

Sonnenbühlstr.
26A
8305 Dietlikon

Verkauf
und
Besichtigung

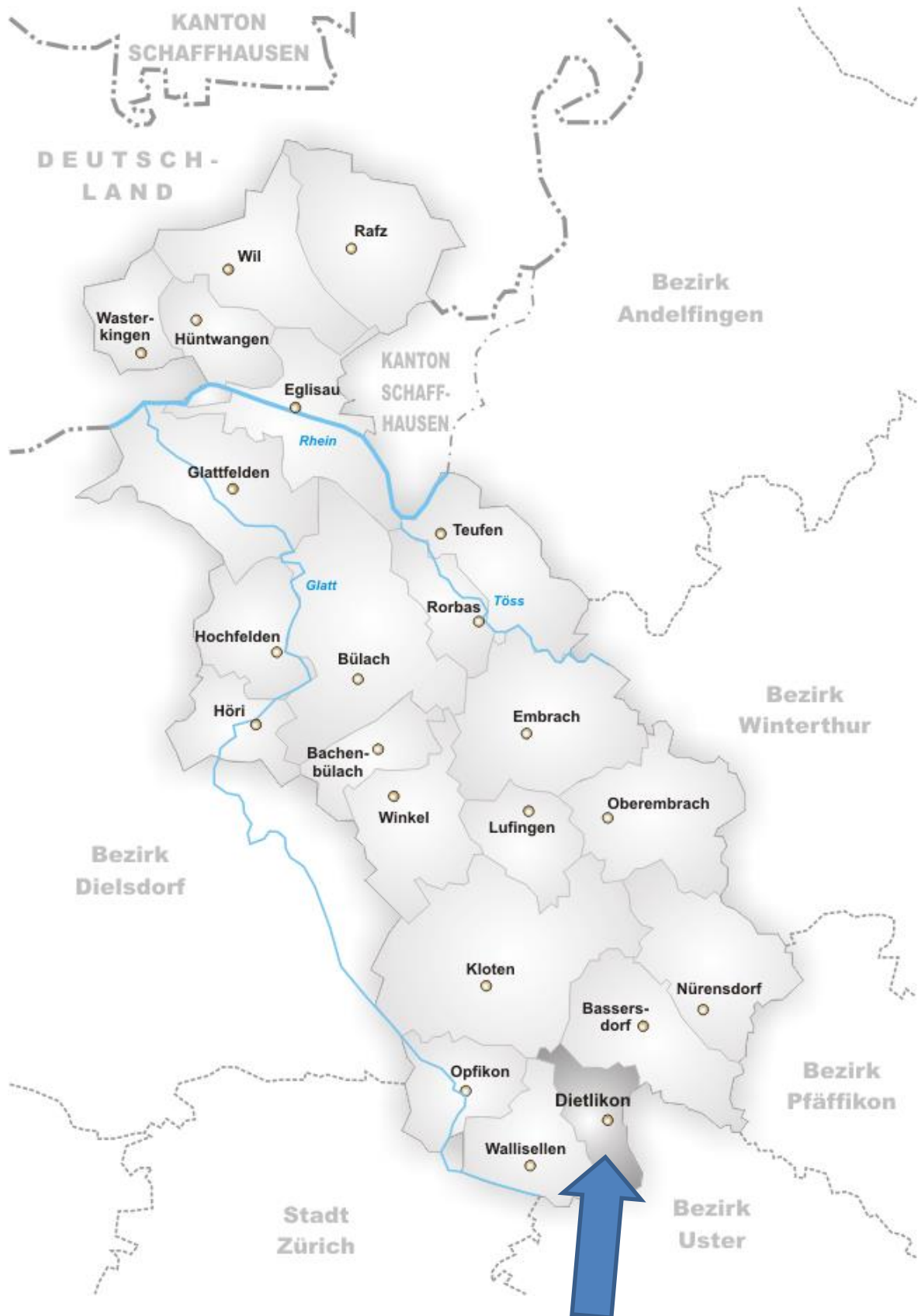


W I D M E R

TREUHAND & IMMOBILIEN

**Licht, Raum und Ruhe
– Wohnen im beliebten
Sonnenbühlquartier
Dietlikon**

Preis: CHF 1'430'000.-





Lage und Umgebung

Zuhause an der Sonnenbühlstrasse 26A – zentral, ruhig und grün

Die Liegenschaft liegt im beliebten Wohnquartier *Sonnenbühl* in Dietlikon – einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier, das durch seine ideale Balance zwischen urbaner Nähe und naturnaher Umgebung besticht.

Hier wohnen Sie in einem gepflegten Umfeld mit grosszügigen Grünflächen, Spazierwegen, Spielplätzen und Sitzgelegenheiten – ein Ort, den Anwohner liebevoll als „*kleines Paradies*“ bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe: Migros, Coop, Denner, Bäckerei und Apotheken sind bequem zu Fuss erreichbar.

Das beliebte Einkaufszentrum Glattzentrum liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein breites Angebot an Marken, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule, die alle innerhalb von Dietlikon liegen.

Weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich in den Nachbargemeinden Wallisellen und Dübendorf.

Auch das Freizeit- und Vereinsleben wird in Dietlikon grossgeschrieben:

Ob Fussball, Tennis, Schwimmen oder Fitness – zahlreiche Vereine und Sportanlagen, darunter das Sportzentrum Hüenerweid, fördern Bewegung und Gemeinschaft.

Für Erholung und Naturgenuss laden die nahen Wälder, der Greifensee oder der Waldlehrpfad zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Gemeinde bietet zudem ein aktives Kulturleben, ein breites Musik- und Kursangebot sowie ein modernes Hallen- und Freibad – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Ruhesuchende gleichermaßen.

Gemeinde, Steuern und Erreichbarkeit

Dietlikon – attraktiv, modern und hervorragend erschlossen

Dietlikon gehört zum Bezirk Bülach im Kanton Zürich und zählt rund 8'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Gemeinde gilt als wirtschaftlich solide, gut verwaltet und ausgesprochen lebenswert.

Der Steuerfuss beträgt 105 % – ein moderater Wert im Vergleich zu umliegenden Gemeinden und damit auch für Investoren interessant.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Der Bahnhof Dietlikon ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmässige S-Bahn-Verbindungen:
 - S8 und S14 nach Zürich HB (ca. 17 Minuten Fahrzeit)
 - S8 Richtung Winterthur (ca. 15 Minuten Fahrzeit)
- Die Autobahn A1 ist in weniger als 5 Minuten erreichbar – Zürich, Winterthur und der Flughafen Kloten sind optimal angebunden.
- Diverse Buslinien verbinden Dietlikon mit Wallisellen, Dübendorf und Brüttisellen.

Dank dieser hervorragenden Erreichbarkeit geniessen Sie hier ruhiges Wohnen im Grünen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.



