

4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«RENOVIERTE WOHNUNG MIT WEITBLICK INS GRÜNE»
IN LAMPITZÄCKERN 65, 8305 DIETLIKON

«RENOVIERTE WOHNUNG MIT WEITBLICK INS GRÜNE»

Herzlich willkommen in Lampitzäckern 65 in Dietlikon

Dietlikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Bülach des Kantons Zürich.

Die Nachbargemeinden sind Wallisellen, Kloten und Bassersdorf im Bezirk Bülach sowie Dübendorf und Wangen-Brüttisellen im Bezirk Uster.

Dietlikon ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die S3, S8 und S19 der Zürcher S-Bahn fahren vom Zürich Hauptbahnhof zum Bahnhof Dietlikon. Es gibt direkte Verbindungen nach Winterthur via Effretikon, nach Wetzikon via Pfäffikon und nach Zürich HB via Oerlikon oder Stadelhofen.

Das Schulangebot reicht vom Kindergarten bis zur Sekundarschule. Während die Kindergärten dezentral über das Gemeindegebiet verteilt sind, befinden sich die Primarstufen in den Primarschulhäusern Dorf und Fadacher, die Sekundarstufe im Schulhaus Hüenerweid.

Dietlikon verfügt über ein grosses Industriegebiet, das neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch vielfältige Shopping-Möglichkeiten bietet. Zudem gibt es zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	In Lampitzäckern 65 8305 Dietlikon
Baujahr	1986
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze
Kataster-Nr.	4877
Zone	W2D 1.9
Kubatur	3'618 m ³
Grundstück	1'740 m ²
Wohnfläche	101.60 m ² Hauptnutzfläche 27.93 m ² Nebennutzfläche 11.52 m ² Aussennutzfläche
Wertquote	Wohnung 134/1000 Bastelraum 4/1000
Erneuerungsfonds	per 31.12.2024 CHF 114'659.15 Anteil Eigentümer CHF 14'791.03
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 6'963.— inkl. EF

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung liegt ruhig gelegen am Rande der Gemeinde Dietlikon und ist Teil der Überbauung «Lampitzäckern». Inmitten idyllischer Naherholungsgebiete eingebettet, offenbart diese Liegenschaft nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch einen unvergleichlichen, unverbaubaren Weitblick. Die Quartierstrasse wird mehrheitlich nur von den Bewohnern der Überbauung sowie deren Besuchern befahren, was ein geringes Verkehrsaufkommen und eine ruhige Atmosphäre gewährleistet. Im Sommer bietet der nicht weit entfernte Greifensee angenehme Abkühlung oder lädt zu Spaziergängen mit eindrucklicher Kulisse ein.

Die Bushaltestelle «In Lampitzäckern» befindet sich 350 m entfernt. Von hier bringt Sie der Bus 749 an den Bahnhof «Dietlikon», welcher wiederum gute Verbindungen Richtung Winterthur und Zürich anbietet. Für den Einkauf eignen sich der Coop oder der Aldi im Dorf. Der Kindergarten sowie die Primar- und Oberstufe befinden sich ebenfalls in Dietlikon und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten. Sie verfügt über 101.60 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil, 1 Bastelraum sowie 2 Tiefgaragenparkplätze.

Über die Halbgeschosstreppe gelangen Sie zum Wohnungszugang. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée. Direkt zu Ihrer rechten Seite befindet sich das erste Zimmer mit 11.6 m² und Blick in das umliegende Quartier. Auf der linken Seite liegt das erste Badezimmer mit Walk-In Dusche, Lavabo und WC. Den Gang hinunter folgt der Vorplatz, welcher mit praktischen Einbauschränken ausgestattet ist. Diese eignen sich optimal zur Verstauung Ihrer Alltagskleidung. Um die Ecke befindet sich ein 2.53 m² grosser Abstellraum, in welchem Sie Putzutensilien oder trockene und verschlossene Nahrungsmittel lagern können. Auf diesen Raum folgen zwei Zimmer mit jeweils 11.2 m² und 16 m². Diese Zimmer bieten ebenfalls einen Blick ins Quartier. Neben dem grösseren der beiden Zimmer ist das zweite Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und WC. Danach eröffnet sich der sehr grosszügige Wohn- und Essbereich mit 30.73 m². Dieser wirkt dank seiner grossen Fenster hell und freundlich. Zudem profitieren Sie dank der süd-westlichen Ausrichtung von Sonnenlicht bis in die späten Abendstunden. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum gedeckten Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Auch dieser profitiert von der süd-westlichen Ausrichtung und ist mit einer Knickarm-Markise für die Beschattung ausgestattet. Die hochwertige Küche ist L-förmig angelegt und offen zum Essbereich hin. Sie ist mit einem Kochherd, einem Backofen, einem Kühlschrank, einer Spülmaschine sowie einem Spülbecken ausgestattet. Zudem bieten die vielen Schubladen und Hängeschränke genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

