

TILINGS

Immobilien



DORFSTRASSE 86a

GLATTFELDEN

EXKLUSIVE MAISONNETTE- EIGENTUMSWOHNUNG UND ATELIER



EXKLUSIVE MAISONNETTEWOHNUNG MIT ATELIER - IHR NEUES ZUHAUSE?

Im Dorfkern von Glattfelden entsteht eine erstklassige Maisonnettwohnung mit einem grosszügigen Atelier im Erdgeschoss, welche durch ihre elegante Architektur und grosszügigen Aussenbereiche auffällt.

Die vierstöckige Wohnung verfügt über einen grossflächigen Balkon von über 18 m², auf dem Sie entspannte Sommerabende geniessen können. Weiter kommen Sie in den Genuss von einem idyllischen Gartensitzplatz und einem attraktiven Vorgarten mit Parkplatz direkt vor dem Eingang.

Im Innern überzeugt die lichtdurchflutete Wohnung durch den hochwertigen Ausbau und die kluge Raumaufteilung. Die helle Farbgestaltung, die grossen Fensterfronten und die ausgewählten Materialien bieten grösstmöglichen Wohnkomfort und spenden ein mediterranes Lebensgefühl.

Der Doppelgeschossige Eingangsbereich, der den Eingang der ehemaligen Scheune abbildet, bildet einen imposanten und grosszügigen Entréebereich. Auf der ersten Etage befinden sich grosszügige Zimmer mit separaten Nasszellen. Der offene Wohn-/ Essbereich mit Küche mit Zweigeschossiger Raumhöhe bis unters Dach bildet das Highlight der grosszügigen Wohnung. Des Weiteren ist mit dem geräumigen Kellerraum im Erdgeschoss für ausreichend Stauraum gesorgt. Der offene Raum im 2. Dachgeschoss kann als Büro genutzt werden oder bietet Platz für Ihre eigenen Wohnwünsche.

GLATTFELDEN, DAS IDYLLISCHE DORF IM ZÜRCHER UNTERLAND - IHR NEUER WOHNORT?

In Glattfelden fühlen Sie sich schnell heimisch dank besten Voraussetzungen! Glattfelden ist bekannt für seinen historischen Dorfkern und seinen Bezug zu Gottfried Keller, der als einer der grössten Erzähler und Dichter der deutschen Literatur kulturellen Reichtum nach Glattfelden brachte.

Die Ansiedlung von mehreren Textilfabriken im letzten Jahrhundert brachte eine vorübergehende Industrialisierung in die Gemeinde. Die bekannteste Umnutzung einer Spinnerei ist heute das Riverside, das als Seminar- und Eventhotel über eine weitreichende Ausstrahlung verfügt und nebst der beschaulichen Glatt, die sich rund sechs Kilometer durch Glattfelden schlängelt, zum Verweilen und entdecken einlädt.

Ob für Paare, Singles oder Familien; die Infrastruktur von Glattfelden wird sämtlichen Bedürfnissen gerecht. Mit seinen rund 5'400 Einwohnern ist Glattfelden zudem optimal gelegen. Mit dem Auto erreichen Sie in Kürze die Autobahn, welche Sie mit dem Flughafen Zürich und der A1 (St.Gallen/Zürich/Basel/Bern) verbindet. Mit dem Bus (Linie 540) sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof Glattfelden, welcher von der S9 (Rafz – Bülach - Zürich) bedient wird.





KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

Das Atelier und die Maisonettewohnung werden mit erhöhter Wärmedämmung und kontrollierter Wohnungslüftung energetisch nachhaltig erstellt.

AUSSENHÜLLE

Die bestehende Stallscheune wird nach neusten Standards energetisch ertüchtigt und wird teilweise mit einer durchlässigen Holzlattung verkleidet.

ATELIER

Das Atelier wird am Boden mit Keramischen Platten ausgestattet, die Wände werden verputzt und gestrichen. Das zugehörige WC wird mit Platten an Boden und teilweise an den Wänden belegt. Der Keller wird roh übergeben.

WOHNUNG

Lichtdurchflutete Wohnung auf vier Geschossen, eine Terrasse mit Gartenanschluss und ein grosszügiger Balkon – in qualitätvoller Architektur das Leben geniessen.

KÜCHE

Hochwertige, mit Kunstharz belegte Küche mit Quarz-Kunststeinabdeckung. Rückwand Glas. Geräte: Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen mit Steamer, Dampfabzug, Kühlschrank.

