Viel Raum zum Leben: Helle 4.5-Zimmer-Wohnung mit grosszügigem Grundriss

Alte Winterthurerstrasse 202, 8309 Nürensdorf

Gaetano IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Gaetano
IMMOBILIEN

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude am potenziellen neuen Eigenheim.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team

Ihr Ansprechspartner
ALESSANDRO GAETANO

076 322 70 20
052 212 17 18
info@gaetano-immobilien.ch

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

Gedeckter Sitzplatz

160 m² Wohnfläche sind bei einer 4.5-Zimmer-Wohnung alles andere als alltäglich. Entsprechend viel Raum bietet diese Erdgeschosswohnung zum Wohnen, Zusammensein und Zurückziehen. Sie eignet sich ideal für eine Familie oder für ein Paar, das gerne grosszügig wohnt und Wert auf Komfort legt.

Schon beim Betreten wirkt die Wohnung grosszügig und offen. Besonders schön ist die aussergewöhnliche Raumhöhe von 295 cm. Zusammen mit den vielen Fenstern entsteht dadurch ein sehr angenehmes Raumgefühl. Der grosse Eingangsbereich mit Einbauschränken bietet zudem viel praktischen Stauraum.

Das Herzstück der Wohnung ist das grosszügige Wohnzimmer mit Cheminée. Es schafft eine warme und gemütliche Atmosphäre und lädt dazu ein, den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Direkt angrenzend befindet sich der gedeckte Sitzplatz mit rund 26 m² – ideal für gemeinsame Essen im Freien, gemütliche Sommerabende oder Besuch von Freunden und Familie.

Auch die Küche bietet viel Bewegungsfreiheit. Sie ist mit Miele-Geräten ausgestattet und verfügt über genügend Platz für einen kleinen Frühstücks- oder Esstisch. Besonders angenehm ist der zusätzliche Sitzplatz direkt bei der Küche – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen. Für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende steht zusätzlich ein separater Essbereich zur Verfügung.

Die drei Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Ankleideraum – ein Detail, das zusätzlichen Komfort schafft und in einer 4.5-Zimmer-Wohnung nicht selbstverständlich ist. Zwei Badezimmer machen den Alltag besonders angenehm. Eines ist mit einer Badewanne ausgestattet, das zweite verfügt über eine Dusche.

Die grosszügigen Platzverhältnisse bieten viel Raum für Familie, Rückzug, Homeoffice oder Gäste. Dank der Erdgeschosslage und der beiden Sitzplätze lässt sich das Wohnen drinnen und draussen angenehm verbinden.

Die Wohnung und Liegenschaft wurden seit 2015 laufend unterhalten und renoviert. Für zeitgemässen Komfort sorgen Bodenheizung, Wärmepumpe mit Erdsonde und eine Entkalkungsanlage. Eine Photovoltaikanlage kann zusätzlich installiert werden.

Die Waschküche gehört ausschliesslich zu dieser Wohnung und wird nicht gemeinschaftlich genutzt. E-Mobilität ist in der Tiefgarage möglich. Zwei Tiefgaragenplätze müssen für je CHF 30'000.– erworben werden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Nürensdorf - Zuhause zwischen Natur und Stadt

Nürensdorf ist eine attraktive Wohngemeinde im Zürcher Unterland und verbindet ländliche Ruhe, hohe Lebensqualität und die Nähe zu wichtigen Zentren. Gepflegte Wohnquartiere, viel Grün sowie nahegelegene Wälder und Landwirtschaftsflächen prägen das Ortsbild. Winterthur, Kloten, der Flughafen Zürich und die Stadt Zürich sind gut erreichbar.

Für den täglichen Einkauf stehen direkt im Dorf verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote finden sich in den nahe gelegenen Orten Bassersdorf, Kloten und Winterthur.

Für Familien bietet Nürensdorf ein umfassendes Bildungsangebot vom Kindergarten bis zur Sekundarschule direkt innerhalb der Gemeinde. Die Kindergarten- und Primarstufe wird unter anderem an den Schulstandorten Ebnet und Sunnerai geführt, während die Sekundarschule im Schulhaus Hatzenbühl untergebracht ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen Waldkindergarten sowie verschiedene Betreuungsangebote.

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, findet in und rund um Nürensdorf zahlreiche Möglichkeiten. Die weitläufigen Wald- und Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen, Wandern und Velofahren ein und schaffen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Dank guter Busverbindungen zu den umliegenden Bahnhöfen ist Nürensdorf gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Winterthur, Kloten, der Flughafen Zürich sowie die Stadt Zürich sind bequem erreichbar – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut vernetzt sein möchten.

