

Zu verkaufen

3.5-Zimmerwohnung *im 1. Obergeschoss*



Im Grund 8
8600 Dübendorf

Überblick

Dübendorf verbindet urbanes Flair mit naturnaher Umgebung und gilt als aufstrebender Wohnort im Glattal. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Zürich, einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Schul- und Freizeitangeboten. Ob für Pendler, Familien oder Berufstätige – Dübendorf bietet ein modernes, gut erschlossenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Besonders attraktiv ist auch die moderate Steuerbelastung. Der Steuerfuss für das Jahr 2024 beträgt 112% des einfachen Steuersatzes und liegt damit im Mittelfeld des Kantons Zürich.

Die Liegenschaft Im Grund 8 befindet sich in einem ruhigen, gut erschlossenen Wohnquartier nahe dem Bahnhof Dübendorf. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zum Naherholungsgebiet entlang der Glatt sowie zu beliebten Freizeit- und Sporteinrichtungen wie dem Hallen- und Freibad Dübendorf oder der Sportanlage Im Chreis. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖV-Anbindungen sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar, ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch Ruhe und Natur geniessen möchten.



Grundstück & Gebäude



Kataster Nr.
6368

Grundstücksfläche
8.08 a gemäss Grundbuchauszug

Zone
W 3

Kataster belastete Standorte
Kein Eintrag

Versicherungssumme
Fr. 1'905'061.-



Allgemeine Angaben zur Liegenschaft

Heizung/WW	Die Gasheizung wurde im Jahr 2018 installiert.
Baujahr	1946
Dach	Steildach
Waschküche	gemeinschaftlich, im UG
Erneuerungsfonds	Fr. 99'806.-
Renovation / Unterhalt	keine geplant

Zum Verkaufsobjekt

**Das Verkaufsobjekt liegt an bester und zentraler Lage in Dübendorf.
Die Liegenschaft wie auch das Verkaufsobjekt sind gut unterhalten.**

Brutto-/ Nettomietzins/Mt.	Fr. 1'566.00
Kosten STWEG	Fr. 230.70 / Monat Allg. Unterhaltskosten Fr. 271.60 / Monat Erneuerungsfonds (Angaben aus Jahresrechnung 2024)
M ²	70.00 ca.
WQ	161 / 1000
Nebenräume	Kellerabteil + grosszügiger Bastelraum mit Parkett und Kabelanschluss
Erneuerungsfonds	31.12.2024 Fr. 99'806.-
Preisvorstellung	Fr. 835'000.-

Verkaufskonditionen

Anzahlung	Fr. 85'000.-
Mietvertrag	der Mietvertrag muss übernommen werden
Notariatsspesen	je zur Hälfte Käufer / Verkäufer
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäufer
Antritt	nach Vereinbarung
Besichtigung	jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung
Bemerkung	Die Dokumentation ist nach bestem Wissen erstellt. Das Objekt wird verkauft wie gesehen. Aus dem Beschrieb können keinerlei Rechte abgeleitet werden. Das Angebot ist freibleibend.
Verkauf und Beratung	Hackenjos Immobilien AG Waldstrasse 12 8125 Zollikerberg 044 396 77 58 yves.metzger@hackenjos.ch



Impressionen

Statt eines Beschriebs mögen Ihnen die nachfolgenden, nicht zwingend aktuellen Bilder und Grundrisse die notwendigen Einsichten vermitteln.



