



# Heute kaufen - morgen einziehen!

**Moderne 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon, eigenem Bastelraum und einem TG-PP am Obermühleweg 24 in 8424 Embrach**





## Herzlich willkommen in Embrach

### **ELEGANTES UND MODERNES WOHNEN AN BEVORZUGTER LAGE**

Die Liegenschaft befindet sich in einem gut besonnenen, ruhigen und doch zentralen, überschaubaren sowie modernen Wohnquartier in der attraktiven Gemeinde Embrach, am Obermühleweg 24. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergarten und Schulen befinden sich in Gehdistanz durch das Wohnquartier.

Die Gemeinde Embrach, mit gut 9'800 Einwohnern, verfügt über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Buslinie 520/521 führt vom Bahnhof Embrach-Rorbach zum Flughafen Zürich-Kloten mit Anschlüssen

an das Intercitynetz der SBB. Mit der Bahnlinie S41 ist die Gemeinde ab Winterthur oder Bülach gut erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in 15 Minuten am Flughafen und in 20 Minuten in Winterthur oder Zürich.

Die Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch ein breites Angebot an Freizeiteinrichtungen steht für Jung und Alt zur Verfügung. In Embrach stehen Ihnen zahlreiche Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für Aufträge und Einkäufe aller Art zur Verfügung.

**Mehr Informationen über die Gemeinde Embrach erhalten Sie unter: [www.embrach.ch](http://www.embrach.ch)**



## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESE ATTRAKTIVE 4 ½-ZI.-EIGENTUMSWOHNUMG

Diese lichtdurchflutete und moderne 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und raumhohen Fenstern befindet sich in einem familienfreundlichen und zentralen Wohnquartier in der attraktiven Gemeinde Embrach. Zur Wohnung gehören ein grosser Kellerabteil im Untergeschoss, ein Autoabstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie ein grosser Bastelraum mit einem separaten Ausseneingang auf Höhe der Unterniveaugarage.

Die helle und grosszügige Wohnung besticht durch seine bevorzugte Wohnlage, sowie durch ein geräumiges, gut durchdachtes Grundrisskonzept in hoher Bauqualität. Ausserdem verfügt das Gebäude über einen Lift. Die tiefen Nebenkosten sind ein grosser Vorteil für das Wohnbudget.

Ein einladender Eingangsbereich, ein stilvolles

Wohn-/Esszimmer mit offener, hochwertiger Küche und Kücheninsel mit Ausgang zum sonnigen Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppel-Lavabo sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschturm, sowie drei Schlafzimmer, sind in dieser tollen Wohnung aufzufinden. In der grosszügigen Küche mit Kücheninsel und genügend Ablageflächen hat es viel Stauraum für Küchenutensilien. Zur Wohnung gehört ein Bastelraum mit separatem Zugang. Ebenfalls ist ein Lift im Wohngebäude bis ins UG vorhanden.

Diese attraktive Wohnung wurde im Jahr 2010 erbaut und präsentiert sich in einem sehr modernen und gepflegten Zustand. Alle Böden mit sind mit hochwertigem Naturholzparkett ausgestattet (ausser Bäder, diese mit Keramikböden).

**Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.**



## Kurzbaubeschrieb

- Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise mit gemeinschaftlicher Tiefgarage im Untergeschoss.
- Fassade: Backstein 15 cm mit verputzter Aussenisolation ca. 16-20 cm.
- Fenster: Fensterrahmen und Flügel in Kunststoff weiss mit modernster 2facher Verglasung. Dreh-Kippverschluss je Fenster. Grosse Hebe-Schiebetüren bei den Balkonausgängen.
- Küche: 3 Front Küche mit Korpus bestückt mit Schubladen, Vitrinen und Geschirrschränken mit Kunststeinabdeckung und Glasrückwand. Apparatehersteller Siemens.
- Sonnenschutz: Lammellenstoren bei allen Fenstern, weiss mit Handkurbeln. Balkon ausgerüstet mit einer Sonnenstore inkl. Handkurbel.
- Boden: Schwellenloser Parkettbelag in der ganzen Wohnung (ausser Nasszellen mit Keramik)
- Kellerabteil
- Waschturm im Badezimmer
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizen und Warmwasser mit Zusatzheizung. Fussbodenheizung mit Einzelregulierung der Wohnräume und individueller Heizkostenerfassung mit zentraler Fernablesung.
- Personenlift rollstuhlgängig in jede Etage.
- Eigener Bastelraum mit separatem Eingang.



## Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 2010.
- Eleganter, moderner Zustand.
- Nettowohnfläche ca. 131m<sup>2</sup>.
- Grundbuch Blatt 3501, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 143/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 976/, Kataster-Nr. 4526, mit Sonderrecht an der 4.5-Zi.-Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links sowie Kellerabteil Nr. 3 im Untergeschoss.
- Grundbuchblatt 3506, Stockwerkeigentum, 19/1000 Miteigentum an GBBI 976, Kat. Nr. 4526, mit Sonderrecht am Bastelraum Nr.2 im Untergeschoss.
- Grundbuchblatt 3504, Stockwerkeigentum, 190/1000 Miteigentum an GBBI 976, Kat. Nr. 4526, mit Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss.
- Nebenkosten nur CHF 442.--/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Ein Tiefgaragen-Parkplatz.
- Übernahme der Wohnung per 01.05.2024 oder nach Vereinbarung.









