

3.5/4.5-Zimmer-Attikawohnung

Gerenstrasse 70 in 8105 Regensdorf



Regensdorf

Stadtnahes Regionalzentrum mit Charme

Regensdorf ist eine **vielseitige, charmante Gemeinde** im Bezirk Dielsdorf und grenzt im Süden und Osten direkt an die Stadt Zürich. Die Lage am Tor zum Furttal, eingebettet zwischen den idyllischen Katzenseen und den bewaldeten, ausgewachsenen Hügelzügen Altberg und Gubrist, bietet eine ruhige und grüne Umgebung, die Regensdorf sogar für Naturliebhaber zu einem attraktiven Wohnort macht.

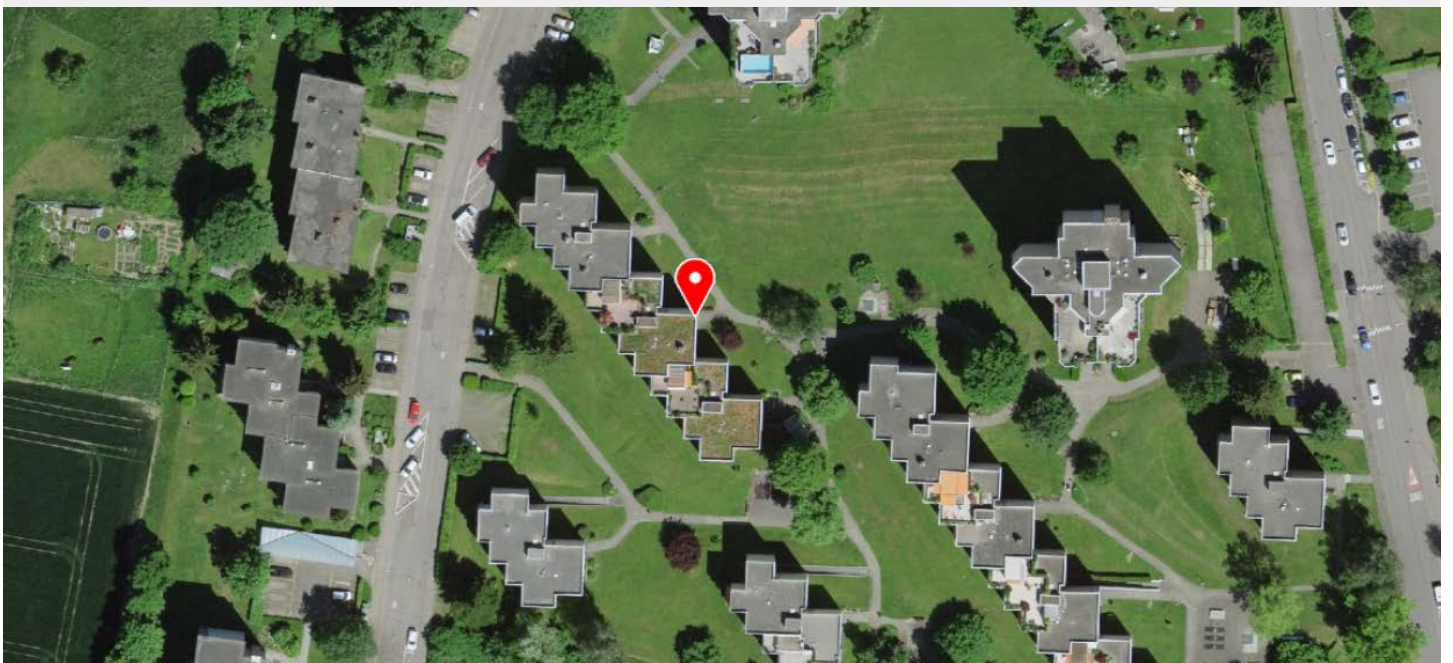
Regensdorf geniesst zudem eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln** trifft man in nur **ca. 15 Minuten im Stadtzentrum von Zürich** ein (S6, S21), in die andere Richtung ist das aargauische Wettingen/Baden ca. 20 Minuten entfernt.

