



BÜNDNER MAKLER

Ihr Ansprechpartner von
Graubünden bis Zürich und zurück

VERKAUFSDOKUMENTATION



Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung an
zentraler Lage
Bergstrasse 48, 8708 Männedorf

Inhalt

Facts und Figures	3
Beschrieb	4
Makrolage	5
Impressionen	6 - 14
Grundriss	15
Kataster	16
Finanzen	17
Kontakt	18



Annina Lehmann

Alexander Riesch

Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	8708 Männedorf
Objektadresse	Bergstrasse 48

Eckdaten Wohnung	
Zimmer	4,5
Etage	2. Obergeschoss
Wohnfläche m ²	116.7
Nebenfläche m ²	8 Keller 23.5 Balkon
Wertquote	117 / 1000
Eigenmietwert CHF	21 686
Einstellplatz	2 (Nr. 12 & Nr. 13)

Liegenschaft	
Kataster-Nr.	7862
Baujahr	2014
Total Etagen (mit Lift)	5
Heizung	Wärmepumpe
Erneuerungsfonds CHF	81 364.90

Verkauf	
Verkaufspreis CHF	2 000 000
Einstellplatz CHF	à 40 000
Verkaufsprozess	First come, first served



Hausbeschreibung

In einem schönen und zentral gelegenen Wohngebiet befindet sich die 4,5-Zimmer-Wohnung mit Komfortlüftung im zweiten Obergeschoss. Der gut durchdachte Grundriss, zusammen mit den bodentiefen Fensterfronten, versorgt die Räumlichkeiten mit genügend Tageslicht. Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von über 116 m², die mit elegantem Parkett verlegt ist.

Der offene Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch seinen grosszügigen Grundriss aus und bietet einen zeitgemässen und modernen Wohnkomfort. Die offene Küche ist mit qualitativen Materialien ausgestattet und bietet genügend Raum für eine ganze Familie. Die Küchengeräte stammen von der namhaften Marke VZUG und befinden sich in einem tadellosen Zustand.

Die drei Zimmer haben jeweils eine angenehme Grösse und verfügen alle über einen eigenen Thermostat. Eines der Zimmer eignet sich dank der Einbauschränke ideal als Büro, Gäste- oder Bastelzimmer. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer mit Dusche und Wäscheturm. Eines dieser Badezimmer gilt als en Suite Badezimmer für das Hauptschlafzimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Wanne, Dusche, Doppellavabo, Closomat und einem Fenster.

Ein Highlight der Wohnung ist der 23.5 m² grosse, überdachte Balkon, der dem Wohnraum eine Besonderheit verleiht und für eine mediterrane Atmosphäre sorgt. Im Untergeschoss gibt es ein Kellerabteil sowie den Zugang zur gemeinsam genutzten Tiefgarage, wo zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Es besteht die Möglichkeit einen Elektroanschluss zu installieren.