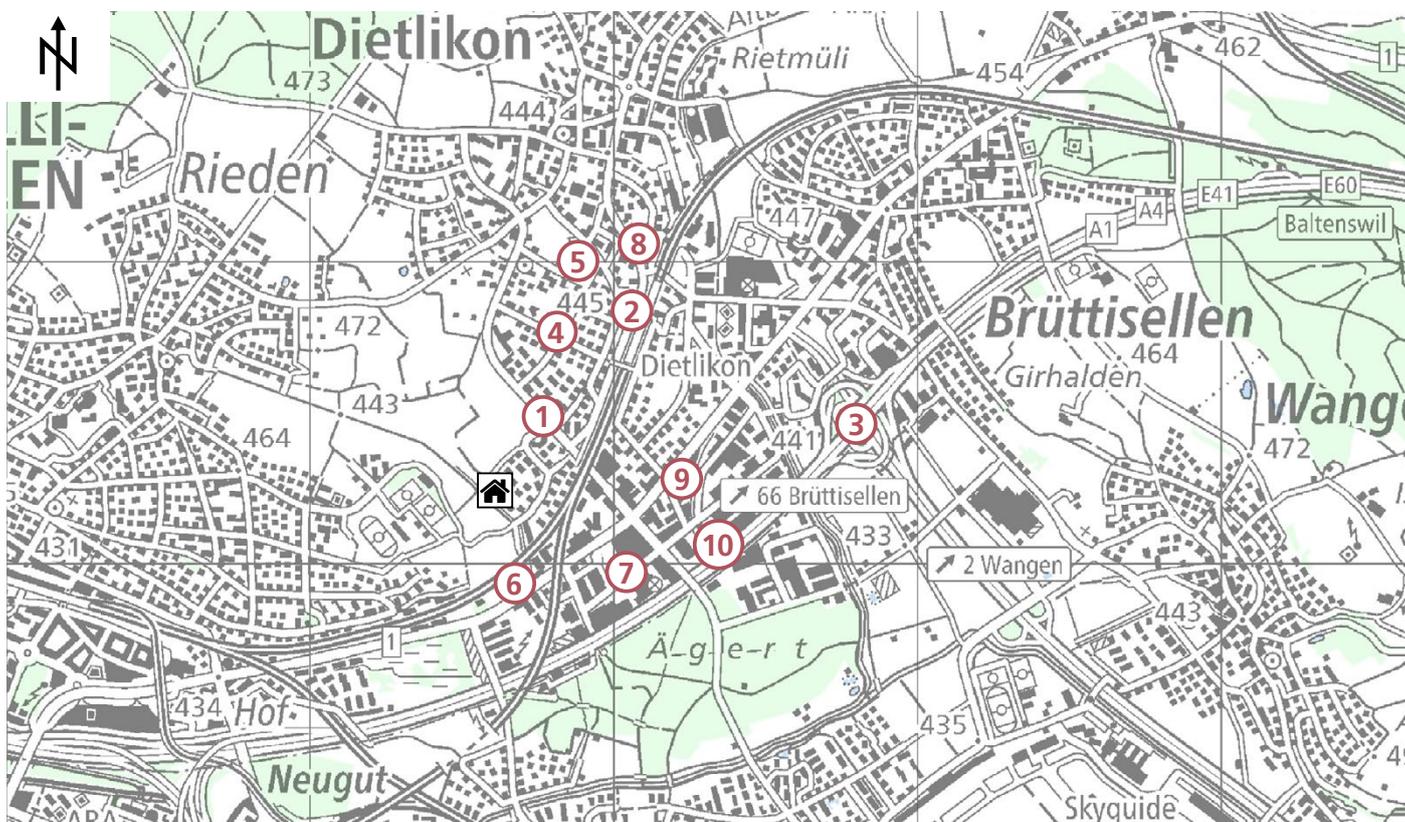


Im Untergeschoss verfügen Sie über einen 15.70 m² Bastelraum mit Wasseranschluss sowie ein 9.7 m² grosses Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche, zwei Trocknungsräume sowie ein Veloplatz zur Verfügung.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch 2 Tiefgaragenparkplätze. Die Tiefgarage ist nicht direkt mit dem Wohnhaus verbunden und muss von aussen betreten werden.

Von 2019-2021 wurde die Wohnung vollumfänglich für ca. CHF 230'000.— renoviert

Standort Dietlikon



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «In Lampitzäckern» Linie 749 | 350 m |
| 2. | Bahnhof Dietlikon S3/S8/S12/S19/SN1/SN6/SN8 | 1.0 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Brüttisellen» | 2.3 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule | 750 m |
| 5. | Sekundarschule Hüenerweid | 1.2 km |
| 6. | Lidl Schweiz Supermarkt | 450 m |
| 7. | Coop Supermarkt, Aldi Suisse Supermarkt, Apotheke, Jumbo Maximo Baumarkt, Decathlon Sportgeschäft | 1.1 km |
| 8. | Coop Supermarkt, Beauty Center Beltrame, Postfiliale | 1.2 km |
| 9. | H&M, C&A Bekleidungsgeschäft, MediaMarkt Dietlikon | 1.2 km |
| 10. | IKEA Dietlikon, Kino Pathé | 1.3 km |

