



SUNI IMMOBILIEN

2½ Zimmer Wohnung

in 8123 Ebmatingen ZH



In 8123 Ebmatingen oberhalb des Greiffensees

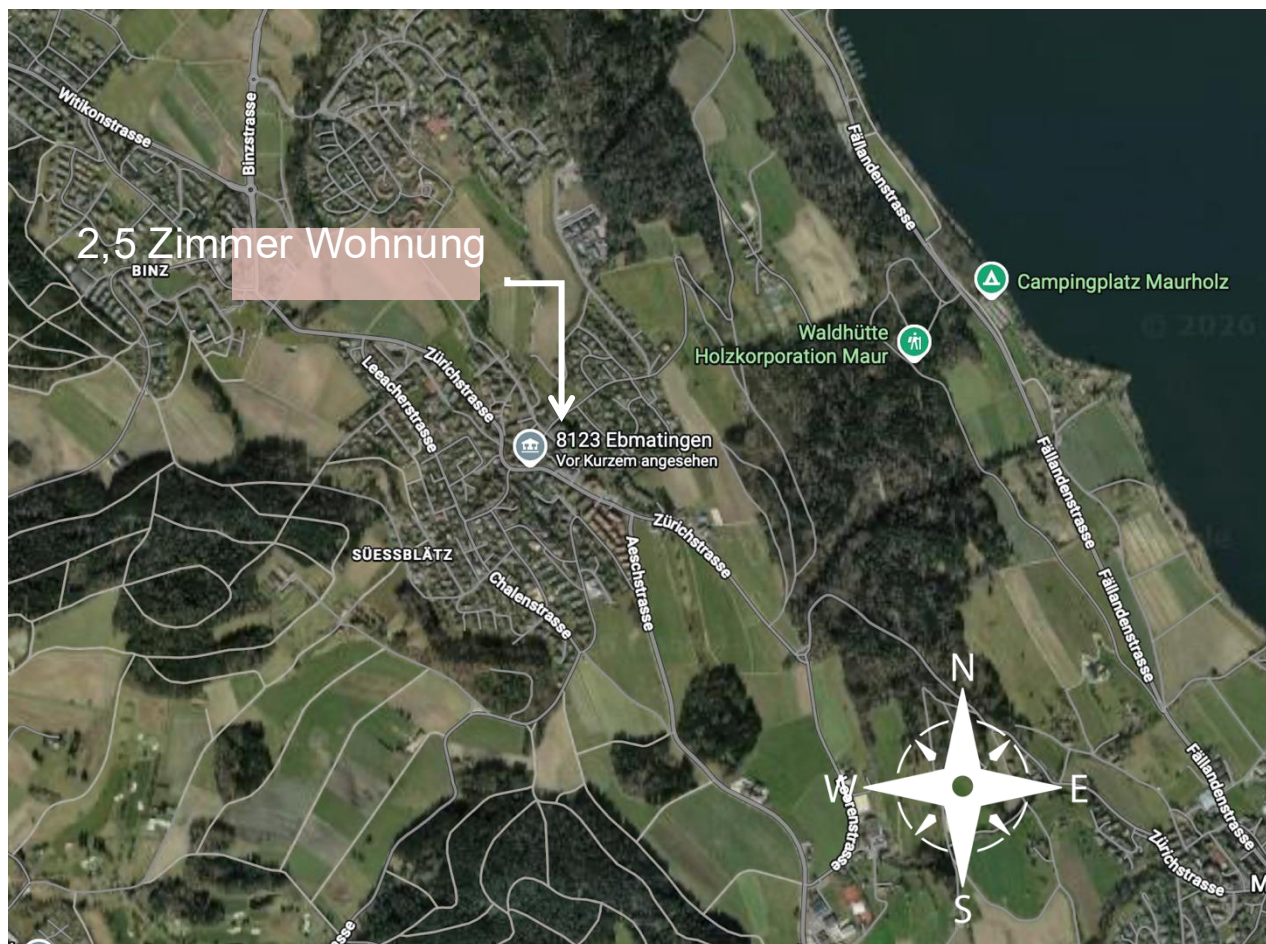
Gemütliche 2½ Zimmer Wohnung im 1. OG

- Süd-Ost Ausrichtung
 - 59 m² Wohnfläche
 - 4 m² Balkon mit Morgensonne (+Redit)
 - Baujahr 1969
 - Renovation 1991
 - Ölheizung mit Konvektoren (Einbau 1990)
-
- 1 Parkplatz in Einzelgarage
 - 1 Kellerabteil
 - 1 Veloraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
-
- Zentrale und dennoch sehr ruhige Lage
 - Greiffensee in der Nähe



Gemeinde Ebmatingen

Idyllische Lage am Pfannenstil mit Nähe zu Zürich



Gemeindegebiet Maur

2'834 Einwohner

698 m.ü.M.

2.49 km²

Nachbargemeinden

Fällanden

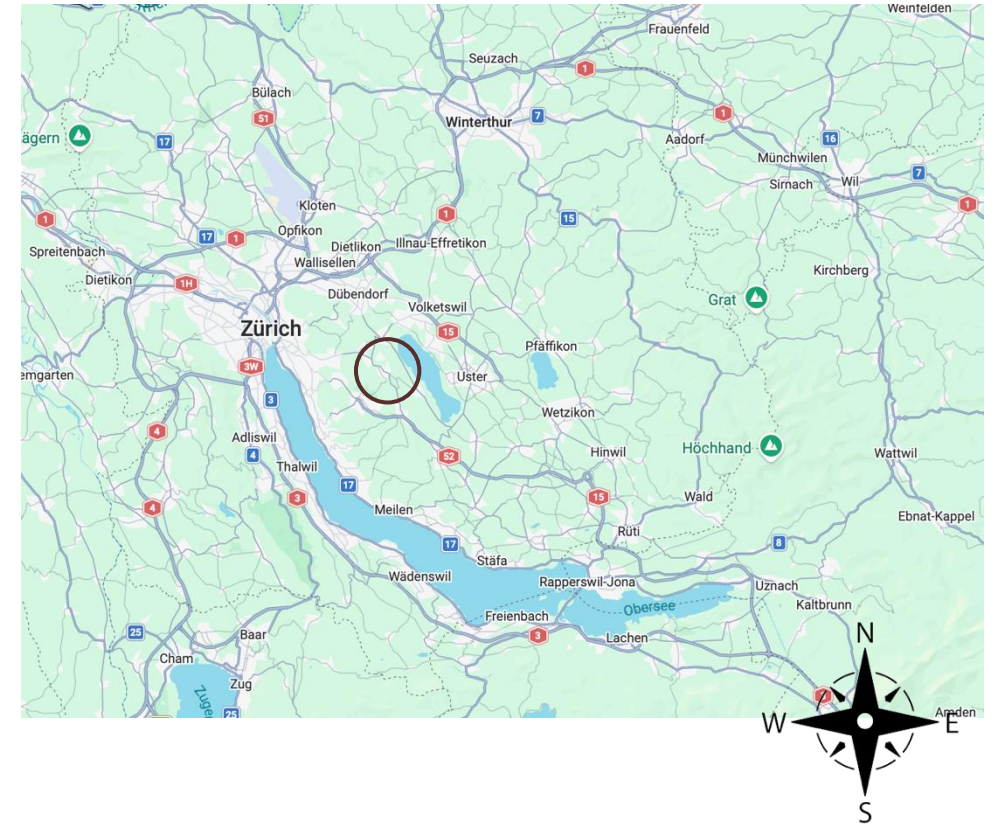
