



**Wohlfühlen leicht gemacht –  
Ihr Wohntraum in Glattfelden**

**3.5-Zimmer-Eigentumswohnung  
Dorfstrasse 49, 8192 Glattfelden**



## Harmonie aus Raum und Natur

Sie sind auf der Suche nach einem einladenden, modernen Zuhause, das Komfort und Raum für Ihre Bedürfnisse bietet? Diese charmante 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung vereint stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der all Ihre Wohnträume wahr werden lässt.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch:

- grosszügigen Grundriss
- moderne Ausstattung
- geräumige Terrasse mit Pergola

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Dorfstrasse 49, 8192 Glattfelden ZH
Parzellennummer	7698
Stockwerk	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 110m <sup>2</sup>
Aussenfläche	ca. 32m <sup>2</sup>
Baujahr	2007

---

Zimmer	3.5
Nasszellen	2
Parkieren	2 Tiefgaragenplätze

---

Wertquote Eigentumswohnung	46/1000 inkl. Tiefgaragenplätze
Nebenkosten	ca. 600 CHF/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	ca. 425'000 CHF (Stand 31.12.2023)

---

Bezugstermin	voraussichtlich ab Mai 2025 oder nach Vereinbarung
--------------	--

---

Preis	890'000 CHF
-------	-------------

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Kunstharz in Holzoptik

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Induktions-Herdplatte, Wok-Kochfeld, Backofen, Kombi-Steamer, Dampfabzug, Gefrierschrank und Geschirrspüler (Electrolux)

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: keramische Platten

Zimmer: Laminat

Küche: keramische Platten, grau

Nasszellen: keramische Platten, Natursteinoptik

---

### Wände

Wohnbereich: Verputz, weiss gestrichen

Zimmer: Verputz, weiss gestrichen

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch gefliest

---

### Heizung

Ölheizung (Luftwärmepumpe in Verbindung PVA in Planung)

Wärmeverteilung über Bodenheizung

---

### Fenster

2-fach Isolierverglasung

Verdunkelung mittels elektrischen Lamellenstoren

---

### Fassade

Massivbauweise mit zweischaligem Fassadenmauerwerk, verputzt

---

### Elektroinstallationen

die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2008

---

### Nasszellen

1 x Badezimmer mit Regendusche, Lavabo, Unterbauschrank und WC

1 x Gäste-WC mit Lavabo, WC und Waschturm

---

### Lift

vorhanden

---

### Nebenräume

1 Kellerraum, ca. 15m<sup>2</sup>

1 Hobbyraum mit Tageslichtfenster, Netzwerkanschluss und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser, ca. 12m<sup>2</sup>

1 Trocknungsraum im Untergeschoss zur Mitbenutzung

---

### Aussenräume

Terrasse mit Pergola

---

### Parkieren

2 Garageneinstellplätze mit Doppel-Ladestation für E-Fahrzeuge

---

### Wertrelevante Besonderheiten

Gartenhütte

Minergie-Standard ohne Zertifikat

---



## Harmonie aus Raum und Natur

Diese stilvolle 3.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein helles, grosszügiges Wohnambiente in einem modernen Mehrfamilienhaus. Die offene Raumaufteilung schafft viel Platz und sorgt für ein angenehmes Wohnerlebnis. Besonders die moderne Küche mit hochwertigen Geräten ist perfekt für alle, die gerne kochen und Zeit mit Familie und Freunden verbringen. Der pflegeleichte Steingarten bietet eine angenehme Möglichkeit, die Ruhe zu geniessen, ohne viel Aufwand in die Pflege zu investieren.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihren praktischen Grundriss, sondern auch durch durchdachte Extras wie zwei Garagenplätze mit Elektroanschluss und einem zusätzlichen Hobbyraum mit Tageslicht. Hier finden Sie viel Stauraum oder die Möglichkeit, einem Hobby nachzugehen.

In Glattfelden geniessen Sie die perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung. Der Wohnort bietet Ihnen eine entspannte Atmosphäre, in der Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen können, während die Nähe zur Natur Ihnen alle Freiheiten für Aktivitäten lässt.



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht





Wohnen/Eingangsbereich



Wohnen/Essen



Wohnen



Küche







Zimmer 1



Zimmer 2



Korridor



Bad/Dusche/WC



Bad/Dusche/WC



Gäste-WC



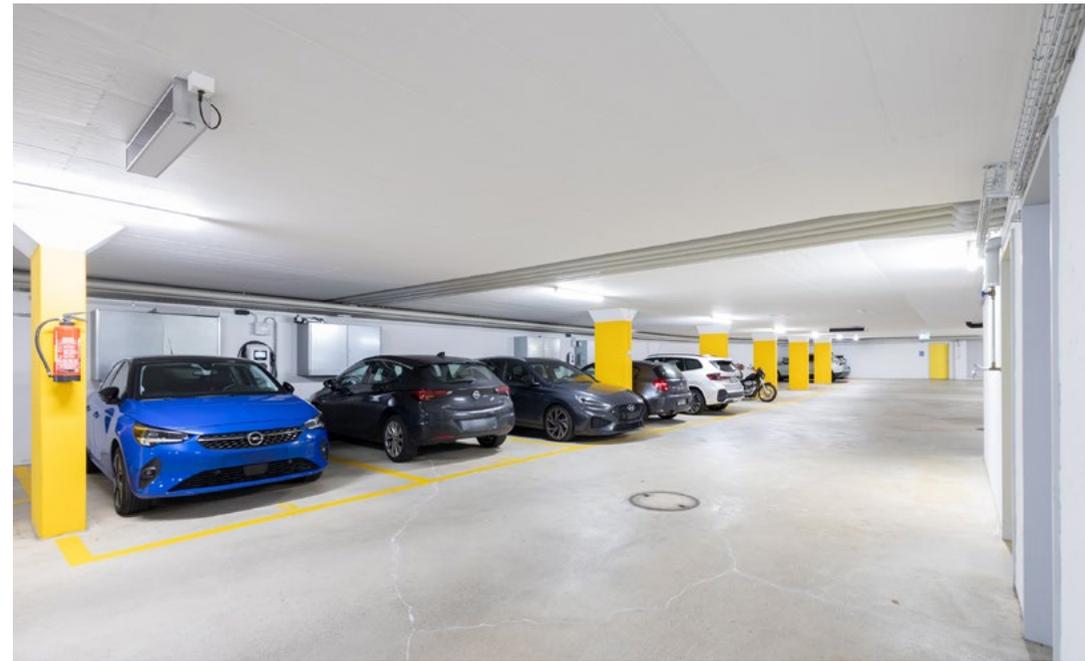
Gäste-WC



Gäste-WC mit Waschturm (Anschlüsse für Dusche vorhanden)



Hobbyraum, Untergeschoss



Tiefgarage



Aussenbereich/Terrasse



Aussenbereich/Terrasse

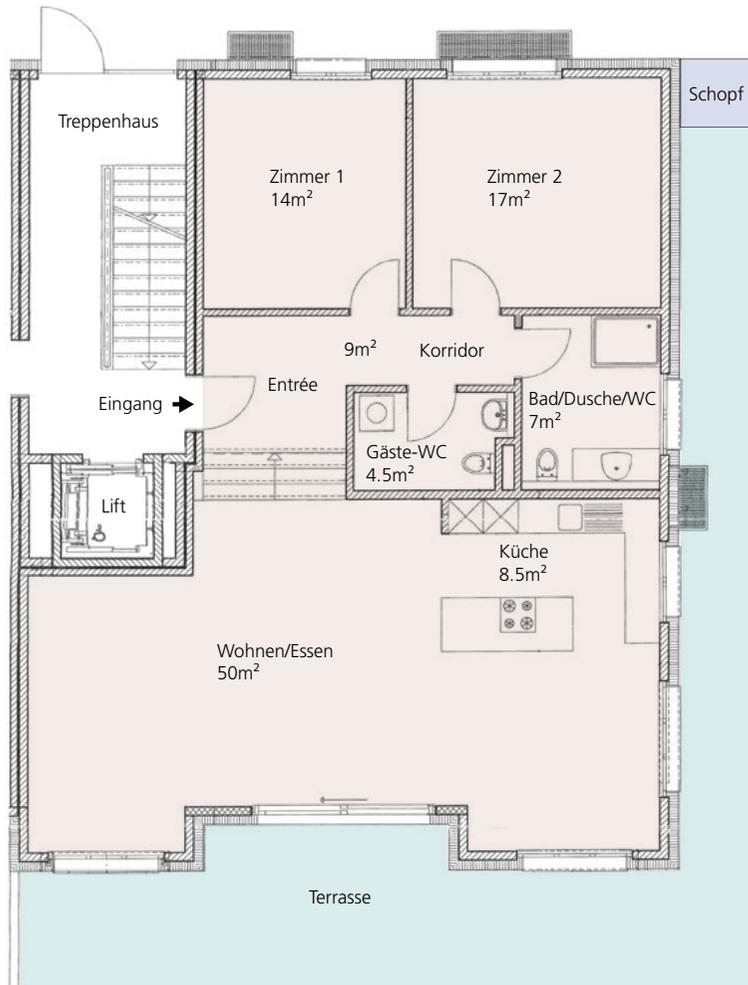






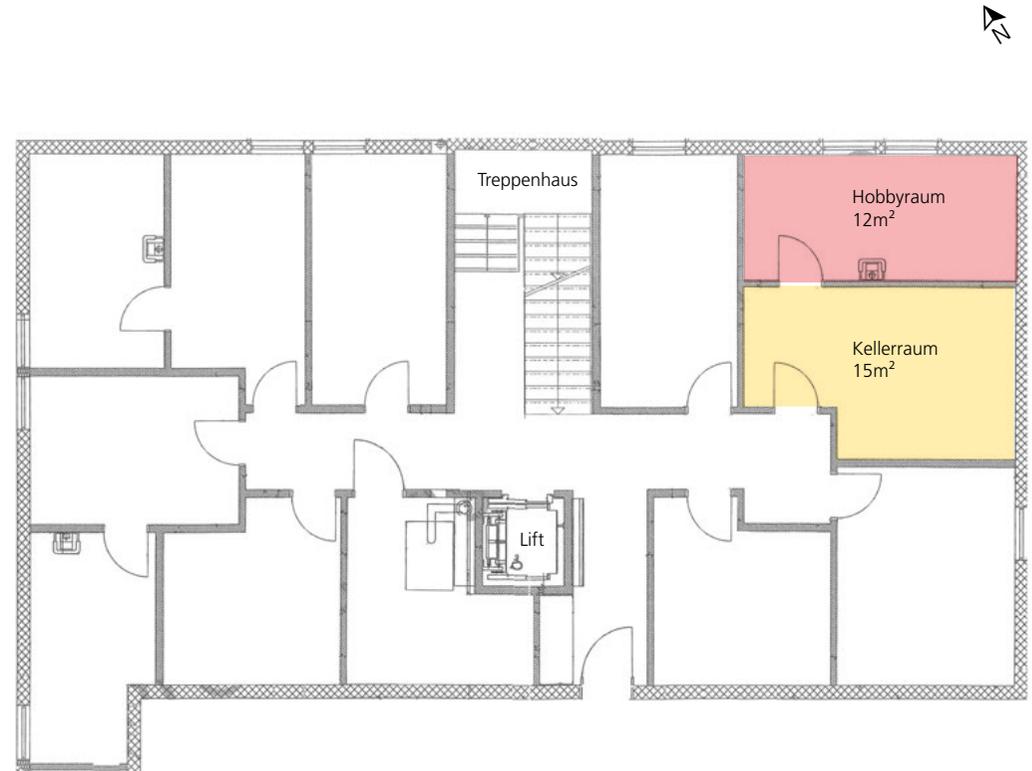
## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Terrasse/Aussenbereich
- Schopf



## Grundriss Untergeschoss

- Hobbyraum
- Kellerraum



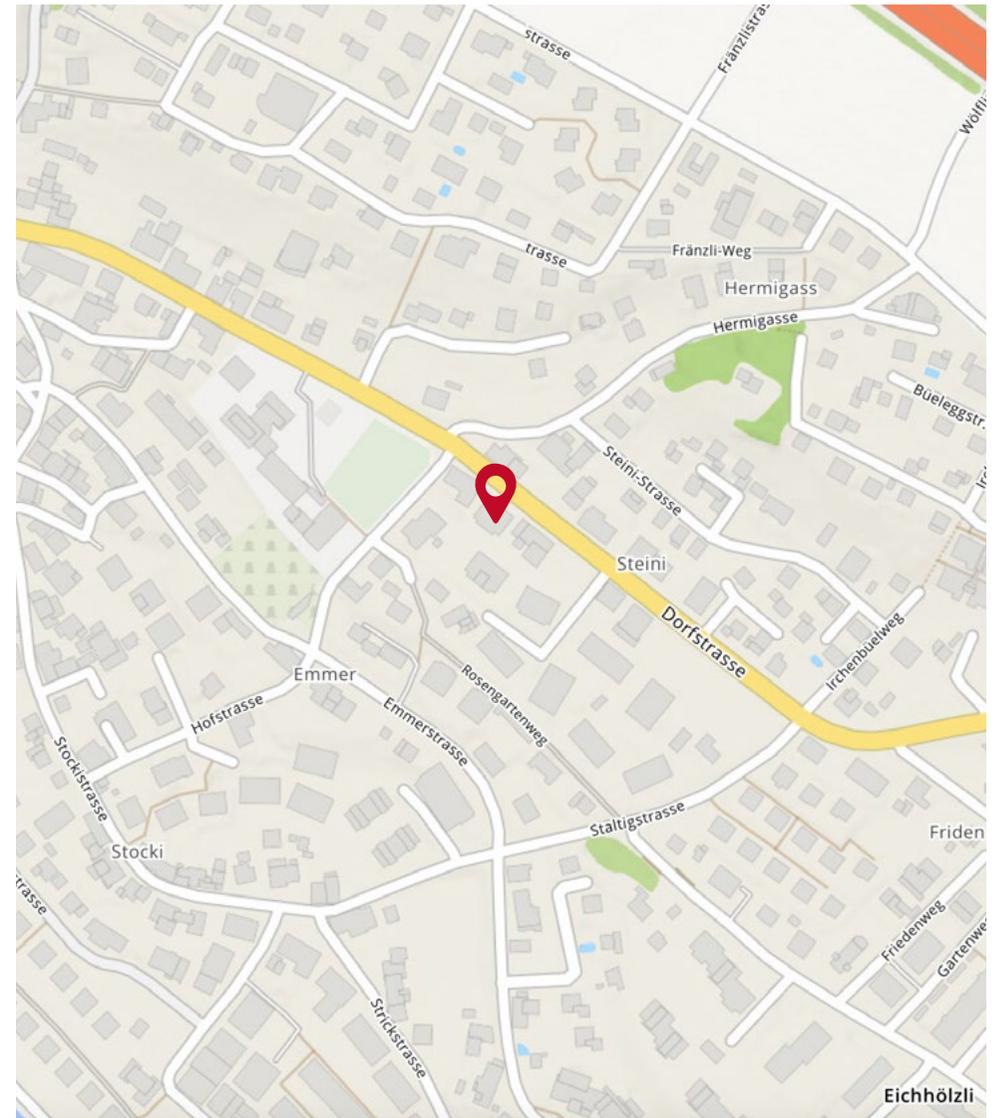
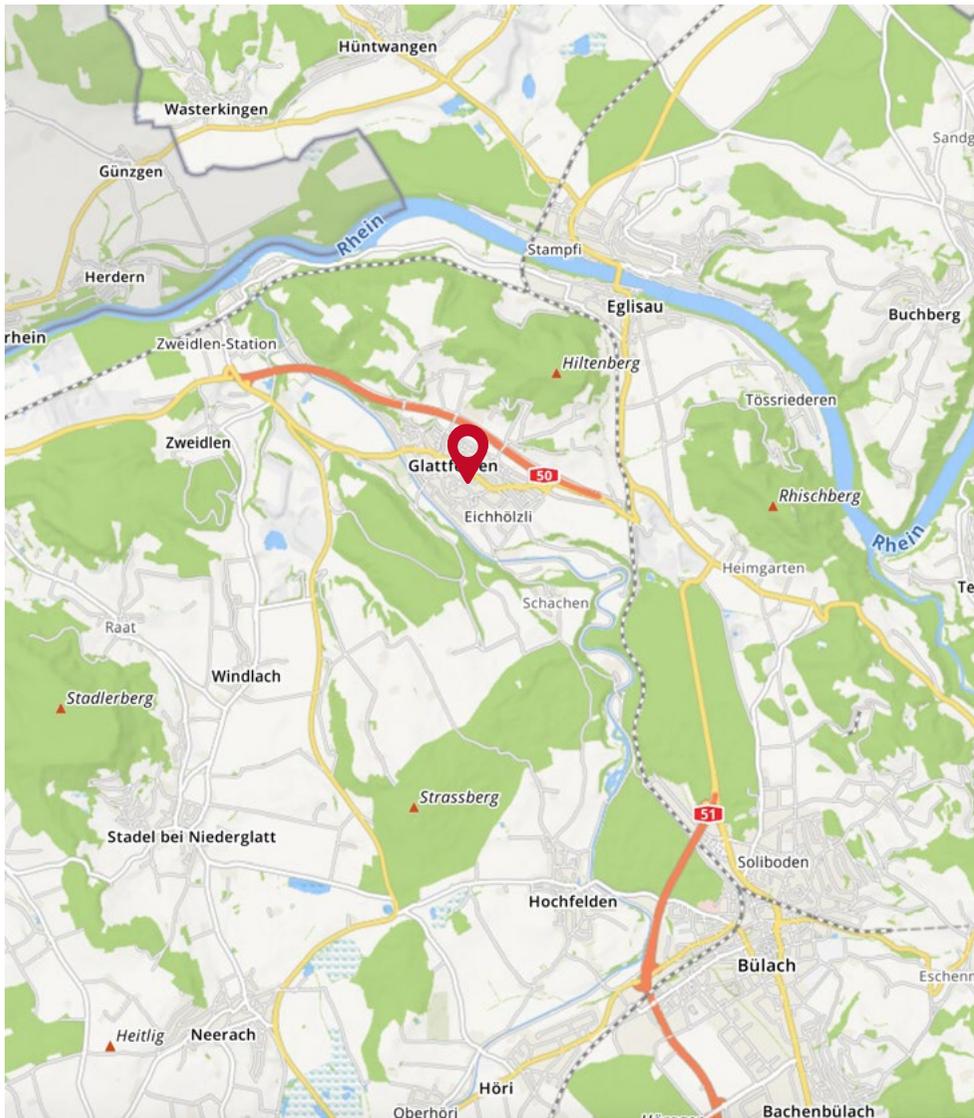
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Katasterplan