Impressionen

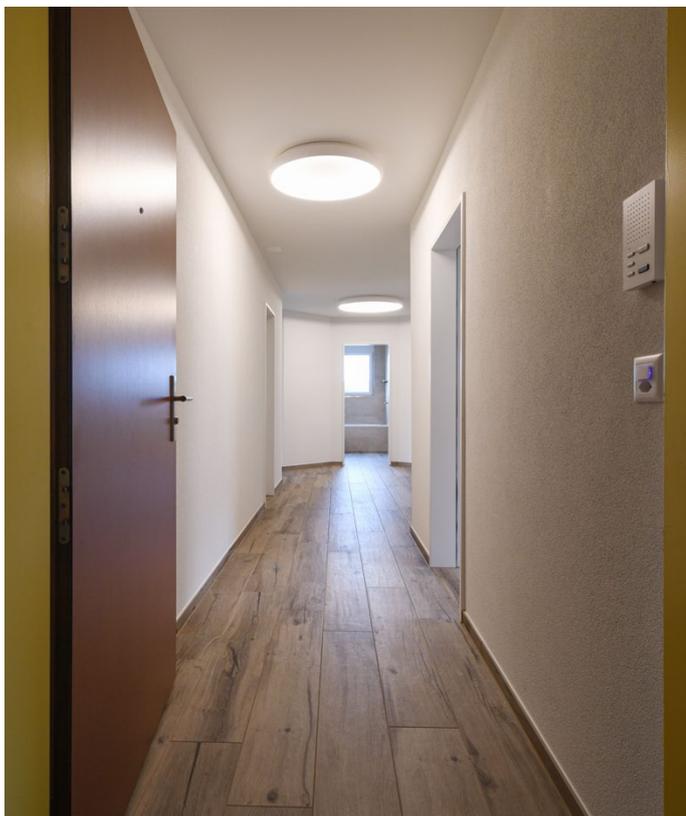
Gebäudezugang



Treppenhaus und Wohnungseingang



Entrée





Zimmer 1



WC/Dusche



Zimmer 2



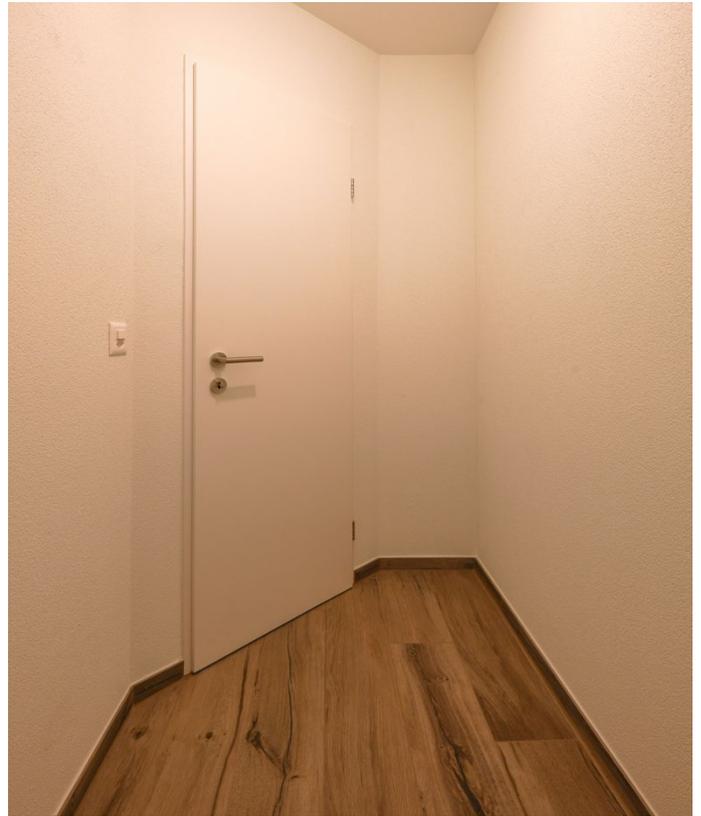
Zimmer 3



Badezimmer



