

SONNIGE 3,5 ZIMMER WOHNUNG MIT SCHÖNER TERRASSE IN OBERENGSTRINGEN

Eine Wohnung mit moderner Küche, schöner Terrasse und
in beliebter Wohnlage, die Sie lieben werden

VERKAUFSPREIS
1'199'000 Fr.

(Verfügbar auf Anfrage)



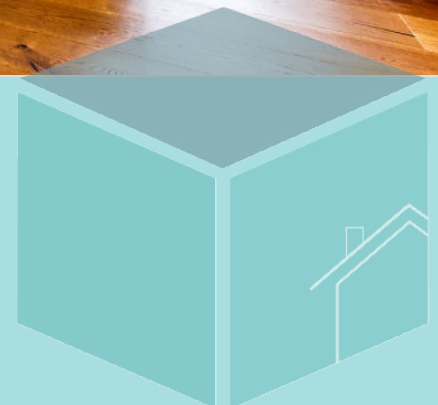
ANKER & FAMILY
IMMOBILIEN

KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	info@immoanker.ch
Telefon	044 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2 | 8152 Opfikon

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter info@immoanker.ch



3.5 ZIMMER WOHNUNG IN OBERENGSTRINGEN



ADRESSE

Eggstrasse 37, 8102 Oberengstringen



OBJEKTART

Terrassenwohnung



VERKAUFSPREIS

1'199'000 Fr.



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

106 m²



ZIMMER

3.5



BAUJAHR

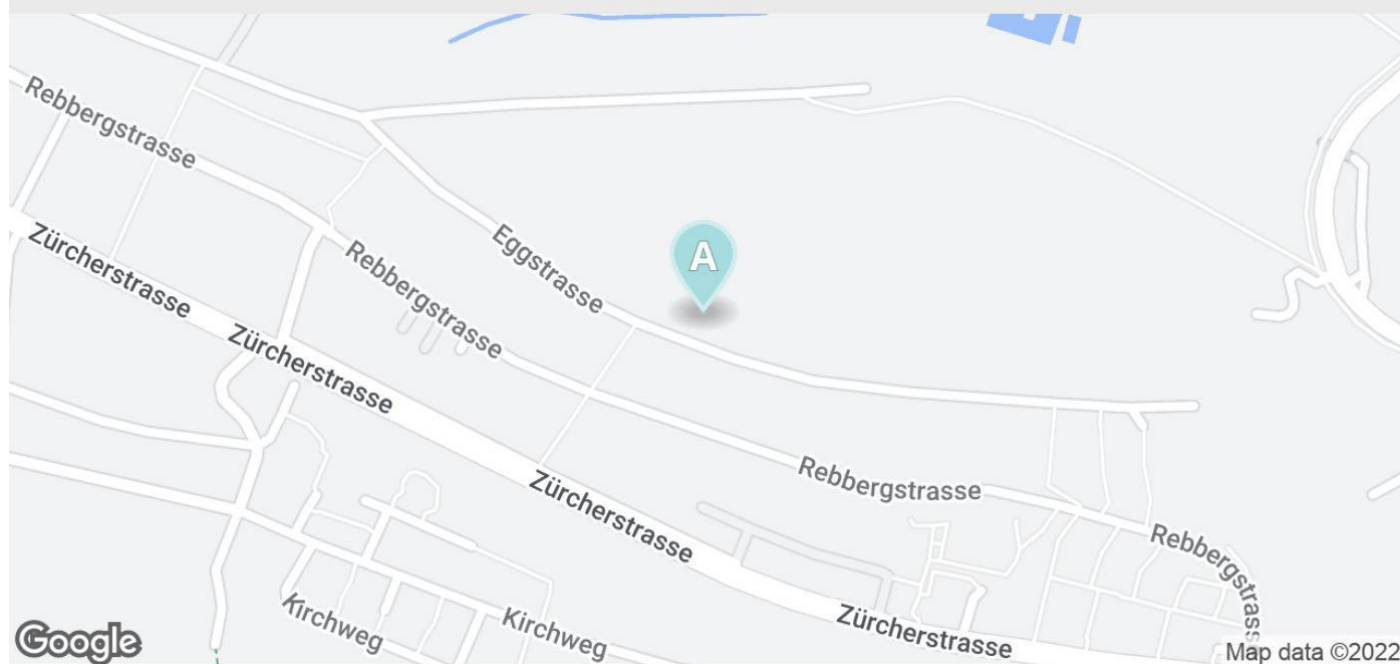
1971

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Eggstrasse 37, 8102 Oberengstringen



DIE GEMEINDE ZÜRICH

Oberengstringen ist ein Gebiet reich an Kultur und natürlicher Schönheit, das westlich von Zürich an den Ufern der schönen Limmat liegt. Die Nähe zur Limmat, die ausgedehnten Waldgebiete mit Spazier- und Wanderwegen sowie das Schwimmbad machen es zu einem idealen Ort für Einheimische, die sich eine Auszeit vom Stadtleben gönnen wollen, ohne weit fahren zu müssen. Die hervorragende Lage nicht nur ein Katzensprung von Zürich entfernt, sondern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und Sportplätze in Gehweite bereit.

8102 Oberengstringen liegt im Bezirk Dietikon, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Oberengstringen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.4% pro Jahr auf 6'721 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020).

Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +29.8% verändert (Kanton: +23.2%).

BESCHREIBUNG

Für alle, die ein geräumiges und modernes Zuhause in idealer Lage suchen, ist diese 3,5-Zimmer-Wohnung perfekt! Die Hanglage des gepflegten Mehrfamilienhauses bietet einen herrlichen Blick auf das Stadtbild in einem beliebten Wohnquartier. Die Wohnung begeistert ab der ersten Minute mit ihrer geschickt geschnittenen 106 Quadratmetern Wohnfläche und bietet damit viel Platz zum Ausbreiten und Wohnen.

Direkt im zentralen Eingang erwartet Sie eine Garderobe und Gästebad (mit Dusche/WC). Die Wohnung ist in zwei Bereiche unterteilt – links das überaus helle und grosszügige Wohn-/Esszimmer mit offener, moderner Küche und Zugang zum sonnigen Balkon. Auf der rechten Seite die Privaträume mit einem schönen Masterschlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem Bad mit Badewanne, WC und grossem Lavabo. Die Wohnung glänzt nicht nur durch ihre clevere Aufteilung.

Die Ausstattung, die vor etwa zwei Jahren renoviert wurde, umfasst einen äusserst edlen Parkettboden sowie - um jeden Kochmeister neidisch zu machen - eine Küche, die auf der einen Seite zum Teppanyaki-Kochen ausgestattet ist und auf der anderen Seite einen Weinkühlschrank und einen Wasserhahn, der sprudelnd kaltes oder kochend heisses Wasser liefert!

Der eigentliche Clou ist die grosse Sonnenterrasse - perfekt, um die warmen Sommertage und -abende zu geniessen, und zudem einmalig und ideal, um unvergesslich schöne Stunden und gemütliche, gemeinsame Abende draussen zusammen mit der Familie und/oder mit lieben Freunden zu verbringen.

Zur idealen Abrundung bietet die 3.5 Zimmer-Wohnung einen Tiefgaragenparkplatz, ein eigenes Kellerabteil und eine zusätzliche Waschküche zur gemeinsamen Nutzung. Wenn Sie auf der Suche nach was ganz Besonderem sind, kommen Sie an der Wohnung nicht vorbei. Packen Sie diese einmalige Gelegenheit und rufen Sie heute noch an. Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung bald persönlich zu präsentieren.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die komplette Wohnungseinrichtung vom Vorbesitzer zu übernehmen.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Renovationsjahr	2019
Wärmeerzeugung	Ölheizung

ANGEBOT

Nebenkosten inkl.	CHF 8'400.- / Jahr
Erneuerungsfond	
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'845'000.-
Erneuerungsfond Einlage	CHF 700.- / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage exklusiv	CHF 40'000.-CHF
1 x Aussenparkplatz	50.- / Monat

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	106 m²
Balkonfläche	14 m²

EIGENSCHAFTEN

- | | |
|---|--|
| ☒ Balkon | ☒ Parkplatz |
| ☒ Garage | ☒ Ruhig |
| ☒ Hanglage | ☒ Sonnig |
| ☒ Haustiere erlaubt | ☒ Tumbler |
| ☒ Hochparterre | ☒ Waschmaschine |
| ☒ Kabelfernsehen | ☒ Virtuelle Besichtigung |
| ☒ Kinderfreundlich | |

FOLGENDE RENOVATIONEN WURDEN IM JAHR 2019 DURCHGEFÜHRT

Küche, Bad (zusätzliche Dusche + WC eingebaut), Böden, Wände, Decken und Leitungen aussen.

