



GRAF & PARTNER
Immobilien AG Winterthur

Mit besten Aussichten.

3.5-Zimmer Maisonette Dachwohnung Sandbuckstr. 6 8173 Neerach

GRAF & PARTNER Immobilien AG
Winterthur

Schützenstr. 53, CH-8400 Winterthur
+41 (0)52 224 05 55
rolf.niederberger@immobag-winterthur.ch
www.immobag-winterthur.ch

STEUERGÜNSTIGER GLÜCKSTREFFER!



WILLKOMMEN IM STEUERGÜNSTIGEN NEERACH



Die helle und moderne 3.5-Zimmer Maisonette-Dachwohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Lift in der attraktiven Gemeinde Neerach. Die Wohnung ist Teil der familienfreundlichen Überbauung «Halden Hof», welche aus sieben Mehrfamilienhäusern und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage besteht.

Zur Gemeinde Neerach gehören die Dorfteile Neerach und Riedt, die bis Ende 1972 noch zwei eigenständige Zivilgemeinden bildeten, und zusammen eine Fläche von 604 ha umfassen. Die Gemeinde Neerach liegt im Zürcher Unterland am Rande des Neeracherriedes, das seit 1956 unter Naturschutz steht und heute zu den wertvollsten schweizerischen Standorten riedbewohnender Vogelarten zählt.

Neerach zählt mit zu den günstigsten Steuergemeinden im Kanton Zürich (Steuerfuss 77%)

Schulen: Der Neeracher Bevölkerung steht mit der Schulanlage «Sandbuck» sowie dem angrenzenden Mehrzweckgebäude ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Zentrum des schulischen, öffentlichen und kulturellen Lebens zur Verfügung. Die Sekundarschule befindet sich im nahegelegenen Stadel, 11 Minuten mit dem Velo entfernt.

Infrastruktur: Die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind ausgezeichnet. Jeweils im Halbstundentakt (werktags) bediente Buslinien gewährleisten den Anschluss an das S-Bahnnetz in Oberglatt, den Flughafen Kloten und die Schnellzüge der SBB in Bülach.

Einkaufsmöglichkeiten: Lediglich 3 Gehminuten entfernt befindet sich der „Riedpark“ mit diversen Geschäften wie Denner, VOLG mit Postfiliale, Bäckerei und Kiosk.

Vereine: Neerach bietet seinen Bewohnern ein attraktives Vereinsleben. Sportlich kann man sich beispielsweise im Turnverein, beim Fussball- oder Tennisspielen austoben. Der Fűrwehr- und der Samariterverein freuen sich ebenso über aktive Mitglieder, wie die Dorfmusik und der gemischte Chor. Dies sind nur einige Beispiele einer Vielzahl von Vereinstätigkeiten.

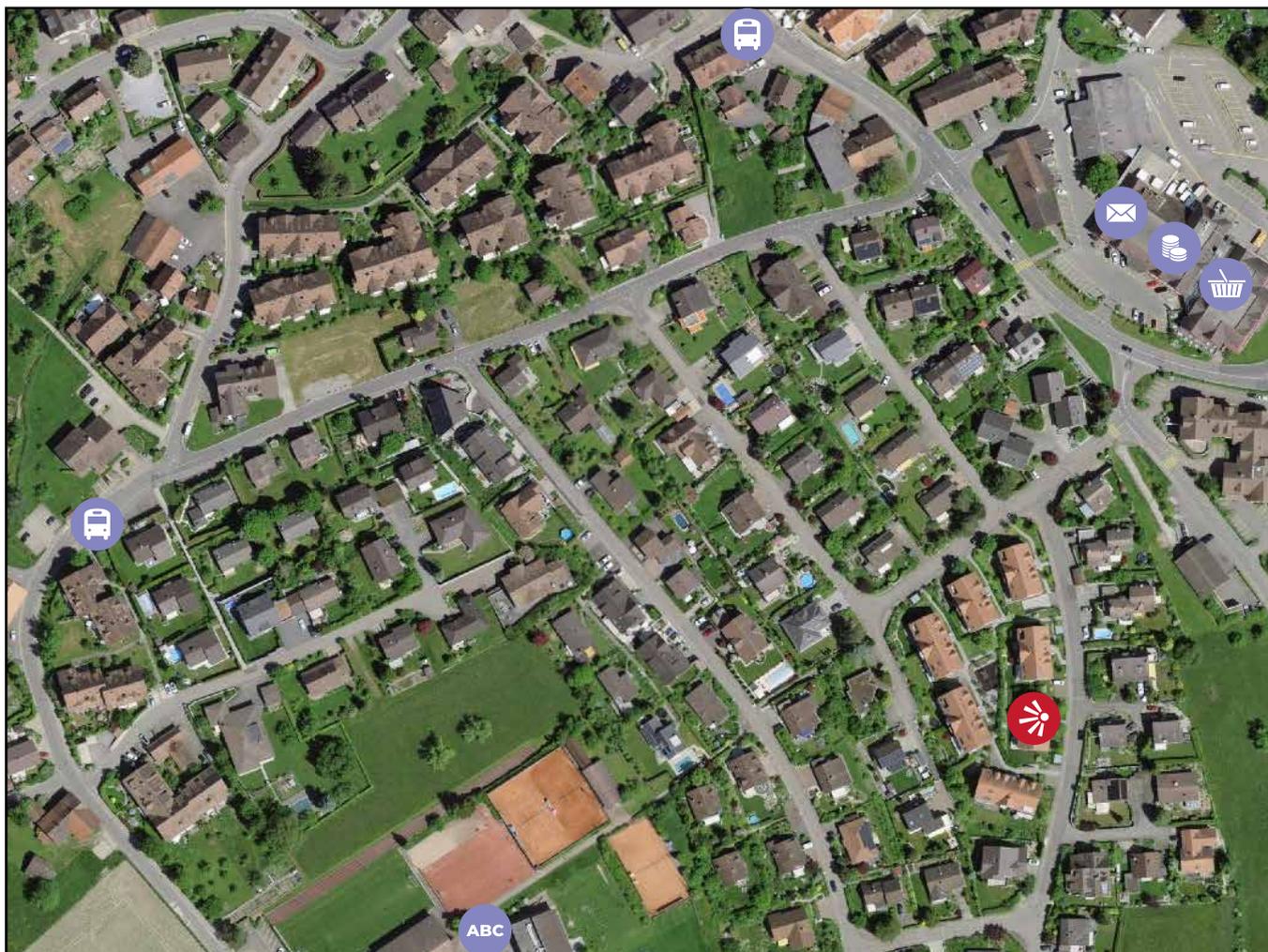
Weitere Informationen finden Sie unter: www.neerach.ch





