



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modern, geräumig und nahe der Forchbahn - 4.5 Zimmer Dachmansionnetwohnung mit Hobbyraum



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KZO00030	<b>Stand vom:</b>	23.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Ort:</b>	8132 Egg	<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 825.000,00 €

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Oel

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Zürcher Oberland	<b>Name:</b>	Petra Kindermann
<b>Straße:</b>	Tunnelstrasse 1	<b>Ort:</b>	8330 Pfäffikon
<b>Telefon:</b>	044 951 22 88	<b>E-Mail:</b>	petra.kindermann@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-zuercheroberland.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Gemütliche 4.5 Zimmer Dachmisonette Wohnung, mit geräumiger Galerie, Cheminée und Hobbyraum sucht neuen Eigentümer!

Singles und Paare mit Platzbedarf und Zukunftsplänen oder eine kleine Familie finden in dieser charmanten Wohnung ihr neues Zuhause.

Die gepflegte und modernisierte Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines 9 Familienhauses und bietet mit ihren rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Lebensraum. Ein Highlight ist die über 30 m<sup>2</sup> grosse Galerie, welche vollumfänglich als Wohnraum genutzt werden kann. Zwei im Jahr 2011 erneuerte Nasszellen, eine moderne, offene Küche, ein Wohnzimmer mit gemauertem Cheminée und ein gedeckter Balkon runden das Angebot in der Wohnetage ab. Im Untergeschoss bietet ein Hobbyraum mit Tageslicht und Wasseranschluss weiteren Platz zum Verweilen.

Raumprogramm:

2. Obergeschoss

Wohnen mit Cheminée 22.4 m<sup>2</sup>

Essen und Vorplatz 15.6 m<sup>2</sup>

Küche 7.4 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 15.3 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 11.7 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 12.0 m<sup>2</sup>

Bad/WC 3.7 m<sup>2</sup>

Dusche/WC 1.6 m<sup>2</sup>

Balkon 10.3 m<sup>2</sup>

Galeriegeschoss

Galerie 30.9 m<sup>2</sup>

Estrich ca. 15 m<sup>2</sup>

Untergeschoss

Hobbyraum beheizt mit Lavabo und Tageslicht 15.7 m<sup>2</sup>

Keller 5.3 m<sup>2</sup>

Dieses KENSINGTON Zürcher Oberland Angebot zeichnet sich durch folgende Vorzüge aus:

Ruhige, ländliche Lage

Wohnung ist umfassend renoviert und auf modernem Stand

Teilweise überdurchschnittliche Raumhöhen mit Dachuntersicht

Grosszügige Galerie

Grosser Estrich

Waschmaschine in der Wohnung

Hobbyraum mit Tageslicht, beheizt und Lavabo

Sehr gute Verkehrsanbindung (Forchbahn)

Kinderspielplatz hinter dem Haus

Grosszügiger Umschwung im Gemeinschaftseigentum

Südwestlich orientierter Balkon

## Lage:

---

Egg ZH liegt zwischen dem Greifensee und dem Pfannenstiel und besteht aus den drei Dörfern Hinteregg, Egg und

Esslingen. Die Gemeinde wird ergänzt durch die Aussenwachen Rällikon, Inner- und Usser-Vollikon, Niederesslingen, Rohr, Schaubigen, Eichholz, Neuhaus und Guldenen. Die Fläche beträgt 1450 ha.

(Quelle Wikipedia)

Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde Egg mit der Forchbahn S 18 via Zürich (ab Stadelhofen) oder Uster (Bus bis Esslingen, dann S 18) zu jeder Zeit erreichbar. Die Forchbahnstation Langwies ist ca. 100 m entfernt und bequem in 2 Minuten zu Fuss zu erreichen.

Kindergarten und Primar- und Sekundarschule sind in 750 m Entfernung zu finden.

Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 98% (2019).

## Ausstattung:

---

Über das Treppenhaus gelangt man in die im 2. Stock liegende gemütliche Dachmaisonette Wohnung.

Beim Eintreten in den Gang befinden sich zur Linken zwei Nasszellen (Bad/WC, Dusche/WC) mit hochwertiger Ausstattung (Regendusche, Closomat), zur Rechten sind drei gut möblierbare und helle Zimmer zu finden.

Das Ende des Flurs wird durch eine offene Küche, mit einer kleinen Bartheke abgeschlossen. Die Küche ist mit Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler und einer Waschmaschine ausgestattet. Die Arbeitsflächen und der Küchenboden sind im grauen Granit gehalten, welche eine geschmackvolle Ergänzung zur hellen Küche sind.

Neben der Küche ist ausreichend Platz um eine Essecke einzurichten.

Im gemütlichen Wohnzimmer wird der Blick durch das gemauerte Cheminée angezogen. Die überhohen Decken und Dachuntersichten verleihen diesem Raum seine besondere Atmosphäre.

Über eine Treppe erreicht man die geräumige Galerie. Sie bietet einerseits viel Raum und Rückzugsmöglichkeiten und andererseits einen wunderbaren Blick, in den darunter liegenden Wohnraum und den überdachten Balkon, der durch seine Grösse und die betonierte Pflanzentröge Entfaltungsmöglichkeiten für den Hobbygärtner bietet.

Von der Galerie aus erreicht man einen überaus geräumigen Estrich, welcher unter Umständen teilweise in die Galeriefläche integriert werden könnte.

Alle Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet.

Im Keller befindet sich ein beheizter Bastelraum mit Lavabo und Tageslicht.

In der Tiefgarage steht eine Garagenbox zur Verfügung.

Das Finanzielle per Ende 2019:

Nebenkosten p. a. CHF 5.415

+ jährliche Zahlungen in den Erneuerungsfond Wohnung ab 2020 CHF 3.000

+ jährliche Kosten Garage CHF 300

Im Kaufpreis inbegriffen sind rund CHF 30.785 Anteile am Erneuerungsfond

Renovationen:

1999

- 3-fach Verglasung
- Fassade gestrichen
- neue Heizung
- neue Küche

2011

- Renovation der Nasszellen
- gesamte Wohnung neu gestrichen
- Parkett Böden teilweise ersetzt
- neue Waschmaschine
- Ersatz der Treppe und Sanierung der Galerie
- verschiedene Schreinerarbeiten

2018

- neuer Geschirrspüler

2020

- V Zug Backofen

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial überzeugen oder betrachten Sie diese vorher mit unserem 360 Grad Rundgang unter <https://ogulo.de/12263/KZO00030/e6821273.html>

## Sonstiges:

---

Bereits seit 1998 vermitteln wir als Schweizer Immobilienunternehmen mit internationalem Netzwerk hochwertige Immobilien mit grossem Erfolg.

Mit unserer Erfahrung und unserem umfassenden Know How im Bereich der Immobilienvermarktung unterstützen wir Sie im gesamten Kaufprozess und begleiten Sie weit über die Beurkundung hinaus.

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie zu zeigen. Kontaktieren Sie uns, wir sind für Sie da!

## Bilder

KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Wohnen mit Cheminée



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Küche



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Essen



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Zimmer 1



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Bad/WC



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Zimmer 2



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Zimmer 3



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Dusche/WC



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Geräumige Galerie



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - überdachter Balkon



KZO00030 4.5 Zimmer Dachmaisonette Wohnung in Egg - Aussenansicht