BODEN- UND WANDBELÄGE

In Ess-, Wohn-, Schlafräumen sowie in den Korridoren wird ein heller Parkett verlegt. Die Badezimmer

erhalten Keramische Platten an Boden und teilweise an den Wänden. Die restlichen Wände sind mit feinem Verputz und die Decke mit Weissputz bezogen. Die Terrasse und der Balkon werden mit Holzrosten ausgestattet.

FENSTER

Holz- / Metallfenster mit rollstuhlgängigen Ausgängen auf Terrasse und Balkon.

HEIZUNG

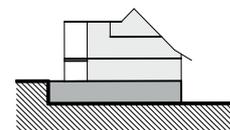
Der Wärmebedarf für die Heizungsanlage und die Warmwassererwärmung wird durch eine Wärmepumpenanlage sichergestellt.

ELEKTROINSTALLATION

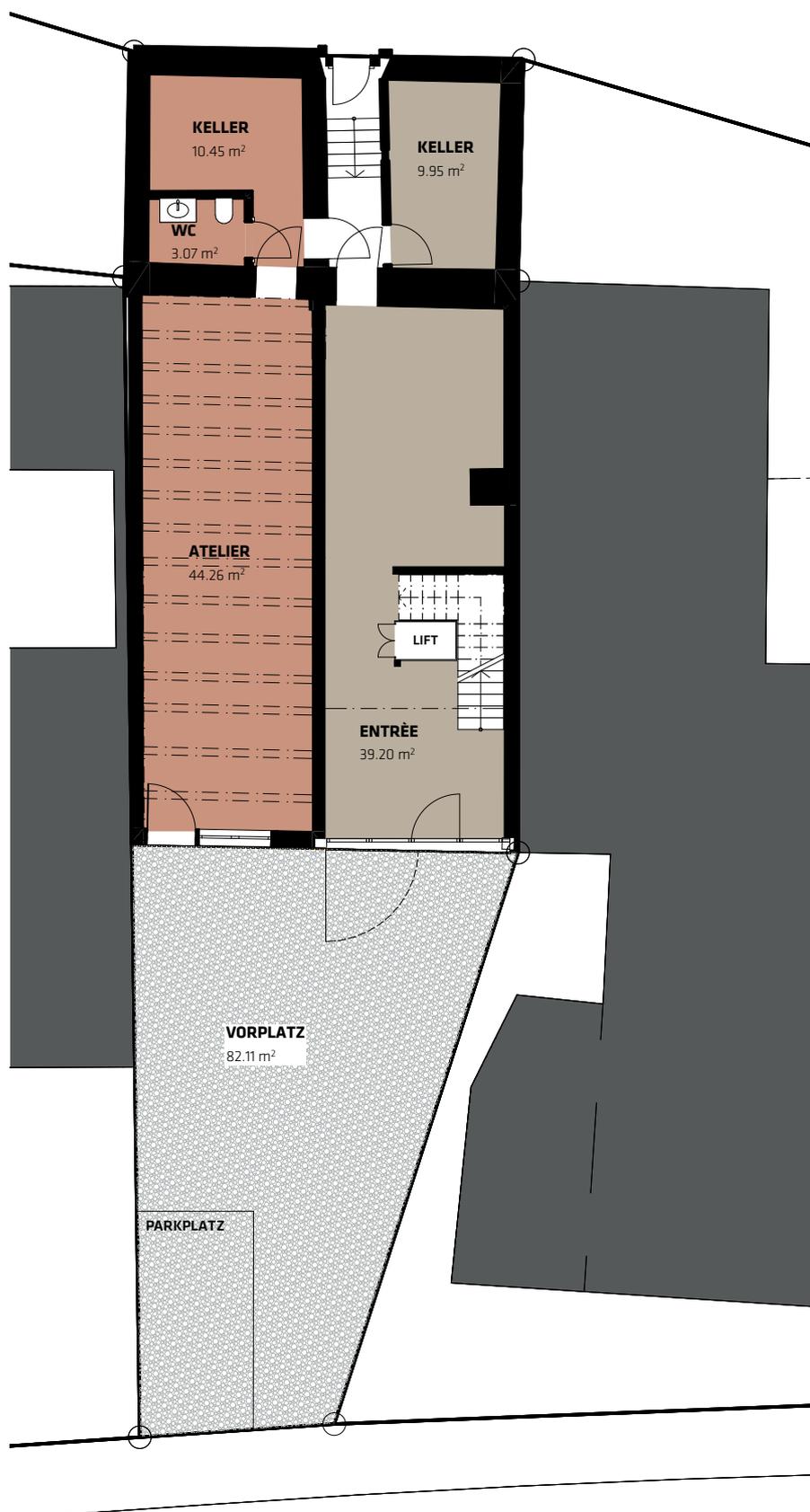
In Entrée, Gängen, Küche und in den Nasszellen Einbauspots; in allen anderen Räumen sind Lampenstellen vorgesehen. Mehrere Dreifachsteckdosen, davon je eine geschaltet und Multimediasteckdosen gemäss Elektroprojekt. Es gibt eine Grundausstattung für Smarthome zur Licht- Jalousien- und Heizungssteuerung. Die Bedienung erfolgt intuitiv über ein zentral installiertes Touch Panel, kann aber auch über mobile Geräte erfolgen und natürlich über die normalen Taster.

LÜFTUNG

Das Atelier und die Wohnung verfügen über ein autonomes Lüftungserät mit Wärmerückgewinnung. Die Zuluft erfolgt über die Wohnräume und Schlafzimmer, die Abluft via Badezimmer und Küche.



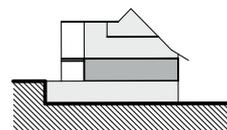
ERDGESCHOSS WOHNUNG / ATELIER



DORFSTRASSE

KENNZAHLEN ATELIER

Zimmer	1
Nettofläche	47.31 m ²
Keller	10.45 m ²
Geschoss	EG



OBERGESCHOSS WOHNUNG

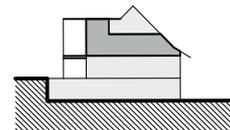


DORFSTRASSE

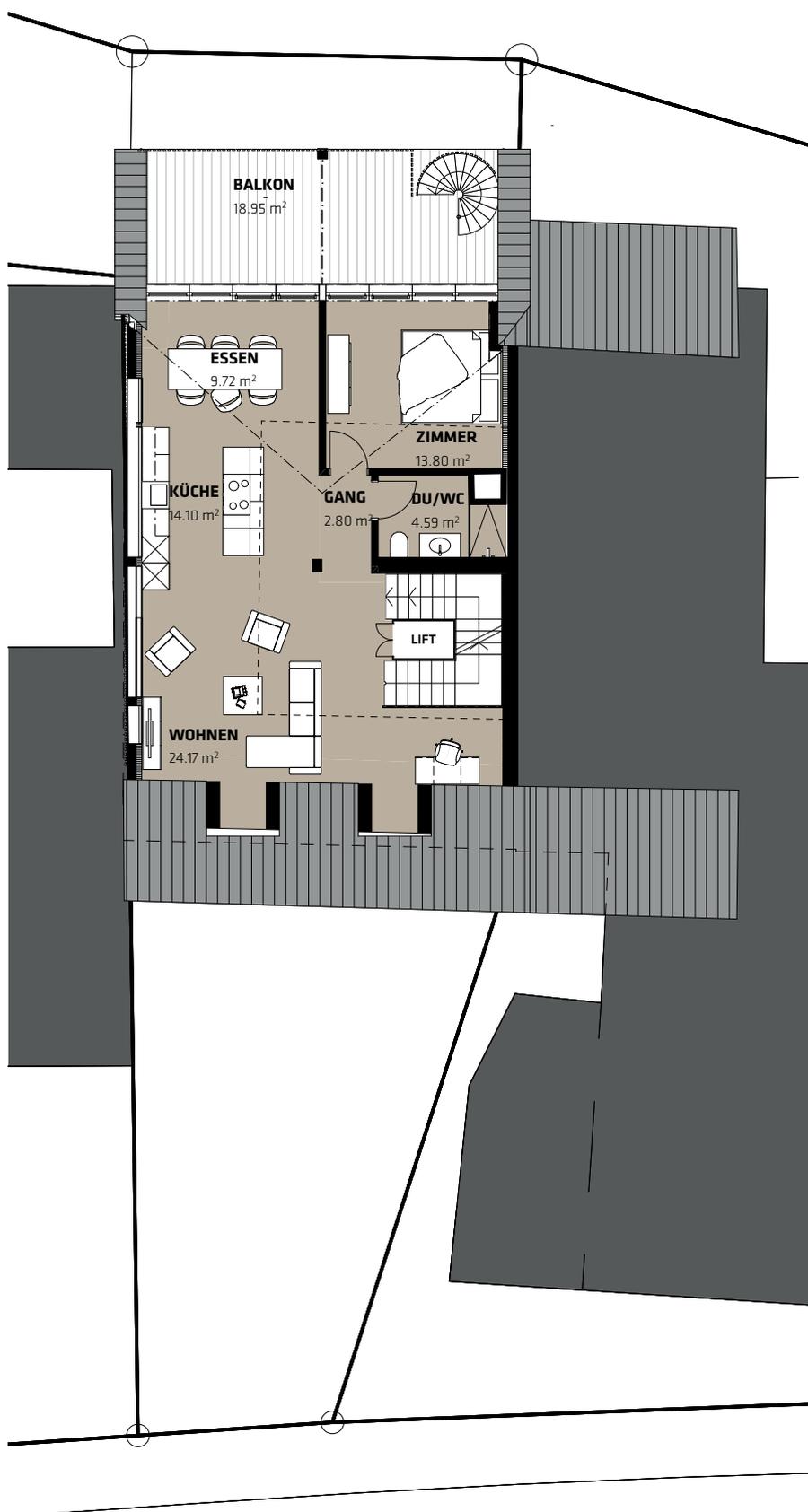
KENNZAHLEN WOHNUNG

Zimmer	6.5
Nettowohnfläche	195.56 m ²
Keller	9.95 m ²
Balkon	18.95 m ²
Terrasse / Garten	43.23 m ²
Vorplatz inkl. PP	82.11 m ²

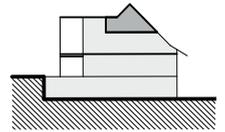
Geschoss	EG - 2.DG
----------	-----------



