

Auszug per 22.03.2018

CH-8309 Nürensdorf

Auf Anfrage



### Objektbeschreibung

Das exklusive 5.5-Zimmer Einfamilienhaus befindet sich an begehrter und kinderfreundlicher Lage in Birchwil-Nürensdorf. Die Liegenschaft reiht sich an der Ostseite an das zurückversetzte Nachbarhaus. Hier geniessen Sie absolute Privatsphäre.

Der Mühlholzweg 6 liegt in einer Sackgasse auf geschützter Anhöhe, direkt an der weitläufigen Landwirtschaftszone und dem vielseitigen Naherholungsgebiet mit traumhafter Weitsicht.

Die originelle und grosszügige Immobilie mit separatem Wohnraum im UG zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der interessante und offene Grundriss besticht durch seine klaren Linien und die optimale Raumnutzung vermittelt echte Lebensqualität. Sie werden begeistert sein!

Für weitere Details besuchen Sie uns bitte unter [www.raschle-immobilien.ch](http://www.raschle-immobilien.ch) oder kontaktieren Sie uns unter +41 44 888 77 70.

Objekttyp	Doppelein-familienhaus
Baujahr	2002
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszonen	3
Anzahl Gäste WC	1
Nettowohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	314 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	414 m <sup>2</sup>

Ihre Ansprechpartnerin **Marlise Lisa Raschle**, +41 79 420 91 11

## Objektbeschreibung

### Raumangebot

Der helle Wohnraum mit ca. 34,4m<sup>2</sup> öffnet sich mit einer grossen Fensterfront zum Garten. Ein starker Akzent setzt das zentrale Umluft-Cheminée. Hier geniessen Sie ein wohliges Wohngefühl, genauso wie eine herrliche Aussicht ins Grüne.

Der ca. 10,5m<sup>2</sup> grosse Essbereich ist Bindeglied zwischen Wohnen und Essen und grenzt direkt an die ca. 36m<sup>2</sup> grosse Terrasse mit Garten.

Die offene Wohnküche mit ca. 8,8m<sup>2</sup> erfüllt alle Wünsche. Die Kochinsel mit Granitabdeckung ist ebenso eine Frühstückstheke. Über dem Wasch- und Rüstplatz öffnet sich ein langes Panoramafenster mit Blick in den Garten.

Der Geschirrspüler und Herd sind von Miele, der Backofen und Steamer von Imperial und der Dampfabzug von Siemens.

Ein ca. 3m<sup>2</sup> grosse Reduit bietet viel Stauraum für Vorräte, sowie eine Nische für einen Gefrierschrank.

Das separate Zimmer mit ca. 9,4m<sup>2</sup> hat ein grosses Fenster Richtung Nordosten und ist zum Wohnzimmer hin im oberen Bereich verglast.

Im ca. 5,7m<sup>2</sup> grossen Entrée steht ein geräumiger Einbauschränk mit vier Schiebetüren.

Die Raumhöhe von gut 5m und das offene Treppenhaus bringen viel Licht, Luft und Leichtigkeit.

Die Stahlwagentreppe ist gegenläufig mit Zwischenpodest. Sie ist versehen mit einem Chromstahlhandlauf und einem CNS Seilen gespannten Geländer. Die Tritte und das Podest sind aus geöltem Kirschbaum.

Im gesamten Erdgeschoss wurde brasilianischer Schiefer verlegt.

Auf dieser Etage befindet sich ein Gäste WC.

Das Elternschlafzimmer im OG mit ca. 11,8m<sup>2</sup> hat einen direkten Ausgang auf den nach Südwesten ausgerichteten 11,9m<sup>2</sup> grossen Balkon und verfügt zusätzlich über ein privates Bad/Dusche/WC mit ca. 5,5m<sup>2</sup>. Ein separates Ankleidezimmer mit ca. 7,6m und grosszügige Einbauschränke bieten diesem Zimmer viel Platz für Ihre Kleidung.

