



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG

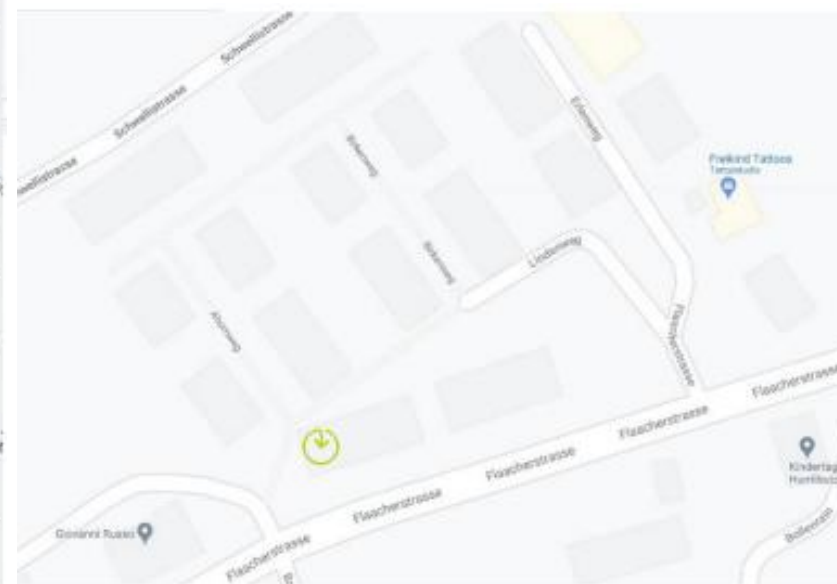
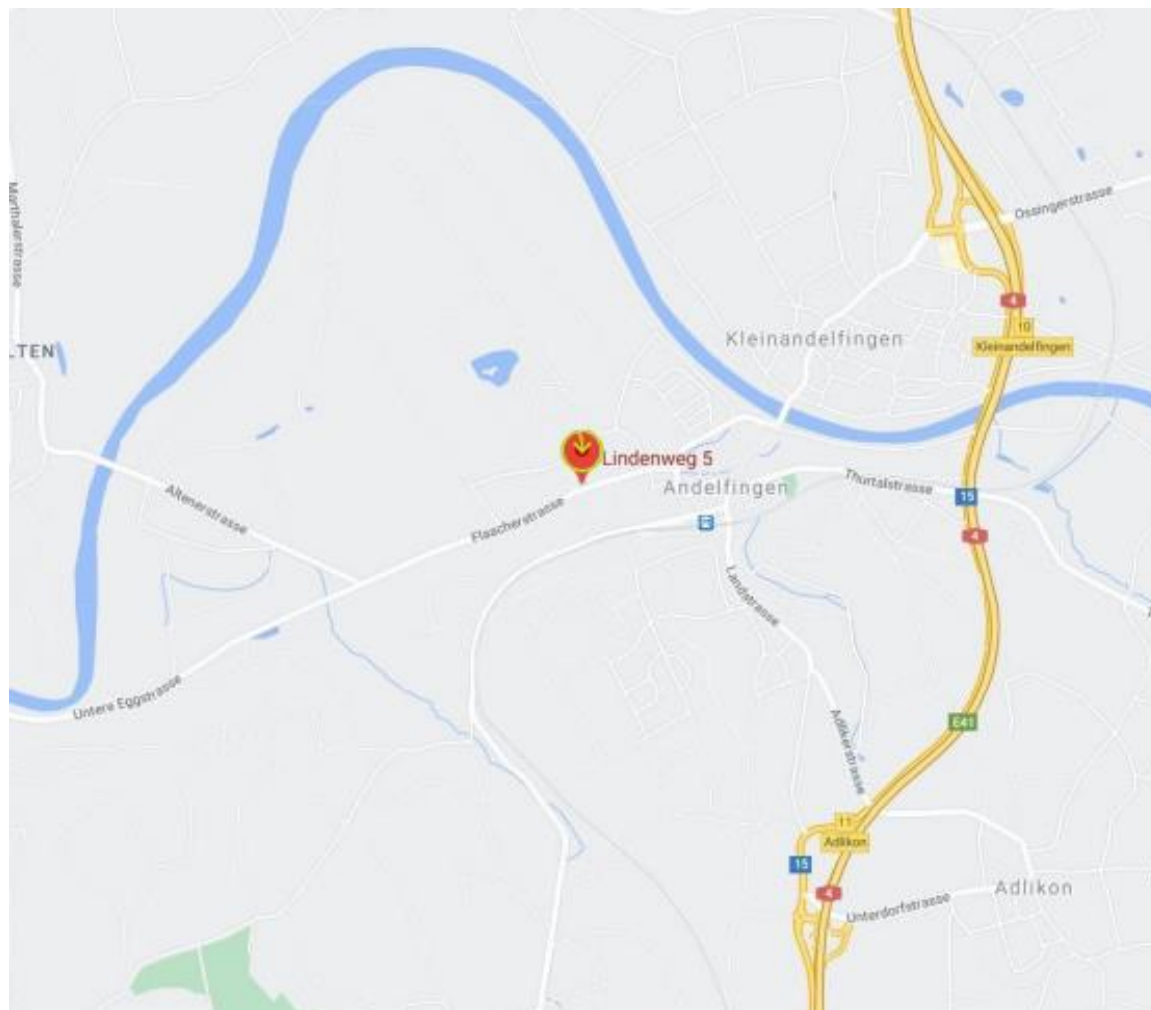
Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

5 1/2-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung

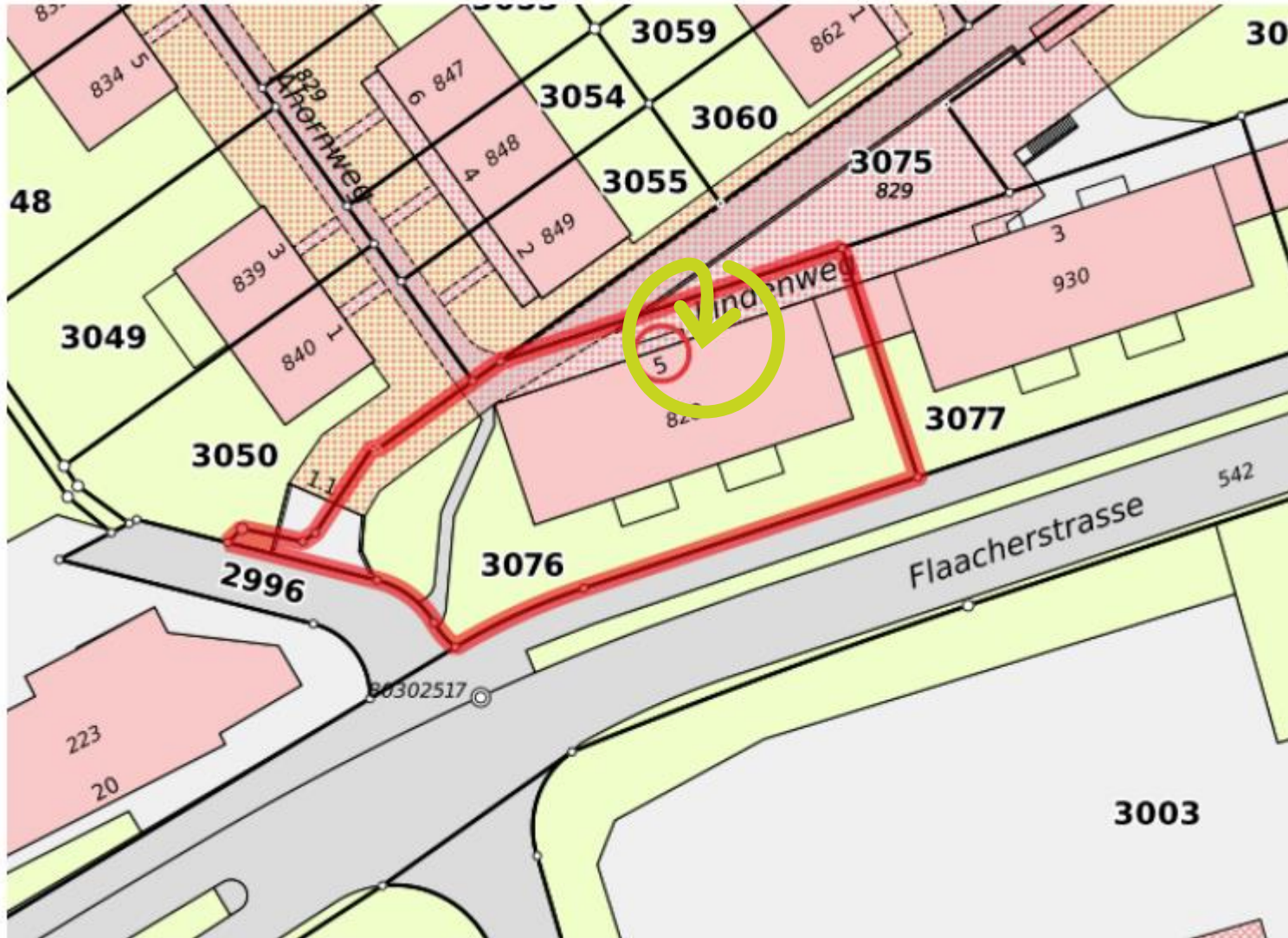
im Minergie-Standard mit 160m² Wohnfläche und grosszügigem, gegen Süden ausgerichteten Balkon



