



Grosszügige 4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit unverbaubarer Weitsicht

Eichenweg 3, 8471 Berg-Dägerlen





Berg-Dägerlen – ländlich gelegen, zentral verbunden

Makrolage

Dägerlen ist eine Landgemeinde mit rund 1'100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Seine geografische Lage kann als «Tor» zum Zürcher Weinland beschrieben werden. Dägerlen ist nicht einfach «ein» Dorf, sondern besteht aus den fünf Dörfern Bänk, Berg, Dägerlen, Oberwil und Rutschwil. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort für all jene, die gerne auf dem Land leben, aber dennoch die Nähe und gute Anbindung zur Stadt schätzen. Dägerlen ist eingebettet in eine schöne und hügelige, landwirtschaftlich geprägte Landschaft und ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Stadt- und Landbevölkerung.

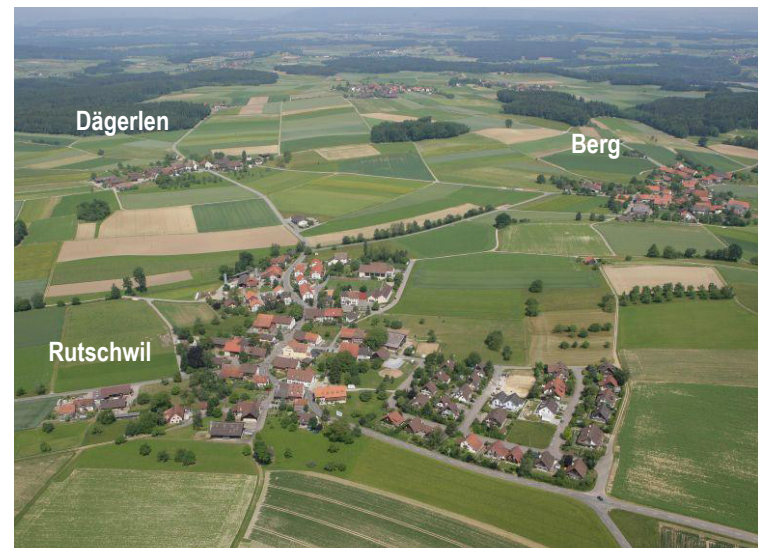
Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Dägerlen ist eine attraktive Wohngemeinde. Ein Dorfladen, eine eigene Primarschule samt Kindergarten, regelmässige Postauto-Verbindungen nach Winterthur und der nahe Autobahnanschluss garantieren eine zeitgemässe Infrastruktur, auch für Familien.

Freizeit und Natur

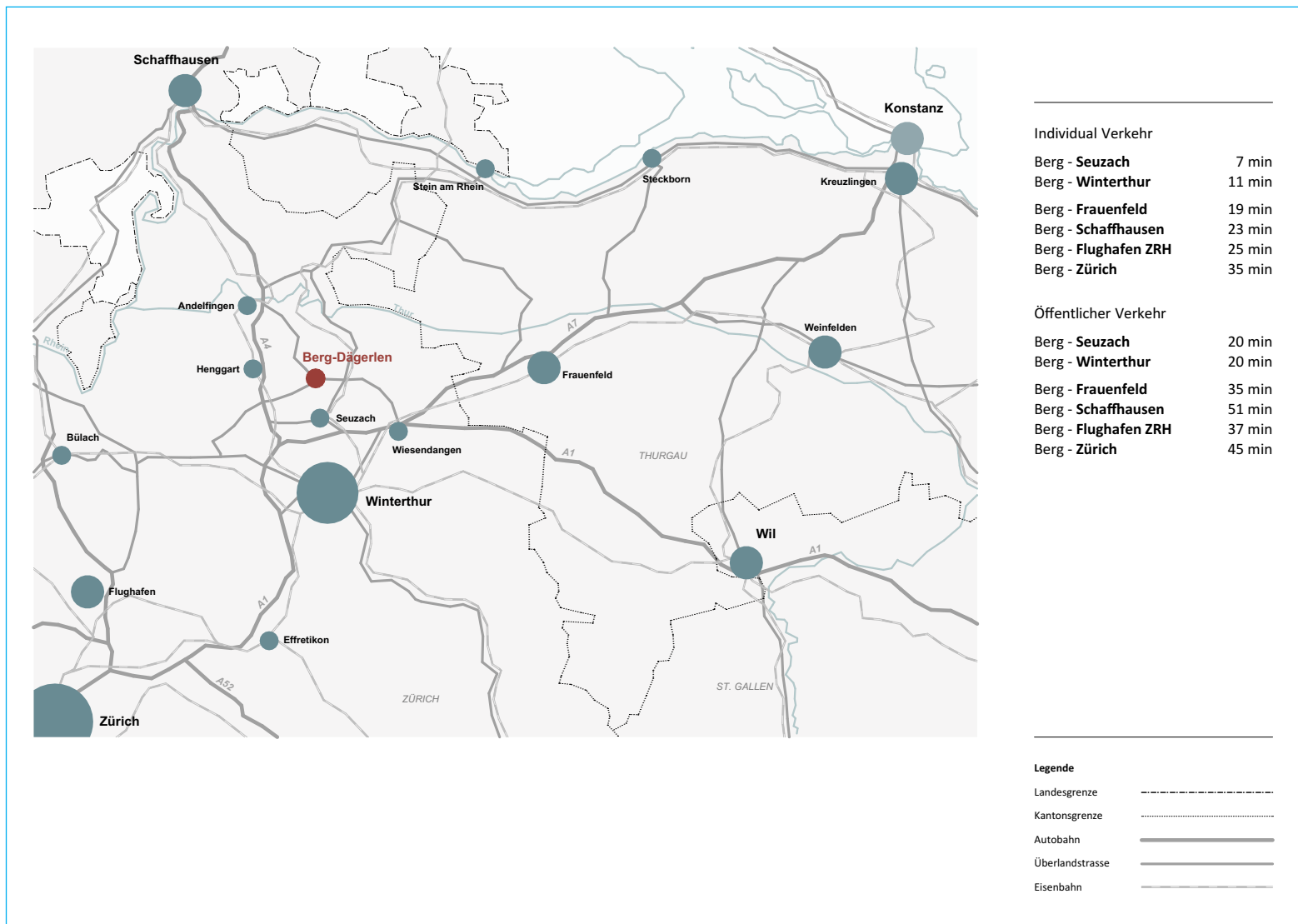
Die von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde im Süden des Zürcher Weinlands ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Wer gerne spaziert, velofährt, skatet oder joggt, findet in Dägerlen ideale Bedingungen vor.

