

Exklusives Wohngefühl

Terrassenwohnung an privilegierter Lage

Oeltrottenstrasse 34, CH-8707 Uetikon am See

- AFFINES -

**5 1/2 - Zimmer Terrassenwohntraum
für CHF 2'490'000.-**



Exklusives Wohnerlebnis

Uetikon am Zürichsee - Stadtnah und doch im Grünen

Willkommen an einem Ort, der mehr als nur ein Zuhause ist – eine Oase der Ruhe und Schönheit am Zürichsee. Dieses Wohnparadies überzeugt durch die Privatsphäre, der Sicht ins Grüne und einer optimalen Südwestausrichtung für sonnenverwöhnte Tage.

Die ruhige Lage am Rand des Haslibach-Tobels verbindet urbanen Lebensstil mit ländlichem Charme. Zu Fuss sind es nur gerade fünf Minuten ins Dorfzentrum mit Schulen, Kindergärten und diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Die im Jahr 2001 erstellte Terrassenhaussiedlung besteht aus zwei baugleichen Gebäuden mit je vier Einheiten und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Die Terrassen / Dächer wurden 2023 und die Fassade im 2024 umfassend renoviert.



Uetikon am See - Wo Tradition auf Moderne trifft, Leben im Einklang mit Natur und Fortschritt.

Eckdaten



Terrassenwohnung

 Objekttyp	5.5-Zimmer-Terrassenwohnung
 Geschoss	Erdgeschoss (Hochparterre)
 Hauptnutzfläche	156m ²
 Keller	9 m ²
 Terrasse	92 m ²
 Anzahl Nasszellen	3
 Heizung	Gasheizung
 Parkplätze	Bis zu 3 -> 1 fix (Tiefgarage im selben Gebäude) & 2 optional (Tiefgarage an der Sennhüttenstrasse 6 - Nachbarschaftsgebäude)
 Verfügbar ab	Oktober 2024 oder nach Vereinbarung

Highlights

Terrassenwohnung



- ✓ Privatsphäre
- ✓ Unverbaubare Sicht ins Grüne
- ✓ Sehr gute Besonnung
- ✓ Grosse Terrasse / Garten
- ✓ Ruhige und doch zentrale Lage
- ✓ Schulen (alle Stufen inkl. Kantonsschule) / Einkauf in Gehdistanz
- ✓ Steuergünstige Gemeinde

Uetikon am See



Eine der attraktivsten Gemeinden im Kanton Zürich

Die Gemeinde Uetikon am See gehört zum Bezirk Meilen im Kanton Zürich und liegt mit rund 6'300 Einwohnern am rechten Ufer des Zürichsees. Sie grenzt an die umliegenden Gemeinden Meilen und Männedorf. Aufgrund der ländlichen Lage, der Nähe zur Stadt Zürich und einem attraktiven Steuerfuss von 84% wird Uetikon am See als bevorzugte Gemeinde sehr geschätzt.



Eingebettet in ein wunderschönes Naherholungsgebiet mit grossem Seeanstoss und ausgedehnten Rebbergen bietet die Gemeinde sowohl etwas für Ruhesuchende als auch für Freizeitsportler. In den nächsten Jahren entsteht ein öffentlicher Seezugang von 750m.



Im Dorfkern befinden sich die Schulen (inkl. Gymnasium) sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.



Steuern Des Weiteren ist Uetikon am See finanziell attraktiv, denn es bietet eine steuergünstige Wohngelegenheit. Der aktuelle Steuerfuss beträgt im 2024 84%. Es lässt sich daraus ableiten, dass die Gemeinde finanziell sehr nachhaltig aufgestellt ist.