Weitere wichtige Distanzen:

- Kindergarten und Primarschule ca. 2.2 km
- Sekundarschule ca. 1.6 km
- Einkaufen (Migros) ca. 1.6 km
- Bushaltestelle ca. 140 m
- Bahnhof Bassersdorf ca. 5.3 km
  nach Winterthur ca. 25 min., nach Zürich ca. 41 min., nach Kloten ca. 35 min.
- Autobahnanschluss ca. 4 km

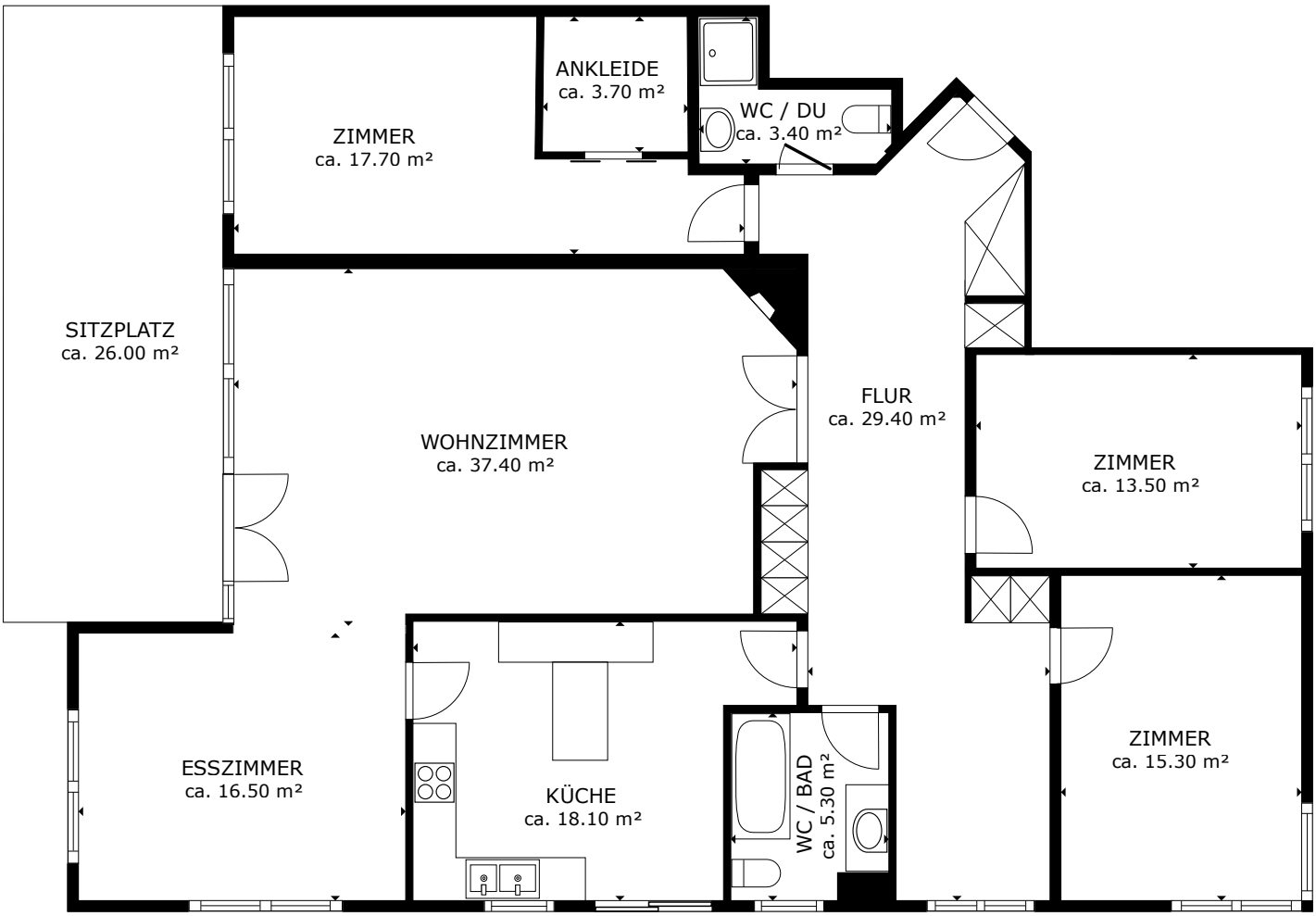
Umgebung

Gaetano IMMOBILIEN

Daten & Fakten

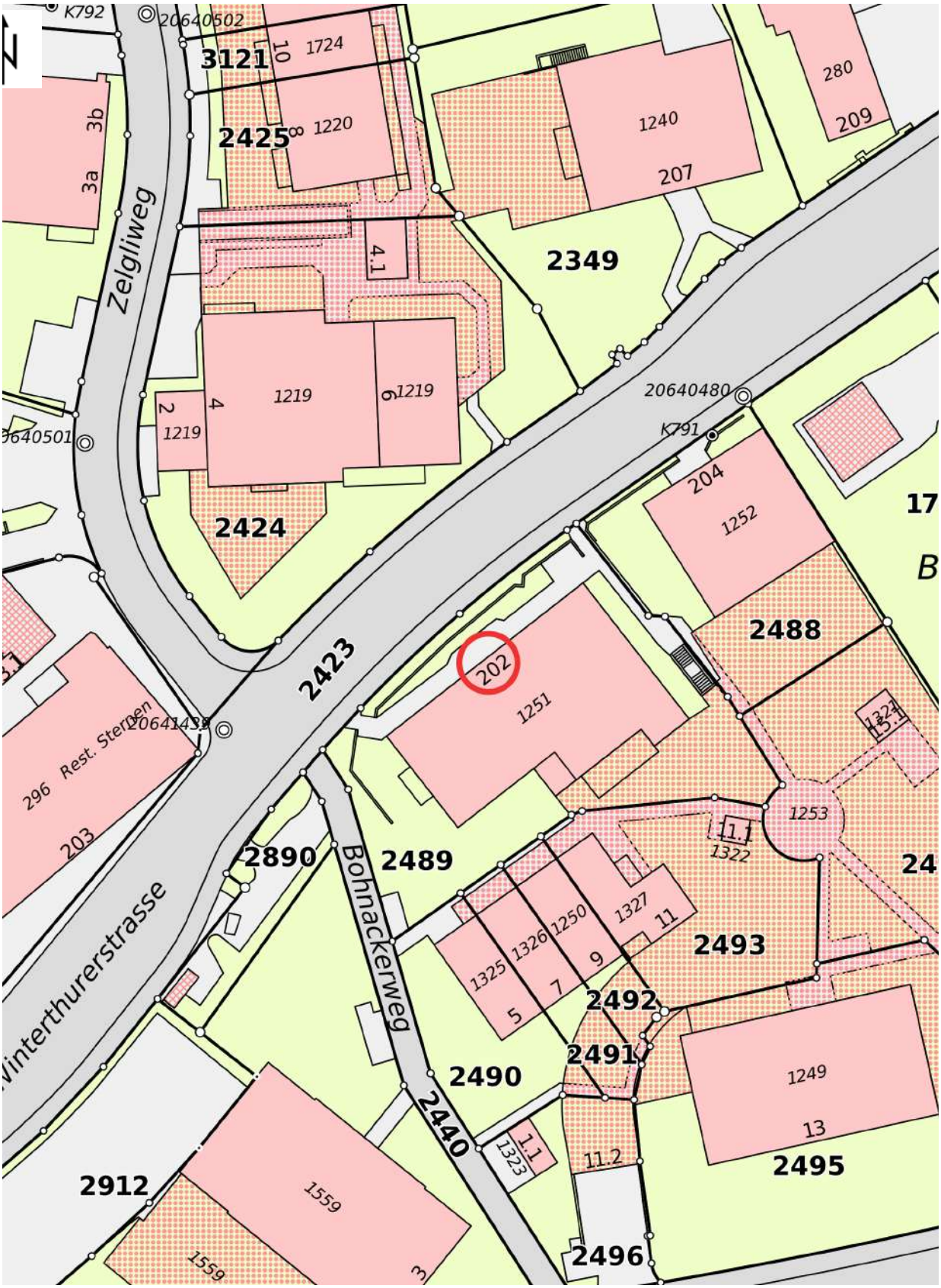
Standort:	Alte Winterthurerstrasse 202 8309 Nürensdorf
Objektart: **Wertquote:**	Erdgeschoss-Wohnung 207 / 1000
Wohnfläche: **Gedeckter Sitzplatz:**	ca. 160 m^2 ca. 26 m^2
Heiz-und Nebenkosten: **Stand Erneuerungsfonds:**	ca. CHF 620.-/Mt. (inkl. CHF 138.- für EF) ca. CHF 26'140.- (Stand per 31.12.2025)
Baujahr: **Renovationen:**	1995 laufend 2015-2025
Zimmer: **Stockwerke:**	4.5 EG mit Lift
Nasszellen:	2
Tiefgaragenplätze: **Waschraum:**	2 zu je CHF 30'000.- (Nr. 53 + 52) 1
Wärmeerzeugung: **Wärmeverteilung:**	Wärmepumpe Erdsonde (neu 2022) Bodenheizung
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis:	CHF 1'170‘000.-- resp. dem Meistbietenden zzgl. Tiefgaragenplätze

Grundrissplan



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Katasterplan



Bildergalerie

Küche mit Essnische

Separater Essbereich

Bildergalerie

Wohnbereich mit Cheminée

Zimmer

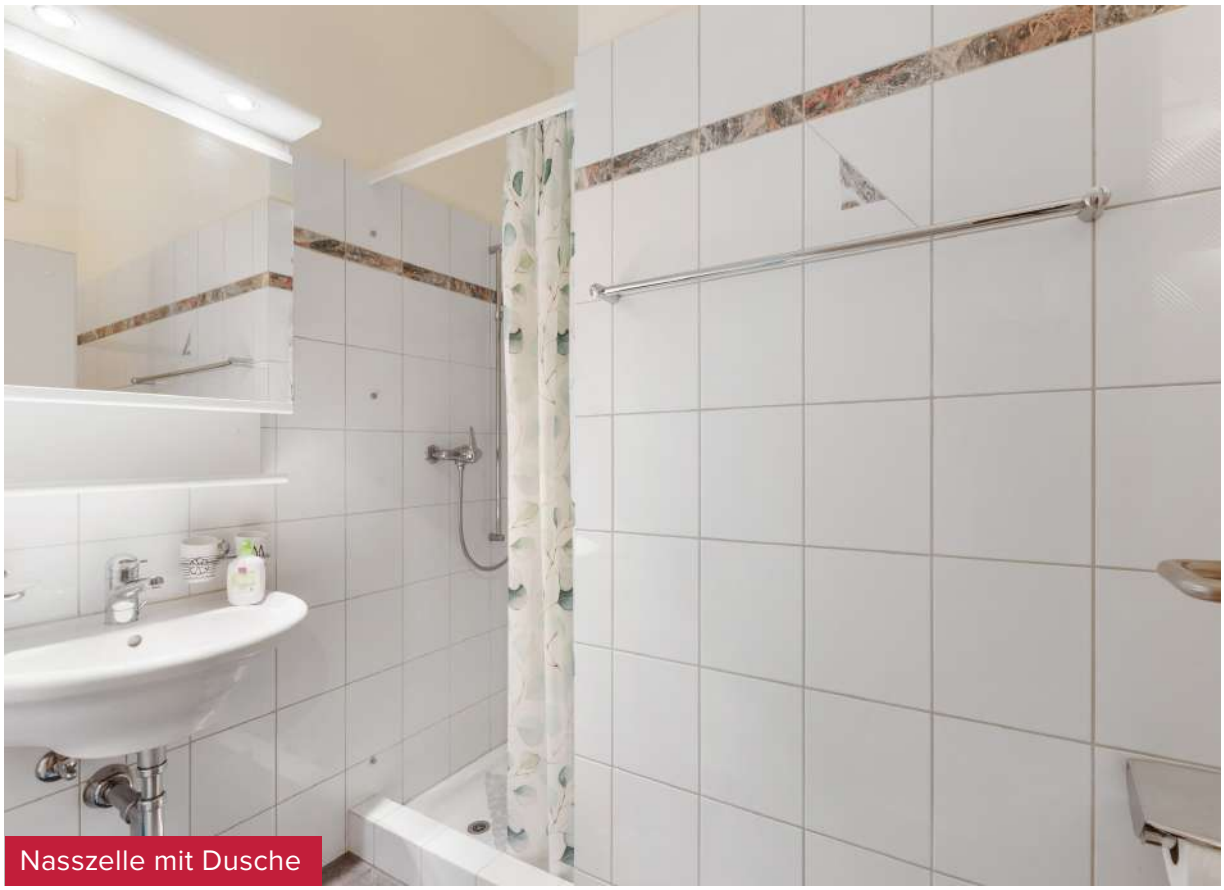
Bildergalerie

Zimmer

Zimmer

Bildergalerie

Nasszelle mit Badewanne



Nasszelle mit Dusche

Eigene Notizen

Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Beantragen Sie unsere marktbasierte Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

052 212 17 07
info@gaetano-immobilien.ch
www.gaetano-immobilien.ch