

# zu verkaufen: 3½-Z.Maisonette-Wohnung, mit Galerie und separatem Bastelraum im UG, 2 Tiefgaragenplätze am Lindenbuckweg 7 in 8306 Brüttisellen ZH

## Wo Stadt und Land sich treffen

Wir verkaufen eine helle, gemütliche 3½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss, an sehr zentraler und ruhiger Wohnlage mit Blick ins Grüne am Lindenbuckweg 7 in Brüttisellen.

Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben. Vereine und Gruppierungen laden die Bevölkerung zum Mitmachen ein. Auf dem Gemeindegebiet gibt es ein Hallen- und Freibad, ein Skaterplatz, ein Vita-Parcours sowie mehrere Freizeit- und Sportanlagen.

Die sehr gepflegte Maisonette-Wohnung verfügt über ein helles Wohn-/Esszimmer. Die

teilweise offene Küche ermöglicht es, seine Gäste stets zu unterhalten und mit Ihnen zu interagieren. Verwöhnt von der Abendsonne, kann man auf einem der zwei Balkone die letzten Sonnenstrahlen geniessen. Die beiden Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum Bad.

Eine schöne Holzterrasse führt auf die Galerie mit angegliederter Büroecke einer weiteren Nasszelle mit Dusche und WC und einem kleinen Estrich.

Im 1. Untergeschoss befindet sich die wohnungseigene Waschküche mit dem Wasserturm. Ein Bastelraum sowie ein zusätzlicher

Keller gehören ebenfalls zur Wohnung und befinden sich im 2. Untergeschoss. In der Tiefgarage sind die Plätze Nr. 55 und 56 für Sie reserviert.

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 19 Einheiten sind in massiver Bauweise erstellt. Zur Gesamtüberbauung gehören diverse Besucherparkplätze. Das Gemeinschaftshaus mit WC-Anlagen und Kleinküche kann bei Bedarf gemietet werden.

Gwundrig? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese attraktive Wohnung zeigen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

## Willkommen in Brüttisellen ZH

Brüttisellen ist eine attraktive und wachsende Gemeinde im Glattal mit rund 8'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und besteht aus zwei unterschiedlichen Ortsteilen – dem ländlichen Wangen und dem urbanen Brüttisellen. Beide Ortsteile haben ihre eigene Identität und Besonderheiten, die es zu entdecken gilt. Brüttisellen liegt im Unterland, Wangen im Oberland, genau in der Mitte des Kantons Zürich.

Der Titel des Leitbildes beschreibt die ausgezeichnete Lage der Gemeinde mit den Worten: «Wangen-Brüttisellen 2050: Wo Stadt und Land sich treffen». Sie geniessen hier die Vorteile der Stadtnähe, aber gleichzeitig das Leben im Dorf mit den zahlreichen Dorfvereinen und das weite naturnahe Erholungsgebiet gleich vor der Tür. Brüttisellen ist ein idealer Ort zum Leben. Das örtliche Gewerbe bietet alles, was für das tägliche Leben notwendig ist. Die grösseren Einkaufszentren sind in wenigen Minuten erreichbar. Dafür steht ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz zur Verfügung.

Brüttisellen ist auch ein ausgezeichnete Wirtschaftsstandort. Durch die gute Lage und

die optimale Anbindung ans nationale Strassennetz ist Brüttisellen attraktiv für Firmen. Bedeutende Unternehmen haben ihren Sitz in Brüttisellen und bieten interessante Ausbildungs- und Arbeitsplätze an.

Brüttisellen, ursprünglich eine kleine Siedlung, liegt heute am Verkehrsknotenpunkt A1 / Oberlandautobahn und zählt bedeutend mehr Einwohnerinnen und Einwohner als Wangen. Im flacheren und deshalb für grössere Bauten besser geeigneten Brüttisellen entstanden Wohnsiedlungen, die das Gesicht des ehemaligen Dorfes eher vorstädtisch prägen.

### Bildung

Die Kindergartenkinder und die Primarschüler\*innen werden in den Schulhäusern Steiacher und Oberwisen unterrichtet. Im Schulhaus Bruggwiesen befindet sich die Oberstufe. Die Brüttisellen bietet eine schulergänzende Tagesbetreuung an. Das Angebot besteht aus drei Horten und zwei Mittagstischgruppen in Wangen und Brüttisellen und richtet sich an alle schulpflichtigen Kinder vom 1. Kindergarten bis zur 6. Primarklasse.

