



FREISTEHENDES WOHNEN IN ATTRAKTIVER LAGE

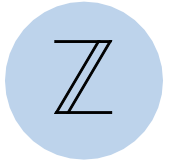
GARTENHEIMSTRASSE 10 | 8304 WALLISELLEN

ZET IMMOBILIEN AG | Heitligstrasse 2 | 8173 Neerach

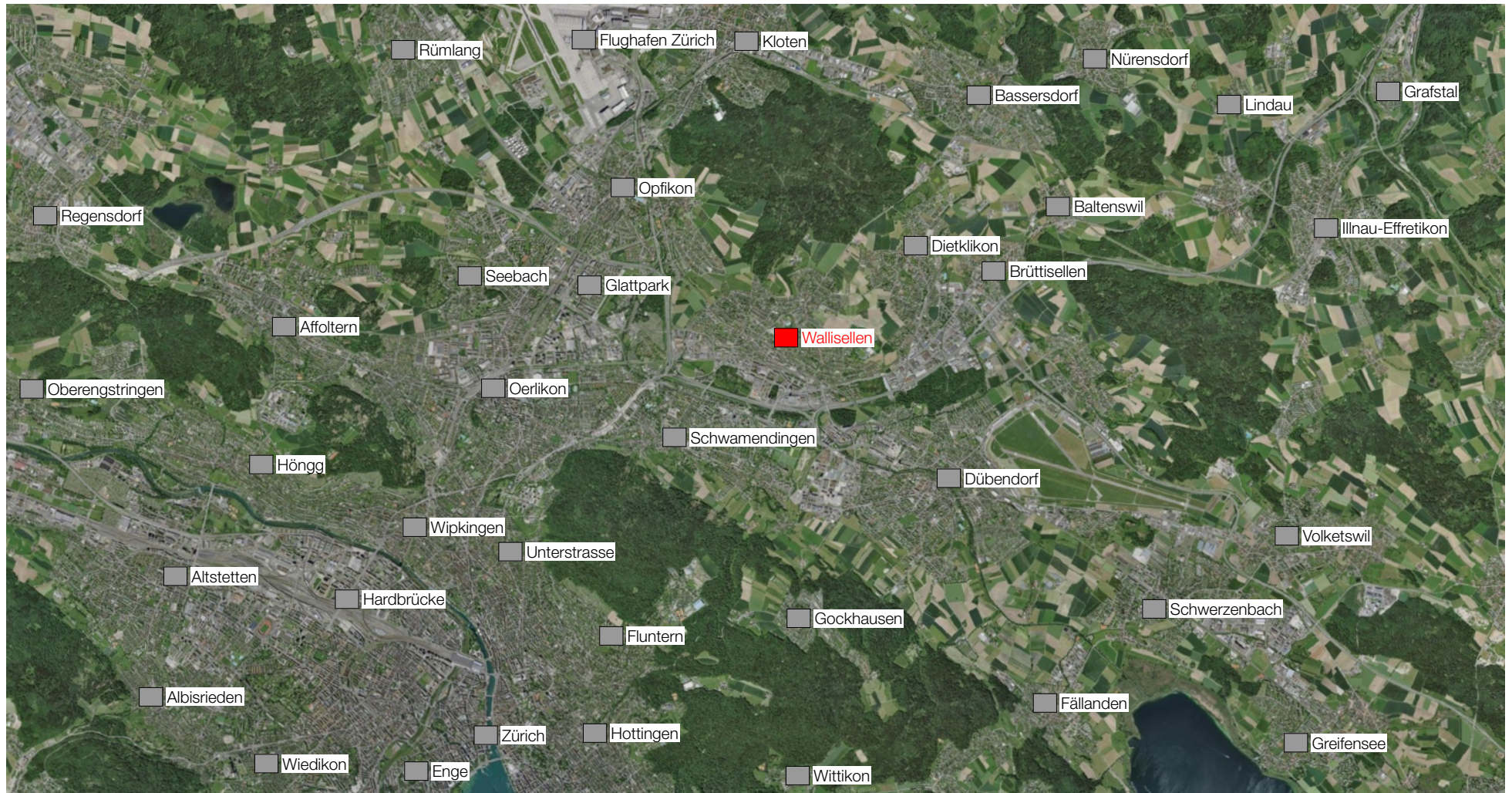


ZET IMMOBILIEN AG

02 MAKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



03 WALLISELLEN



ZET IMMOBILIEN AG

Die Zürcher Gemeinde Wallisellen liegt unmittelbar vor den Toren der Stadt Zürich und verbindet auf attraktive Weise urbanes Wohnen, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren zu einem lebendigen Wohn- und Wirtschaftsstandort im mittleren Glattal entwickelt und bietet ein Umfeld, das sowohl bei Familien als auch bei Berufstätigen geschätzt wird.

