

# 3 ½-Zimmer-Dachwohnung mit Galerie

Dorfstrasse 49, 8309 Birchwil-Nürens Dorf



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



## Objekt

Typ	3 ½ - Zimmer-Dachwohnung mit Galerie, Nr. 3.3
Lage	Im Dorfzentrum, nahe Naherholungszone
Baujahr	1998
Kataster-Nr.	2506
Wertquote	108/1000
Wohnfläche	112.9 m <sup>2</sup>
Nasszellen	Bad/WC
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung
Balkon	8.8 m <sup>2</sup>
Keller	Abschliessbares Kellerabteil, Nr.9, ca. 11 m <sup>2</sup>
Waschbox	Separate Waschbox mit Waschturm im UG
Abstellraum	3.4 m <sup>2</sup> , Raumhöhe ca. 3 m
Parkplatz	Einstellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage
Übernahme	August 2020 oder nach Vereinbarung
Preis	<b>VP: CHF 750'000.-</b> Parkplatz Nr.3 in der Tiefgarage à CHF 30'000.- VP Total: CHF 780'000.-

mail@egger-immobilien.ch  
[www.egger-immobilien.ch](http://www.egger-immobilien.ch)

**044 803 03 04**



**Jürg Egger**  
Dipl. Architekt FH / STV  
Eidg. dipl. Baumeister  
Immobilien schätzer mit eidg. FA  
079 222 20 60

**EGGER IMMOBILIEN**

–

**Für Immobilien in der Region**

**VERKAUF  
BERATUNG  
BEWERTUNG  
VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Landkarte / Ortsplan

3 ½ -Zimmer-Dachwohnung, Dorfstrasse 49, 8309 Nürensdorf



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

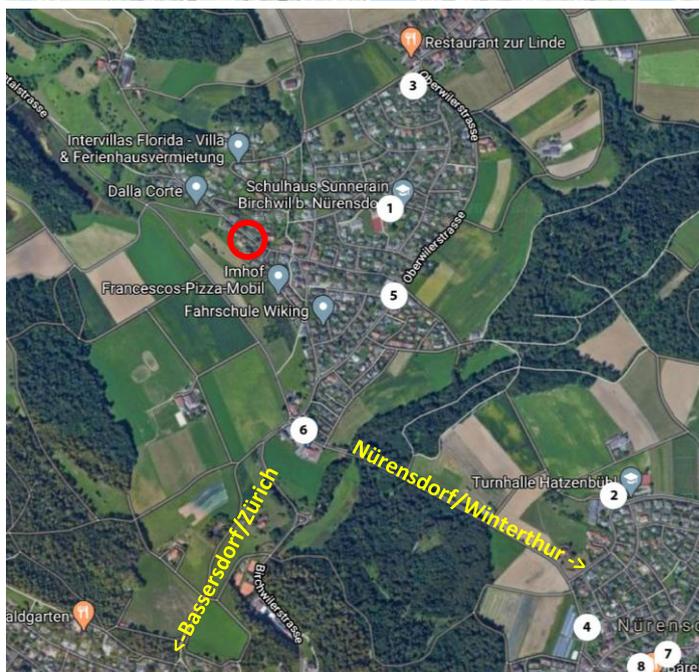
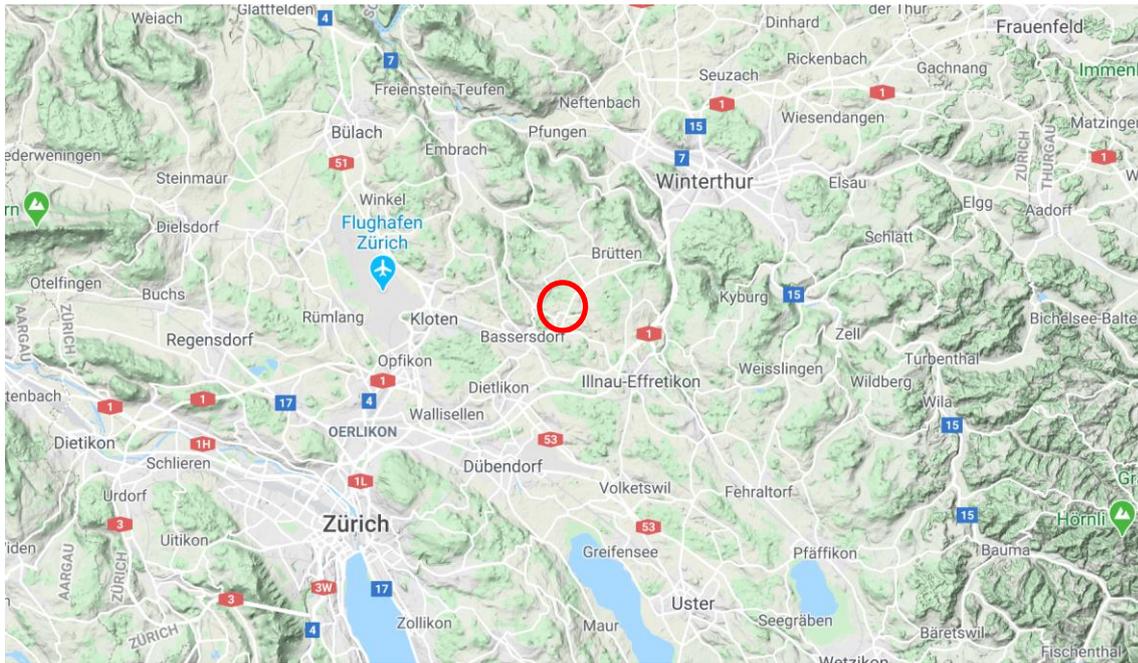
TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