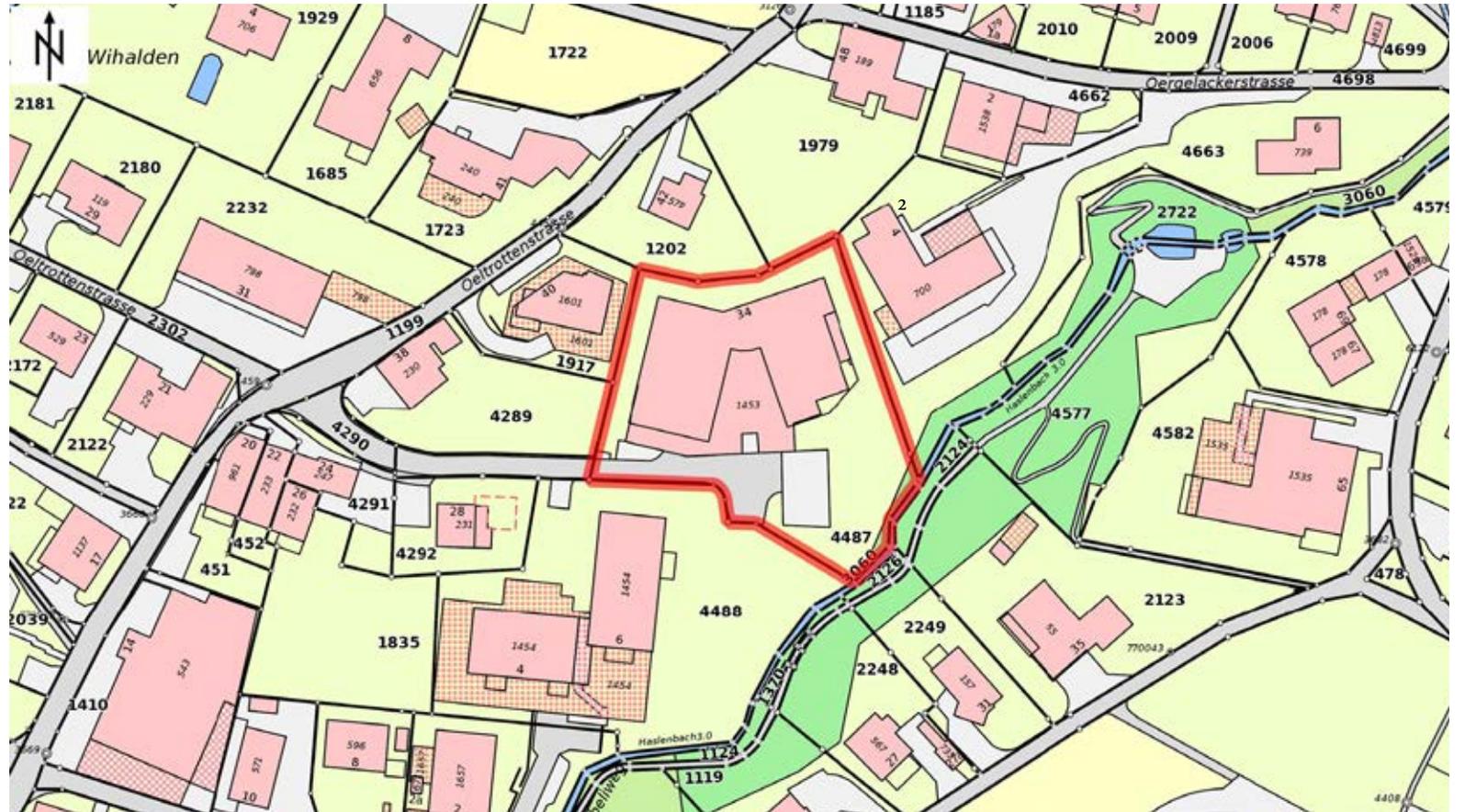
Die Lage der Parzelle ist einmalig. Sie befindet sich in einem privilegierten Quartier. Das Quartier besticht durch viel Privatsphäre und gehobenem Standard. Trotz der Ruhe ist die Liegenschaft sehr nah an den Dorfinfrastrukturen.





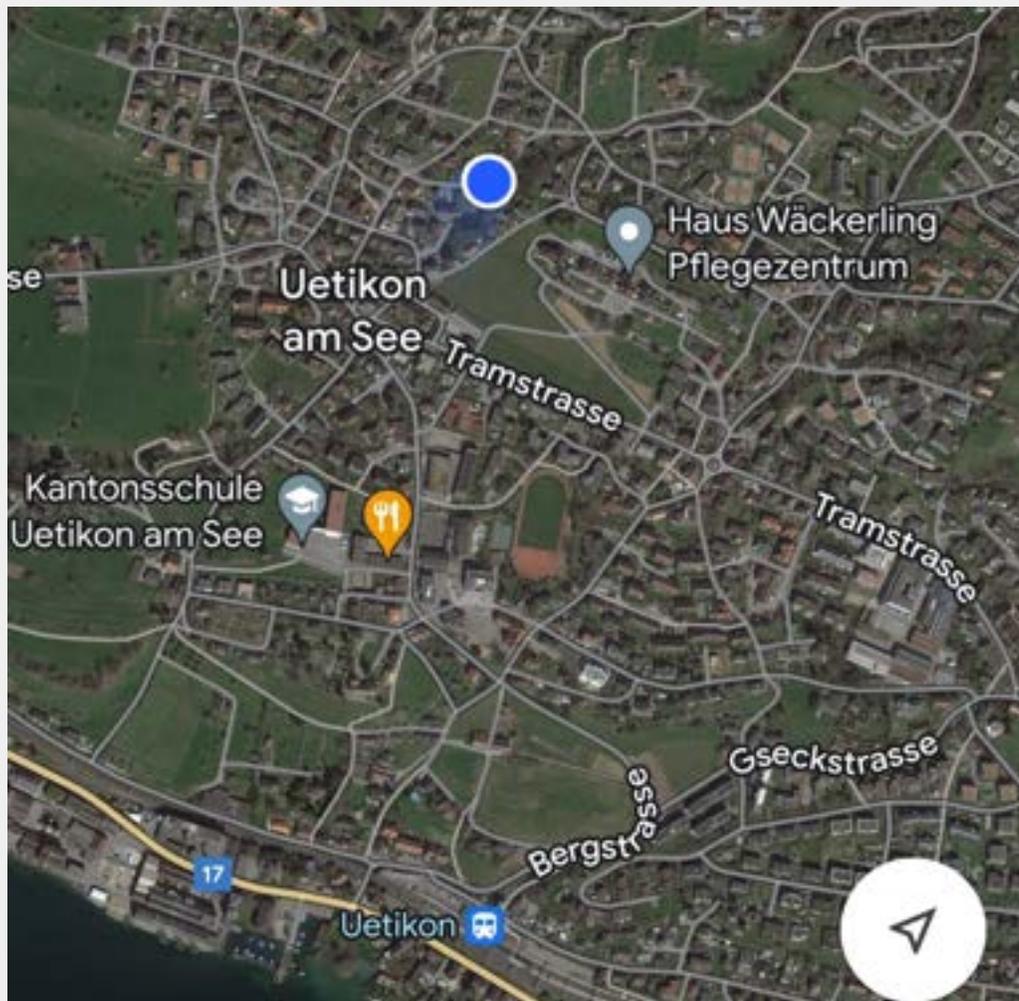
Grundstück Oeltrottenstrasse 34, Uetikon am See

Das Grundstück Kat. Nr. 4487 befindet sich an erhöhter Südhanglage. Die Erschliessungsstrasse (Oeltrottenstrasse) ist mit Wendehammer ausgestattet. Die Liegenschaft ist mit Ver- und Entsorgungsmedien vollständig erschlossen. Landfläche 2'270m².



Lageplan

Uetikon am See



Oeltrottenstrasse 34,
8707 Uetikon am See

Distanzen im Überblick

Infrastruktur	Erholung / Natur	50 m	Städte	Zürich	15 km
	Bushaltestelle	200 m		Meilen	3 km
	Bahnhof	1 km		Rapperswil	14 km
	Primar/Sekundar-Schule			Uster	12 km
	Schule	500 m			
	Kindergarten	300 m			
	Kantonsschule	700 m			
Lebensmittel	Prima / Bäckerei	300 m	Highlights	Pfannenstiel	4 km
	Coop	700 m		Zürichsee / Badi	1.2 km
	Café	300 m			
	Restaurants	400 m			



Grundriss

- Hauptnutzfläche 156 m²
- Keller 9m²
- Terrasse ca. 92m²



Konstruktion, Baubeschrieb, Zustand, Erneuerungsfonds



Rohbau

- Foundation / Kellerwände: Konstruktionsbeton
- Decke über UG und EG: Konstruktionsbeton
- Fassade ab EG: Kompaktfassade mit 12 - 15 cm Backstein und 16 cm Aussendämmung, verputzt
- Fenster IV mit Holzrahmen, Beschattung mit Verbundstraffstoren mit primär elektrischem Antrieb

Haustechnik

- Elektroanlagen: Sicherungstableau im EG des Wohnhauses, mit Fehlerstromschutzschalter
- Sonnerieanlage mit Gegensprechfunktion und Türöffner
- Wärmeerzeugung mittels Gasheizkessel - Erdsondeneratz in Planung
- Wärmeverteilung in den Wohnräumen via Fussbodenheizung
- Liftanlage für 8 Personen, ab Tiefgarage bis Dachgeschoss
- Lüftung: Die Lüftung erfolgt manuell über die Fenster

Ausbau

- Bodenbeläge in den Wohnräumen mit Parkett Eiche hell geölt, in den Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten
- Wandoberflächen mit Abrieb
- Deckenuntersichten mit Glattputz
- Hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Geräten (Kaffeemaschine, Bora Kochfeld, Ofen und Mikrowellenherd, Spülmaschine, Kühlschrank)
- Bei den Terrassentüren Insektenschutzgitter
- Alarmanlage (Anschlüsse vorhanden)
- Einbauschränke

Renovationen

- Alle Terrassen resp. Dächer wurden im 2023 aufwändig saniert
- Die Fassade wird von Mai bis Juli 2024 saniert inkl. neuer Vordächer und neuer moderner Farbgebung (Hellgrau/Weiss)
- Die Wohnung wurde im 2017 innen komplett renoviert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand

Erneuerungsfonds

- Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2023: CHF 177'000.-
- Wertquote 99/1000 inkl. 1 Parkplatz; 2 Parkplätze im Nachbarsgebäude werden separat abgerechnet



Terrassenhäuser

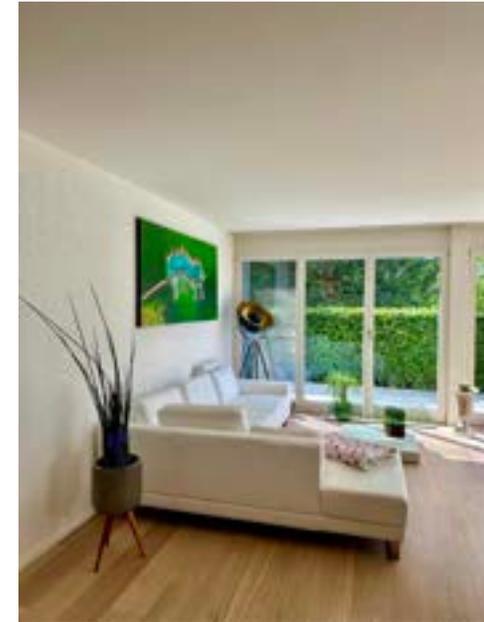
EG unten rechts





Visualisierung

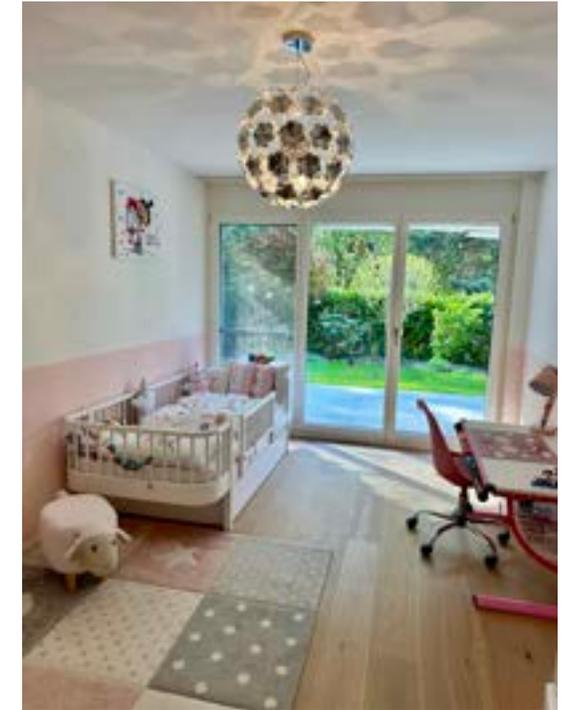
Wohnzimmer / Küche





Visualisierung

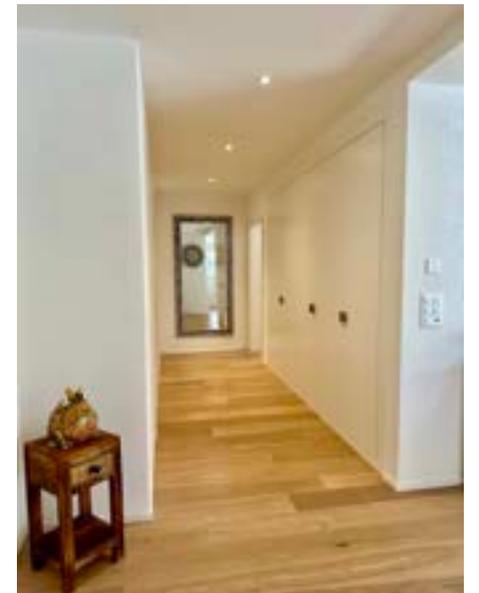
Schlafzimmer





Visualisierung

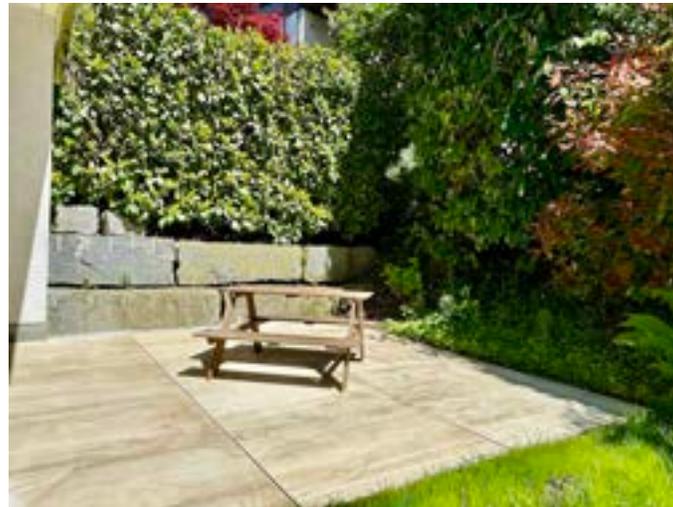
Bad / Küche / Gang





Visualisierung

Terrasse



Verkaufskonditionen



Kaufpreiszahlung

Kaufpreis inkl. 1 Garagenparkplatz
Optional: 2 zusätzliche Garagenplätze im
Nachbarsgebäude

CHF 2'490'000.–
(je CHF 40'000.–)

Angebote

Schriftlich

Notariatskosten

50/50

Notarielle Beurkundung

Nächstmöglicher Termin

Reservation

CHF 70'000.–

Kontakt



Ramon Waser

+41 79 710 80 40

ramon.waser@affines.ch

Wegweiser zur Traumimmobilie



5.5-Zimmer Terrassenwohnung



Interesse Falls Sie Interesse an dieser Terrassenwohnung haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, einen unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen sowohl in unseren Büroräumlichkeiten als auch gerne vor Ort zur Verfügung, um Ihnen das Projekt ausführlich zu erläutern und Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim zu begleiten.



Finanzierung Wir unterstützen Sie tatkräftig bei der Realisierung Ihres Traums. Damit Sie optimal auf den anstehenden Termin bei Ihrer Bank vorbereitet sind, stehen wir Ihnen zur Seite, um alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen bereitzustellen. Falls erforderlich, bieten wir auch Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland zuvor verkauft werden muss.



Reservation Sobald Ihr Entschluss zum Erwerb dieser Immobilie gefasst ist und sämtliche relevanten Details geklärt sind, können Sie mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, Ihren Entschluss bekräftigen. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



Reservationsvereinbarung Sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet ist, verpflichten wir uns, sämtliche Verkaufsbemühungen einzustellen. Auch dann, wenn ein Interessent nachträglich ein höheres Gebot einreicht.



Kaufvertrag Vor der notariellen Beurkundung, erhalten Sie einen Kaufvertragsentwurf. Darauf basierend kann die finanzierende Bank das unwiderrufliche Zahlungsverprechen erstellen.



Beurkundung und Eigentumsübertragung Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme