

5.5 Zimmer-Maisonette-Gartenwohnung



«UNVERBAUBARER WEITBLICK»

IM SEE 14, 8187 WEIACH

«UNVERBAUBARER WEITBLICK»

Herzlich willkommen Im See 14 in Weiach

Weiach ist eine politische Gemeinde im Zürcher Unterland im Bezirk Dielsdorf.

Im Westen grenzt die Gemeinde an den Kanton Aargau und im Norden an die deutsche Gemeinde Hohentengen. Der nahe gelegene Rhein bildet die Landesgrenze zu Deutschland. Das Dorf ist sanft eingebettet zwischen den bewaldeten Hügelzügen. Ein Drittel der Gemeindefläche wird landwirtschaftlich genutzt und über die Hälfte der gesamten Fläche ist Wald, der zu 60 % Gemeindeeigentum ist.

Buslinien verbinden Weiach mit den umliegenden Bahnhöfen wie Kaiserstuhl, Oberglatt und Bülach. Von dort führen gute Verbindungen nach Zürich HB, Zürich Flughafen, Winterthur und Schaffhausen. Die Autofahrt nach Zürich City dauert 30 Minuten und zum Flughafen Zürich 18 Minuten.

Im Volg mit integrierter Poststelle finden Sie alles für den täglichen Bedarf – bequem und direkt im Dorf.

Die Gemeinde verfügt über eine Kita, Kindergärten und eine eigene Primarschule. Die Oberstufenschüler werden in Stadel unterrichtet. Die Kantonsschule befindet sich in Bülach.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Maisonette-Gartenwohnung	
Adresse	Im See 14, 8187 Weiach	
Baujahr	2014	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 41	
Kataster-Nr.	1203	
Zone	W3	
Kubatur	5'842 m ³	
Grundstück	8'073 m ²	
Wohnfläche	124.59 m ² Hauptnutzfläche	26.62 m ² Nebennutzfläche
	104.58 m ² Aussennutzfläche	
Wertquote	Wohnung	22/1000
	Bastelraum	1/1000
	Garage	2/166
Erneuerungsfonds Haus 14	per 30.06.2026 Anteil Eigentümer	CHF 183'202.74 CHF 20'554.45
Erneuerungsfonds Garage	per 30.06.2026 Anteil Eigentümer	CHF 94'675.18 CHF 1'140.66
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 5 Jahre CHF 7'300.— /inkl. EF	

Beschreibung

Die 5.5 Zimmer-Maisonette-Gartenwohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Weiach im Zürcher Unterland. Eingebettet zwischen bewaldeten Hügelzügen, weitläufigen Wiesen und dem nahegelegenen Rhein bietet die Umgebung eine einzigartige Kombination aus Natur, Erholung und ländlichem Charme. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Velowege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Bushaltestelle «Alter Bahnhof» befindet sich nur wenige Meter entfernt und wird von den Buslinien 510, 515 und N50 befahren. Diese verbinden Sie rasch mit dem Flughafen Zürich sowie dem Bahnhof Bülach, von wo aus Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. An dieser Lage profitieren Sie zudem von der nahen Autobahnzufahrt «Glattfelden» (ca. 5 Fahrminuten), welche gute Anschlüsse in die ganze Schweiz gewährleistet. Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg im Zentrum von Weiach. Grössere Besorgungen lassen sich bequem im nahegelegenen Coop Glattfelden (8 Fahrminuten) oder in den Einkaufsmöglichkeiten von Eglisau mit Migros, Coop und Landi (12 Fahrminuten) erledigen. Kindergarten sowie Primarschule sind direkt in Weiach angesiedelt. Die Oberstufe liegt in Stadel und kann mit dem Bus oder dem Fahrrad gut erreicht werden.

Die Eigentumswohnung verfügt über 124.59 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 3 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil, 1 eigener Bastelraum sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée, zu dessen Rechten sich das Gäste-WC mit Lavabo und WC befindet. Geradeaus gelangen Sie in das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von 34.10 m². Die Fensterfront schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und verbindet den Wohnbereich mit der gedeckten, 25.37 m² grossen Terrasse sowie dem Garten. Die Terrasse ist südwestlich ausgerichtet und wird somit optimal besonnt. Für die Beschattung sorgt eine Gelenkarmmarkise. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und ist ausgestattet mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine und Spülbecken. Zahlreiche Schrank- und Schubladenelemente bieten reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während die elegante Granitabdeckung und das Inselement eine grosse Arbeitsfläche bieten. An den Wohnbereich grenzen zudem ein 11.86 m² grosses Zimmer mit Einbauschränken und direktem Zugang zum Garten sowie ein Abstellraum mit zusätzlicher Staufläche an.

