



## IHR NEUES ZUHAUSE - TRAUMHAFTE MAISONETTE-WOHNUNG



**ADRESSE**

Eigentelstrasse 55, 8309 Nürens Dorf,  
Schweiz



**OBJEKTART**

Maisonette



**VERKAUFSPREIS**

CHF 1'699'000.-



**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage



**NETTOWOHNFLÄCHE**

145 m<sup>2</sup>



**ZIMMER**

4.5



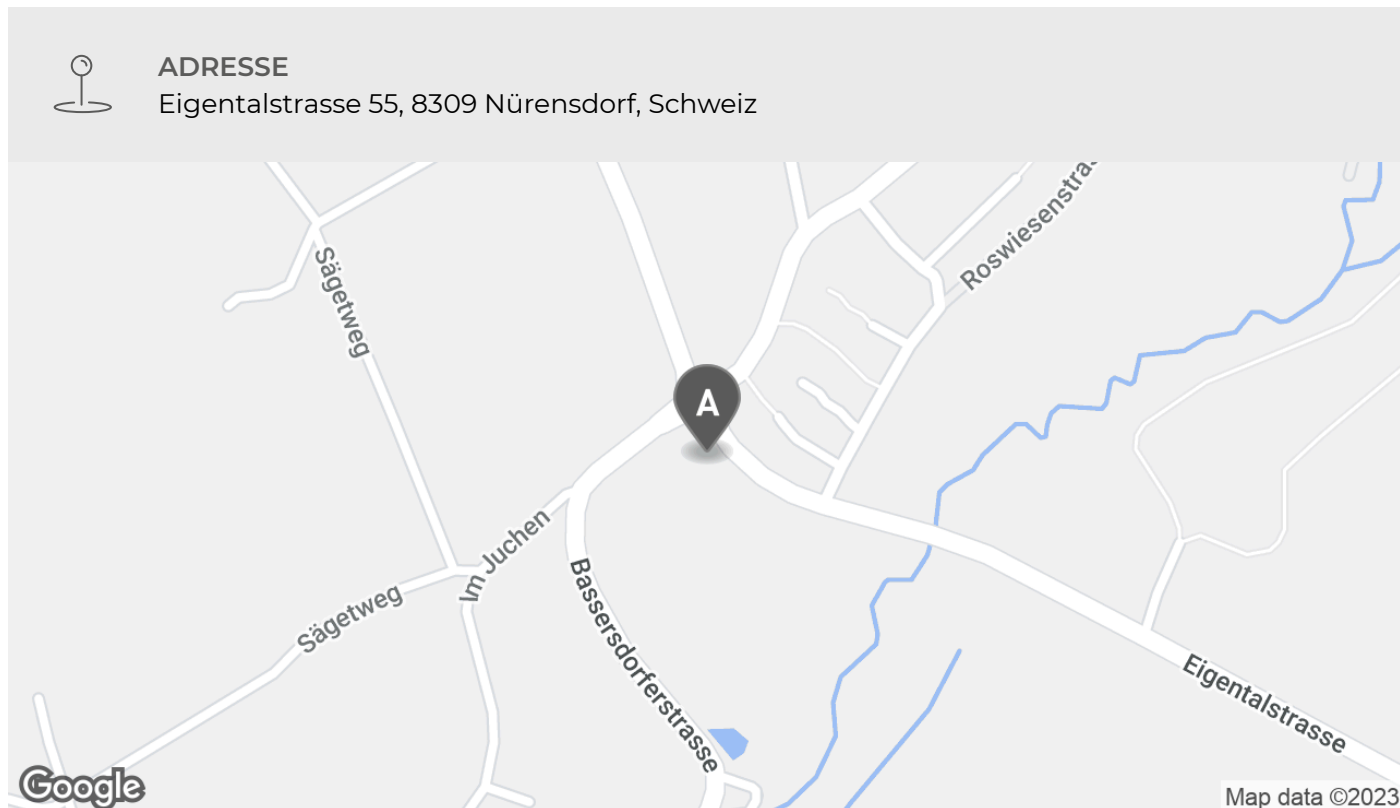
**BAUJAHR**

2020

## Inhaltsverzeichnis

Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschrieb .....	07
Impressionen .....	08
Dokumente .....	15
Tragbarkeitsrechnung .....	17
Kontakt .....	18