### Entfernungen

Einkaufen Brüttisellen:	450 m
Einkaufen Dietlikon:	750 m
Einkaufszentrum Glatt:	3.1 km
Primarschule:	750 m
Sekundarschule:	400 m
Fussballplatz Lindenbuck:	290 m
Sportanlage Aqua-Life:	550 m

### Öffentlicher Verkehr

Bahnhof Dietlikon	700 m
-------------------	-------

### Fahrzeiten öffentlicher Verkehr

Zürich HB:	22 min
Winterthur HB:	22 min
Wallisellen:	13 min
Dietlikon:	15 min

### Fahrzeiten mit PW

Zürich	30 min
Winterthur:	17 min
Wallisellen:	8 min
Dietlikon:	5 min

### Steuern 2023

Gemeindesteuersatz o. Kirchen:	101 %
mit ref. Kirche:	112 %
mit röm. kath. Kirche:	109 %





# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtige Merkmale

- Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1985
- Wohnung totalsaniert 2016
- zentrale, sehr ruhige Wohnlage
- gegen Südwesten ausgerichtet

## Bauweise / Ausbau

Mehrfamilienhaus:

- Massivbau
- Steildach mit Ziegeleindeckung
- zentrale Wasseraufbereitung
- Ölheizung

Wohnung:

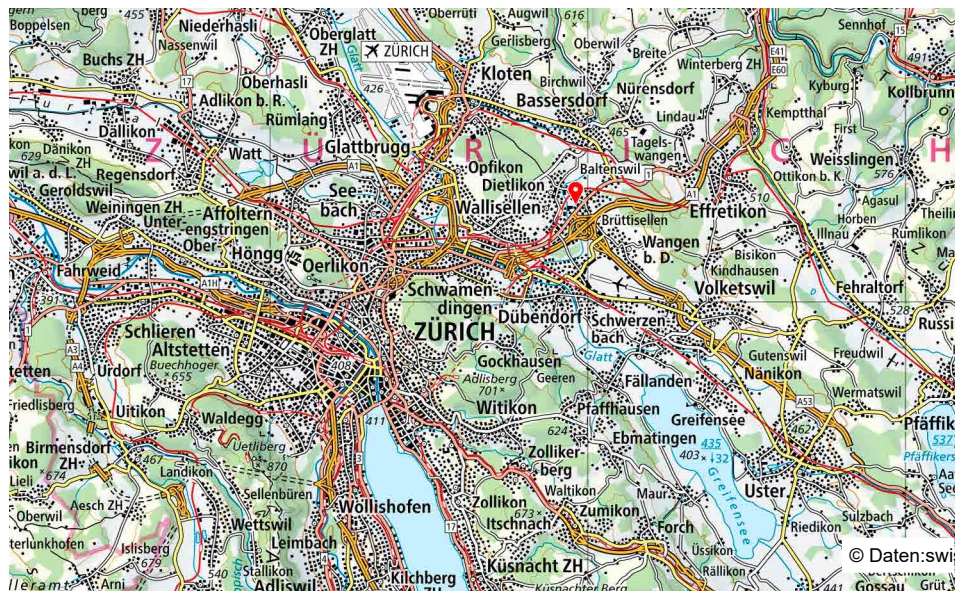
- Sanitär- und Elektroinstallationen unter Putz
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz
- Türen: Holz
- elektr. Sonnenstore

## Neberräume/Garage zur Wohnung

- Waschküche im 1. UG
- Bastelraum im 2. UG,
- Keller im 2. UG
- Tiefgaragenplätze Nr. 55 und 56
- Falltrot mit Torantrieb, Schlüsselschalter
- Lüftung
- Gemeinsamer Autowaschplatz

## Getätigte Investitionen seit 2000

- 2000: Sonnenstoren
- 2001: Montage von Kupferverkleidungen an Fassaden
- 2002: Balkongeländerverkleidungen
- 2002: Ölheizung
- 2006: Tanksanierung
- 2010: Wasserleitungen im UG
- 2012: Palisaden bei Containerplätzen
- 2012: Malerarbeiten Treppenhäuser
- 2015: Montage von Absturzsicherungen auf dem Dach
- 2016: neue Küche (Massanfertigung)
- 2016: Plattenboden im Wohnraum
- 2016: Neuanstrich gesamte Wohnung
- 2016: Holztäfer lasiert
- 2016: elektr. Storen
- 2016: Radiatoren ersetzt
- 2016: Zimmertüren ersetzt, Schlafzimmertüren mit Planet Absenkichtung
- 2016: neue Plattenboden bei Balkonen
- 2016: beide Nasszellen komplett saniert, begehbare Dusche
- 2016: Neuanstrich Keller, Bastelraum, Waschküche; Boden mit spezieller Lackfarbe versiegelt
- 2019: Fenster inkl. Dachfenster, 3-fach





