

**Attraktive, sonnige 3½-Zimmer-Wohnung mit
Cheminée, zwei Balkonen, einer eigenen
Waschküche und separatem Bastelraum. Alles
an ruhiger und zentraler Lage, am
Lindenbuckweg 7, in Brüttisellen.**



Die Wohnung befindet sich im ersten OG, eingebettet in einer grünen Gartenanlage mit sonnigem Balkon (N/W) und kleinem Balkon (S/O) zum Haupteingang.

Die Liegenschaft im Überblick

<u>Antritt</u>	nach Vereinbarung
-----------------------	-------------------

<u>Objekt</u>	3½-Zimmer-Wohnung mit der Nr. 7.16 befindet im ersten Stock rechts. Dazu gehört im ersten UG, unweit der Wohnung, ein Neben/Baselraum von ca. 16 m ² . Zusätzlich ein Kellerabteil, eine Waschkabine, sowie ein Autoabstellplatz Nr. 40 in der Tiefgarage, mit direktem Zugang zum Treppenhaus.
----------------------	--

<u>Adresse</u>	am Lindenbuckweg 7, 8306 Brüttsellen
-----------------------	--------------------------------------

<u>Verkaufspreis</u>	Fr. 740'000.00 inkl. Bastelraum, Keller, Waschküche und Garagenparkplatz
-----------------------------	--

<u>Steuerfuss 2022</u>	101%
-------------------------------	------

<u>Baujahr</u>	1985
-----------------------	------

<u>Parzellengrösse</u>	2857 m ²
-------------------------------	---------------------

<u>Sonderrecht</u> <u>Nutzungsrecht</u>	55/1000 Wertquote der 3½-Zimmer-Wohnung an Garageneinstellplatz Nr. 40
--	---

<u>Wohnfläche</u>	83 m ²
--------------------------	-------------------

<u>Kataster Nr.</u>	5578
----------------------------	------

<u>Erneuerungsfonds</u>	3½-Zimmer-Wohnung Anteil 55/1000 per 31.12.2023 ca. Fr. 5'775.00
--------------------------------	--

<u>Abrechnung 2023</u>	3½-Zimmer-Wohnung pro Quartal Fr. 1'708.00 inkl. E-Fonds und Garage
-------------------------------	---

<u>Budget 2024</u>	3½-Zimmer-Wohnung pro Quartal Fr. 1'851.00 inkl. E-Fonds und Garage
---------------------------	---

Investitionen

2007 Neues Garagentor-Tor
2008 Neue Ölheizung
2011 Leitungssanierung ohne Steigleitungen
2012 Malerarbeiten Treppenhaus und Fenster
2015 Absturzsicherungen Dach
2018 Neue Wohnungstüren mit neuer Schliessanlage und Sanierung der Tiefgarage
2018-2020 Ersatz aller Fenster, Storen und Dachfenster
2019 Neuer Containerplatz und Sanierung der Aussentreppen
2024 Einbau Grundinstallation für E-Garger

Service und Wartungen:

In allen Häusern der Überbauung am Lindenbuckweg 1-11 werden alle Wartungsarbeiten gemäss Werterhaltenden Massnahmen getätigt.

Geplante Investitionen

2026 Einbau von Luftwärmeumluft-Heizungen

Überbauungskonzept

Die interessant gestaltete Wohnüberbauung, gegliedert in drei Baukörper, Lindenbuckweg 1/3, 5/7 und 9/11, bildet das eigentliche Herz der Arealüberbauung. Im Haus 1/3 sind 12 Wohnungen, im Haus 5/7 sind 19 Wohnungen und im Haus 9/11 sind 16 Wohnungen.

