



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Zum Verlieben! Wunderbare 3.5 Zimmer Gartenwohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	KZO00032	Stand vom:	23.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1985
Ort:	8610 Uster	Wohnfläche:	95,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Modernisiert

Preise:

Kaufpreis: 825.000,00 €

Energiepass:

Befuerung: Luftwp

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Liebe, liebevoll, liebenswert - unter diesem Stern steht diese gemütliche und geschmackvoll designte Liegenschaft an zentraler aber dennoch ruhiger Lage in Uster. Die 3.5 Zimmer Gartenwohnung eignet sich hervorragend als Erstwohnung für eine junge Liebe oder als Alterswohnung für eine reife, ältere Liebe oder auch für den Single mit Platzbedarf und Freude an einem gepflegten und gemütlichen Garten.

Die Wohnung selbst wurde in den Jahren 2009, 2013 und 2017 umfassend renoviert. Die

Stockwerkeigentümergeinschaft legt zudem grossen Wert auf ein gutes Erscheinungsbild der Gesamtliegenschaft und ist stets um den guten Unterhalt dieser besorgt.

In 30 Metern Entfernung befindet sich die Bushaltestelle, welche unter anderem die Erschliessung zum Hauptbahnhof Uster gewährleistet. Von dort aus stehen stündlich acht Verbindungen nach Zürich und sechs Verbindungen ins Zürcher Oberland zur Verfügung.

Raumprogramm:

Erdgeschoss

Gang/Entrée ca. 13 m²

Küche ca. 7.5 m²

Wohnen/Essen ca. 40 m²

Zimmer 1 ca.14.7 m²

Zimmer 2 ca.11.50 m²

Bad/WC ca. 7.8 m²

Südlich ausgerichteter Gartensitzplatz ca. 25 m², davon ca. 10 m² gedeckt

Nördlich ausgerichteter Sitzplatz

Rasenflächen und Beete

Untergeschoss

Keller

2 Trocknungsräume mit Secco-Mat

Veloraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

1 Carport neben der Liegenschaft

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

von viel Grünflächen umgebene Liegenschaft

umfassend renoviert und modernisiert

helle, lichtdurchflutete Räume

liebevoll angelegter Garten

sehr gute Verkehrsanbindung

Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in Gehdistanz

Lage:

Uster ist mit über 35'000 Einwohnern die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich und zählt zu den zwanzig grössten Städten der Schweiz. Uster bietet heute und in Zukunft eine gute urbane Lebensqualität und verfügt über gute Verkehrsverbindungen, sowie einen hohen Erholungswert in den angrenzenden Naherholungsgebieten. Die Stadt Zürich ist mit der Bahn im 12 Minuten zu erreichen. Vor allem der öffentliche Verkehr nach und in Uster funktioniert dank zuverlässiger Anbindungen hervorragend.

Die Bushaltestelle befindet sich in 30 m Entfernung. Mit der ZVV Buslinie 845, welche im 15 Minutentakt verkehrt, erreicht man das Zentrum in 5 und den Bahnhof in 7 Minuten.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 5 Gehminuten vorhanden.
Kindergarten und Primarschule befinden sich in etwa 300 m und die Oberstufe in ca. 350 m Entfernung.

Der Steuerfuss der Gemeinde beträgt 109% (2019)

Ausstattung:

Das 8 Parteien Mehrfamilienhaus liegt an Ende einer Sackgasse mit wenig Verkehr. Die liebevoll ausgestattete 3.5 Zimmer Erdgeschosswohnung erreicht man ebenerdig vom Haupteingang her.

Bereits beim Betreten der Wohnung verbreitet sich ein behagliches Wohngefühl. Im Entrée befindet sich eine Garderobe. Von dort gelangt man über den Flur in das grosszügige Wohn-/ Esszimmer, welches durch seine bodentiefen Fenster direkt mit dem geschmackvoll designten Sitzplatz und dem schön angelegten Garten verbunden ist. Für den Betrachter verschmelzen hier das Innen und das Aussen miteinander.

Der im Esszimmer befindliche Franklin Gusseisenofen ist ein echter Hingucker. Hier lassen sich gemütliche Stunden vor dem wärmenden Ofen oder gesellige Grillabende mit Freunden verbringen.

Angrenzend an das Esszimmer befindet sich die im Jahr 2009 komplett erneuerte in Hochglanz cremefarbig gehaltene und mit modernsten Markengeräten ausgestattete Küche. Ein Foodcenter und ein Induktionskochherd gehören ebenso zur Ausstattung, wie ein Kombiteamer und ein Geschirrspüler.

Im nördlichen Teil der Wohnung befinden sich zwei Zimmer, welche heute als Schlafzimmer und Büro genutzt werden. Auch hier erhellen die bodentiefen Fenster die Innenräume und gewähren, von beiden Zimmern aus, den Zugang zum nördlich ausgerichteten Gartenteil. Nicht zu vergessen, die im Jahr 2017 renovierte, in türkisblau gehaltenen Nasszelle mit einer grosszügigen Glasdusche und einer Waschmaschine (Tumbler könnte noch darauf gestellt werden).

Die Wohnung ist mit hellen Keramikplatten und Laminat ausgelegt.

Ein weiteres Highlight ist der südlich ausgerichtete, gedeckte Gartensitzplatz, welcher mit edlen Maggia- und Azursteinen belegt ist. Der Garten bietet einen schönen Erholungsraum und die Möglichkeit zur Selbstverwirklichung für den Hobbygärtner. Ist die Gartenfläche nicht ausreichend, besteht die Option ein weiteres Gartenbeet im gemeinschaftlichen Landanteil einzurichten.

Im Untergeschoss, welches nur über das Treppenhaus erreichbar ist, befinden sich der zur Wohnung gehörende Keller, ein gemeinschaftlicher Veloraum, sowie zwei Waschmaschinen zur Mitbenutzung und zwei Trocknungsräume mit Secco-Mat.

Im Aussenbereich auf der östlichen Seite des Mehrfamilienhauses ist ein Spielplatz zu finden.

Der gedeckte Carport befindet sich 15 m neben der Liegenschaft. Dieses Gebäude wurde im Baurecht erstellt, welches noch 65 Jahre läuft. Auf Wunsch können noch ein zweiter überdachter Parkplatz und ein Aussenparkplatz dazu gemietet werden.

Renovationen:

2009

Ersatz aller Böden

neue Küche mit hochwertigen Geräten

2014

Erneuerung des Sitzplatzes mit Maggia- und Azursteinen

2017

komplette Erneuerung der Nasszelle

Einbau einer Luft-Wärmepumpen Heizung für die gesamte Liegenschaft

Das Finanzielle per Ende 2019:

Nebenkosten p. a. ca. CHF 4930

inkl. jährliche Zahlungen in den Erneuerungsfond Wohnung von CHF 920

inkl. jährliche Kosten Carport von CHF 188

Lassen Sie sich vom Charme dieser liebenswerten Wohnung bei einer Besichtigung verzaubern! Wir zeigen Ihnen die Liegenschaft sehr gerne! Oder verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck mit unserem virtuellen Rundgang unter:
<https://ogulo.de/12263/KZO00032/ad510f4f.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

KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Gemütliches Wohnen



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster - Viel
Platz zum Essen



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Zimmer 1



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Renovierte Nasszelle mit grosszügiger



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Gartensitzplatz und Garten



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Nordöstlicher Gartenteil



KZO00032 3.5 Zimmer Gartenwohnung in Uster -
Aussenansicht Nordost