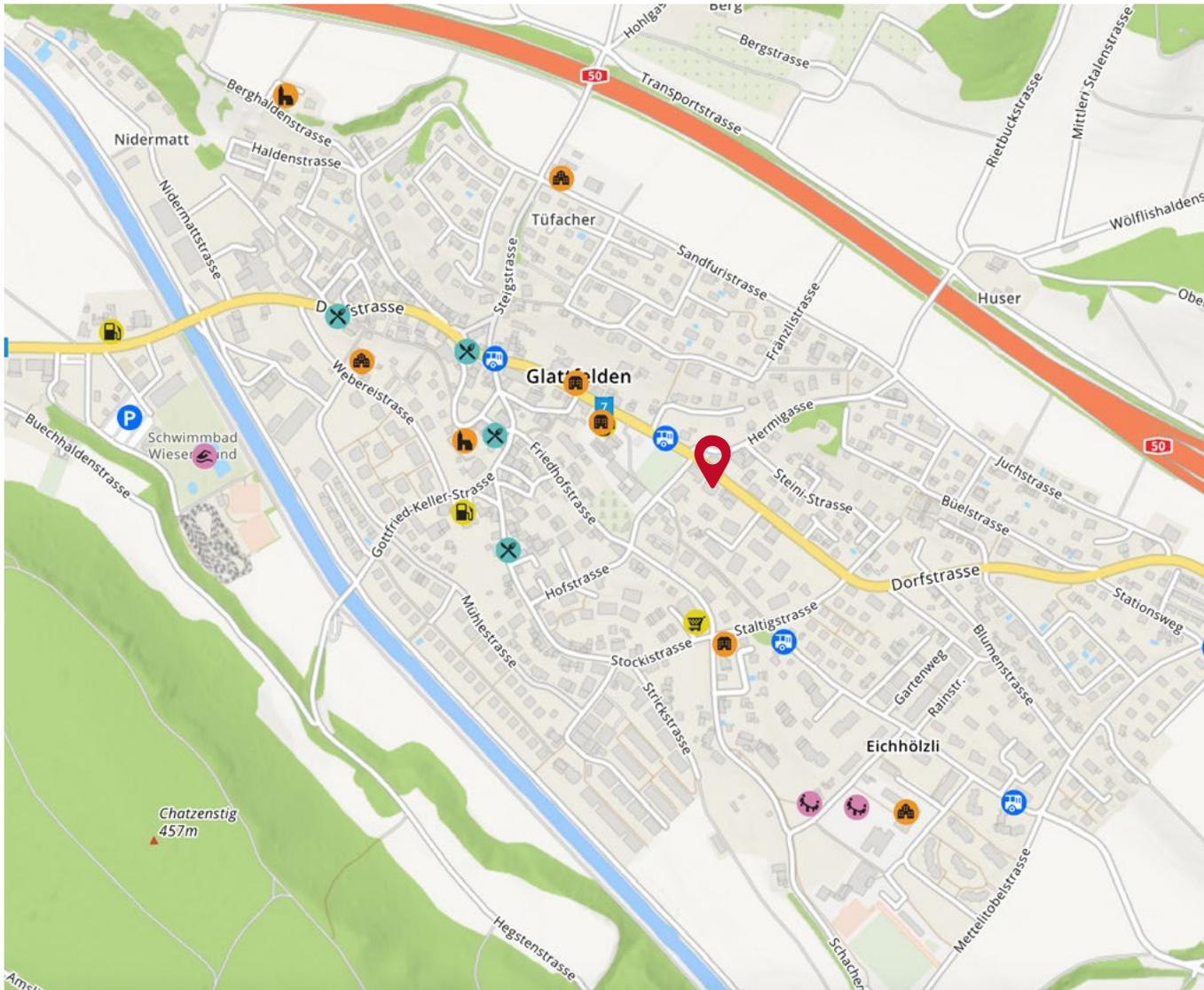
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

## 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

- Höri Beck 350m
- Coop Supermarkt 400m
- TopPharm Sonnen Apotheke, Eglisau 4.4km
- Migros-Supermarkt, Eglisau-Nord 5.3km

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestelle Schulhaus Hof 70m
- Bushaltestelle Post 350m
- Bahnhof Glattfelden 2km

### Bildungsorte

- Sekundarschule 130m
- Oberstufenschulhaus Hof 130m
- Schule Kindergarten Eichhölzli 750m

### Freizeitangebote

- Gottfried-Keller-Weg (Glattufer) 700m
- Schwimmbad Wiesengrund 1km
- Modellflugplatz 4km
- Aussichtsturm Petersboden 7.7km



## 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 – vorbehältlich 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:

