



STILVOLLES WOHNEN MIT GALERIE UND CHARME

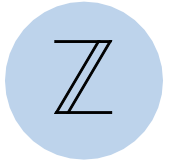
SCHÖNBÜELSTRASSE 8 | 8304 WALLISELLEN

ZET IMMOBILIEN AG | Heitligstrasse 2 | 8173 Neerach

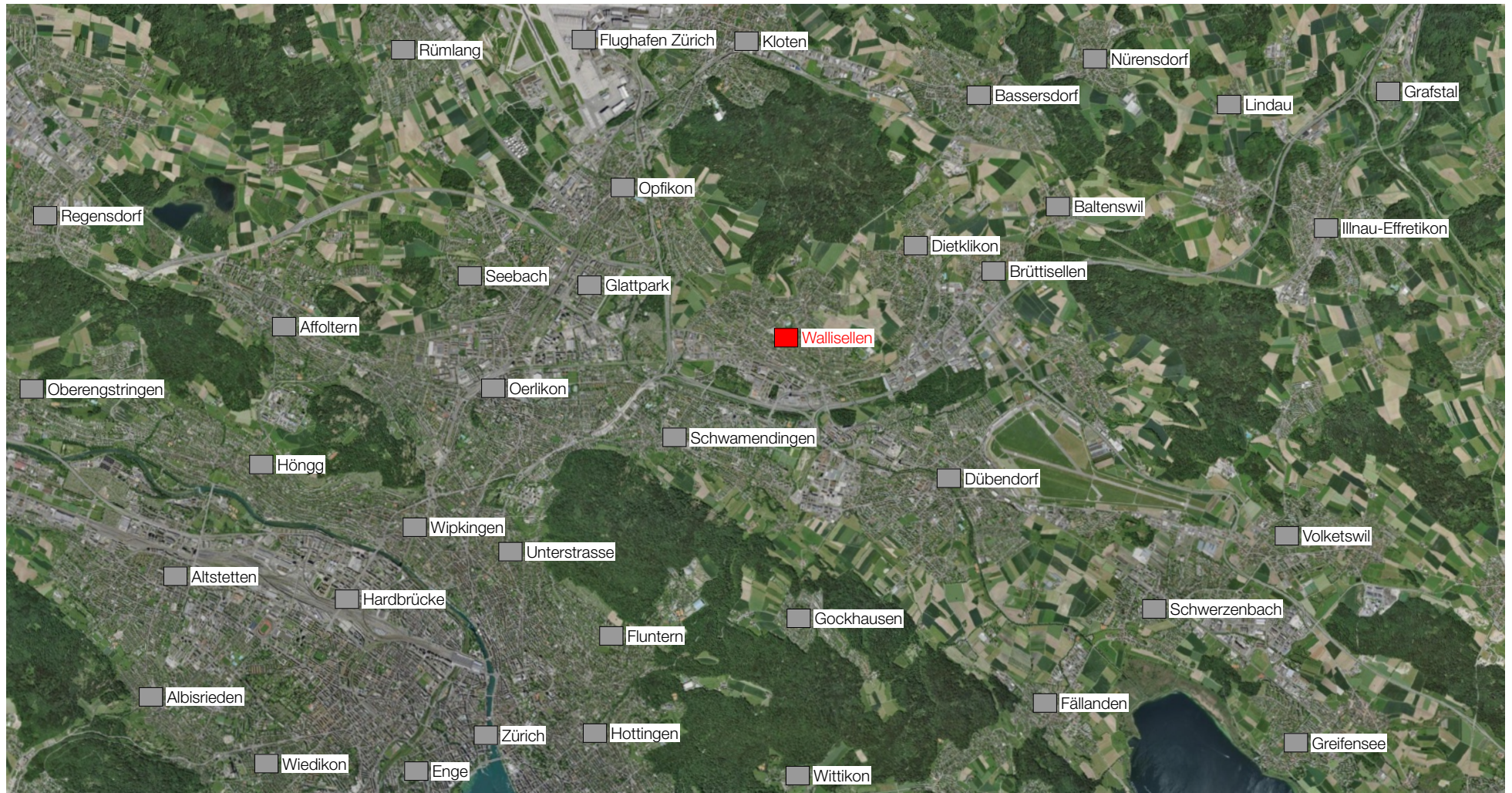


ZET IMMOBILIEN AG

02 MAKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



03 WALLISELLEN



ZET IMMOBILIEN AG

Die Zürcher Gemeinde Wallisellen liegt unmittelbar vor den Toren der Stadt Zürich und verbindet auf attraktive Weise urbanes Wohnen, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren zu einem lebendigen Wohn- und Wirtschaftsstandort im mittleren Glattal entwickelt und bietet ein Umfeld, das sowohl bei Familien als auch bei Berufstätigen geschätzt wird.

Besonders prägend ist die zentrale Lage zwischen der Stadt Zürich, dem Flughafen und Winterthur. Wallisellen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist hervorragend in das Zürcher Verkehrsnetz eingebunden. Unter anderem verkehrt die S8 über Wallisellen und Zürich Hauptbahnhof; zusätzlich erschliesst die Glattalbahn mit der Tramlinie 12 die Gemeinde und schafft eine direkte Verbindung in Richtung Zürich Flughafen und Bahnhof Stettbach. Damit bietet Wallisellen ideale Voraussetzungen für Pendlerinnen und Pendler sowie für alle, die eine gute Erreichbarkeit im Alltag schätzen.

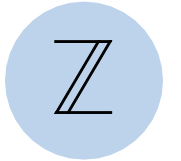
Trotz seiner stadtnahen Lage verfügt Wallisellen über vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Grünräume, Spazier- und Velowege sowie Sport- und Freizeitanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag. Gleichzeitig profitieren die Einwohnerinnen und Einwohner von einem umfassenden Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Die Verbindung von Wohnquartieren, Arbeitsplätzen, Einkauf und Freizeit ist auch ein wesentliches Element der kommunalen Siedlungs- und Verkehrsstruktur.