# Wohnung

## Ausbau Wohnung

### Wohnungseingang:

- Eingangstüre mit Spion
- Putzschrank / Garderobe
- Gegensprechanlage

### Wohnen/Essen:

- Essplatz mit kleinem Nordostbalkon
- Wohnbereich überhöht, gegen Galerie offen

### Halboffene Küche:

- 1 Dachfenster
- U-förmige Einbauküche: Fronten Hochglanz weiss, Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil, Spültrog, Geschirrspüler

### Zimmer 1:

- Rundbogentür
- Lukarne
- überhöhte Raumhöhe
- Telefonanschluss

### Bad / WC:

- Von Zimmer 1 und Zimmer 2 zugänglich
- Gefangener Raum, künstlich belüftet
- Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank, Dusch-WC
- Boden-/Wandplatten

### Zimmer 2:

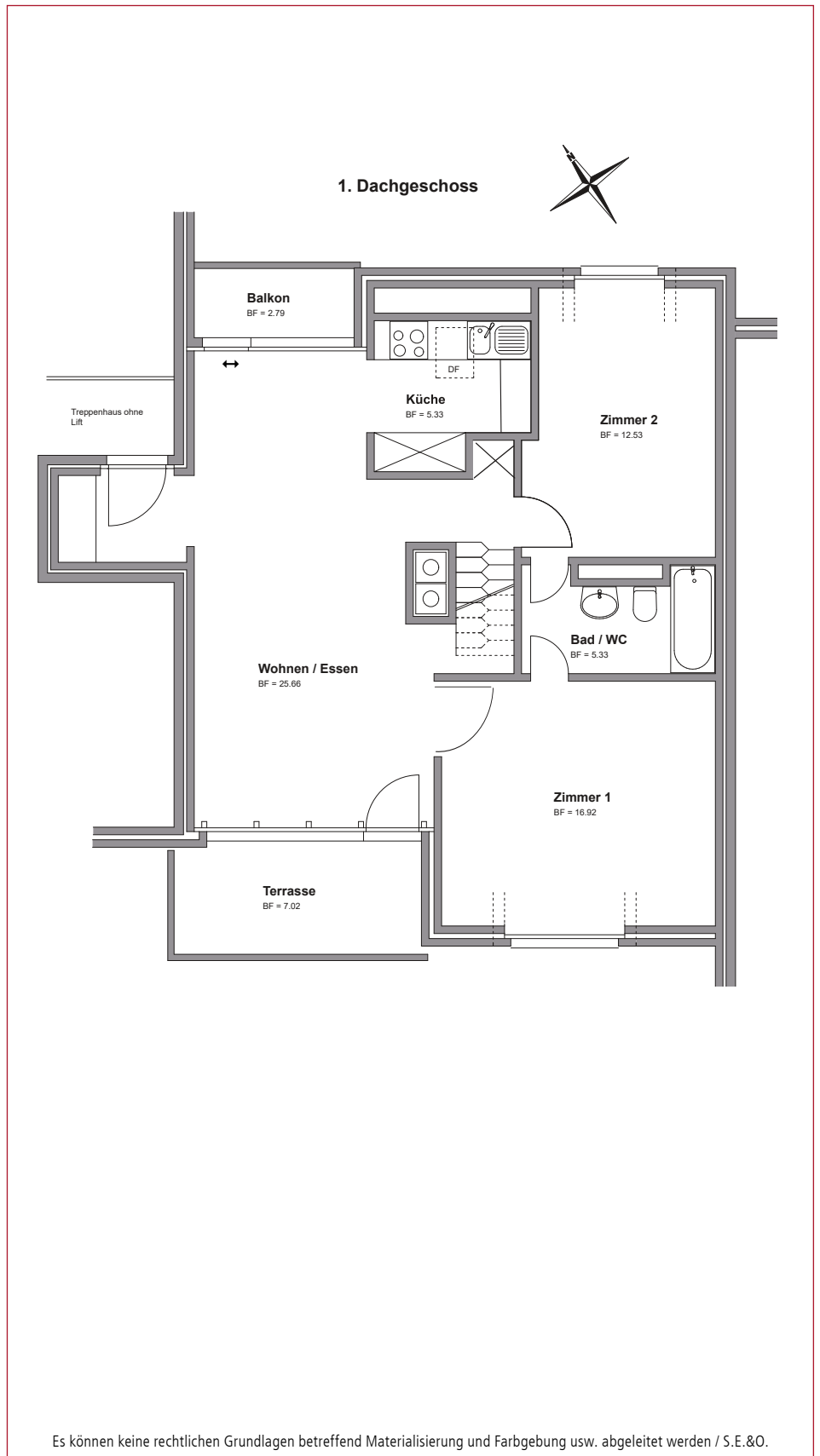
- Lukarne
- überhöhte Raumhöhe, gegen Galerie offen

