

IDYLLISCHES 4,5-ZIMMER-REIHEN- EINFAMILIENHAUS IN BIRMENSCHEN ZH

Dieses Einfamilienhaus an begehrter Lage begeistert mit eigenem Garten, Balkon, Sauna, Tiefgaragenparkplatz und vielem mehr

VERKAUFSPREIS
CHF 1'120'000.-

(Verfügbar auf Anfrage)



KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	info@immoanker.ch
Telefon	044 578 48 30

immoanker | Thurgauerstrasse 117 | Büro 608 | 6. Etage | 8152 | Glattpark

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter info@immoanker.ch



4.5 ZIMMER REIHEN-EFH IN BIRMENSdorf, ZH



ADRESSE

Sternenstrasse 30D, 8903, Birmensdorf



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'120'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NUTZFLÄCHE

107 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1980



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

162 m²

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Sternenstrasse 30D, 8903 Birmensdorf



DIE GEMEINDE BIRMENS DORF

8903 Birmensdorf ZH liegt im Bezirk Dietikon, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Birmensdorf (ZH) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.0% pro Jahr auf 6'909 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020).

Die Steuerbelastung liegt bei 10.7% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.3% verändert (Kanton: +22.5%).

BESCHREIBUNG DES OBJEKTS

Nahe an Zürich in optimaler ruhiger Lage

Halten Sie nach den eigenen vier Wänden Ausschau, den Sie Ihr neues eigene Zuhause nennen können, in denen Sie sich vollumfänglich verwirklichen können und der von Natur umgeben sind? Dann suchen Sie nicht weiter!

Dieses idyllische 4,5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus in der begehrten Gegend Birmensdorf ZH hat alles, was Sie benötigen. Birmensdorf mit einer hervorragenden Lage ist nur ein Hügel entfernt von der Stadt Zürich. Eingebettet in einer ruhigen und autofreien Siedlung, ist dieses Haus von wunderschönen Pflanzen und Bäumen umgeben.

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen mit dem Zwitschern der Vögel und dem Rascheln der Blätter auf – das ist definitiv ein schöner Anblick. Dieses Haus befindet sich nicht nur in einer friedlichen, kinderfreundlichen Gegend, sondern auch in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten, die Sie benötigen könnten.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, ist Stadt Zürich innert 10 - 15 min zu erreichen. Autobahnanschlüsse liegen in alle Richtungen zwischen 5 - 10 Minuten entfernt vor und in ca. 5 - 10min Hallenbad, Tenniscenter und Fussballplatz. Im Dorf befindet sich ebenfalls ein Schwimmbad.

In der Bar im Souterrain und der hauseigenen Sauna können Sie sich herrlich entspannen, während im Erdgeschoss viel Platz für grosse Familientreffen oder Treffen mit Freunden ist. Ein grosser Garten auf der Rückseite mit Pergola, lädt zum Unterhalten, Entspannen oder zu Ihren nächsten unvergesslichen Sommer-BBQ's ein.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer und viel Stauraum. Das Master-Schlafzimmer kann auch problemlos und ohne grossen Aufwand auf 2 Zimmer umgebaut werden. Der Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.

Ebenfalls gelangen Sie vom oberen Geschoss im Master-Schlafzimmer direkt zum eigenen Balkon, wovon Sie eine wunderbare Aussicht auf den Uetliberg geniessen können. Und für die Wintermonate hat das wunderbare Reihenhaus ein gemütliches Cheminée, welches Ihr neues Zuhause auch in der kalten Jahreszeit warm und gemütlich zaubert.

Ausserdem gehört zum Haus 1 Tiefgaragenparkplatz. Eine Ladestation für E-Autos wird nachgerüstet. Weitere Aussenabstellplätze können für lediglich 100 Fr. pro Jahr hinzugemietet werden. Für das Wohl Ihrer Gäste stehen zahlreiche Besucherparkplätze zur Verfügung.

Worauf warten Sie also noch?

RENOVATION

- Strassen, Aussenbeleuchtung, Kinderspielfeld neu 2019
- Eingangstüre mit Sicherheitsbolzen
- Küchengeräte: SIBIR
- Glasfasernetz

EG: JAHR 2011

- Gäste-WC komplett neu
- Wohnzimmer mit Cheminée
- Küche; mit PVC Platten verkleidet, Geschirrspüler neu 2019

OG: JAHR 2019

- Treppe und Korridor neu mit PVC belegt
- Zimmer links mit Einbauschränke; Boden neu mit Laminat verlegt
- Zimmer rechts Linoleum
- Badewanne, 2 Lavabo, 1 Dusche
- 2 Dachluken mit Sicherheitsglas neu 2013, 1x mit Kurbel und 1x mit elektrisch

UG

- Keller mit kleinen Fenster
- Waschküche; Einbau Dusche, Lavabo und WC
- Zimmer; Bar mit Holztäfel, Sauna, Schachtfenster, Boilerraum und diverse Apparaturen
- Heizung neu 2018

DETAILBESCHREIB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1980
Renovationsjahr	2019
Wärmeerzeugung	Ölheizung

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'120'000.-
Nebenkosten	CHF 350.- / Monat
Gebäudeversicherungswert	CHF 430'032.-

FLÄCHEN

Nutzfläche	107 m ²
Grundstücksfläche	162 m ²
Balkonfläche	9 m ²
Gartenfläche	70 m ²
Gebäudevolumen	516 m ³

ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	CHF 30'000.- (Inklusiv)
----------------	-------------------------

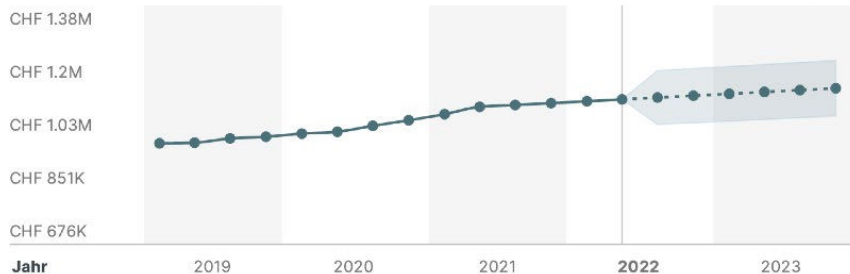
EIGENSCHAFTEN

- | | |
|---|--|
| ☒ Balkon | ☒ Parkplatz |
| ☒ Cheminée | ☒ Ruhig |
| ☒ Erdgeschoss | ☒ Sonnig |
| ☒ Garage | ☒ Tumbler |
| ☒ Haustiere erlaubt | ☒ Virtuelle Besichtigung |
| ☒ Kabelfernsehen | ☒ Waschmaschine |
| ☒ Kinderfreundlich | |

