

Verkaufsdokumentation



3-Zimmer-Wohnhaus
Gupfenstrasse 9, 8166 Niederweningen

Verkaufspreis CHF 1'210'000.00

Kontakt:

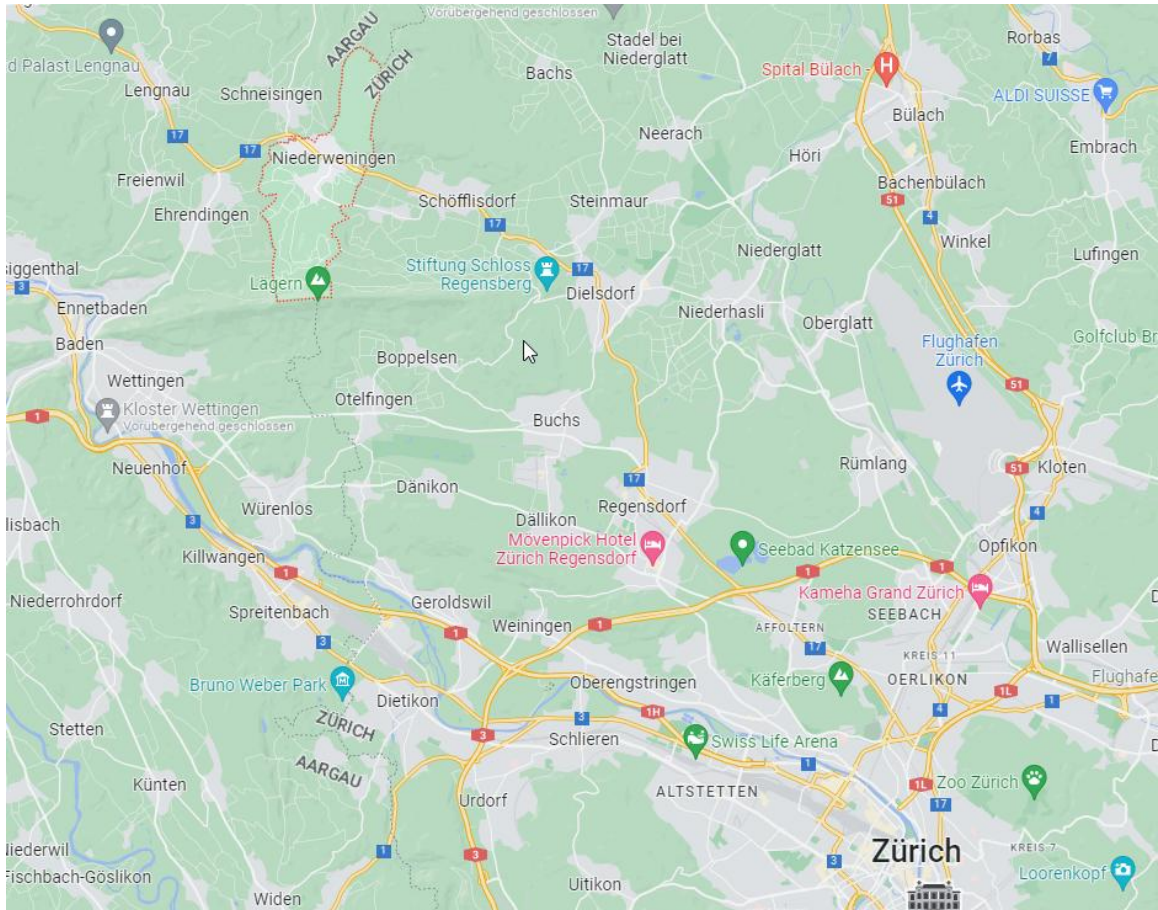
Prestige Immobilien AG
Evelyne Heusser
evelyne.heusser@prestige.ch
079 638 22 14



Inhaltsverzeichnis

Standort	3
Unser Angebot	4
Lage innerhalb des Quartiers.....	5
Katasterplan	6
Fotos	7
Preis und Verkaufsverfahren	11

Standort



Umgeben von einer idyllischen Landschaft gehört Niederweningen zu den beliebtesten Wohnorten im zürcherischen Unterland. Zwischen Eggwald und Lägern eingebettet, ist Niederweningen die westlichste Gemeinde im Kanton Zürich. Umgeben von einem wunderbaren Naherholungsgebiet lädt die Natur zum Sport und zur Freizeitgestaltung ein.

