

WO RUHE AUF WOHNQUALITÄT TRIFFT

RIETSTRASSE 30 I 8103 UNTERENGSTRINGEN

ZET IMMOBILIEN AG I Heitligstrasse 2 I 8173 Neerach

ZET IMMOBILIEN AG

02 MAKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



03 UNTERENGSTRINGEN

ZET IMMOBILIEN AG

Die Zürcher Gemeinde Unterengstringen liegt attraktiv im Limmattal und verbindet die Nähe zur Stadt Zürich mit einem ruhigen, grünen Wohnumfeld. Mit rund 4'300 Einwohnerinnen und Einwohnern präsentiert sich die Gemeinde überschaubar und persönlich. Die Limmat, weitläufige Grünflächen und die bewaldeten Höhenzüge des Gubrists bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und tragen wesentlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die abwechslungsreiche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Velotouren ein. Entlang der Limmat und in den umliegenden Waldgebieten lässt sich die Freizeit unmittelbar im Grünen geniessen. Gleichzeitig bewahrt Unterengstringen trotz seiner Lage im dynamischen Limmattal einen angenehm dörflichen Charakter mit gewachsenen Wohnquartieren und einer persönlichen Atmosphäre.

Ein besonderer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage. Gute Busverbindungen führen in Richtung Zürich und in die umliegenden Gemeinden. Über Zürich Altstetten bestehen zahlreiche Anschlüsse an das S-Bahn-Netz sowie an die Limmattalbahn. Auch mit dem Auto sind die Stadt Zürich, die Wirtschaftszentren des Limmattals und die überregionalen Verkehrsachsen rasch erreichbar.

Für Familien bietet Unterengstringen attraktive Voraussetzungen. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Ergänzend stehen verschiedene Betreuungsangebote und Tagesstrukturen zur Verfügung, welche die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen.

Vereine, traditionelle Anlässe und unterschiedliche Freizeitangebote sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben. Kurze Wege, die Nähe zu den Naherholungsgebieten und das angenehme Wohnumfeld machen Unterengstringen sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Ruhesuchende attraktiv. Auch Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde und der näheren Umgebung gut erreichbar. Dadurch verbindet Unterengstringen auf angenehme Weise den Komfort des Alltags mit einem hohen Mass an Ruhe und Erholung.

Unterengstringen steht für naturnahes Wohnen, gute Erreichbarkeit und eine hohe Lebensqualität. Die gelungene Verbindung von Natur, Infrastruktur und der Nähe zu Zürich macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedlichste Lebensphasen.

Einkaufsmöglichkeiten	Migros	weniger als 4 Fahrminuten
	Coop	weniger als 4 Fahrminuten
	Denner	weniger als 4 Fahrminuten
Sonstiges	Postfiliale	weniger als 2 Fahrminuten
	Bäckerei (Remo Wüst)	weniger als 2 Fahrminuten
	Coiffeur	weniger als 2 Fahrminuten
	Apotheke	weniger als 4 Fahrminuten
Bahnhof	Zürich HB	weniger als 25 Fahrminuten
	Flughafen	weniger als 15 Fahrminuten
Busstation/Tramstation	Sennenbüel	weniger als 4 Gehminuten
Schulen	Kindergarten	weniger als 5 Gehminuten
	Primarschule	weniger als 10 Gehminuten
	Mittelstufe	weniger als 10 Gehminuten
	Sekundarschule	weniger als 5 Fahrminuten
Freizeit	Tennis- und Padelclub	weniger als 4 Fahrminuten
	Golfclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Fussballclub	weniger als 5 Fahrminuten
	Freibad	weniger als 5 Fahrminuten
	Fitnessstudio	weniger als 2 Fahrminuten
	Limmat	weniger als 5 Fahrminuten

04 MIKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



05 WOHNEN MIT DIREKTEM BEZUG ZUM GARTEN

ZET IMMOBILIEN AG



Sitzplatz

ZET IMMOBILIEN AG

GRÜN
SONNIG
GROSSZÜGIG
FREIRAUM
RUHIG
STILVOLL
CHARMANT
FAMILIENGLÜCK



Nordfassade

07 ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT

ZET IMMOBILIEN AG

Diese aussergewöhnlich grosszügige Wohnung an der Rietstrasse 30 verbindet viel Raum, eine durchdachte Grundrissgestaltung und einen direkten Bezug ins Grüne. Auf rund 186.2 m² Hauptnutzfläche entsteht ein Wohngefühl, das weit über das Übliche hinausgeht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit rund 46.5 m². Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen einen fliessenden Übergang zwischen Innen und Aussen. Wohnen und Essen gehen selbstverständlich ineinander über und bieten reichlich Platz für gemeinsame Stunden, Gäste und individuelle Einrichtungsideen.