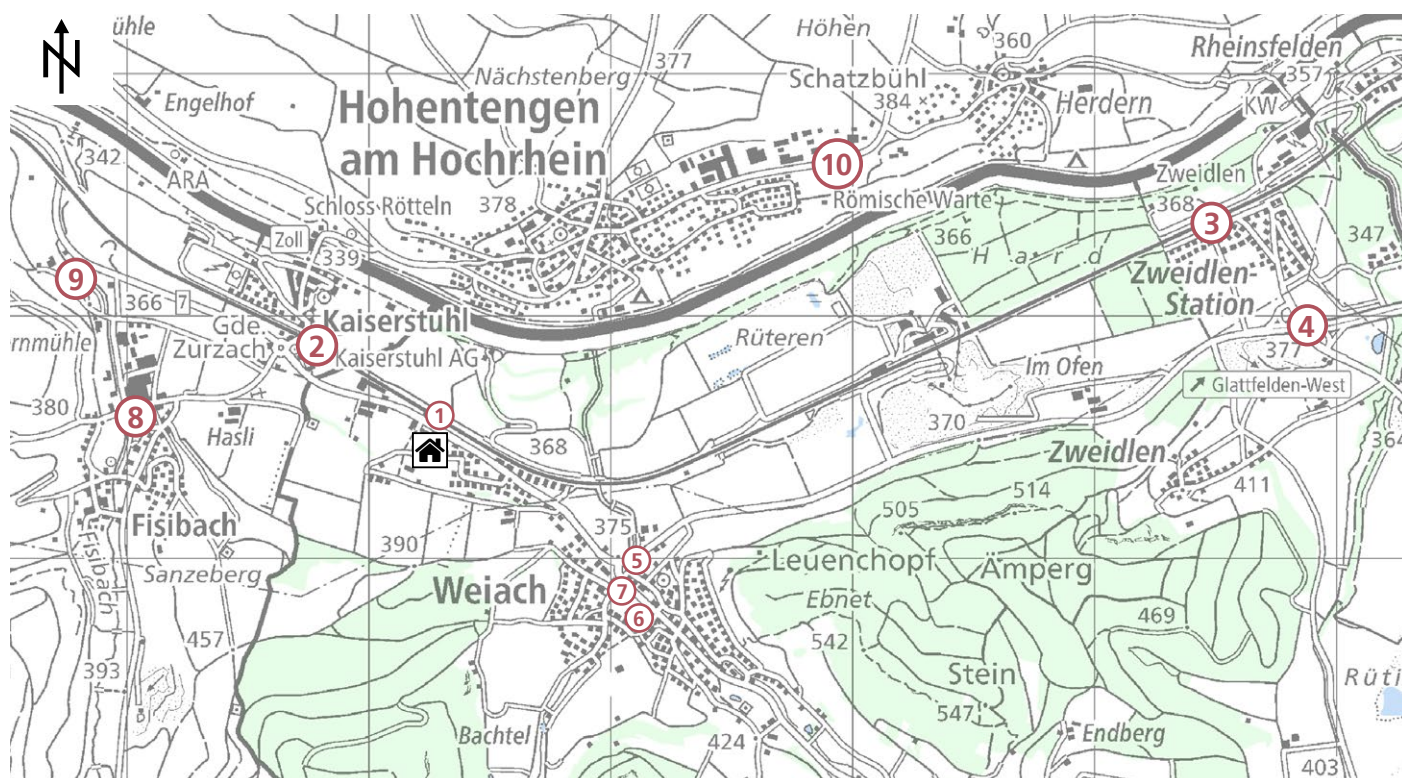
Im Obergeschoss befindet sich direkt beim Treppenaufgang ein Badezimmer, welches Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC umfasst. Angrenzend liegt zunächst ein 12.11 m² grosses Zimmer mit viel Tageslicht. Es folgen zwei weitere Zimmer mit jeweils 11.91 und 17.67 m² sowie direktem Zugang zum gedeckten Balkon.



