



**Appenzeller Liegenschaften AG**

Kauf / Verkauf / Beratung

## **BENGLER** Gerlisbrunnen



### **3.5 Zimmer Attika-Wohnung**

3. Obergeschoss – von grosszügiger Terrasse umgeben

Verkauf per sofort

Verkaufspreis Wohnung: CHF **1'560'000.00**

2 Garagenplätze: CHF **70'000.00**

**Vielleicht Ihre neue Alterswohnung in Benglen?  
Vielleicht Ihre neue Terrassen-Traumwohnung?  
Oder Ihre stadtnahe Wohnung im Grünen?**

”

**Wir haben das  
Richtige für Sie**

## Wir verkaufen per sofort

Sonnige 3.5 Zimmer Attika-Terrassenwohnung  
3. OG, Nr. 5.3.3

Gerlisbrunnenstrasse 5  
8121 Benglen ZH

---

Verkaufspreis Wohnung:	CHF	<b>1'560'000.00</b>
2 Garagenplätze Nr. 59 und 60:	CHF	<b>70'000.00</b>

### **Benefits:**

- mit direktem Liftzugang
- inkl. eigener Steckdose (E-Mobil / E-Bike)
- plus kleiner Abstellplatz für Motorrad
- inkl. Keller-/Bastelraum mit Waschtisch ca. 25 m<sup>2</sup>
- inkl. Benützung des Fitnessraumes



# Inhaltsverzeichnis

- 6**      Beschrieb der Gemeinde
- 8**      Haus- und Wohnungsbeschrieb, Ausbau
- 9**      Fotos Wohnung 5.3.3  
Keller-/Lagerraum, Garage, Veloraum und Fitness
- 19**     Verkaufskonditionen
- 21**     Grundrisspläne  
Wohnung, Terrassen, Keller-/Lagerraum, Garage
- 23**     Verkauf und Besichtigung

# Gemeinde

**F**ällanden ist eine politische Gemeinde im Bezirk Uster des Kantons Zürich. Die Gemeinde Fällanden umfasst das Dorf Fällanden sowie die ehemaligen Dorfsiedlungen, Benglen, Pfaffhausen und Neuhausen.

Benglen – idyllisch zwischen Zollikerberg und Greifensee gelegen.

Die Agglomerationsgemeinde Fällanden mit einer Fläche von 6.41 km<sup>2</sup>, liegt zwischen dem nördlichen Abhang der Pfannenstielkette und dem westlichen Ufer des Greifensees. Fällanden liegt am Fusse des Berges im flachen Glattal (453 m ü. M.). Benglen und Pfaffhausen, heute grössere Dörfer, liegen auf Geländeterrassen rund 150 Meter über dem Dorf.

Benglen ist für Freizeitsportler und Erholungssuchende ein wahres Paradies. Nach kurzer Fahrt sind Sie am idyllischen Ufer des Greifensees – und für die Arbeit oder Einkauf – am Bellevue in Zürich. Die Gemeinde Fällanden grenzt direkt an den Greifensee mit schönen Grillplätzen, Badeorten und ausgebauten Velowegen.

Trotz Stadtnähe bietet Benglen jedoch alle Vorteile eines ländlichen Dorfes. In Benglen / Fällanden wird ein reges und breitgefächertes Vereinsleben angeboten sowie viele Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Z.B. der Greifensee mit einer Distanz von 2.8 km oder der Dolder Golfplatz mit einer Distanz von 8 km (Dolder Zoo).

“

Wohnen auf dem  
Lande, sonnig, ruhig  
und doch stadtnah

*Fälländer Tobel in unmittelbarer Nähe*





**Die Einwohnerzahl in Benglen beträgt ca. 2'000 Personen**



**Die Entfernung zur Stadtgrenze ca. 5 km**



**Autobahnanschluss**

Ab Ihrem neuen Wohnort zur Forchautostrasse A52 mit ca. 6 km oder nach Dübendorf auf die A1 in ca. 8 km.



