



**4.5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG  
IM 1. UND 2. DACHGESCHOSS  
Glattwiesenstrasse 30, 8152 Glattbrugg**





# WILLKOMMEN ZUHAUSE

Sie wünschen sich ein Zuhause an einem Ort in der Nähe von Zürich, der dennoch einen charmanten Dorf-Charakter hat?

Dann ist diese moderne 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung genau das Richtige für Sie. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im östlichen Teil von Glattbrugg.

Die Liegenschaft ist sowohl mit dem öffentlichen als auch privaten Verkehr ideal angeschlossen – innert Kürze sind Sie in Opfikon/Glattbrugg, Oerlikon, am Flughafen Zürich sowie in der Zürcher Innenstadt.

Schulen vom Kindergarten bis zur Oberstufe sind zu Fuss gut erreichbar. Auch die Infrastruktur ist ideal – diverse Lebensmittelhändler wie Coop, Migros, Denner sowie eine Apotheke, eine Postfiliale und zahlreiche Restaurants sind innert 20 Gehminuten erreichbar.

# 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

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



## TECHNIK

Heizung: Erdsonden-Wärmepumpe, Verteilung  
mittels Fussbodenheizung (EKZ Contracting) /  
passive Kühlung  
Kontrollierte Wohnungslüftung



## ANZAHL ZIMMER

4.5 Zimmer



## PARKIERUNG

1 Tiefgaragen-Platz Nr. 19



## WOHNFLÄCHE

ca. 180 m<sup>2</sup>\* zzgl. 2 Loggien mit ca. 11 m<sup>2</sup>  
(Aussenfläche)  
Keller mit ca. 14 m<sup>2</sup> (Nebenfläche)



## BEZUGSTERMIN

Nach Vereinbarung



## BAUJAHR

2021/2022



## VERKAUFSPREIS

CHF 1'554'000 zzgl. 1 Parkplatz CHF 35'000  
Wertquote 90 / 1000

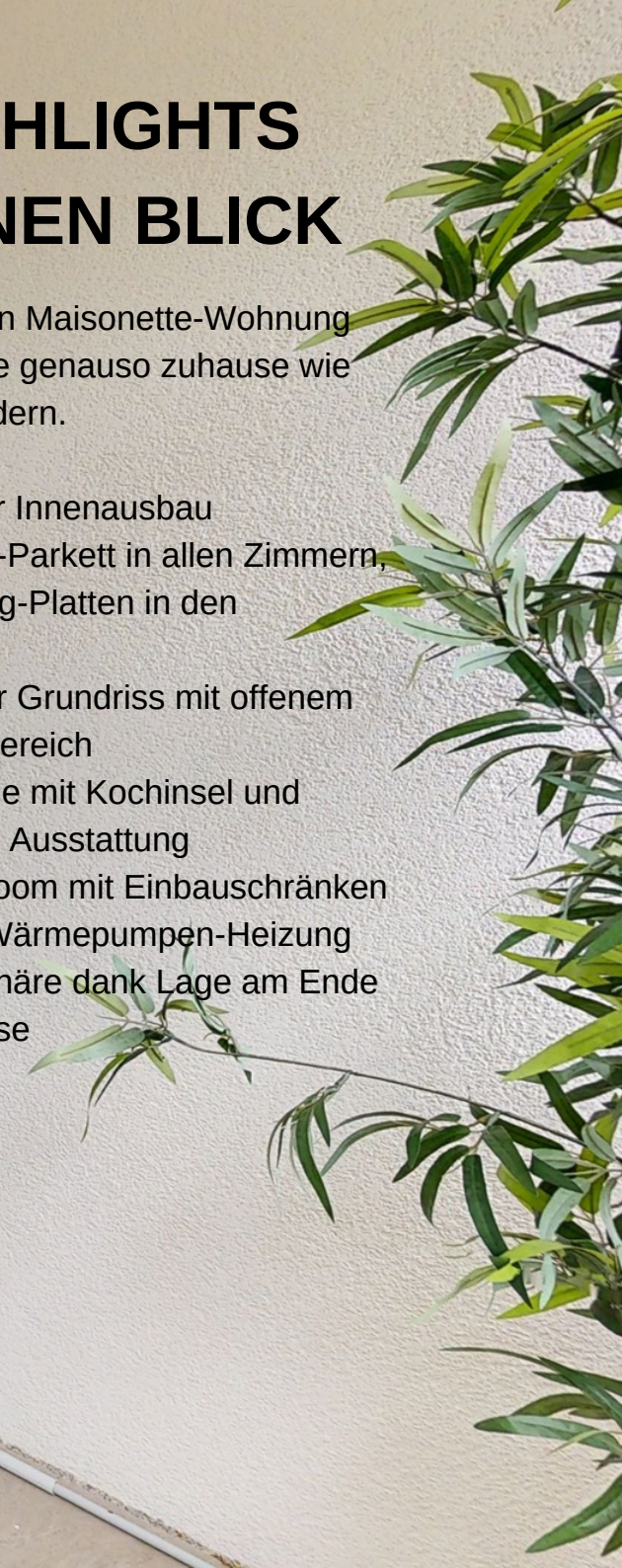
\* Die Wohnfläche ist die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Nasszellen, Schächte und Steigzonen. Nicht einberechnet werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZI-Flächendeklaration.



# DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

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

- Hochwertiger Innenausbau (Langriemen-Parkett in allen Zimmern, Feinsteinzeug-Platten in den Nasszellen)
- Grosszügiger Grundriss mit offenem Wohn-/ Essbereich
- Grosse Küche mit Kochinsel und hochwertiger Ausstattung
- Master-Bedroom mit Einbauschränken
- Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung
- Viel Privatsphäre dank Lage am Ende der Sackgasse







Im Entrée befindet sich eine Garderobe sowie ein Badezimmer mit Dusche und separater Badewanne.

Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den grosszügigen Wohn-/ Essbereich.

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





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





# INDIVIDUELL EINRICHTEN



Die Zimmer in der unteren Etage haben beide Zugang zur grösseren 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 m<sup>2</sup> 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 Master-Bedroom.

Der vordere Teil des Zimmers ist mit grosszügigen Einbauschränken ausgestattet. Der grosse, gemütliche Schlafbereich befindet sich im hinteren Teil.



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-Maisonette-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 Nasszellen, Schränke und Steigzonen. Nicht eingezeichnet werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZi, Flächenklärung.



# GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Wohnfläche ist die Fläche innerhalb der Aussenmauer inklusive Nasszellen, Schächle und Steigzonen. Nicht ebenelemente werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZi-Flächendeckung.





# 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



**LAURA GARCIA NAVARRO**  
**Senior Vermarkterin Wohnimmobilien**  
**T +41 58 400 85 42**  
**[l.garcia@csl-immobilien.ch](mailto:l.garcia@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.



**LINA BLUMENHOFEN**  
**Vermarkterin Wohnimmobilien**  
**T +41 58 400 85 87**  
**[l.blumenhofen@csl-immobilien.ch](mailto:l.blumenhofen@csl-immobilien.ch)**



[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

© 2024 Alle Rechte vorbehalten.