Auf diesem können Sie Sonnenstrahlen aus dem Südwesten sowie einen unverbaubaren (angrenzende Landwirtschaftszone) Blick ins Grüne genießen. Abgerundet wird das Obergeschoss durch das zweite Badezimmer, welches eine Badewanne, einen Waschturm, ein Lavabo, einen Spiegelschrank und ein WC beherbergt.

Ein 9.4 m² grosses Kellerabteil und ein 12.30 m² grosser Bastelraum ergänzen das eigene Raumangebot im Untergeschoss. Zudem profitieren Sie von einem gemeinschaftlichen Wasch- und Veloabstellraum. Für die Parkierung steht Ihnen der Tiefgaragenparkplatz Nr. 41 zur Verfügung.

Standort Weiach



- | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Weiach, Alter Bahnhof» Linie 510/515/N50,
BP Tankstelle, Coiffeur «Barber Cut & Go» | 300 m |
| 2. | Bahnhof Kaiserstuhl S36, Restaurant Kreuz | 1.0 km |
| 3. | Bahnhof Zweidlen S36 | 5.0 km |
| 4. | Autobahnzufahrt «Glattfelden» | 4.4 km |
| 5. | Kindertagesstätte «MultiKulti» | 1.1 km |
| 6. | Kindergarten, Primarschule Weiach | 1.3 km |
| 7. | Volg Weiach, Post Filiale | 1.1 km |
| 8. | Bäckerei «Holzofen-Brotbackstube» | 1.7 km |
| 9. | Freibad Fisibach | 1.9 km |
| 10. | «Aldi Süd» Supermarkt (Deutschland) | 3.9 km |

