

*Helles und grosszügiges
5.5-Zimmer
Doppel-Einfamilienhaus
in Watt ZH*

Laubisser-Quartier
8105 Watt ZH



Inhaltsverzeichnis

Alle Daten auf einen Blick	3
Standort- und Objektbeschreibung	4
Lage	5
Infrastruktur	6
Eingangsbereich	7
Wohnbereich	8
Küche	9
Wintergarten und Garten	10
OG - Schlafzimmer	11
OG Vorplatz und Badezimmer	12
Vorplatz Dachgeschoss	13
Dachgeschoss	14
UG - Sauna Raum	15
UG - Vorplatz	16
UG - Waschküche & Technikraum	17
Parkplatz	18
Investitionen ab 2015	19
Grundriss	20
3D Rundgang	23
Ihr Ansprechpartner	24

Alle Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 1'790'000	Tiefgarage	2 Parkplätze
Objektart	Doppel-Einfamilienhaus Westseite	Boden	Parkett & Vinyl-Platten
Adresse	Laubisser-Quartier 8105 Watt ZH	Lage	Ruhige Lage Kinderfreundlich
Anzahl Zimmer	5.5	Befuerung	Wärmepumpe Erdregister
Anzahl Badezimmer	2	Heizungsart	Bodenheizung
Nettowohnfläche	177m ²	Allgemeine Nebenkosten	CHF 5'355 pro Jahr
Balkon- /Terrassenfläche	8.5m ² / 16m ²	Besonderes	<ul style="list-style-type: none">• Minergie Zertifikat• Sauna• Whirlpool• Wintergarten (18m²)• Viele Elektro- und Internetanschlüsse
Etagen	3		
Lift	Nein		
Baujahr	2000		

Standort- und Objektbeschreibung

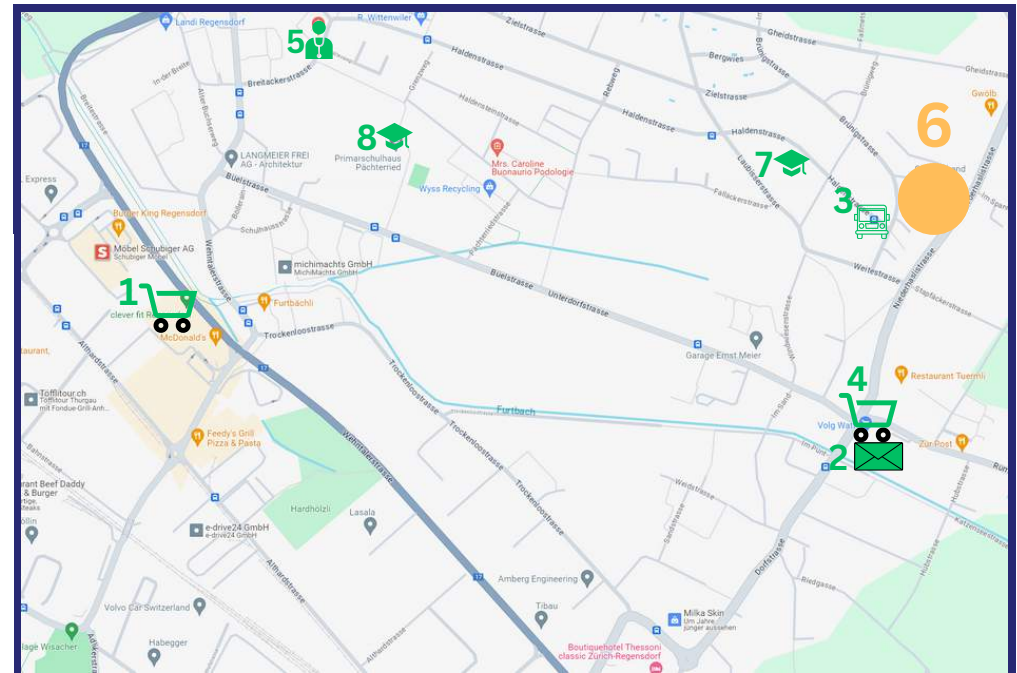
Das exklusive Doppel-Einfamilienhaus im Laubisser Quartier, in 8105 Watt, fällt durch seine erstklassige Lage und hochwertigen Ausstattung auf. Die Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung und diverse Annehmlichkeiten, wie einem Kinderspielplatz direkt neben dem Haus. Das Haus ist Teil einer durchdachten Architektur und überzeugt durch sein zeitgemäßes Design. Eine Sauna und ein Whirlpool bieten zusätzlich ein entspanntes Wellnesserlebnis. Die Lage ist sehr gut, mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Naherholungsgebieten. Die Schulhäuser sind in nur 5 Minuten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Wohnlage überzeugt durch geringe Lärmbelastung, grossem Wintergarten und optimaler Besonnung über mehr als eine Tageshälfte. Das Haus ist in eine attraktive Siedlung eingebettet und bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch optimale Bedingungen für ein angenehmes und gesundes Wohnklima. Diese Immobilie bietet einen idealen Lebensraum, der allen Ansprüchen gerecht wird und ein harmonisches Wohnerlebnis in Watt ermöglicht.

