

5½-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus
mit hübschem Gartensitzplatz
in ruhiger, naturnaher und
familienfreundlicher Umgebung



DEIN HEIM KANN DIR DIE WELT ERSETZEN
DOCH NIE DIE WELT DEIN HEIM



Willkommen in Uster - Wohnstadt am Wasser

Ein wunderschöner Ort zum Wohnen!

Die Stadt Uster bietet als Wohnstadt am Wasser hochwertige Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Stadt Uster ist mit ihren über 35'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich und zählt zu den zwanzig grössten Städten der Schweiz. Freiräume und Grünzonen auf Stadtgebiet wie auch der nahe gelegene Greifensee sichern höchste Naherholungsqualität. Eine offene Begegnungskultur macht es den Menschen einfach, schnell Kontakt zu finden und sich heimisch zu fühlen.

Wohnen mit Lebensqualität

Lebensqualität heisst hier, die Vorteile einer sympathischen, urban geprägten Wohnstadt mit aktivem Vereins- und Quartierleben und eigenständigem Kultur- und Sportangebot zu geniessen. Zugleich kann von den nahen pulsierenden Grossstädten Zürich und Winterthur profitiert werden.

Naherholungsqualität pur

Für Usters aussergewöhnliche Naherholungsqualität sorgt in erster Linie das Element Wasser, das überall zum Erleben nah ist. Mitten durch die Stadt fliesst der Aabach mit seinen einzigartigen Weiher- und Kanallandschaften verschiedener ehemaliger Industrieanlagen, die heute neue Wohnquartiere bilden. Die Stadt selbst ist geprägt durch ihre unzähligen Brunnen im Zentrum und in den Aussenwachen. Grünflächen und Freiräume, so der grosszügige Stadtpark, laden mitten in der Stadt zum Verweilen, zum Spielen und Durchatmen ein. Fuss- und Radwege verbinden die städtischen Oasen mit dem idyllischen Ufer des Greifensees, der verschiedenste Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet.

Komplette Infrastruktur

Das breite Bildungsangebot mit Mittelschule, Berufs-, Fach- und Kunst-/Sportschule sowie die vorzügliche Gesundheitsversorgung mit regionalem Schwerpunktspital sind Teil einer umfassenden Infrastruktur, die mit einem vielfältigen Freizeitangebot, guten Einkaufsmöglichkeiten sowie familien- und kinderfreundlichen Strukturen abgerundet wird.

Perfekte Erschliessung

Uster ist verkehrstechnisch perfekt erschlossen: Dank drei Autobahnanschlüssen und der S-Bahn sind die Metropole Zürich und der internationale Flughafen Zürich-Kloten schnell und bequem zu erreichen. Das dichte Busnetz garantiert hervorragende innerstädtische Verbindungen.



Usters Stärken

Uster ist ein beliebter Wohnort. Dies zeigt die ständig wachsende Bevölkerung. Die zentrale Lage der Stadt Uster inmitten einer vielfältigen, herrlichen Landschaft wird sehr geschätzt.

Die Landschaft ist in vier unterschiedliche Bereiche gegliedert. Der südlichste ist der Greifensee mit seinen weitgehend unverbauten natürlichen Ufern. Es schliesst sich die Ebene von Riedikon bis Niederuster an. Dann folgen die einzigartige Hügellandschaft (Drumlins) und zuletzt die Anhöhe von Freudwil-Wermatswil, die das Glattal gegen die Talmulde des Pfäffikersees abgrenzt.

Uster als drittgrösste Stadt des Kantons hat auch im Kulturbereich und Sport viel zu bieten. All die vielen Ausstellungen, Konzerte und Veranstaltungen im qtopia, Musikcontainer oder im Stadthofsaal bereichern das kulturelle Leben von Uster. Die Sportinfrastrukturen wie z.B. Hallenbad, Dorfbad, Strandbad Nieder - Uster, Sportanlagen Buchholz usw. halten fit und dienen den rund 250 Vereinen der Stadt für ihre vielfältigen Aktivitäten.