Ein Highlight dieses Hauses ist das ca. 30,2m<sup>2</sup> grosse Zimmer mit Galerie und 4,5m Raumhöhe. Es besteht die Möglichkeit, diesen Raum in 2 gleichgrosse Zimmer zu teilen. Auch von hier gelangen Sie auf den nach Südenwesten ausgerichteten Balkon.

## Objektbeschreibung

Vom ca. 8,7m<sup>2</sup> grosszügigen Flur erreichen Sie das ca. 8,9m<sup>2</sup> grosse Bad/Dusche/WC mit Wäscheabwurf.

Das Unterdach ist aus Naturholz und mit einem Dachfenster versehen.

Im UG eröffnet sich der ca. 32.7m<sup>2</sup> grosse, mit Kirschbaum-Parkett ausgebaute Wohnraum. Ein grosser Lichtschacht aus Natursteinen bringt Licht und Wohngefühl. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Büro, Yoga- und Fitnessraum oder Billiard-Zimmer.

Mit dem weiteren ca. 13,1m<sup>2</sup> grossen Zimmer sowie der ca. 4,5m<sup>2</sup> grossen Dusche/WC gleicht das UG einer Einliegerwohnung.

Der ca. 15,1m<sup>2</sup> grosse Keller bietet viel Stauraum.

Im Technikraum mit ca. 15,7m<sup>2</sup> befinden sich die Luft-Wärmepumpe mit Speicher, die Filteranlage der Lüftung, der Boiler und die Waschmaschine.

Von hier gelangen Sie in einen zweiten ca. 11.9m<sup>2</sup> grossen Keller. Ursprünglich geplant als Saunaraum mit vorhandenen Elektro-Anschlüssen oder auf den ca. 10m<sup>2</sup> grossen Vorplatz im Aussenbereich. Hier befindet sich ein weiterer Eingang zur ca. 19,6m<sup>2</sup> grossen Werkstatt.

Die Doppelgarage mit Flachdach misst ca. 31,3m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für zwei grosse Autos.

### Ausstattung

- Metall-Holz Fenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge sind aus brasilianischem Schiefer und geöltem Kirschbaumparkett
- Einbausports im ganzen Haus

### Extras

- Lüftungssystem im ganzen Haus (Teil-Minergie)
- Luft-Wärme Pumpe
- Im EG sind alle Lamellenstoren elektrisch, im OG & UG manuell.
- Zentrale Staubsaugeranlage auf jeder Etage
- Wäscheabwurf vom OG ins UG

## Objektbeschreibung

### Gemeinde

Die Gemeinde Nürensdorf mit gut 5400 Einwohnern und dem weitherum niedrigsten Steuerfuss von 90% besteht aus den Teilen Nürensdorf, Birchwil, Oberwil, Breite und Hakab. Birchwil zählt rund 1'500 Einwohner.

Nürensdorf verfügt über einen traditionellen Dorfkern, in die Landschaft eingebettete Einfamilienhausquartiere sowie Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern. Obwohl sich grosse urbane Zentren wie Kloten, Zürich und Winterthur nur einige Kilometer entfernt befinden, ist Nürensdorf sehr ländlich und naturnah. Fast die Hälfte des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

### Schulen

Nürensdorf bietet reguläre Kindergärten und einen Waldkindergarten, zwei Grundschulen im Ebnet und im Sunnerai und eine Oberstufenschule im Hatzenbühl sowie eine Musikschule.

Vom Kindergarten bis zur 3.Klasse werden die Kinder mit dem Schulbus zur Schule gefahren.

Ausserdem sorgt sich eine KITA um unsere Kleinsten im Alter von 3 Monaten bis zum Eintritt in den Kindergarten.

### Infrastruktur

In Nürensdorf und Oberwil bietet der Volg vieles für den täglichen Gebrauch. Ebenso sind hier Ärzte, ein Zahnarzt, eine Bäckerei mit Bistro, die Gemeindeverwaltung, eine Bibliothek, eine Ludothek sowie das neue Alterszentrum angesiedelt. Weiter Betriebe wie Coiffuregeschäfte, ein Gesundheitszentrum, zwei Pedicure-Studios, ein Innendekorationsgeschäft, eine Gärtnerei und vieles mehr finden Sie in der Gemeinde.

Insgesamt drei Restaurants verwöhnen Ihren Gaumen mit leckeren Gerichten und edlen Tropfen.

Am Kreisel in Birchwil befindet sich die neu umgebaute Landi mit einem vielseitigen Sortiment.

Für grössere Lebensmitteleinkäufe eignet sich die Migros, der Coop und der Denner in den Nachbargemeinden Bassersdorf oder Effretikon. Grosse Shoppingcenter in der Nähe sind das Glatz-Zentrum in Wallisellen und der Flughafen.

## Objektbeschreibung

### Freizeitangebot

Für sportliche Aktivitäten stehen nebst der Natur mehrere Turnhallen und der Sportplatz Längimoos zur Verfügung. Für unsere jüngeren Einwohner sind Spielplätze, Jugendhaus sowie ein Skaterplatz im Angebot. Für Freizeitaktivitäten stehen über 40 Vereinen im Angebot.

Ganz in der Nähe warten drei 18 Loch Golfplätze auf Ihren Abschlag.

Pferdeliebhaber finden in der Umgebung vier Stallungen mit Mietboxen oder Gelegenheit für romantische Ausritte.

Ein schöner Spaziergang im Naturschutzgebiet Eigental oder ein Ausflug in die Kyburg sorgt für Abwechslung.

Mehrere Feuerstellen in den nahen Wäldern der Umgebung lädt zum Rasten und Geniesse ein.

### Autobahnanschluss

Drei Autobahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Winterthur Töss ca. 8.1km

Effretikon ca. 5.4km

Kloten ca. 6.6km

### Makrolage

Nürens Dorf ist eine Periurbane Gemeinde einer metropolitanen Region im Kanton Zürich. Nürens Dorf ist Teil der Agglomeration Zürich mit 605'038 Haushalten (2016) und 1'354'140 Einwohnern (2016). Nürens Dorf zählt 5'600 Einwohner (2016) bzw. 2'437 Haushalte (2016) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 51 Personen. 34.3% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 37.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 28.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 313 Betriebe mit 1'027 Beschäftigten weist die Gemeinde Nürens Dorf im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 6 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 7 Beschäftigten seit 2011. Von den 762.4 vollzeitäquivalenten Stellen sind 29.4 (4%) im 1. Sektor, 251.2 (33%) im Industrie- und 481.8 (63%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Nürens Dorf aus erreichbaren Zentren sind Winterthur (16 Min.), Andelfingen (22 Min.) und Zürich (25 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zürich (33 Min.), Winterthur (35 Min.) und Frauenfeld (46 Min.).

## Objektbeschreibung

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 2'553 Wohneinheiten auf, wovon 753 Einfamilienhäuser und 1'800 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 29.5% im landesweiten Vergleich (22.6%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 36 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 1.51% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 1% im landesweiten Vergleich (1.47%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 26 Wohneinheiten, wovon 96% Altbauten und 92% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPPE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Nürensdorf aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 460 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE bei den EFH bei 11'237 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 8'258 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 239 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'255 - 1'755 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'895 - 2'695 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'100 - 2'000 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Glattal-Furttal um 77.8% zugelegt (Bauland für EFH: 138.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 111.3% (Bauland für MFH mit EWG: 289.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 25.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 249.6%). Der Markt der Gemeinde Nürensdorf ist nach Einschätzung von FPPE heute sehr hoch bewertet.

## Detailbeschreibung

Objekt-Nr.	2018.01
Miete/Kauf	Kauf
Objektkategorie	Haus
Objektyp	Doppeleinfamilienhaus
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszonen	3
Anzahl Gäste WC	1
Anzahl Etagen	3
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Baujahr	2002
Gebäudevolumen	1'135 m <sup>3</sup> GVA
Nettowohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	314 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	414 m <sup>2</sup>
Höhenlage m. ü. M.	593
Verkaufspreis	Auf Anfrage

### Adresse

Müliholzweg 6  
8309 Nürensdorf

### Ausstattung

- Aussicht
- Balkon/Sitzplatz
- Cheminée
- Garage
- Kinderfreundlich
- Minergiebauweise
- Waschmaschine

