

Eine Wohnung so einzigartig wie Sie!

4.5-Zimmer-Dachmansionettewohnung, Tichelrütistrasse 6, 8044 Gockhausen



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	14
Lage	18
Weiteres Vorgehen	22





Zentral und doch im Grünen

Sind Sie auf der Suche nach einer sonnenverwöhnten Wohnung an ruhiger und doch zentraler Lage? Dann haben wir die richtige Wohnung für Sie!

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- grosszügiges Wohnzimmer mit Cheminée
- gepflegter sowie bezugsbereiter Ausbau
- sonnenverwöhnte Terrasse und Balkon mit Weitsicht
- ruhiges, kinderfreundliches Quartier mit angenehmen Nachbarn

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

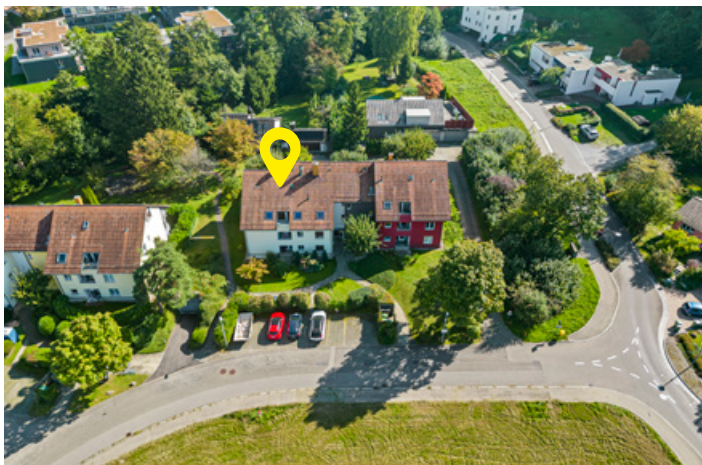
Überblick Immobilie

Immobilie	Dachmansionettewohnung
Adresse	Tichelrütistrasse 6, 8044 Gockhausen ZH
Parzellennummer	13609
Baujahr	1978
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	1 x Badezimmer mit Badewanne, Handtuchwärmer, Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank, WC sowie Fenster 1 x Gäste-WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank sowie Lüftung
Nebenräume	<ul style="list-style-type: none">• Wirtschaftsraum mit Waschturm (Waschmaschine/Trockner) sowie Lavabo (ca. 21 m²)• Estrich für zusätzlichen Stauraum (ca. 5.5 m²)• geräumiger Abstellraum auf der Terrasse (ca. 6.5 m²)• Kellerabteil mit Holzlattenverschlag (Nr. 7) zur Alleinbenutzung• Waschküche sowie separater Trockenraum zur Mitbenutzung• Veloabstellfläche in der Tiefgarage zur Mitbenutzung
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none">• sonnenverwöhnte Terrasse (ca. 8 m²) mit Sonnenstore sowie grosszügigem Abstellraum (ca. 6.5 m²) und Blick ins Grüne. Hinweis: Die Sonnenstore befindet sich in erneuerungsbedürftigem Zustand.• gemütlicher Balkon (ca. 2.5 m²) mit traumhafter Weitsicht.
Etage	2. Obergeschoss
Nettowohnfläche	ca. 110 m ²
Nutzfläche	ca. 143 m ² (inkl. Abstellraum, Wirtschaftsraum und Estrich)

Wertquote	Wohnung: 62/1'000
Nebenkosten (Ø der Jahre 2020 – 2022)	ca. 750 CHF/Monat (inkl. Einstellplätze und Zahlungen in den Erneuerungsfonds)
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2022)	ca. 272'000 CHF
Lift	nicht vorhanden
Heizung	Gaskessel für Heizung und Warmwasser, Wärmeverteilung über Radiatoren Hinweis: Die Warmwasseraufbereitung wird durch thermische Solarkollektoren (auf dem Haus 6) unterstützt.
Renovationen/Investitionen	Die Wohnung wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem sehr gepflegten sowie bezugsbereiten Zustand, würde sich jedoch über eine kleine Auffrischung freuen. Eine detaillierte Übersicht zu den getätigten Investitionen erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.
Parkieren	2 Einstellplätze (Nrn. 11 + 12) in der Tiefgarage sind im Verkaufspreis inkludiert Hinweis: Der Einstellplatz Nr. 12 ist aktuell für 100 CHF/Monat vermietet, die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.2 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Materialisierung