Ortsplan: Lindenweg 5, 8450 Andelfingen



Situationsplan: Lieg. Kat. Nr. AN3076



Objektbeschreibung

Lage	Standort, Besonnung/Lage	Die 5.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäude mit 6 Wohneinheiten an sonniger, zentrumsnaher Wohnlage. Der Ausblick vom gegen Süden ausgerichteten, grosszügigen Balkon lässt Sie wunderschöne Sonnentage geniessen. Der riesige Spielplatz direkt neben der Haustüre, ist ein grosses Abenteuerparadies für Kinder. Auch dort stehen Ihnen genügend Sitzplatzgelegenheiten zur Verfügung.
	Verkehrstechnische Erschliessung	Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Andelfingen ist hervorragend, via A4 erreicht man schnell Winterthur und Zürich oder in der Gegenrichtung die Stadt Schaffhausen. Der Bahnhof Andelfingen ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Von dort ist der öV ausgezeichnet und gewährleistet stündlich drei Verbindungen nach Winterthur – Flughafen Zürich, Zürich oder nach Schaffhausen.
	Einkaufsmöglichkeiten	Das Dorfzentrum mit Volg, Metzgerei, Bäckerei sowie Apotheke liegt in Gehdistanz. Im angrenzenden Kleinandelfingen finden Sie zudem die Grossverteiler Coop, Migros und Denner.
	Umgebung	Das im Jahr 2007 fertig erstellte MFH liegt am westlichen Dorfrand von Andelfingen, welcher vorwiegend mit Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern überbaut ist. Zur Überbauung gehört der Spielplatz und in nächster Nähe liegen ein grosszügiges Freibad, die Schulen von Andelfingen und auch eine KiTa. Für Ausflüge in der nahen Umgebung zu Fuss oder mit dem Velo eignen sich die die meist ruhig fliessende Thur oder die Thurauen, der nahegelegene Irchel sowie viele weitere Naturoasen im Zürcher Weinland
	Bauart/Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">– Massivbauweise mit Holzelementen/Holzständerkonstruktion (UG, Stahlbeton)– Giebeldach im Holzelementbau mit Ziegeleindeckung– Fenster Holz/Metall, Alu-Raff-Lamellenstoren– Elektroboiler pro Wohnung– Lüfterneuerung mit Komfortlüftung (Minergie-Standard)– Beheizung: Nahwärmeverbund Andelfingen (Holzschnitzel), Fussbodenheizung