## Bildergalerie



**Abb. 01 Wohnzimmer mit grosser Fensterfront**



**Abb. 02 Wohnzimmer mit Umluft-Cheminée**

## Bildergalerie



**Abb. 03 Essen mit grosser Fensterfront**



**Abb. 04 Blick in die Küche mit Panoramafenster**

---

## Bildergalerie

---

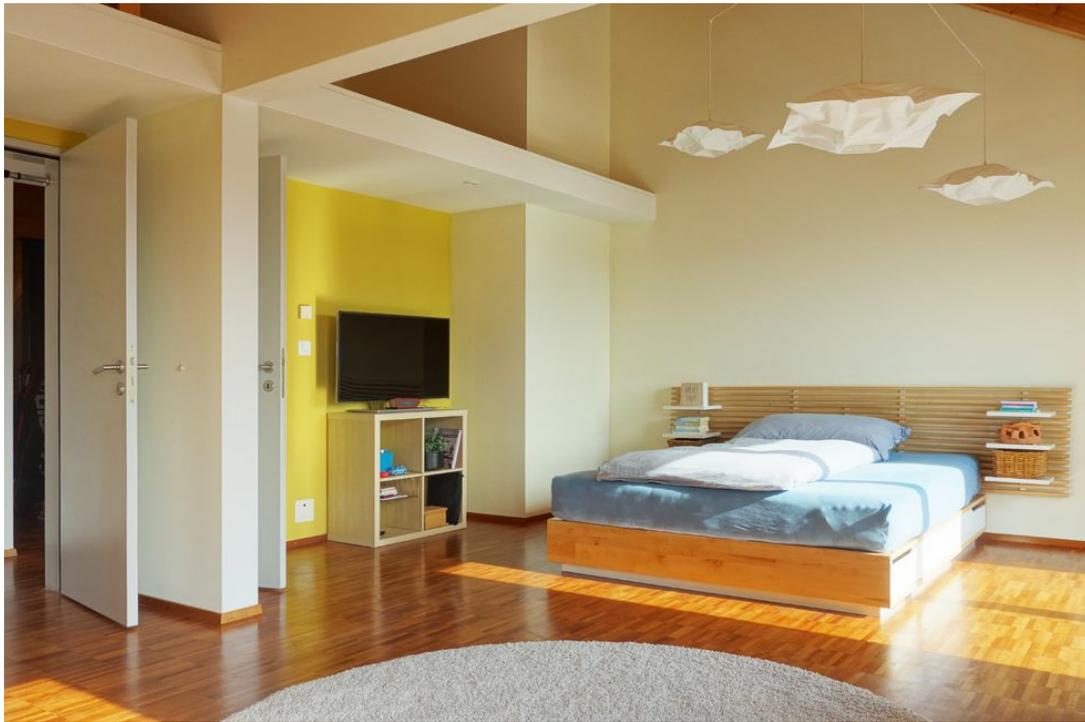


**Abb. 05 Schlafzimmer mit Ausblick**



**Abb. 06**

## Bildergalerie



**Abb. 07 Jugendzimmer mit zwei Zimmertüren**



**Abb. 08 Bad Dusche WC im OG**

---

## Bildergalerie

---



**Abb. 09 Gästezimmer im UG**

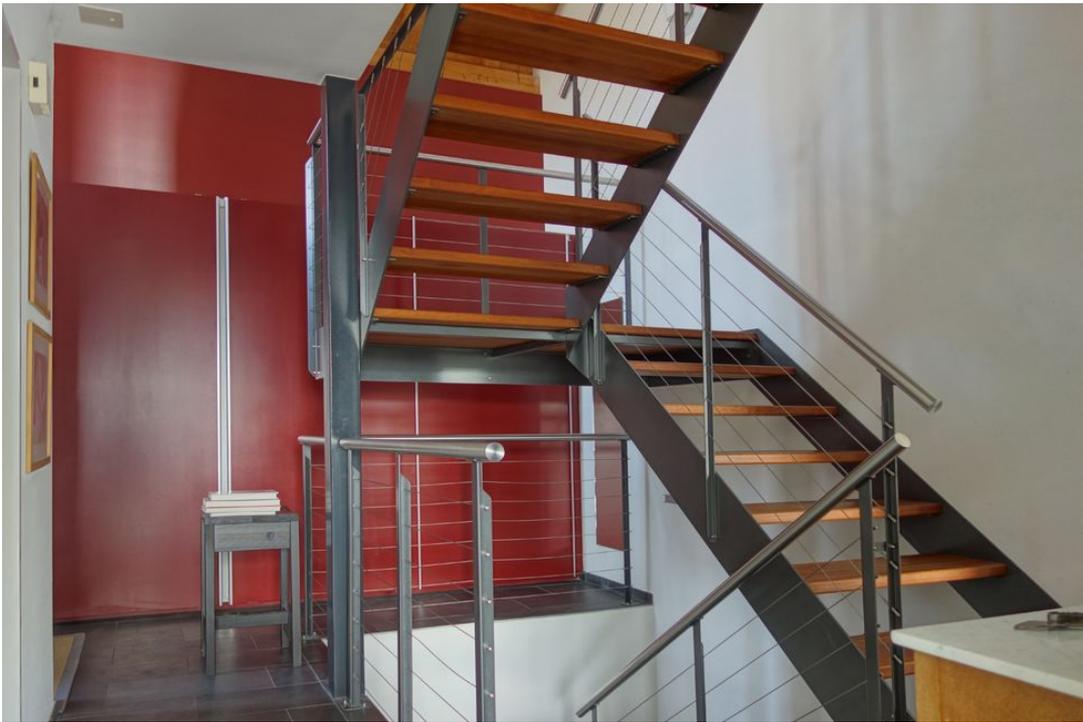