Fassade	Kompaktfassade
Fenster	Holz-Metallfenster, 2-fach Isolierverglasung Verdunkelung: mittels Rafflamellenstoren (manuell)
Bodenbeläge	Wohnbereich, Zimmer: Parkett Küche, Nasszellen: Platten
Wände	Wohnbereich, Zimmer: verputzt, weiss gestrichen Nasszellen: Platten
Küche/Geräte	Arbeitsplatte: Naturstein Rückwand: Glas Geräte: Kühlschrank, Tiefkühler, Backofen, Mikrowelle, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Geschirrspüler
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none">• Cheminée im Wohnbereich (aktuell durch eine Platte verschlossen, kann bei Bedarf aber wieder geöffnet und somit verwendet werden)• Gegensprechanlage mit Kamera
Elektroinstallationen	<ul style="list-style-type: none">• letzte Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen am 14.09.2018



Sonnige Lage mit Aussicht

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit angenehmer Nachbarschaft bildet diese geräumige Dachmaisonettewohnung eine von 18 Stockwerkeinheiten.

Die optimale Ausrichtung des Mehrfamilienhauses sorgt für eine wunderbare Weitsicht mit vielen Sonnenstunden. Dank der nahegelegenen Bushaltestelle sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die unweit entfernte Volg-Filiale erlaubt spontane Einkäufe für den täglichen Bedarf. Öffentliche Infrastrukturen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in Gehdistanz zur Liegenschaft.

Mit dem Auto ist die Liegenschaft ebenso optimal erschlossen. So erreichen Sie das Zentrum der Stadt Zürich sowie den Flughafen in nur 15 Minuten.





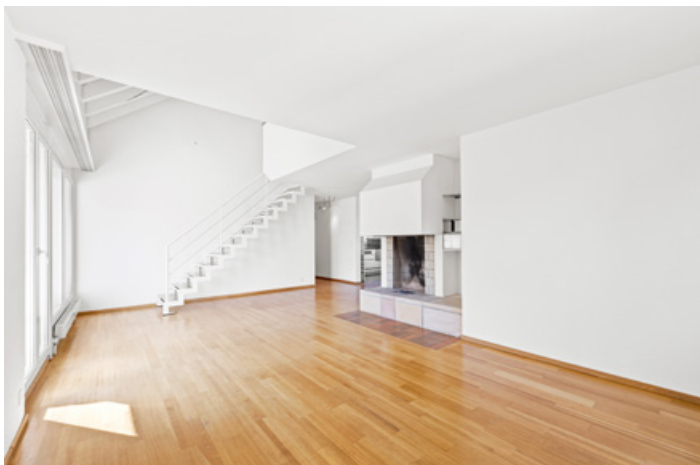
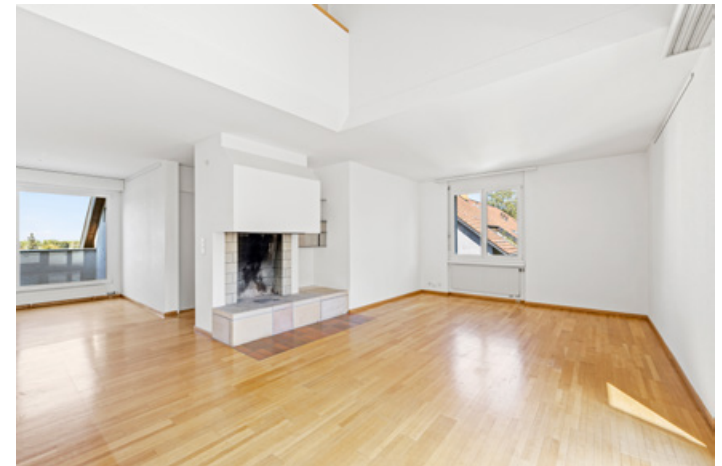
Willkommen Zuhause!

