

Verkaufsdokumentation



Freistehendes 9-Zimmer Einfamilienhaus im Landhausstil mit viel Privatsphäre und ruhiger Umgebung

Talweg 1, 8165 Schleinikon

Verkaufspreis CHF 1'990'000.00

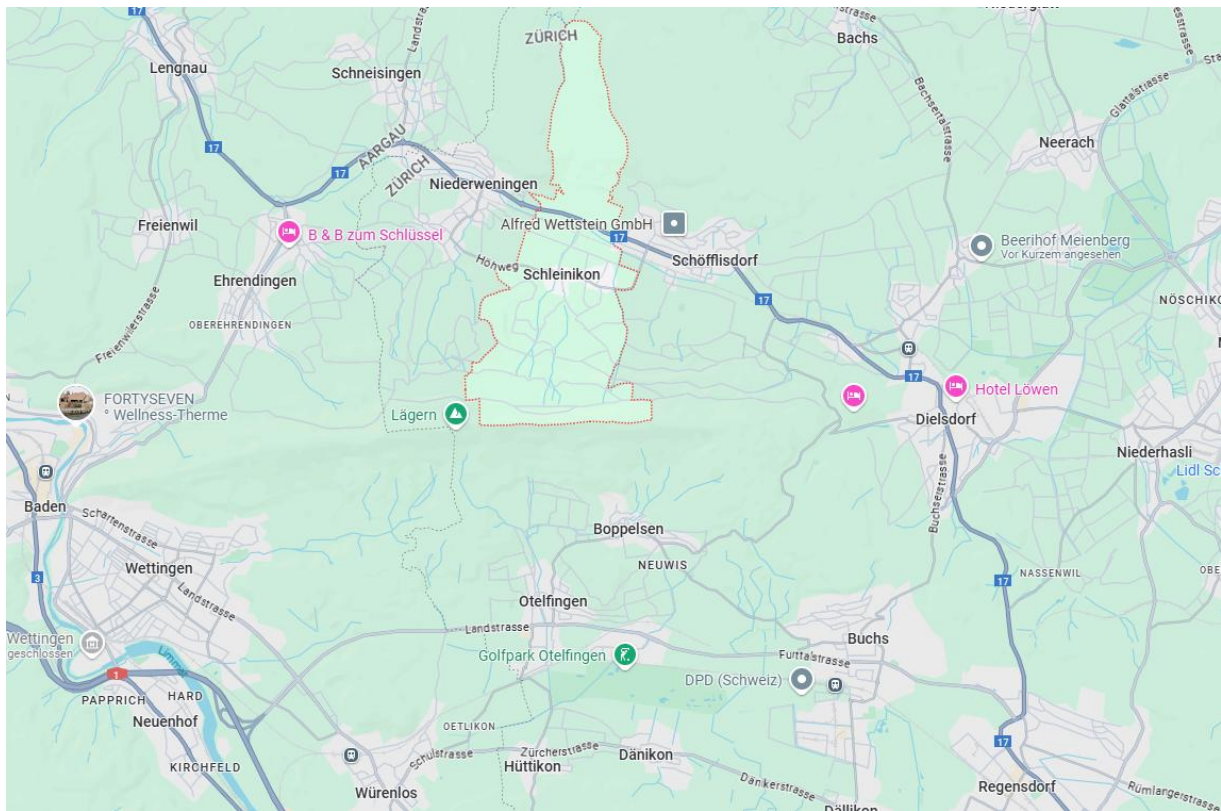
Kontakt:

Prestige Immobilien AG
Evelyne Heusser
evelyne.heusser@prestige.ch
079 638 22 14

Inhaltsverzeichnis

Standort	3
Unser Angebot	4
Lage innerhalb des Quartiers.....	6
Katasterplan	6
Objektangaben.....	7
Raumprogramm	8
Grundrisse.....	9
Fotos.....	12
Besichtigung und Kaufangebot.....	20

Standort



Gemeinde Schleinikon (Kanton Zürich)

Einwohnerzahl 2025	891
Fläche	5.65 km ²
Höhe	472 Meter über Meer
Gemeinde-Steuerfuss (ohne Kirche)	106%

