



imoen



Zuhause mit Seeluft

4.5 Zimmer Wohnung in Uster

Es ist gut, in der Nähe eines Sees zu leben. Es ist gut zu wissen, dass man, wann immer nötig, an seinem Ufer, seinem Rand entlang gehen kann und über ihn hinweg, in die Bäume oder die kleinen Wellen blicken, tiefer atmen, einfach sein.

*Alle beschreibenden poethischen Texte sind von der Autorin Julia Weber



Ufer Greifensee, in 15min zu Fuss erreichbar

Inhalt

Fakten

Die wichtigsten Fakten im Überblick

Pläne

Grundriss der Wohnung und der Räume im Untergeschoss

Fotografien

Bilder der ganzen Wohnung

Ort

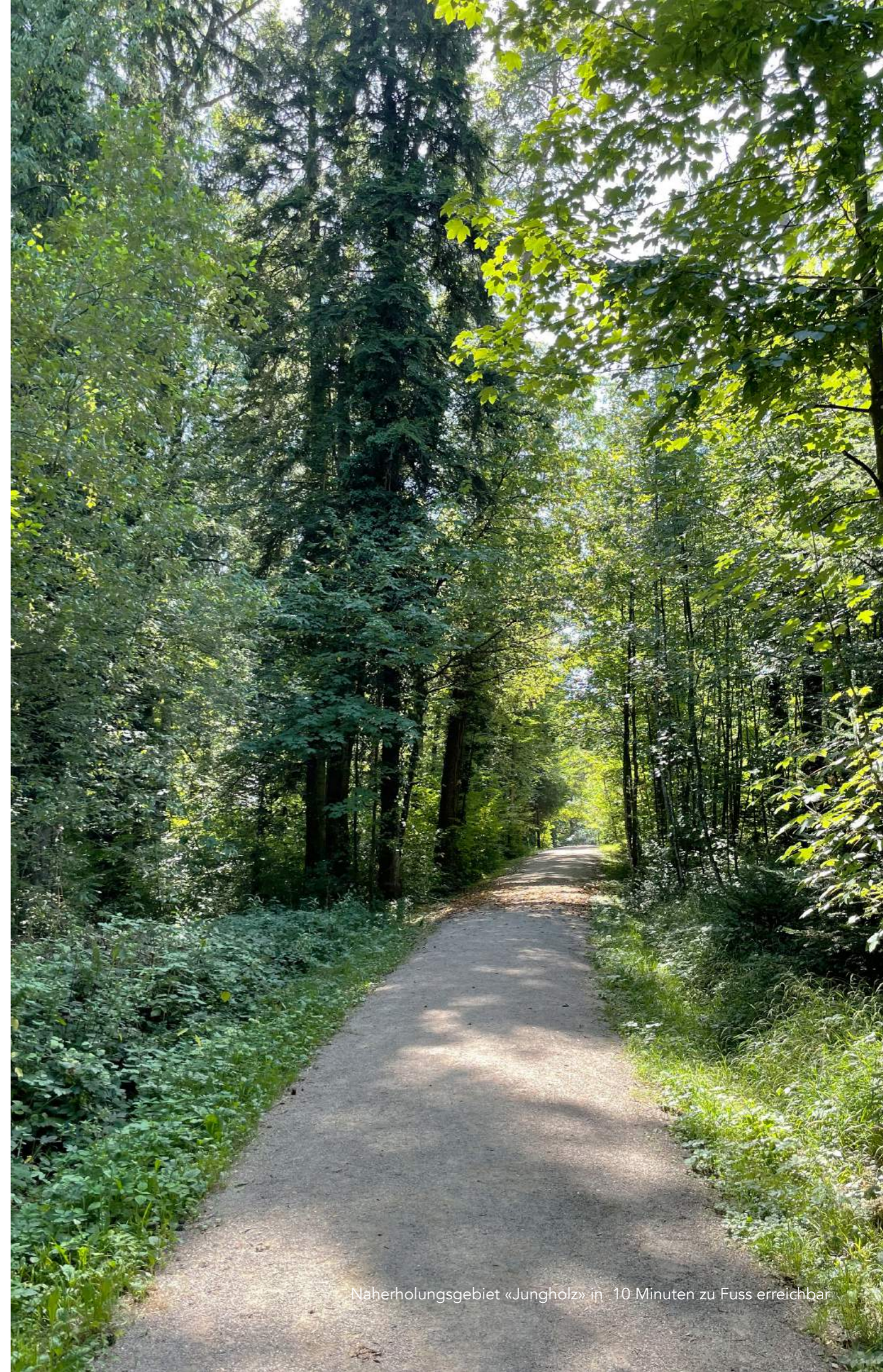
Informationen zur Lage und Umgebung

Objekt

Ausführliche Informationen zu Renovationen und Sanierungen

Kontakt

Ansprechperson für Besichtigung, Informationen und Kaufangebote



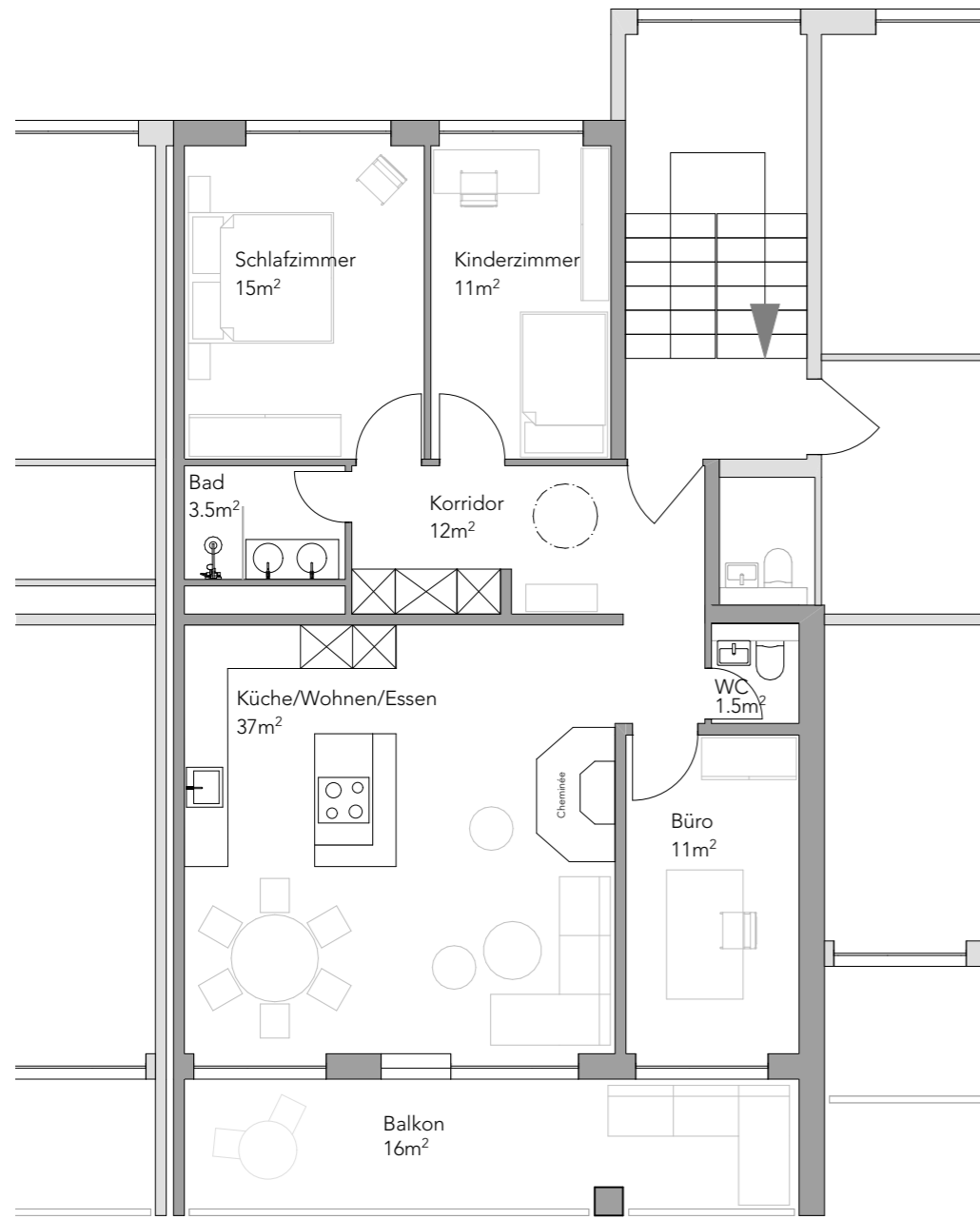
Näherholungsgebiet «Junholz» in 10 Minuten zu Fuss erreichbar



Aussenansicht Guldenenstrasse 3 ostseitig

Die wichtigsten Fakten im Überblick

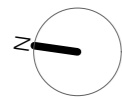
Objekt	Eigentumswohnung
Stockwerk	2. Obergeschoss
Adresse	Guldenenstrasse 3, 8610 Uster
Steuerfuss	112% (ohne Kirchensteuer)
Lage	Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Greifensee, gute Anbindungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
Anzahl Zimmer	Die Wohnung verfügt über 4.5 Zimmer. 3 Schlafzimmer und einen grossen offenen Wohn-Essbereich inklusive der Küche
Wohnfläche	91m ² Nettowohnfläche
Nebenräume	Waschküche / Hobbyraum 7m ² , Kellerabteil 6m ²
Aussenräume	Balkon westseitig 16m ²
Parkplatz	Einzelabstellplatz im Freien Nr. 31 Einstellhallenplatz inkl. E-Anschluss kann gemietet werden
Baujahr	1972
Renovationen	2023 wurde die ganze Wohnung renoviert. Ebenfalls wurde im Sommer 2023 die Ölheizung mit einer Erdsondenwärmepumpenheizung ersetzt und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Ausführliche Auflistung unter «Objekt»
STWEG	Stockwerkeigentümerschaft Guldenenstr. 1+3 mit 12 Parteien
Wertquote	91/1000
Erneuerungsfonds	Stand 31.12.22 CHF 48'770.72
Verkaufspreis	CHF 1'150'000



Grundriss Wohnung 1:100



Grundriss Keller 1:100



Masstab 0 1 2 3 4 5m

- gehört zur Wohnung
- zur Mitbenützung

Beim Betreten der Wohnung fällt direkt neben der Eingangstür Licht zu Boden, es kommt aus der Sonne.



Eingangsbereich mit Oblicht und Einbauschränk

Die Füße auf dem schwedischen Eichenholzboden.

Es gibt Platz für die Bewegungen der Füße. Es gibt Platz für die Bewegungen der Gedanken. Es gibt die Leere auch, damit der Blick nicht immer etwas halten muss. Es gibt keinen Platz für Plastik. Es gibt Steinoberflächen. Es gibt schwedischen Eichenholzboden. Es gibt Solarpanelle. Es gibt Erdsondenwärmepumpenheizung.



Kinderzimmer

* Die Wohnung wurde speziell für die Bilder und die Besichtigungen möbliert und inszeniert. Die Möbel gehören nicht zur Wohnung und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.



Wohn-Essbereich Richtung Wohnen mit Chémiee

Und bewegt man sich weiter, öffnet sich ein Raum, breitet sich aus, in alle Ecken legt sich Licht.

Dieses Licht fließt, aus Westen kommend durch viele Fenster in den Raum.

