



Pfändler & Pfändler Immobilien

Im Grundholz 17 8614 Sulzbach



Die Gemeinde

Auf der «ruhigen» Seite von Uster, auf halbem Weg vom Stadtzentrum Uster Richtung Gossau (ZH), liegt das Dorf Sulzbach. Es kann in seiner lebhaften, schönen Landschaft seinen bäuerlichen Ursprung nicht verleugnen.

Schulen

Die Kinder gehen in Oberuster zur Schule und in den Kindergarten. In Ihrer Schuleinheit werden rund 430 Schülerinnen und Schüler von ca. 70 Lehrpersonen betreut. Zur Schule gehören die drei Gebäude an der Aathalstrasse, eines davon ist unser modernes Hauptgebäude, und die Kindergärten Stöcklerstrasse. Der Schulhort hat ein neues Zuhause an der Steigstrasse und das Schulhaus Sulzbach wird nicht mehr benutzt.

Einkaufsmöglichkeiten

Wenn Sie eine grosse Auswahl an Läden haben möchten, sind Sie in Kürze in Uster oder in Wetzikon, wo Sie genügend Shoppingcenters finden.

Freizeit

Rund um Sulzbach / Uster bietet die Natur ein vielseitiges Angebot für Sport und Freizeit. Wer sich kulinarisch verwöhnen lassen möchte, kommt hier bestimmt nicht zu kurz.

Verkehr

Sulzbach liegt in nächster Nähe von Anschlussstrasse und Autobahnen. Die ÖV mit sehr guten Verbindungen steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Mit dem Bus erreichen Sie Uster in ca. 10 Minuten, Wetzikon in ca. 16 Minuten und in Zürich sind Sie bereits ca. in 35 Minuten.

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2023 attraktive 112%.

Willkommen in Sulzbach...



Herzlich willkommen in der ländlichen und zentral gelegener Gemeinde Sulzbach.

Hier, in einem sehr ruhigen und familienfreundlichen Quartier verkaufen wir dieses grosszügige, freistehende Einfamilienhaus mit sehr viel Lebensraum und Komfort.

Die sonnenverwöhnte Lage, die Aussicht auf das traumhafte Bergpanorama plus architektonische Leckerbissen werden Sie ebenso begeistern, wie die Ruhe, welches dieses Zuhause ausstrahlt.

Aber bitte, treten Sie ein und begleiten Sie uns auf eine kurze, virtuelle Tour.

Von der Garage her gelangen Sie über ein paar Stufen zu Ihrem nach Süd-Westen ausgerichteten „Dihei“.

Im Entrée werden Sie begrüsst durch das viele Licht, welches durch die unzähligen Fenster ins Innere strömt. Hier im Eingang, befindet sich die Garderobe und ein Gäste-WC.

Das Wohn- und Esszimmer und Küche ist durch eine Glastüre getrennt und hier ist das Herzstück dieser Liegenschaft. Üppige Platzverhältnisse erwarten Sie nicht nur in der Küche, sondern auch im Wohnbereich. Das romantische Cheminée für die bevorstehenden Winterabende wartet auf Sie und gleich neben dem Cheminée ist der Zugang zum erholsamen Gartensitzplatz.

Dieser wurde mit Feng-Shui Grundlagen geplant und strahlt eine friedvolle Ruhe aus. Hier werden Sie erholsame Stunden bei einem feinen Essen, ein köstliches Glas Wein oder aber erfrischende Unterhaltungen mit Freunden geniessen können.

Trennen Sie sich für eine kurze Zeit von dieser Oase und lassen Sie uns zurückkehren in das Haus.

Im Obergeschoss erwartet Sie das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide und Luftraum zum Wohnbereich. Die erste Nasszelle mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Lavabo lassen das Aufstehen zum Erlebnis werden.

Für das Verstauen vom Reisegepäck etc. steht Ihnen ein kleiner Estrich zur Verfügung.

Die Treppen hinunter und in das Untergeschoss werden Sie begrüsst durch 3 Schlafzimmer. Zwei von denen haben direkten Zugang zum Garten und OH wie herrlich.... Den eigenen Pool mit Liegewiese und Platz zum Verweilen.

Wie auch in fast allen Räumen dieses Zuhauses, geniessen Sie auch hier eine traumhafte Aussicht auf die Berge.

Eine weitere grosse Nasszelle, ein Keller mit Sauna plus der Technikraum runden das Bild auf dieser Etage ab.

So, nun haben Sie einen ersten, kleinen Eindruck dieser tollen Liegenschaft erhalten.

Durch eine persönliche Besichtigung erfahren Sie aber viel mehr und wir sind überzeugt, Sie werden sich auf Antrieb hier wohlfühlen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

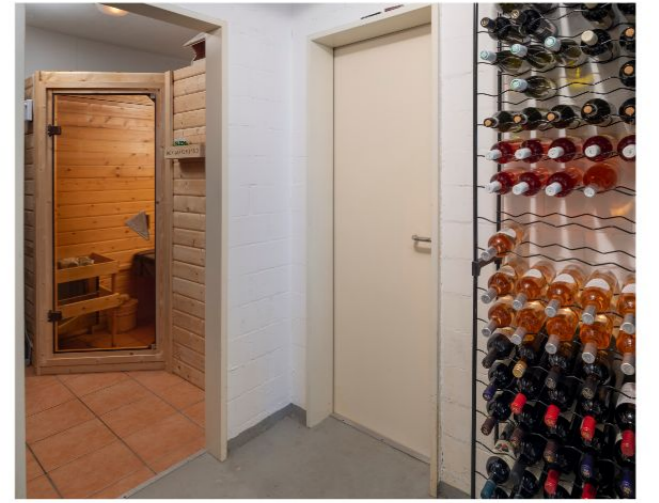




Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Im Grundholz 17
8614 Sulzbach
- Kataster Nr.: J1205
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 173 m² BGF
- Grundstück: 478 m² +
50 m² bzw. ¼ Miteigentum an Kataster
J1185 (siehe Grundbuchauszug)
- Volumen: 683 m³
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 3
- Nasszellen: 2 + Gäste WC
- Heizung: Öl mit Bodenheizung
- Garage: 1
- Parkplätze: 2

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 56'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien
Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
044 215 67 00

www.pfandler.ch

Rolf Pfändler
076 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler
079 558 54 06
alannah@pfandler.ch

Immobilienbesitzer aufgepasst!

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



Pfändler & Pfändler Immobilien