



DAILY HOMES
IMMOBILIEN

Binzacherweg 30 **81666 Niederweningen**



Die Gemeinde

Zwischen Eggwald und Lägern, quer durch das Tal, erstreckt sich das Dorf Niederweningen. Das Wehntal, wie es sich zu Beginn der geschichtlichen Zeit präsentierte und wie es im Grunde genommen heute noch aussieht, ist durch einen Arm des Linthgletschers gestaltet worden, als sich dieser allmählich zurückgezogen hatte.

Schulen

Kindergarten, Primarschule & Oberstufe befinden sich alle im Dorf.

Einkaufsmöglichkeiten

Ein Volg bietet alles für den alltäglichen Einkauf. Die grossen Einkäufe können in Dielsdorf oder dem nah gelegenen Baden getätigt werden.

Freizeit

Die rundum schöne Natur, die Lägern-Hochwacht und Regensberg, sind beliebte Ausflugsorte und laden zu schönen Spaziergängen oder Velotouren ein. Auch das Neeracher Riedt ist ein ideales Ausflugsziel für die ganze Familie.

Verkehr

Die Kantonsstrasse verbindet Koblenz mit Zürich und durchzieht das Tal von Osten nach Westen. Mit der S15 (Sackbahnhof in Niederweningen) gelangen Sie in 30 Minuten ins Herz von Zürich. (Hauptbahnhof)

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2023 attraktive 104%.

8166 - Niederweningen



Niederweningen, im Kanton Zürich gelegen, ist eine idyllische Gemeinde, die sowohl durch ihre ländliche Atmosphäre als auch ihre gute Anbindung an die Stadt Zürich besticht. Mit ihren charmanten Strassen, Wehntaler Grünflächen, strahlt Niederweningen einen einladenden und ruhigen Charakter aus. Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht es Ihnen, das pulsierende Zentrum von Zürich in nur 30 Minuten zu erreichen. Niederweningen bietet zudem eine Vielzahl von Einrichtungen, wie Schulen aller Stufen und Freizeitaktivitäten.

Dieses Eckhaus an der Binzacherweg, wird Sie sofort in seinen Bann ziehen. Die atemberaubende Lage bietet einen perfekten Rückzugsort, um Ruhe zu finden und die Schönheit der Umgebung zu geniessen. Das besondere Highlight des Hauses ist seine einzigartige Architektur und der wunderschöne Garten, der Ihnen viel Freiraum für Ihre persönliche Gestaltung bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder eine gesellige Grillparty veranstalten.

Dieser besondere Baustil zeichnet sich durch einen besonderen Halb-Etagen-Bau im Erdgeschoss und Obergeschoss aus.

Beim Betreten des Eingangsbereichs (im Obergeschoss) wird sofort klar, was eine Halb-Etage-Bau bedeutet. Die wunderschöne halboffene Küche verfügt über eine Granit-Bartheke, perfekt für den morgendlichen Kaffee, und grenzt an den grosszügigen Essbereich an. Durch die Terrassenfenster geniessen Sie einen herrlichen Ausblick auf den überdachten Sitzplatz im Freien und den Grillbereich.

Vom Essbereich aus führt eine Treppe eine Halb-Etage hinunter zum Wohnzimmer. Der Wohnbereich beeindruckt mit seinen grossen Fenstern und hohen Decken, sodass er lichtdurchflutet und noch voluminöser wirkt. Hier können Sie gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch in den Garten, wo Sie einen weiteren Sitzplatz und eine grüne Liegewiese finden, ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich steht Ihnen auf dieser Etage ein Gäste-WC zur Verfügung.

Oben im Dachgeschoss erwartet Sie das Elternzimmer und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von mehr als 20 Quadratmetern. Neben dem Elternzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das Ihnen zusätzlichen Raum bietet. Die Nasszelle auf dieser Etage verfügt über ein Doppellavabo und eine komfortable Dusche, sodass Sie sich hier ganz entspannt frisch machen können.

Im Erdgeschoss befindet sich die praktische Waschküche, ein geräumiges Badezimmer mit Doppellavabo und Badewanne sowie ein separater Stauraum oder Bastelzimmer. Eine weitere halbe Etage tiefer finden Sie zwei Kinderzimmer und aussen den dritten Abschnitt des Gartens.

Diese flexible Bauart bietet Ihrer Familie eine Vielzahl von Möglichkeiten zur optimalen Nutzung. Ob Sie Gartenliebhaber sind und einen blühenden Augenbereich gestalten möchten, ob Sie einen Kinderspielplatz einrichten oder sich den lang ersehnten Whirlpool gönnen möchten. – diese Bauart lässt Ihnen alle Freiheiten, um Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse zu erfüllen.

Zusätzlich zur Immobilie sind zwei Garagenstellplätze in der Gemeinschafts-Tiefgarage im Preis enthalten. Für alle elektrischen Fahrzeuge wurden bereits alle notwendigen Vorbereitungen und Verkabelungen getroffen.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit, sich von diesem beeindruckenden Einfamilienhaus verzaubern zu lassen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihnen bei Ihrem Immobilienraum behilflich zu sein.

- **Garten und/oder Sitzplatz auf jeder Etage**
- **Einbruchschutz Lamellenstoren im EG & OG (Elektrisch)**
- **Einbruchschutz Sicherheitsfensterglas im EG & OG**
- **Einbruchsicherheitstür - Eingang**
- **Nur 22 km von Zürich und 10 km von Baden AG entfernt**

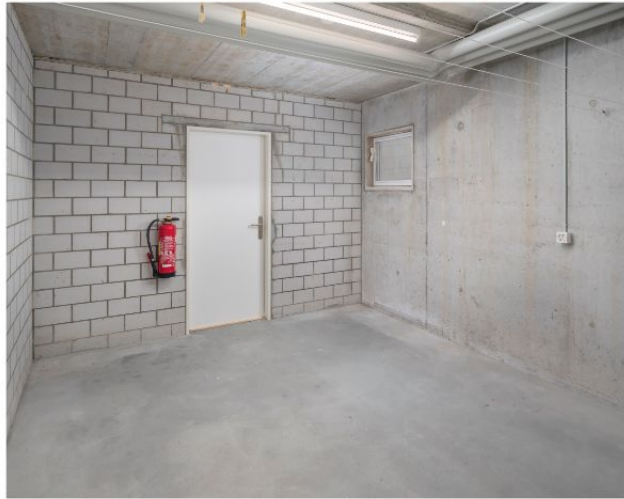
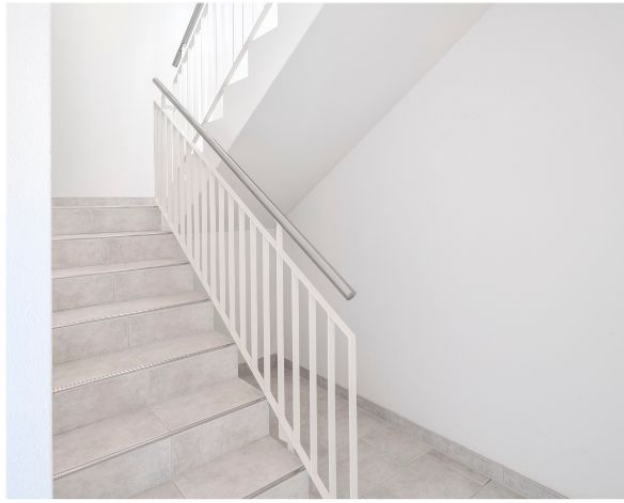


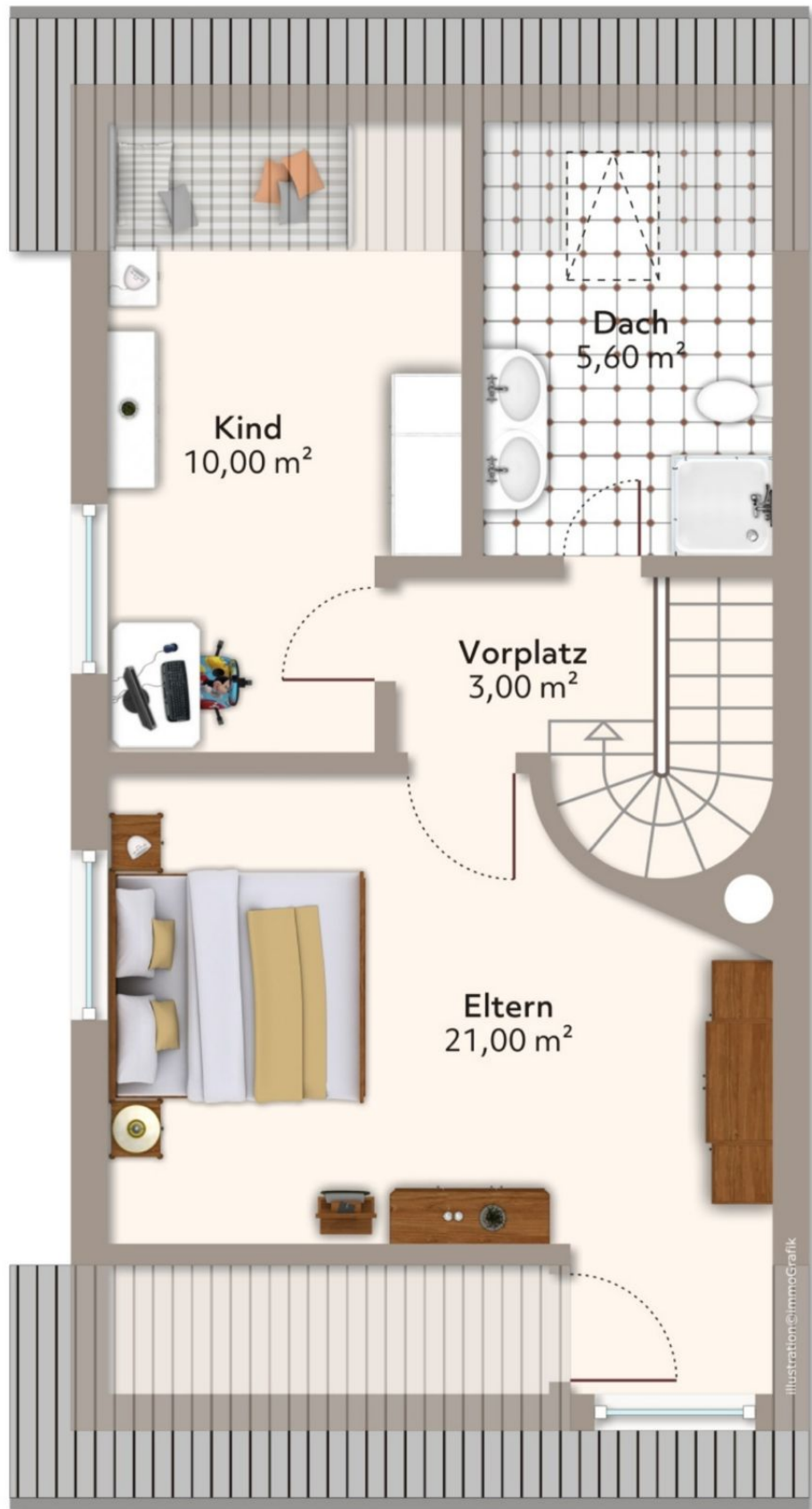


Wichtige Daten auf einen Blick

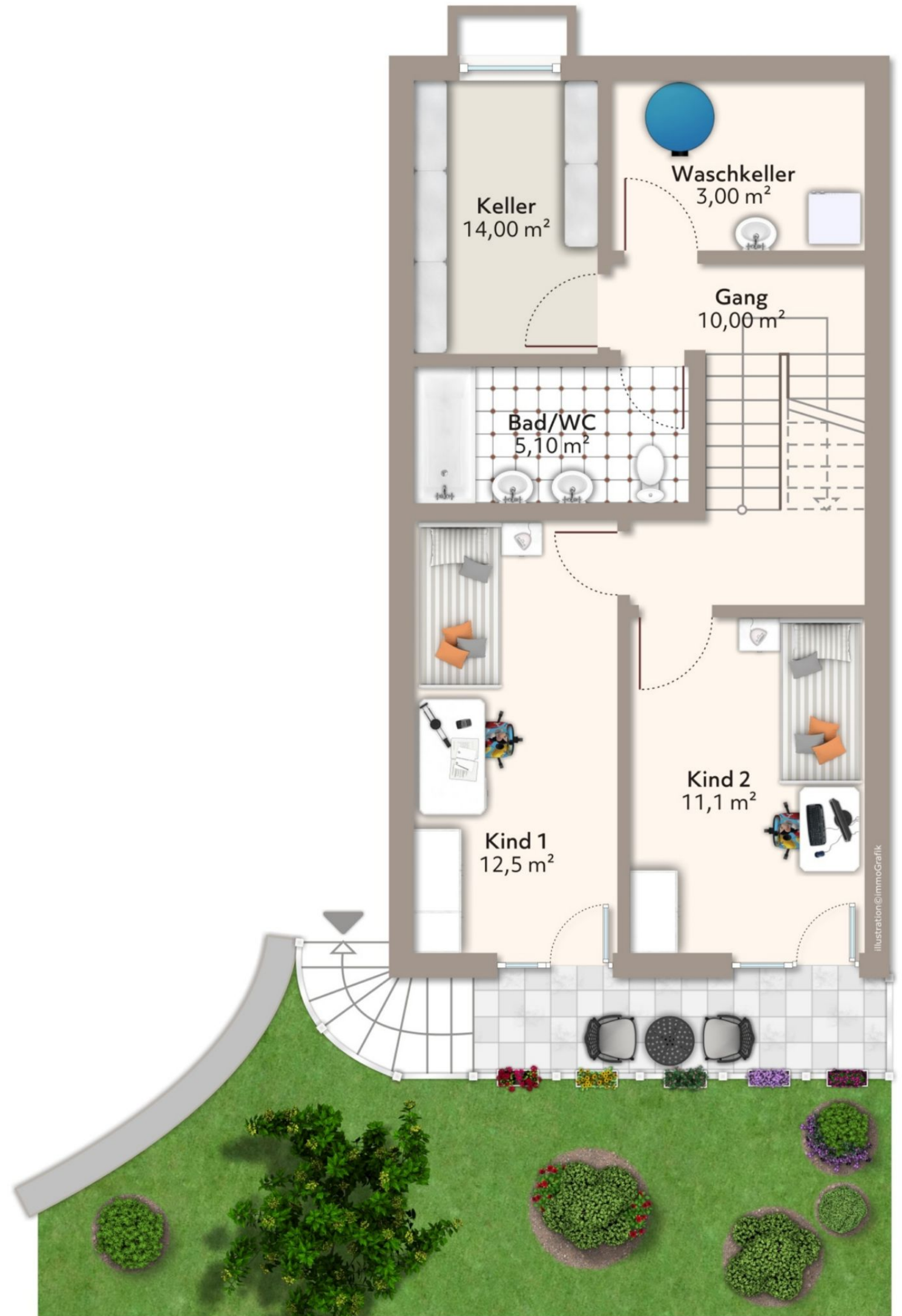
- Adresse: Binzacherweg 30
8166 Niederweningen
- Kataster: 2176
- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: 156 m² BGF
- Grundstück: 324 m²
- Volumen: 584 m³
- Anzahl Zimmer: 5½
- Stockwerke: 3
- Nasszellen: 2 + 1
- Heizung: Bodenheizung & Fernwärme
- Garagen: 2

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. 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.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariats und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner steht Ihnen bei allen Anliegen rund um die Immobilie zur Seite.



Joshua Pfändler
078 351 51 81
info@dailyhomes.ch

Garantierter Verkauf

Gerne bieten wir Ihnen eine **kostenlose Bewertung** an, falls Sie den Verkauf Ihrer Immobilie planen.

www.dailyhomes.ch

