



DMP Immobilien GmbH

5 ½ ZIMMER GARTENWOHNUNG

ALTE POSTSTRASSE 5
8166 NIEDERWENINGEN



Verkaufsdokumentation

REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH



DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon 076 543 36 42

Homepage www.dmp-immo.ch

E-Mail info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,
Mediation)



Ihre Ansprechperson

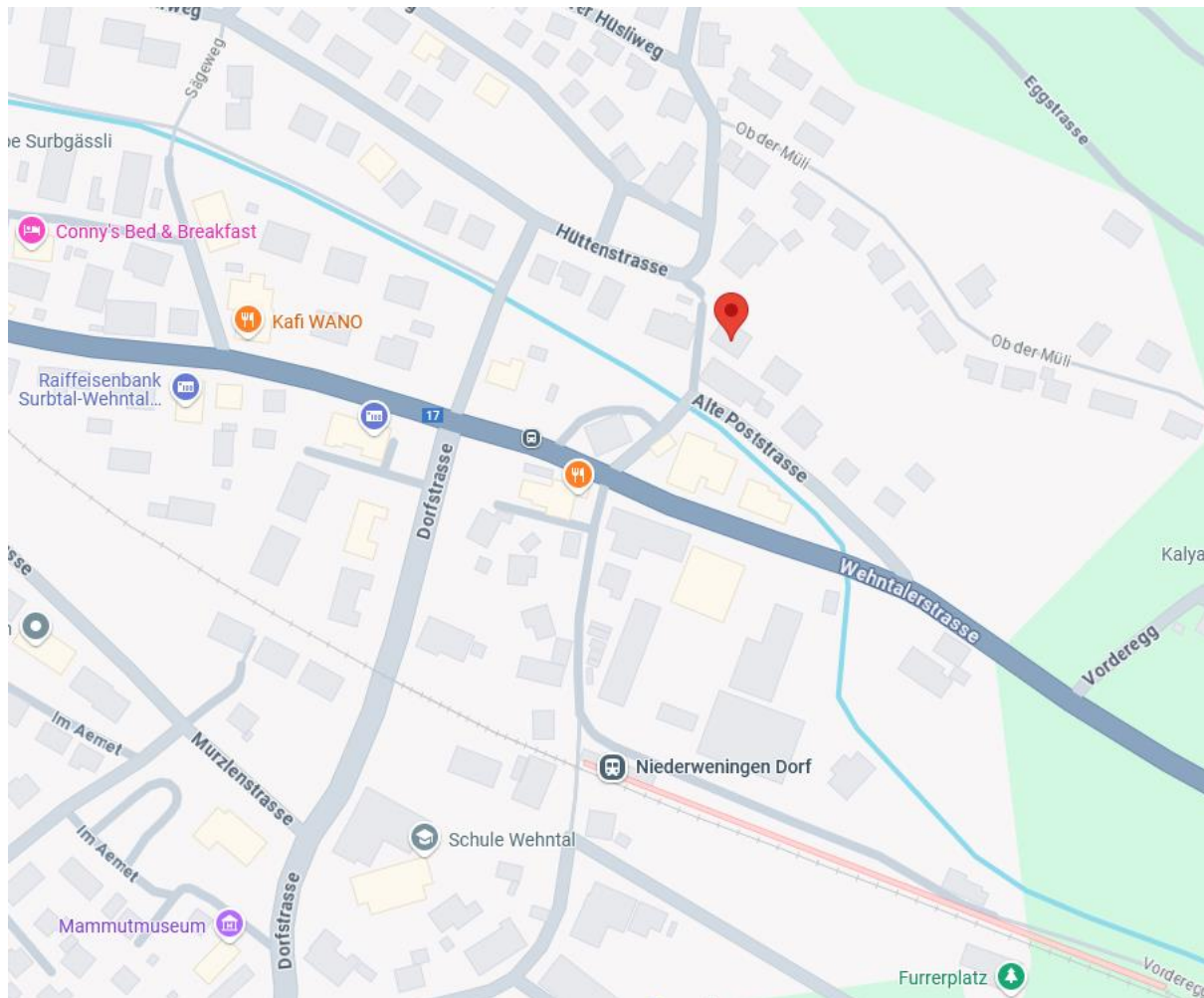
Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch



8166 Niederweningen



Steuern Gemeindesteuern 102 % (2024)

Einwohner ca. 3'225

Lage 505 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 7 min zu Fuss
Primarschule 5 min zu Fuss
Oberstufe 2 min zu Fuss

Einkaufsmöglichkeiten Volg 1 min, 12 min nach Dielsdorf oder Baden,
15 min nach Deutschland

öffentlicher Verkehr Zugverbindung S15 nach Zürich HB und Baden alle
30 min, Haltestelle Niederweningen Dorf, 3 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Niederweningen: Ein Idyllisches Dorf mit Modernem Flair

Niederweningen, eine charmante Gemeinde im Zürcher Unterland, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität. Mit einer reichen Geschichte und einer engen Gemeinschaft ist Niederweningen ein begehrter Ort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende, die Wert auf eine naturnahe Umgebung legen.

Lage und Erreichbarkeit

Niederweningen liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Zürich, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, die von Wiesen, Wäldern und Feldern geprägt ist. Trotz der ländlichen Lage ist das Dorf hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Mit der S-Bahnlinie S15 gelangt man in weniger als 40 Minuten direkt ins Zürcher Stadtzentrum. Auch die Nähe zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die wichtigen Wirtschaftszentren der Region.

Lebensqualität und Infrastruktur

Die hohe Lebensqualität in Niederweningen wird durch eine gut ausgebaute Infrastruktur unterstützt. Das Dorf verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es mehrere Restaurants, die traditionelle Schweizer Küche sowie internationale Gerichte anbieten. Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten sich die umliegenden Wälder und Wanderwege an. Im Sommer laden die Wiesen und Wälder zum Wandern, Radfahren und Picknicken ein, während im Winter Schlittelpisten und Spaziergänge durch die verschneite Landschaft für Abwechslung sorgen.

Gemeinschaft und Kultur

Das gesellschaftliche Leben in Niederweningen ist von einer starken Gemeinschaft geprägt. Zahlreiche Vereine und regelmäßige Veranstaltungen, wie das Dorffest oder der traditionelle Weihnachtsmarkt, fördern den Zusammenhalt und bieten Möglichkeiten zur Vernetzung. Zudem sorgt die Nähe zu kulturellen Angeboten in Zürich und Baden dafür, dass auch kulturell interessierte Bewohner auf ihre Kosten kommen.

Fazit

Niederweningen ist mehr als nur ein Dorf – es ist ein Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt. Die Kombination aus idyllischer Lage, moderner Infrastruktur und starkem Gemeinschaftsgefühl macht Niederweningen zu einer idealen Wahl für all jene, die eine hohe Lebensqualität in der Nähe der Großstadt suchen. Hier lässt sich das Beste aus beiden Welten verbinden: das ruhige Landleben und die Vorzüge der städtischen Nähe.

