

# Sonnig, ruhig Im Dörfli Gfenn



**2 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss  
mit zwei Balkonen  
8600 Gfenn, Dübendorf, Schulweg 6**



# Ort



## Wissenswertes über Dübendorf - die Stadt an der Glatt

Dübendorf ist mit über 28'390 Einwohnern die viertgrösste Stadt des Kantons Zürich, eine attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Zürich. Neben Gfenn gehören auch die Aussenwachen Hermikon, Stettbach, Gockhausen, Geeren und Dübelstein zu Dübendorf.

Als unmittelbarer Vorort zur Finanz- und Wirtschaftsmetropole Zürich und die Nähe zum Flughafen Zürich geniesst Dübendorf eine hohe Standortgunst. Die Stadt entwickelte sich zu einem attraktiven Arbeitsort für über 17'000 Beschäftigte in mehr als 1'000 gewerblichen, industriellen und Dienstleistungsbetrieben.

### Verkehrsverbindungen:

#### Öffentliche Verkehrsmittel

Eine Bushaltestelle befindet sich 3 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Fahrzeit zum Bahnhof Dübendorf beträgt 6 Minuten.

Von da an bietet die S-Bahn Verbindungen im Viertelstunden-Takt an. Das Stadtzentrum von Zürich oder den Flughafen Zürich erreicht man in rund 20 Minuten.

#### Auto

Mit dem Auto erreicht man den Flughafen in etwa 15 Minuten, das Stadtzentrum von Zürich in 20 - 30 Minuten. Die Autobahnanschlüsse A1 und A53 sind wenige Fahrminuten entfernt.

#### Schulen:

1. - 3. Klasse können in Gfenn besucht werden. Für Kindergarten und ab der 4. Klasse gehen die Kinder nach Dübendorf. Die Kantonsschule Glattal befindet sich ebenfalls in Dübendorf.

#### Einkaufen:

Im Stadtzentrum von Dübendorf findet man perfekte Einkaufsmöglichkeiten. Im ‚Hochbord‘ haben sich mehrere grosse Möbelcenter angesiedelt. In wenigen Fahrminuten erreicht man das Glattzentrum oder diverse Grossverteiler in Dietlikon.

#### Sport und Erholung:

Die Naherholungsgebiete Greifensee und Glattal sind in unmittelbarer Nähe. Neben anderen Sportanlagen betreibt die Stadt Dübendorf ein Freibad, eine Kunsteisbahn und eine Curlinghalle. Fitnesscenter befinden sich im Stadtzentrum.

#### Finanzen:

Der aktuelle Steuerfuss beträgt 99 % (ohne Kirche).

# Ort



## Gfenn,

Auf der Landkarte auch als „Gfänn“ bezeichnet, ist ein Weiler, der zu Dübendorf gehört. Altdeutsch „fen“, mitteldeutsch „ven“ bedeutet „feuchtes Land, Sumpf“. Ein Grossteil des Militärflugplatzes Dübendorf und die nähere Umgebung waren einst Sumpf oder Feuchtgebiet.

Etwas eigenartig erscheint die Tatsache, dass sich der kleine Weiler Gfenn in ein „Innerdörfli“ und ein „Ausserdörfli“ zweigeteilt hat. Einst ein Weiler mit wenigen Bauernhöfen, hat sich das Gfenn seit den 1950er Jahren kontinuierlich entwickelt, es sind stetig neue Siedlungen, Quartiere entstanden. So zählt das Gfenn heute ca. 400 Wohneinheiten, meist im Eigentum, mit schätzungsweise 1000 Einwohnern.