Der zweiarmige Lindenbuckweg verbindet einerseits alle Hauszugänge, andererseits aber auch die im Zentrum gelegenen Anlagen, wie das kleine Freizeitgebäude, umgeben vom Kinderspielplatz, sowie die kleine Piazza, beides als möglicher Treffpunkt aller interessierten, Bewohner gedacht. Der Lindenbuckweg soll in erster Linie dem Fussgänger uneingeschränkt zur Verfügung stehen, in zweiter Linie aber auch als Noterschliessung dienen, als Zufahrtsmöglichkeit für Zügelwagen, Post, Feuerwehr, Krankenauto etc... Im Weiteren können über den Lindenbuckweg 5/7 die Spielwiese nordöstlich, sowie die südwestlich liegenden Fussballplätze erreicht werden. Den Lindenbuckweg findet man über die nordöstlich der Überbauung verlaufende Lindenbuckstrasse.

Die Lindenbuckstrasse erschliesst auch über den Fabrikweg das Gewerbehäus südwestlich der Wohnüberbauung. Gleichzeitig erreicht man über diesen Weg aber auch die Besucherparkplätze der Wohnhäuser sowie die Autoeinstellhalle für die gesamte Überbauung. Alle Treppenhäuser der Wohnbauten sind von der Autoeinstellhalle her erreichbar.

Die kleine Piazza als Drehscheibe erreicht man übrigens auch über einen Fussweg, der über eine Treppe zu den Besucherparkplätzen führt und gleichzeitig die Spielwiese südwestlich des Hauses Lindenbuckweg 5/7 erschliesst. Man kann aber auch über die Piazza via Fussweg die Spielwiese südwestlich des Hauses Lindenbuckweg 9/11 erreichen.

Lage

Dank seiner Nähe zu Zürich und Winterthur geniesst der 8000 Einwohner zählende Ort die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur. Zudem ist er verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Der S-Bahnhof Dietlikon ist in 5-Fussminuten und die nächste Bushaltestelle in 10 Gehminuten erreichbar. Mit dem Privatauto gelangt man innert weniger Minuten auf die A1 nach Zürich, Flughafen Kloten, St. Gallen, Bern und Zürcher Oberland Autobahn nach Wetzikon Rapperswil. Zu Fuss erreichbar in fünf Minuten ist das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten (Denner, Backerei, Metzgerei u.v.m.), Restaurants und Post. In nächster Nähe finden Sie die vielfältigsten Einkaufsmöglichkeiten weit und breit und das Glattzentrum.

Gebäudeumschwung:

Die gepflegte Gartenanlage mit Sträuchern, Rasenfläche, Rabatten und der grosszügige Kinderspielplatz laden zum Verweilen ein.

Gebäude

Rohbau: Bodenplatten über ganze Gebäudefläche in armiertem Beton. Kellerumfassungswände in armiertem Beton. Innere Kellerwände in Kalksandstein. Decken in armiertem Beton. Fassadenmauerwerk in zweischaliger Konstruktion, aussen Sichtmauerwerk. Isolationswert kleiner als: $k = 0.5W/m^2K$. Innenwände in den Wohngeschossen in Backstein. Wohnungstrennwände als Doppelwand ausgebildet. Treppen in Beton mit Kunststein Winkelstufen und Platten abgedeckt.

Dächer: Falzziegel, Unterdach und thermische Isolation. Dampfsperren mit verklebten Stössen. Isolationswert kleiner als: $k = 0.5 W/m^2K$. Bei Wohnflächen im Schrägsachbereich sind die Sparren sichtbar, teilweise gehobelt und mit dem darüberliegenden Täfer und Spengler arbeiten in Kupfer 0.55mm abgedeckt.

Die Kunststoffenster wurden im 2019 erneuert und sind 3-fach Verglasung Isoliert.

Sonnenstoren wurde im 2018 erneuert mit einer Acrylstoffbespannung, einem Kurbelgetriebe sowie mit verzinktem Knickarm und Normalwalzen veredelt.

Abschlüsse/Sonnenschutz: Rollläden Leichtmetall-Faltrölladen an den Fenstern. Alle sind mit Kurbel bedienbar.