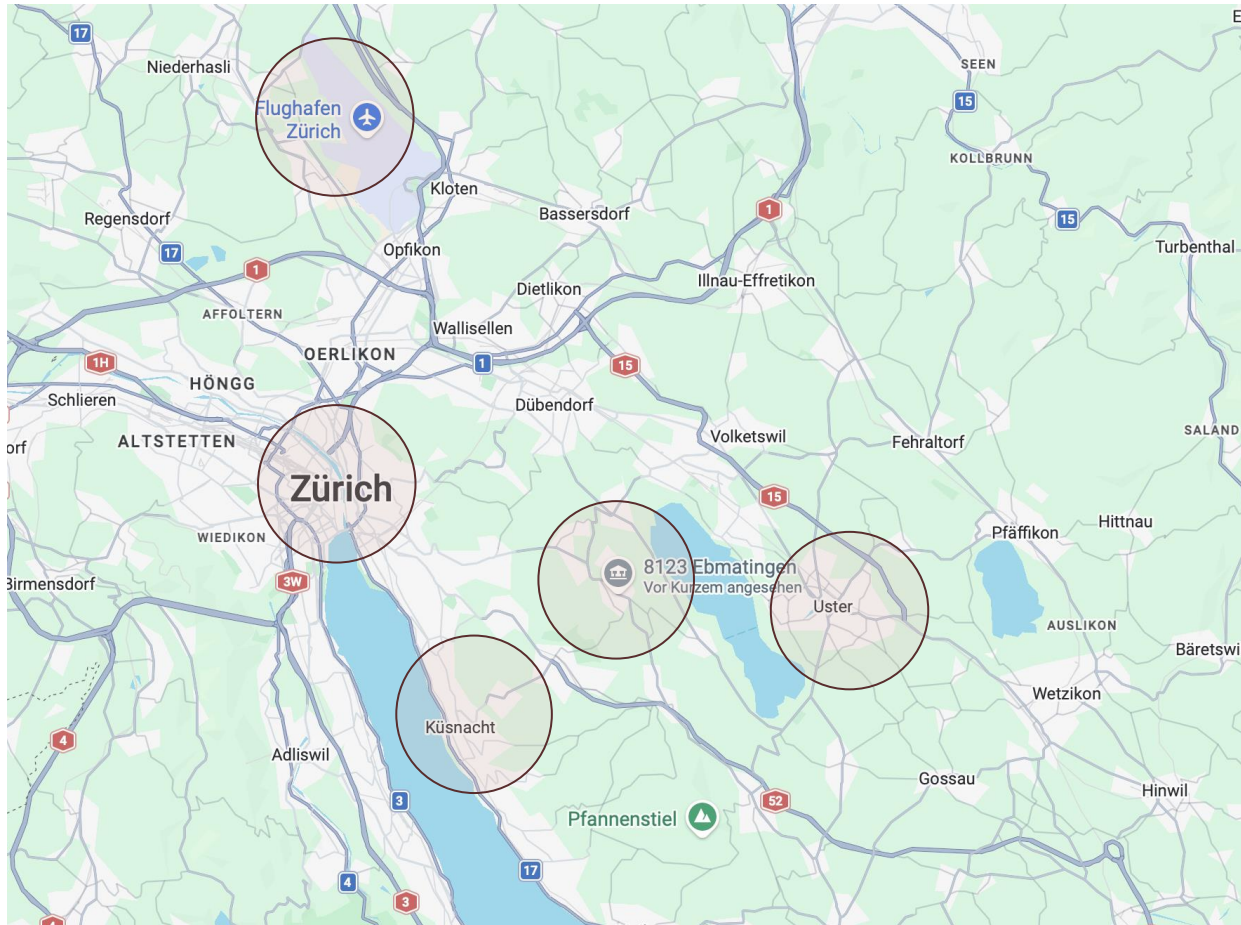
Binz