Highlights

- ★ Ruhige und ländliche Lage
- ★ Sehr nahe an der Bushaltestelle
- ★ Kinderfreundlich
- ★ Optimale Besonnung
- ★ Sauna und Whirlpool
- ★ Wintergarten

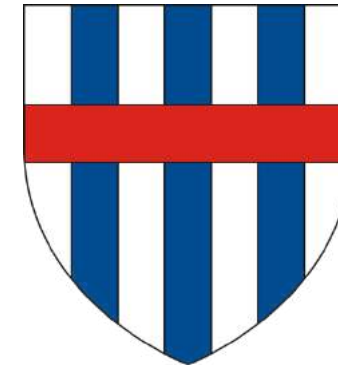
1. Coop Center
2. Post
3. Bushaltestelle
4. Volg
5. Hausarzt
6. Haus
7. Kindergarten
8. Primarschule



Lage

Regensdorf, eine der größten Gemeinden im Zürcher Unterland mit rund 19'000 Einwohnern und einer Fläche von 14,6 Quadratkilometern, bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Dynamik.

Die optimale Verkehrsanbindung, die Nähe zur Stadt und das umfangreiche Naherholungsgebiet machen es zu einem attraktiven Wohnort. Das zukunftsweisende Projekt "Bahnhof Nord" wird die Gemeinde in den kommenden 25 Jahren zu einem modernen und lebendigen Quartier mit Platz für 6'500 Einwohner und 20'000 Arbeitsplätzen verwandeln.



Wappen von der Gemeinde
Regensdorf

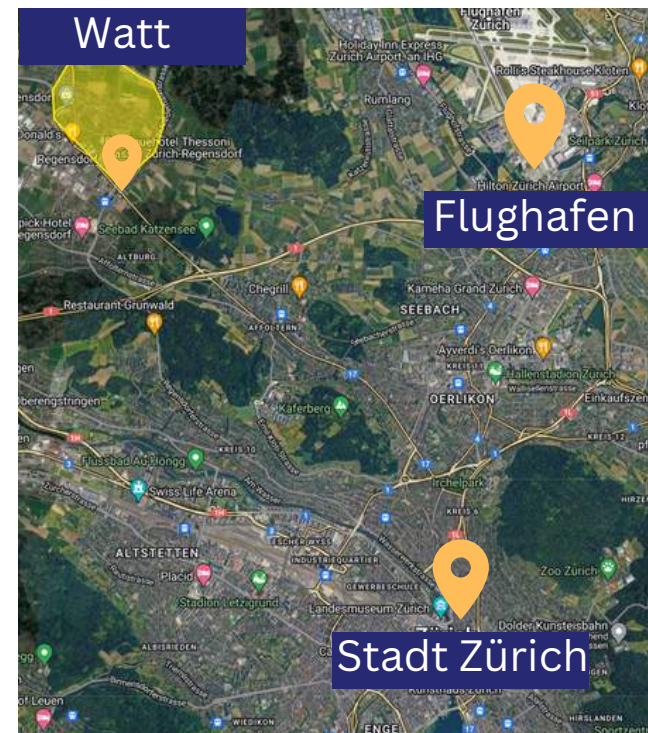
Total Wohnbevölkerung	18'739
Ausländeranteil	35.6%
Höhe	442 m.ü.M.
Kanton	ZH
Fläche	14.6km ²
<i>Datenstand: 2022</i>	
Kantonssteuer	98%
Einheitsgemeinde	96%
Sekundarschulgemeinde	22%
<i>Datenstand: 2024</i>	

Infrastruktur

Die Immobilie im Laubisser Quartier zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung aus. Egal ob zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Fahrzeug – sämtliche Wege stehen offen. Nur wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt, liegt eine Bushaltestelle.