LAGE



WERTENTWICKLUNG



+ 14.75 % (+CHF 143K)
In den letzten 3 Jahren

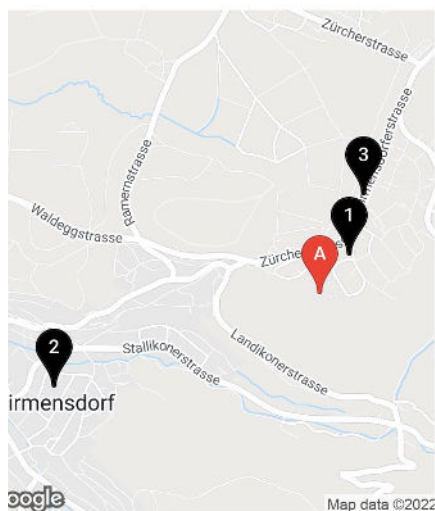
+ 2.25 % (+CHF 24.4K)
Seit letztem Jahr

+ 2.22 % (+CHF 24.6K)
Prognose für das nächste Jahr

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

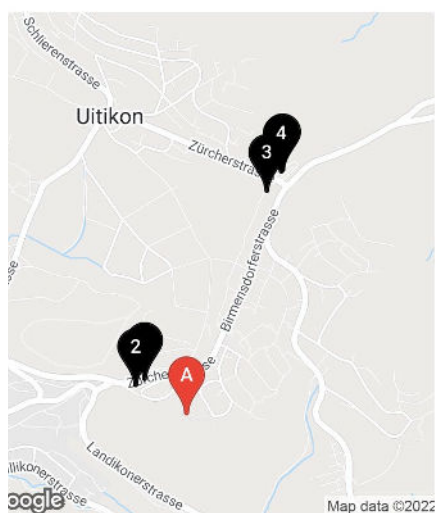


DIE INFRASTRUKTUR



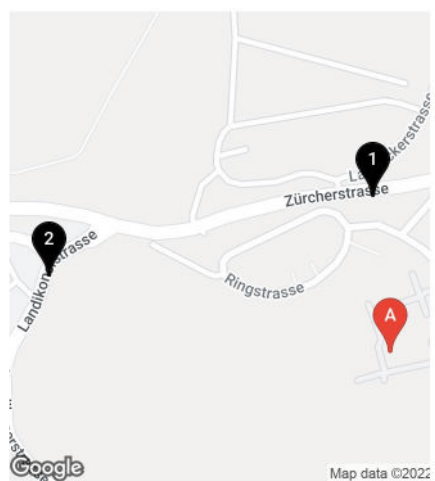
Schulen und Ausbildungsstätten

- | |  |  |
|--|---|---|
| 1 Kindergarten Sternen (Primarsc... 4' | 1' | |
| 227 m | | |
| 2 Sekundarschule Birmensdorf-A... | 25' | 8' |
| 1.3 km | | |
| 3 Primarschule Birmensdorf | 4' | 1' |
| 227 m | | |



Einkauf

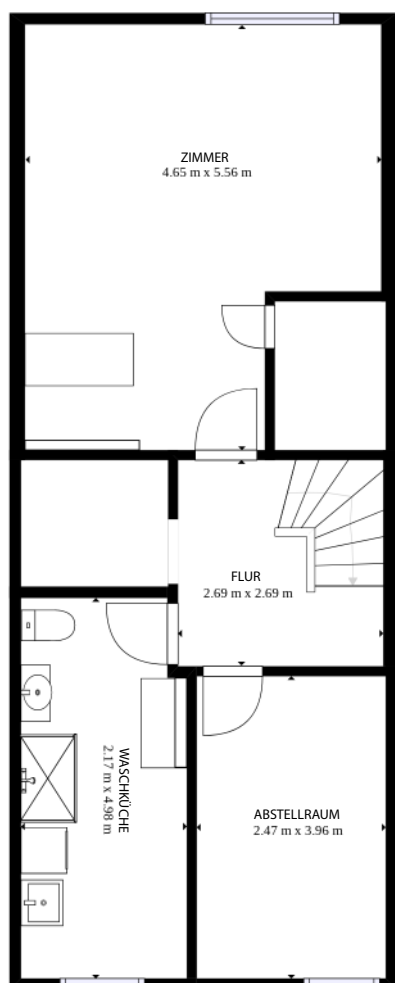
- | |  |  |
|-------------------------------------|---|---|
| 1 Denner Discount | 7' | 3' |
| 254 m | | |
| 2 Coop Pronto Shop mit Tankstell... | 7' | 1' |
| 272 m | | |
| 3 Coop Supermarkt Uitikon Wald... | 17' | 6' |
| 1.1 km | | |
| 4 Zentrum Waldegg | 19' | 7' |
| 1.2 km | | |
| 5 Migros Supermarkt | 19' | 7' |
| 1.2 km | | |



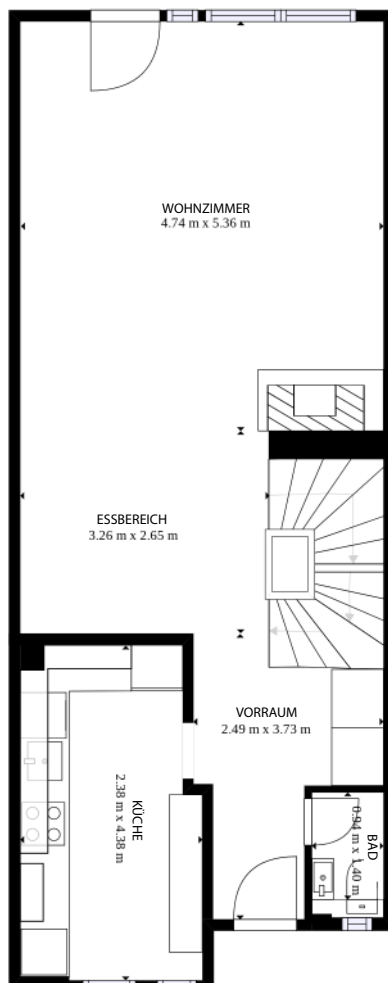
Öffentlicher Verkehr

- | |  |  |
|------------------------------|---|---|
| 1 Sternen / WSL | 5' | 2' |
| 197 m | | |
| 2 Birmensdorf ZH, Obere Risi | 10' | 4' |
| 440 m | | |

