

VERKAUFSdokUMENTATION



**Neuwertige 4.5-Zimmer-Wohnung im
Dachgeschoss**
Dorfstrasse 53, 8166 Niederweningen

Inhalt

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



Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	8166 Niederweningen
Objektadresse	Dorfstrasse 53

Eckdaten Wohnung	
Zimmer	4,5
Etage	Dachgeschoss mit Lift
Nettogeschossfläche m ²	117
Nebenfläche m ²	Loggia: 11.5
	Keller: 15
	Estrich: ca. 6
Wertquote	170 / 1000
Eigenmietwert in CHF	22 297.00
Einstellplatz	2 Einstellplätze (WQ 10 / 532)

Liegenschaft	
Kataster-Nr.	2655
Baujahr	2022
Total Etagen	4 inkl. UG.
Heizung	Wärmepumpe mit Photovoltaik
Erneuerungsfonds in CHF	Startet im Jahr 2026

Verkauf	
Verkaufspreis in CHF	1 290 000.00
Einstellplatz in CHF	1 im Preis inklusive
	1 für 35 000.00



Beschrieb



In einem attraktiven und neu erstellten Wohnquartier, das im Jahr 2023 bezugsbereit wurde, befindet sich diese stilvolle 4,5-Zimmer-Dachwohnung, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Überbauung überzeugt durch ihre nachhaltige Bauweise und wurde mit einer Wärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie Cooling Contracting realisiert.

Das Quartier präsentiert sich familienfreundlich, ruhig gelegen und naturnah. Mitten in der Überbauung befinden sich ein Spielplatz sowie eine Spielwiese, die besonders für Familien mit Kindern einen grossen Mehrwert bieten.

Die Dachwohnung selbst begeistert mit einem modernen und zeitlosen Innenausbau. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich, der dank der überhohen Decke und den bodentiefen Fensterfronten besonders hell, grosszügig und einladend wirkt. Abgerundet wird dieser Bereich durch den Zugang auf die Loggia, welche auch an heissen Sonnentagen angenehmen Schatten spendet.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei gut geschnittene Zimmer mit Eichenparkettboden, wobei das grösste Zimmer mit einem massgefertigten Einbauschränk ausgestattet wurde und dadurch zusätzlichen Stauraum bietet. Die zwei stilvollen Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und Privatsphäre. Eines ist mit einer Dusche ausgestattet, das andere mit einer Badewanne. Im grösseren Badezimmer befindet sich zudem ein praktischer Wäscheturm.

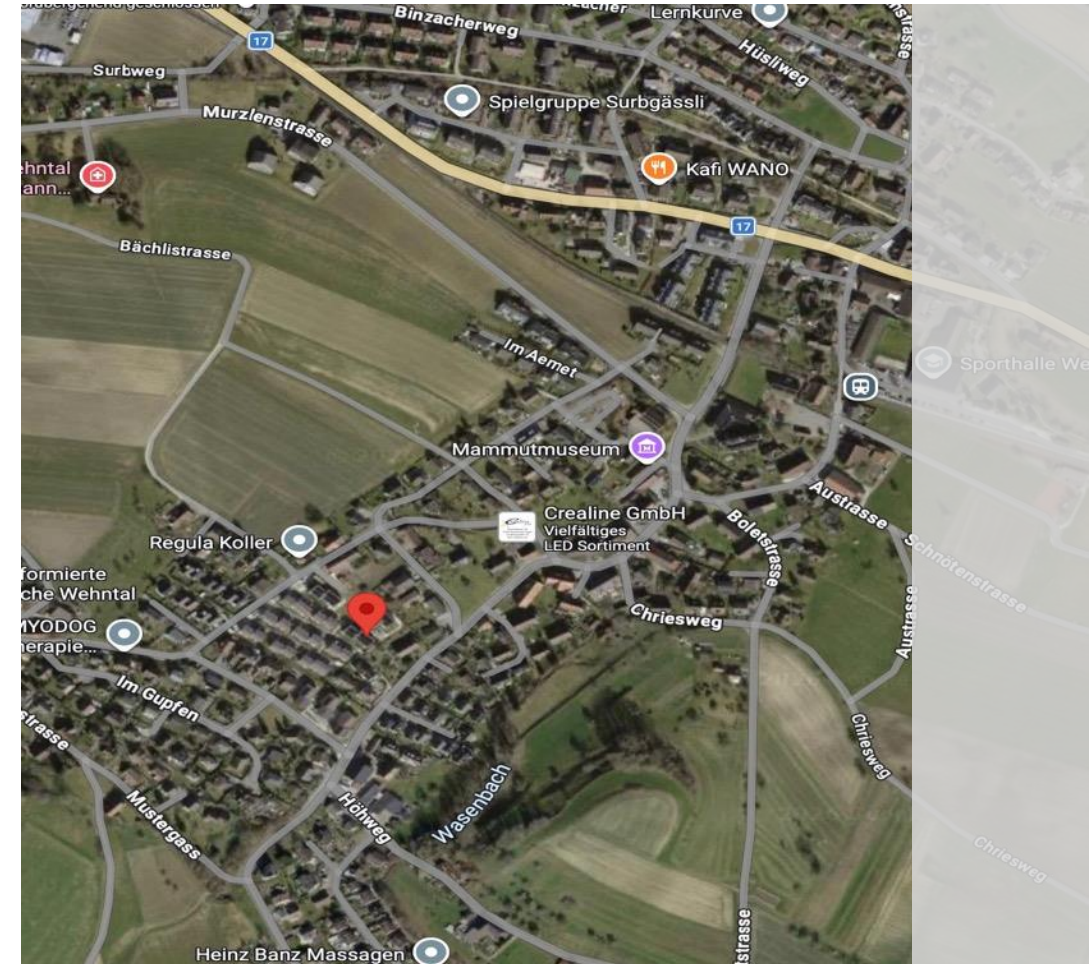
Weiteren Stauraum bieten ein Reduit sowie der direkt von der Wohnung zugängliche Estrich, was im Alltag besonders geschätzt wird. Ergänzt wird das Angebot durch einen grosszügigen Keller sowie zwei Einstellplätze in der Tiefgarage.

Makrolage

Das Objekt befindet sich im idyllischen Niederweningen, einer ländlich geprägten Gemeinde im Zürcher Unterland. Eingebettet zwischen sanften Hügelzügen und weitläufigen Grünflächen bietet der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit viel Ruhe und Natur. Gleichzeitig profitiert Niederweningen von einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Zentren sowie die Stadt Zürich. Der charmante Dorfkern, geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer gewachsenen Struktur, verleiht dem Ort eine angenehme und familiäre Atmosphäre. Die umliegenden Felder, Wälder und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein und schaffen einen idealen Ausgleich zum Alltag.

Dank der gut ausgebauten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sind die täglichen Bedürfnisse bequem abgedeckt. Die Kombination aus dörflichem Charme, moderner Infrastruktur und attraktiven Naherholungsgebieten macht diesen Standort besonders beliebt bei Familien und Pendlern

Makrolage	
Nachbarn	Einige Familien mit Kindern, jedoch recht durchmischt
Öffentlicher Verkehr	Ca. 3 Minuten Gehweg bis zum Bahnhof Niederweningen (S-Bahn-Linie S15) Direkte Verbindung nach Zürich HB in ca. 35 Minuten
Autobahnanschluss	Ca. 10 Minuten Fahrtweg zur A1 (Richtung Zürich / Bern / Basel)
Schulen, Kindergarten	Ca. 8 Minuten Gehweg zum Primarschulhaus Mammutwies Ca. 10 Minuten Gehweg zur Sekundarschule Schmittenwis
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 10 Minuten Gehweg zum Volg Niederweningen Ca. 10 – 15 Minuten Fahrtweg für Größere Einkaufsmöglichkeiten in Dielsdorf und Regensdorf