Die grosszügig konzipierte Küche mit rund 11.3 m² fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Viel Arbeits- und Stauraum sowie eine zentrale Kochinsel schaffen einen funktionalen und zugleich kommunikativen Mittelpunkt.

Auch der private Bereich überzeugt mit bemerkenswert grosszügigen Dimensionen. Das Elternschlafzimmer wird durch eine separate Ankleide von rund 9.4 m² ergänzt. Drei weitere Zimmer mit Flächen von rund 15.4 bis 19.7 m² lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsraum nutzen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen mehrere Nasszellen: Ein grosszügiges Bad mit Dusche, eine weitere separate Dusche sowie ein zusätzliches WC ermöglichen auch bei mehreren Bewohnerinnen und Bewohnern einen entspannten Alltag. Die grosszügige Eingangssituation mit Entrée, Korridor und separater Garderobe vermittelt bereits beim Ankommen ein angenehmes Gefühl von Raum und Ordnung.

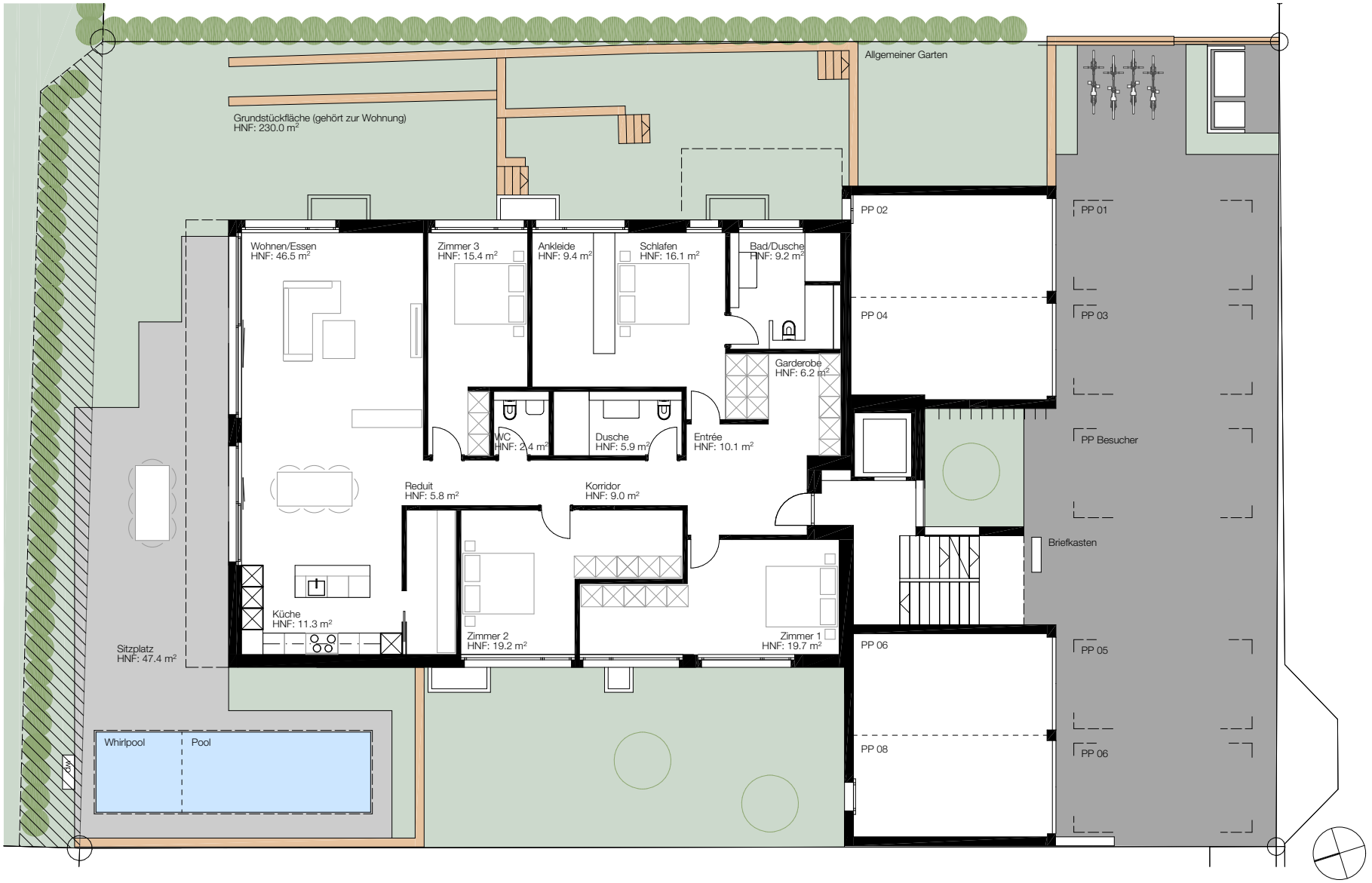
Ein besonderes Highlight ist der rund 47.4 m² grosse Sitzplatz mit dem unmittelbar angrenzenden Garten. Die grosszügige Aussenfläche erweitert den Wohnraum während der warmen Monate nach draussen und bietet unterschiedliche Möglichkeiten zum Essen, Entspannen oder Zusammensein mit Familie und Freunden. Der geschützte Gartenbereich und der vorhandene Whirlpool verleihen diesem Zuhause eine zusätzliche private Rückzugsqualität.

Der offene Wohnbereich, die grosszügigen Fensterflächen und der direkte Zugang zum Aussenraum erzeugen eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Garten. Ein Zuhause für Menschen, die Grosszügigkeit, Licht, Privatsphäre und einen eigenen Aussenraum schätzen – mit viel Platz zum Leben, Ankommen und Wohlfühlen.

Adresse	Rietstrasse 30 I 8103 Unterengstringen	
Parzelle	Kat. Nr. 2971 I 752 m²	
Wohnung	Wohnfläche (HNF)	ca. 186.2 m²
	Sitzplatz (AGF)	ca. 47.4 m²
	Gartenfläche	ca. 230.0 m²
	Nebenräume - Hobbyraum (NNF)	ca. 15.3 m²
	Nebenräume - Keller (NNF)	ca. 20.0 m²
Verkaufspreis Wohnung (inkl. Garagenbox)	**CHF 2'840'000.-**	
Baujahr	2023	
Wertquote	350/1000	
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe mit Erdsonde Photovoltaikanlage	
Bestehende Hypothek	keine Verpflichtung	

08 GRUNDRISSE

ZET IMMOBILIEN AG



09 GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT VIEL LICHT

ZET IMMOBILIEN AG



Wohnraum

10 WOHNEN MIT OFFENHEIT UND LEICHTIGKEIT

ZET IMMOBILIEN AG



Wohnraum

11 MODERNE NASSZELLEN MIT ZEITLOSER AUSSTATTUNG

ZET IMMOBILIEN AG



WC/DU



Bad/DU/WC

12 RAUM FÜR GEMEINSAME MOMENTE

ZET IMMOBILIEN AG



Wohnraum

13 KOCHEN MIT STIL UND KOMFORT

ZET IMMOBILIEN AG



Küche



Küche

14 RUHIGER RÜCKZUGSORT MIT VIEL PRIVATSPHÄRE

ZET IMMOBILIEN AG



Elternzimmer

15 VIELSEITIGE RÄUME FÜR INDIVIDUELLE BEDÜRFNISSE

ZET IMMOBILIEN AG



Zimmer 1



Zimmer 2

