



WO WOHNFREUDE ZUHAUSE IST

Glattwies, Glattwiesenstrasse 28/30, 8152 Glattbrugg







WILLKOMMEN IM GLATTWIES



Sie wünschen sich etwas Eigenes, ein Zuhause nahe der Stadt Zürich und doch dörflich?

Dann haben wir das ideale Heim für Sie und Ihre Liebsten: Im schönen Einfamilienhaus-Quartier in Glattbrugg stehen zwei Häuser mit 12 grosszügigen und modernen Eigentumswohnungen, von denen noch eine 4.5-Zimmer-Dach-Maisonette zu verkaufen ist.

Glattwies ist das charmante «Dihei» für Paare und Familien, für Stadtmenschen und Naturfreunde, die gern ein wenig abseits vom Trubel wohnen. Erfüllen Sie sich hier Ihren Traum vom Eigenheim mit viel Raum zum Sein.

LAGE

Wer in der Stadt Zürich, am Flughafen oder in Winterthur arbeitet, wohnt hier optimal. Mit dem Bus – die Haltestelle befindet sich fast vor der Haustür – sind Sie schnell am Bahnhof Oerlikon oder Glattbrugg. Von dort fährt die S-Bahn in nur 11 Minuten an den Hauptbahnhof Zürich und in 25 Minuten nach Winterthur. Durch die gute Lage ist man auch mit dem Auto schnell überall. Sowohl Glattbrugg wie auch das benachbarte Opfikon haben eine Autobahnauffahrt.

Perfekt für Familien ist die Nähe zu den Schulen: Ob Kindergarten, Primarschule oder Oberstufe – alle sind gut zu Fuss erreichbar. Ins Dorfzentrum ist es ebenfalls nicht weit. In 15 Gehminuten sind Sie mittendrin und finden alles für den täglichen Bedarf: Coop, Migros, Apotheke, Post, Bank und zahlreiche Restaurants. Ganz in der Nähe von Ihrem neuen Zuhause gibt es zudem einen Denner und eine Postfiliale.



ERREICHBARKEITEN



Schulen im Radius von 4 Min.

Einkaufsmöglichkeiten 15 Min.



Bahnhof Oerlikon 15 Min.

Zürich Hauptbahnhof 25 Min.



Autobahneinfahrt 3 Min.

Flughafen Zürich Kloten 6 Min.

OBJEKTDATEN



OBJEKT

Duplex-Wohnung im 1. & 2. Dachgeschoss
(2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Parteien)



ANZAHL ZIMMER

4.5 Zimmer



WOHNFLÄCHE

180 m²

Keller mit 14 m² (Nebenfläche)

Balkon mit 11 m² (Aussenfläche)



BAUJAHR

2021/2022



TECHNIK

Heizung: Erdsonde-Wärmepumpe, Verteilung mittels
Fussbodenheizung (EKZ Contracting) / Passive
Kühlung



PARKIERUNG

1 Tiefgaragen-Platz Nr. 19



BEZUGSTERMIN

Nach Vereinbarung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'554'000 zzgl. Parkplatz CHF 35'000

