5 ½–Zimmer-Dachwohnung mit Galerie

Talwiesenstrasse 1, 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



Objekt

Typ	5 ½-Zimmerwohnung mit Galerie, Cheminée und 2 Balkonen
Lage	Südöstlich des Ortszentrums
Baujahr	1987
Kataster-Nr.	2026
Wertquote	58/1’000
GVZ-Kubatur	Ganzes Wohnhaus 2'681 m^3, Tiefgarage 2'839 m^3
Wohnfläche netto	ca. 138 m^2 inkl. Galerie, Estrich (auf Firstgeschoss) 5.9 m^2
Heizung	Ölheizung (2023) / Wärmeverteilung durch Bodenheizung
Renovationen	Beide Badezimmer 2017 / Neue Fenster/Dachfenster 2021
2 Balkone	westlich 32.6 m^2 gedeckt / östlich 10.5 m^2 gedeckt
Aussicht	Ländliche Umgebung mit Sicht ins Grüne
Parkplätze	2 Plätze in Tiefgarage, inkl. 11kW-Anschluss für Ladestation
Untergeschoss	Bastelraum mit WA/TU 23.5 m^2/ Keller 7.2 m^2
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Nasszellen	Bad/WC und DU/WC auf der Wohnebene
Übernahme	ab Ende September 2026
Preis	**VP:** CHF 1'310'000.— inkl. 2 PP à je 40'000.—

mail@egger-immobilien.ch
www.egger-immobilien.ch
044 803 03 04



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

VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

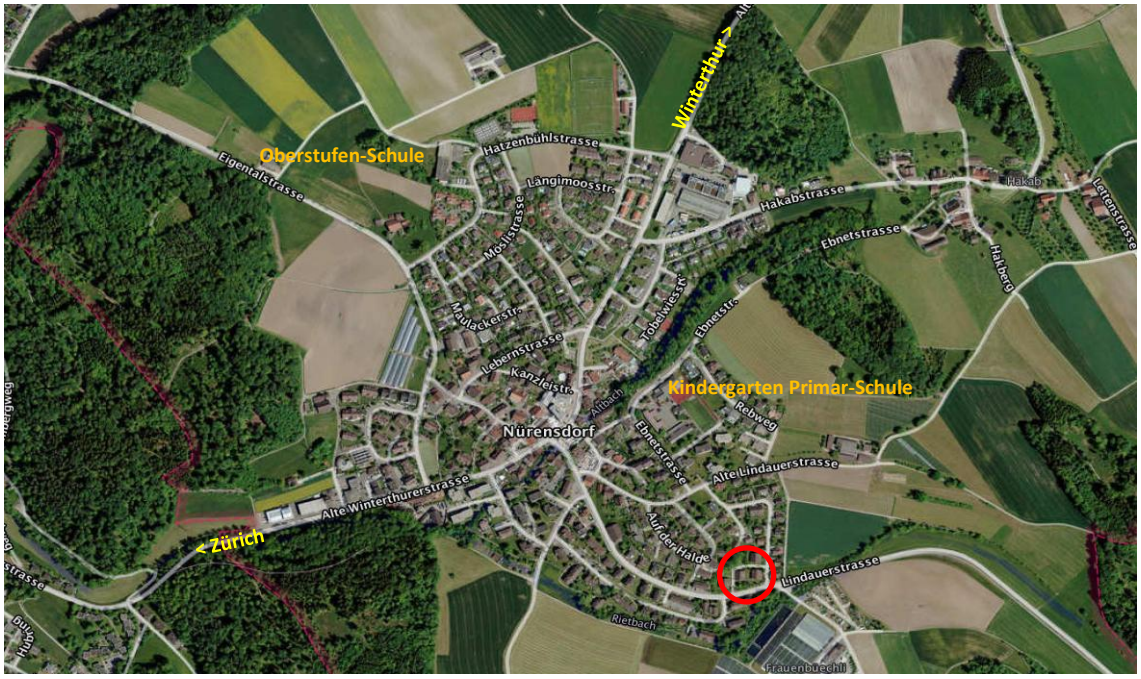
Das Fundament zu Immobilien!