Gemeinde Niederweningen

Einwohnerzahl Ende 2025	3273
-------------------------	------

Fläche	6.88 km ²
--------	----------------------

Höhe	505 Meter über Meer
------	---------------------

Gemeinde-Steuerfuss (ohne Kirche)	100%
-----------------------------------	------



Unser Angebot

Das gemütliche und charmante 3-Zimmerhaus wurde 1952 erbaut und hat gemäss Grundbuch eine Gebäudefläche von 67 m². Das Badezimmer befindet sich im Untergeschoss. Der Dachstock wurde ausgebaut und kann heute ebenso als Wohnfläche genutzt werden. Erneuerungen der Fenster, der Küche und Bodenbeläge wurden im Laufe der Jahre vorgenommen.

Ein grosser Garten wartet auf Hobbygärtner und Gartenliebhaber. 3 Nebengebäude mit Flächen von 23m², 13 m² und 8 m² bieten Platz für 1 Auto und zusätzlichen Stauraum.

Das aktuelle Mietverhältnis ist bereits gekündigt und das Haus bezugsbereit per August oder September 2026.

Erschliessung

Niederweningen verfügt über einen Bahnanschluss Richtung Zürich, welcher im Halbstundentakt bedient wird. Mit dem Bus gelangt man in 20 Minuten nach Baden. Die Autobahnanschlüsse in Bülach, Zürich Affoltern oder Baden sind in ca. 20 Minuten zu erreichen.

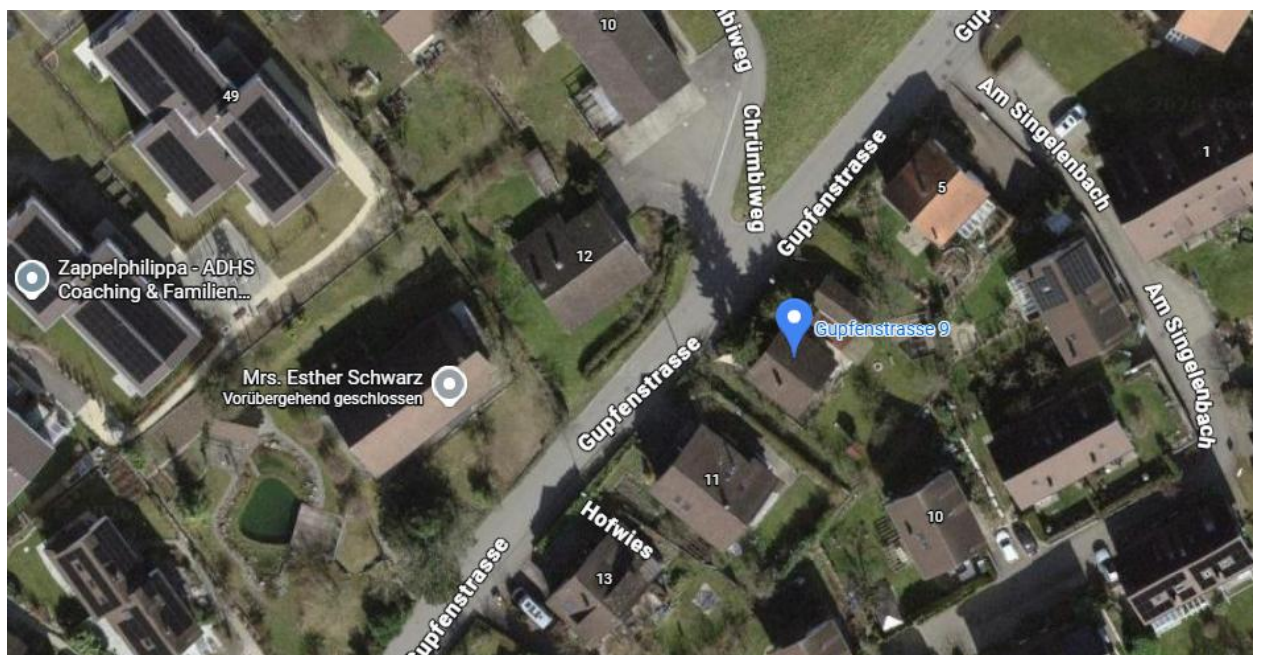
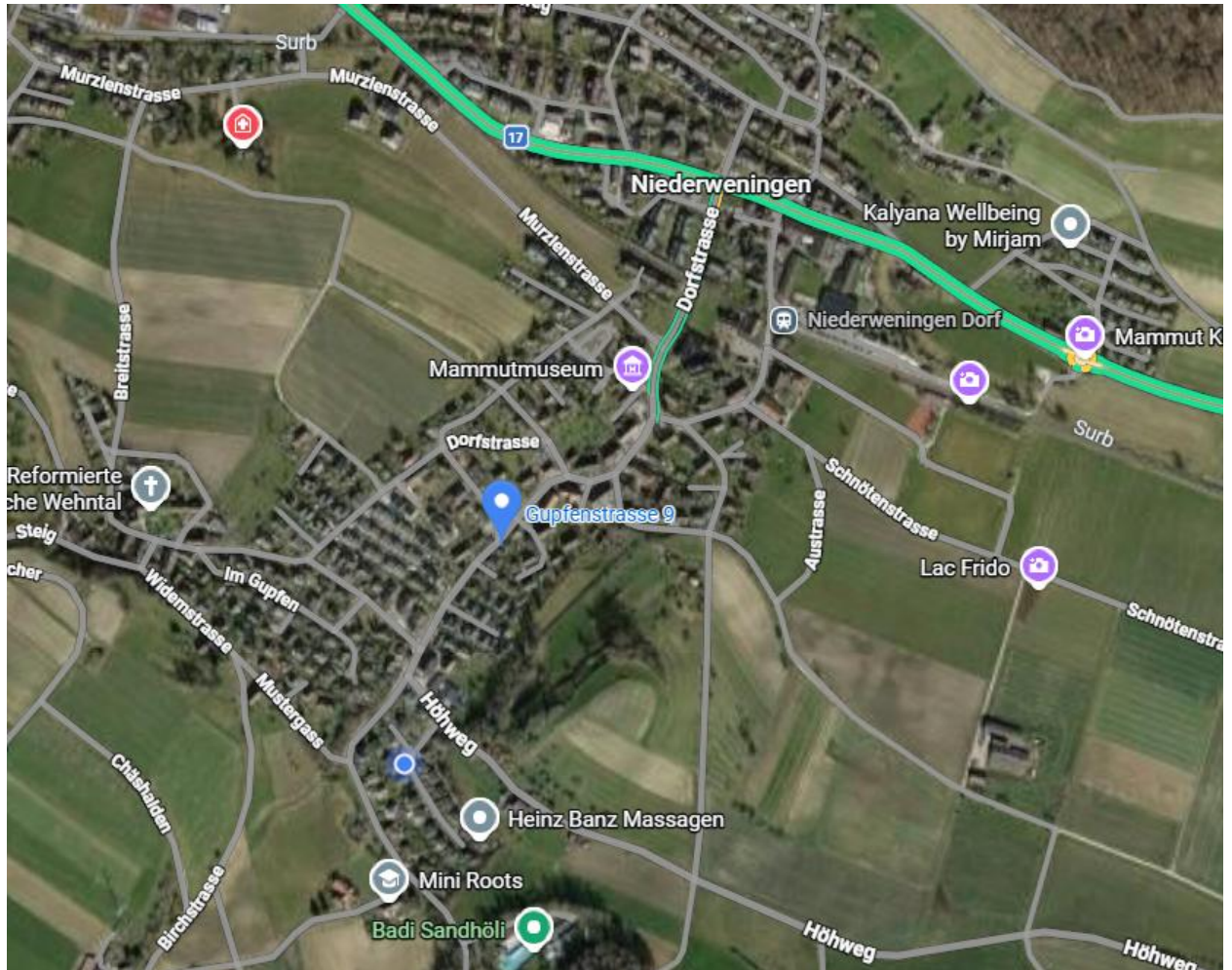
Einkaufsmöglichkeiten

