

4.5-Zimmer-Wohnungen

Modernes Wohnen im grünen Stadtkreis von Zürich



Seebacherstrasse 22 | Kreis 11 | 8052 Zürich (ZH)

Zürich Seebach (ZH)



Geschichte

Archäologische Untersuchungen und Grabfunde auf Seebacher Boden führen uns in die keltische Zeit zurück. Vor mehr als 2500 Jahren muss demnach bereits eine Siedlung bestanden haben. Die wenigen Zeugen aus der römischen Periode sind hingegen als Streufunde zu werten und setzen keine Besiedlung voraus. Mit dem Mittelalter setzen die schriftlichen Quellen ein und gestatten uns, die Geschichte des Dorfes bis in manche reizvolle Einzelheit hinein nachzuvollziehen. In einer Urkunde aus dem Jahre 1212 wird Seebach erstmals erwähnt. Der Name knüpft an den „Seebach“, nämlich den heutigen Katzenbach

an. Zu jener Zeit gehörte das Dorf zur Grafschaft Kyburg, welche 1264 an die Grafen von Habsburg überging. Die Fraumünsterabtei verfügte über reichen Grundbesitz. Doch besass auch das Grossmünsterstift seit unbekannter Zeit einen Hof und Güter. Gewisse Abgaben standen ferner dem Kloster Wettingen zu. 1424 gingen die Hoheitsrechte an die Stadt Zürich über. Das Dorf Seebach zählte damals 55 Seelen. 100 Jahre später gingen als Folge der Reformation unter der Führung Zwinglis auch die Rechte des Fraumünsters an die Limmatstadt. Für mehrere Jahrhunderte blieb Seebach nun in der verwaltungsrechtli-

chen Organisation des Stadtstaates Zürich der Obervogtei Schwamendingen zugeteilt. Wo sich seit 1664 die schlichte barocke Kirche erhebt, hatte schon früher eine Kapelle gestanden, welche dem heiligen Nikolaus geweiht war.

Bevor das industrielle Zeitalter Volkswirtschaft und Alltag des einzelnen Menschen auch in Seebach zu prägen und zu verändern begann, fanden die meisten Bewohner ihren Lebensunterhalt in der Landwirtschaft. Neben dem Ackerbau pflegten die Dorfbewohner längs der Käshalde und am Südwesthang des Bunnhügels ihre Weinberge.

Schon zu Beginn der 1830er Jahre lässt sich feststellen, dass ein erheblicher Teil der inzwischen auf 800 Einwohner angewachsenen Bevölkerung in der Textilindustrie Arbeit und Verdienst fand. Noch war Seebach ein Dorf mit einigen Dutzend Häusern, von denen viele mit Strohdächern versehen waren. Der in der Folge seinen Lauf nehmende Wandel des Orts- und Landschaftsbildes hängt mit dem Aufschwung der Maschinenindustrie in der Nachbargemeinde Oerlikon zusammen.

Zürich-Seebach (ZH)



Von 909 Einwohner in Jahre 1860 stieg die Bevölkerungszahl auf 2'850 im Jahre 1900. Am Südfuss des Bunnhügels entfaltete sich eine hektische Bautätigkeit, der ein ausgedehntes Waldgebiet (Tannwald und Jungholz) restlos zum Opfer fiel.

In dieser Gegend wurde 1877 an der Bahnlinie durch das Furttal zudem eine Bahnstation eingerichtet. 1897 nahm die Zürich-Oerlikon-Seebach-Strassenbahn den Betrieb auf und stellte damit den öffentlichen Verkehr mit Oerlikon, Unterstrass, Zürich und später auch mit Schwamendingen und Glattbrugg sicher. 1931 ging die Aktiengesellschaft an

die Städtische Strassenbahnen Zürich (später VBZ) über.

Die Geschichte Seebachs ist jene eines armen Dorfes. Bis zur Eingemeindung (1934) hatten die Verantwortlichen stets mit finanziellen Schwierigkeiten zur Bewältigung der Gemeindeaufgaben zu kämpfen.