### Galerie:

- Holztreppe mit Geländer
- Galeriebereich mit Kleinbüro
- 3 Dachfenster mit Sonnenschutz
- Radio-, TV- und Telefonanschluss
- Dusche / WC: Gefangener Raum, künstlich belüftet, Waschtisch, Spiegelschrank, Wand-WC, Dusche

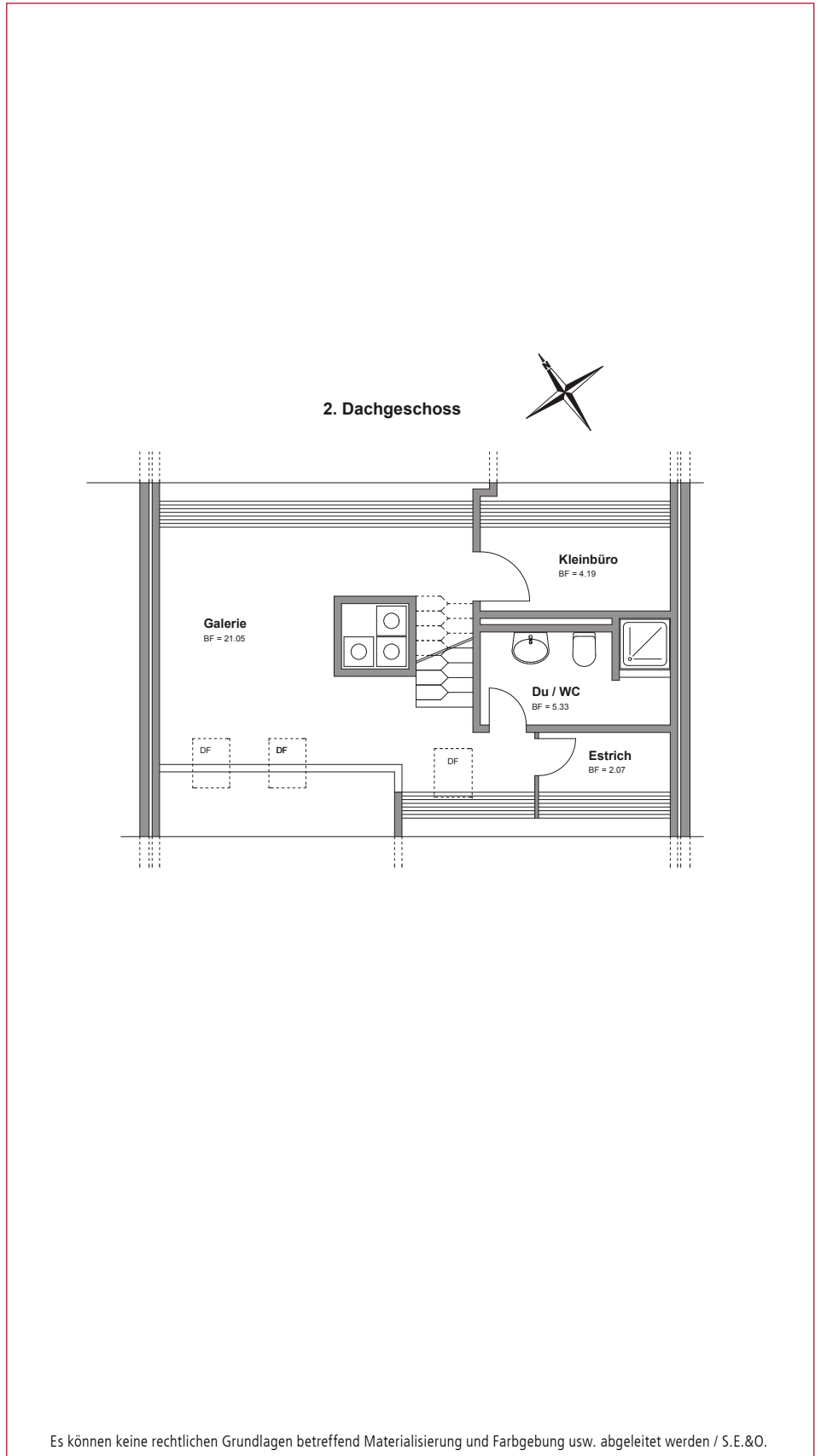


# Grundriss 1. Dachgeschoss



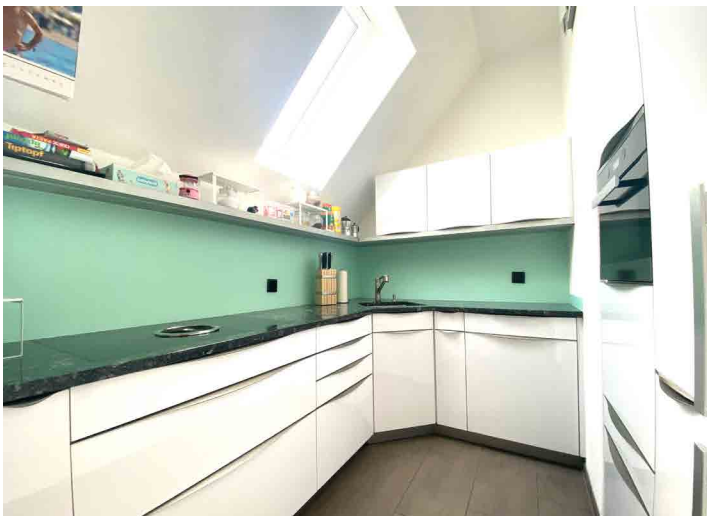
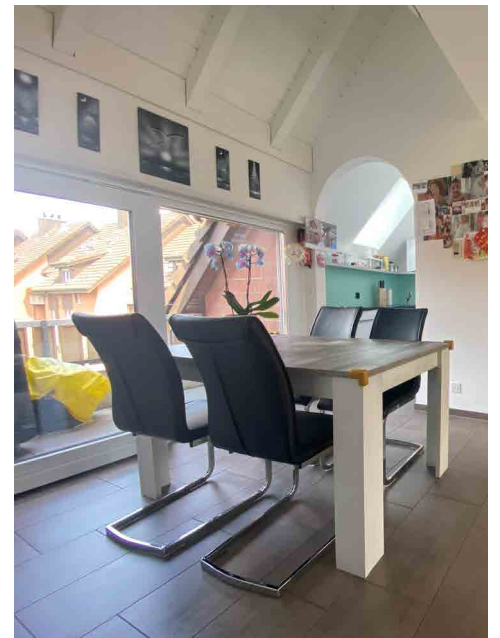
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Grundriss 2. Dachgeschoss

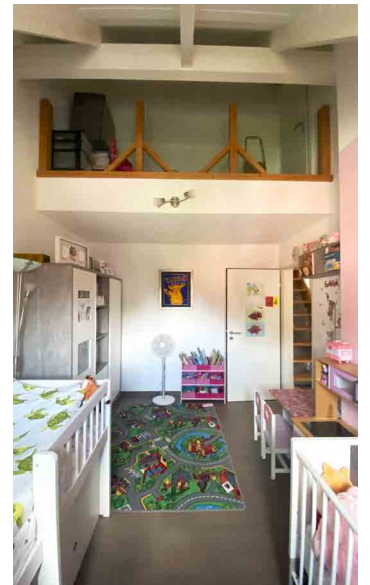




# Impressionen



# Impressionen







# Grundbuchauszug Blatt 3114

Grundbuchamt Dübendorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Wangen-Brüttisellen	3114	CH157325771430	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a		m2			
			08.09.2022			Bestandesänderung
	21	88				
		Kataster 5578, Plan 55, Zischtigwisen				
		Gesamtfläche				
		Gebäude				
	2	32				
		Gebäude Wohnen, Nr. 20000883, Lindenbuckweg 7				
	2	23				
		Gebäude Wohnen, Nr. 20000883, Lindenbuckweg 5				
		Unterirdisches Gebäude, Nr. 20000897, Teil				
		Bodenbedeckung				
	4	55				
		Gebäude				
		81				
		Strasse, Weg				
		99				
		befestigte Fläche				
	15	53				
		Gartenanlage				