**ÖV, Einkauf und Schulen**

Bushaltestelle vor dem Haus, Einkauf im Dorfladen Volg sowie Poststelle im Haus

Verkehrsverbindungen nach Zürich-Hauptbahnhof, ca. 30 Minuten (im ¼ Std. Takt nach Zürich)

Verkehrsverbindungen nach Fällanden und den Greifensee, Fahrzeit ca. 9 Minuten

Kita, Kindergarten, Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Richtung Zürich Klusplatz/Bellevue in ca. 25 Minuten sowie nach Fällanden/Greifensee

Einkauf Volg mit eigener Poststelle



Mit ÖV schnell am Bellevue

# Haus und Wohnungsbeschreibung

## Zustand des Gebäudes / Investitionen

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2015 erstellt und weist einen hohen Ausbaustandard sowie sehr gute Bauqualität auf. Der Innenausbau ist sehr grosszügig, hell, grosse Raumfenster mit schönster Aussicht. Es sind keine Erneuerungen notwendig.

## Haustechnik

Wenn Sie hier eine Eigentumswohnung kaufen, investieren Sie in ein nachhaltiges Zuhause. Das Mehrfamilienhaus ist Minergie-zertifiziert. Damit setzen Sie auf ein zeitgemässes Energiekonzept und hohen Wohnkomfort. So profitieren Sie dank kontrollierter Wohnraumlüftung von einer exzellenten Luftqualität in den Innenräumen – rund um die Uhr.

## Wohnungsausbau

**Legen Sie Wert auf komfortables Wohnen und eine nachhaltige Bauweise?**

In der ganzen Wohnung wurden hochwertige Materialien gewählt:

- Wohnzimmer: Geölter Eichenparkett im Landhausstil
- Nasszellen: Keramische Bodenplatten
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Raumgrosse Fenster
- An drei Seiten der Wohnung Sonneneinstrahlung von morgens bis abends
- Küche: Ein Traum für Hobbyköche, Kochinsel mit Wok, Teppanyaki, Steamer, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Abdeckung mit weissem Silestone, sep. Weinkühler. Die Geräte sind von der Marke Miele.
- Die übrigen Wände mit Abrieb – die Decken mit Weissputz oder Abrieb
- Wirtschaftsraum: Waschmaschine und Tumbler der Marke Miele
- Terrassenfläche auf 3 Seiten der Wohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> wovon ca. 60 m<sup>2</sup> überdeckt sind
- Zusätzliche Terrasse hinter der Wohnung eingekiest mit ca. 70 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche der Wohnung

**124 m<sup>2</sup>**

## Terrassenfläche:

**121 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 70 m<sup>2</sup> Kiesboden**

## Keller-/Abstellraum mit Waschtisch

**ca. 25 m<sup>2</sup>**

## Für alle Eigentümer

Fitnessraum / Veloraum / Kinderwagen-Abstellplatz



## Fotos Wohnung 5.3.3



Küche und Essbereich

Küchenausstattung mit Wokeinsatz, Teppanyaki, Weinkühler und mehr



Sicht von Aussenterrasse

Esszimmer & Sicht auf Aussenterrasse



Wohnzimmer

Direkter Lift in die Wohnung



Privatsphäre:  
Direkter Wohnungszugang mit dem Lift



Einbaukästen im Eingangsbereich

Schlafzimmer



Ankleide Schlafzimmer



Dusche zum Schlafzimmer

Büro / Kinderzimmer



Badezimmer

Terrasse teilweise gedeckt / Pergola mit Sonnenstoren



”