**Abb. 10 Wohnraum im UG**

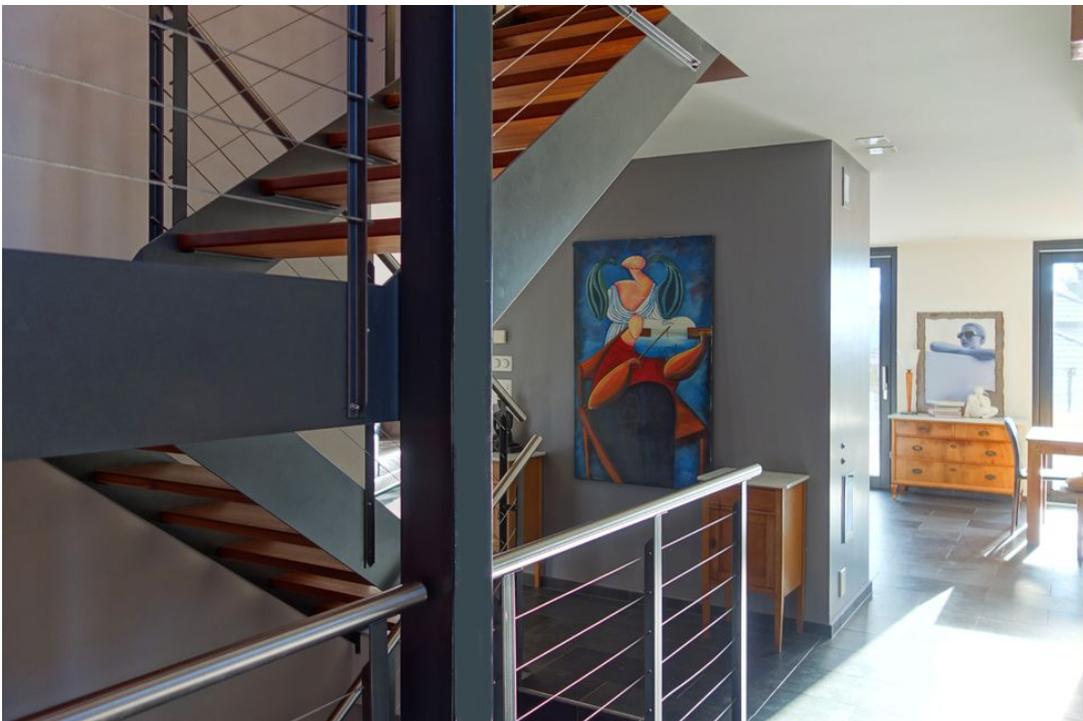
---

## Bildergalerie

---



**Abb. 11**



**Abb. 12 Eingangsbereich mit Treppe**

---

## Bildergalerie

---



**Abb. 13 Hausansicht vom Müliholzweg**



**Abb. 14 Garten mit Ausblick**

Abb. 15 Erdgeschoss