LAGEPLAN

Mit besten Aussichten.



 **Ihre Aussicht**
 Sandbuckstrasse 6, 8173 Neerach

 **Bushaltestelle „Post“**
 6 Min. zu Fuss, 2 Min. mit Velo

 **Bushaltestelle „Gemeindehaus“**
 9 Min. zu Fuss, 3 Min. mit Velo

 **Primarschule Neerach**
 8 Min. zu Fuss, 3 Min. mit Velo

 **Einkaufsmöglichkeiten „Riedpark“**
 3 Min. zu Fuss, 1 Min. mit Velo

 **Poststelle im Volg im „Riedpark“**
 3 Min. zu Fuss, 1 Min. mit Velo

 **Geldautomat im „Riedpark“**
 3 Min. zu Fuss, 1 Min. mit Velo

Bülach 14 min Auto / 15 min ÖV

Zürich-Flughafen: 20 min Auto / 51 min ÖV

Zürich HB: 30 min Auto / 50 min ÖV

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK

Helle und moderne 3.5-Zimmer Maisonette-Dachwohnung

Sonnendurchflutete Maisonette-Dachwohnung im 1. und 2. Dachgeschoss mit gemütlicher Loggia und einem Balkon wartet auf Sie. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss, sowie ein Autoabstellplatz (Nr. 12) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Ein Lift bringt Sie von der Tiefgarage bis vor die Eingangstür. Waschmaschine und Tumbler sind in der hellen Wohnküche untergebracht. Ein Velo- resp. Kinderwagenraum steht Ihnen ebenso zur Verfügung wie ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum im Untergeschoss.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Treppe oder bequem mit dem Lift. Das Entrée mit einem praktischen Garderoben-Einbauschränk heisst Sie willkommen. Linkerhand befindet sich eine der beiden Nasszellen mit einer Badewanne, einem WC und einem Lavabo. Auf der rechten Seite liegt das gemütliche Zimmer mit einer Dachlukarne und geradeaus eröffnet sich der grosszügige und einladende Wohn- und Essbereich. Dank den zahlreichen und grossen Fenstern (wunderschöne Aussicht auf Neerach und Umgebung) ist der gesamte Raum sehr hell und freundlich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die lauschige Loggia. Den Balkon betreten Sie aus der offenen und lichtdurchfluteten Wohnküche. Diese bietet einiges an Stauraum und beherbergt unter anderem auch die eigene Waschmaschine plus Tumbler.

Über eine offene Holzterrasse erreichen Sie das 2. Dachgeschoss mit einem hellen Vorplatz. Von hier aus gelangen Sie in das zweite, zweckmässige Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo. Als Stauraum dient das angrenzende Reduit. Das heimelige und geräumige Zimmer unter dem Dach mit seinem grossen Einbauschränk mit Schiebetüren und Spiegel ist der krönende Abschluss.

Diese helle und einladende Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Zur Wohnüberbauung „Halden Hof“ gehören 7 Mehrfamilienhäuser, eine gemeinschaftliche Tiefgarage, 8 Besucherparkplätze und ein Kinderspielplatz.





AUSSENANSICHT

Mit besten Aussichten.

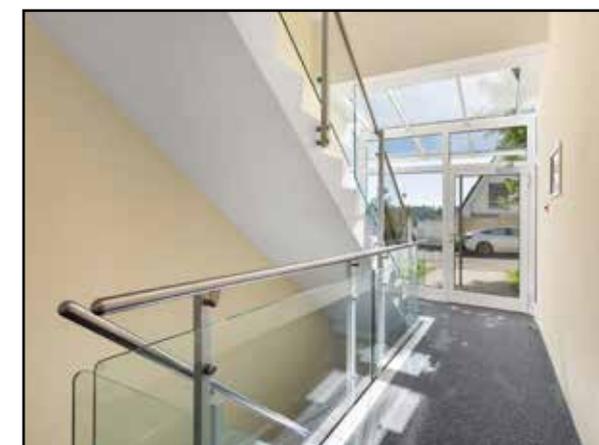




AUF EINEN BLICK

Mit besten Aussichten.

