



**MEHRGENERATIONENHAUS** IN NÄNIKON

**LEUTHOLD**  
LIEGENSCHAFTEN 



## MEHRGENERATIONENHAUS IM DORFZENTRUM

**Lage** Unweit westlich von Uster liegt Nänikon. Dem aufmerksamen Betrachter fällt die Schönheit dieses Dorfes schnell auf; liebevoll gepflegten Gärten, die von Wiesen und Feldern geprägte Umgebung, die prächtigen, historischen Bauernhäuser und die ländliche Atmosphäre schmücken das Ortsbild. Der Bahnhof Nänikon-Greifensee liegt in fünf Minuten Gehdistanz. Innert drei Minuten fährt die S-Bahn im Viertelstundentakt ins Zentrum von Uster. Uster und auch das benachbarte Volketswil verfügen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein umfassendes Dienstleistungsangebot. Den Hauptbahnhof Zürich erreichen Sie im 15 Minutentakt in 20 Minuten. In zwei Minuten erreichen Sie die Autobahn A53. In Nänikon befinden sich Kindergarten, Primar- und Sekundarschule. Nänikon liegt optimal gelegen an zentraler Lage und doch umgeben von Erholungsgebieten wie dem Hard Wald oder dem Greifensee.

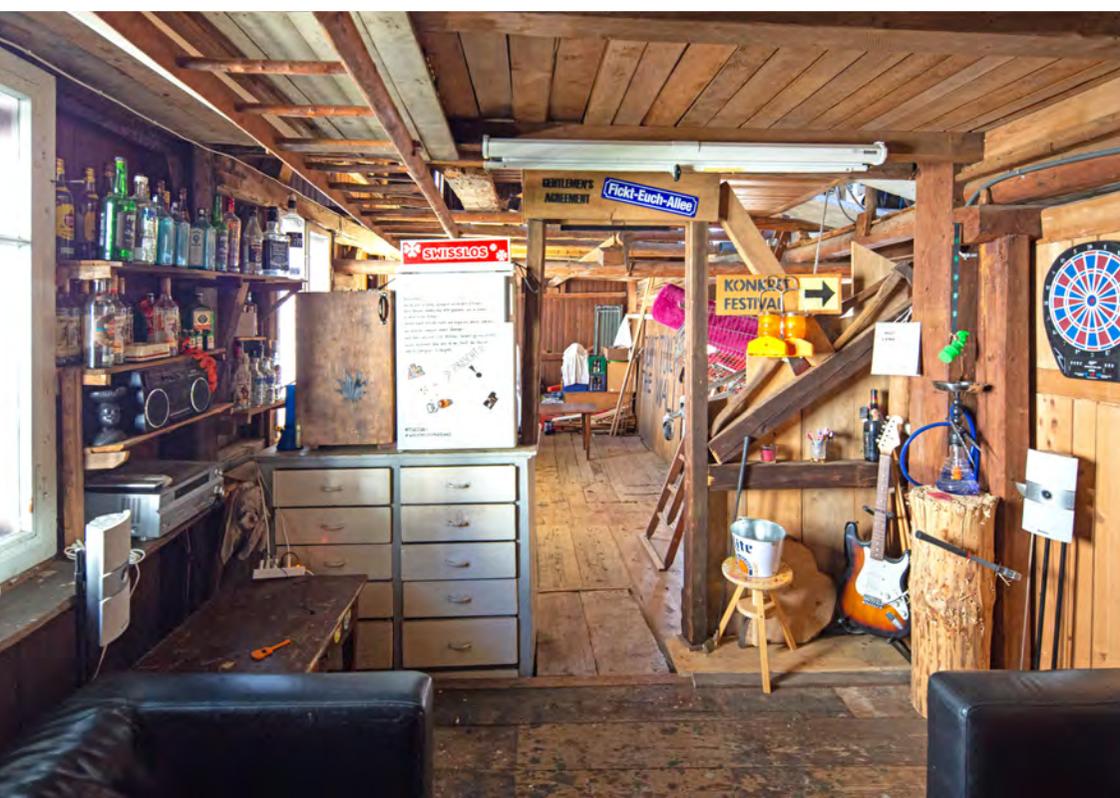
**Liegenschaft** Mitten im Dorfkern, nur einige Meter vom Dorfladen Volg, Schulhaus und einigen Restaurants entfernt, liegt diese 1880 erbaute Liegenschaft. Der Wohn- Essbereich, sowie Küche und Bad befinden sich im Erdgeschoss. Vom scheunenähnlichen Eingangsbereich, der einem eine Sicht bis unter das Dach gewährt, gelangt man direkt in den Wohnbereich. Im zweiten sowie im dritten Stock befinden sich 5 Schlafzimmer. Im Dachgeschoss ist viel Platz als Ablagefläche verfügbar. Das rustikale Haus eignet sich ideal für eine Familie, die sich in einem geschichtsträchtigen Haus verwirklichen möchte. Das Haus bietet Investitionspotential; mit einer zusätzlich zu erstellenden Wohnung könnte man fast gratis in den eigenen vier Wänden lebt.

