

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

In der Breite 22 in 8162 Steinmaur



Steinmaur

Ländliche Idylle kann so nah liegen

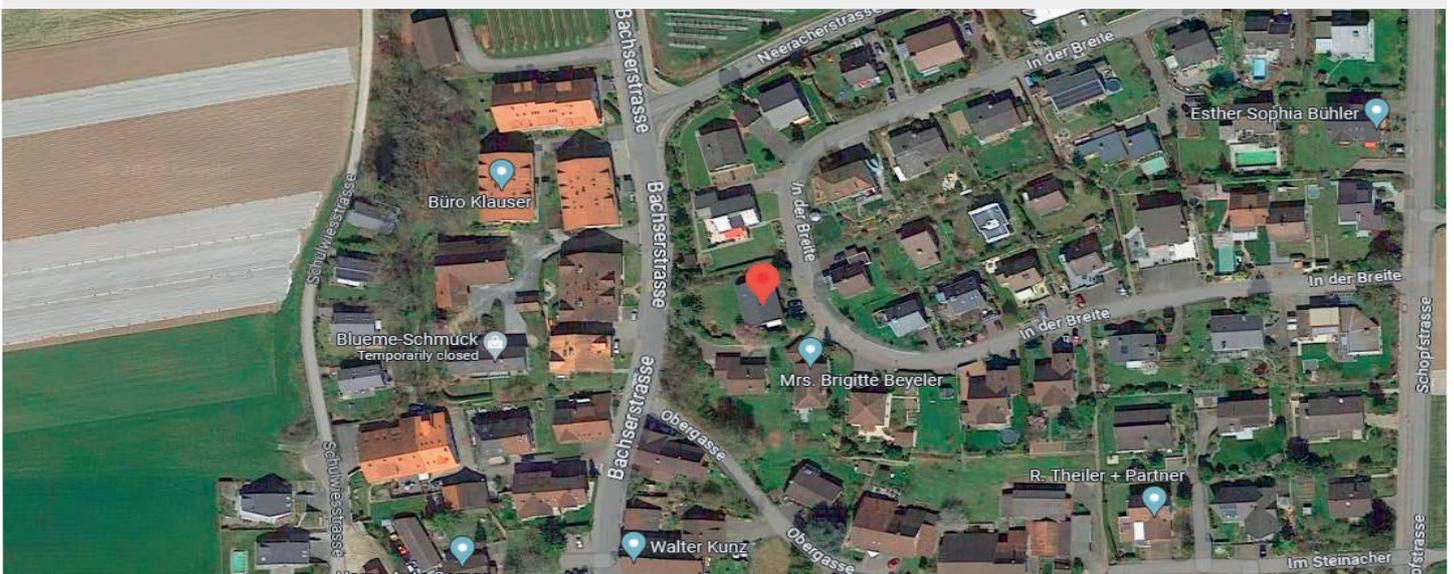
Steinmaur ist eine **ländlich geprägte Gemeinde** im westlichen Zürcher Unterland, die – direkt an den Bezirkshauptort Dielsdorf grenzend – das Tor zum Wehntal markiert. Die ca. 3'600 Einwohner und Einwohnerinnen verteilen sich auf die Ortsteile Ober- und Niedersteinmaur sowie Sünikon. Die «Breite», ein gepflegtes, ruhiges Einfamilienhausquartier an erhöhter Lage, gehört zu **Obersteinmaur** – dem **deutlich privilegierten Ortsteil** mit einem intakten, historischen Ortskern.

Der grösste Vorzug von Obersteinmaur als Wohnort liegt in der Kombination aus ländlicher Idylle **abseits vom Lärm und Stress der Ballungszentren** mit der dennoch **guten Erreichbarkeit** von eben genau diesen **Zentren**: Zürich (ca. 30 min mit dem Auto), Baden (25 min), Bülach (12 min), Flughafen Zürich-Kloten (15 min). Die **Postauto-Haltestelle** «Obersteinmaur» (Linie 535, nach Oberglatt bzw. Bülach) liegt ca. 5 Gehminuten entfernt und bedient auch den **S-Bahnhof Steinmaur**, von dem aus die **S15** (1/2 h-Takt) in 27 min in **Zürich HB** eintrifft.

