



MÜLLERSTRASSE 2, 8952 SCHLIEREN, SCHWEIZ

CHARMANTES MEHRGENERATIONENHAUS MIT ZWEIFEINHALB WOHNEINHEITEN

Objektart Einfamilienhaus

Verfügbar ab ab sofort

Baujahr 1930

Grundstücksfläche 550 m²

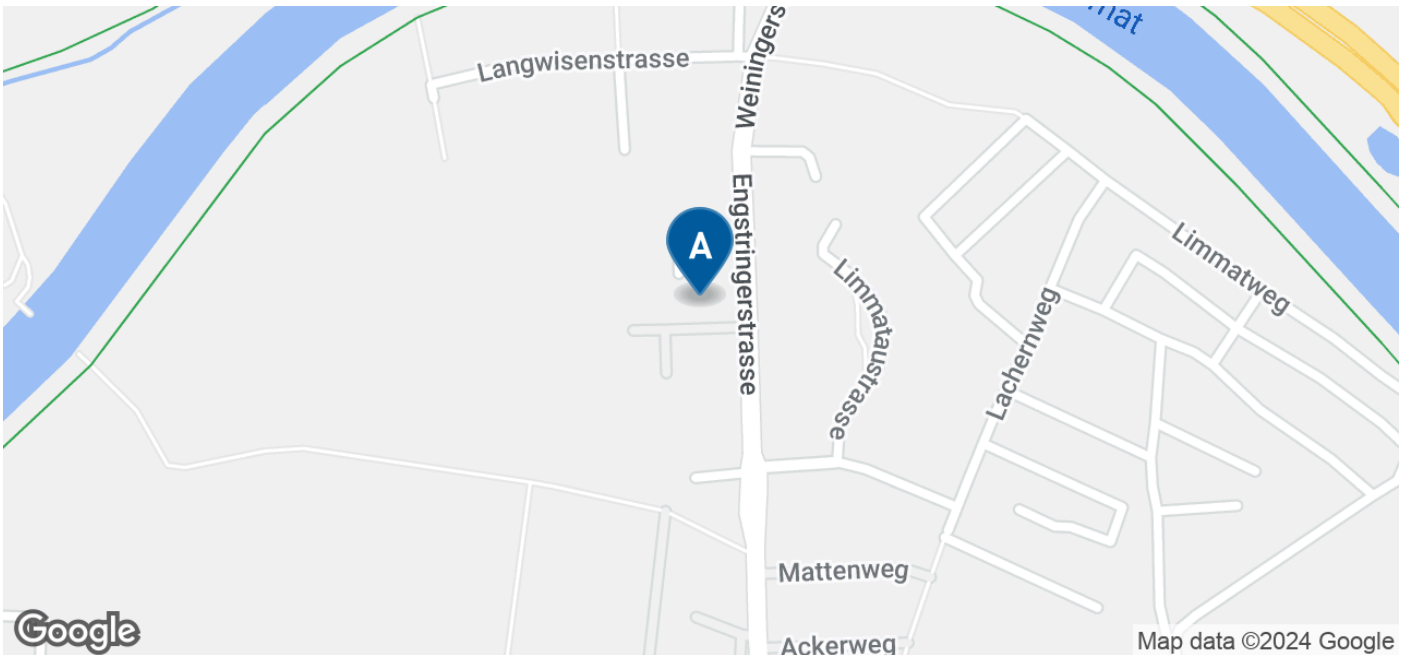
Verkaufspreis CHF 1'800'000.–

Nutzfläche 243 m²

Referenz-Nr. SchlierenMüllerstr2EFH

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Lage
- 04 Infrastruktur
- 06 Beschreibung
- 08 Detailbeschrieb
- 09 Impressionen
- 16 Dokumente
- 21 Kontakt



LAGE

Schlieren ist eine Stadt und politische Gemeinde im Bezirk Dietikon (rund 20'350 Einwohner, Stand 2022) und liegt im Limmattal südlich der Limmat, unmittelbar westlich an die Stadt Zürich angrenzend.