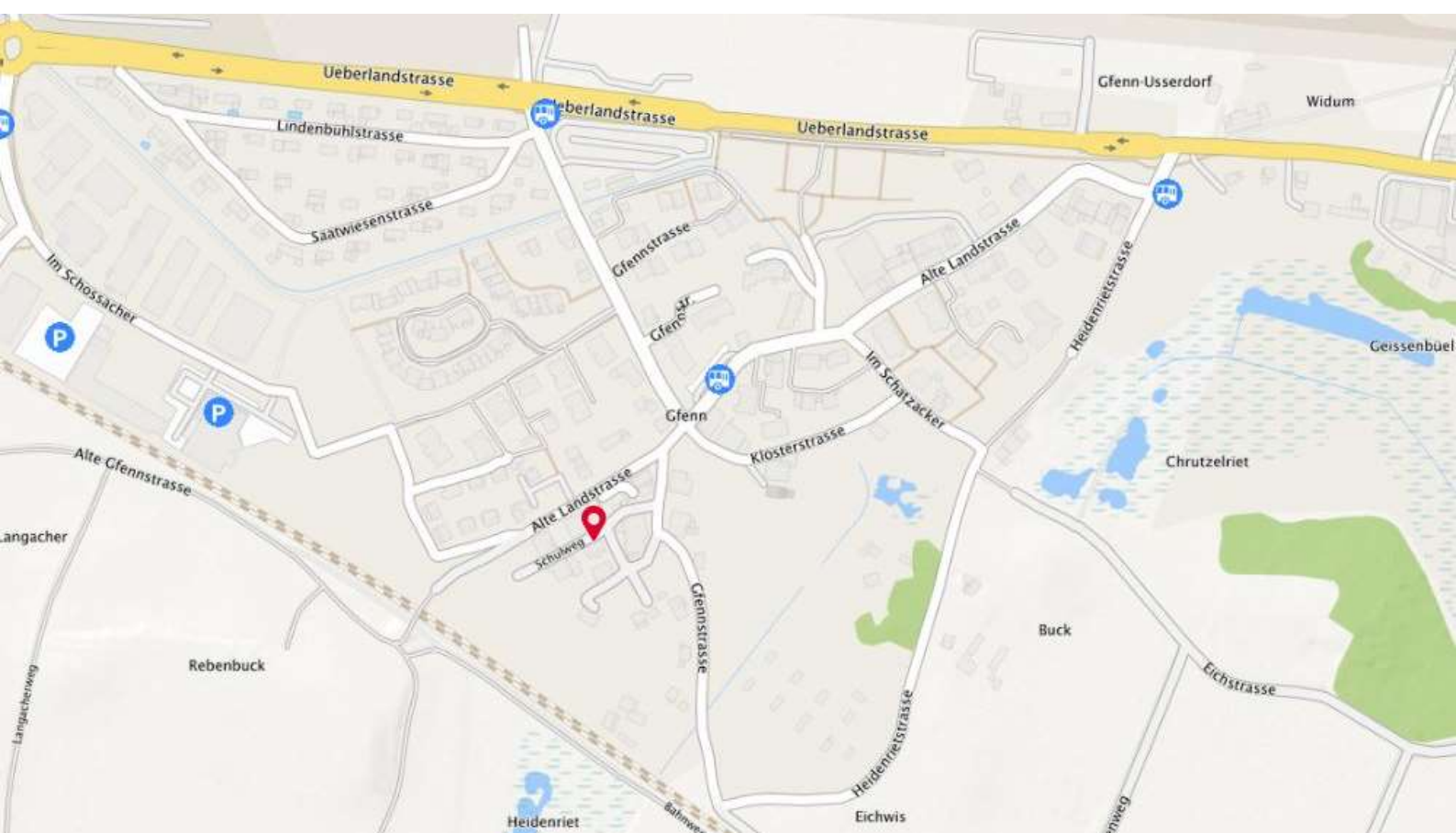
Nebst dem Kern mit alten Flarzhäusern steht erhaben auf einer Moräne das „Schuelhüsli“, in dem Kinder gemeinsam in einem Klassenzug die 1. - 3. Klasse besuchen. Der Kindergarten und die Schule ab der 4. Klasse werden in Dübendorf besucht.

Das Gfenn ist eingebettet in ein zusammenhängendes, bedeutendes Naturschutzgebiet zwischen Chrutzelried (Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung) und dem im Jahre 2000 wiederhergestellten Heidenried. Hier steht auch noch die letzte, bewirtschaftete Korbweidenkultur der Schweiz, die seit rund 60 Jahren besteht. Das Naherholungsgebiet rund um den Greifensee und die Glatt sind leicht zu Fuss zu erreichen.

Mit der Buslinie 760 ist das Gfenn an die Bahnhöfe Dübendorf und Stettbach angeschlossen und so direkt mit dem S-Bahn Netz des ZVV verbunden.