Für die täglichen, kleinen Besorgungen gibt es in Obersteinmaur eine **Volg-Filiale** (inkl. Post-Dienstleistungen) und diverse Hofläden mit Bioprodukten. Grössere Einkäufe lassen sich in den Einkaufszentren von Dielsdorf oder Bülach tätigen. Bis zum **Kindergarten** und der **Primarschule Steinmaur** benötigt man ca. 10 min (1 Haltestelle mit dem Postauto), die Sekundarschule befindet sich in Dielsdorf. Das Gymnasium wird in Bülach besucht (erreichbar per Postauto-Extrakurs).

In und um Steinmaur voll auf Ihre Kosten kommen **Natur- und Erholungssuchende**. So locken z.B. die Storchensiedlung in Steinmaur, das Bachsertal, die Lägern, das Neeracherried und der Stadlerberg. Immer wieder einen Besuch wert ist auch das **Städtchen Regensberg** mit seinem **Schloss**. Die Sportanlage Erlen (Dielsdorf) bietet ein vielfältiges Angebot (inkl. Hallen- und Freibad) und eignet sich damit auch für die Familienfreizeit.

Steinmaur – willkommen auf dem nahegelegenen Lande!





Freistehendes Haus

auf grosszügiger Parzelle mit Potential

Das **freistehende 6.5-/7.5-Zi-Einfamilienhaus** (ein HUF HAUS, Baujahr 1981, Holzkonstruktion, Kubatur ca. 1'053 m³) steht auf dem **Grundstück Kat.-Nr. 567 (888 m², Wohnzone W2)** an leicht erhöhter Lage mit **Exposition West**. Vom Obergeschoss aus besteht **Sicht bis in die Alpen**.

Die Nutzflächen verteilen sich auf **drei Etagen** (UG, EG, OG). Das **UG** (ca. 119.6 m² NNF) in **Beton-Massivkonstruktion** mit grossem, zentralem Vorraum, Basrelraum, Abstellraum, Waschküche, Keller und Schutzraum weist einen aussenliegenden Aufgang zum Garten und einen innenliegenden Aufgang zum EG auf.

Auf den Hauseingang mit **Windfang** im **EG** folgt ein **offenes Entrée** mit Garderobe und dann eine **Eingangshalle**, zu deren Rechten ein Gästezimmer und eine Nasszelle (Du/WC/Lavabo) angeordnet sind. Zur Linken liegt der grosse Wohn- und Essraum (dezent zониert durch ein Cheminée), die Küche, ein Haushaltsraum und ein Reduit.

Im **OG** befinden sich die **weiteren Zimmer (4 an der Zahl, 16.3 – 18.4 m²)**. Sie sind, wie auch die **zweite Nasszelle** (Bad/Du/WC/Doppel-Lavabo), über einen zentralen Vorplatz erschlossen. Die beiden südlichen Zimmer haben sogar einen **gedeckten Balkon**.

Einerseits weist der heutige, grosse **Garten mit Biotop** und einem schönen, alten **Baumbestand** Erhaltungswert auf, andererseits verfügt das Grundstück seit der **Revision der BZO** im Jahre 1997, als die Ausnutzungsziffer von 25% auf 40% erhöht wurde, über eine **markante Ausnutzungsreserve**, sodass auch ein **Ersatzneubau** in Betracht gezogen werden könnte.

Als Heizsystem fungiert eine Elektrospeicherheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über den Fussboden. Für die Auto-Parkierung stehen zwei Aussen-Plätze zur Verfügung, ein Carport oder eine Garage könnte hinzugebaut werden.

Wir würden uns freuen, Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus auf grosszügiger Parzelle persönlich zeigen zu dürfen. Gerne erwarten wir Ihre geschätzte Kontaktnahme!

