

## MODERNE, HELLE 2.5 ZIMMER PARTERREWOHNUNG IN ZWEIDLLEN-GLATTFELDEN

Topp EG-Gartenwohnung, schöne Terrasse, lichtdurchflutete Räume mit offenem Wohn-/Essbereich, optimale, naturnahe, verkehrsgünstige Lage in Glattfelden, in Flughafennähe



**VERKAUFSPREIS**  
**CHF 590'000.-**  
(Verfügbar auf Anfrage)

### KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	<a href="mailto:info@immoanker.ch">info@immoanker.ch</a>
Telefon	044 578 48 30

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

**ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER**  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch) oder per Mail unter [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)



## 2.5 ZIMMER-WOHNUNG IN ZWEIDLEN - GLATTFELDEN



### ADRESSE

Lettenstrasse 18, 8192 Glattfelden



### OBJEKTART

Gartenwohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 590'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

70 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

2.5



### BAUJAHR

2013



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

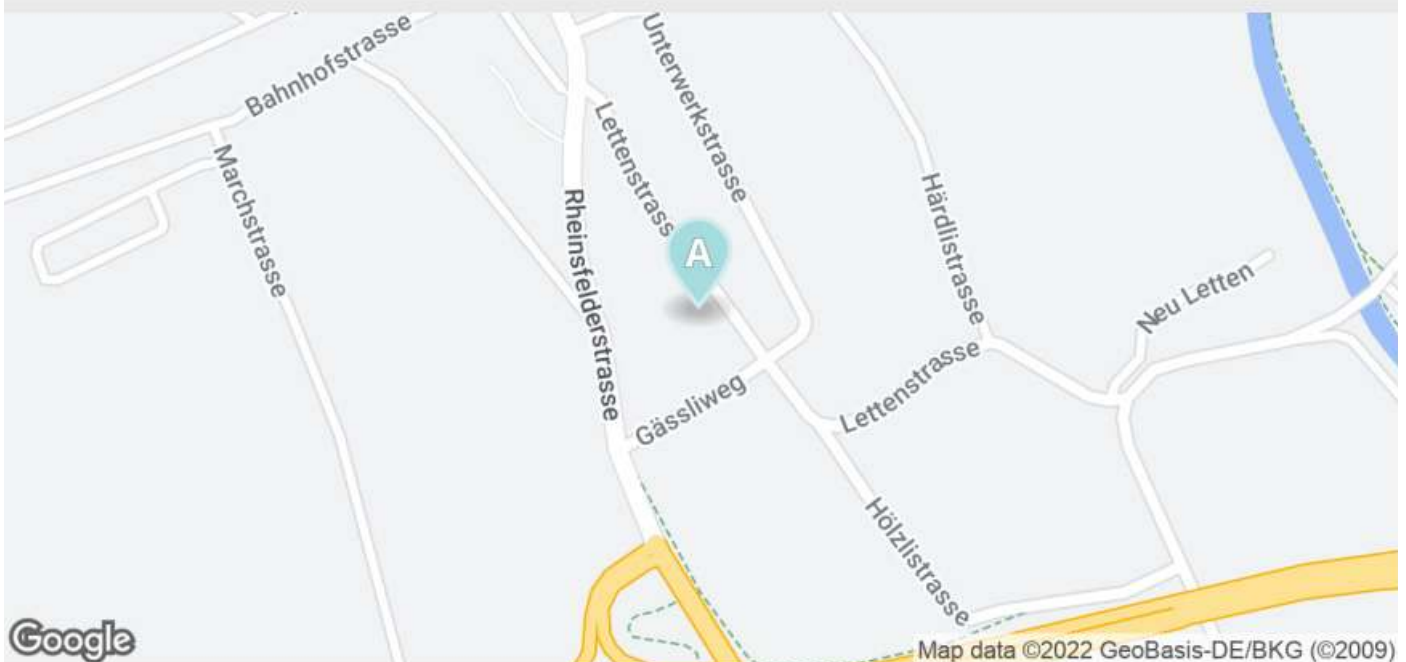
118 m<sup>2</sup>

## LAGE DER LIEGENSCHAFT



### ADRESSE

Lettenstrasse 18, 8192 Glattfelden



## DIE GEMEINDE GLATTFELDEN

8192 Zweidlen liegt im Bezirk Bülach, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Glattfelden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 5'266 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 10.5%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.2% verändert (Kanton: +23.2%).

## BESCHREIBUNG

**Moderne, helle, freundliche, 2.5 Zimmer Gartenwohnung mit grosser Terrasse**

### ▪ Makrolage

Das Dorf Zweidlen und das Gottfried-Keller-Dorf Glattfelden liegen idyllisch eingebettet zwischen zwei Hügelzügen - Laubberg und Chatzenstig - die durch das Flüsschen Glatt getrennt sind. Entlang des Flüsschens Glatt geniessen Sie einen schönen Laufweg und eine schöne Badi.

Der ländliche Dorfcharakter verschafft Ihnen zudem ein idyllisches, naturnahes Wohnerlebnis, mit viel Ruhe für Ihre Erholung und Entspannung. Die wunderschöne Region zwischen Glatt und Rhein ist für zahlreiche Freizeitbeschäftigungen optimal.

Sportbegeisterte Biker, Jogger, Spaziergänger und Wanderer sowie Hundebesitzer werden hier mit einem abwechslungsreichen Naturerlebnis verwöhnt. Freibad, Sporthalle, Fussball- und Tennisplatz befinden sich alle im Umkreis von 2 bis 4 Km Gehdistanz von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

▪ **Beste Einkaufsmöglichkeiten und ein grosses gastronomisches Angebot in nächster Nähe**

Diese Restaurants, wo man lecker essen kann, befinden sich nur wenige Meter von Ihrem Zuhause entfernt:

Rest. Freihof, 4 Min. mit Velo, 2 Min. mit Auto

Rest. Kesselhaus, 7 Min. mit Velo, 1 Min. mit Auto

Rest. Thaigarden, 7 Min. mit Velo, 1 Min. mit Auto

Landgasthof Fähre, 12 Min. mit Velo, 3 Min. mit Auto

Rest. Löwen, 21 Min. mit Velo, 9 Min. mit Auto

Ebenfalls hervorragende, nahe und günstige **Einkaufsmöglichkeiten** gibt es direkt im Zentrum von Glattfelden: nur 3 Minuten von Ihrem Zuhause benötigen Sie zum Coop, zur Post, zu den Restaurants im Ort.

Beim Hofladen Zweidler gibt es direkt vom Bauernhof frische Eier, Milchprodukte, Bienenhonig etc. zum Kauf. Der Denner, die Migros und der Coop in Eglisau sind mit dem Velo in 20 Minuten und mit dem Auto in knapp 10 Minuten erreichbar.

Den Aldi Süd in Hohentengen (D) erreichen Sie in nur 11 Minuten mit dem Auto. Auch die attraktiven Shoppingcenter über der Grenze in Jestetten (D) und in Waldshut (D) erreichen Sie bequem in nur 20 bis 25 Minuten.

▪ **Optimale Verkehrsanbindung**

Mit dem Auto sind Sie in 15 Minuten am Flughafen Zürich, in 25 Minuten in Zürich, und nur 30 Minuten, respektive 35 Minuten benötigen Sie bis Winterthur und nach Frauenfeld/TG.

Wenn Sie mit dem ÖV unterwegs sind, erreichen Sie den HB Zürich mit der S-Bahn (Linien S36 und S9), mit nur einmal Umsteigen in Eglisau in 49 Minuten.

Das Objekt eignet sich für ein Paar ohne Kinder oder eventuell für eine junge Familie mit einem Kleinkind.