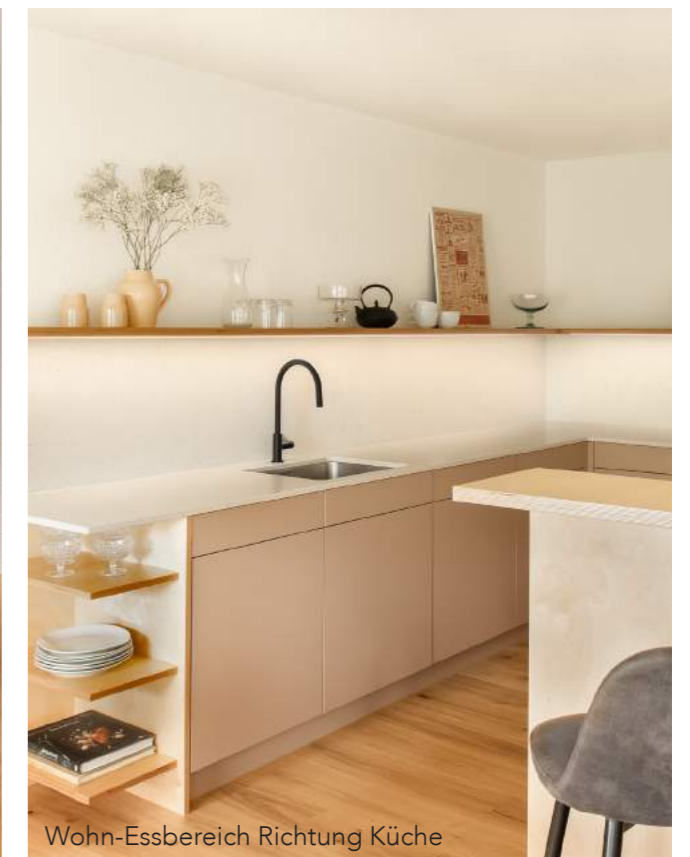
Er ist Küche, Essraum, Wohnzimmer. Und er ist weich an der Seite, für den Abend allein, das Sofa, auf dem drei Menschen sitzen können, oder mit einem Glas Wein nur ein Mensch mit den Beinen gestreckt, mit Ruhe.

Er ist Küche und an der Küche entlang geht eine Bar, jemand schneidet dort den Lauch und jemand sitzt an der Bar und erzählt von einem langen, vielleicht lauten Tag in der Stadt, erzählt in den stillen Abend hinein.

Das Licht füllt den Raum. Weil es keine Wand gibt, legt sich das Licht auf die weisse Steinablage in der Küche, in den Essbereich, auf das Sofa, den Eichenboden, auf den festen Stein des Kamins, das Weiss der Wände.



Wohn-Essbereich Richtung Essen



Wohn-Essbereich Richtung Küche



Wohn-Essbereich Richtung Balkon



Wohn-Essbereich Richtung Küche und Insel



Separates WC



Bodenebene Dusche mit Regenduschkopf und zwei Lavabos

Die Luft kommt
herein und die
Gedanken gehen
hinaus. Es kann
alles neu sein.

In den Kissen liegend, kann man kurz
nach dem Erwachen aus dem Fenster
und bei klarer Sicht bis in die ewige Kälte
der Berge sehen.

Kahle, feste Bergspitzen.

Das Grün der Weiden unterhalb.

Die Bäume, deren Blätter sich im Wind
bewegen. Es ist still am Morgen, in der
Umgebung und so auch in einem selbst.
Der Blick ruht in der Weite.

An einem Tisch sitzend, liegt links das
Fenster auf den Balkon hinaus.

Vor einem vielleicht leeren Blatt sitzend,
das gefüllt werden soll. Ein Bildschirm
voller noch zu erledigender Dinge.

Wenn man dann nach links blickt.