Wer ein buntes Vereinsleben sucht, wird in Dägerlen fündig: vom Schützen- bis zum Samariterverein, vom Pétanque-Club bis zur Faustballriege, freuen sich in Dägerlen rund 14 Vereine auf aktive Mitglieder.





Verkehrsanbindung



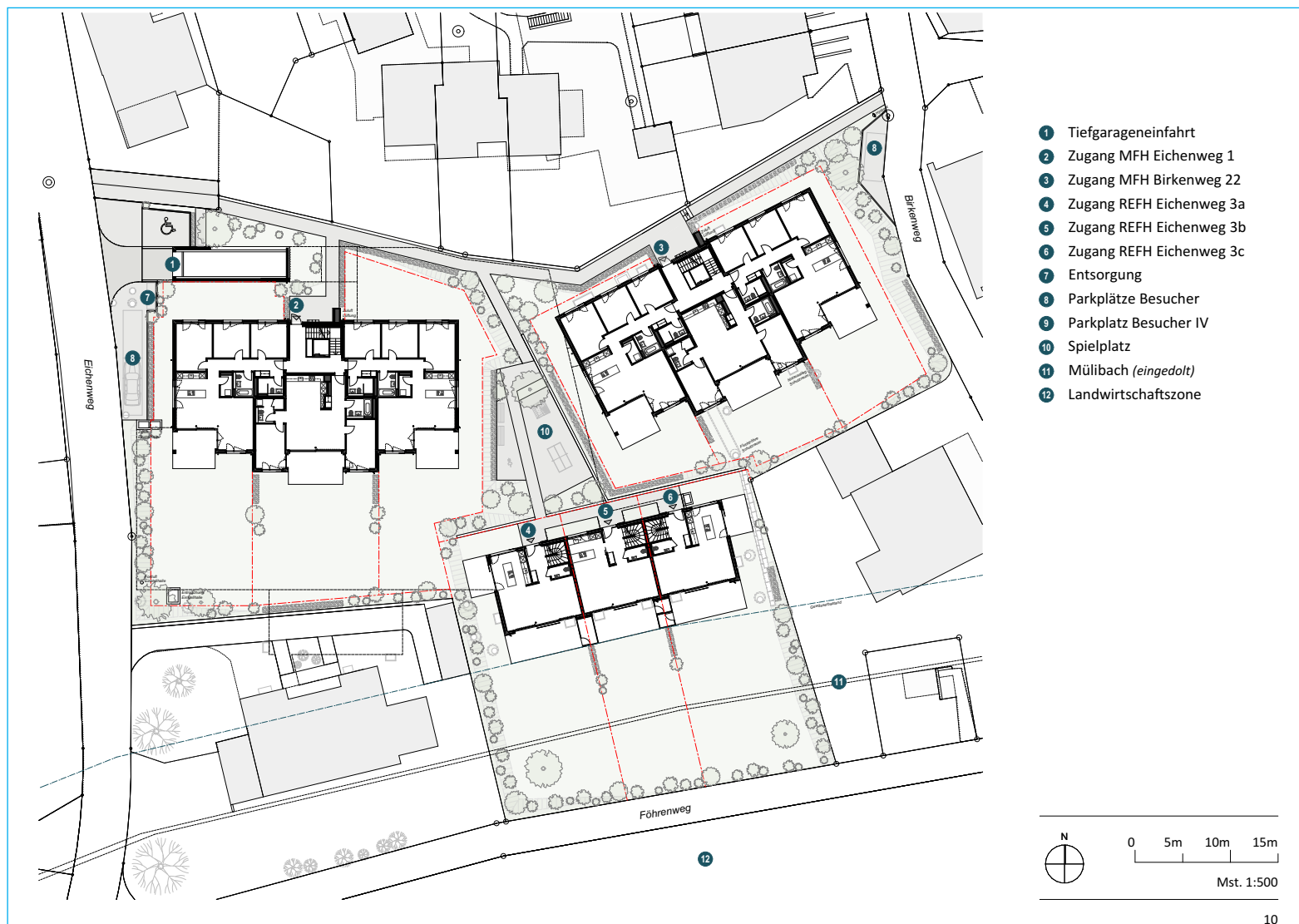


Lageplan





Übersicht Gesamtüberbauung

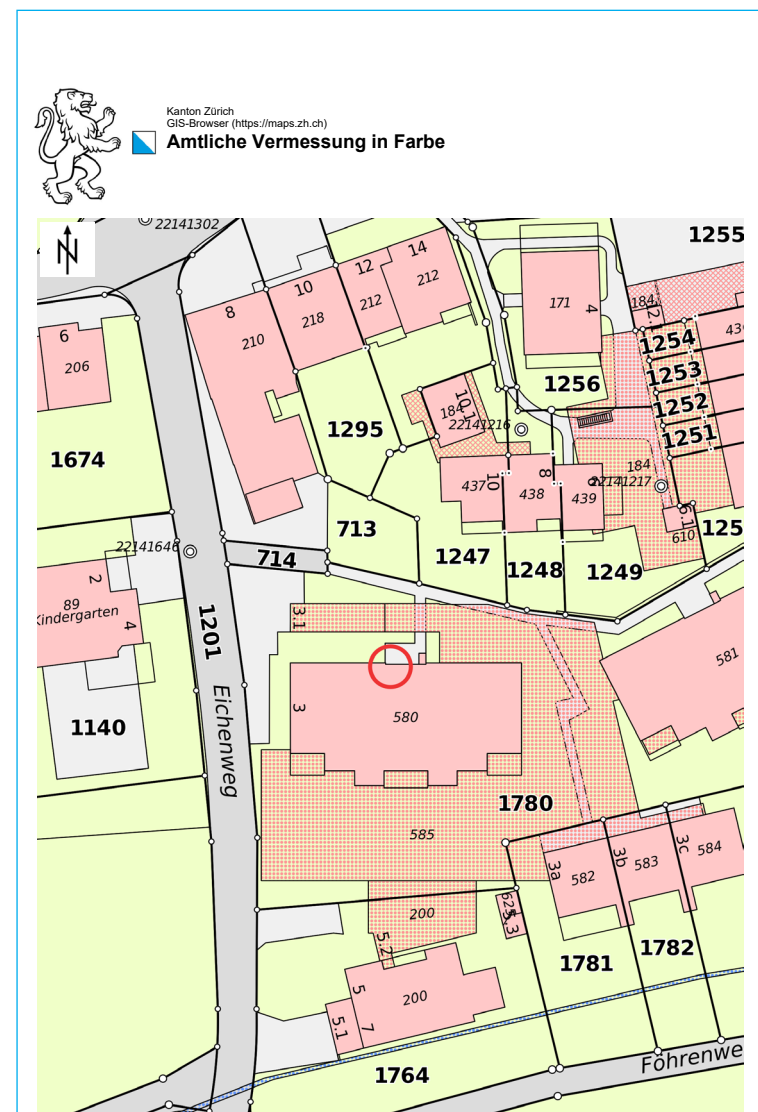




Zahlen und Fakten

Adresse:	Eichenweg 3 8471 Berg-Dägerlen
Kataster-Nr.:	1780
Objekt:	Maisonette-Wohnung
Baujahr:	2021
Bauweise:	Minergie, zertifiziert
Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	157.2 m ²
Balkon:	42.4 m ²
Keller:	9.8 m ²
Parkplätze:	2 Einstellplätze Nr. 24 + 25 (können dazu erworben werden)
Wertquote:	68/1000
An-/Vormerkungen:	gem. Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	gem. Grundbuchauszug

Amtliche Vermessung





Objektbeschreibung

Überbauung Eichenweg

Die Überbauung befindet sich zwischen dem Eichenweg und dem Birkenweg, am Dorfrand von Berg-Dägerlen. Gegen Süden bildet der Föhrenweg den Übergang zur Landwirtschaftszone. Es sind zwei moderne Mehrfamilienhäuser und drei attraktive Reihenhäuser entstanden. Die Gebäude sind gegen die südlich gelegene Landwirtschaftszone ausgerichtet und somit optimal besonnt.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 3.5- sowie 4.5-Zimmerwohnungen und bieten einen Wohnungsmix für jedes Bedürfnis. Die Wohnungen sind mit einem Reduit und eigener Waschmaschine mit Tumbler ausgestattet. Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinsam nutzbarer Trockenraum mit Raumluft-Wäschetrocker.