Impressionen

Hauszugang



Treppenhaus



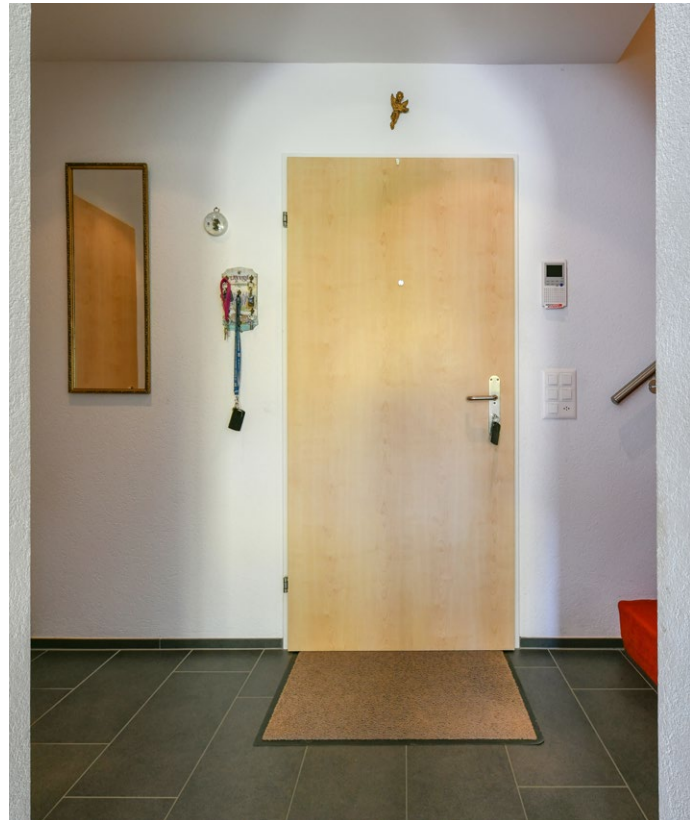
Lift



Wohnungseingang



Entrée



Gäste-WC



Wohn-/Esszimmer



Küche



Zimmer 1



Abstellraum



Elektrotabelleau



Terrasse



Garten



Vorplatz OG



Badezimmer





Dusche/WC



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Balkon



Kellerabteil



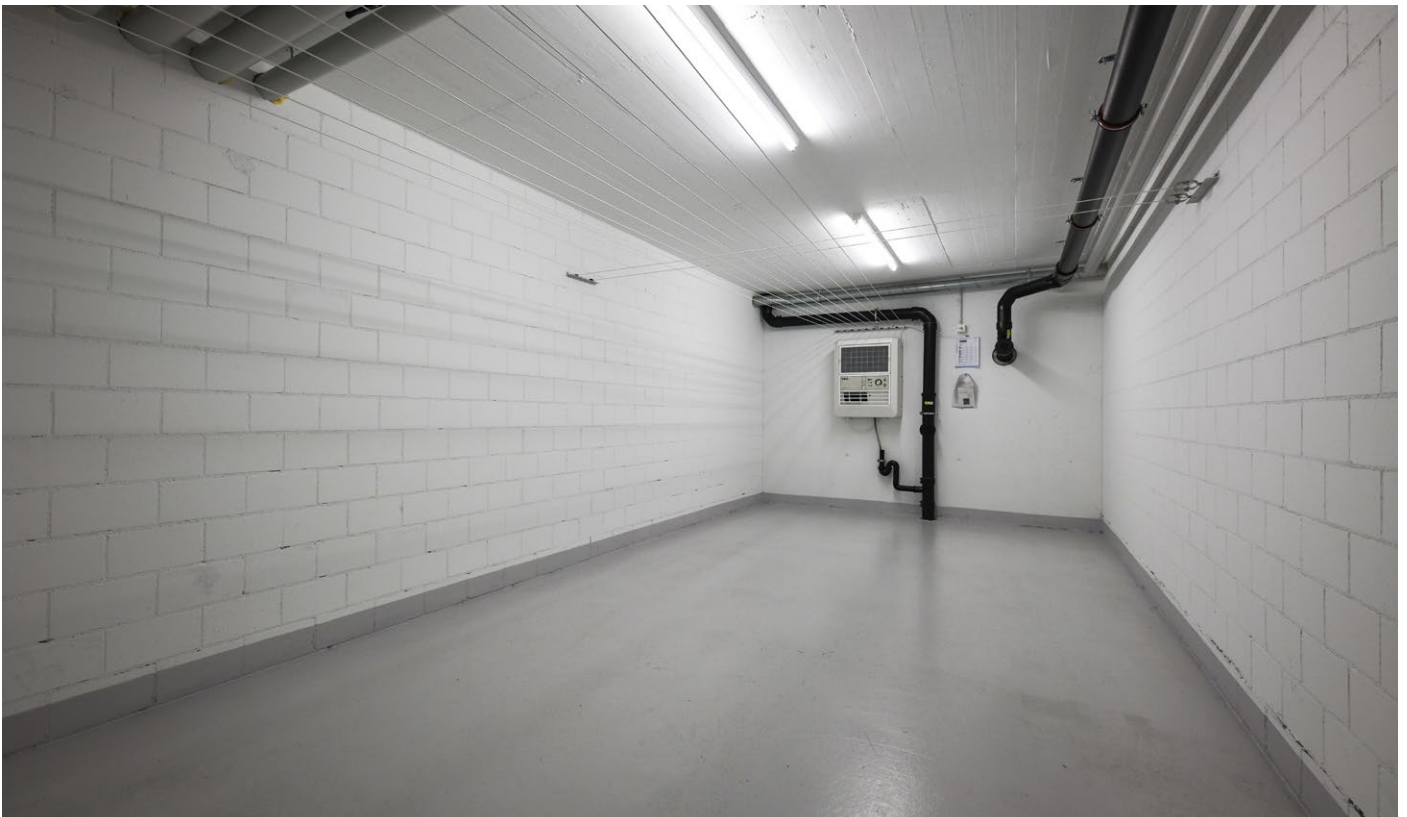
Bastelraum



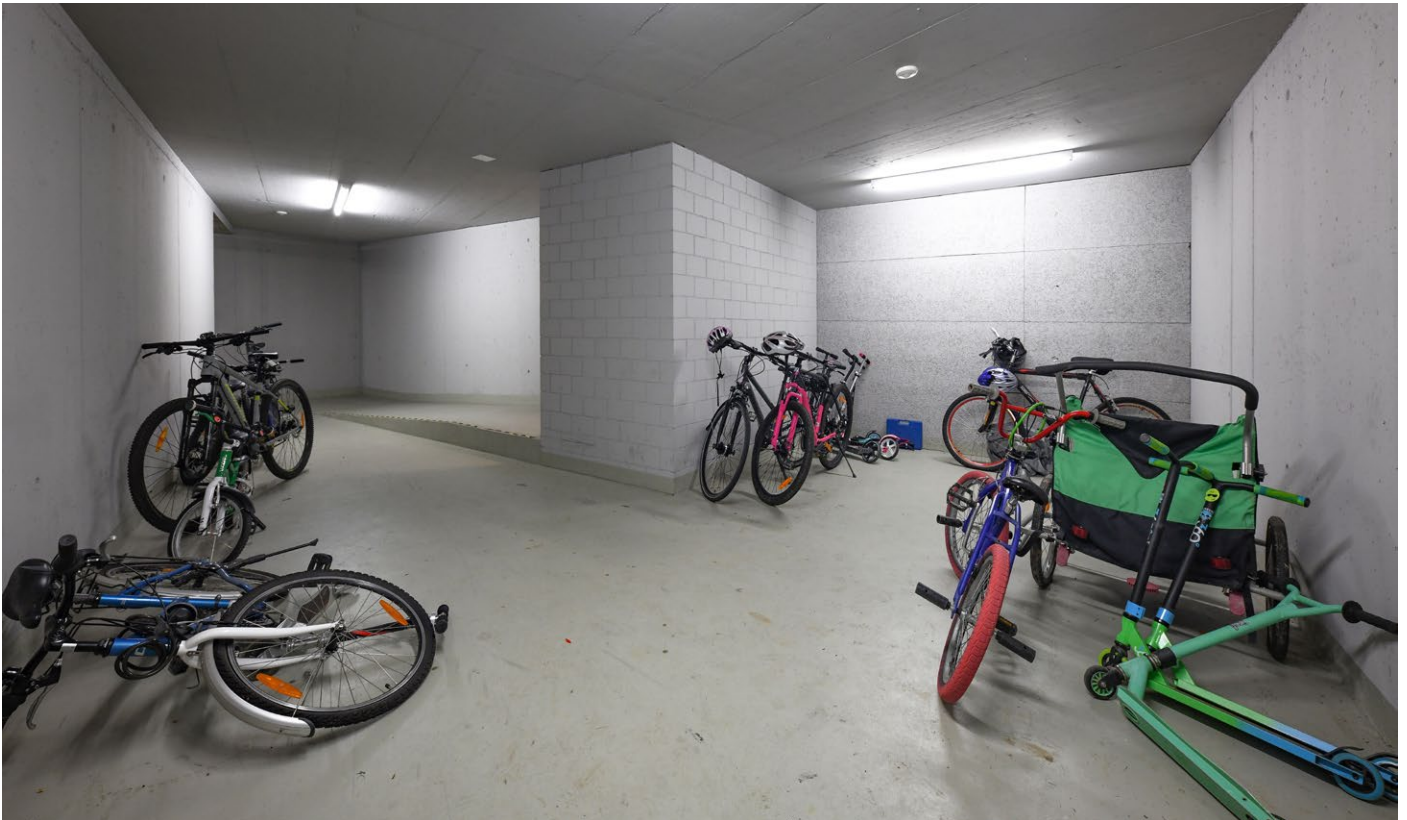
gemeinschaftliche Waschküche



gemeinschaftlicher Trocknungsraum



Veloabstellplatz



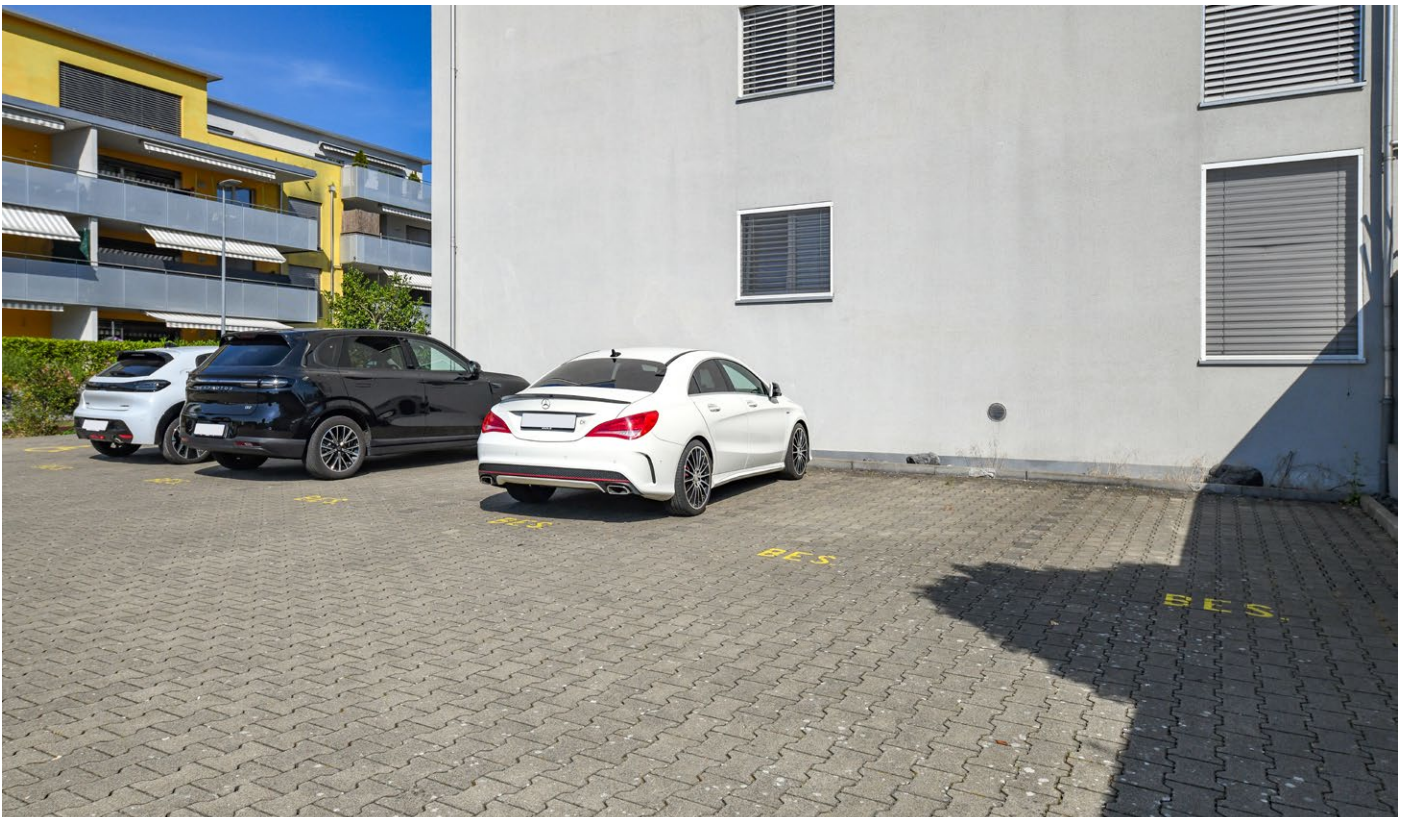
Tiefgaragenparkplatz Nr. 41



Aussenbereich