EGGER IMMOBILIEN – Für Immobilien in der Region

Landkarte / Ortsplan

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 8309 Nürensdorf





Kurzbeschrieb der Region und Lage

Nürensdorf ist eine ländliche Wohngemeinde. Sie bietet zusammen mit den Dorfteilen Birchwil, Oberwil und Breite rund 5'800 EinwohnerInnen gute Voraussetzungen für ein aktives und erfülltes Leben.
Verkehrstechnisch liegt Nürensdorf zwischen den Städten Zürich und Winterthur und ist entsprechend gut erschlossen mit privaten Verkehrsmitteln und mit Bus.
Die Bushaltestelle "Lindauerstrasse" ist 150 m vom Haus entfernt.
Mit drei Autobahnanschlüssen in Effretikon, Kloten und Winterthur sind Sie direkt ans Nationalstrassennetz angeschlossen.

Der nahe internationale Flughafen verbindet die Region Zürich mit der ganzen Welt.

Die Nürensdorf liegt zwischen 505 bis 610 Meter über Meer und erlaubt von vielen Orten den Blick in die schöne Bergwelt, vom Säntis bis in die Berner Alpen.

Die Gemeinde verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben und umfangreiche Sportmöglichkeiten. Das Naherholungsgebiet mit viel Wald und Spaziermöglichkeiten liegt Ihnen rund um Nürensdorf zu Füssen.
Zahlreiche Vereine ermöglichen die Ausübung Ihres Hobbys und bieten gute Integrationsmöglichkeiten.
Vom Kinderhort bis Sekundarschule werden Ihre Kinder in der Gemeinde bestens betreut.
Der Steuerfuss liegt bei günstigen 90% (ohne Kirchensteuer).

EGGER IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04
FAX 044 803 03 05
mail@egger-immobilien.ch
www.egger-immobilien.ch

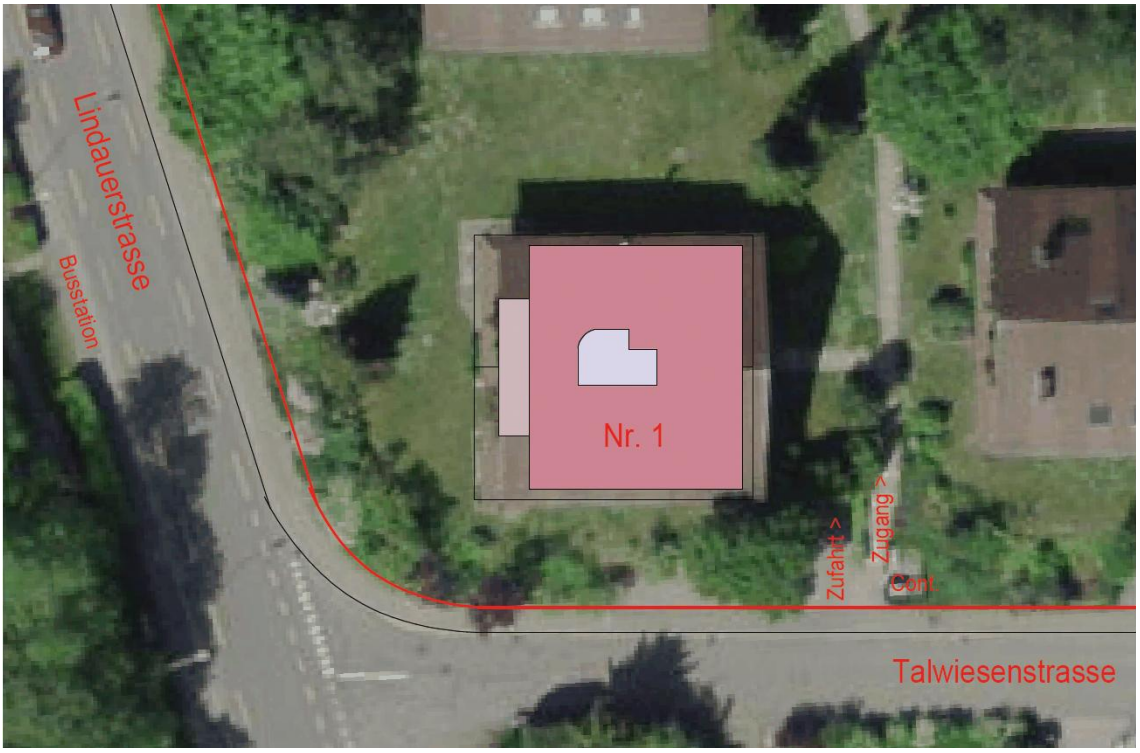
Mehrwert-St. Nr.: 549 325

VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament zu Immobilien!

Situationsplan

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 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

Kurzbeschrieb der Umgebung und des Gebäudes

Eckparzelle
Die Parzelle mit 2 MFH liegt an einer schwach befahrenen Strasse in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier südlich des Zentrums. Die nächste Busstation «Lindauerstrasse» ist nur ca. 100 m entfernt. Im Zentrum befinden sich Volg, Post, Bäckerei mit Café, Restaurant, Ärzte, Bibliothek, Coiffeursalons, das Alterszentrum und verschiedene Gesundheitsangebote.

Mehrfamilienhaus
Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise erstellt. Es beherbergt 5 Wohneinheiten.
Die Wohnungen sind grosszügig gebaut. Es wurden hochwertige Materialien verarbeitet. Die Dachwohnung umfasst das ganze Dachgeschoss. Der Lift führt direkt zur Wohnung. Vom grossen Eingangsbereich mit der Garderobennische gelangt man zur Küche und ins helle Wohnzimmer mit Cheminée. Die breite nach Süden ausgerichtete Fensterfront gibt den Blick frei über den südlichen Balkon ins Grüne. Die Schlafzimmer sind nördlich angeordnet, wo sich auch die beiden Nasszellen befinden, die beide vom Korridor aus zugänglich sind. .

Galerie
Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe hinauf auf die Galerie mit 12.6 m² Grundfläche. Diese eignet sich gut als Home Office oder Atelier. Der Estrich mit 5.9 m² ist über eine Aufzugstreppe erreichbar.

Gebäude
Backstein-Mauerwerk mit Verputz. Ins Ziegeldach sind grosse Dachfenster eingebaut, die lichtdurchflutete Räume schaffen.

Fenster
Holz-Metallfenster mit 3-fach-Verglasung (2021)

Sonnenschutz
Lamellen- und Sonnenstoren beim Balkon Süd, Dachfenster mit Verdunkelungsstoren Innen und Aussen (elektrisch gesteuert)

Küche/Wohn- und Essbereich
Die geräumige Küche ist gut ausgerüstet mit Kunststofffronten, Granitabdeckung und den üblichen Apparaten. Der Essplatz befindet sich neben der offenen Küche. Der Wohn- und Essbereich umfasst 40 m². Die Wohnräume sind mit Feinsteinzeugplatten belegt, die Schlafzimmer mit Laminat.

Balkon
Der gut besonnte Balkon misst 31.2 m² und erstreckt sich über die ganze Hausbreite. Er kann gut in verschiedene Nutzungen eingeteilt werden.

Garten
Attraktiver ruhiger und geschützter Spielplatz

Basteln/Waschen und Keller
Ein grosser Bastelraum mit WA/TU und Raum-Entfeuchter (23.5 m²) und ein zusätzlicher Keller (7.2 m²) bieten viel Stauraum.

Parkplatz
2 Besucherparkplätze sind direkt vor dem Haus vorhanden.
In der Tiefgarage befinden sich 2 Parkplätze Nr. 38+39 direkt beim Hauszugang. Diese sind zusammen mit einem 11 kW-Anschluss für Ladegeräte ausgestattet.

VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament
zu Immobilien!

Grundrisse

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 8309 Nürensdorf

Dachgeschoss

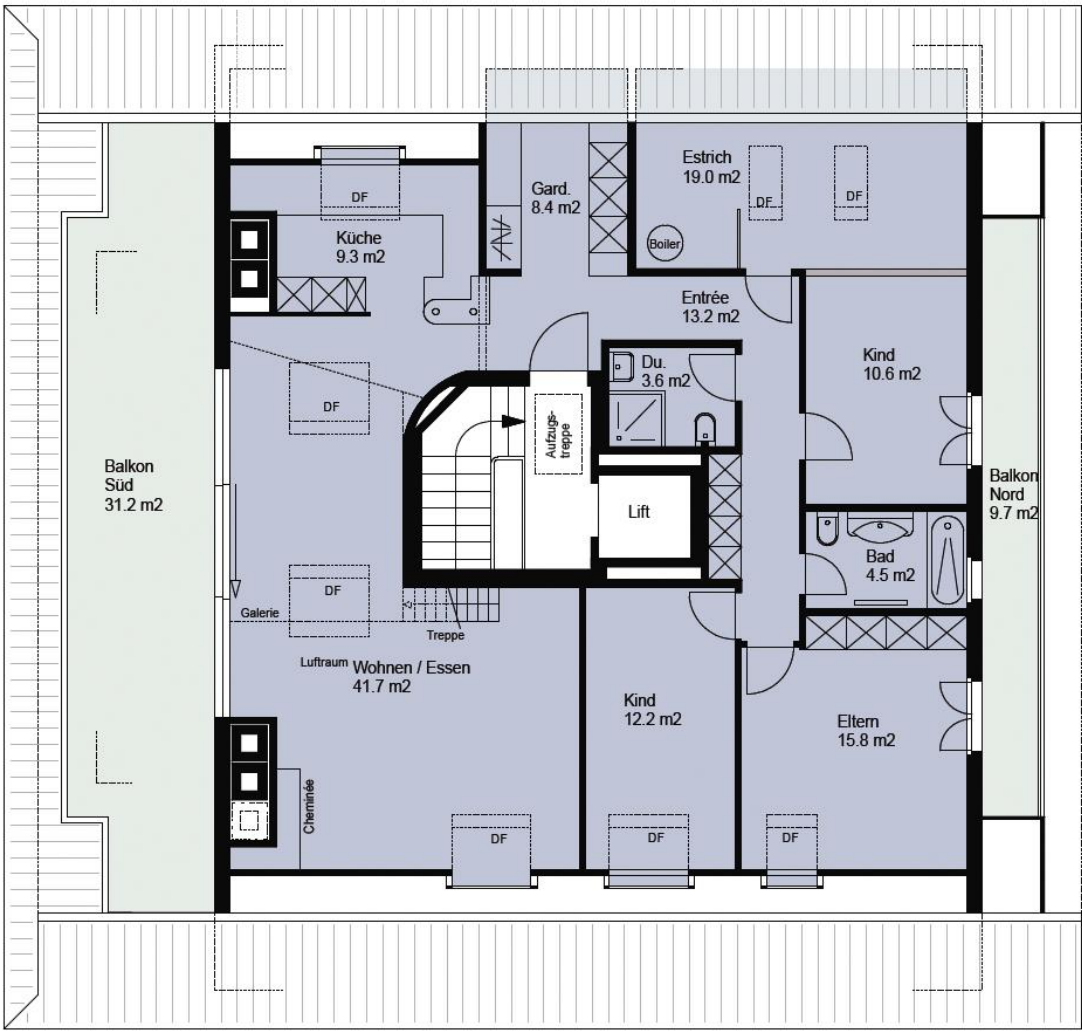
EGGER IMMOBILIEN

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



m 1 2 3

Massstab 1:100



VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament
zu Immobilien!

Grundrisse

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 8309 Nürensdorf

Estrichgeschoss

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



m 1 2 3

Massstab 1:100



VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament
zu Immobilien!

Grundrisse

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 8309 Nürensdorf

Kellergeschoss

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



m 1 2 3

Massstab 1:100



VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament
zu Immobilien!

Fotogalerie

5 ½-Zi.-Dachwohnung, Talwiesenstr. 1, 8309 Nürensdorf



Ansicht von Norden mit Hauseingang



Balkonaussicht Südseite



Wohnen mit Treppe zur Galerie



Blick von der Galerie zur Küche



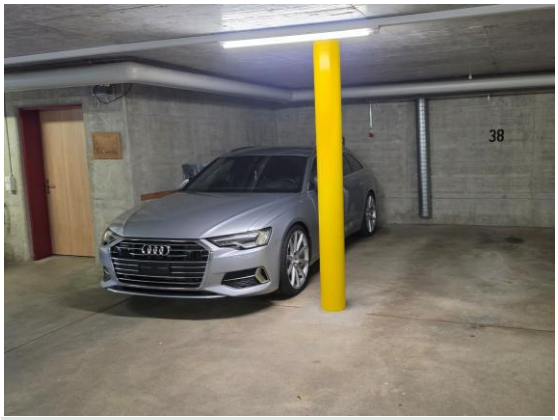
Küche



WC/Dusche



Grosszügiger Spielplatz mit Begegnungszone



2 Parkplätze in Tiefgarage für Elektroauto

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

VERKAUF
BERATUNG
BEWERTUNG
VERMIETUNG

Das Fundament
zu Immobilien!