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit



Freizeit

ZUSTAND

 **Küche**

★★★★★ Luxus

★★★★ Neu / kürzlich Renoviert

 **Badezimmer**

★★★★★ Luxus

★★★★ Neu / kürzlich Renoviert

 **Fussboden**

★★★★★ Luxus

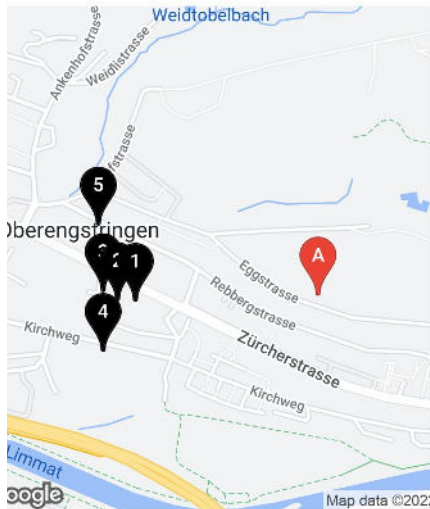
★★★★ Neu / kürzlich Renoviert

 **Fenster**

★★★★☆ Gehoben

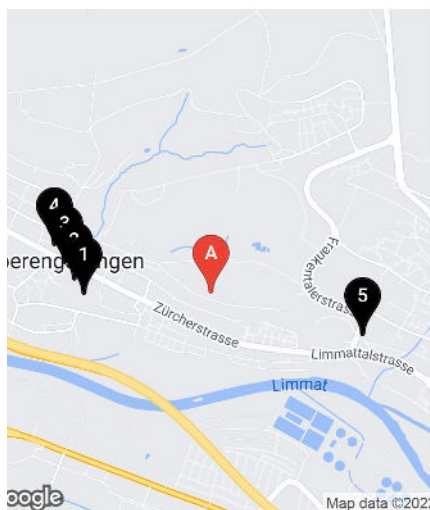
★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

DIE INFRASTRUKTUR



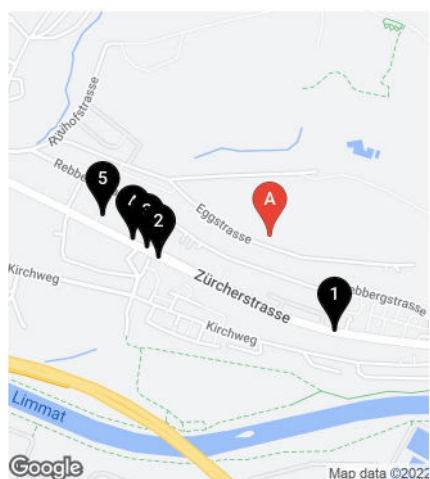
Schulen und Ausbildungsstätten

1	Schulhaus Halde 429 m	7'	3'
2	Schulhaus Sunnerai 470 m	9'	3'
3	Schulhaus Goldschmied 504 m	9'	3'
4	Schulhaus Allmend 522 m	10'	4'
5	Schulhaus Gubrist 542 m	7'	2'



Einkauf

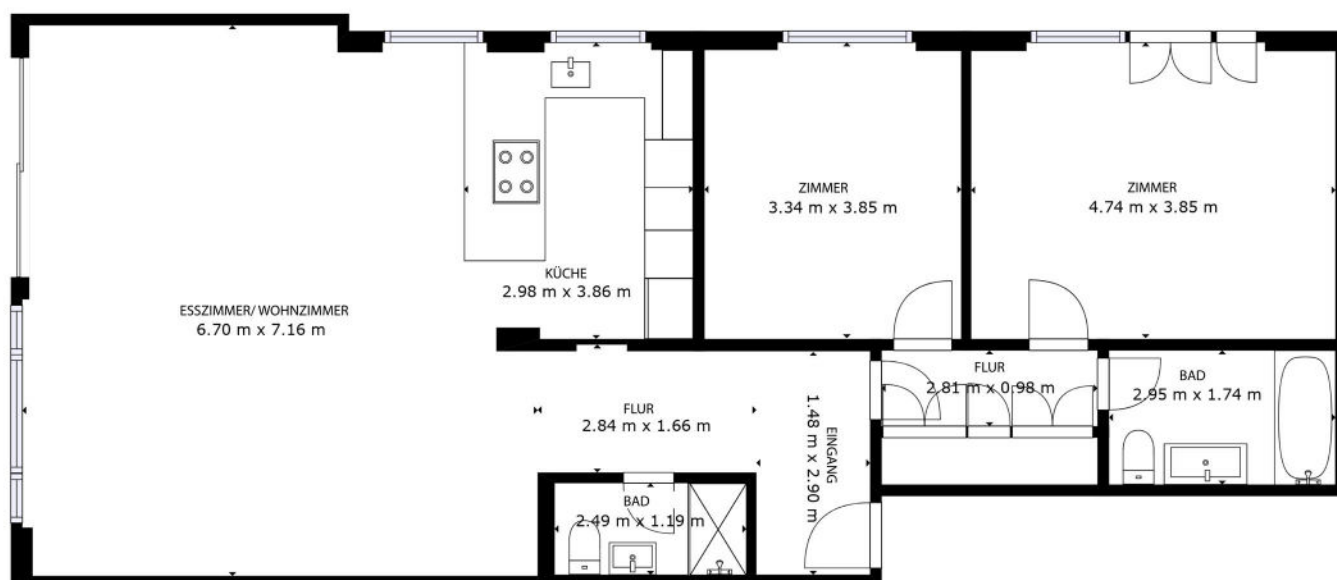
1	Denner Discount 639 m	10'	2'
2	Migros Supermarkt 653 m	10'	2'
3	Zentrum Oberengstringen 701 m	9'	2'
4	outlet4less 719 m	9'	2'
5	Coop Supermarkt Zürich Bomb... 743 m	12'	5'



Öffentlicher Verkehr

1	Oberengstringen, Eggbühl 290 m	7'	5'
2	Oberengstringen, Lanzrain 301 m	6'	3'
3	Oberengstringen, Lanzrain 321 m	6'	3'
4	Oberengstringen, Lanzrain 342 m	6'	3'
5	Naturekids - Rodriguez Martinez 421 m	7'	4'

GRUNDRISS



AUSSENANSICHT



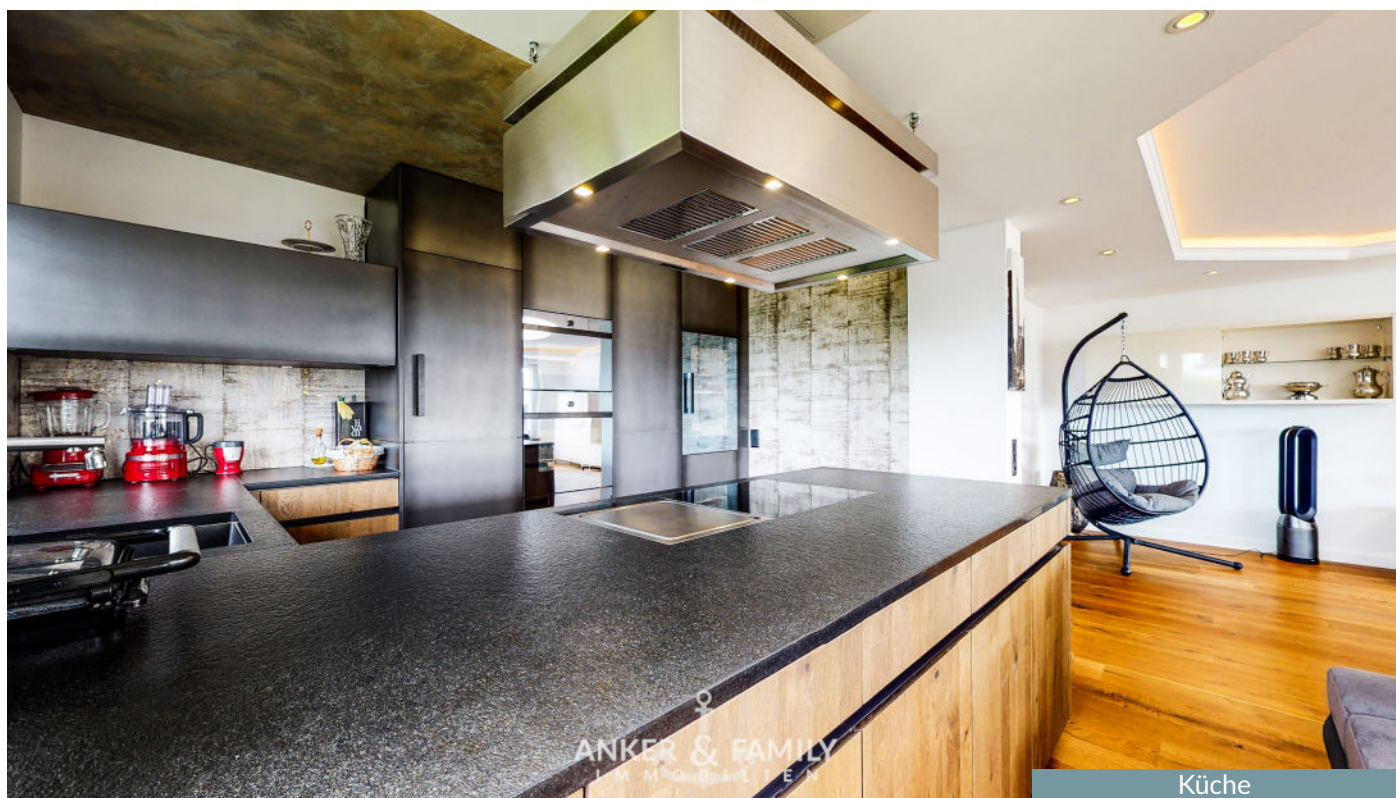
INNENANSICHT



INNENANSICHT



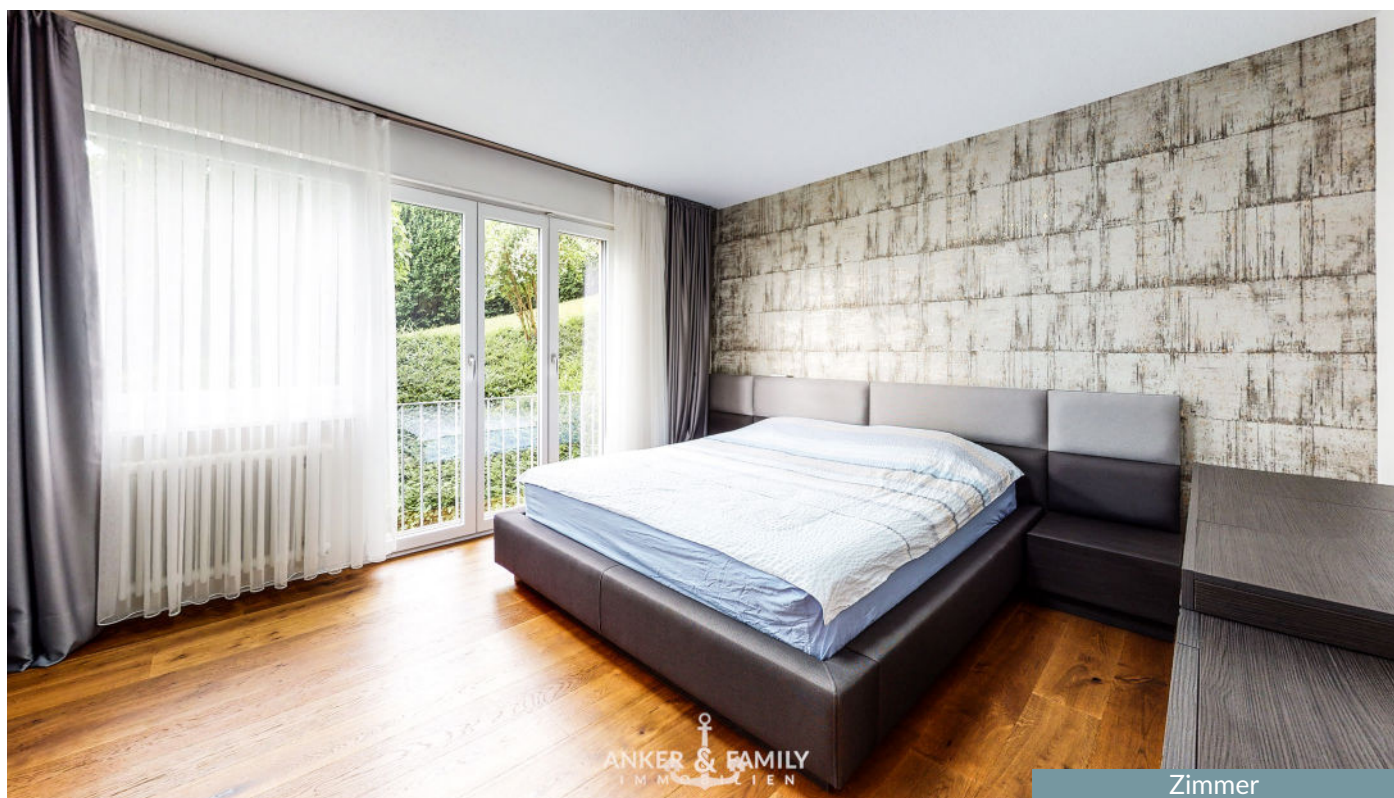
INNENANSICHT



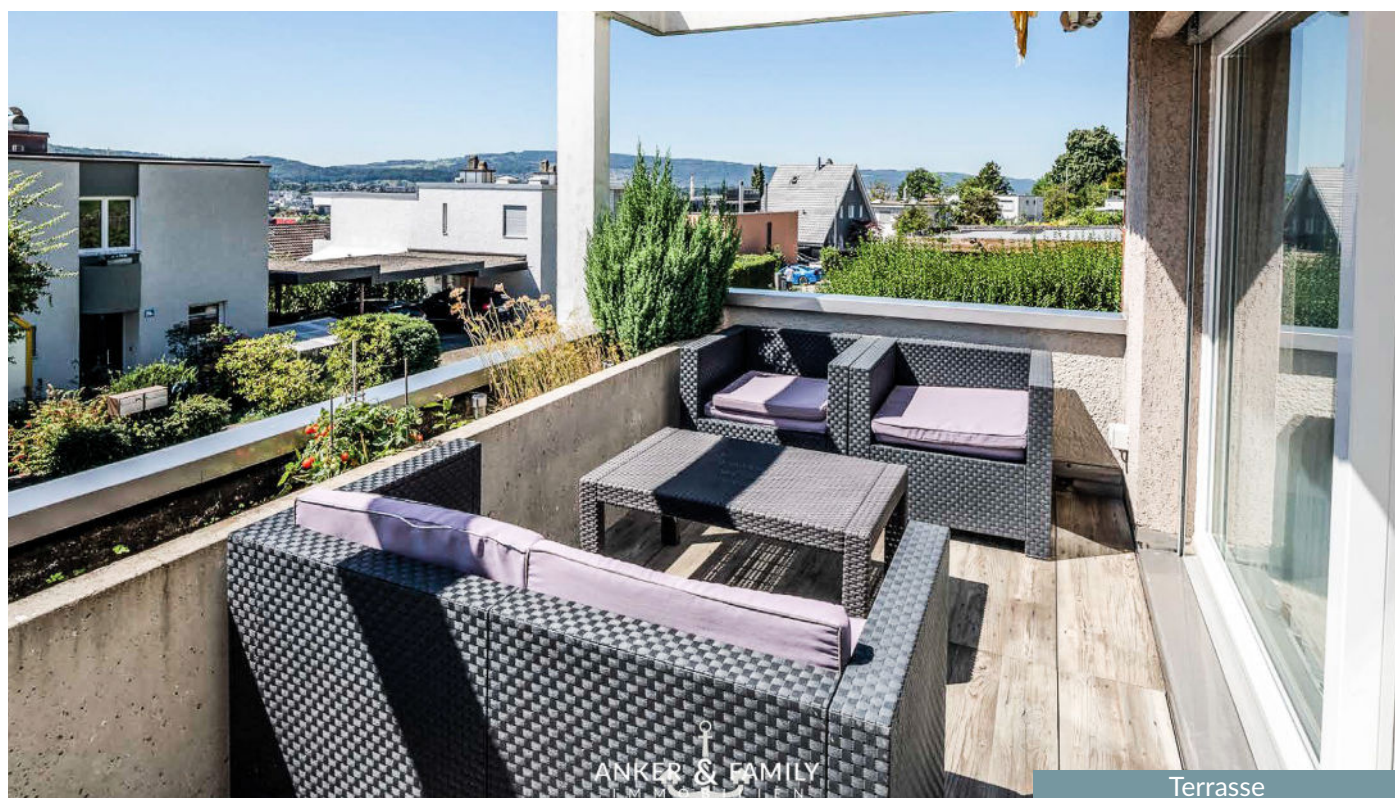
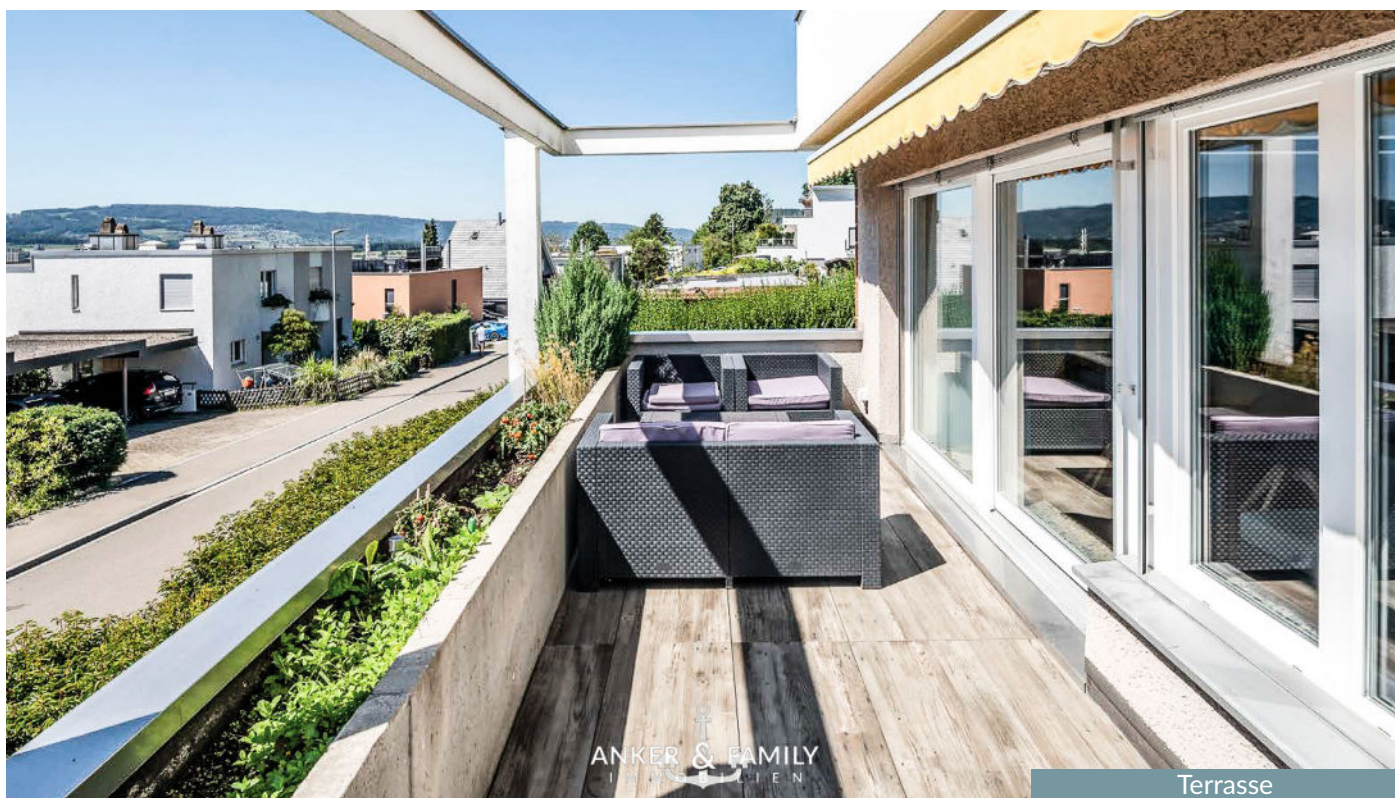
INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