Mit dem 1. Januar 1934 war aus der selbständigen politischen Gemeinde Seebach ein Zürcher Stadtquartier geworden, das damals 6'243 Einwohner zählte. In den nächsten drei Jahrzehnten sollte sich die Wohnbevölkerung noch verdreifachen, bevor die jüngste Zeit schliesslich eine Be-

ruhigung und in den letzten Jahren gar eine Tendenzumkehr mit sich gebracht hat.

Seebach ist heute zu einem modernen Wohnquartier am Saum der Stadt Zürich geworden. Ein Quartier mit viel Wohnqualität dank zahlreichen Naherholungsgebieten.

(Text: Quartierverein Seebach).

Makrolage | Mikrolage



- ① Seebacherstrasse 22
- ② Autobahnanschluss
- ③ Busbahnhof Seebach
- ④ Kindergarten
- ⑤ Primarschule Buhn
- ⑥ Oberstufe Buhnrain

Lage und Distanzen

Die wichtigsten Distanzen betragen:

Autobahnanschluss	1.7 km
Busbahnhof Seefeld	0.2 km
Hauptbahnhof Zürich	7.5 km
Flughafen Kloten	5.2 km
Einkaufsmöglichkeiten	0.2 km
Kindergarten	0.4 km
Primarschule	0.5 km
Oberstufe	0.5 km

Infrastruktur

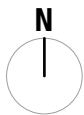
Wenn Sie demnächst an der Seebacherstrasse 22 in Zürich-Seebach zu Hause sind, befindet sich alles in unmittelbarer Nähe: Kinderhort, Kindergarten, Schulen, unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Cafés und Restaurants, Öffentliche Verkehrsmittel, attraktive Freizeiteinrichtungen und schöne Naherholungsgebiete.

Weitere interessante Informationen zu Zürich-Seebach finden Sie auch im Internet auf der Seite des Quartiervereins unter: www.zuerich-seebach.ch.

Freizeit

Der Stadtkreis 11 (Seebach und Affoltern) gehört zu den grünen Stadtkreisen von Zürich mit vielen Wiesen und Äckern. Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete wie Riedernholz, Schwandenholz und Hürstholz. Fast vor der Haustüre befindet sich ein viel begangener Spazierweg, der dem Katzenbach entlang zu den bekannten Katzensen oder zum naheliegenden und sehr attraktiven Freibad Seebach führt.

Liegenschaft



In dem im Jahr 2009 neu erstellten Mehrfamilienhaus an der Seebacherstrasse 22 in Zürich-Seebach sind insgesamt nur vier Wohnungen untergebracht. Jede Wohnung nimmt eine ganze mit dem Lift erschlossene Etage in Anspruch. Somit profitieren Sie nicht nur von den Vorteilen einer kleinen und überschaubaren STWE-Gemeinschaft, sondern auch davon, keinen unmittelbaren Nachbarn auf derselben Wohnebene neben sich zu haben.

Im Untergeschoss sind die Keller- und Technikräume sowie die Einstellgarage für insgesamt vier Autos untergebracht. Für jede Wohnung ist ein Platz reserviert.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind bereits verkauft und bewohnt.

