

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung



«MAISONETTE-WOHNUNG MIT CHEMINÉE UND WINTERGARTEN»

TEMPELHOFSTRASSE 22, 8153 RÜMLANG



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

«MAISONETTE-WOHNUNG MIT CHEMINÉE UND WINTERGARTEN»

Herzlich willkommen an der Tempelhofstrasse 22 in Rümlang

Rümlang ist eine politische Gemeinde des Bezirks Dielsdorf des Kantons Zürich.

Rümlang grenzt im Süden an die Stadt Zürich, im Osten an das Flughafengelände. Im Norden und Westen liegt das idyllische Naherholungsgebiet mit den Weiten des Zürcher Unterlandes. Der Flughafen Zürich ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln dank eigenem Bahnhof mit zwei S-Bahnen in 10 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof Zürich in 15 Minuten. Der Anschluss an die Autobahn A1 ist ein weiterer Pluspunkt.

Eine besondere Attraktion und ein wichtiger Treffpunkt ist das Einkaufszentrum Riedmatt an der Oberglatterstr. 35 in Rümlang, wo gewerbliche Flächen, Büros, Sport- und Funparks und verschiedenste Einkaufsgeschäfte unter einem Dach vereint sind.

Das Bildungsangebot in Rümlang reicht vom Kindergarten bis zur Oberstufe.

Rümlang verfügt über ein breites Freizeitangebot. Neben den Vereinen sorgen Bibliotheken, Sportanlagen, Hallenbad mit Sauna und die Sternwarte Rotgrueb für interessante Abwechslung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung
Adresse	Tempelhofstrasse 22 8153 Rümlang
Baujahr	1990
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 89
Kataster-Nr.	5151
Zone	W2.0
Kubatur	9'023 m ³
Grundstück	3'674 m ²
Wohnfläche	103.3 m ² Hauptnutzfläche 7.6 m ² Nebennutzfläche 16.6 m ² Aussennutzfläche
Wertquote	60/1000
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023 CHF 305'895.37 Anteil Eigentümer CHF 18'353.72
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 5'650.—/Jahr inkl. EF

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung ist ruhig gelegen am Rande der Gemeinde Rümlang und ist Teil einer grösseren Gesamtüberbauung. Inmitten idyllischer Naherholungsgebiete eingebettet, bietet diese Liegenschaft nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch einen schönen Blick in die umliegenden Gärten sowie eine optimale Besonnung. Im Sommer bietet der nicht weit entfernte Zürich- oder Chatzensee angenehme Abkühlung oder lädt zu Spaziergängen mit eindrücklicher Kulisse ein.

Die Bushaltestelle «Rümlang, Hörnlistrasse» liegt nur 210 Meter entfernt. Von dort bringt Sie der Bus 742 zum Bahnhof «Zürich, Seebach», der gute Verbindungen nach Zürich und Baden AG anbietet. Den Flughafen Zürich erreichen Sie in 10 Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten mit dem Bus 510 von der Haltestelle «Rümlang, Rümelbach». Für den Einkauf eignen sich die Migros, der Spar oder der Aldi im Dorf. Der Kindergarten sowie die Primar- und Oberstufe befinden sich ebenfalls in Rümlang und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten. Sie verfügt über 103.3 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Über die Aussentreppe gelangen Sie zur gedeckten Laube sowie dem Wohnungszugang. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit Einbauschränk, welcher genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Auf der rechten Seite befindet sich der direkte Zugang zur Küche, wodurch Sie Ihre Einkäufe schnell und gemütlich abladen können. Die Küche verfügt über einen Backofen, einen Steamer, einen Kochherd, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem reichlich Platz für Ihre Küchenutensilien. Auf der linken Seite des Entrées befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Waschturm und WC. Zudem befindet sich hinter der Schranktür der Boiler und die Gastherme. Den Gang hinunter eröffnet sich das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 33.8 m² und schönem Parkettboden. Dank der grossen Fensterfront wirkt der Raum hell und freundlich. Hier befindet sich zudem das Highlight der Wohnung: ein Cheminéeofen. Dieser setzt nicht nur einen schönen Akzent, sondern sorgt auch für wohlige Wärme. Vom Wohn- und Essbereich haben Sie zudem einen direkten Zugang zum Wintergarten sowie dem Balkon. Diese sind süd-westlich ausgerichtet, wodurch sie optimal besonnt werden. Für die Beschattung des Balkons sorgt eine Knickarm-Markise, während der Wintergarten über eine Aussenbeschattung verfügt.