Eckdaten

Anzahl Zimmer	6.5
Etagen	3 (UG / EG / 1. OG)
Haupt-Nutzfläche EG + OG	ca. 219.7 m ²
Neben-Nutzfläche UG	ca. 119.6 m ²
Kubatur (gem. GVZ)	ca. 1'053 m ³
Grundstück: Kataster / Fläche	Kat.-Nr. 567 / ca. 888 m ²
Steuerfuss (2023)	112%
Baujahr	1981
Heizung / Wärmeabgabe	Elektrospeicherheizung / via Fussboden
Auto-Parkierung	2 Aussen-Parkplätze
Verfügbarkeit / Bezug	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis (inkl. 2 Aussen-PP's)	CHF 1'690'000.00 oder an den Meistbietenden











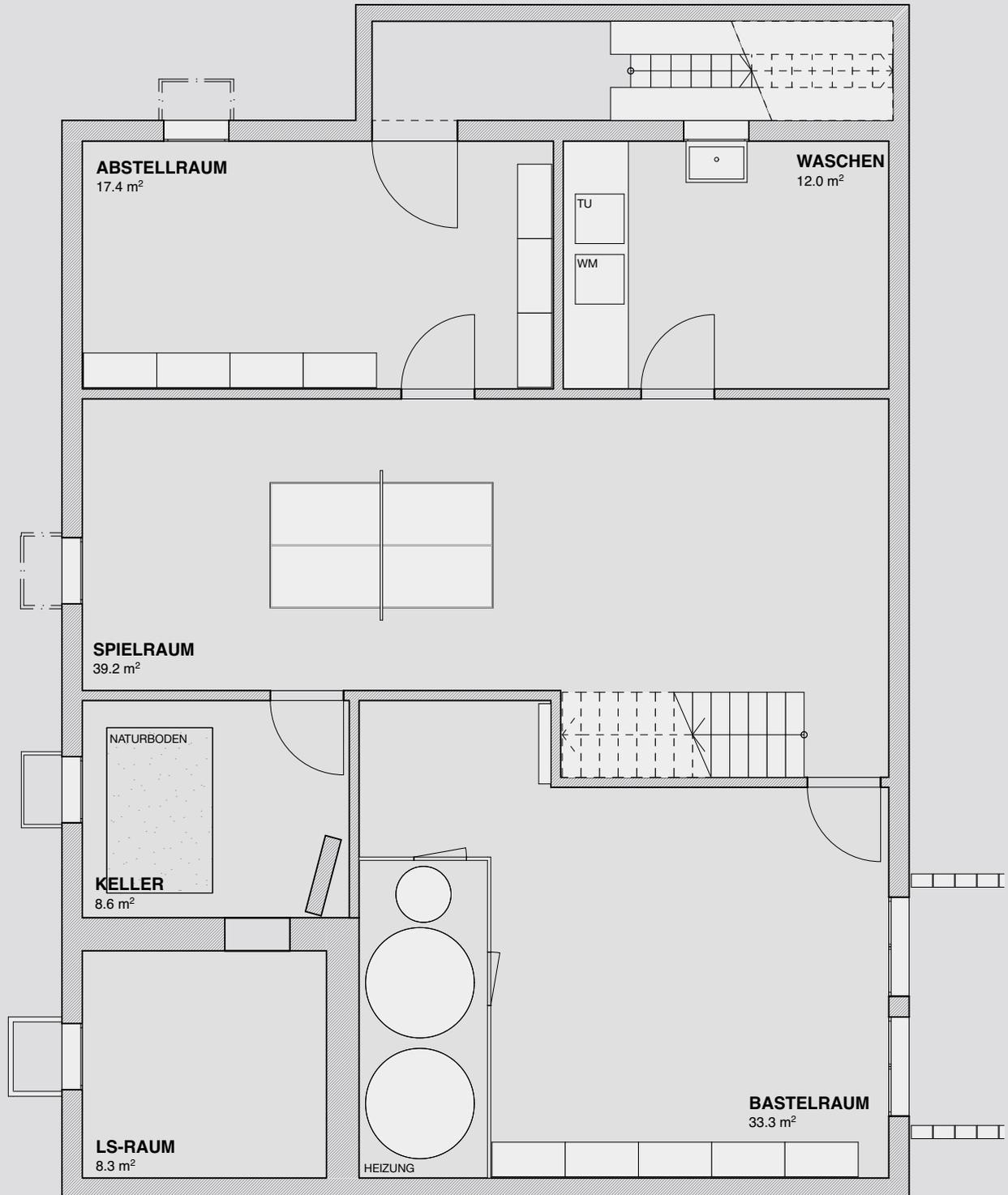






Grundriss

UG

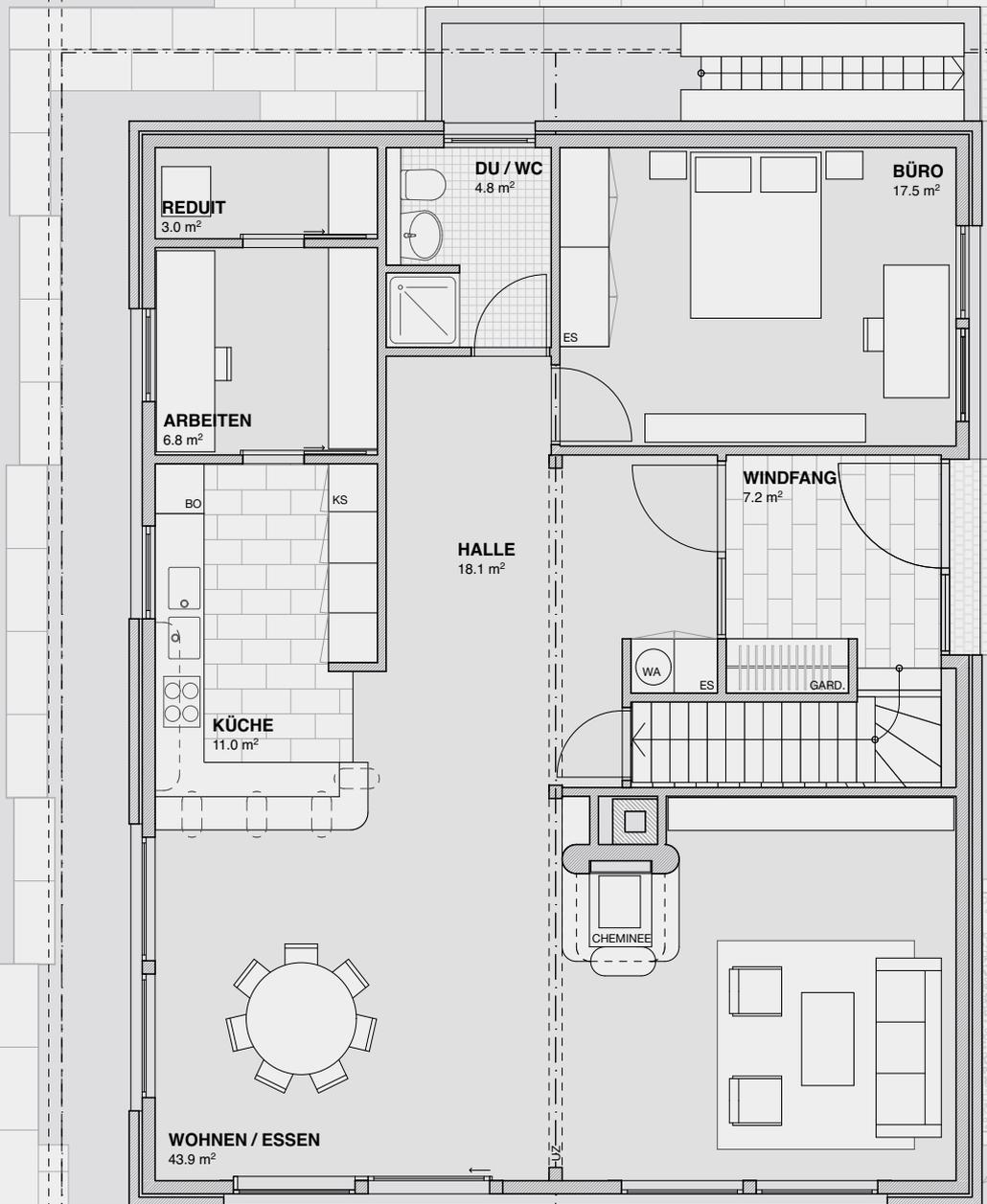


Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr) und bezeichnen Netto-Nutzflächen.