Typ	3.5-Zimmer Maisonette-Dachwohnung (1. und 2. Dachgeschoss) - 1 Tiefgaragenparkplatz - 1 Kellerabteil	Grundbuch Nr.	2465 mit 170/1000 ME an GBBl 2369
		Kataster Nr.	1616
		Assek. Nr.	953
Nettowohnfläche	110 m ²	Baujahr	2005
Grundstückfläche	566 m ²		
Kubatur (STWEG)	2'606 m ³	Kubatur (MEG)	5'306 m ³
GVZ	CHF 1'959'620.–	GVZ	CHF 2'10'188.–
Wohnzone	W2	Gemeindesteuer	77 % ohne Kirchensteuer
Nebenkosten (Stand Abrechnung 1.1.-31.12.2022)	CHF 552.–/Monat (STWEG) (inkl. Erneuerungsfond) CHF 28.–/Monat (MEG) (inkl. Erneuerungsfond)	Erneuerungsfond (Stand Abrechnung 1.1.-31.12.2022)	CHF 117'340.45 (STWEG) (Sandbuckstrasse 6) CHF 144'262.55 (MEG) (Tiefgarage. Momentan keine Einlagen mehr erforderlich)
Küche	- Glaskeramikherd - Backofen plus Wärmeschublade (Elektrolux) - Geschirrspülmaschine (V-Zug) - Kühlschrank - Gefrierfach	Investitionen	- Fenster (2023)
		geplante Investitionen	- Heizungsersatz (Öl) oder alternative Heizlösung (Finanzierung EF) - Grundinstallation e-Mobilität (Selbstfinanzierung)

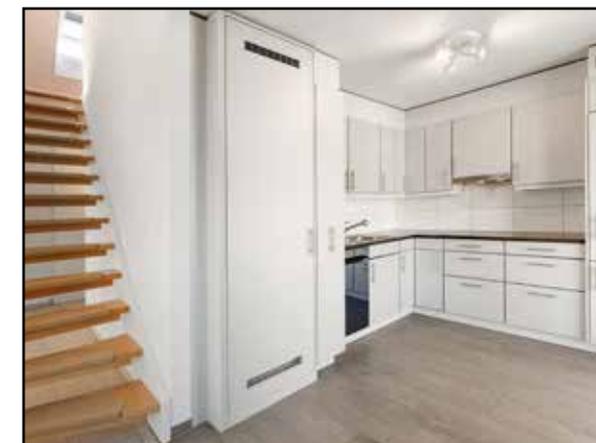




AUF EINEN BLICK

Mit besten Aussichten.

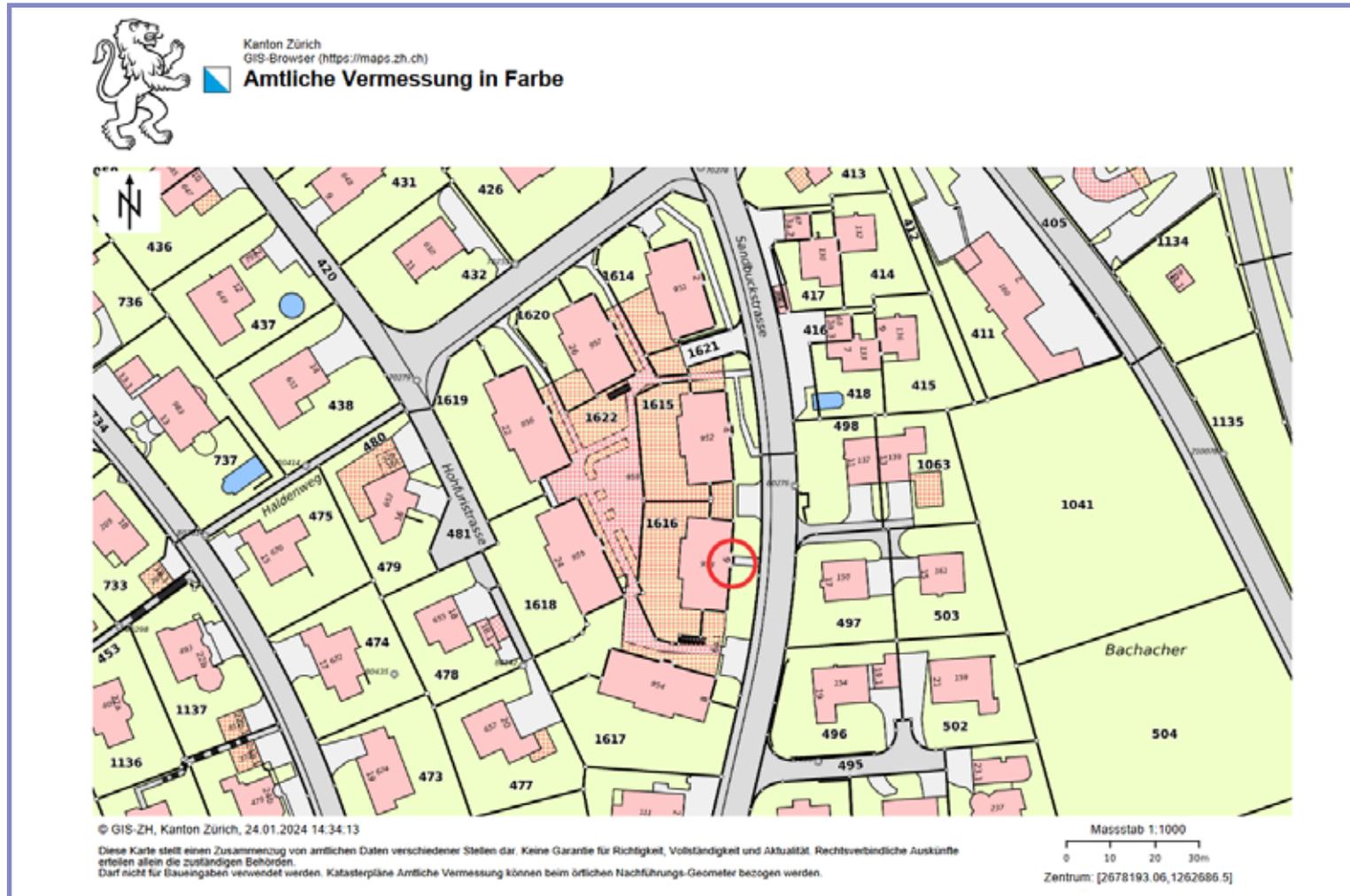
Heizung/Boiler Wärmeverteilung	zentrale Ölheizung Bodenheizung	Böden	Parkett und Laminat Platten
Nasszellen	1. DG: Bad/WC 2. DG: Dusche/WC	Parkmöglichkeiten	1 Parkplatz in der Tiefgarage Nummer 12
Fenster	Kunststoff 3-fach Ver- glasung (2023)	Storen	Lamellenstoren Sonnenstoren (Balkon & Loggia)
Raumprogramm	<p>1. DG:</p> <p>Vorplatz 3.23 m² Bad/WC 4.22 m² Zimmer 1 14.29 m² Wohnen 37.65 m² Küche/Essen 15.48 m² Loggia 9.59 m² Balkon 5.24 m²</p> <p>2. DG:</p> <p>Vorplatz 6.43 m² Dusche/WC 3.90 m² Zimmer 2 25.58 m² Reduit 4.22 m²</p>	Extras	<p>Lift (für 6 Personen) barrierefreier Zugang bis zur Wohnung</p> <p>Loggia (nicht überdacht, jedoch mit Sonnenstore)</p> <p>Balkon (mit Sonnenstore)</p> <p>Waschmaschine & Tumbler in der Küche (Elektrolux)</p> <p>Einbauschränke</p>
Übernahme	nach Vereinbarung	Verkaufspreis	CHF 860'000.- (Wohnung) zzgl. CHF 35'000.- (Tiefgaragenparkplatz) Total CHF 895'000.- (bzw. dem Meistbietenden)