Auf der linken Seite des Treppenaufgangs in den zweiten Stock befinden sich zwei Zimmer mit jeweils 13.4 und 12.8 m². Die beiden Zimmer verfügen über Fenster mit Blick auf den Balkon/den Wintergarten sowie Dachfenster.

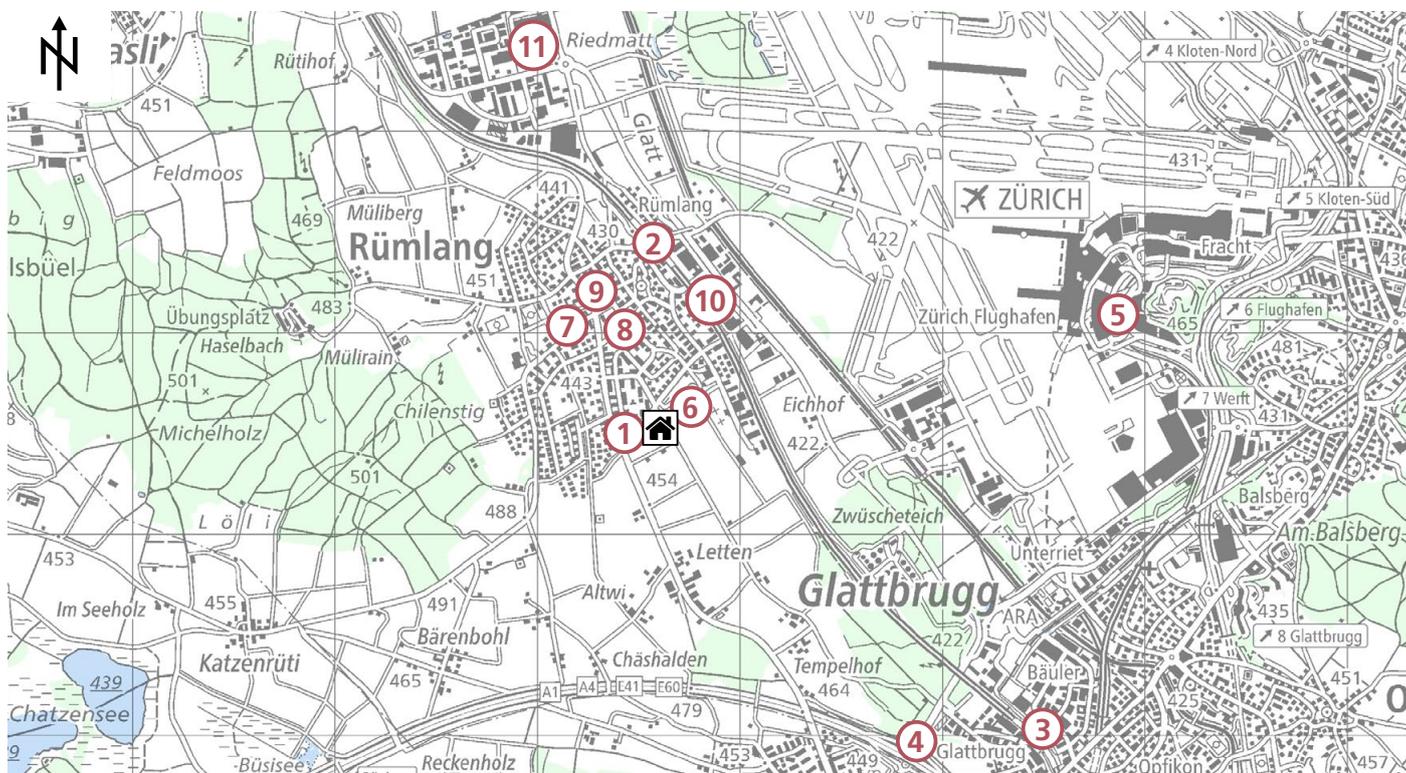


Auf der anderen Seite befindet sich ein weiteres Zimmer mit 12.7 m² und Schlupf, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Alle Zimmer haben einen schönen Parkettboden. Abschliessend folgt das Badezimmer mit Duschbadewanne, Doppellavabo und WC.