Zumikon

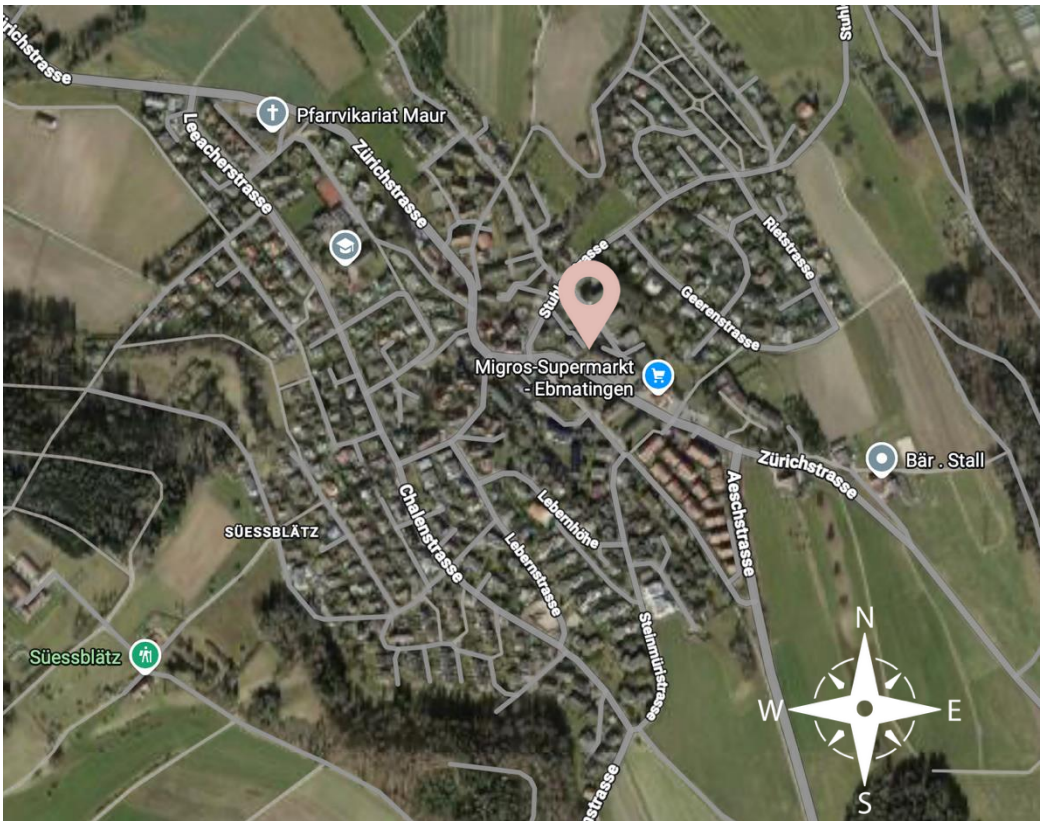
Verkehrsanschluss

Gute Anbindung an die
Autobahn und den
öffentlichen Verkehr.

Makro Lage



Makro Lage



Ortschaft	Distanz	
Zürich	10 km	25 min.
Fällanden	6 km	15 min.
Dübendorf	8 km	7 min.
Flughafen	17 km	7 min.
Winterthur	25 km	11 min.
Autobahn Dübendorf	9 km	14 min.
Autobahn Forch	4 km	13 min.
Einkaufen	Migros COOP Bäckerei	5 min. zu Fuss
Schulen	Kindergarten Primarschule	10 min. zu Fuss
Krankenhaus	Uster, Zollikerberg, Zürich	

Beschreibung

- Die offene und geräumige 2,5 Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit Sicht ins Grüne gehört zu einem Stockwerkeigentum mit 2 Hausteilen à 6 Parteien.
- Vom grosszügigen Entrée mit Einbauschränk, gelangt man direkt ins helle Wohnzimmer und ins hochwertige Badezimmer. Die Wohnung verfügt über keine Bodenheizung. Die Bodenbeläge sind mehrheitlich hochwertige Korkplatten, im Wohnzimmer hat es Parkett. Der clevere Grundriss erlaubt eine gute Raumaufteilung. Die sonnige Küche ist mit einem Glaskeramikherd, Backofen und geräumigem Kühlschrank mit separatem Tiefkühlschubladen ausgestattet – alles der Marke V-Zug. Die massiven Einbauschränke bieten genügend Stauraum.
- Zur Wohnung gehören eine Garagen-Einzelbox, ein Kelleranteil sowie zur gemeinschaftlichen Benützung Waschmaschine/Tumbler und ein Veloraum.
- Die Überbauung ist ein Doppel-Mehrfamilienhaus à je 6 Parteien mit Durchgang im Kellerbereich.
- Generell ist die Überbauung sehr gepflegt, liegt im Grünen und ist in tadellosem Zustand.
- Überlegungen zum Einbau einer Bodenheizung sind in Diskussion mit der Eigentümerschaft.