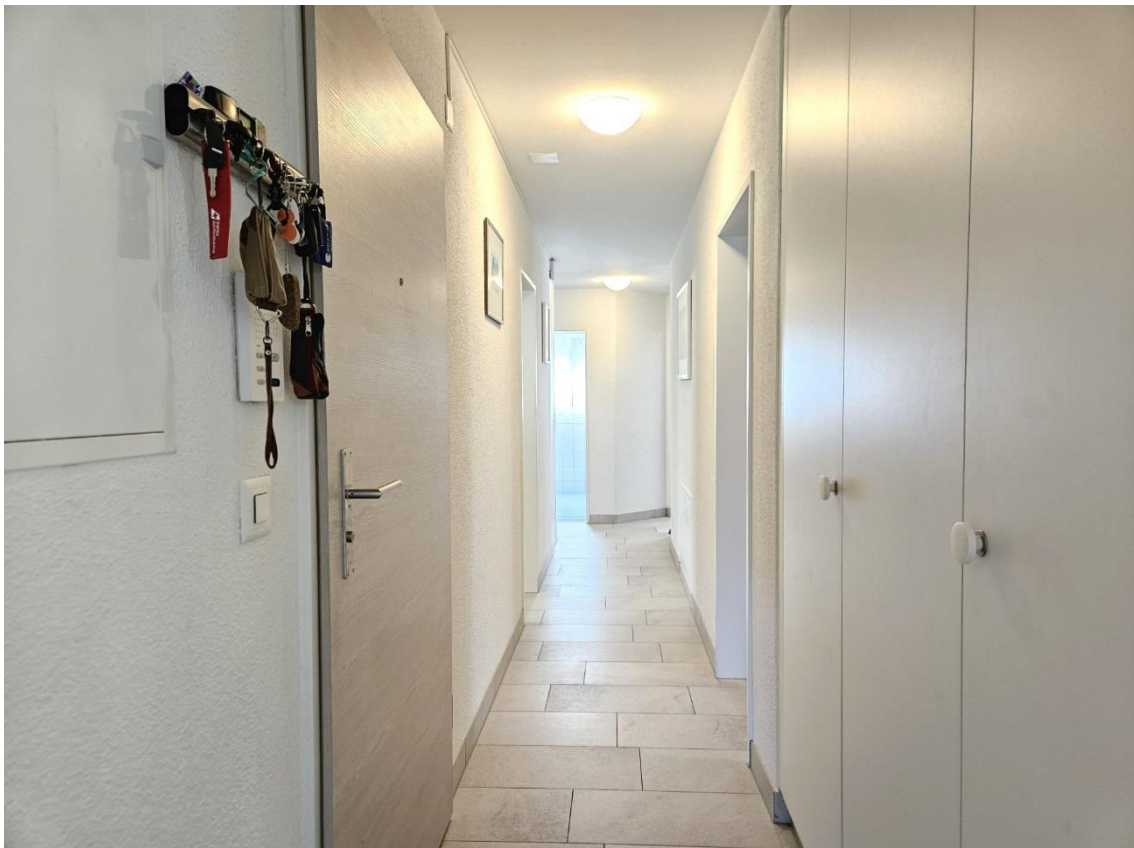






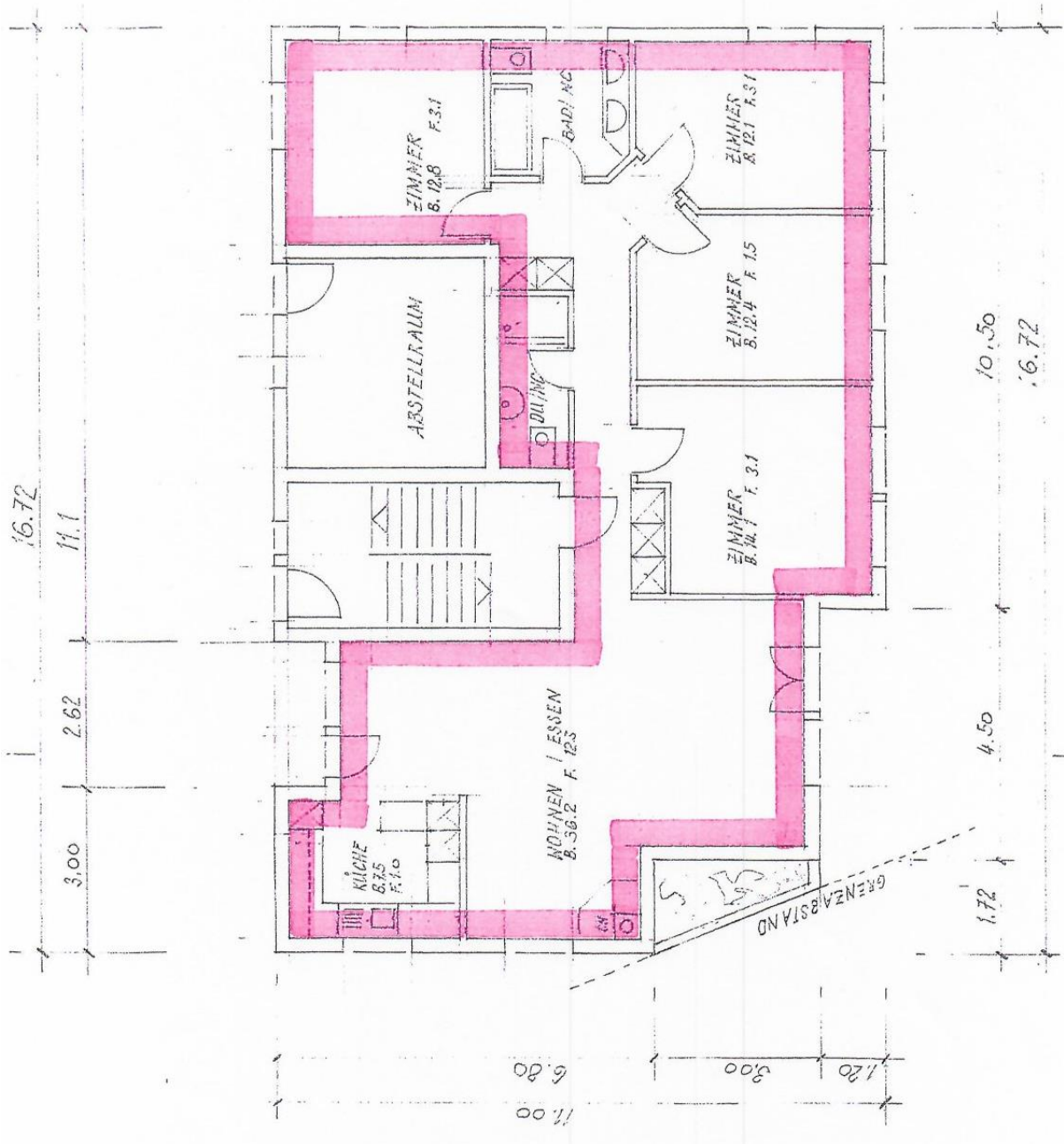












Wohnungsplan



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerwohnung
Adresse	Alte Poststrasse 5, 8166 Niederweningen
Lage	Zentrale Lage in der Dorfkernzone 3 min zu Fuss zur nächsten Zughaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 14 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Facts	121 m ² Wohnfläche 31/100 Wertquote EG Gartenwohnung CHF 19'200.00 Eigenmietwert ca. CHF 8'000.00 Verwaltungskosten / Jahr inkl. Erneuerungsfonds CHF 50'974.05 Stand Erneuerungsfonds 2023
Baujahr	1992
Parkieren	Einstellhallenplatz 8 und 9 im Preis inklusive
Bezugstermin	ca. Oktober 2025
Preis	CHF 995'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 1856 GB-Nr. 1043 Gebäudenr. 5649
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv, Fassade 2020 erneuert
<u>Dach</u>	Satteldach, Ziegel
<u>Fenster</u>	Holz/Metall, 3-fach Isolierverglasung, RC2, Ego Kiefer 2018
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Fensterläden Alu, Sonnenstore
<u>Bodenbeläge</u>	Parkett, Platten
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt
<u>Küche</u>	Umgebaut 2017 und ausgestattet mit Induktionsherd Miele, Combisteamer Miele, Backofen Miele, Kühlschrank Miele, Geschirrspüler Miele, Dampfabzug Wesco, Granitplatte
<u>Sanitärbereich</u>	1x Bad mit Dusche 2018 umgebaut 1x Bad mit Badewanne 2018 umgebaut