Beim Vorplatz im oberen Geschoss befindet sich zudem die Auszugstreppe für den Estrich, welcher noch einmal ordentlich Stauraum bietet.

Im Untergeschoss verfügen Sie über einen gemeinschaftlichen Trocknungsraum sowie ein eigenes Kellerabteil. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zur Tiefgarage, wo Sie über einen Tiefgaragenparkplatz verfügen. Ein Veloabstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Standort Rümlang



1. Bushaltestelle «Rümlang, Hörnlistrasse» Linie 742 210 m
2. Bahnhof Rümlang S9/S15/SN9 1.1 km
3. Bahnhof Glattbrugg S3/S9/S15/SN9 4.4 km
4. Autobahnzufahrt «Zürich-Seebach» 4.0 km
5. Flughafen Zürich, Geschäftszentrum «The Circle» 6.3 km
6. Kindergarten, Primarschule, Baseballfeld Rümelbach 100 m
7. Sekundarschule Worbiger 1.0 km
8. Lebensmittelgeschäft «VOI Rümlang» 550 m
9. Apotheke Rümlang, Pizzeria Sorriso, Friseursalon Enzo 800 m
10. Migros Supermarkt, «Aldi Suisse» Supermarkt, Bushaltestelle «Rümlang, Rümelbach» Linie 510 800 m
11. Einkaufszentrum Riedmatt, Baumarkt «Jumbo Maximo», Spar Express, Freizeitzentrum «Boda Borg Zürich» 2.5 km