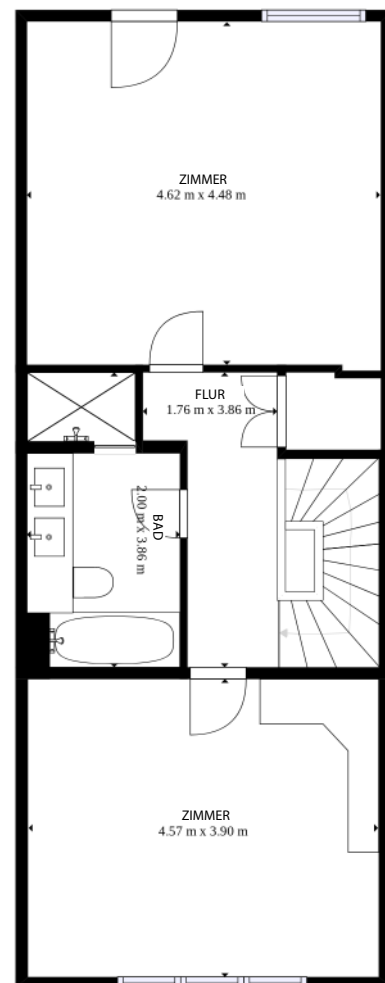
GRUNDRISS



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Stockwerk

AUSSENANSICHT/ INNENANSICHT



INNENANSICHT



Küche EG



Küche EG - Visualisierung

INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



Nasszelle-2 OG



Zimmer 1 OG

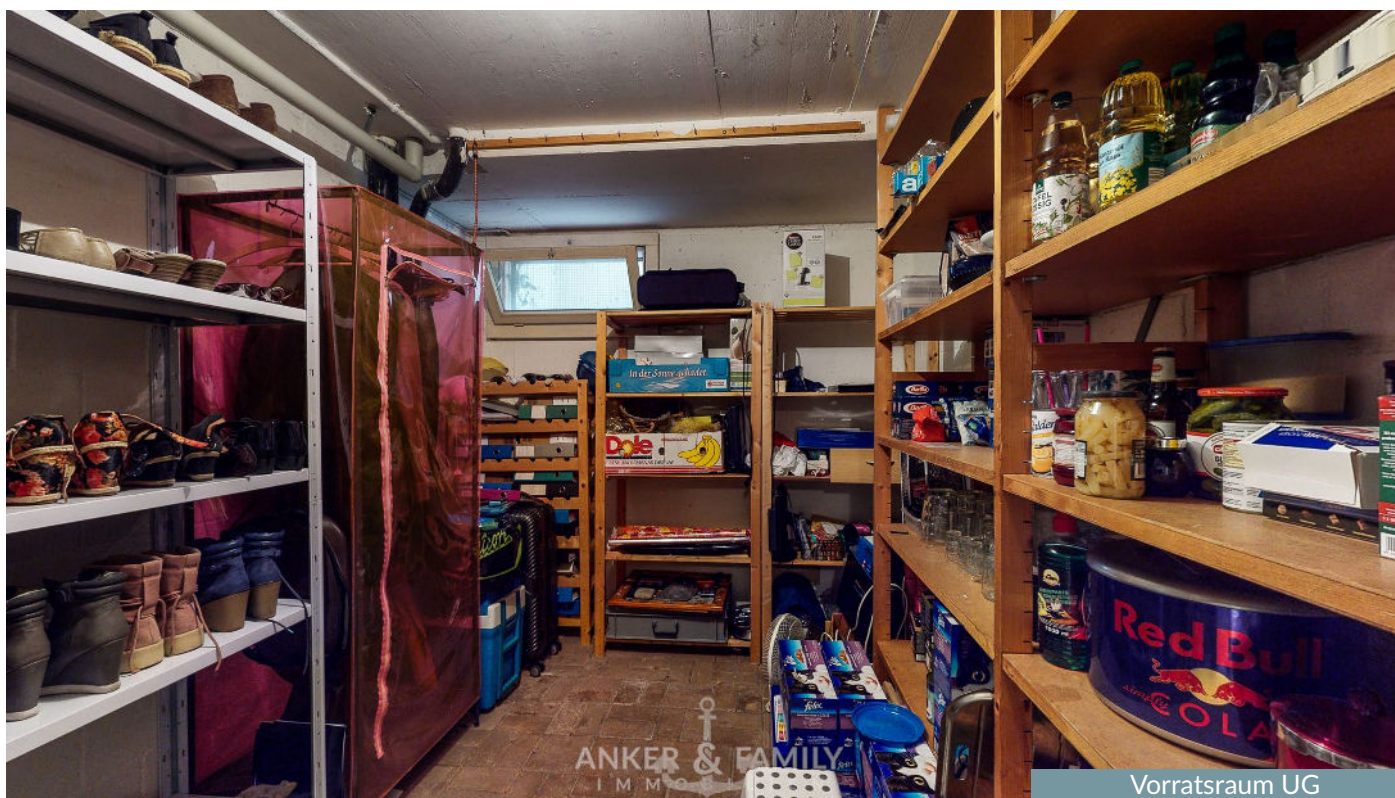
INNENANSICHT



INNENANSICHT



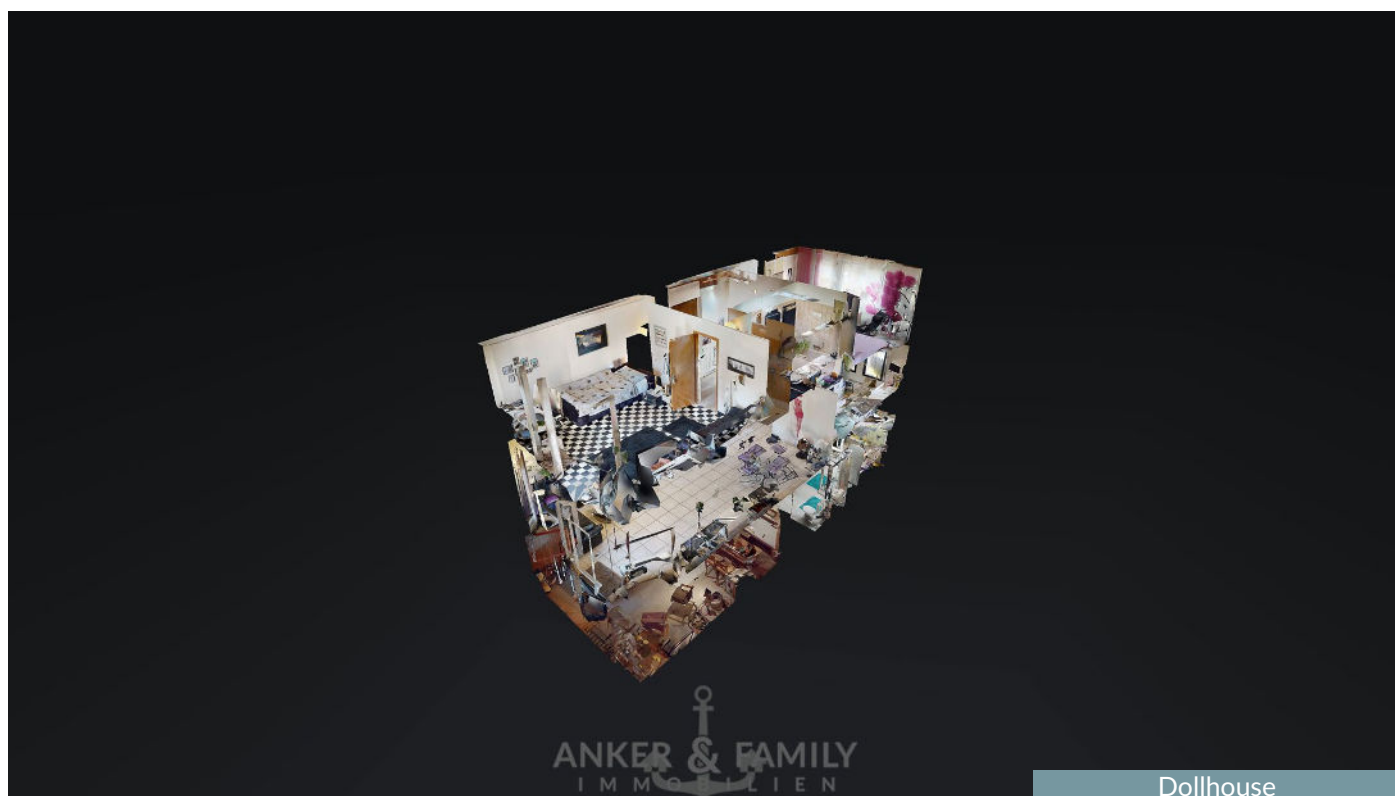
INNENANSICHT



AUSSENANSICHT



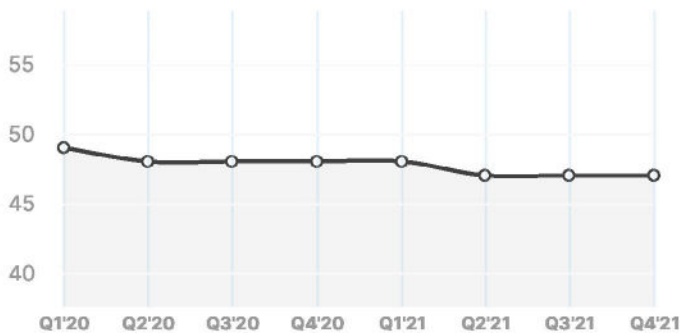
AUSSENANSICHT



Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



47

Tage auf dem Markt