Abstellraum



Gang



Wohn-/Essbereich



Küche



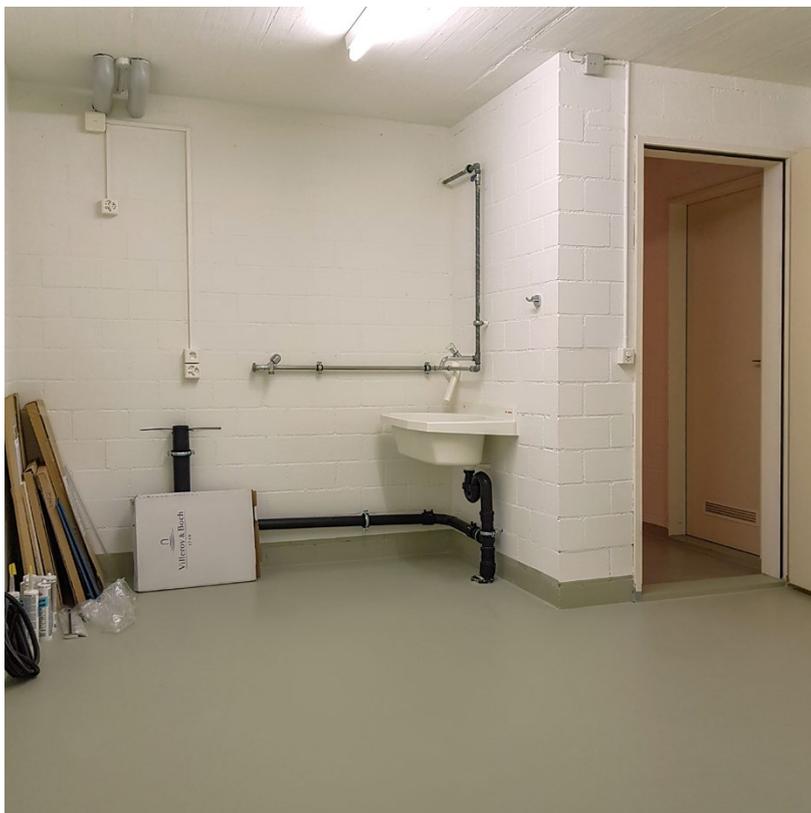
Balkon



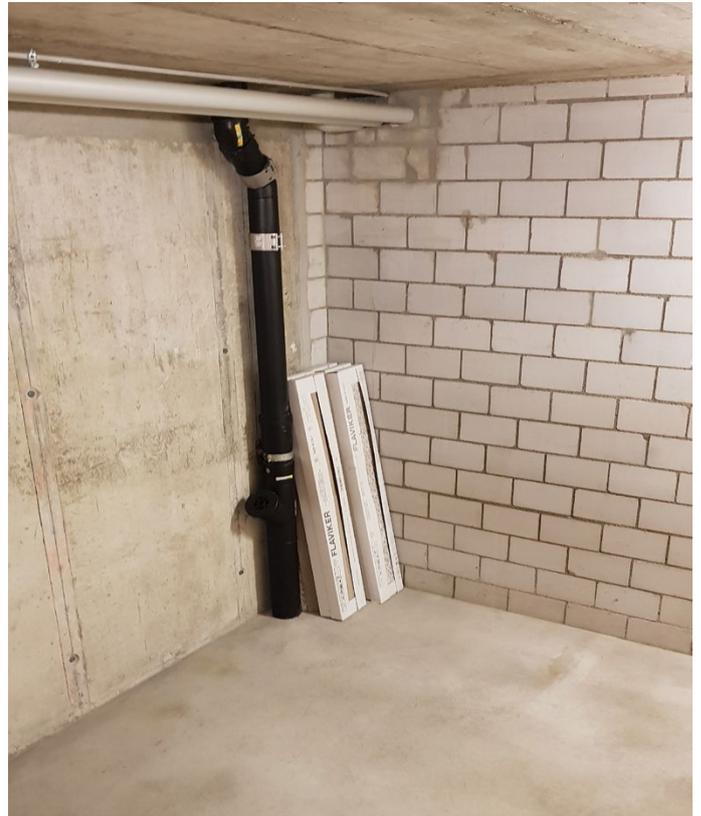
Elektrotabelleau



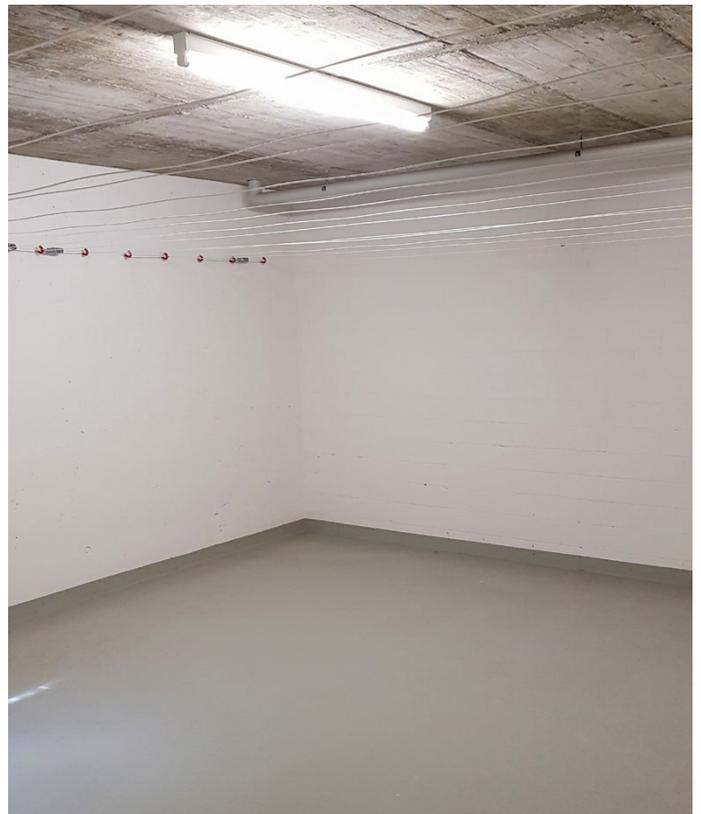
Bastelraum