Impressionen

Gebäudezugang

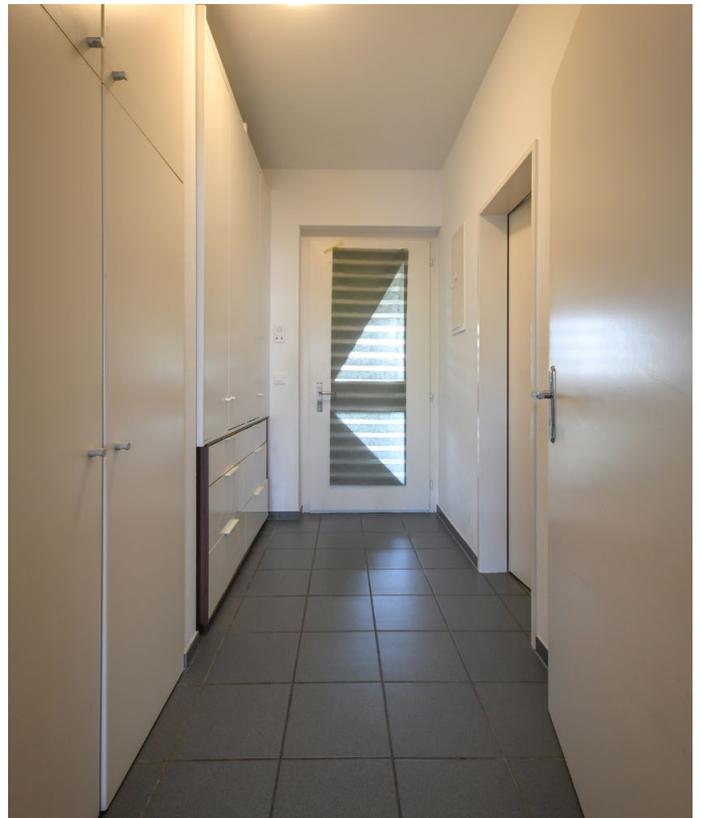




Wohnungseingang



Entrée



Badezimmer 1. Stock



Wohn-/Essbereich





Cheminéeofen



Küche



Balkon



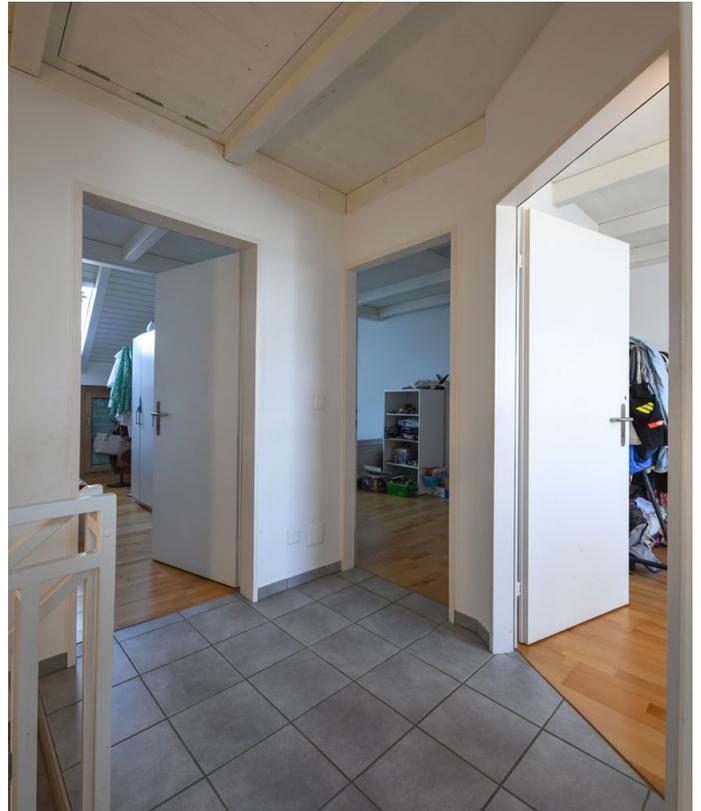
Wintergarten



Treppe zum 2. Stock



Vorplatz 2. Stock



Badezimmer 2. Stock



Zimmer 1



Schlupf



Zimmer 2



Zimmer 3



Estrich





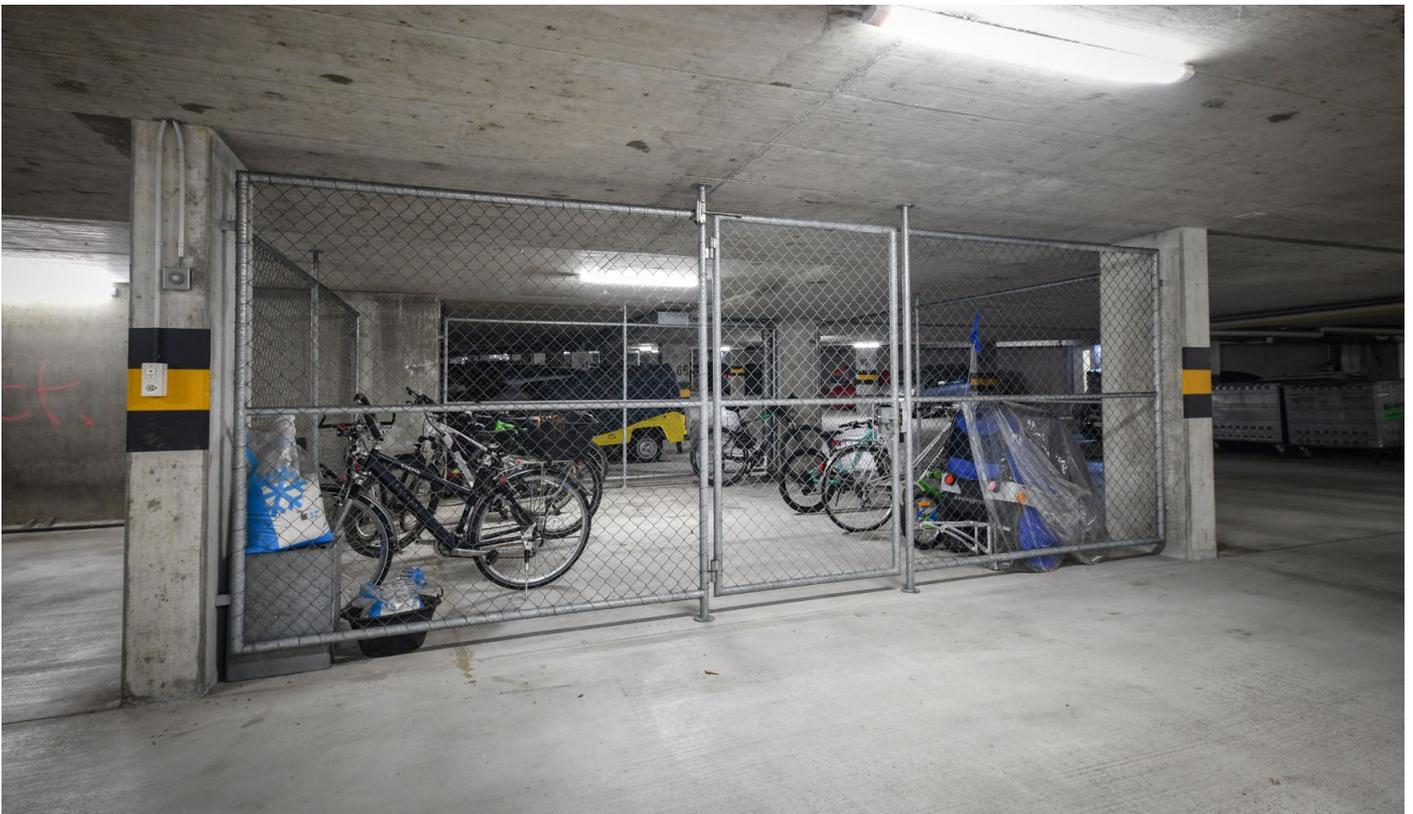
Elektrotabelleau



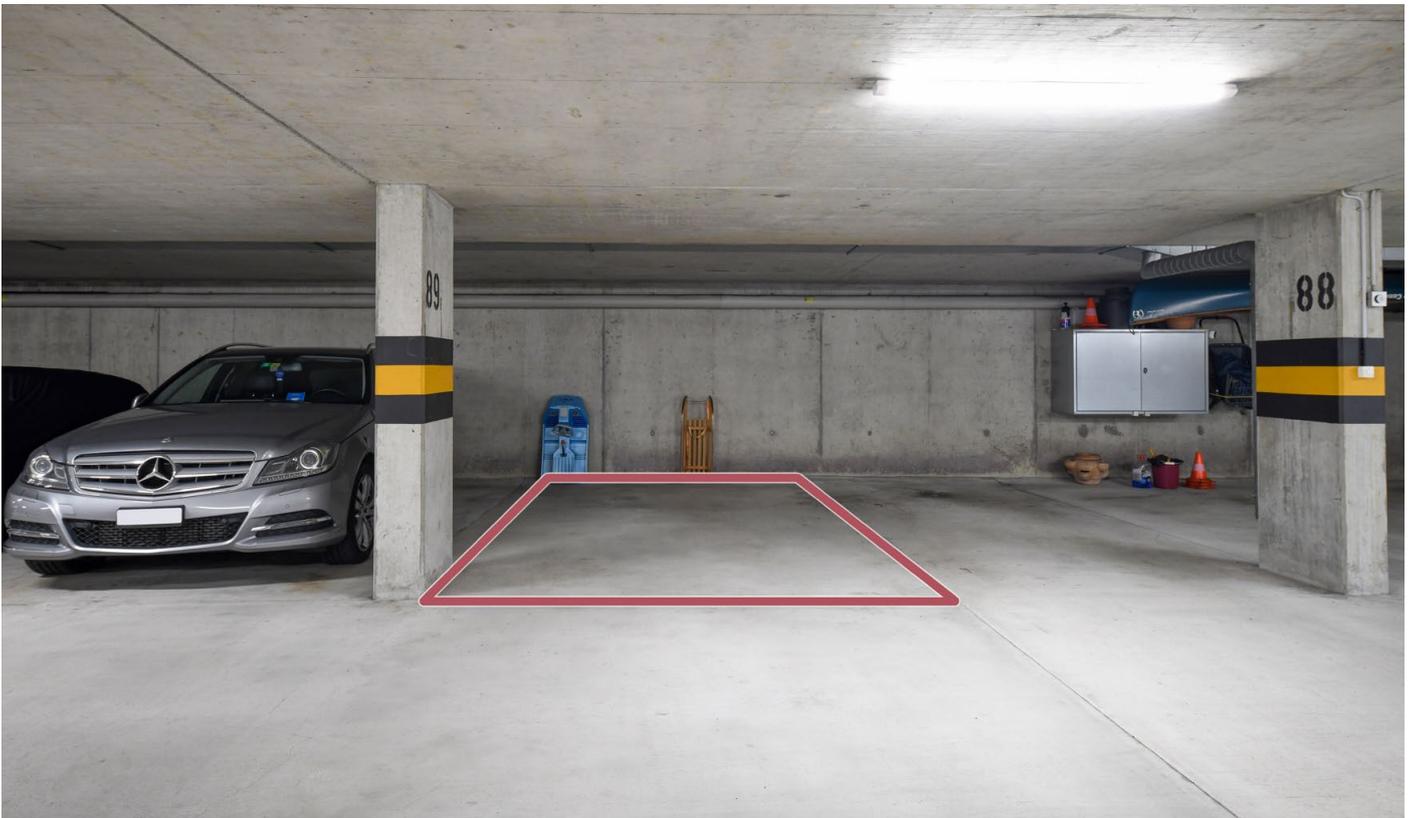
gemeinschaftlicher Trocknungsraum



Veloabstellplatz



Tiefgaragenparkplatz Nr. 89



Besucherparkplätze



Grundrisse

2. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

TEMPELHOFSTR. 22

Hauptnutzfläche

51.9 m²