- 2 %

Q4'20 vs Q4'21

Gesamtanzahl Angebote online



104

Gesamtanzahl Angebote online

- 2 %

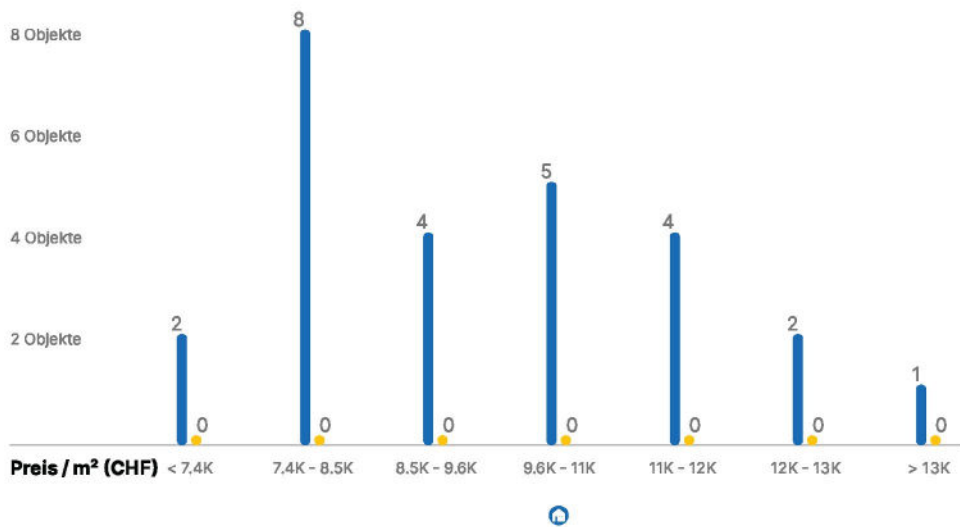
Q4'20 vs Q4'21

Markttrends

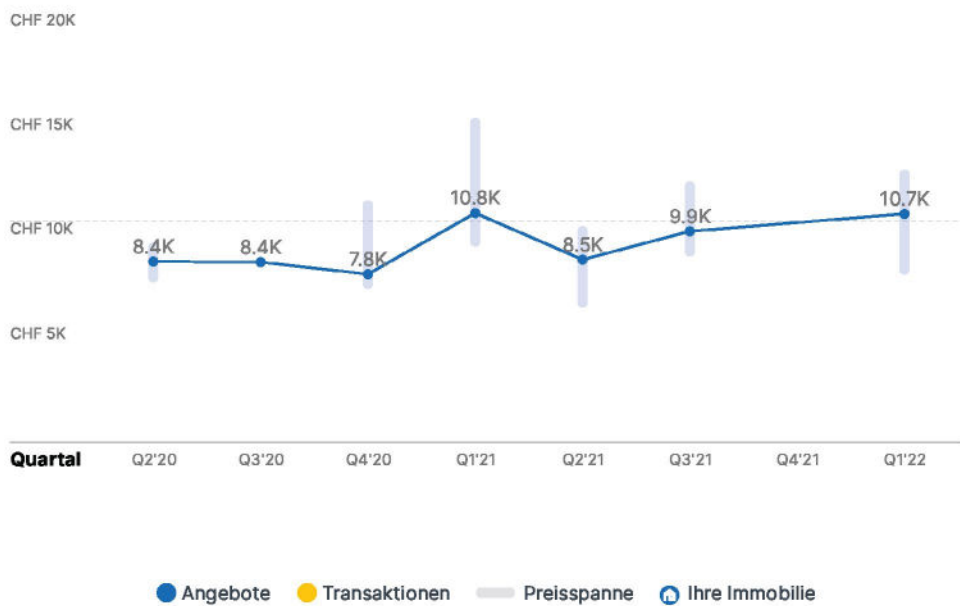
8903 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis / m² Entwicklung

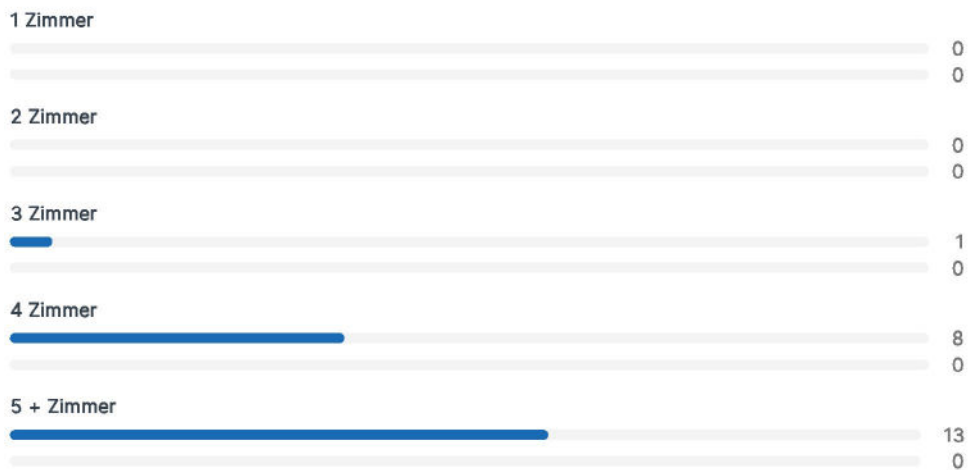


Markttrends

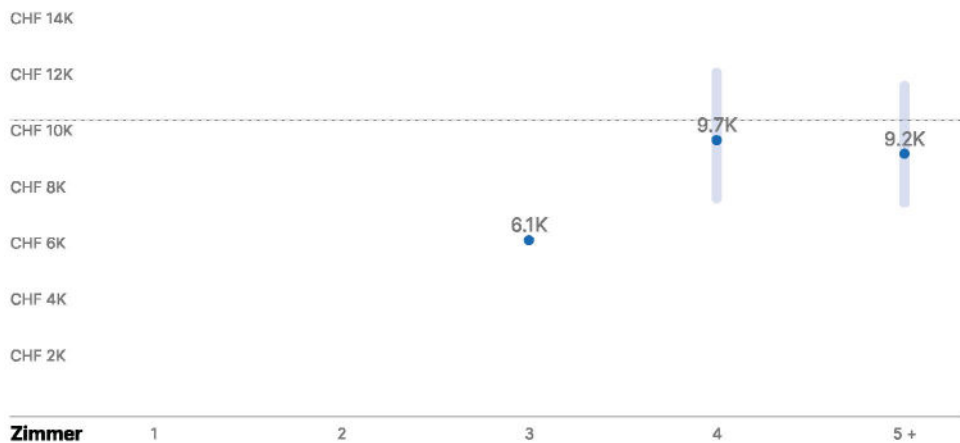
8903 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² nach Anzahl Zimmer



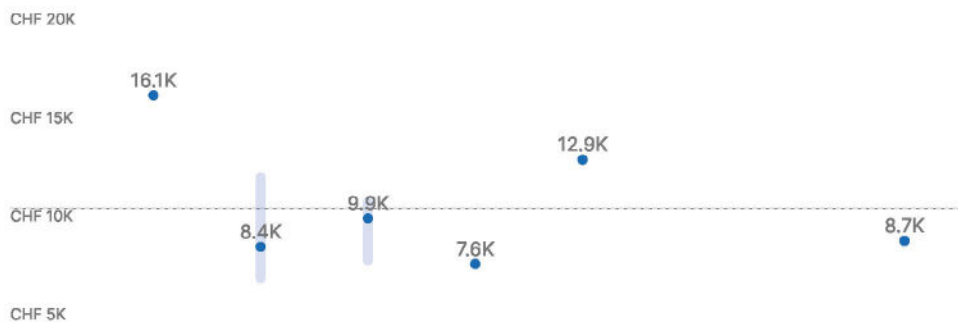
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

