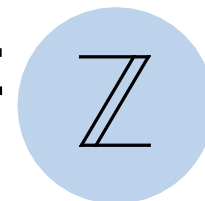




ATTRAKTIVES WOHNEIGENTUM MIT PERSPEKTIVE

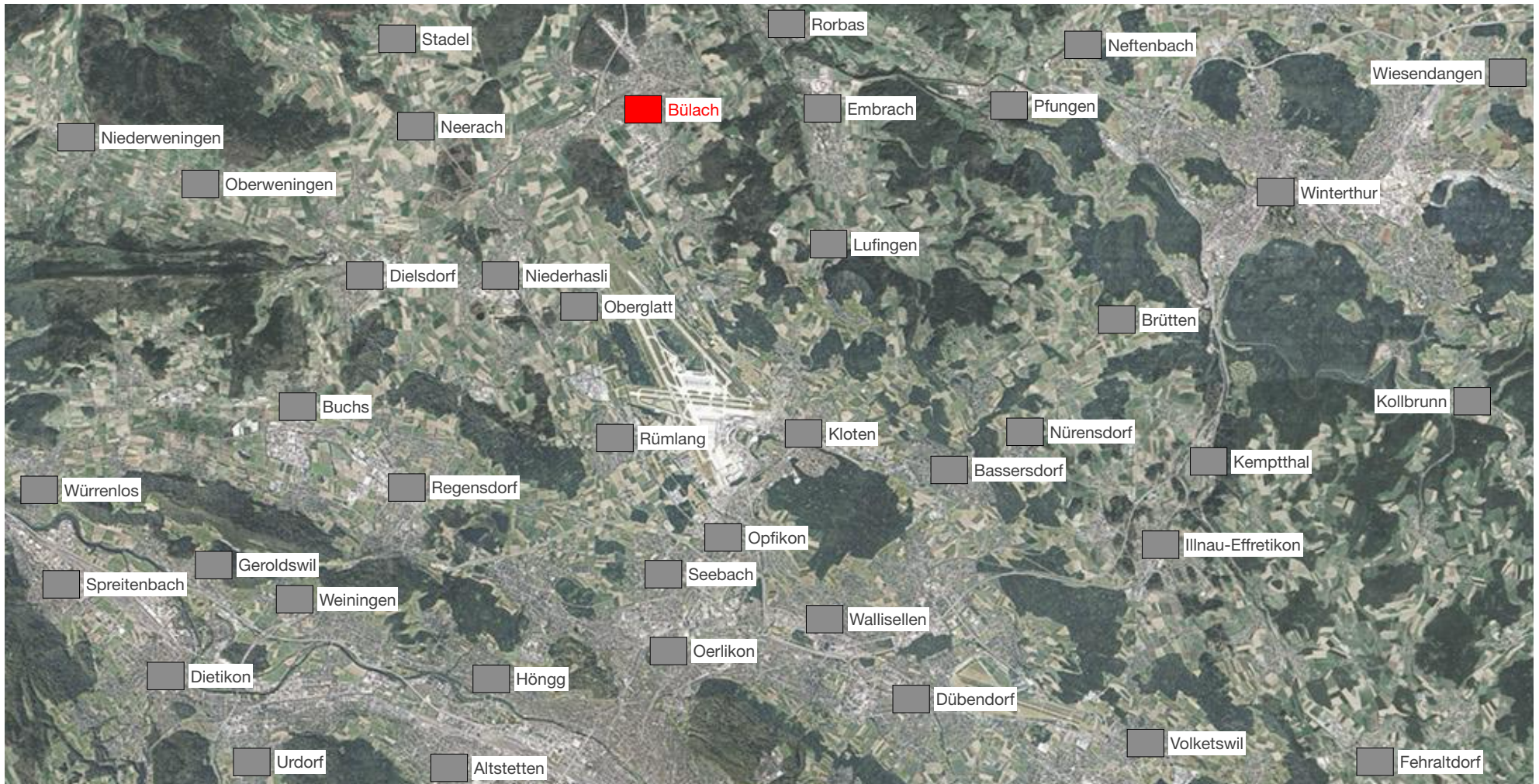
8180 BÜLACH



ZET IMMOBILIEN AG

ZET IMMOBILIEN AG | Heitligstrasse 2 | 8173 Neerach

MAKROLAGE



BÜLACH



ZET IMMOBILIEN AG

Die Stadt Bülach ist das wirtschaftliche und administrative Zentrum des Zürcher Unterlands und zählt zu den gefragtesten Wohn- und Arbeitsstandorten im nördlichen Kanton Zürich. Als Hauptort des Bezirks Bülach übernimmt sie eine zentrale Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für die gesamte Region.

Mit einer Distanz von rund 16 Kilometern zur Stadt Zürich sowie der Nähe zum Flughafen Zürich verfügt Bülach über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bülach ist ein bedeutender regionaler Verkehrsknotenpunkt mit regelmässigen S-Bahn-Verbindungen nach Zürich, Winterthur, Schaffhausen und in weitere Zentren. Auch das übergeordnete Strassennetz ist schnell erreichbar, was den Standort für Pendler und Unternehmen besonders attraktiv macht.

Bülach verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum. Ende 2024 lebten rund 24'447 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt, wobei gemäss Prognosen bis 2050 mit rund 30'000 Personen gerechnet wird. Dieses Wachstum wird durch eine vorausschauende Stadtplanung begleitet, die kontinuierlich in Infrastruktur, Schulen, Freizeitangebote und Verkehrserschliessung investiert.

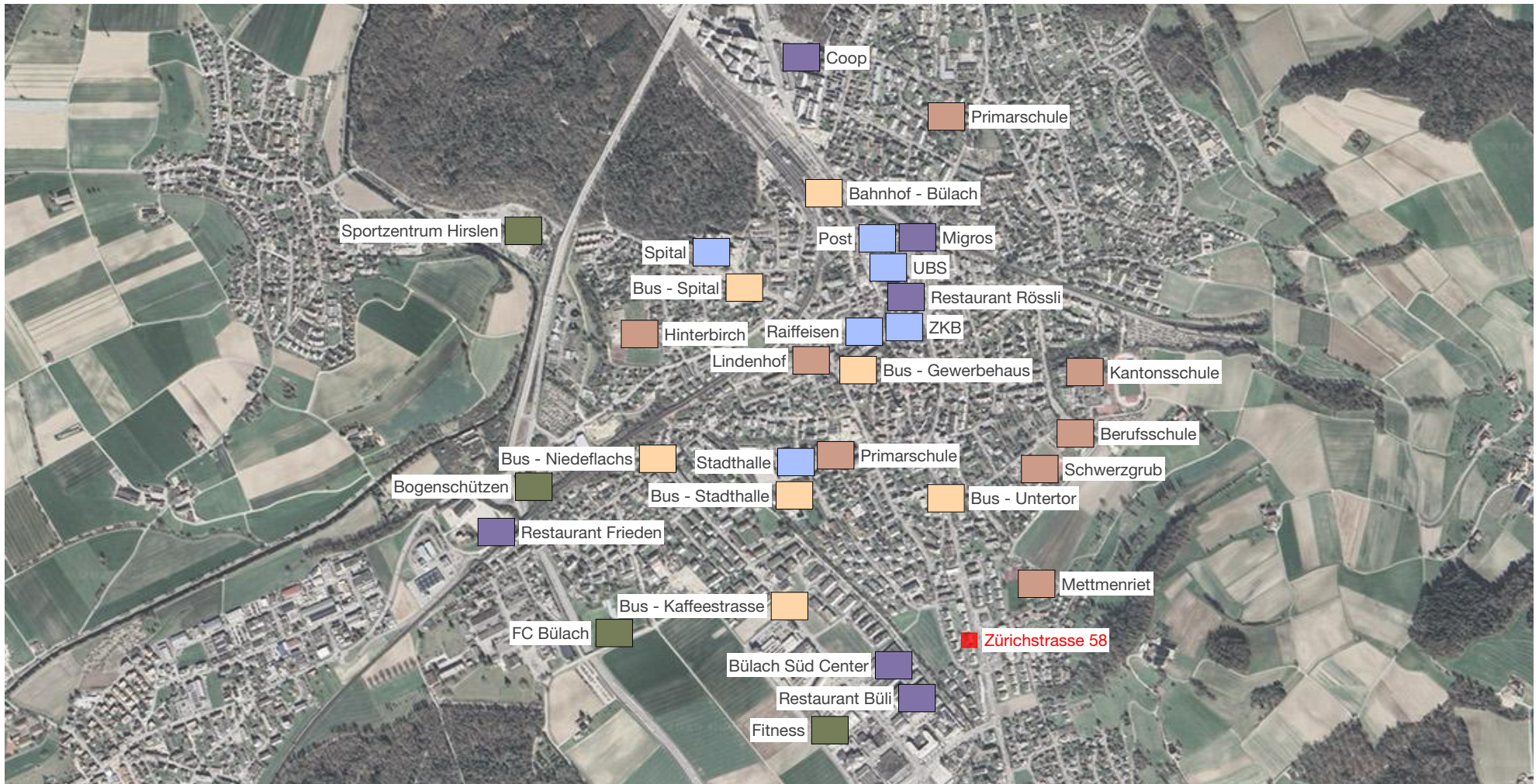
Als regionales Wirtschaftszentrum bietet Bülach ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie, Dienstleistung und Verwaltung. Die Stadt setzt gezielt auf eine nachhaltige Standortentwicklung und trägt das Label „Energistadt Gold“ mit dem klar definierten Ziel, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Bülach durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Riegelbauten, charmanten Gassen sowie vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten verleiht dem Ort ein unverwechselbares Ambiente. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete schaffen einen attraktiven Ausgleich zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Insgesamt präsentiert sich Bülach als wachstumsstarker, gut erschlossener und nachhaltig ausgerichteter Standort mit hoher Lebensqualität und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Investition.

Einkaufsmöglichkeiten	Migros	weniger als 9 Gehminuten
	Denner	weniger als 9 Gehminuten
	Amavita Apotheke	weniger als 9 Gehminuten
	Bülach süd Center	weniger als 9 Gehminuten
	Coop	weniger als 5 Fahrminuten
.....		
Sonstiges	Migros (Bank)	weniger als 9 Gehminuten
	UBS (Bank)	weniger als 5 Fahrminuten
	ZKB (Bank)	weniger als 3 Fahrminuten
	Coiffeur	weniger als 3 Fahrminuten
	Entsorgung Spital Bülach	weniger als 5 Fahrminuten weniger als 4 Fahrminuten
.....		
Bahnhof	Bülach	weniger als 6 Fahrminuten
.....		
Busstation	"Mettmenriet"	weniger als 2 Gehminuten
.....		
Schulen	Primarschule	weniger als 13 Gehminuten
	Oberstufenschule	weniger als 6 Gehminuten
	Kantonsschule	weniger als 14 Gehminuten
.....		
Freizeit	Schwimmbad	weniger als 12 Gehminuten
	Fussballclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Tennisclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Vita-Parcours	weniger als 4 Fahrminuten
	Freibad Bülach Sportzentrum Hirslen	weniger als 5 Fahrminuten weniger als 5 Fahrminuten

MIKROLAGE



Einkaufsmöglichkeiten
 Sonstiges
 Öffentliche Verkehrsmittel
 Schule
 Freizeit

EIN ORT ZUM ANKOMMEN



Ostfassade

ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung im Attika überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, viel Licht und eine attraktive Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für hohen Wohnkomfort und Privatsphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zur grosszügigen, westlich ausgerichteten Terrasse mit 26.1 m², der ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende bietet. Küche und Wohnraum sind offen und harmonisch miteinander verbunden und schaffen ein freundliches, einladendes Ambiente.

Die Schlafzimmer befinden sich im östlichen Teil der Wohnung und liegen dadurch besonders ruhig. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Nasszelle, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein Kellerraum mit 8.2 m² bietet praktischen Stauraum.

Highlights der Wohnung

- Barrierefreie, rollstuhlgängige Bauweise
- Ideal für Familien und alle Lebensphasen
- Praktische Einbauschränke für optimalen Stauraum
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in Gehdistanz

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten wurde 2005 in hochwertiger Bauweise erstellt und befindet sich dank regelmässiger Pflege in sehr gutem Zustand. Die Fassade wurde 2021 frisch gestrichen.

Ausstattung

- Gasheizung (Umstellung Fernwärme ab 2028 geplant)
- Angenehme Bodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Boiler
- Zwei Badezimmer (WC/Dusche und WC/Bad)
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Keramik

Lage und Umgebung

Die sonnige Wohnlage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle Cholplatz ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. Ein Coop-Supermarkt sowie eine Coop Vitality Apotheke befinden sich in rund 8 Gehminuten Entfernung. Das Oberstufenschulhaus Mettmenriet erreichen Sie in nur 6 Minuten zu Fuss.

Adresse	Zürichstrasse 58 8180 Bülach		
Parzelle	Kat. Nr. 8406 1'328 m ² Parzellenfläche		
Wohnung	4.5 Wohnung Attika		
	Wohnfläche (HNF)		118.5 m ²
	Terrasse (teilweise gedeckt)		26.1 m ²
	Keller		8.2 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'345'000.-		
Optional	Garagenplatz à CHF 38'000.-		
Baujahr	2005		
Wertquote	119/1000		
Allgemeine Sanierungen	2021 Fassade (Gestrichen)		
Wärmeerzeugung	Gasheizung (Fernwärme ab 2028 geplant)		
Bestehende Hypothek	ohne Verpflichtung		
Erneuerungsfond	CHF 107'000.- (Stand 2026)		

GROSSZÜGIGKEIT MIT WOHNKOMFORT



Wohnzimmer

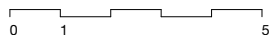
WOHNUNG 402 - GRUNDRISS



ZET IMMOBILIEN AG



4.5 Wohnung | Attika
Mst.: 1:150 | P 15.05.26



Kaufpreis Whg:
Kaufpreis PP:
Wertquote:

CHF 1'345'000.-
CHF 38'000.-
119/1000

EIN ORT MIT SELTENHEITSWERT



Wohnzimmer

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT



Wohnzimmer

DATEN FÜR DUE DILIGENCE



ZET IMMOBILIEN AG



Eingangsbereich

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
Versicherung	GVZ Nachweis		
Verwaltung	Nutzungs- und Verwaltungsordnung		
Pläne Bestand	Katasterplan	gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	Wohnung	Mst:1:100
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 2005		
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten.		
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück.		

KÜCHE / NASSZELLE



Küche



BAD/WC

WOHNQUALITÄT IN IHRER SCHÖNSTEN FORM



Wohnzimmer

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss | Eingang

Garantie / Haftungsausschluss

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

ERWEITERTER WOHNRAUM IM FREIEN



Gedeckter Sitzplatz

VERKAUFSPROZESS



ZET IMMOBILIEN AG

Phase 1 Verkaufsdossier / Begehung Grundstück

Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖReb-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

Phase 2 Einreichung unverbindliches Kaufangebot

Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:

- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

Phase 3 Einreichung verbindliches Angebot

Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4 Abschlussphase

- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Nicola Zeoli | Geschäftsinhaber

ZET Immobilien AG

info@zetimmobilien.ch

079 375 96 98