Besucherparkplätze



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-WHG

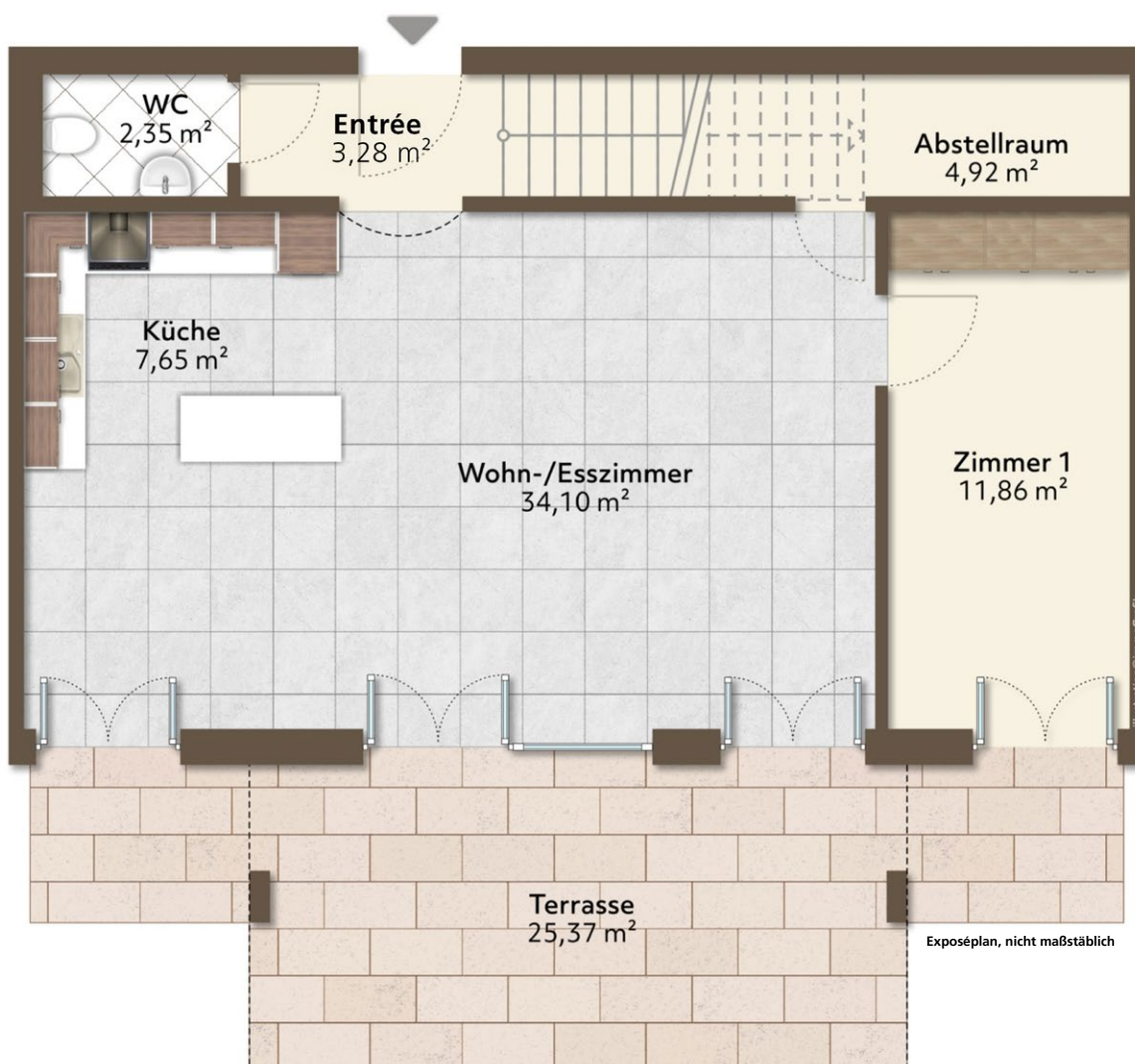
IM SEE 14

Hauptnutzfläche 59.24 m²

Nebennutzfläche 4.92 m²

Aussennutzfläche 85.37 m²

Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-WHG

IM SEE 14

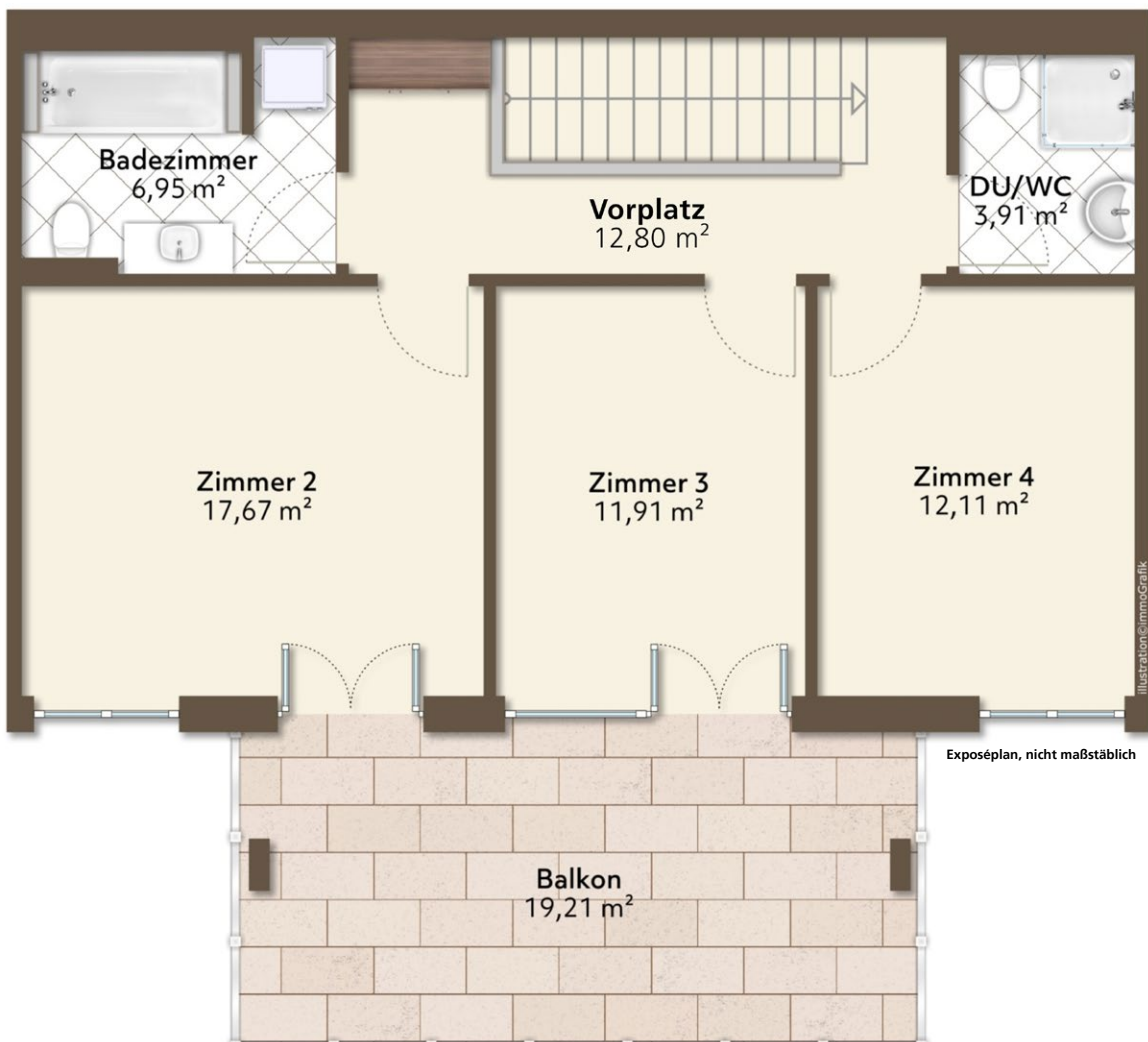
Hauptnutzfläche

65.35 m²

Aussennutzfläche

19.21 m²

Obergeschoss



UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-WHG

IM SEE 14

Nebennutzfläche

21.70 m²

Untergeschoss



Katasterplan



Policen-Nr. 282'667
Gemeinde/Quartier Weiach
Grundstück-Nr. 102.1203

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