Wertquote 90 / 1000

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

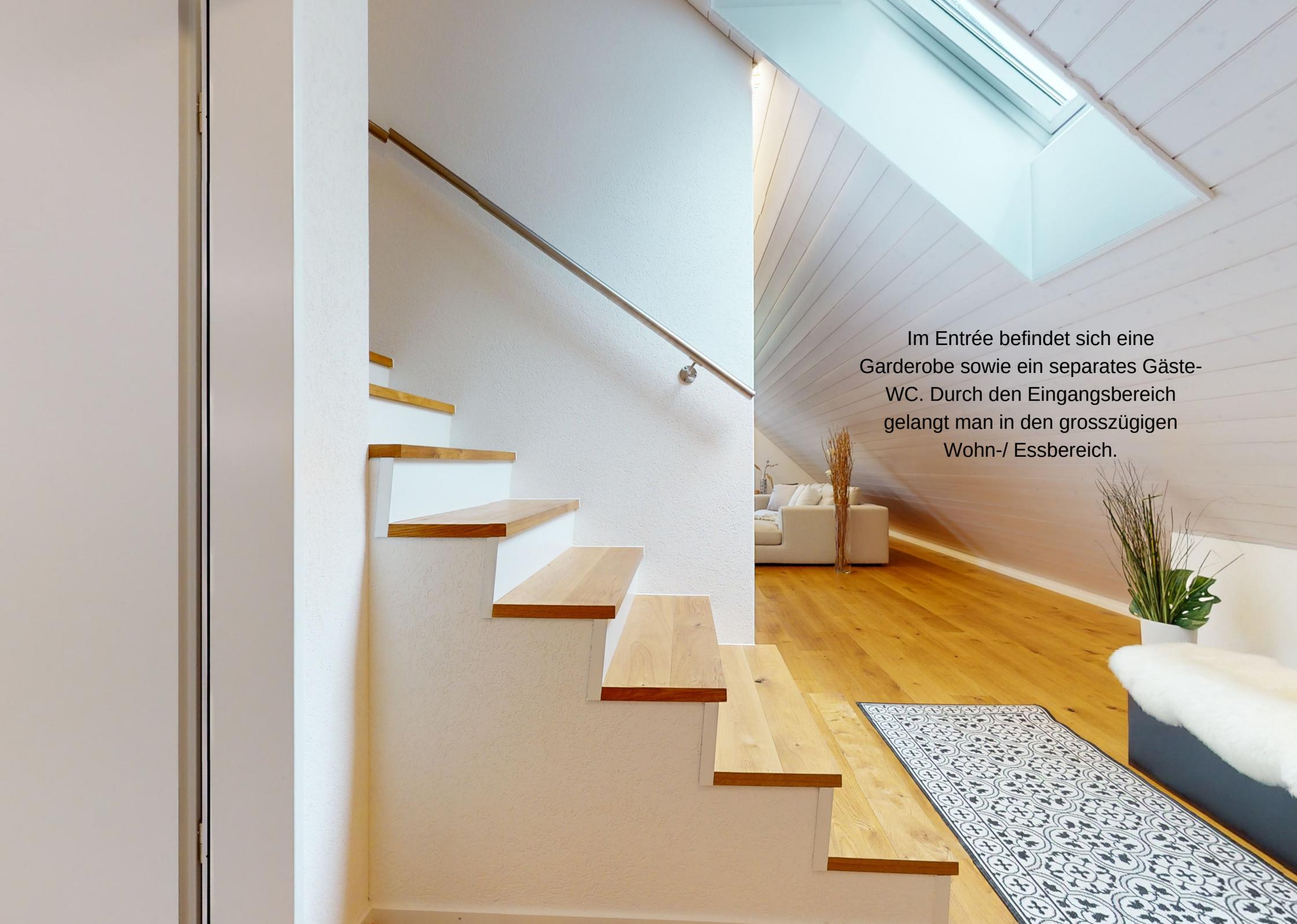
In dieser schönen Duplex-Wohnung fühlen sich Paare genauso zuhause wie Familien mit Kindern.

- Grosszügiger Grundriss mit offenem Wohn-/ Essraum
- Grosse Küche mit Kochinsel
- Master-Bedroom mit Einbauschränken
- Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung
- Viel Privatsphäre dank Lage am Ende der Sackgasse



A photograph of a modern balcony. In the foreground, a white wicker chair with a light-colored cushion sits on a light-colored floor. To the right, a green plant with long, narrow leaves is partially visible. The balcony is enclosed by a glass railing. Through the glass, a dining area is visible, featuring a white table, light blue chairs, and a large vase of white flowers. The interior has a wooden floor and a modern kitchen in the background.

**WOHLFÜHLOASE FÜR
PAARE, FAMILIEN,
STADTMENSCHEN &
NATURLIEBHABER**



Im Entrée befindet sich eine Garderobe sowie ein separates Gäste-WC. Durch den Eingangsbereich gelangt man in den grosszügigen Wohn-/ Essbereich.

Die Küche verfügt über alles, was ein Koch-Herz begehrt – viel Stauraum dank der Kochinsel und hochwertige Geräte (Kühlschrank / Tiefkühler, Geschirrspüler, Combi-Backofen/Steamer von V-Zug sowie ein BORA-Kochfeld inkl. Tischlüfter). Die Arbeitsfläche besteht aus Keramik und ist daher sehr unempfindlich.





Eine kleine Wellness-Oase im eigenen Zuhause – die perfekt aufeinander abgestimmten Materialien und die hochwertige Ausstattung verleihen dem Badezimmer eine entspannende Wohlfühl-Stimmung.

INDIVIDUELL EINRICHTEN



Die Zimmer in der unteren Etage haben beide Zugang auf die grössere Loggia und können ideal als Kinder- oder Gästezimmer, Büro oder Home-Gym eingerichtet werden.



Ob ein gemütlicher Kaffee am Morgen oder ein entspannter Apéro am Feierabend – die beiden Loggien mit ca. 5 bzw. 6 m² bieten das ideale Plätzchen.

