

**3 ½-Zimmer-Wohnung  
Müliwiesstrasse 57, 8487 Zell**



**immo**  
**MARTI**  
**IMMOBILIEN**

-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH  
Michael Marti  
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard  
Tel. 052 338 11 44  
[www.immomarti.ch](http://www.immomarti.ch), [info@immomarti.ch](mailto:info@immomarti.ch)

- 3 ½-Zimmer-Wohnung
- Lichtdurchfluteter Wohnraum, grosse Terrasse
- Ost-West-Ausrichtung
- Ruhige und zentrale Lage
- und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre

### 3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



In Zell, im meist sonnigen Tösstal, verkaufen wir diese „farbenfrohe“ 3 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss.

Mich persönlich fasziniert diese Wohnung aus verschiedenen Gründen.

- Sonnige, ruhige und doch zentrale Lage (ca. 10 Gehminuten an den Bahnhof Zell/ Rämismühle)
- OstWest - Ausrichtung
- Eckwohnung, dadurch Fenster in beiden Nasszellen
- Heller Wohnbereich
- Cheminée im Wohnzimmer
- Freundliche Küche mit Essbereich und Balkon davor
- Gepflegter Zustand
- Garagenplatz in der Tiefgarage kann dazugekauft werden
- Grosser Estrich-Raum
- Keller, Waschküche mit eigenem Waschturm (in kleinem Raum), allgemeiner Trockenraum, Veloraum mit separatem Zugang
- Wohnung kann ohne grosse Renovationen übernommen werden, je nach Ansprüchen genügt ein neuer Anstrich
- etc.

Doch überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten am Besten selbst, von den Qualitäten dieser gemütlichen und charmanten Wohnung.

## Inhaltsverzeichnis

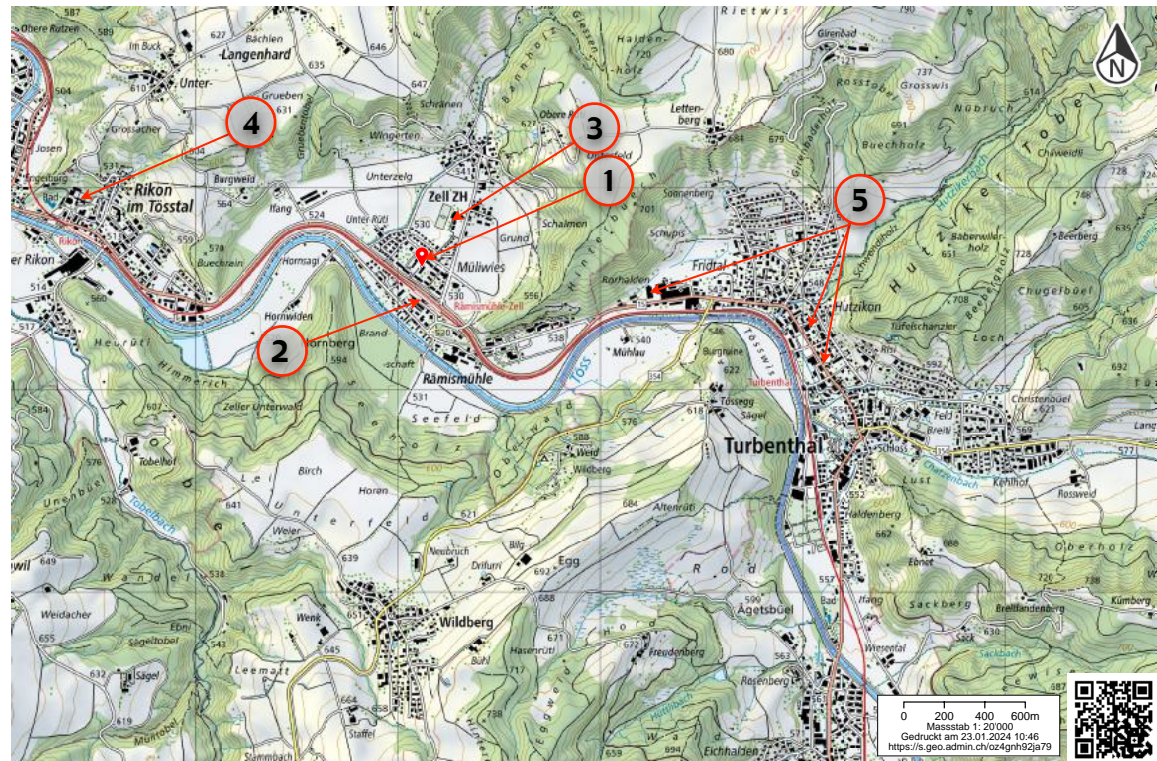
Seite	
4.	Situation/Umgebung
7.	Katasterplan
8.	Impressionen der Wohnung
28.	Grundrisse
30.	Technische Daten
31.	Verkaufspreis/Ablauf
32.	Notizen
33.	Finanzierung



## 3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal

### Situation/Umgebung

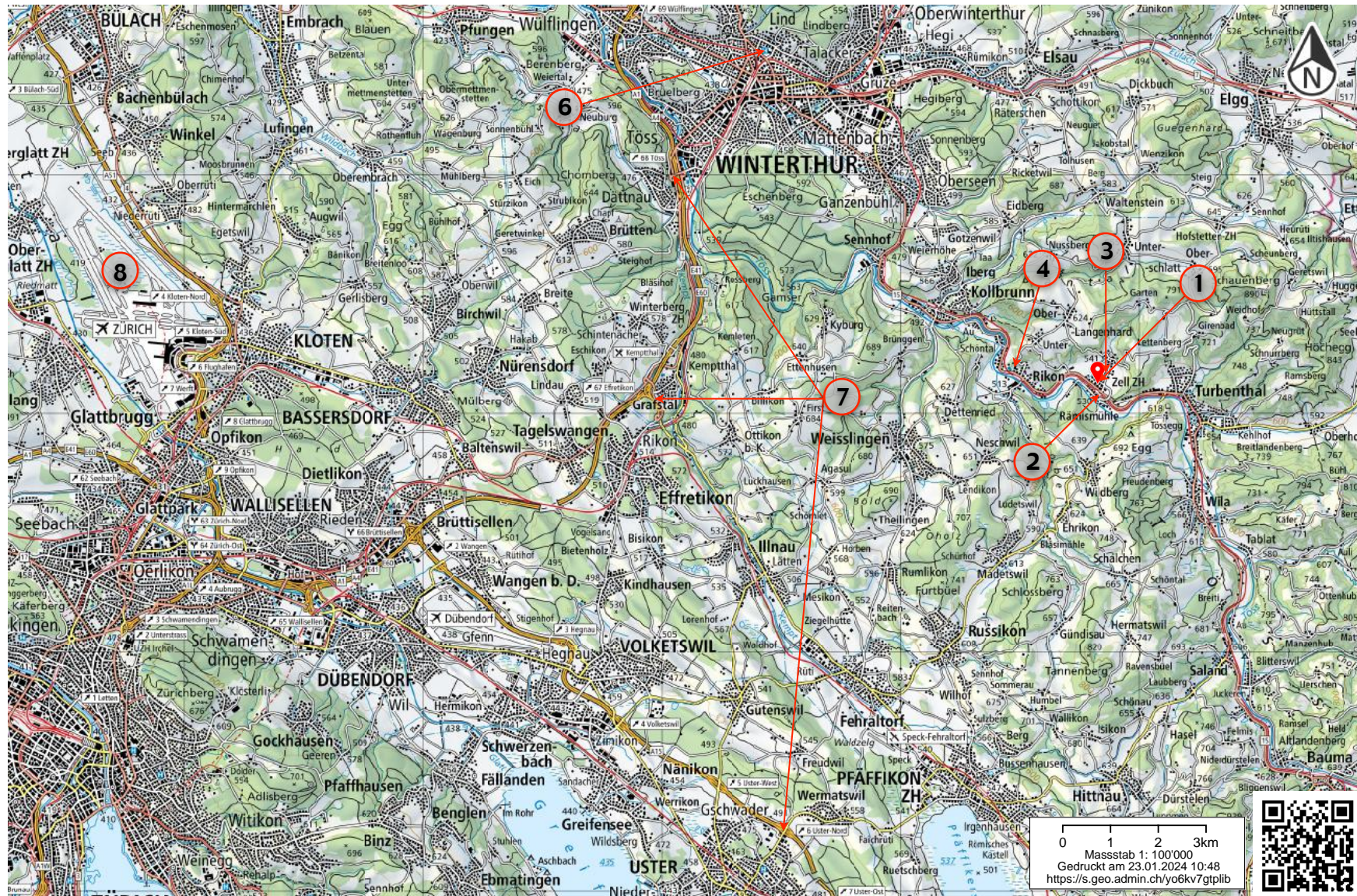
1. Ihr neues Zuhause
2. Bahnhof Zell/Rämismühle
3. Kindergarten/Primarschule
4. Oberstufe
5. Gute Einkaufsmöglichkeiten
6. Kantonsspital Winterthur
7. Autobahnanschlüsse
8. Flughafen




Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra  
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.  
Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft, http://www.disclaimer.admin.ch  
© swisstopo

### 3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra  
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <http://www.disclaimer.admin.ch>  
© swisstopo

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal




Das Mehrfamilienhaus mit der grossen Grünfläche davor

# Kataster-Plan



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe

Müliwiesstrasse 57,  
8487 Zell  
2611 m<sup>2</sup>



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.01.2024 10:43:23

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000  
0 10 20 30m  
Zentrum: [2704142.15,1255576.04]

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal

## Impressionen der Wohnung



Das Mehrfamilienhaus mit der Eck-Wohnung im 1. Obergeschoss



3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Viel Grün um das Mehrfamilienhaus

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Der Spielplatz lädt auch die Eltern zum Verweilen ein

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Das Biotop ist „kindersicher“ eingezäunt

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



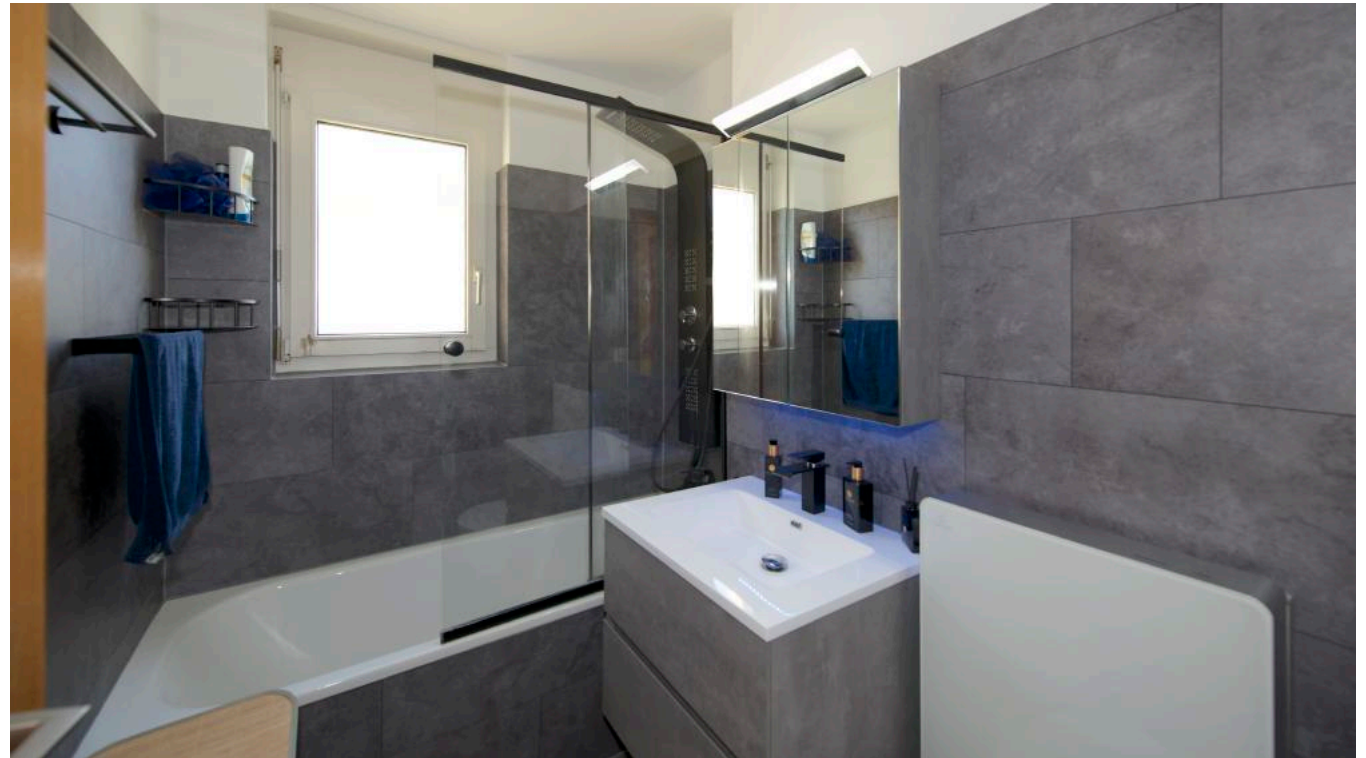
1. Zimmer links, gleich beim Eingang

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Schlafzimmer

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal

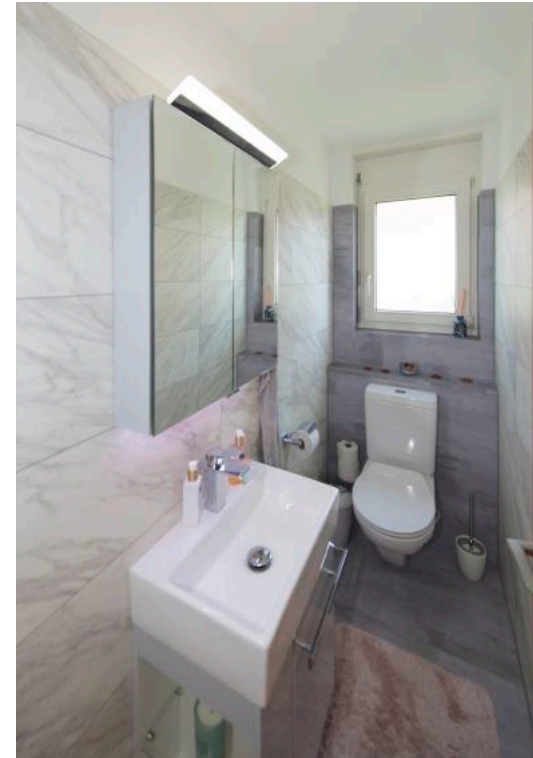


Das renovierte Badezimmer mit der „Erlebnis-Dusche“

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Das renovierte Badezimmer



Das renovierte Gäste-WC

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Blick in den Wohnbereich



3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Wohnbereich Richtung Essen

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Wohnbereich mit dem Cheminée

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Wohnbereich mit dem Balkon

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Küche

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



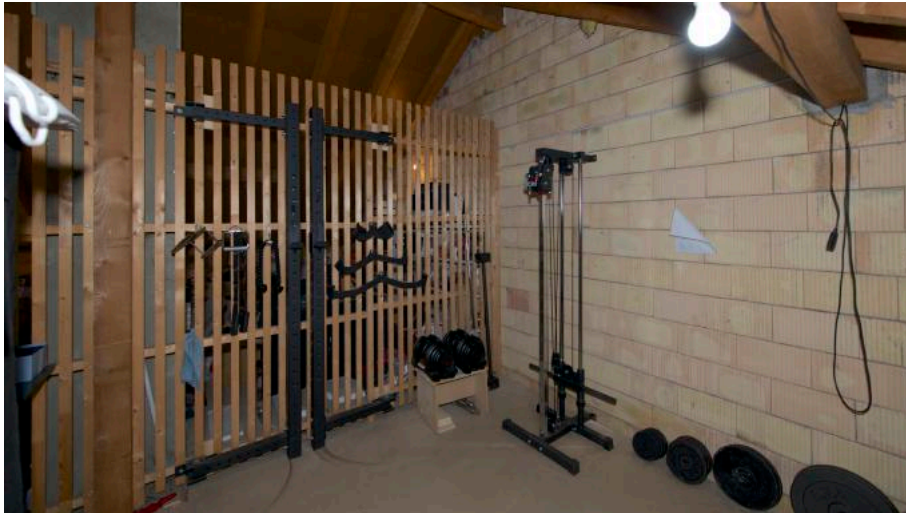
Küche Richtung Essbereich und Balkon

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Der Balkon mit dem Blick ins Grüne

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Das grosse Estrich-Abteil dient zur Zeit als Fitness-Raum

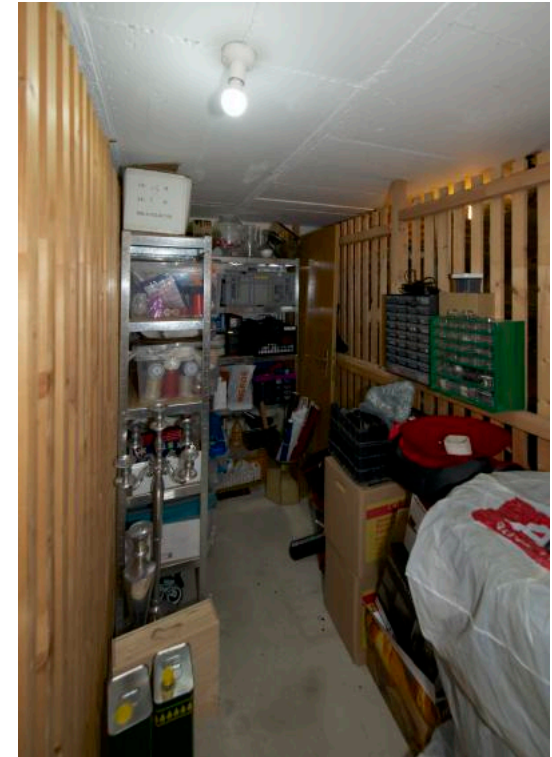


Veloraum mit separatem Zugang

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Elektro-Anlagen auf dem Stand der Zeit



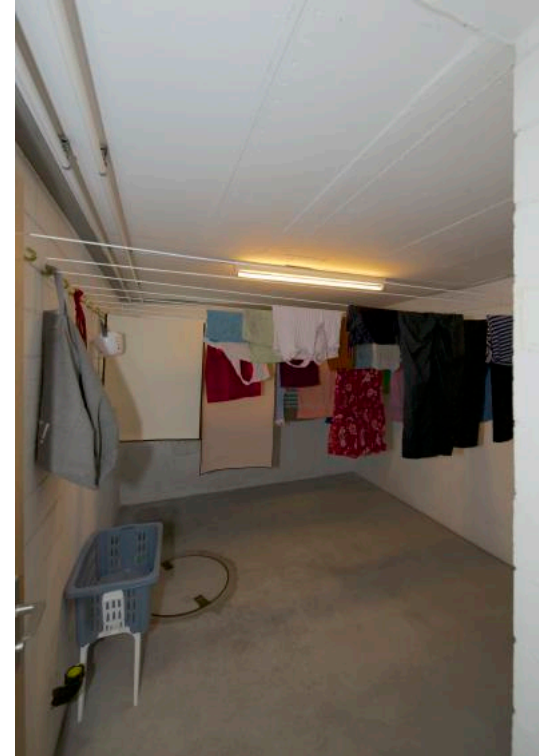
Keller-Abteil



3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Der eigene Waschturm in der Waschküche (das Gestell nehmen die Eigentümer mit, die Maschinen bleiben)



Der allgemeine Trockenraum

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



Zufahrt zur Tiefgarage

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal

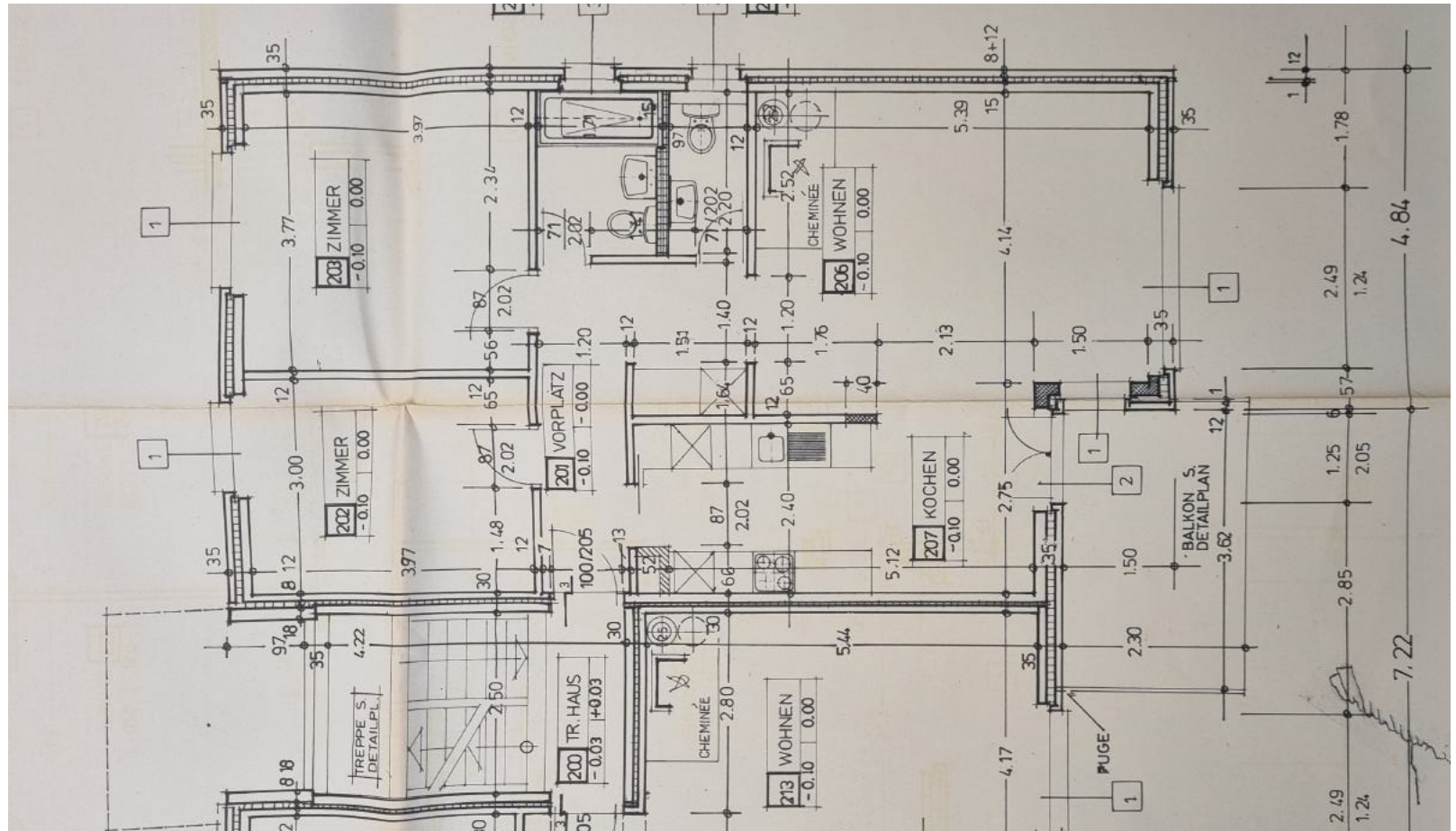


Der Abstellplatz in der Tiefgarage



Waschbox, ideal im Winter

## Grundrisse



Der Grundriss rechts weicht etwas von der tatsächlich gebauten Wohnung ab. Der animierte Grundriss dient lediglich der besseren Orientierung. Die obige Vorlage und auch die Pläne der Nebenräume können Sie auf der unterstehenden Homepage als pdf herunterladen [immomarti.ch/zemu](http://immomarti.ch/zemu).

3 ½-Zimmer-Wohnung in Zell im Tösstal



## „Technische Daten“

- 3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Massivbauweise
- Ruhige und zentrale Lage, Bahnhof, und Schulen in Gehdistanz
- Baujahr 1988
- 2'611 m<sup>2</sup> Land
- Wertquote 67/1'000
- Fernwärme (Holz-Schnitzelheizung im Schulhaus), Bodenheizung
- Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde 2021/2023 teilweise erneuert (Küche, Nasszellen)
- Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung
- Kein Lift
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (beheizte Bodenfläche ohne Aussen-Mauern)
- Gedeckter Balkon mit Blick auf den kleinen Park
- Bad/WC und separates Gäste-WC, 2021 erneuert
- Offene Küche (2021 erneuert, mit Wasserfilter-Funktion) mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Cheminée
- Wohnzimmer mit Zugang auf den gedeckten Balkon
- Zimmer, Gang und Wohnbereich mit Laminat-Böden, Küche und Nasszellen mit Feinsteinzeug-Plattenböden
- Keller-Abteil und allgemeiner Trockenraum, eigenes Waschküchen-Abteil mit Waschturm, grosses Estrich-Abteil
- Nebenkosten 2022 Fr. 395.-- pro Monat (inkl. Erneuerungsfonds)



## Verkaufspreis/Ablauf

Preis: Fr. 510'000.— für die Wohnung, Fr. 30'000.— für den Garagenplatz

Bezug: Per 1. Juli 2024 oder nach Vereinbarung

Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bitte rufen Sie an, damit wir einen Termin vereinbaren können.

Unterlagen: Gerne liefern wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen als PDF, wie die Reglemente, die Abrechnung der Nebenkosten, das Protokoll der letzten Versammlung sowie den Auszug aus dem Grundbuch.



Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 10'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.

Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:  
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.  
15% I Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)  
65% II Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden



Die immoMARTI Immobilien GmbH ist im Auftrag der Verkäuferschaft als Maklerin tätig. Die Beschreibungen der zum Verkauf stehenden Liegenschaft wurden nach bestem Wissen und Gewissen abgefasst und entsprechen dem Wissensstand zur Zeit der Erstellung der Verkaufsdokumentation. Die darin enthaltenen Angaben wurden ungeprüft von der Verkäuferschaft oder von Dritten (Grundbuchamt, Behörden usw.) übernommen. Für diese Angaben wird daher auch keine Haftung übernommen. Pläne, Zustand und allfällige Reparaturstellen sowie Mängel der zum Verkauf stehenden Liegenschaft sind vom Kaufinteressenten nachzuprüfen. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel werden somit ausdrücklich wegbedungen.



## Notizen/Fragen



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Finanzierung



### 3 ½-Zimmer-Wohnung Müliwiesstrasse 57, 8487 Zell

Es würde uns freuen, Ihnen eine individuelle Finanzierungs-offerte für den von uns verifizierten **Kaufpreis von CHF 540'000.00 inkl. Garagenplatz** unterbreiten zu dürfen.

Die Zürcher Landbank AG kennt als regional verankertes Institut den hiesigen Immobilienmarkt. Wir legen grossen Wert auf eine professionelle und individuelle Beratung, klar verständliche Produkte und auf eine rasche und sorgfältige Abwicklung aller Geschäfte. Unsere Kundinnen und Kunden sollen sich verstanden fühlen und pflegen eine partnerschaftliche Beziehung zu uns.

Gerne begleiten und unterstützen wir Sie beim Kauf Ihres Eigenheimes. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung, damit Sie sich heute und in Zukunft in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Ihr Berater:  
Mauro Chiasserini  
Niederlassungsleiter  
St. Gallerstrasse 66, 8352 Elsau  
Telefon 052 368 78 74, Fax 052 368 78 78

[mauro.chiasserini@zuercherlandbank.ch](mailto:mauro.chiasserini@zuercherlandbank.ch)  
[www.zuercherlandbank.ch](http://www.zuercherlandbank.ch)

