

# 6 Zimmer EFH Dachslern/8165 Schleinikon

(Direktverkauf vom Eigentümer)



**Lebensqualität in der Natur – arbeiten in der Stadt**

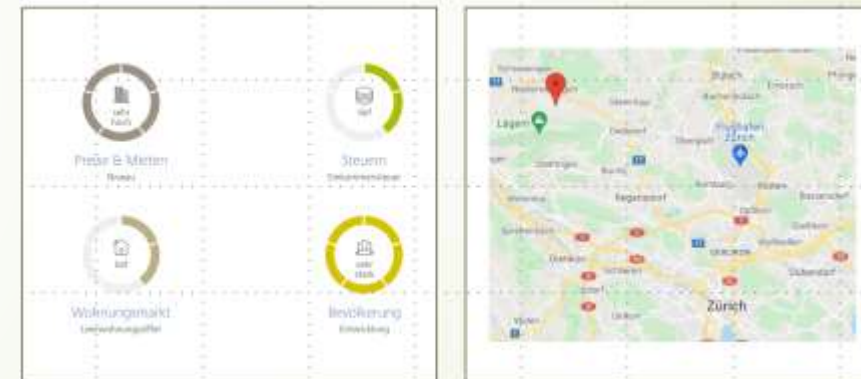
# Informationen – Impressionen

## Lage

- 8165 Dachslern/Schleinikon, Kanton Zürich, 858 Einwohner  
<https://www.schleinikon.ch/>
- 20 km von Zürich | S15 bis Schöfflisdorf-Oberweningen (28 Min. - HB)  
+ Expressbus ins Dorf oder Velo (8 Min.)
- Südlage mit Lägerenblick (eidg. Naturreservat)
- Steuerfuss 110.0 (2021)  
→ Stadt ZH: 119 | Kantonaler Durchschnitt: 106.7  
→ <https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/gemeindeinfo.schleinikon.html>
- Schönes, gepflegtes Bauerndorf mit gut erhaltenem Dorfkern

## Infrastruktur (Kurzübersicht)

- Kindergarten + Primarschule im Dorf (Sekundar: 10 Min. per Velo)
- Restaurant «Althaus» (z.Z. im Umbau), Bäckerei/Laden «Milchhütte» mit frischen, regionalen Produkten & Gartenlounge, Landi (Weine, Getränke, Pflanzen, Gartenartikel etc.)
- «Zythüsli» (für Feste) + Gemeindesaal für Veranstaltungen
- Waldbad mit diversen Pools in Niederweningen <https://www.badi-info.ch/zh/niederweningen-schwimmbad.html>



# Informationen – Impressionen

## Hausqualität & Infrastruktur

- \_ Ökologische Bauweise, Minergie-Standard
- \_ Baubiologisch erbaut (ohne chemische Produkte/Farben)
- \_ Erdsonden-Heizung mit Komfort-Belüftung in allen Geschossen
- \_ Solaranlage (Warmwasser)
- \_ Cheminée mit Wärmerückgewinnung | alle Bäder zusätzlich mit Bodenheizung
- \_ Doppel-Einfamilienhaus (zusammengebaut ohne gemeinsame Wand)  
EG – 1. OG – 2. OG – je ca. 64 m<sup>2</sup>, total **190 m<sup>2</sup> Wohnbereich** + UG (Hobbyraum)
- \_ alle Böden in Buchenparkett, Bad mit Bodenkacheln im Kinderbereich
- \_ Küche: in Birkenholz mit Glaskeramik und Abwaschmaschine
- \_ Aussenbereich mit Biotop und Holzplattform Richtung Süd & West
- \_ Garten mit Reben, Fruchtbäumen und Gemüsebeet
- \_ Balkon Richtung Süden mit Abendsonne aus Westen
- \_ 2 Tiefgaragenplätze mit eCar Vorinstallation
- \_ gemeinsamer Aussenbereich für Spiel & Treff
- \_ tiefe Nebenkosten (dank Erdsonde, Solarpanels, Regenwasserrückgewinnung)



