

MODERNE 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG

WOHNEN WO NATUR UND WOHNQUALITÄT EIN WUNDERBARES VERHÄLTNISS HABEN



I & C

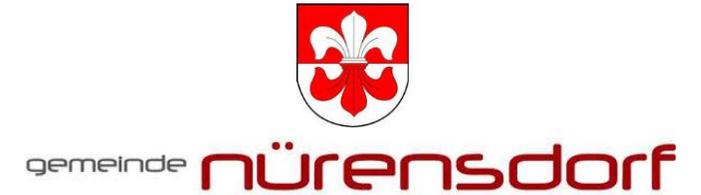
Immo GmbH

Ihre Immobilienverwaltung in der Region
Beratung & Verkauf

DORFSTRASSE 25 | 8309 NÜRENSDORF - BIRCHWIL

2 NÜRENSDORF-BIRCHWIL

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL



PORTRAIT & FAKTEN

Nürensdorf ist eine ländliche Wohngemeinde und liegt zwischen den Städten Zürich und Winterthur. Ihre Höhenlage 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.

Einwohner:	5600 (Stand 2019)
Ortsteil	Birchwil mit 1420 Einwohner
Gesamtfläche inkl. Gewässer:	10.9 km ²
Höhen:	505 bis 610 m ü. M.
Steuerfuss 2019:	90 %

Die Hauptverkehrsachsen führen weitgehend an der Gemeinde vorbei. Ein Grund, weshalb Nürensdorf noch wenig bekannt ist? Nürensdorf ist eine Einheitsgemeinde. Unter dem Namen „Gemeinde Nürensdorf“ sind die vielfältigen Dienstleistungen und Angebote der Schulgemeinde und der Politischen Gemeinde zusammen geführt und zum Wohl der Gemeinde weiter entwickelt worden. Treten Sie ein und lassen Sie es uns wissen, falls Sie Informationen oder Hinweise auf Aktuelles in dieser Homepage vermissen sollten.

VERKEHRSVERBINDUNGEN UND LAGE

Winterthur, das Glattzentrum, der Flughafen Kloten: alles in gut zehn Minuten mit dem Auto erreichbar, und auch ins Herz der Metropole Zürich ist es nur unwesentlich weiter. Noch viel näher liegen die anderen Dinge an der Schnittstelle zwischen urbanem Lebensstil und ländlicher Entspanntheit: Der Dorfkern von Nürensdorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen, der Golfclub Breitenloo, der Tennisclub Nürensdorf/Bassersdorf, ein Pferdehof, das Waldgebiet gleich hinter Ihrem neuen Zuhause: alles in weniger als zwei Minuten erreichbar. Noch näher ist es zur benachbarten Landi, und auch zur Bushaltestelle brauchen Sie nicht zehn Minuten, sondern nur wenige Sekunden.