**Potenzial** Der offene Eingangsbereich/Scheune mit den verschiedenen Ebenen ist zurzeit unbeheizt und kann zu Wohnfläche ausgebaut werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind grenzenlos. Renovation zu einem Einfamilienhaus mit Galerie und Loggias, Einliegerwohnung, 2 Eckhäuser für 2 Familien, zusätzliche Garage oder gleich eine Totalrenovation in ein Doppel-einfamilienhaus für zwei Familien oder mit Einbau von 3 grosszügigen Wohnungen. Die perfekte Liegenschaft zur Erfüllung der eigenen Wohnträume.

- |   |                                     |    |                      |
|---|-------------------------------------|----|----------------------|
| 1 | Stationsstrasse 20, 8606 Nänikon    | 8  | Sekundarschule       |
| 2 | Bus 727                             | 9  | Kindertagesstätte    |
| 3 | Bahnhof Nänikon S, S9, S14, Bus 9SN | 10 | Sportplätze          |
| 4 | Greifensee Schiffstation            | 11 | Dorfzentrum, Einkauf |
| 5 | Autobahn A53                        | 12 | Hard Wald            |
| 6 | Stadthaus, Post, Bank, Apotheke     | 13 | Seebadi Furren       |
| 7 | Primarschule und Kindergarten       | 14 | Panoramasteg         |