Beschrieb der 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche

Andelfingen	6-Familienhaus mit Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 1559	mit Sonderrecht an der 5.5 Zimmerwohnung Nr. 6 im 1. und 2. Dachgeschoss Ost mit Waschküche Nr. 6 und separatem Keller Nr. 6 im Untergeschoss als Nebenräume mit insgesamt 172/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1433, Kat. AN3076
Miteigentum Tiefgarage Grundbuch Blatt 1477	Grosser Einstellplatz Nr. 41 mit insgesamt 2/224 Miteigentum an Grundbuch Bl.1432, Kat. Nr. AN3075. Bei Bedarf können auch 2 Einstellplätze gekauft werden.
Raumbeschrieb allgemein	<ul style="list-style-type: none">– Zugang zur Wohnung direkt über Treppenhaus mit Lift– Decken aus Holz, Böden Keramikplatten, Schlafzimmer und Galerie mit amerikanischem Kirschbaum-Parkett– Einbauschränke im Zimmer Dachgeschoss– Balkon mit hochwertigen Keramikplatten (15m²)– Ganze Liegenschaft Minergie Standard und Fernwärme mit Schnitzelholz
Küche, Wohnen, Schlafen 1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none">– Offene Küche in Holzoptik und allen gängigen Geräten inkl. Combi-Steamer, V-Zug-Geräte, Keramikplatten (17.0m²)– Grosszügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang auf den Balkon, Keramikplattenboden (36m²)– Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe und Putzschrank (10m²)– 3 Schlafzimmer mit amerikanischem Kirschbaum-Parkett (2x 16m², 1x 18m²)
Galerie, Schlafen, Abstellraum 2. Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none">– Holztreppe ins Dachgeschoss– Galerie mit amerikanischem Kirschbaum-Parkettboden (13m²)– 1 Schlafzimmer mit amerikanischem Kirschbaum-Parkett (16m²)
Nasszellen 1. OG	<ul style="list-style-type: none">– 1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank, WC, Keramikplatten (6.7m²)– 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo mit Unterbau Spiegelschrank, WC, Keramikplatten (4.5m²)
Abstellraum/Estrich	<ul style="list-style-type: none">– Separater Abstellraum im 2. Obergeschoss, Zugang via Galerie (7.0m²)

Nebenräumlichkeiten

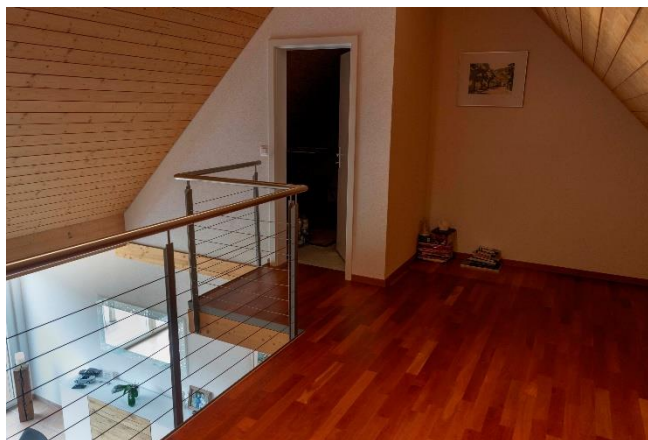
Waschküche	Nr. 6	Separater Wasch-/Trockenraum im Untergeschoss mit Waschautomat, Wasseranschluss mit Spültrog, ca. 17.5m ²
Bastelraum	Nr. 6	Kellerraum, ca. 14.5m ²
Parkierung	Autoeinstellplatz Nr. 41	mit alleinigem Benützungsrecht



Wohnen, Essen, Schlafen



Zugang zu Galerie, Galerie, Schlafen, Nasszellen



Weiteres Vorgehen

Kaufpreis	Wohnung Fr. 970'000.00 Einstellplatz Fr. 35'000.00 (ca. 30% über Normalgrösse und mit Wandbegrenzung, Möglichkeit für zusätzliches Motorrad auf dem gleichen Parkplatz)
Antritt	Erstes Quartal 2025 nach Vereinbarung
Zustand der Wohnung	Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die zu verkaufende Wohnung ist sehr gepflegt, ein Bezug kann mit wenig Aufwand innert kurzer Zeit erfolgen.
Erneuerungsfonds per 31.12.2023	Ganze Liegenschaft: Fr. 69'270.00, Anteil Wohnung: Fr. 11'915.00
Tiefe Nebenkosten	Wohnung ca. Fr. 3700.00 p.J./Umgebung, Tiefgaragenplatz ca. Fr. 600.00 p.J.
Kontakt	Rufen Sie an, wir freuen uns, für die tolle Eigentumswohnung eine Besichtigung organisieren zu dürfen.
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung bleiben vorbehalten. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Firma Marthaler Immo Wyland AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.