DOLLHOUSE



Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



47

Tage auf dem Markt

- 2 %

Q4'20 vs Q4'21

Gesamtanzahl Angebote online



104

Gesamtanzahl Angebote online

- 2 %

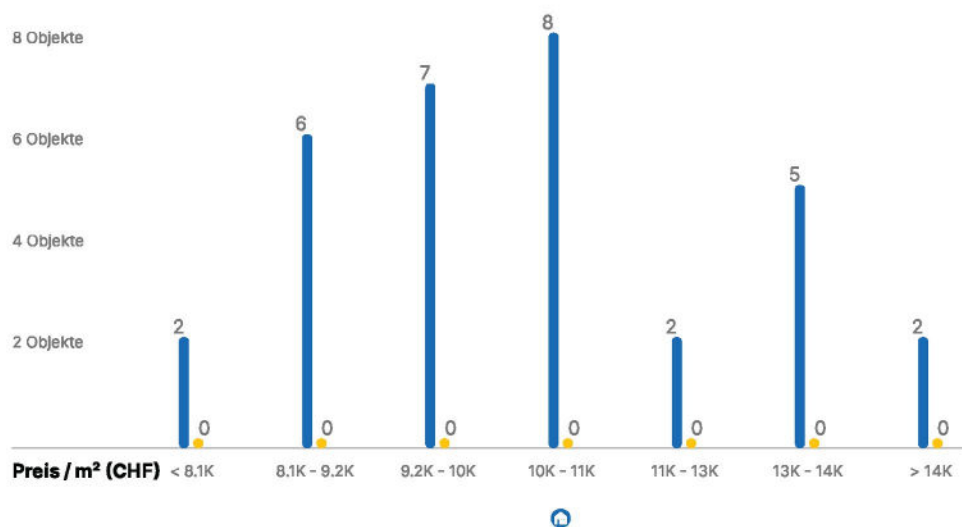
Q4'20 vs Q4'21

Markttrends

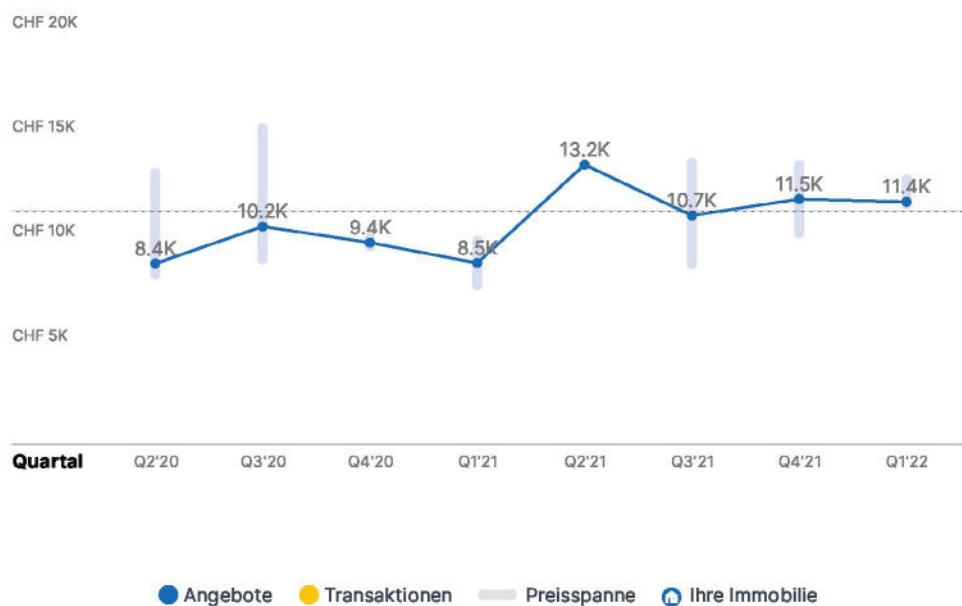
8102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis / m² Entwicklung

