TRAUM IMMOBILIEN

Sonniges 6,5 Zimmer Einfamilien-Eckhaus mit schönem Garten in Egg/ZH

















TRAUM IMMOBILIEN

Die wichtigsten Fakten

Wohngemeinde 8132 Egg bei Zürich

Adresse Leestrasse 21b

Baujahr 2012
Bauzone W40
Grundstückfläche 280 m²
Gebäudevolumen 813 m²
Zimmer 6,5

Netto-Wohnfläche 185 m² Nebenräume 36 m²

Letzte Renovation 2023/2024

Steuerfuss Egg 101 %

Verkaufspreis CHF 2,58 Mio. Garage 2 Garagenplätze,

Aussenparkplatz zur Miete kann

übernommen werden

Bezugstermin Per 1. Dez. 2025 oder nach Vereinbarung



TRAUM IMMOBILIEN

Renovationen

2021	Gartenplatten erneuert
2023	Bodenbelag im gesamten Haus erneuer
2023	Waschküche, neuer Innenausbau
2023	elegante Ankleide eingebaut
2023	neuer Geschirrspüler von Miele
2024	Combi-Steamer und Backofen von Miele
	Mähroboter von Husqvarna

Technische Daten

Bodenheizung im ganzen Haus, Wärmeerzeugung mit Erdwärme (Erdsonden), Komfort-Lüftung mit eigenem Steuergerät Einbruchhemmende Eingangstüre mit 3-Punkte-Verschluss Eingebauter Safe Entkalkungsanlage von BWT Multimediasteckdosen in jedem Raum Energie-Zertifikat: Minergie



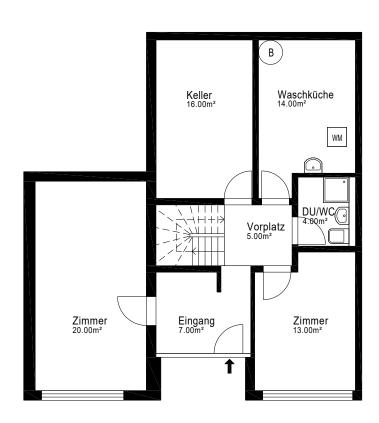
TRAUM IMMOBILIEN



Raumprogramm

Eingangsgeschoss

Geräumiges Entrée mit Garderobe Bad mit Dusche/WC 1 ausgebaute Ankleide mit Fenster (20m2) 1 Büro mit Fenster Technik/Waschraum (14m2) mit WM, Tumbler und Lavabo Keller (16m2)



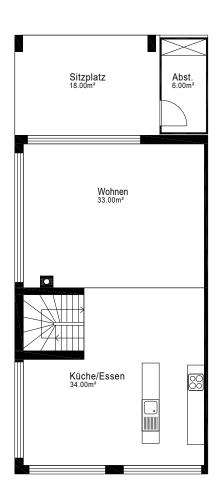
TRAUM IMMOBILIEN



Raumprogramm

Garten-/Wohngeschoss

Moderner, grosser offener Essbereich mit Gartenzugang Einbauküche mit Kochinsel Wohnzimmer mit Schwedenofen, Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und Abstellraum



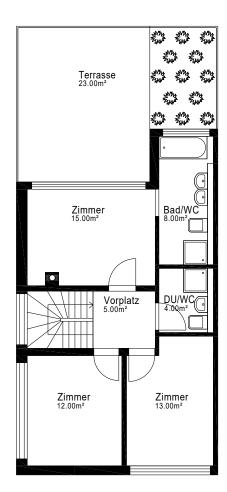
TRAUM IMMOBILIEN



Raumprogramm

Obergeschoss

2 Zimmer
Badezimmer mit Dusche/WC
1 Master-Bedroom mit Ausgang zur Terrasse (23m2) und en-suite Bad mit Dusche/Badewanne/WC



TRAUM IMMOBILIEN

Raumprogramm

Garten

Schöne Gartenanlage mit gedecktem Sitzbereich (18m2) Abstellraum für Gartengeräte (6m2) Mähroboter

Garage/Parkplatz

Zwei Tiefgarageplätze (Nr. G19, G10) Besucherparkplätze in Tiefgarage vorhanden



TRAUM IMMOBILIEN

Lage

Egg bei Zürich liegt zwischen dem Greifensee (438 müM) und dem Pfannenstil (853 müM) und besteht aus den drei Dörfern Egg (5'331 Einwohner), Hinteregg (1'529 Einwohner) und Esslingen (2'003 Einwohner).

Egg gehört zum Bezirk Uster. Der Steuerfuss in Egg beträgt aktuell 101%.

Egg ist rund 16 km vom Hauptbahnhof Zürich entfernt, 35 km von Winterthur und dank der Forch-Autobahn und den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Egg – Zürich Stadelhofen S 18 (35 Minuten)

Egg – Uster S 18 bis Esslingen, dann Bus 842 (38 Min.)

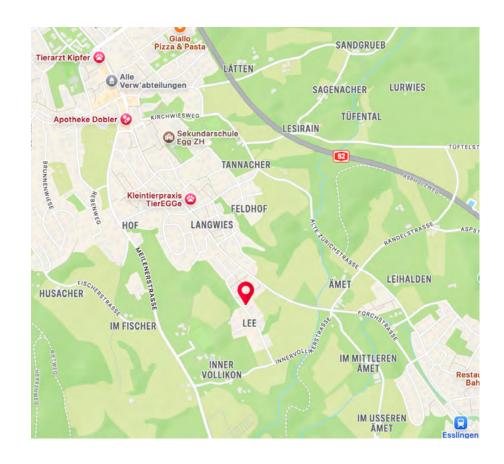
Zur Forchbahn-Station (S18) Langwies sind es 7 Gehminuten

Anbindung mit dem Auto:

Egg – Zürich Zentrum 34 Min.

Egg - Flughafen Zürich 32 Min.

Egg - Uster 14 Min.





Sport und Natur

Sportler und Naturliebhaber finden kilometerlange Wege zum Joggen, Biken, Reiten, Wandern oder Spazieren.

Das Schwimmbad Juch in Zumikon mit Indoor- und Outdoor-Schwimmanlage ist in nur 11 Min. mit dem Auto erreichbar.

Der nahe gelegene Greifensee bietet vielfältige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung wie Schwimmen, Rollerbladen, Marathon-Laufen etc.

Schulen und Einkaufen

Die Gemeinde Egg beherbergt Kinderkrippen, Schulen sowie Sportanlagen und gute Einkaufsmöglichkeiten.

Die Internationale Schule ICS in Zumikon ist in 11 Min. mit dem Auto oder mit der S18 in 30 Min. erreichbar. Die ICS bietet auch einen Shuttle-Service mit einem eigenen Schulbus an.

TRAUM IMMOBILIEN

Ihr exklusiver Immobilienmakler – Persönlich. Diskret. Kompetent.

Rechtliche Hinweise

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden ausschliesslich durch die

Crameri Partner AG koordiniert und durchgeführt. Jede Ueber- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung eine Provision oder Entschädigung.

Diese Verkaufsdokumentation dient rein zu Informations- und Illustrationszwecken. Die darin enthaltenen Angaben und Informationen wurden sorgfältig und mittels der für die Crameri Partner AC zugänglichen Daten erstellt. Soweit Angaben zu Wohnflächen gemacht werden, handelt es sich um ungefähre Werte nach dem Prinzip der Nettowohnfläche. Demzufolge wird jegliche Haftung füdigen und joder die Richtigkeit der in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen ausdrücklich ausgeschlossen.