KATASTERPLAN

Mit besten Aussichten.



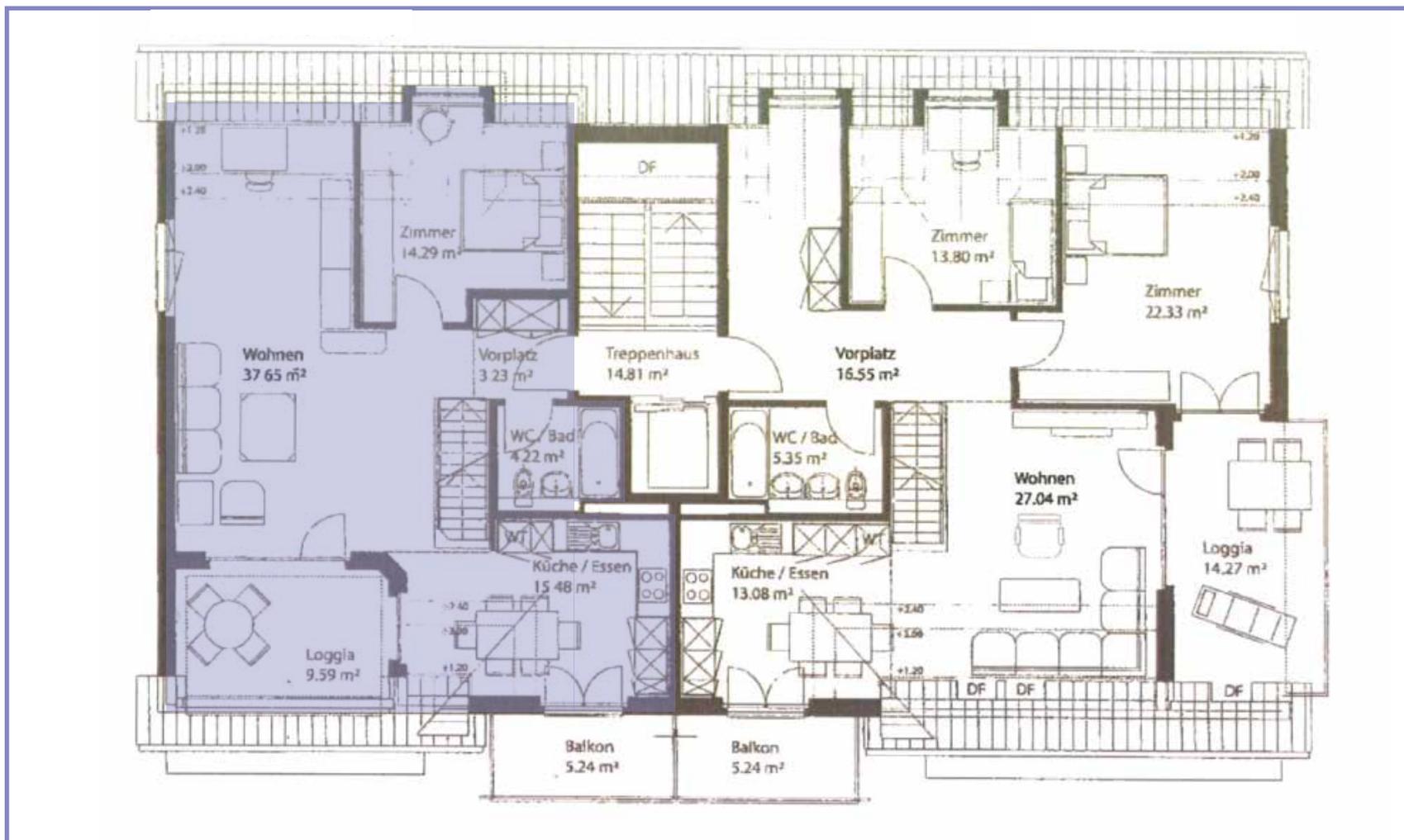
ÜBERSICHT DER HÄUSER (HAUS C)

Mit besten Aussichten.