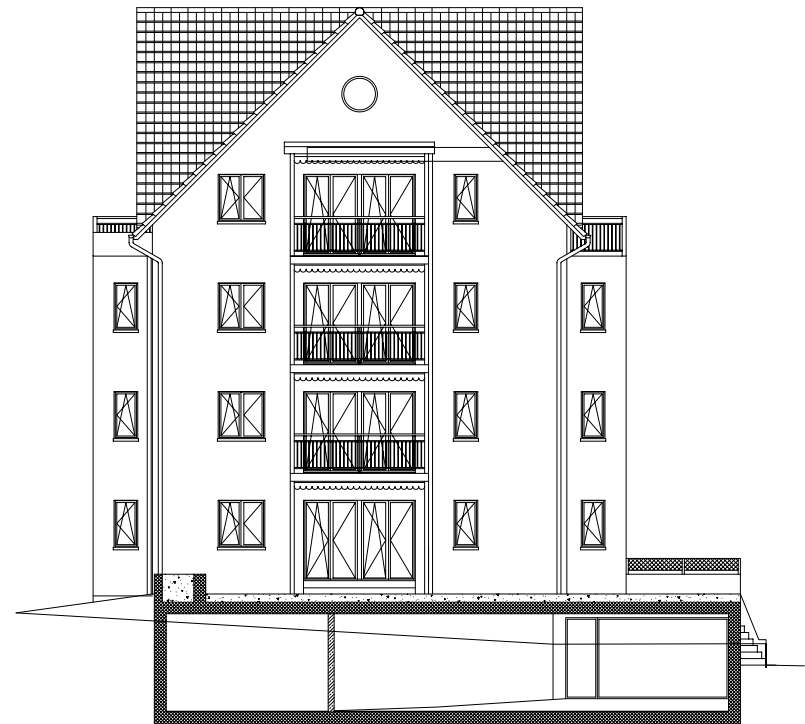
Die zum Verkauf angebotenen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich im Edelrohbau, werden nun jedoch fertig ausgebaut. Schnellentschlossene können einen Teil des Innenausbaus (Küche) noch selbst bestimmen. Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie sich Ihre eigenen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen.

Für die Fertigstellung des Innenausbaus werden nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ca. zwei Monate benötigt.

Ansichten | nicht massstäblich



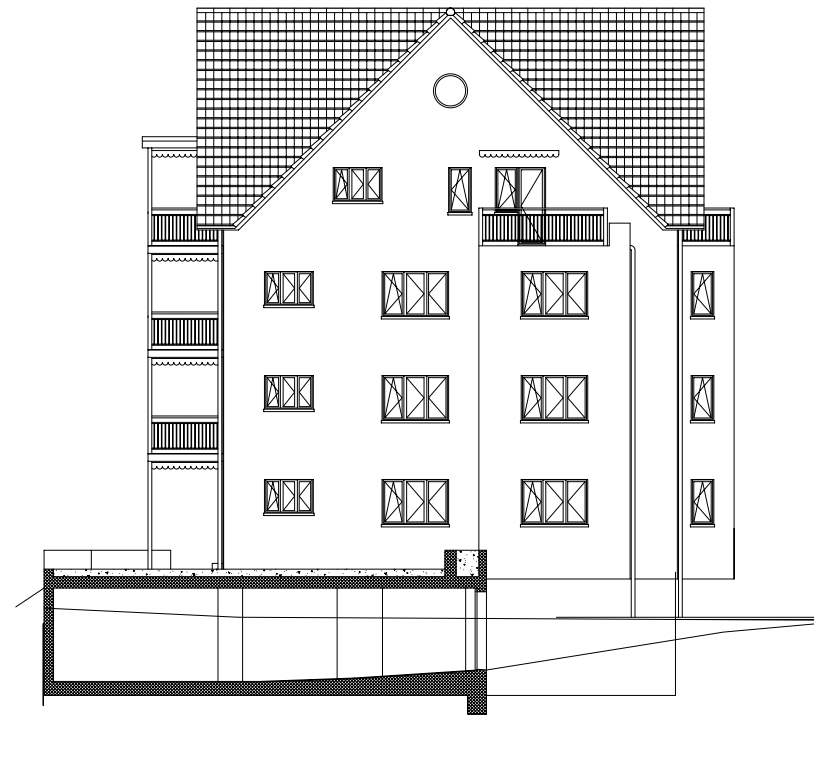
Südwestfassade



Südostfassade

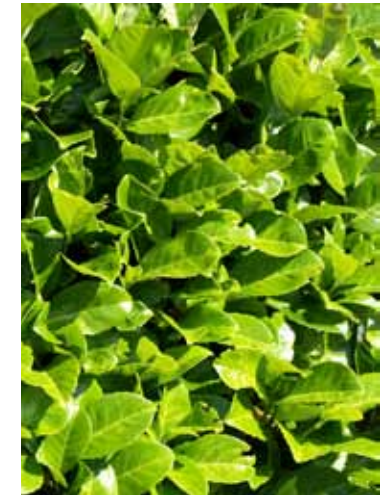


Ansichten | nicht massstäblich



Nordostfassade

Baubeschrieb



Allgemein

Abweichungen und Änderungen dieses Baubeschriebes ohne Änderung des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten.