Besonders prägend ist die zentrale Lage zwischen der Stadt Zürich, dem Flughafen und Winterthur. Wallisellen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist hervorragend in das Zürcher Verkehrsnetz eingebunden. Unter anderem verkehrt die S8 über Wallisellen und Zürich Hauptbahnhof; zusätzlich erschliesst die Glattalbahn mit der Tramlinie 12 die Gemeinde und schafft eine direkte Verbindung in Richtung Zürich Flughafen und Bahnhof Stettbach. Damit bietet Wallisellen ideale Voraussetzungen für Pendlerinnen und Pendler sowie für alle, die eine gute Erreichbarkeit im Alltag schätzen.

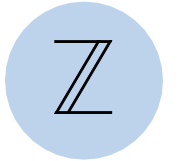
Trotz seiner stadtnahen Lage verfügt Wallisellen über vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Grünräume, Spazier- und Velowege sowie Sport- und Freizeitanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag. Gleichzeitig profitieren die Einwohnerinnen und Einwohner von einem umfassenden Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Die Verbindung von Wohnquartieren, Arbeitsplätzen, Einkauf und Freizeit ist auch ein wesentliches Element der kommunalen Siedlungs- und Verkehrsstruktur.

Auch für Familien bietet Wallisellen attraktive Rahmenbedingungen. Verschiedene Schulstandorte, Freizeitangebote und ein aktives Vereinsleben tragen zu einem vielseitigen Wohnumfeld bei. Gewachsene Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern und Gärten stehen dabei neben moderneren Siedlungsgebieten und unterstreichen den abwechslungsreichen Charakter der Gemeinde.

Wallisellen verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Zürich, der Flughafen und die umliegenden Zentren des Glattals sind komfortabel erreichbar, während die Wohnquartiere vielerorts ein ruhiges und grünes Umfeld bieten. Die Glattalbahn verbindet Wallisellen zudem mit weiteren wichtigen Standorten der dynamisch gewachsenen Region Zürich Nord und mittleres Glattal.

Einkaufsmöglichkeiten	Migros	weniger als 3 Fahrminuten
	Denner	weniger als 3 Fahrminuten
	Coop	weniger als 3 Fahrminuten
	Lidl	weniger als 5 Fahrminuten
	Aldi	weniger als 6 Fahrminuten
	Einkaufszentrum Glatt Migrolino	weniger als 6 Fahrminuten weniger als 11 Gehminuten
Sonstiges	Postfiliale	weniger als 3 Fahrminuten
	Apotheke	weniger als 3 Fahrminuten
	Coiffeure	weniger als 5 Fahrminuten
	UBS Geschäftsstelle	weniger als 3 Fahrminuten
	Raiffeisenbank	weniger als 3 Fahrminuten
	Bäckerei	weniger als 3 Fahrminuten
Bahnhof	Wallisellen	weniger als 11 Gehminuten
Busstation/Tramstation	Blumenweg	weniger als 3 Gehminuten
Schulen	Kindergarten im Backofen II	weniger als 5 Gehminuten
	Primarschule Mösli	weniger als 5 Gehminuten
	Mittelstufe Bürgli Mitte	weniger als 8 Gehminuten
	Sekundarschule	weniger als 10 Gehminuten
Freizeit	FC Wallisellen	weniger als 5 Gehminuten
	EHC Wallisellen	weniger als 5 Gehminuten
	Tennisclub	weniger als 6 Fahrminuten
	Schwimmbad	weniger als 5 Fahrminuten
	Naherholungswege	weniger als 5 Fahrminuten

04 MIKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



Einkaufsmöglichkeiten

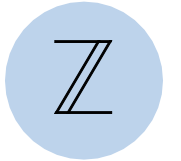
Öffentliche Verkehrsmittel

Schule

Freizeit

Sonstiges

05 LEBEN MIT VIEL RAUM FÜR EIGENE IDEEN



ZET IMMOBILIEN AG



Westfassade

06 ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

An angenehmer und ruhiger Wohnlage in Wallisellen erwartet Sie an der Gartenheimstrasse 10 ein freistehendes Einfamilienhaus mit viel Charakter, grosszügigen Platzverhältnissen und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend erschlossenen Gemeinde und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare und Menschen, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von einem privaten Zuhause mit eigenem Garten profitieren möchten.

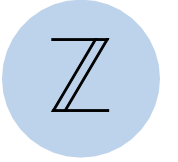
Das Wohnhaus präsentiert sich mit einer klassischen Architektur und einem eigenständigen Erscheinungsbild. Die verschiedenen Wohnebenen bieten ein vielseitig nutzbares Raumangebot und schaffen gute Voraussetzungen, um persönliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Helle Wohnräume, unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten und das Dachgeschoss verleihen dem Haus einen individuellen Charakter.

Ein besonderer Mehrwert ist der grosszügige, gewachsene Garten. Bäume, Sträucher und verschiedene Grünflächen umgeben das Haus und sorgen für eine natürliche und angenehm private Atmosphäre. Die unterschiedlichen Aussenbereiche bieten Platz zum Verweilen, Spielen und Gärtnern und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Insbesondere in einer urban geprägten Gemeinde wie Wallisellen stellt der eigene Grünraum eine attraktive Ergänzung des Wohnangebots dar.

Auch die Lage überzeugt im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen und verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Distanz. Der Bahnhof Wallisellen sowie die umliegenden öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine komfortable Anbindung an Zürich und die gesamte Region. Gleichzeitig vermittelt das unmittelbare Wohnquartier einen angenehm ruhigen und gewachsenen Charakter. Die Liegenschaft ist kein standardisiertes Neubauobjekt, sondern ein Zuhause mit eigener Geschichte und entsprechendem Entwicklungspotenzial. Bestehende Materialien und Ausstattungen bieten eine solide Grundlage, um das Haus schrittweise an heutige Wohnbedürfnisse und den persönlichen Geschmack anzupassen. Gerade diese Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung macht den besonderen Reiz der Immobilie aus.

Adresse	Gartenheimstrasse 10 8304 Wallisellen	
Einfamilienhaus	Wohnfläche (HNF)	ca. 139.3 m ²
	Nebenräume (NNF)	ca. 99.6 m ²
Verkaufspreis	CHF 2'250'000.-	
Baujahr	1943	
Volumen	682 m ³ (Gebäudeversicherung)	
Allgemeine Sanierungen	2002 Bad/DU/WC Erdgeschoss 1986 Fenster 1986 Oberflächen (Wand/Boden) 1986 Heizung Wärmepumpe elektrisch betrieben 1986 Dach neu eingedeckt	
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe elektrisch betrieben	
Bestehende Hypothek	keine Verpflichtung	

07 GROSSZÜGIG WOHNEN UND GESTALTEN



ZET IMMOBILIEN AG

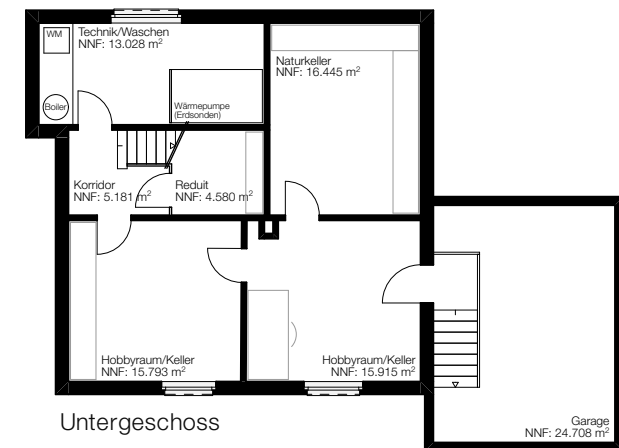
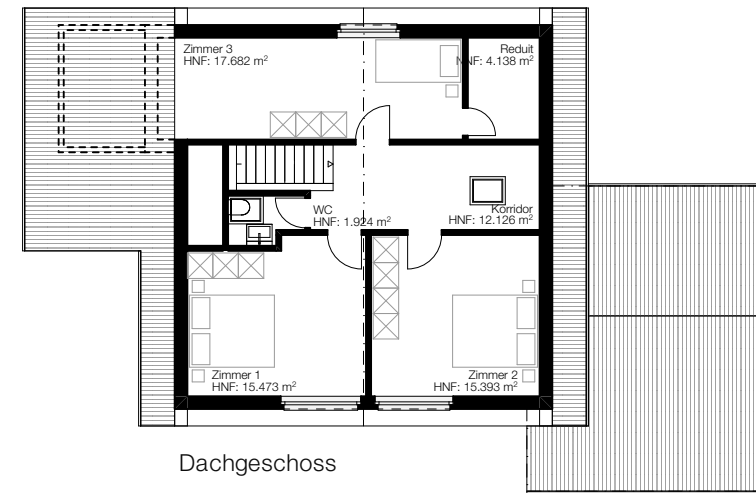
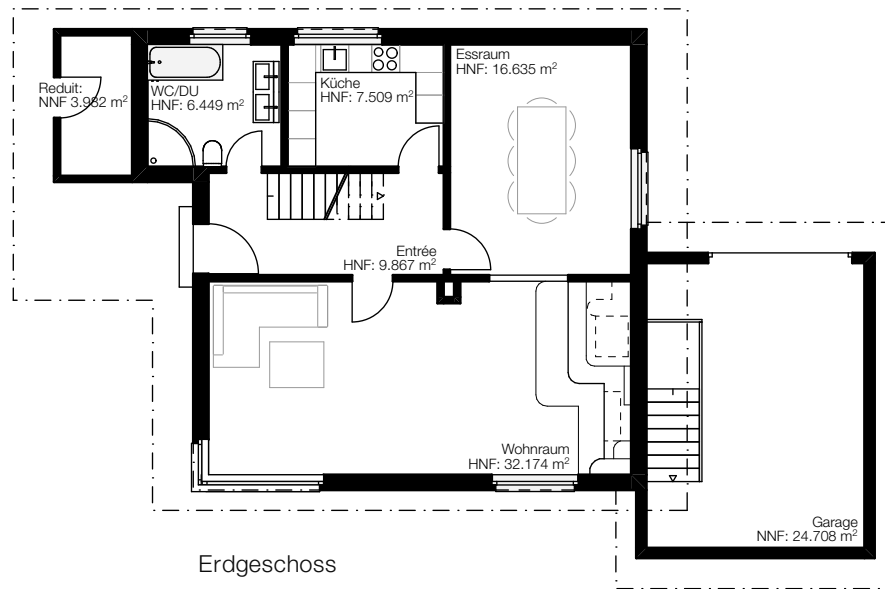


Wohnraum | Erdgeschoss

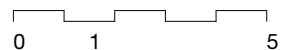
08 GRUNDRISSSE



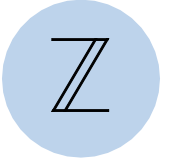
ZET IMMOBILIEN AG



Projekt : Gartenheimstrasse 10
Datum : 21.09.26
Mst. : 1:150



09 GRÜNRAUM RUND UMS HAUS

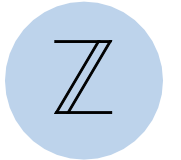


ZET IMMOBILIEN AG

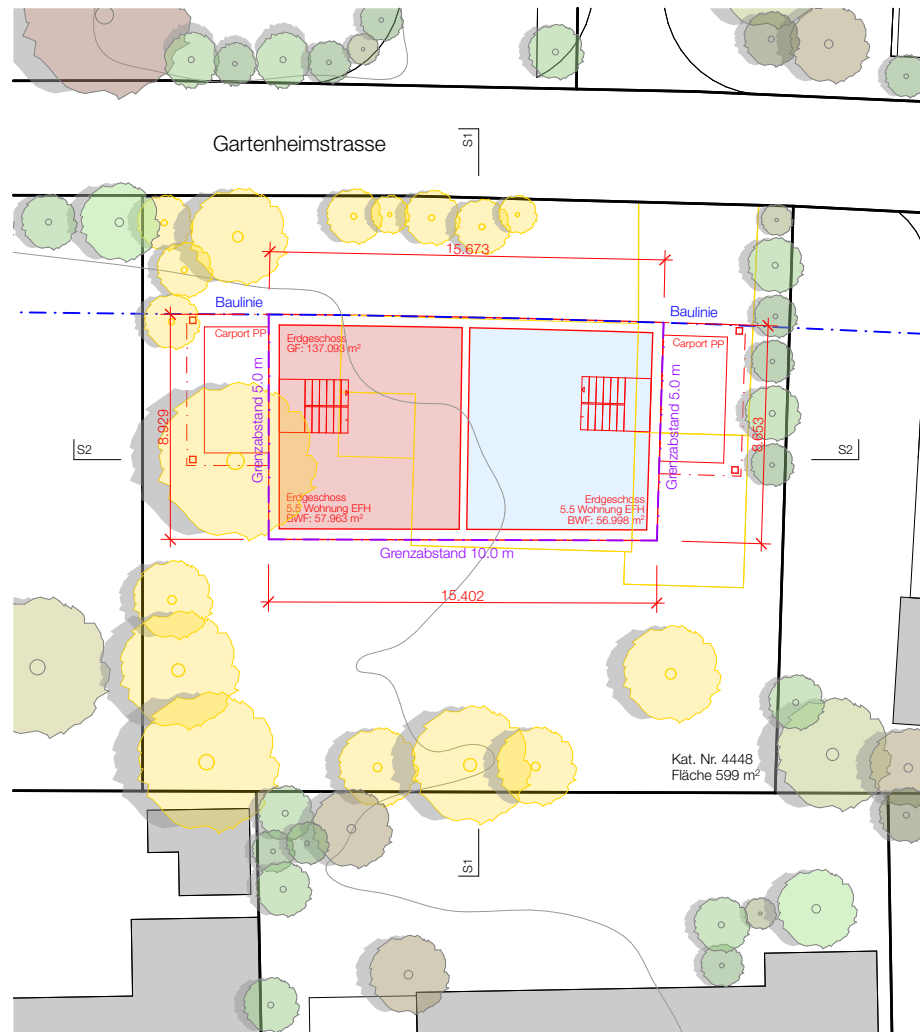


Zugang

08 PARZELLE MIT VIEL BAUPOTENZIAL



ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss / 1. Obergeschoss



Attikageschoss

11 MACHBARKEITSSTUDIË



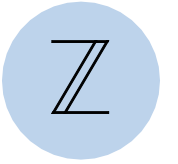
ZET IMMOBILIEN AG



Vereinfachte Visualisierung

Parzelle	Kat. Nr. 448 599 m ² Parzellenfläche
Wohnzone	Wohnzone W45 45% Ausnützungsziffer
Geschosse BZO Art. 5.1	3 Vollgeschoss + 1 Attikagerschoss
Lärmempfindlichkeitsstufe GIS.zh.ch	II
Baulinie GIS.zh.ch	Ja
Volumen Neubau SIA 416	1. UG bis Attika ca. 1'400 m ³ * UG kann je nach Bedarf auch vergrössert werden. In der Studie wurde der identische Fussabdruck des Vollgeschosses genommen
Bruttowohnfläche BWF	Total ca. 314 m ² exkl. UG (ca. 157 m ² pro Doppel Einfamilienhaus) * Unter der Bruttowohnfläche (BWF) wird die Wohnfläche verstanden, exklusiv Aussenwände, Erschliessungsfläche und Treppenhaus.

12 EIN STÜCK LEBENSQUALITÄT IN WALLISELLEN



ZET IMMOBILIEN AG



Südfassade

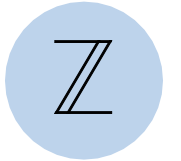
13 DATEN FÜR DUE DILIGENCE



Nordfassade

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug	