Die wichtigsten Fakten im Überblick

- **Objekt:** 4½-Zimmer-Eigentumswohnung
- **Adresse:** Sonnenbühlstrasse 26A, 8305 Dietlikon
- **Geschoss / Nr.:** 2. Obergeschoss rechts / E 2.1
- **Wohnfläche:** ca. 137.5 m²
- **Baujahr:** 2004
- **Balkon:** grosszügig, mit idealer Besonnung und Blick ins Grüne
- **Parkierung:** 1 Tiefgaragenplatz Nr. 45 mit Elektrogrundinstallation
- **Nebenträume:** Kellerabteil im Untergeschoss
- **Waschraum:** Separater, privater Waschraum im UG mit Waschmaschine & Tumbler (Electrolux, 1-jährig)
- **Küche:** Offene, moderne Küche mit Granitabdeckung, viel Stauraum und Electrolux-Geräten (Induktionsherd, Backofen, Combi-Steamer, Geschirrspüler); zeitloses Design in neutralen Farben
- **Bodenbeläge:**
 - **Wohn- und Essbereich:** Laminat
 - **Küche:** Keramische Platten
 - **Schlafzimmer:** Laminat / Teppich
 - **Badezimmer / Dusche / WC:** Plattenbelag
 - **Reduit & Entrée:** Laminat
- **Sanitär:** Bad / WC mit Doppellavabo und Badewanne, separates DU / WC
- **Heizung:** Gasheizung mit Wärmeverteilung über Bodenheizung;
- **Bezug:** Nach Vereinbarung
- **Zustand:** Sehr gepflegt, laufend unterhalten
- **Mietzinseinnahmen:** CHF 2'470 netto + CHF 220 Nebenkosten / + 130 Parkplatz CHF 2'280 monatlich / CHF 33'840 jährlich brutto
- **Verkaufspreis:** CHF 1'430'000.–

Grundbuchauszug (Kurzfassung)

Quelle: Grundbuchamt Wallisellen, Auszug vom 19. September 2025

- Grundstück: Sonnenbühlstrasse 26A, Dietlikon, Kat.-Nr. 4830, EGRID CH144498777381
- Objekt: Stockwerkeigentum an 4½-Zimmer-Wohnung im 2. OG (E 2.1) mit Sonderrecht am Keller und Waschraum UG
- Miteigentumsanteil: 140 / 10 000
- Dienstbarkeit: Durchleitungsrecht für Meteorwasser
- Grundpfandrecht: Schuldbrief CHF 385'000 (1. Pfandstelle)
- Keine Grundlasten oder Vormerkungen

Raumprogramm

Wohnfläche: ca. 137.5 m²

Zimmer: 4½

- **Entrée / Garderobe**
- **Grosszügiger Wohn- und Essbereich** mit Zugang zum Balkon
- **Offene, moderne Küche** mit Granitabdeckung, viel Stauraum, Electrolux-Geräten (Induktionsherd, Backofen, Combi-Steamer, Geschirrspüler)
– in zeitlosen Farben und elegantem Design
- **Elternschlafzimmer** mit Teppich
- **Zwei weitere Zimmer**, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, Laminat-Parkett
- **Badezimmer** mit Doppellavabo, Badewanne und WC
- **Dusche / WC**
- **Reduit** mit praktischen Verstaumöglichkeiten
- **Balkon** grosszügig, mit idealer Besonnung und Blick ins Grüne
- **Kellerabteil im Untergeschoss**
- **Separater Waschraum im Untergeschoss** zur alleinigen Nutzung mit Waschmaschine & Tumbler (Electrolux, 1-jährig)
- **Tiefgaragenplatz Nr. 45** mit Elektrogrundinstallation
- **Heizung:** Aktuell Gasheizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung.
Der Beschluss zur Sanierung auf eine Erdsonden-Wärmepumpe wurde gefasst; die Arbeiten starten in Kürze.

Baubeschrieb

Baujahr: 2004

Architektur & Ausführung: Arnold-Dieterle AG, Uster

Generalunternehmer: R. Fuchs AG, Volketswil

Baukonsortium Sonnenbühlstrasse

Konstruktion & Gebäudehülle

- Massivbauweise in Backstein und Beton
 - Fassadendämmung 160 mm mit strukturierter Aussenputzoberfläche
 - Fenster aus Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung (U-Wert 1.1 W/m²K)
 - Verbundraffstoren in allen Wohnräumen, Handbedienung per Kurbel
 - Balkone mit Metallgeländer, teils mit Sonnenstore
-

Innenausbau

- **Wände:** Weissputz mit feinem Abrieb (1.5 mm)
 - **Decken:** Glattputz, weiss gestrichen
 - **Böden:** Laminat/Parkett in Wohn- und Schlafräumen, keramische Platten in Küche und Nasszellen
 - **Türen & Zargen:** Holz, weiss lackiert
 - **Treppenhaus:** Plattenbelag, Metallgeländer einbrennlackiert
-

Küche

- Offene Küche mit Granitabdeckung
 - Electrolux-Geräte: Induktionskochfeld, Backofen, Combi-Steamer, Geschirrspüler
 - Zeitloses Design in neutralen Farben
 - Grosszügige Arbeits- und Verstaufflächen
-

Sanitäranlagen

- Bad/WC mit Doppellavabo, Badewanne
 - Separates DU/WC
 - Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen
 - Keramische Wand- und Bodenplatten
-

Heizung & Lüftung

- **Aktuell:** Gasheizung
 - **Wärmeverteilung:** Bodenheizung
 - **Beschluss:** Umrüstung auf Erdsonden-Wärmepumpe wurde gefasst – Arbeiten starten demnächst
 - Lüftung über Fenster und Kleinventilatoren (in Nassräumen)
-

Elektro & Kommunikation

- TV-, Telefon- und Internetanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
 - Bewegungsmelder in allgemeinen Zonen
 - Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
-

Gemeinschaft & Umgebung

- Gepflegte Gartenanlage mit Sitzplätzen, Rasenflächen und Spielwiese
 - Kinderfreundliches, ruhiges Quartier mit viel Grün
 - Mechanische Lüftung in Keller und Waschräumen
 - Zentrale Tiefgarage mit sickerfähigem Verbundsteinbelag
-

Nebenträume

- Kellerabteil im Untergeschoss
- Separater Waschraum mit Waschmaschine & Tumbler (Electrolux, 1-jährig)
- Trockenraum mit Luftentfeuchter

Verkaufspreis:

4.5 Zr.-Wohnung im 2. OG
inkl. 1 Tiefgaragenparkplatz, Keller
und sep. Waschküche

CHF 1'430'000.--

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Diese Wohnung vereint Licht, Raum und Ruhe in einem beliebten, grünen Quartier mit idealer Anbindung.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen.

Widmer Partner Treuhand & Immobilien AG

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen.

VERKAUF DURCH:



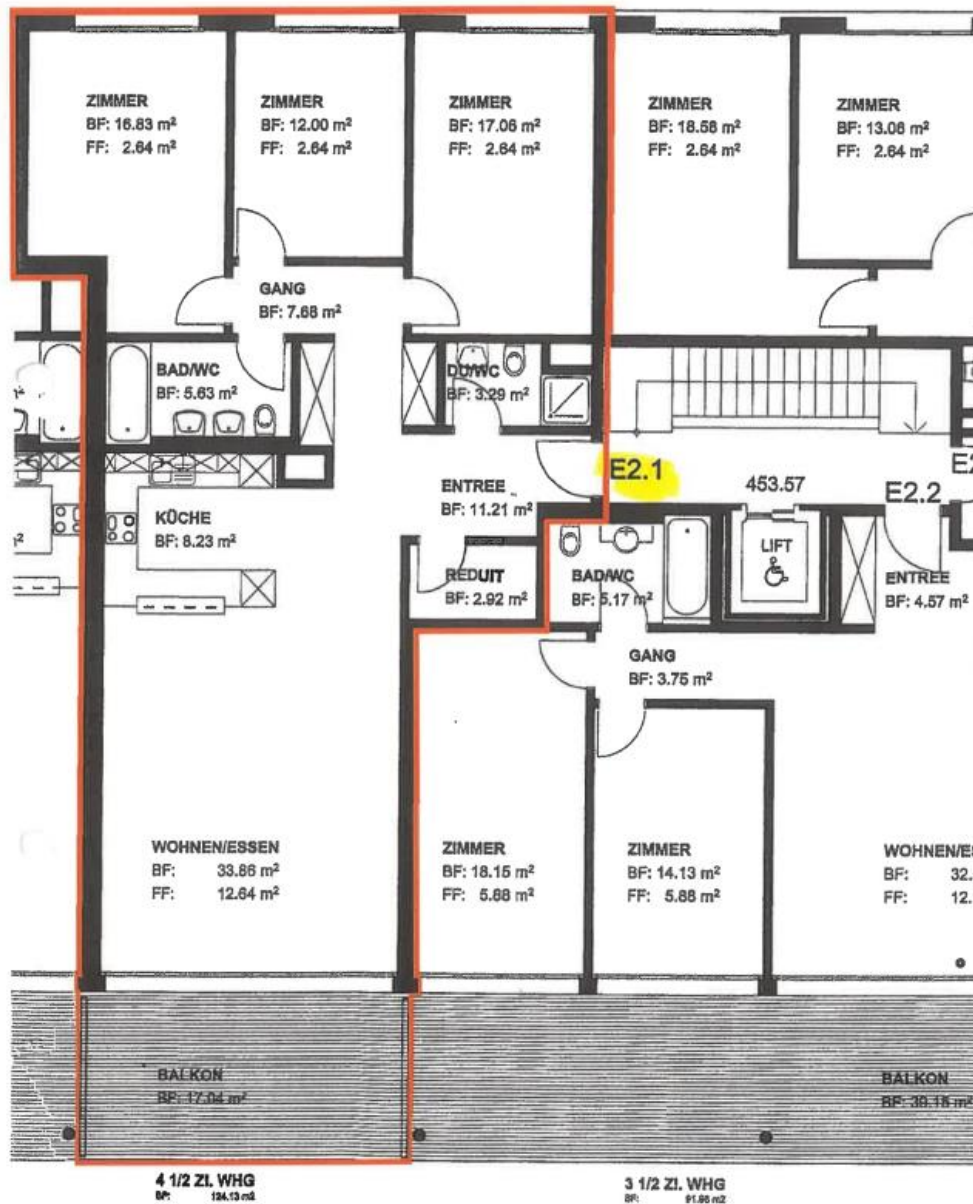
W I D M E R

TREUHAND & IMMOBILIEN

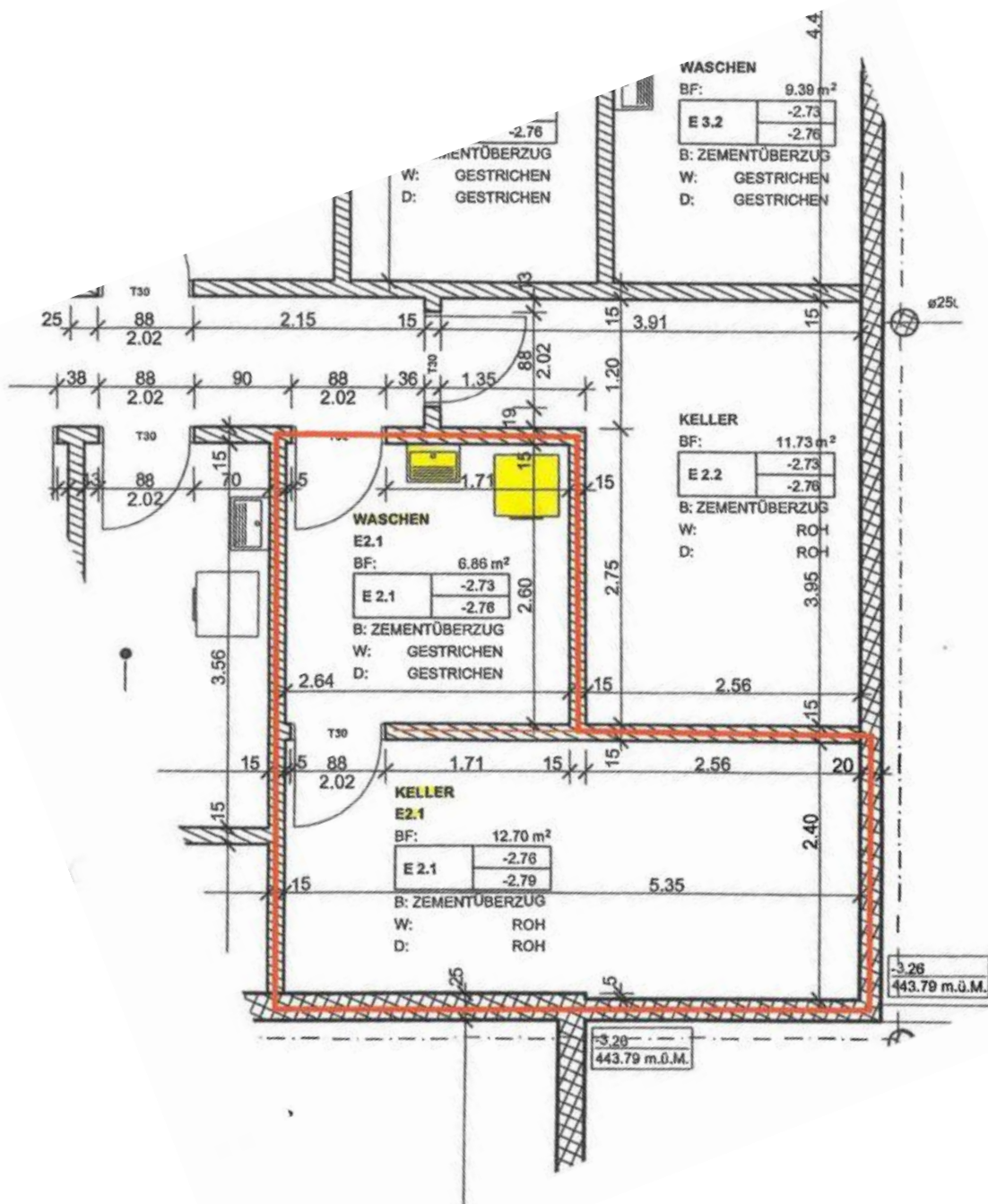
KASERNENSTRASSE 24 · CH-8180 BÜLACH

Kontaktperson: • Simona Widmer • simona.widmer@widmer-treuhand.ch