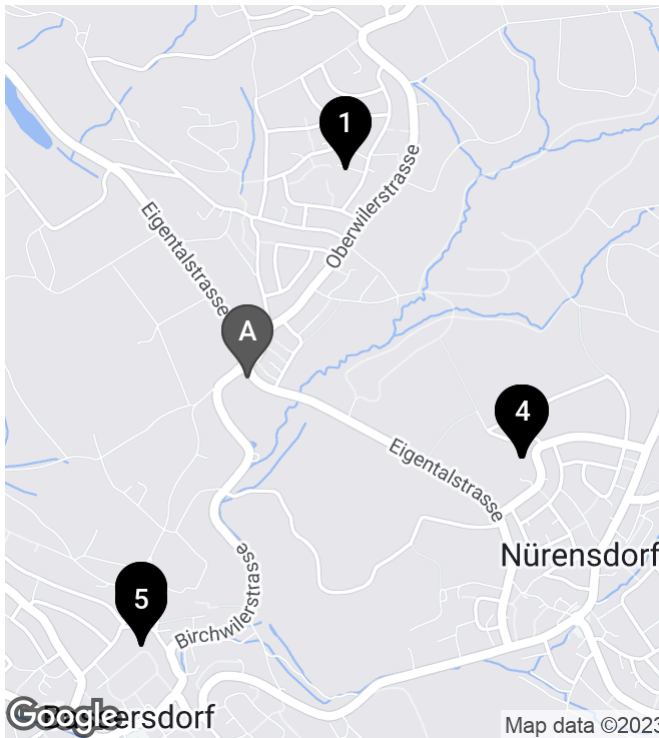
## Lage



Nürensdorf ist eine ländliche Wohngemeinde mit rund 5700 Einwohnerinnen und Einwohnern und liegt zwischen den Städten Zürich und Winterthur. Ihre Höhenlage (505 bis 610 Meter über Meer) erlaubt von vielen Orten den Blick in die schöne Bergwelt, vom Säntis bis in die Berner Alpen. In die ländliche natürliche Umgebung sind die vier Ortsteile Nürensdorf, Birchwil, Oberwil und Breite eingebettet und als nebelarme Zone des Zürcher Unterlandes bekannt. Ein hohes Mass an Wohnqualität ist garantiert.

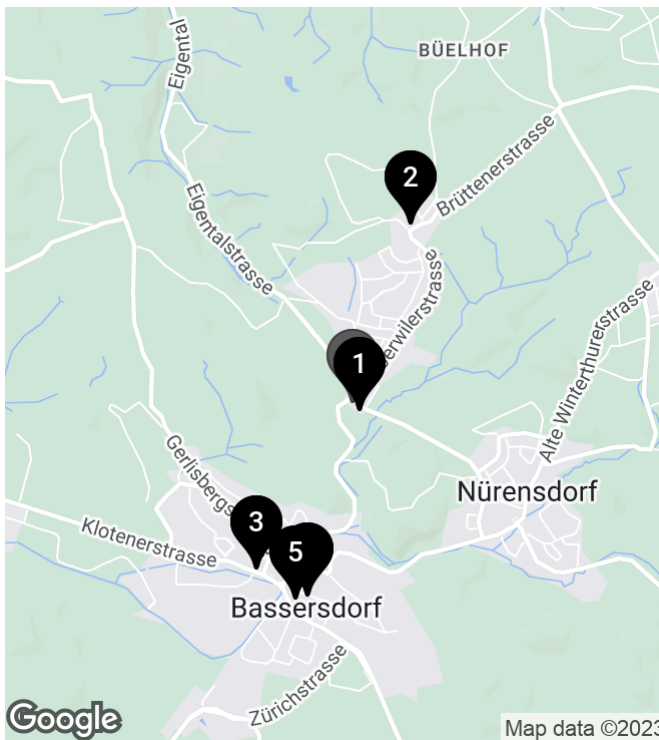
Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Nürensdorf hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.4% pro Jahr auf 5'710 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 9.8% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.9% verändert (Kanton: +25.8%).

## Infrastruktur



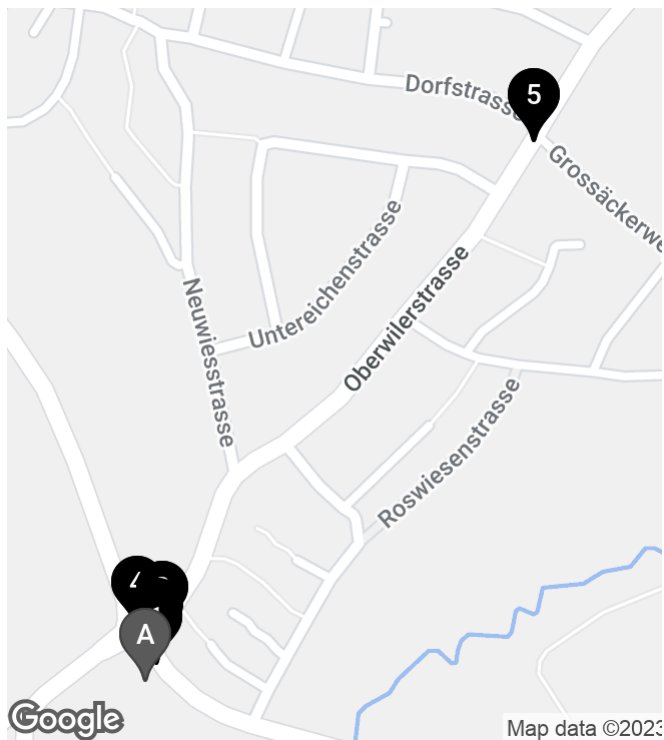
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Schulhaus Sunnerain Birchwil b...</b> 742 m	15'	7'	2'
<b>2 Schule Mösli A</b> 897 m	15'	3'	2'
<b>3 Waldkindergarten</b> 918 m	17'	5'	1'
<b>4 Oberstufenschule Hatzenbühl</b> 922 m	17'	5'	1'
<b>5 Sekundarschulhaus Mösli B</b> 930 m	18'	4'	2'



### Einkauf

<b>1 LANDI Züri Unterland Genossen...</b> 72 m	1'	1'	1'
<b>2 Volg Oberwil</b> 1.2 km	23'	10'	2'
<b>3 Denner Discount</b> 1.2 km	19'	5'	3'
<b>4 Coop Supermarkt Bassersdorf</b> 1.3 km	21'	5'	5'
<b>5 Migros-Supermarkt - Bassersdorf</b> 1.3 km	22'	6'	3'



## Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Nürensdorf, Chrüzstrass</b> 16 m	1'	1'	1'
<b>2 Nürensdorf, Chrüzstrass</b> 26 m	1'	1'	1'
<b>3 Nürensdorf, Chrüzstrass</b> 40 m	1'	1'	1'
<b>4 Nürensdorf, Chrüzstrass</b> 43 m	1'	1'	1'
<b>5 Birchwil bei Nürensdorf</b> 535 m	9'	4'	1'

## Beschreibung

### Wohnraum auf zwei Etagen

Diese traumhafte und moderne Maisonette-Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Der offene und lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine helle und einladende Atmosphäre.

Die Lage vereint Naturnähe mit urbaner Anbindung und schafft so eine einzigartige Atmosphäre, die Ihnen die ideale Balance zwischen Stadt und Natur bietet. Hier finden Sie den Raum für ein entspanntes und erfülltes Wohnglück.

Die beiden neueren Mehrfamilienhäuser "Chrüzstrass" mit 16 Wohnungen bestechen durch erstklassige Qualität und bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

### Überblick und Highlights

- Großzügige, offene Raumaufteilung
- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- Zwei Badezimmer und ein separates WC
- Abstellraum und Réduit
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Zwei Balkone
- Keller
- Zwei Tiefgaragenparkplätze

Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage
<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Gäste WC</b>	1
<b>Baujahr</b>	2020
<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmepumpe
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

### Angebot

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'699'000.-
----------------------	-----------------

### Flächen

<b>Nettowohnfläche</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	63/1000