Loungebereich in der Scheune

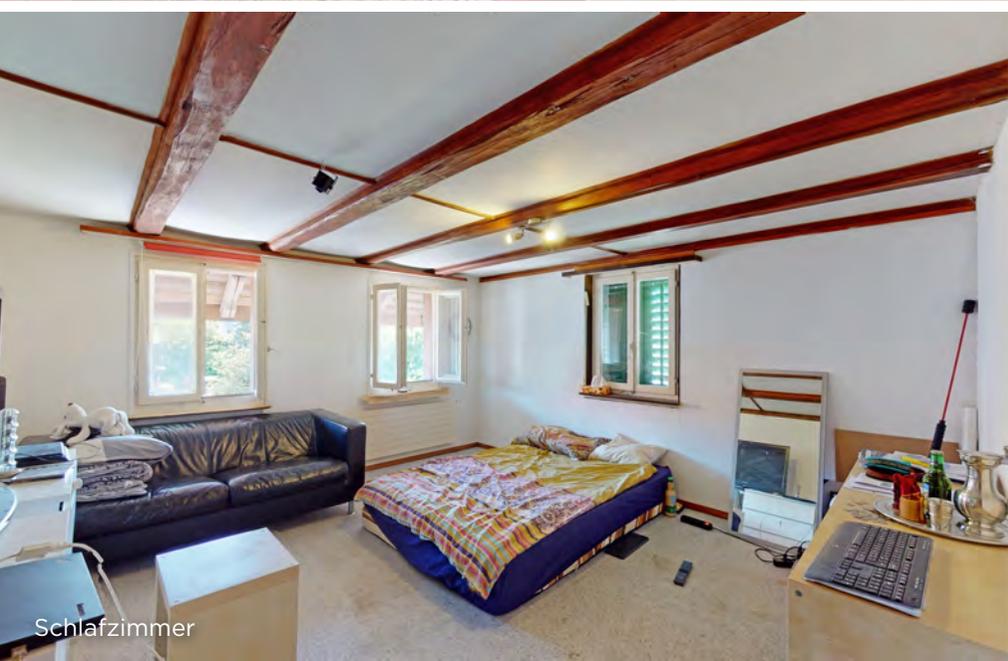




Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer





Aussensitzplatz

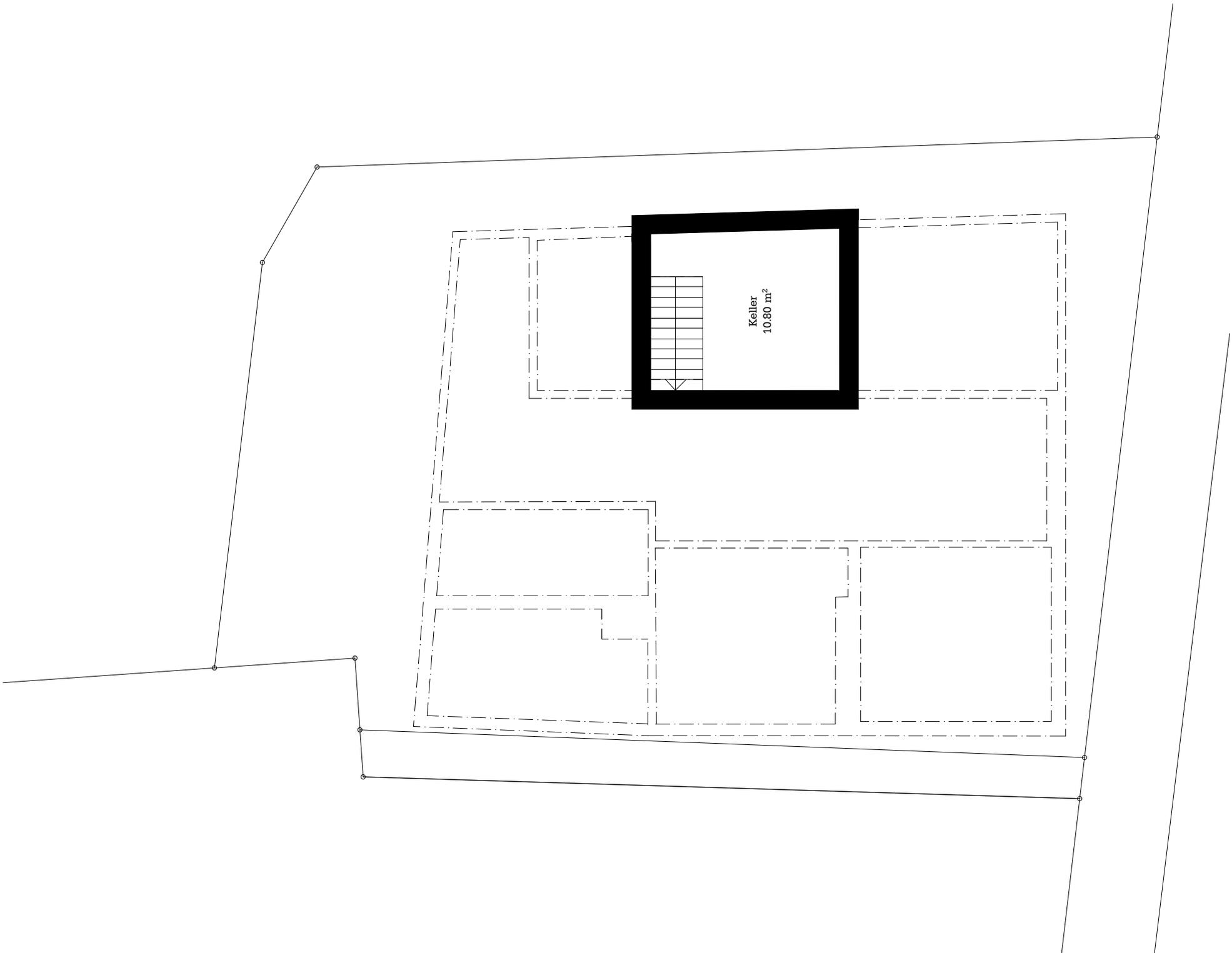


# ECKDATEN

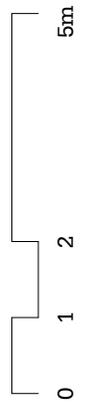
ADRESSE	<a href="#">Stationsstrasse 20, 8606 Nänikon</a>
LAGE	Zentral in ruhigem Wohnquartier
ZONE	Dorfzone
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	232 m <sup>2</sup>
KUBATUR	919 m <sup>3</sup>
ZIMMER / BADEZIMMER	6/1
HNF/NNF	105 m <sup>2</sup> /264 m <sup>2</sup>
SITZPLATZ	40 m <sup>2</sup>
AUSBAUSTANDARD	Renovationsbedürftig
HEIZMEDIUM	Erdgas
ÖV/ SCHULE, EINKAUF	500 m / 50 m
EXTRAS	Idyllisches Dorfquartier, zentrale Lage, nahe an Wald und See, grosses Ausbaupotential der Nebennutzflächen, Ausbau in Zweifamilienhaus oder drei Wohnungen möglich
BAUJAHR	1880
EIGENMIET-/ STEUERWERT	CHF 15'600 / CHF 447'000
NEBENKOSTEN P.A.	CHF 6'400
PARKMÖGLICHKEITEN	1 Aussenparkplatz CHF 40 p.m.
WERT GEBÄUDEVERSICHERUNG	CHF 590'000
VERKAUFSPREIS	CHF 1'090'000
RENOVATIONSKOSTEN	CHF 1'000'000
OBJEKTÜBERGABE	Nach Vereinbarung
NUTZUNG	EFH, Mehrgenerationenhaus, MFH

Vorbehalt: Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, von deren Richtigkeit wir ausgegangen sind. Sie dienen der allgemeinen Information, erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die erwähnten Flächenangaben wurden von uns vor Ort nicht nachgemessen. Im Weiteren haben wir das Tragwerk oder andere Teile der Konstruktion nicht geprüft und sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden und frei von Schaden bzw. Mängeln sind. Abklärungen bezüglich möglicher Altlasten sind nicht vorgenommen worden. Jede allfällige Ober- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.



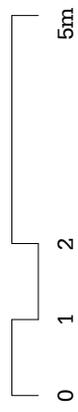


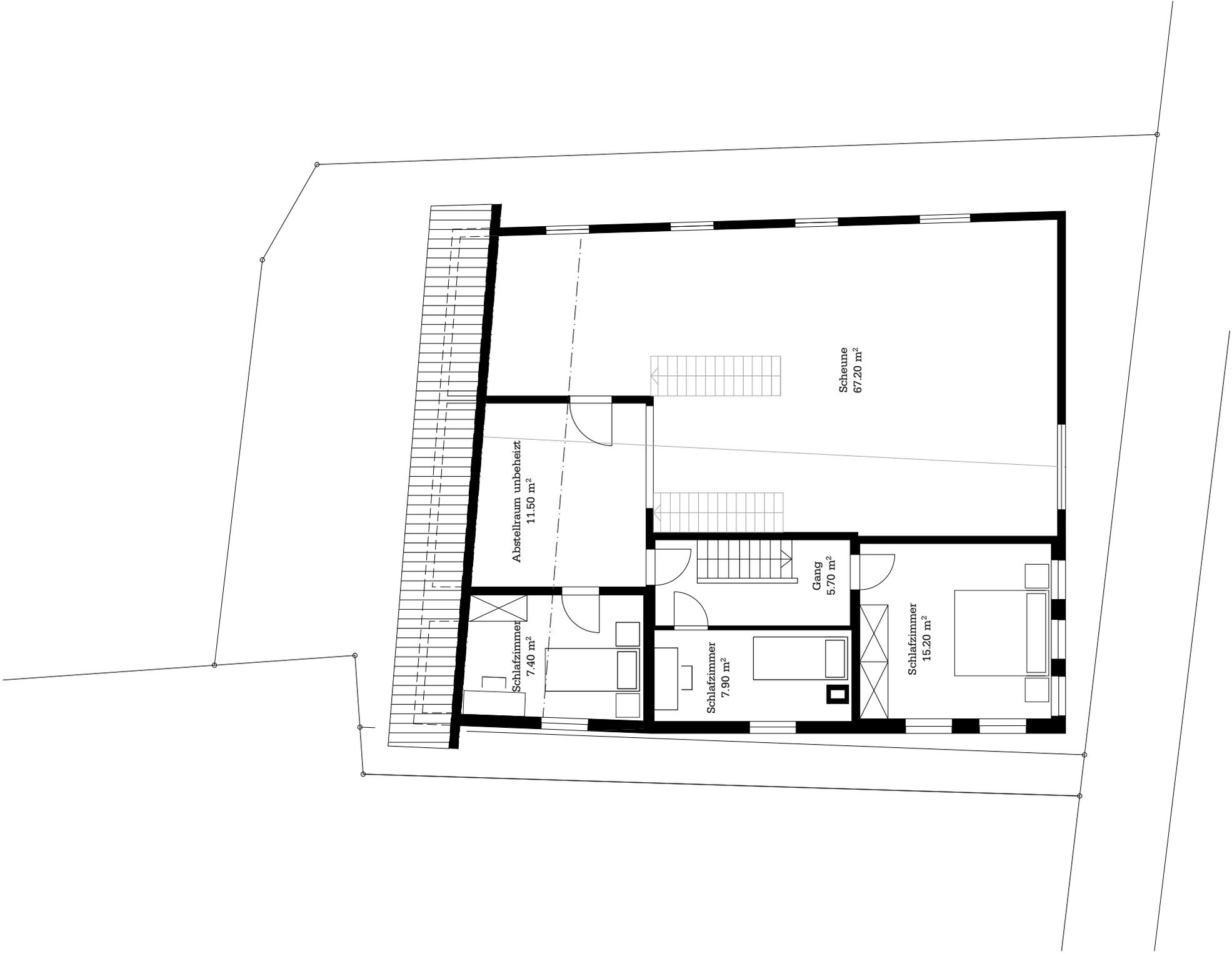
Untergeschoss 1: 100



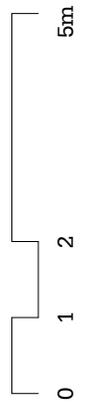


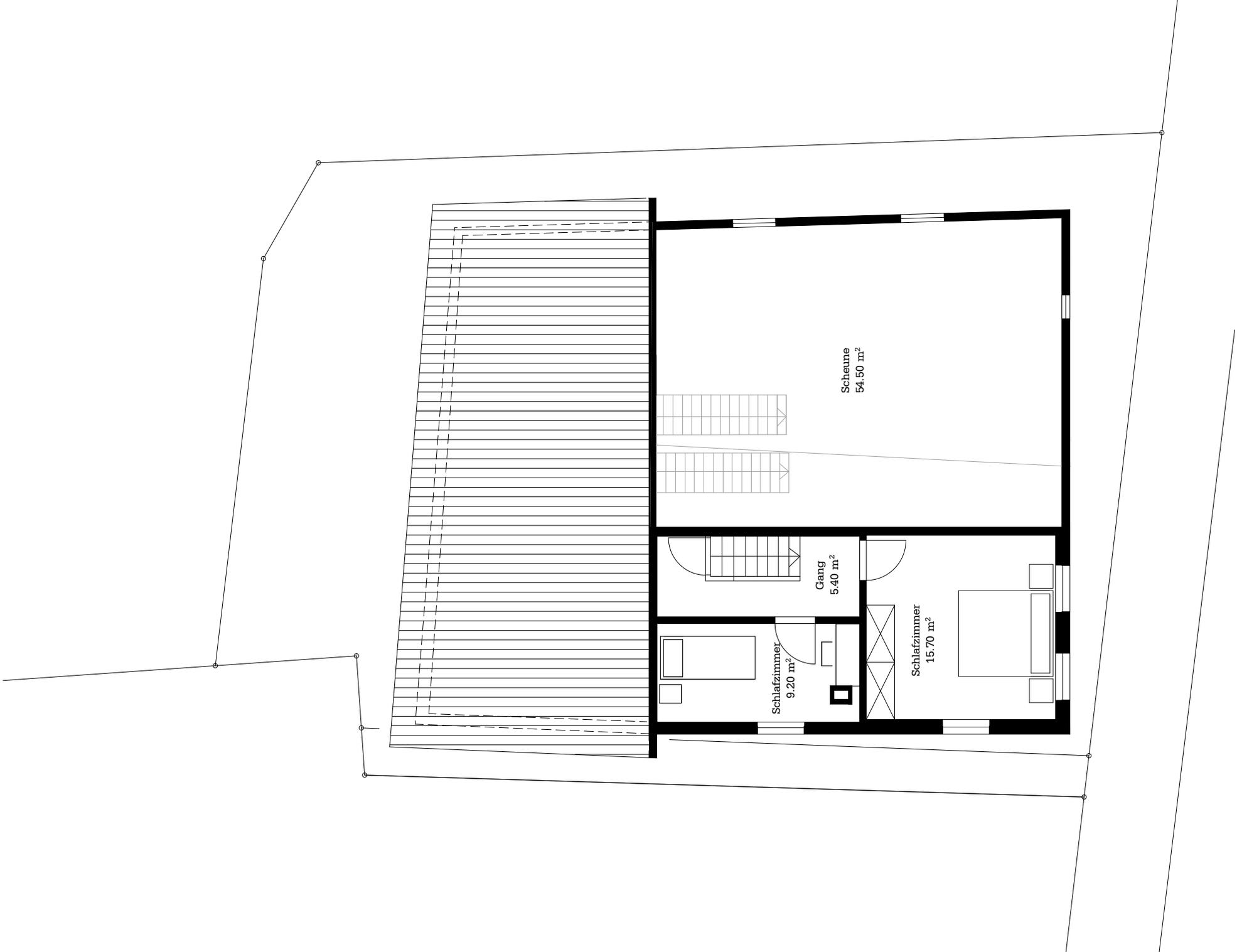
Erdgeschoss 1: 100



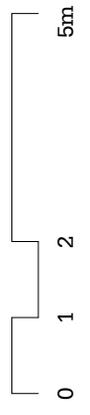


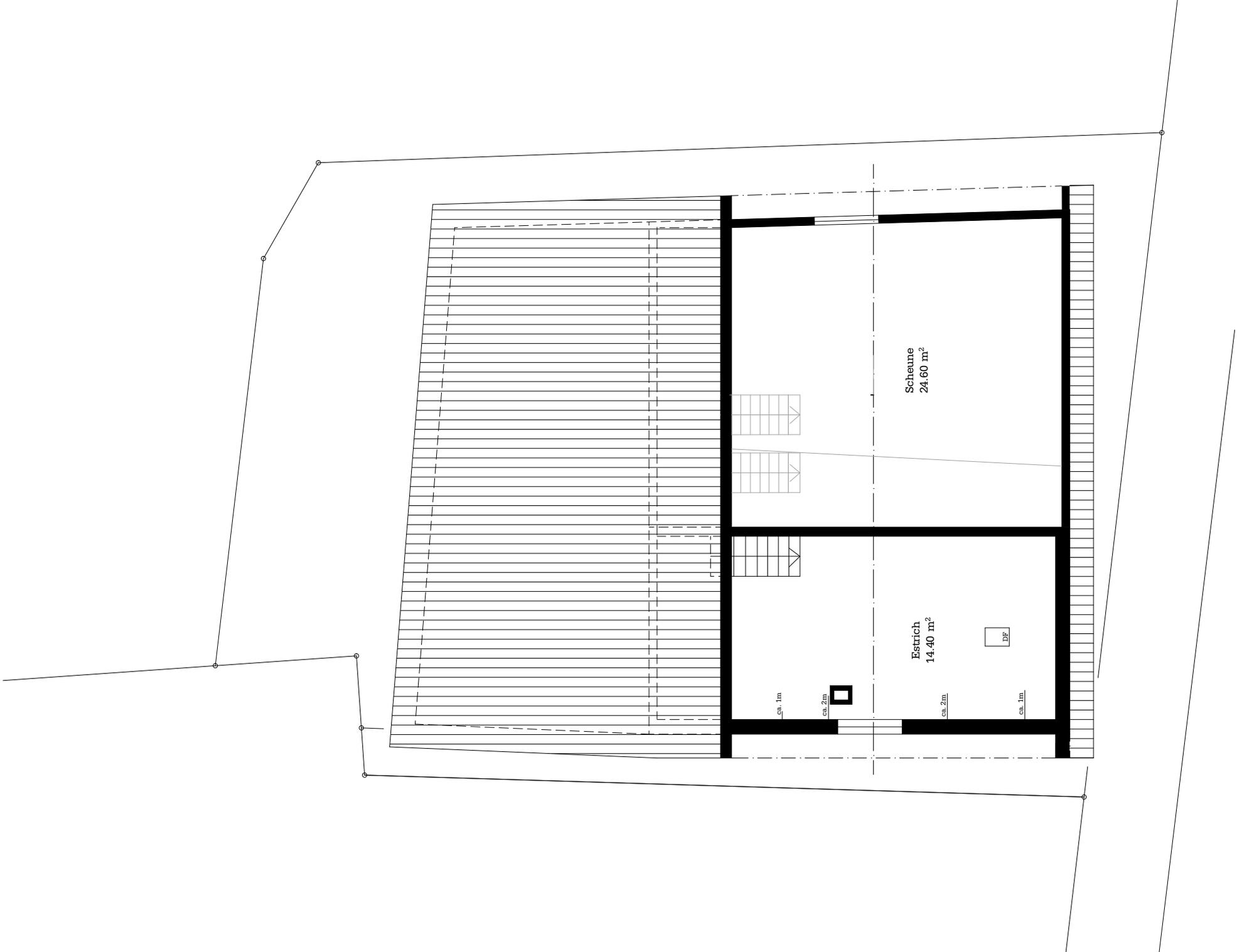
1. Obergeschoss 1: 100



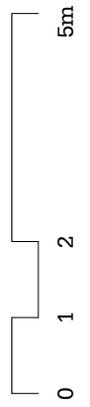


2. Obergeschoss 1: 100





Dachgeschoss 1: 100



# LEUTHOLD LIEGENSCHAFTEN AG

Der Fokus der Leuthold Liegenschaften AG gilt exklusiven Immobilien. Wir finden, bauen und verkaufen Häuser und Wohnungen im gehobenen Preissegment