

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Birkenhaldenstrasse 27b

8738 Uetliburg - Gommiswald, Bezirk See-Gaster



EFH mit Einliegerwohnung an bevorzugter Lage
mit Sicht auf den Zürichsee

KONTAKT UND VERMITTLUNG: info@hopp.pro - +41 55 290 19 00 - +41 79 100 46 59



Angabe eingezeichnete Fläche ohne Gewähr, Siehe Kataster Seite 15, 16

Objektübersicht	Seite 01
Lagebeschrieb	Seite 02
Objektbeschrieb	Seite 03
Bilder Wohnzimmer	Seite 04
Bilder Küche	Seite 05
Bilder Eingangsbereich	Seite 06
Bilder Obergeschoss	Seite 07
Bilder Obergeschoss Zimmer	Seite 08
Bilder Obergeschoss Bad	Seite 09
Bilder Einliegerwohnung	Seite 10
Bilder Keller / Technik	Seite 12
Bilder Aussenbereich	Seite 13
Orthofoto	Seite 15
Zonenplan	Seite 16
Uetliburg und Umgebung	Seite 17

Grundstücksfläche	450 m ²
Wohnfläche	230 m ²
Zimmer	5.5
Kubatur	970 m ³
Etagen	3
Nasszellen	3
Heizung	Neu, Luft - Wasser Wärmepumpe
Baujahr	1989
Garageneinstellplatz	1
Aussenparkplatz	1
Verfügbarkeit	ab sofort
Anlagekosten	CHF 1'150'000.-



Die Liegenschaft liegt an bevorzugter und ruhiger Lage, eingebettet in den grünen Südhang mit Sicht auf den Zürichsee.

Das Haus ist einseitig angebaut, durch die etagierte Bauweise geniesst man dennoch volle Privatsphäre und durch die Hanglage unverbaubare Fernsicht.

Das Wohngeschoss ist sehr grosszügig geschnitten, auch das Dachgeschoss mit den überdurchschnittlichen Raumhöhen und grossen Zimmern bietet viel Platz für die ganze Familie. Hinzu kommt eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit direktem Zugang in der Gartenbereich.

Der grosszügige Grundriss bietet viele Möglichkeiten die eigenen Projekte umzusetzen. Das Haus bedarf einer umfassenden Renovation, die Bausubstanz ist solide.





Uetliburg, ein Ortsteil der Gemeinde Gommiswald, begeistert zu jeder Jahreszeit mit landschaftlicher Vielfalt und einem aussergewöhnlichen Panorama. Uetliburg dient als direkte Ausgangslage für ausgiebige Touren und Ausflüge. Als naturbelassenes Naherholungsgebiet steht ein abwechslungsreiches Wander- und Bikewegnetz zur Verfügung. Im Winter sorgt die gut ausgebaute Rickenloipe, die Schlittelpiste Alp Egg

oder der Kinderskilift Bildhus für Aktivität. Die bewirtschafteten Alpen bilden mit den grossen Waldflächen das Sport- und Freizeitparadies der Gemeinde.

Die zentrale Lage überzeugt durch die Nähe zu Bergen und Seen. Der Ort ist gut über öffentliche oder private Verkehrsmittel erschlossen. Rapperswil oder Zürich auch der Flughafen Zürich-Kloten sind schnell und einfach zu erreichen.





Highlights:

- Wunderschön gelegen, angrenzend an die unverbaubare Landwirtschaftszone
- Sehr ruhige Lage
- Viel Privatsphäre
- Einliegerwohnung mit Gartenzugang
- Überdurchschnittliche Raumhöhen im Obergeschoss
- Sicht auf den Zürichsee
- Sonnige Südhanglage
- Optimale Südwest Ausrichtung
- Über der Nebelgrenze - 730 m ü. M.
- Grosses Potenzial und viel Spielraum

Technik:

- Bodenheizung
- Luft- Wasser Wärmepumpe (ca. 2016)

Grundriss / Eckdaten:

- Hauseingang auf der Haushinterseite mit etagierten Gartenflächen
- Geräumiger Eingangsbereich
- Gästebad
- Hauswirtschaftsraum
- Sehr grosszügiger Wohn- Essbereich
- Specksteinofen mit Sitzbank im Wohnzimmer
- Küche mit wunderschöner Sicht ins Grüne
- Balkon über die gesamte Gebäudelänge
- Kleinerer Balkon auch im Obergeschoss
- Gesamtes Obergeschoss mit überdurchschnittlichen Raumhöhen und sichtbaren Dachbalken
- 3 grosszügige Zimmer und grosses Bad im Obergeschoss
- Naturkeller und Technikräume im Erdgeschoss
- 2.5- Zimmer Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit direktem Zugang in den Gartenbereich



Grosszügig geschnittenes offenes Wohn- / Esszimmer mit Specksteinofen. Vom Wohnzimmer her geniesst man ein wunderschönes Panorama mit Fernsicht und teilweiser Sicht über den Zürichsee.

Renovation: Balkongeländer, Fenster je nach Anforderung, Wände, Specksteinofen müsste kontrolliert, angeschlossen werden.



Grosszügige Küche mit wunderschöner Aussicht auf den grünen Hang und den Waldrand
Das Highlight ist der alte Holzherd, der in eine neue Küche integriert werden könnte.

Renovation: Küche



Hauswirtschaftsraum
mit Tageslicht



Gästebad



Abgetrennter Eingangsbereich kann sowohl für den Hausteil
sowie für die Einliegerwohnung genutzt werden.



Grosszügiger Gangbereich im Obergeschoss. Im Obergeschoss liegen 3 geräumige Zimmer und das Hauptbad.

Renovation: Dachfenster, Balkontüre nach Bedarf, Wände.





Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1 mit Balkonzugang



Zimmer 3 mit Dachfenster



Zimmer 2 mit Balkonzugang



Hauptbad mit Dusche und Badewanne. Das helle Bad verfügt über ein sehr grosses Dachfenster, das Fenster müsste altersbedingt ersetzt werden.

Renovation: Dachfenster, teilweise Fliessen, Wände, das gesamte Bad ist funktionsfähig lediglich nicht mehr zeitgemäss



Die grosse, helle 2.5-Zimmer Einliegerwohnung verfügt über direkten Gartenzugang. Die Wohnung kann auch über den Hauseingang erreicht werden.

Die Räume können als zusätzliche Zimmer oder als separate Wohnung genutzt werden.

Renovation: Wände, teilweise Bodenplatten, die Küche und das Bad sind funktionsfähig lediglich nicht mehr zeitgemäss, Fenster je nach Anforderung



Zimmer und Bad der Einliegerwohnung



Eingangsbereich der Einliegerwohnung im Erdgeschoss (unterstes Stockwerk)



Naturkeller mit kleinem Lichtschacht



Technikraum
Luft- / Wasser Wärmepumpe wurde
im 2016 neu eingesetzt und ist noch
voll funktionsfähig



Garageneinstellplatz (rechte Seite, vorsicht steile Einfahrt) / Aussenparkplatz mit gerader Zufahrt von der Strasse.



Grosser seitlicher Gartenbereich



Gesamter Garten (Angabe eingezeichnete Fläche ohne Gewähr, Siehe Seite 15, 16)



Gartenebene beim Hauseingang