Keller



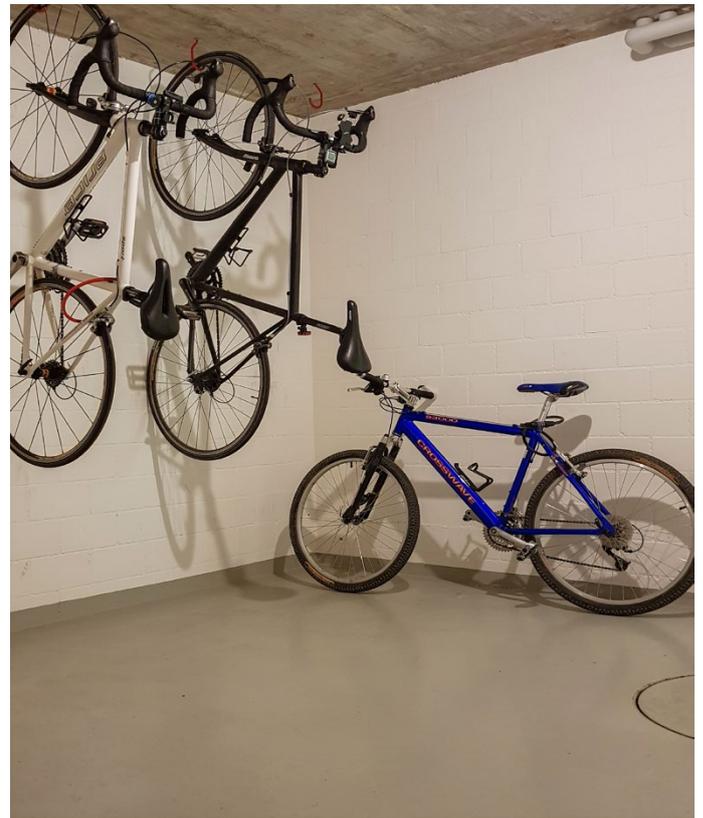
gemeinschaftlicher Waschraum/Trocknungsraum



Entkalkungsanlage



Veloabstellplatz



Tiefgarageneinfahrt





Tiefgaragenparkplätze Nr. 5+6



Grundrisse

1. OBERGESCHOSS