Die grossen Fensterfronten bringen viel Licht in den Wohn-/ Essbereich.

RUHE UND PRIVATSPHÄRE



Über die Treppe im Eingangsbereich gelangt man in die obere Etage – in den privaten Elternbereich.

Der vordere Teil des Zimmers ist mit grosszügigen Einbauschränken ausgestattet.



Der grosse, gemütliche Schlafbereich (ca. 45 m² zzgl. Reduit ca. 1.6 m²) befindet sich im hinteren Teil.

Die helle Materialisierung und die elegante Ausstattung widerspiegeln die Exklusivität dieser wunderschönen Duplex-Wohnung.

Das Bad en Suite in der oberen Etage ist praktisch ausgestattet – mit einem Spiegelschrank und einem Unterbaumöbel, einer Toilette und einer Dusche mit Glastüre und einer Waschmaschine sowie einem Tumbler.



Die grosszügige 4.5-Zimmer-Duplex-Wohnung befindet sich in einer modernen Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern (Baujahr 2021/22) mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Der Aussenbereich ist schön grün gestaltet mit einer einladenden Piazza zwischen den beiden Häusern sowie einer grossen Spielfläche vor dem Haus A. Die Zufahrt in die gemeinsame Tiefgarage erfolgt über die Glattwiesenstrasse.



Glattwiesenstrasse

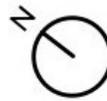
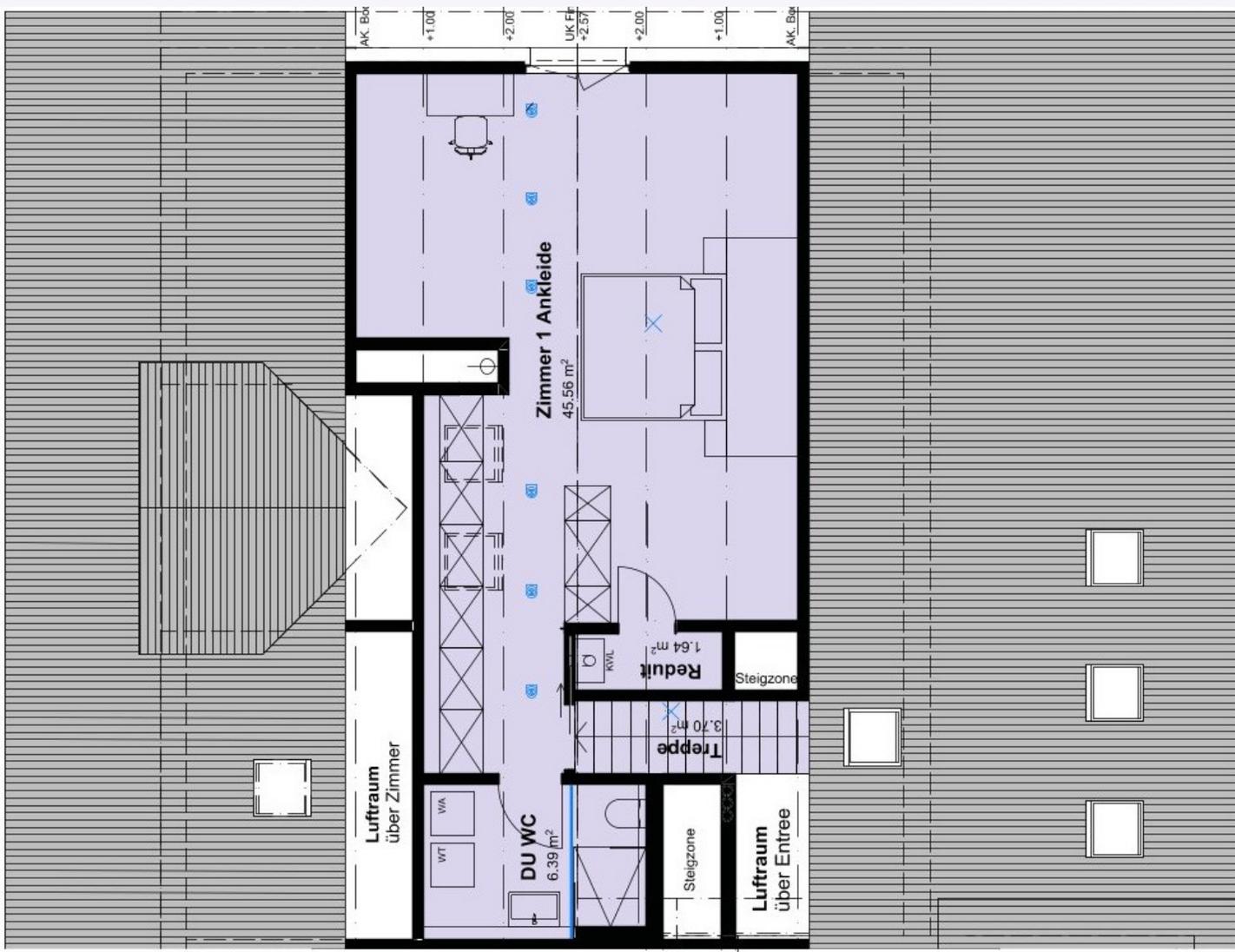
GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Wohnfläche ist die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Nisszellen, Schächte und Steigzonen. Nicht einberechnet werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZI-Flächendeklaration.

www.glattwies.ch

GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Wohnfläche ist die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Nasszellen, Schächte und Steigzonen. Nicht eingezeichnet werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZ-Flächendecklaration.

www.glattwies.ch

VERKAUFSPROZESS



INTERESSE

Kontaktieren Sie uns, um Ihre Fragen zur Immobilie zu klären und eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir helfen Ihnen bei allen weiteren Abklärungen, die Sie treffen möchten. Sollte die Immobilie doch nicht die richtige sein, nehmen wir Ihre Kriterien gerne im Detail auf und unterstützen Sie bei der weiteren Suche.



KAUFABSICHT

Sie haben sich entschieden, dem neuen Zuhause das «Ja-Wort» zu geben. Sie bestätigen dies in der Regel vorab in der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und gewünschten Übergabetermin schriftlich festhält – es sei denn, Sie können sogleich die Kaufzusage unterzeichnen.



FINANZIERUNG

Die Raiffeisenbank Region Glatt Genossenschaft bietet Finanzierungen zu attraktiven Konditionen an. Sollten Sie sich für eine Finanzierung durch die Raiffeisenbank Region Glatt Genossenschaft entscheiden, werden CHF 1'000 dem Kaufpreis abgezogen.



KAUFZUSAGE / RESERVATION

Einen Finanzierungsnachweis können Sie somit vorlegen. Nun wird die definitive Kaufzusage bzw. Reservationsvereinbarung unterzeichnet. Nach Ihrer Reservationsanzahlung (CHF 30'000) ist der erste Schritt zum neuen Eigenheim gemacht.

VERKAUFSPROZESS



KAUFVERTRAG

Wir erarbeiten zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag, den wir Ihnen gerne im Detail erklären. Wir helfen Ihnen fehlende Unterlagen zu beschaffen und koordinieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsverprechens und die Übergabe allfälliger Schuldbriefe. Schliesslich vereinbaren wir die Notariatstermine.



GEBÜHREN

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je hälftig vom Verkäufer und Käufer übernommen.



BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Wir begleiten Sie aufs Notariat zur Beurkundung und Eigentumsübertragung. Die Ziellinie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim ist nun erreicht. Wir freuen uns mit Ihnen.

WIR BERATEN SIE GERNE



LINA BLUMENHOFEN
Vermarkterin Wohnimmobilien
T +41 44 316 13 87
l.blumenhofen@csl-immobilien.ch

CSL Immobilien AG
Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich



CSL Immobilien AG wurde exklusiv von der Verkäuferschaft beauftragt und wird von ihr entschädigt. Wir lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Provisionen an Vermittler ab, auch wenn durch ihr Wirken ein Verkauf der Liegenschaft zustande kommt. Die Verkaufsunterlagen dürfen in keiner Form vervielfältigt, veröffentlicht oder weitergegeben werden.

Die Verkäuferschaft und CSL Immobilien AG behalten sich das Recht vor, den Verkaufsprozess vor Unterzeichnung eines rechtsgültigen Kaufvertrages jederzeit ohne vorgängige Avisierung oder trotz bereits in diesem Zusammenhang laufenden Verhandlungen abzuändern oder abzubrechen. Diese Verkaufsdokumentation stellt keine verbindliche Offerte dar. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

CSL Immobilien AG übernimmt keine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen, welche mit den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen/Quellen abgebildet wurden. Es obliegt dem Käufer, die Informationen auf Richtigkeit zu prüfen und eine eigene mit gebotener Sorgfalt geführte Risikoprüfung durchzuführen sowie gegebenenfalls eine entsprechende Fachperson beizuziehen.



ANDREA BÜLOW
Teamleiterin Verkauf Wohneigentum
T +41 44 316 13 88
a.buelow@csl-immobilien.ch





www.csl-immobilien.ch

© 2023 Alle Rechte vorbehalten.