Wohnung 1.9

Am Eichenweg 3 in 8471 Berg (Dägerlen) erwartet Sie eine stilvolle 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Nettowohnfläche von 157.2 m². Das durchdachte Raumkonzept, hochwertige Materialien und grosszügige Ausflächen schaffen ein Wohnambiente mit viel Licht und Weite.

Der helle und grosszügige Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodenplatten in heller Holzoptik verleihen den Räumen eine warme, moderne Ausstrahlung. Zwei Nasszellen sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit unverbaubarer Weitsicht – ideal, um die Ruhe und die naturnahe Umgebung zu geniessen.

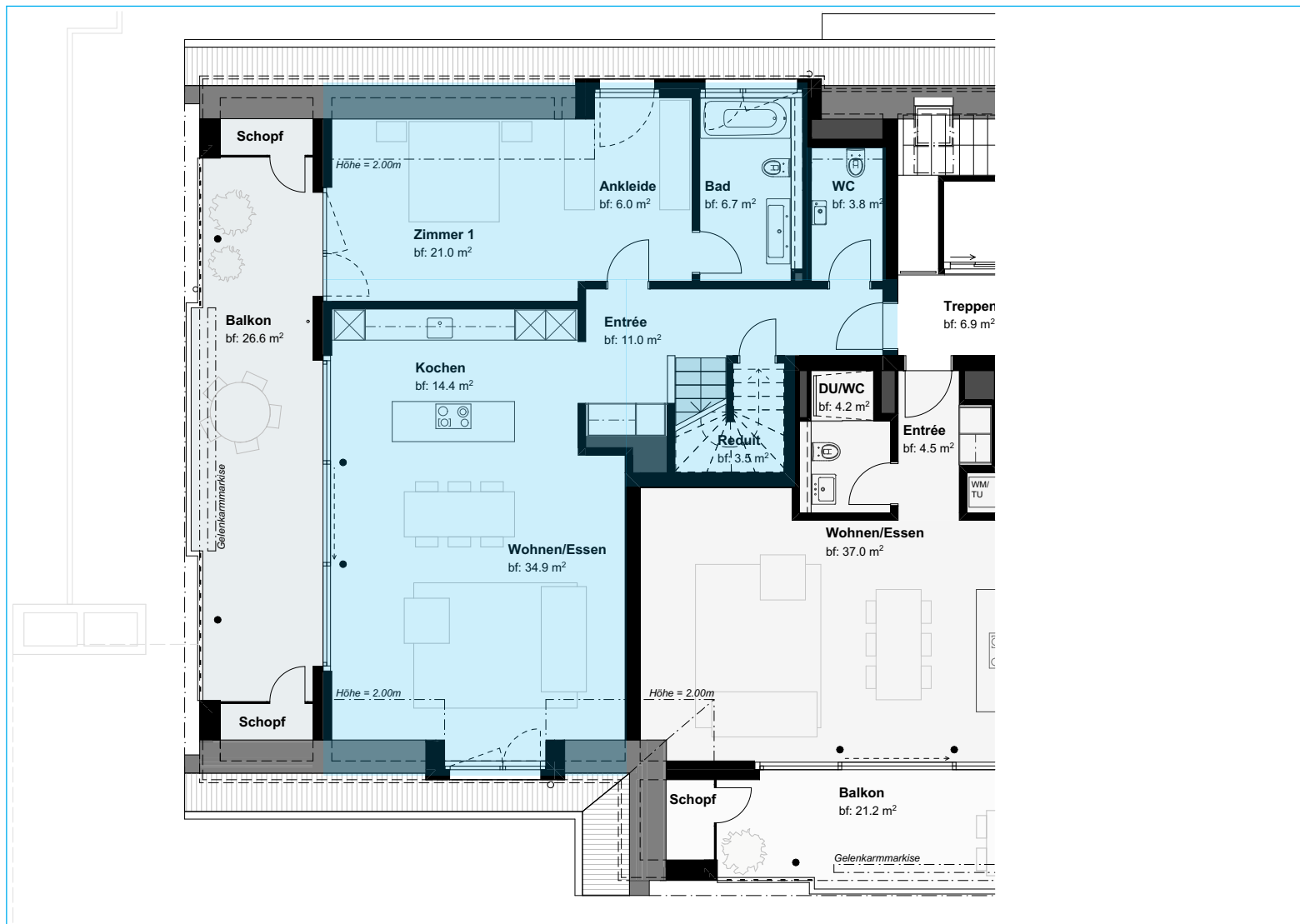
Im Dachgeschoss wurde eine Wand entfernt, wodurch zusätzlicher offener Raum entstanden ist. Beide Zugangstüren sind weiterhin vorhanden, sodass bei Bedarf unkompliziert wieder ein separates Zimmer geschaffen werden kann. Die 4.5 Zimmer konzipierte Wohnung ist also aktuell als 3.5 Zimmer-Wohnung ausgebaut.