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine und Tumbler beide Miele 2018
<u>Wasseraufbereitung</u>	Eigener Boiler Domotec (2018) Wasserenthärtungsanlage mit Salz
<u>Heizung</u>	Luft-, Wasserwärmepumpe 2016, Wärmeabgabe via Bodenheizung, Schwedenofen
<u>Garage</u>	2x Parkplätze (8 + 9) in Einstellhalle

Wohnungsbeschreibung

Das 1992 gebaute Mehrfamilienhaus wurde stets unterhalten und liegt in der schönen Gemeinde Niederweningen.

Es sind in der Hausnummer 5 und 7 je 3 Einheiten verbaut und die 5.5 Zimmerwohnung liegt im EG der Hausnummer 5.

Es befinden sich folgende Räume in der Wohnung:

- 1 Küche
- 1 Essbereich
- 1 Wohnraum
- 3 Schlafzimmer
- 1 Büro
- 1 Gang mit Einbauschränken
- 1 Bad mit Dusche
- 1 Bad mit Badewanne
- 1 Sitzplatz mit Garten, ca. 90m²

Zu der Wohnung gehört ein Keller ca. 18m², ein Abteil im Abstell-, Holzraum, ein Abteil im Estrich, 2 Parkplätze und die Mitbenützung der allgemeinen Waschküche und des Trockenraumes.

Der Garten ist im ausschliesslichen Benützungsrecht und kann vielseitig genutzt werden. Dank der Pflanzen rundherum haben Sie im Sommer viel Schatten und Privatsphäre.

Ihre Fahrzeuge können Sie in der Tiefgarage einstellen, wo zwei Parkplätze zu der Wohnung gehören und auch für die Fahrräder genug Platz vorhanden ist.

Gemäss Verwaltung sind aktuell keine Sanierung geplant.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.