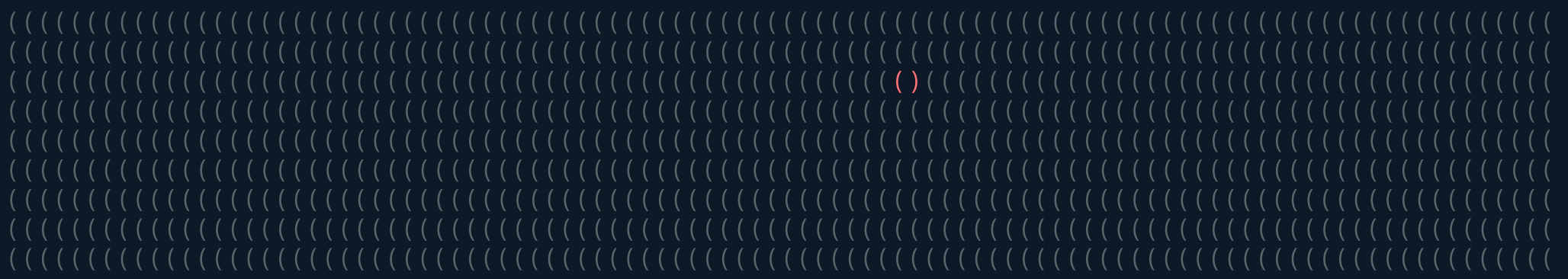


For Rea(

5 1/2-Zimmer-

Maisonettewohnung in

Mettmenhasli)



# Inhalt

<b>Informationen(</b>	
→ Makrolage & Points of Interest	6
→ Mikrolage & Points of Interest	8
→ Management Summary	10
→ Erster Eindruck des Quartiers	12
→ Highlights Überbauung & Wohnung	14
)	
<b>Impressionen(</b>	
→ Aussenansicht	16
→ Küche	18
→ Wohnen& Essen	20
→ Master-Bedroom	22
→ Bad/WC	23
→ Zimmer	24
→ Dusche / WC	25
→ Waschen	25
)	
<b>Daten &amp; Preise(</b>	
→ Flächen & Grundrisse	26
→ Nebennutzflächen & Parkplätze	30
→ Grundbuch- und Gebäudeversicherungsdaten	32
→ Betriebs- und Nebenkosten gemäss Abrechnung	32
→ Angaben zum Erneuerungsfond gemäss Abrechnung	33
→ Steuerliche Angaben	33
→ Kontakt	34
)	
<b>Haftungsausschluss</b>	<b>36</b>

Grosszügige,  
lichtdurchflutete 5 ½-Zimmer  
Maisonettewohnung mit  
herrlicher Weitsicht in der  
Gemeinde Niederhasli im  
schönen Glatttal.

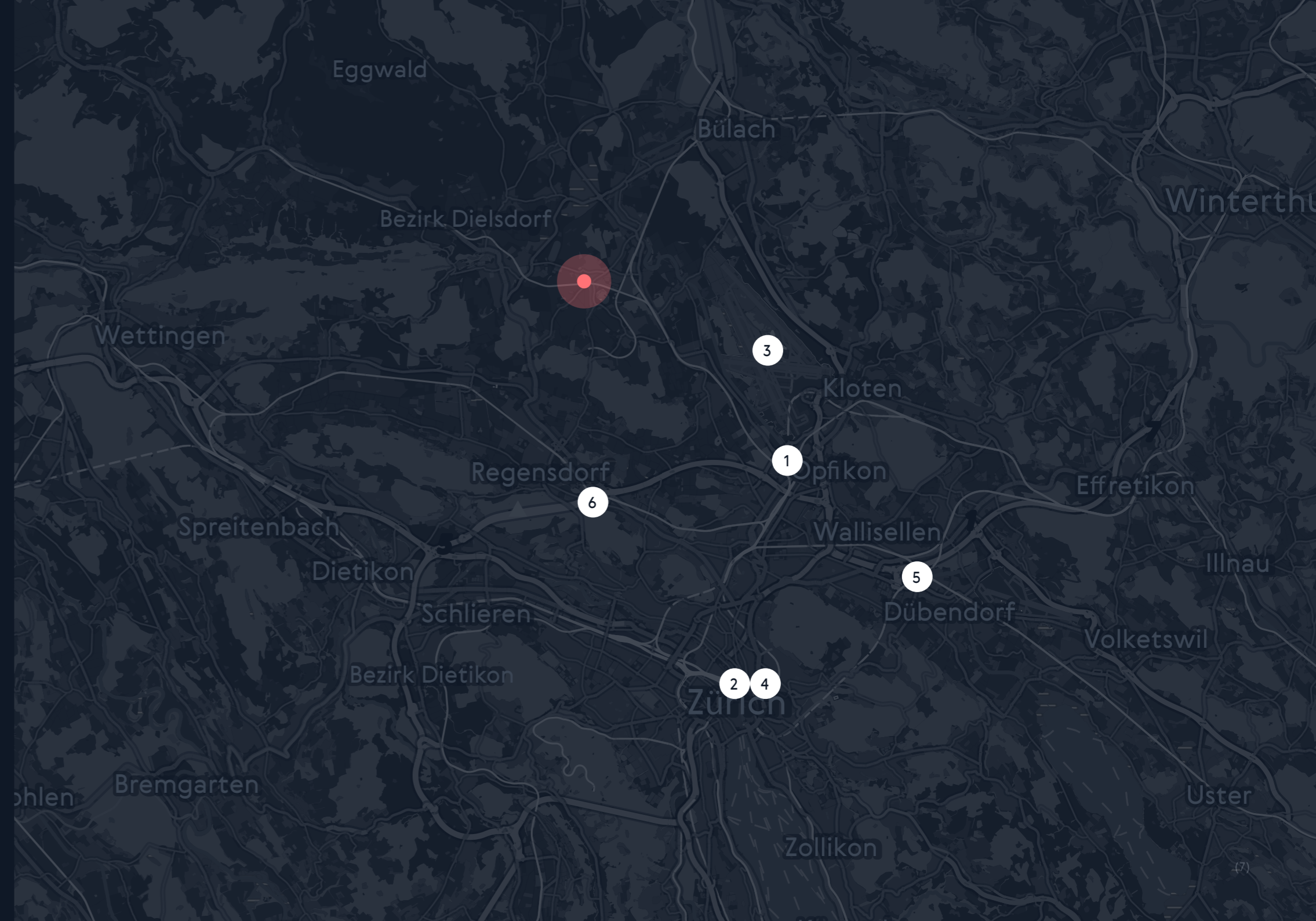
Mettmenhaslistrasse 5, 8155 Mettmenhasli



# MAKROLOGE & POINTS OF INTEREST

Mettmenhaslistrasse 5, 8155 Mettmenhasli

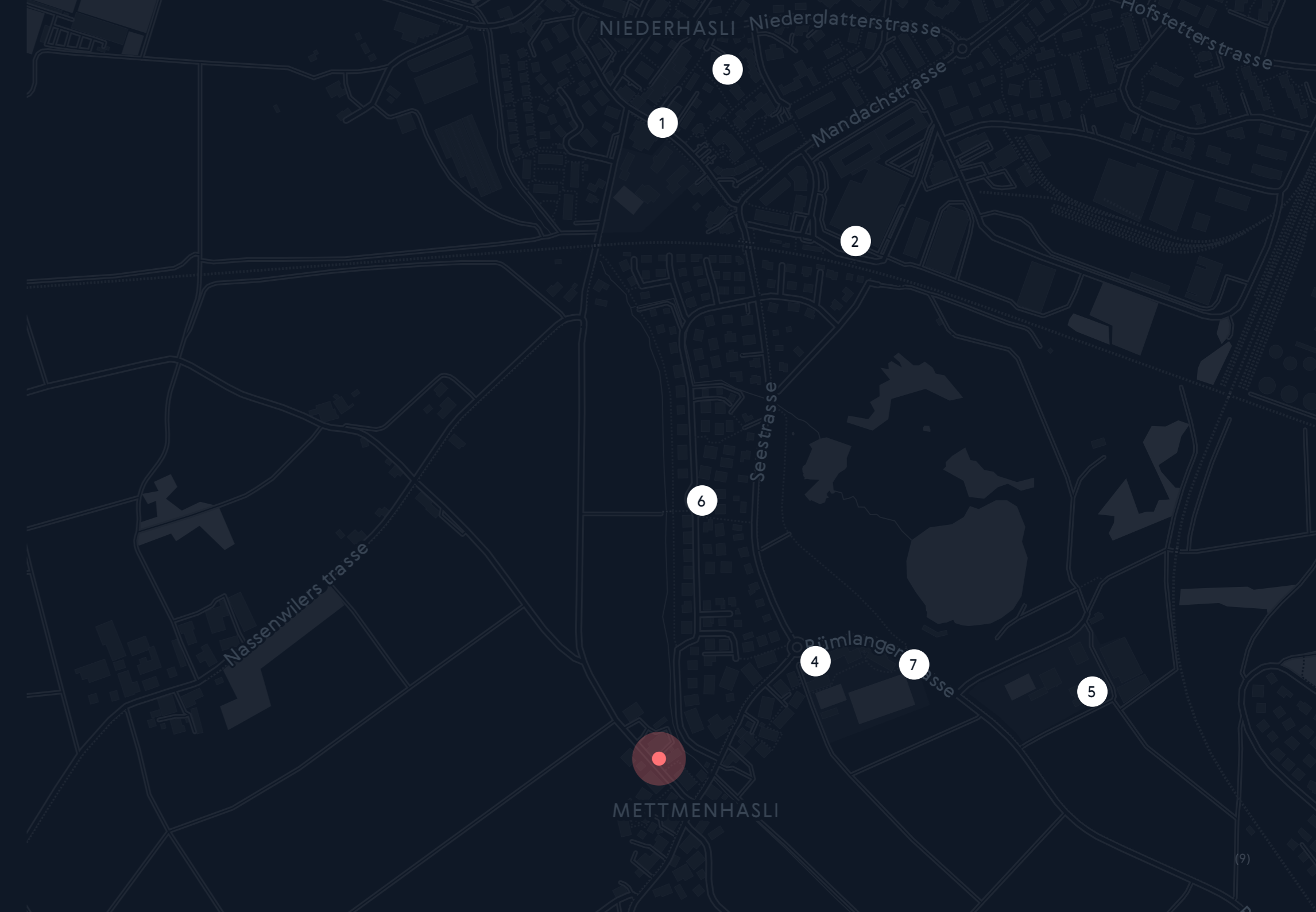
- 1 Autobahnauffahrt A1/A4
- 2 Hauptbahnhof Zürich
- 3 Flughafen Zürich
- 4 Universitätsspital Zürich
- 5 Glattzentrum Wallisellen
- 6 Badeanstalt Seebad Katzensee



# MIKROLAGE & POINTS OF INTEREST

Mettmenhaslistrasse 5, 8155 Mettmenhasli

- 1 Dorfplatz Niederhasli
- 2 Bushaltestelle Niederhasli Bahnhof
- 3 Kindergarten Dorf
- 4 Primarschule Zentralschulhaus Mettmenhasli
- 5 Sekundarschule Schulhaus Seehalde Niederhasli
- 6 Spiel- und Grillplatz Haagächer
- 7 Seebad Haslisee



# Management Summary

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	Mettmenhaslistrasse 5, 8155 Mettmenhasli
Baujahr	1998
Unterhalt & Renovationen	laufend
Zimmeranzahl	5 ½
Etage	1. + 2. Dachgeschoss
Wohnzone	Kernzone 2
Kataster Nr.	1652
Grundbuchblatt	4061
Parzellenfläche	3'258m <sup>2</sup>
Stockwerkeinheit	Nr. 11
Wohnungsbezeichnung	Nr. 12 im Haus A
Wertquote STWE	52/1'000-tel

Nettowohnfläche (inkl. Innenwände)	145.4m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	20.1m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	23m <sup>2</sup>
Keller Nr. 12	8m <sup>2</sup>
Bastelraum Nr. 1	8m <sup>2</sup>
Kubatur MFH (GVZ)	5'053m <sup>3</sup>
GV-Wert MFH (GVZ)	CHF 4'001'975.-
Datum GVA	07.01.2024
Parkplätze	2 x Auto-Einstellplätze in der Tiefgarage
<b>Kaufpreis</b>	<b>CHF 1'180'000.-</b>

## Erster Eindruck des Quartiers



**Wo der Traum vom Eigenheim  
in der Region Glatttal  
für junge Familien noch  
realisierbar ist!**

Aufgrund des stetigen Anstiegs der Land- und somit auch der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren, ist der Traum vom Eigenheim bzw. dessen Finanzierbarkeit für viele junge Familien in weite Ferne gerückt. Nicht aber hier – in dieser grosszügigen Eigentumswohnung auf zwei Etagen profitieren Sie von einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Die familienfreundliche Überbauung an ruhiger Wohnlage besteht durch ihre hervorragende Erschliessung mit ganztägiger Besonnung und unmittelbarer Nähe zur Natur. Die Anwohner der Überbauung schätzen die zahlreichen Grünflächen sowie den Kinderspielplatz als Begegnungsort für Alt und Jung. Lassen Sie sich inspirieren und gestalten Sie die attraktiven Wohn-, Neben- und Aussenflächen ganz individuell nach Ihrem Gusto. Realisieren Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim an der Mettmenhaslistrasse 5 in Mettmenhasli!



### Highlights Überbauung & Wohnung(

- Die Überbauung Götzwisli bietet den Anwohnern eine herrliche Weitsicht und grenzt im westlichen Bereich an eine unverbaubare Landwirtschaftszone.
- Äusserst ruhige, sonnige und familienfreundliche Wohnlage in unmittelbarer Nähe des idyllischen Haslisees mit Badespass für Alt und Jung.
- Die grosszügigen und flexiblen Grundrisse auf zwei Etagen mit unterschiedlichsten Gestaltungsmöglichkeiten bieten sowohl Familien als auch Paaren einen attraktiven Wohnkomfort.
- Zentrale Heizungsanlage (Öl) mit Aussenfühler und Wärmeabgabe über die Fussbodenheizung (in sämtlichen Räumen der Wohnung) zur Regulierung über Raumthermostate.
- In dieser lichtdurchfluteten, grosszügigen Maisonettewohnung profitieren Sie von attraktiven Wohn- und Nebennutzflächen. Die damals verbaute, zeitlose Materialisierung wurde seitens der Eigentümerschaft gut unterhalten und präsentiert sich auch heute in einem einwandfreien Zustand.
- Viel Platz für Home-Office in der Wohnung sowie für Hobbies im eigenen Bastelraum des Untergeschosses. Zudem wurde in den beiden Zimmern des Niveau 2 eine Loggia verbaut, welche Ihnen nebst dem Estrich viel Platz für Stauraum bietet.
- Geniessen Sie die Abendsonne bei einem guten Glas Wein oder einem Grillplausch auf den grosszügigen Balkonsitzplätzen.

### Zusätzliche Annehmlichkeiten im Alltag(

- Eigene Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler direkt in der Wohnung
- Zusätzlicher Platz für Stauraum in den verbauten Wandschränken
- Eigener Keller- und Bastelraum im Untergeschoss
- Autoeinstellplätze Nr. 5 und 22 in der Tiefgarage der Überbauung
- Spielplatz und Spielwiesen der Überbauung als Begegnungs- und Erholungszonen für Alt und Jung

)



# Aussenansicht



# Küche



# Wohnen & Essen



# Master-Bedroom



# Bad / WC



# Zimmer



# Dusche / WC



# Waschen

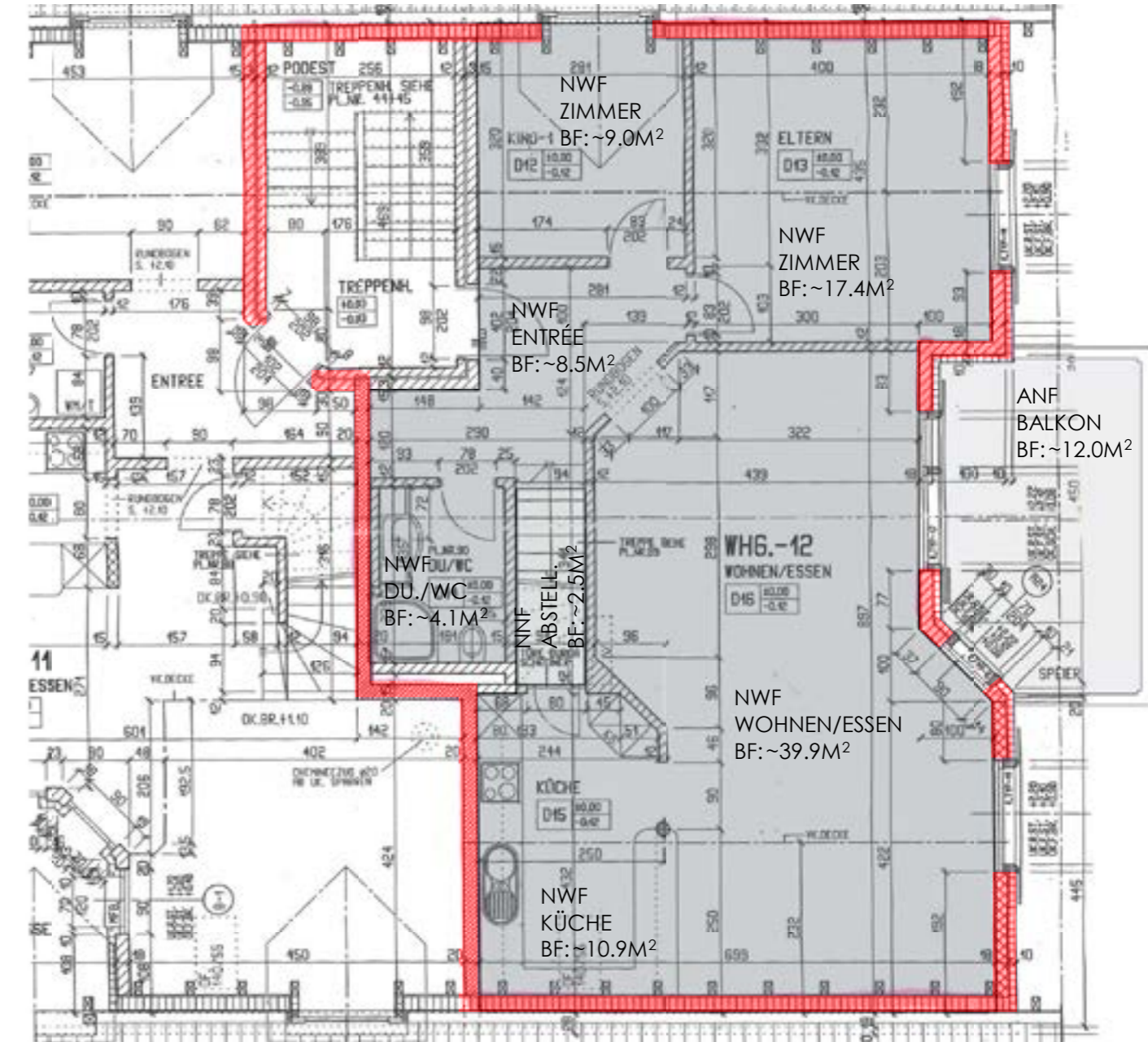
# Niveau 1

# Flächen & Grundrisse

Raumprogramm der Wohnung Nr. 12 im Mehrfamilienhaus A		
Raum	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer
Entrée / Korridor	8.5	-
Zimmer	9.0	1
Zimmer	17.4	1
Wohnen/Essen	39.9	1 ½
Küche	10.9	-
DU/WC/Lavabo	4.1	-
<b>Total</b>	<b>89.8</b>	<b>3 ½</b>

Nebennutzfläche	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.5
<b>Total</b>	<b>2.5</b>

Aussennutzflächen	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Balkon	12.0
<b>Total</b>	<b>12.0</b>



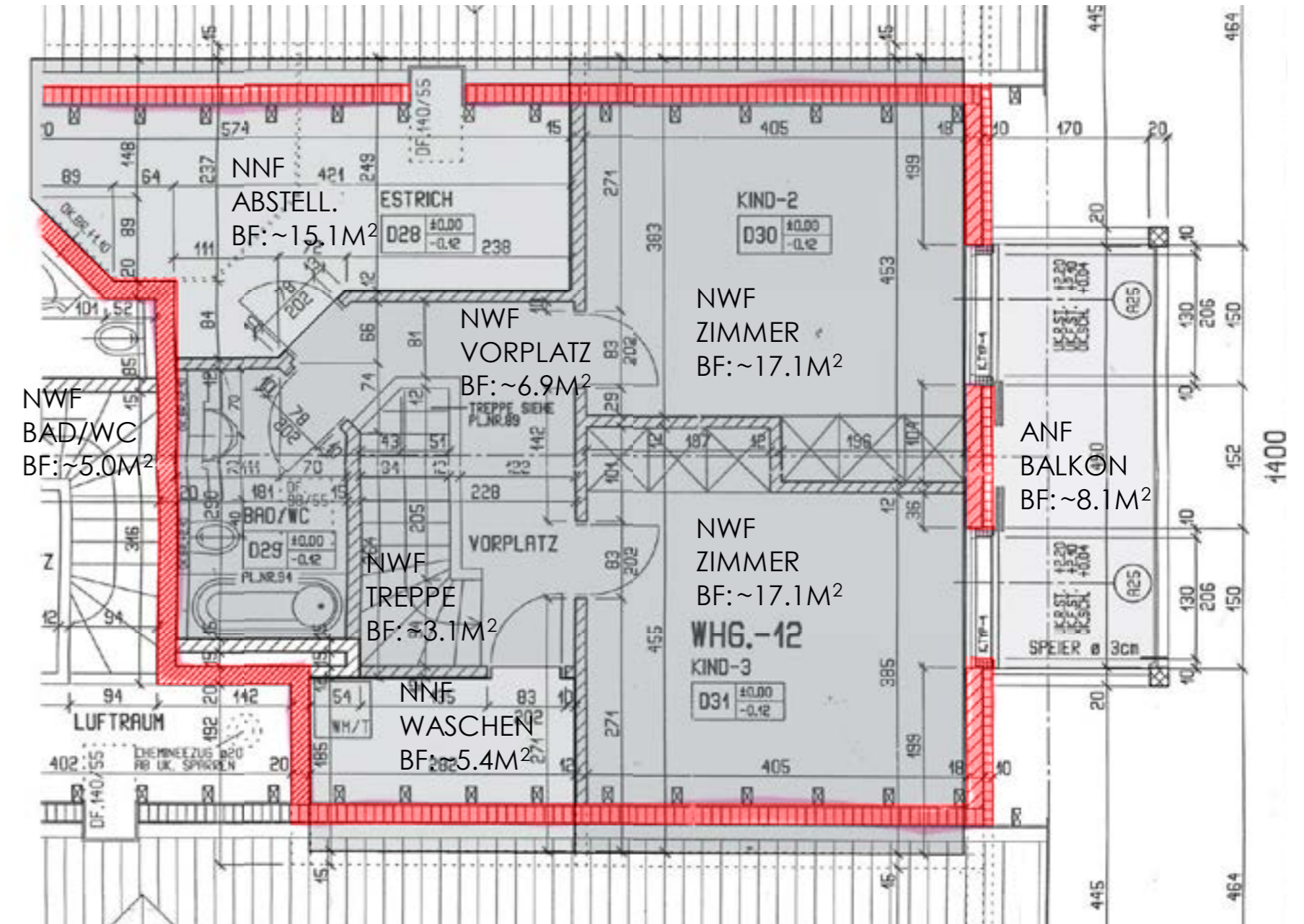
# Niveau 2

# Flächen & Grundrisse

Raumprogramm der Wohnung Nr. 12 im Mehrfamilienhaus A		
Raum	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer
Treppe	3.1	-
Vorplatz	6.9	-
Zimmer	17.1	1
Zimmer	17.1	1
Badewanne/WC/ Lavabo	5.0	-
<b>Total</b>	<b>49.2</b>	<b>2</b>

Nebennutzflächen	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Waschen	5.4
Abstellraum	15.1
<b>Total</b>	<b>20.5</b>

Aussennutzflächen	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Balkon	8.1
<b>Total</b>	<b>8.1</b>



## Untergeschoss

# Nebennutzflächen & Parkplätze

Nebennutzfläche UG	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Kellerraum Nr.12	8.0
Bastelraum Nr. 1	8.0
<b>Total</b>	<b>16.0</b>

Parkplätze in der Tiefgarage	
Nutzung	Anzahl
Einstellhallen-Parkplatz Nr. 5	1
Einstellhallen-Parkplatz Nr. 22	1

METTMENHASLISTRASSE 5, 8155 NIEDERHASLI  
 UGTERGESCHOSS  
 12.02.2024 A3/1:200

UNTERGESCHOSS  
 NETTOWOHNFLÄCHE NWF  
 0.0M<sup>2</sup> (INKL. INNENWÄNDE)  
 NETTONEBENFLÄCHE NNF  
 ~16.0M<sup>2</sup>  
 AUSSENNUTZFLÄCHE ANF  
 0.0M<sup>2</sup>





**Grundbuch- und Gebäudeversicherungsdaten(**

→ Baujahr	1998
→ Anzahl Wohnungen im Mehrfamilienhaus	6
→ Gebäudeversicherungswert MFH	CHF 4'001'975.00
→ Kataster Nr.	1652
→ GBBL	4061
→ Stockwerkeinheit Nr.	11
→ Wertquote der Wohnung Nr. 12	52/1'000-tel

**Betriebs- und Nebenkosten gemäss Abrechnung per 01.01.2022 – 31.12.2022(**

→ Heizkosten	CHF	1'703.30
→ Boiler- / Warmwasserkosten	CHF	171.10
→ Unterhaltskosten	CHF	1'350.85
→ Betriebskosten	CHF	1'269.65
→ Gebühren (Kehricht & Kabelanschluss)	CHF	586.55
→ Unterhaltskosten Bastelraum Nr. 1	CHF	26.00
→ Betriebskosten Bastelraum Nr. 1	CHF	24.40
→ Unterhalt- und Betriebskosten Parkplätze Nr. 5+22	CHF	394.70
→ <b>Total Betriebs- und Nebenkosten per 31.12.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>5'526.55</b>

**Angaben zum Erneuerungsfond gemäss Abrechnung per 31.12.2022(**

→ Kontostand Erneuerungsfond Wohnung Nr. 12	CHF	10'530.11
→ Kontostand Erneuerungsfond Bastelraum Nr. 1	CHF	202.50
→ Kontostand Erneuerungsfond Parkplätze Nr. 5+22	CHF	1'470.14
→ <b>Total per 31.12.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>12'202.75</b>
→ Kontostand STWEG Mehrfamilienhäuser 5/7	CHF	104'228.85
→ Kontostand STWEG Tiefgarage	CHF	22'854.10
→ <b>Total per 31.12.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>127'082.95</b>

→ Jährliche Einzahlungen in den Erneuerungsfond Wohnung Nr. 12	CHF	961.70
→ Jährliche Einzahlungen in den Erneuerungsfond Bastelraum Nr. 1	CHF	18.50
→ Jährliche Einzahlungen in den Erneuerungsfond Parkplätze Nr. 5+22	CHF	125.00
→ <b>Total per 31.12.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'105.20</b>

**Steuerliche Angaben(**

→ Vermögenssteuerwert (Basis 2009)	CHF	452'000.00
→ Eigenmietwert (Basis 2009 4.25% v. Vermögenssteuerwert)	CHF	19'200.00
→ Steuerfuss Gemeinde Niederhasli im Jahr 2024	88%	

**Verkaufspreis Total****CHF 1'180'000.00**

# Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

For Rea(  
Diana Hänsler-Pedretti)

For Real AG  
Säumerstrasse 41  
CH-8832 Wollerau

T +41 43 844 47 18  
M +41 76 339 88 20  
@ dh@forreal.ch  
W www.forreal.ch

Die Forreal AG übernimmt keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Sämtliche Haftungsansprüche gegen die Forreal AG oder die Verkäuferschaft wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus der Nutzung bzw. Nichtnutzung oder Vervielfältigung der veröffentlichten Informationen entstanden sind, werden abgelehnt. Forreal AG behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen. Weder die Verkäuferschaft noch die Forreal AG tragen irgendwelche Kosten, Gebühren oder Aufwendungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Verkaufsobjektes; diese sind vollständig durch den Interessenten zu tragen. Der Interessent verpflichtet sich, die vertraulichen Informationen über das Verkaufsobjekt und die Verkäuferschaft ausschliesslich für die Evaluation des Verkaufsobjektes und ansonsten weder für eigene Zwecke noch für Zwecke Dritter zu verwenden. Alleinig der Forreal AG steht das Exklusivrecht zur Vermarktung des Verkaufsobjektes zu. Die Zahlung von Aussenprovisionen jeglicher Art wird hiermit explizit abgelehnt.

Holistic  
Real Estate

F ( ) R

Consultancy  
Lake Zurich