Diese Eigentumswohnung vereint Grosszügigkeit, Flexibilität und eine attraktive Lage im Zürcher Weinland – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.



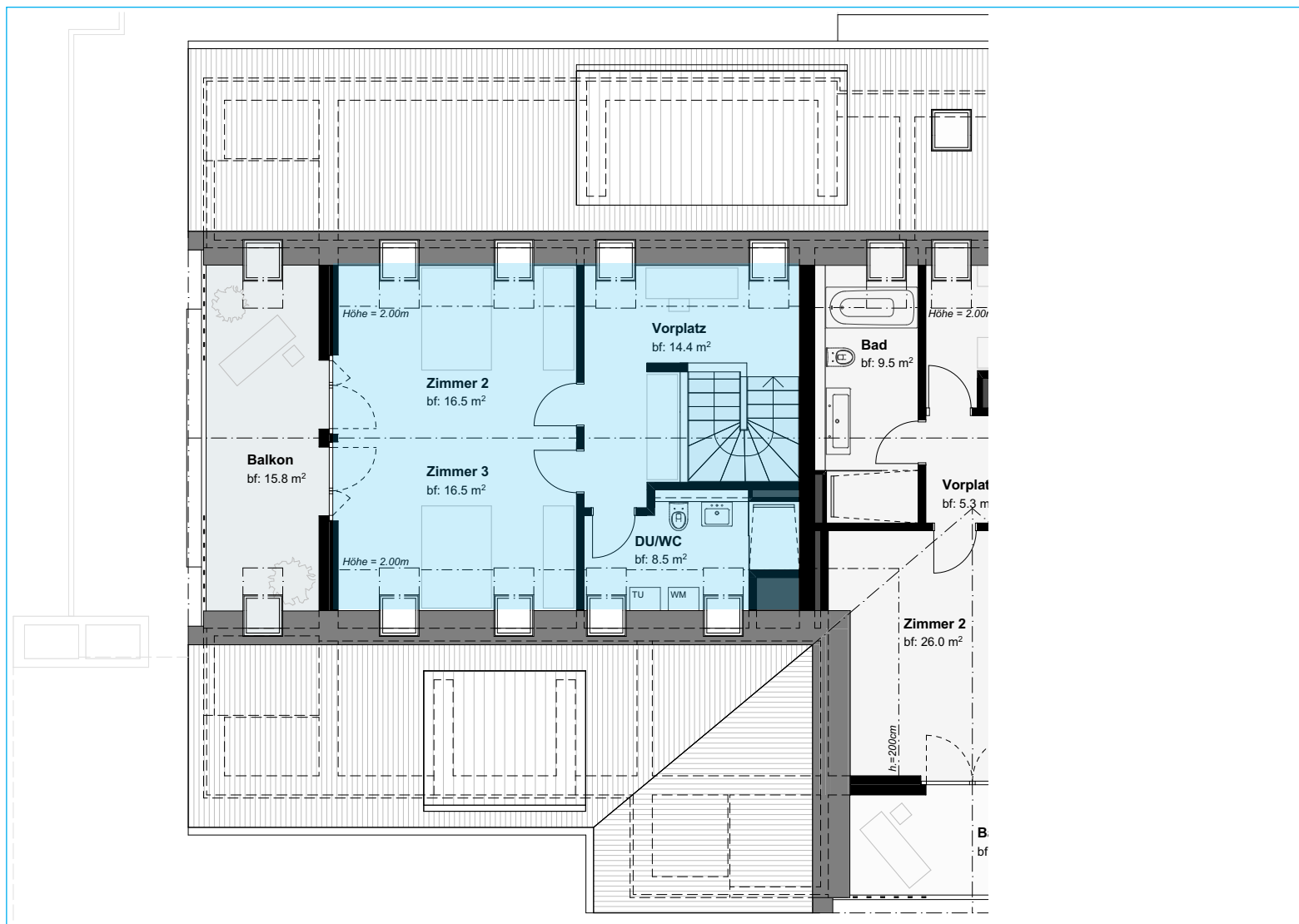


Grundriss Wohnung - 1. Dachgeschoss



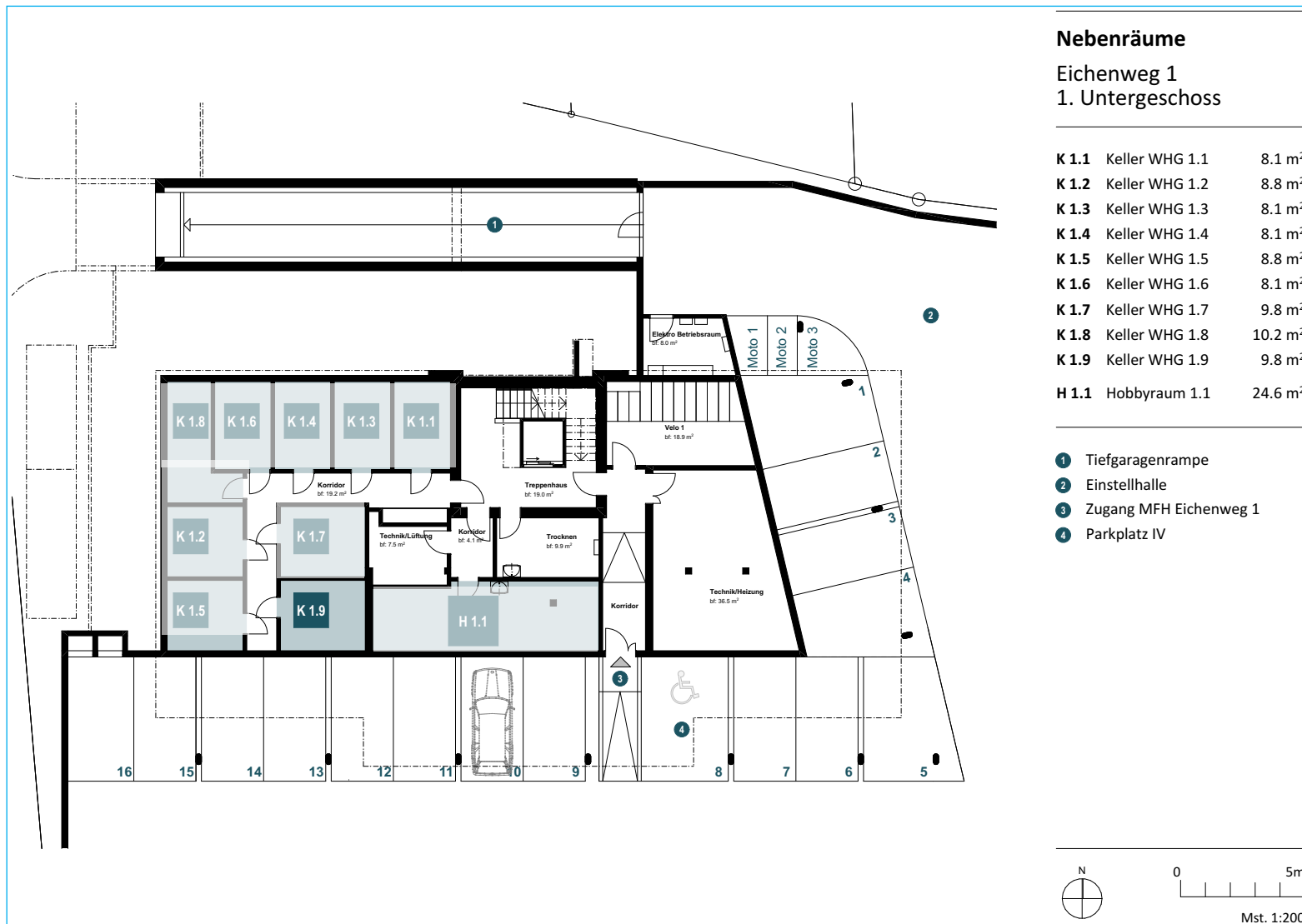


Grundriss Wohnung, 2. Dachgeschoss





Keller / Nebenräume / Tiefgarage





Baubeschrieb (Standard der Überbauung)

Bauteile - Konstruktion

Aussenwände UG Stahlbeton, Perimeterdämmung

Aussenwände EG - 1.OG Backstein/Beton EPS Polystyrol mit Kunststoffputz gestrichen

Aussenwände 1.DG - 2.DG Backstein/Beton mit mineralischer Aussendämmung / hinterlüftete Holzschalung/Lattung

Innenwände Backsteinmauerwerk und Betonwände gem. Ang. Bauingenieur, verputzt, Wohnungstrennwände gem. Bauphysiker

Geschossdecken Stahlbetondecken, Wandübergänge bei den Wohngeschossen mit Schallschuttlager

Treppen Vorfabrizierte Betonelemente

Böden Schwimmende Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen, Zementüberzüge in den Keller- und Technikräumen

Dach Holzelementbauweise mit innerer sichtbarer Holzwerkstoffplatte, Wärmedämmung, Unterdach, nötige Lattungen, Ziegel

Türen Hauseingangstüre MFHs und REFH in Metall/Glas.