Aussennutzfläche

16.6 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

3. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

TEMPELHOFSTR. 22

Hauptnutzfläche

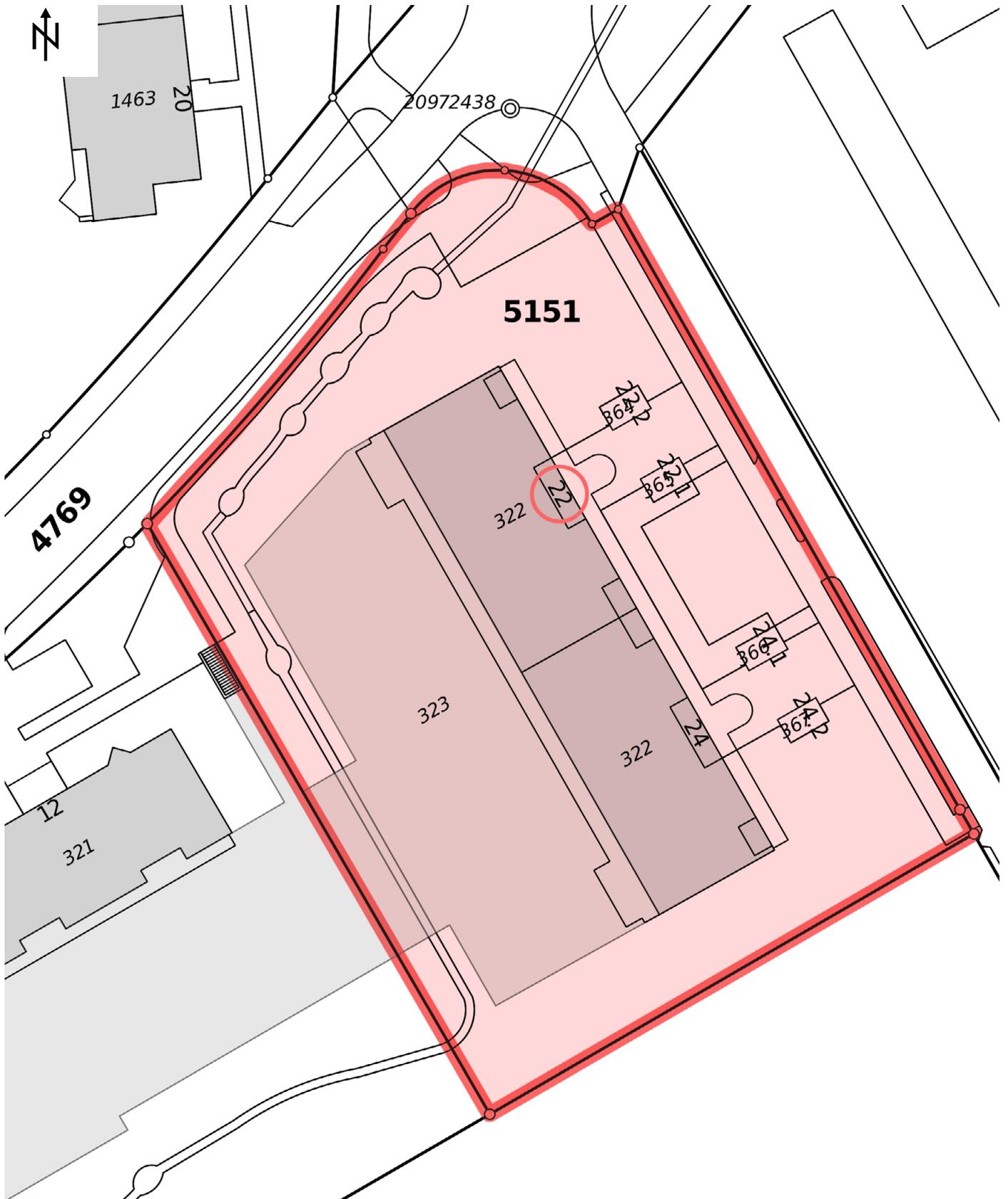
51.4 m²

Nebennutzfläche

1.6 m²



Katasterplan



Policen-Nr. 141'700
Gemeinde/Quartier Rümlang
Grundstück-Nr. 097.5151

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Tempelhofstrasse, 8153 Rümlang

Versicherungssumme Total CHF

7'917'230

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Rümlang	097-00322	Tempelhofstrasse 22 8153 Rümlang und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1990 Schätzung vom 25.02.2008 Schätzgrund: Umbau	9'023	661'113	7'867'250