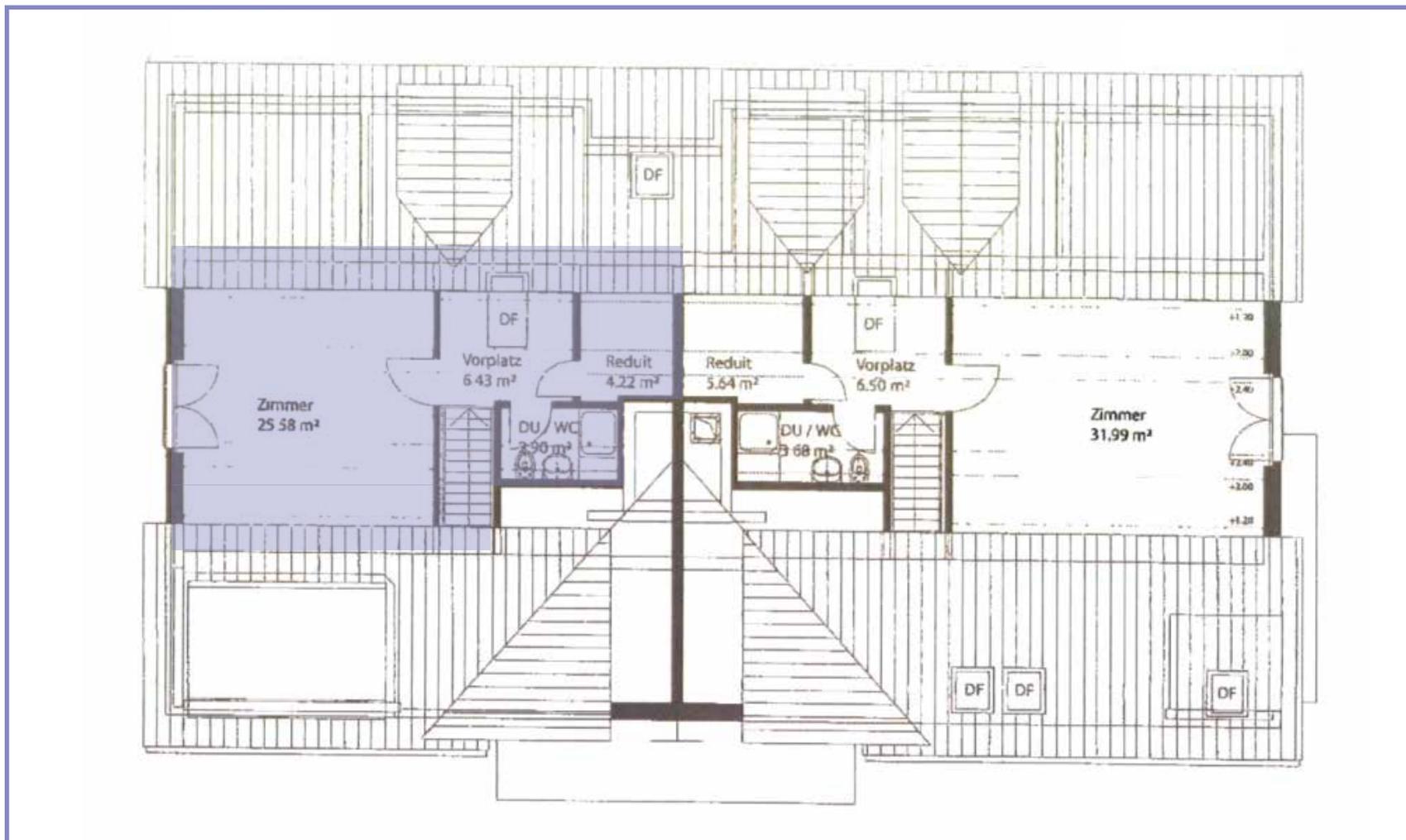
GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS (VIOLETT)

Mit besten Aussichten.