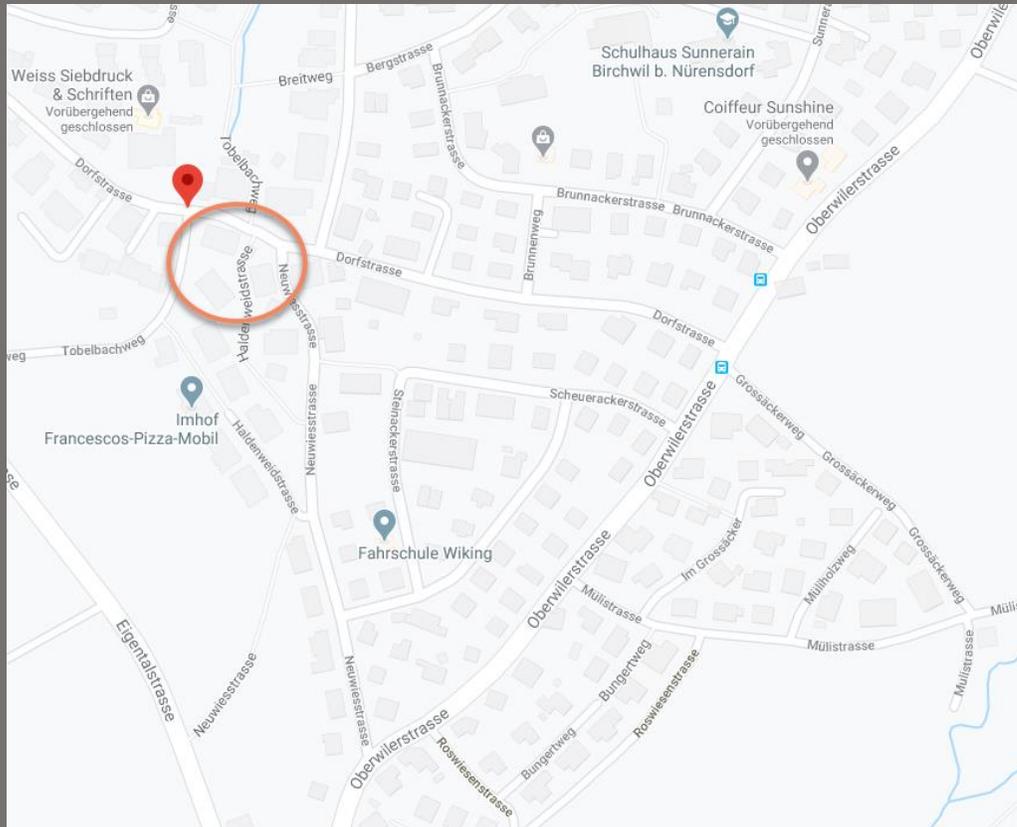
ERHOLUNG | SPORT | VEREINE:

Immer mehr Menschen erholen sich in der Natur. Dabei treffen ganz unterschiedliche Ansichten und Bedürfnisse aufeinander. Die einen geniessen die Ruhe, die anderen treiben Sport, wieder andere sind auf der Suche nach dem grössten Pilz oder einer seltenen Blume.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Nürensdorf. <https://www.nuerensdorf.ch/freizeit--kultur/bibliothek.html/41>

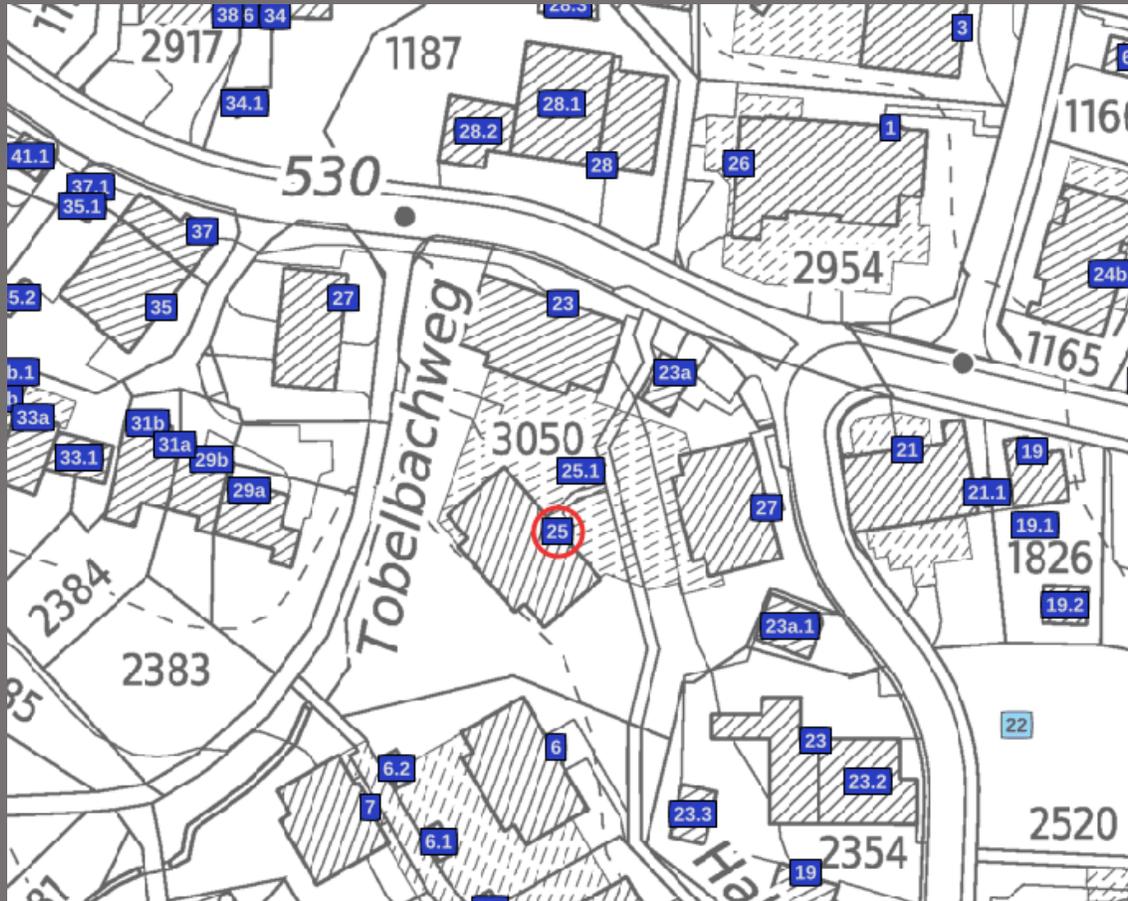
3 LAGE | ORTSPLAN

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL



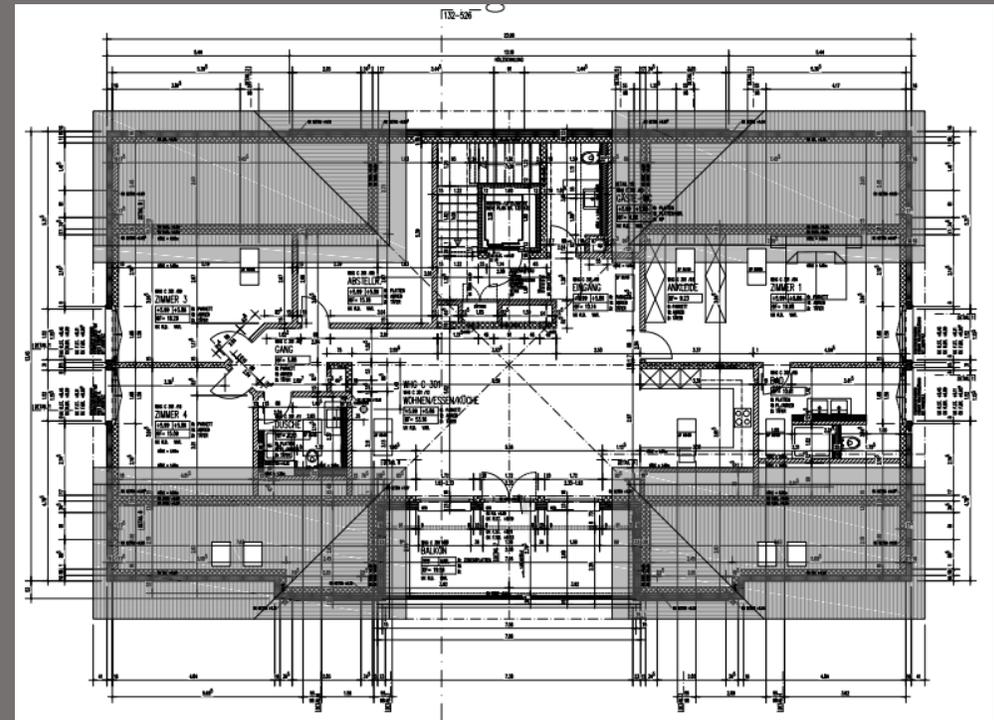
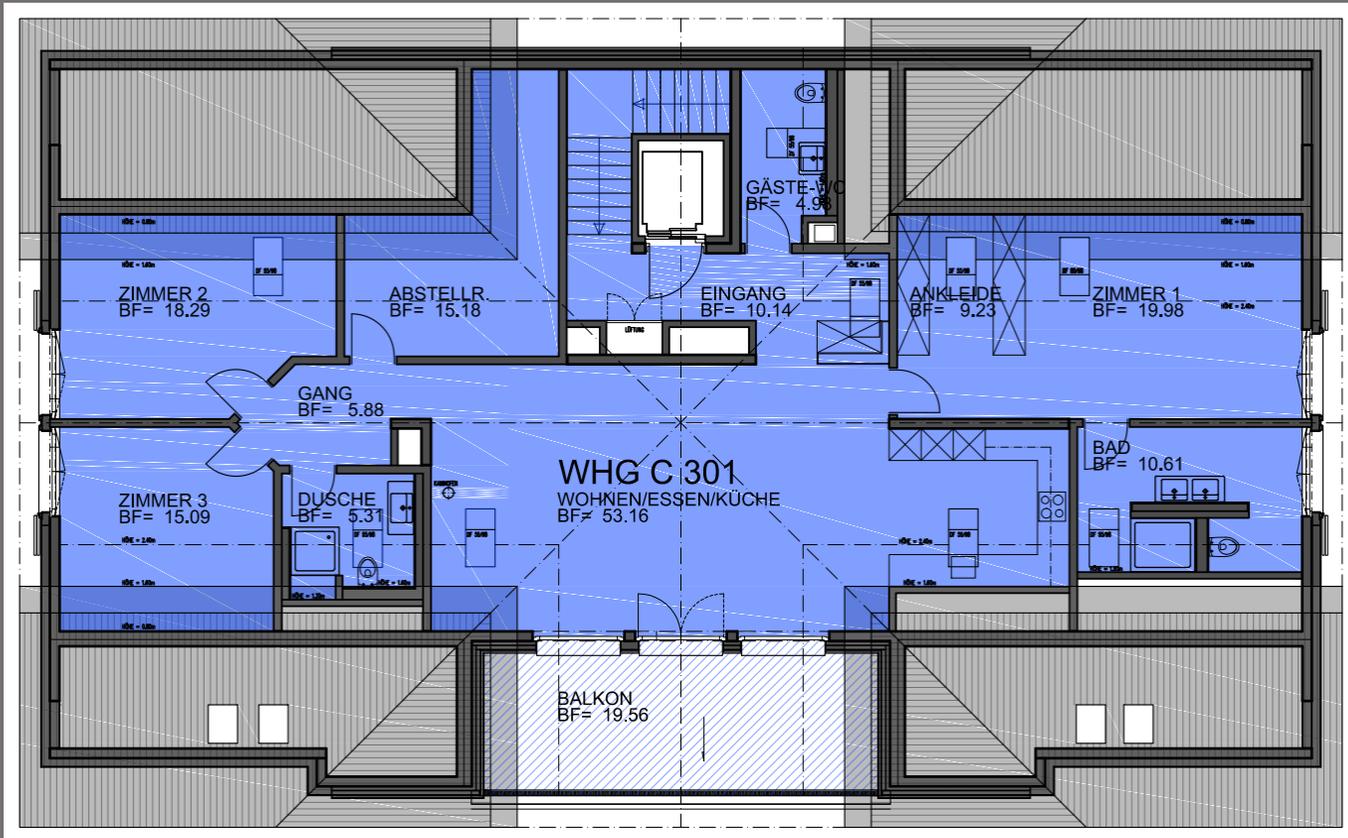
4 SITUATIONSPLAN

