

# «Haus im Haus» 4.5-Zi-Garten-Maisonette-Wohnung mit direktem Zugang zu Hobbyraum und Garage

Leehaldenweg 30b in 8153 Rümlang



# Rümlang

## Stadtnahe, unterschätzte Wohngemeinde

Rümlang liegt westlich des Flughafens Zürich-Kloten mit **idealer Erreichbarkeit** der **urbanen Zentren Oerlikon und Zürich City**. Die Qualitäten von Rümlang als Wohnort werden gern unterschätzt, besonders was die **privilegierten, höhergelegenen Quartiere** im Südwesten der Gemeinde betrifft. Das **Quartier Lee** zählt zu genau diesen Quartieren.

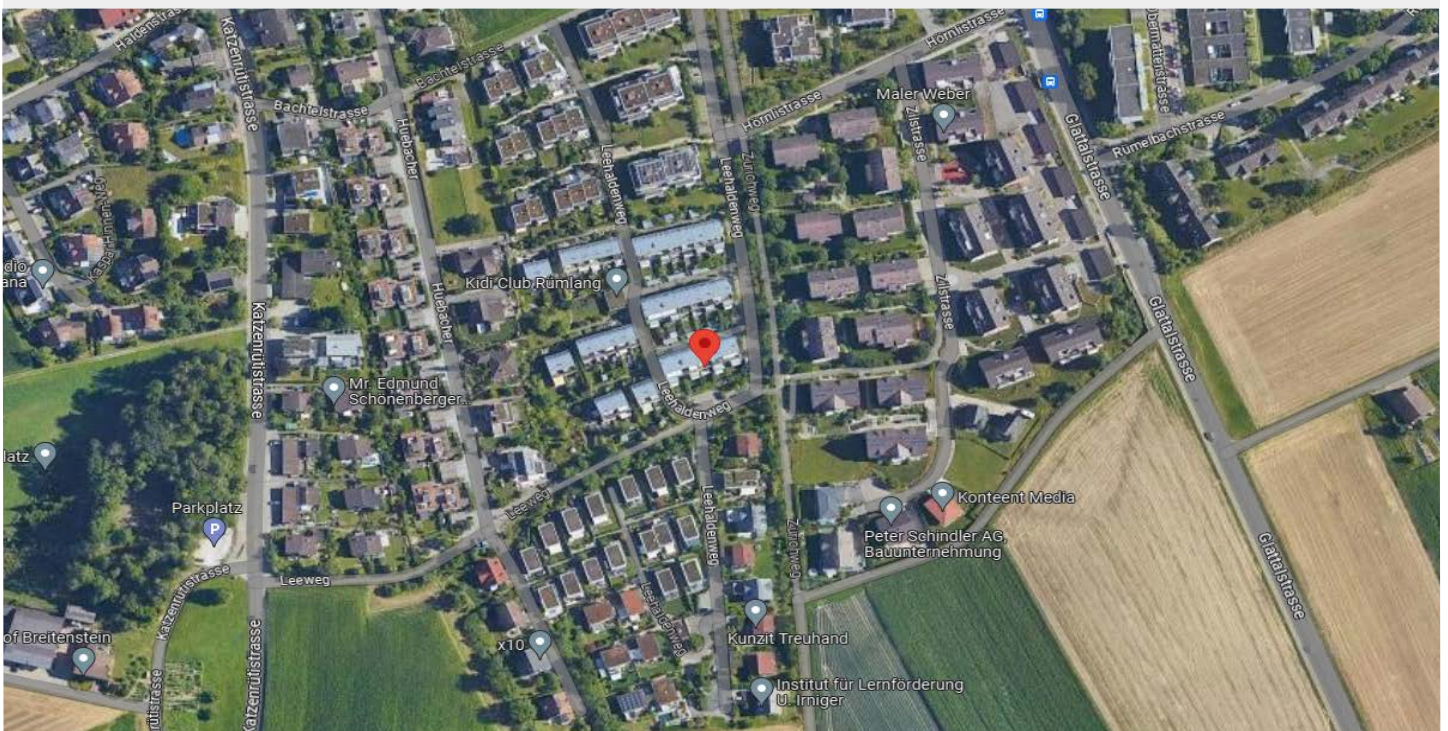
Nicht nur im **sonnigen Garten**, dort aber ganz besonders, geniessen Sie eine **Atmosphäre der Entspannung**, welche die nahegelegene **Felderlandschaft** ausstrahlt. Zum Flughafen bleibt dabei eine sichere Distanz gewahrt. Und Durchgangsverkehr ist am Leehaldenweg, der in einer Sackgasse endet, ohnehin ein Fremdwort.

Die Verkehrsanbindung überzeugt trotzdem: Die **Bushaltestelle „Hörnlistrasse“** mit Anschluss zum **Bahnhof Rümlang** liegt in ca. 4 Gehminuten Entfernung, Richtung Zürich verkehrt alle 15 min eine S-Bahn (S9 und S15; 7 min bis «Zürich Oerlikon», 14 min bis zum «HB»). Den **Autobahn-Anschluss «Zürich Seebach»** erreicht man in 6 min.

Rümlang punktet auch mit seinem vielfältigen Angebot an **Detail- und Fachhandelsgeschäften** (z.B. Migros, Coop, Denner und Aldi). Der nächstgelegene Laden ist ein **Spar**, eine Apotheke und eine Postfiliale sind ebenfalls vorhanden. Für **Familien** ist gut zu wissen, dass **Kindergarten, Primar- und Sekundarschule** alle gut und vor allem auch sicher erreichbar sind.

Zum Kapitel «Erholung, Freizeit und Sport» sind der Trampolin-, Freestyle- und Actionpark **«Flip Lab»** sowie **«Boda Borg»**, ein Adventure-Room mit Reality-Gaming, zu nennen, die **Sportanlage «Heuel»** inkl. **Hallenbad**, die **Sternwarte** Rümlang und das bekannte Plane-Spotter-Mekka **«Heligrill»** mit Aussichts-Plattform. Am **Katzensee** mit seinem **Seebad** ist man per Velo in gut 20 min.

Entdecken Sie die beste Seite von Rümlang – Sie werden überrascht sein!





# Wohnen wie im Haus

## Auf drei Stockwerken, mit eigenem Zugang

Diese **4.5-Zimmer-Garten-Maisonettewohnung** stellt eine **echte Alternative** zum Kauf eines **Einfamilienhauses** dar, denn sie funktioniert in der Praxis wie ein Reihen-Einfamilienhaus – sogar wie ein besonders praktisches: **Zwei private Wohnungszugänge** (via Tiefgarage und ebenerdig via EG, gedeckt), **wohnunginterne Keller-/Hobbyräumlichkeiten inkl. Waschküche** und ein **eigener, grosser Garten** (ca. 63 m<sup>2</sup>) sind die wesentlichen, in diesem Zusammenhang zu nennenden Qualitäten.

Egal, ob Sie das **«Haus im Haus»** nun via UG oder EG betreten, es empfängt Sie stets der gleiche, neue, **edle Langriemen-Eichenparkett**. Er zieht sich – abgesehen von den Nasszellen im OG – durch sämtliche Räumlichkeiten, womit er eine präsenze, wohltuend beruhigende Grundatmosphäre schafft.

Überhaupt ist das **Innere** dieser dreigeschossigen Wohnung **höchst bemerkenswert**, denn es wurde vor kurzem **komplett erneuert**, und zwar in einer Art und Weise, die einer **massiven Aufwertung** gleichkommt.

Neu gemacht sind sämtliche Böden, die beiden Nasszellen im OG (eine davon als En-Suite-Bad), die Küche (inkl. Gerätschaften – alle neu) und das Gäste-WC. Dabei wurde das Hauptaugenmerk auf **Höchstwertigkeit** und **stilvolle Harmonie** der verwendeten Materialien gelegt.

Wir möchten Sie einladen, der **virtuellen Tour** zu folgen:

<https://my.matterport.com/show/?m=y6ATwhfbyTp>

Zum Kaufangebot gehört auch ein **Auto-Einstellplatz** in der **Tiefgarage** (direkt bei Wohnungszugang). Ein Trockenraum mit Direktzugang von der **privaten Waschküche** aus steht zur Mitbenutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne erwarten wir Ihre geschätzte Kontaktnahme, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

### Wichtige Hinweise:

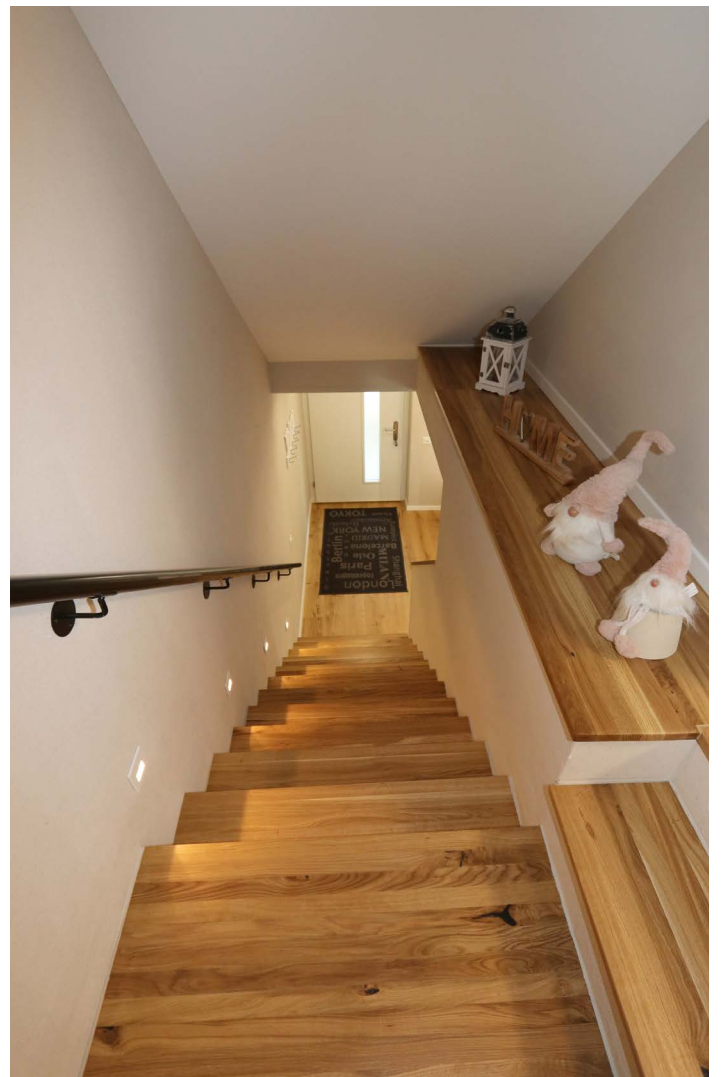
Die Liegenschaft wurde gerade an ein Fernwärme-Netz angeschlossen (als Ersatz für Gasheizung) und zurzeit wird die Fassade renoviert (Finanzierung über Erneuerungsfonds). Von der Bank der derzeitigen Eigentümerschaft kann eine Hypothek zu vorzüglichen Konditionen übernommen werden.

## Eckdaten

Anzahl Zimmer	4.5 plus Hobbyraum
Etagen	UG / EG / 1. OG
Brutto- / Netto-Wohnfläche (EG + 1. OG)	ca. 135 m <sup>2</sup> / ca. 127 m <sup>2</sup>
Wertquote Wohnung	84/1'000
Garten (inkl. Sitzplatz)	ca. 63 m <sup>2</sup>
Räume UG	Keller-/Hobbyraum (ca. 20 m <sup>2</sup> , vollausgebaut), Waschküche (ca. 4.2 m <sup>2</sup> ) mit Waschturm und Zugang zu gemeinschaftl. Trockenraum
Steuerfuss (2023)	109%
Baujahr / Totalsanierung Wohnung / Renovation Fassade	2004 / 2022 / in Vorbereitung
Heizung / Lüftung	Fernwärme, Fussbodenheizung / mechanische Komfortlüftung
Parkierung	1 Auto-Einstellplatz (Nr. 16) in Tiefgarage, CHF 40'000.00
Bezug	ab Januar 2024
Verkaufspreis Wohnung (ohne PP)	CHF 1'595'000.00 (Hypothek zu vorzüglichen Konditionen kann übernommen werden)













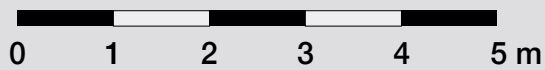
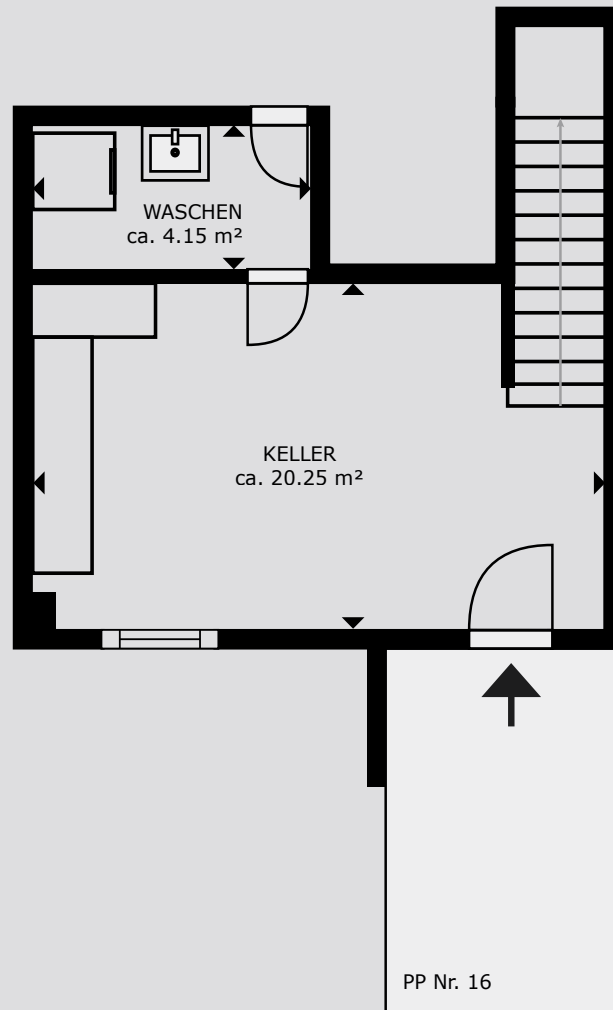






# Grundriss

UG



# Grundriss

## EG (Garten-Geschoss)

GARTEN  
ca. 44.60 m<sup>2</sup>

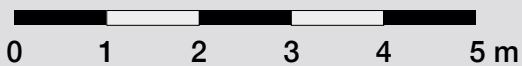
STIZPLATZ  
ca. 18.60 m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN  
ca. 40.00 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
ca. 18.20 m<sup>2</sup>

WC  
ca. 1.80 m<sup>2</sup>

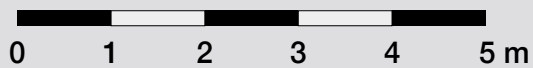
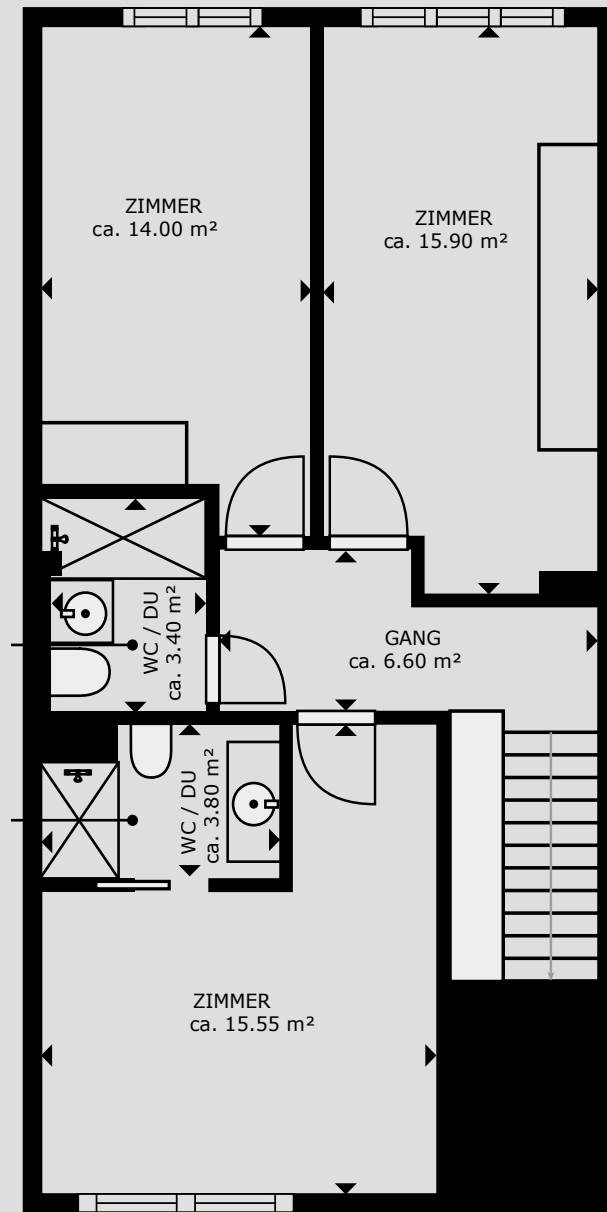
EINGANG  
ca. 8.10 m<sup>2</sup>



Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr) und bezeichnen Netto-Wohnflächen.

# Grundriss

1. OG



Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr) und bezeichnen Netto-Wohnflächen.



**Michael Knecht-Anliker**  
Geschäftsführer  
Immobilienmanagement  
und Vermarktung



**Andrea Anliker Knecht**  
Geschäftsinhaberin  
Eidg. dipl. Marketingplanerin und Im-  
mobilientreuhänderin

**anliker**  
IMMOBILIEN

das powerhouse.

andrea anliker ag  
IMMOBILIEN  
Geerenstrasse 24  
8302 Kloten

Geschäftsstelle:  
Goldbacherstrasse 12  
8700 Küsnacht/ZH

T 044 804 34 34 / [anlikerimmobilien.ch](http://anlikerimmobilien.ch)