

CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER
TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER
TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN

Die wichtigsten Fakten

Wohngemeinde	8132 Egg bei Zürich
Adresse	Leestrasse 21b
Baujahr	2012
Bauzone	W40
Grundstückfläche	280 m ²
Gebäudevolumen	813 m ²
Zimmer	6,5
Netto-Wohnfläche	185 m ²
Nebenräume	36 m ²
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



CRAMERI PARTNER

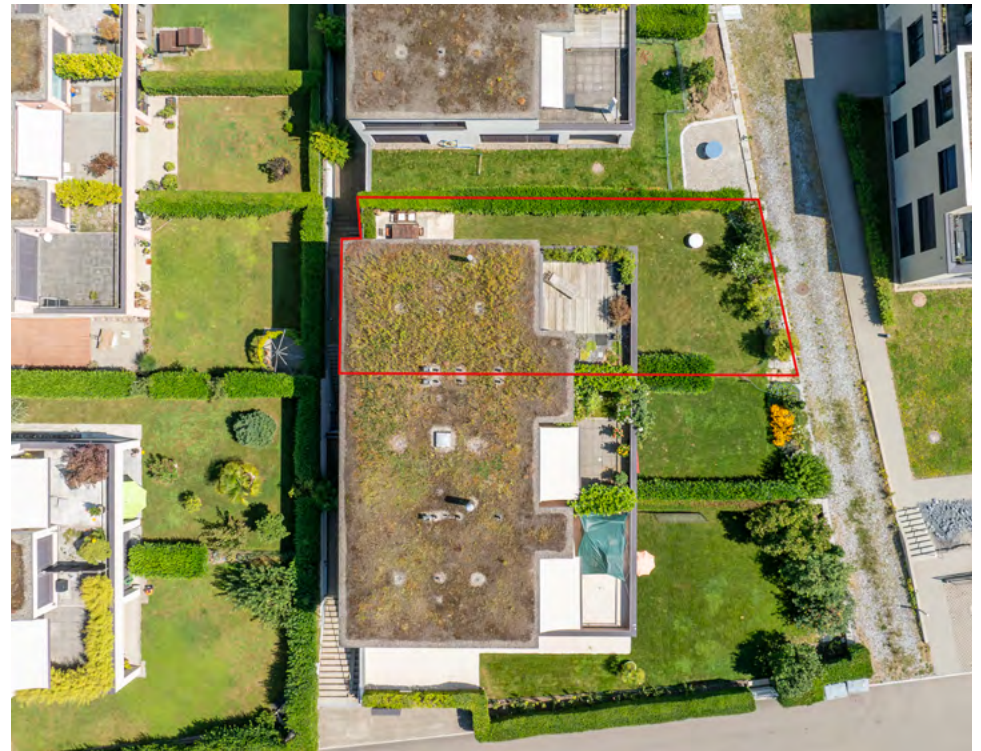
TRAUM IMMOBILIEN

Renovationen

- 2021 Gartenplatten erneuert
- 2023 Bodenbelag im gesamten Haus erneuert
- 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

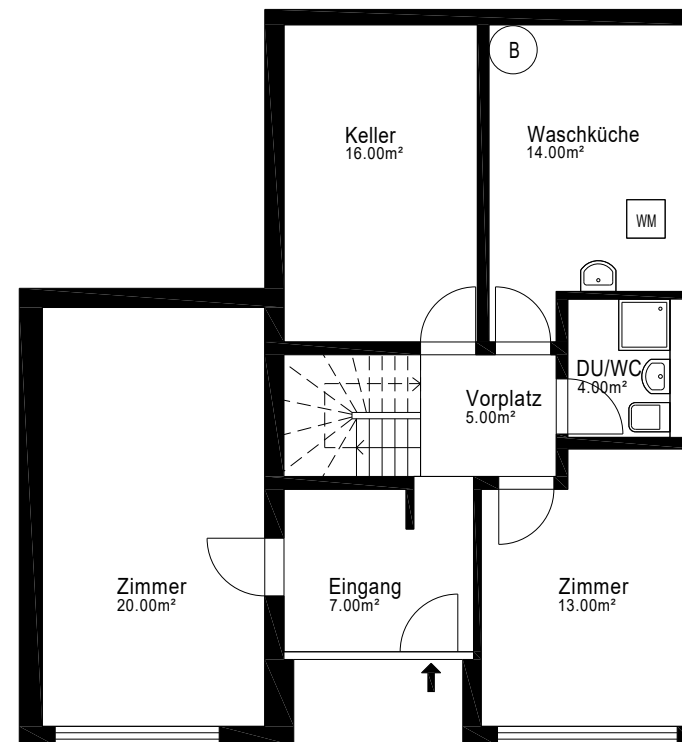


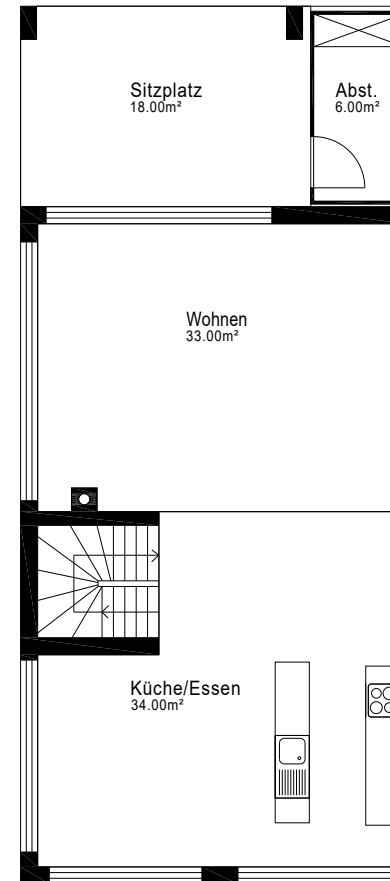


Raumprogramm

Eingangsgeschoss

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

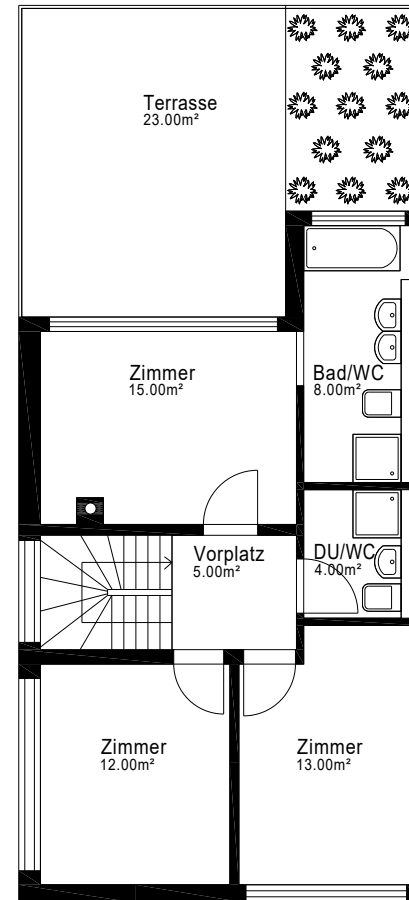




Raumprogramm

Garten-/Wohngeschoss

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



Raumprogramm

Obergeschoss

2 Zimmer

Badezimmer mit Dusche/WC

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

Raumprogramm

Garten

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

Garage/Parkplatz

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



CRAMERI PARTNER

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.)

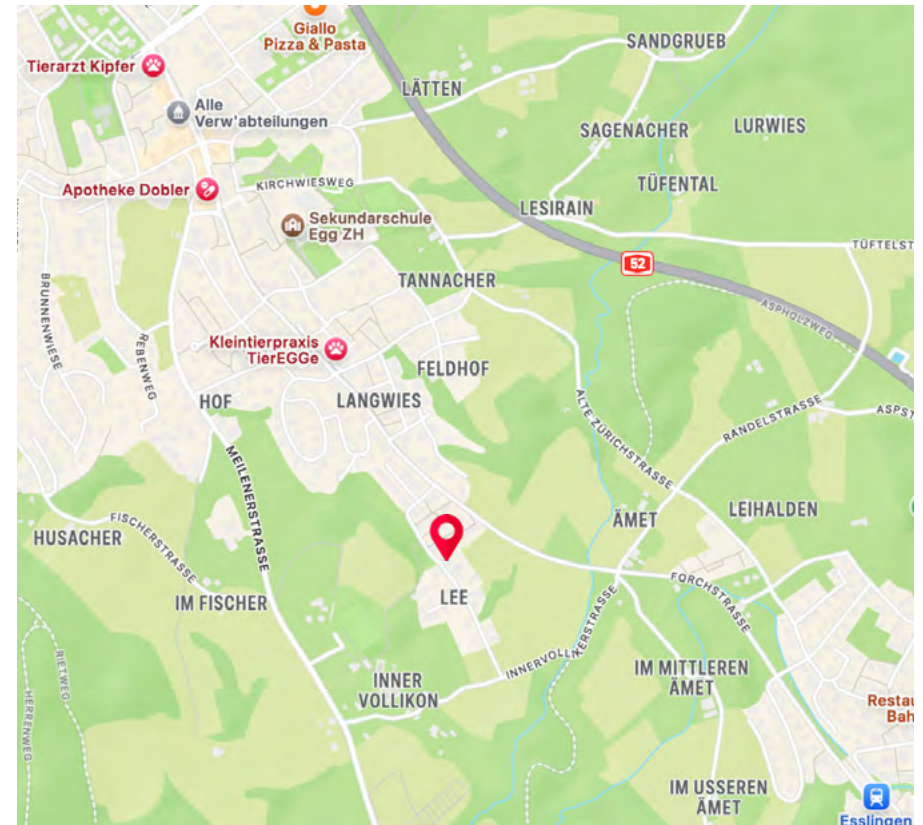
Zur Forchbahn-Station (S18) Langwies sind es 7 Gehminuten

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.

