

CHARMANTE MAISONETTE-WOHNUNG IN BACHENBÜLACH: IHR NEUES ZUHAUSE IN SEHR GUT ERSCHLOSSENER LAGE

Komfortables Wohnen auf 98 m²:
Moderne Ausstattung, privater Aussensitzplatz und Nähe zu Zürich

Verkaufspreis

CHF 875'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Bachenbülach	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	10
Über Immoanker	28
Disclaimer	30



ADRESSE

Dorfstrasse 23, 8184 Bachenbülach



OBJEKTART

Maisonette



VERKAUFSPREIS

CHF 875'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

98 m²



ZIMMER

3.5



BAUJAHR

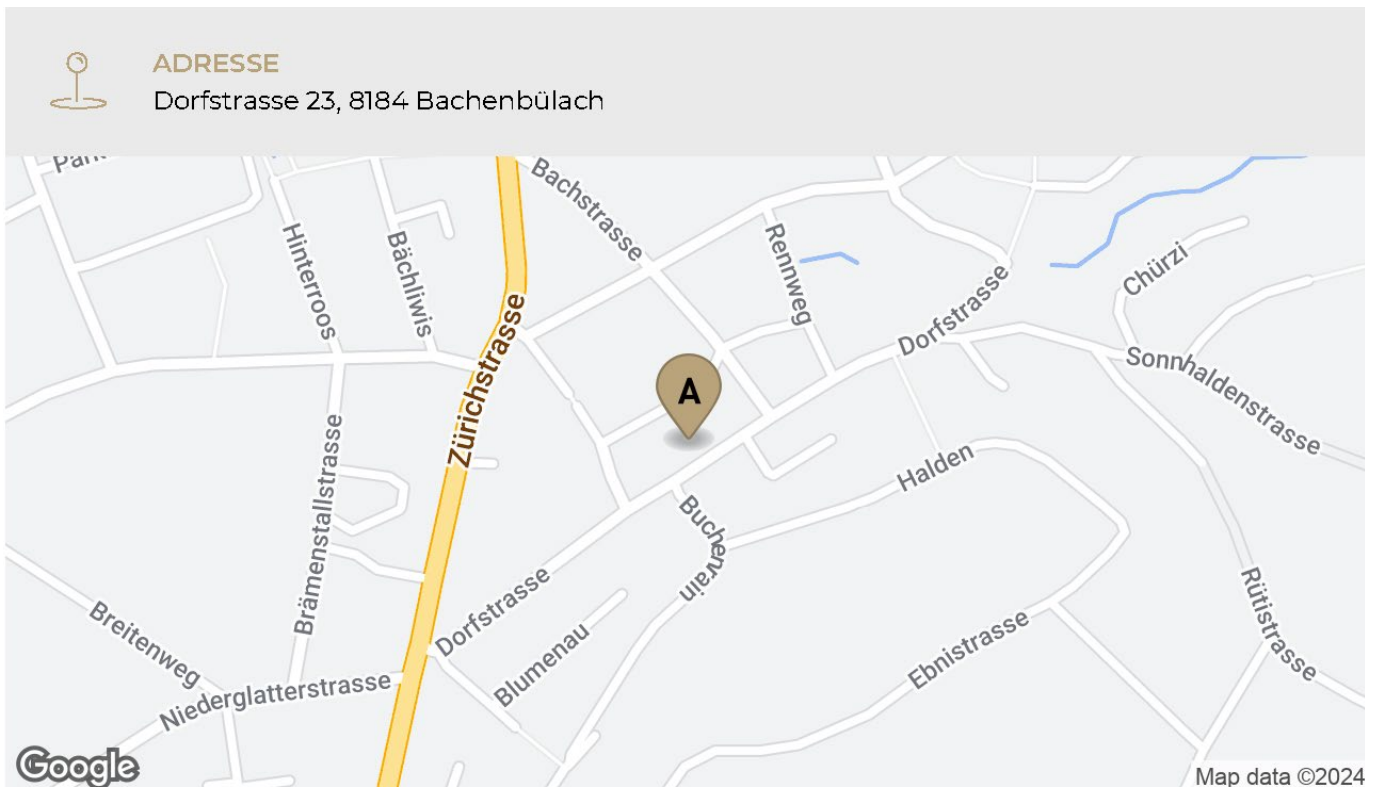
1991



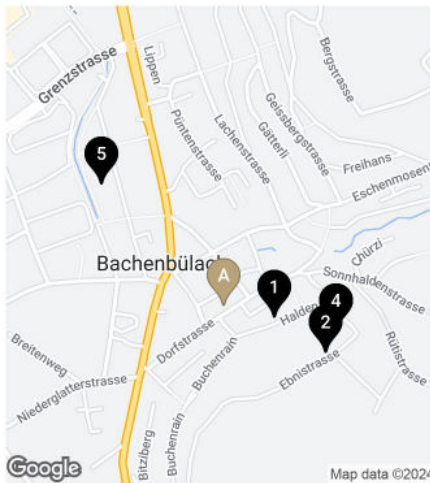
REFERENZ-NR.

86

LAGE DER LIEGENSCHAFT

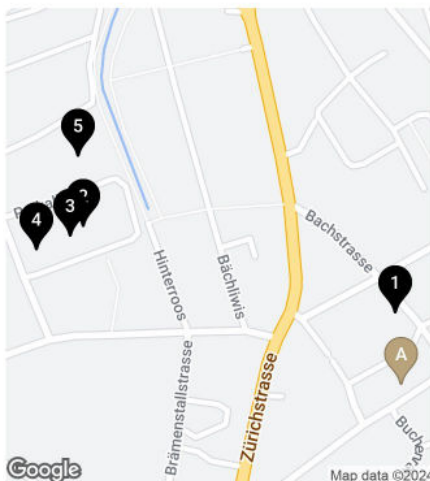


DIE INFRASTRUKTUR






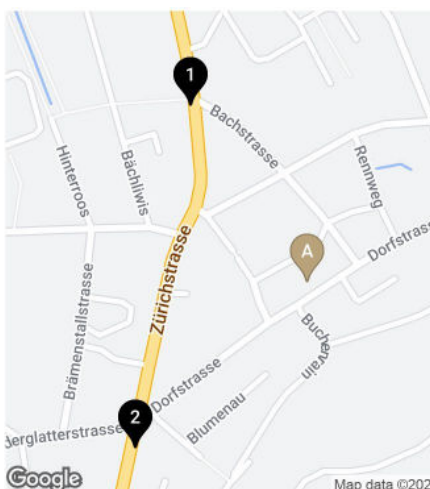
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kita Chinderhuus Mobilas Bach... 129 m	4'	2'	1'
2 Kindergarten Halden 278 m	9'	4'	2'
3 Schulhort Bachenbülach 284 m	7'	2'	1'
4 Schulhaus Halden 286 m	7'	2'	1'
5 Kindergarten 427 m	8'	2'	2'



Einkauf

			
1 Volg Bachenbülach 88 m	2'	1'	1'
2 Parkallee Bachenbülach 439 m	10'	3'	4'
3 Lidl 449 m	9'	3'	4'
4 Denner Discount 481 m	9'	2'	2'
5 Rietbach-Center Bachenbülach 490 m	11'	3'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Bachenbülach, Alte Post 259 m	5'	1'	2'
2 Bachenbülach, Schmiede 292 m	4'	1'	1'

DIE GEMEINDE BACHENBÜLACH

8184 Bachenbülach liegt im Bezirk Bülach, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Bachenbülach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 4'208 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 10.5% (Kanton: 10.5%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +18.8% verändert (Kanton: +26.9%).

BESCHREIBUNG

Diese charmante 3.5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 100m², erbaut im Jahr 1991, bietet komfortables Wohnen in ruhiger Lage. Der Eingangsbereich beeindruckt mit Einbauschränken und Platz für eine praktische Garderobe. Der helle Parkettboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, sorgt zusammen mit der integrierten Bodenheizung sofort für Wohngefühl und ein behagliches Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt zum offenen Wohnbereich, der mit seinem fließenden Übergang zum Essbereich und der Küche ein grosszügiges Raumgefühl vermittelt. Der Wohnbereich bietet zudem direkten Zugang zu einem kleinen privaten Aussensitzplatz, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche, die 2015 komplett neu gestaltet wurde, präsentiert sich mit modernem Design und praktischer Komfortausstattung. Mit einer Steinarbeitsfläche, VZUG Qualitätsgeräten und Schränken in hellem Holzdesign bietet sie viel Stauraum. Zwei Fenster sorgen ausserdem für reichlich natürliches Licht.

Der 20m² grosse Aussensitzplatz garantiert viel Privatsphäre und ist von Natur umgeben. Hier ist ausreichend Platz für einen Grill, eine Gartenlounge oder einen Essbereich unter freiem Himmel um die warmen Tage in vollen Zügen zu geniessen.

Der schöne Treppenaufgang im Holzdesign führt ins Obergeschoss, wo Sie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer erwarten. Das erste Schlafzimmer bietet dank der Fensterfronten viel Licht und hat eine sehr angenehme Grösse. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, WC und einem Doppellavabo ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage ist ebenfalls hell und bietet eine ideale Grösse, die es vielseitig nutzbar macht – sei es als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Ein zusätzlicher Waschräum mit Waschmaschine und Tumbler im separaten Raum bietet zusätzlichen Komfort.

Weitere Highlights dieser Wohnung umfassen zwei Tiefgaragenplätze, einen zusätzlichen Abstellraum und einen Spielplatz direkt hinter dem Haus. Die Wohnung ist zudem nur 15 Minuten von der Stadt Zürich entfernt, was sie besonders attraktiv macht.

Bachenbülach selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Coop Superstore, Aldi, Lidl, Denner und Jumbo, alle in nur fünf Gehminuten erreichbar. Zudem ist das Naherholungsgebiet ideal für Naturliebhaber.

Entdecken Sie das perfekte Zusammenspiel von Komfort und Natur in dieser charmanten Maisonette-Wohnung in Bachenbülach.


Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Sascha Marc Anker, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **044 578 48 30**



SASCHA M | RC

Anker



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 875'000.–
Nebenkosten	CHF 750.– / Monat
Amtlicher Steuerwert	CHF 455'000.–
Eigenmietwert	CHF 20'000.–
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 2'400.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 35'000.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche	98 m ²
Nutzfläche	117 m ²
Terrassenfläche	19 m ²

ZUSATZANGEBOTE

2 x Tiefgarage	Inklusiv
----------------	----------

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

ECKDATEN

Referenz-Nr.	86	Baujahr	1991
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Renovationsjahr	2015
Etage	EG	Zustand	Gepflegt
Zimmer	3.5	Raumhöhe	2.3 m
Nasszelle	1	Parzellen-Nr.	2253
Anzahl Wohneinheiten	1	Wärmeerzeugung	Gasheizung
Etagen	2	Wärmeverteilung	Bodenheizung

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung







Gastronomie

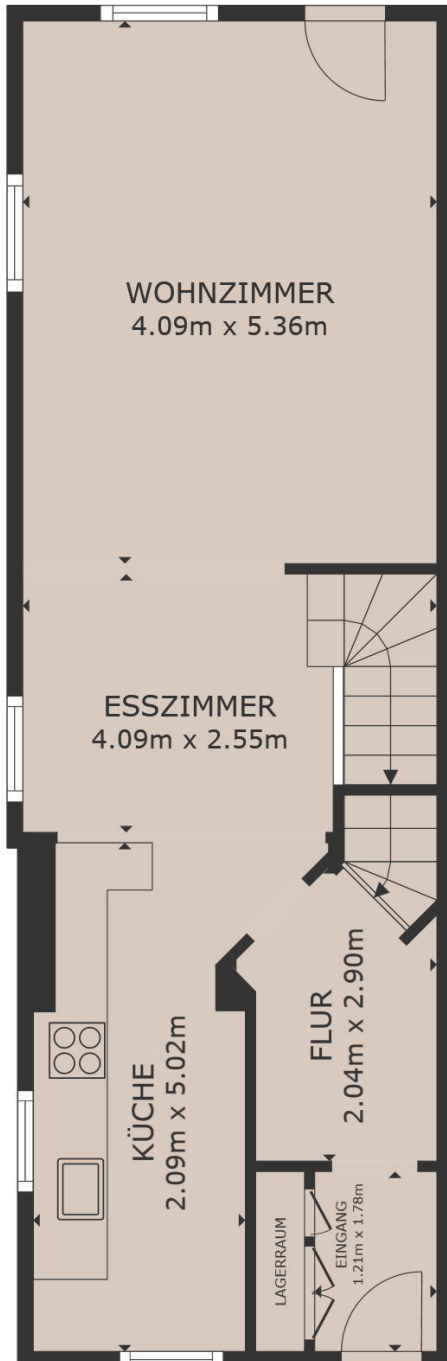


Gesundheit

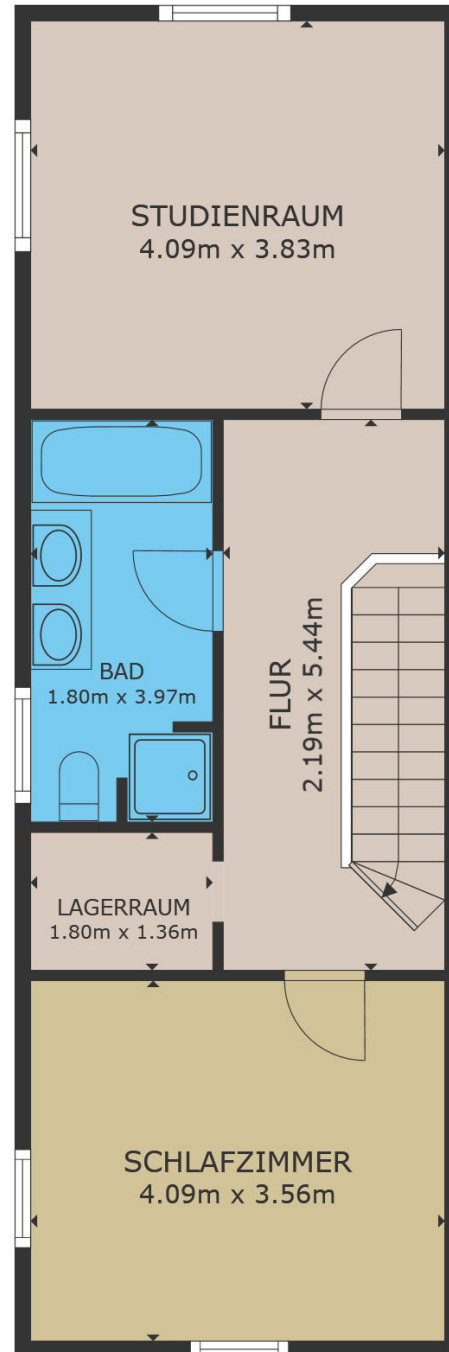
QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fußboden	★ ★ ★ ☆ Gehoben	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fenster	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



STOCKWERK 1



STOCKWERK 2

IMPRESSIONEN

Umgebung



Eingang



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Eingang



Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Essbereich



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Küche



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Gang



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Nasszelle



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Büro



Korridor



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Terrasse



Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Durchgang



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

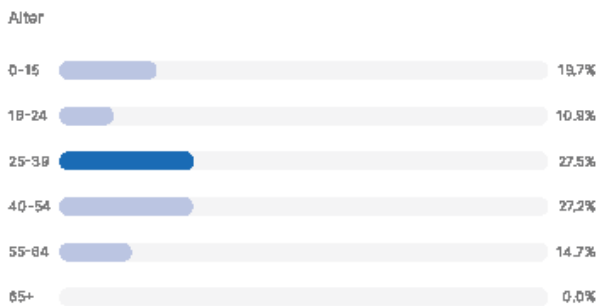
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Bülach (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

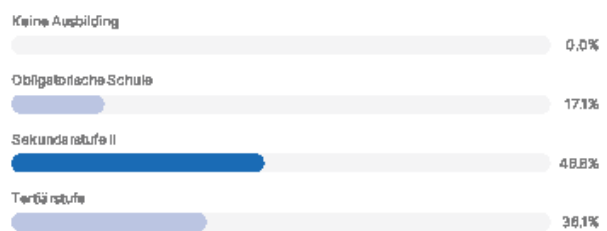
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
25-39 **+0%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

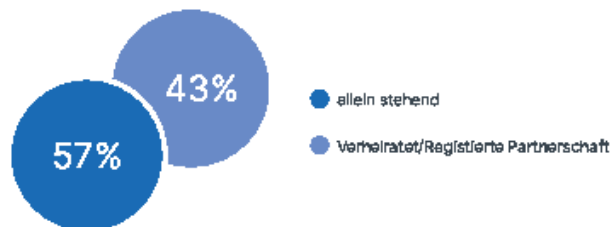
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.3%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Bülach (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
156'900 **+8.7%**

Bevölkerung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
5.8% **+0.4%**

Bewertung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

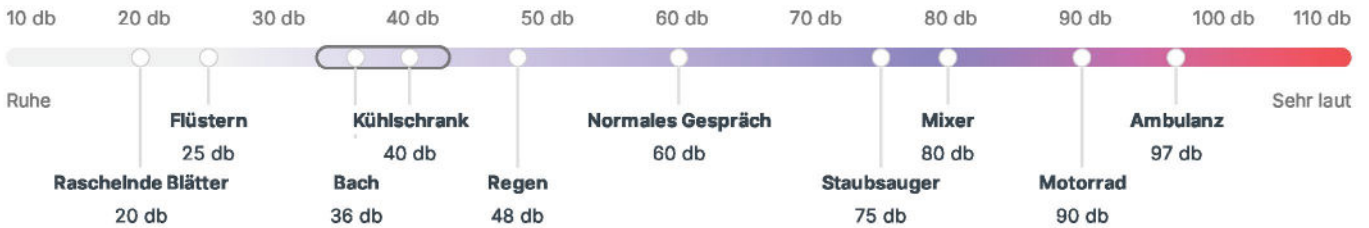
3.4

Mittlerer Geräuschpegel

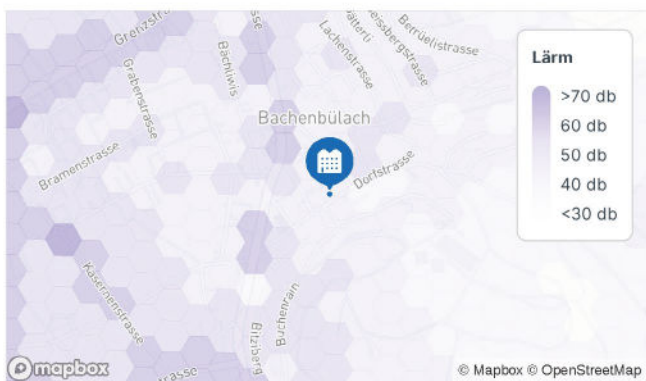
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste große Straße: 16 m

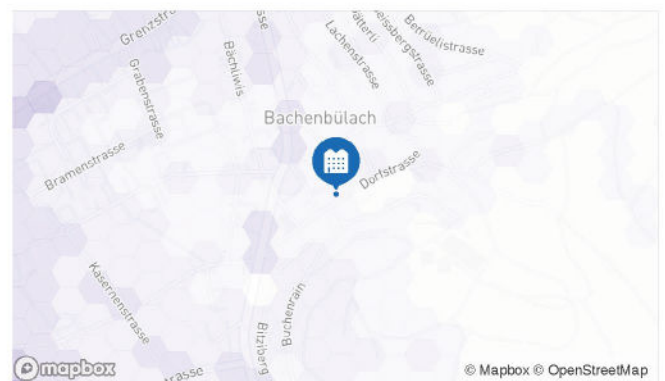
Nächste Zuglinie: 1.9 km



Straßengeräusche

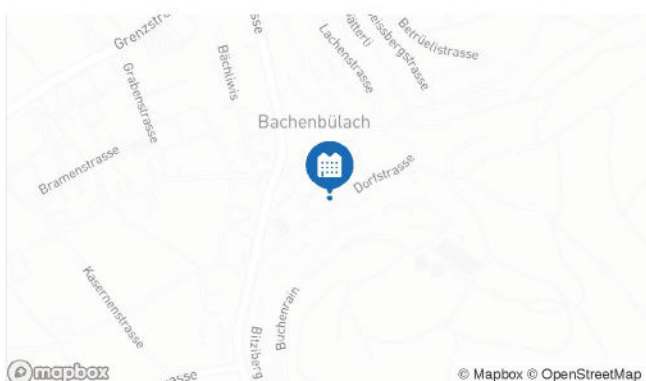


☀️ Geräuschpegel untertags 43db

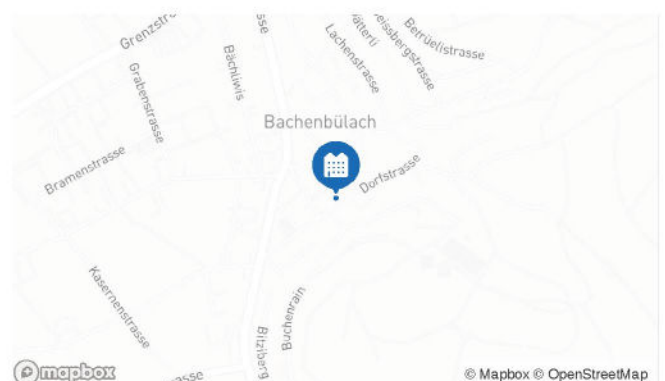


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 33db

Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 0db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 0db

Umwelt > Aussicht

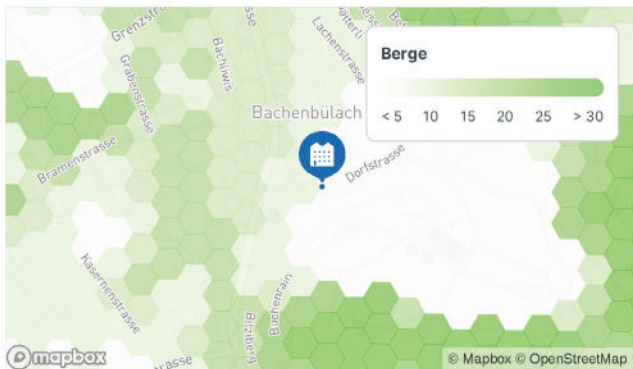
3.4

Aussicht

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

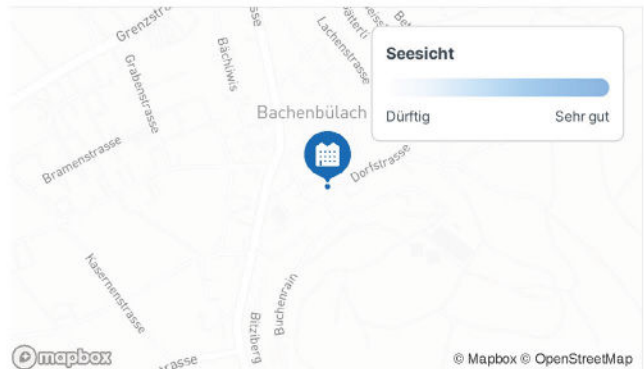
Hangneigung: 1°

Berge

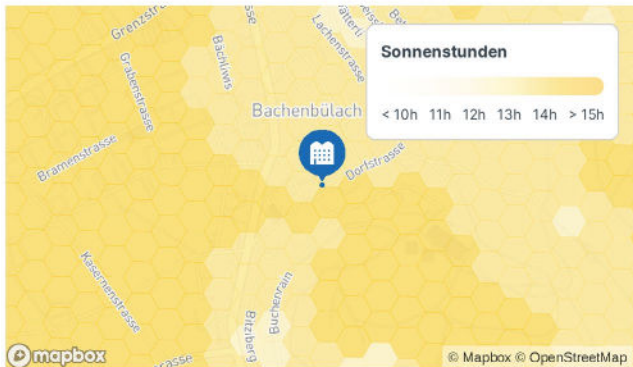


Berge 2

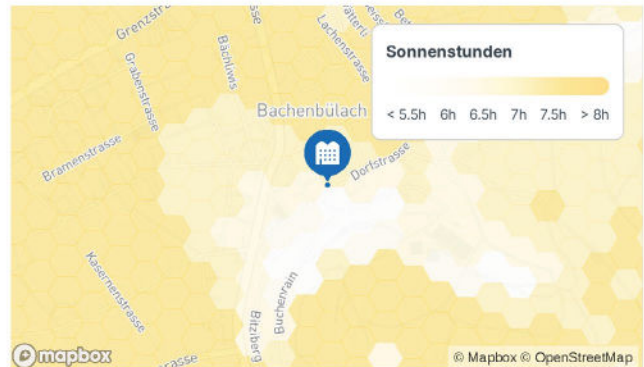
Seesicht



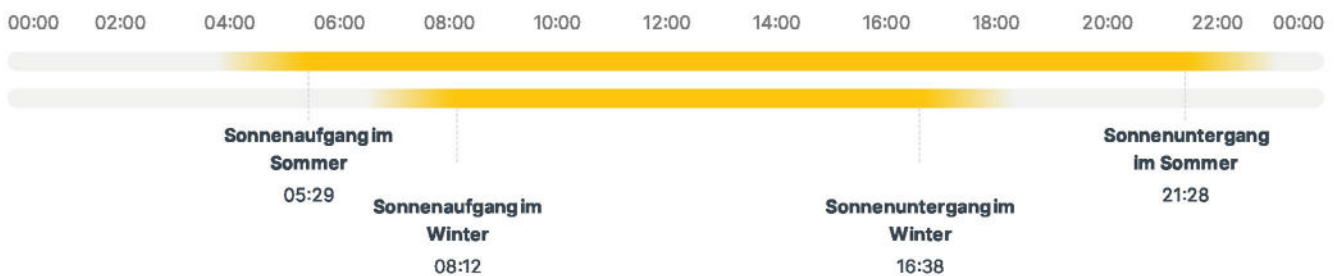
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

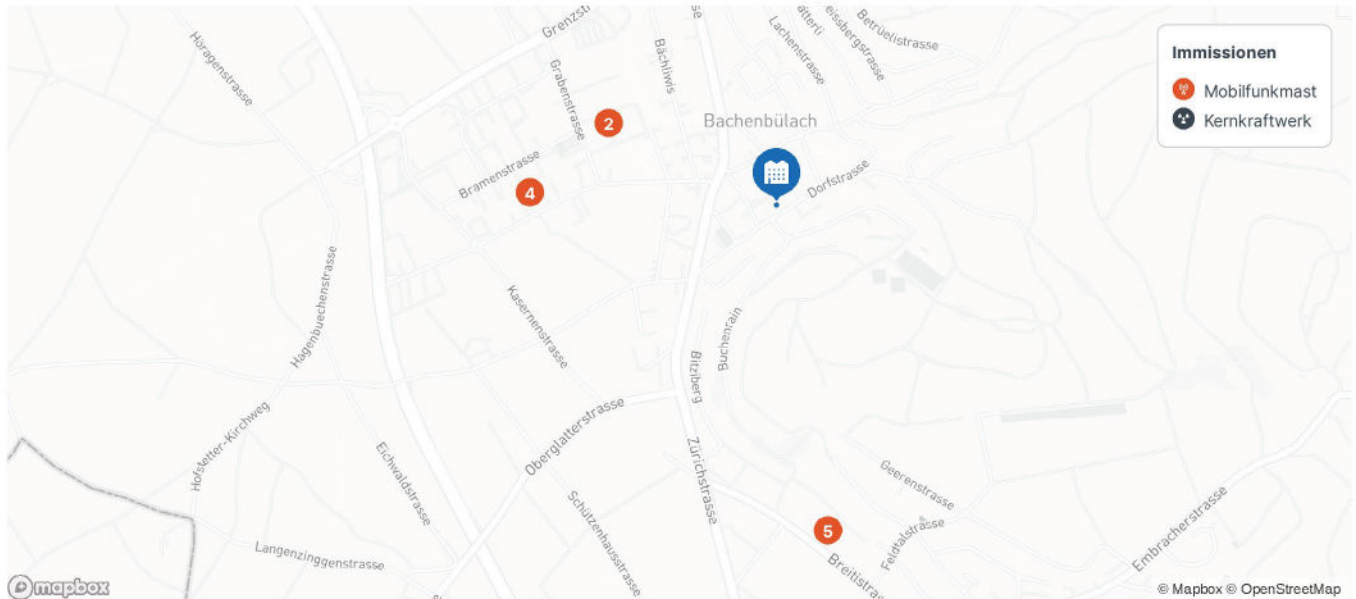
4.8

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken

🏭 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 24.7 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 466 m



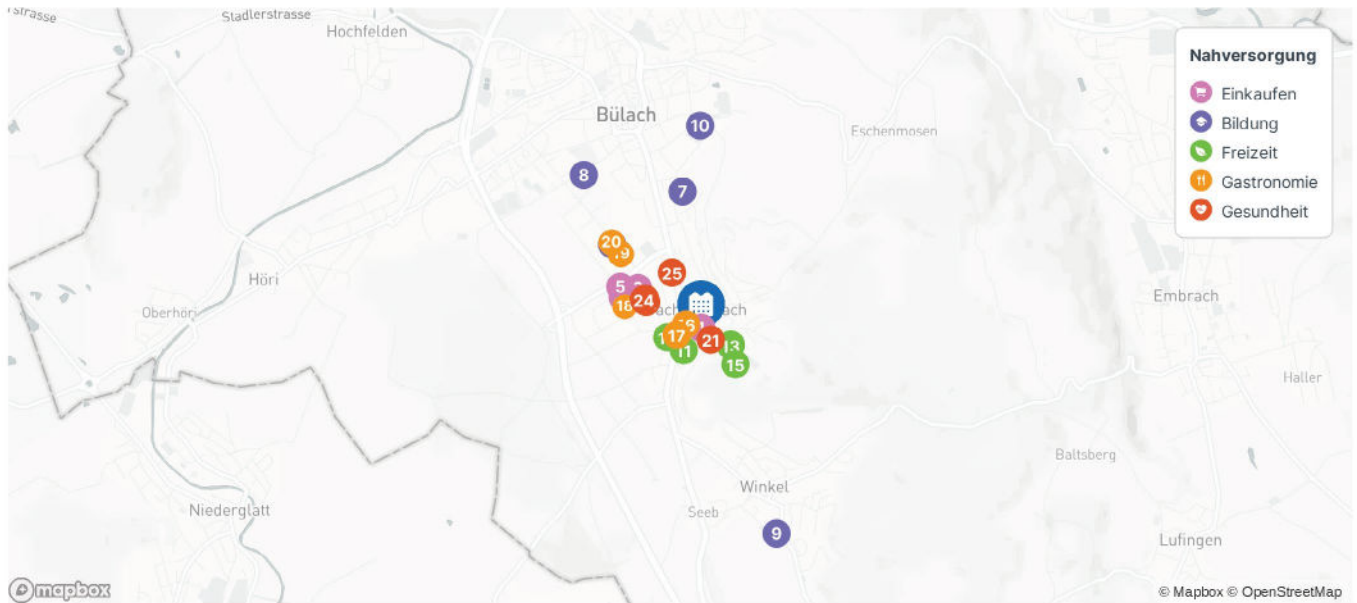
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	466 m
2	Mobilfunkmast	466 m
3	Mobilfunkmast	612 m
4	Mobilfunkmast	612 m
5	Mobilfunkmast	807 m

🏭 Kernkraftwerk

🏭	Kernkraftwerk Beznau	24.7 km
🏭	Kernkraftwerk Leibstadt	29.6 km
🏭	Kernkraftwerk Gösgen	46.4 km
🏭	Kernkraftwerk Mühleberg	113.6 km

Nahversorgung



4.2 Einkaufen

1	Volg	87 m
2	Coop Supermarkt	581 m
3	Coop Supermarkt	589 m
4	ALDI	645 m
5	Denner Filiale	694 m

2.8 Bildung

6	AZEK Ausbildungszentrum	931 m
7	OberstufenschulhausMett...	1.1 km
8	Kinderpalais	1.4 km
9	Kindergarten Tüfwis	1.5 km
10	Schule	1.5 km

3.8 Freizeit

11	Sportplatz	148 m
12	Sport	214 m
13	Sport	215 m
14	Sport	245 m
15	Sport	297 m

4.2 Gastronomie

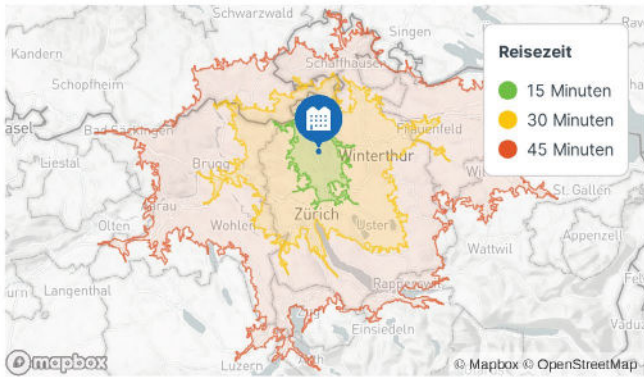
16	San Marco	157 m
17	Zum Freihof	180 m
18	Manora Restaurant	587 m
19	Steakhouse Büli	839 m
20	Breakpoint	945 m

4.4 Gesundheit

21	Praxis Dr. Aebli	66 m
22	iNovaDental	478 m
23	Doktor Huus	499 m
24	Kinderpraxis Safari	508 m
25	Dr. med. dent. M. Jach	527 m

Erreichbarkeit

Auto



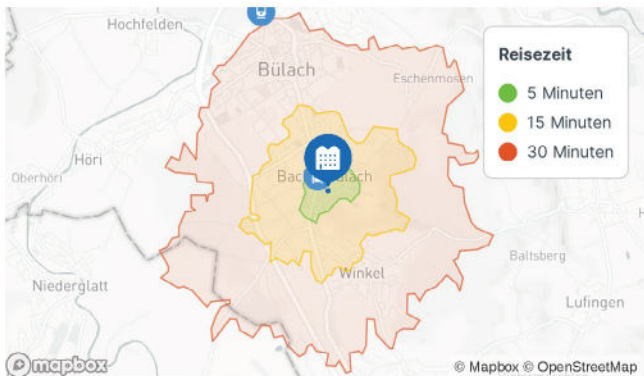
✈ Flughafen Flughafen Zürich 4.7 km

🛣 Autobahnauffahrt 1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 207 Einkaufen
- 🎓 325 Bildung
- 🍽 494 Gastronomie
- 🏥 159 Gesundheit
- 🕒 1279 Freizeit

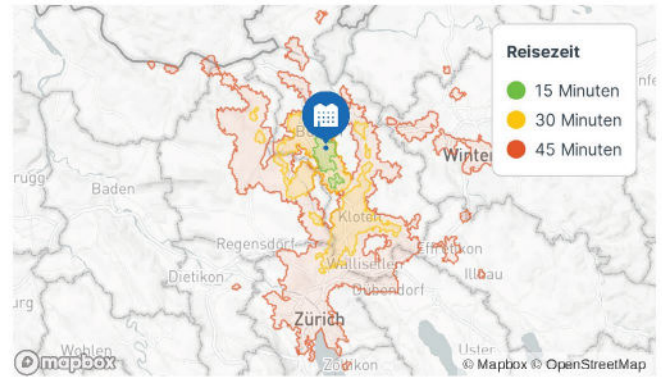
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 0 Bildung
- 🍽 4 Gastronomie
- 🏥 6 Gesundheit
- 🕒 29 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



🚆 Bahnhof Bülach 2.5 km

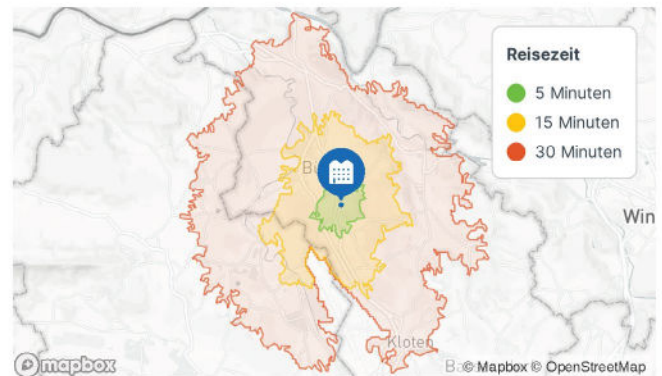
🚌 Bus Alte Post 249 m

🚊 Straßenbahn Zürich Flughafen Fracht 5.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 14 Einkaufen
- 🎓 10 Bildung
- 🍽 33 Gastronomie
- 🏥 21 Gesundheit
- 🕒 79 Freizeit

Fahrrad

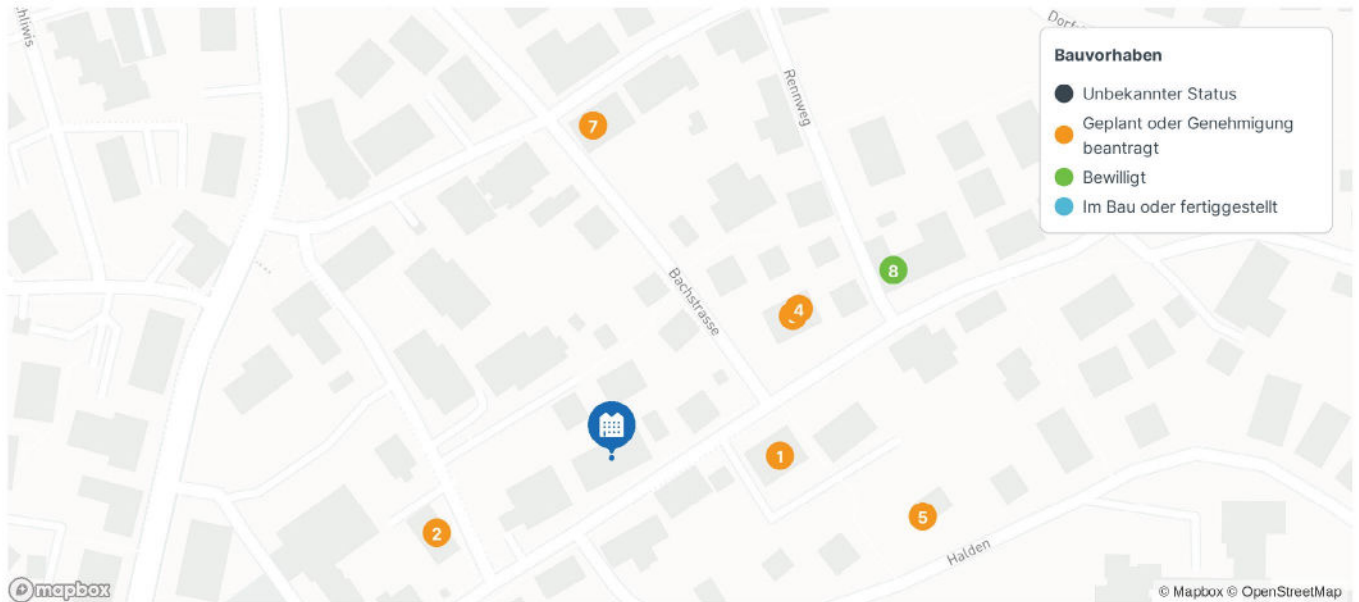


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 22 Einkaufen
- 🎓 40 Bildung
- 🍽 52 Gastronomie
- 🏥 26 Gesundheit
- 🕒 224 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Aufbau PV-Anlage Distanz: 65 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau
2	Anbau Büroräume am Gemeindehaus Distanz: 74 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude 2 Etagen
3	Einbau Fenstertüre und Neubau Photovoltaik... Distanz: 90 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau
4	Einbau innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärm... Distanz: 93 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude
5	Umbau/Umnutzung Wohnhaus zu Kinderkrippe Distanz: 123 m	Genehmigung beantragt	1 Gebäude
6	Umbau und Aufstockung Wohn- und Restaura... Distanz: 129 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude 1 Etage
7	Umbau Restaurant und Wohnung Distanz: 129 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude 3 Etagen 1 Wohnung
8	Umbau Wohnung Distanz: 132 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude 1 Etage 1 Wohnung

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 Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3 - FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5 - KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerschaft zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerschaft noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerschaft oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024