

GROSSZÜGIG
SONNIG
ZENTRAL



ZU VERKAUFEN
IN DIELSDORF

STADTNAH IM GRÜNEN

SÜDSTRASSE 1

5½-Zimmerwohnung im 2. OG



**PRAKTISCHE KÜCHE
GERÄUMIGES WOHNEN**



FACTS & FIGURES

ECKDATEN

Objektart	Wohnung	Gebäudevolumen	2'603 m ³
Zimmer	5½	Balkon	8.2 m ²
Badezimmer	2	Grundstück	5'630 m ²
Geschoss	2	Parkierung	1 Einstellplatz
Stockwerke	2	Wertquote	37/1000
Baujahr	1974	EF-Anteil Whg.	CHF 39'498
Parzellen-Nr	1224	EF gesamt per 01.25	CHF 1'067'522
Wärmeerzeugung	Ölheizung	Heiz-/Betriebskosten	ca. CHF 680/mtl.
Wärmeverteilung	Radiatoren	inkl. Erneuerungsfonds	
Nettowohnfläche	103 m ²		

RENOVATIONEN

2016	Dachsanierung
2016	Fensterersatz 3-fach Kunststoff
2016	Keramikboden in ganzer Wohnung
2016	Küchenersatz / Bad / WC
2018	Wasserzuleitungen, Inlineverfahren
2025	Abwasserstränge, Inlineverfahren
2027	geplanter Fernwärmeanschluss

WEITERE ANGABEN

ANGEBOT

Bezug	Per sofort oder nach Vereinbarung	
Verkaufspreise	Wohnung	CHF 755'000
	Einstellhallenplatz	CHF 35'000

EIGENSCHAFTEN

- ✓ lichtdurchfluteter Grundriss
- ✓ komfortabler Ausbau
- ✓ laufend unterhalten
- ✓ kinderfreundliches Quartier
- ✓ naturnaher Standort
- ✓ moderne Küche
- ✓ pflegeleichte Plattenböden
- ✓ sonniger Balkon
- ✓ Einstellplatz
- ✓ Kellerabteil
- ✓ gut erschlossen
- ✓ solides Investment