Heizungsanlage:

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt pro Haus. Jedes Haus besitzt seine eigene Heizzentrale. Jede Zentrale verfügt zusätzlich über eine eigene Warmwasser-Bereitung (Sommer und Winter) mit jeweils zwei Beistellboilern. Alle Radiatoren sind thermolackiert. Eine individuelle Raumtemperatur-Regelung wird ermöglicht durch Ventile. Die Heizungsanlage wurde im Januar 2008 ersetzt und ist mit dem neu geplanten Projekt der Luftwärmeumluft-Heizungen kompatibel.

Wohnung

Die 3½-Zimmer-Wohnung mit Balkon ist in neuwertigen Zustand. Der Innenausbau ist zeitgemäss, modern und funktionell. Das Badezimmer wurde im 2010 komplett saniert.

Ganze Wohnung mit versiegeltem Parkett.

Wohnzimmer mit Warmluftcheminée und integriertem Essbereich. Die Küche könnte zum Wohnbereich geöffnet werden. Bei anderen Wohnungen wurde dies schon umgesetzt.

Im Eingangsbereich 2x 3-türige Einbauschränke und zusätzlichem Putzkasten.

Badezimmer mit Dusche und Trennwand, Lavabo und modernem Spiegelschrank, sowie einem Aqua Clean Dusch-WC der Firma Geberit.

Alle Geräte in der Küche sind in einem gut gewarteten Zustand (Geschirrspüler, Glaskeramik Herd, Backofen, Kühlschrank und Chromstahlbecken)

Die Wohnung verfügt über einen ca. 10 m2 grossen Sitzplatz und einem kleinen Balkon im Essbereich.

Bastelraum

Der Bastelraum ist ca. 16 m2 und mit kurzem weg erreichbar und kann auch als Büro verwendet werden.

Gebäudeumschwung

Die gepflegte Gartenanlage mit Sträuchern, Rasenfläche, Rabatten und der grosszügige Kinderspielplatz laden zum Verweilen ein.

Wohnung



Essbereich/Gang/Entrée



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer



Entrée



Elternzimmer



Kinderzimmer



Küche



Bad



Sitzplatz



Bastelraum



Waschküche Keller



Balkon klein



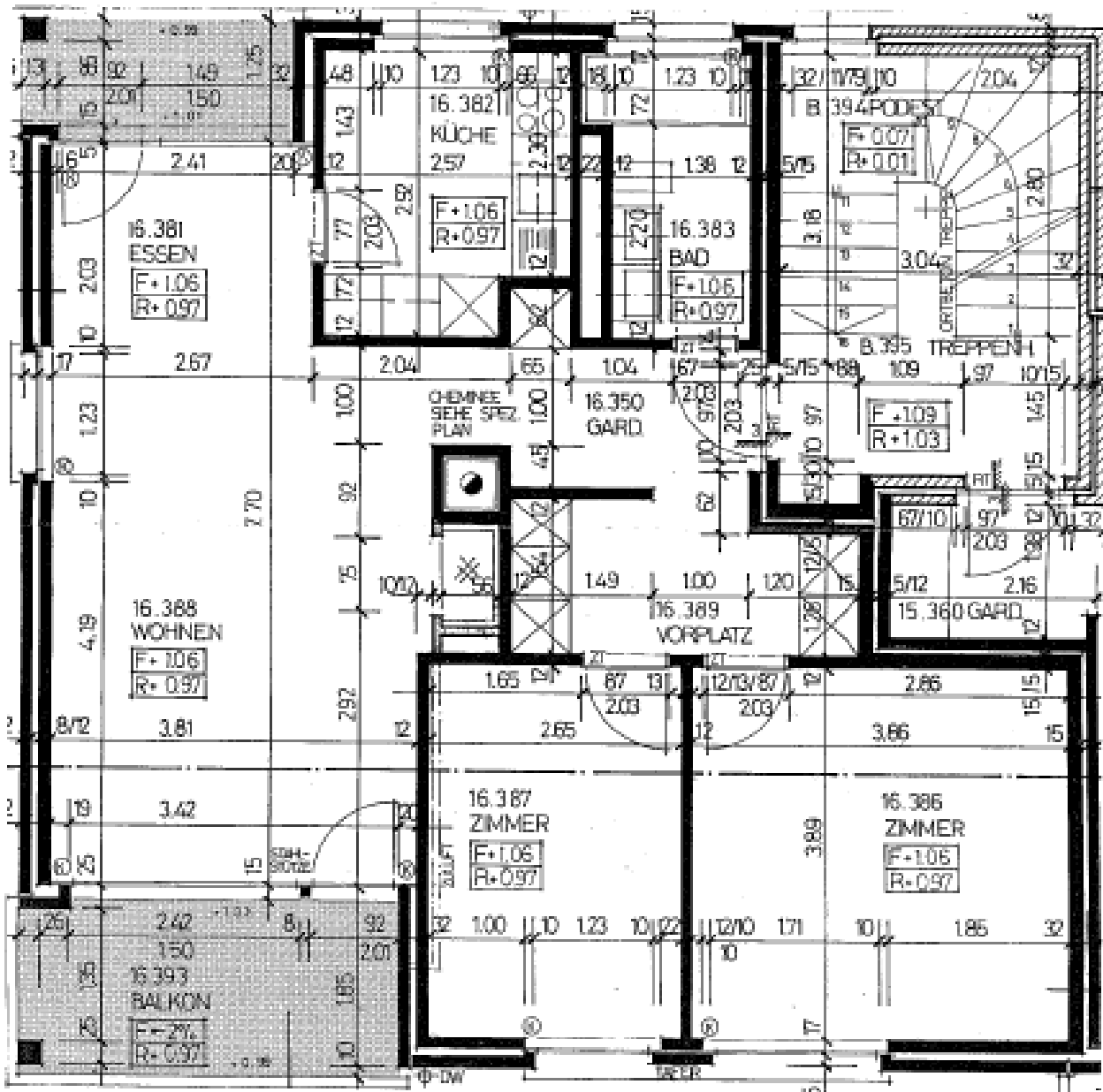
Lageplan