Auch für Familien bietet Wallisellen attraktive Rahmenbedingungen. Verschiedene Schulstandorte, Freizeitangebote und ein aktives Vereinsleben tragen zu einem vielseitigen Wohnumfeld bei. Gewachsene Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern und Gärten stehen dabei neben moderneren Siedlungsgebieten und unterstreichen den abwechslungsreichen Charakter der Gemeinde.

Wallisellen verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Zürich, der Flughafen und die umliegenden Zentren des Glattals sind komfortabel erreichbar, während die Wohnquartiere vielerorts ein ruhiges und grünes Umfeld bieten. Die Glattalbahn verbindet Wallisellen zudem mit weiteren wichtigen Standorten der dynamisch gewachsenen Region Zürich Nord und mittleres Glattal.

Einkaufsmöglichkeiten	Migros	weniger als 3 Fahrminuten
	Denner	weniger als 3 Fahrminuten
	Coop	weniger als 3 Fahrminuten
	Lidl	weniger als 10 Gehminuten
	Aldi	weniger als 6 Fahrminuten
	Einkaufszentrum Glatt Migrolino	weniger als 6 Fahrminuten weniger als 11 Gehminuten
Sonstiges	Postfiliale	weniger als 3 Fahrminuten
	Apotheke	weniger als 3 Fahrminuten
	Coiffeure	weniger als 5 Fahrminuten
	UBS Geschäftsstelle	weniger als 3 Fahrminuten
	Raiffeisenbank	weniger als 3 Fahrminuten
	Bäckerei	weniger als 3 Fahrminuten
Bahnhof	Wallisellen	weniger als 11 Gehminuten
Busstation/Tramstation	Blumenweg	weniger als 1 Gehminuten
Schulen	Kindergarten Allmend	weniger als 3 Gehminuten
	Primarschule Mösli	weniger als 5 Gehminuten
	Mittelstufe Bürgli Mitte	weniger als 8 Gehminuten
	Sekundarschule	weniger als 10 Gehminuten
Freizeit	FC Wallisellen	weniger als 5 Gehminuten
	EHC Wallisellen	weniger als 5 Gehminuten
	Tennisclub	weniger als 6 Fahrminuten
	Schwimmbad	weniger als 5 Fahrminuten
	Naherholungswege	weniger als 5 Gehminuten

04 MIKROLAGE

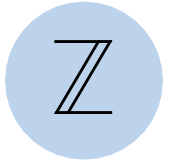


ZET IMMOBILIEN AG



■ Einkaufsmöglichkeiten ■ Öffentliche Verkehrsmittel ■ Schule ■ Freizeit ■ Sonstiges

05 EIN PRIVATER RÜCKZUGSORT IM FREIEN



ZET IMMOBILIEN AG



1. Dachgeschoss | Balkon

06 ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

An attraktiver und angenehm ruhiger Wohnlage in Wallisellen erwartet Sie an der Schönbüelstrasse 8 eine charmante Eigentumswohnung mit besonderem Charakter und stilvollem Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in einer autofreien, familienfreundlichen Siedlung mit grosszügigem Kinderspielplatz und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, grosszügigen Platzverhältnissen sowie einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und individueller Architektur auf zwei Ebenen. Mit einer Wohnfläche von rund 96.4 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ein aussergewöhnliches Zuhause in stadtnaher Lage suchen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumhöhe und einer Galerie, die dem Wohnraum eine besondere Grosszügigkeit verleiht. Die sichtbaren Dachbalken, die charakteristischen Fensterfronten und das stilvolle Cheminée schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die harmonisch integrierte Küche überzeugt mit ihrem modernen Erscheinungsbild und fügt sich optimal in das offene Wohnkonzept ein.

Auch die Schlafzimmer zeichnen sich durch ihren individuellen Charme und eine behagliche Wohnatmosphäre aus. Dachschrägen, sichtbare Holzelemente und besondere architektonische Details wie die Rundbögen verleihen den Räumen einen unverwechselbaren Charakter. Zwei Nasszellen auf den unterschiedlichen Wohnebenen sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist der gemütliche Balkon, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Umgeben von einer grünen und gewachsenen Umgebung bietet dieser einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Ob beim morgendlichen Kaffee oder beim gemütlichen Ausklang des Tages – hier lässt sich die Wohnqualität in privater Atmosphäre geniessen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Keller sowie einen Bastelraum, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eine Garagenbox rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