8903 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

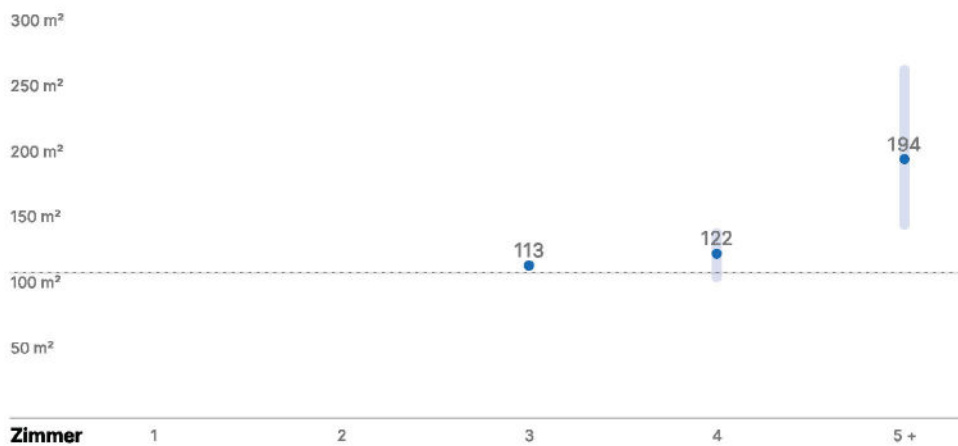
Preis / m² nach Wohnfläche



Netto-wohnfläche (m²)

< 100 100 - 160 160 - 220 220 - 280 280 - 340 340 - 400 400 - 460 > 460

Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



Zimmer 1 2 3 4 5 +

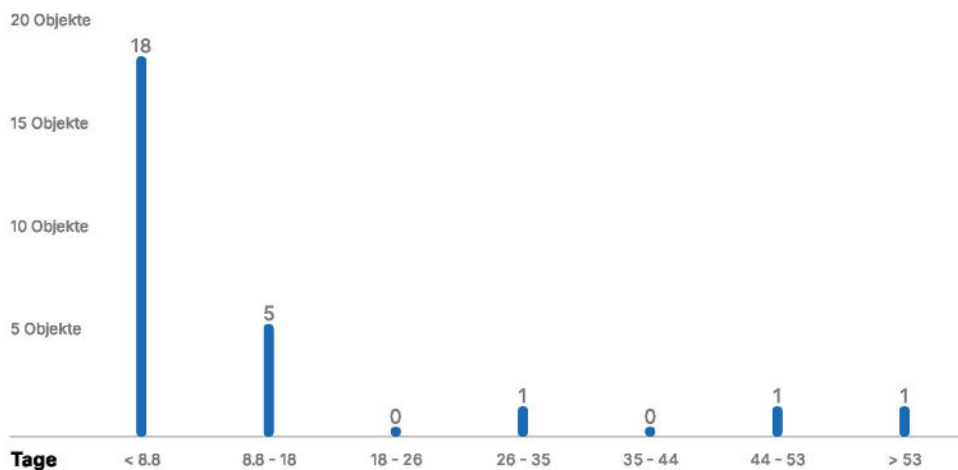
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

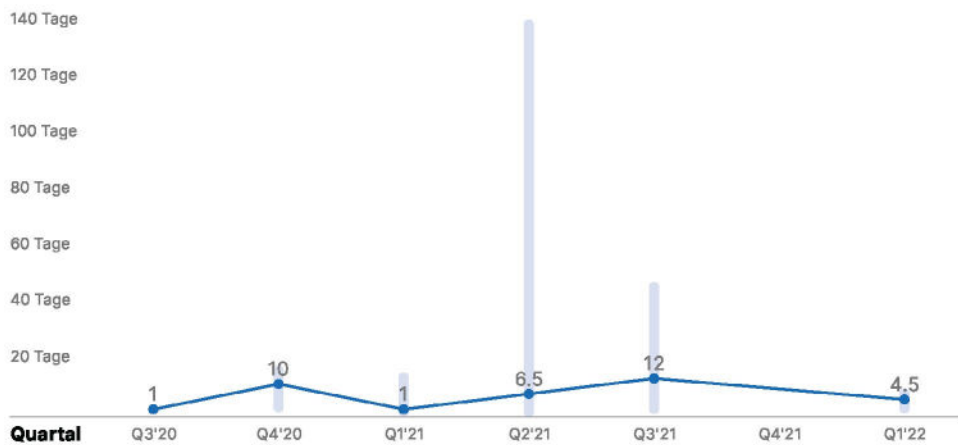
8903 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



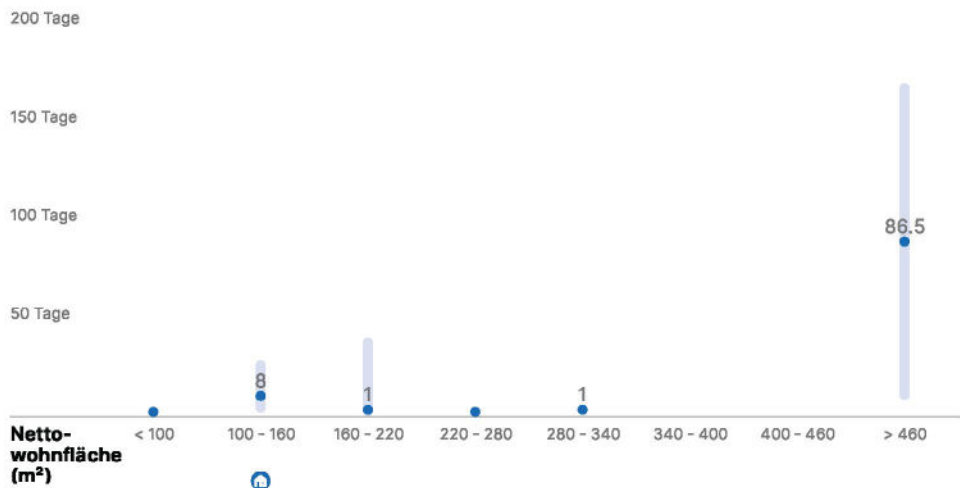
● Angebote ■ Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

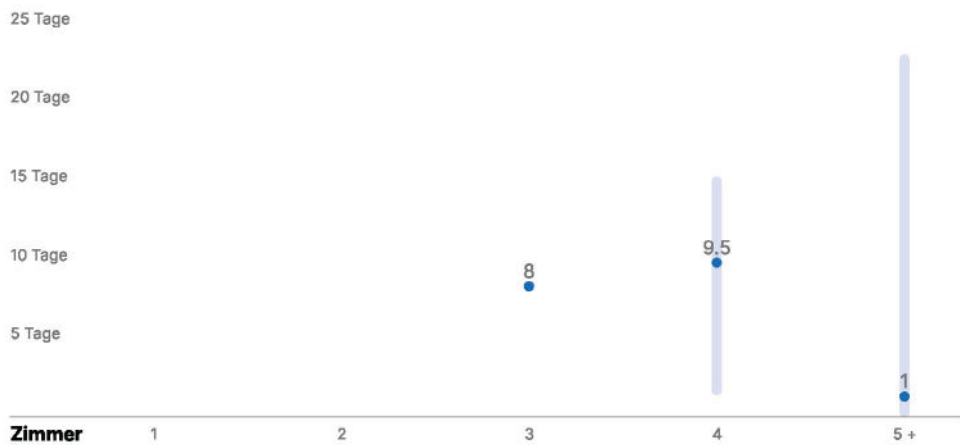
8903 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