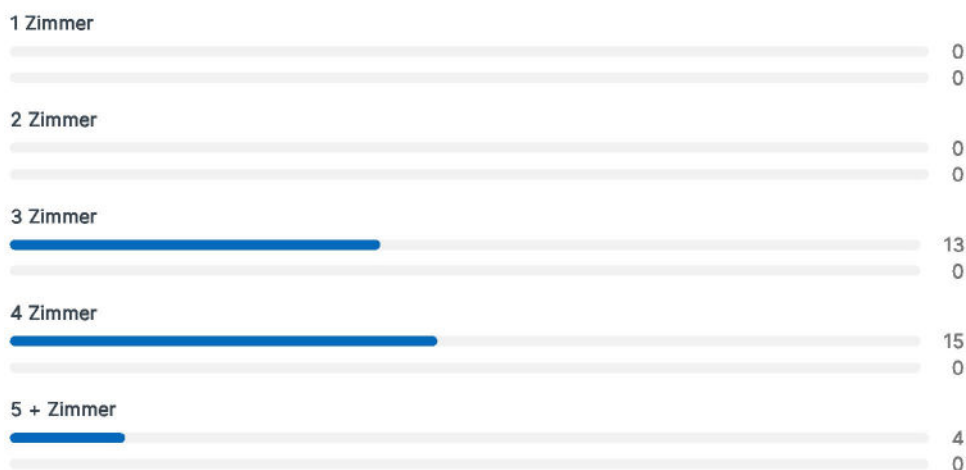


Markttrends

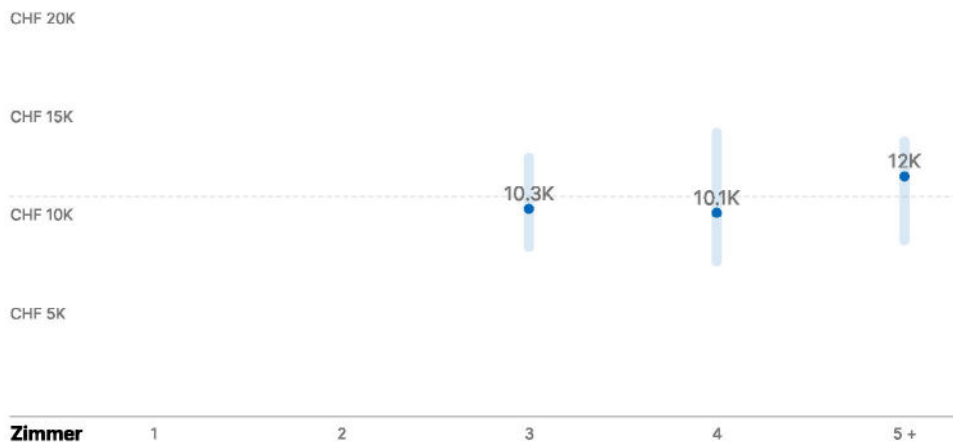
8102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² nach Anzahl Zimmer



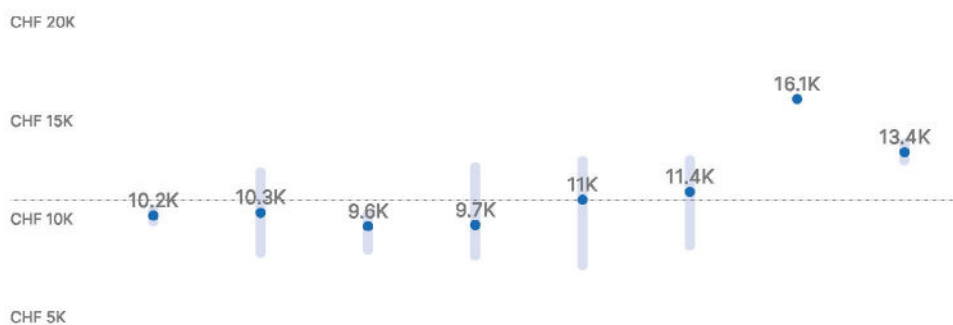
● Angebote
 ● Transaktionen
 ▬ Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

8102 (Postleitzahl)

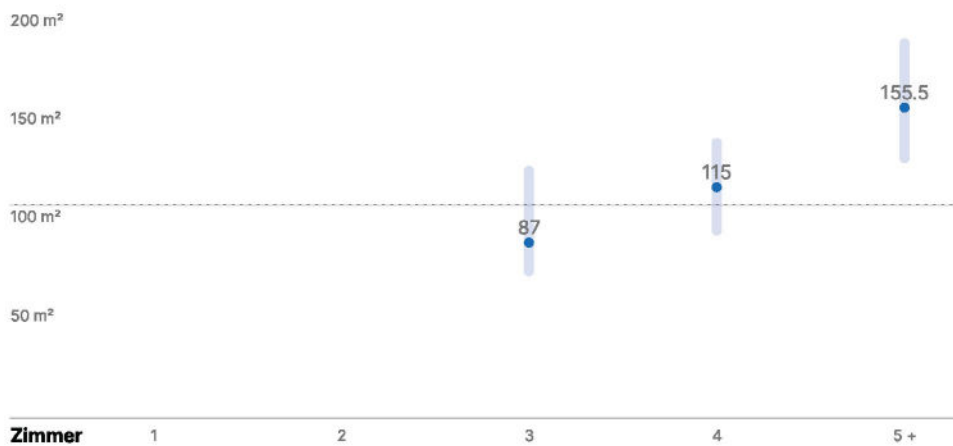
Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



Netto-wohnfläche (m²)

Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



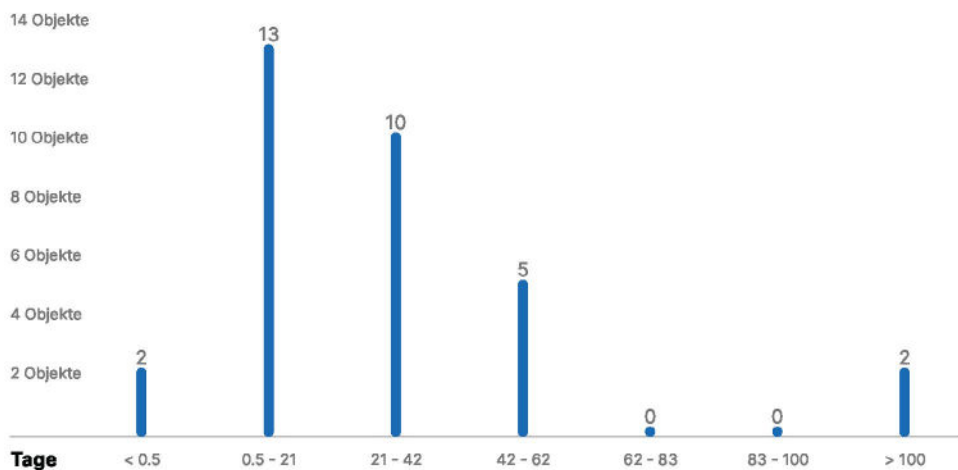
● Angebote
 ● Transaktionen
 ▬ Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

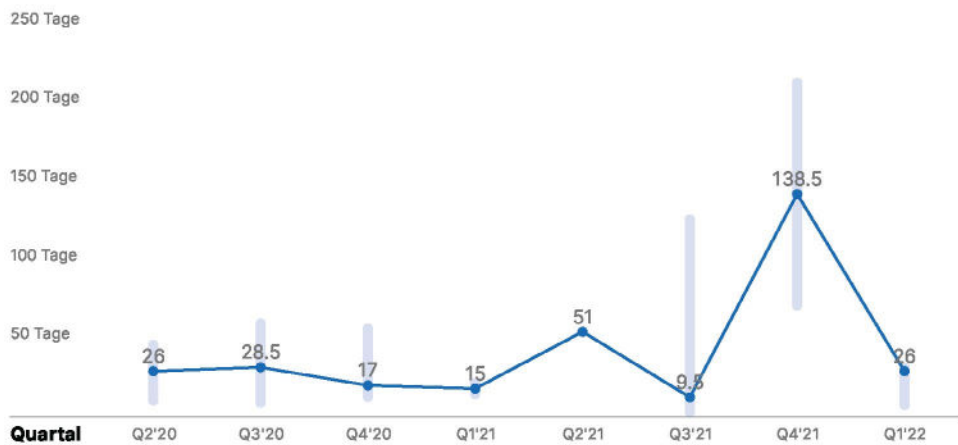
8102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



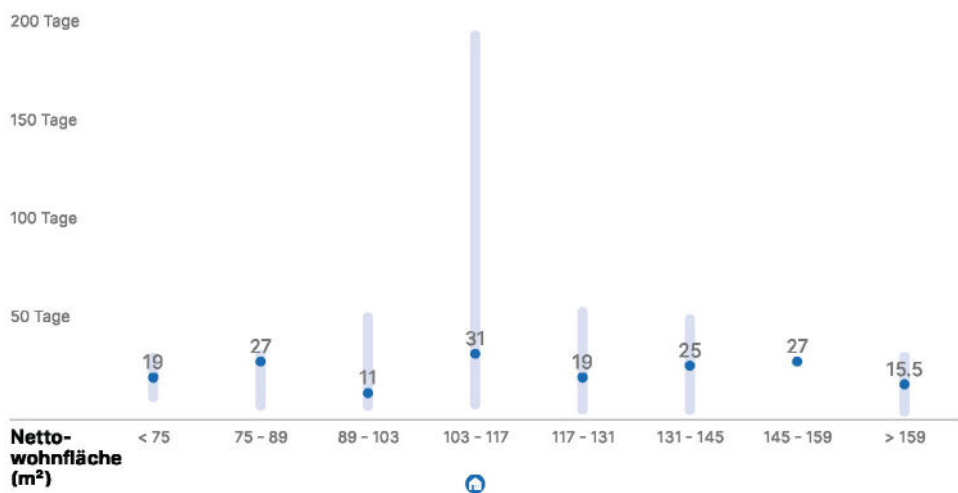
● Angebote ■ Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

