Stutz & Partner
verwaltet • vermietet • verkauft
Telefon: 044 875 07 31 Fax: 044 875 07 32 Internet: www.stutzundpartner.ch



# PREMIUM-ANGEBOT ...

Chlupfstrasse 10 | 8165 Schöfflisdorf | Referenz : M188.1126

**CHF 3'310.-/Monat + NK**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung 3
Eigenschaften und Objektdaten 5
Grosse Bilder 7

Stutz & Partner
verwaltet • vermietet • verkauft
Telefon: 044 875 07 31 Fax: 044 875 07 32 Internet: www.stutzundpartner.ch

# PREMIUM-ANGEBOT ...

CH-8165 Schöfflisdorf | Chlupfstrasse 10 | **CHF 3'310.-/Monat + NK**







**Suchen Sie eine PREMIUM-Wohnung nahe der Businesszentren Zürich City + Airport und trotzdem inmitten der erholsamen Natur mit unzähligen Sportmöglichkeiten?** Mit dieser genialen Wohnung haben wir genau das Richtige für Sie!

Die stilvolle Premium-Wohnung im kleinen, sympathischen Mehrfamilienhaus (nur 6 Parteien) befindet sich zuoberst, mit traumhafter Sicht Richtung Lägern und dem Städtchen Regensberg. Dank hochwertiger MINERGIE Bauweise sparen Sie teure Nebenkosten und die Komfortlüftung sorgt für ein angenehmes Wohnklima auch bei längeren Abwesenheiten. **Und das wichtigste: der S-Bahnhof (S15) liegt praktisch vor der Haustür!**

Die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Zürich-Baden und Zürich-Airport, die ländlich-idyllische Lage mit einer ausgezeichneten verkehrstechnischen Erschliessung (z.B. Zürich HB mit Zug in 30 Min) machen Schöfflisdorf zu einer beliebten Wohngemeinde!

**Highlights der Dachwohnung:**
- ca. 50 m2 Sonnen-Terrasse mit Aussicht
- hochwertiger, moderner Innenausbau
*... mit vielen gelungenen Details*
- Master-Bedroom mit cleverem Schranksystem
- Bad/WC und DU/WC
- wohnungsinterne WM/TU
- MINERGIE-Zertifiziert
- und vieles mehr ...

**ANGABEN**

Referenz: **M188.1126**

Typ: **Dachwohnung**

Verfügbarkeit: **01.04.2027**

Zimmer: **4.5**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **Dachgeschoss**

Wohnfläche: **160 m²**

Nutzfläche: **230 m²**

Nebenkosten: **CHF 370.-/Monat (Akonto)**

Baujahr: **2014**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Ein privates Kellerabteil (ca. 10 m2) und zwei Einstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage à CHF 140.- pro Monat dürfen auch nicht fehlen.

**Überzeugen Sie sich selber vor Ort, Sie werden begeistert sein!**

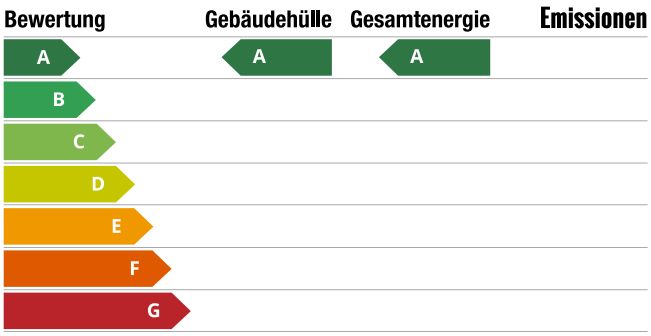
Interessiert? Für Besichtigungsmöglichkeiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Stutz & Partner Immobilien

IHR LOKALER IMMOBILIENPARTNER ...
... KOMPETENT, ENGAGIERT und ZUVERLÄSSIG!

## ENERGIEETIKETTE (GEAK)

Die Energieetikette gibt eine genaue Auskunft über den globalen Energie-Leistungsumfang (Heizung, warmes Wasser, Beleuchtung u.a.), wie auch der Isolationsqualität eines Gebäudes.




## KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Stutz & Partner GmbH
Frau Alessia Kalberer
E-Mail : info@stutzundpartner.ch
Tel. : 044 875 07 31

# ANGABEN

CH-8165 Schöfflisdorf | Chlupfstrasse 10 | **CHF 3'310.-/Monat + NK**

## ANGABEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verfügbarkeit | **01.04.2027** | Heizanlage | **Luft-Wasser-Wärmepumpe** |
| Typ | **Dachwohnung** | Wärmeverteilung | **Bodenheizung** |
| Referenz | **M188.1126** | Warmwasseraufbereitung | **Luft-Wasser-Wärmepumpe** |
| Zimmer | **4.5** | Zustand der Immobilie | **Sehr gut** |
| Badezimmer | **2** | Standing | **Gehoben** |
| Stockwerk | **Dachgeschoss** | Wohnfläche | **160 m²** |
| Nebenkosten | **CHF 370.-/Monat (Akonto)** | Nutzfläche | **230 m²** |
| Baujahr | **2014** | Parkplätze | **Ja, obligatorisch** |
| Energieeffizienz | **A** | Innenparkplatz | **2 I CHF 280.-** |
| Gebäudehülle | **A** | | |

## EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Estrich
- Fahrradraum
- Abstellraum
- Einbauschrank
- Fliegengitter
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Secomat
- Dusche
- Badewanne
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Internetanschluss
- Glasfaser
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Elektronisches Türschloss
- Hauswart
- Safe
- Kontrollierte Wohnungslüftung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Süden

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht

BAUSTANDARD

- Minergie® zertifiziert

# FOTO(S)



Die moderne MINERGIE-Liegenschaft



Zentrale und dennoch idyllische Lage



Treppenhaus mit Vorplatz



Mit dem Lift zum Wohnungseingang



Bitte treten Sie ein ...



Reduit mit Lüftungsanlage



Die moderne Küche



Die moderne Küche



Die lichtdurchflutete Wohnlandschaft



Die lichtdurchflutete Wohnlandschaft



Die lichtdurchflutete Wohnlandschaft



Die lichtdurchflutete Wohnlandschaft



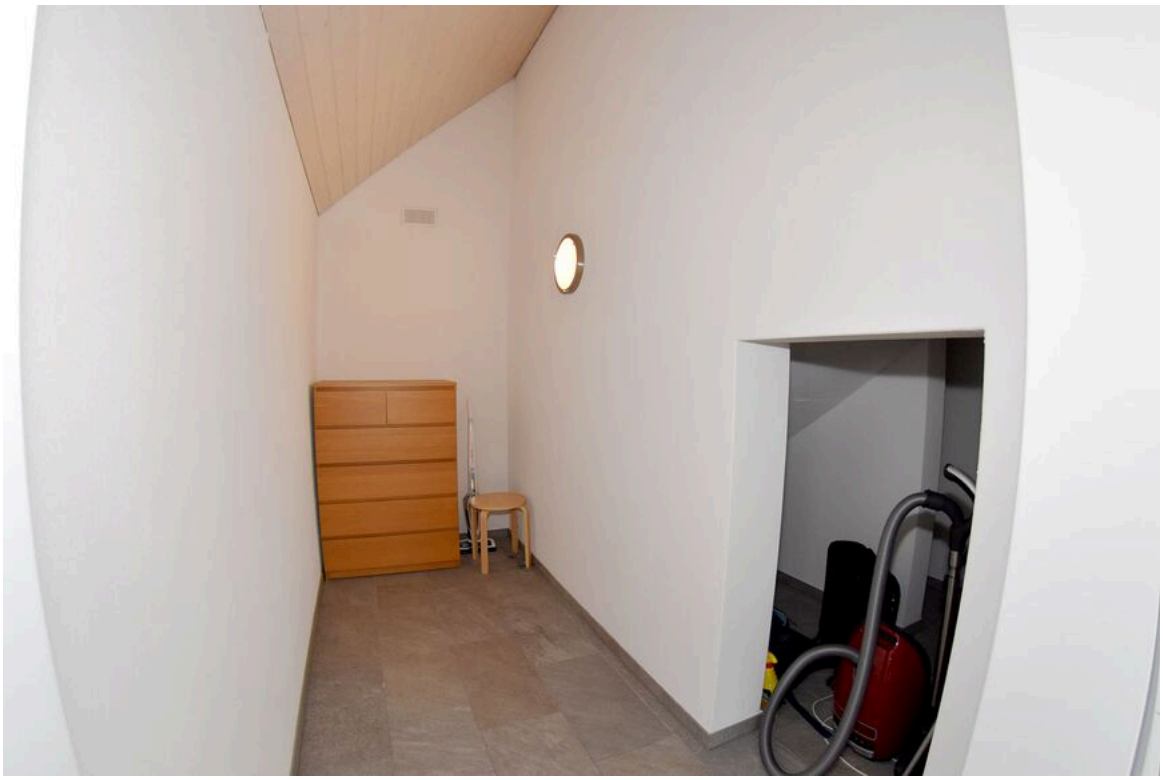
Grosse, sonnenverwöhnte Terrasse (ca. 50 m2)



