



VERKAUFSDOKUMENTATION

6.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus

Eichelackerstrasse 26, 8106 Adlikon b. Regensdorf

AM PULS DER STADT UND DOCH MITTEN IN DER NATUR

Wir verkaufen dieses elegante 6.5-Zimmerhaus mit viel italienischem Charme, Wintergarten und Whirlpool in Adlikon – Regensdorf.

Dieses aussergewöhnliche Mittelhaus bietet einer grossen Familie allen Wohnkomfort, den man sich wünschen kann. Die ruhige Lage in dieser familienfreundlichen Umgebung am Ende einer Sackgasse, nahe dem Waldrand und dem Naherholungsgebiet, lässt dieses Traumhaus mit Ambiente zu einer Wohlfühloase werden. Hier findet man genügend Platz um sich zu entfalten.

Die hochwertigen Materialien im ganzen Haus machen es zu einem Juwel. Das riesige Warmluft-Cheminée, der spiegelnde Granitboden, die moderne offene Küche mit Bar und vieles mehr, begeistert die ganze Familie!

Der grosszügige Wintergarten mit Rundum- und Deckenverglasung bietet zudem eine Erweiterung des Wohnbereiches und wunderbaren Blick in den Himmel – was will man mehr? Im geheizten grossen Whirlpool auf der Terrasse und in der Infrarot-Sauna finden Sie Entspannung auch nach einem hektischen Tag. Hier können Sie es kaum erwarten, nach Hause zu kommen.



AM PULS DER STADT UND DOCH MITTEN IN DER NATUR



Die praktische Zimmereinteilung, der schöne und edle Ausbaustandard mit einem Hauch von Italien, wie zum Beispiel teils die hochwertigen Anstriche als Stucco Veneziano in einem hellen beige-Ton, so als auch das oberste Geschoss mit seiner heimeligen Dachschräge und dem zusätzlichen grossem Badezimmer, wird Sie bestimmt begeistern.

Der Romantik sind hier keine Grenzen gesetzt: Im Sommer bestaunen Sie im Whirlpool die Sonnenuntergänge und im Winter lassen Sie vor dem knisternden Kamin den Abend ausklingen

Ein weiterer grosser Vorzug bietet dieses Haus mit dem direkten Zugang zu den zwei Tiefgaragenplätzen. Die zwei Einstellplätze werden zu je Fr. 35'000.- zusätzlich verkauft. Lassen Sie sich von den vielen Vorzügen überraschen. Wir zeigen Ihnen Ihr neues Zuhause gerne.