Diese grosszügige 4.5-Zimmer-Dachmaisonettewohnung erstreckt sich mit rund 143 m² über zwei Ebenen. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, eine moderne Küche, ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der offene Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer und Cheminée lädt zum Entspannen ein. Zahlreiche Fensterfronten sowie die hohen Decken sorgen für optimale Lichtverhältnisse.

Im Freien laden die Terrasse mit Blick ins Grüne sowie der Balkon mit schöner Weit-sicht zum Verweilen ein.

Die Wohnung ist in einem gepflegten und bezugsbereitem Zustand, jedoch freut sie sich über kleinere Auffrischungen.

Zu der Eigentumswohnung gehören zudem zwei Einstellplätze in der Tiefgarage sowie ein geräumiges Kellerabteil.







Terrasse Wohnbereich



Terrasse Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Wohnen



Küche/Zugang Balkon



Ausblick Balkon bei Küche



Galerie



Zimmer 3, 2. Dachgeschoss



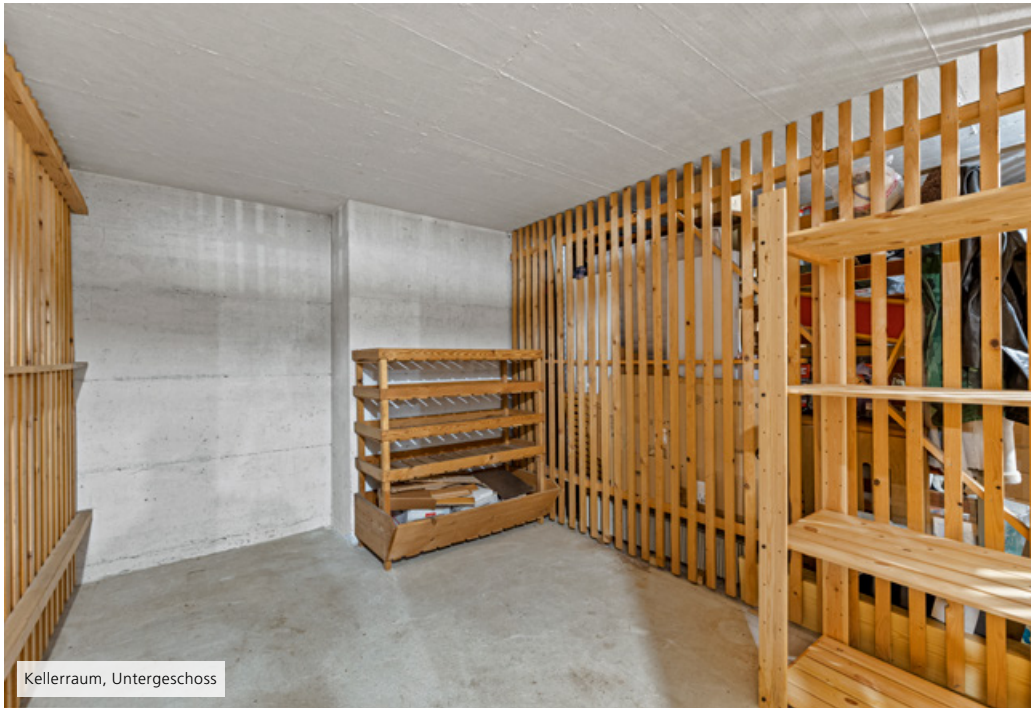
Wirtschaftsraum mit Waschmaschine + Tumbler, 2. Dachgeschoss



Bad/WC, 1. Dachgeschoss



Gäste-WC, 1. Dachgeschoss



Kellerraum, Untergeschoss



Waschküche (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Tiefgarage/Veloabstellplatz (gemeinsame Nutzung)



Einstellplätze Nr. 11 + 12

Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich



Grundriss 1. Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Terrasse und Balkon
- Abstellraum

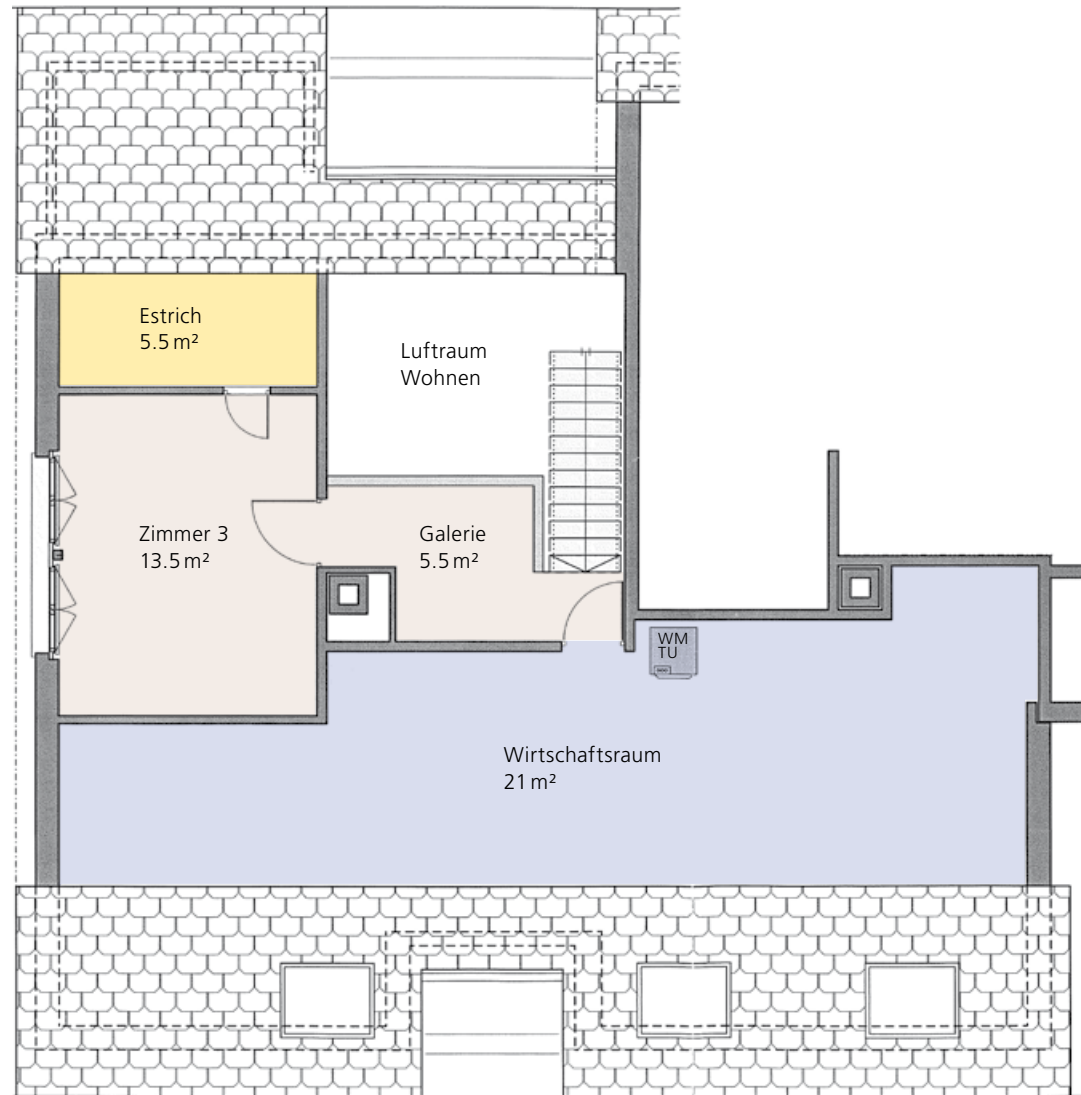


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Estrich
- Wirtschaftsraum