# Lage

Die 2 ½-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen liegt im Quartier «Gfenn», etwas ausserhalb des Zentrum von Dübendorf. Das Mehrfamilienhaus befindet sich an sonniger, ruhiger Lage. Die Bushaltestelle, Primarschule, Einkauf befinden sich in Gehdistanz. Besucherparkplätze sind an der alten Landstrasse 39/41.





## Sonnig und ruhig

### 2 ½- Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss

Im alten Dorfkern des Ortsteiles Gfenn bei Dübendorf liegt dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Gfenn bietet perfekte Lebensqualität. Wie ein Dorf, doch es gehört zur Stadt Dübendorf. Einkauf, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Distanz.

Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen wurde 1993 erstellt. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und besticht durch die ruhige Lage, den gepflegten Zustand und die beiden sonnigen Balkone.

Der Innenausbau ist in gutem Zustand, mit Parkett im Wohnzimmer und einer schönen grossen Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank. Im Schlafzimmer ist ein Teppich.

Viel Platz ist im eigenen Keller.

Ein Auto parkt in der gemeinsamen Tiefgarage, die bequem und trockenen Fusses direkt zugänglich ist. Der Abstellplatz ist im Verkaufspreis inklusive.

Die Wohnung eignet sich auch als Anlageobjekt. Zur Zeit ist sie noch vermietet, das Mietverhältnis ist per 31.10.2019 gekündigt. Die Wohnung wird mietfrei übergeben.