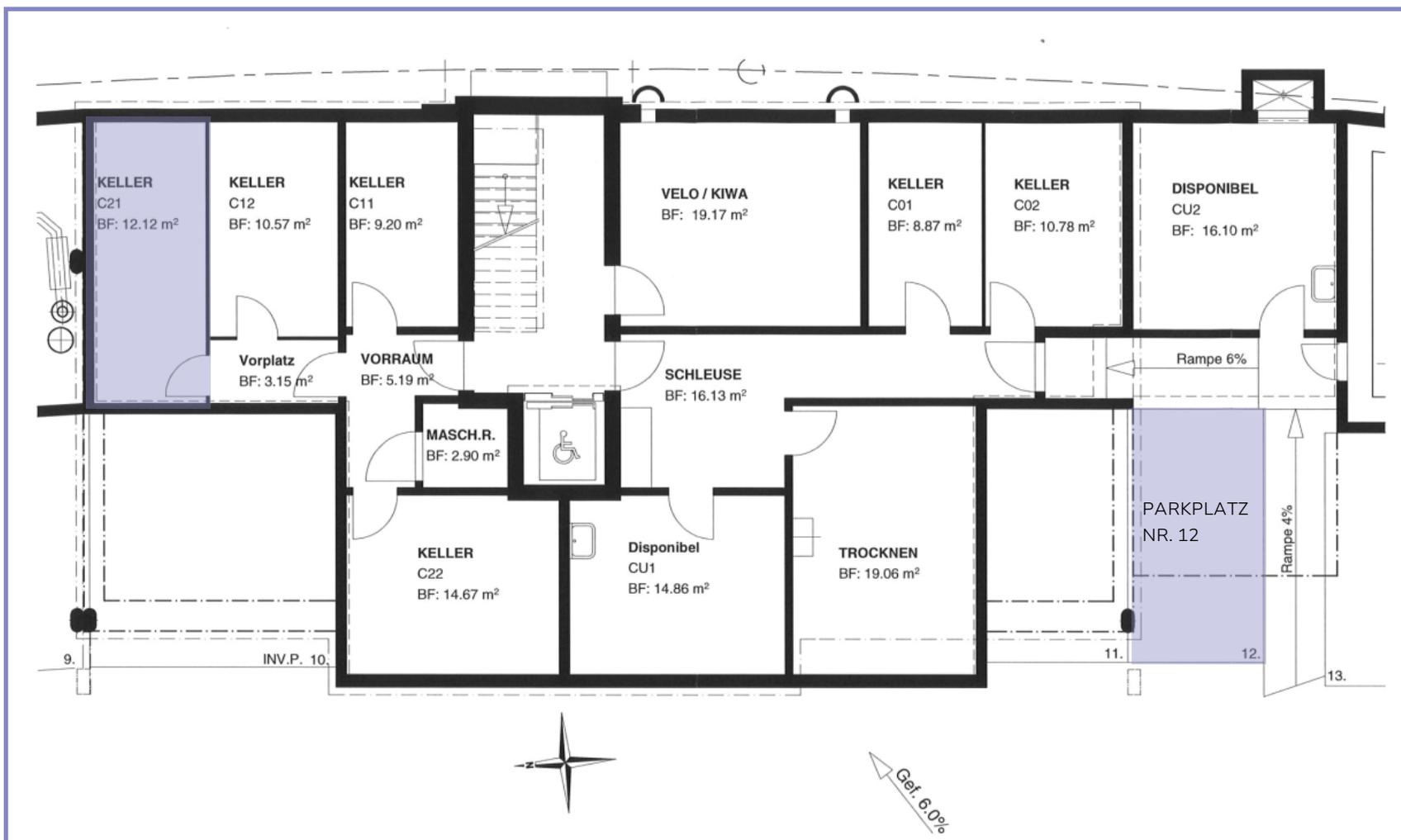
GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS (VIOLETT)

Mit besten Aussichten.



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (HAUS C)

Mit besten Aussichten.