Das Dorf verfügt über einen Volg-Laden, eine Drogerie, ein Blumengeschäft sowie eine Bäckerei. Grosse Einkaufszentren von Migros und Coop in Dielsdorf sind mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen.

Schulen

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in 500m Gehdistanz.

Lage innerhalb des Quartiers





Fotos





Wohn- und Essbereich



Zimmer



WC im EG



Bad im UG



Preis und Verkaufsverfahren

Preis

Verkaufsrichtpreis (Verhandlungsbasis)	CHF 1'210'000.00
--	------------------

Notariatskosten	Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer
-----------------	--

Verfügbarkeit	ab September 2026 oder nach Vereinbarung
---------------	---

Verkaufsverfahren

Bei Kaufinteresse reichen Sie Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank an die untenstehende Adresse ein:

Prestige Immobilien AG
z.H. Frau Evelyne Heusser
Berninastrasse 29
Postfach
8042 Zürich
evelyne.heusser@prestige.ch

Finanzierungsbestätigung und Kaufvertrag

Sobald sich Käufer und Verkäufer in den relevanten Punkten geeinigt haben und die Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstitutes vorliegt, wird der Auftrag zur Ausarbeitung des Kaufvertrages dem durch den Verkäufer gewählten Notar erteilt.

Eigentumsübertragung

Zur Eigentumsübertragung treffen sich Käufer und Verkäufer auf dem Notariat. Die Schlüssel- und Dokumentenübergabe erfolgt in der Regel im Anschluss.