

# NATURNAH WOHNEN IN WALLISELLEN

## ZU VERKAUFEN

4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit Doppelgarage



## VERKAUFS-DOKUMENTATION

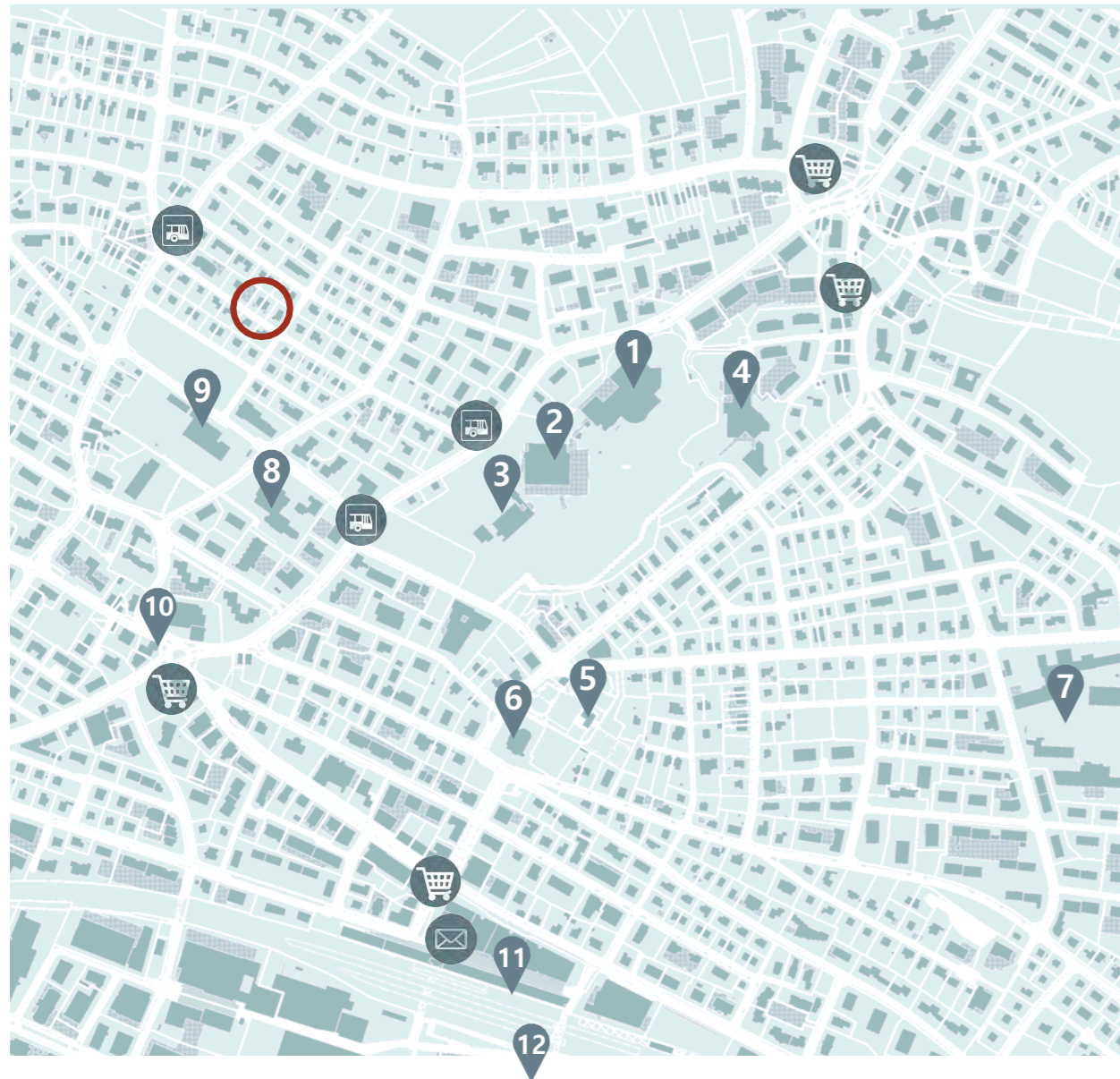
Frohheimstrasse 20, 8304 Wallisellen

# Lage

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus liegt westlich vom Zentrum in Wallisellen.

Durch

die in Südlage ausgerichteten Terrassen geniesst man ganztags Sonne. Die ruhige, sehr angenehme Wohnlage wird lediglich vom Anwohnerverkehr befahren.



Umgeben von schönem Naherholungsgebiet liegt Wallisellen zwischen dem Fluss Glatt und dem Hardwald im Kanton Zürich.

Mit rund 17'200 Einwohnern wird Wallisellen seit 2022 als Stadt bezeichnet. Zudem pendeln täglich 15'000 Arbeitnehmer nach Wallisellen, denn von hier aus operieren verschiedene Grossfirmen in den Märkten der Welt.

Das unweit entfernte Einkaufszentrum Glatt mit über 100 Geschäften sowie viele weitere Einkaufsläden in der Umgebung decken alle Bedürfnisse.

Die Stadt Wallisellen verfügt über das beliebte Hallen- und Freibad "Water World", sowie ein Sport- und Erholungszentrum mit Rasen- und Kunstrasenplätzen, einer Leichtathletikanlage, Curlinghalle, Bocciabahnen, Eis- und Hockeyfelder, einen Skateplatz, eine Minigolfanlage und einen grossen Kinderspielplatz.



## EINFAMILIENHAUS

Frohheimstrasse 20  
8304 Wallisellen

- 1 Water World Wallisellen
- 2 Mehrzweckhalle
- 3 Stadthaus Wallisellen
- 4 Alters- und Pflegezentrum Wägelwiesen
- 5 Friedhof
- 6 Reformierte Kirche
- 7 Schulhaus Bürgli
- 8 Katholische Kirche
- 9 Schulhaus Alpen
- 10 Chreisel AG
- 11 Bahnhof Wallisellen
- 12 Richti-Areal



Bushaltestelle



Einkaufen



Post

## OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Ziel	Auto	ÖV
Flughafen ZRH	10 min	30 min
Zürich	23 min	20 min
Winterthur	25 min	35 min

# Facts

<b>Adresse:</b>	Frohheimstrasse 20, 8304 Wallisellen
<b>Kataster Nr.:</b>	9731
<b>Grundstückfläche:</b>	296m <sup>2</sup>
<b>Versicherungs-Nr.:</b>	2082
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Versicherungswert:</b>	650'000 CHF (Schätzung 06.2014)
<b>Umbauter Raum:</b>	703m <sup>3</sup> (kant. Gebäudeversicherung)
<b>Grundbuch:</b>	GRBL 4177 Plan 11
<b>Verkaufsrichtpreis:</b>	ab 1.60 Mio.

## Wissenswertes:

### Allgemeiner Eindruck:

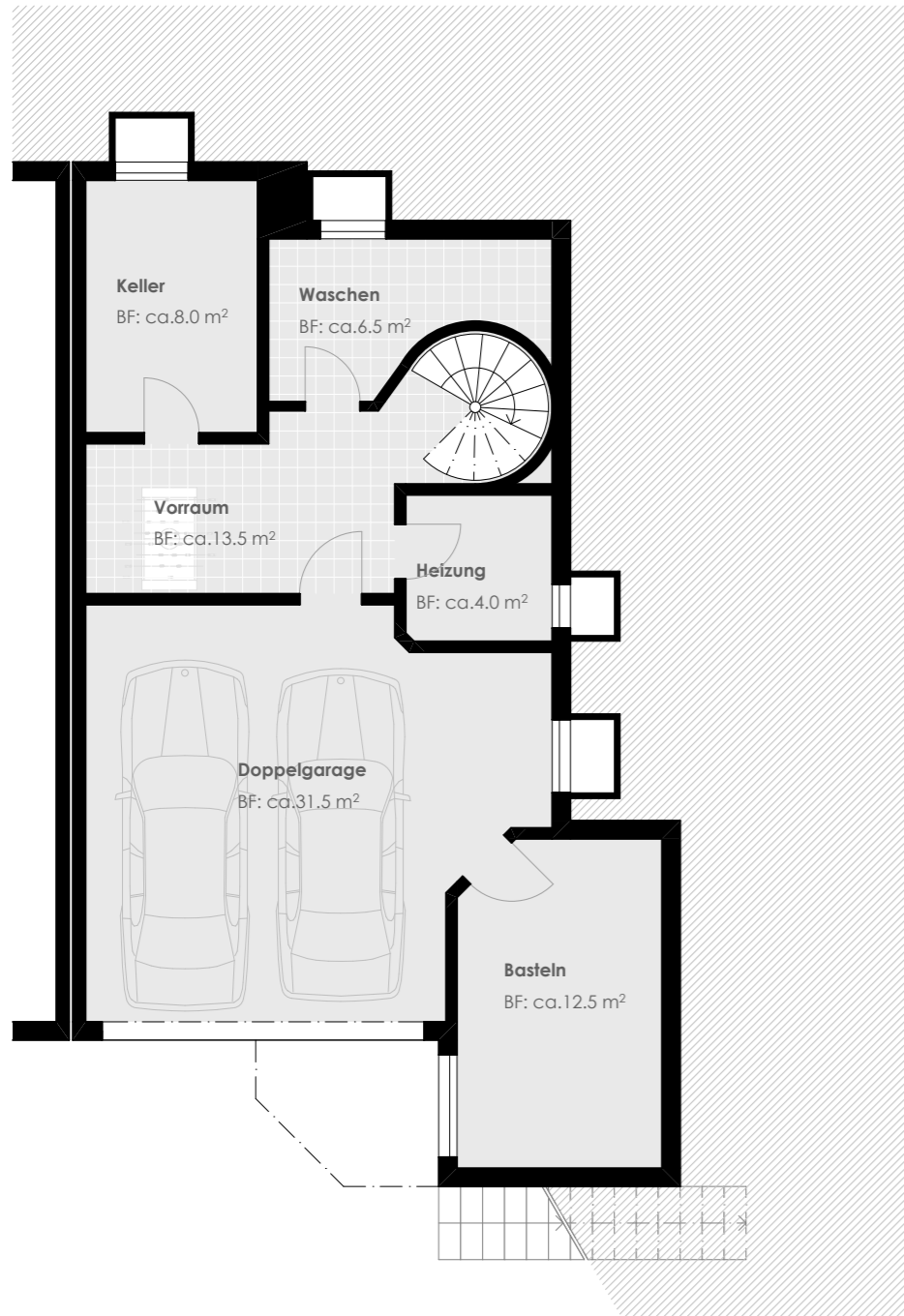
Das Wohnhaus präsentiert sich in sehr gepflegtem, einladendem Zustand. Ein Rundgang bestätigt, dass Erneuerungen, Renovationen und Austausch von Ersatzapparaten laufend ausgeführt wurden.

### Kurzbaubeschrieb:

Die Fassadenwände bestehen aus Isolierbackstein 18cm und Aussenisolation von 8cm. Die Hausfassaden wurden inkl. Dachuntersichten 2014 komplett neu gestrichen, die Stirnbretter mit Kupfer eingekleidet. Die Brandmauern sind mit 2-schaligen Isolierbacksteinen und zusätzlicher 2 cm starken Isolierzwischenlage versehen. Das Dach besteht in Sparrenkonstruktion, Dampfbremse 100 mm, Isolationsplatten mit Unterdach und bedeckt mit Betonziegeln. Die Treppen sind in Eisenbeton ausgeführt, Spenglerarbeiten in Kupferblech. Holzfenster gestrichen, mit 3-fach Verglasung, Faltrölläden einbrennlackiert, Knickarm-Sonnenstoren, Fensterbänke einbrennlackierte Metallbänke. Die mit automatischer Aussensteuerung betriebene Heizanlage erfolgt durch Bodenheizungsregister.

Alle Angaben, Pläne, Bilder usw. sind unverbindlich. Die Möblierung ist ein Konzeptvorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen bleiben vorbehalten.

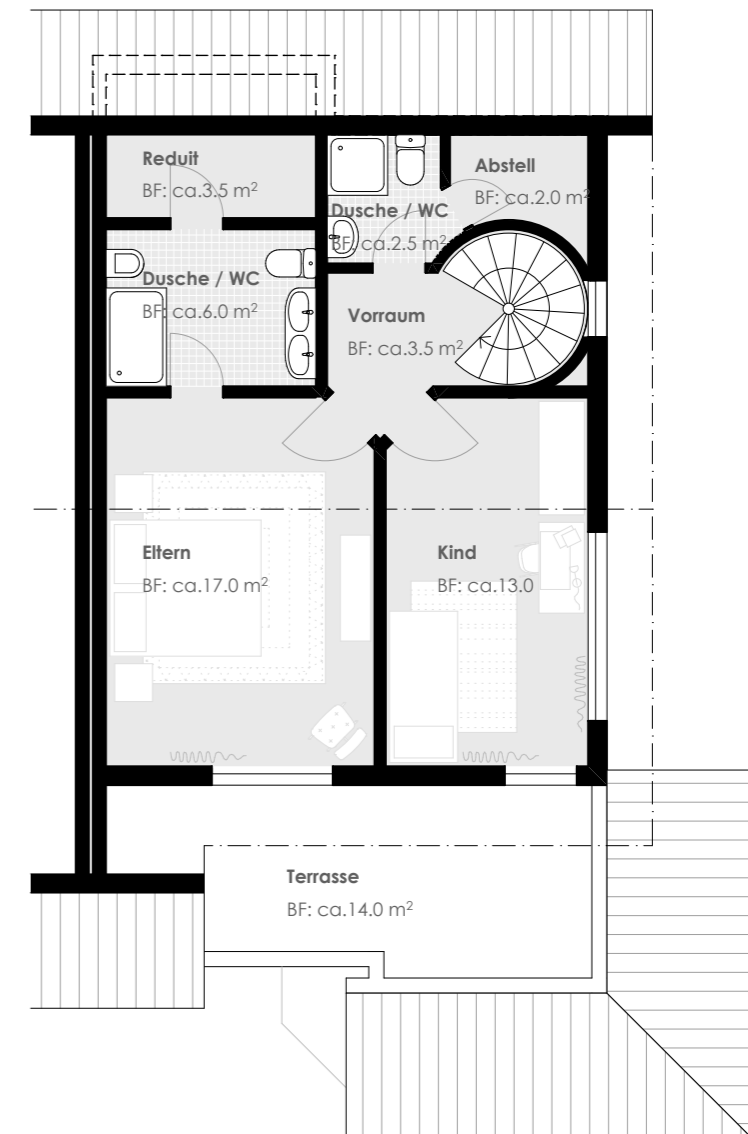
# Grundrisse



Untergeschoss:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:

# Untergeschoss



# Erdgeschoss



# Obergeschoss



# Raumbuch

## UNTERGESCHOSS

Die Doppeleinstellgarage ist mit ferngesteuertem, isoliertem Kipp Tor (mit Servicetüre) versehen. Die Böden mit Feinsteinzeug gedeckt, Wände verputzt und gestrichen, die Decke isoliert. Das WandBecken mit Kalt- und Warmwasser sowie diverse elektrische Anschlussdosen (auch 380 V) sind vorhanden. Lichtschachtfenster bei der Garagennische.

## BASTELRAUM

Der angrenzende isolierte Bastelraum mit Lamina Bodenbelag hat eine Holztäferdecke und gestrichene Rauhfaser tapeten. Ein 2-flügliges Fenster bringt natürliches Licht in den Raum, welcher somit vielseitig genutzt werden kann.

## WASCHKÜCHE

Der Boden ist geplättelt, die Wände in Abrieb gestrichen und es hat ein Lichtschachtfenster. Der Waschturm mit Zug-Adora Waschautomat und Tumbler wurde 2012 neu eingesetzt. Nebst der 2009 montierten Wasserenthärtungsanlage ist auch ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorhanden.

## KELLER

Im Kellerraum mit verputzten und gestrichenen Wänden ist ebenso durch ein Lichtschachtfenster belichtet/ belüftet.

## HEIZUNG

Die kombinierte Gas- und Wasser-Heizanlage wurde 2005 erneuert und wird durch ein Abonnement jährlich gewartet. Der Raum ist ebenso mit einem Lichtschachtfenster versehen.

## KELLERVORRAUM

Der Boden ist mit Platten versehen, die Wände mit Rauhfaser tapeten und gestrichen. Seitlich besteht ein Heizungs radiator.

## TREPPEN

Der mit Metallgeländer versehene Treppenaufgang ist mit Granitplatten belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen. Seitlich reichen Fenster bis ins Obergeschoss und erfüllen den Aufgang mit Tageslicht.

## ERDGESCHOSS

Der im Hauszugang bestehende Granitplatten-Bodenbelag zieht sich einheitlich durch das ganze Erdgeschoss. Das Gäste WC wurde 2009 erneuert und ist mit einem WC und Wandlavabo versehen.

## ZIMMER IM EG

Wände mit gestrichenen Rauhfaser tapeten und Doppelflügel-Fenster. Dieser Raum ist gegen den Wohnraum offen, ein Türabschluss kann je nach Verwendung durch einen neuen Eigentümer eingebaut werden.

## WOHN-/ESSZIMMER MIT CHEMINÉE

Das Wohn-/Esszimmer enthält ein Warmluft-Cheminée. Zwei seitliche grosse Fenster mit Ausgangstüren (zur Terrasse und zum Garten) und ein weiteres Fenster auf der Südseite bieten angenehme Lichtverhältnisse.

## SITZPLATZ

Der überdachte Sitzplatz sowie der Gartenausgang sind mit Verbundsteinen, die Decke mit Holztäfer belegt. Hier geniesst man ganztags Sonnenschein. Sonnenstoren sind vorne und seitlich vorhanden.

## KÜCHE

Die Küche ist durch eine Schiebetüre vom Wohnbereich abzutrennen. Der Boden ist mit Platten versehen, die Küchenabdeckung besteht aus hellem Granit. Ein doppelflügliges Fenster lässt in den Garten blicken. Die Geschirrspülmaschine von V-Zug wurde 2014 ersetzt, der Glaskeramikinduktionsherd wurde 2016 erneuert. Der Kühlschrank ist kombiniert mit einem Gefrierschrank, der Backofen Comair V-Zug ergänzt mit Wärmeschublade.

## ELTERNZIMMER

Boden Parkett (neu 2009), Wände Rauhfaser tapeten gestrichen, TV/Radio und Tel.Anschlüsse. Doppelflügeltüre mit Ausgang zur Terrasse. Direkter Zugang zum Badezimmer und zum dahinterliegenden Reduit.

## KINDERZIMMER

Wie Elternzimmer, 3-flügl. Fenster und Ausgang zur Terrasse.

## TERRASSE

Mit neuem Barfo-Bodenbelag, Terrassenbrüstung mit Metallgeländer, Sonnenstoren.

## BADEZIMMER MIT REDUIT

Direkt vom Elternzimmer zugänglich, Boden Granitplatten, Wände keramischer Plattenbelag, breiter Waschtisch mit Möbelunterbau, verglaste Dusche, Bidet, WC, Spiegelschrank. Reduit mit Dachfenster mit elektrisch betriebener Sonnenblende, Holztäferdecke

## DUSCHE/WC MIT REDUIT

Dusche, Lavabo, WC, Abstellraum mit Dachfenster mit elektrisch betriebener Sonnenblende, Holztäferdecke

## VORRAUM OG

Boden mit Granitplatten belegt, Wände Rauhfaser tapeten gestrichen, Ausziehtreppe zum Dachgeschoss

## DACHGESCHOSS

Dachraum, Wände isoliert, mit Holztäfer belegt. Boden Abrieb gestrichen, 1 Dachfenster

## UMGEBUNG

Stützmauern aus Lägersteinen verputzt, frostsicher fundiert. Garagenzufahrt und Wege mit Verbundsteinen belegt. 2 Parkplätze vor der Doppelgarage. Gepflegte Gartenanlage mit Rasenplätzen und Ziersträuchern.



# Interessiert? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

ARCHITEKTUR UND VERKAUF:



Chreisel AG  
Opfikerstrasse 1  
8304 Wallisellen  
044 839 13 05  
info@chreisel-ag.ch  
www.chreisel-ag.ch

Stand Verkaufsdokumentation: 30.08.2023

## DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Chreisel AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.