Vom **Bahnhof Regensdorf-Watt** aus, der ab der Gerenstrasse 70 entweder über **mehrere naheliegende Bushaltestellen** oder einen kurzen Spaziergang bequem erreicht wird, führen zudem nicht weniger als 7 Regionalbuslinien in die Quartiere und umliegenden Gemeinden von Regensdorf. **Autofahrer** schätzen den nahegelegenen Anschluss («Zürich-Affoltern») an die **Autobahn A1**.

Als stadtnahes **Regionalzentrum** mangelt es Regensdorf erwartungsgemäss nicht an Infrastruktur und Dienstleistungen – im Gegenteil: Das **Einkaufszentrum „Regensdorf Zentrum“** bietet eine breite Palette von Geschäften, darunter Migros, Denner, Coop und viele weitere mehr. Die Post, Bankfilialen, Apotheken und verschiedene Gaststätten tragen zur Vielfalt der Angebote bei.

Sport- und Wellnessbegeisterte finden im **Fitness-Park** Regensdorf eine moderne, abwechslungsreiche Bäder-, Sauna- und Fitnesslandschaft vor, während in der Sportanlage Wisacher gerne regionale und sogar nationale Sportanlässe ausgetragen werden. Der nahegelegene **Golfplatz Otelfingen**, eingebettet in eine schöne Naturlandschaft, bietet ein anspruchsvolles Spielerlebnis. Immer einen Abstecher wert sind die **Katzenseen** mit ihrem Strandbad.

Familien mit Kindern schätzen an Regensdorf das **umfassende Angebot an Kindergärten** sowie die **Primar- und Sekundarschulen**, die sich entweder im Wohnquartier Geren selbst oder sonst in der näheren Umgebung befinden. Die Nähe zur Stadt Zürich bietet zudem den Zugang zu Gymnasien, Hochschulen und Universitäten.





Attika-Wohnung

mit sensationeller Dachterrasse

Diese **3.5/4.5 Zimmer Attika-Wohnung** befindet sich an einer hervorragenden Lage im Südwesten von Regensdorf mit einem **tollen Ausblick** auf blühende Felderlandschaften und den Osthang des Altbergs.

Durch die über die Jahre zahlreich durchgeführten Renovationen ist diese Wohnung in einem **grundsoliden Zustand**. So wurde 1993 eine neue Küche eingebaut, 2011 das Bad erneuert, 2012 wurden die Fenster Richtung Süd und Ost ersetzt und 2022 wurde ein Teil der Wohnung mit **elektrischen Rollläden** ausgestattet.

Der durchdachte Grundriss der Wohnung kombiniert Funktionalität und Wohnkomfort auf eine überzeugende Art und Weise. Von den **drei geräumigen Zimmern**, alle nach Osten zur Morgensonne ausgerichtet, fungieren **zwei** als **Schlafzimmer** (16.15 m² und 12.84 m²). Das dritte Zimmer wurde geöffnet, um den Wohnbereich zu vergrössern.

Der **grosszügige Ess- und Wohnbereich** ist harmonisch um die Küche herum angeordnet und bietet einen nahtlosen Übergang zur **grossen Dachterrasse** (ca. 54 m² mit alleinigem Benutzungsrecht) mit ihrer **fantastischen Aussicht** und Ausrichtung gegen **Süden, Westen und Osten** - hier scheint die Sonne ganztägig! Zusätzlich lädt ein **Balkon** (ca. 9 m², nach Westen) nach draussen.

Im Kern der Wohnung befindet sich die **grossräumige, offene Küche** mit zwei Fronten. Die Wohnung verfügt zudem über eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Waschmaschine, eine separate Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit Lavabo und Reduit.

Darüber hinaus bietet die Wohnung einen **Auto-Abstellplatz** in der Tiefgarage und ein **Kellerabteil** im UG.

Wir möchten Sie einladen, sich bei einer Besichtigung vor Ort ein eigenes Bild von den Vorzügen dieser Dachwohnung zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme!

Eckdaten

Anzahl Zimmer	3.5 / 4.5
Etage	4. OG / Attikageschoss
Netto-Wohnfläche	ca. 106 m ²
Wertquote Wohnung	34/1000
Terrasse	ca. 54 m ² (teilüberdacht, nach Süden, Westen und Osten, mit alleinigem Benutzungsrecht)
Balkon	ca. 9 m ² (überdacht, nach Westen)
Steuerfuss (2023)	118%
Baujahr	1974
Nebenräumlichkeiten	Kellerabteil (7 m ² , im UG)
Zur Mitbenutzung	Veloraum (EG), Trocknungsraum (UG), Spielplatz
Personen-Lift	Ja (UG - 4. OG)
Heizung / Wärmeabgabe	Gasheizung / Wärmeabgabe über Radiatoren
Bezug	nach Vereinbarung
Parkierung (Tiefgarage)	1 Einstellplatz im UG (Nr. 29)
Verkaufspreis Wohnung (inkl. PP)	CHF 980'000.00

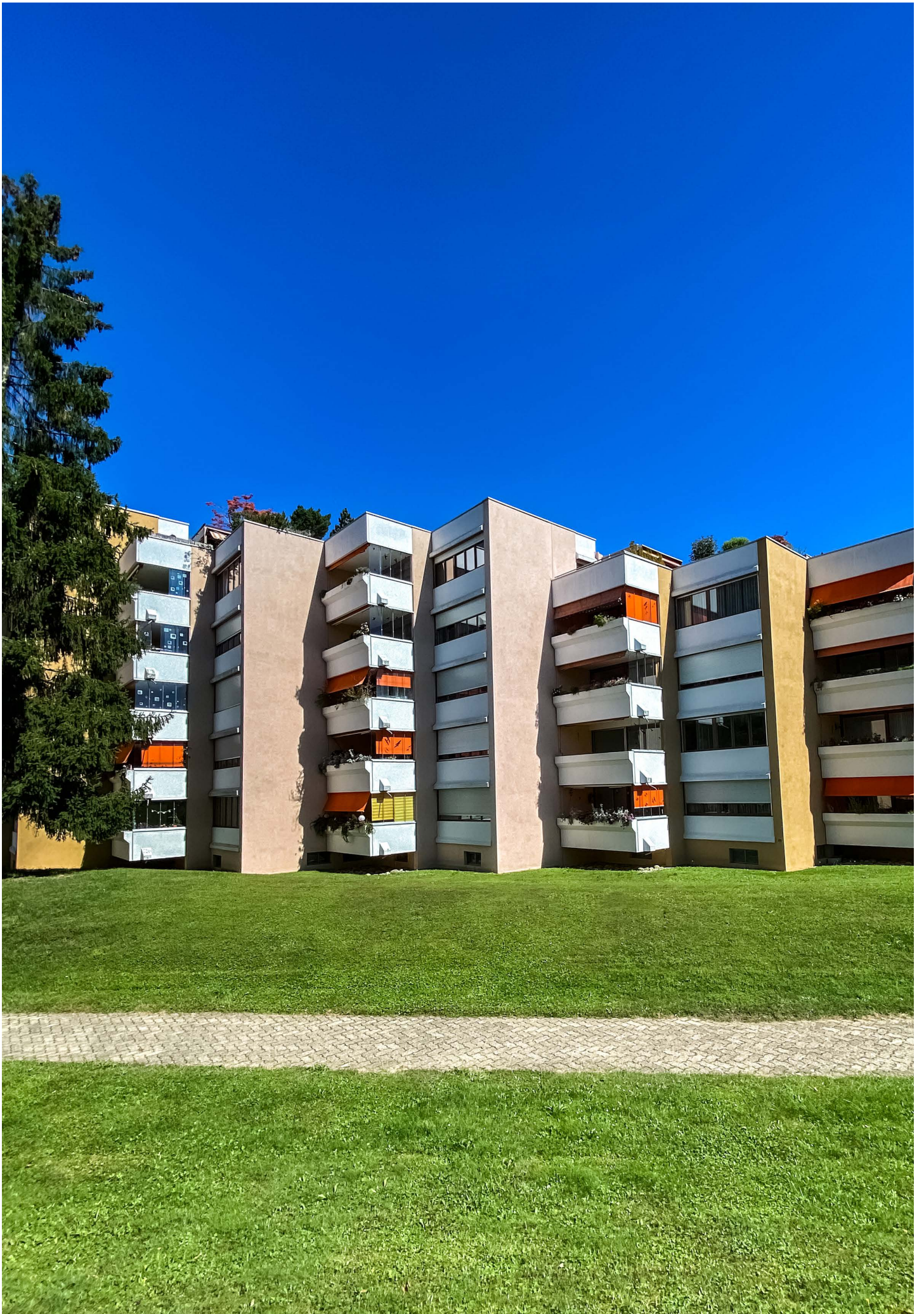












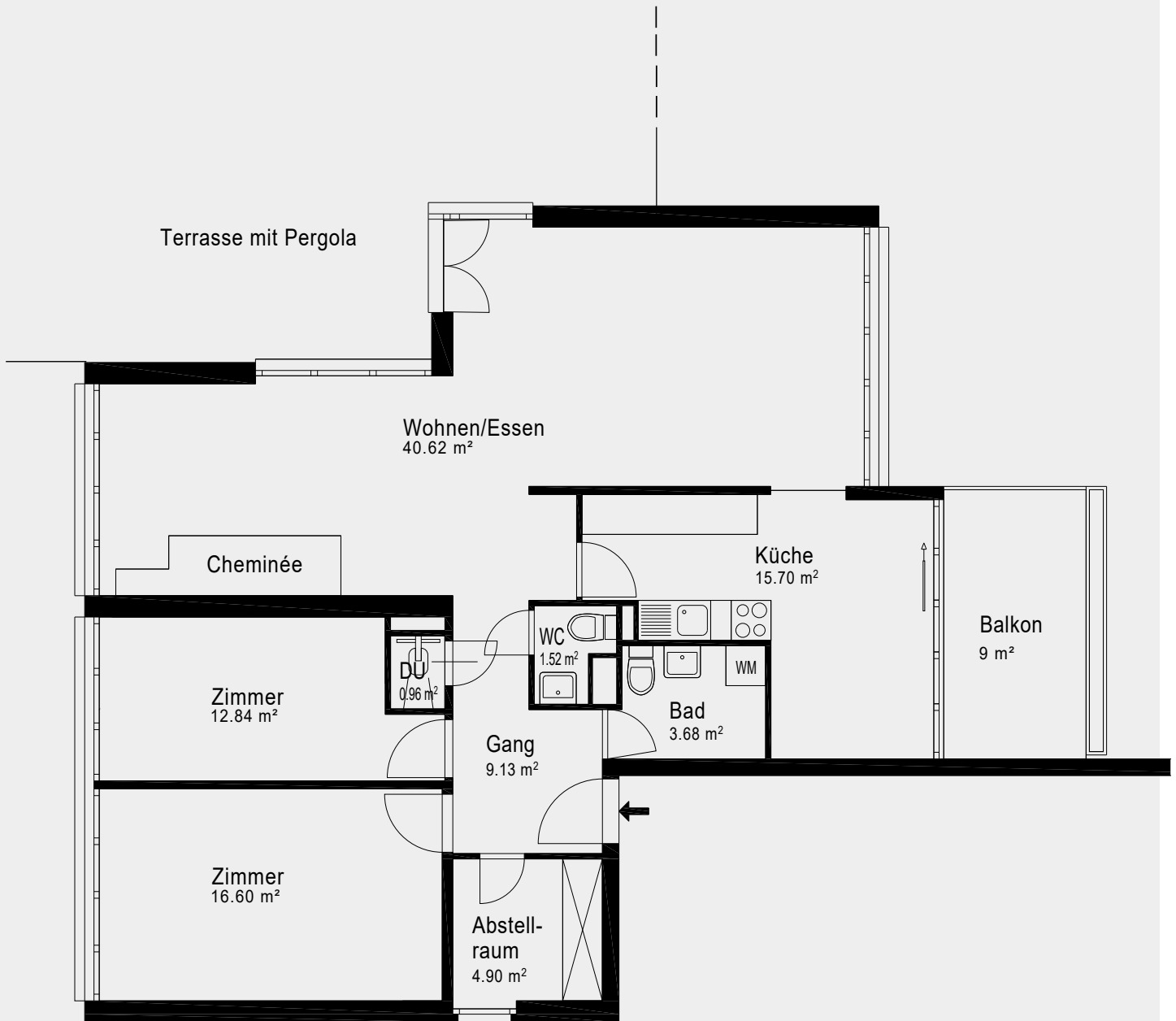






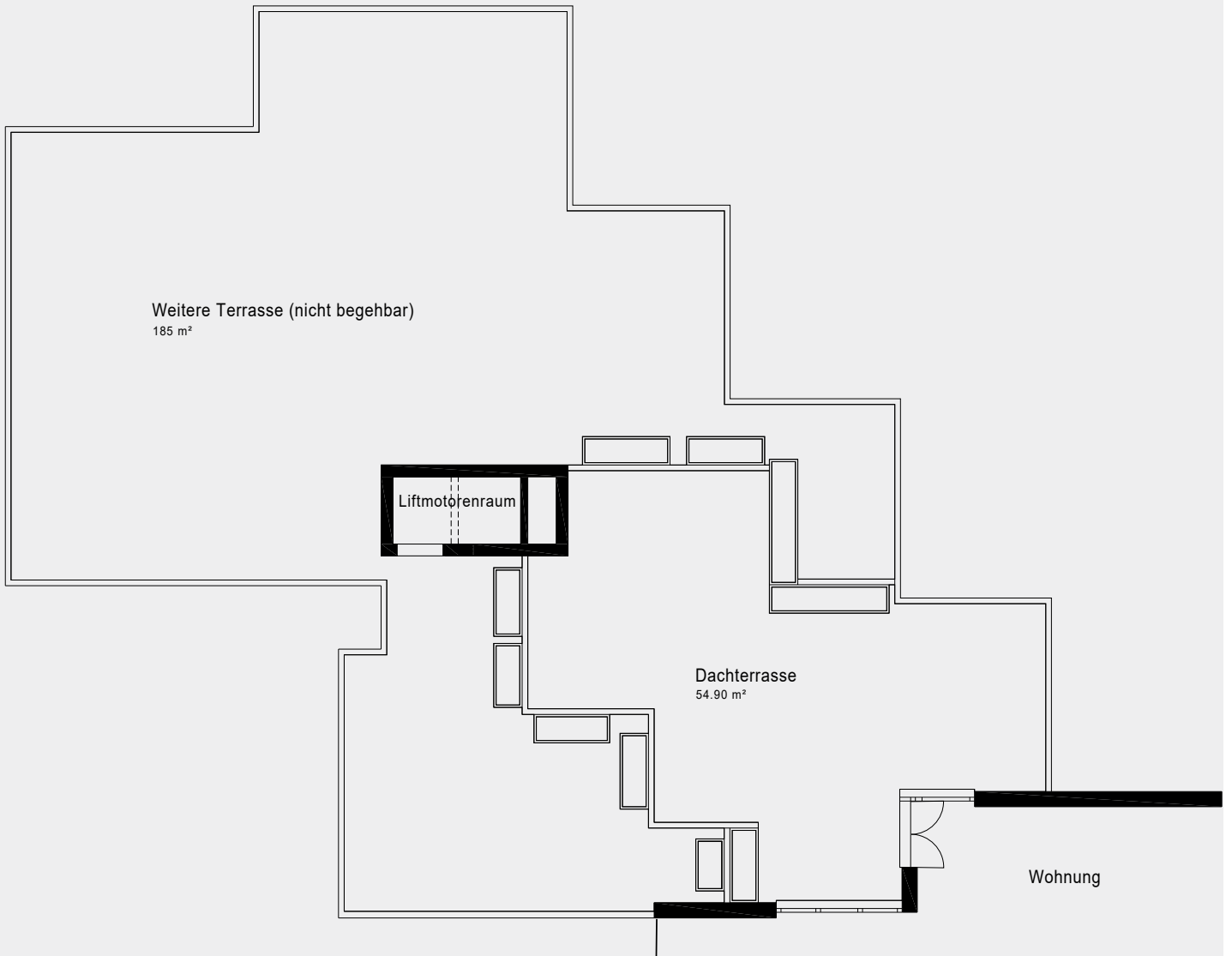
Grundriss

Wohnung 4. OG / Attika



Grundriss

Dachterrasse / Attikageschoss





Michael Knecht-Anliker
Geschäftsführer
Immobilienmanagement
und Vermarktung



Andrea Anliker Knecht
Geschäftsinhaberin
Eidg. dipl. Marketingplanerin und
Immobilientreuhänderin

anliker
IMMOBILIEN

das powerhouse.

andrea anliker ag
IMMOBILIEN
Marktgasse 15
8302 Kloten

Geschäftsstelle:
Goldbacherstrasse 12
8700 Küsnacht/ZH

T 044 804 34 34 / anlikerimmobilien.ch