Für den Verkauf massgebend ist die gewählte und ausgeführte Konstruktion und Materialisierung am Bau.

Der Kurzbaubeschrieb erfolgt der Einfachheit halber in alphabetischer Reihenfolge.

Aussenwände

Untergeschoss in Beton 25-30 cm stark. Erd- Dachgeschoss Mit Einsteinmauerwerk BN 17.5 cm und 14 cm verputzter Aussenwärmedämmung in anerkanntem System.

Balkone

Vorgesetzte Stahlkonstruktion aus Stützen und Rahmen, zum Ausbetonieren der Balkonplatten. Belag aus Naturstein (Granit). Geländer mit verzinkten, vertikalen Stahlstäben.

Böden

Bodenplatte 25 cm stark in Eisenbeton PC 300.

In den Wohnungen schwimmende

Unterlagsböden auf thermischer Wärmedämmung inklusive Trittschalldämmung.

In den Nassräumen keramische Bodenplatten. In Küchen, Wohn-/Ess- und Schlafzimmern sowie im Korridor Eichenparkett.

Treppenhaus mit pflegeleichten, keramischen Bodenplatten.

In den Kellerräumen Zementüberzug und in der Garage Hartbetonbelag.

Dach

Sparren-Pfettenkonstruktion in Fichte. Dampfbremse unter Sparren. Wärmedämmung 16 cm zwischen den Spar-

ren. Unterdach aus bituminierten Holzfaserverplatten, Konter- und Ziegellattung und Eindeckung mit Ton-Flachziegeln.

Decken

Geschossdecken in Eisenbeton mindestens 22 cm stark. Decken in Wohnungen mit Weissputz glatt, weiss gestrichen.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen nach Konzept des Elektroplaners. In den Wohnungen zeitgemässe Bestückung mit Leuchtenstellen, Steckdosen, Tel.- und TV-Anschlüssen.

In Nebenräumen erfolgt die Installation sichtbar "auf Putz".

Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in der Dusche/WC innerhalb der Wohnung.

Fenster und Terrassentüren

Ausführung in Kunststoff. 2-fach-Isolierverglasung mit umlaufender Gummidichtung und erhöhtem Schalldämmwert. Je Raum mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Garten und Umgebung

Wege, Rabatten, Wiesen und Bepflanzungen nach bewilligtem Umgebungsplan.

Zugangsbereich und Garagenrampe aus Verbundsteinen.

Erschliessungssträsschen ab Seebacherstrasse in neuem Bitumenbelag nach Abschluss aller Arbeiten.

Stützmauern in Sichtbeton. Briefkastenanlage nach Normen der Post

Heizsystem

Bezug von Fernwärme. Unterstation zur Versorgung der Heizung und zur Warmwasseraufbereitung mit separater Wärmezählung.

Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit separater Wärmezählung je Bezüger.

Optional: Elektrische Handtuchradiatoren in den Nasszellen zur Temperierung ausserhalb der Heizperiode.

Innenwände

Innenwände im Untergeschoss mit Kalksandstein. In den Wohnungen mit Backstein Swiss-Modul, 10 - 15 cm stark mit mineralischem Abrieb.

In den Nasszellen an Apparatewänden helle Keramikplatten.

Küchen

Einbauküche (Sanitas Troesch) mit Glaskeramik-Kochfeld, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierteil etc. Fronten mit Kunstharzbeschichtung. Abdeckung mit Granit. Budget netto Fr. 24'000.-.

Liftnlage

Rollstuhlgängiger, elektromechanischer Aufzug mit Teleskoptüren.

Sanitäre Anlagen

Gemäss Basisofferte der Bauherrschaft. Apparate in Keramik, weiss. Bad/WC mit Badewanne, Doppel-lavabo, Spiegelschrank und Closet, Dusche/WC mit grosser Duschtasse, Lavabo, Spiegel und Closet.

Waschmaschine und Tumbler als Turm in der Dusche/WC fertig montiert.