Aussenansicht

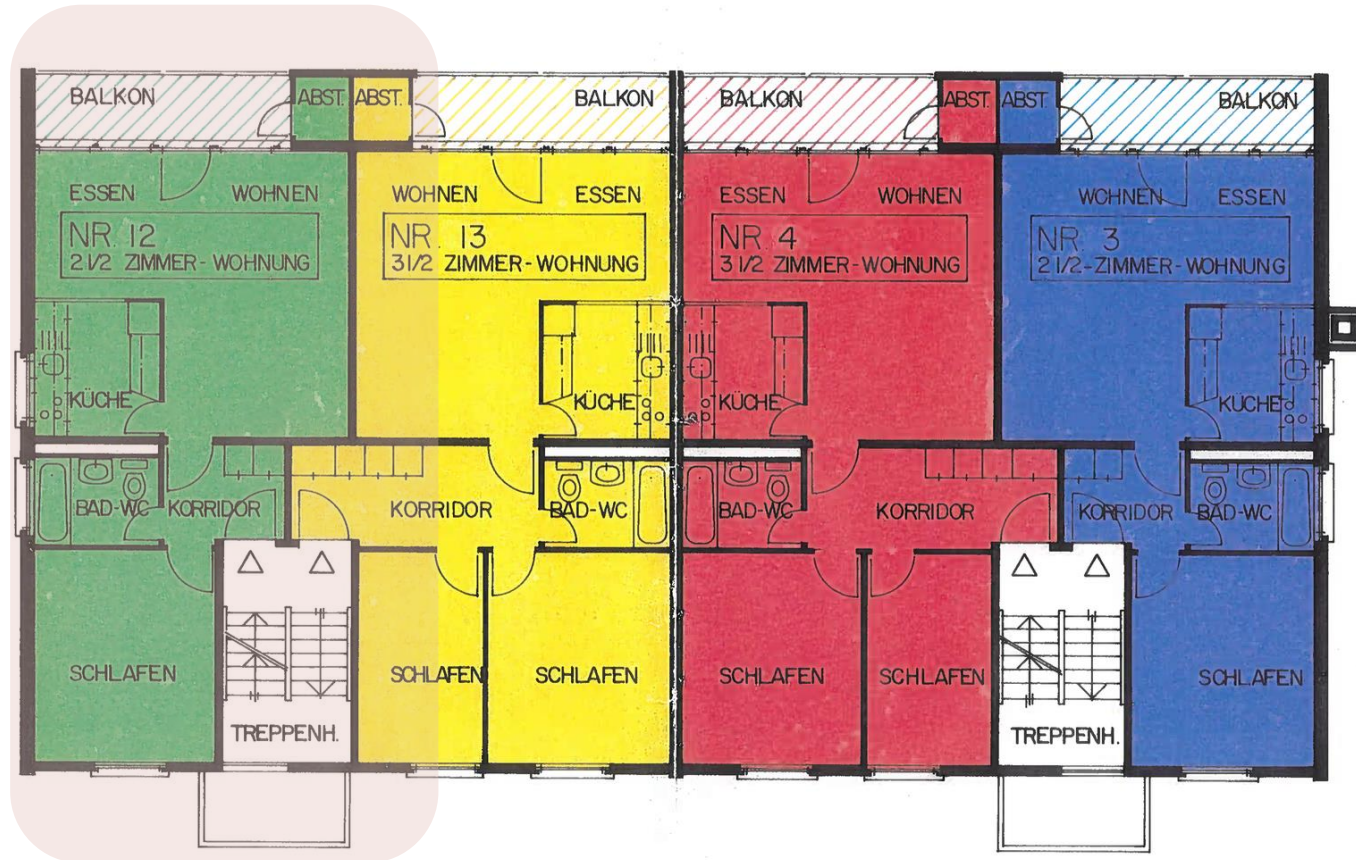


Ansicht vom Eingangsbereich (6 Parteien)



Einzelgaragenboxe (ganz rechts)

Grundriss, 59 m² Nutzfläche (Nr. 12)