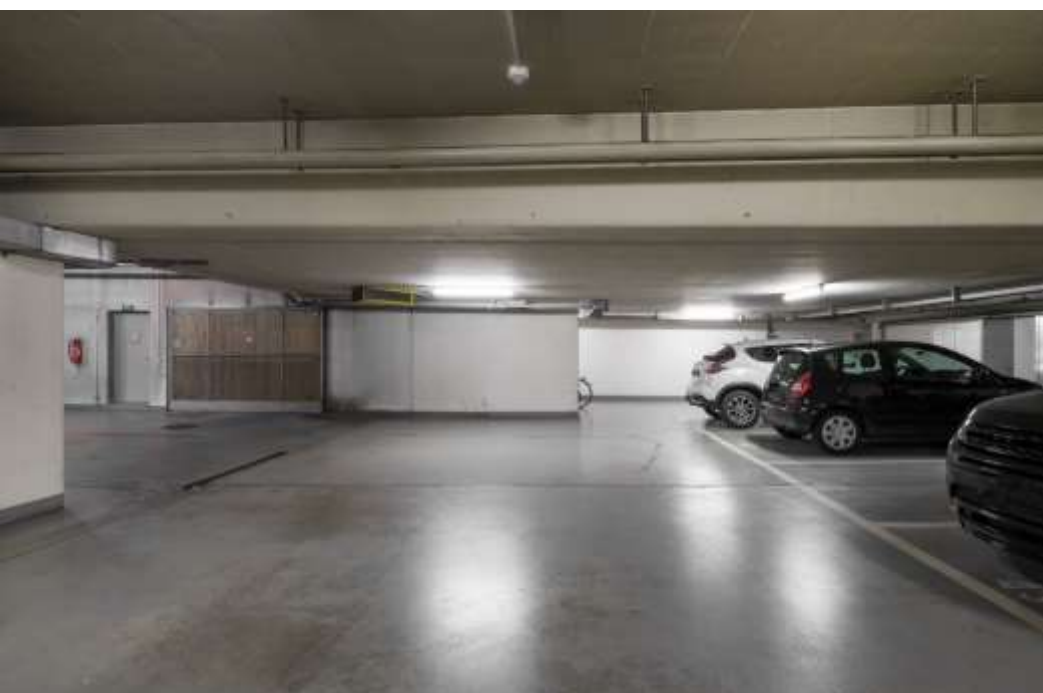
# Balkon



# Umgebung



# Garage und Besucherparkplätze





# Wohnzimmer



# Wohnzimmer



# Küche



# Badezimmer



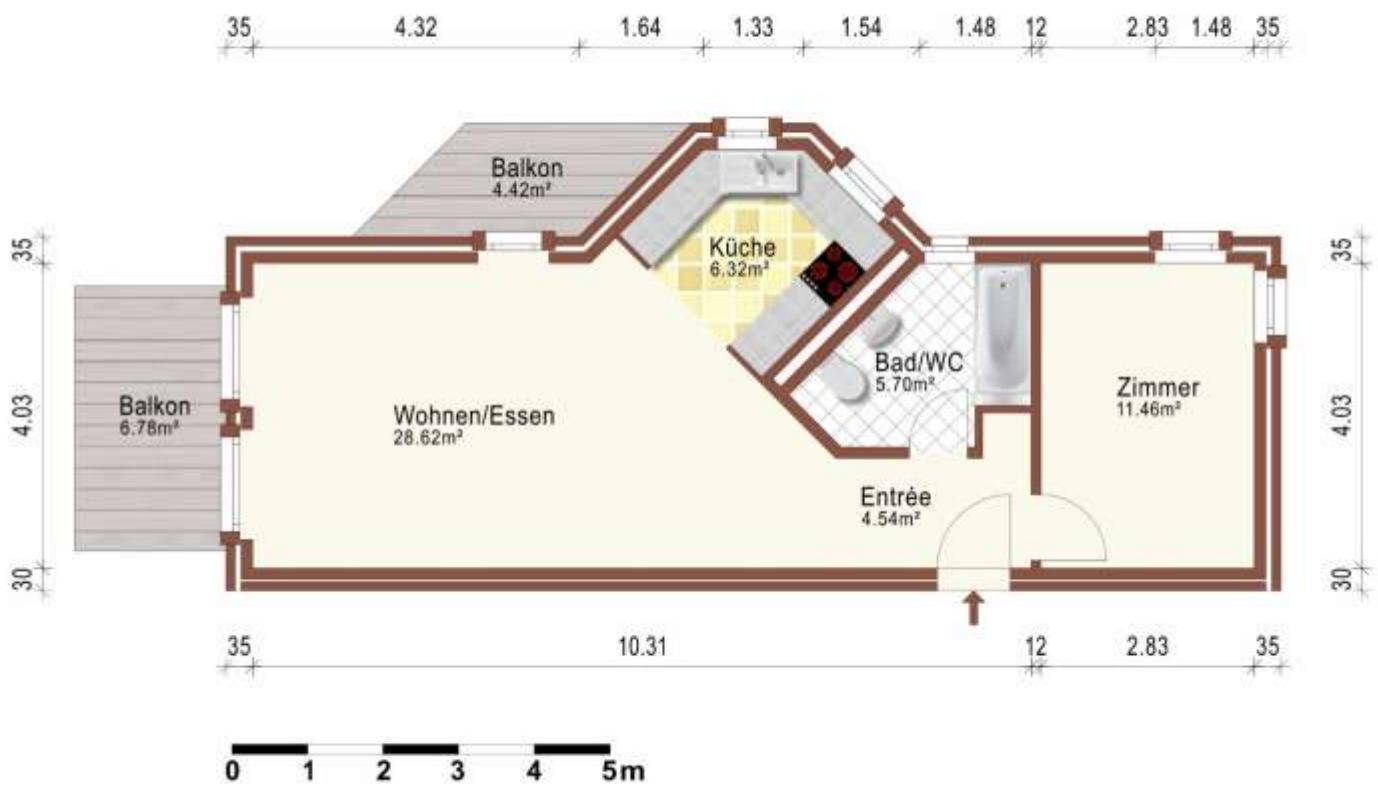
# Schlafzimmer



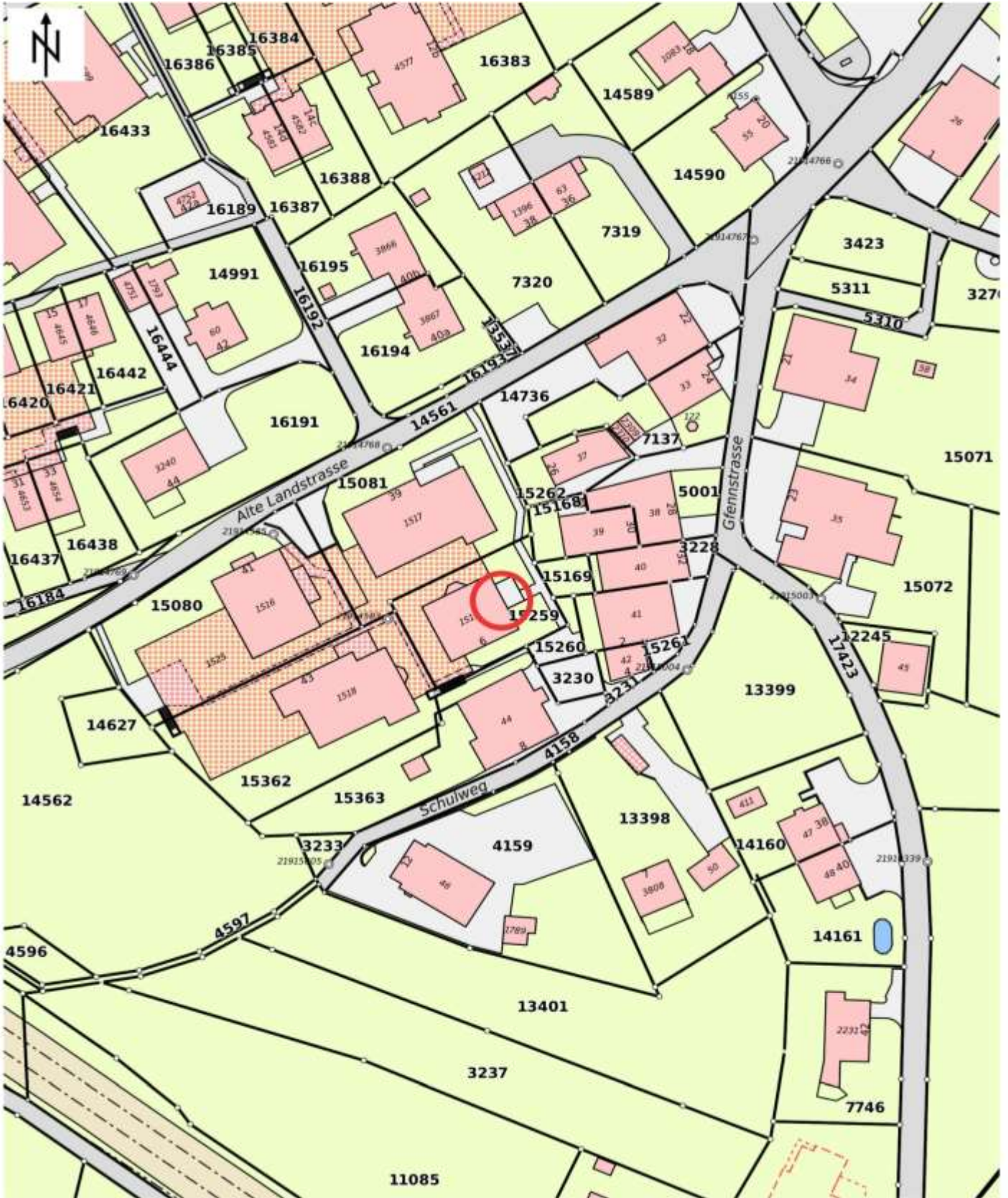
# Waschküche



# Grundriss



# Katasterplan





# Daten

## Im Überblick

Objektart	2 ½- Zimmer-Wohnung C17 im 1.Obergeschoss, mit zwei Balkonen, mit Kellerabteil C18 im Untergeschoss, 1 Garagenplatz (Nr. 42)
Standort	8600 Gfenn, Dübendorf, Schulweg 6
Katasternummer	15259
Parzellengrösse	527 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993
Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Kubatur GVZ	2'421 m <sup>3</sup>
GVZ	GVA Nr. 01519 Versicherungssumme: SFr. 1'731'300.-
Wertquote	122/1000
Nebenkosten	SFr. 4'439.- pro Jahr
Erneuerungsfonds	Stand per 31.12.2018 Haus Schulweg 6 SFr. 81'015.94 Garage und Miteigentum SFr. 67'511.29 Anteil Wohnung gesamt: SFr. 12'629.40
Aktuelle Mieteinnahmen	SFr. 19'440.- alles inklusive. Das Mietverhältnis ist per 31.10.2019 gekündigt.
Verfügbarkeit	Sofort oder nach Vereinbarung
Besucherparkplätze	Diese sind bei der Garageneinfahrt. Alte Landstrasse 39/41
Verkaufspreis	<b>2 ½- Zimmer-Wohnung mit Keller und einem Abstellplatz in der Tiefgarage</b>  <b>SFr. 450'000.-</b>