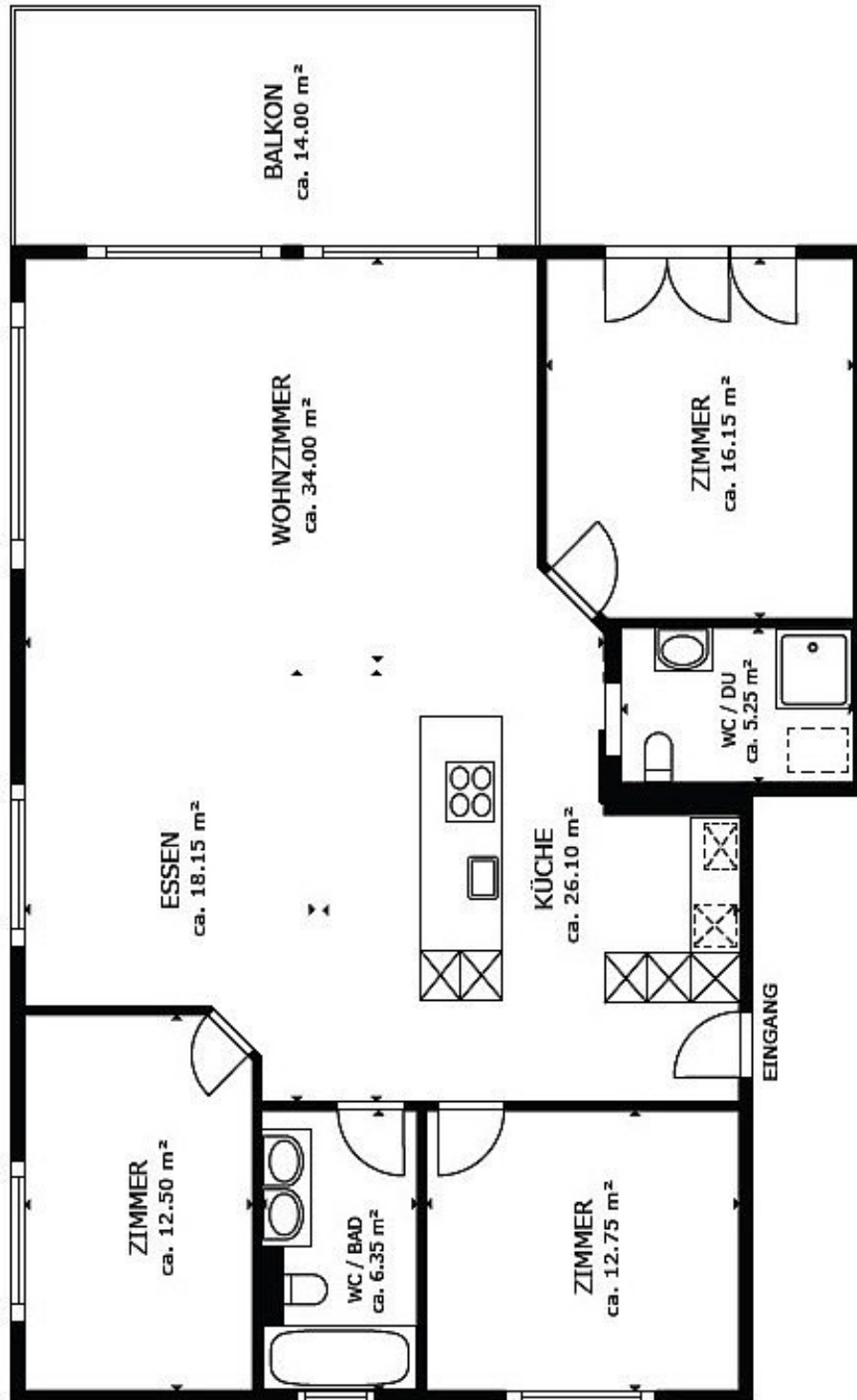








# Grundriss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-300
Immobilie	4 ½-Zi.-Wohnung
Strasse und Nr.	Obermühleweg 24
PLZ und Ort	8424 Embrach
Baujahr	2010
Zustand	modern, sehr gut gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
NWF	ca. 131 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 14 m <sup>2</sup>
Wertquote Wohnung	143/1000 Miteigentum
Wertquote TG-PP	190/1000 Miteigentum
Werquote Bastelraum	19/1000 Miteigentum

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Heizverteilung	Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