1 Kindergarten und  
Primarschulhaus Sunnerain

2 Oberstufenschulhaus  
Hatzenbühl

3 Kinderspielgruppe Birchwil

4 KiTa Luftballon

5 Bushaltestelle Birchwil

6 Landi Birchwil

7 Volg Nürensdorf

8 Post Nürensdorf

## Kurzbeschreibung der Region

Das Dorf Birchwil gehört zur Gemeinde Nürensdorf und liegt zwischen Zürich und Winterthur. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Naherholungszone und das Naturschutzgebiet Eigental. Birchwil zählt ungefähr 1'100 BewohnerInnen und hat seinen ländlichen Charme bis heute erhalten. Dank der Südhanglage und dem niedrigen Steuerfuss zählt Birchwil zu einer der attraktiven Wohnlagen.

In kurzer Zeit gelangt man in die Natur und zu intakten Landwirtschaftsgebieten. Die Gegend ist als nebelarme Zone bekannt und bietet verschiedenste Sportmöglichkeiten. Ein vielfältiges Vereinsangebot belebt die Dorfgemeinschaft.

Die Nähe zum Flughafen ermöglicht an 365 Tagen im Jahr das Einkaufen sowie die Nutzung weiterer Dienstleistungen.

Birchwil ist über das Strassennetz gut für den Privatverkehr erschlossen, obschon die Hauptverkehrsachsen neben diesem Ortsteil vorbeiführen.

Dank den Busverbindungen Flughafen Kloten-Winterthur ist Birchwil ebenfalls bequem mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Ca. 15 Minuten dauert die Fahrt mit dem Auto nach Winterthur oder Zürich.

Der Steuerfuss liegt ohne die Kirchensteuer bei günstigen 90%.

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Situationsplan

3 ½ -Zimmer-Dachwohnung, Dorfstrasse 49, 8309 Nürens Dorf



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04  
FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch  
www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



## Kurzbeschreibung der Umgebung und des Gebäudes

### Umgebung und Lage

Das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen befindet sich in einer beliebten Wohngegend im Dorfkern, direkt angrenzend an die Naherholungszone mit Feldern und Wald. Die Landi und das Schulhaus «Sunnerain» liegen wenige hundert Meter entfernt und können zu Fuss bequem erreicht werden. Auch die Busstation „Birchwil“ ist nur wenige Gehminuten vom Wohnhaus gelegen.

### Wohnung

Die charmante Dachwohnung hat neben dem Wohngeschoss eine grosse, über eine interne Treppe erschlossene Galerie, die zum Wohn- und Essbereich hin offen ist. Im Zwischenboden befindet sich zudem ein Abstellraum. Die Wohnung erreicht man über das Treppenhaus, das vom Untergeschoss bis zur Wohnung führt, aber ohne Lift konzipiert wurde. Im Wohn- und Essbereich, in der Küche und im Badezimmer wurden keramische Platten, in den Schlafzimmern und auf der Galerie helle Teppiche verlegt. Das Wohnzimmer mit Cheminée-Ofen hat einen Ausgang zum gut besonnten Balkon mit Aussicht nach Südosten.

### Gebäude

Massives Backsteinmauerwerk  
Fassade ist verputzt und gestrichen

### Fenster

Holzfenster mit Dreifachverglasung

### Sonnenschutz

Verbundraffstoren bei den Fenstern,  
Sonnenstore beim Balkon

### Küche

Modern ausgestattete Küche mit Sicht ins Freie  
Boden aus Steinplatten  
Granitabdeckungen, zum Wohnbereich hin zu einem Tisch erweitert  
Geräte: Glaskeramikherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühler

### Waschen und Trocknen

Eigene Waschbox im UG mit  
Waschmaschine und Tumbler,  
Allgemeiner Trocknungsraum im UG

### Nasszellen

Bad/WC  
Boden und Wände mit Keramikplatten

### Abstellraum

3.4 m<sup>2</sup>  
Im Zwischenboden und vom Schlafzimmer her zugänglich

### Keller

Ca. 11 m<sup>2</sup> im UG  
Zugang zum Treppenhaus

### Parkplatz

Einstellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage mit direktem Zugang zu Treppenhaus, Besucherparkplätze sind ebenfalls vorhanden