# Kurz- Baubeschrieb

<b>Konstruktion Fassade</b>	Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation, Fassade verputzt.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung. Isoliert.
<b>Fenster/ Sonnenschutz</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung. Rafflamellenstoren mit Handkurbeln.
<b>Heizung</b>	Gasheizung, Fussbodenheizung. Abrechnung nach Verbrauch (60 % Zähler, 40 % Heizquote).
<b>Sanitäre Installation</b>	Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und Toilette. Im Untergeschoss gemeinsame Waschküche mit Waschmaschine und Trockner für vier Parteien. Nutzung absolut kein Problem.
<b>Küche</b>	Hellblaue Einbauküche mit Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank, Backofen, Dampfabzug. Geräte AEG.
<b>Bodenbeläge</b>	„Klötzli“-Parkett im Wohnzimmer, Teppich im Schlafzimmer (Ersatz notwendig).Badezimmer Platten.
<b>Elektroanschlüsse</b>	TV und Telefonanschlüsse. Genügend Steckdosen.
<b>Parkierung</b>	1 Abstellplatz in der Tiefgarage inklusive im Preis.
<b>Spezielles</b>	Kein Lift.
<b>Zustand</b>	Gut.

# Bedingungen

## Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von SFr. 20'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist. Weitere SFr. 60'000.- sind zahlbar bei der notariellen Beurkundung. Rest bei Eigentumsübertragung. Keine Verzinsung der Anzahlungen.

## Besichtigungen

**Die Wohnung ist vermietet. Deshalb bitten wir Sie, vorgängig einen Augenschein von aussen zu nehmen und die Finanzierung zu klären. Das Mietverhältnis endet per 31.10.2019.** Kommt die Lage in Frage und die Finanzen sind geprüft, können wir die Liegenschaft gerne nach telefonischer Vereinbarung und nur in Begleitung vom RE/MAX Makler besichtigen.

## Notariats- und Grundbuchkosten

Die Gebühren für die Handänderung werden jeweils zur Hälfte unter Käufer und Verkäufer geteilt. Gebühren für eine Erhöhung oder Erstellung des Schuldbriefs gehen zu Lasten des Käufers. Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen im Kanton Zürich 2 Promille.

## Verkauf

Bei mehreren Kaufinteressenten wird an den Meistbietenden verkauft. Es kann eine Angebotsrunde mit einer beschränkten Anzahl von Interessenten durchgeführt werden.

## Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Aus der Weitergabe der in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen an Dritte entsteht, auch im Falle eines Käufernachweises, kein Provisions- oder Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümerschaft oder des Beauftragten.

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden.

## Finanzierung

Gerne bin ich Ihnen behilflich bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Durch die gute Zusammenarbeit von RE/MAX Wetzikon und dem Bankenplatz in der Region bin ich in der Lage, Ihnen gute Angebote zu unterbreiten. Fragen Sie mich unverbindlich an. Sie werden sehen, es lohnt sich.

Das vorliegende Angebot ist freibleibend. Reservierungen für Dritte, oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ein persönlicher Eindruck vor Ort ersetzt viele Worte!***





**Meine Immobilie.  
mein Zuhause.**

**Seit 2004 Ihre Maklerin in „Züri Oberland“**



**Karin Schönbacher**

Inhaberin/Immobilienmaklerin  
RE/MAX Expertin

T 044 933 66 88

M 079 413 98 64

karin.schoenbaechler@remax.ch

**RE/MAX Wetzikon**

Bahnhofstrasse 116  
8620 Wetzikon

[remax.ch/karin-schoenbaechler](http://remax.ch/karin-schoenbaechler)

**RE/MAX**  
**Wetzikon**