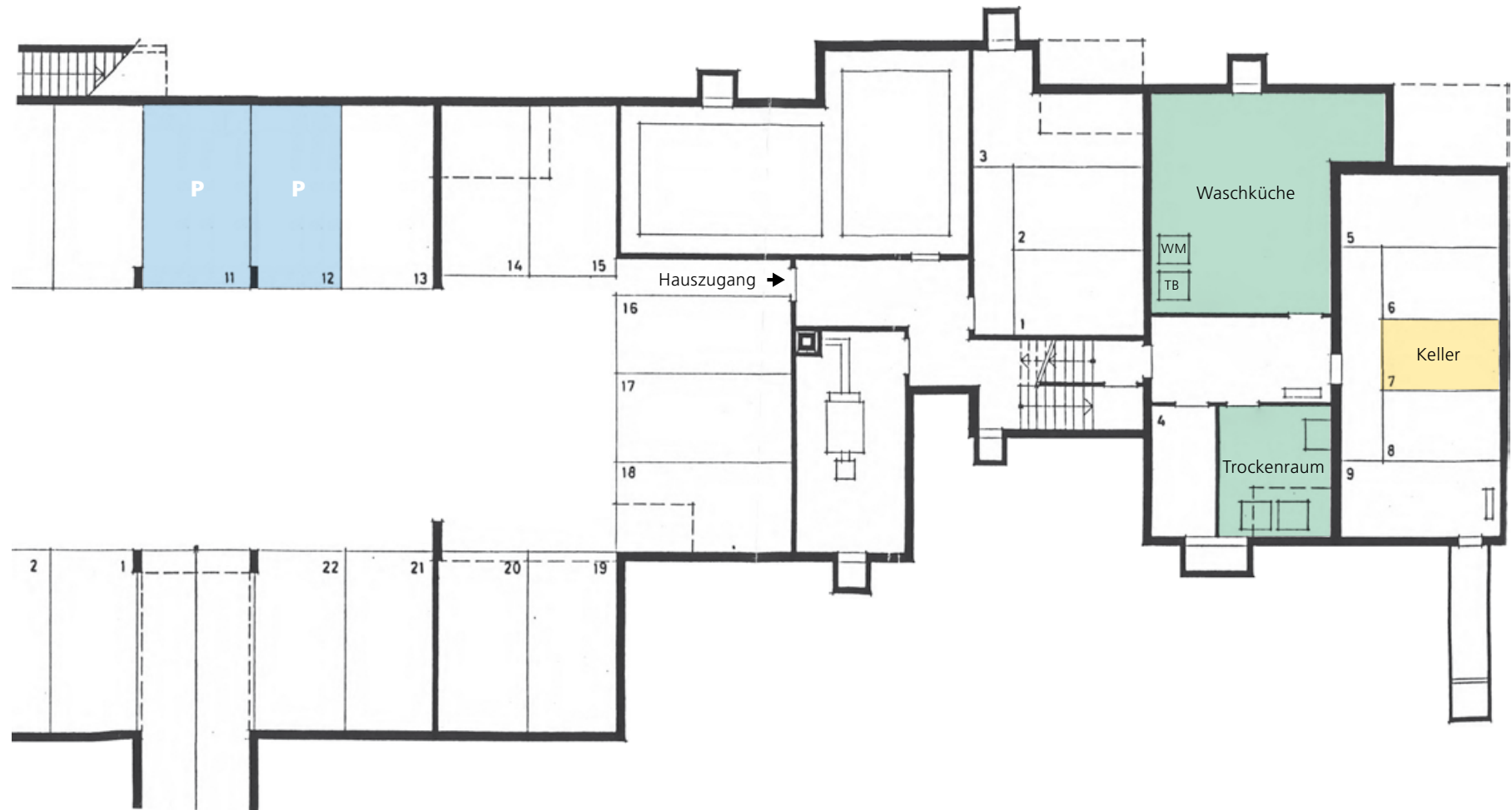


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



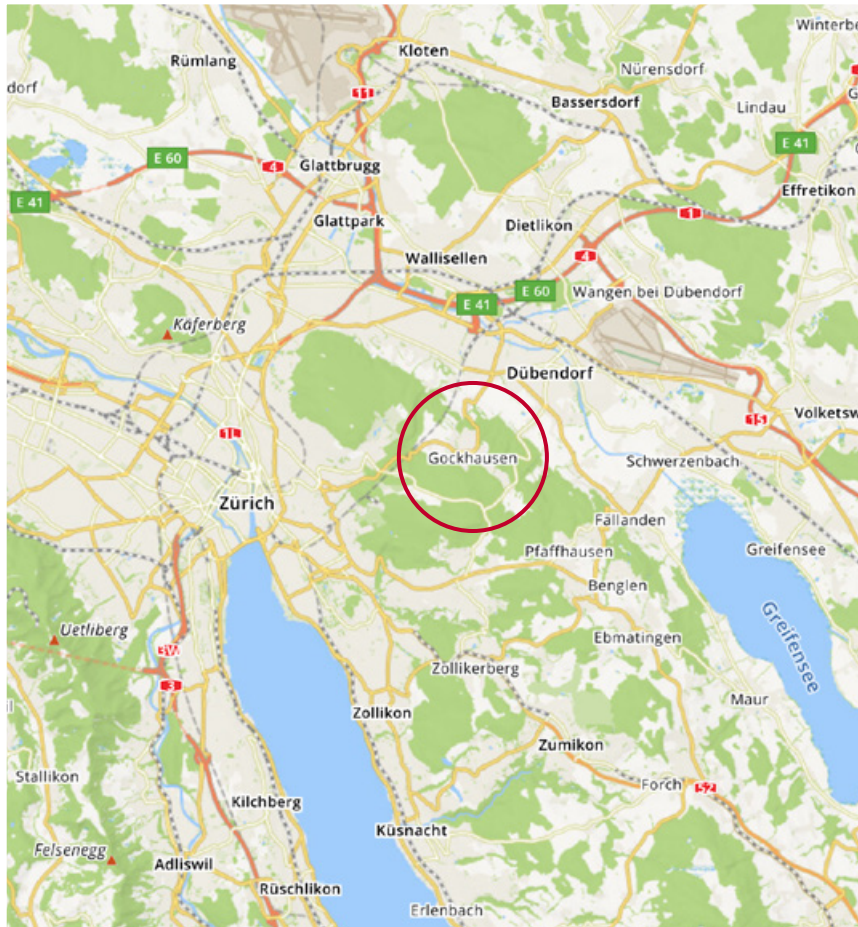
Grundriss Tiefgarage/Untergeschoss

- Einstellplätze Nr. 11 + 12
- Kellerraum Nr. 7
- Waschküche und Trockenraum zur Mitbenutzung