Draussen mit Freunden den  
Abend ausklingen lassen

## Seitliche Terrassen



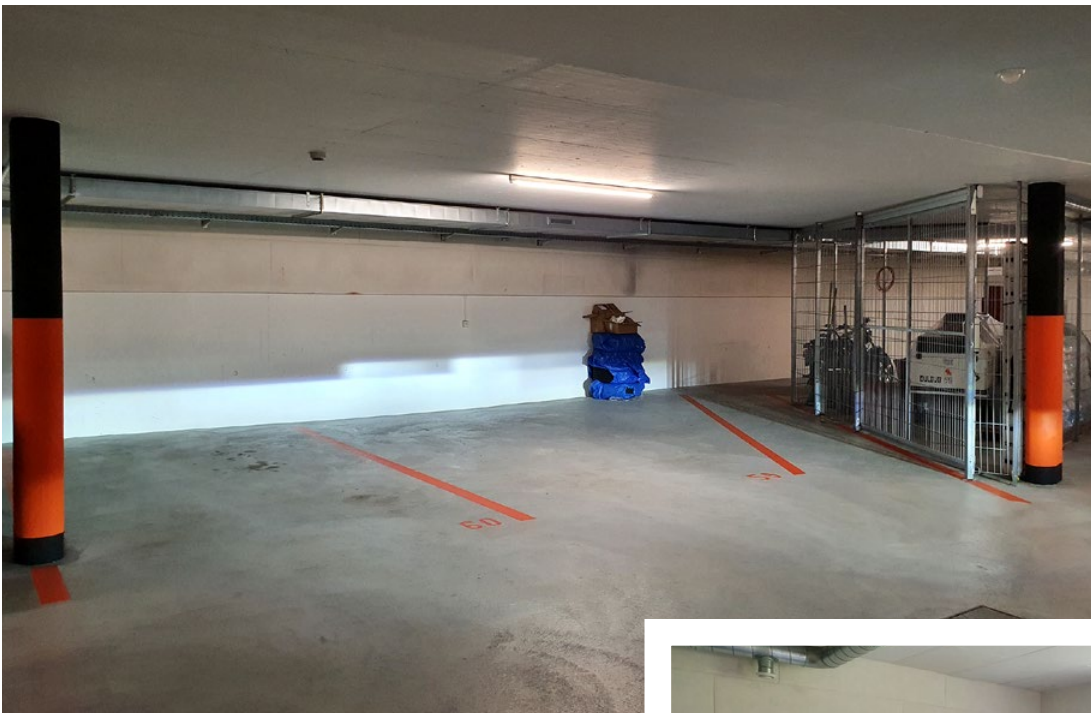
Terrasse hinter der Wohnung



Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Tumbler von Miele sowie div. Ablagemöglichkeiten in der Wohnung



Keller/Lagerraum ca. 25 m<sup>2</sup>



Garagenplätze Nr. 59 + 60 und kleiner Platz für Motorrad, inkl. Steckdose E-Mobil oder E-Bike

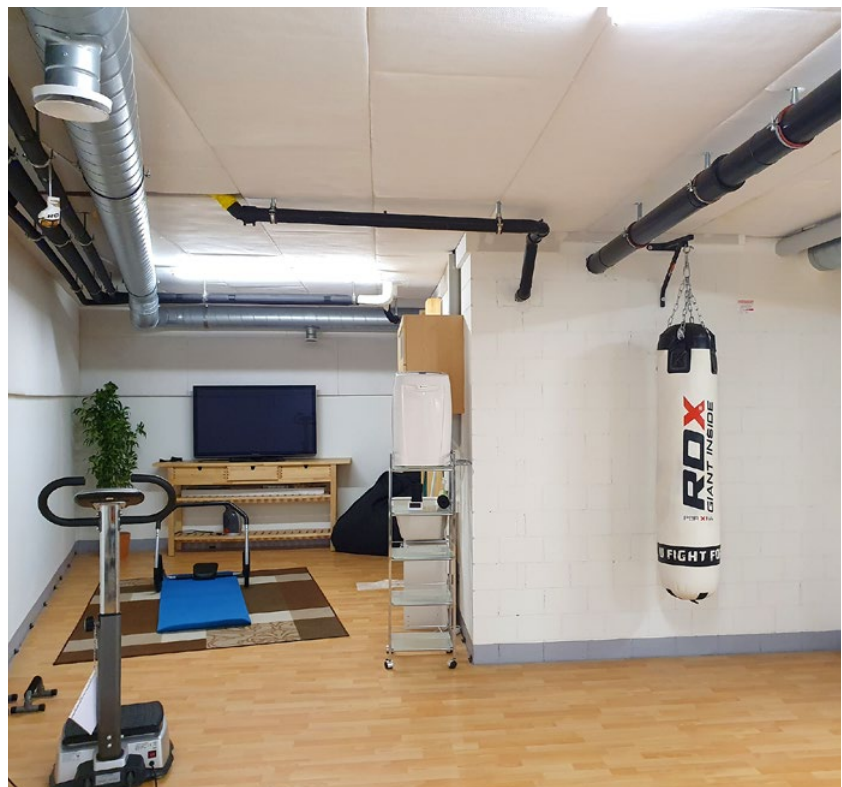
Veloraum





”

Ein Fitnessabo?  
Brauchen Sie nicht  
mehr...