### ▪ Raumaufteilung

Beim Betreten des Objekts empfängt Sie ein heller, raumübergreifender Entréebereich. Der offene Wohn-/Essbereich, mit den hellen Parkettböden und dem weissen Anstrich der Wände und Decken wirkt besonders attraktiv und freundlich (Weissputz) und vermittelt Ihnen sofort einen positiven Gesamteindruck.

Ein gut durchdachter Grundriss, gut möblierbare Räume, sowie eine grosszügige, moderne Nasszelle (mit Dusche/Lavabo/WC/Waschturm) bieten Raum für viel Individualität und die Verwirklichung all Ihrer Wünsche und Sehnsüchte.

Ein Highlight ist die moderne, grosszügige Wohnküche mit Natursteinabdeckung, neuem Geschirrspüler, Jahrgang 2022, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug mit Aktivkohlenfilter, grosser XL Kühlschrank und separates Gefrierfach (Freezer).

### **WEITERE HÖHEPUNKTE**

- Überdachte, grosse Erdterrasse (14 m<sup>2</sup>), mit Zementplatten in Splitt verlegt
- Wohnungstüre mit Dreipunkteverriegelung, Innentüren kunstharzbeschichtet
- Garderobe mit Einbauschränken
- 1 x Einstellplatz in der Tiefgarage
- 1 x Kellerabteil (11 m<sup>2</sup>)
- 1 x Aussenparkplatz
- 1 x Hobby- oder Bastelraum (14 m<sup>2</sup>)
- Geräumiger, gut zugänglicher Velo- und Kinderwagenraum im UG.

Worauf noch warten? Ihr feines, kleines Traumobjekt in naturnaher Umgebung ist zum Greifen nah. Sichern Sie sich noch gleich alle Unterlagen mit sämtlichen Details.

Für eine Vor-Ort-Besichtigung senden Sie uns das ausgefüllte Formular einfach retour. Zusätzliche Fragen beantworten wir Ihnen jederzeit gerne.

Wir freuen uns auf Sie!

## DETAILBESCHRIEB

## ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	EG
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	3
Baujahr	2003
Wärmeerzeugung	Pelletheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 590'000.-
Eigentümerkosten (jährlich)	CHF 4'000.-

## FLÄCHEN

Nettowohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	118 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	11 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	14 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	9 m <sup>2</sup>

## ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	Inklusiv
1 x Bastelraum	Inklusiv
1 x Aussenparkplatz	Inklusiv

## EIGENSCHAFTEN

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Erdgeschoss      | <input checked="" type="checkbox"/> Ruhig                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kabelfernsehen   | <input checked="" type="checkbox"/> Sonnig                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kinderfreundlich | <input checked="" type="checkbox"/> Tumbler                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lift             | <input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschine          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Parkplatz        | <input checked="" type="checkbox"/> Virtuelle Besichtigung |