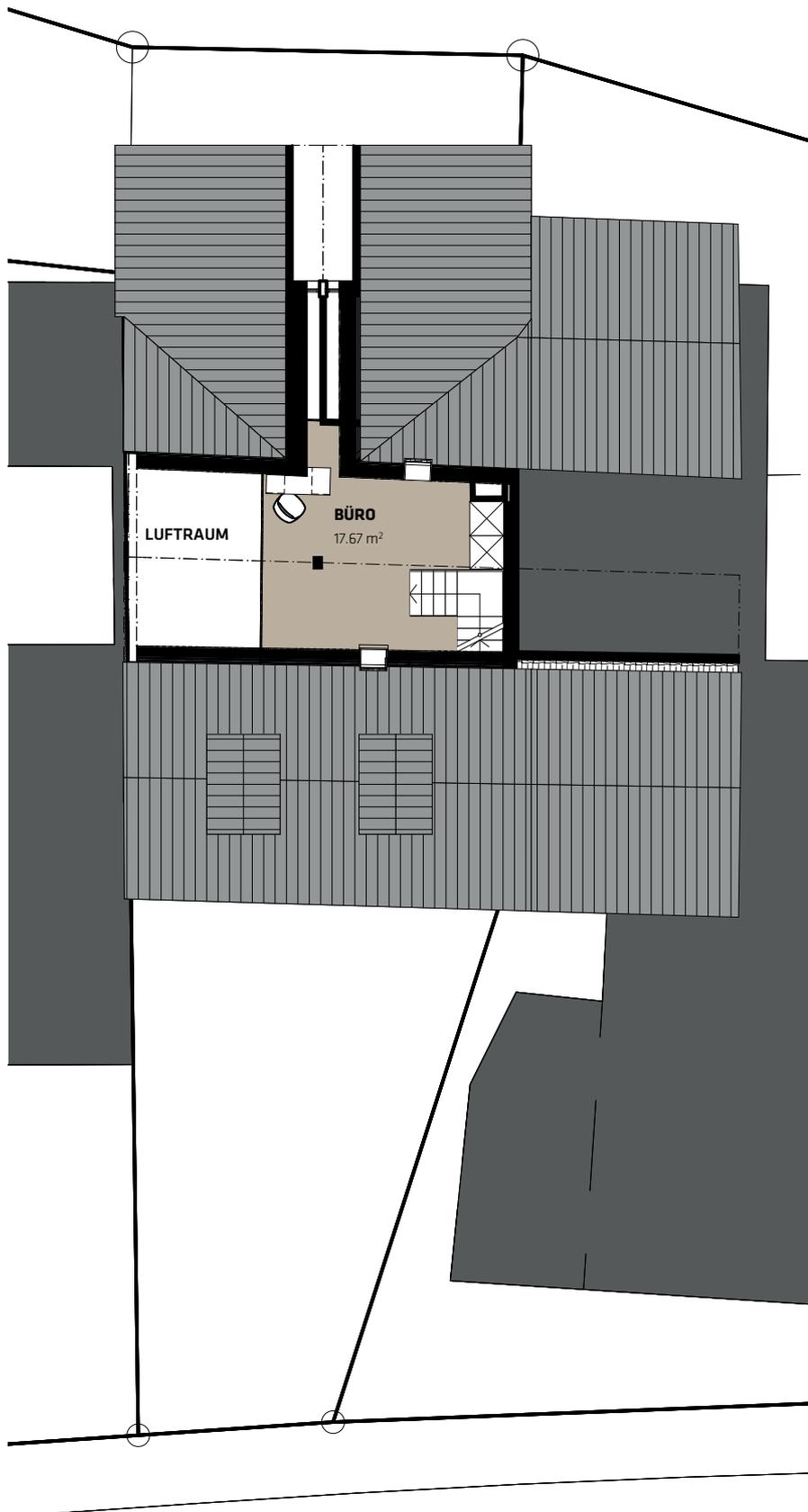
1. DACHGESCHOSS WOHNUNG



DORFSTRASSE



2. DACHGESCHOSS WOHNUNG



DORFSTRASSE

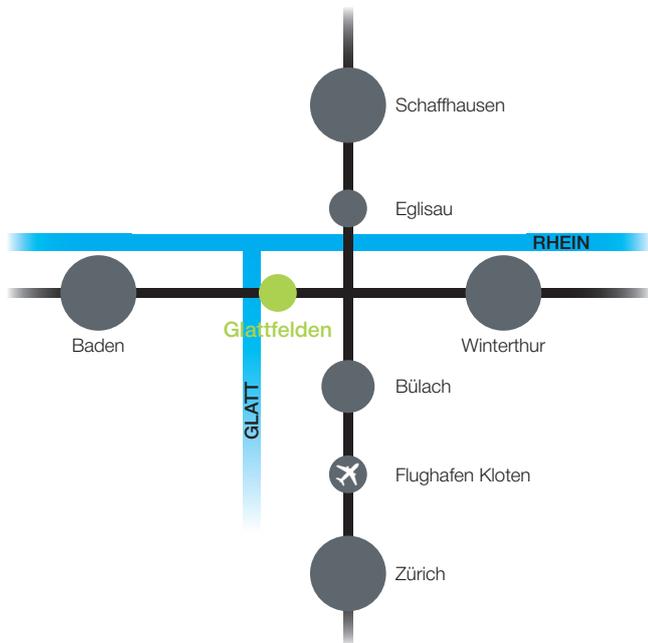
Masstab 1:150



Alle Angaben in Plänen, Zeichnungen und Visualisierungen sind unverbindlich.

Es können keinerlei Ansprüche aus den Texten, Visualisierungen und Plänen dieser Verkaufsbroschüre abgeleitet werden.

Für die Ausführung des Bauprojektes sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Masstab 1:50 massgebend. Änderungen und Anpassungen durch die Bauherrschaft bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



GLATTFELDEN - IM ZÜRCHER UNTERLAND

An exklusiver Lage im Dorfkern von Glattfelden entsteht aus einer alten Stallscheune eine hochwertige dreistöckige Wohnung, sowie ein grosszügiges Atelier im Erdgeschoss welche die höchsten Ansprüche an Architektur, Wohnkomfort und Design erfüllen.

KONTAKT

Tilings AG
Fabio Moduli

info@tilings.ch
044 804 40 02

TILINGS

Immobilien

**SIGRIST
SPECOGNA
ARCHITEKTUR
UND DESIGN**

Alle Inhalte sind zu Gunsten der SIGRIST SPECOGNA ARCHITEKTUR UND DESIGN GMBH urheberrechtlich geschützt. Kein Teil dieser Dokumentation darf für andere Zwecke verwendet werden.