Wenn das Fenster offen steht, dann wird
der Balkon eine Verlängerung des Raums.
Ein Zimmer ohne Aussenwand.



Schlafzimmer



Home Office

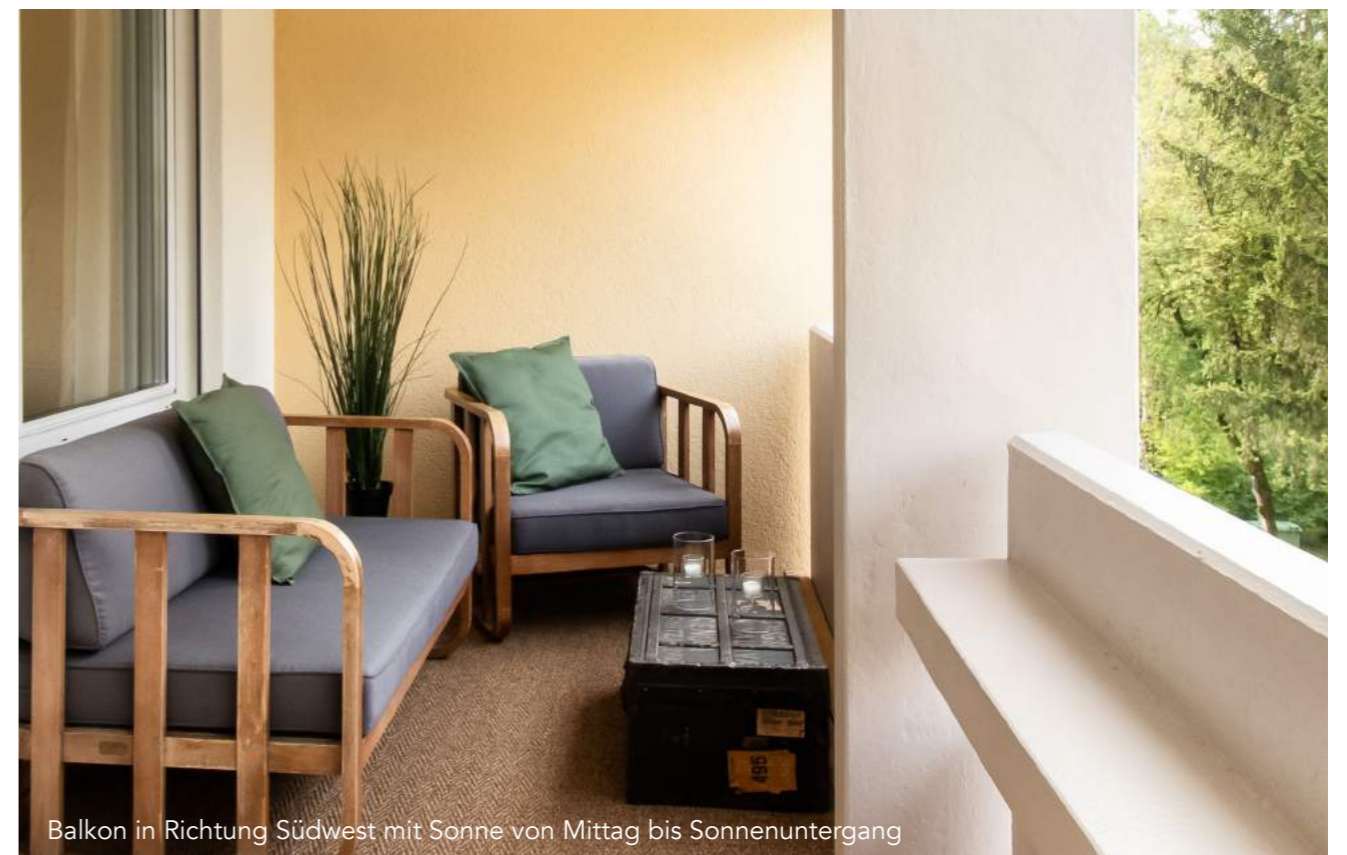


Balkon in Richtung Nordwest

Das Aussen ist der Weg zum See, ist der See selbst, sein Duft, die Geräusche der Schwalben in den Bäumen, die gerade aus dem Süden gekommen oder auf dem Weg dorthin sind.

Das Aussen sind die Höfe, nicht weit weg, der Geruch der Erde, der Felder und nach den Büschen am Fluss, den Bewegungen der Füchse.

So lange wie die Wohnung ist auch der Balkon. Er kann durchlaufen werden. Er ist ein sommerlicher Raum. Mit Boden aus Holz. Mit sitzen am Tisch. Mit Freunden oder mit sich allein. Vielleicht ist draussen der Regen. Gemütlichkeit.



Balkon in Richtung Südwest mit Sonne von Mittag bis Sonnenuntergang



Dann kann man sich zurückziehen in sich.

Wenn es dämmt, die Sonne langsam verschwindet und die Menschen, die man liebt in der Wohnung zu viele Geräusche machen, wenn man etwas tun will, zwischen der Waschmaschine und dem kleinen Fenster, durch das, ein letztes Licht fällt. Dann gibt es diesen geheimen Raum, für die Stunde, in der gezeichnet oder gemalt wird, gedacht, allein gelacht, geflüstert, gewaschen vielleicht, genäht oder gewerkelt.



Privater Wasch- / Hobbyraum



Warum Neues bauen, wenn das Material hält und schwer hergetragen und aufgebaut ist für uns. Warum zerstören, was ist? Warum nicht lieber das Neue in das Alte hineinbauen, es nebeneinander sein lassen, die Mauern lassen, aber erhellen, was zu erhellen ist. Warum nicht an die Welt denken. Und die Zeiten, die waren, die Zeiten, die sind und all das, was noch kommt.



Uster

Wohnstadt am Wasser

Uster, am malerischen Greifensee gelegen, beeindruckt mit einer ausgewogenen Mischung aus Erholung und urbanem Leben. Die Stadt bietet ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität mit einer vielfältigen Wirtschaft, kulturellem Reichtum, rundum Natur und einer exzellenter Verkehrsanbindung. In 3 Minuten ist man auf der Autobahn und mit dem Zug mehrmals stündlich, ist man in 30 Minuten von der Haustüre am Hauptbahnhof Zürich.



Vogelperspektive der Guldenenstrasse 3 mit dem Greifensee im Hintergrund - Quelle: Gooele earth

🚗 Auto



- ✈ Flughafen Flughafen Zürich 17 km
- 🛣 Autobahnauffahrt 2.6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 206 Einkaufen
- 🎓 286 Bildung
- 🍽 352 Gastronomie
- 🏥 147 Gesundheit
- 🎮 1399 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA

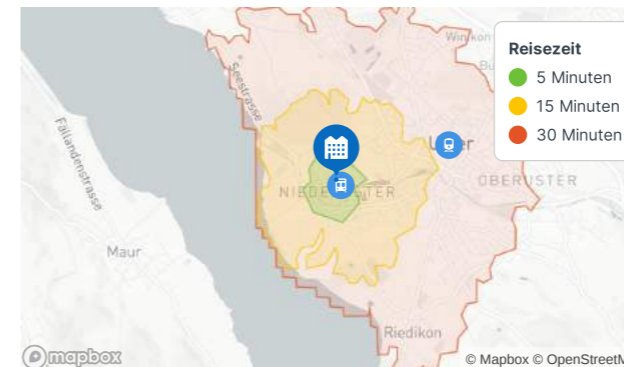


- 🚆 Bahnhof Uster 1.4 km
- 🚌 Bus Pfannenstielstrasse 66 m
- 🚊 Tram Rehalp 8.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 24 Einkaufen
- 🎓 23 Bildung
- 🍽 53 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 34 Freizeit

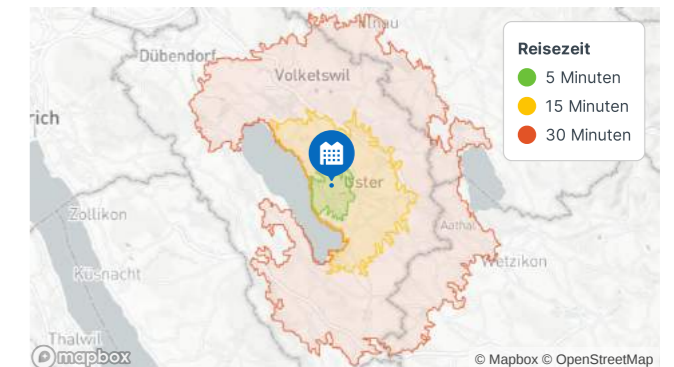
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

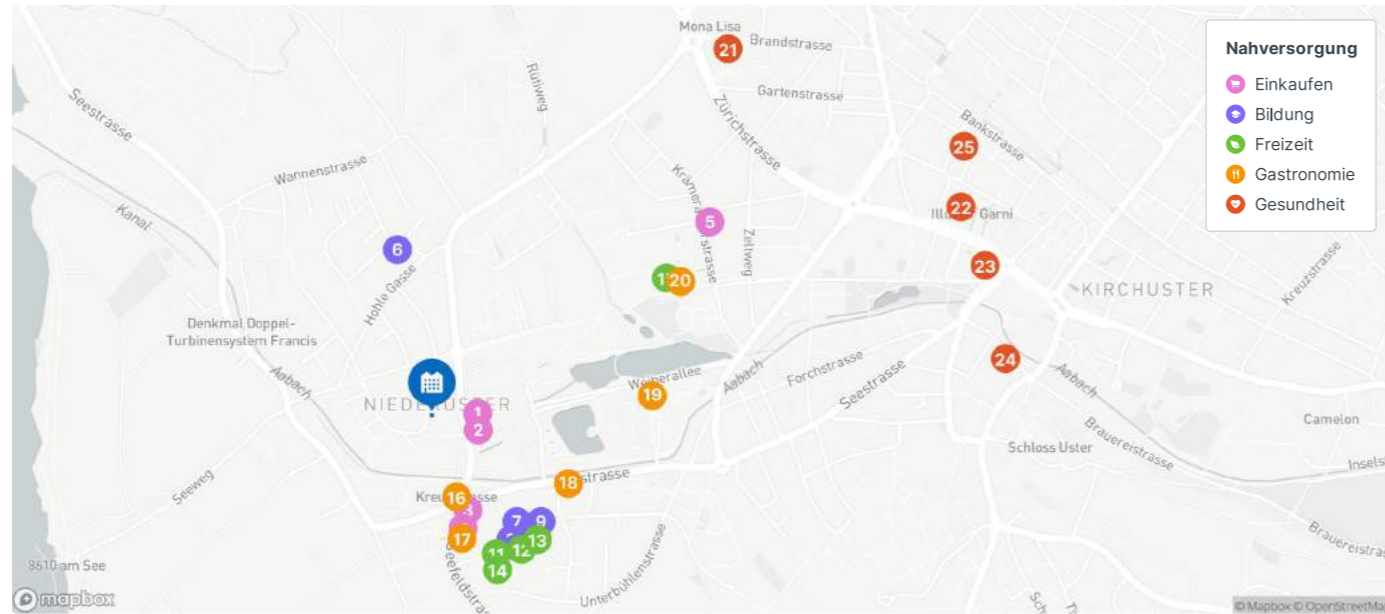
- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 17 Bildung
- 🍽 17 Gastronomie
- 🏥 1 Gesundheit
- 🎮 35 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 35 Einkaufen
- 🎓 60 Bildung
- 🍽 75 Gastronomie
- 🏥 26 Gesundheit
- 🎮 193 Freizeit



Einkaufen		Bildung		Freizeit	
1	Coop Supermarkt	108 m	6	Kindergarten Wanne	298 m
2	Coop	129 m	7	Kindergarten Niederuster	329 m
3	Volg	264 m	8	Primarschule Niederuster	355 m
4	Coffee-Shop Jucker	298 m	9	Kindergarten Niederuster	359 m
5	Volg	676 m	10	Schule Niederuster	376 m
11	Sport	368 m	12	Sport	383 m
13	Spielwiese Schulanlage Nie...	384 m	14	Sport	401 m
15	Sport	541 m			
Gastronomie		Gesundheit			
16	Kreuzstrasse	231 m	21	Aabach Tierpraxis Uster, Tie...	941 m
17	Seestern	318 m	22	Dropa Illuster	1.2 km
18	Pizza Forte	349 m	23	Zahnarztzentrum	1.2 km
19	Bicerin	460 m	24	Psychiatrische Klinik Ambul...	1.2 km
20	Mensa BZU	562 m	25	Flavio Cassani	1.2 km



Ein Sushi-Restaurant und eine Café-Weinbar sind beide in weniger als 3 Minuten zu Fuss erreichbar

Weitergehende Information zum Objekt

Renovation in der Wohnung	Neue Küche, neue Nasszellen, neuer Parkettboden Wände Tapetten entfernt, neu verputzt und neu gestrichen. Decken neu gestrichen Asbestkontrolle und -sanierung Neuer Holzboden Balkon Neue Volants an Sonnenstoren Neue Türen und Drücker Elektroinstallationen kontrolliert und Sicherungen, Schalter und Dosen ersetzt inkl. Sicherheitsnachweis
Verarbeitete Materialien	Eichenparkett aus schwedischem Holz Silestone-Arbeitsplatte in der Küche <i>Silestone® ist eine fortschrittlich und nachhaltig Hybridoberfläche aus hochwertigen Mineralien, Quarz und recycelten Materialien.</i> Elbau Küchenschränke GESSI Design Einhebelmischer schwarz in der Küche Marazzi Porzellanstein in den Nasszellen KWC Bevo Mischer schwarz in den Nasszellen Laufen Pro Keramik Waschbecken in Bad Alterna moderna Keramik Waschbecken in WC Birken Multiplex Möbel um Kücheninsel und in Bad
Küchengeräte	Backofen Electrolux EB6GL70KSP Kühlschrank Electrolux IK3029SAR Geschirrspüler Siemens Studioline speedMatic <i>mit openAssist</i> Induktionsherd WESCO WKA 60 Piana Compact <i>mit Kochfeldabsaugung</i>
Renovationen an der Liegenschaft	2005 Flachdachsanieung 2007 Fensterersatz Isolierverglasung 2009 Fassadesanieung 2014 Kanalsanieung 2016 Wasseraufbereitungsanlage 2016 Ersatz Steigleitungen 2017 Neuanstrich Fassade 2022 Sanierung/Dämmung UG-Decke und Eingang 2023 Photovoltaikanlage auf Flachdach 2023 Erdsondenwärmepumpenheizung



Gerne zeige ich Ihnen die
Wohnung und stehe für
weitere Auskünfte zur
Verfügung.



imoen

Evelyn Bolliger
bolliger@imoen.ch
+41 (0)78 870 13 90

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch imoen koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die aufgeführten Wohnflächen entsprechen der Fläche innerhalb der Aussenwände, inklusive Zwischenwände, exklusive Steigzonen. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten.

Immobilienentwicklung und Innenarchitektur
imoen Gmbh
www.imoen.ch

Fotografien
Spaces for Life interiors
www.spacesforlifeinteriors.com

Poethische Texte
Julia Weber
www.literaturdienst.ch