



## Bezaubernde Wohnung mit atemberaubender Aussicht

5.5-Zimmer-Eigentumswohnung  
Gehrstrasse 24, 8908 Hedingen



## Abendsonne mit Weitblick geniessen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hedingen! Diese charmante 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen geräumiges Wohnen mit atemberaubendem Weitblick, bei dem Sie die Abendsonne geniessen können. Perfekt für Familien, die die Nähe zur Natur und zur Stadt Zürich schätzen.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischer Grundriss
- Balkon mit Abendsonne
- traumhafte Weitsicht
- familienfreundliche Umgebung

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Gehrstrasse 24 in 8908 Hedingen ZH
Parzellennummer	100
Wohnfläche	ca. 110m <sup>2</sup>
Aussenfläche	1 Balkon ca. 10m <sup>2</sup>
Baujahr	1973
<hr/>	
Zimmer	5.5
Nasszellen	2
Parkieren	1 Doppeleinstellplatz in Garage
<hr/>	
Wertquote	62/1000
Nebenkosten	ca. 872 CHF/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	ca. 330'000 CHF (Stand 31.12.2023)
<hr/>	
Bezugstermin	ab September 2024 oder nach Vereinbarung
<hr/>	
Preis	895'000 CHF

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Holz, furniert

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Backofen, Dampfabzug, Glaskeramik, Kühlschrank, Geschirrspüler

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Mosaikparkett

Zimmer: Teppich

Küche: keramische Platten

Nasszellen: keramische Platten

---

### Wände

Wohnbereich: Abrieb, weiss/pastelgrün gestrichen

Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen/teils Tapete

Nasszellen: keramische Platten/Abrieb, weiss gestrichen

---

### Elektro

die letzte Prüfung der elektrischen Niederspannungsinstitutionen erfolgte im Jahr 2020

---

### Heizung

Fernwärme

Wärmeverteilung mittels Radiatoren

---

### Fenster

Alu/Kunststoff, Doppelverglasung mit Einbruchschutz

Verdunkelung mittels abschliessbaren Rollläden/ Wohnbereich Lamellenstoren

---

### Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk

---

### Lift

nicht vorhanden

---

### Nasszellen

1x Badezimmer mit Badewanne, WC, Doppellavabo, Unterbau- und Spiegelschrank

1 x Gäste-WC

---

### Nebenräume

Kellerabteil mit eigenem Waschturm (11m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss

---

### Aussenräume

Balkon ca. 10m<sup>2</sup>

---

### Parkieren

Doppelparkplatz (Nr. 11)

---

### Wertrelevante Besonderheiten

Cheminée im Wohnbereich

---

### Renovierungen/Investitionen

In den letzten 20 Jahren wurden Sanierungen in der Grössenordnung von ca. 95'000 CHF getätigt. Eine Auflistung erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.

---



## Willkommen Zuhause!

Diese grosszügige 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung im zürcherischen Hedingen verbindet ländliche Ruhe mit städtischer Nähe und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die das Leben in der Stadt lieben, aber nicht auf die Nähe zur Natur verzichten möchten. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gepflegt und modernisiert, sodass sie ihren charmanten Charakter bis heute bewahrt hat. Vier gemütliche Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihren Liebsten ausreichend Platz und Komfort. Das wunderschöne, geräumige Wohnzimmer lädt zum Beisammensein ein.

Zwei Flure verbinden die Räume und sorgen für eine praktische Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen wunderschönen Ausblick bietet. Hier kann man die Abendsonne in vollen Zügen geniessen und hat einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Berglandschaft, die zum Verweilen einlädt. Dank periodischen Investitionen, unter anderem in die Erneuerung von Küche und Bad, befindet sich die Wohnung in einem guten und gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.





Küche/Wohnen



Küche



Wohnen/Essen



Wohnen





Entrée/Korridor



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 4



Bad/WC



Gäste-WC



Korridor



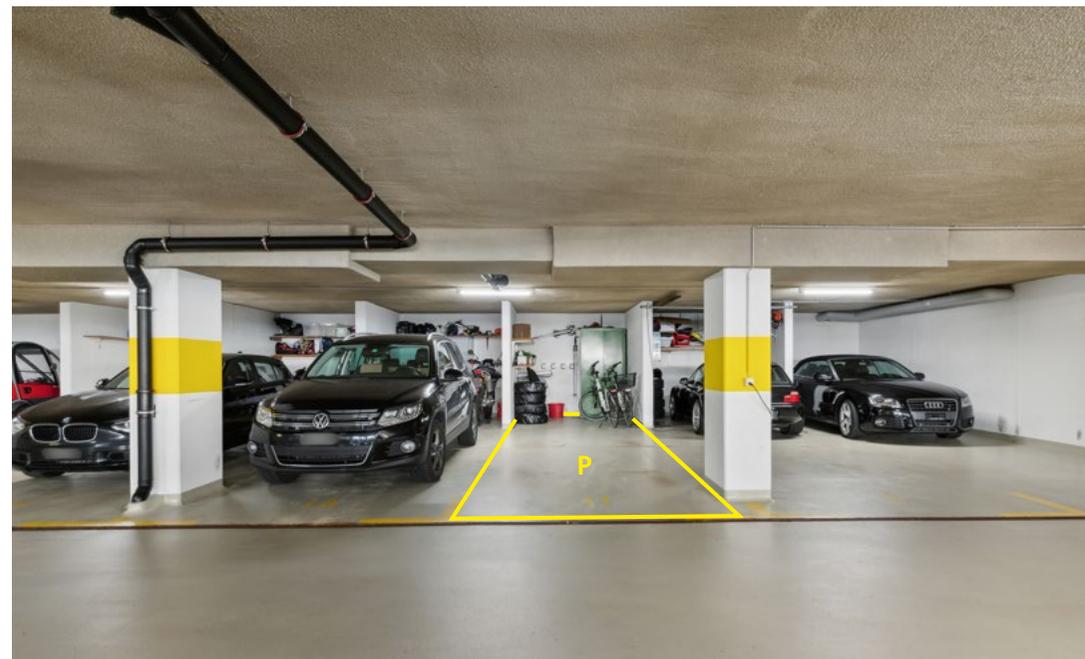
Kellerraum, Untergeschoss



Trockenraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Lager-/Veloraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Einstellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage



Aussen-/Eingangsbereich



Aussenbereich



Aussenbereich

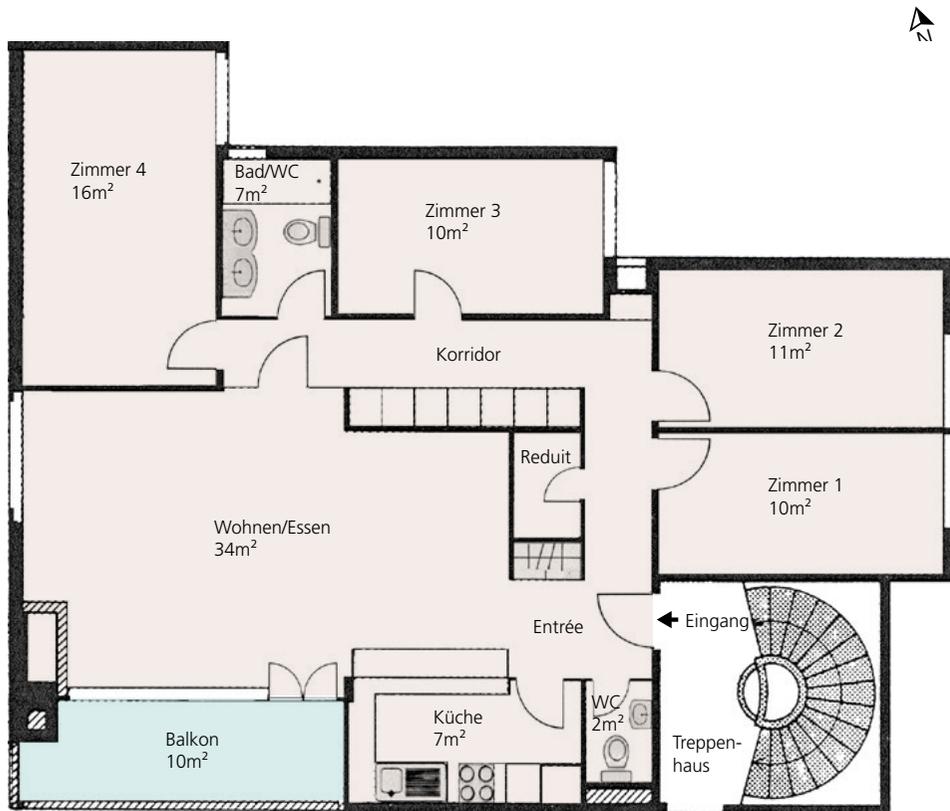


Aussenbereich



## Grundriss 1. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon



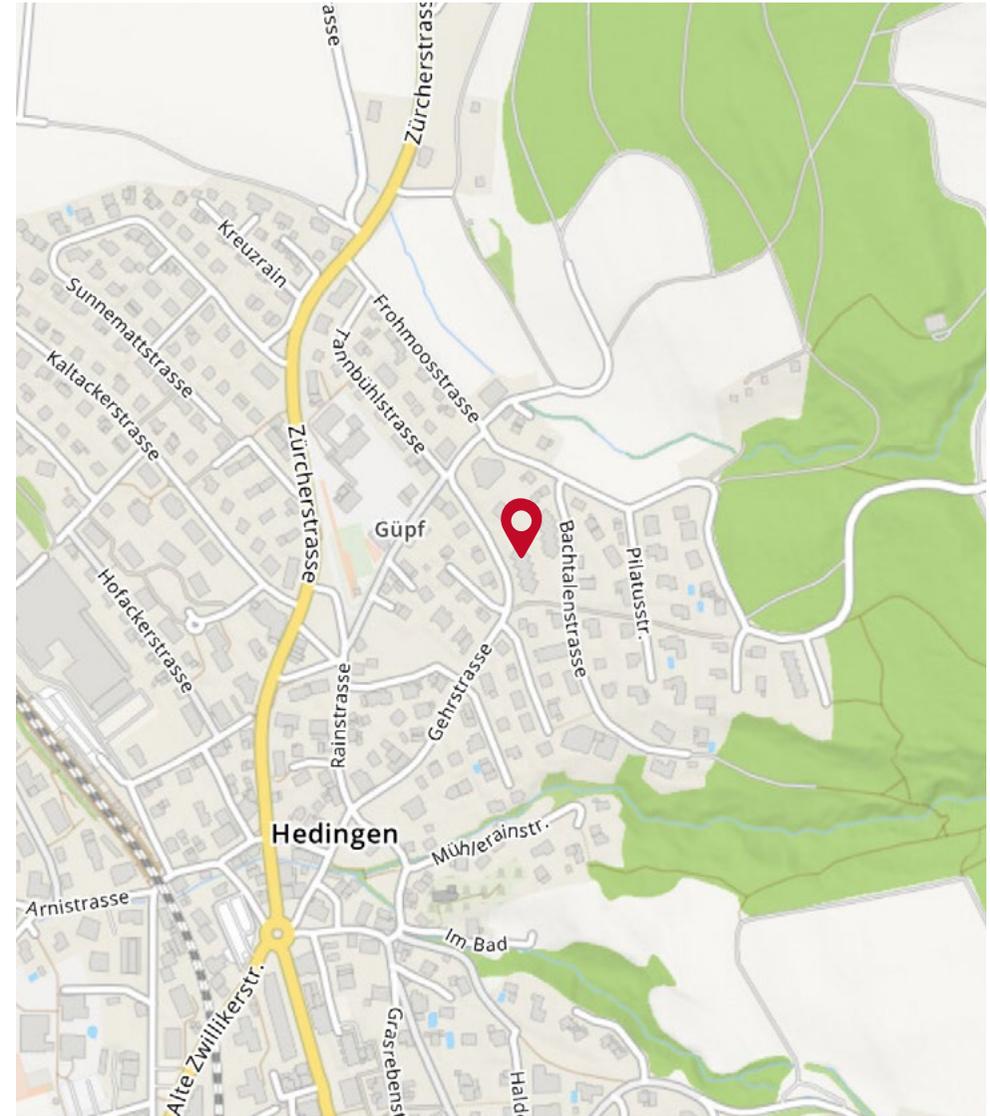
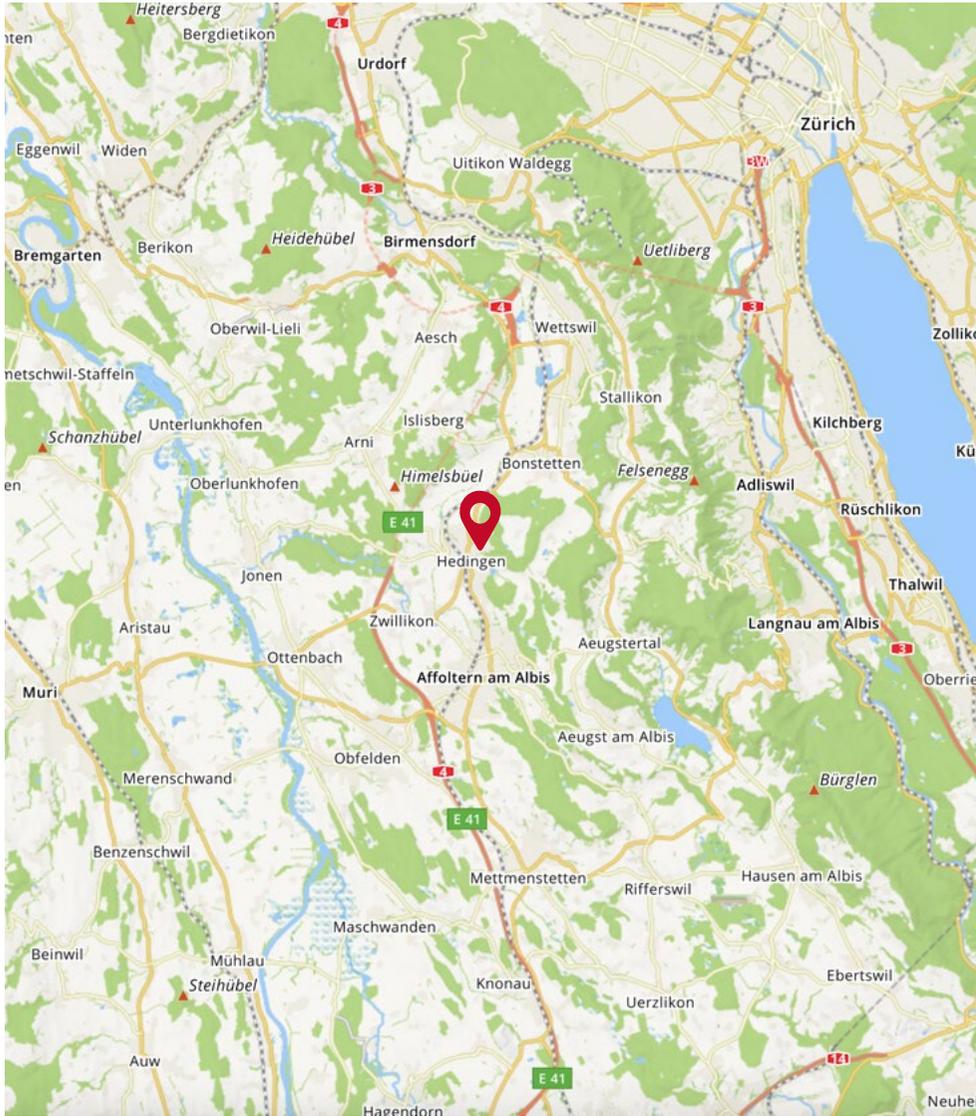
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Katasterplan



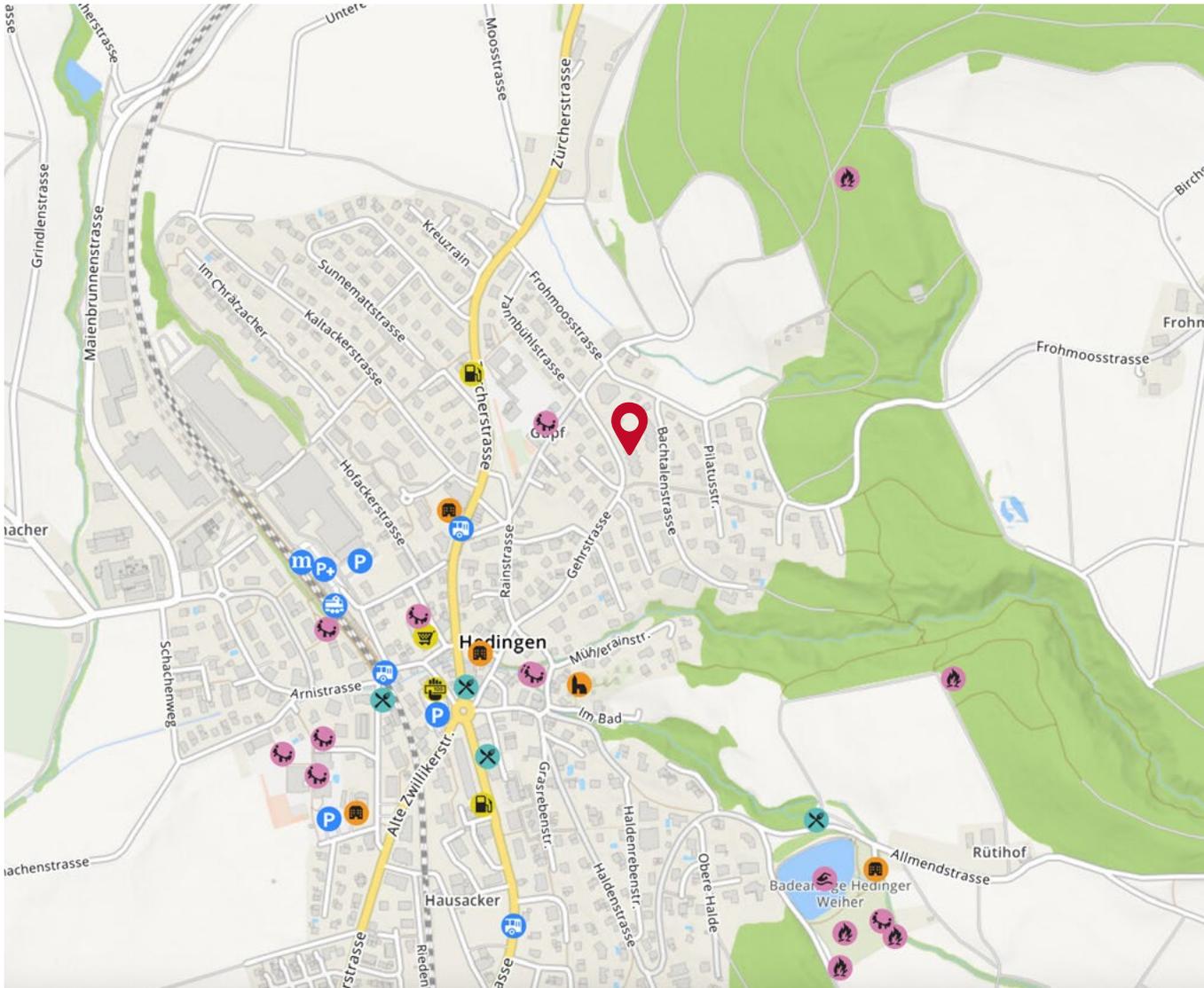
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

# Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

## Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

### Einkaufsmöglichkeiten

- |                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| • Volg Supermarkt                   | 400m  |
| • Bäckerei-Conditorei Pfyl          | 550m  |
| • Migros-Supermarkt Affoltern a. A. | 2.7km |
| • Coop Supermarkt Affoltern a. A.   | 3.4km |

### Öffentliche Verkehrsmittel

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| • Bushaltestelle Hedingen, Güpf | 400m |
| • Bahnhof Hedingen              | 550m |

### Bildungsorte

- |                               |      |
|-------------------------------|------|
| • Primarschule/Oberstufe Güpf | 160m |
| • Schule Hedingen             | 750m |
| • Primarschulhaus Schachen    | 800m |

### Freizeitangebote

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| • Hedinger Weiher     | 1km   |
| • Sportplatz Hedingen | 1.1km |



## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehaltlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



### **Gion Decurtins**

Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



### **Robert Magalhaes**

Associate Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