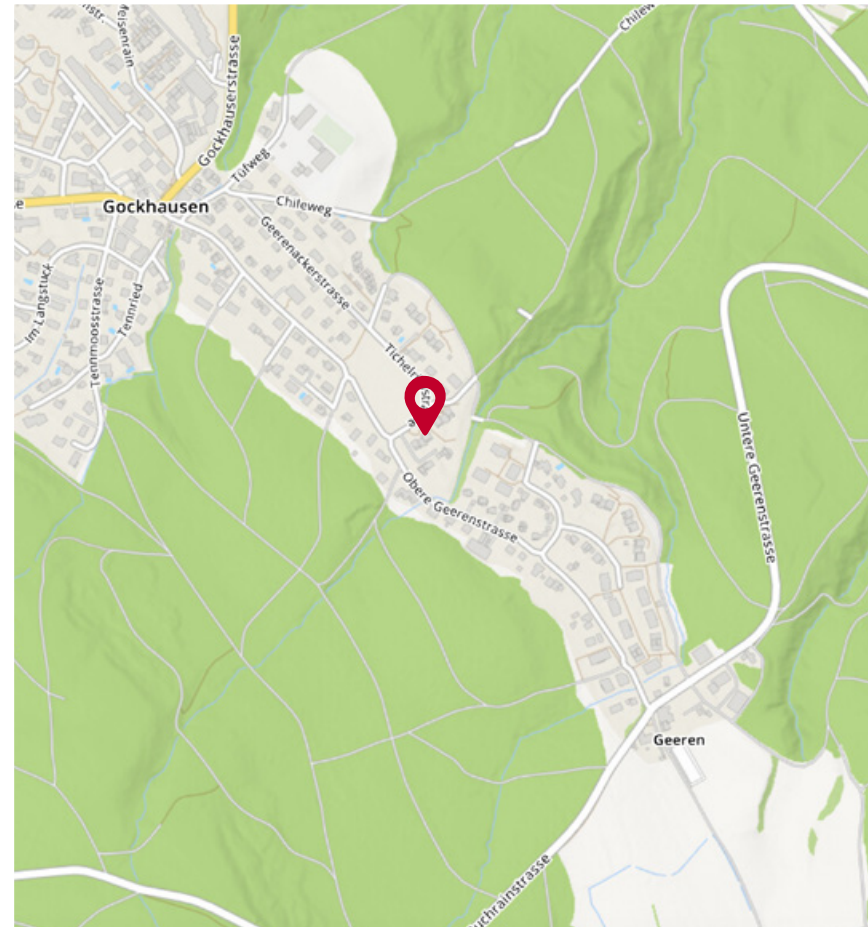


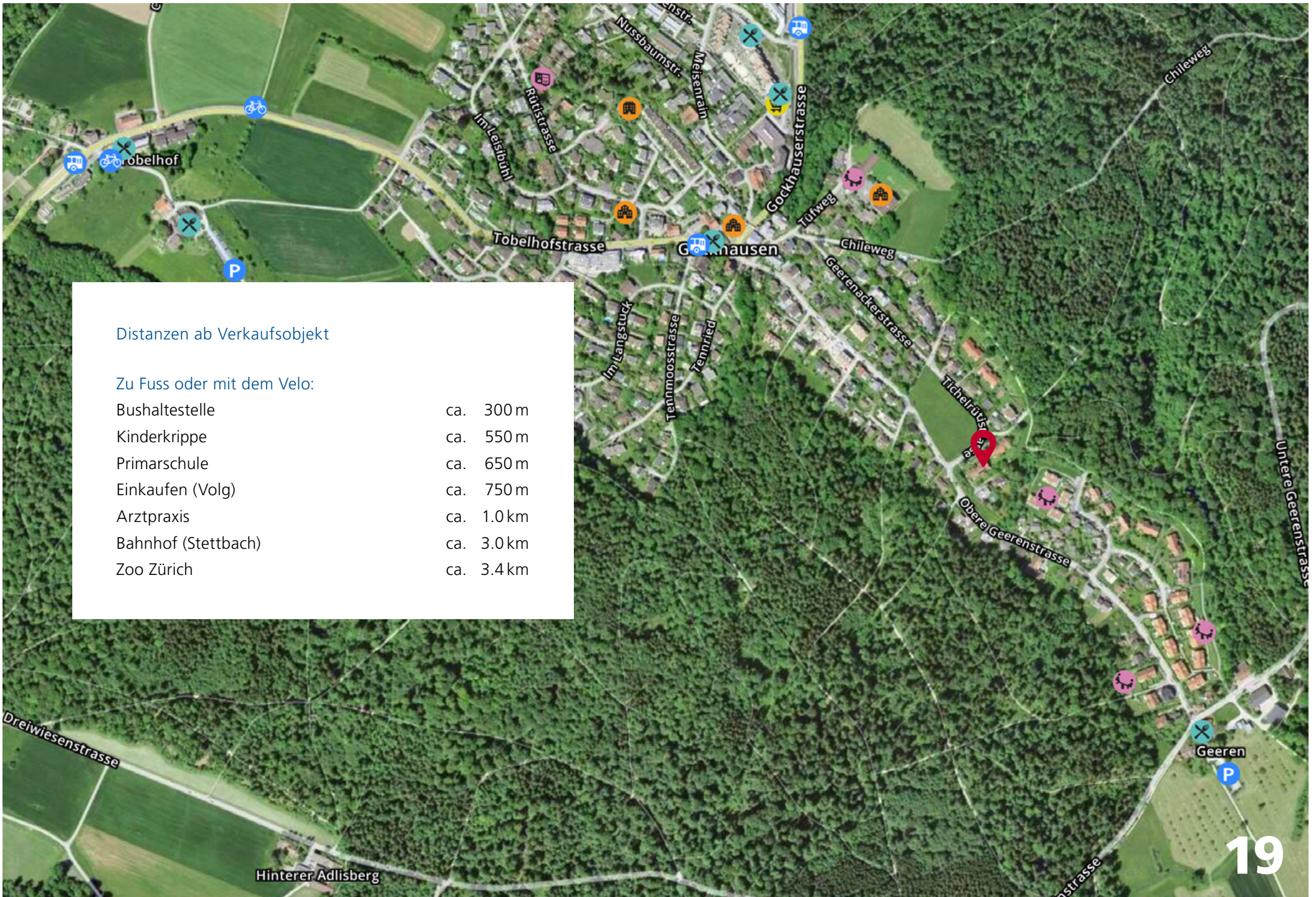
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