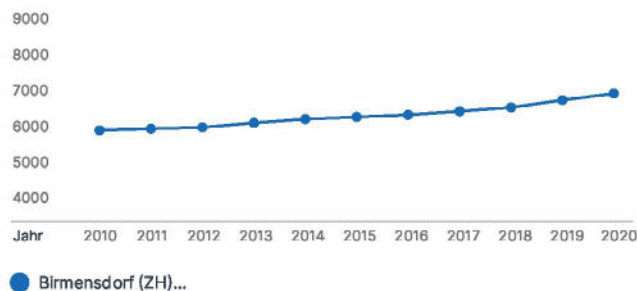


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

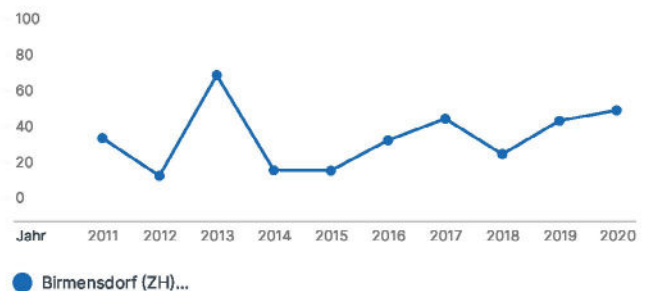
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Birmensdorf (ZH) (Gemeinde)

Einwohnerzahl

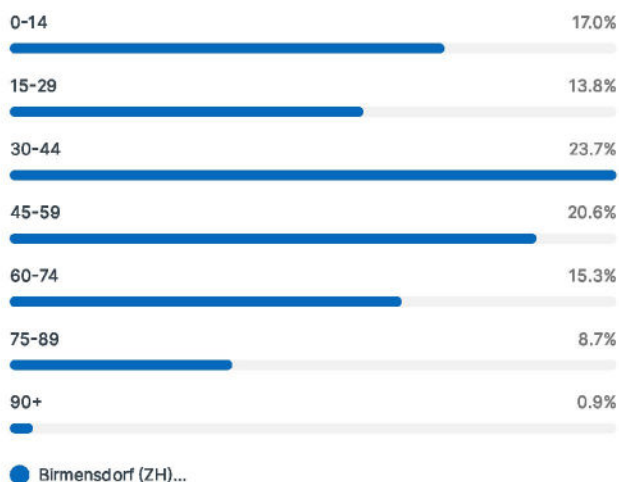


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

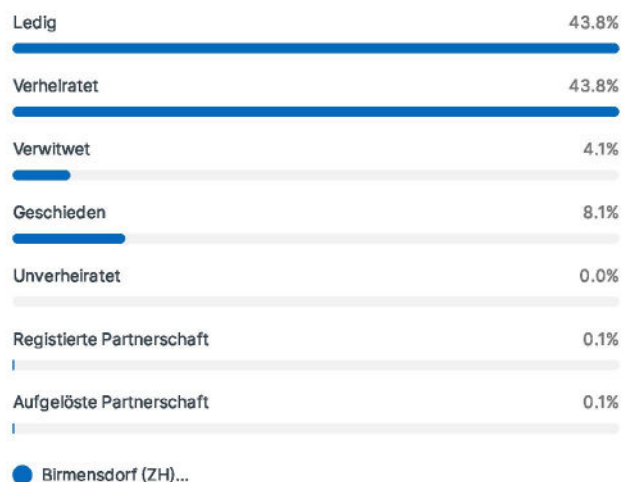


Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Familienstand (2020)



Umwelt > Geräusch

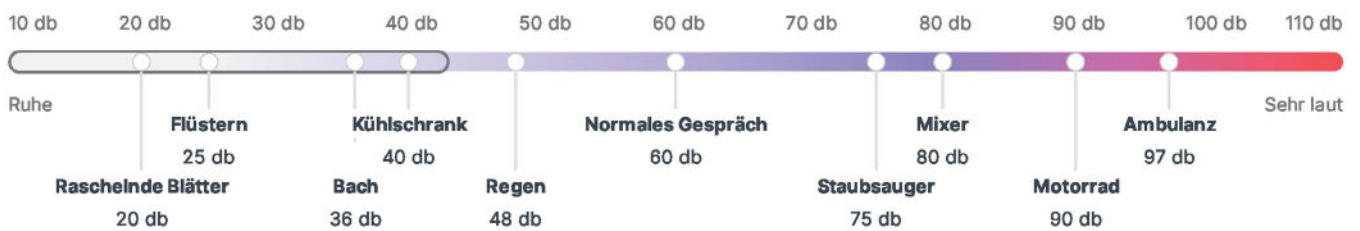


Niedriger Geräuschpegel

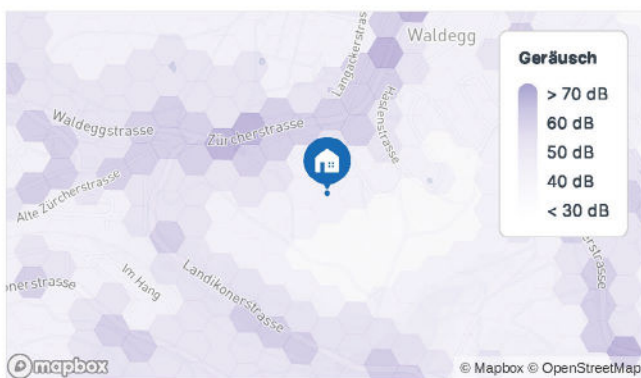
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 207 m

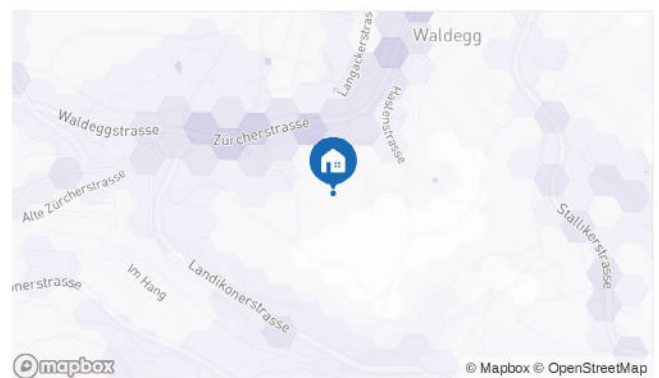
 **Nächste Zuglinie:** 468 m



Strassengeräusche

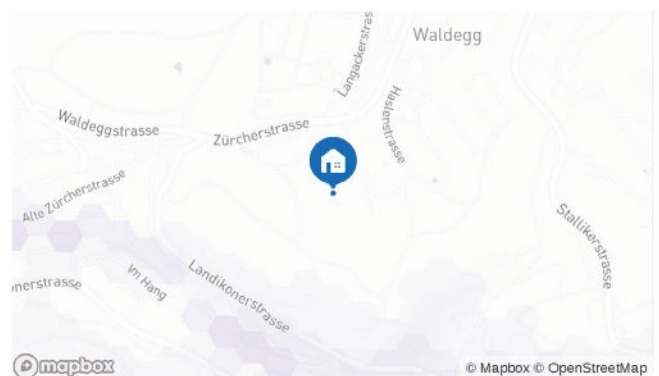
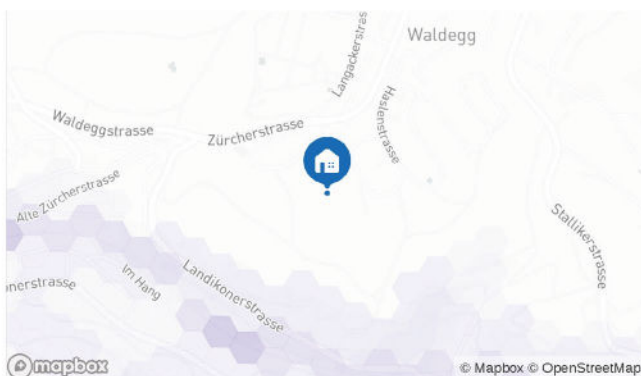