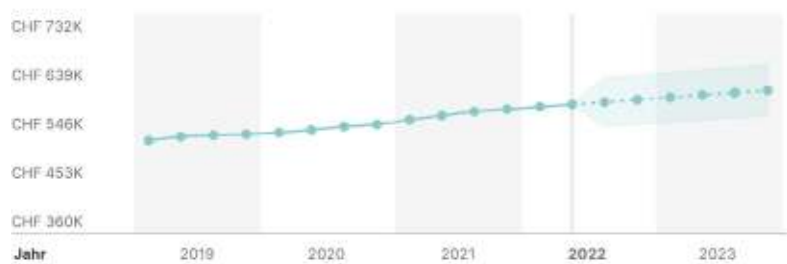
LAGE



ZUSTAND

Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten

WERTENTWICKLUNG

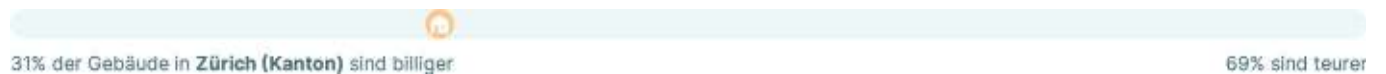


**+ 11.73 %** (+CHF 61.2K)  
In den letzten 3 Jahren

**+ 3.79 %** (+CHF 21.3K)  
Seit letztem Jahr

**+ 3.09 %** (+CHF 18K)  
Prognose für das nächste Jahr

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

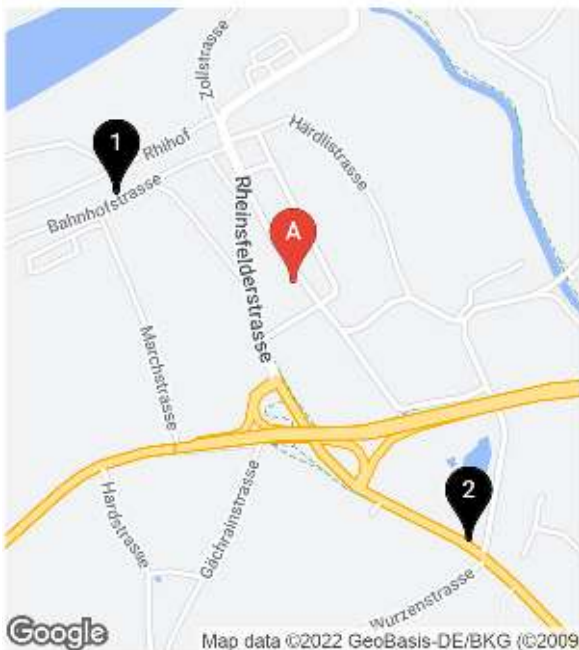


## DIE INFRASTRUKTUR



### Einkauf

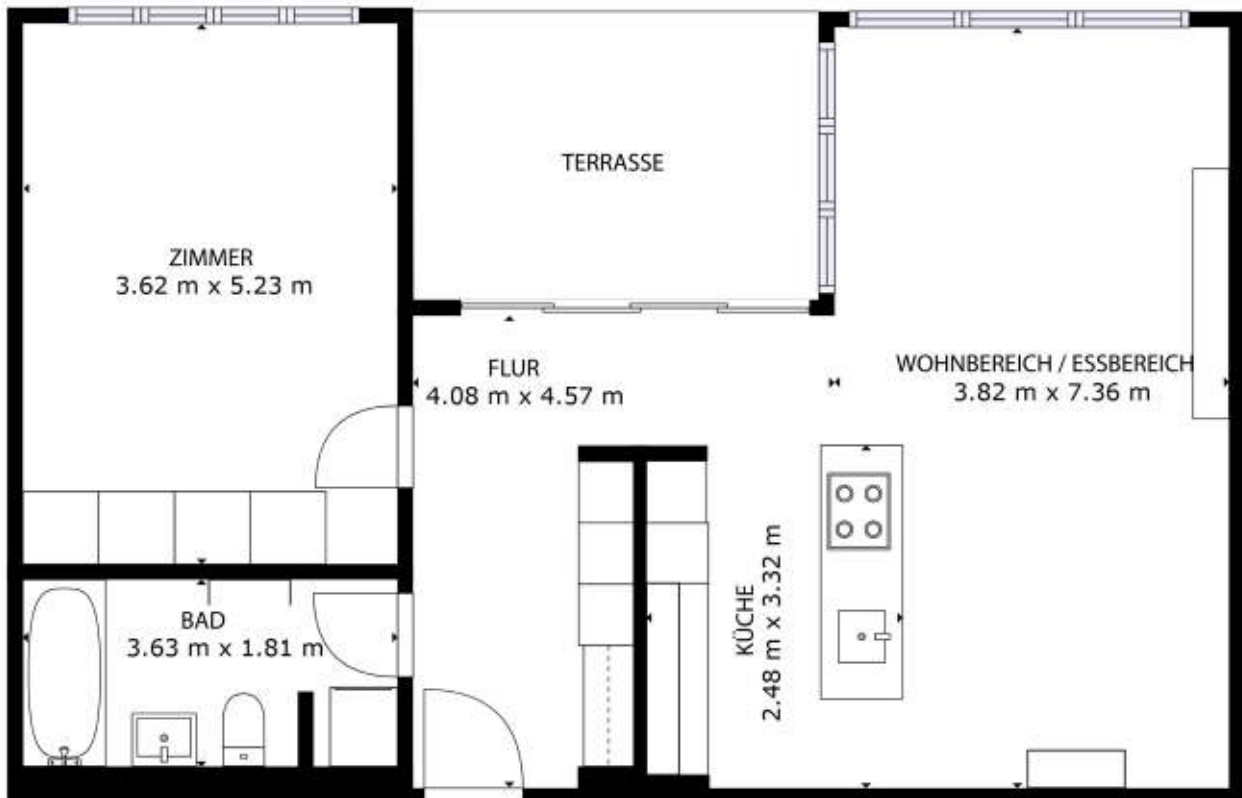
		
<b>1 ALDI SÜD</b> 1.9 km	39'	15'
<b>2 Coop Supermarkt, Glattfelden</b> 2.6 km	37'	11'
<b>3 Migros, Denner, Eglisau</b> 5.6 km	21'	
<b>4 Coop, Denner und Migros, Eglisau</b> 5.7 km	21'	



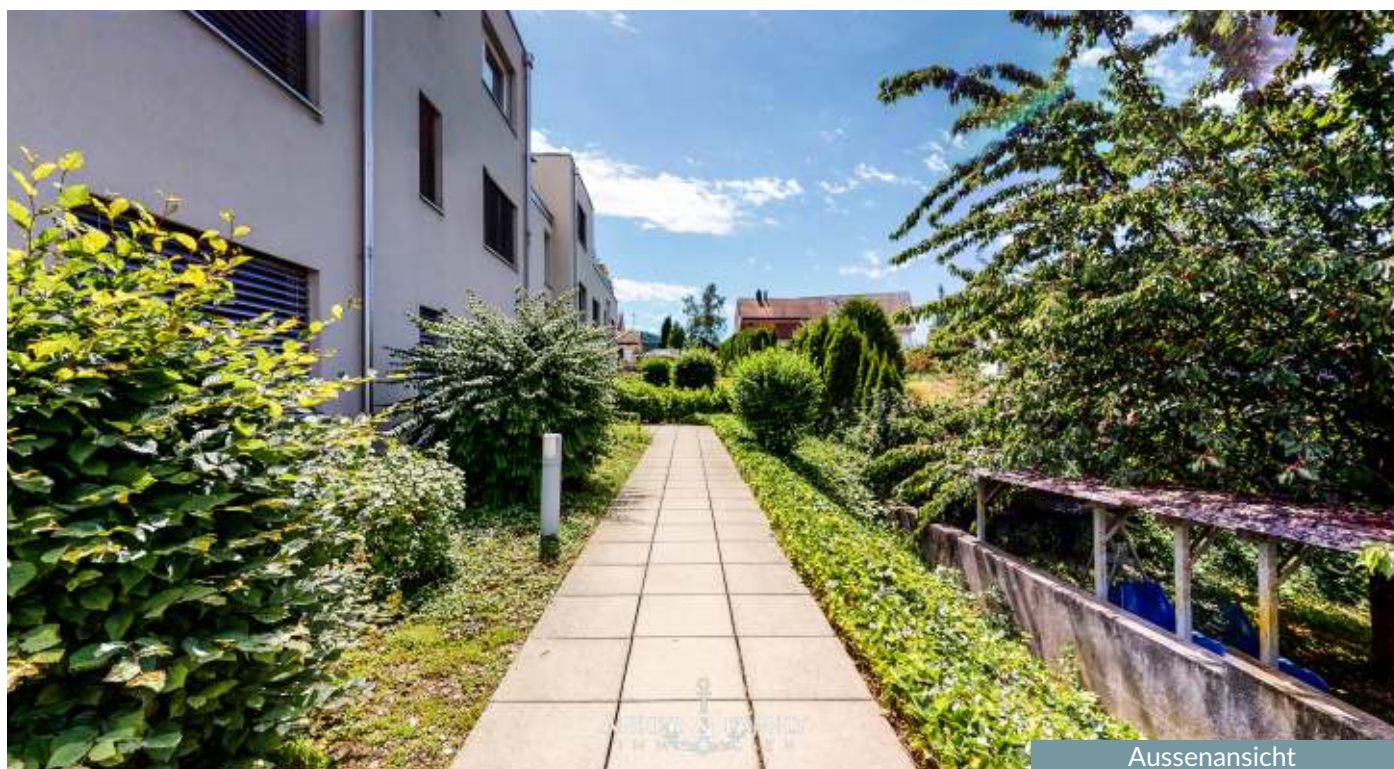
### Öffentlicher Verkehr

		
<b>1 Zweidlen, Bahnhof</b> 362 m	6'	2'
<b>2 Zweidlen, Zweidlergraben</b> 572 m	10'	3'