GRUNDRISS TIEFGARAGE & KELLER

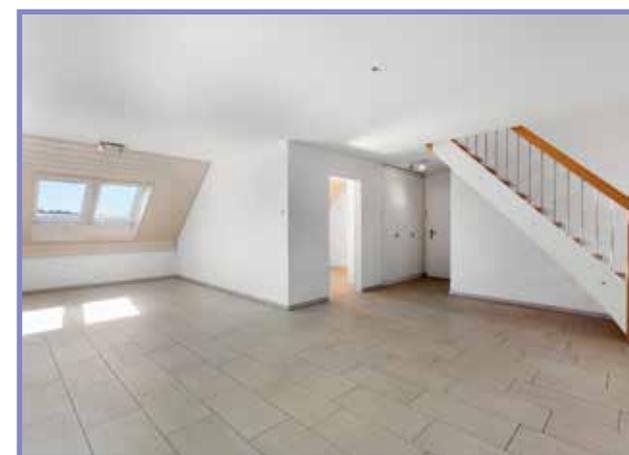
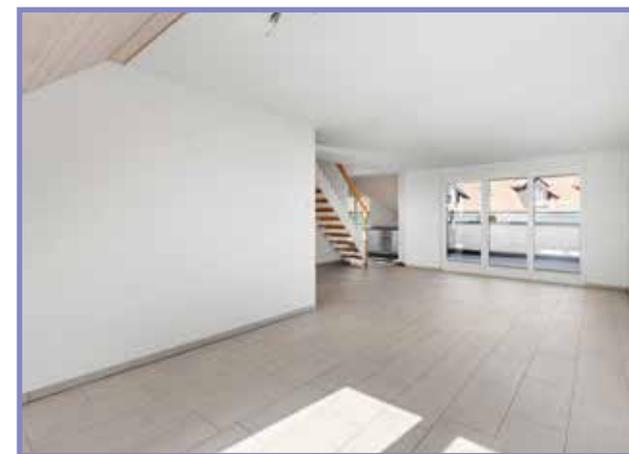
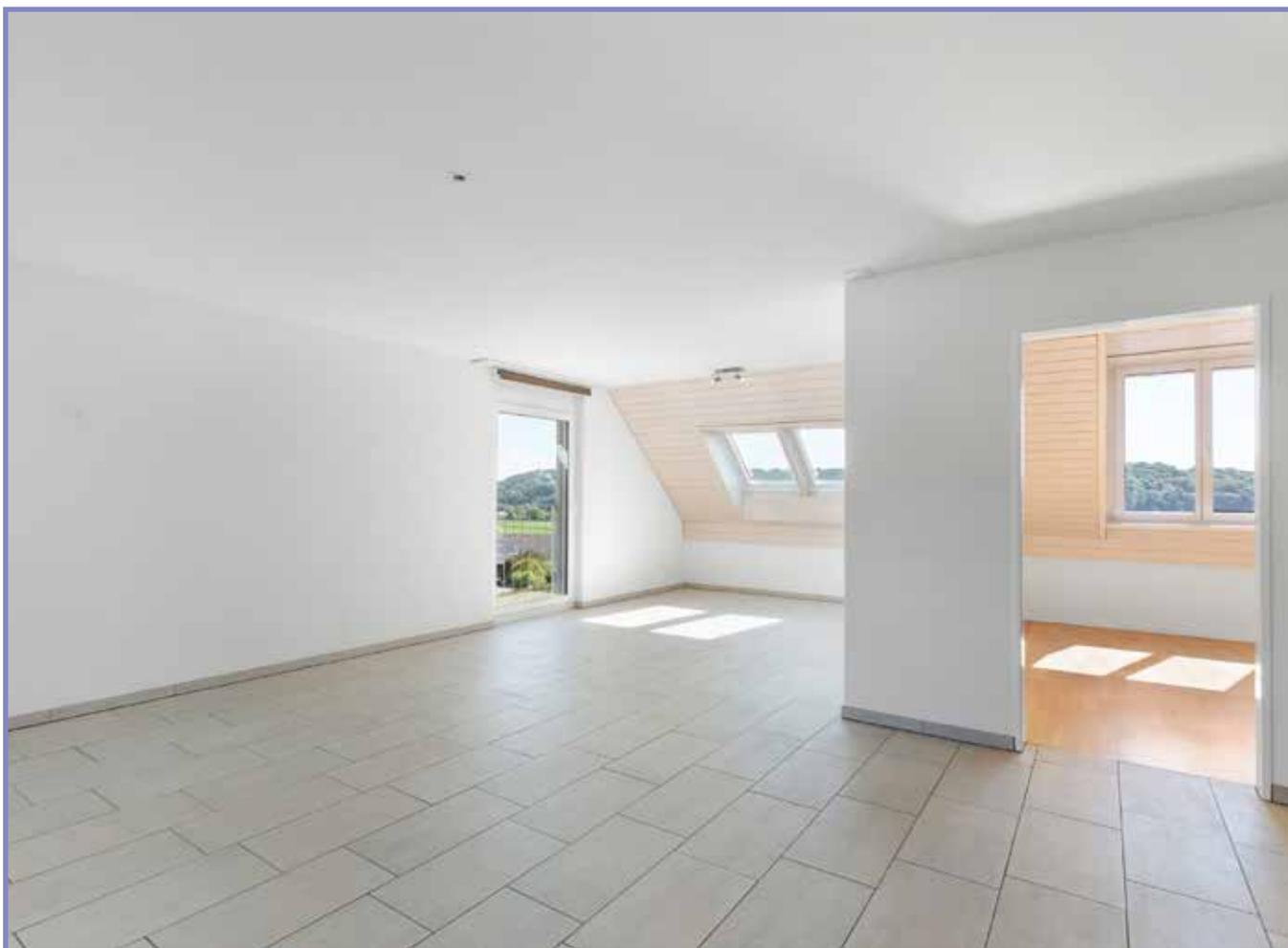
Mit besten Aussichten.





SCHÖNSTE ANSICHTEN - WOHNEN & ESSEN

Mit besten Aussichten.



SCHÖNSTE ANSICHTEN - KÜCHE

Mit besten Aussichten.



SCHÖNSTE ANSICHTEN - NASSZELLEN

Mit besten Aussichten.



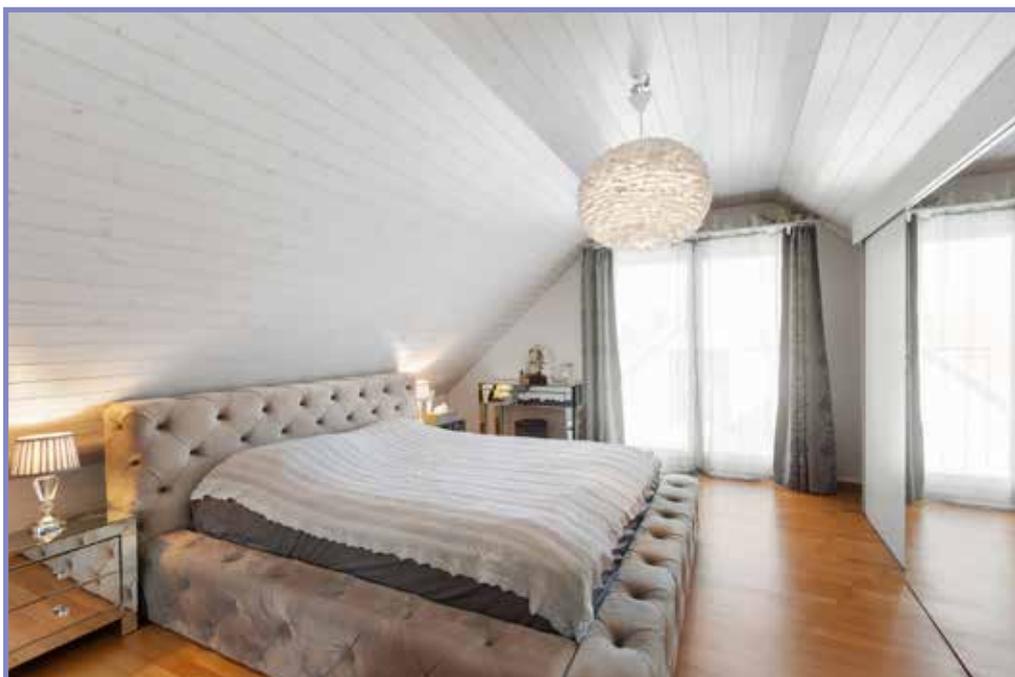
Badezimmer im 1. DG

Badezimmer im 2. DG



SCHÖNSTE ANSICHTEN - BEIDE ZIMMER

Mit besten Aussichten.