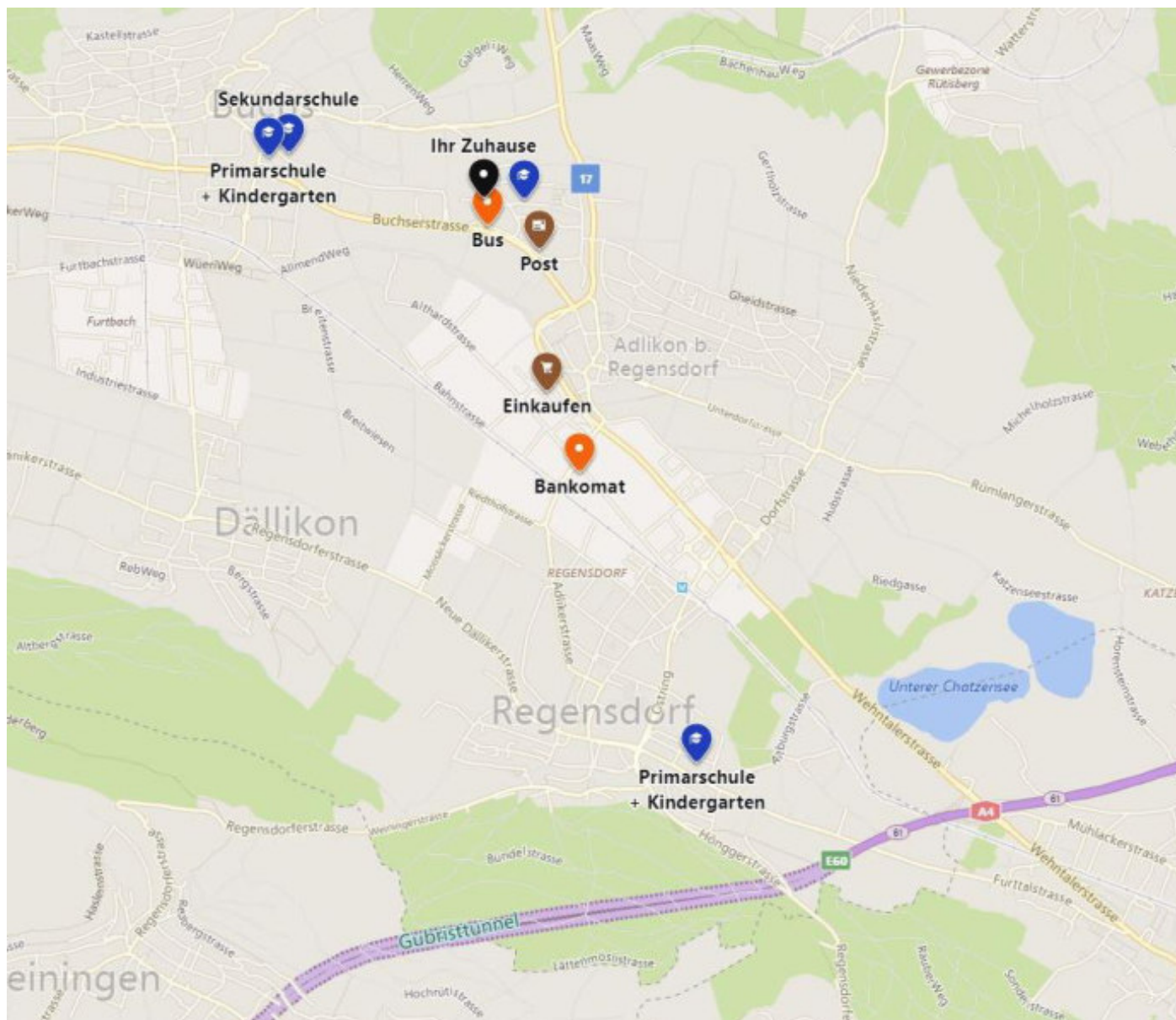
LAGE & UMGEBUNG

Lage und Verkehrsanbindung

Ihr neues Zuhause befindet sich am Rande von Adlikon unmittelbar in der Nähe des Naherholungsgebietes.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Zentrum ausreichend vorhanden sowie liegt die Bushaltestelle in Gehdistanz.

Die Stadt Zürich ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen, wobei Sie auch mit dem öffentlichen Verkehr in ca. 22 Minuten beim Bahnhof Zürich-Oerlikon sind. Das nahe gelegene Regensdorf ist von den S-Bahnen und diversen Buslinien in alle Richtungen sehr gut erschlossen.



LAGE & UMGEBUNG

Ihr neuer Wohnort: Adlikon bei Regensdorf

Unweit entfernt von dem wichtigen Wirtschaftszentrum Zürich, bietet Ihr neuer Wohnort Ruhe und Naherholung.

Adlikon gehört politisch zur Gemeinde Regensdorf.

Angaben zu Regensdorf (Adlikon):

Fläche	14.6 km ²
Bezirk	Dielsdorf
Einwohner	über 18'500 Einwohner
Steuerfuss	118 %
Infrastruktur	sehr gut
Bildung	Kindergarten bis Oberstufe
Freizeitangebot	sehr vielfältig, diverse Vereine, Velo- und Wanderwege z.B. beim nahe gelegenen Katzensee, und viele mehr