Versicherung	GVZ Nachweis	
Verwaltung	Keine Vorhanden	
Pläne Bestand	Katasterplan Mst:1:1000	gem. GIS
	Grundrisse Mst:1:100	UG - DG
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 1943	
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten	
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück	

14 INNENRÄUME MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

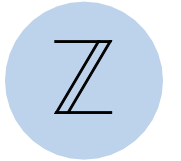


ZET IMMOBILIEN AG



Essbereich | Erdgeschoss

15 KÜCHE



ZET IMMOBILIEN AG

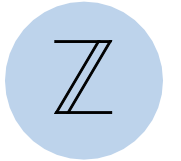


Küche | Erdgeschoss



Küche | Erdgeschoss

16 NASSZELLE

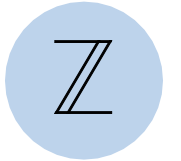


ZET IMMOBILIEN AG



Nasszelle | Erdgeschoss

17 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ZET IMMOBILIEN AG



Eingang

Garantie / Haftungsausschluss

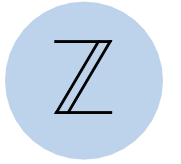
Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer 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.

18 HELLE RÄUME MIT ANGENEHMER WOHNATMOSPHERE



ZET IMMOBILIEN AG



Zimmer 1

19 LEBEN IN DER NATUR



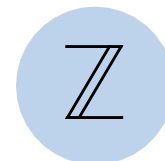
ZET IMMOBILIEN AG

ZENTRAL
RUHIG
GRÜN
VERNETZT
MODERN
GROSSZÜGIG
PRIVAT
ZUHAUSE



Südfassade

20 GROSSZÜGIGE RÄUME MIT GESTALTUNGSPOTENZIAL



ZET IMMOBILIEN AG



Entrée | Erdgeschoss



Zimmer 3 | Dachgeschoss

21 VERKAUFSPROZESS



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