


Komplett renovierte Gartenwohnung an gesuchter Lage

Schübelstrasse 2,
8700 Küsnacht

1'650'000 CHF

 95m²

 3,5 Zimmer



Objektbeschreibung

Die Architektur des Mehrfamilienhauses aus den 1970er Jahren mit insgesamt 11 Einheiten ist klar und gradlinig, der Grundriss klassisch und praktisch. In der mit separatem Hauseingang erschlossenen Gartenwohnung befindet sich das grosszügige Entrée. Es verfügt über eine Einbau-Garderobe und erschliesst dann die beiden Zimmer, das Bad und ein separates WC sowie das Herz der Wohnung: den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Gartensitzplatz.

Die moderne, mit hellen Farben gehaltene Küche mit Kochinsel überzeugt mit einer kompletten Ausstattung der Marke Siemens mit einem Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug nach unten, einem Dampfbackofen, einem Kompaktbackofen mit Mikrowellenfunktion, einer grossen separaten Kühl-Gefrier-Kombination sowie einem leistungsfähigen Geschirrspüler. Daneben verfügt die Küche über grosszügige Einbauschränke und einer Bartheke, welche die Kochinsel zum Wohn-/Esszimmer abrundet. Der Küchenboden ist mit Feinsteinzeugplatten belegt und die Arbeitsflächen sind aus Granit ausgelegt. Der Boden des ganzen Wohn-Essbereichs sowie die Schlafzimmer sind mit hochwertigem weissgeölten Eichenparkett ausgestattet. Die Wände und Decken sind aus Weissputz hergestellt und wirken deshalb sehr edel. Die grossen Fensterfronten sorgen für eine helle, angenehme Atmosphäre.

Die mit Feinsteinzeugplatten ausgestatteten Nasszellen bestehen einerseits aus einem Badezimmer mit WC, Lavabo und begehbare Duschkabine, andererseits aus einem separatem WC mit Lavabo und Anschluss für einen Waschturm. Die beiden Schlafzimmer, welche vom Grundriss her ideal nahe bei den Nasszellen liegen, runden das Raumangebot ab.

Im Sommer 2022 wurde die Wohnung mit oben beschriebenen Materialien komplett renoviert. Zur Wohnung gehören ausserdem zwei separate Keller, ein eigener Waschturm in der gemeinsamen Waschküche sowie ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage.



Stockwerkeigentum



8700 Küsnacht



ca. 95m²
3.5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC



Bauweise: Massiv



Zustand: komplett renoviert



Richtpreis CHF 1'650'000



Baujahr 1971



Zentralheizung mit Heizkörpern
(Erneuerung 2021)



Ausstattung

Bei der Auswahl der Materialien für die Komplett-Renovation im Sommer 2022 wurde auf Qualität, Funktionalität, Ästhetik und angenehme warme Farbgebung Wert gelegt. Sowohl für die Gerätschaft als für die neu eingebauten Materialien wird Werksgarantie geleistet.

Die Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- ✓ Ca. 95m² Wohnfläche mit folgender Aufteilung:
32 m² Wohn-/Esszimmer, 14 m² Entree, 8 m² Küche, 14,5 m² & 12,5 m² Schlafzimmer, 4 m² & 2 m² Nasszellen,
12 m² Gartensitzplatz (davon 6m² gedeckt) und 2 m² gedeckter Balkon bei Küche.
- ✓ Modernste Küche mit Kochinsel, Siemens-Apparaten und Einbauschränken
- ✓ Badezimmer mit begehbare Dusche und WC sowie separates WC mit Anschluss für Waschturm
- ✓ 2 separate Keller, eigener Waschturm in gemeinsamer Waschküche, Einstellplatz in **Tiefgarage (Nr. 33)**
- ✓ Teilweise gedeckter Gartensitzplatz ins Grüne und ein kleiner Balkon bei der Küche



Wertquote: 91/1000



Betriebskosten: ca. 770 CHF/Monat



Erneuerungsfond: ca. 230 CHF/Monat



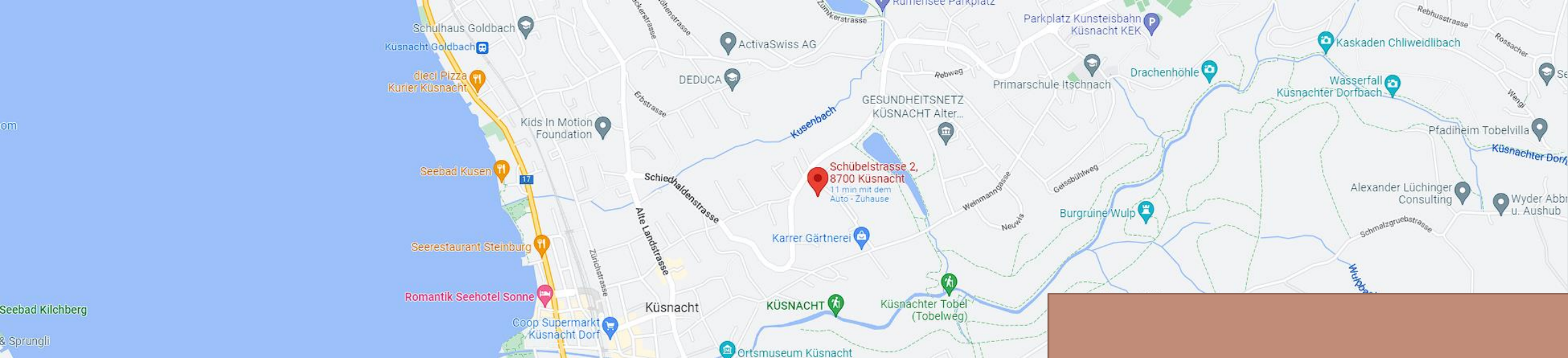
Eigenmietwert: 13'000 CHF



CHF 250'000 im Erneuerungsfond



Alle Werte Basis 2022



Lageplan

Küssnacht liegt am sonnigen, rechten Zürich Seeufer („Goldküste“) und grenzt an Zollikon und Erlenbach. Der Steuerfuss beträgt zur Zeit 75 % und ist damit einer der tiefsten im Kanton Zürich. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 15'000.

Die Nähe zu Zürich bedeutet für viele Einwohner ein grosses Plus: Im ÖV in rund 30 Minuten, im Auto in rund 15 Minuten im Stadtzentrum. Auch der Flughafen ist in 40 Minuten (ÖV) oder 30 Minuten (Auto) erreichbar.

Der attraktive alte Dorfkern hat zahlreiche Einkaufsläden, Grossverteiler und Fachgeschäfte. Die Gastronomie zählt rund 20 Lokale, vom Gourmet-Tempel über das traditionelle Restaurant bis zum Take Away. Vereine bieten zahlreiche Freizeitvergnügen, es hat viele Sportanlagen und die Natur mit Seen, Wäldern und Tobeln ist sehr nahe.

Es gibt in Küssnacht mehrere Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien; alles in nächster Nähe.



Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1,5 km



ÖV zu Fuss (nach Zürich): 2 Minuten



Bahnhof Küssnacht: ca. 2 km

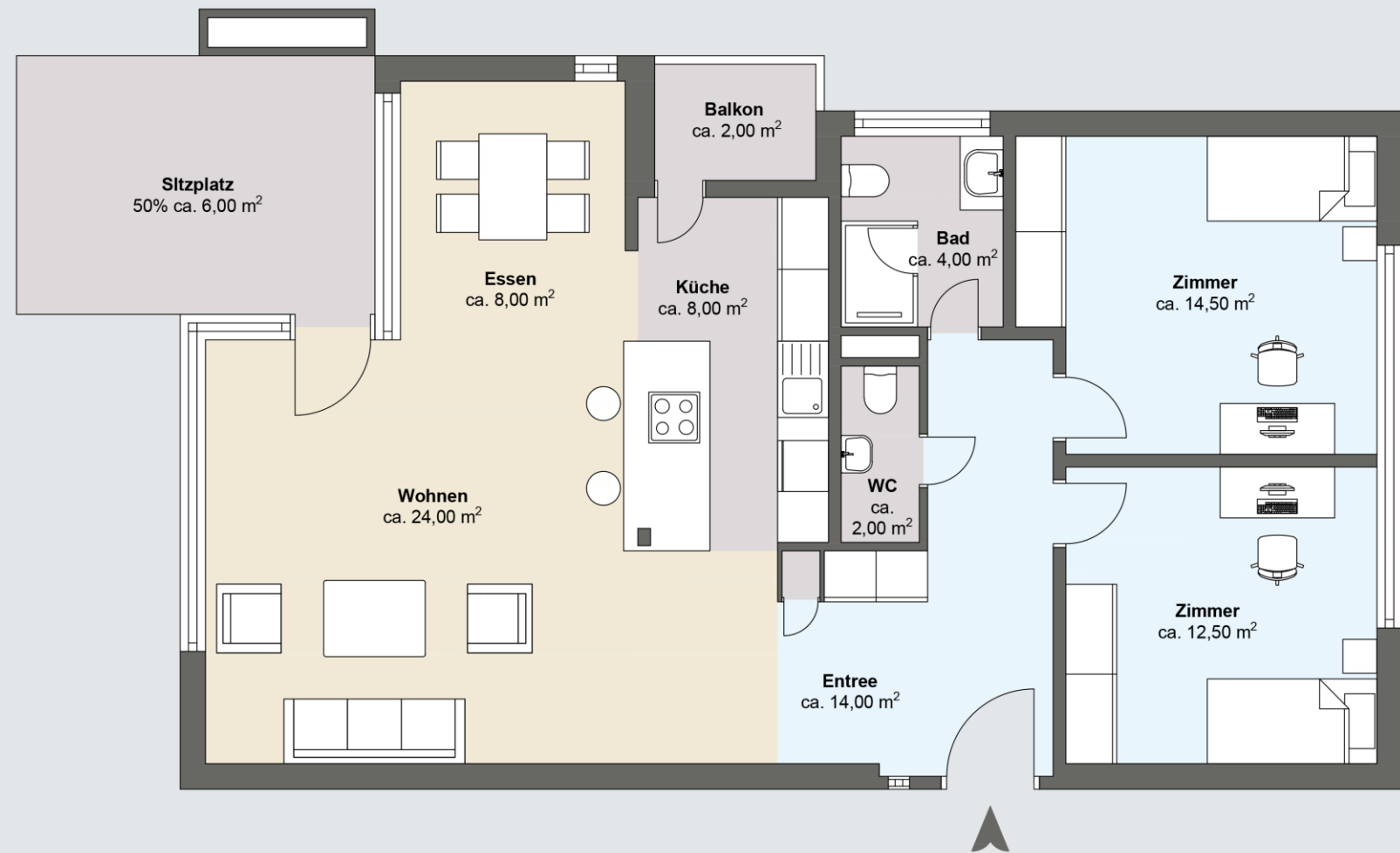


Stadt Zürich (Bellevue): ca. 8 km



Flughafen: ca. 20 km

Grundriss



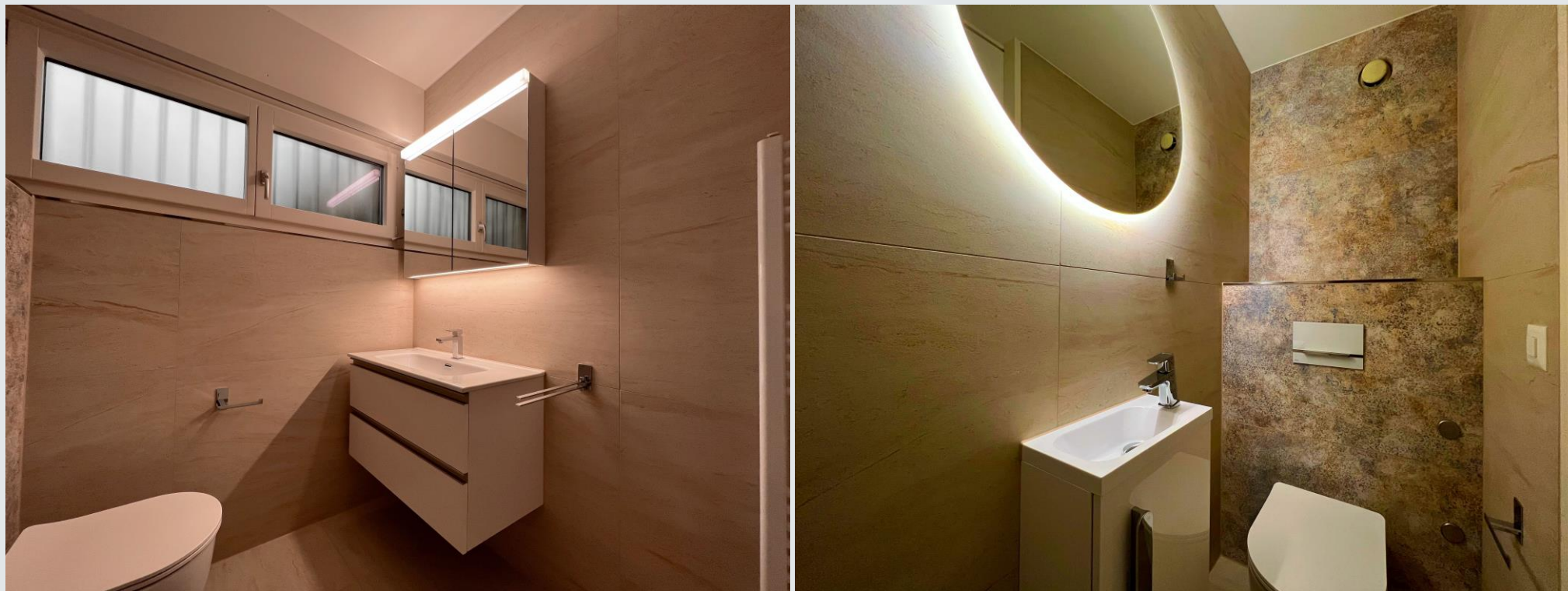
Wohnzimmer und Küche



Schlafzimmer 1 und 2



Dusche/WC und WC



Verkaufsprozess

Kaufpreis:

Der Kaufpreis liegt bei **CHF 1'650'000.-**

Die Abgabe eines Angebots eines Kaufinteressenten muss folgende Angaben enthalten:

Vollständige(r) Name(n) des Käufers/der Käufer, Adresse, E-Mail, Telefon.

Besichtigungen:

Kaufinteressenten können die Liegenschaft nur nach telefonischer Vereinbarung besichtigen.

Die vereinbarte Zeit muss eingehalten werden.

Angebot:

Das Kaufangebot muss schriftlich (per E-Mail oder Brief) abgegeben werden. Verlangt wird zudem eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank.

Prüfung:

Das abgegebene Kaufangebot wird umgehend geprüft.

Die Wohnung kann auf Wunsch nochmals besichtigt werden (mit Terminabsprache).

Zuschlag:

Der Zuschlag dem Kaufinteressenten erteilt, welcher zuerst die Reservationsvereinbarung unterschrieben und die Anzahlung geleistet hat.

Reservation:

Es wird eine Reservationsvereinbarung mit dem zukünftigen Käufer erstellt. Das Kaufobjekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationszahlung in Höhe von CHF 50'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

Kaufvertrag:

Nach erfolgter Reservation wird ein Kaufvertrag dem Notariat Küsnacht in Auftrag gegeben. Ziel ist es, den Kauf mit Eigentumsübertragung so rasch wie möglich zu realisieren.

Notariatskosten:

Die Gebühren für die Handänderung werden jeweils zur Hälfte unter Käufer und Verkäufer geteilt.

Allgemeines/Disclaimer:

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Trotzdem übernehmen wir keine Gewähr für die Angaben in diesem Verkaufsdossier. Aus der Weitergabe der in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen an Dritte, entsteht, auch im Falle eines Käufernachweises, kein Provisions-oder Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümerschaft.

Verkäuferschaft

Telefon Direkt: +41 79 400 54 16

E-Mail: urs.leimann@activasswiss.ch

Activa Swiss AG

Boglerenstrasse 67

CH-8700 Küsnacht

www.activasswiss.ch

