

Rolands Immobilien



Glattfelden

130 m2 schöne und grosse 5.5 Zimmer-
Maisonettewohnung auf 2 Etagen.

Eichhölzlistrasse 54, 8192 Glattfelden

Moderne Wohnung in Glattfelden

**Idyllisch gelegen &
attraktiv**

Glattfelden ist eine lebendige Gemeinde im Bezirk Bülach mit rund 5'300 Einwohnerinnen und Einwohnern, direkt an der Zürcher Kantonsgrenze zu Deutschland gelegen. Das Dorf liegt eingebettet im Grünen am letzten Teilstück der Glatt, kurz bevor diese bei Rheinsfelden in den Rhein mündet, und umfasst neben dem historischen Dorfkern auch die Ortsteile Schachen, Rheinsfelden, Zweidlen und weitere Wohnlagen. Die Umgebung bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten entlang von Fluss, Wäldern und Feldern und ist ideal für Spaziergänge, Jogging, Velo- oder Familienausflüge.

Trotz der naturnahen Lage ist Glattfelden verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Über die Bahnlinie mit der S-Bahn sowie Busverbindungen erreichen Sie Bülach, Zürich und Winterthur bequem, der Flughafen Zürich ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Strassennetz sorgt dafür, dass Arbeitsplätze und städtische Angebote schnell zugänglich sind, während man zuhause die Ruhe einer überschaubaren Gemeinde geniesst.

Vor Ort finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Dienstleistungs- und Freizeitangebote, was Glattfelden besonders für Familien und Berufstätige attraktiv macht. Dank der Kombination aus hoher Lebensqualität, intakter Landschaft und guter Erreichbarkeit gilt die Gemeinde als gefragter Wohnstandort im Zürcher Unterland.

Rolands
Immobilien



ZAHLEN UND FAKTEN

- Bevölkerung 1990: ca. 3100, per 2025: 5406
- Gesamtsteuerfuss 2024: 120% (ohne Kirchgemeinde)
- Anzahl Beschäftigte: ca. 1601(2023)
- Glattfelden hat eine Leerwohnungsziffer von 1,21%

ÖFFENTLICHER VERKEHR

- Zug nach Schaffhausen 1/2 Stundentakt, Fahrzeit 25 Minuten
- Zug nach Bülach im 1/2 Stundentakt, Fahrzeit 6-8 Minuten
(Bus zum Bahnhof Glattfelden 1/2 Stundentakt)

INDIVIDUALVERKEHR

- Zürich HB ca. 26 km
- Bülach Bahnhof ca. 8 km
- Autobahnanschluss Unterlandautobahn ca. 7km

SCHULE / BILDUNG

- Primarschule Eichhölzli 1 & 2 www.schule-glattfelden.ch
- Oberstufenschule Schulhaus Hof (www.schule-glattfelden.ch)
- Gymnasien in Zürich-Oerlikon und Bülach



Glattfelden

In Glattfelden wohnen Sie dort, wo andere Erholung suchen: eingebettet im Zürcher Unterland, direkt an Glatt und Rhein, mit viel Grün, Spazierwegen und Naherholungsgebieten vor der Haustüre. Das Dorf bietet eine ruhige, familiäre Atmosphäre, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur – vom Einkauf über Schulen bis zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Dank der Nähe zu Bülach, dem Flughafen Zürich und der Stadt Zürich profitieren Sie von kurzen Wegen zur Arbeit und in die Zentren, ohne auf ländliche Ruhe verzichten zu müssen. Der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn bestens vernetzt sind.

Glattfelden überzeugt zudem mit hoher Wohnqualität und gefragten Immobilien: Die attraktive Lage im Grünen, das charmante Dorfbild und die stabilen Immobilienpreise machen eine Wohnung hier zu einer wertbeständigen Investition. Ob für Singles, Paare oder Familien – Glattfelden ist ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.





BAUJAHR
NUTZFLÄCHE
WOHNEN
RAUMKONZEPT

ANDERE EXTRAS

1986 (Renovationsjahr 2026)
130 m²
2 Flure, Wohnzimmer/
Esszimmer/ Küche, Bad/WC,
DU/WC, 3 Schlafzimmer,
2 Balkone und 1 Estrich

Keller und 2 Tiefgaragen-
Einstellplatz inbegriffen

ATTRAKTIV IN JEDER BEZIEHUNG

Wohnen mit Raum, Licht und Lebensqualität!



◀ **Sonn balkon**

8192

Die grosszügige 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Charme und einen durchdachten Grundriss. Das heimelige Chemine bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die Wohnung wurde über all die Jahre wertvermehrend und mit qualitativ hochwertigem Material renoviert, sodass Sie einen gepflegten und modernen Ausbaustandard vorfinden. Zwei Balkone laden dazu ein, die Sonne im Tagesverlauf immer wieder zu geniessen. Sie liegt in einem ruhigen Quartier in unmittelbarer Nähe zur Natur und zum Fluss – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen – und ist dennoch stadtnah mit kurzen Wegen zu Einkauf, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

KATASTER-NR.	5953
NUTZFLÄCHE	Total 130 m ²
BAULANDFLÄCHE DES QUARTIERS	3216 m ²



Moderne 5.5 Zimmer- Maisonettewohnung

8192

KATASTER-NR.

5953

NUTZFLÄCHE

130 m²

VERKAUF

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Diese Wohnung wird inkl. 2
Tiefgaragenplätzen verkauft

PREISVORSTELLUNG

Auf Anfrage

KONDITIONEN

Die Preisvorstellung/Verkaufspreis ist als Minimalpreis, Richtgrösse zu sehen Anzahlung von
20% des Verkaufspreises bei Vertragsbeurkundung, (abzüglich der Reservationszahlung).

Restzahlung bei Eigentumsübertragung

Notariats- und Grundbuchkosten werden beim Verkauf je zur Hälfte aufgeteilt

Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen

WEITERES VORGEHEN

Der Verkauf erfolgt ohne Durchführung eines Bieterverfahrens. Massgebend für den Zuschlag ist
die zeitlich erste rechtsverbindliche Unterzeichnung des Kaufvertrages.

BESICHTIGUNGEN

Nach individueller Vereinbarung mit dem Verkaufsbeauftragten

KAUFANGEBOTE

An den Verkaufsbeauftragten schriftlich senden:

Herr Dejan Dodos, Rolands Immobilien, Feldspatgasse 2, 8180 Bülach oder per Mail
info@rolands.immobilien

Auskünfte und Informationen gibt Ihnen gerne der Verkaufsbeauftragte.

Parzelle-Nr. 5953, Eichhölzlistrasse 54, 8192 Glattfelden



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 10.02.2026 23:05:15

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

Massstab 1:1200

0 10 20 30m

Zentrum: [2680517.02, 1267619.52]



ADRESSE

Eichhölzlistrasse 54
8192 Glattfelden

OBJEKT

5.5 Zimmer-
Maisonettewohnung
1 Keller
2 Einstellplatz in der Tiefgarage
ist inbegriffen.

BAUJAHR

1986 (Renovationsjahr 2026)

WOHNFLÄCHE

130 m²

VERKAUFSRICHTPREIS

Auf Anfrage

STEUERFUSS

120% (Gemeinde)

LAGE

Genießen Sie die Vorzüge
einer ruhigen Lage in der Nähe
eines Flusses

ERSCHLIESSUNG

Zwischen Glattfelden und Bülach
gelegen, profitieren Sie von einem
hervorragenden Anschluss an den
öffentlichen Verkehr und einer
ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

AUSSENBEREICH

- Fenster/Flügelrahmen aus Holz-Metall
- Pro Raum ein Fenster mit Drehkippbeschlag
sowie Vorhangschiene
- Auf beiden Balkonen je eine elektrisch
betriebene Sonnenstore
- Boden und Sockelplatten aus
Steinpflasterplatten
- Wände Abrieb weiss gestrichen
- Geländer mit Handlauf
- Decken Spritzputz weiss
- Treppenhaus mit Keramiksteinplatten
- Fussverbindungswege innerhalb des Areals mit
Beleuchtung. Bepflanzung, Bäumen, Sträuchern
und Bodendeckern

INNENBEREICH

- Hochwertiger Natursteinboden aus Granit,
- Schlafzimmer mit Kirchbaumparkett belegt
- Wände Abrieb weiss gestrichen. Decken
Spritzputz weiss, Estrich etc.

NEBENRÄUME

- Keller, allgemeiner Veloraum,
Heizungsraum (Holzschnitzel),
2 Tiefgaragenplätzen inkl.

ANTRITTSTERMIN

Nach Vereinbarung

ANSPRECHPARTNER Rolands Immobilien GmbH

Dejan Dodos

+41 78 819 40 34

info@rolands.immobilien



Ihr Ansprechpartner

Dejan Dodos

078 819 40 34

info@rolands.immobilien

IHR ZUHAUSE | UNSERE LEIDENSCHAFT

Rolands Immobilien

Feldspatgasse 2
8180 Bülach

078 819 40 34
info@rolands.immobilien

Rolands
Immobilien