# Verkaufskonditionen

## Grundbuch / Wohnung

Grundbuch Blatt 4362, Stockwerkeigentum, Gerlisbrunnenstrasse 5  
274/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 814,  
mit Sonderrecht an der Wohnung 5.3.3 im Attikageschoss samt Keller 5.3.3. im Untergeschoss  
in den Aufteilungsplänen Nr. 206 hellbraun bemalt.

## Grundbuch / Parkplatz Nr. 59

Grundbuch Blatt 4465, Miteigentumsanteil,  
1/80 Miteigentum Grundbuch Blatt 4406

## Grundbuch / Parkplatz Nr. 60

Grundbuch Blatt 4466, Miteigentumsanteil,  
1/80 Miteigentum Grundbuch Blatt 4406

<b>Verkaufspreis Wohnung</b>	<b>CHF</b>	<b>1'560'000.00</b>
------------------------------	------------	---------------------

<b>Verkaufspreis Garage Nr. 59 + 60</b>	<b>CHF</b>	<b>70'000.00</b>
---	------------	------------------

inkl. kleiner Abstellplatz für Motorrad  
Inkl. eigener Steckdose für E-Mobil / E-Bike  
Inkl. Keller-/Bastelraum ca. 25 m<sup>2</sup>  
Benützung Fitnessraum

**Verfügbar ab 1. August 2020**

## **Angebot**

Wir bitten Sie um ein schriftliches Kaufangebot. Es bleibt für Sie unverbindlich und ohne Rechtsfolgen. Für die Rechtsverbindlichkeit sieht das Gesetz die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrages vor.

## **Zuschlag**

Es wird derjenige Interessent berücksichtigt, welcher als Erster eine Sicherstellung der Kaufpreisfinanzierung durch eine Bankbestätigung vorlegen kann.

## **Notariats- und Grundbuchkosten**

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind je hälftig vom Käufer und Verkäufer zu übernehmen.

## **Grundstückgewinnsteuern**

Die Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer getragen.

## **Übergabe / Bezug**

Die Wohnung ist unbewohnt und kann nach Ihren Wünschen bezogen werden. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages und der Eigentumsübertragung können somit am gleichen Tag erfolgen.