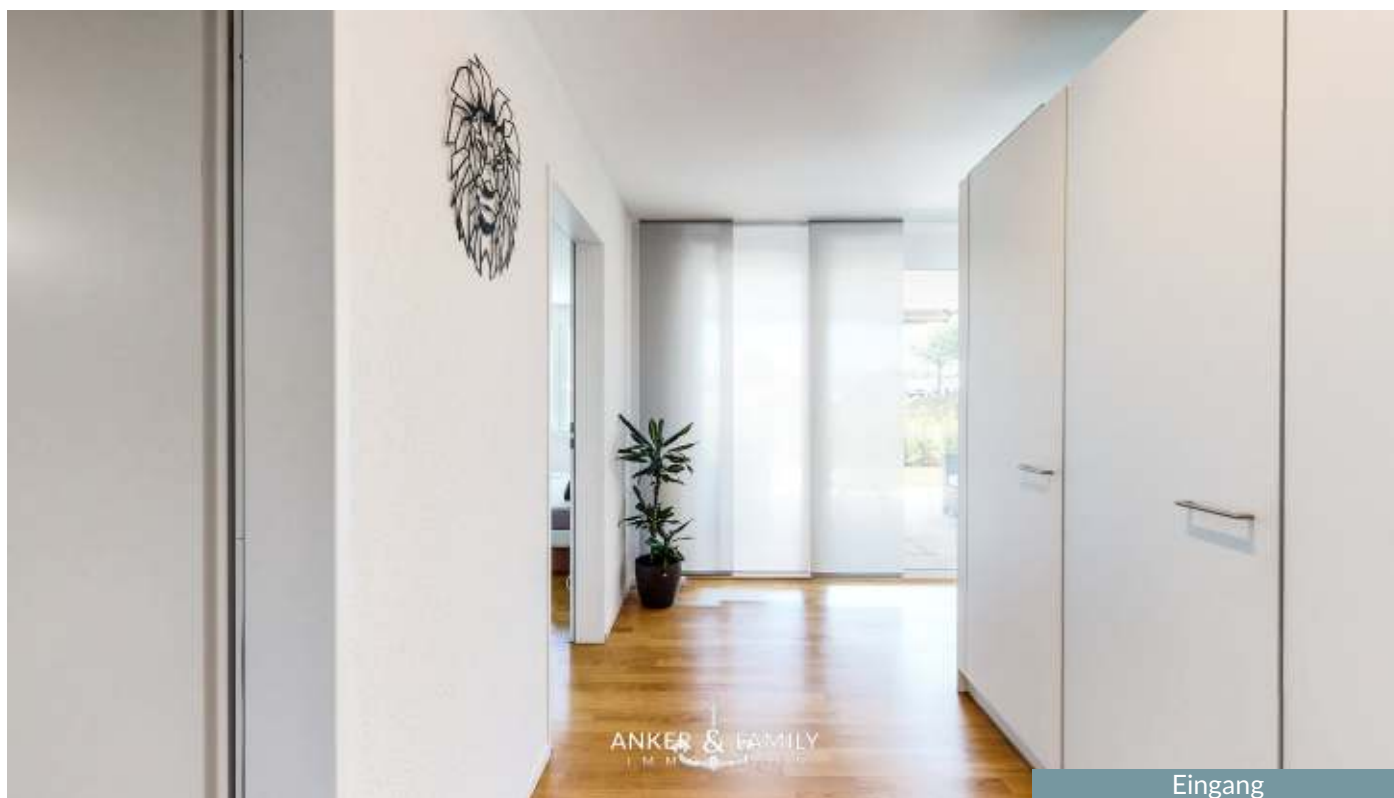
## GRUNDRISS



## AUSSENANSICHT



INNENANSICHT



Eingang



Küche

INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



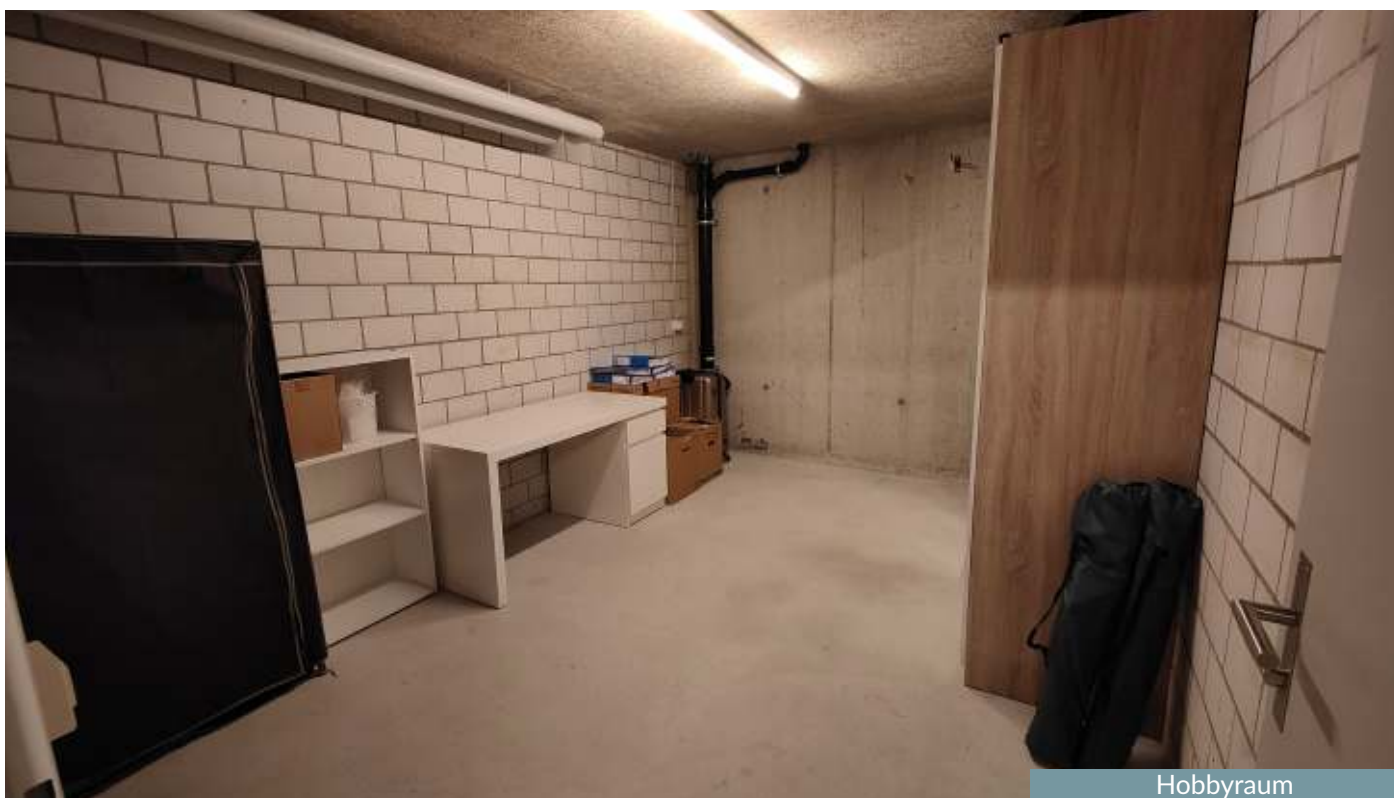
INNENANSICHT



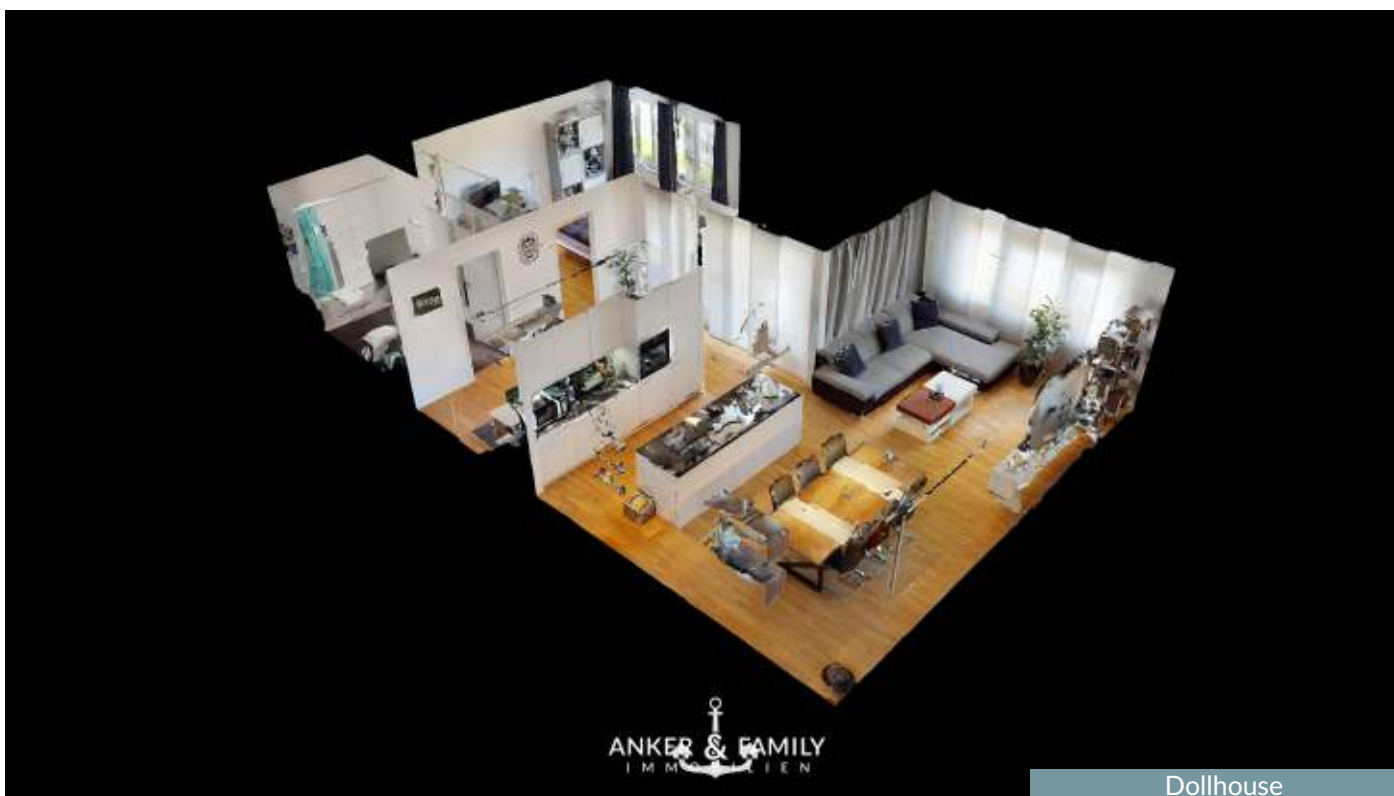
AUSSENANSICHT



## INNENANSICHT/ DOLLHOUSE



Hobbyraum

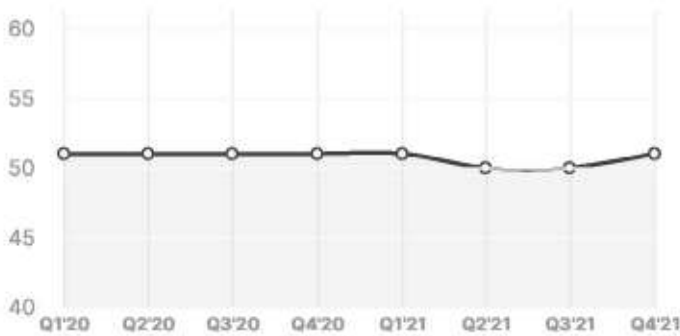


Dollhouse

## Markt



### Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



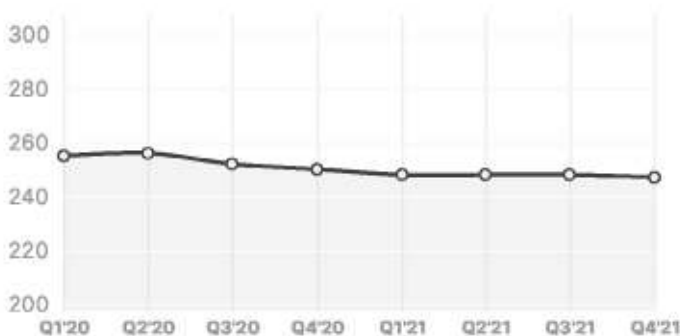