4.5 ZIMMER-WHG
IN LAMPITZÄCKERN 65

Hauptnutzfläche	101.60 m²
Nebennutzfläche	2.53 m²
Aussennutzfläche	11.52 m²

Wohngeschoss



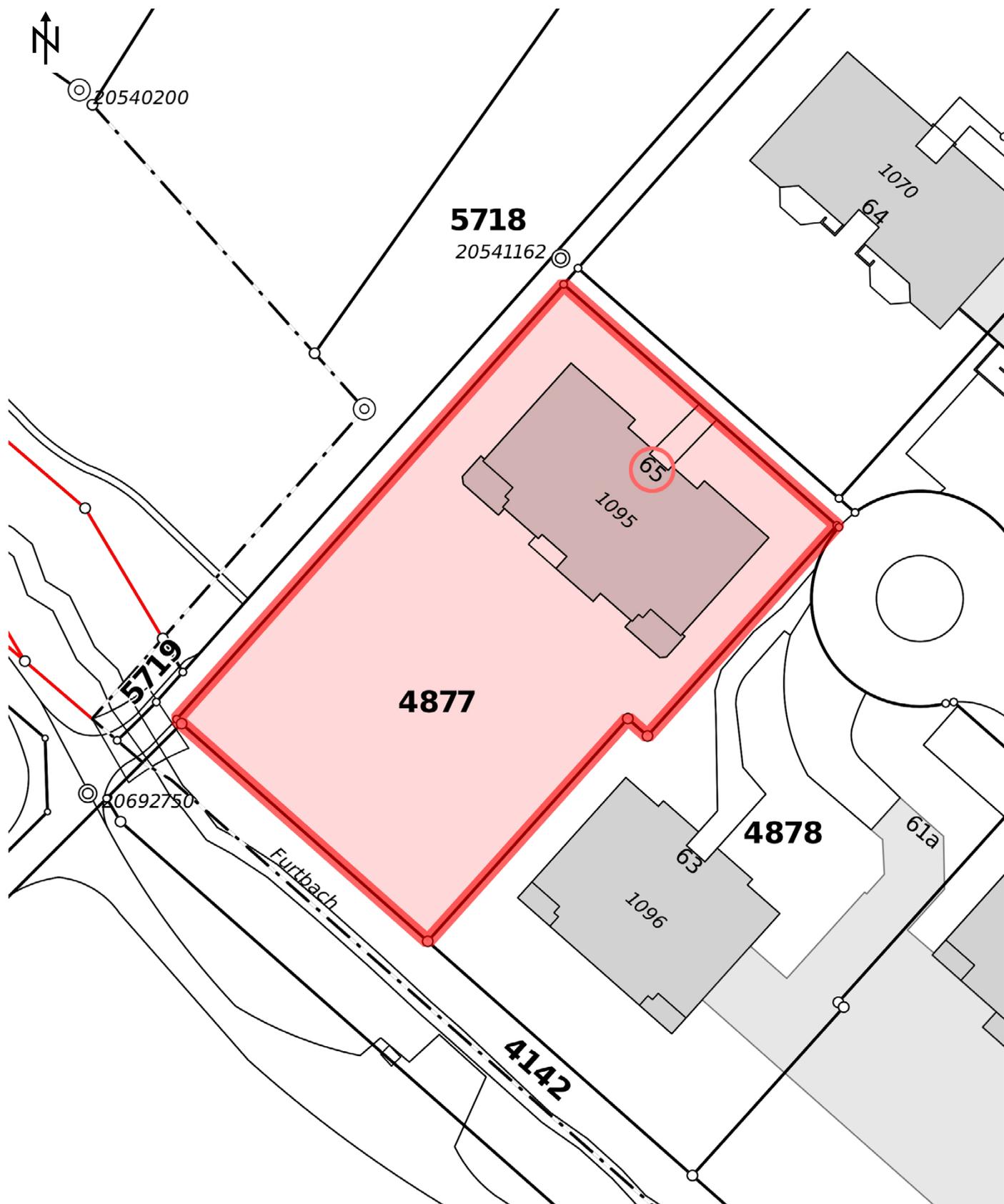
UNTERGESCHOSS
4.5 ZIMMER-WHG
IN LAMPITZÄCKERN 65

Hauptnutzfläche **25.40 m²**

Untergeschoss



Katasterplan



Policen-Nr. 119'712
Gemeinde/Quartier Dietlikon
Grundstück-Nr. 054.4877

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

2'902'462

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dietlikon	054-01095	In Lampitzäckern 65 8305 Dietlikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1986 Schätzung vom 25.09.2015 Schätzgrund: Revision	3'618	243'904	2'902'462

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung Wärmeisolation 100 mm Steinwolle
Fassade	Fassade in Superisomodulmauerwerk 32.5 cm stark mit Isolationseinlage Innenwände in Backsteinmauerwerk 8-18 cm Wohnungstrennwände in Stahlbeton 20 cm Kelleraußenwände in Stahlbeton 25 cm Kellerinnenwände in Kalksandstein 12-18 cm, teilweise aus Stahlbeton
Heizung / Lüftung	Wärmepumpe Erdwärmesonde 2023 Wärmeabgabe mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung
Fenster	Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	elektrische Rollläden Sonnenstore bei Balkon
Sanitäranlagen	Nasszelle mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC Nasszelle mit Walk-In Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC
Lampen	LED Lampen
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 5+6
Sonstiges	Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Waschraum, Trocknungsräume, Veloplatz sowie Biotop auf dem Grundstück

Renovationen 2019 – 2021	ca. CHF 230'000.— Ersatz Bodenbelag ganze Wohnung Ersatz Zimmertüren Einbauschränke im Entrée Einbau Raumthermostaten in allen Zimmer Elektroanlagen Glasfaseranschluss Neue Fenster inkl. elektrische Rollläden Umbau Küche inkl. Bosch Geräte Umbau Badezimmer
-----------------------------	---

Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug, Protokolle sowie Abrechnungen auf Anfrage zu
-----------------------	---

Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
-----------	---

Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
---------------	-------------------

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'260'000.— inkl. 2 Tiefgaragenparkplätze
---------------------------	--

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'260'000.— inkl. 2 TG-Parkplätze. Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«RENOVIERTE WOHNUNG MIT WEITBLICK INS GRÜNE»
IN LAMPITZÄCKERN 65, 8305 DIETLIKON