### Eigenschaften

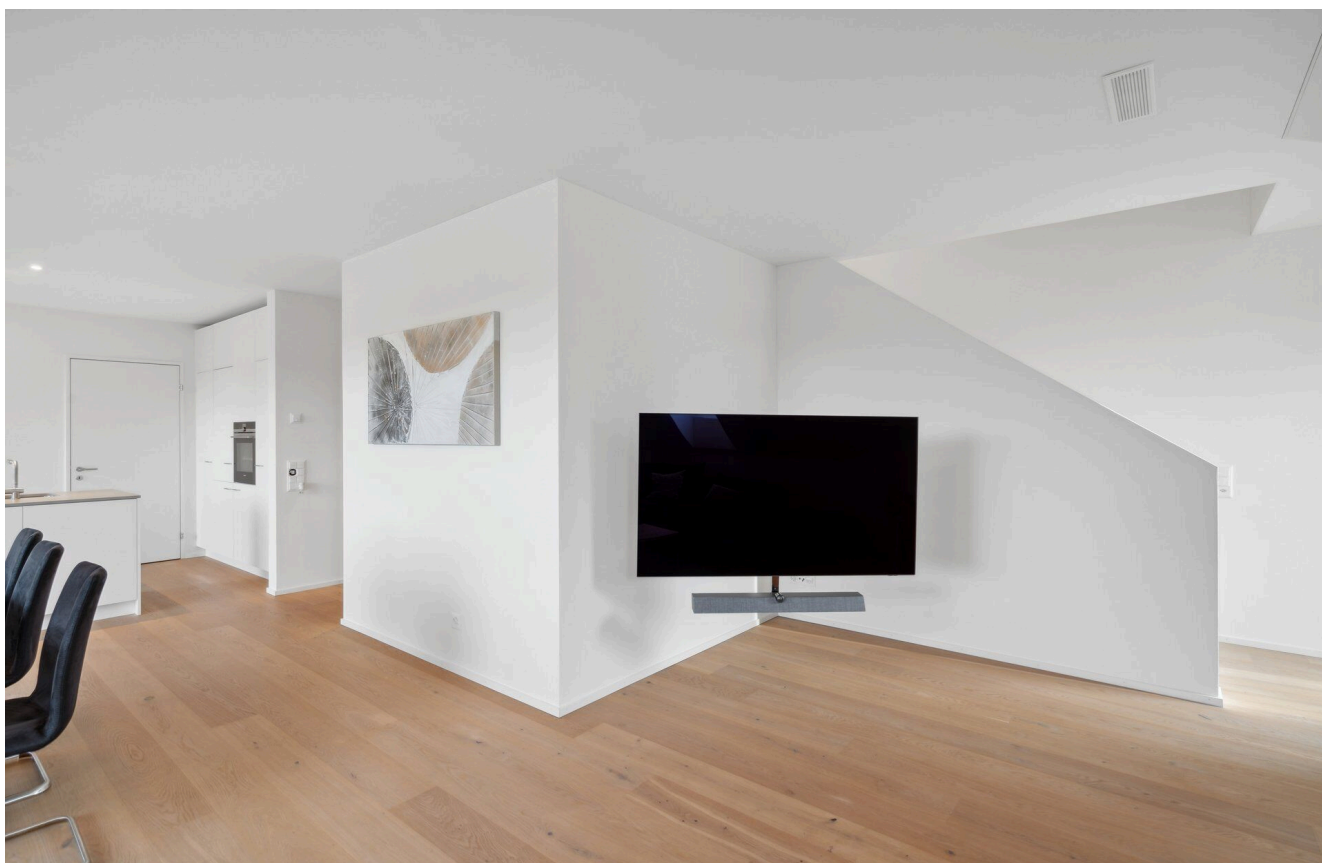
- Minergie