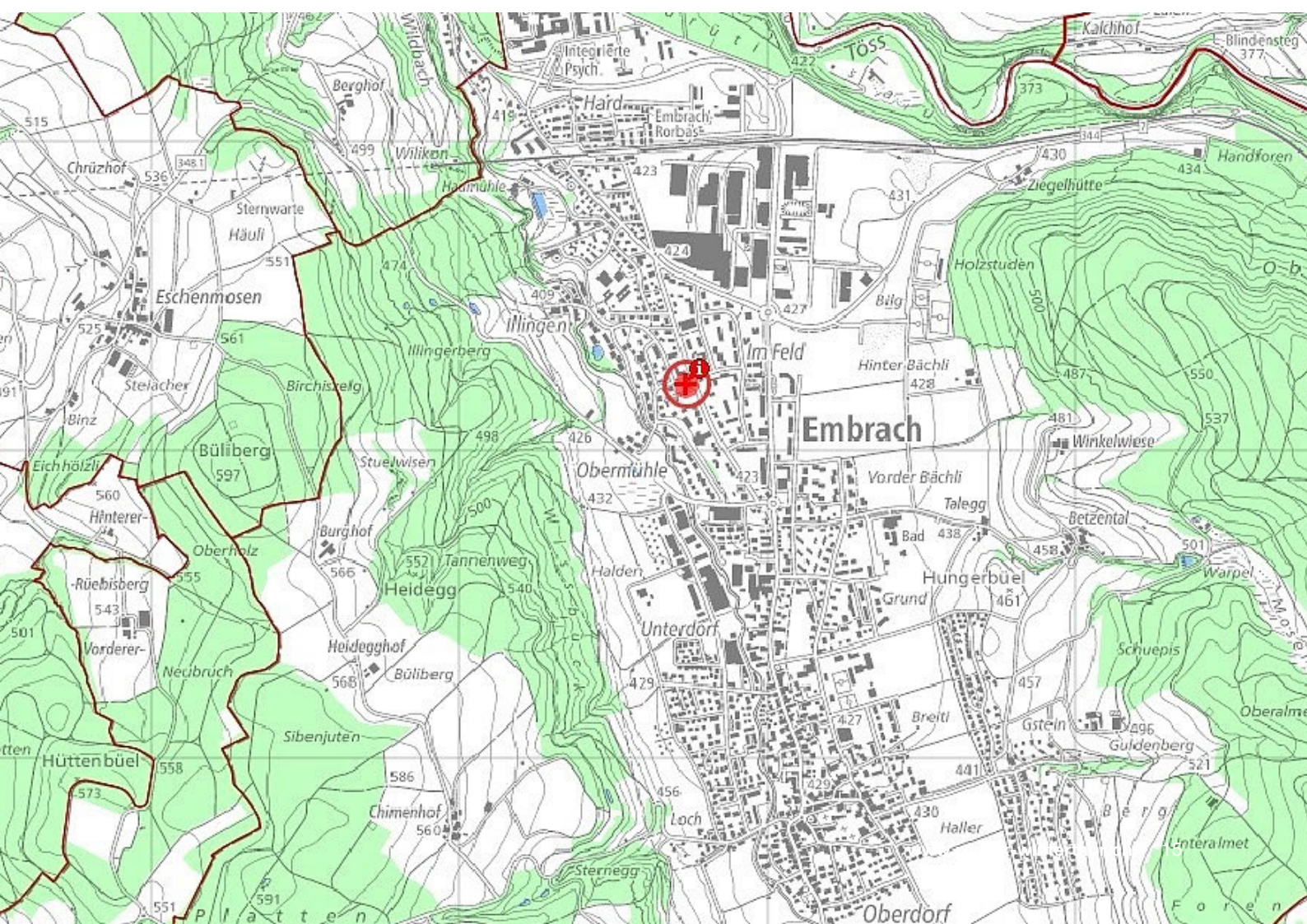
Grosser Balkon	
2 moderne Badezimmer inkl. Waschturm	
Bastelraum mit separatem Eingang (ca. 34m <sup>2</sup> )	
eigenes Kellerabteil im UG	
Wohnstil "neuwertig gepflegt" elegantes, modernes Wohnen	
Lift im Gebäude	
Parkplatz	1 TG-PP (zzgl. CHF 37'000.--)
Hobbyraum	1 (zzgl. CHF 45'000.--)

## PREISE

Angebotspreis Wohnung	CHF 950'000.--
Kaufpreis TG-PP	CHF 37'000.--
Kaufpreis Hobbyraum	CHF 45'000.--

## SONSTIGES

- Übernahme der Wohnung per 01.05.2024 oder nach Vereinbarung.
- Nebenkosten ca. CHF 442.-/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





## Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!  
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!  
Schnelle Antwortzeiten!  
Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.  
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!  
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



### **Michele Pellettieri**

Immobilienmakler  
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

[michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

### **Michele Pellettieri**

RE/MAX Winterthur  
Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur  
Ich spreche: d/f/e/i/h

**RE/MAX**  
Winterthur