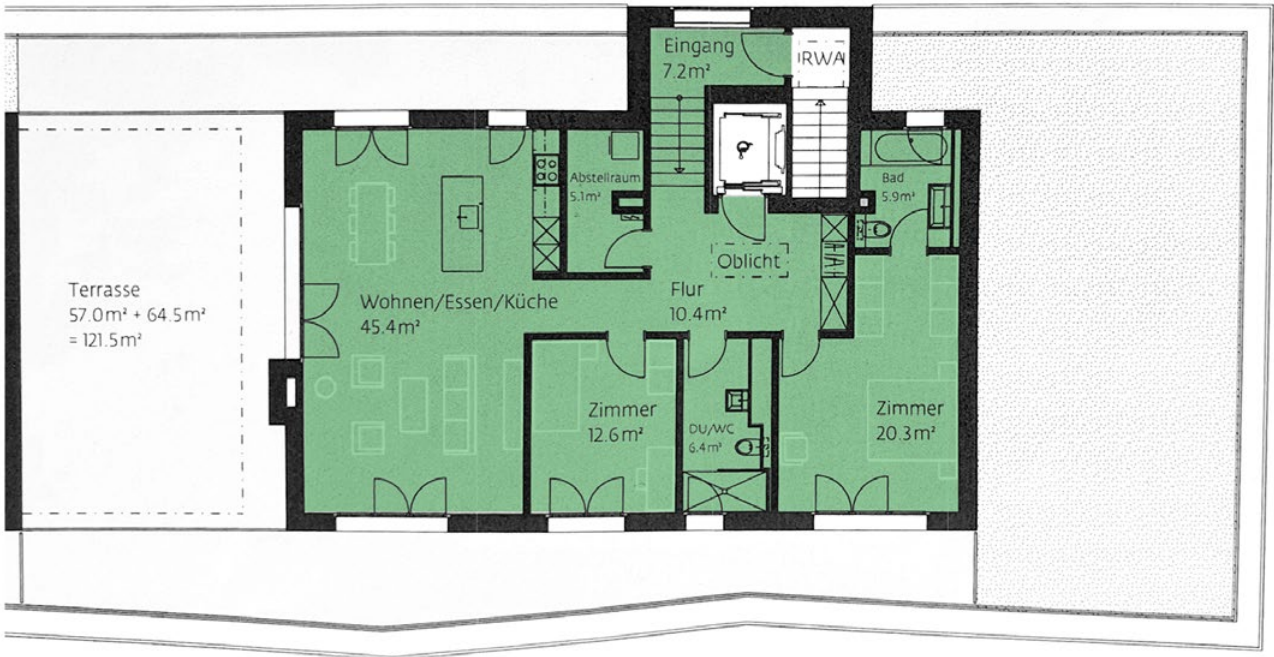
## **Hinweis**

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Bei einer Käufervermittlung besteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenentschädigung.

# Grundrisspläne

## Wohnung 5.3.3

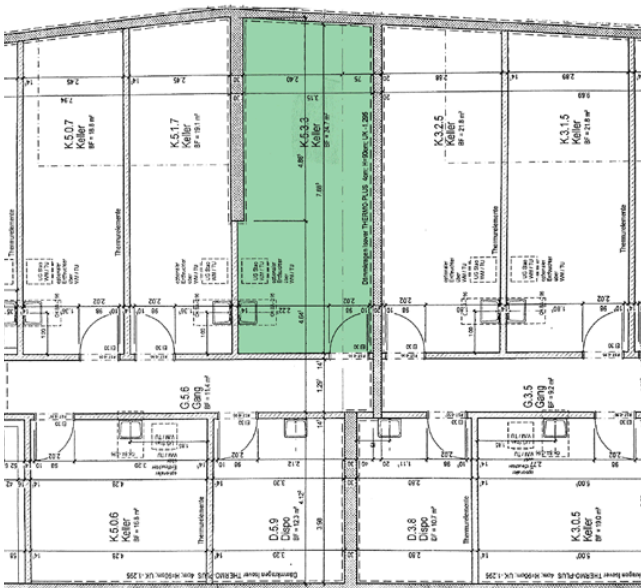
3.5 Zimmer Attika-Wohnung



BWF = 124 m<sup>2</sup>

Terrasse Kiesboden = ca. 70 m<sup>2</sup>

## Keller-/Lagerraum



BF = ca. 25 m<sup>2</sup>

## Garage



UN-Garage – Parkplätze Nr. 59 + 60

”

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Mail Anfrage.**

**Tel: 044 980 03 47**

**Mail: [info@appenzellerliegenschaftenag.ch](mailto:info@appenzellerliegenschaftenag.ch)**

Bitte melden Sie sich für eine Besichtigung und den Kauf der Wohnung direkt bei:

### **Reto Appenzeller**

Appenzeller Liegenschaften AG



#### **Appenzeller Liegenschaften AG**

Kauf / Verkauf / Beratung

Widenbühlstrasse 4 · 8617 Mönchaltorf

☎ 044 980 03 47

[www.appenzellerliegenschaftenag.ch](http://www.appenzellerliegenschaftenag.ch)



**Appenzeller Liegenschaften AG**

Kauf / Verkauf / Beratung

Widenbühlstrasse 4 · 8617 Mönchaltorf

☎ 044 980 03 47

[www.appenzellerliegenschaftenag.ch](http://www.appenzellerliegenschaftenag.ch)