Viel Platz auf der Südseite ...



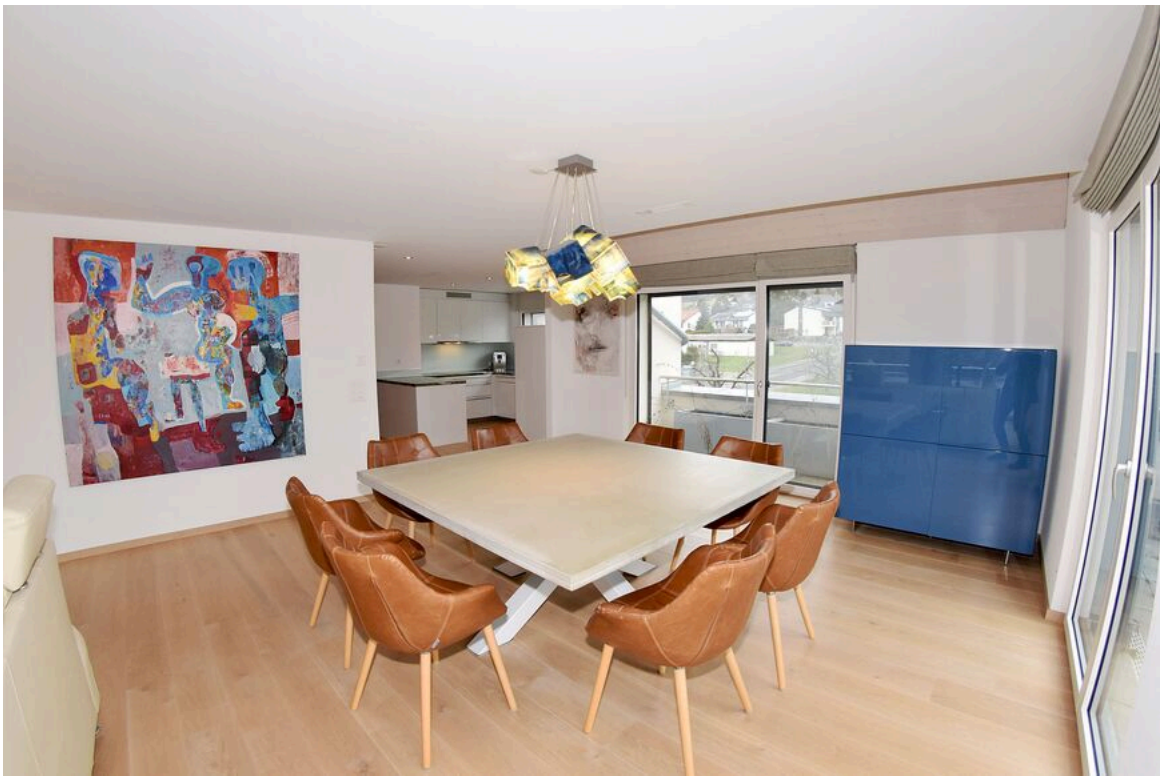
... mit unverbaubarer Aussicht



Praktischer Abstellraum bei Terrasse



Wohnen



Essen



Vorplatz mit Einbauschränkem



Praktischer Abstellraum/Garderobe



Büro/Gästezimmer im Wohngeschoss



Bad im Wohngeschoss



... mit Wäscheturm



Bad im Wohngeschoss



Vorplatz im 2. Dachgeschoss



Der Master-Bedroom ...