Schreinerarbeiten

Garderobenkombination mit Hochtablar, Kleiderstange und Schrankabteil in MDF zum Streichen oder mit Kunstharz beschichtet.

Vorhangbretter und Fenstersimse in MDF, kunstharzbeschichtet.

Spenglerarbeiten

Rohre, Deckstreifen, Abdeckungen, Stirnbleche, Einfassungen etc. in Chromnickelstahlblech.

Storen

Rafflamellenstoren (Leichtmetalllamellen) mit Gummilippendichtung und Kurbelbedienung.

Treppen

Gerade Treppenläufe im Treppenhaus in Beton mit hellgrauem, pflegelichten Keramikbelag.

Tore

Garagen-Normtor in Stahlkonstruktion mit Füllung. Torautomat mit Funksteuerung und Handsender.

Türen

Hauseingangstüre in isolierter, einbrennlackierter Konstruktion mit Glas-

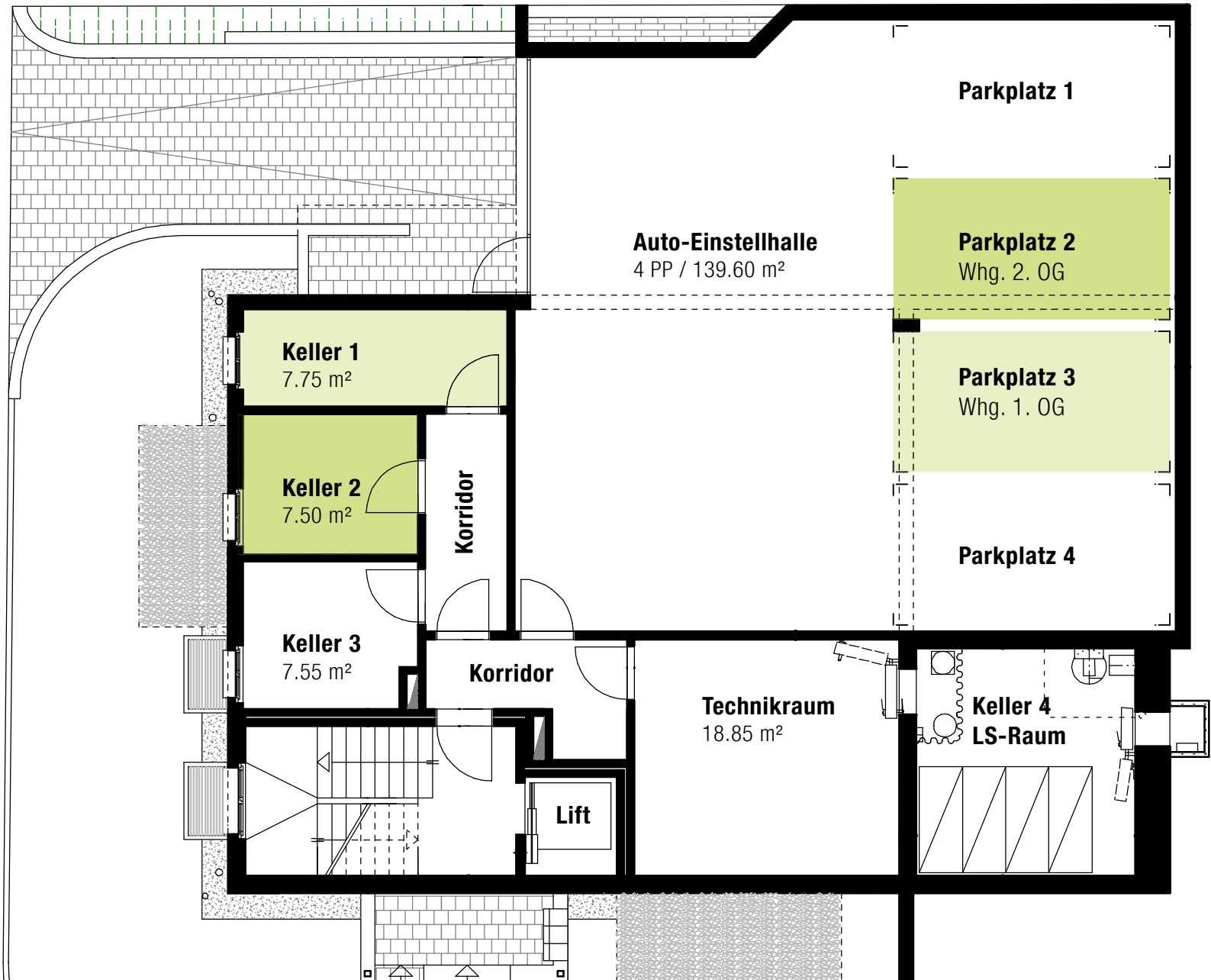
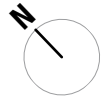