Die Infrastrukturen sind gut (Ortsbus, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Vereine etc.). Die City von Zürich (mit Bus, Tram und Bahn erschlossen) ist in ca. 15 und Baden in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. Der Steuerfuss von Schlieren für das Jahr 2024 (ohne Kirchensteuer) beträgt 111%.

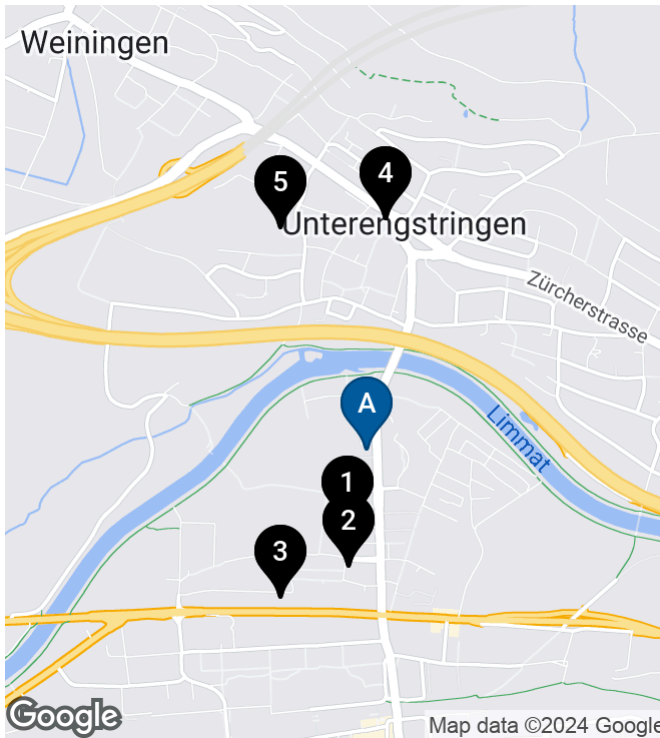
Die Parzelle befindet sich an einer Stichstrasse (Müllerstrasse - angrenzend an einer landwirtschaftlich betriebenen Reservezone) in einem Einfamilienhausquartier am nördlichen Stadtrand.

Die Busstation liegt 2 Gehminuten entfernt, die Sport- und Schulanlage Zelgli ist in 7 Gehminuten und das Zentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof etc. in rund 15 Gehminuten erreichbar.