Impressionen



Impressionen



Offener Wohn- und Küchenbereich



Essbereich

Impressionen



Wohnbereich



Loggia

Impressionen



Küche



Küche mit Blick in Wohnbereich

Impressionen



Korridor mit Einbauschränk



Grosses Zimmer mit Einbauschränk

Impressionen



Zimmer



Zimmer

Impressionen



Badezimmer mit Wanne



Badezimmer mit Dusche

Impressionen



Aussenansicht



Dorfsicht

Impressionen

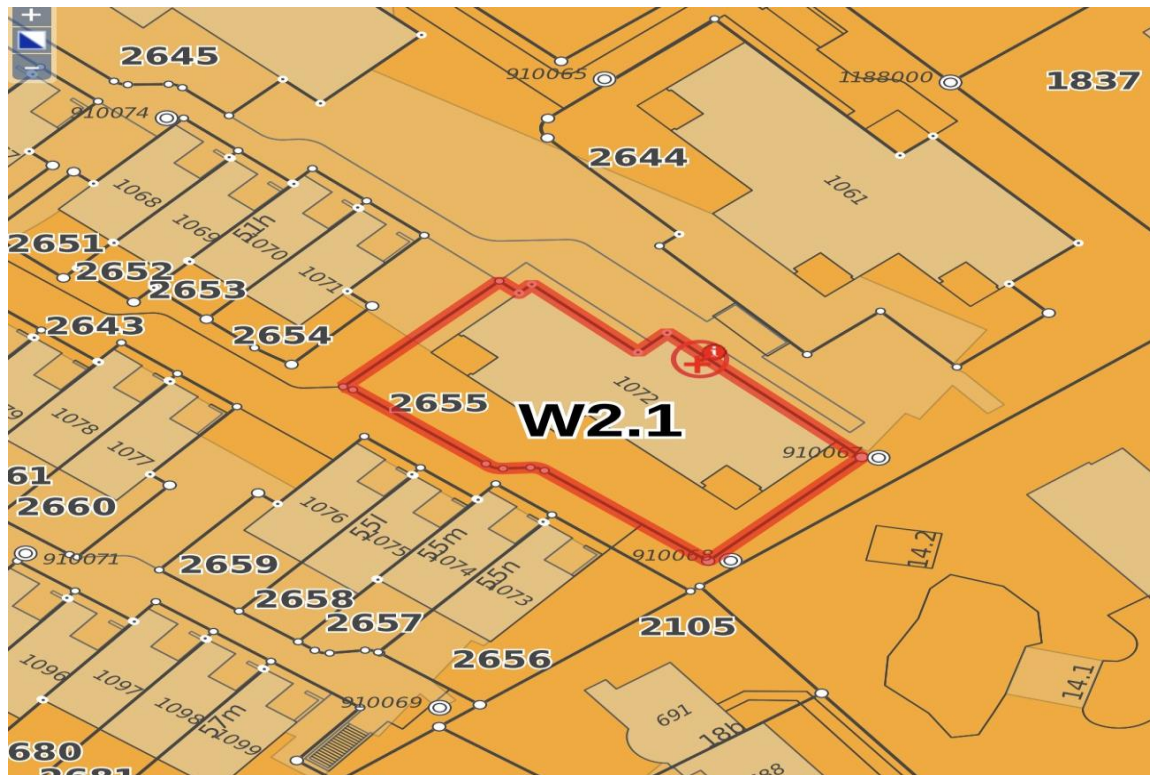


Keller



Gemeinsamer Fitnessraum

Kataster



Kataster



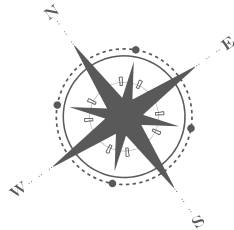
Top Down Foto

Grundriss



Dachgeschoss

1) Wohnen/Essen	45.00m ²
3) Korridor	10.00m ²
4) Zimmer 1	15.00m ²
5) Zimmer 2	12.50m ²
6) Zimmer 3	13.00m ²
6) Badezimmer	7.00m ²
7) Badezimmer	4.00m ²
8) Reduit	4.00m ²
9) Loggia	11.50m ²



Finanzen

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 AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

www.buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich

www.zuerimakler.ch