## Abb. 16 Obergeschoss

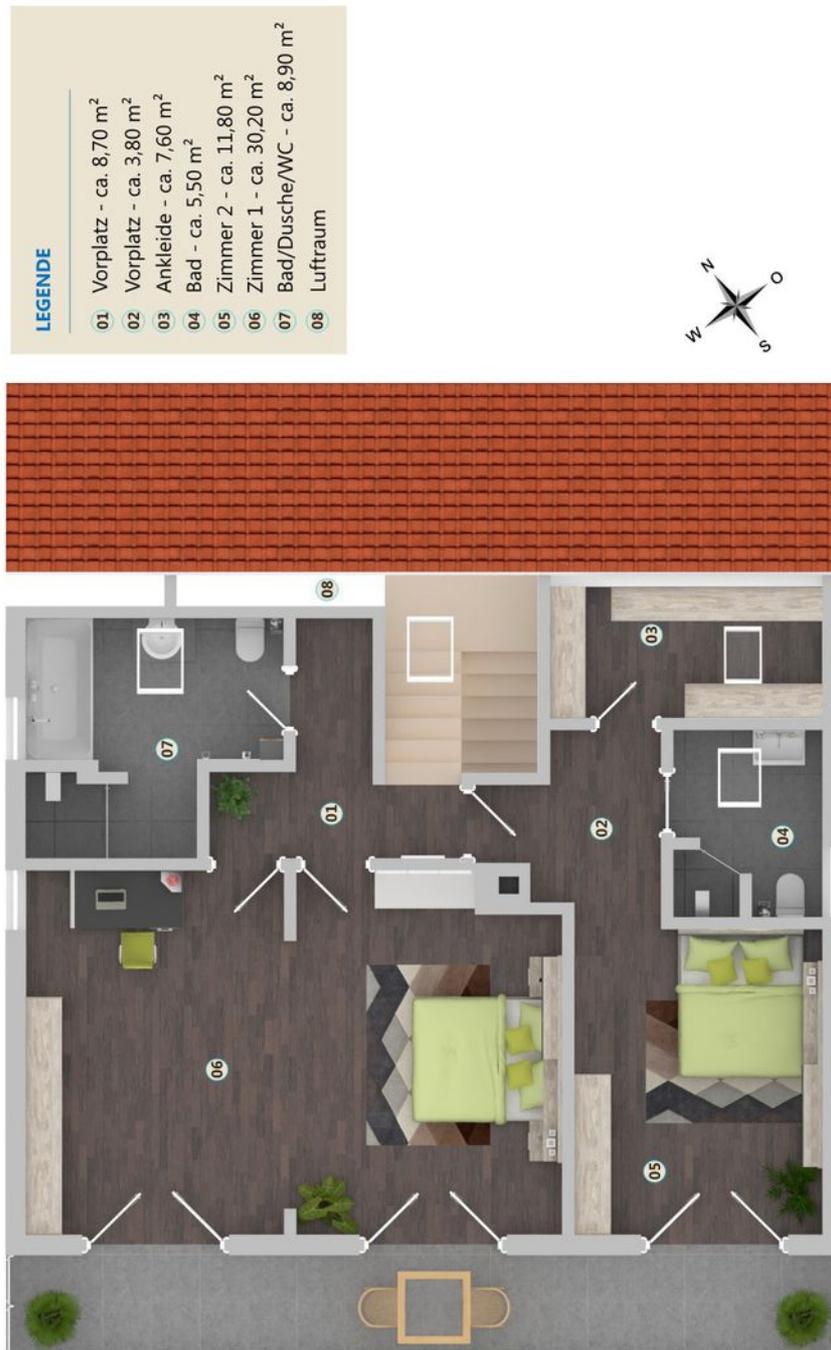


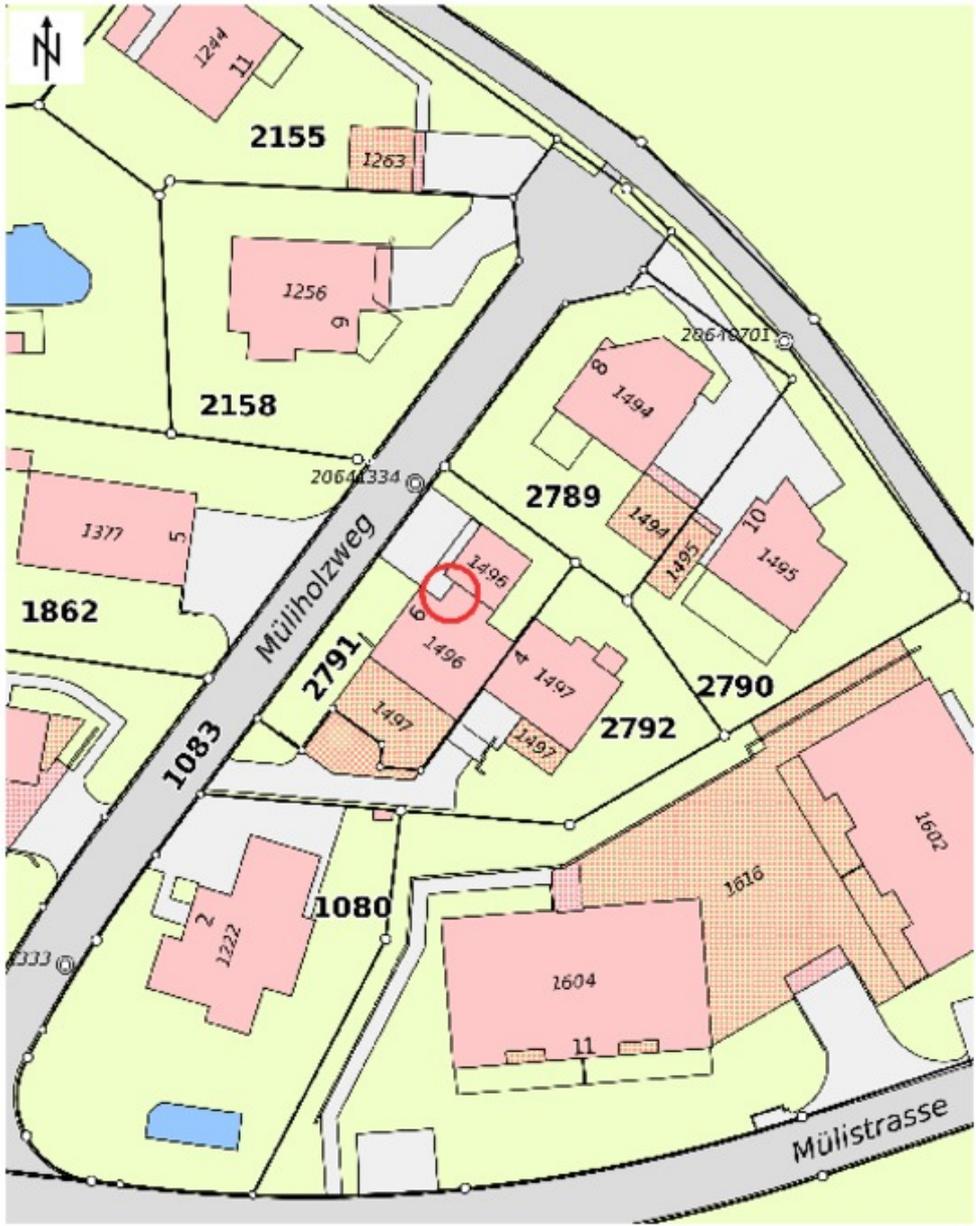
Abb. 17 Untergeschoss



Abb. 18 GIS



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)  
**Amtliche Vermessung in Farbe**