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Grundrisse

3 ½ -Zimmer-Dachwohnung, Dorfstrasse 49, 8309 Nürens Dorf



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04

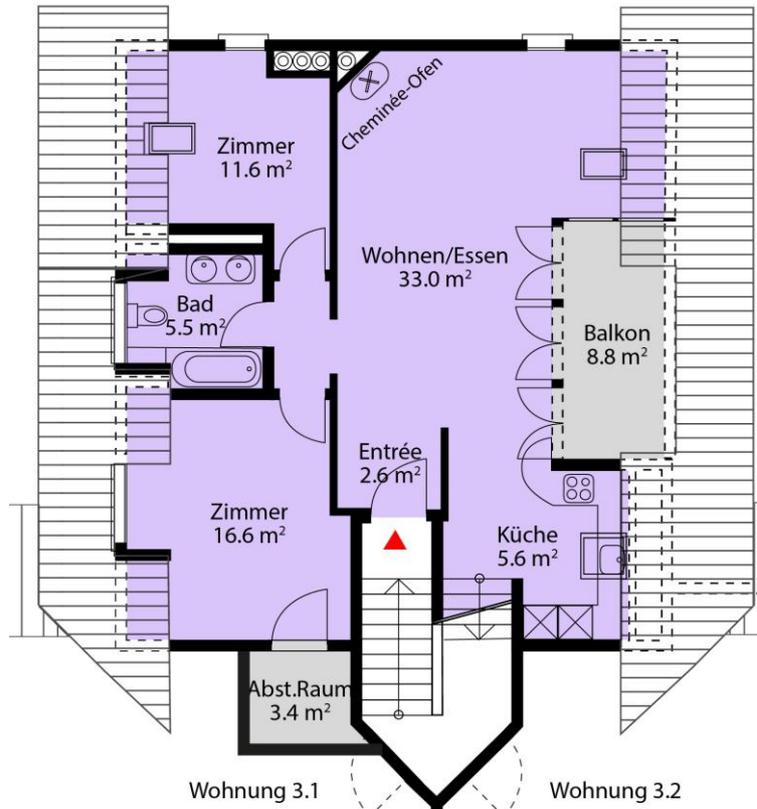
FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

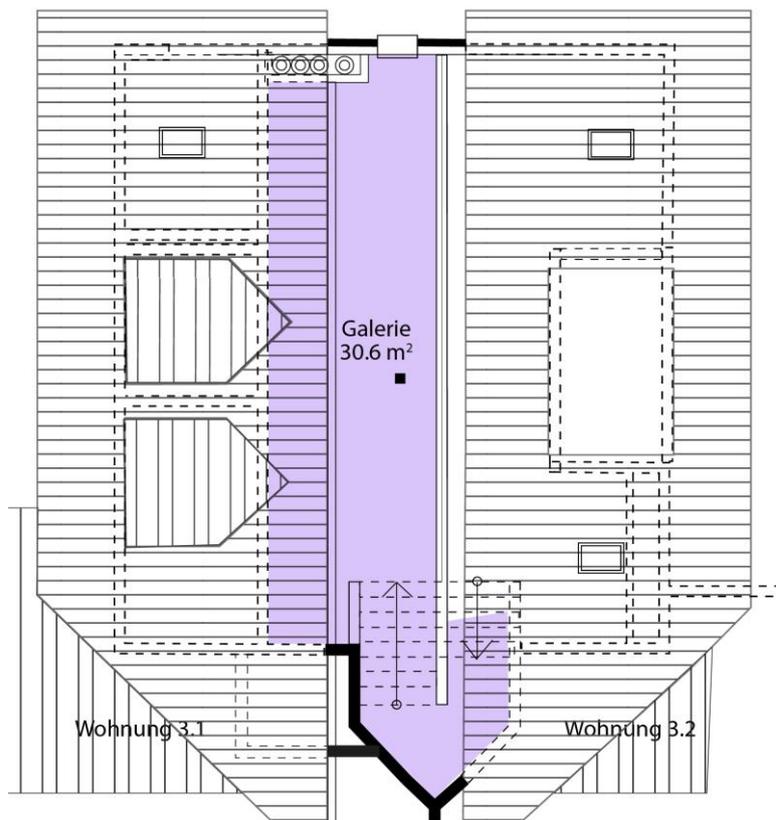
www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325

## Dachgeschoss



## Galeriegeschoss



**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Fotogalerie

3 ½ -Zimmer-Dachwohnung, Dorfstrasse 49, 8309 Nürens Dorf



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



Ansicht von Nordosten



Wohnbereich mit Cheminée-Ofen



Küche



Badezimmer



Balkon und Entrée



Schlafzimmer mit Türe zum Abstellraum



Galerie



Aussicht Balkon nach Südosten

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!