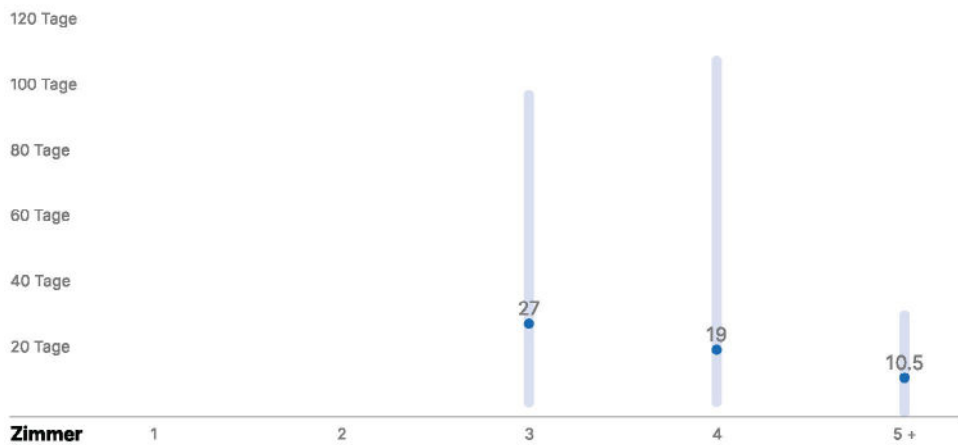
8102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



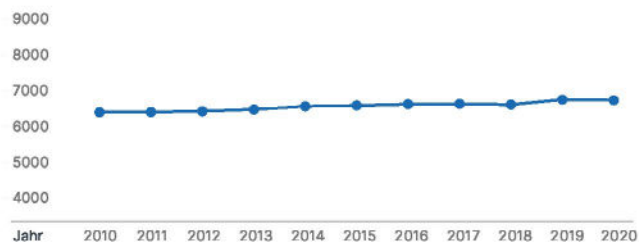
Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl



Sozio-Ökonomie > Demografie

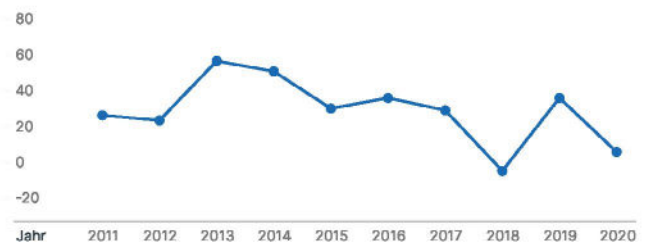
Gebiet: Oberengstringen (Gemeinde)

Einwohnerzahl



● Oberengstringen ...

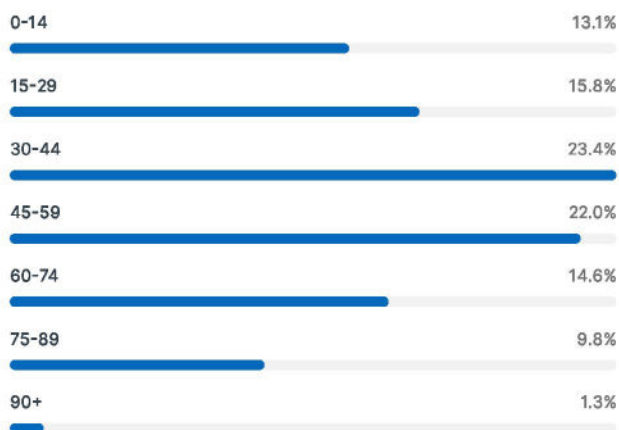
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Oberengstringen ...

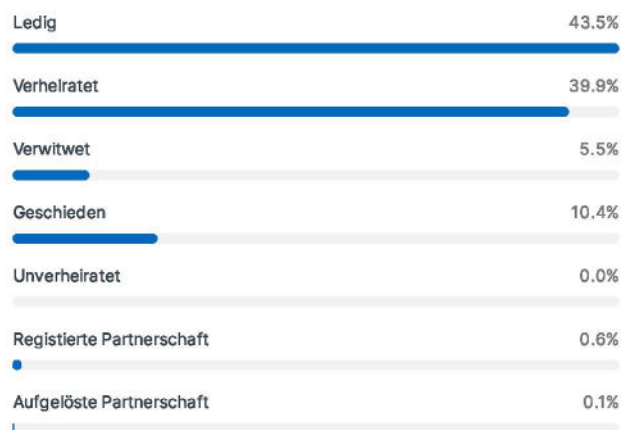
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Oberengstringen...

Familienstand (2020)



● Oberengstringen...

Umwelt > Geräusch

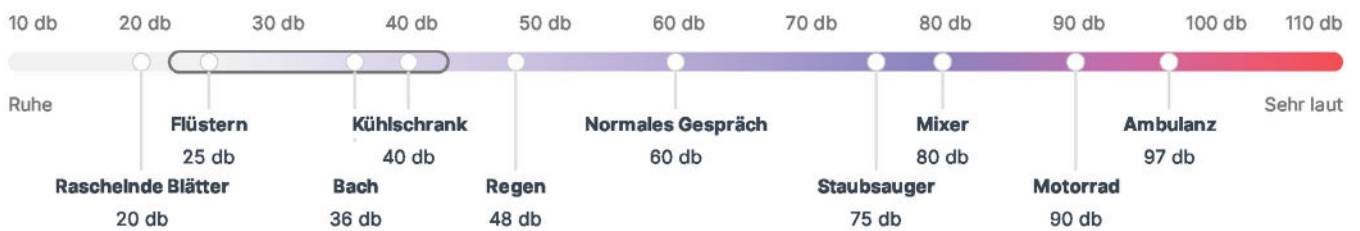


Niedriger Geräuschpegel

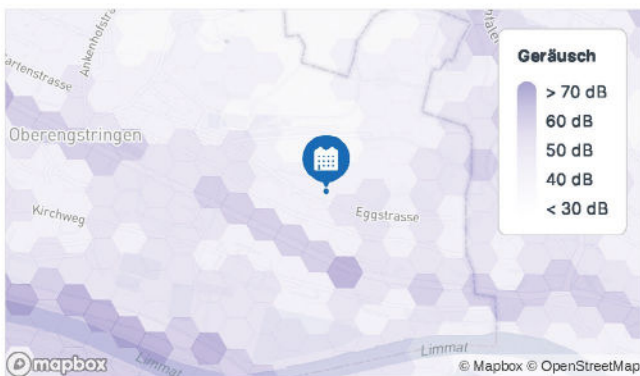
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 23 m

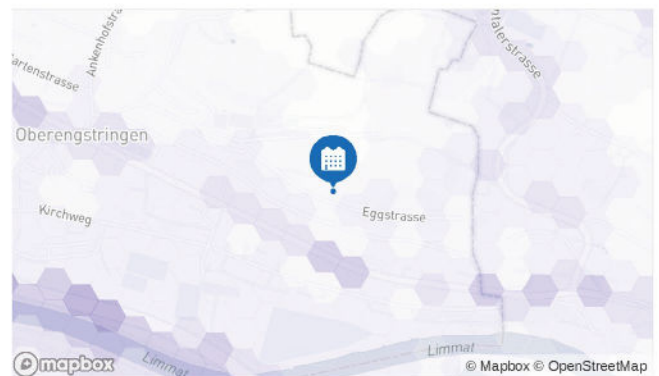
 **Nächste Zuglinie:** 757 m



Strassengeräusche

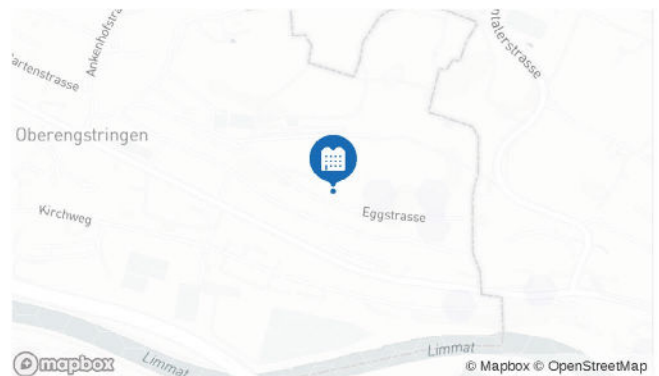
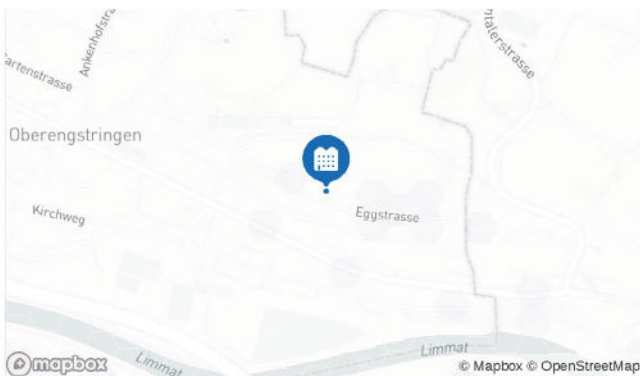