20'052'556

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Weiach	102-00905	Im See 8 8187 Weiach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	4'605	248'878	2'961'648
Weiach	102-00906	Im See 10 8187 Weiach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	5'842	319'315	3'799'850
Weiach	102-00907	Im See 12 8187 Weiach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	5'842	330'734	3'935'731
Weiach	102-00908	Im See 14 8187 Weiach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	5'842	324'976	3'867'210
Weiach	102-00909	Im See 16 8187 Weiach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	5'842	317'662	3'780'183
Weiach	102-00910	Im See 10.1 8187 Weiach 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 10.03.2015 Schätzgrund: Neubau	5'254	143'524	1'707'934

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach Wasserisolation mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig
Wände	<u>Wohngeschosse</u> Aussenwände: 17.5 cm Backstein Innenwände: Back- oder Kalkstein oder Beton Decken: Eisenbeton <u>Untergeschoss</u> Umfassungswände/Decken/Fundamentplatte: Eisenbeton Innenwände: Eisenbeton oder Kalksandsteinmauerwerk
Heizung	Pelltes Heizung Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fenster 3-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundrafflamellenstoren Gelenkarmmarkise bei Terrasse
Sanitäranlagen	Gäste-WC: Lavabo, WC Badezimmer: Badewanne, Waschturm, Lavabo, WC DU/WC: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 41
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Mitte September 2026
Verkaufsrichtpreis	CHF 890'000.—

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 890'000.—

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 zu 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!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«UNVERBAUBARER WEITBLICK»

IM SEE 14, 8187 WEIACH