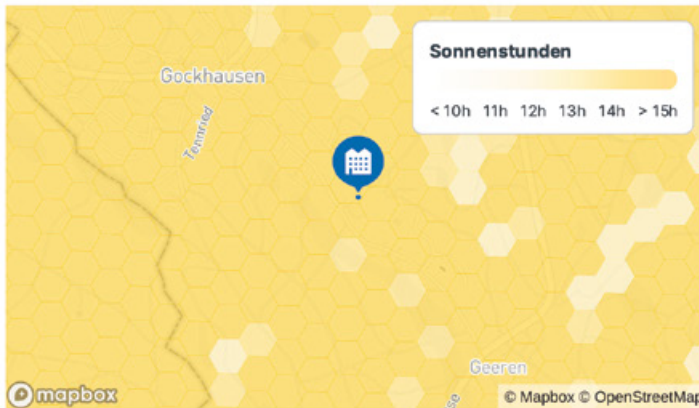


Distanzen ab Verkaufsobjekt

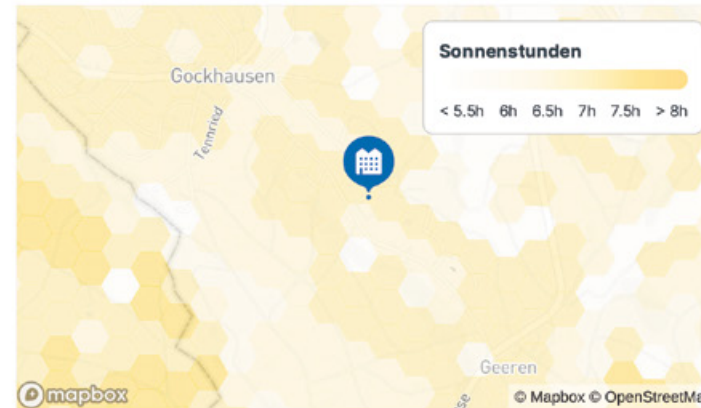
Zu Fuss oder mit dem Velo:

Bushaltestelle	ca. 300 m
Kinderkrippe	ca. 550 m
Primarschule	ca. 650 m
Einkaufen (Volg)	ca. 750 m
Arztpraxis	ca. 1.0 km
Bahnhof (Stettbach)	ca. 3.0 km
Zoo Zürich	ca. 3.4 km

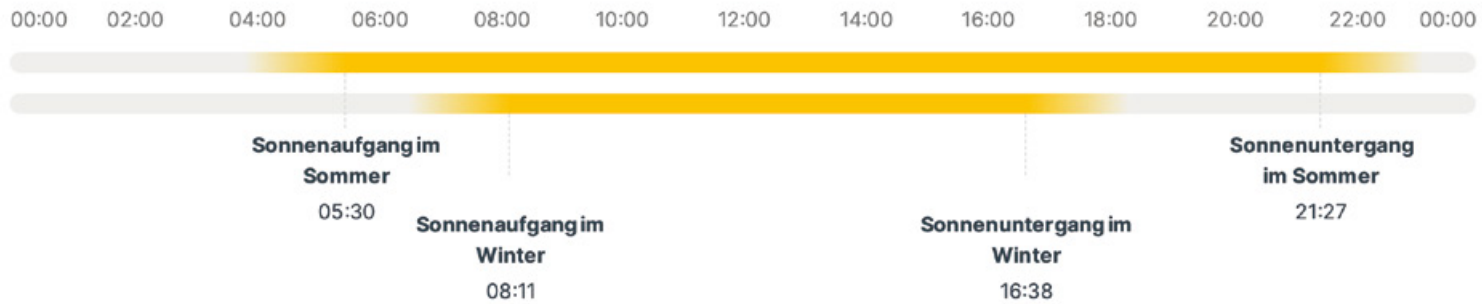
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 7h





Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf



Sabrina Oberholzer
Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.