Grundriss

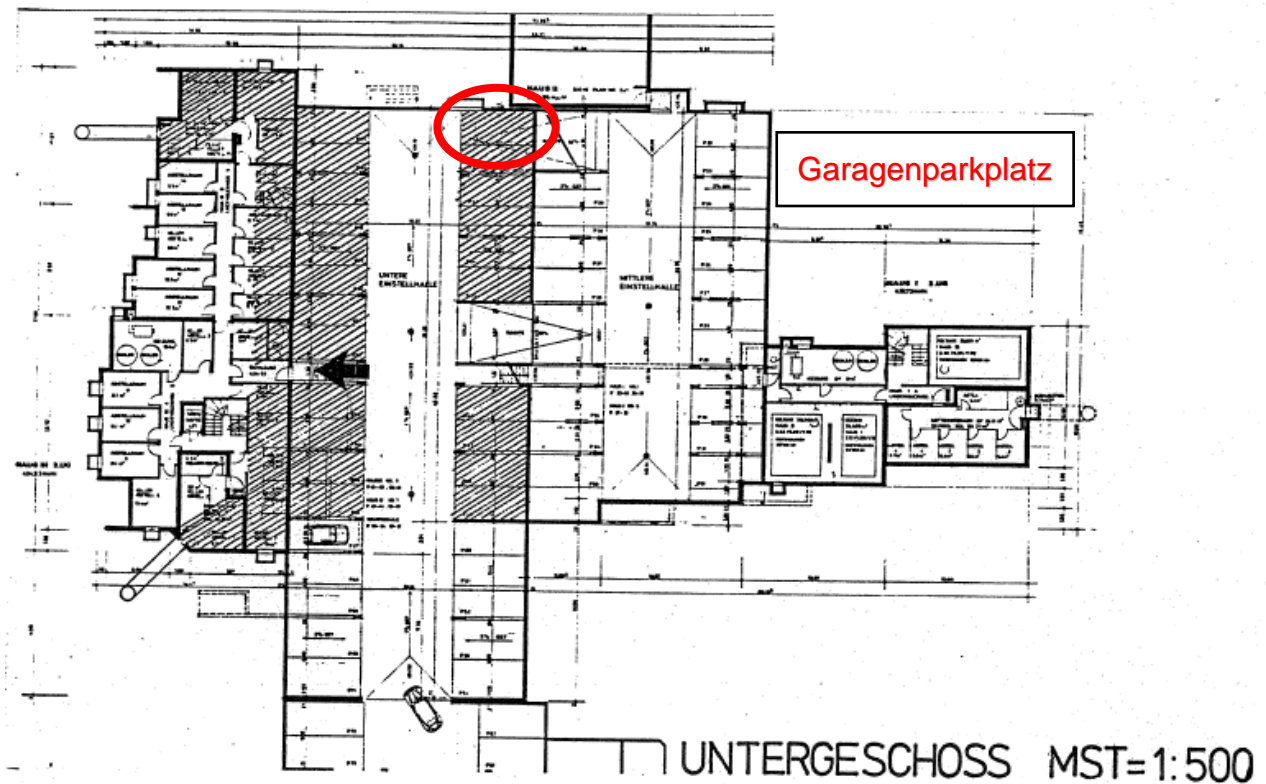
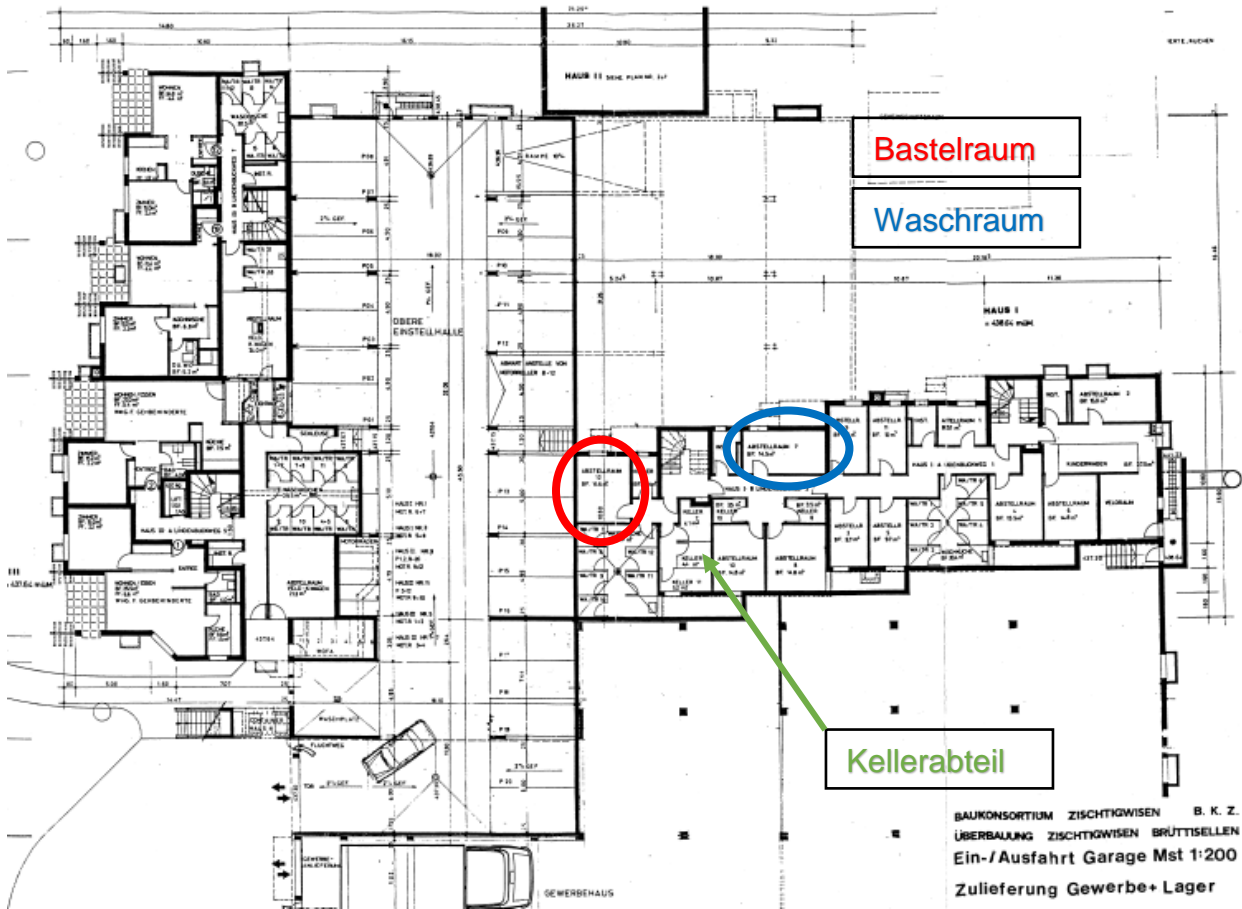
7.16 3 1/2 ZIMMER-WOHNUNG, OBERGESCHOSS