ADRESSE

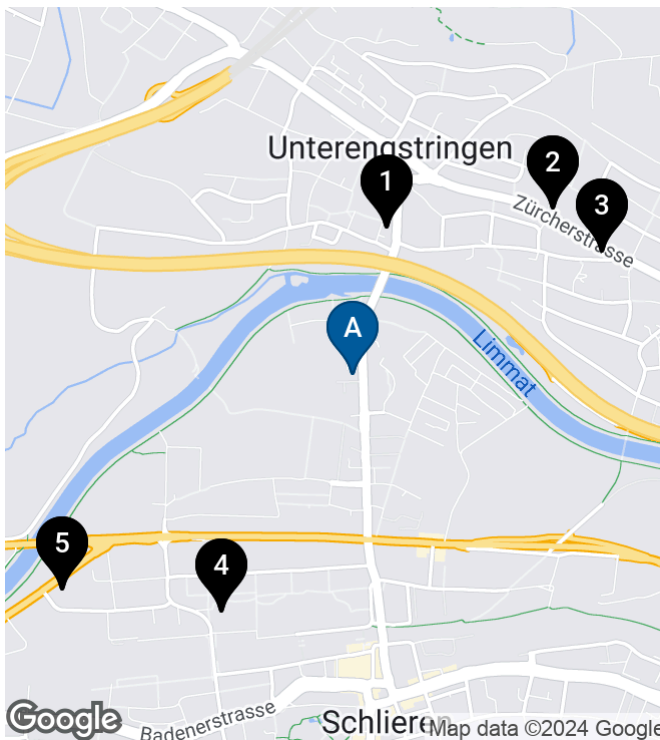
Müllerstrasse 2
8952 Schlieren
Schweiz

INFRASTRUKTUR



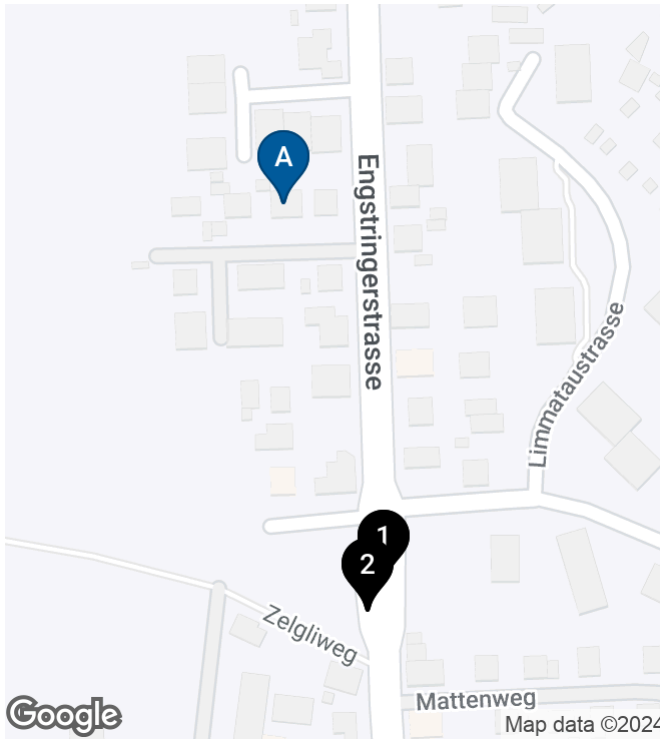
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Schulhaus Zelgli 263 m	5'	2'	2'
2 Kindergarten Zelgli 1 + 2 382 m	7'	2'	2'
3 Schule Psychomotorik 553 m	11'	3'	4'
4 Kita MipuKi 746 m	13'	5'	2'
5 Primarschulgemeinde 767 m	16'	6'	3'






EINKAUF

			
1 Knack-Frisch Gemüseladen 600 m	9'	3'	2'
2 mio Oberengstringen 836 m	16'	6'	3'
3 Coop Oberengstringen 894 m	17'	5'	3'
4 ALDI SUISSE 875 m	17'	5'	4'
5 Migros & Denner Rietbach 1.7 km	24'	6'	4'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
1 Bus 302 - Geroldswil Zentrum 160 m	2'	2'	6'
2 Bus 302 - Urdorf Bahnhof 180 m	3'	1'	1'

BESCHREIBUNG

Liegenschaft

Die freistehende Immobilie besteht aus zwei 4-Zimmerwohnungen (Erd- und Obergeschoss) sowie zwei Mansardenzimmern im Dachgeschoss, einem ansprechenden Garten mit gemütlichem Gartenhaus. Das Haus eignet sich optimal als Mehrgenerationenhaus, auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten (stilles Gewerbe: Atelier, Praxis, Büro) ist durchaus möglich. Durch das Zusammenlegen der Wohnungen könnte sich aber auch eine Familie in ihrem neuen individuellen Zuhause wohl fühlen.

Besichtigungstermine

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen das Haus persönlich an folgenden Tagen:

Samstag, 27. April 2024 zwischen 10.30 - 12.30 Uhr

Samstag, 4. Mai 2024 zwischen 10.30 - 12.30 Uhr

Samstag, 11. Mai 2024 zwischen 10.30 - 12.30 Uhr

Um Anmeldung an info@fluckag.ch wird gebeten.