**51**

Tage auf dem Markt

**- 1 %**

Q4'20 vs Q4'21

### Gesamtanzahl Angebote online



**247**

Gesamtanzahl Angebote online

**- 1 %**

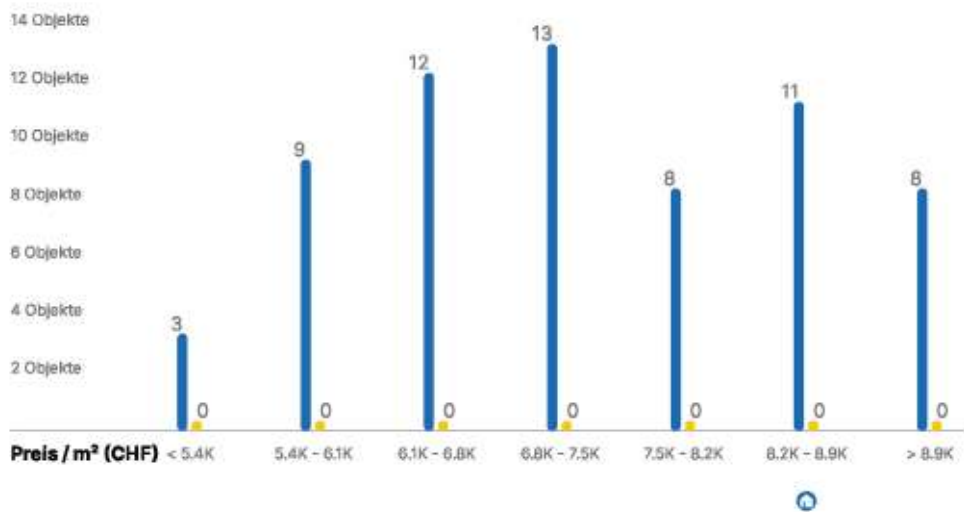
Q4'20 vs Q4'21

## Markttrends

8192 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung



### Preis / m<sup>2</sup> Entwicklung

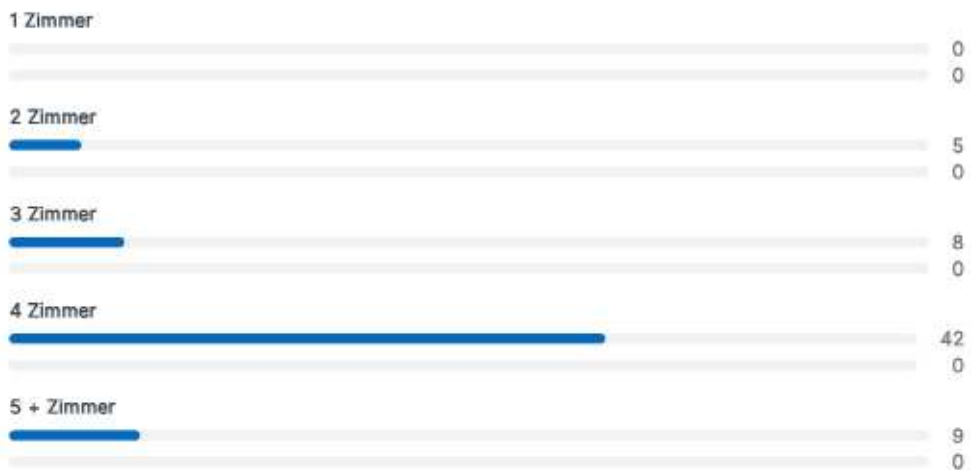


## Markttrends

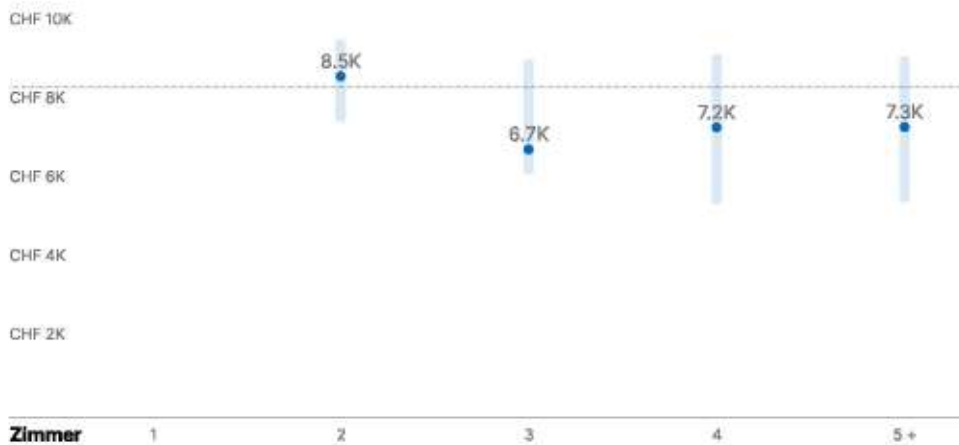
8192 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



### Preis / m<sup>2</sup> nach Anzahl Zimmer



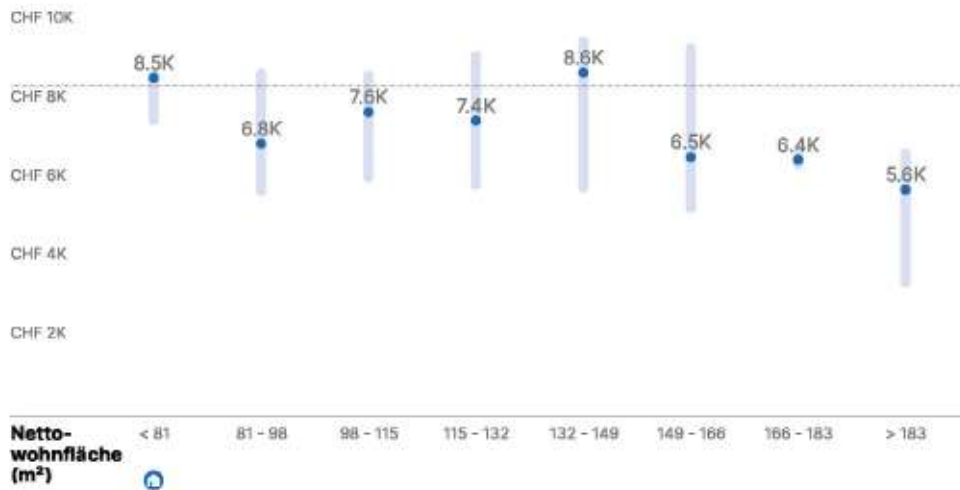
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 📍 Ihre Immobilie

## Markttrends

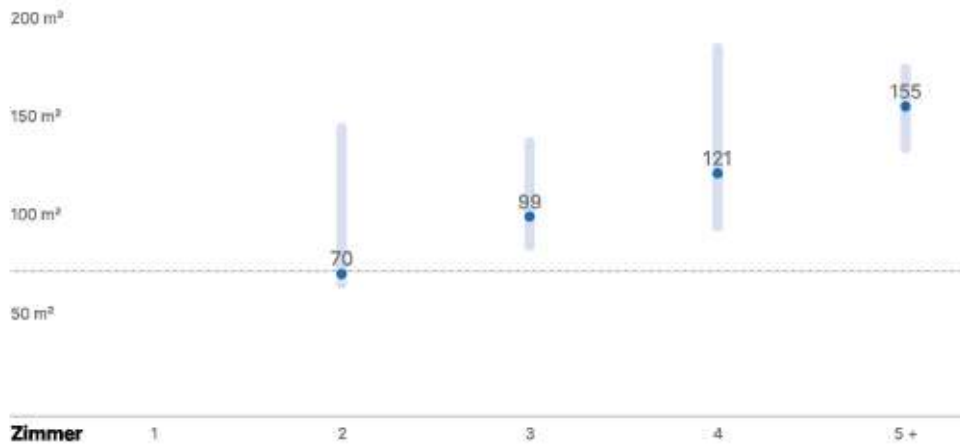
8192 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> nach Wohnfläche



### Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



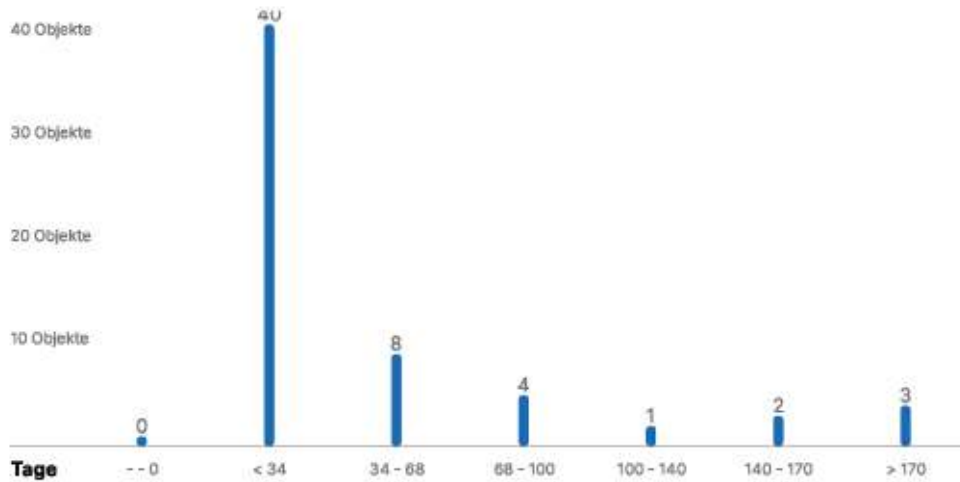
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 📍 Ihre Immobilie

## Markttrends

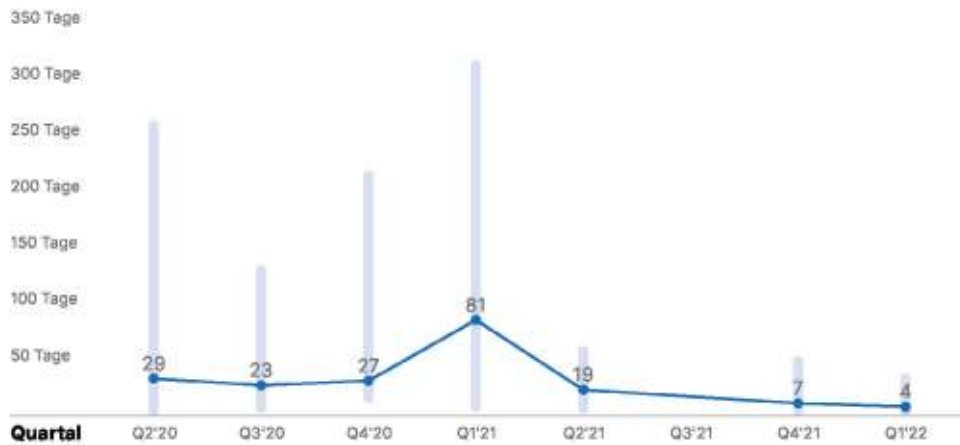
8192 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer



### Vermarktungsdauer vs Zeit



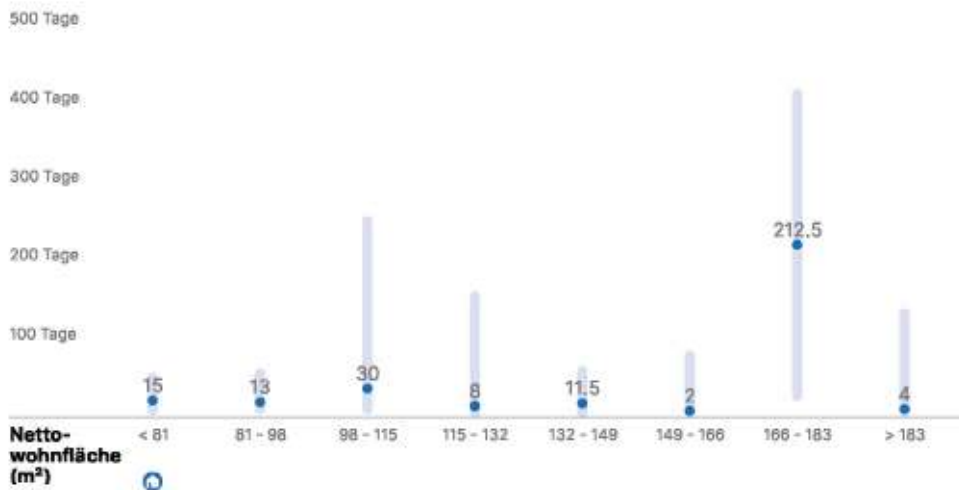
● Angebote    — Preisspanne    ● Ihre Immobilie

## Markttrends

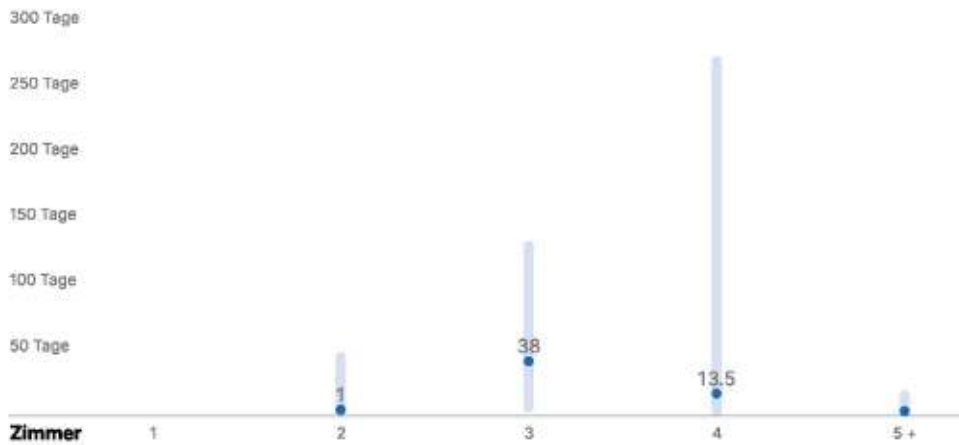
8192 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



### Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

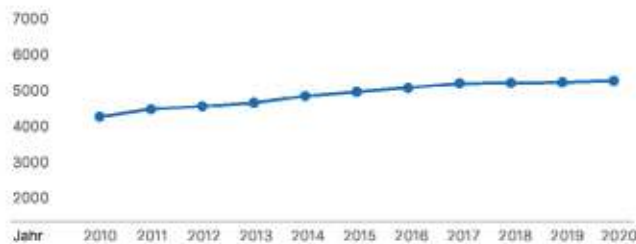


● Angebote    — Preisspanne    ● Ihre Immobilie

## Sozio-Ökonomie > Demografie

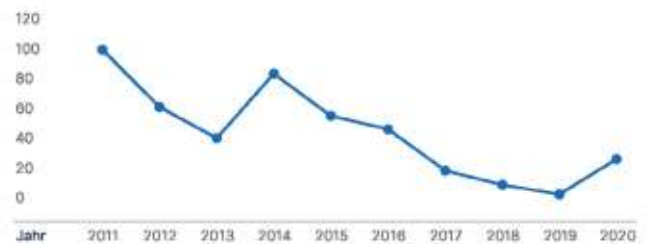
Gebiet: Glattfelden (Gemeinde)

### Einwohnerzahl



● Glattfelden (Gem...)

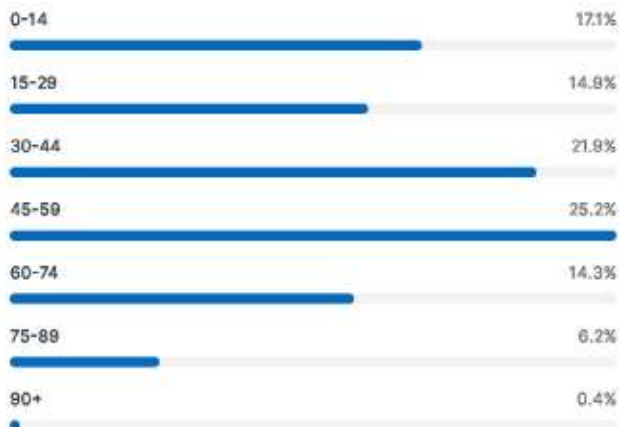
### Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Glattfelden (Gem...)

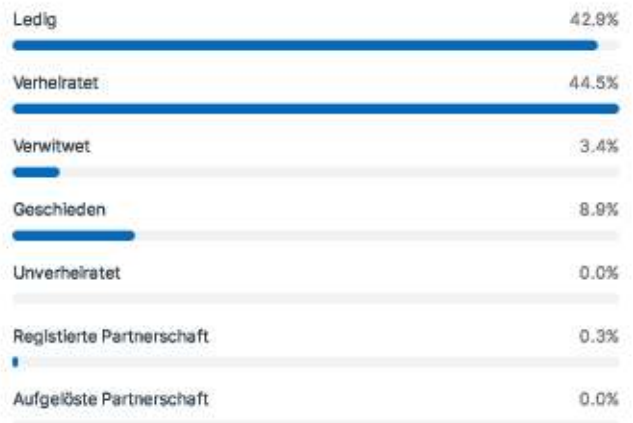
## Sozio-Ökonomie > Demografie

### Alter (2020)



● Glattfelden (Gem...)

### Familienstand (2020)



● Glattfelden (Gem...)

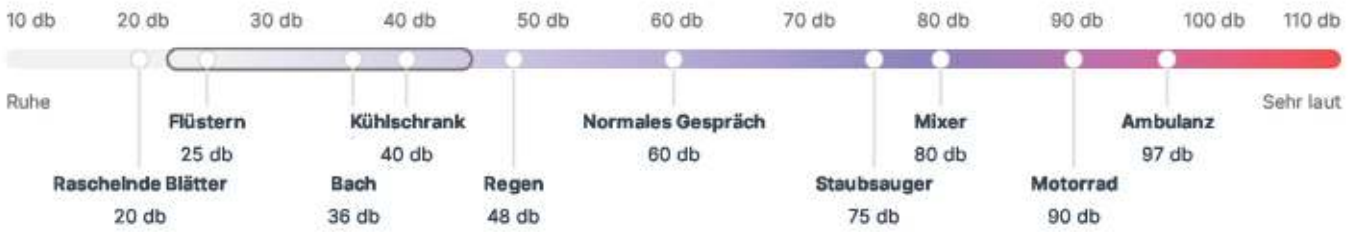
## Umwelt > Geräusch

### Niedriger Geräuschpegel

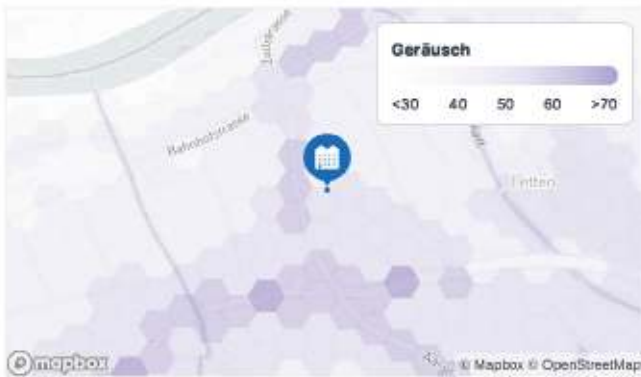
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.


 **Nächste grosse Straße: 28 m**

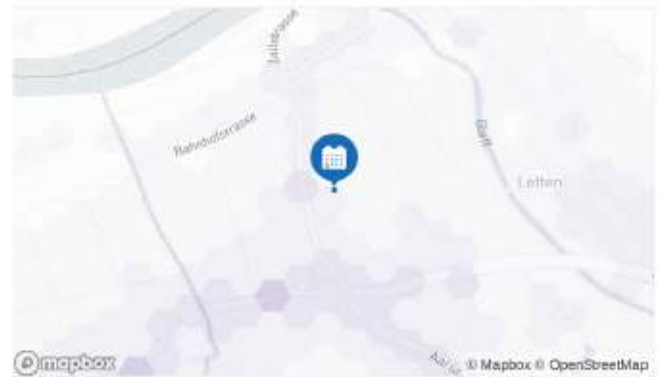
 **Nächste Zuglinie: 292 m**




### Strassengeräusche

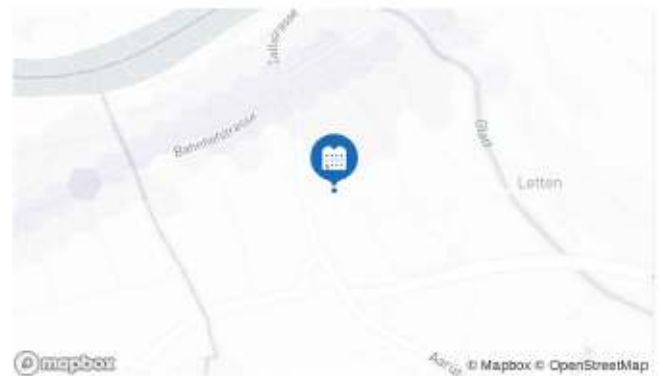
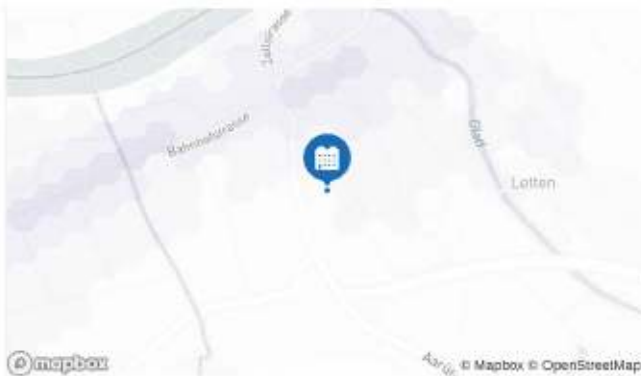


 **Geräuschpegel untertags 45db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 34db**

### Zugeräusch



## Umwelt > Aussicht



**Aussicht**

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

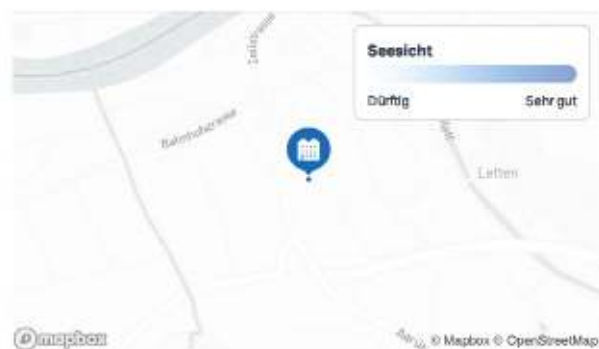
**Hangneigung: 4°**

### Berge



Berge 1

### Seesicht



### Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



## Umwelt > Immissionen

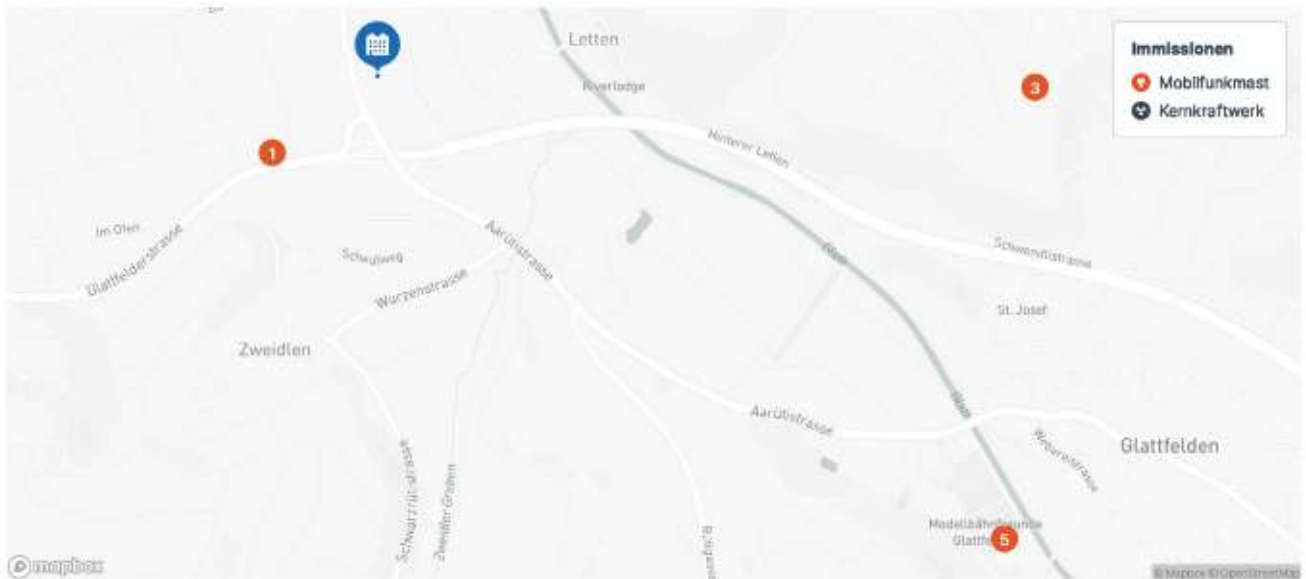
4.3

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 19 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 389 m



#### Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	389 m
2	Mobilfunkmast	1.7 km
3	Mobilfunkmast	1.7 km
4	Mobilfunkmast	2.1 km
5	Mobilfunkmast	2.1 km

#### Kernkraftwerk

3	Kernkraftwerk Beznau	19 km
4	Kernkraftwerk Leibstadt	22 km
5	Kernkraftwerk Gösgen	44 km
6	Kernkraftwerk Mühleberg	113 km

## Nahversorgung



### 1.5 Einkaufen

1	Volg Wasterkingen	2.3 km
2	Coop Supermarkt	2.6 km
3	Volg Weiach	3.1 km
4	Volg Hüntwangen	3.2 km
5	Denner Filiale	3.3 km

### 2.4 Bildung

6	Kindergarten Zweidlen	95 m
7	Schulhaus Zweidlen	642 m
8	Schulgemeinde Unteres Raf...	2.3 km
9	Kindergarten Friedhofstrasse	2.5 km
10	Schulhaus Hof (Sek)	2.5 km

### 2.0 Freizeit

11	Sport	420 m
12	Sport	613 m
13	Sport	1.2 km
14	Sport	1.3 km
15	Sport	1.8 km

### 3.8 Gastronomie

16	Freihof	89 m
17	Kesselhaus	535 m
18	Turbinenstube	544 m
19	Thaigarden	555 m
20	Landgasthof Fähre	764 m

### 2.4 Gesundheit

21	Hochrhein-Apotheke	2.9 km
22	zahnundweiss	3 km
23	Arzt	3.1 km
24	Zahnarzt	3.2 km
25	Zahnarzt	3.2 km

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto



✈️ Flughafen Flughafen Zürich 13 km

🚗 Autobahnauffahrt 238 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 124 Einkaufen
- 240 Gastronomie
- 702 Freizeit
- 152 Bildung
- 70 Gesundheit

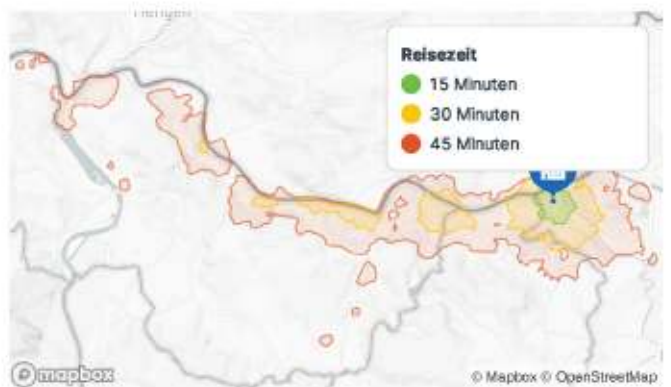
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 5 Gastronomie
- 2 Freizeit
- 2 Bildung
- 0 Gesundheit

### 🚊 Öffentlichen Verkehr BETA



🚊 Bahnhof Zweidlen 406 m

🚌 Bus Zweidlen Bahnhof 370 m

🚋 Tram Zürich Flughafen 15 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 4 Gastronomie
- 2 Freizeit
- 2 Bildung
- 0 Gesundheit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 17 Gastronomie
- 37 Freizeit
- 12 Bildung
- 4 Gesundheit

## 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.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

## 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