Fenster Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzglas, Fenster z.T. mit Dreh-/Kippbeschlag, ein Schiebefenster pro Wohnzimmer, Fensterbänke Alu nach Farbkonzept

Sonnenschutz Verbundraffstoren mit Elektroantrieb in den Wohnungen bei allen Fenstern. 1 Gelenkarmmarkise mit manuellem Betrieb/Wohnung bei Sitzplätzen und Balkonen

Spenglerarbeiten Spenglerarbeiten in Kupfer

Metallbauarbeiten Absturzsicherung je nach Fensterhöhe, Balkongeländer aus Holz auf Stahlunterkonstruktion

Haustechnik - Installationen

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung

Erdsonden mit Wärmepumpen (Sole/Wasser), Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen, individuelle Raumregulierung mit Raumthermostat in allen Bädern und Wohn- und Schlafräumen. Warmwasser in MFH über Erdsonden

Sanitäranlagen

Sanitärinstallationen

Individuelle Abstimmung und Wasserzählung, zentrale Warmwasseraufbereitung mit Zählung in MFH, eigener Wärmepumpenboiler pro REFH, Kalt- und Warmwasser an allen Zapfstellen (in Hobbyräumen und Aussenventilen Kaltwasser)

Sanitärapparate

Apparate und Armaturen gemäss separater Apparatliste, Waschmaschine und Tumbler pro Einheit

Elektroinstallationen

Zentrale Zähleranlage, Sicherungstableau in jeder Wohneinheit, Starkstromanschlüsse zu den Verbrauchsstellen, Steckdosen und Lampenanschlüsse in allen Räumen, Mediendosen (Homenet) in allen Räumen vorbereitet und in zwei Räumen ausgebaut, Anordnung und Anzahl gemäss separatem Plan und Raumbeschrieb

Lüftungsanlagen

Komfortlüftung je Wohnung (MFHs), Abluftanlage in UG-Räumen, Umluft-Dunstabzugshauben in den Küchen

Photovoltaik-Anlage

Bei MFHs, auf südlicher Dachfläche

Lift

In MFHs, Personenlift von Untergeschoss bis 1. Dachgeschoss, rollstuhlgängig

Innenausbau

Deckenoberflächen

Alle Wohnräume mit Weissputz, weiss gestrichen. Dachflächen innen mit Holzwerkstoffplatten, weiss lasiert. Untergeschoss Beton roh, weiss gestrichen

Wandoberflächen

Alle Wohnräume verputzt mit Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen. Keller- und Waschräume Beton/Mauerwerk roh, weiss gestrichen

Bodenbeläge (Budgetbetrag)

Bodenbeläge Nach Wahl (Parkett, keramische Platten etc.) in den Wohnräumen mit Sockel

Wandplatten (Budgetbetrag) Keramische Wandbeläge in den Nasszellen im Bereich der Sanitärapparate, Badewannen und Duschen

Türen

Wohnungseingangstüre Kunstharz belegt, 3-Punkt-Verriegelung und Sicherheitszylinder, schallgedämmt. Innentüren mit Stahlzargen, Türblätter Kunstharz belegt

Schliessanlage

Sicherheitszylinder KABA-Star

Kücheneinrichtung

Küche von Vertrauensfirma der Bauherrschaft: Fronten Kunstharz belegt (Farbe aus Sortiment ausführende Firma), Arbeitsflächen Naturstein, Chromstahlspülbecken, Qualitätsgeräte: Induktions-Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank vollintegriert, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzugshaube, Kochinseln mit Kochfeldabzug (Umluft) statt Abzugshaube

Tiefgarage

Wände / Decke Beton roh, einzelne Bauteile gestrichen, Boden Hartbeton, roh, Ein-/Ausfahrt mit automatischem Tor (Handsender) meachnische Lüftung

Umgebung

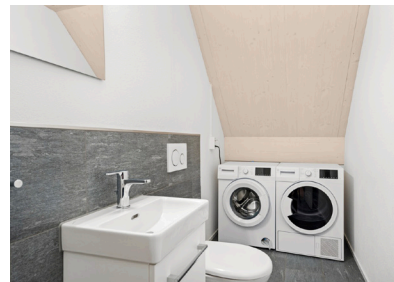
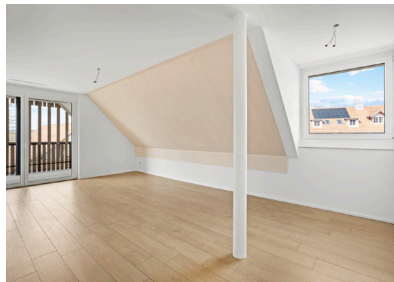
Sitzplätze mit Zementplatten sandgestrahlt, Besucher-Abstellplätze, Zugangswege und weitere Fusswege mit Zementplatten, Begrünung mit Rasen/Wiese, Grundbepflanzung in den allgemeinen Flächen mit Bäumen, Sträuchern. Spiel- und Ruhebereich, private Umgebungsflächen etc. gemäss Angaben im Umgebungsplan Briefkastenanlage bei Hauszugang MFHs sowie beim Zugang zu den REFH. Umgebungsbeleuchtung mit LED Leuchten