Vermietung

Die Liegenschaft ist frei von Mietverhältnissen.

Gartenanlage

Die Gartenanlage präsentiert sich sehr gepflegt und lädt in der Pergola zu gemütlichen Abenden ein. Frisches Gemüse vom eigenen Gemüsebeet und ein Fischteich ergänzen die Oase.

Parkierung

Auf dem Grundstück stehen vier bewilligte Aussenparkplätze zur Verfügung.

Baurechtliches Potential

Die Parzelle ist nicht vollständig ausgenutzt, baurechtliches Erweiterungspotential ist vorhanden und könnte im Falle eines Neubaus optimaler ausgenutzt werden. Bestehende Ausnützung 36.2%, maximal zulässig unter Berücksichtigung der Grenzabstände wären 45%.

Zonenvorschriften W2 0.45

Ausnützungsziffer: 0.45

Anzahl Vollgeschosse: 2

Dachgeschosse: 1

Untergeschosse: 0

Max. Gesamthöhe: 7.50 m

Minimaler Grundabstand: 5.00 m

Max. Firsthöhe: 5.00 m

Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

Baubeschrieb

Backstein-Mauerwerk mit vorgehängter und isolierter Faserzement-Fassade, Kellerumfassungswände in Beton, Eisenbeton über UG, in den übrigen Geschossen Holzbalkendecken, isoliertes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, DV-Holzfenster, Zentralheizung mit Gasfeuerung, Wärmeverteilung über Radiatoren. Funktionale Hausinstallationen.

Renovationen 1991

Isolation Dach/Fassade, Grundrissveränderung sowie Gasheizung.

Die Liegenschaft befindet sich dem Alter entsprechend in einem ordentlichen Allgemeinzustand. Es hat sich im Bereich des Innenausbaus ein Sanierungspotential aufgestaut.

DETAILBESCHREIB

ECKDATEN

Referenz-Nr.	SchlierenMüller- str2EFH
Verfügbar ab	ab sofort
Baujahr	1930
Zone	W2 0.45
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'800'000.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 787'971.-