Unser Angebot

Das charmante, freistehende Einfamilienhaus im Landhausstil befindet sich in besonders ruhiger und sicherer Lage am Dorfrand der idyllischen Gemeinde Schleinikon im Zürcher Unterland. Das Haus bietet eine wunderschöne, grüne Umgebung mit viel Privatsphäre und Ruhe. Grosszügige und helle Wohnräume, durchdachte technische Lösungen und eine praktische und hochwertige Ausstattung vereinen modernen Wohnkomfort und eine hohe Lebensqualität. Das gesamte Erdgeschoss ist hindernisfrei und behindertengerecht gestaltet und eignet sich für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Highlights des Hauses:

- **Hochwertige Holzbaukonstruktion:** Das Haus wurde in robuster Holzbauweise errichtet, was nicht nur eine warme, einladende Wohlfühlatmosphäre schafft, sondern auch hervorragende Isolierungseigenschaften bietet. Die Holz-Metallfenster ergänzen das Design und sorgen gleichzeitig für eine lange Lebensdauer sowie eine optimale Energieeffizienz.
- **Wohnzimmer mit Warmluft-Cheminée:** Das geräumige Wohnzimmer verfügt über ein Warmluft-Cheminée, das Wärme verbreitet und eine behagliche Atmosphäre schafft. Die integrierte Sitzbank mit Rückenheizung sorgt an kalten Tagen für viel Gemütlichkeit.
- **Offener Küchenbereich:** Die helle Küche in passendem Landhaus-Design befindet sich in gutem Zustand. Sie ist ausgestattet mit einer Glaskeramik-Kochplatte, Backofen und Mikrowelle von AEG sowie einem neuen Geschirrspüler von Siemens.
- **Wunderschöner Gartenbereich mit viel Privatsphäre:** Blütensträucher und Beerenpflanzen verleihen dem gepflegten Gartenbereich eine natürliche Vielfalt und machen ihn zu einem Ort der Ruhe und Erholung. Das Plätschern des kleinen Bachs und die umliegenden Felder und Wiesen laden zum Entspannen und Träumen ein.
- **Technische Finessen:** Das Haus wartet mit einer Vielzahl an praktischen technischen Ausstattungen auf: Eine Regenwasseranlage mit einem 6000-Liter-Tank für WC und Waschmaschine spart Ressourcen und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Der zentrale Staubsauger sorgt für eine einfache und komfortable Reinigung. Eine Entkalkungsanlage schützt Haushaltsgeräte und Rohrleitungen, während zahlreiche vorbereitete Leerrohre für Strom flexibel für zukünftige Bedürfnisse genutzt werden können.
- **Komfortable Ausstattung:** Elektrische Storen an allen Fenstern sowie 11 elektrisch bedienbare Dachfenster mit Aussenrolladen bieten Ihnen eine perfekte Kontrolle über Licht und Belüftung im gesamten Haus. Diese Ausstattung sorgt für zusätzlichen Komfort und trägt zur Verbesserung des Raumklimas bei.
- **Doppelgarage mit direktem Zugang in Haus:** Das elektrische Tor ermöglicht ein komfortables Einparken. Von der Garage führt eine direkte Zugangstüre ins Haus.
- **Ruhige Lage direkt im Grenzbereich zur Erholungszone:** Perfekt für alle, die sich gerne in der freien Natur bewegen.
- **Weitere Annehmlichkeiten:** Ein praktischer Wäscheabwurf ermöglicht eine komfortable Handhabung der Wäsche, indem er direkt in den dafür vorgesehenen Raum führt.

Erschliessung

Schleinikon verfügt morgens und abends über eine Busverbindung (Bus 555) zum Bahnhof Schöfflisdorf-Oberweningen. Von dort fährt die S15 im Halbstundenstakt in rund 30 Minuten nach Zürich oder nach Niederweningen, von wo aus man mit dem Bus in rund 15 Minuten nach Baden gelangt. Die Bushaltestelle ist in 4 Minuten zu Fuss zu erreichen.

Die Autobahnanschlüsse an die A1 in Regensdorf oder in Baden sind mit dem Auto in knapp 20 Minuten erreichbar und der Flughafen kann via Bülach in 25 Autominuten erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde finden Sie die Milchhütte mit integriertem Kaffee, welche Brot und weitere Frischprodukte anbietet. Im Laden der Landi können weitere Güter des täglichen Bedarfs eingekauft werden. Liebhaber regionaler Produkte finden in den umliegenden Hofläden zahlreiche naturnahe Produkte.