Grundriss

EG

GEMÜSEGARTEN

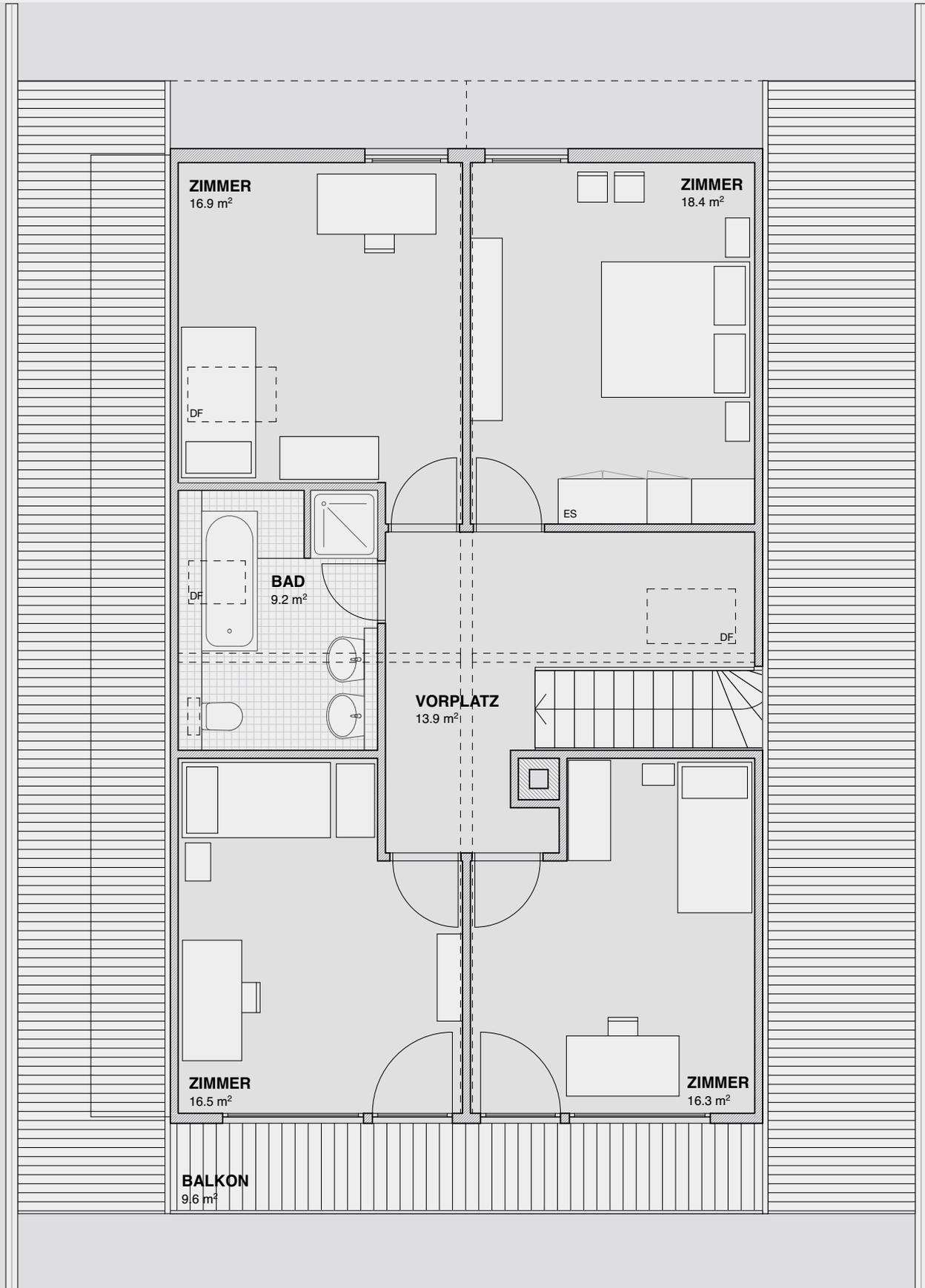


SITZPLATZ

Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr) und bezeichnen Netto-Wohnflächen.

Grundriss

1. OG



Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr) und bezeichnen Netto-Wohnflächen.



Michael Knecht-Anliker
Geschäftsführer
Immobilienmanagement
und Vermarktung



Andrea Anliker Knecht
Geschäftsinhaberin
Eidg. dipl. Marketingplanerin und Im-
mobilientreuhänderin

anliker
IMMOBILIEN

das powerhouse.

andrea anliker ag
IMMOBILIEN
Marktgasse 15
8302 Kloten

Geschäftsstelle:
Goldbacherstrasse 12
8700 Küsnacht/ZH

T 044 804 34 34 / anlikerimmobilien.ch