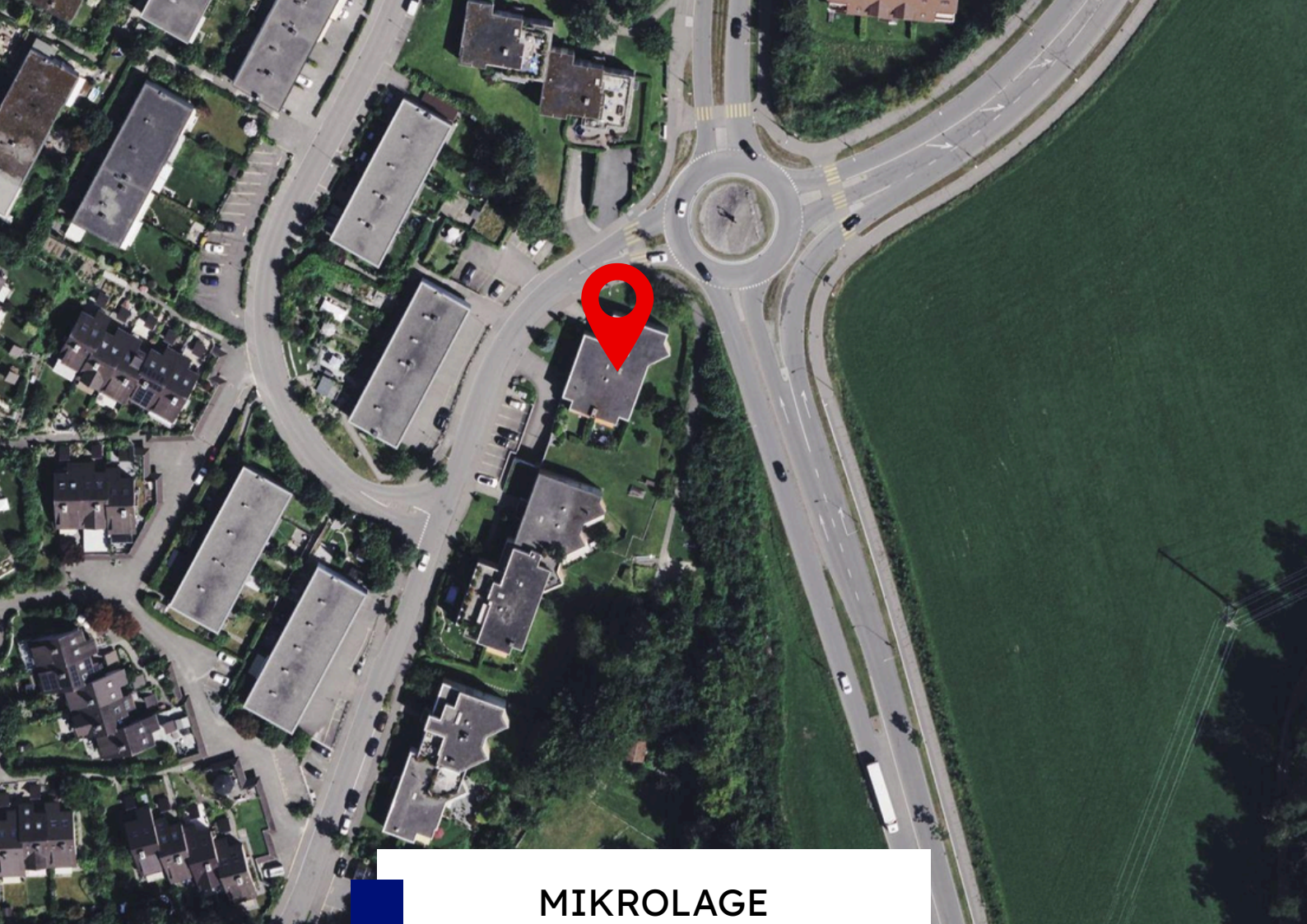


MAKROLAGE DIELSDORF

Dielsdorf liegt im Herzen des Zürcher Unterlands und vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Dank der hervorragenden Anbindung sind Zürich, der Flughafen Kloten und Winterthur in kurzer Zeit erreichbar. Damit ist Dielsdorf ein idealer Wohnort für Berufspendler, Familien und alle, die das Leben im Grünen mit Stadtnähe schätzen.

Die Umgebung überzeugt durch sanfte Hügel, Weinberge und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Velotouren und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig bietet Dielsdorf eine moderne Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und einem aktiven Vereinsleben.

Das charmante Ortszentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten trägt zur hohen Lebensqualität bei. Dielsdorf steht für naturnahes Wohnen, lebendige Gemeinschaft und eine nachhaltige Entwicklung – ein Ort, an dem sich Leben und Arbeiten harmonisch verbinden.



MIKROLAGE SÜDSTRASSE 1

Die Wohnung an der Südstrasse 1 befindet sich an gut erschlossener, sonniger Lage am südlichen Dorfrand von Dielsdorf. Die zentrale Position bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und dem Bahnhof Dielsdorf, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und S-Bahn gelangt man in rund 25 Minuten ins Stadtzentrum Zürich sowie rasch zum Flughafen Kloten oder nach Winterthur.

Das Wohnumfeld überzeugt durch gepflegte Grünflächen, eine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu attraktiven Freizeit- und Erholungsgebieten. Spazier- und Velowege führen direkt ins Grüne und zu den Weinbergen rund um Dielsdorf.

Die Südstrasse 1 bietet eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, funktionaler Lage und angenehmer Lebensqualität. Sie ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler.



5½-ZIMMER-WOHNUNG IM 2. OBERGESCHOSS

Die lichtdurchflutete 5½-Zimmer-Wohnung im 2. und obersten Geschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und komfortablen Ausbaustandard. Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit einer funktionelle Küche, bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zudem kann der Spiel- und der grosse Grillplatz im üppigen Gartenbereich mitbenutzt werden.

Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine mehrköpfige Familie. Das Badezimmer mit Bad/Doppellavabo und ein separates WC, sorgen für angenehmen Komfort im Alltag. Ein Kellerabteil und ein Abstellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das laufend unterhalten wurde. Aktuell erfolgt die Wärmeversorgung über eine Ölheizung, der Anschluss an die neu erschlossene Fernwärme ist ab 2027 vorgesehen.