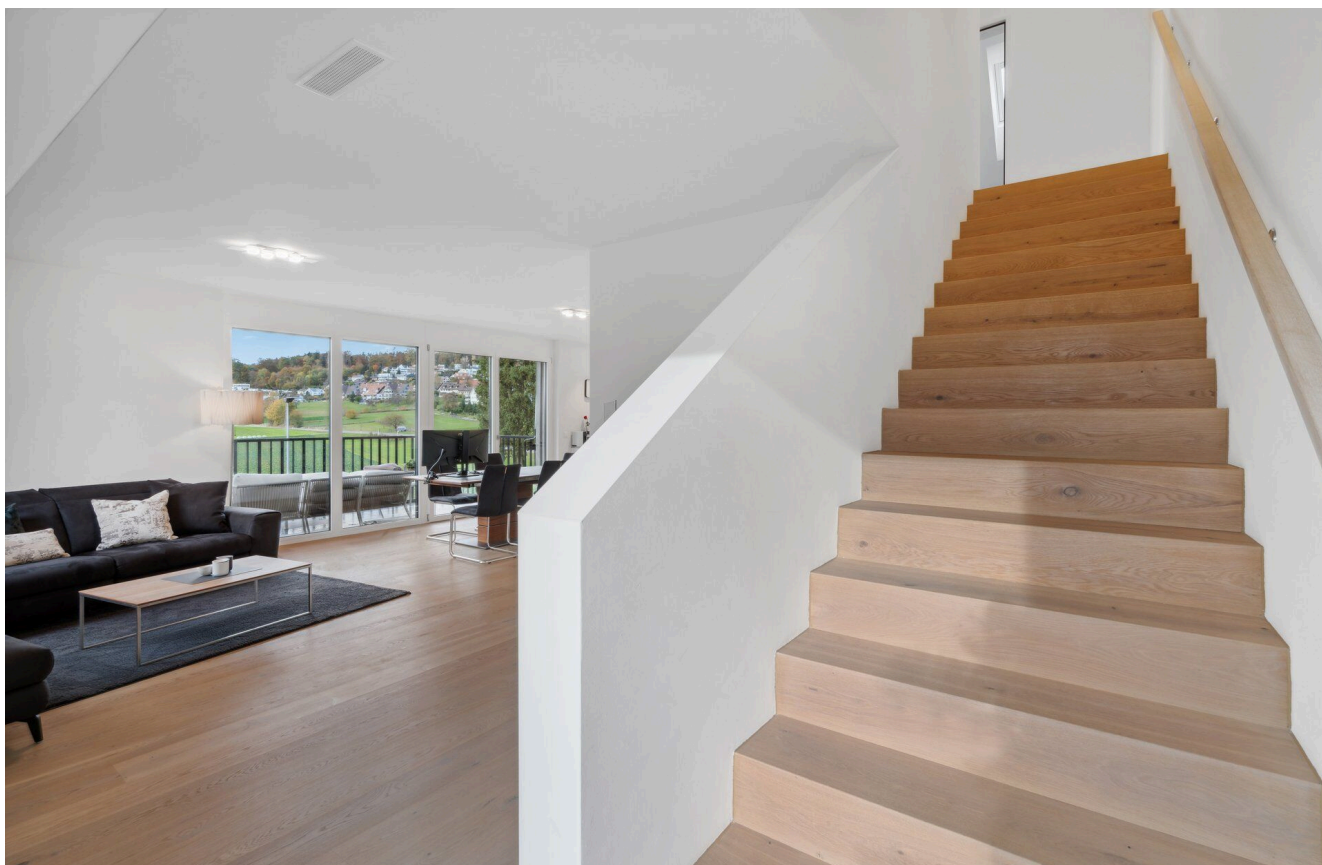
Impressionen