HACKENJOS IMMOBILIEN AG



HACKENJOS IMMOBILIEN AG



HACKENJOS IMMOBILIEN AG



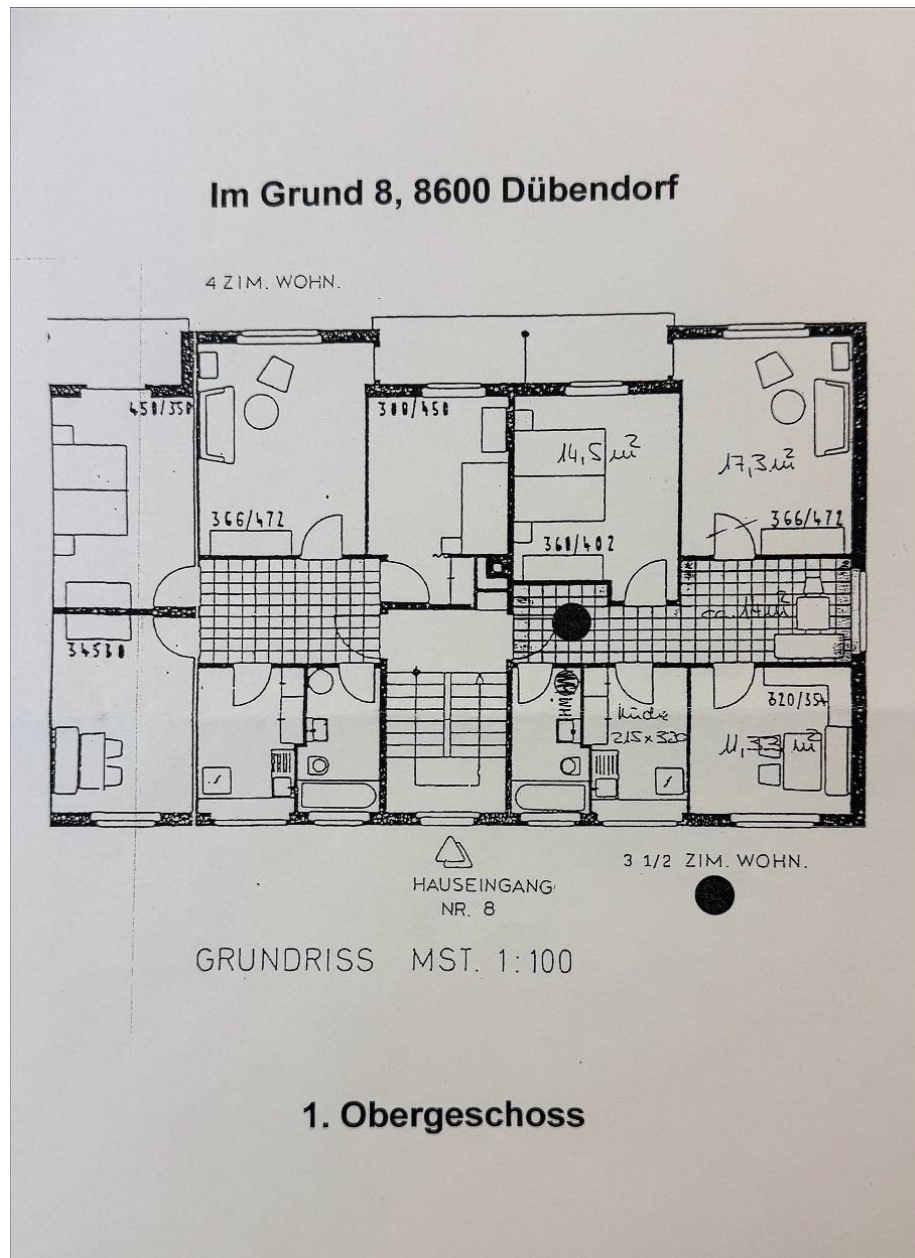
HACKENJOS IMMOBILIEN AG



HACKENJOS IMMOBILIEN AG



Grundrissplan



Investitionen Im Grund 8, 8600 Dübendorf

Jahr	Was	Wer	Betrag
1995	Ersatz alte Fenster durch Kunststofffenster	Fa. Hächler AG	??????
1997	Sanierung Wasserleitung Guss NW 100 mm	Stadt Dübendorf/Ingenieurbüro Gebr. Gossweiler	17'000.00
1997	Sanierung Treppenhaus	René Bosshard Maler, Dübendorf	6'996.00
1997	Ersatz Wohnungstüren	Türenfabrik Turbenthal AG, Turbenthal	21'266.95
1998	Ersatz Oelheizung durch Gasheizung	HR. Meier Wärmetechnische Anlagen, Brüttisellen	22'125.80
2003	Erneuerung elektrische Hausinstallation	Elektro Künzi AG, Dübendorf	10'663.45
2006	Ersatz Fensterläden durch Aluminium	GSB Gehring Storenbau, Riedt bei Neerach	18'100.00
2006	Sanierung Fassade, Gerüst	Fix Gerüstbau AG, Zürich	5'944.90
2006	Sanierung Fassade, Regiearbeiten	L. Plai Bauunternehmung AG, Dübendorf	2'069.10
2006	Fassadenrenovation - Malerarbeiten	Staubli GmbH, Zürich	22'932.00
2015	Bau Containerplatz	Secchi Bau AG, Dübendorf	1'262.05
2018	Ersatz Gasheizung	Burkhardttr Heizung + Sanitär AG, Dübendorf	15'000.00
15.02.2010	Wäschetrockner V-Zug Unimatic	Preisig Elektro AG, Dübendorf	2'790.00
26.09.2022	Waschmaschine V-Zug Unimatic V2000	Preisig Elektro AG, Dübendorf	3'390.00
	Dübendorf, 08.08.2025/us		