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet			CH5476-0000-0016-95067	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Reverse betreffend Ausnützung, Überbauung, Zweckenfremdung und Quartierplan	17.04.1984	83	CH5476-0000-0016-94672	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vereinbarung gemäss Planungs- und Baugesetz	17.10.1984	243	CH5476-0000-0016-94773	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Wangen-Brüttisellen	3114	CH157325771430	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	15.04.1985	66	CH5476-0000-0016-94874	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzungsbeschränkung der Autoeinstellhalle, Revers	03.11.1986	295	CH5476-0000-0016-94975	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kanalisationsleitungen zugunsten Gemeinde Wangen-Brüttisellen, besondere Rechtsformen, CHE-114.888.901, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen	17.04.1984	93	CH5476-0000-0022-61360	
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 3028, Kataster 5575, EGRID CH127773251483, Wangen-Brüttisellen	17.10.1984	243	CH5476-0000-0023-27060	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht ohne Unterhaltspflicht	17.10.1984	243	CH5476-0000-0023-27161	



# Grundbuchauszug Blatt 2949

Grundbuchamt Dübendorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Wangen-Brüttisellen	2949	CH927776432114	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Lindenbuckweg 7 Stockwerkeigentum 74/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3114, Kataster 5578, EGRID CH157325771430, Wangen-Brüttisellen mit Sonderrecht an der Atelier-Wohnung Nr. 7/17 im Dachgeschoss, mit Keller Nr. 17 und Abstellraum Nr. 17/063 Aufteilungspläne: Planakten Nr. 64		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	17.10.1984	248	CH5476-0000-0016-95168	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	15.04.1985	66	CH5476-0000-0016-95269	

# Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20  
info@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 195'966  
**Gemeinde/Quartier** Wangen-Brüttisellen  
**Grundstück-Nr.** 200.5578

8. Januar 2023

**Eigentümerschaft**

StockwerkeigentümergeM., Lindenbuckweg, 8306 Brüttisellen

**Versicherungssumme Total CHF**

**5'495'648**

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wangen- Brüttisellen	200-00883	Lindenbuckweg 5 8306 Brüttisellen und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1985 Schätzung vom 07.07.2014 Schätzgrund: Revision	7'078	486'341	5'495'648



## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt:	3½-Zimmer-Wohnung mit Galerie
Adresse:	Lindenbuckweg 7 8306 Brüttisellen
Kataster-Nr.:	5578
Baujahr:	1985
Wohnhaus Vers.-Nr.:	200-00883
Kubatur GV:	7'078 m <sup>3</sup>
GV-Neuwert:	5'495'648
Wertquote Wohnung:	74/1000
Nebenkosten/Mt. CHF:	ca. 420.00
Erneuerungsfonds/Mt. CHF:	ca. 250.00

### Raumaufteilung / Flächen Wohnung

Eingang:	2.50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	25.66 m <sup>2</sup>
Essen:	5.33 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	5.33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	16.92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	12.53 m <sup>2</sup>
Galerie:	21.05 m <sup>2</sup>
Kleinbüro:	4.19 m <sup>2</sup>
Dusche/WC:	5.33 m <sup>2</sup>
Estrich:	2.07 m <sup>2</sup>
Balkon:	
Terrasse:	2.79 m <sup>2</sup>

### Nebenträume Untergeschoss

Waschküche:	6.00 m <sup>2</sup>
Bastelraum im 2. UG	14.00 m <sup>2</sup>
Keller	10.00 m <sup>2</sup>
2 Tiefgaragenplätze	
<b>Total Wohnfläche:</b>	<b>100.00 m<sup>2</sup></b>
Nebenflächen Wohnung:	10.00 m <sup>2</sup>
Nebenflächen UG:	30.00 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>140.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufspreis VB/CHF:</b>	<b>790'000.00</b>
inkl. 2 Tiefgaragenplätze CHF:	70'000.00



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 790'000.00** inkl. 2 Tiefgaragenplätze

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

## **Verkaufsabwicklung**

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

## **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

## **Kontakt**

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

## **Disclaimer**

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.