Kindergarten sowie Schulen bis zur Primarstufe sind bequem zu Fuß erreichbar, und in den umliegenden größeren Orten gelangen Sie rasch und komfortabel mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto.

Dort erwarten Sie zahlreiche weitere Annehmlichkeiten wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitanlagen, Ärzte und Apotheken, die das tägliche Leben bereichern.



Öffentlicher Verkehr	50 m
Kindergarten	400 m
Primarschule	500 m
Sekundarschule	2.3 km
Einkaufen	450 m
Autobahn	3.0 km
Flughafen	13.0km

Entfernungen

	Luft	Auto	Zug
Zürich	10.1 km	19 min	27 min
Zürich Flughafen	6.0 km	13 min	33 min
Winterthur	19.5 km	26 min	53 min
Baden	13.6 km	20 min	38 min
Luzern	45.9 km	47 min	84 min
Basel	70.0 km	60 min	113 min
Bern	95.8 km	86 min	115 min

Eingangsbereich

- Geräumiger Eingangsbereich
- Einbauschränk 3-türig aus Buche furniert
- Zugang zum Gäste WC (inkl. Dusche)



Wohnbereich

- Holzdecke mit Balken aus Tannenholz
- Boden: Vinyl-Platten (Saniert 2022)
- Schallschutzfenster mit Wärmeschutzglas
- 2 Balkontüren mit Sicherheitsglas und abschliessbaren Hebel
- Ess- und Wohnzimmer, 2 Fenster mit Elektrischen Rolläden
- Essplatz mit Deckenbeleuchtung
- Cheminée: Ofen Hase Typ Borgo



Küche

- Offene Küche mit Frühstücksbar
- Deckenbeleuchtung
- 2 Fenster mit Insektenschutzgitter
- Küchenkombination aus weißem Schleiflack
- Arbeitsfläche: Granit Labrador Emerald Pearl
- Fenster Westseite mit elektrischen Rollläden
- Siemens: Glaskeramik Kochherd, Mikrowelle, Kühlschrank und Gefrierfach, Geschirrspüler
- Electrolux: Abzugshaube
- Backofen Selbstreinigend



Wintergarten und Garten

Wintergarten

- Boden: Helle Keramik Platten mit Heiznetz
- Licht- und Stromanschlüsse vorhanden
- 2 Elektrische Sonnenstoren STOBAG
- Innen Beschattung



Garten

- Zierrasen
- Gartentor aus Holz
- Begrenzung: Thuja Smaragd
- 3 Gartensitzplätze Offen
- Unterirdischer Wassertank 3000l für Gartenhahn und WC Spülung im Haus
- Zusätzlicher Gartenhahn mit Frischwasser

Obergeschoss Schlafzimmer

- Boden: Parkett Buche
- Alle Fenster mit Insektenschutz
- Zimmer 1 Zugang zu französischem Balkon
- Zimmer 2 + 3 Zugang zu Balkon (Fenster abschliessbar, Westseite mit Wetterschutz)
- Balkon mit Licht- und Stromanschluss



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

Obergeschoss Vorplatz und Badezimmer

Badezimmer

- Kombination im italienischen Stil: Schwarze Boden und weisse Wand Keramik Platten
- 5 Lichter und 2 Elektroanschlüsse
- 2 Lavabos mit Granitabdeckung (Granit Nero Africa)
- WC und Bidet
- Beheizter Handtuch Radiator
- Eckdusche mit Glaswand (saniert 2022)
- Whirlpool Teuco mit Beleuchtung, darüber Deckenbeleuchtung mit Dimmfunktion

Vorplatz 5-eckig (Pentagon)

- Boden: Parkett Buche
- Treppenhausbeleuchtung



Vorplatz Dachgeschoss

Vorplatz abgeschrägt

- Boden: Parkett Buche
- Dachluke Fichte (Nordseite) mit Sonnenstoren
- Beleuchtung Treppenhaus



Dachgeschoss

Dachzimmer beidseitig abgeschrägt

- Dachluke (Nordseite) aus Fichte mit Sonnenstoren
- Boden: NOVILON Centurio II beige gemischt
- Gut isoliert für Kälte- und Wärmeschutz
- 1 Lukarne (Südseite)
- 2 lange Fenster (Westseite) mit französischem Balkon
- 4 Neonröhren