Rümlang	097-00364	Tempelhofstrasse 22 8153 Rümlang 9048, Unterstand, Neuwert Erstellungsjahr: 1990 Schätzung vom 21.06.2005 Schätzgrund: Revision	9	900	10'710
Rümlang	097-00365	Tempelhofstrasse 22 8153 Rümlang 9048, Unterstand, Neuwert Erstellungsjahr: 1990 Schätzung vom 21.06.2005 Schätzgrund: Revision	9	1'200	14'280

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Spenglerarbeiten in Kupferblech
Wände	Aussenwände: Backsteinmauerwerk, teilweise verputzt und teilweise mit Eternitverkleidung Decken: Beton Innenwände: Backsteinmauerwerk
Heizung	Gasheizung, Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holz-/Metallfenster mit 2-facher Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden, Knickarm-Markise bei Balkon, Aussenbeschattung bei Wintergarten
Nasszellen	1. Stock: Dusche, Lavabo, Waschturm, Boiler und WC 2. Stock: Duschbadewanne, Doppellavabo, WC
Sonstiges	Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss Wintergarten Cheminéeofen
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 89
Investitionen	2015: Küche, Malerarbeiten, Bodenbeläge 2016: Dachfenster 2022: Bodenbeläge, Malerarbeiten, Markise
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis **CHF 930'000.—**

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 930'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«MAISONETTE-WOHNUNG MIT CHEMINÉE UND WINTERGARTEN»

TEMPELHOFSTRASSE 22, 8153 RÜMLANG