Geocooling

Mittels Wärmetauscher wird die kühle Temperatur im Erdreich auf das Heizmedium übertragen, die Böden werden damit unter die Raumtemperatur gekühlt und entziehen so den Räumen Wärme

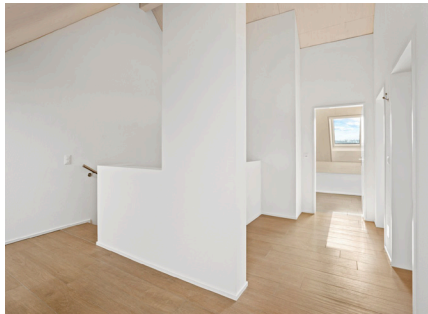
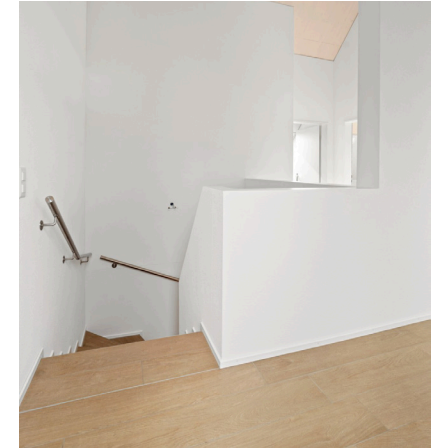


Impressionen





Impressionen





Impressionen



Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 55
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20
info@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Abteilung Versicherung
Ihr Kontakt Arben Memedi
Sachbearbeiter Versicherung
Telefon 044 308 22 19
arben.memedi@gvz.ch

Policen-Nr. 338'378
Gemeinde/Quartier Dägerlen
Grundstück-Nr. 214.1780

15. November 2022

Schätzergebnis

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachfolgend erhalten Sie das Schätzergebnis für die entsprechenden Gebäude zu Ihrer Information.

Eigentümerschaft
Stockwerkeigentümergem., Eichenweg/Birkenweg 3+22, 8471 Berg (Dägerlen)

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Bauliche Wert- vermehrung CHF
Dägerlen	214-00580	Eichenweg 3, 8471 Berg (Dägerlen) 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2020 Versicherungssumme CHF 4'160'000 Schätzung vom 24.10.2022 Schätzgrund: Neubau	5'208	405'854	4'190'000



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch Dägerlen	Blatt 50104	EGRID CH787829857704	1/3
------------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Eichenweg 1 Stockwerkeigentum 68/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 451, Kataster 1780, EGRID CH127773026997, Dägerlen mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 1.9 in den Dachgeschossen mit Keller Nr. 1.9 im Untergeschoss als Nebenraum, in den Aufteilungsplänen petrol bemalt, laut Begründungserklärung vom 24.08.2020, Beleg 54	11.09.2020	54, angemeldet am 24.08.2020, HB54

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung der Gebäude	24.08.2020	54	CH1852-0000-0003-57560	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Unterlagen über die Dienstbarkeiten können angefordert werden.



Verkaufsprozess

Besichtigungen: individuelle Besichtigungen
Übergabetermin: nach Vereinbarung
Verkaufspreis: CHF 1'190'000.00
2 Einstellplätze à CHF 39'000.00 können dazugekauft werden

Wir verkaufen die Liegenschaft im Auftrag des Eigentümers an den Meistbietenden. Das Angebot ist zu richten an: BlatterIMMO AG, Schaffhauserstrasse 66a, 8461 Kleinandelfingen. Das Angebot kann per Post oder Mail eingereicht werden.

Die Verkäuferschaft behält sich vor, eine zweite Angebotsrunde durchzuführen. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Gegebenheiten (Materialisierung, Zustand, Masse, Flächen etc.) vor Ort sind jedoch bindend und können vom Kaufinteressenten jederzeit geprüft werden.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.



Eingabe / Angebot

Name: _____

Vorname: _____

Adresse: _____

Tel. tagsüber: _____

E-Mail: _____

Hiermit wird folgendes Angebot abgegeben:

Objekt: Eichenweg 3, 8471 Berg-Dägerlen

Eingabe in CHF: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift (en): _____

Bemerkungen: _____