 **Geräuschpegel untertags 43db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 34db**

Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

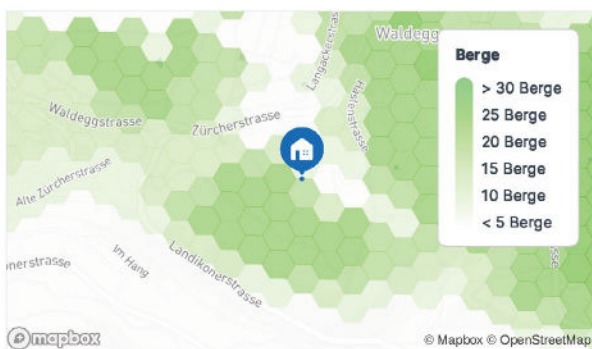


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

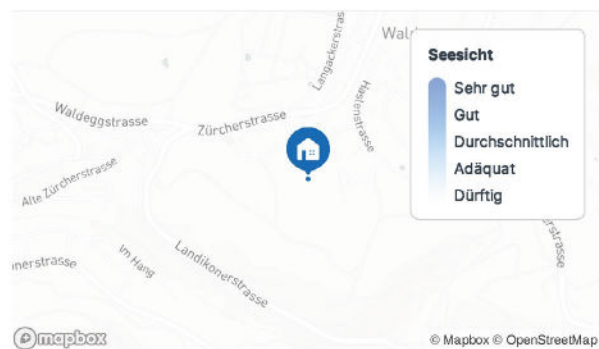
Hangneigung: 1°

Berge

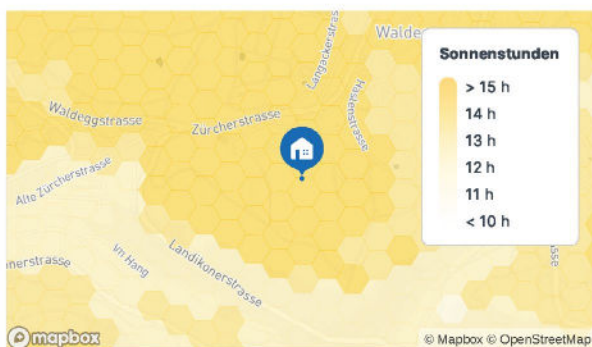


Berge 14

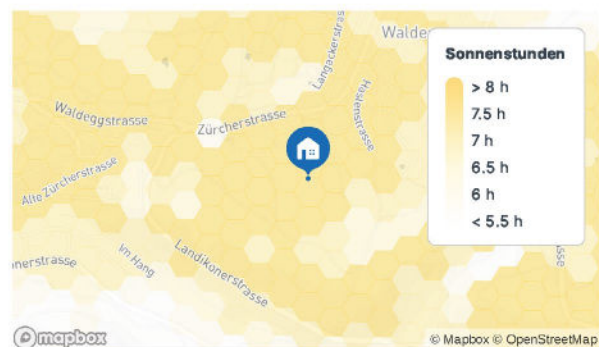
Seesicht



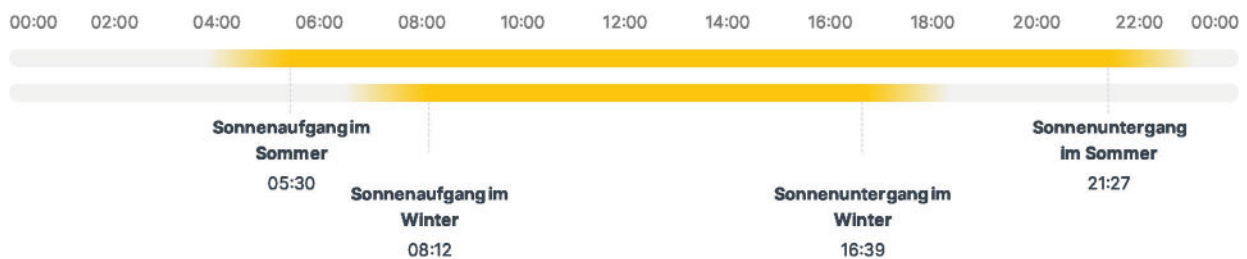
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

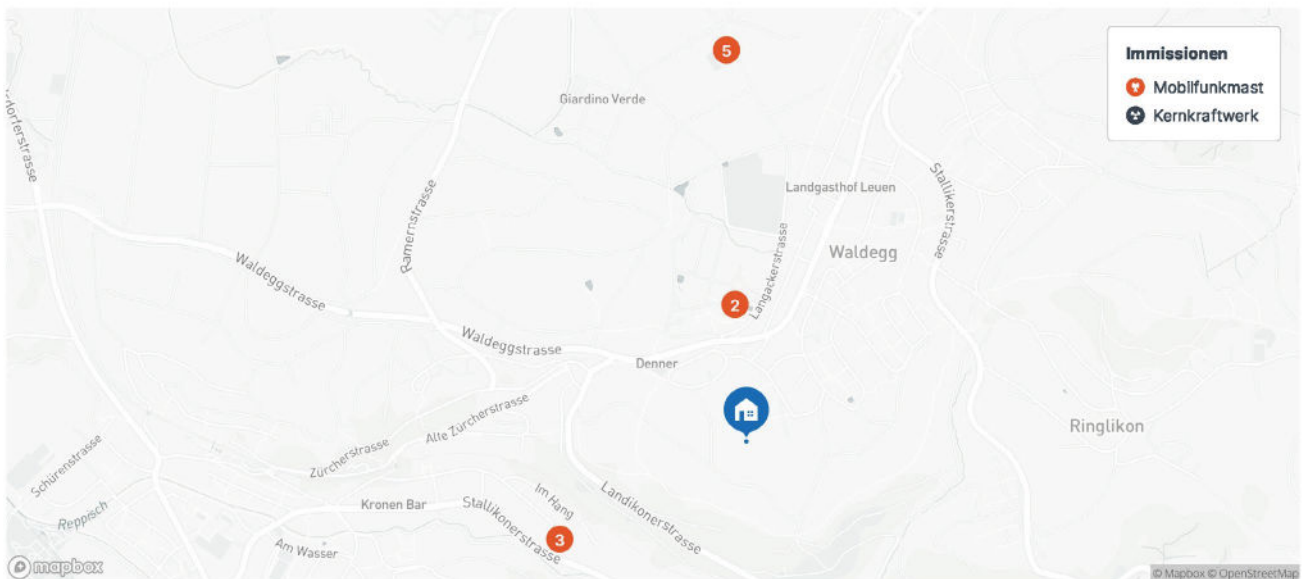

 4.9

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

⚡ **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 28 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 305 m