FLÄCHEN

Nutzfläche	243 m ²
Grundstücksfläche	550 m ²
Gebäudevolumen	945 m ³



IMPRESSIONEN







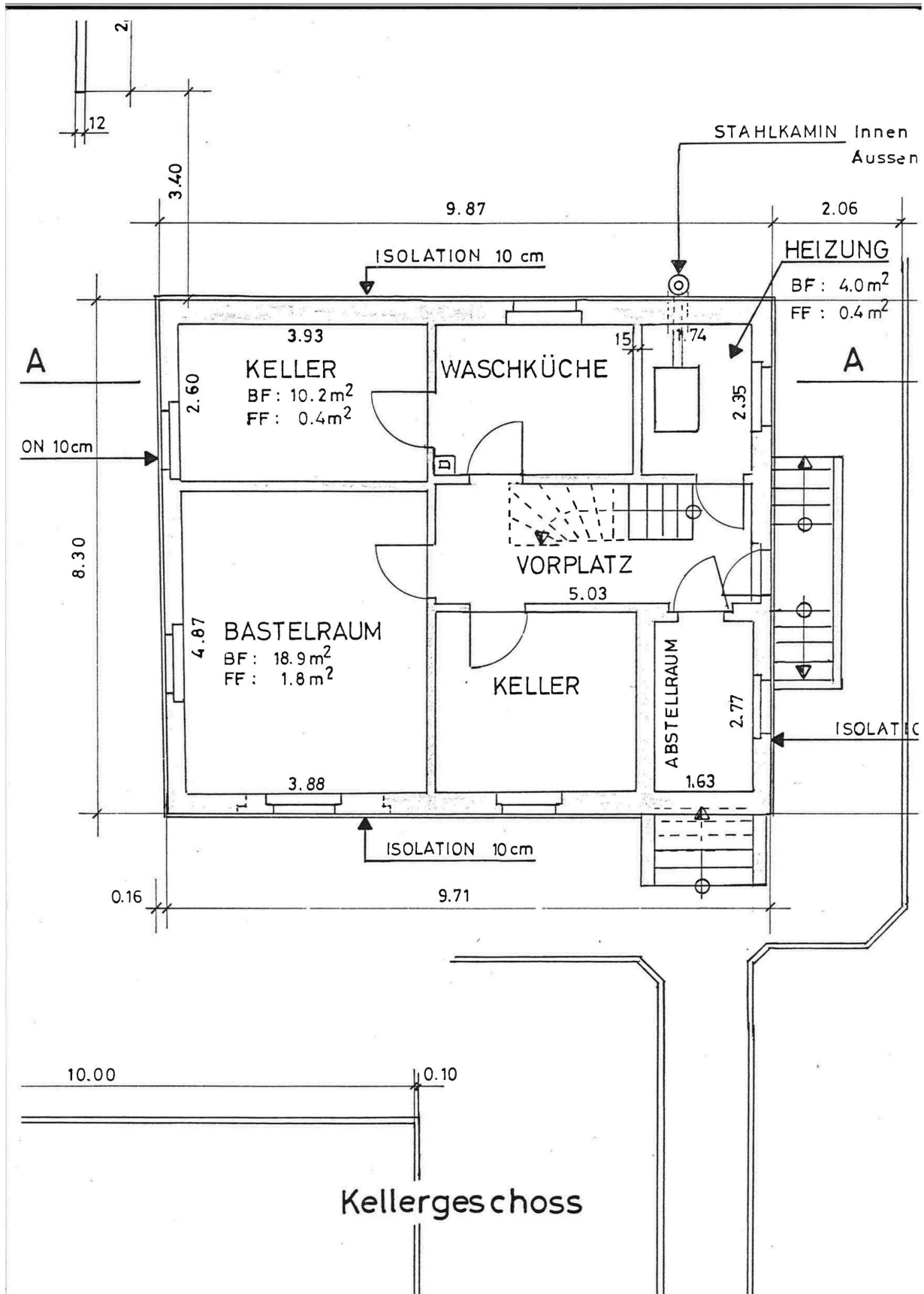