# Impressionen: Aussenansicht Lebensqualität in der Natur – arbeiten in der Stadt



# Impressionen: EG Süd/West



# Impressionen: EG Süd



# Impressionen: EG Wohnraum



# Impressionen: EG Küche & Essen in Abendsonne

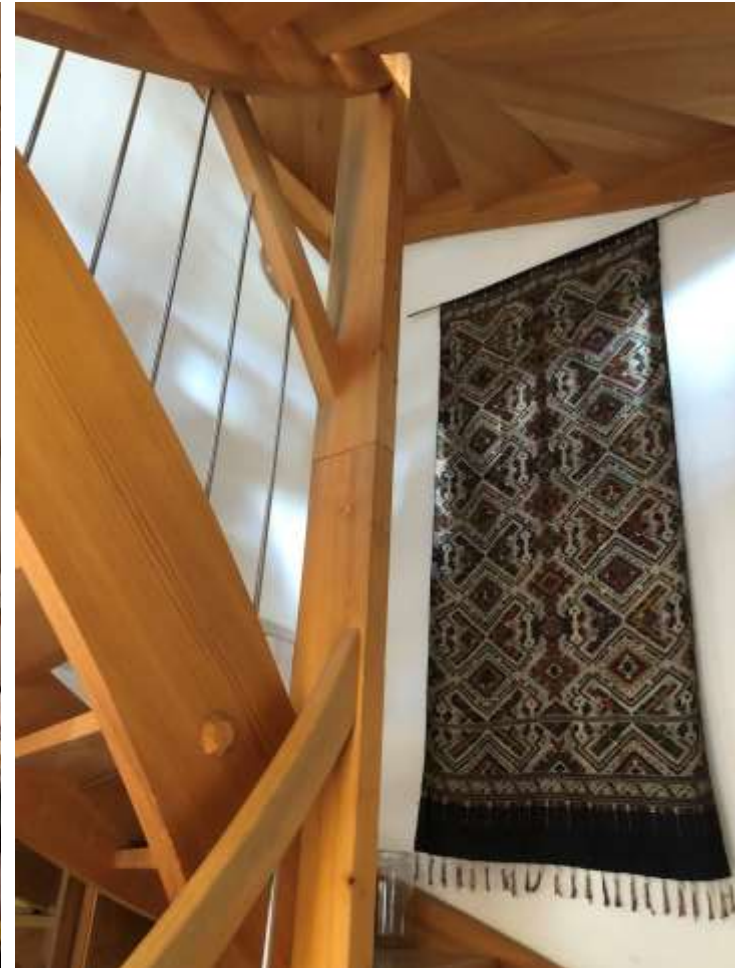




# Impressionen: 1. OG Süd / Ost Gartenzimmer / Lounge



# Impressionen: 1. OG Süd / West Homeoffice / Treppenaufgang



# Impressionen: 1. OG Homeoffice / Lounge



# Impressionen: 1. OG Nord Schlafzimmer & Bad



# Impressionen: 2. OG Homeoffice



# Impressionen: 2. OG Work & Relax



# Impressionen: 2. OG Süd Schlafzimmer, Arbeitsplatz & Bad



# Impressionen: Aussenansicht





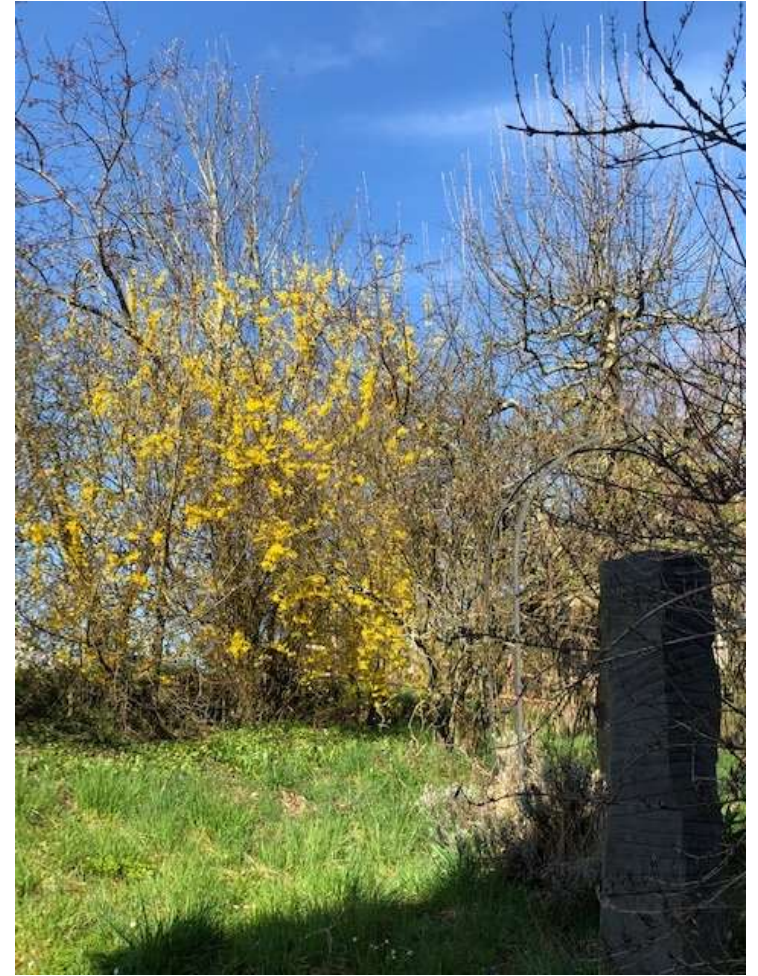
# Impressionen: Aussenansicht



ZZ040618165 Dachstuhl CH



# Impressionen: Aussenansicht



# Impressionen: Aussenansicht Ein Natur- und Vogelparadies



# Impressionen: Jahreszeiten



# Technische Angaben zum Haus

- **Landparzelle: 384 m<sup>2</sup>** (ohne gemeinsamer Aussenbereich)  
+ Anteil Allgemeinbereich (1/9 von 593 m<sup>2</sup>) = 66 m<sup>2</sup>: = **Total eigene Landparzelle 450 m<sup>2</sup>** (384+66)
- **Nettowohnbereich: 157 m<sup>2</sup>** + UG 52 m<sup>2</sup> = **Total 209m<sup>2</sup>** (Hobbyraum, Weinkeller, Waschküche)
- gedeckter Südbalkon: 11.75 m<sup>2</sup>
- 2 Garagenplätze in Tiefgarage (für eCars vorinstalliert)
- Hausbau 1998/Bezug Januar 1999, Doppel-Einfamilienhaus (Eckhaus) mit grossem Garten und allgemeiner Grün-/Spielzone mit Gemeinschaftsbereich.
- Landparzelle erlaubt Anbau/Ausbau, z.B. Wintergarten o.ä.

## Garten und Aussenbereich

- Garten mit sonniger Holzplattform rund ums Biotop, Apfel-, Zwetschgen-, Quittenbaum, 4 Rebstöcken, Gemüsegarten und 2. Sitzplatz mit Morgensonne
- Allgemeiner Teil (Spielwiese, überdachter Treffpunkt etc.)

## Nebenkosten

Die allgemeinen Kosten für Erdsonde, Tiefgarage, Licht/Strom aussen sowie Gärtner- und Reinigungsarbeiten sind tief (ca. 250/Monat/Haus) und werden von 9 Parteien getragen. Es besteht auch ein Erneuerungsfonds für grössere Reparaturen.