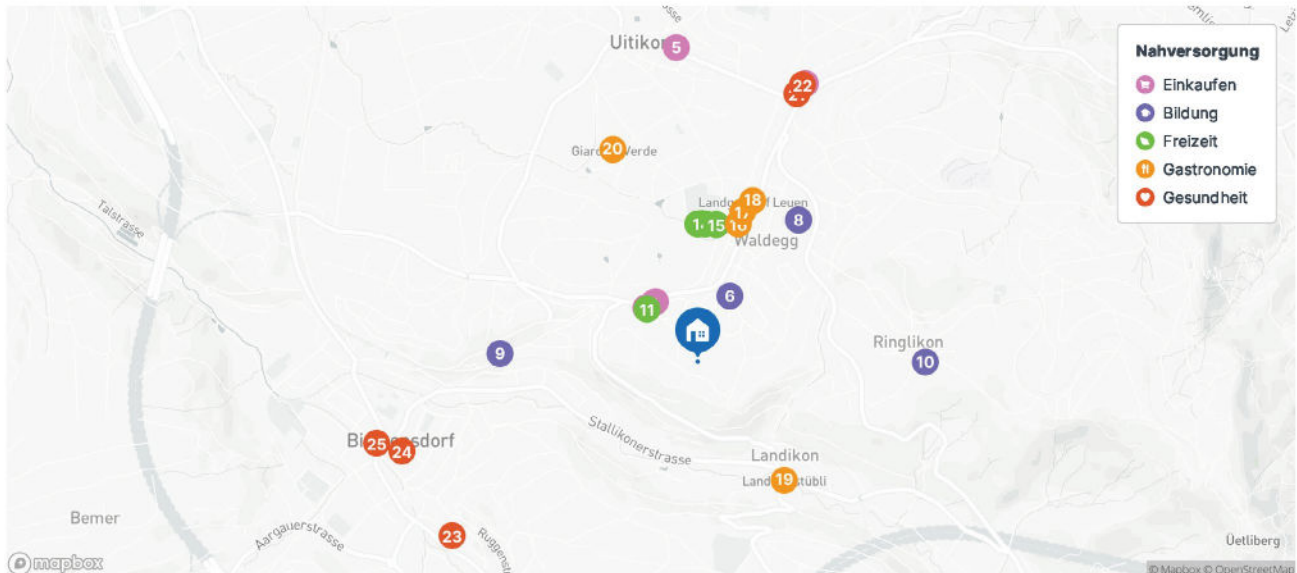
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	305 m
2	Mobilfunkmast	305 m
3	Mobilfunkmast	610 m
4	Mobilfunkmast	997 m
5	Mobilfunkmast	997 m

⚡ Kernkraftwerk

⚡	Kernkraftwerk Beznau	28 km
⚡	Kernkraftwerk Leibstadt	34 km
⚡	Kernkraftwerk Gösgen	37 km
⚡	Kernkraftwerk Mühleberg	100 km

Nahversorgung



4.7 Einkaufen

1	Denner Filiale	254 m
2	Coop Pronto	258 m
3	Coop Pronto	275 m
4	Migros M	1.3 km
5	Volg Uitikon Waldeg	1.3 km

3.4 Bildung

6	Kindergarten Sternen	236 m
7	Kindergarten Mettlen	716 m
8	Schulhaus Mettlen	716 m
9	Kindergarten Risi	930 m
10	Kindergarten Ringlikon	1.1 km

2.8 Freizeit

11	Sport	269 m
12	Sport	521 m
13	TC Uitikon	522 m
14	Sport	524 m
15	FC Uitikon	525 m

3.3 Gastronomie

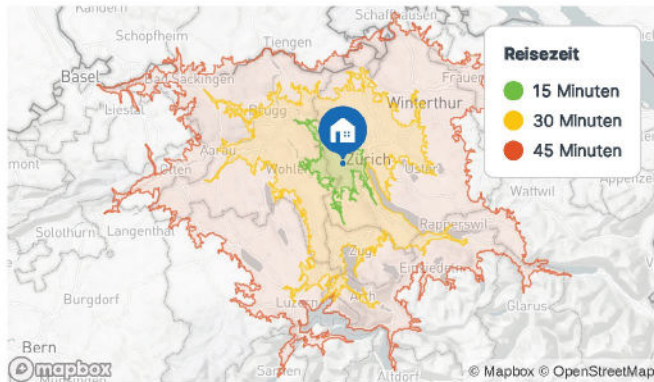
16	Lieblings Café und Panetteria	554 m
17	Ristorante Leone	616 m
18	Landgasthof Leuen	670 m
19	Landikerstübli	791 m
20	Giardino Verde	958 m

3.6 Gesundheit

21	Waldeg Rotpunkt Apotheke	1.2 km
22	Gemeinschaftspraxis Dr. Pe...	1.3 km
23	Tierarztpraxis Birmi Vet	1.5 km
24	Medvadis Ärztezentrum	1.5 km
25	Praxis Dr. Fellmann und Fich...	1.6 km

Erreichbarkeit

Auto



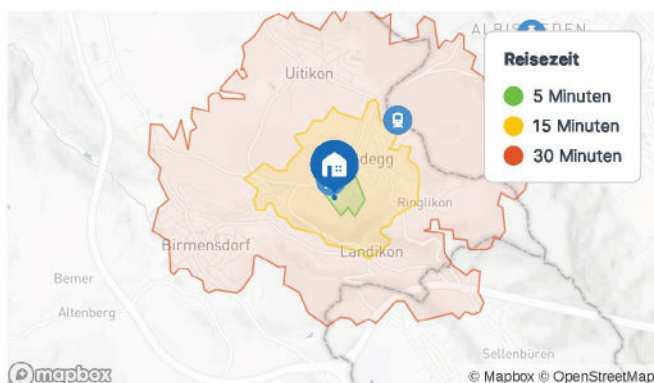
Flughafen Flughafen Zürich 14 km

Autobahnauffahrt 1.8 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 295 Einkaufen
- 745 Gastronomie
- 1411 Freizeit
- 339 Bildung
- 188 Gesundheit

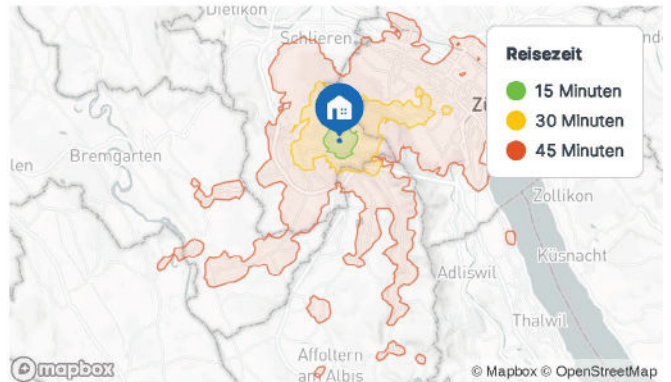
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 17 Freizeit
- 3 Bildung
- 0 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Uitikon Waldegg 1.1 km

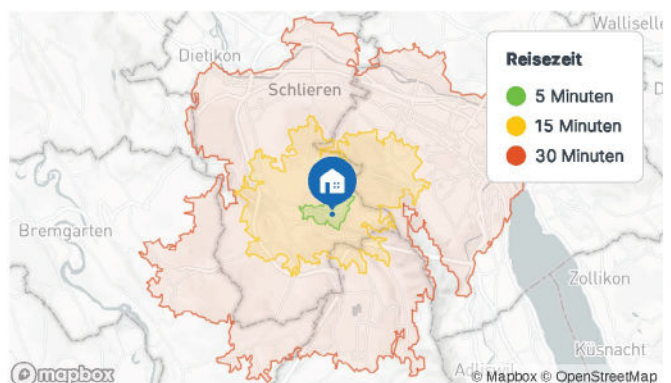
Bus Sternen/WSL 208 m

Tram Albisrieden 2.8 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 16 Freizeit
- 1 Bildung
- 0 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 23 Einkaufen
- 40 Gastronomie
- 187 Freizeit
- 33 Bildung
- 13 Gesundheit

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'275'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'020'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	850'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innerhalb 5 Jahren amortisiert werden.	170'000.–			
Eigenmittel	255'000.–			20.00%
Kosten		6'257.–	75'083.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Bank.		4'250.–	51'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innerhalb 5 Jahren.		944.–	11'333.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'063.–	12'750.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, AI V etc.		18'771.–	225'250.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.				33.33%

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoanker, ein Unternehmen der Anker & Family AG, übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022