... Genuss pur ...



... mit cleverem Stau-/Schranksystem



DU/WC im 2. Dachgeschoss



DU/WC im 2. Dachgeschoss



Das 2. Zimmer im DG



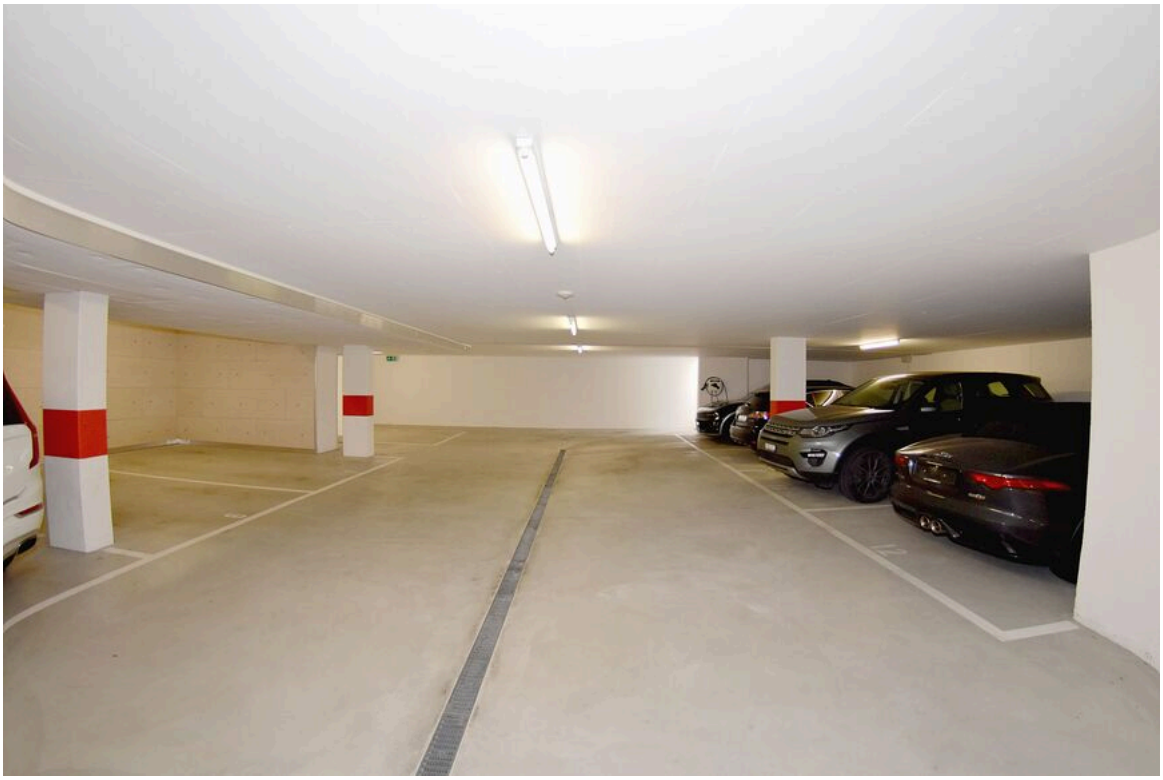
Das 2. Zimmer im DG



10 m2 privates Kellerabteil



2 Einstellplätze in der TG

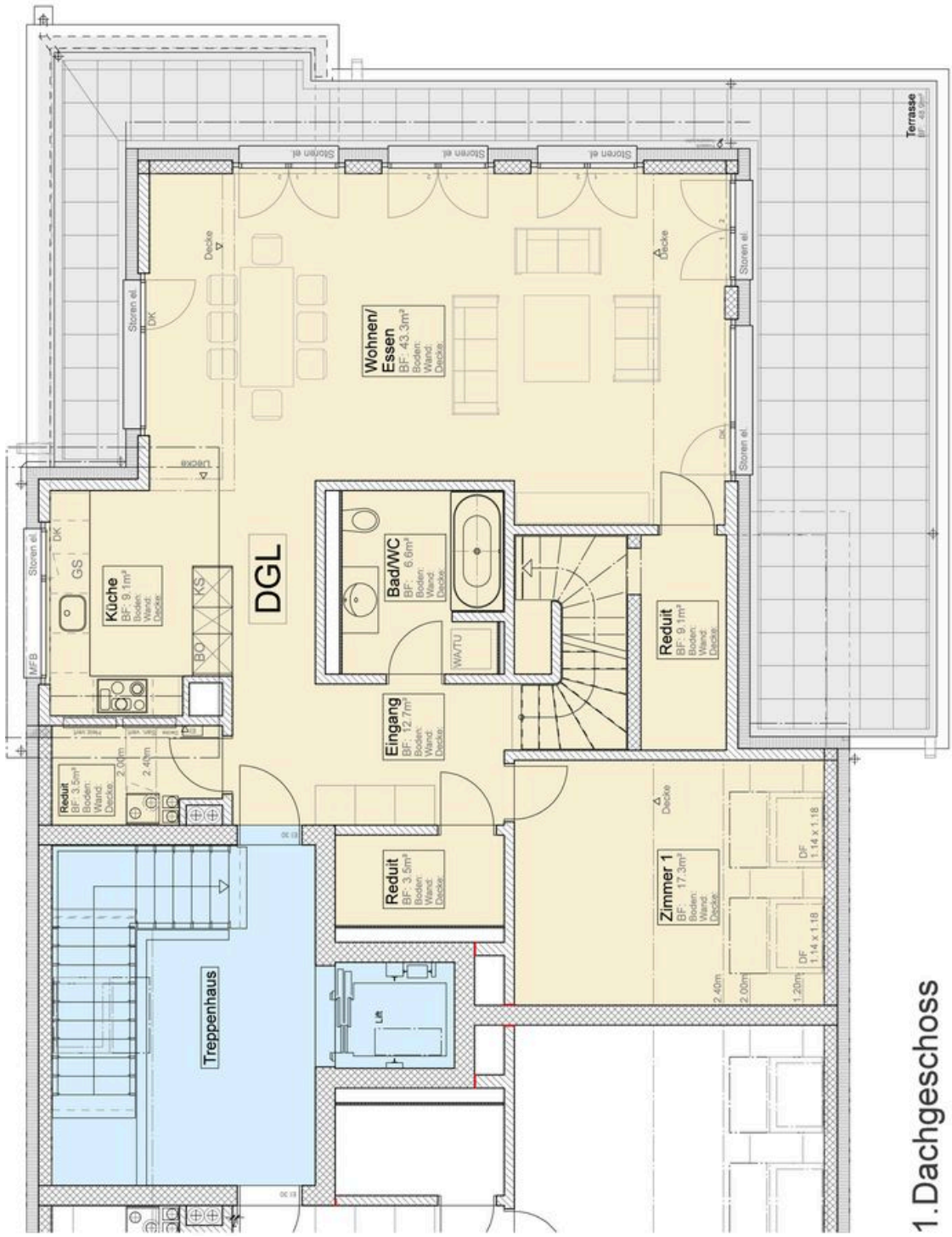


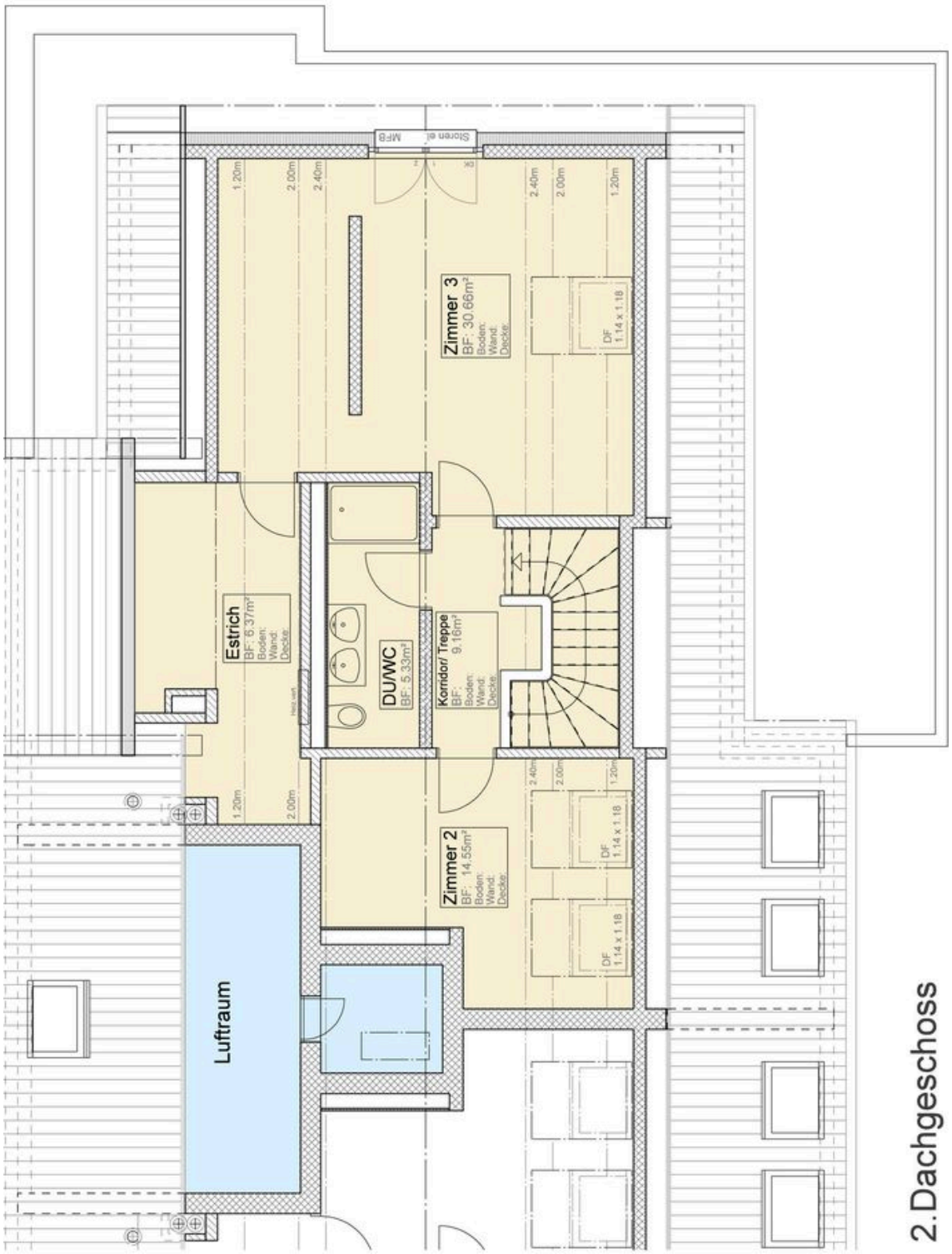
... mit direktem Hauszugang



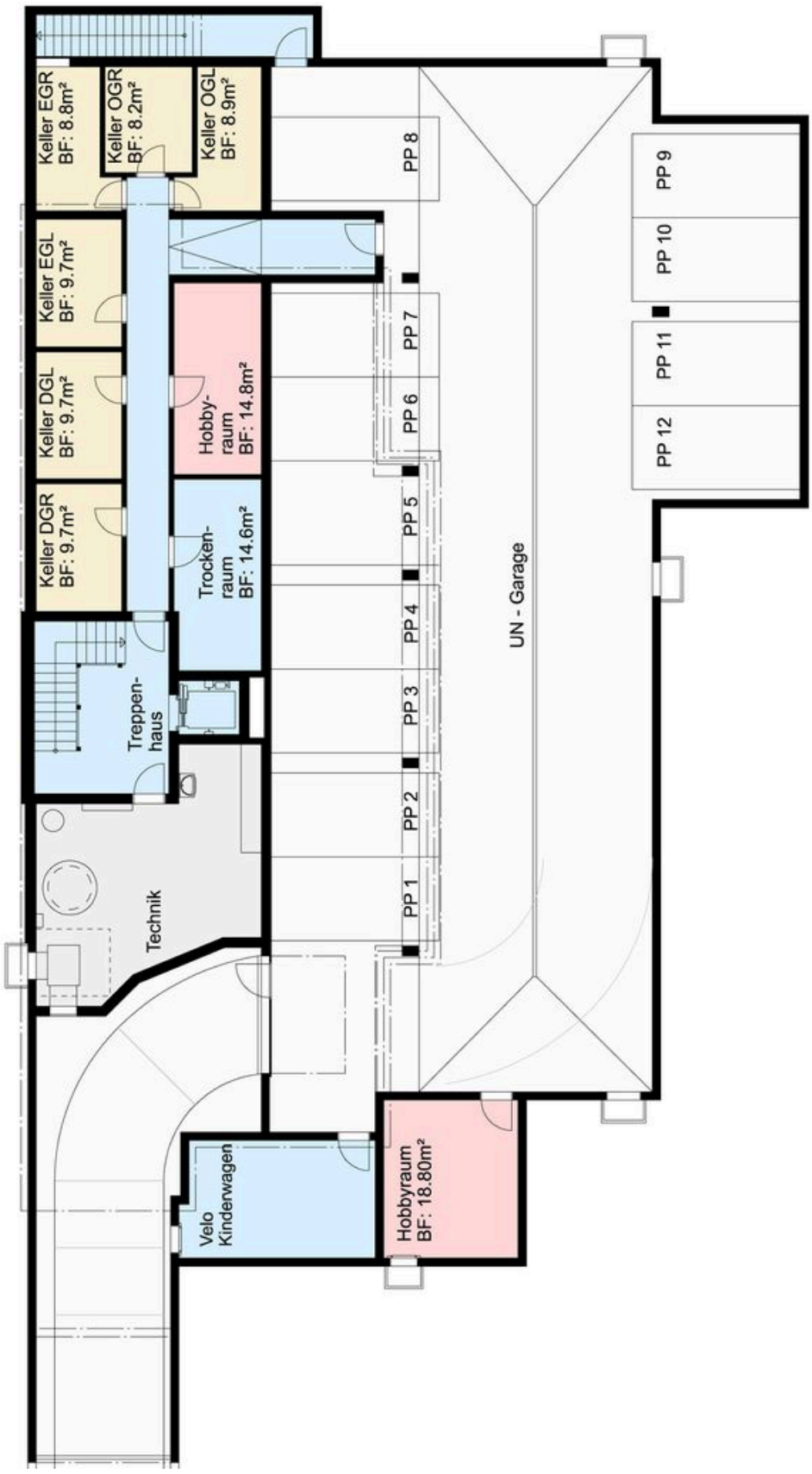
Velokeller

# GRUNDRISS


Terrasse
Storen el
Wohnen/
Essen
BF: 43.3m²
Boden:
Wand:
Decke
Decke
DK
Küche
BF: 9.1m²
GS
KS
BO
DGL
Bad/WC
BF: 6.6m²
WA/TU
Reduit
BF: 9.1m²
Eingang
BF: 12.7m²
Reduit
BF: 3.5m²
2.00m
2.40m
Reduit
BF: 3.5m²
Treppenhaus
Lift
Zimmer 1
BF: 17.3m²
DF
1.14 x 1.18
2.40m
2.00m
1.20m
1.Dachgeschoss




2. Dachgeschoss




Plan Kellergeschoss mit Tiefgarage