• Tel.: 044 862 05 15 • www.widmer-treuhand.ch

Grundriss Wohnung, rot markiert:

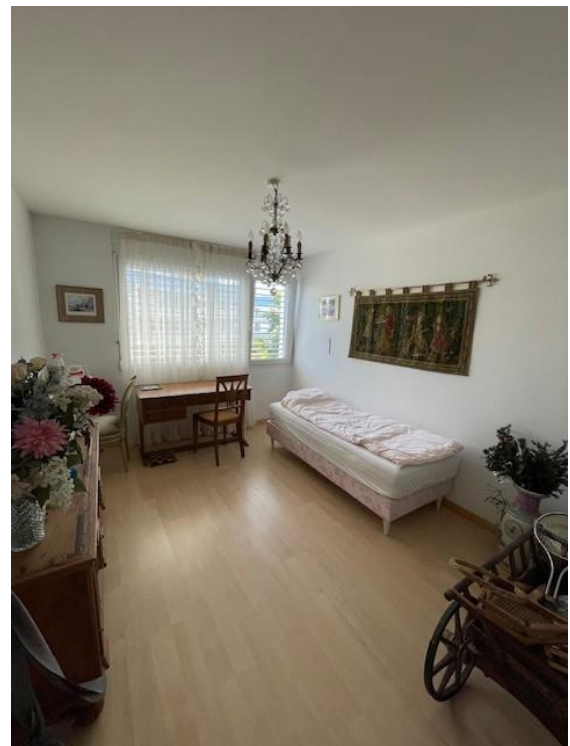


Grundriss Keller/Waschküche, UG, rot markiert:





VERKAUFSBESCHRIEB



VERKAUFSBESCHRIEB