DETAILANGABEN ZU IHREM NEUEN HEIM

Baujahr	1990
Katasternummer	7824
Gebäudezweck	Wohnhaus mit 6.5-Zimmern mit Gartenanlage und Whirlpool
Nebenobjekte	Zwei Garagenplätze in Tiefgarage im Miteigentum
Kubatur	ca. 671 m ³
Geschossfläche	ca. 240 m ² (Total 4 Etagen inkl. Untergeschoss)
Geschossaufteilung:	
Untergeschoss	Grosser, trockener Keller zur idealen Vorratsaufbewahrung, ein grosser Wasch- /Trocknungs- bzw. Technikraum mit Waschmaschine und Tumbler und einer 2-er Infrarot-Sauna und seitlichen Gartenzugang. Im Untergeschoss bietet der nicht beheizte Hobbyraum zudem für zusätzliche Staufläche und Raum zur freien Gestaltung.
Erdgeschoss	Entrée mit Garderobe, gepflegte Gästetoilette, grosses Wohnzimmer mit offener Küche und Bar, Cheminée und Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten.
1. Obergeschoss	Hier befinden sich drei schöne Schlafzimmer (1x mit sonnigem Balkon mit Weitsicht), ein grosses Bad mit Toilette, Badewanne, Dusche und einem Doppellavabo
2. Obergeschoss	Hier findet man ein grosses Schlafzimmer mit Dachschrägen, welches erholsame Nächte in heimeliger Atmosphäre garantiert. Das zusätzliche geräumige Bad mit Dusche, Toilette und Doppellavabo sowie der ausgebauter Dachraum in Form eines separaten Zimmers mit zwei Dachfenster als ideale Ankleide runden dieses Schmuckstück ab.
Aussenbereich	Grosser Wintergarten mit Glasdach, hochwertige Granitsteinplatten und Aussenbeleuchtung im italienischen Stil. Hier lassen sich die Sonnenuntergänge auf der Lounge oder im beheizbaren Whirlpool geniessen und Sie finden fernab jeglicher Alltagshektik perfekte Entspannung.

DETAILANGABEN ZU IHREM NEUEN HEIM

Heizung	Gasheizung (2009)
Wärmeverteilung	Bodenheizung Romantisches Warmluftcheminée zur möglichen Unterstützung
Warmwasserboiler	200 Liter
Waschküche / Trocknungsraum	Waschmaschine und Tumbler, 2-er Infrarotsauna, sehr viel Platz
Küche	U-förmige Wohnküche mit hochliegendem Backofen und Steamer, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank mit separaten 3-Fach-Tiefkühler, Glaskeramikkochfeld und hochwertiger Granitabdeckung
Innenwände	Im Wohnzimmer einzelne Wände sowie beim Treppenaufgang hochwertiger Verputz als Stucco Veneziano ausgeführt (2015)
Bodenbeläge	Wohn-/Ess- und Eingangsbereich spiegelnder Granitboden Schlafzimmer im 1. OG sind mit wunderbaren beige Platten ausgestattet / Schlafzimmer im 2. OG verfügen über Laminatboden Keramikplatten in den Nasszellen
Fenster	Holz-Metallfenster mit Isolierverglasung (Dachfenster 2017) Elektrische Storen im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer
Aussenbereich	beheizbarer Whirlpool, geschlossener Wintergarten mit TV und Mobilier
Sonstiges	Klima-Geräte sind im Wohnzimmer und in zwei Schlafzimmern bereits vorhanden und sorgen auch bei Tagen mit Rekordhitze zu angenehm kühler Raumtemperatur
Gegensprechanlage	mit Videoaufzeichnung, ebenfalls bequem vom 1. OG bedienbar
Spielplatz	gemeinschaftlicher Spielplatz in geschützter Umgebung
Garage	Einstellplätze Nr. 17/18 direkter Zugang zum Wohnhaus (je zusätzlich Fr. 35'000.00)

FOTOIMPRESSIONEN



KATASTERPLAN



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 05.12.2018 21:04:18

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2676904.49, 1256481.28]

GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 22.01.2018

Gemeinde / Quartier Regensdorf
Gebäude Nr. 02040
Gebäudeadresse Eichelackerstrasse 26
8106 Adlikon b.Regensdorf

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 1990
Volumen total m3 671
Kataster Nr. 7824

Schätzung vom 30.04.2014
Schätzungsgrund Anbau

Eigentümer/-in

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2018

Versicherungssumme gerundet CHF		683'000
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		218.55
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



3409.1190

00020002

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

1.