Ablauf

Im Anschluss an die Besichtigung werden Ihnen sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehändigt.

Es wird kein Bieterverfahren durchgeführt. Wenn Sie uns das Formular mit Ihren Angaben sowie eine Finanzierungsbestätigung einreichen, erhalten Sie den Zuschlag.

Wollen Sie's genauer wissen?

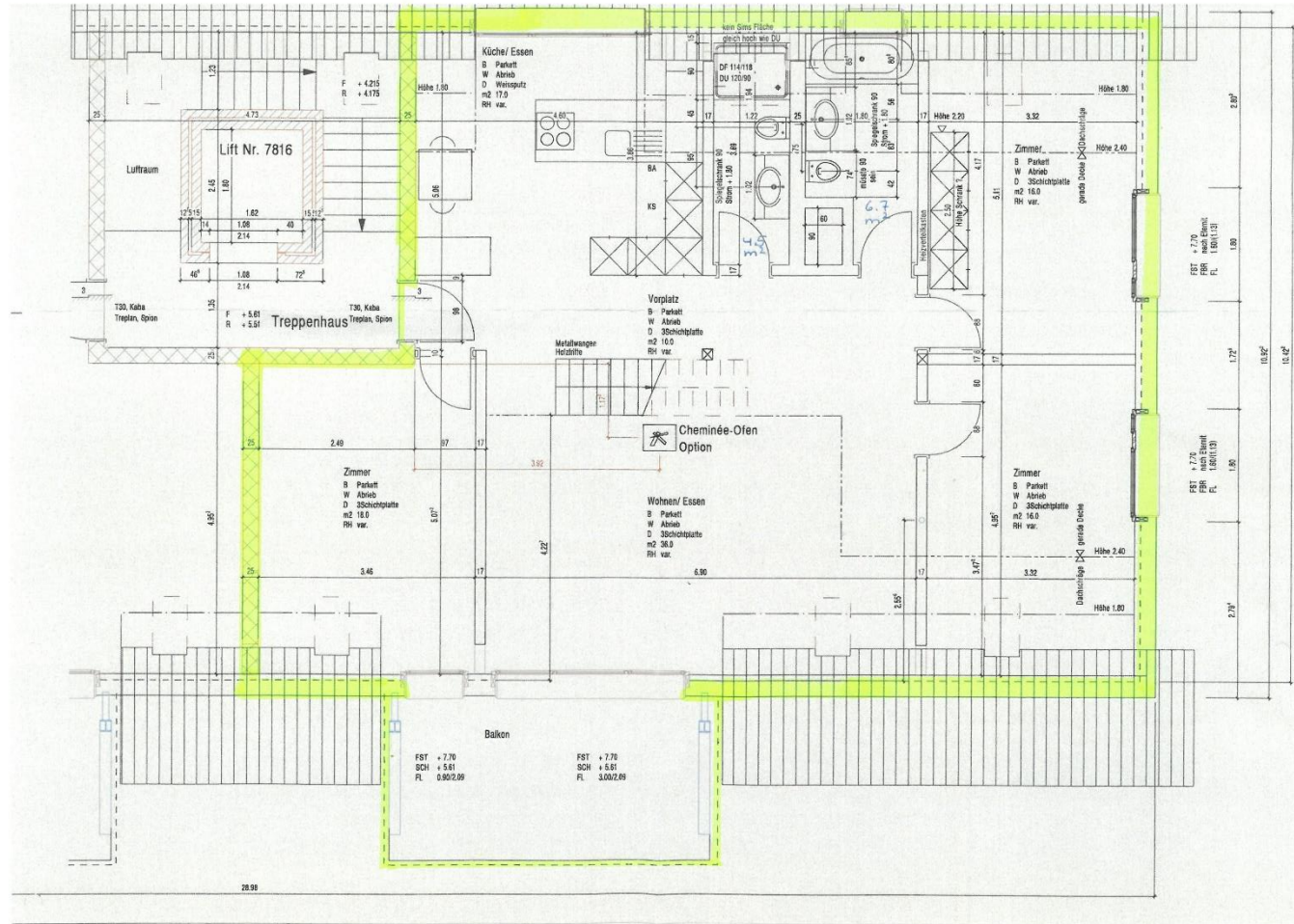
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.