Zimmer im 2. DG

Zimmer im 1. DG



SCHÖNSTE ANSICHTEN - LOGGIA & BALKON

Mit besten Aussichten.



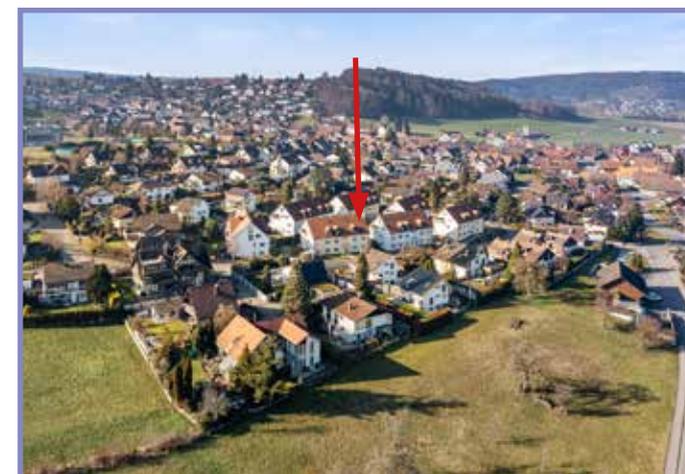
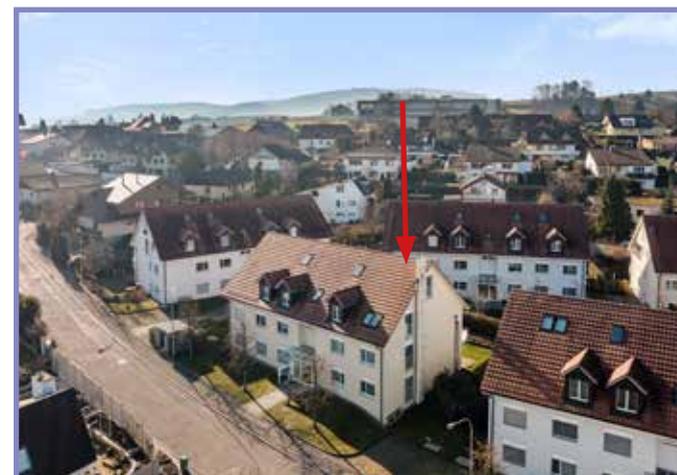
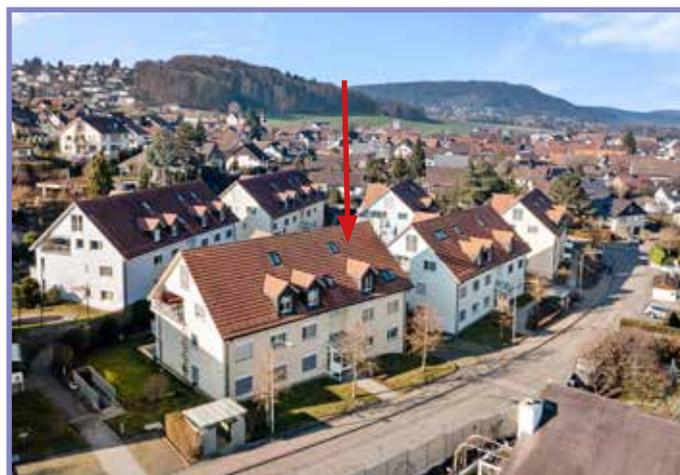
Loggia

Balkon



SCHÖNSTE ANSICHTEN - VON OBEN

Mit besten Aussichten.





VERKAUFSKONDITIONEN

Mit besten Aussichten.

Liegenschaft CHF 860'000.- (Wohnung)
zzgl. CHF 35'000.- (Tiefgaragenparkplatz)
Total CHF 895'000.- (bzw. dem Meistbietenden)

Übernahmetermin nach Vereinbarung

Besichtigung Individuell nach Vereinbarung

Bei einer Handänderung werden die Gebühren für das Notariat und das Grundbuchamt je hälftig geteilt. Sie betragen pro Partei ca. 1.00 ‰ vom Verkaufspreis (Beurkundung: 0,5 ‰ + 8,1 % MwSt. notarielle Gebühr / Eigentumsübertragung: 0,5 ‰ grundbuchamtliche Gebühr).

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder eine Besichtigung zur Verfügung. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen einen Kontakt zu Finanzierungsfachleuten lokaler Banken.

Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl GRAF & PARTNER Immobilien AG all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, können wir keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen.



Mit dem Verkauf dieser Immobilie
ist exklusiv beauftragt:

GRAF & PARTNER Immobilien AG
Winterthur
Rolf Niederberger
Schützenstr. 53, CH-8400 Winterthur

+41 (0)52 224 05 55
+41 (0)79 303 17 29
rolf.niederberger@immobag-winterthur.ch
www.immobag-winterthur.ch



Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft