

FAMILIENPARADIES IN WANGEN-BRÜTTISELLEN:

Frisch renovierte 4.5 Zimmer Gartenwohnung mit Pool

Diese **frisch renovierte** und 4.5 Zimmer Maisonette-Parterre-Wohnung bietet auf zwei Etagen **grosszügigen Wohnkomfort**, praktische Einbauschränke und einen Gemeinschaftspool.

Verkaufspreis

CHF 1'050'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	8
Grundriss	10
Impressionen	11
Über Immoanker	27
Disclaimer	29



ADRESSE

In Hätzelwisen 6, 8602 Wangen-Brüttisellen



OBJEKTART

Möblierte Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'050'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

118 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1970



REFERENZ-NR.

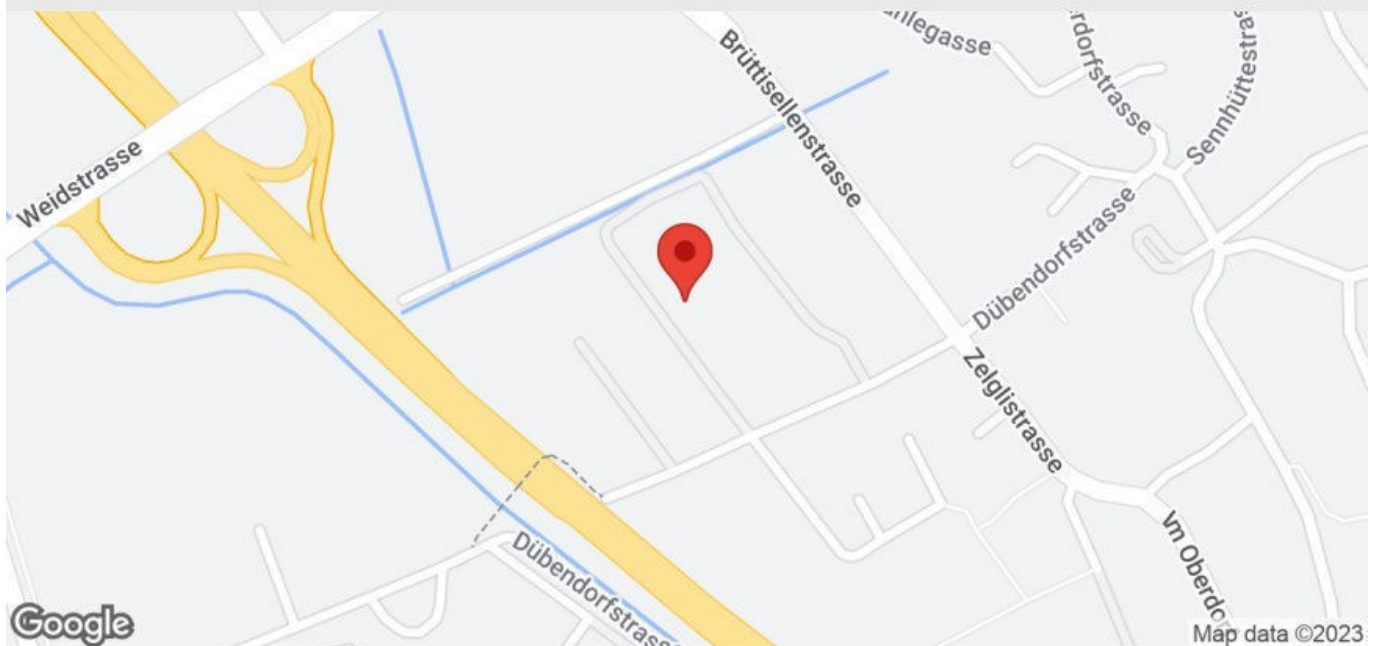
5

LAGE DER LIEGENSCHAFT

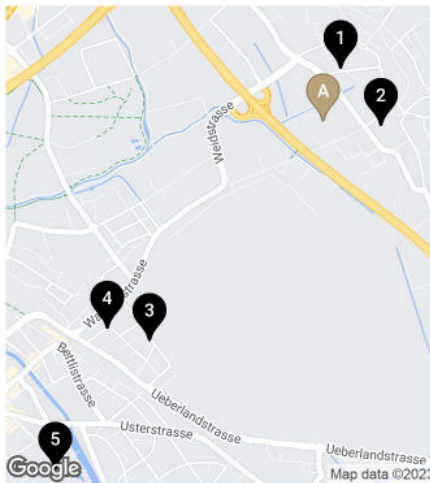


ADRESSE

In Hätzelwisen 6, 8602 Wangen-Brüttisellen

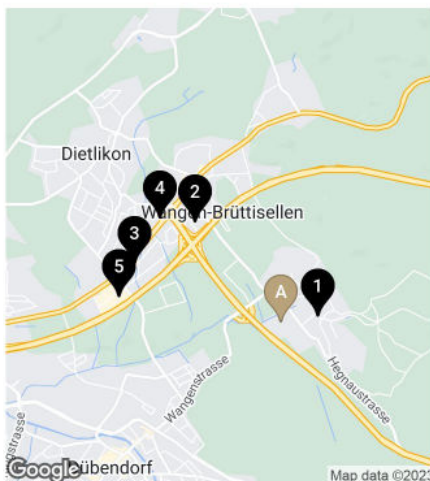


DIE INFRASTRUKTUR






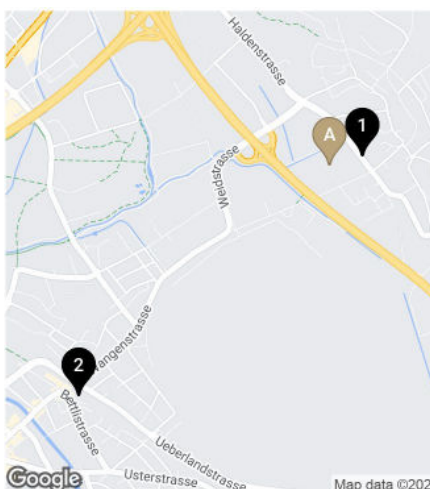
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulhaus Oberwisen, Dübend... 274 m	8'	2'	2'
2 Kindergarten, Dübendorf 287 m	5'	2'	1'
3 Primarschule Flugfeld, Dübend... 1.4 km	22'	6'	5'
4 Kindergarten Nelkenstrasse, Dü... 1.5 km	22'	6'	5'
5 Sekundarschule, Dübendorf-Sc... 2.3 km	36'	11'	8'



Einkauf

			
1 Volg 376 m	8'	3'	2'
2 ALIGRO 1.3 km	24'	7'	4'
3 Brandbachcenter 1.6 km	32'	10'	6'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 1.6 km	29'	9'	6'
5 ALDI SUISSE 1.6 km	32'	10'	8'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Nächste Bushaltestelle: Wange... 110 m	4'	2'	1'
2 SBB Bahnhof, Dübendorf 1.8 km	24'	8'	6'

DIE GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

8602 Wangen b. Dübendorf liegt im Bezirk Uster, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.3% pro Jahr auf 7'977 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 10.3% (Kanton: 10.5%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +23.0% verändert (Kanton: +23.2%)

BESCHREIBUNG

GRANDIOS SCHÖNE 4.5 ZIMMER GARTENWOHNUNG, FAMILIENFREUNDLICH UND FRISCH SANIERT

Entdecken Sie die einzigartige Gelegenheit, Ihre neue Heimat in der herrlichen Umgebung von Wangen-Brüttisellen zu erwerben. Präsentiert wird eine exquisite, komplett möblierte 4.5 Zimmer Maisonette-Parterre-Wohnung, die mit ihrem Charme und ihren zahlreichen Annehmlichkeiten verzaubert.

Treten Sie ein in eine beeindruckend grosszügige Wohnfläche von 118 m², verteilt auf zwei Etagen, die Ihre Familie in ein behagliches Wohnerlebnis einhüllt. Jede Ecke dieses Hauses strahlt nach der umfassenden Sanierung im Jahr 2020 Frische und Modernität aus.

Die praktischen Einbauschränke in den Schlafzimmern, mit einer Tiefe von einem Meter, vereinfachen die Möblierung und bieten ausreichend Stauraum. Die komplett renovierten Räume - vom frisch verputzten und hochglänzend gestrichenen Wänden, über den neu verlegten Vinyl-Böden bis hin zu den erneuerten elektrischen Steckdosen - verleihen dem Interieur einen makellosen Charme.

Einer der Höhepunkte dieses Angebots ist das grosse Schwimmbad der Siedlung, das für alle Stockwerkeigentümer zur Verfügung steht. Geniessen Sie den Luxus einer Erfrischung praktisch direkt vor Ihrer Haustür – das ultimative Sommervergnügen!

Zur Wohnung gehört zudem ein Tiefgaragenparkplatz in der überdachten Einstellhalle, der zusätzlich erworben werden kann.

Ebenso kann das gesamte Mobiliar, im Wert von circa CHF 48'000.-, übernommen werden, für einen nahtlosen Umzug und einen sofortigen Start in Ihrem neuen Zuhause.

Die zahlreichen Renovierungen, darunter die Installation elektrischer Rollläden im Erdgeschoss, die Montage von Fliegengittern an allen Fenstern und die Neugestaltung des Gartens, verleihen diesem Anwesen eine besondere Note.

Dieses Angebot ist ein wahrer Schatz im Herzen von Wangen-Brüttisellen. Ein perfektes Zuhause für jene, die einen luxuriösen Lebensstil schätzen und eine familienfreundliche Umgebung bevorzugen. Greifen Sie zu und machen Sie den ersten Schritt in ein neues Kapitel Ihres Lebens!

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Dalyan Yorulmaz, Tel. 076 329 88 11, vereinbart mit Ihnen gern 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!

 **076 329 88 11**



DALYAN

Yorulmaz



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INVESTITIONEN / RENOVATIONEN 2020

• Neue Böden verlegt, ganze Wohnung Material aus Vinyl	CHF 25'000.-
• Küche gemalt, Kühlschrank und Backofen im 2020 ersetzt	-
• Wände ganze Wohnung neu verputzt und auf Hochglanz gestrichen	CHF 20'000.-
• Installation elektrische Rollläden im EG	-
• Elektrische Sonnenstoren bei der Terrasse im EG	CHF 5'000.-
• Montage Fliegengitter bei allen Fenstern	-
• Neue 3-fach verglaste Fenster	CHF 20'000.-
• Gartensitzplatz 40 cm betoniert	CHF 15'000.-
• Gartenneugestaltung (Verlegung Granitsteine, Pflanzen einer Hecke, Steine, Zaun)	CHF 3'000.-
• Eingangstüre und Wohnungstüre 3-fach verriegelt (Marke Hörmann)	CHF 7'000.-
• Elektrische Steckdosen in sämtlichen Räumen erneuert	CHF 5'000.-

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'050'000.-
Nebenkosten	CHF 350.- / Monat
Eigenmietwert	CHF 12'600.-
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 4'200.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 1'900'000.-
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

ZUSATZANGEBOTE

1 x Carport	CHF 35'000.- (Exklusiv)
-------------	-------------------------

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche	118 m ²
Kellerfläche	7 m ²
Gartenfläche	60 m ²
Wertquote	11/990

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Garage
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Neuwertig
- ☑ Rollstuhlgängig
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Swimmingpool
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	5	Baujahr	1970
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Renovationsjahr	2020
Etage	EG	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4.5	Parzellen-Nr.	4388
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Anzahl Gäste WC	1	Wärmeverteilung	Radiatoren
Etagen	2		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche



Normal



Gut in Stand gehalten



Badezimmer



Normal



Gut in Stand gehalten



Fussboden



Normal



Gut in Stand gehalten



Fenster

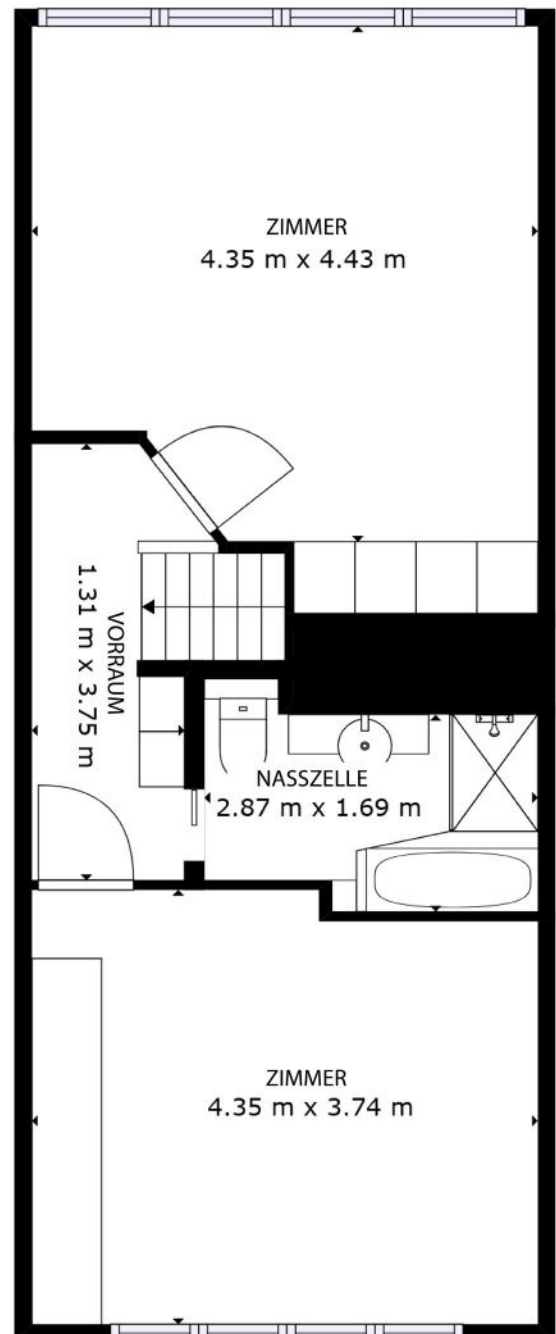
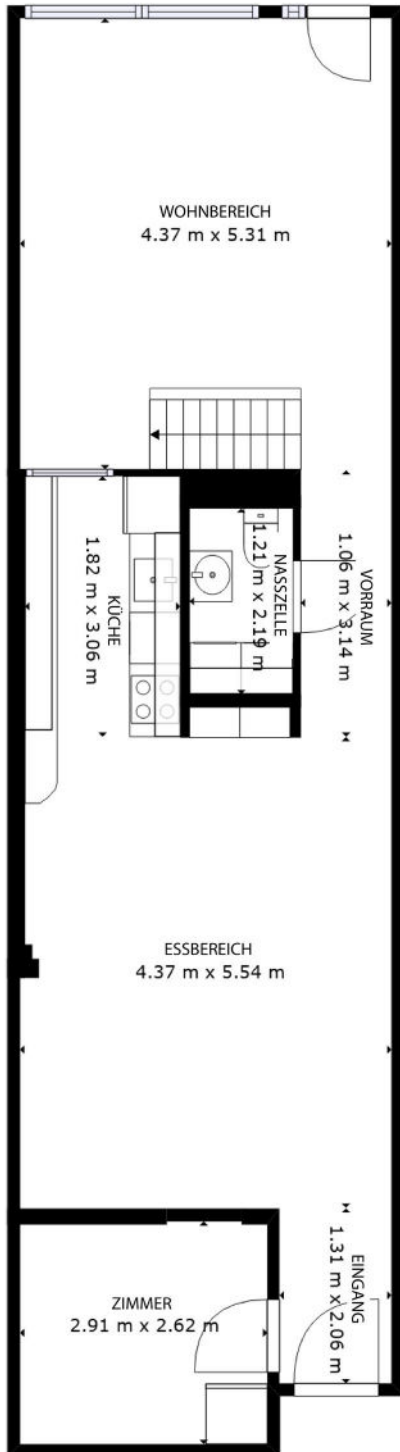


Gehoben



Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohn - Essraum mit grosser Lukarne



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Master Bedroom



Kinderzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle mit Badewanne



Nasszelle mit WC und Waschmaschine



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Gartensitzplatz



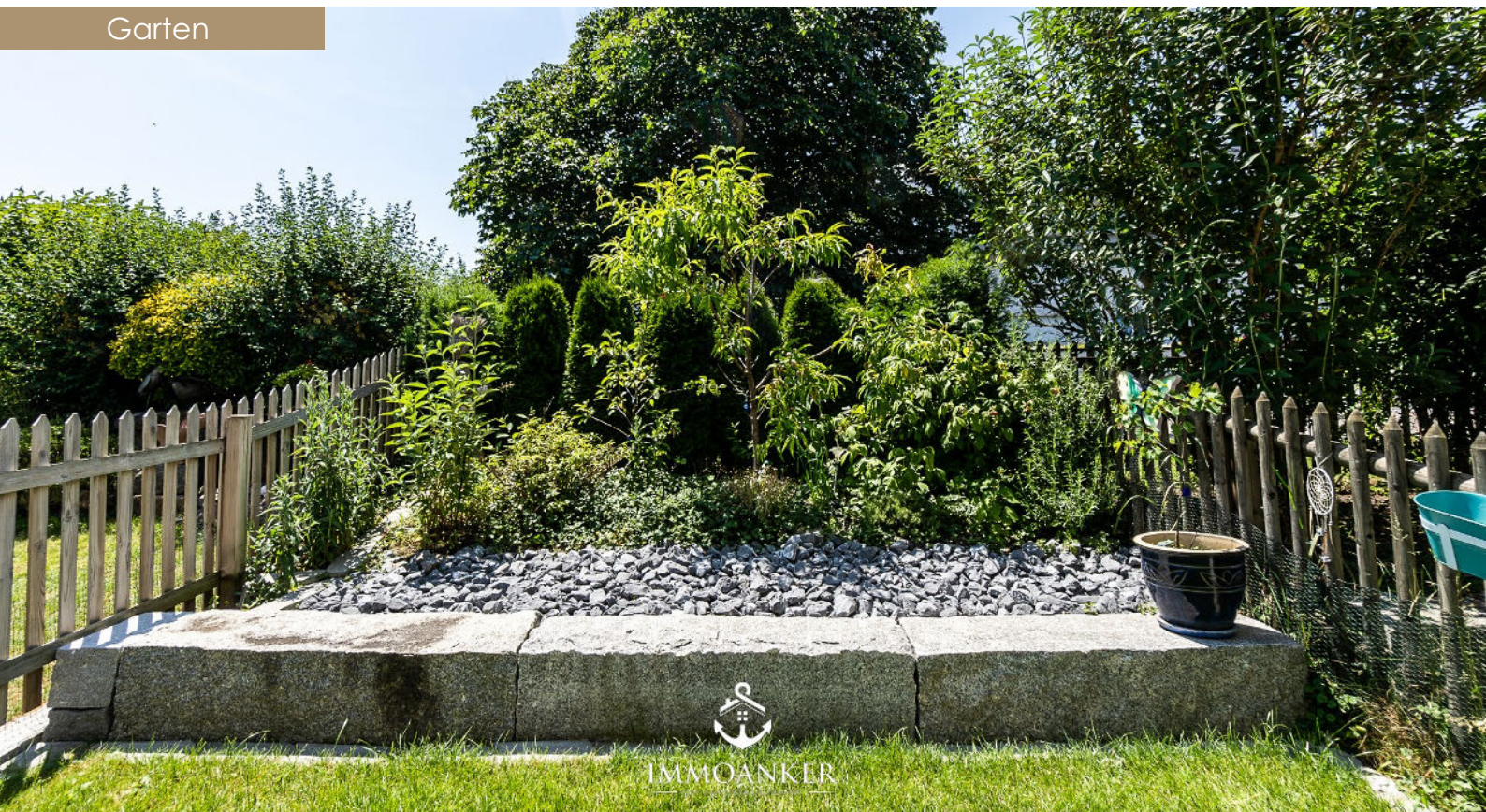
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Garten



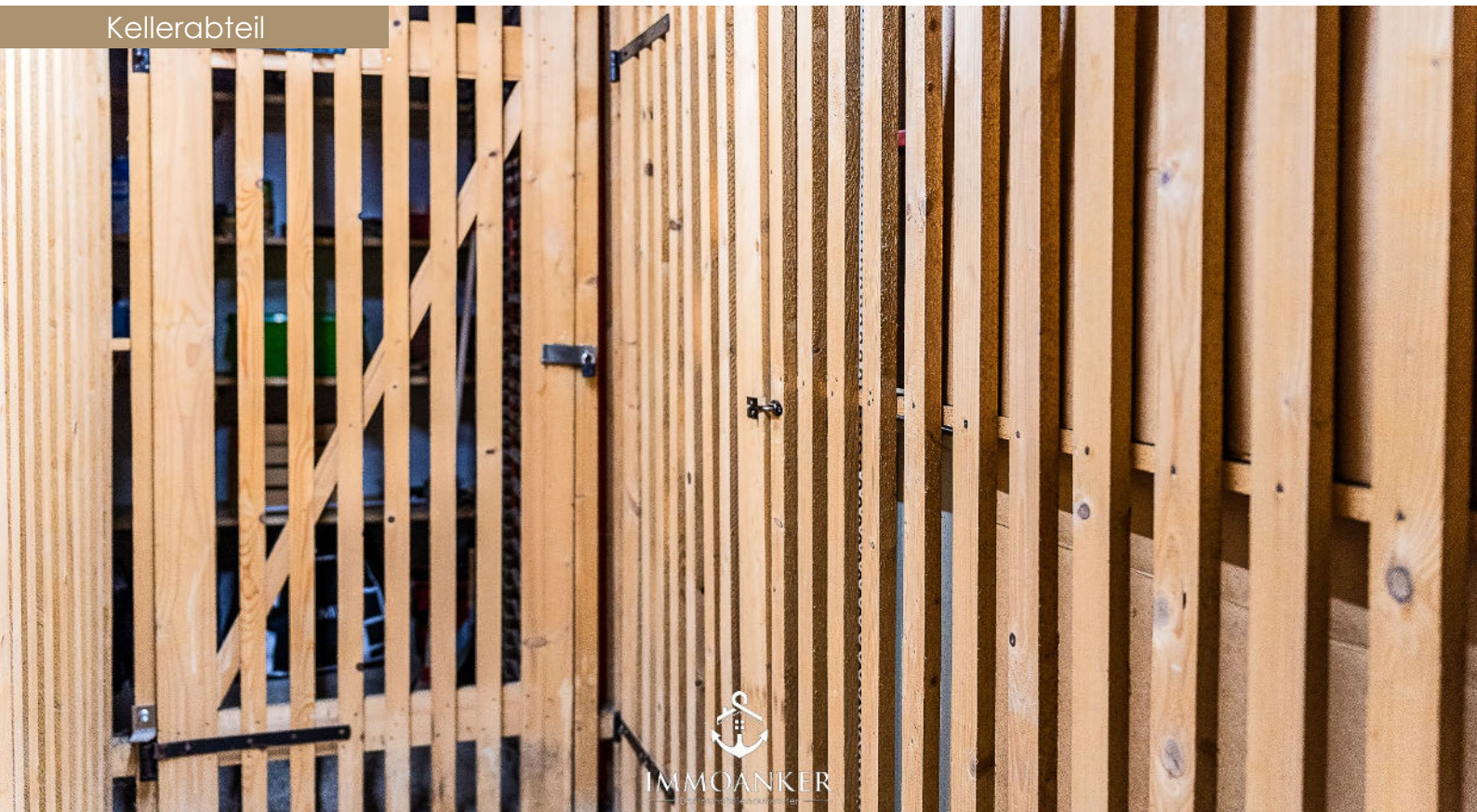
Garten



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kellerabteil



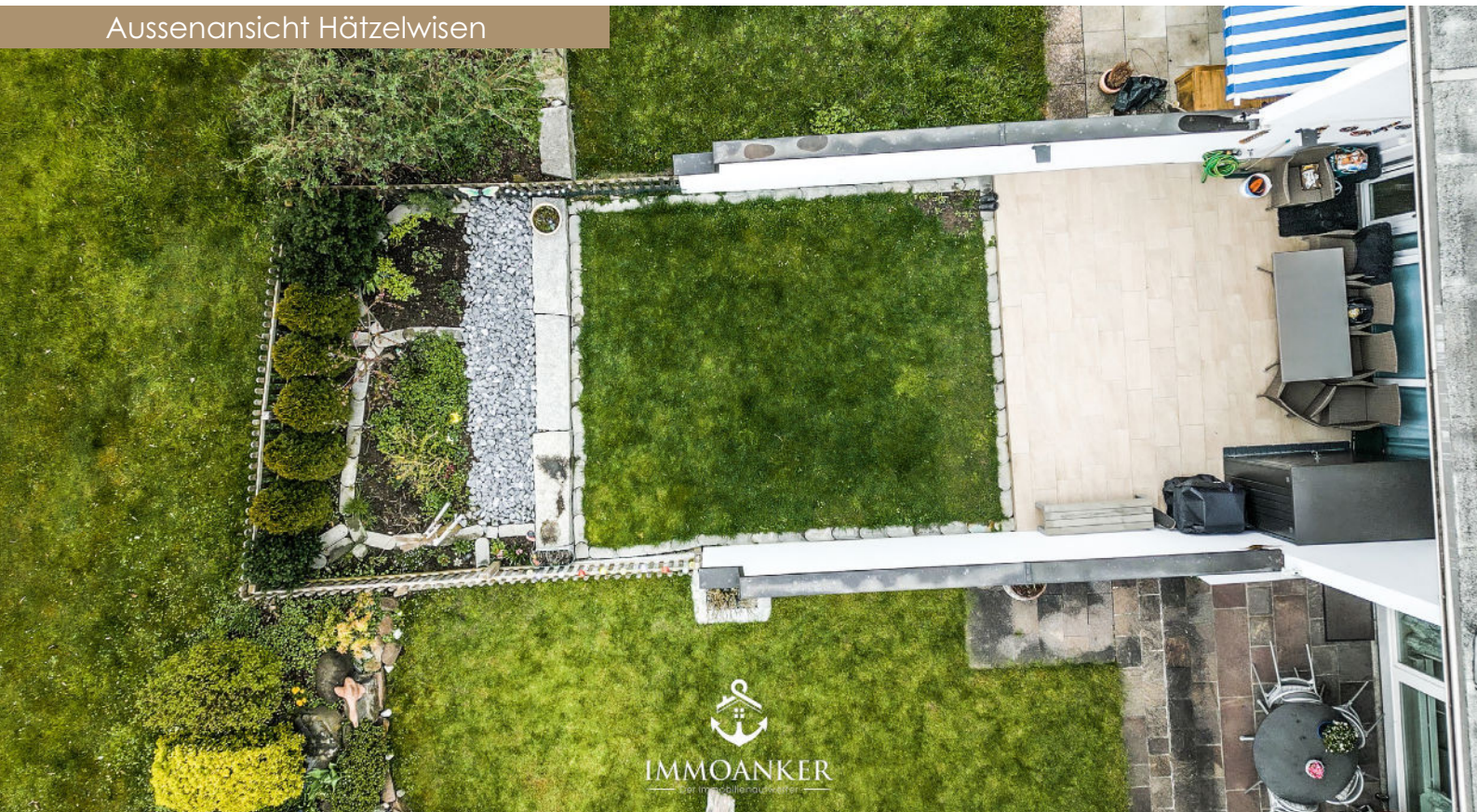
Dollhouse



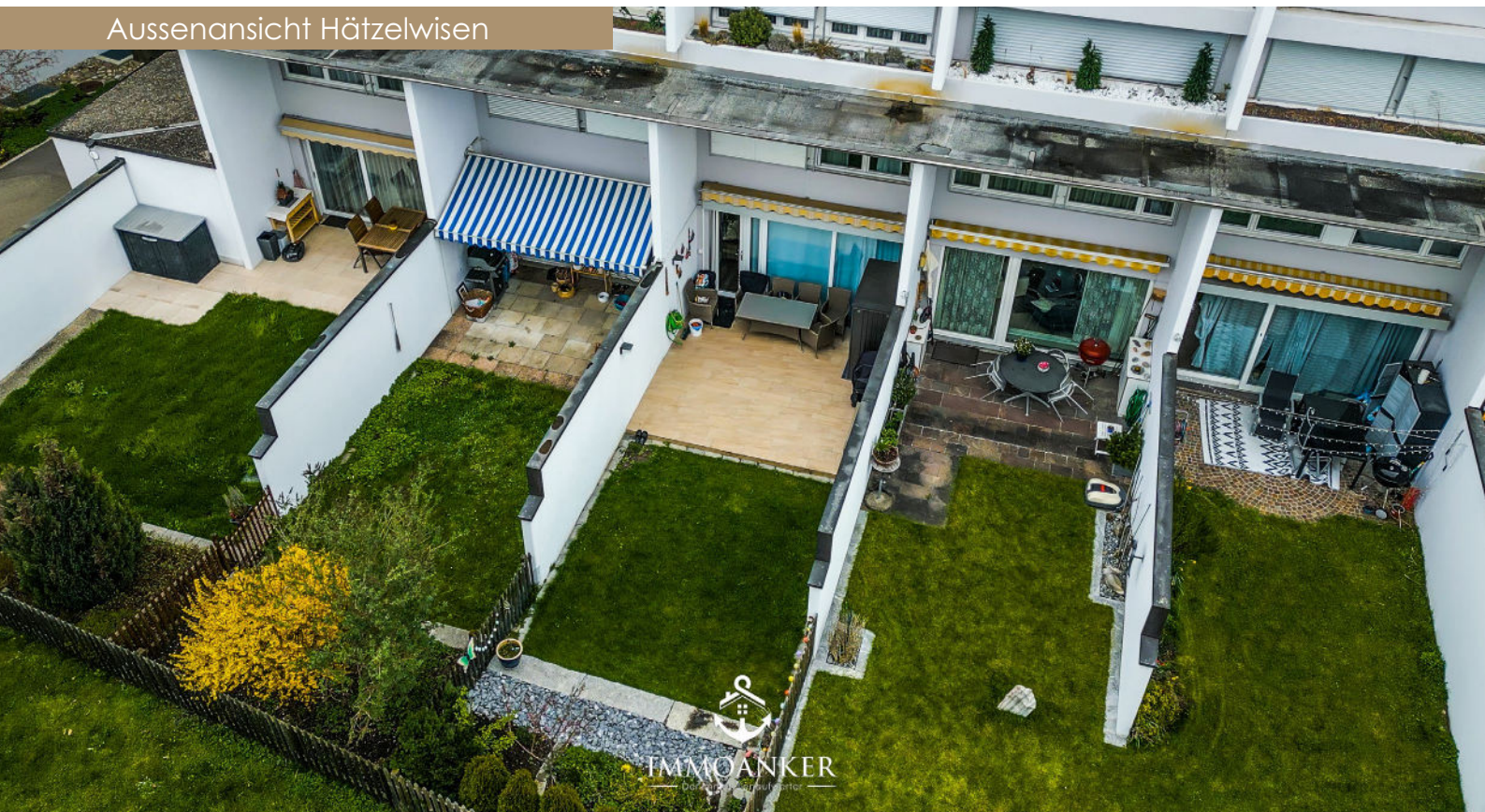
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht Hätzelwisen



Aussenansicht Hätzelwisen



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht Hätzelwisen



Aussenansicht Hätzelwisen



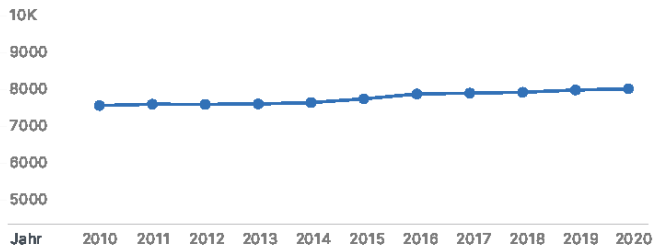
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie > Demografie

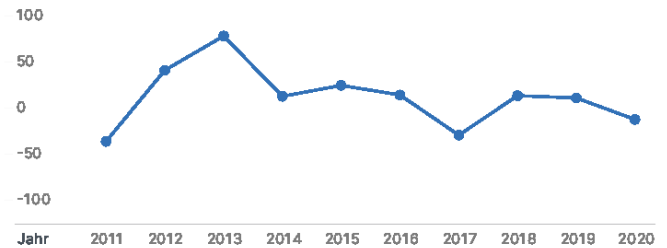
Gebiet: Wangen-Brüttisellen (Gemeinde)

Einwohnerzahl



● Wangen-Brüttisellen (Gemeinde)

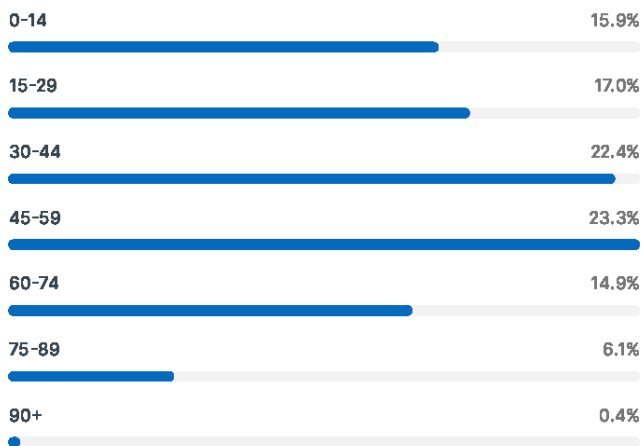
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Wangen-Brüttisellen (Gemeinde)

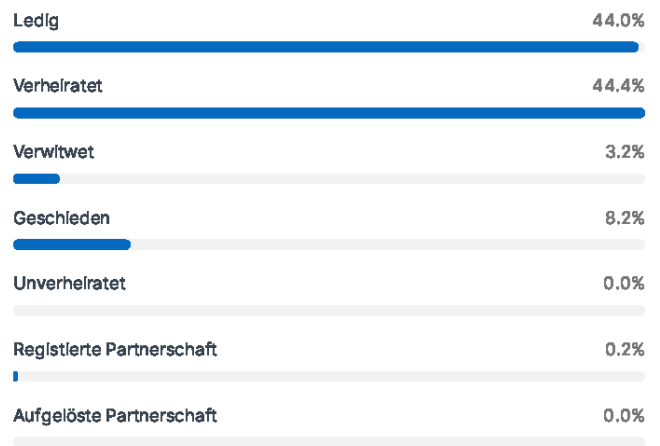
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Wangen-Brüttisellen (Gemeinde)

Familienstand (2020)



● Wangen-Brüttisellen (Gemeinde)

Umwelt > Geräusch

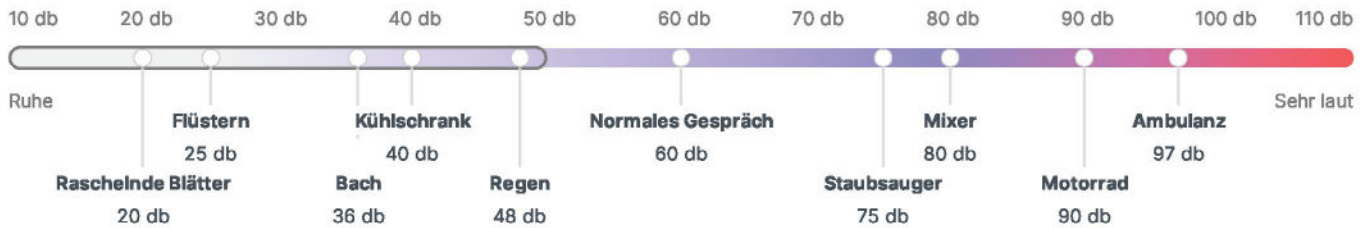
3.0

Mittlerer Geräuschpegel

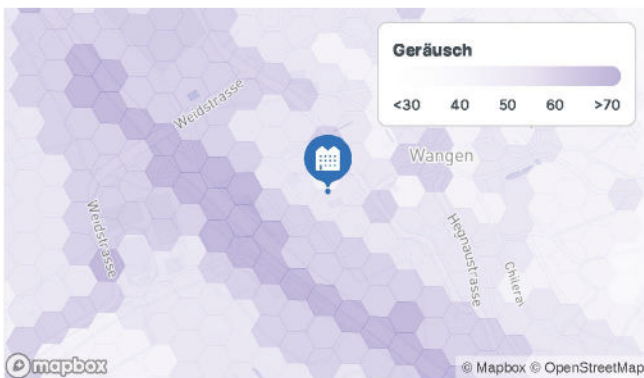
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 186 m

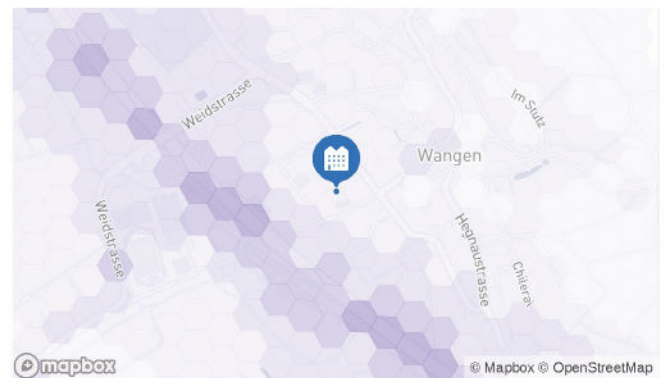
Nächste Zuglinie: 1.6 km



Strassenlärm

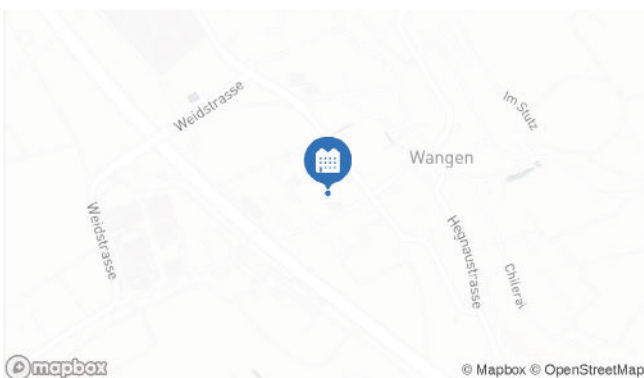


Geräuschpegel untertags 50db

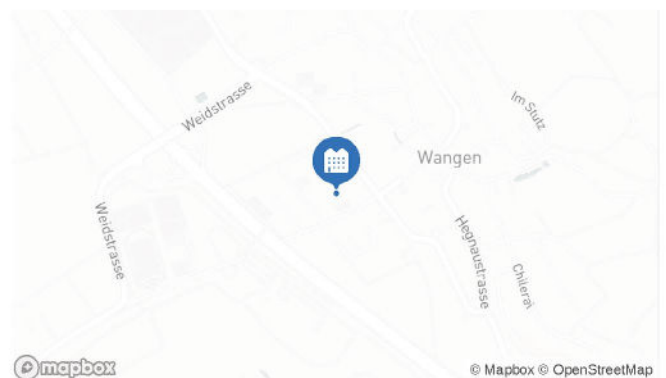


Geräuschpegel in der Nacht 42db

Zuggeräusch



Geräuschpegel untertags 3db



Geräuschpegel in der Nacht 0db

Umwelt > Aussicht

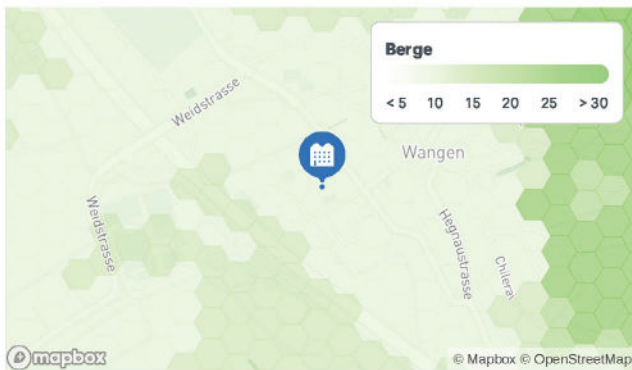


Aussicht

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

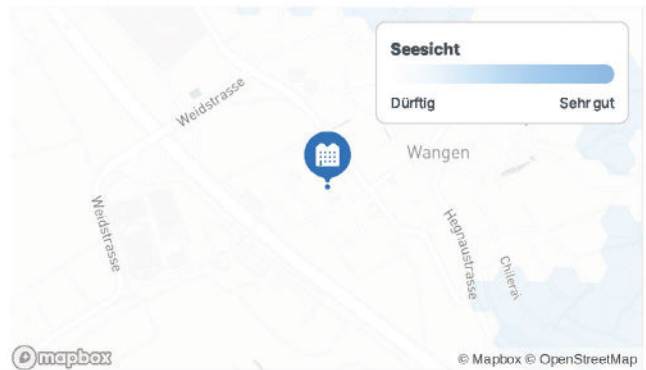
 Hangneigung: 3°

Berge

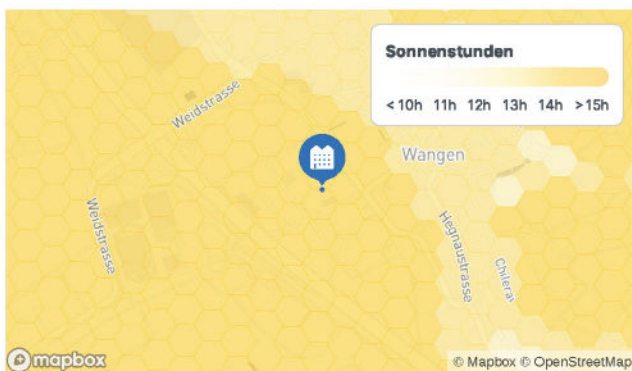


Berge 13

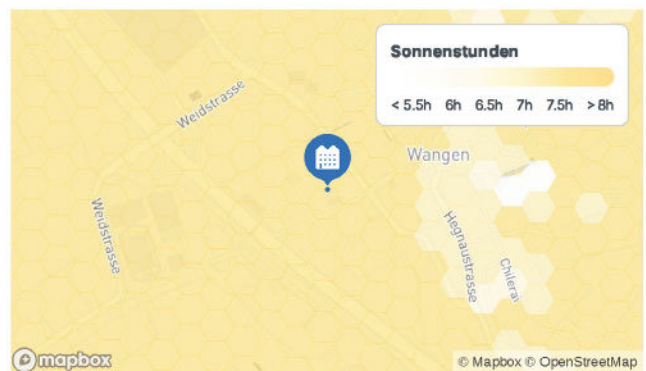
Seesicht



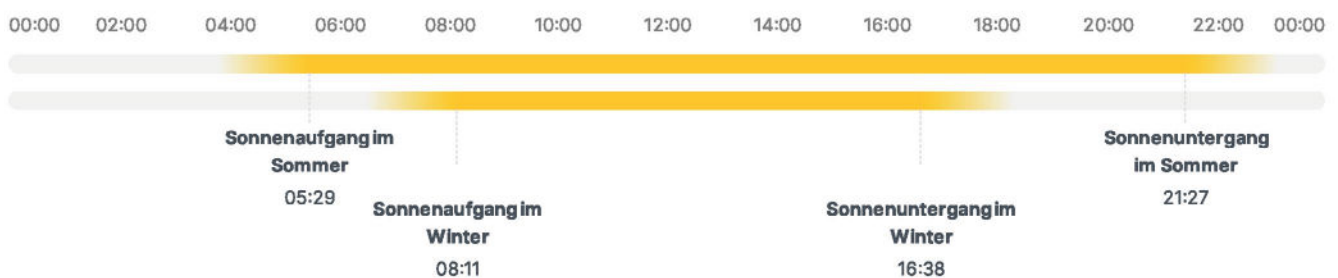
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

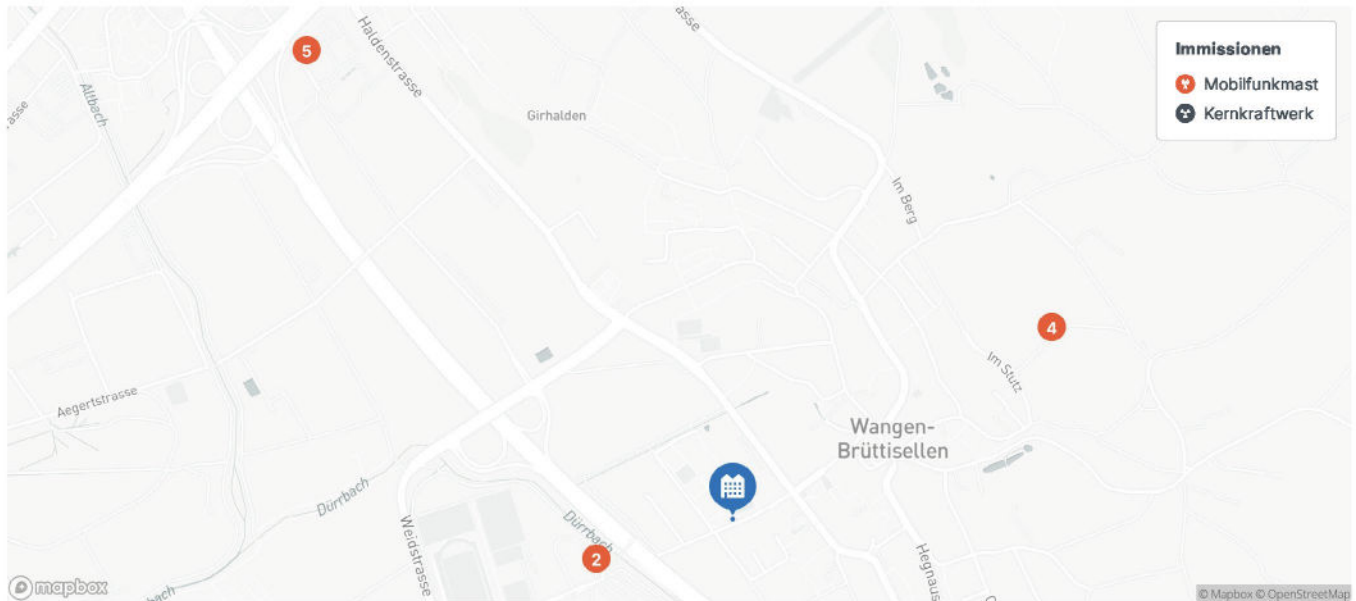

 5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 34.9 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 296 m



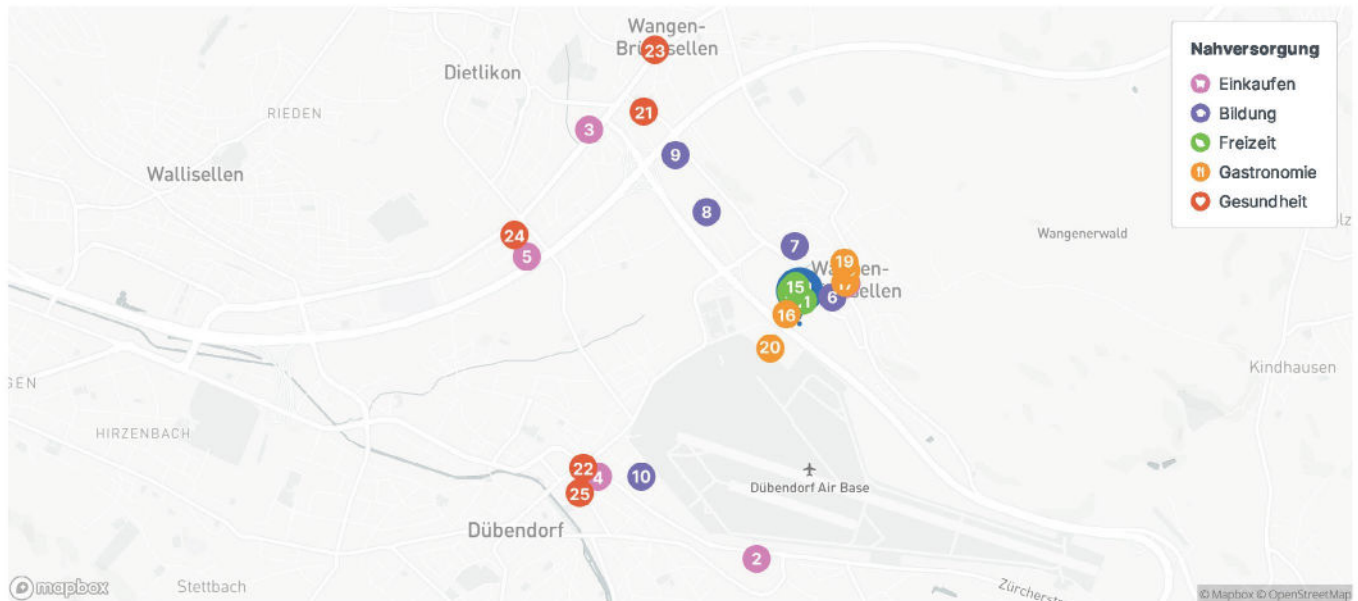
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	296 m
2	Mobilfunkmast	296 m
3	Mobilfunkmast	705 m
4	Mobilfunkmast	705 m
5	Mobilfunkmast	1.2 km

🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Beznau	34.9 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	40.6 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	51.2 km
🏠	Kernkraftwerk Mühleberg	115.1 km

Nahversorgung



2.7 Einkaufen

1	Volg	299 m
2	Lidl	1.6 km
3	Coop Pronto	1.7 km
4	Avec	1.7 km
5	M-Outlet	1.7 km

4.0 Bildung

6	Kindergarten Wangen 1+2	205 m
7	Schule Oberwiesen	312 m
8	KNOW HOW Bildungszentru...	779 m
9	abbico Schule	1.2 km
10	Schule Flugfeld	1.5 km

4.9 Freizeit

11	Sport	34 m
12	Sport	55 m
13	Sport	56 m
14	Sport	63 m
15	Sport	67 m

4.5 Gastronomie

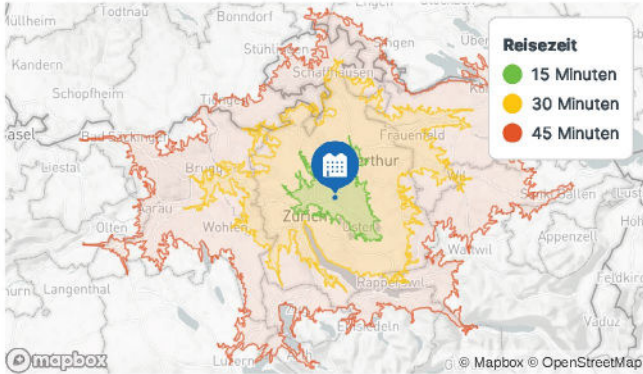
16	Bamboo	137 m
17	Schürhof	295 m
18	Sternen	321 m
19	Rebstock	347 m
20	Hangar 11	375 m

3.3 Gesundheit

21	Praxis Canonica	1.5 km
22	Acmed	1.7 km
23	Apotheke im Freihof	1.8 km
24	Coop Vitality	1.8 km
25	FAI Fliegerärztliches Institut	1.8 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto



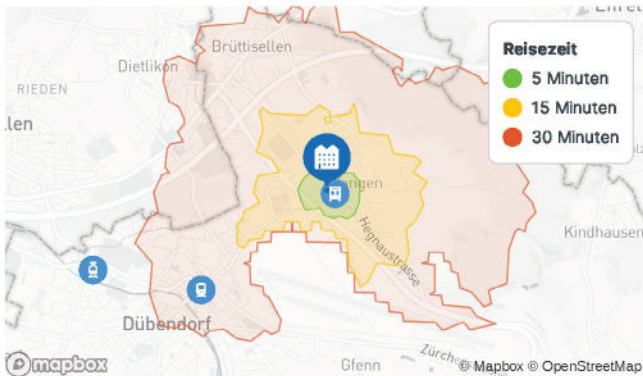
✈️ Flughafen Flughafen Zürich 8.8 km

🛣️ Autobahnauffahrt 422 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 488 Einkaufen
- 🎓 750 Bildung
- 🍽️ 1101 Gastronomie
- 🏥 319 Gesundheit
- 🎮 2861 Freizeit

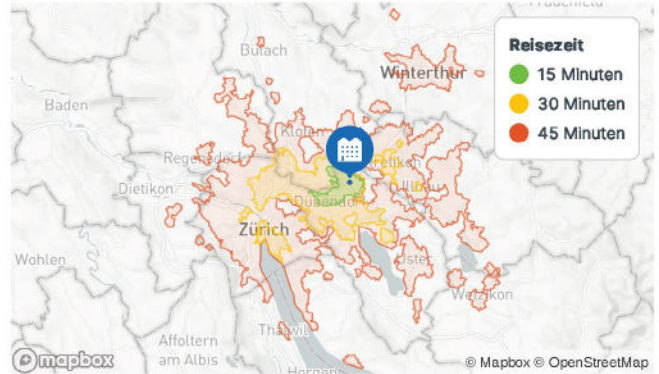
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 1 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 6 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 54 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



🚆 Bahnhof Dübendorf 1.7 km

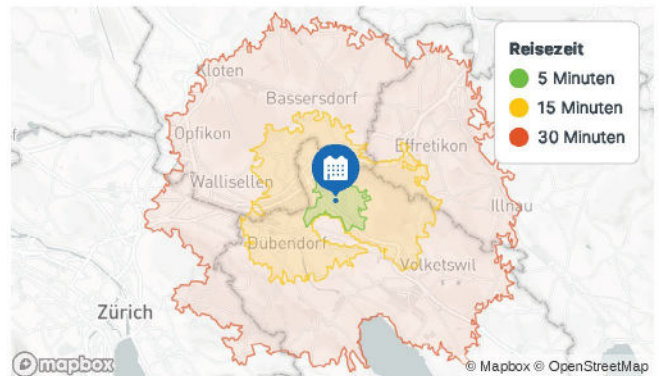
🚌 Bus Stierwis 95 m

🚊 Tram Am Ring 2.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 29 Einkaufen
- 🎓 26 Bildung
- 🍽️ 60 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 160 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 47 Einkaufen
- 🎓 61 Bildung
- 🍽️ 86 Gastronomie
- 🏥 18 Gesundheit
- 🎮 391 Freizeit

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

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

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

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

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

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

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

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir 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 Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin 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 Eigentümerin 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 Eigentümerin 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 bezieht, 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 | 2023