2.

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Regensdorf

Grundbuch Blatt 5384, Liegenschaft, Kataster 7824,
EGRID CH416184877749, Regensdorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7824, EGRID CH416184877749, Regensdorf, Plan 30
169 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 09602040, Eichelackerstrasse 26 67 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 09602044 (Teil) ,
Eichelackerstrasse 34.1

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 89 m²
- Gebäude 67 m²
- befestigte Fläche 13 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: 1/12 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 5380, EGRID
CH476177848713, Regensdorf
EREID CH2885-0000-0017-26568
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Gesamtüberbauung und Ausnützung
Dat. 13.02.1990, Beleg 41, EREID CH2885-0000-0017-26366

Vormerkungen

Keine

- 1 -

GRUNDBUCHAUSZUG

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht:
Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 27.10.1989, SP 1853
- b) Recht:
Leitungsbaurecht für Kanalisationen
Dat. 27.10.1989, SP 1854
- c) Last:
Überbaurecht für UN-Garage mit Luftschutzraum
Dat. 12.09.1990, SP 1880
- d) Recht:
Mitbenützungsberechtigung am Containerplatz
Dat. 12.09.1990, SP 1885
- e) Last:
Fusswegrecht
Dat. 12.09.1990, SP 1890
- f) Recht und Last:
Gegenseitiges Grenzbaurecht
Dat. 03.12.2009, SP 2831

Grundpfandrechte

Beschreibung des beherrschten Grundstücks

Grundbuch Blatt 5380, Liegenschaft, Kataster 7819,
EGRID CH476177848713, Regensdorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7819, EGRID CH476177848713, Regensdorf, Plan 30
239 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 09602044 (Teil) , Eichelackerstrasse 34.1

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 16 m²
- befestigte Fläche 223 m²

GRUNDBUCHAUSZUG

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Gesamtüberbauung und Ausnützung
Dat. 13.02.1990, Beleg 41, EREID CH2885-0000-0017-26366
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungsordnung
Dat. 12.09.1990, Beleg 211, EREID CH2885-0000-0017-26467

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Allfällige laut Grundbuch

Hinweise:

1. Dieser Auszug ist ein **Teilauszug im Sinne von Art. 31 Abs. 2** der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV).
2. Allfällige im Grundbuch eingetragene **Bemerkungen** (zu den Einträgen in allen Abteilungen des Grundbuchs) **im Sinne von Art. 130 GBV sind in diesem Auszug nicht enthalten.**
3. **Genauer Wortlaut der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Plankopien siehe Anhang.**

Zürich

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum:
15.10.2018/hh

GRUNDBUCHAMT HÖNGG-ZÜRICH

A18-003658
Auszug 2018/1206

Gebühr Fr. 78--

Roman Winiger, Notar

Coll: 



BESICHTIGUNG / VERKAUFSKONDITIONEN

Besichtigung

Gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein, an dem wir auch persönlich anwesend sein werden.

Bitte beachten Sie, dass die Eigentümerschaft nicht für eine direkte Kontaktaufnahme zur Verfügung steht.

Verkaufskonditionen

Die ImmoRise GmbH wurde von der Eigentümerschaft exklusiv beauftragt, diese Liegenschaft zu verkaufen.

Der Verkaufspreis liegt bei **Fr. 1'090'000.-** (Verhandlungsbasis).

Die zwei Einstellplätze in der Tiefgarage können für **je Fr. 35'000.-** erworben werden.

Die Eigentümerübertragung kann nach Vereinbarung stattfinden.

Kosten

Die Notariatskosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen.

Die Grundstücksgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten des Verkäufers.

Alle in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.



ImmoRise GmbH
Herrgass 6, 8634 Hombrechtikon

055 264 12 44 oder 079 304 78 12

info@immorise.ch

www.immorise.ch

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!