# Technische Angaben zum Haus:

## Einfamilienhaus

- \_ EFH: UG, EG, 1. + 2. OG
- \_ Eckhaus – mit getrennten, eigenen Mauern zum Nachbarhaus zusammengebaut
- \_ Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

## Land und allgemeiner Teil



**Kataster 953**, Blatt 752, in Kernzone (Parzelle)  
**Kataster 952**, Blatt 751: 1/9 (Tiefgarage +  
allg. Aussenbereich)

- **Servitute:** Es bestehen keine wertmindernde Servitute:
  - Weg-Durchgangsrecht im Norden im GB eingetragen.
  - Quelle auf dem Land wird unterirdisch gefasst und in den Dorfbach abgeleitet;  
Leitungsbaurecht z.G. Gemeinde



# Verkaufspreis (analog hedonistischer Schätzung)

Hedonistische Schätzung Wüest & Partner vom 27.1.22

CHF 1'705'000

(Beilage)

**Verkaufspreis** (bitte geben Sie Ihr Angebot schriftlich ab)

**CHF 1'650'000**

**Bezug: ab 1.7.22** (oder nach Vereinbarung)

Finanzierung:

Aktuell zu übernehmende Fixhypothek 650'000 bis Juni 2026 bei der Credit Suisse, Zürich mit Zinssatz 1.28% p.a.

## Verkaufsprozess & Kaufangebote:

- Ausschreibung Mittwoch, 4.5.22
- Besichtigungen Freitagmorgen, 6.5.22: 08.00 – 10.00: online Q&A via MS Teams  
Freitag: 10.00 – 17.00 Besichtigung vor Ort  
Samstag, 7.5.22: 10.00 – 17.00 Besichtigung vor Ort
- Kaufangebote bis 23.5.22
- Antworten meinerseits bis 29.5.22
- Detailbesprechungen ab 30.5.22

**Lebensqualität in der Natur – arbeiten in der Stadt**

# Anfragen & Angebote richten Sie bitte an:

**charles imbacher**

stegacherstrasse 8a

8165 schleinikon

direct: 079 401 7217

[chi@balancedperformance.ch](mailto:chi@balancedperformance.ch)

**Lebensqualität in der Natur – arbeiten in der Stadt**



# Warum so viele Zürcher nach Schleinikon ziehen?

Keine andere Gemeinde im Kanton ist letztes Jahr prozentual so stark gewachsen wie Schleinikon. Was macht sie so attraktiv? Ein Spaziergang mit der Gemeindepräsidentin.

**Tagi-Artikel vom 11.2.2021:**

<https://www.tagesanzeiger.ch/warum-so-viele-nach-schleinikon-ziehen-209554079855>



## Lebensqualität in der Natur – arbeiten in der Stadt