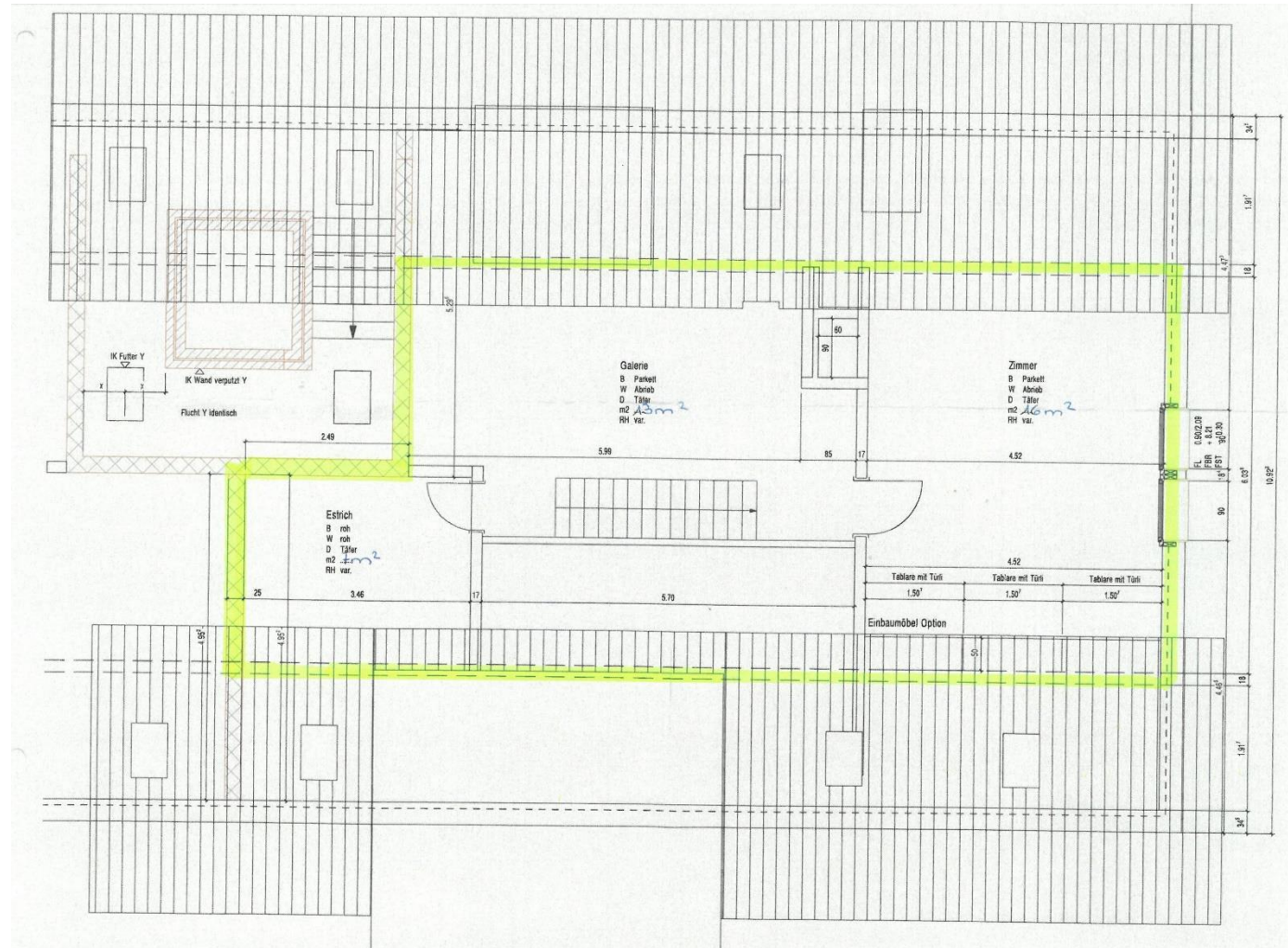
Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