16 EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT MIT POOL UND WHIRLPOOL

ZET IMMOBILIEN AG



Sitzplatz

17 DATEN FÜR DUE DILIGENCE

ZET IMMOBILIEN AG

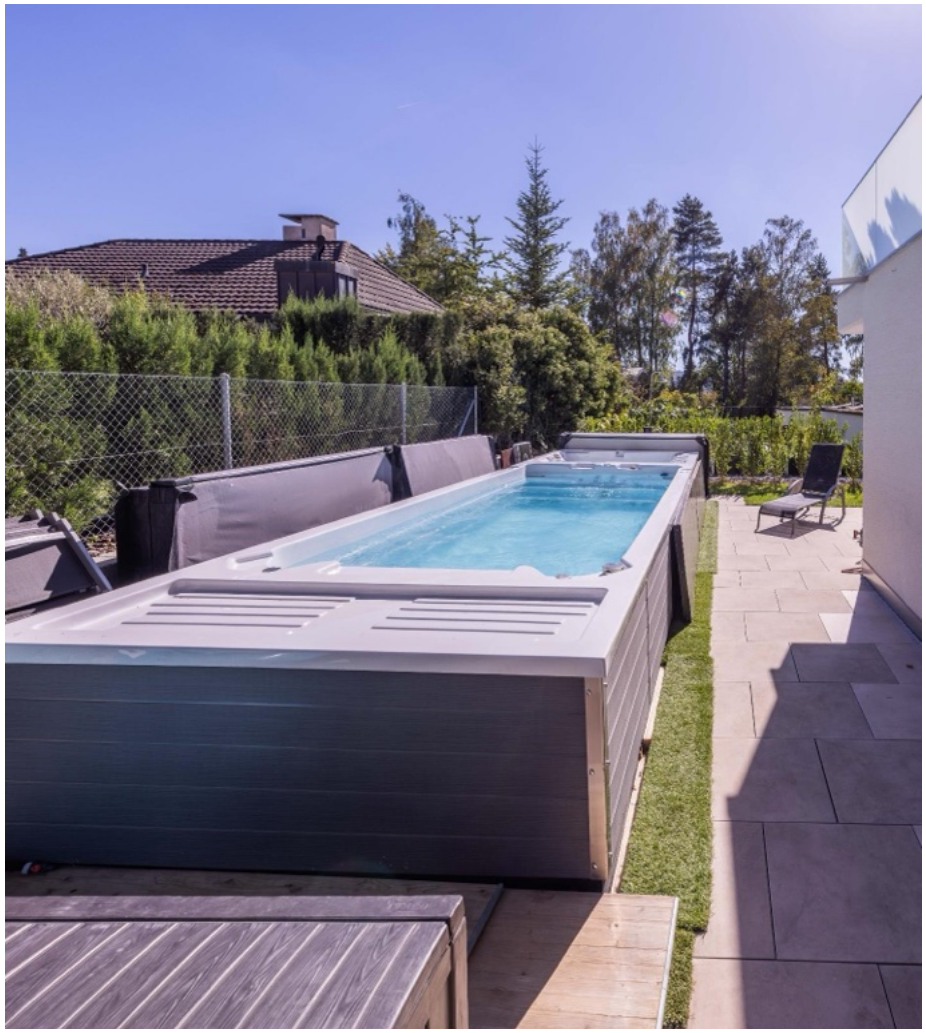


Zentrumsnah und dennoch ruhig gelegen

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug	
Versicherung	GVZ Nachweis	
Verwaltung	Die Verwaltungsaufgaben werden unter den Eigentümern aufgeteilt.	
Pläne Bestand	Katasterplan Mst:1:1000	gem. GIS
	Grundriss Mst:1:100	Erdgeschoss
Unterhalt	Keine	
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten	
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne in die Wohnung	

18 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ZET IMMOBILIEN AG



Whirlpool

Garantie / Haftungsausschluss

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

19 VERKAUFSPROZESS

ZET IMMOBILIEN AG

Phase 1 **Verkaufsdossier / Begehung Grundstück**
Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖReb-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

Phase 2 **Einreichung unverbindliches Kaufangebot**
Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:
- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

Phase 3 **Einreichung verbindliches Angebot**
Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4 **Abschlussphase**
- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Nicola Zeoli I Geschäftsinhaber

ZET Immobilien AG
info@zetimmobilien.ch
076 593 70 17