BKZ BALKONSBORTUM
BERECHNIGEN

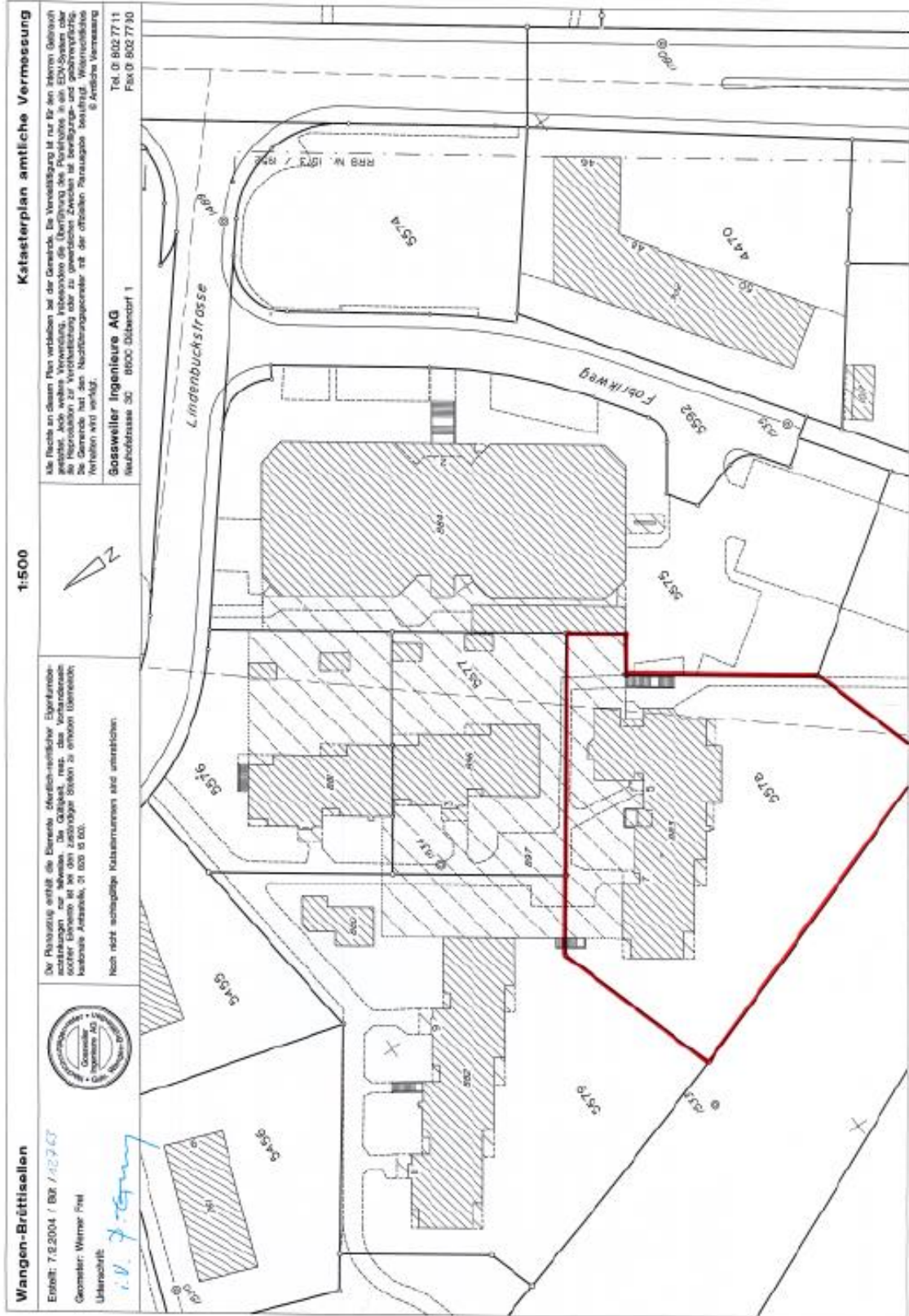


MST=1.50

Grundriss 1. UG mit Nebenräumen und Garage



Kat. Plan



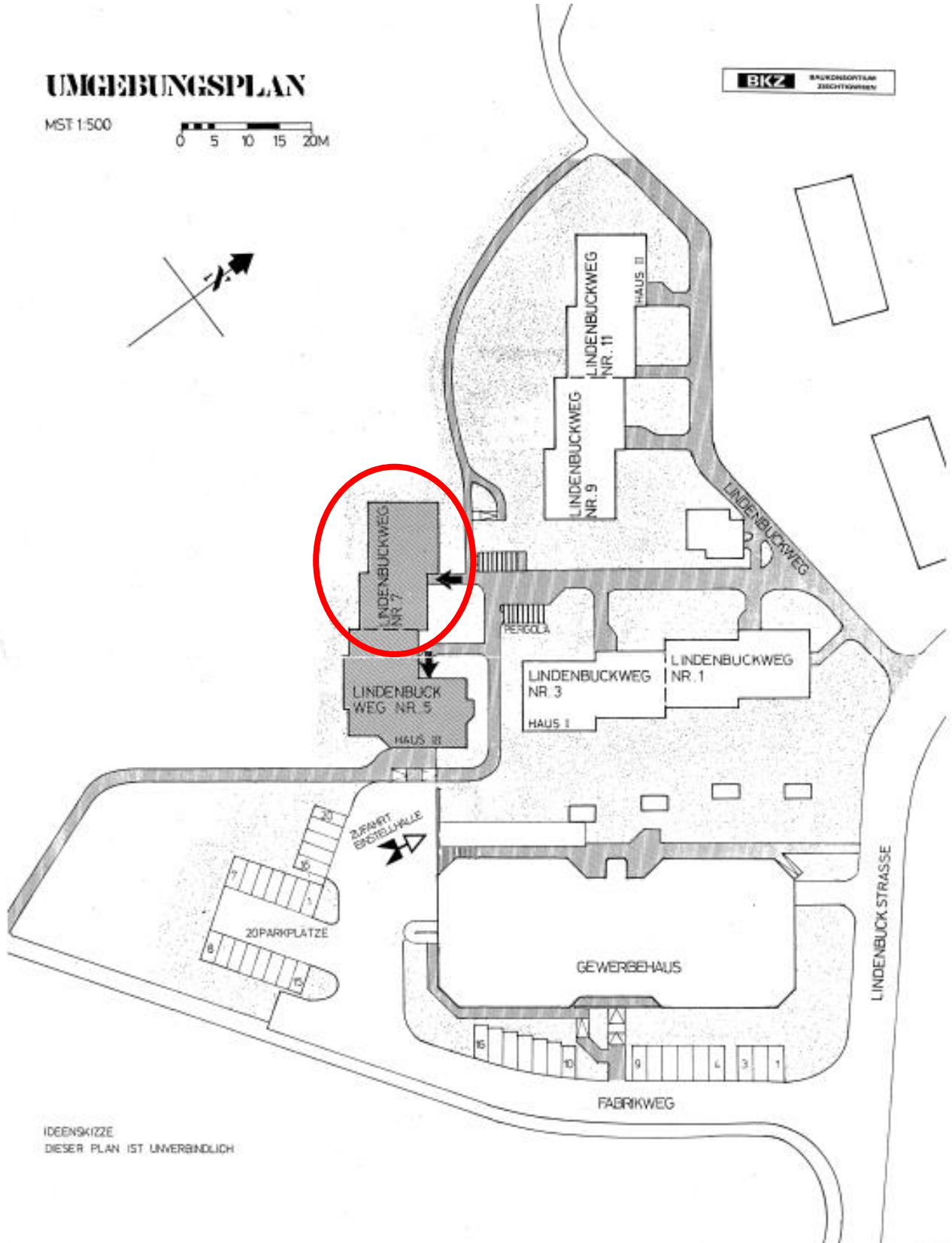
Umgebungsplan

UMGEBUNGSPLAN

MST 1:500



BKZ BALKONENSTÄHLE ZIECHENSTÄHLE



IDEENSKITZE
DIESER PLAN IST UNVERBINDLICH

Gebäudeversicherungspolice Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Lewag Immobilien GmbH
Friedenstrasse 15b
8304 Wallisellen

Policen-Nr. 195'966
Gemeinde/Quartier Wangen-Brüttsellen
Grundstück-Nr. 200.5578

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Lindenbuckweg, 8306 Brüttsellen

Versicherungssumme Total CHF

5'495'648

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wangen- Brüttsellen	200-00883	Lindenbuckweg 5 8306 Brüttsellen und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1985 Schätzung vom 07.07.2014 Schätzgrund: Revision	7'078	486'341	5'495'648

Gebäudeversicherungspolice Tiefgarage

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.chLewag Immobilien GmbH
Friedenstrasse 15b
8304 WallisellenPolicen-Nr. 327'644
Gemeinde/Quartier Wangen-Brüttisellen
Grundstück-Nr. 200.5578-A001

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Eigentümergeinschaft, Lindenbuckweg, 8306 Brüttisellen

Versicherungssumme Total CHF

2'050'570

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wangen- Brüttisellen	200-00897	Lindenbuckweg 5 8306 Brüttisellen 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 1985 Schätzung vom 25.07.2018 Schätzgrund: Umbau	5'481	181'466	2'050'570

Verkaufsvorgehen

Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Angaben dieser Dokumentation dienen zur Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die gesamte Verkaufsdokumentation (inkl. Besichtigungen und sämtliche Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die LEWAG Immobilien GmbH, durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung.

Versicherung

Die private Versicherung ist Sache des Käufers. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht vom Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über, ebenso die Gebäude-, Wasser, Haftpflichtversicherung der STWEG. Wir empfehlen Ihnen ein Gespräch mit Ihrem Versicherungsberater.

Elektrischer Sicherungsnachweis

Der mögliche SINA muss vom Käufer übernommen werden. Wir gehen davon aus, dass dieser in den kommenden 5 Jahren erbracht werden muss.

Liebe Interessenten

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und interessante Zeit mit dieser Dokumentation und freuen uns auf Ihre Fragen.



Markus Leutenegger und Team
Senior Manager Real Estate
Lewag Immobilien, powered by numaiCS

Mobile : 058 101 03 40
Mail direkt : markus.leutenegger@lewag.ch