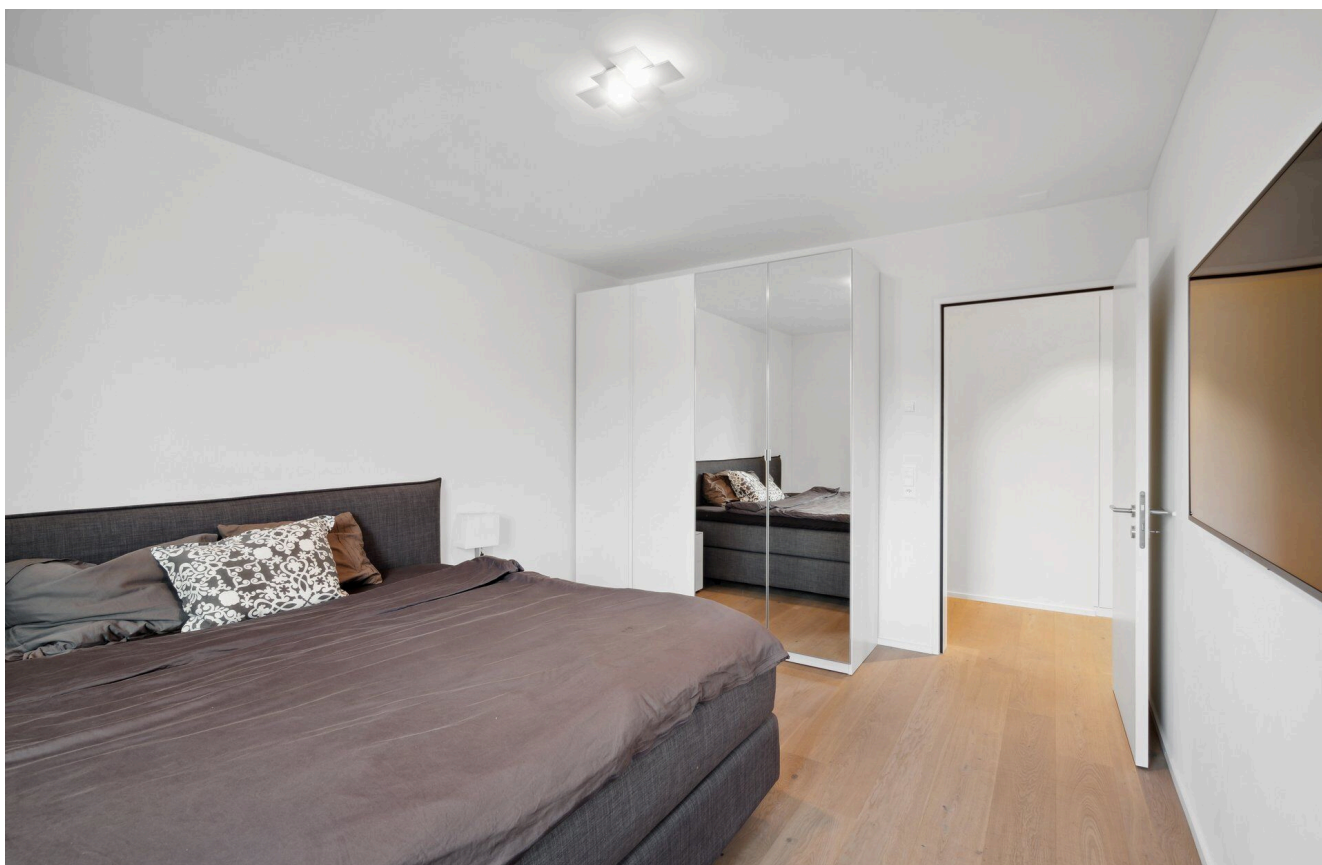
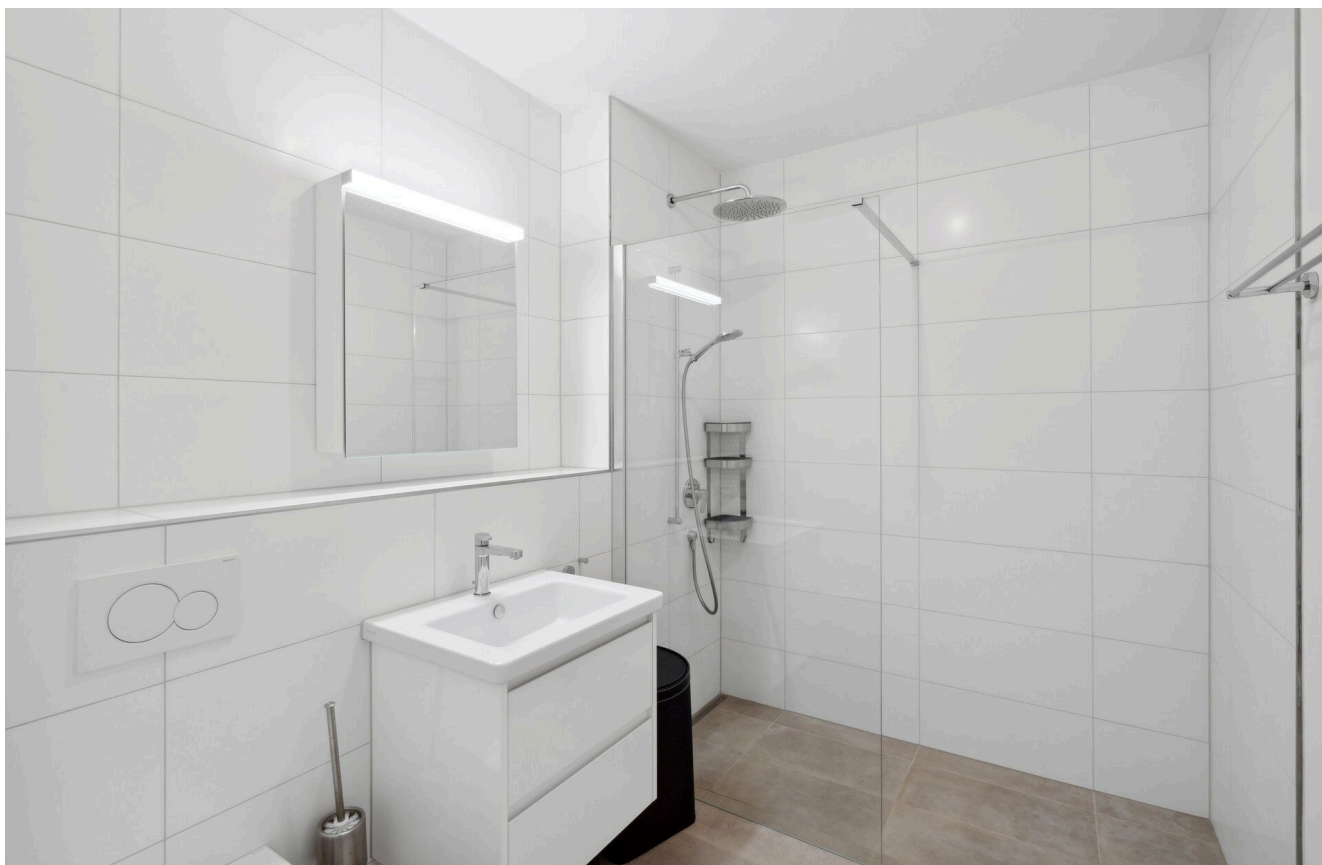








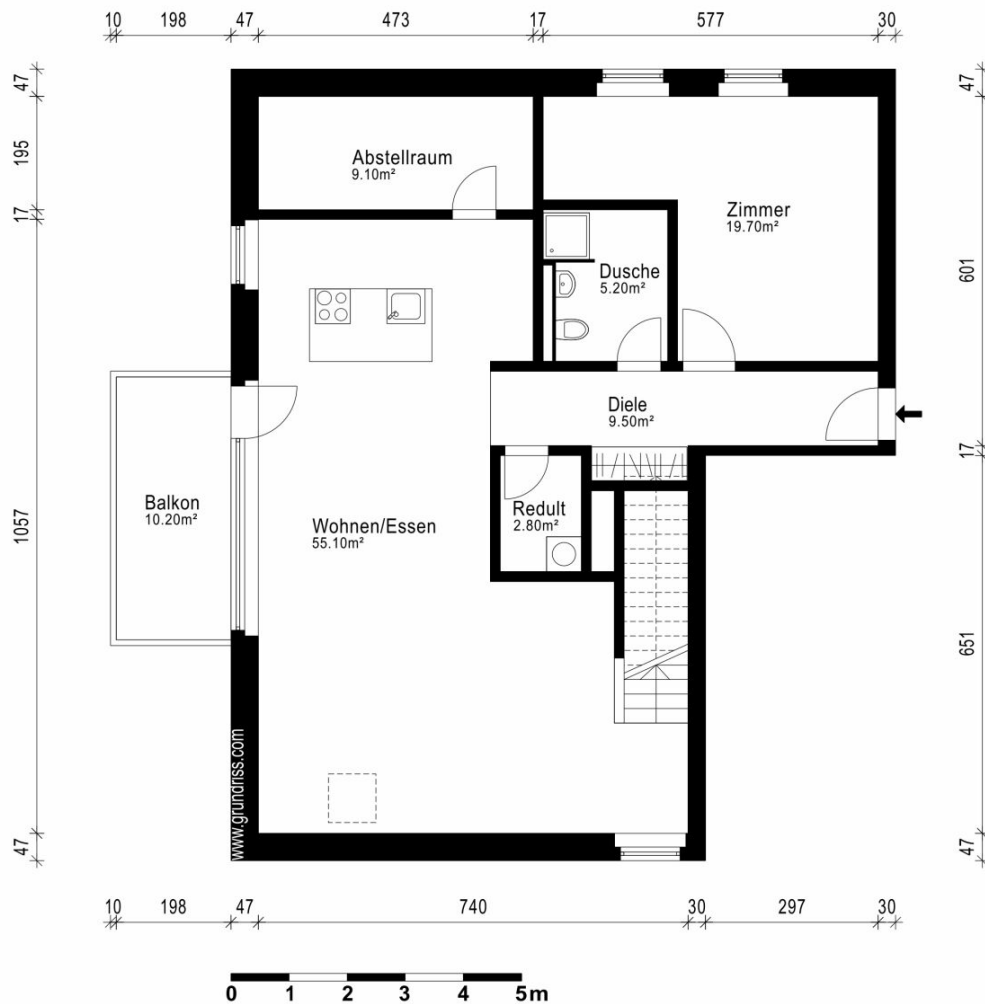




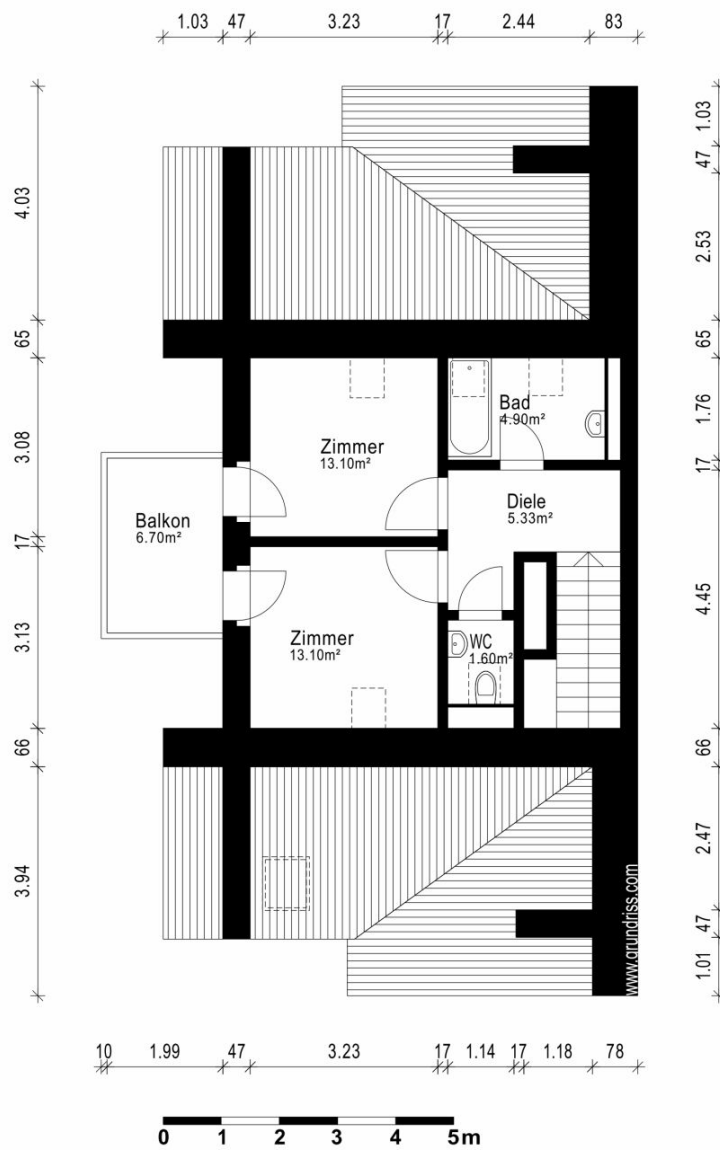




## 1. DG



## 2. DG





## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>1'699'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'359'200.–</b>			<b>80.00%</b>
<b>1. Hypothek</b> Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'132'667.–			
<b>2. Hypothek</b> Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	226'533.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>339'800.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>8'338.–</b>	<b>100'052.–</b>	
<b>Zinsen</b> Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'663.–	67'960.–	5.00%
<b>Amortisationen</b> Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'259.–	15'102.–	
<b>Unterhalts- und Nebenkosten</b> Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'416.–	16'990.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>25'013.–</b>	<b>300'157.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. WASESCHA Immobilien AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Natalina Schärer

M: +41 78 707 22 01

natalina@wasescha.immobilien



### Anbieter

WASESCHA Immobilien AG

Churerstrasse 158  
8808 Freienbach

T: +41 44 880 14 14

info@wasescha.immobilien  
www.wasescha.immobilien