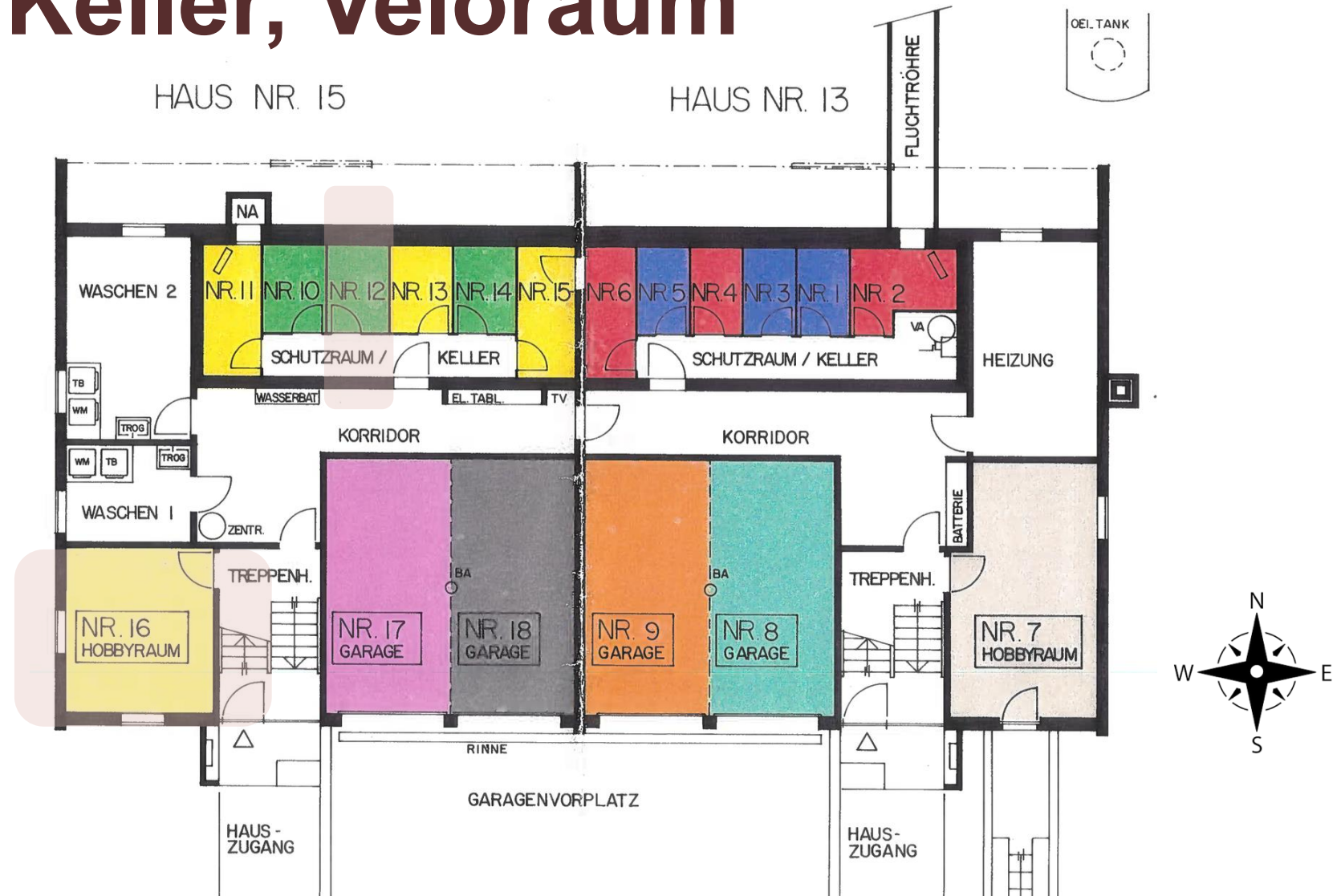
Entree:	4.2 m ²
Wohnen	31.5 m ²
Küche	4.5 m ²
Schlafen	14 m ²
Bad/WC	4.3 m ²
Balkon	6.5 m ²
Reduit	1.3 m ²



HAUS NR. 15

HAUS NR. 13

Waschen, Keller, Veloraum



Wohnzimmer 31.5 m²



Sicht auf Eingang und Küche



Sicht Durchreiche und Balkon

Küche 4.5 m²



Grosszügige Einbauküche mit hochwertigen Materialien (Echtholzfronten mit markanten Maserierung sowie massive, umlaufenden Arbeitsplatten und Rückwandverkleidung aus exklusivem, indischen Naturstein „Multicolor Red Granit“. Die Geräte sind von V-Zug.

Entrée 4.2 m²



Sicht von der Eingangstüre



Sicht aus Badezimmer

Schlafzimmer 14 m²



Hochwertiger Korkboden im Schlafzimmer



Sicht vom Eingangsbereich ins Schlafzimmer

Badezimmer 4.3 m²

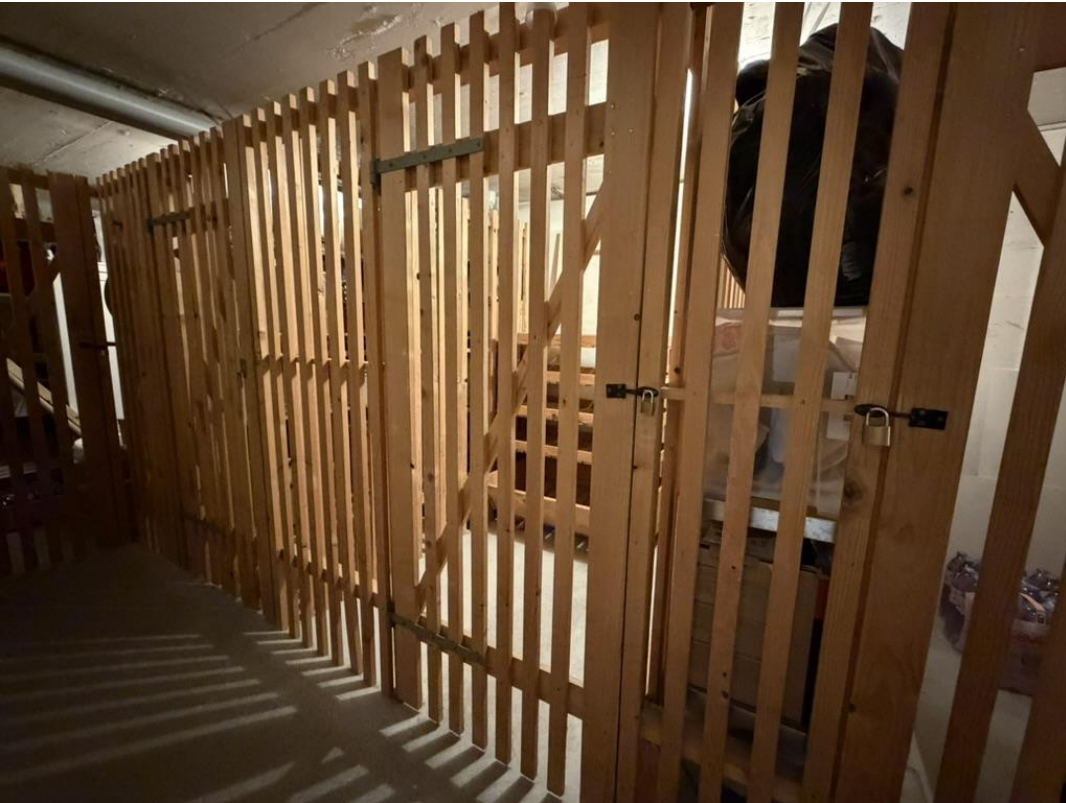


Badezimmer mit Komfort-Badewanne mit integrierter Whirlpool-Funktion (Sprudeldüsen)



Handtuchheizkörper für warme Badetücher

Keller



Abgetrenntes Kellerabteil in Gemeinschaftskeller

Waschküche



Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner der Marke Schulthess und Miele, mit Schlüsselsystem.

Sonstiges



Grosszügiger und geräumiger Veloraum

Balkon 6.5 m²



Balkon mit Sicht ins Grüne



Abschliessbares Reduit, 1.3 m²

Aussicht



Vom Balkon

Umgebung



Fakten und Zahlen

Objektart	Eigentumswohnung
Etage	1. Obergeschoss, kein Lift
Anzahl Zimmer	2.5
Wohnfläche	59 m ² (Balkon 6.5 m ² , Reduit 1.3 m ²)
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1969
Renovation Haus	1991 Fassade Wärmedämmung und Fenster U-Wert 1.3 W/m ² K, Schalldämmwert 30 dB / Rolläden und Lamellenstoren / Flachdach Abdichtung, Dämmung, neue Garagentore
Renovation Wohnung	2000 Küche und Bad in gehobener, hochwertigen Ausführung
Wärmeerzeugung	1991 Elektro-Hauptverteilung, neue Ölheizung, Konvektoren, Thermostatventile
Wärmeverteilung	Konvektoren
Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	CHF 680'000.-

Verkaufsmodalitäten

- Handänderungssteuer/Gemengsteuer zu Lasten der Käuferschaft
 - Handänderungsgebühren zu Lasten der Käuferschaft
 - Beurkundungs- und Notariatskosten je zur Hälfte Verkäuferschaft / Käuferschaft
-
- Dieses Exposé ist für Selbstinteressenten bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie, korrekte und vollständige Angaben. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.
 - Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch, weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler.
 - Wir freuen uns, Sie zu beraten und Sie während dem Kaufprozess zu unterstützen!



SUNI IMMOBILIEN

Nicole Gillhausen

Inhaberin

Verkauf & Projektleitung

+41 79 600 35 00

hello@sun-immobilien.ch