Grössere Einkaufszentren befinden sich in Dielsdorf, Regensdorf, Bülach oder Baden. Die Nähe zur deutschen Grenze ermöglicht zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Fahrzeit.

Freizeitanlagen

Neben den Naherholungsgebieten Lägern und Egg bieten zahlreiche Freizeitanlagen und Sportvereine im Tal vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Aktivität. Fussballplätze, Reitställe und Tennisanlagen sind innerhalb eines Kilometers bequem erreichbar. In den Sommermonaten sorgt das idyllische Freibad am Waldrand von Niederweningen für Erholung und Abkühlung.

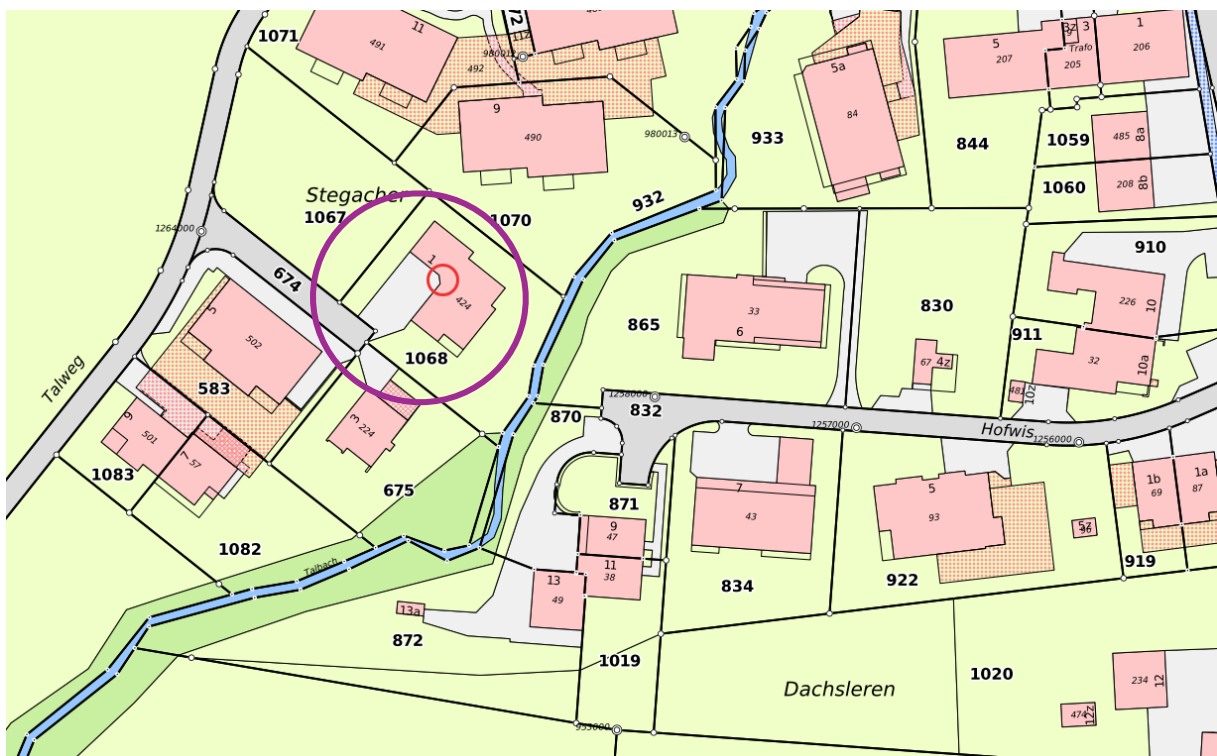
Schulen

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Dorfzentrum, knapp 400m vom Verkaufsobjekt entfernt. Die Sekundarschule wird im rund 2 km entfernten Niederweningen besucht.

Lage innerhalb der Gemeinde und des Quartiers



Katasterplan



Anmerkung zum Katasterplan: Die Grenzlinie zur Nachbarparzelle 1067 wird aktuell in den alten Zustand vor 2017 zurückverlegt. Sie verläuft direkt entlang des Vorplatzes und der Garage.