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL



5 GRUNDRISS

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL



6 LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL

Eingebettet in eine malerische Hügellandschaft und inmitten sattgrüner Wiesen und Felder liegt Birchwil – direkt am am Eingang der Naturschutzzone des Eigenthal – nur 20 Minuten von Zürich, Winterthur und dem Flughafen entfernt. Wer in diesem Ortsteil der Gemeinde Nürensdorf lebt, hat sein privates Glück gefunden

RAUMBESCHRIEB & AUSSTATTUNG:

FENSTER

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Pro Raum ein Dreh-/Kippflügel. Kennzahl gemäss Energie- und Schallschutznachweis.

BESCHATTUNG

Verbund-Rafflamellenstoren bei Fenster im Bereich Holzfassade. Restliche Fenster mit Jalousie Läden in Alu. Auf dem Balkon Gelenkarmmarkise.

BODENBELÄGE

Keramische Platten und Riemenparkett über die gesamte Fläche.

WANDBELÄGE

Abrieb weiss eingefärbt in allen Wohnräumen. Nasszellen Wandplatten.

DECKENBELÄGE

Weiss eingefärbter Spritzputz.

HEIZUNG

Bodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe Erdsonde. Individuelle Wärmemessung (Wärmezähler) und Einzelraumregulierung.

KÜCHE

Hochwertige Einbauküche mit Kunstharz-Fronten und Sockel. Hochliegender Einbaubackofen, Dampfabzug und Glaskeramikkochfeld, Abdeckung in Naturstein

2x DUSCHE WC UND GÄSTE WC

Lavabo, WC, Dusche, Spiegelschrank Steckdosen und Beleuchtung, Handtuchstange, Wand- und Bodenbelag: keramische Platten. Badewanne und Dusche.

WASCH-/TROCKENRAUM

Waschmaschine/Wäschetrockner in eigener Waschküche im Untergeschoss. Kleiner Hobbyraum im UG

7 IMPRESSIONEN

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL



8 FACTS & FIGURES

DORFSTRASSE 25 | 8309 BIRCHWIL

OBJEKT:	MODERNE 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG
ADRESSE:	DORFSTRASSE 25 8309 BIRCHWIL
GRUNDSTÜCK-NR.:	Kat 3050
WOHNFLÄCHE:	BWF 170 m ²
BAUJAHR:	2014 / 2015 Fertigstellung
HEIZUNG:	Wärmepumpe Erdsonde / Pumpenstrom
ÜBERNAHMETERMIN:	Nach Vereinbarung – Wohnung ist noch bis 31.03.2021 vermietet
VERKAUFSPREIS:	CHF 1'350'000.00
PP IN EINSTELLHALLE:	Zwei Parkplätze a je CHF 35'000.00
ERNEUERUNGSFONDS:	CHF 60'014.84 (Stand per 31.12.2019)
NEBENKOSTEN:	CHF 10'354.00 / Jahr inkl. Erneuerungsfonds (gem. Abrechnung 2019)
WERTQUOTE:	636/10'000
BESONDERES:	Die Wohnung ist aktuell vermietet (gekündigt) und kann frühestens auf 1.04.2021 bezogen werden.
ZAHLUNGSBEDINGUNGEN:	Anzahlung von CHF 25'000.00 bei Unterzeichnung des definitiven Reservationsvertrages, 20 % des Kaufpreises (abzüglich geleisteter Anzahlung) bei Beurkundung, Restzahlung bei der Eigentumsübertragung.
BEMERKUNGEN:	Die Handänderungskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Das Angebot ist für Sie persönlich bestimmt und erfolgt unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

9 IHR KONTAKT



ALLEINVERKAUF, AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG:
Herr Mario Viazzoli und Frau Elwedina Bajrami

Zürcherstrasse 17
8173 Neerch

Telefon 044 515 60 00
info@viazzoli.net