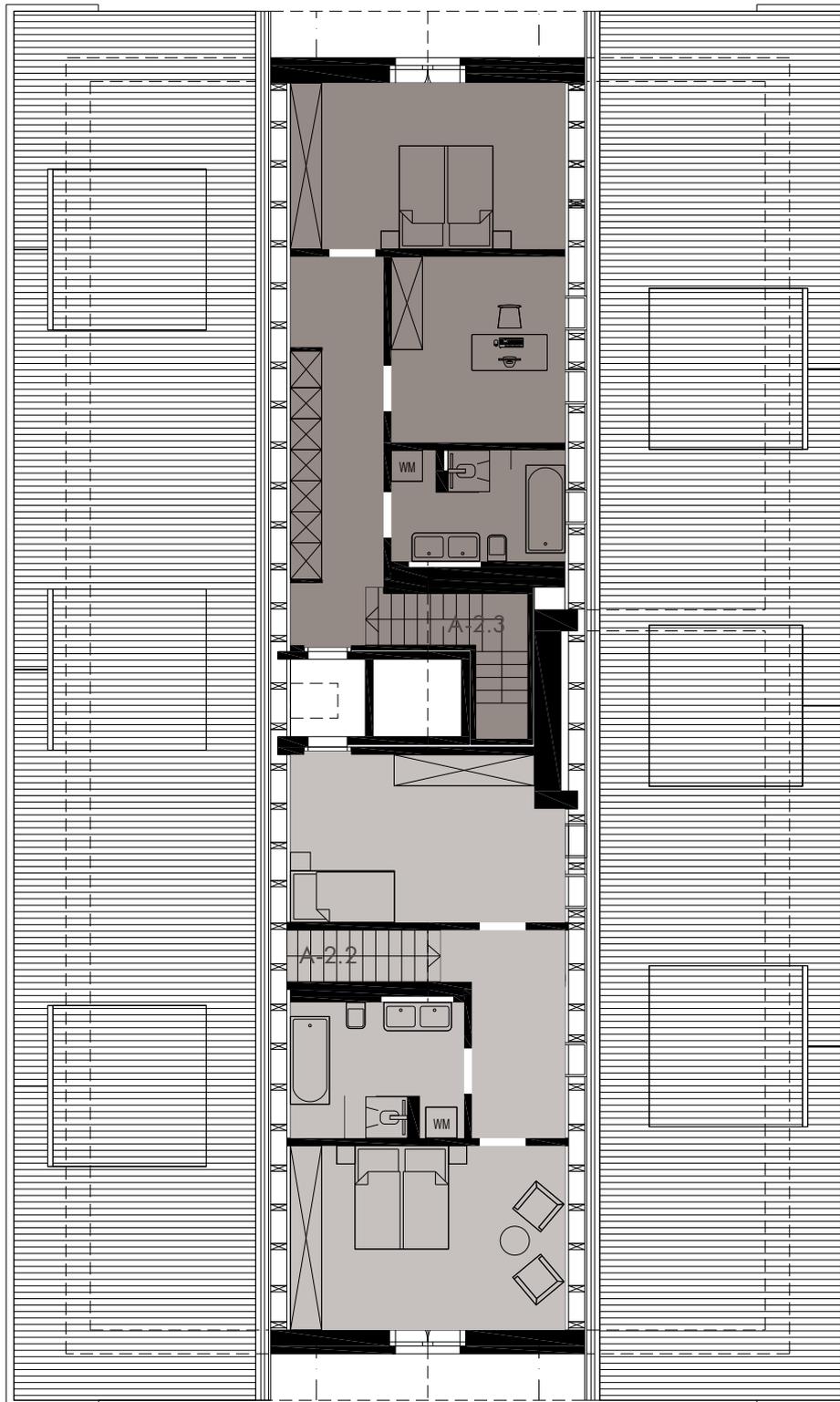


10



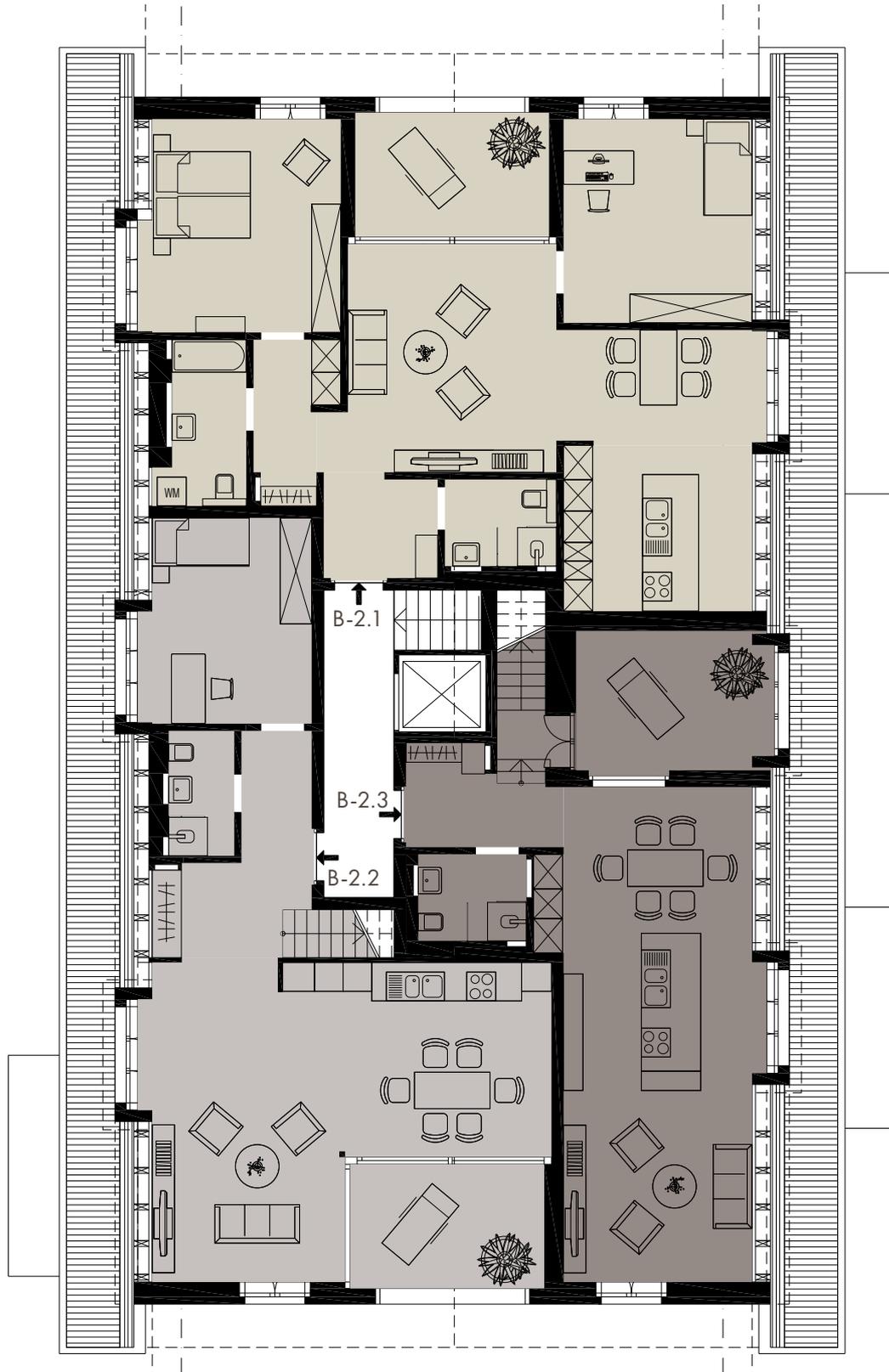
|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| A-2.1 | 3½-Zimmer-Wohnung | 102.4 m <sup>2</sup> |
| A-2.2 | 4½-Zimmer-Wohnung | 126.8 m <sup>2</sup> |
| A-2.3 | 3½-Zimmer-Wohnung | 104.0 m <sup>2</sup> |

# Haus A – 2. DG



A-2.2 4½-Zimmer-Wohnung 126.8 m<sup>2</sup>  
A-2.3 3½-Zimmer-Wohnung 104.0 m<sup>2</sup>

# Haus B – 1. DG

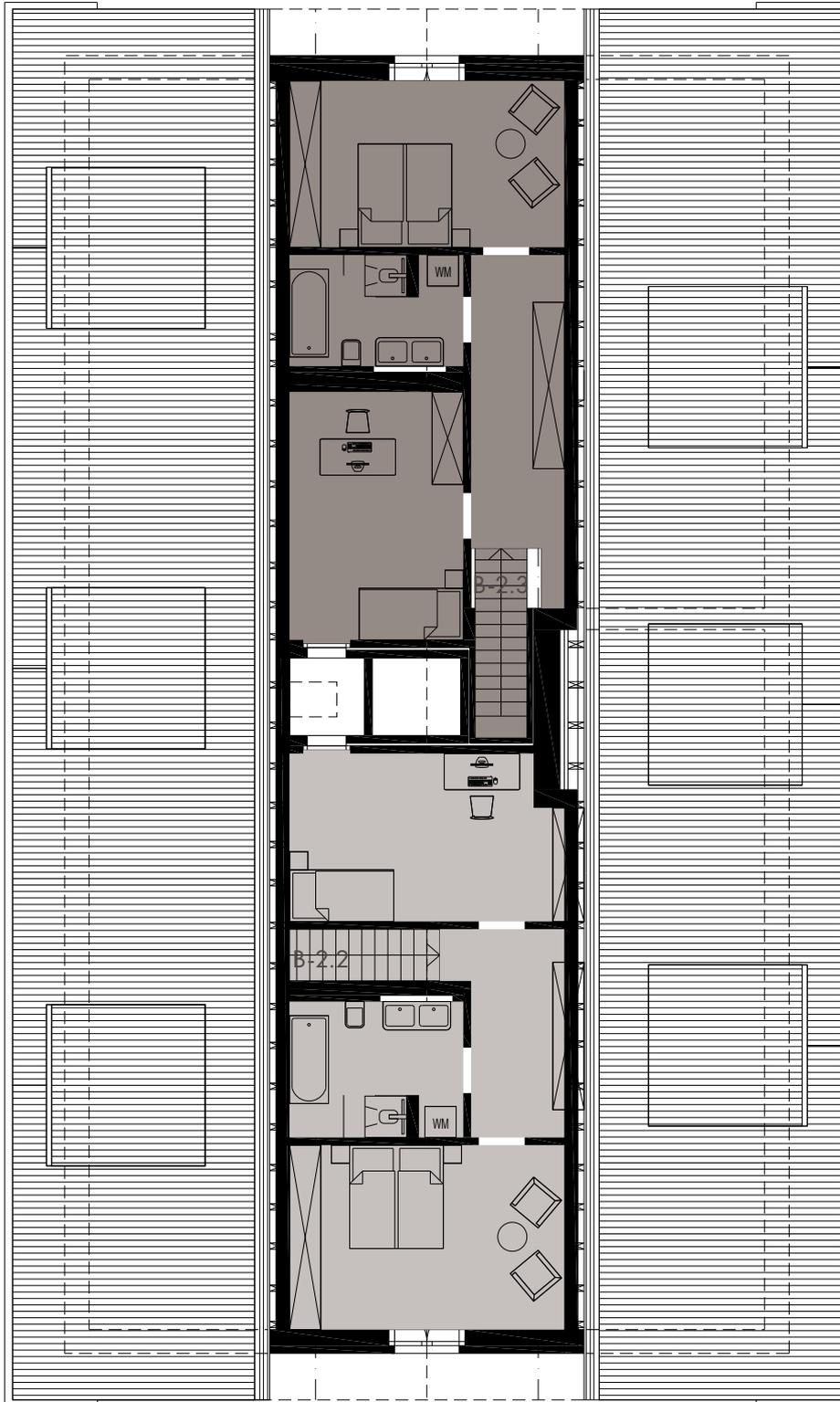


12



|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| B-2.1 | 3½-Zimmer-Wohnung | 102.4 m <sup>2</sup> |
| B-2.2 | 4½-Zimmer-Wohnung | 126.8 m <sup>2</sup> |
| B-2.3 | 3½-Zimmer-Wohnung | 104.0 m <sup>2</sup> |

# Haus B – 2. DG



B-2.2 4½-Zimmer-Wohnung 126.8 m<sup>2</sup>  
B-2.3 3½-Zimmer-Wohnung 104.0 m<sup>2</sup>

# Haus C – EG



|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| C-0.1 | Kindergarten      | 173.5 m <sup>2</sup> |
| C-0.2 | 3½-Zimmer-Wohnung | 98.4 m <sup>2</sup>  |

# Haus C – 1. OG



C-1.1 4½-Zimmer-Wohnung 114.5 m<sup>2</sup>  
C-1.2 4½-Zimmer-Wohnung 130.4 m<sup>2</sup>

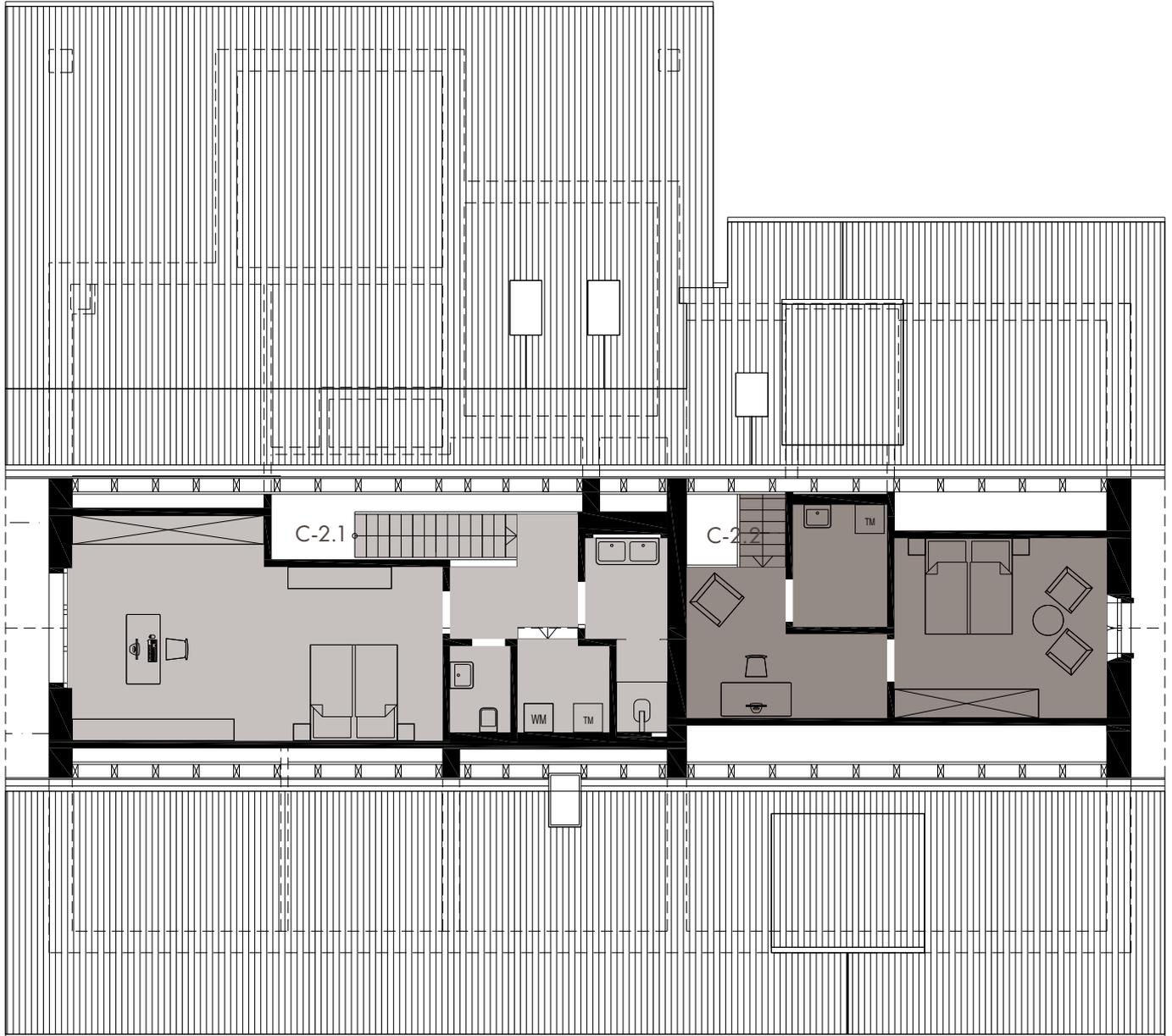
# Haus C – 1. DG

16



C-2.1 4½-Zimmer-Wohnung 152.6 m<sup>2</sup>  
C-2.2 3½-Zimmer-Wohnung 136.0 m<sup>2</sup>

# Haus C – 2. DG



17



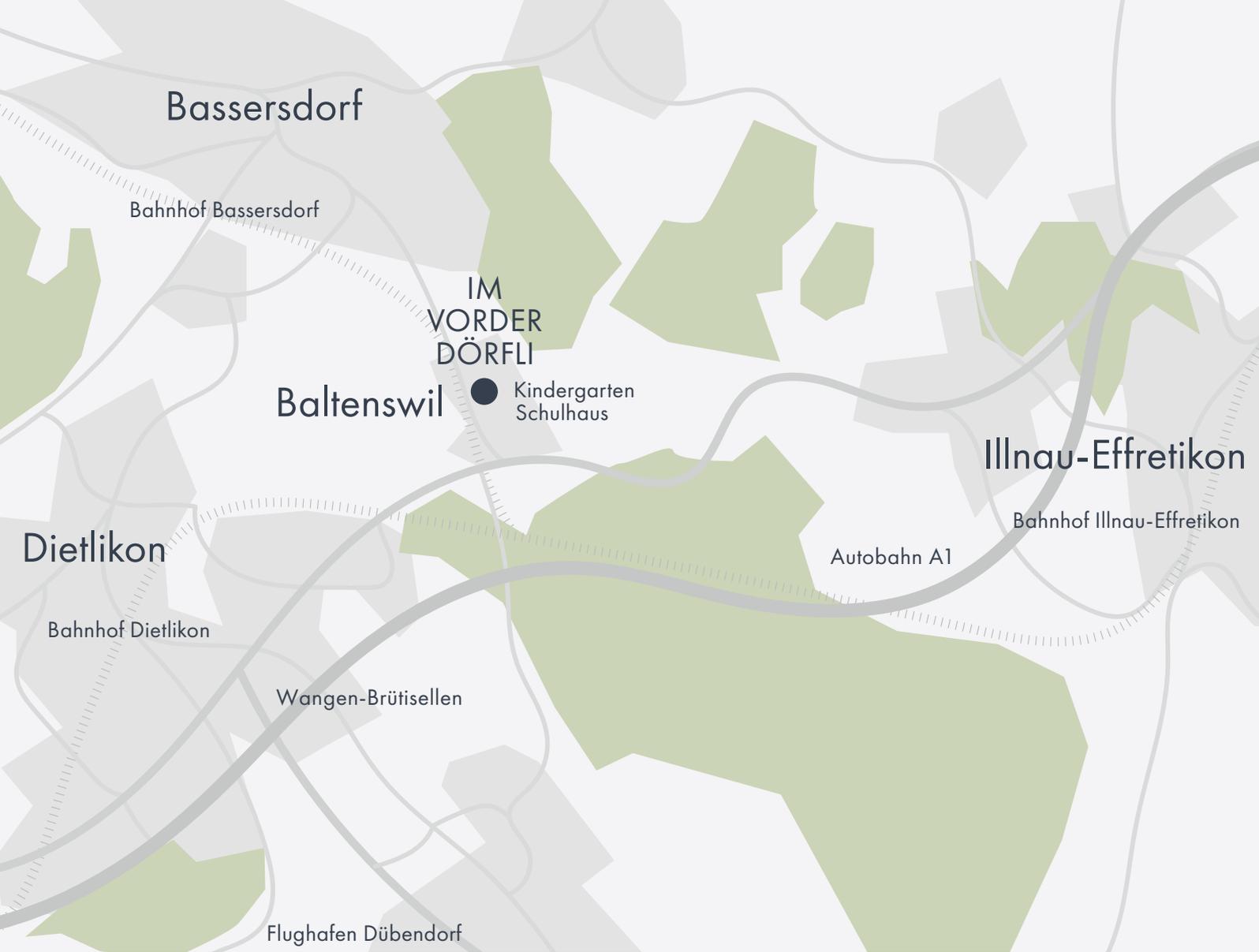
|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| C-2.1 | 4½-Zimmer-Wohnung | 152.6 m <sup>2</sup> |
| C-2.2 | 3½-Zimmer-Wohnung | 136.0 m <sup>2</sup> |

# Zentral und bestens angeschlossen: kleiner Ort zwischen urbanen Zentren

Baltenswil ist überschaubar geblieben. Seit 1931 gehört das Dorf zur politischen Gemeinde Bassersdorf im Zürcher Bezirk Bülach. Die zentrale Lage zwischen den Städten Zürich und Winterthur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen wie auch persönlichen Verkehr tragen zur Beliebtheit der Gegend zum Wohnen und Arbeiten bei.

Die ganz kleinen Baltenswilerinnen und Baltenswiler freuen sich über Spielkameraden im Kindergarten, welcher ins historische Bauernhaus «Im Vorderdörfli» einziehen wird. Die älteren Kinder werden von der Primarschule bis zur Sekundarstufe in Bassersdorf unterrichtet.





# Lageplan

Die Gemeinde hält für Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, moderne Sport- und Freizeitanlagen wie das Hallen- und Freibad, zahlreiche Gastronomiebetriebe sowie ein starkes lokales Gewerbe bereit. Ausserdem locken Zürich und Winterthur mit einem schier unerschöpflichen Kultur-, Unterhaltungs- und Shoppingangebot.

Die Autobahn A1 in Richtung Bern bzw. St. Gallen sowie der Flughafen Zürich-Kloten sind mit dem Auto in wenigen Minuten, die Zentren von Zürich und Winterthur in rund einer Viertelstunde erreichbar. Direkt vor Ihrem zukünftigen Zuhause hält der Bus, der Sie an die Bahnhöfe in Bassersdorf und Dietlikon sowie an den Flughafen bringt. Mit Fahrzeiten von zehn bis 20 Minuten verbinden die S-Bahnen Bassersdorf und Dietlikon mit den Hauptbahnhöfen von Zürich und Winterthur.

# Kontakt

Christine Bodmer  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

BEKA Real Estate  
Beka Küsnacht AG  
Florastrasse 19  
8700 Küsnacht

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



IM  
VORDER  
DÖRFLI



vorderdoerfli.ch