Makrolage

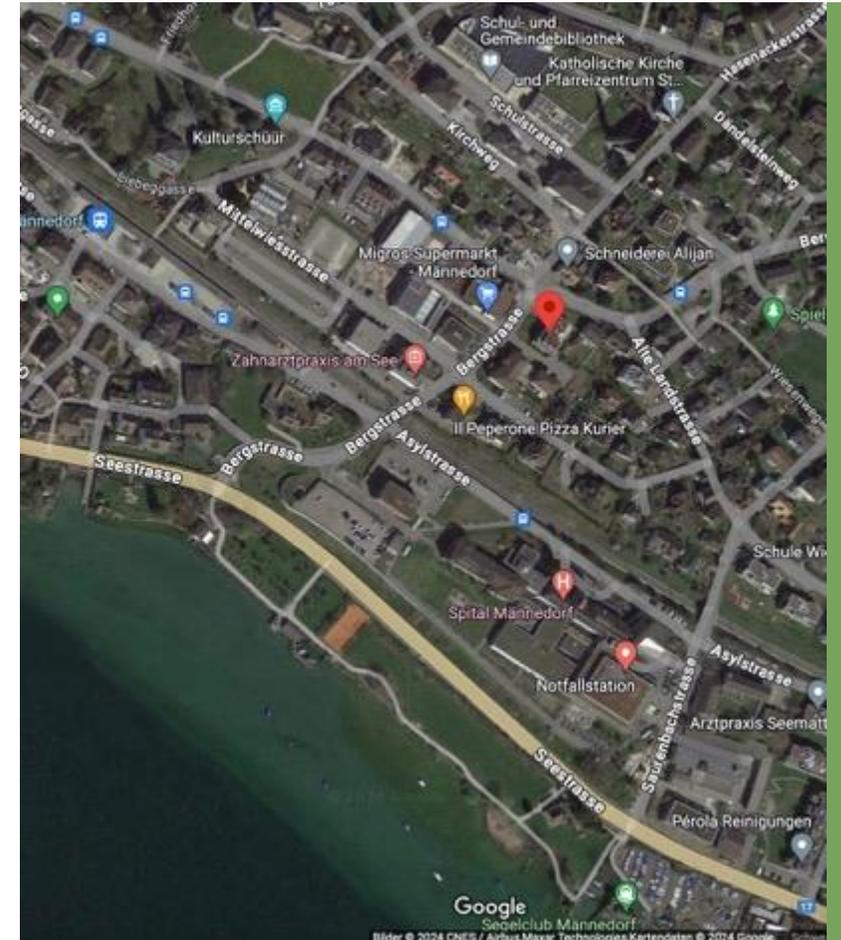
Männedorf ist eine politische Gemeinde im Bezirk Meilen des Kantons Zürich. Die attraktive Gemeinde liegt am rechten Seeufer des Zürichsees und gehört somit zu der sogenannten Goldküste.

Die rund 11 600 Einwohner schätzen die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. So verfügt Männedorf über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Verkehrstechnisch ist die Ortschaft ausgezeichnet eingebunden und wird von der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG), der SBB und der S-Bahn Zürich mit der Linie S7 nahezu rund um die Uhr angefahren.

Durch die Lage an der „Sonnenseite“ des Zürichsees haben die Einwohner von Männedorf vielfältige Möglichkeiten sich am oder auf dem See von ihrem hektischen Alltag zu erholen. Aber auch im Naherholungsgebiet oberhalb des Dorfes mit seinen wundervollen Rebbergen den zahlreichen Wegen und der grandiosen Aussicht über den Zürichsee, kann man bei verschiedenen Outdooraktivitäten seine Seele baumeln lassen.

Makrolage

Quartier	Wohnquartier
Öffentlicher Verkehr	Ca. 1 Minuten Fussweg bis zu der Bushaltestelle Zentrum Leue
Autobahnanschluss	Ca. 12 km Fahrtweg bis zum Autobahnanschluss A52 Ca. 14 km Fahrtweg bis zum Autobahnanschluss A15
Schulen, Kindergarten	Ca. 5 Minute Fussweg
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 1 Minute Fussweg zum Migros Diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe



Impressionen



Impressionen



Küche- und Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich

Impressionen



Offenes Wohnzimmer



Offenes Wohnzimmer

Impressionen



Küche



Küche

Impressionen



Balkon



Balkon

Impressionen



Schlafzimmer mit en Suite



en Suite Badezimmer

Impressionen



Zimmer – Büro



Zimmer mit Einbauschränk

Impressionen



Eingangsbereich



Gäste-Toilette

Impressionen



Aussenansicht

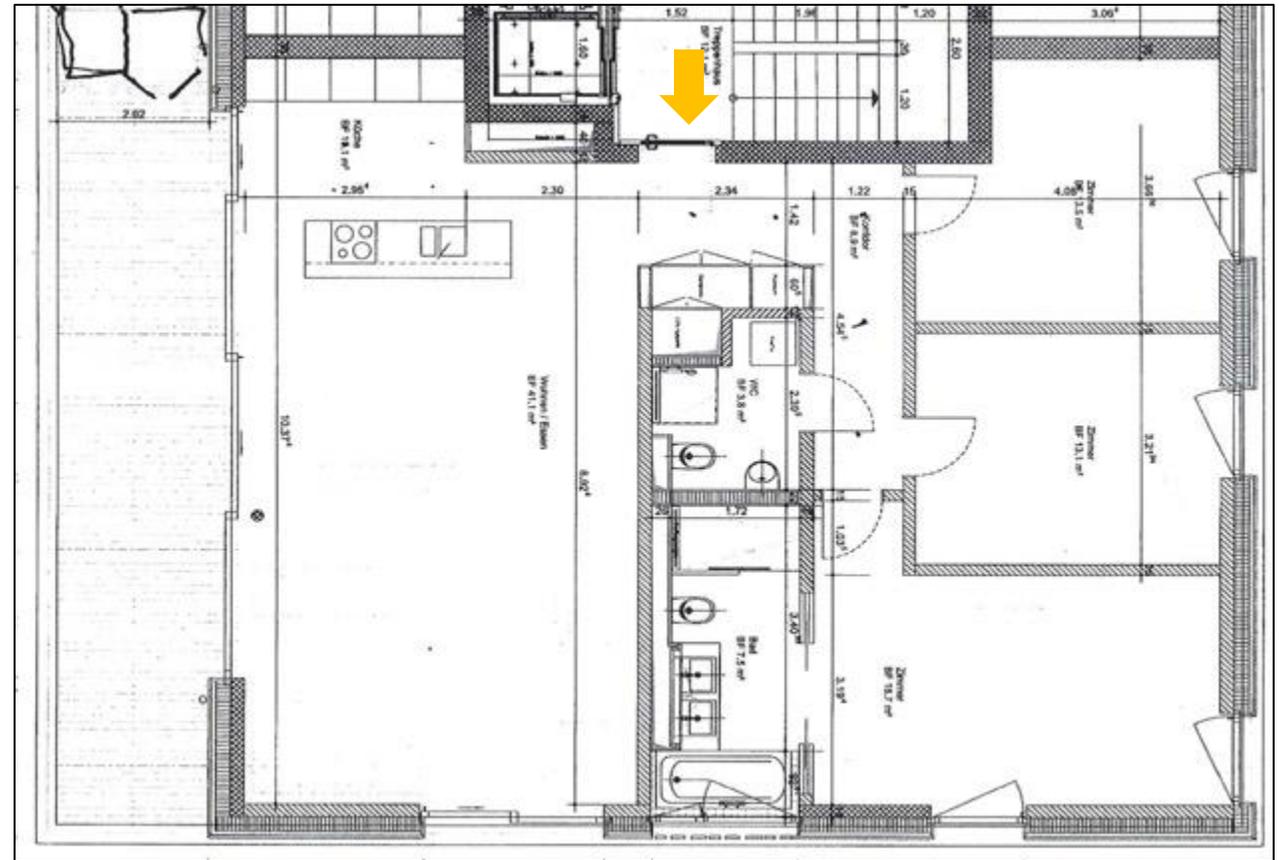


Aussenansicht

Grundriss



*Querformat



Kataster



Finanzen

Aktuelle Hypothek	Model	Betrag CHF	Laufzeit	Zins %	Status
Kantonale Versicherungskasse Apenzell Innerrhoden	Festhypothek	350 000	01.03.2028	1.9	Soll übernommen werden

Traumhaus gefunden, was nun!?

Unser neutraler Finanzservice bietet Ihnen folgende Vorteile an:

- **Finanzierung des Eigenheims** Finanzierungsstrategie und Unterstützung bei der Hypothekenauswahl sind beliebte Dienstleistungen unserer Kundschaft. Hier profitieren Sie von einer kostenlosen und neutralen Finanzierungsberatung.
- **Allgemeine Risikoprüfung** Als Immobilienbesitzer/in verändert sich die finanzielle Verantwortung gegenüber sich selbst und seinen Liebsten. Daher erhalten Sie auf Wunsch eine kostenlose Risikoprüfung mit einem Rundum-Sorglos-Paket.
- **Pensionsplanung** Immobilienbesitzer/innen ab 50+ bieten unsere Finanzexperten eine professionelle Altersplanung an, um auch nach ordentlicher Pension unbeschwert und wohlverdient die Rente geniessen zu können. *kostenpflichtig



Kontakt



Alexander Riesch

+41 76 466 88 65

a.riesch@buendnermakler.ch

Bündner Makler GmbH

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

post@buendnermakler.ch

Standort Zürich

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich



www.buendnermakler.ch

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.