 **Geräuschpegel untertags 43db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 35db**

Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

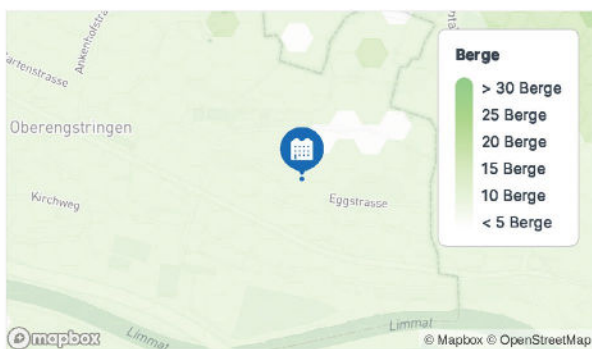

4.4

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

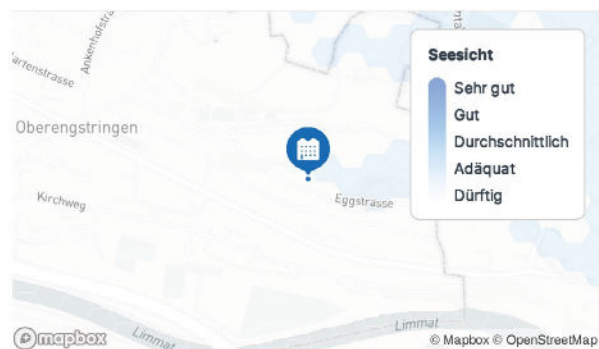
 Hangneigung: 14°

Berge

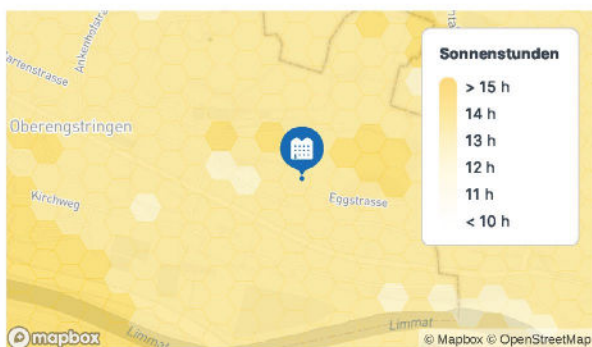


Berge 11

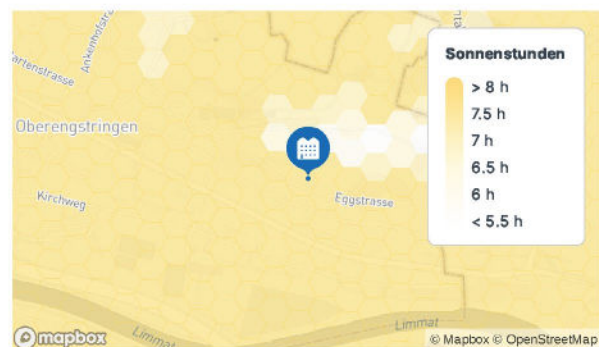
Seesicht



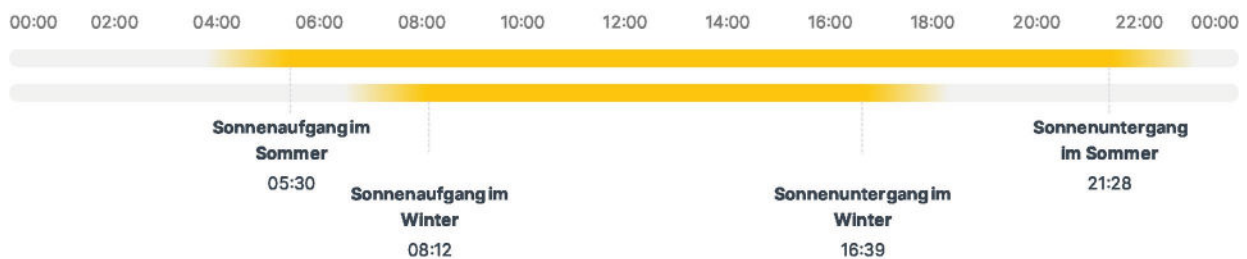
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

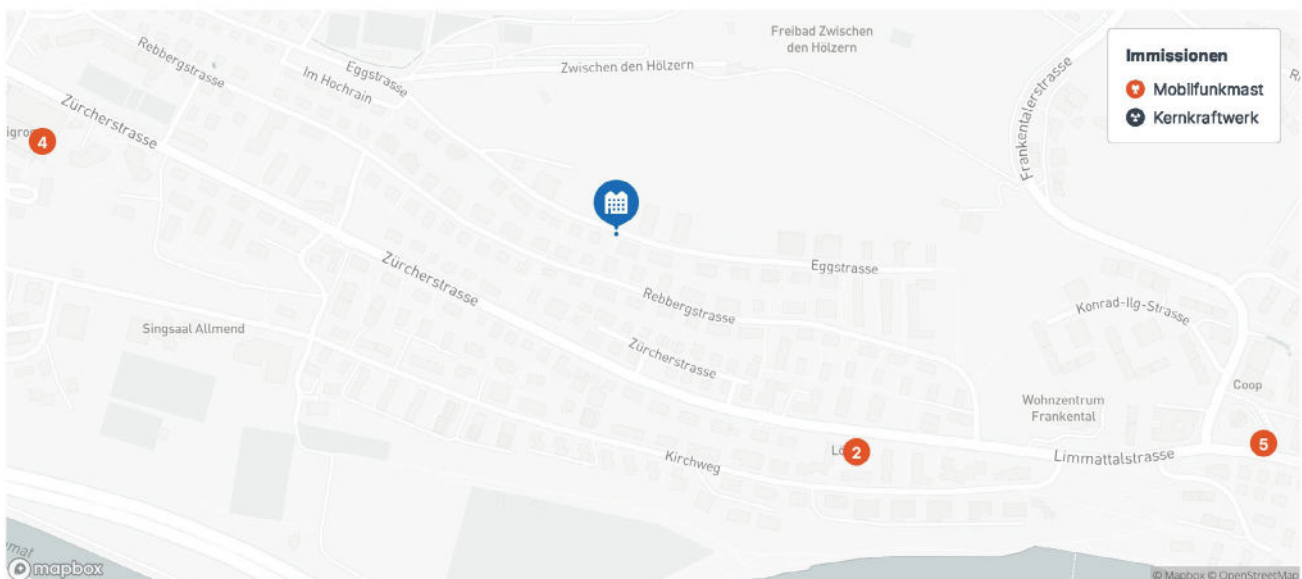

 4.8

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 24 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 387 m



Mobilfunkmast

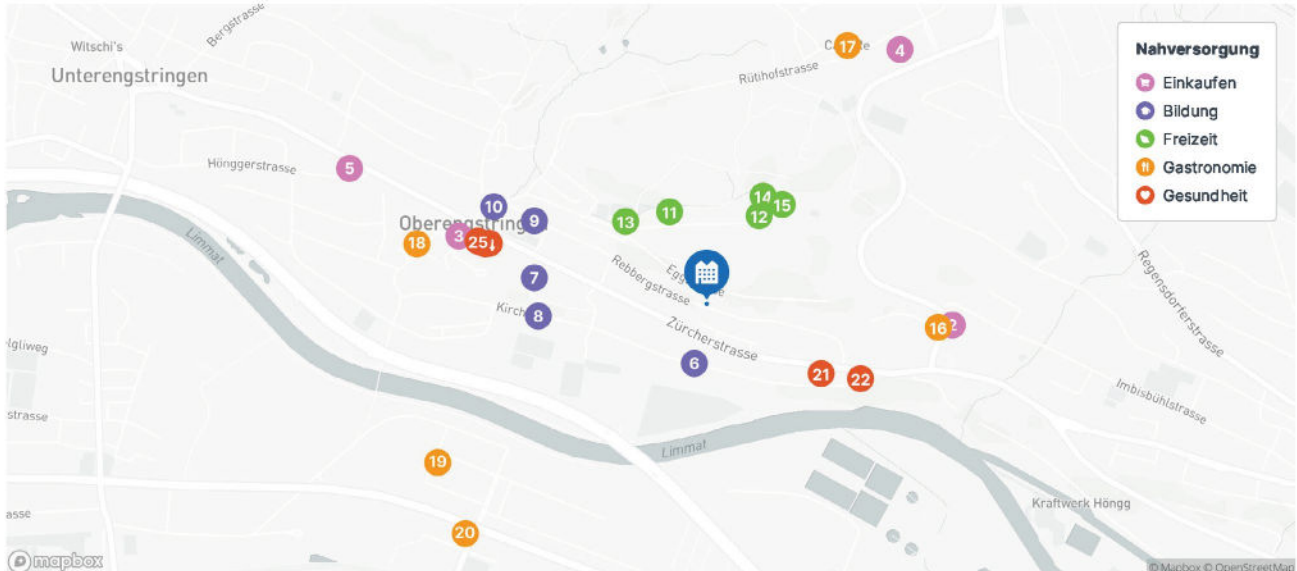
1	Mobilfunkmast	387 m
2	Mobilfunkmast	387 m
3	Mobilfunkmast	655 m
4	Mobilfunkmast	655 m
5	Mobilfunkmast	780 m



Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Beznau	24 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	31 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	38 km
🏠	Kernkraftwerk Mühleberg	103 km

Nahversorgung



3.5 Einkaufen

1	Migros M	682 m
2	Coop Supermarkt	745 m
3	Denner Filiale	749 m
4	Coop Supermarkt	890 m
5	Coop Supermarkt	1.1 km

3.8 Bildung

6	Kindergarten Risi	256 m
7	Schulhaus Goldschmied, Ha...	514 m
8	Schulhaus Allmend (Sek)	514 m
9	Schulhaus Gubrist	541 m
10	Schulhaus Rebberg	668 m

3.7 Freizeit

11	Sport	225 m
12	Sport	241 m
13	Sport	295 m
14	Sport	296 m
15	Sport	313 m

2.9 Gastronomie

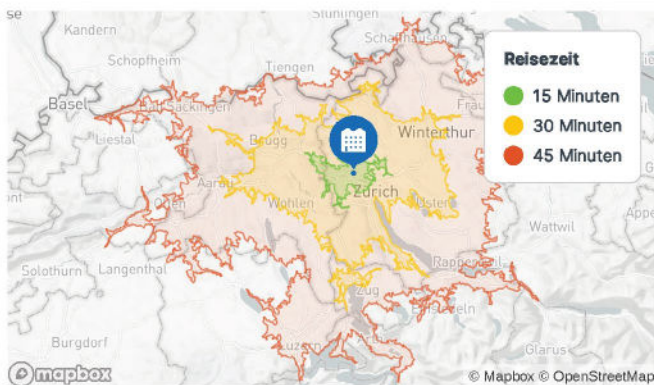
16	Bäckerei Café Frankental	705 m
17	CaBaRe	807 m
18	Restaurant Freihof	870 m
19	Tiara	971 m
20	Maori	1 km

4.5 Gesundheit

21	Marina Müller	443 m
22	Nada Müller-Papo	547 m
23	Medvadis Ärztezentrum	656 m
24	Zentrum Praxis Dr. B. Tiller	668 m
25	Amavita Oberengstringen	691 m

Erreichbarkeit

Auto



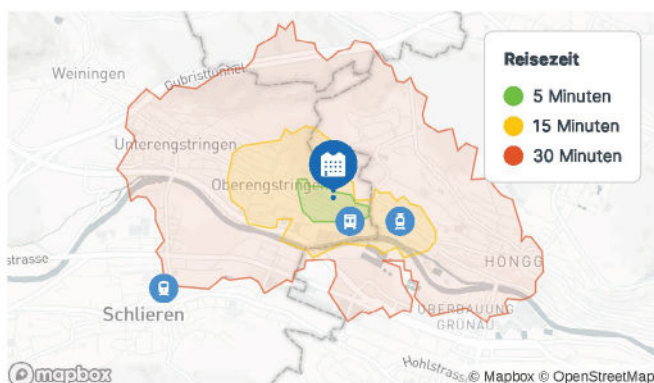
Flughafen Flughafen Zürich 8.5 km

Autobahnauffahrt 1.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 228 Einkaufen
- 480 Gastronomie
- 1223 Freizeit
- 305 Bildung
- 128 Gesundheit

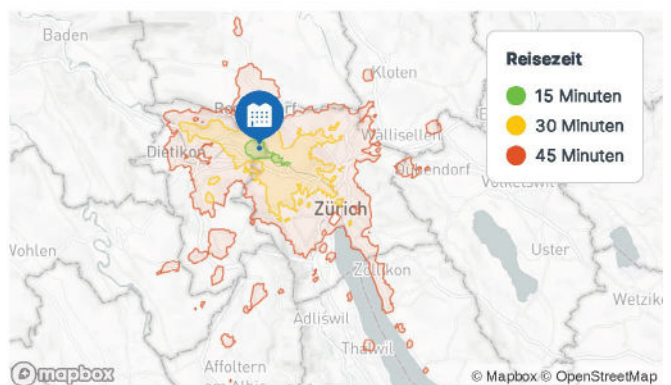
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 33 Freizeit
- 8 Bildung
- 7 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Schlieren 2.1 km

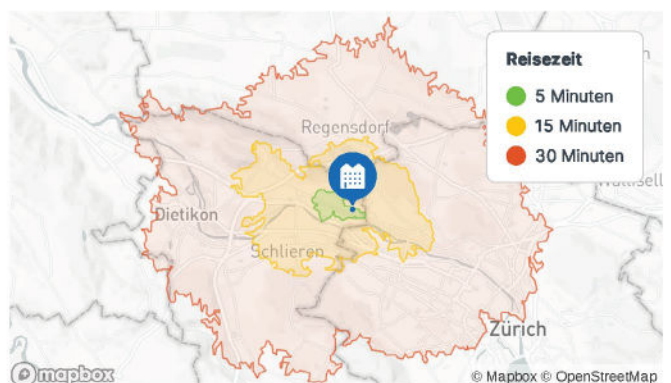
Bus Eggbühl 291 m

Tram Frankental 751 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 2 Gastronomie
- 52 Freizeit
- 12 Bildung
- 6 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

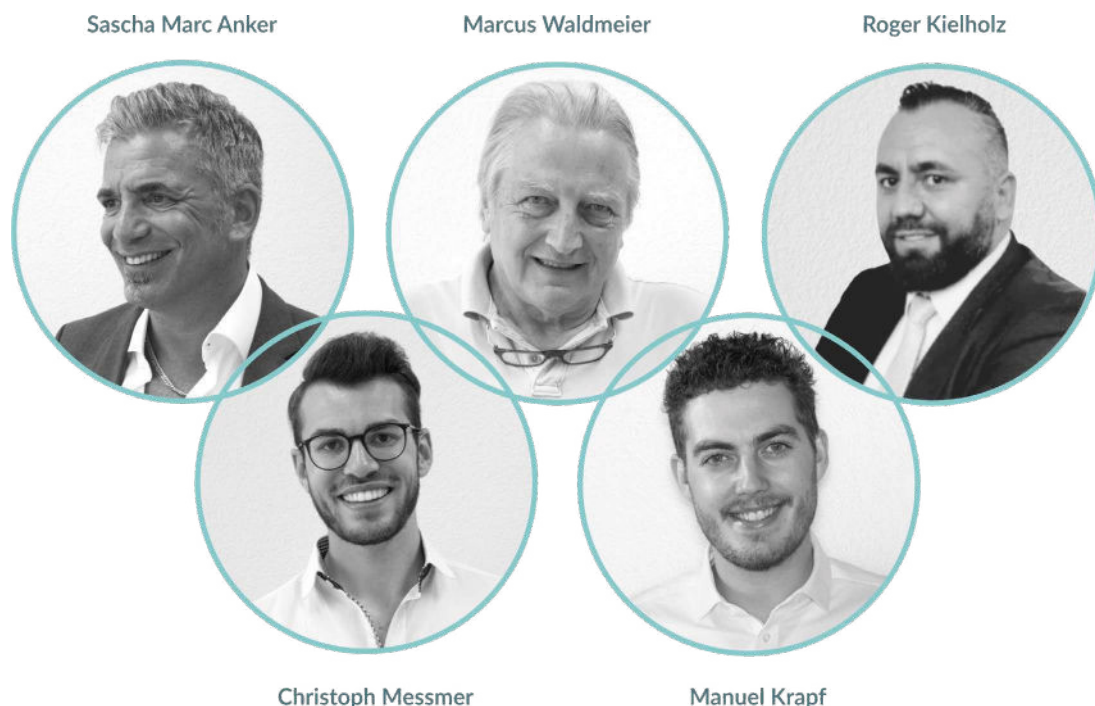
- 37 Einkaufen
- 65 Gastronomie
- 248 Freizeit
- 49 Bildung
- 19 Gesundheit

ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022