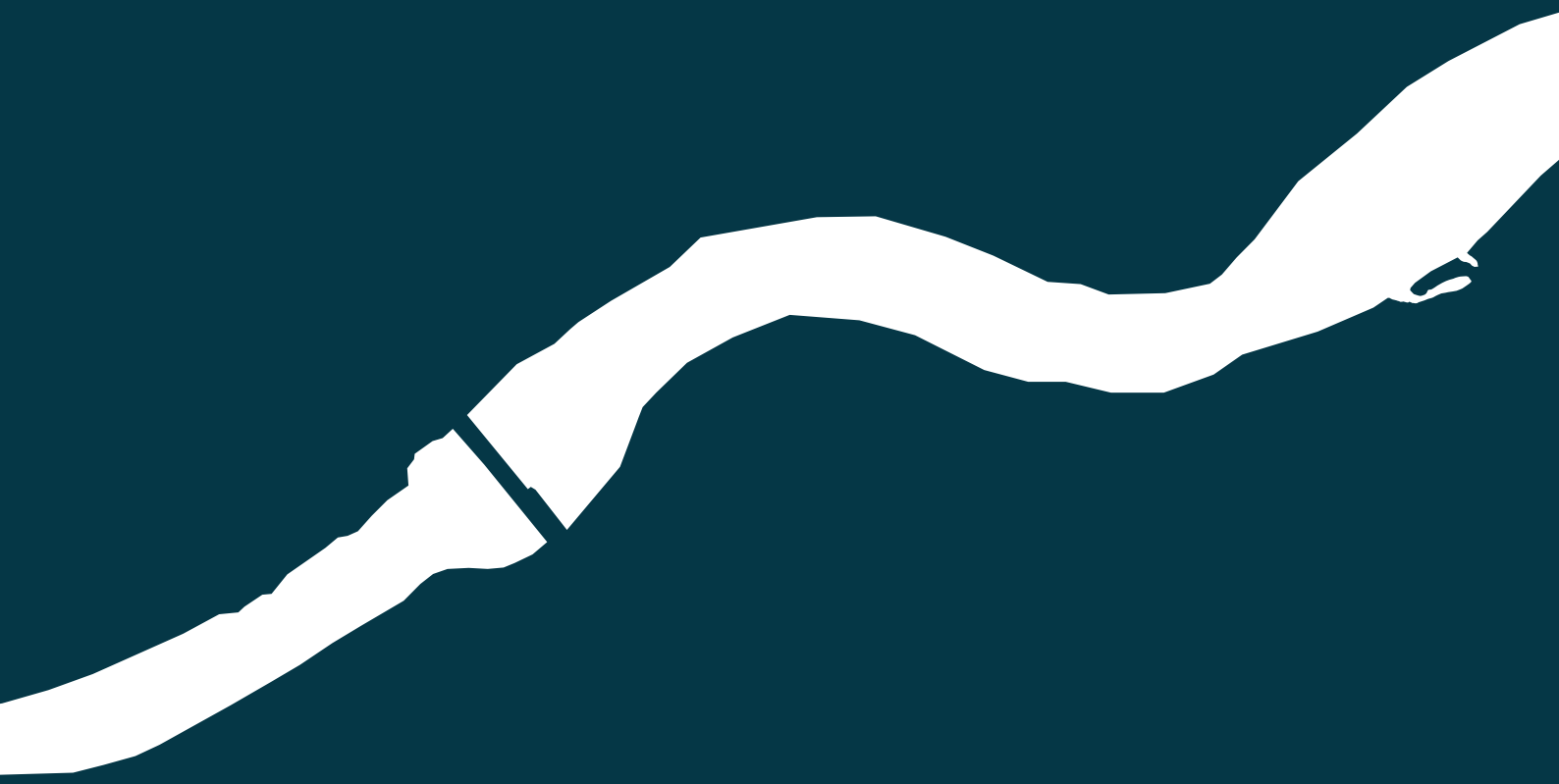


ZWEIDLEN LETTENSTRASSE

Wohnen zwischen Glatt und Rhein

INHALT

Zweidlen & Glattfelden	4
Lage	6
Konzept & Situation	10
Aussenaufnahme	12
Grundrisse	14
Innenaufnahmen	22
Kurzbaubeschrieb	28
Konditionen & Bemerkungen	29
Kontakt	30

ZWEIDLEN & GLATTFELDEN

Das Dorf Zweidlen und das Gottfried-Keller-Dorf Glattfelden liegen idyllisch eingebettet zwischen zwei Hügelzügen – Laubberg und Chatzenstig – die durch die Glatt getrennt werden. Die Dörfer haben ihren ländlichen Charakter erhalten und sind gerade auch deshalb attraktive Wohn- und Lebensorte.

Dazu tragen die abwechslungsreiche Landschaft, das reizvolle Erholungsgebiet, die Vielfalt der Natur und die gute Infrastruktur bei. Dies alles lässt die Menschen sich hier wohl und heimisch fühlen.

Glattfelde

Es lit es Dorf im Wiesegrund
grad zwüsched Glatt und Rhy,
ich bin emole det als Chind
diheim und glückli gsy.

Es lit es Dorf im Wiesegrund
wie no so mängs im Land,
wär nüd en grosse Dichter ihm
und sine Lüt verwandt.

Es lit es Dorf im Wiesegrund
bescheide und doch stolz:
de Gottfried Chäller isch und bliibt
en Stamm us öiserm Holz!

–

Liesel Lee
Auszug aus «Glattfelden -
Eine Gemeindechronik»

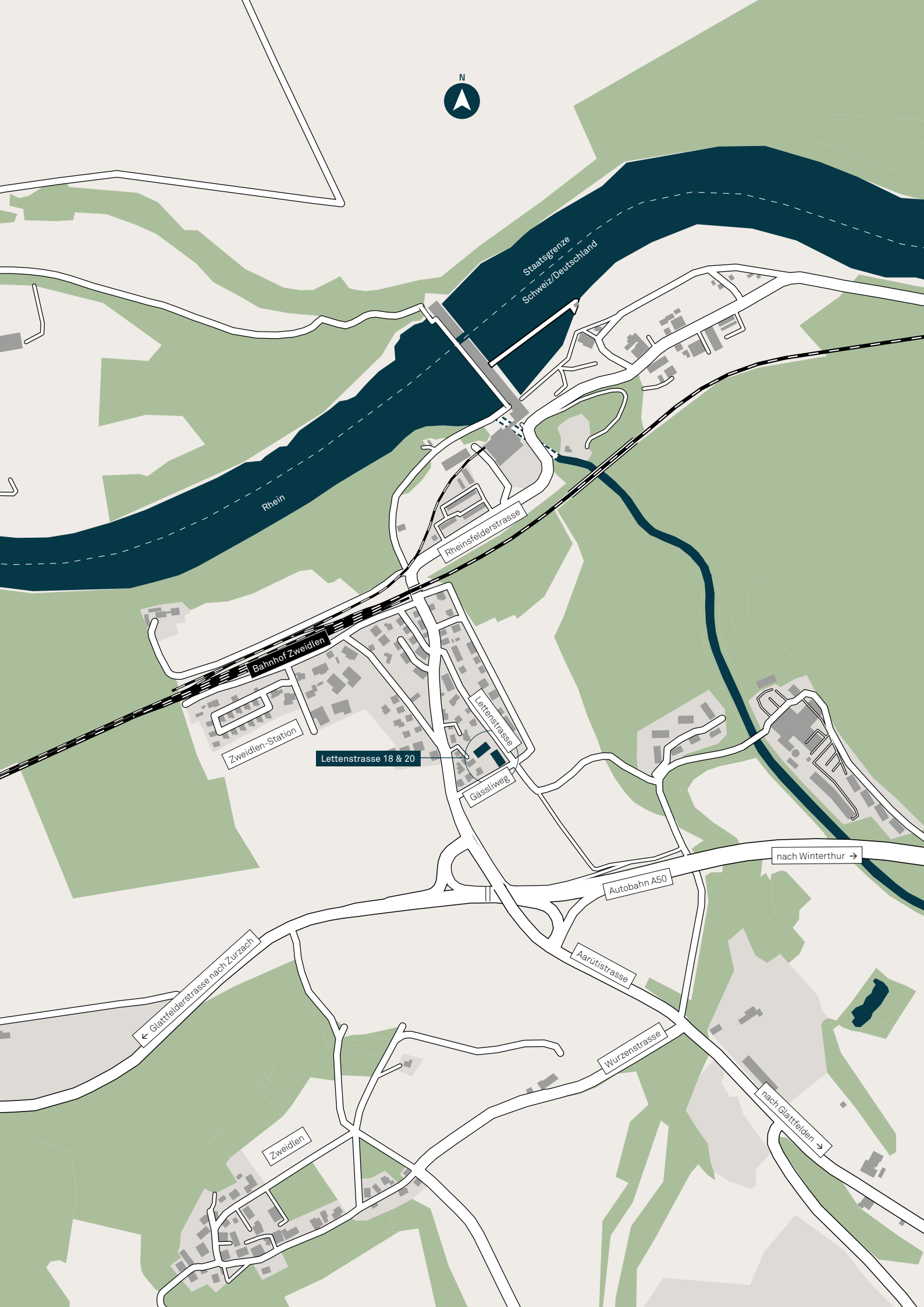
Zweidlen/Glattfelden	Auto	ÖV
Zürich Flughafen	15 Min.	45 Min.
Zürich	25 Min.	45 Min.
Winterthur	30 Min.	45 Min.
Frauenfeld	35 Min.	60 Min.

AUSGEZEICHNETE LAGE

Das ländlich geprägte Dörfchen liegt abseits der Verkehrsachsen in einem sich nach Osten öffnenden kleinen Tal. Zweidlen ist 25 Minuten von Zürich und Winterthur, und 15 Minuten vom Flughafen Zürich-Kloten entfernt. Zweidlen liegt an der Hauptstrasse Nr. 7 Basel–Winterthur, die das Dorf als kantonale Autobahn A50 umfährt.

Der Bahnhof Glattfelden liegt an der Bahnstrecke Bülach–Schaffhausen und wird von den Linien S5 und S22 der S-Bahn Zürich bedient. Eine Buslinie des Zürcher Verkehrsverbunds verbindet das Dorf mit dem Bahnhof. Zweidlen verfügt auch über einen eigenen Bahnhof, der an der Linie Winterthur-Koblenz liegt.

5 Kindergärten in Zweidlen & Glattfelden	250 m - 2.5 km
2 Primarschulen in Zweidlen & Glattfelden	900 m - 3.5 km
1 Sekundarschule in Glattfelden	2.5 km
Einkaufen (Coop Supermarkt) in Glattfelden	3 km
Freibad/Sporthalle/Fussball- & Tennisplatz in Glattfelden	2 - 4 km


N
Staatsgrenze
Schweiz/Deutschland
Rhein
Rheinsfelderstrasse
Bahnhof Zweidlen
Zweidlen-Station
Lettenstrasse
Lettenstrasse 18 & 20
Gässliweg
nach Winterthur
Autobahn A50
Aarütistrasse
Wurzenstrasse
nach Glattfelden
Glattfelderstrasse nach Zurzach
Zweidlen

FRÜHLING AM LAUBBERG

Die wunderschöne Region zwischen Glatt und Rhein ist für zahlreiche Freizeitbeschäftigungen optimal. Sportbegeisterte Biker oder Jogger, Spaziergänger und Wanderer sowie Hundebesitzer werden hier mit einer abwechslungsreichen Natur verwöhnt.

Auch Gottfried Keller hat die schöne, eindrückliche Landschaft in manchem Werk beschrieben.

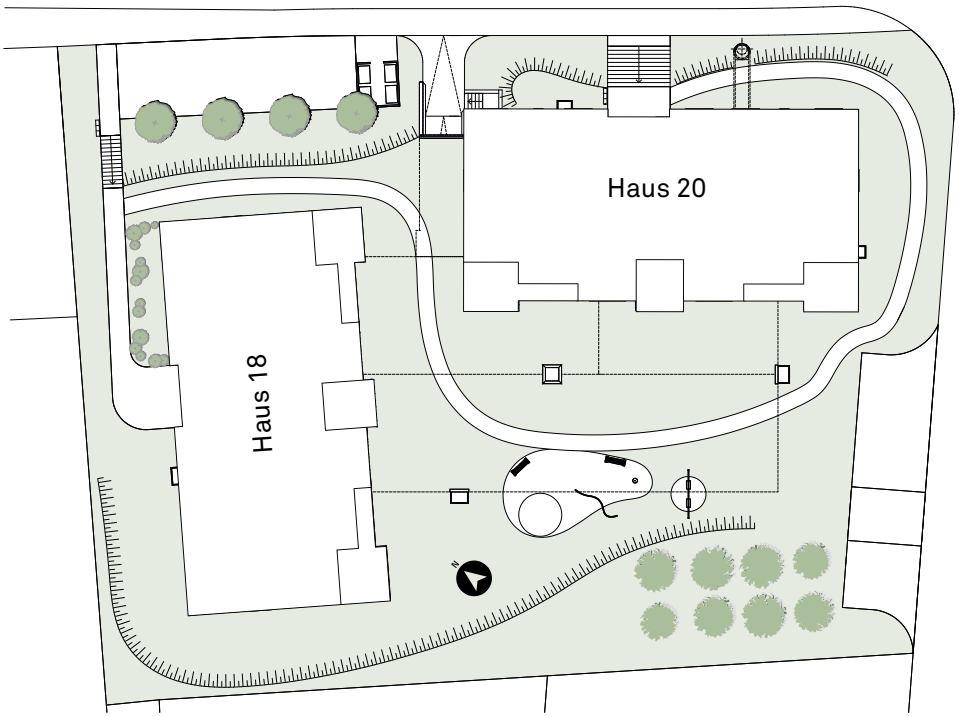
MODERNES KONZEPT

Die modernen Eigentumswohnungen in den im Jahr 2013 erstellten zwei Mehrfamilienhäusern Lettenstrasse 18 & 20 liegen am Rande des Dorfes Zweidlen-Station, welches zusammen mit Schachen, Aarüti und Rheinsfelden zur politischen Gemeinde Glattfelden zählt. Sie bringen mit ihrer modernen und zeitgemässen Architektur Schwung in die ländliche Gegend. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

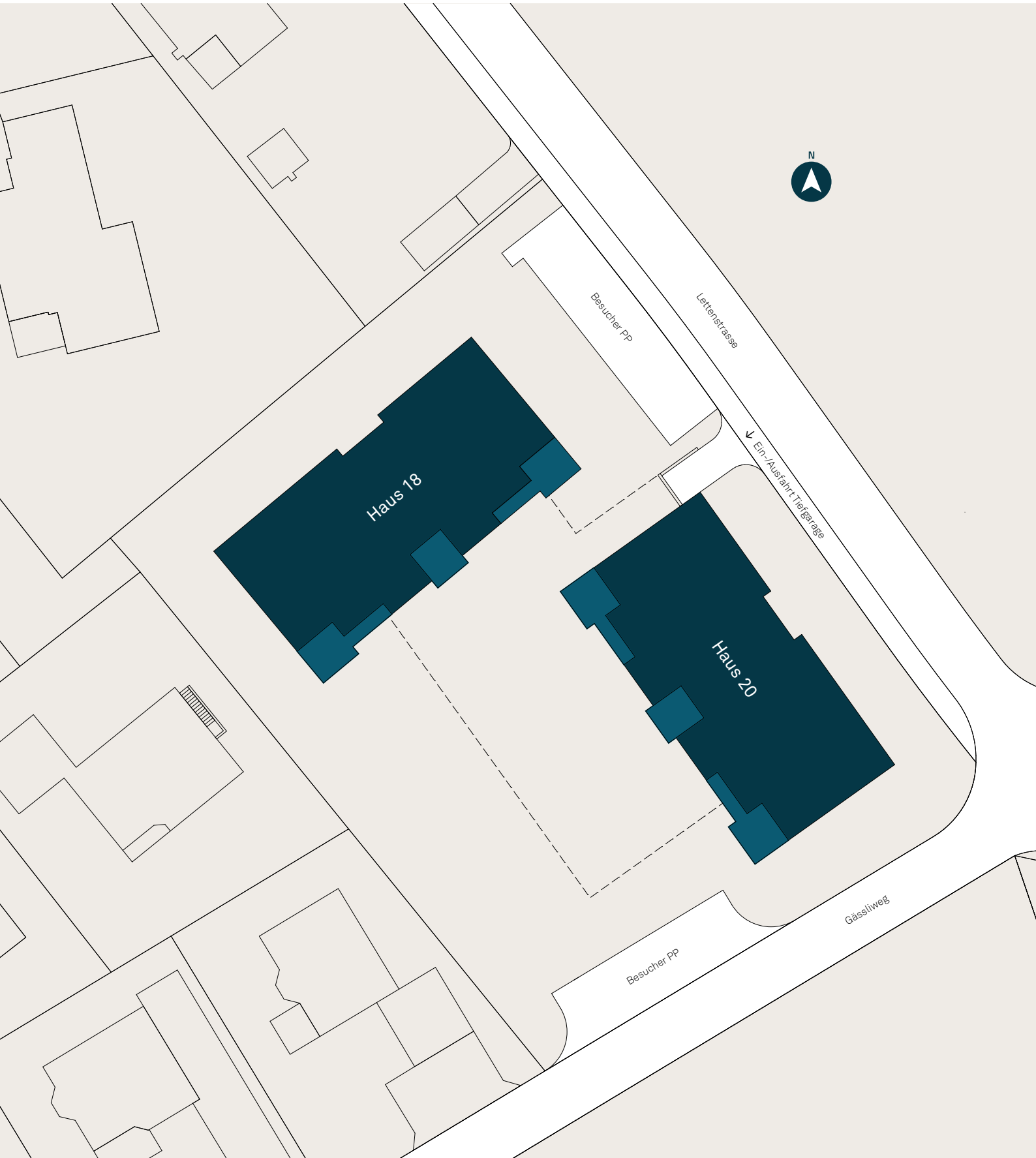
Über raumgreifende Entréebereiche werden die Wohnungen betreten. Lichtdurchflutete Räume verstärken den positiven Gesamteindruck. Gut möblierbare Zimmer und grosszügige Nassräume bieten Raum für viel Individualität.

Erschlossen werden die Wohnungen über zwei Haupteingänge sowie die gemeinsame Tiefgarage. Das Untergeschoss der Liegenschaften bietet die Möglichkeit für das Abstellen von Velos und Kinderwagen. Gleichzeitig können grosszügige Bastelräume gekauft werden.

Die Wohnungen verfügen über sonnige, private Aussenräume. Im Erdgeschoss mit gedeckten Sitzplätzen, in den Obergeschossen mit grosszügigen Balkonen oder Dachterrassen. Der herrliche Ausblick ins Grüne und die Ruhe der Natur zeichnen die Wohnungen zusätzlich aus.



SITUATION


N
Lettenstrasse
Besucher PP
Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
Haus 18
Haus 20
Gässliweg
Besucher PP

ZWEIDLEN LETTENSTRASSE

HAUS 18 & 20 | UNTERGESCHOSS

21 Tiefgaragen-Parkplätze

Bastelräume
Flächen: 12.6 - 17.5 m²

Keller
Flächen: 7.9 - 11.5 m²

HAUS 18 | ERDGESCHOSS

18-01
3.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 97.6 m²
Sitzplatz: 22.4 m²

18-02
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 70.4 m²
Sitzplatz: 14.2 m²

18-03
4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.2 m²
Sitzplatz: 22.3 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler

N

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

HAUS 20 | ERDGESCHOSS

20-01
4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.2 m²
Sitzplatz: 20.7 m²

20-02
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 70.4 m²
Sitzplatz: 14.2 m²

20-03
3.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 97.6 m²
Sitzplatz: 20.7 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler

N

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

HAUS 18 | OBERGESCHOSS

18-11
3.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 97.7 m²
Balkon: 22.1 m²

18-12
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 69.6 m²
Balkon: 14.0 m²

18-13
4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.2 m²
Balkon: 21.9 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler

N

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

HAUS 20 | OBERGESCHOSS

20-11
4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.2 m²
Balkon: 21.7 m²

20-12
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 70.4 m²
Balkon: 14.0 m²

20-13
3.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 97.6 m²
Balkon: 21.7 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler

N

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

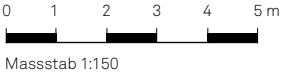
HAUS 18 | ATTIKAGESCHOSS

18-21
3.5-Zimmer-Attika
Wohnfläche: 101.5 m²
Terrassen: 44.5 m²

18-22
4.5-Zimmer-Attika
Wohnfläche: 130.1 m²
Terrassen: 66.3 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler



Massstab 1:150

HAUS 20 | ATTIKAGESCHOSS

20-21
4.5-Zimmer-Attika
Wohnfläche: 129.3 m²
Terrassen: 66.3 m²

20-22
3.5-Zimmer-Attika
Wohnfläche: 101.5 m²
Terrassen: 44.1 m²

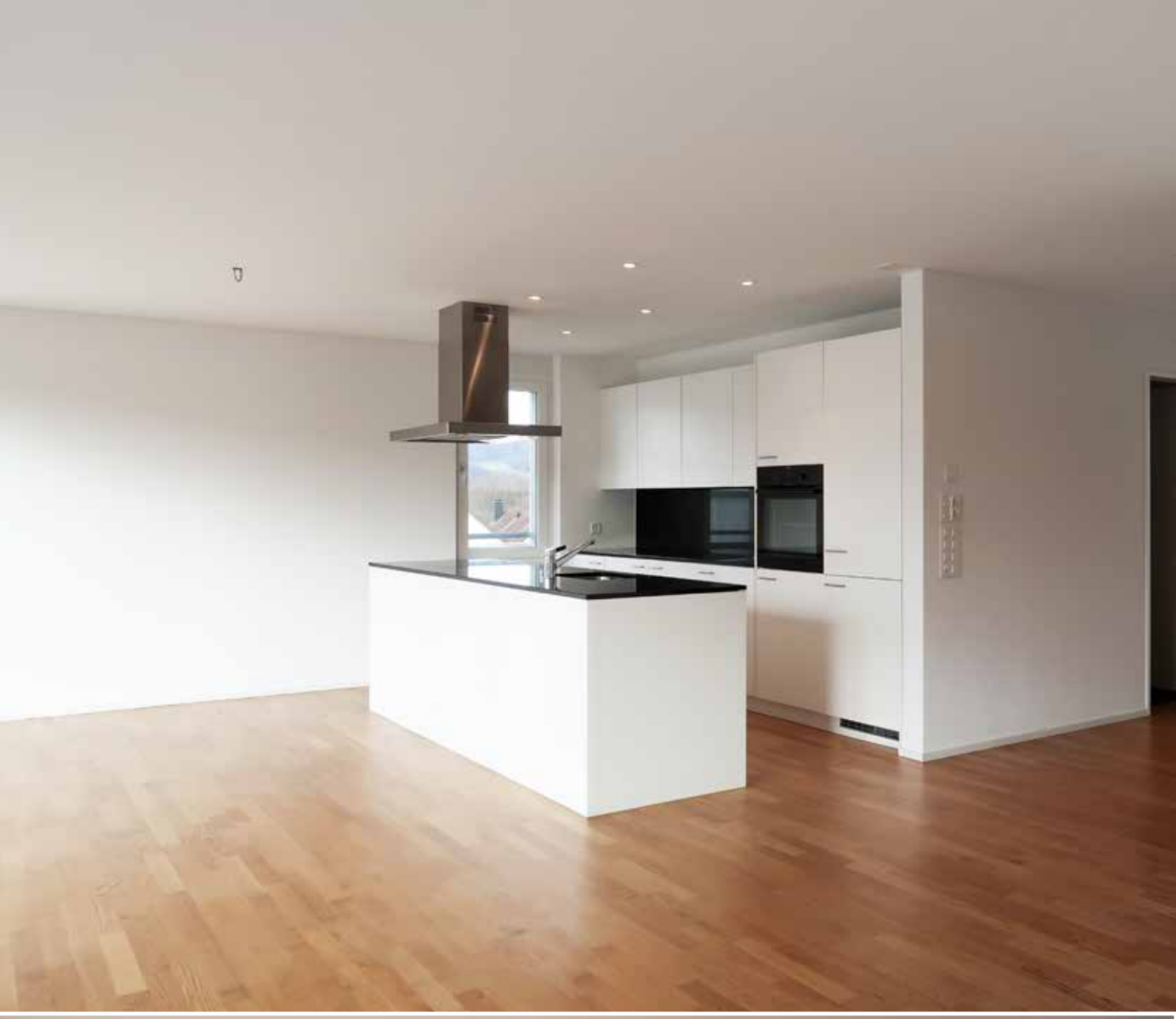
Wohnfläche = Nettowohnfläche:
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände, exkl. Steigzonen

WM/WT:
Waschmaschine/Tumbler

N

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150



AEG

KURZBAUBESCHRIEB

Hinweis
Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Allgemein
Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage, welche über eine gemeinsame Einfahrt erschlossen ist. Geräumiger, gut zugänglicher Velo- und Kinderwagenraum. Pro Wohnung steht 1 Kellerraum zur Verfügung..

Konstruktion
Dach: Flachdach
Fenster: Kunststoff
Sonnenschutz: Verbundraffstoren

Heizsystem
Bodenheizung über Pellet Heizung

Oberflächen
Bodenbeläge in Parkett mit Eichenstruktur.
Wände in Abrieb weiss gestrichen, in den Nassräumen Plattenbeläge.
Decken in Weissputz.

Elektrisch
In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden, für die Verwendung von Stehleuchten ist jeweils eine Steckdose über den Lichtschalter schaltbar.
Die Heimverkabelung ermöglicht Anschlüsse für Telefon, PC, TV in allen Wohn- und Schlafräumen.

Heizung
Bodenheizung mit separater Messung pro Wohnung.

Sanitär
Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Sanitärapparate und Armaturen.
Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind mit Dusche/WC und Bad/WC (2 separate Räume) äusserst grosszügig bestückt.
Die 2.5-Zimmer-Wohnungen sind alle zeitgemäss mit Bad/WC ausgestattet.
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm (Waschmaschine und Wäschetrockner).

Küche
Moderne, grosszügige Wohnküchen mit Natursteinabdeckung, Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug mit Aktivkohlenfilter, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach.

Schreinerarbeiten
Wohnungseingangstüre mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild.
Innentüren kunstharzbeschichtet. Garderobe/Wandschränke.

Bodenbeläge
Alle Bodenbeläge in Parkett oder Platten.

Sitzplätze / Balkone / Terrassen
Zementplatten in Splitt verlegt.

KONDITIONEN & BEMERKUNGEN

Konditionen

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20‘000.–
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung
- Bezugstermin nach Vereinbarung
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten

Bemerkungen

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Fotos oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Sämtliche Mass- und m^2-Angaben sind circa-Masse.

KONTAKT

Beratung & Verkauf

gebimo immobilien ag
Rechenstrasse 8
9000 St.Gallen

www.gebimo.ch

Christof Gebert
T +41 71 274 51 51
christof.gebert@gebimo.ch

150219 | Gestaltung: Kim Tatic | Visuelle Kommunikation | www.kimtatic.ch