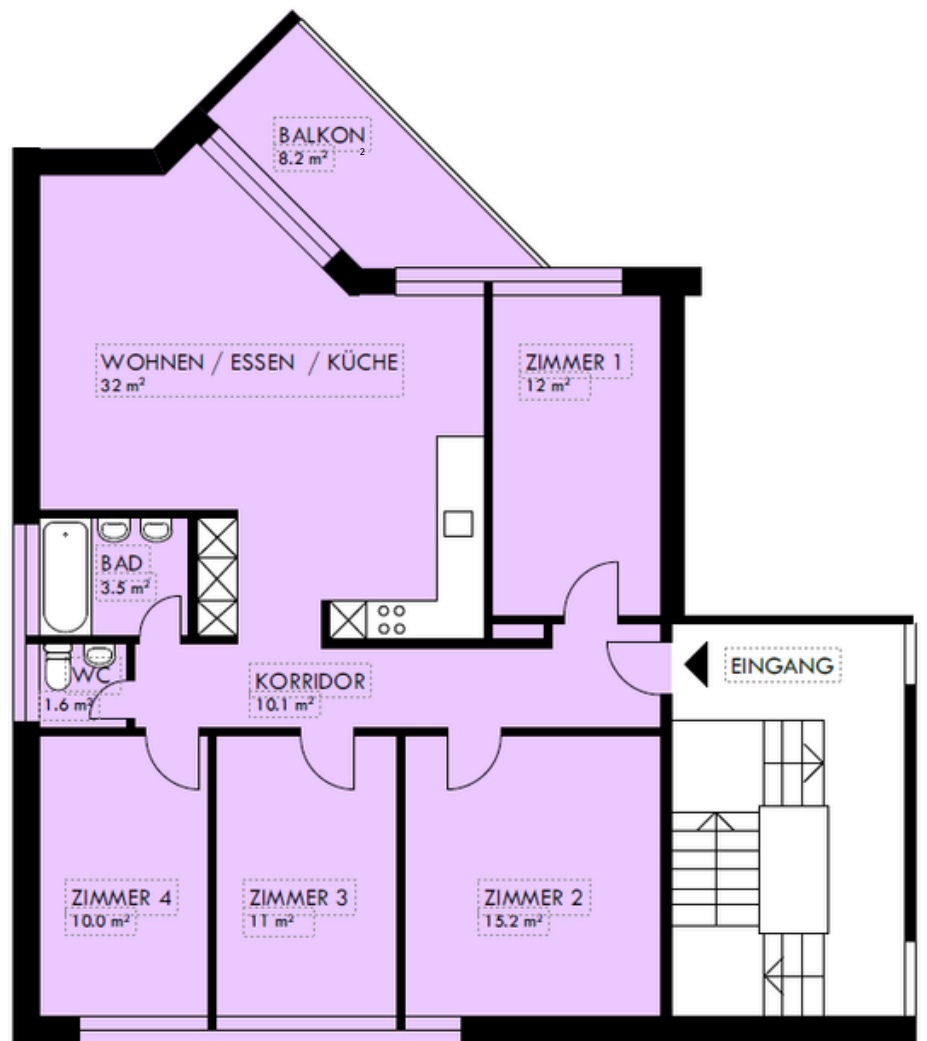


IMPRESSIONEN





GRUNDRISSPLAN





VERKAUFSABLAUF

ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. Kaufzusage und Reservationszahlung CHF 20'000
2. CHF 80'0000 bei notarieller Beurkundung
3. Schlusszahlung bei Eigentumsübertragung

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHKOSTEN

je ½ zu Lasten beider Parteien

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

zu Lasten der Verkäuferschaft

IHRE ANSPRECHPERSON

René Stutz
+41 43 255 17 17
r.stutz@refolio.ch

ANBIETER

Refolio AG
Beethovenstrasse 48
8002 Zürich

www.refolio.ch



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieser Dokumentation wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Anbieter keine Haftung. Für die Angaben wird nicht gehaftet. Pläne, Zustand, Mängel des Objekts etc. sind vom Kaufinteressenten zu prüfen. Jegliche Gewährleistung für Rechtsund/oder Sachmängel wird ausdrücklich wegbedungen.