ausschnitt, Sicherheits-Schliessanlage, Türschliesser und elektr. Türöffner.

Wohnungseingangstüre als Zargentüre mit Volltürblatt mit Hartholzeinleimer und Hartplattendeck zum Streichen. Sicherheits-Schliessanlage mit Dreipunkt-Verschluss, KABA oder gleichwertig.

Zimmertüren mit Holzzargen und Türblatt Ausführung MDF Kunstharzbeschichtet. Drückergarnitur mit Einsteckschloss und Ziffern Schlüssel.

Untergeschoss



1. + 2. Obergeschoss



Ein detaillierter Ausführungsplan mit sämtlichen Massen kann Ihnen auf Wunsch per Post oder Mail zugestellt werden.

Eckdaten



Adresse

Seebacherstrasse 22, Kreis 11
8052 Zürich

Parzelle

Grundstück Nr. SE2516
Grundstückfläche 397 m²
1/3 ME an Nr. SE2515
mit total 136 m²

Wohnungen

1. OG Nr. 2 | WQ 238/1000
2. OG Nr. 3 | WQ 238/1000
Wohnflächen netto ca. 110 m²

Baujahr

Baujahr 2009
Der Innenausbau kann zum Teil
noch mitbestimmt werden.

An-/Vormerkungen

Dienstbarkeiten

Laut Grundbuch keine Wertmin-
dernden Einträge.

Heizung

Fernwärmeheizung. Die Wärmever-
teilung in den Wohnungen erfolgt
über Niedertemperatur-Fussboden-
heizungen.

Nebenkosten

Die jährlichen Nebenkosten betra-
gen geschätzt ca. Fr. 5'000.- (ca.
0,7% des Verkaufspreises).

Verkehrswert

Die errechneten Verkehrswerte lie-
gen in Höhe der angebotenen Ver-
kaufspreise.

Antrittstermin

Der Antritt der Wohnungen ist in-
nerhalb ca. 2 Monaten ab Kauf-
vertragsunterzeichnung möglich
(Lieferfrist Küchen und restlicher
Innenausbau).

Konditionen



Verkaufspreise

Der Verkaufspreis für die Wohnung im 1. Obergeschoss beträgt Fr. 710'000.- zzgl. PP Fr. 30'000.- (Total Fr. 740'000.-) und für die Wohnung im 2. Obergeschoss Fr. 730'000.- zzgl. PP Fr. 30'000.- (Total Fr. 760'000.-).

Reservation

Mit der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages und Einzahlung eines Reservationsbetrages in der Höhe von Fr. 30'000.- ist die Wohnung verbindlich für Sie reserviert.

Kaufvertrag

Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für die Liegenschaft ab und leisten bei der Beurkundung eine weitere Kaufpreisteilzahlung von ca. 15% des Kaufpreises (inklusive Reservationsanzahlung). Bei der Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

Nebenkosten

Die aus der Handänderung entstehenden Kosten und Gebühren zahlen die Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

Besichtigungen

Für einen Besichtigungstermin rufen Sie uns an. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich vorstellen zu dürfen.

Besonderes

Haben Sie (Wohn)-Eigentum, das Sie verkaufen möchten? **Gränicher Immobilien Marketing**, Villa Huber, Aathalstrasse 34, 8610 Uster, kümmert sich gerne um den Verkauf.

Tel. +41 (0)44 941 30 40
mail@gimonline.ch
www.gimonline.ch

Eigene Notizen