vornehmlich im Grossraum Zürich. Wir verkaufen nur Liegenschaften, von denen wir selber überzeugt sind. Unsere Kunden fühlen sich sicher und wohl weil wir nach dem folgenden 3-Säulen-Prinzip funktionieren:

## VERTRAUEN

Transparenz und Ehrlichkeit stehen bei uns an erster Stelle. Wir präsentieren sämtliche uns bekannten Facetten einer Liegenschaft mit allen uns bekannten Vor- und Nachteilen. Wir unterliegen keinem budgetgerichteten Verkaufsdruck – massgebend sind alleine die Bedürfnisse unserer Kunden.

## KOMPETENZ

Dank jahrelanger Vermarktungserfahrung, breitem Fachwissen und einem grossen Beziehungsnetz verstehen und leben wir Immobilienberatung integral. Die Basis bildet eine sorgfältige Analyse der Nutzungsmöglichkeiten, eine entsprechende Strategieentwicklung und Verhandlungssicherheit beim Abschluss.

## DISKRETION

Wir leben Diskretion nach traditionell helvetischer Kultur.

Leuthold Liegenschaften AG  
Wybühlstrasse 29 – 8702 Zollikon  
T: +41 44 396 70 70 – [www.leuthold.ch](http://www.leuthold.ch)



*Sie überlegen sich ihre Liegenschaft zu verkaufen? Kontaktieren Sie mich. Ich freue mich Ihnen Lösungen aufzuzeigen.*

KRISTIAN LEUTHOLD

**LEUTHOLD**  
LIEGENSCHAFTEN