Objektangaben

Baujahr und Renovationen

Baujahr	2003
---------	------

Flächen und Kubatur

Grundstückfläche	807 m ²
------------------	--------------------

Kubatur	1841 m ³
---------	---------------------

Wohnhaus 1308 m³, Garage; 357 m³, Zuschläge für UG, Lichtschächte, Balkon: 172 m³

Nettowohnfläche (Wohnräume EG und OG sowie 1 Zimmer im UG)	ca. 241 m ²
------------------------------------------------------------	------------------------

Nebennutzfläche (Garage, Kellerräume)	ca. 182 m ²
---------------------------------------	------------------------

Haustechnik

Heizung	Wärmepumpe mit Erdsonde und Wärmetauscher zur Boilerunterstützung
---------	----------------------------------------------------------------------

Heizverteilung	Bodenheizung
----------------	--------------

Sanierungen

Neuer Geschirrspüler	2024
----------------------	------

Ersatz Torantrieb Garage	2023
--------------------------	------

Neue Duschwand und Duschtasse	2023
-------------------------------	------

Ersatz Regenwassermodule	2022
--------------------------	------

Erneuerung Gartensitzplatz	2018
----------------------------	------

Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Gegenseitige Durchleitungs- und Anschlussrechte für Kanalisation

Gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte

Schlagrecht für Hagstelle

Raumprogramm

Erdgeschoss	Eingangsbereich	21.7 m ²
	Wohnen/Essen	40.9 m ²
	Küche	10.9 m ²
	Büro	16.3 m ²
	Gästezimmer	16.9 m ²
	Dusche/WC mit Waschmaschine/Tumler	7.7 m ²
<hr/>		
Obergeschoss	Offener Bereich (Studio)	19.8 m ²
	Zimmer 1	17.7 m ²
	Zimmer 2	16.3 m ²
	Zimmer 3	19.2 m ²
	Elternschlafzimmer	23.7 m ²
	Bad/WC	8.6 m ²
	Dusche/WC	3.6 m ²
<hr/>		
Kellergeschoss	Korridorbereich	26.3 m ²
	Technikraum	13.9 m ²
	Spielzimmer	18.4 m ²
	Hobbyraum	39.1 m ²
	Abstellraum	19.5 m ²
	Schutzraum	11.0 m ²
	Naturkeller/Vinothek	47.5 m ²
<hr/>		

Preis

Verkaufsrichtpreis (Verhandlungsbasis)	CHF 1'990'000.00
----------------------------------------	------------------

Notariatskosten	Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer
-----------------	----------------------------------------------

Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
---------------	-------------------

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



Fotos



Zimmer im Erdgeschoss



Eingangsbereich



Dusche/WC im Erdgeschoss



Studio im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Zimmer im 1. Obergeschoss



Grosses Elternschlafzimmer

mit Badezimmer en Suite und direktem Balkonzugang



Beheizte Zimmer im Untergeschoss

Möglichkeit für Ausbau mit Sauna/Nasszelle (Anschlüsse sind vorbereitet)



Aussenansicht mit Zufahrt zum Haus



Schritt für Schritt zu Ihrem neuen Heim

Besichtigung und Kaufangebot

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin direkt im aufgeschalteten Inserat oder unter 079 638 22 14.

Bei Kaufinteresse reichen Sie Ihr schriftliches Kaufangebot gemeinsam mit einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ein per Post oder E-Mail an die untenstehende Adresse.

Prestige Immobilien AG
z.H. Frau Evelyne Heusser
Berninastrasse 29
Postfach
8042 Zürich
evelyne.heusser@prestige.ch

Finanzierungsbestätigung und Kaufvertrag

Sobald sich Käufer und Verkäufer in den relevanten Punkten geeinigt haben und die Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstitutes vorliegt, wird der Auftrag zur Ausarbeitung des Kaufvertrages dem durch den Verkäufer gewählten Notar erteilt.

Eigentumsübertragung

Zur Eigentumsübertragung treffen sich Käufer und Verkäufer auf dem Notariat. Die Schlüsselübergabe erfolgt in der Regel im Anschluss.

Vorbehalte Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.