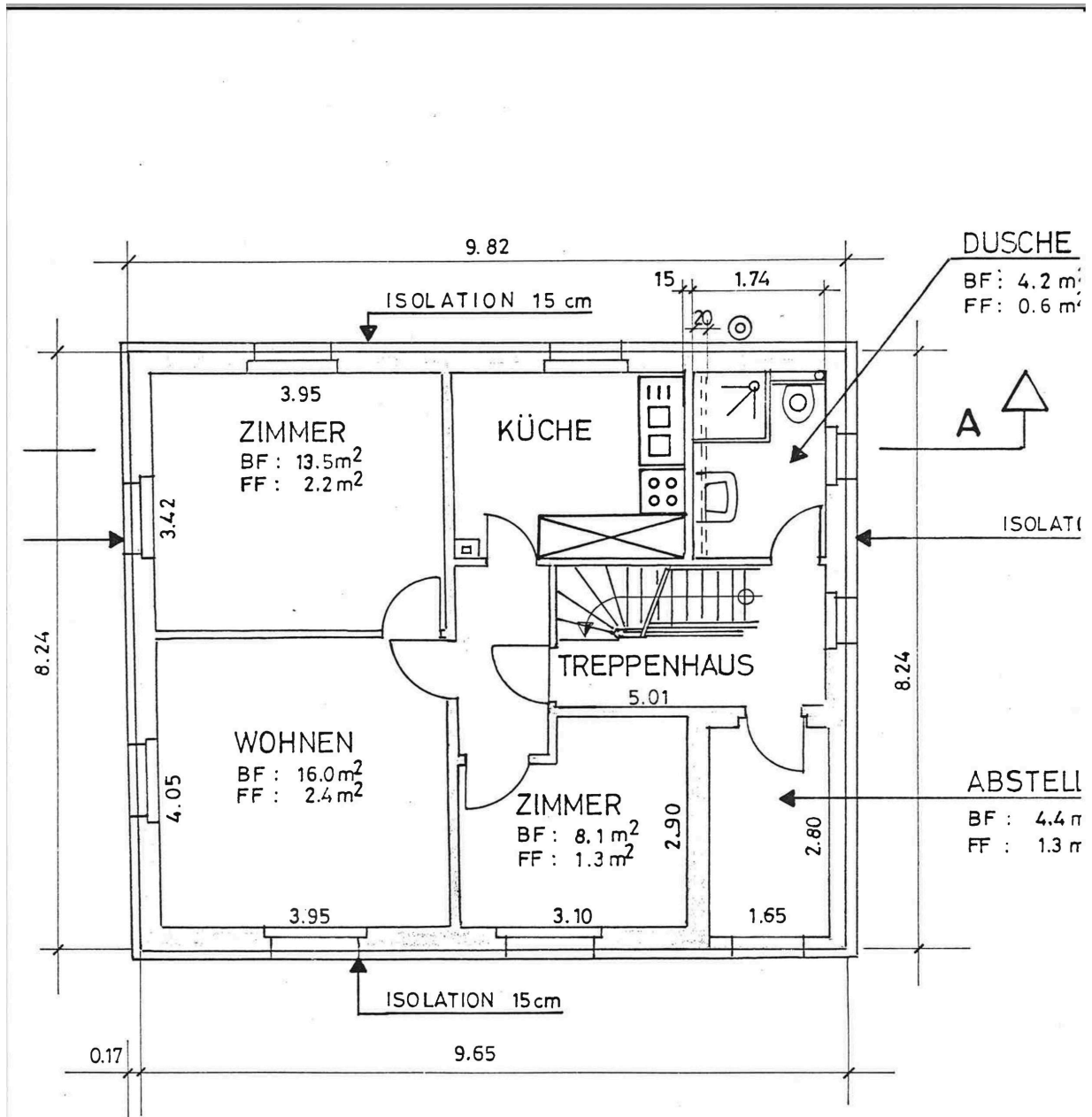


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Ausführungsabweichungen in den Grundrissplänen sind vorhanden.

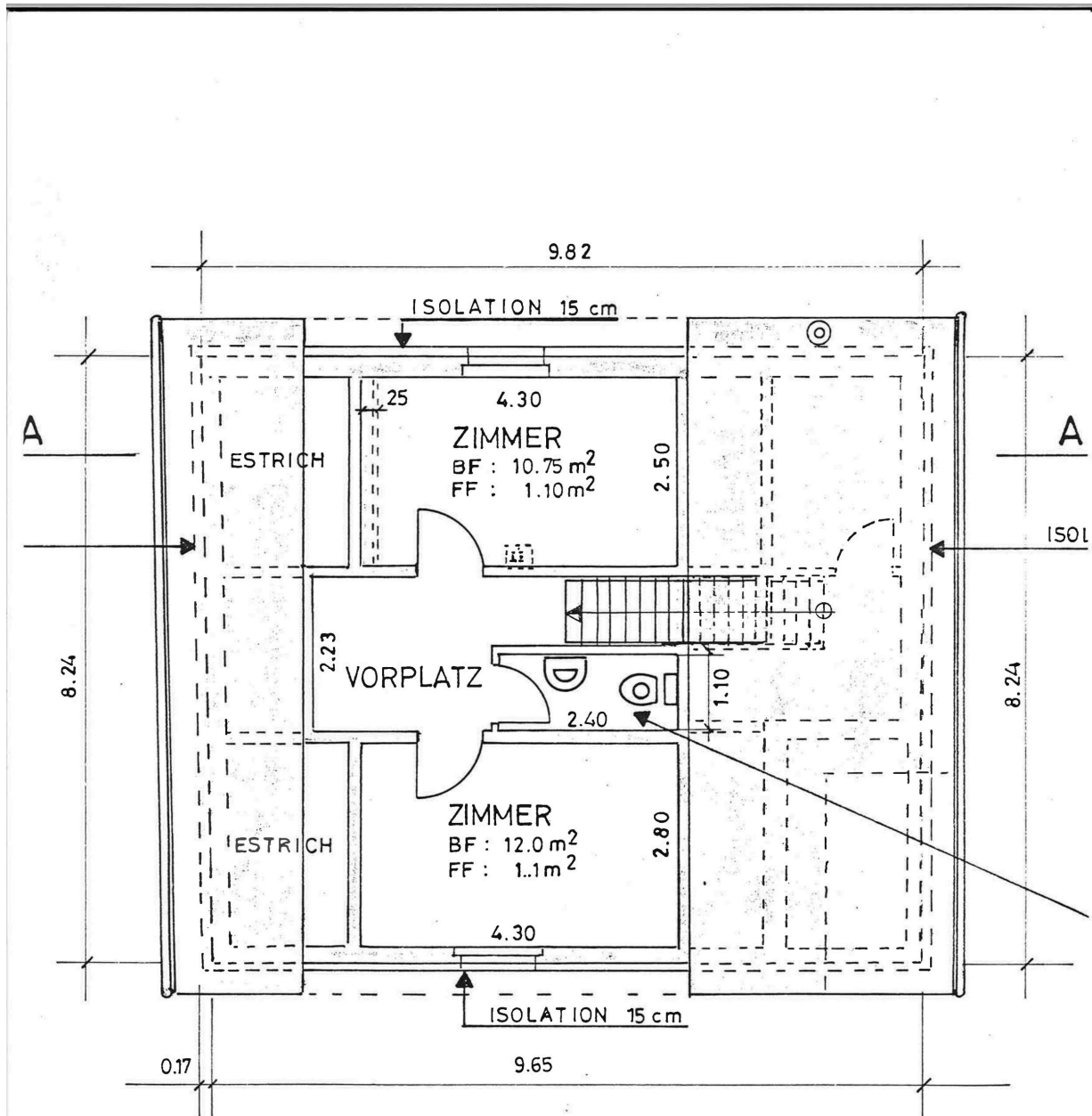


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Obergeschoss

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



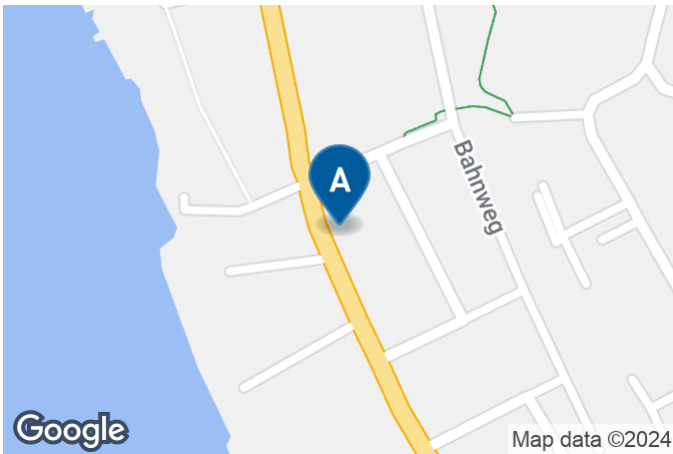
Dachgeschoss

SCHNITT



Schnitt A — A

KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Benoît A. Fluck

T: +41 44 913 70 00

info@fluckag.ch

ANBIETER

Fluck AG

Seestrasse 157
8700 Küsnacht

T: +41 44 913 70 00

info@fluckag.ch
www.fluckag.ch