

## MEDITERRANER GARTEN – PRIVATSPHÄRE – FAMILIENPARADIES



<b>Adresse</b>	8104 Weiningen ZH, Badenerstrasse 56 – weitere Infos: <a href="http://www.weiningen.ch">www.weiningen.ch</a>
<b>Raumangebot</b>	6½- bis 7-Zimmer-Einfamilienhaus, Kat.Nr. 2816 mit 527 m <sup>2</sup> Land Wohnfläche ca. 210 m <sup>2</sup> NWF, Nebenräume im UG ca. 49.5 m <sup>2</sup> , Geräteraum ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr/Kubik</b>	2000 (gut unterhalten) / GVZ 875 m <sup>3</sup>
<b>Parkierung</b>	2 Garagenplätze / 2021 Einbau einer Tesla-Elektroladestation
<b>Lage</b>	Die Siedlung mit 8 Einfamilienhäusern wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise erstellt. Die Liegenschaft steht an gut besonnener Südwestlage, ein wenig erhöht und ist in eine üppig begrünte Umgebung eingebettet. Auf kurzem Fussweg sind Schulhäuser (200 m), Kindergarten (200 m), das Dorfzentrum (600 m) und die Bushaltestelle (50 m) mit guter Verbindung nach Zürich erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten beim Limmattaler Kreuz (A1/A4).
<b>Innenausbau</b>	Das Haus steht am äussersten Rand der Siedlung und bietet deshalb viel Privatsphäre. Es wurde laufend in den Unterhalt investiert, u.a. Elektrovoltaikanlage mit Speicher, Elektrifizierung neuer Storen, neue Dachflächenfenster mit Verdunkelung und Schallschutzglas, neuer Innenanstrich, Anbau beheizter Wintergarten und Geräteraum, Einbau Mückengitter, neuer Holzzaun, etc. Vom Wintergarten, Wohnzimmer und Küche aus gelangt man in die mediterrane Gartenoase mit Lavendelsträuchern, grosser Tessinerpalme, Feigenbaum, und lauschigen schattigen Sitzplätzen. Im 1. OG befinden sich drei Zimmer mit Badezimmer und im Dachgeschoss mit Raumhöhe über 3.5 m ein weiteres Schlaf- und ein offenes Arbeitszimmer (Möglichkeit Einbau Badezimmer). Im UG sind Hobby-/Keller-, resp. Technikraum und Waschküche untergebracht.
<b>Spezielles</b>	Grosszügige Räume, mediterraner Garten mit Kakteen und Palmen, viel Privatsphäre, wunderbare Ausblicke auf Rebberg von Weiningen, Wiesen und die Innerschweizer Alpen. Ein perfektes Zuhause für Familien, die die Natur und die Nähe zur Stadt Zürich schätzen.
<b>Steuerfuss 2024</b>	103 % ohne Kirchensteuer
<b>Richtpreis</b>	CHF 2'250'000 inkl. Land und 2 Garagenplätzen

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke, [info@falke-immobilien.ch](mailto:info@falke-immobilien.ch), freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und sendet Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen zu.