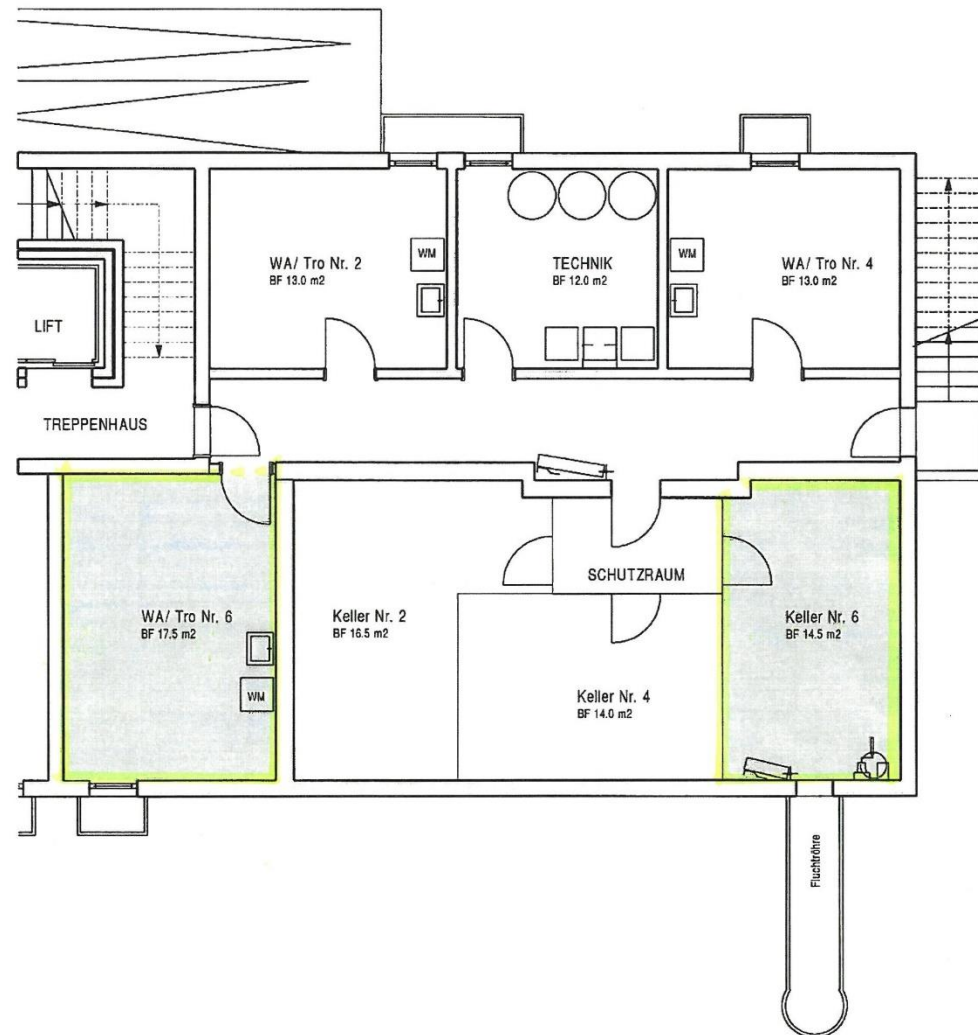
Grundrissplan der 5.5 Zimmer-Wohnung 1. Dachgeschoss, gelb



Grundrissplan der 5.5 Zimmer-Wohnung 2. Dachgeschoss, gelb



Grundrissplan Kellerräumlichkeiten der 5.5 Zimmer-Wohnung, gelb



Untergeschoss Ost Mst 1 · 100