Stauraum

- Abgetrennt mit Schiebetüre
- 1 Neonröhre

Untergeschoss - Sauna Raum

- Boden: Helle Keramik Platten
- Bodenheizung und zusätzliches Heiznetz
- Sauna Kabine Fabrikat HARVIA aus nordischer Fichte
- Eckdusche mit Glaswand
- 3 stufiger Wärmestrahler
- Oberlicht Fenster



Untergeschoss - Vorplatz

- Boden: Helle Keramik Platten (beheizt)
- Beleuchtung Treppenhaus
- Zugang zu Keller (mit Oberlicht Fenster) und Tiefgarage



Untergeschoss - Waschküche & Technikraum

Waschküche

- Boden: Helle Keramik Platten
- V-Zug: Waschmaschine und Tumbler
- Die Waschküche ist sehr geräumig
- Waschtrog
- Oberlicht Fenster
- 1 Neonröhre



Technikraum

- Boden: Beton
- 1 Neonröhre
- Boiler 500 Liter (entkalkt 2024)
- Wärmepumpe

Parkplätze

- Aufhängung vorhanden für 8 Reifen
- Elektroanschluss vorhanden
- 2 Neonröhren



Investitionen ab 2015

Untergeschoss

Boiler 500 Liter	2018
------------------	------

Erdgeschoss

Bodensanierung: Vinyl Platten	2022
-------------------------------	------

Mikrowelle	2020
------------	------

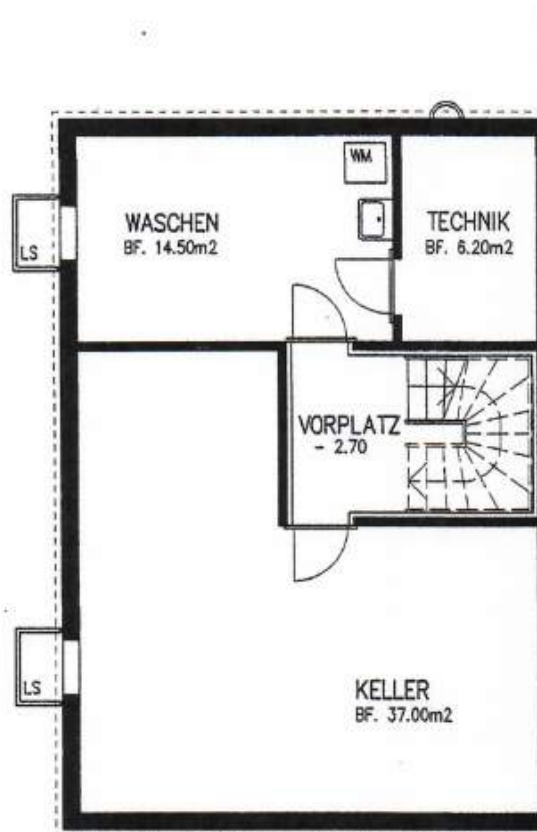
Backofen (Selbstreinigend)	2015
----------------------------	------

Sonnenstoren (Südseite)	2018
-------------------------	------

Obergeschoss

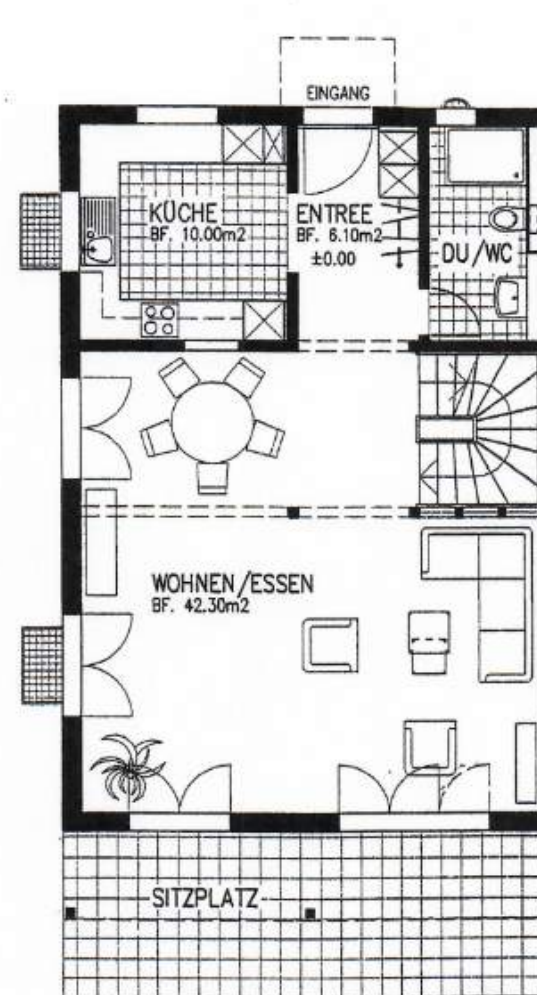
Duschwand ersetzt und Tasse renoviert	2022
---------------------------------------	------

Grundriss



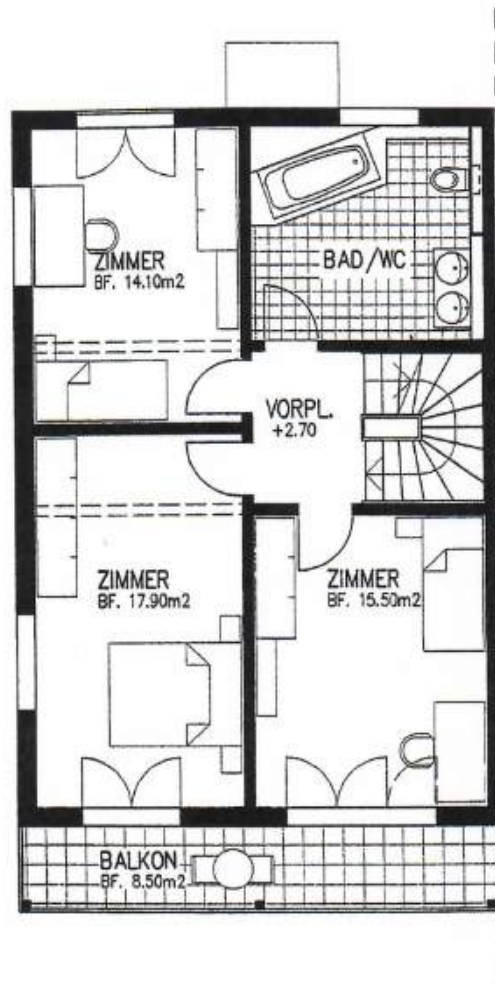
UNTERGESCHOSS

UNTERGESCHOSS GEMÄSS SITUATION MST. 1: 500

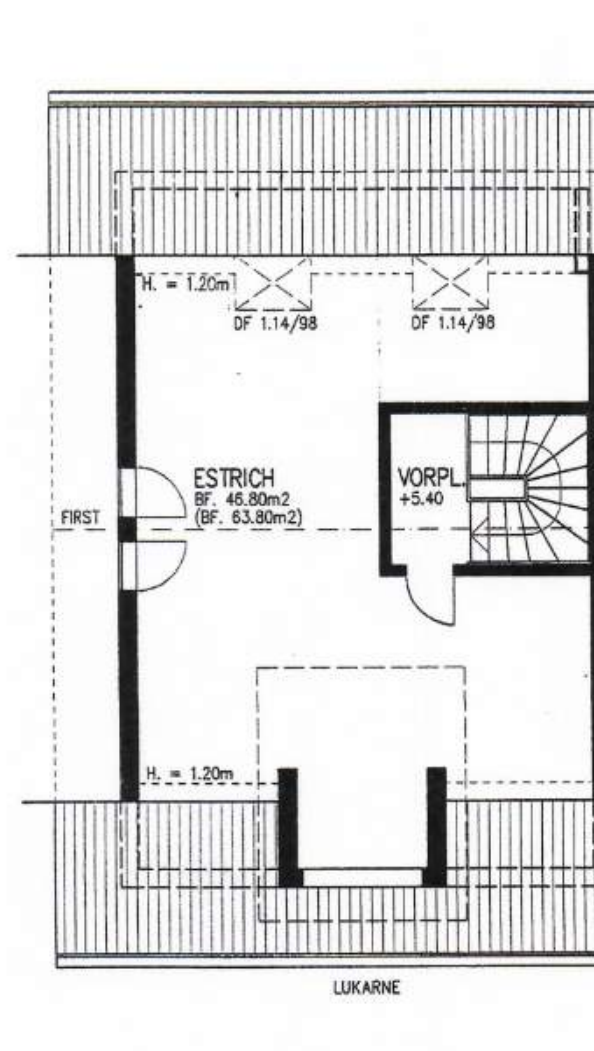


ERDGESCHOSS

Grundriss

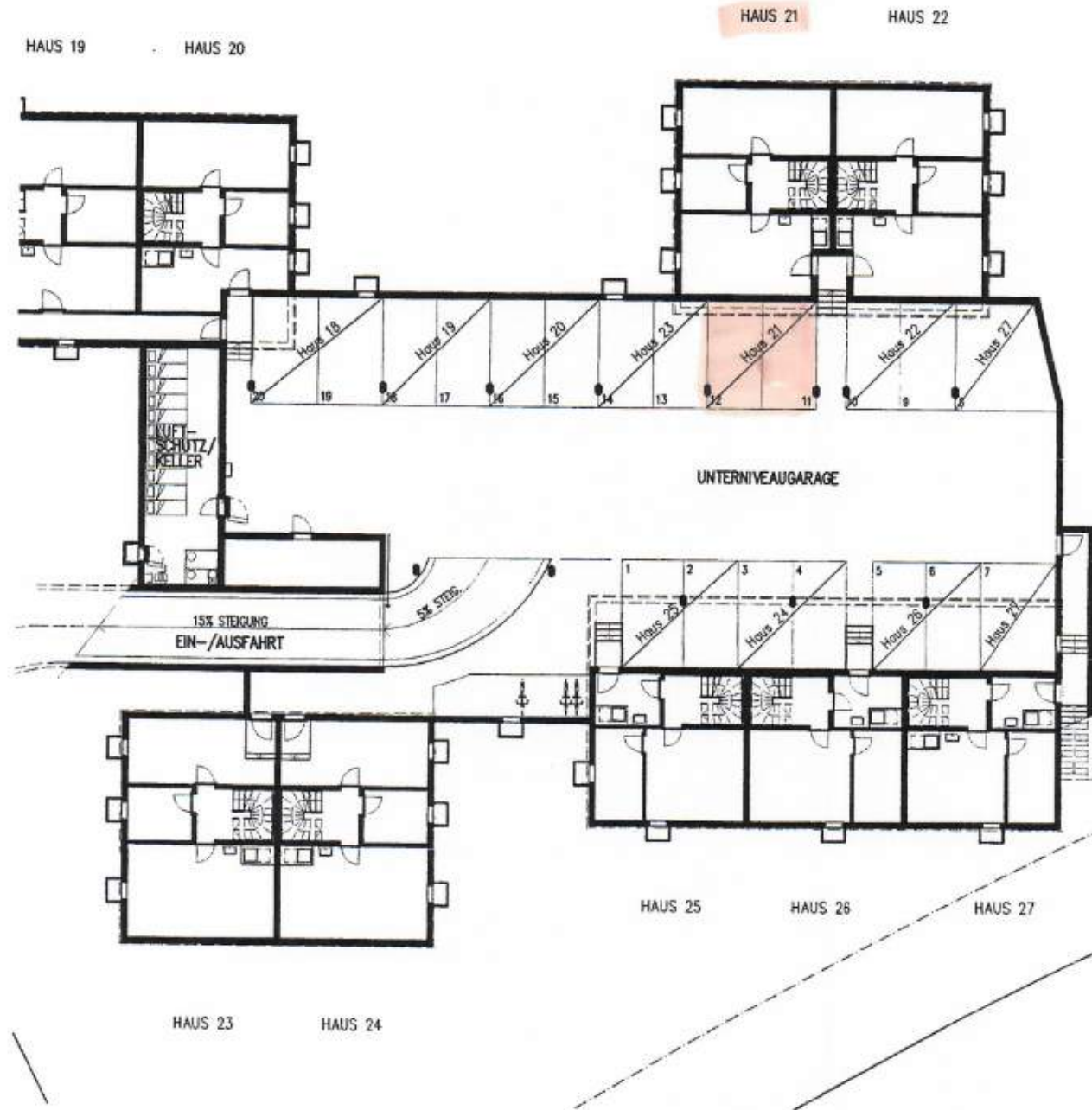


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Grundriss



3D Rundgang

Hier gelangen Sie zum 3D Rundgang des Hauses:



[3D Rundgang](#)

Ihr Ansprechpartner



René Sunier

Serio Immobilien GmbH
Mühlackerweg 9
8155 Niederhasli

+41 78 257 55 50

sales@serio-immobilien.ch

www.serio-immobilien.ch