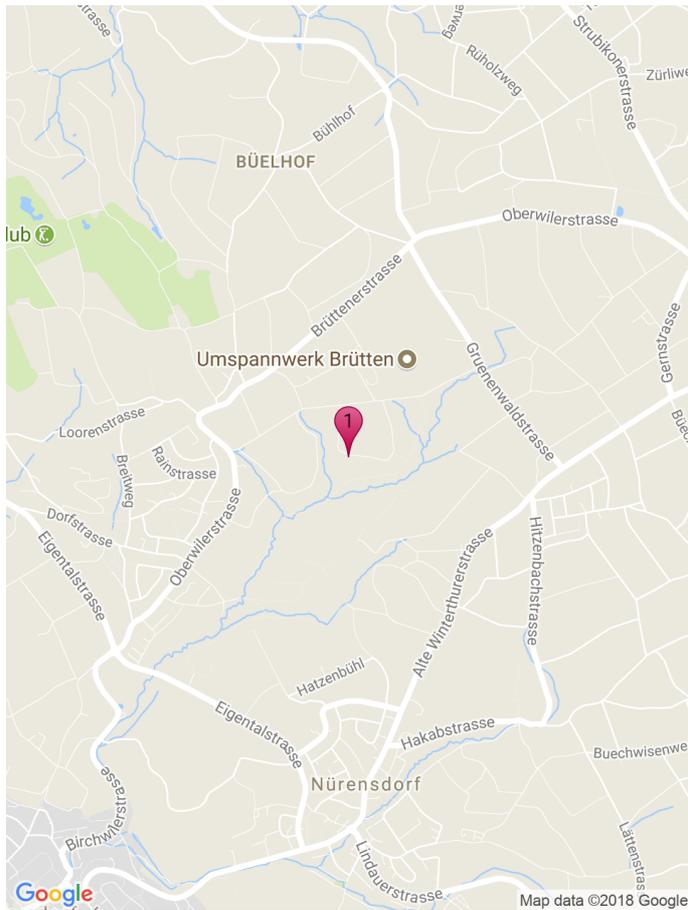


© GIS-ZH, Kanton Zürich, 15.11.2016 09:29:45

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

Massstab 1:500  
0 5 10 15m  
Zentrum: [2690605.68,1256896.45]

## Standort



### Wissenswertes

Nürensdorf ist eine ländliche Gemeinde mit rund 5'380 Einwohnern bzw. rund 2'330 Haushalten. Die Gemeinde liegt zwischen 500 bis 610 Meter über Meer und gibt an vielen Orten den Blick in die Berge, vom Säntis bis in die Berner Alpen frei.

In zwei Kindergärten, einem Primar- und einem Oberstufenschulhaus werden junge Menschen aufs Beste ausgebildet.

Infrastruktureinrichtungen wie Volg, Bäckerei, Post, Bibliothek und Frisöre gliedern sich um den neue Kreisel.

Die Bushaltestellen mit Verbindungen nach Bassersdorf, Winterthur und Effretikon sind im Zentrum angesiedelt. Die SBB bedient den Bahnhof Bassersdorf mit Verbindung nach Zürich und Winterthur.

Mit drei Autobahnanschlüssen in Kloten, Effretikon und Winterthur ist man direkt ans Nationalstrassennetz angeschlossen. Die am schnellsten mit dem Auto erreichbaren Zentren sind Winterthur, Andelfingen und Zürich.

### Distanzen

Kindergarten	0.75 km
Primarschule	0.75 km
Oberstufe	1.6 km
Öffentlicher Verkehr	400 m
Flughafen	7.6 km

## Kontaktperson

Auszug per 22.03.2018

Wir vermitteln Lebensraum zum  
Wohlfühlen.

persönlich  
professionell  
engagiert  
regional  
international  
individuell



Marlise Lisa Raschle

Raschle Immobilien  
Maulackerstrasse 27  
CH-8309 Nürensdorf  
Tel. +41 44 888 77 70  
info@raschle-immobilien.ch  
www.raschle-immobilien.ch