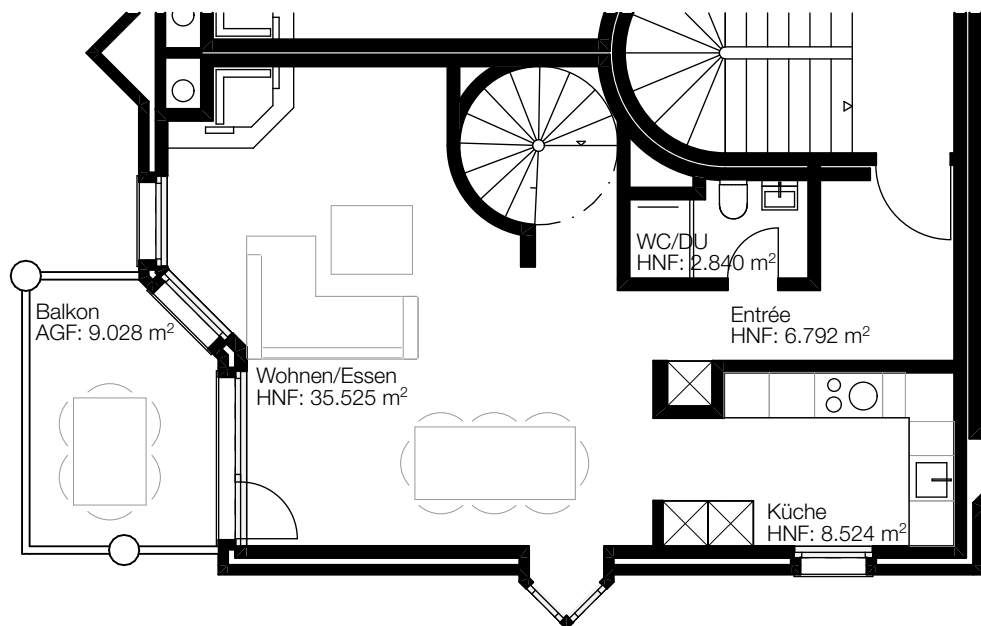
Diese Eigentumswohnung vereint architektonischen Charme, ein offenes Raumgefühl und zeitgemässen Wohnkomfort zu einem besonderen Gesamtbild. Die Kombination aus Galerie, Cheminée, gemütlichen Rückzugsbereichen und einer verkehrsfreien Siedlungsumgebung mit weitläufigem Kinderspielplatz macht die Liegenschaft zu einem Zuhause mit Persönlichkeit und hoher Wohnqualität.

Adresse	Schönbüelstrasse 8 8304 Wallisellen Kat. Nr. 2584	
Eigentumswohnung	Wohnfläche (HNF)	ca. 96.4 m ²
	Keller (NNF)	ca. 8.0 m ²
	Bastelraum (NNF)	ca. 12.0 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'290'000.- (inkl. Bastelraum und Garagenbox)	
Baujahr	1989	
Wertquote	Wohnung	111/1000
	Garagenbox	6/1000
	Bastelraum	4/1000
Allgemeine Sanierungen	2014	Sanierung beide Nasszellen
	2019	Boden Parkett (1.DG & 2. DG))
	2023	Küche
Wärmeerzeugung	Gasheizung	
Bestehende Hypothek	keine Verpflichtung	

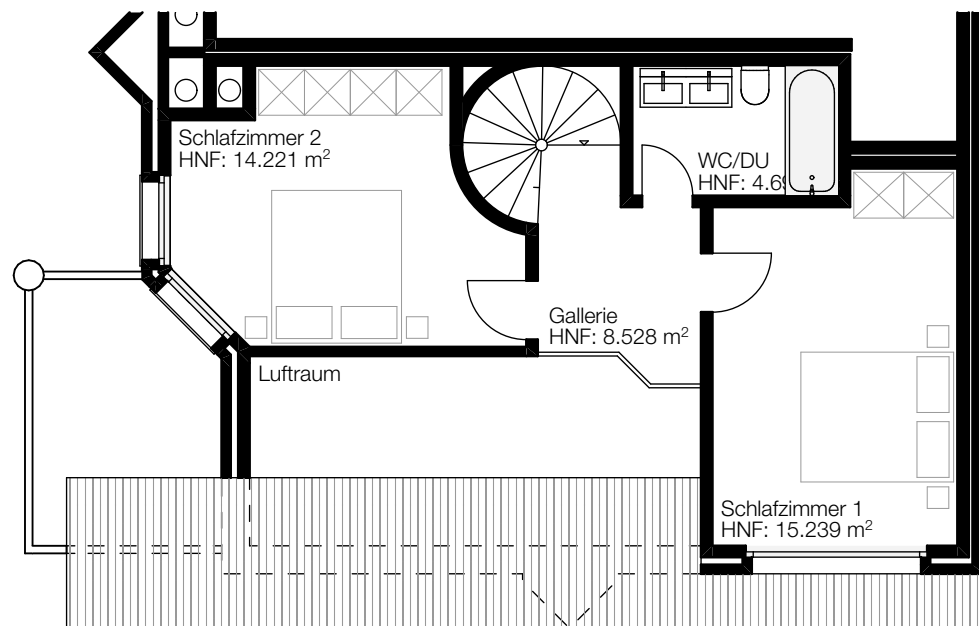
07 GRUNDRISSSE



ZET IMMOBILIEN AG



1. Dachgeschoss



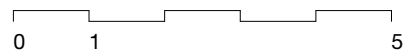
2. Dachgeschoss



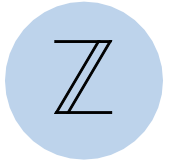
Projekt : Schönbüelstrasse 8

Datum : 26.10.26

Mst. : 1:100



08 WOHNEN UND GENIESSEN IN OFFENER ATMOSPHÄRE



ZET IMMOBILIEN AG



1. Dachgeschoss | Wohnzimmer

09 GEMÜTLICHER RÜCKZUGSORT



ZET IMMOBILIEN AG



2. Dachgeschoss | Schlafzimmer

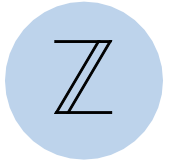
10 DATEN FÜR DUE DILIGENCE



1. Dachgeschoss | Entrée

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
Versicherung	GVZ Nachweis		
Verwaltung	Keine Vorhanden		
Pläne Bestand	Katasterplan	gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	1.DG - 2.DG	Mst:1:100
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 2014		
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten		
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne in die Wohnung		

11 EIN ORT DER RUHE UND GEBORGENHEIT

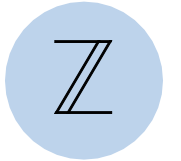


ZET IMMOBILIEN AG



2. Dachgeschoss | Schlafzimmer

12 KÜCHE



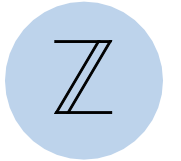
ZET IMMOBILIEN AG



1. Dachgeschoss | Küche



13 NASSZELLEN



ZET IMMOBILIEN AG



2. Dachgeschoss | BAD/WC



1. Dachgeschoss | DU/WC

14 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ZET IMMOBILIEN AG



Wohnraum | Cheminée

Garantie / Haftungsausschluss

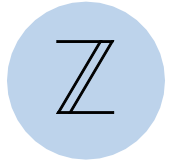
Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

15 WO WÄRME AUF WOHNLICHKEIT TRIFFT

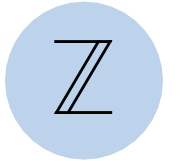


ZET IMMOBILIEN AG



1. Dachgeschoss | Wohnzimmer

16 EINZIGARTIGES WOHNGEFÜHL



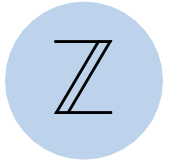
ZET IMMOBILIEN AG

BALANCE
WÄRME
LEBENSGEFÜHL
HARMONISCH
ZUHAUSE
ZEITLOSIGKEIT
ANKOMMEN
OFFEN



Wohnraum

17 RÜCKZUGSOASE MIT BESONDEREM FLAIR

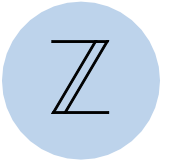


ZET IMMOBILIEN AG



2. Dachgeschoss | Schlafzimmer

18 CHARMANTE ARCHITEKTUR IN GRÜNER UMGEBUNG



ZET IMMOBILIEN AG



Südfassade



Ostfassade

19 VERKAUFSPROZESS

Phase 1 **Verkaufsdossier / Begehung Grundstück**

Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖReb-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

Phase 2 **Einreichung unverbindliches Kaufangebot**

Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:

- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

Phase 3 **Einreichung verbindliches Angebot**

Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4 **Abschlussphase**

- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung
-



Nicola Zeoli | Geschäftsinhaber

ZET Immobilien AG
info@zetimmobilien.ch
079 375 96 98