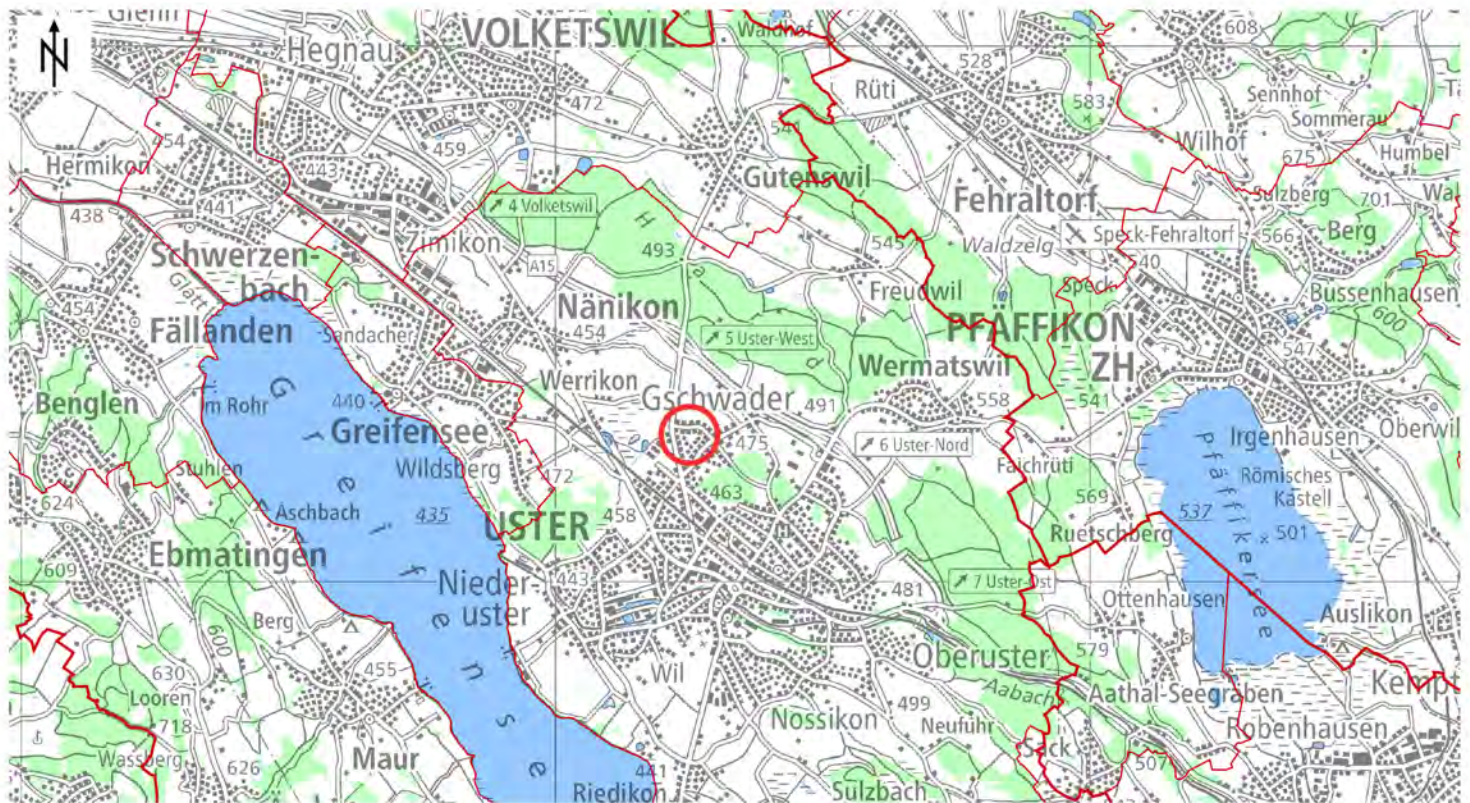
Nebst den öffentlichen Schulen verfügt Uster über eine Reihe weiterer Bildungsinstitutionen wie z.B. das Bildungszentrum (Berufsfachschule, Kantonsschule und höhere Berufsbildung für Erwachsene), die Kunst- und Sportschule, die Schloss-Schule oder die Japanische Schule. Ferner sind die Studienangebote in Zürich (Universität und ETH) und in Winterthur (ZHAW) zu erwähnen.

Die Ufer des Greifensees, der Stadtpark und die modernen Sportanlagen bieten viele Möglichkeiten zur Erholung und zur sportlichen Betätigung.

In Uster lässt es sich gut einkaufen. Die vielen Gewerbebetriebe, Detaillisten und Einkaufszentren lassen keine Wünsche offen.

Mit der S-Bahn und den drei Autobahnanschlüssen verfügt Uster über schnelle Anschlüsse und kurze Wege nach Zürich und zum Flughafen Zürich.

Die Lage des Objektes




© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.04.2024 12:44:18

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:50000
 0 500 1000 1500m
 Zentrum: [2696672.57,1246636.87]



Kanton Zürich
 GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 **Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.04.2024 12:45:15

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:15000
 0 100 200 300m
 Zentrum: [2696140.76,1246196.34]



Traumlage für Kinder

Dieses 5½-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus liegt in einem ausserordentlich ruhigen und kinderfreundlichen Einfamilienhausquartier unweit des Zentrums von Uster.

Das hübsche Haus überzeugt mit einem klassischen Grundriss mit Wohnzimmer, halboffener Küche, Esszimmer, sowie Besucher-WC im Erdgeschoss. Das stilvolle Cheminée sorgt für Gemütlichkeit und verleiht dem Wohnbereich ein wahres Wohlfühlambiente.

Im Obergeschoss finden Sie 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und WC. Vom Balkon, der von zwei Zimmern zugänglich ist, geniessen Sie einen schönen Blick auf Ihren Garten und die weite, grüne Umgebung.

Im Dachgeschoss überrascht Sie ein wunderschönes, aussergewöhnliches Zimmer mit einer grossen Lukarne. Das danebenliegende Bad mit Dusche und WC ermöglicht wertvolle Privatsphäre auf diesem Geschoss. Der Estrich bietet zusätzlichen Platz als Stauraum.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein grosser Raum zur Verfügung, der auch als Eingangsraum von den Aussenabstellplätzen dient. Hier kann z.B. eine praktische Werkstatt, ein Hobbyraum, Musik/Video-Zimmer oder ein Fitnessraum eingerichtet werden. Weiter finden Sie hier eine grosse Waschküche, sowie einen Kellerraum. Auf jeden Fall genug Platz für Ihre Velos, Sport- und Freizeit Ausrüstung.

Im eigenen Garten oder auf dem Balkon geniessen Sie, dank der Süd-Ausrichtung, den ganzen Tag viel Sonne. An heissen Sommertagen finden Sie wertvollen Schatten auf ihrem gemütlichen, zweiten Sitzplatz direkt neben der Haustüre. Zudem geniessen Sie hier dank der Ost-Ausrichtung bei Ihrem Morgenkaffee die aufgehende Sonne.

Die besten Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten für die ganze Familie liegen direkt vor Ihrer Türe. Ein Highlight in der Umgebung ist der sehr beliebte, riesige Spielplatz, wo Kinder jeden Alters viel Spass finden.

Durch die gute Lage und die fantastischen Spielmöglichkeiten in der Nähe ist die Liegenschaft besonders für eine Familie sehr attraktiv.



Spezielles

- Klassischer Grundriss: Gemütliches Wohnzimmer mit stilvollem Cheminée und direktem Zugang zum Garten
- 2 Gartensitzplätze, Süd-Ausrichtung und Ost-Ausrichtung
- Hochwertige, praktische Küche
- Aussergewöhnliches Dachzimmer mit grosser Lukarne
- Ausbaubarer Estrich
- Praktisches Untergeschoss mit grosser Waschküche, einem Allzweckraum und einem Kellerraum
- Garage mit direktem Zugang ins Haus, 2 Aussenparkplätze
- Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe
- Nahe Zentrum und doch unweit der Natur und dem Sportzentrum Buchholz
- Familienfreundliche Umgebung, viele Kinder im Wohnquartier
- Riesiger, gepflegter Spielplatz direkt vor Ihrer Türe
- Erholungsgebiete Greifensee, Pfäffikersee, auch mit dem Velo, schnell erreichbar
- Gute Verbindungen: Busstation (Busse 811, 725) in 3min Gehdistanz
Von Uster Bahnhof 15min mit der S-Bahn nach Zürich
Gute Anschlüsse mit dem Auto













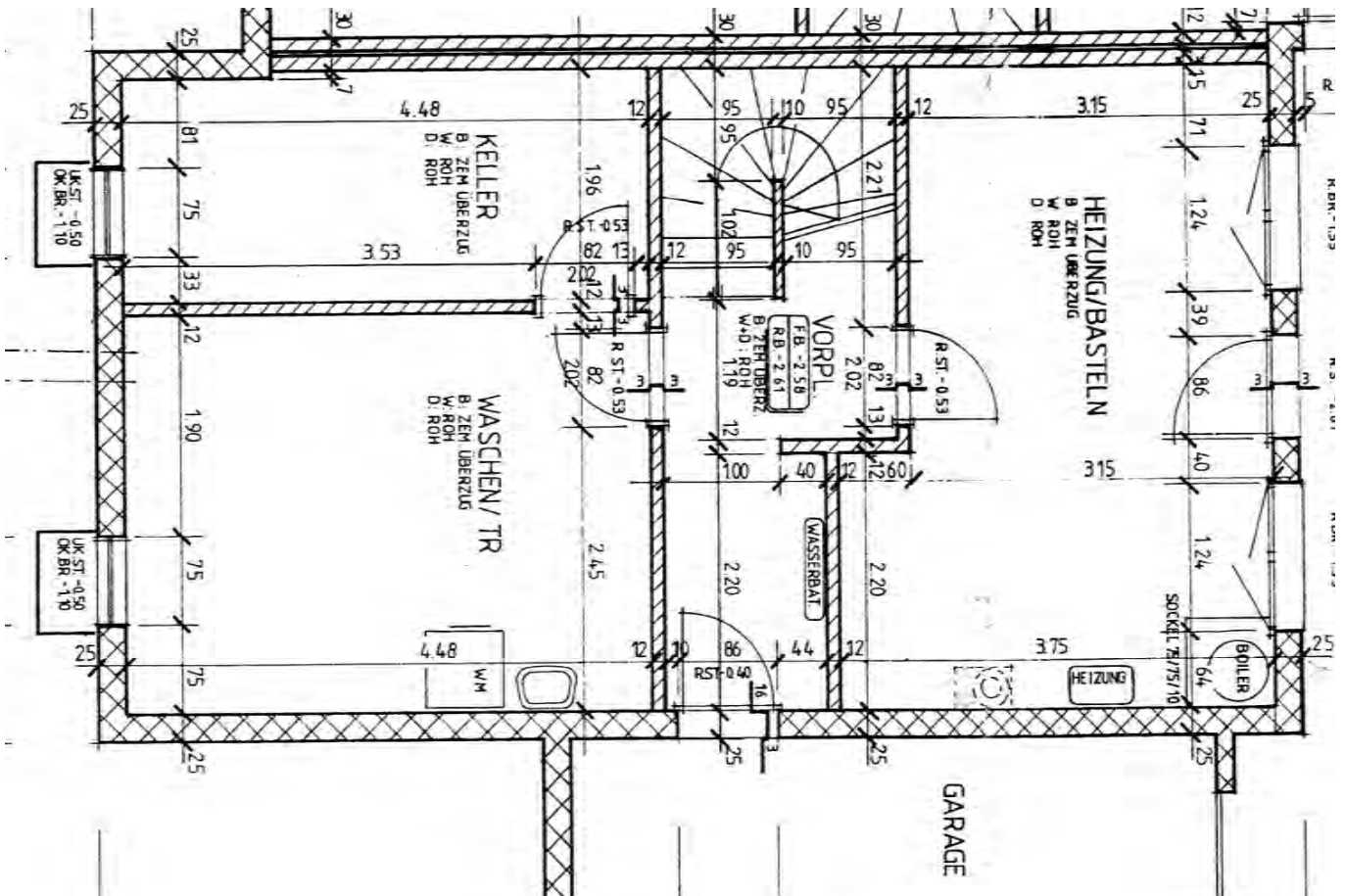




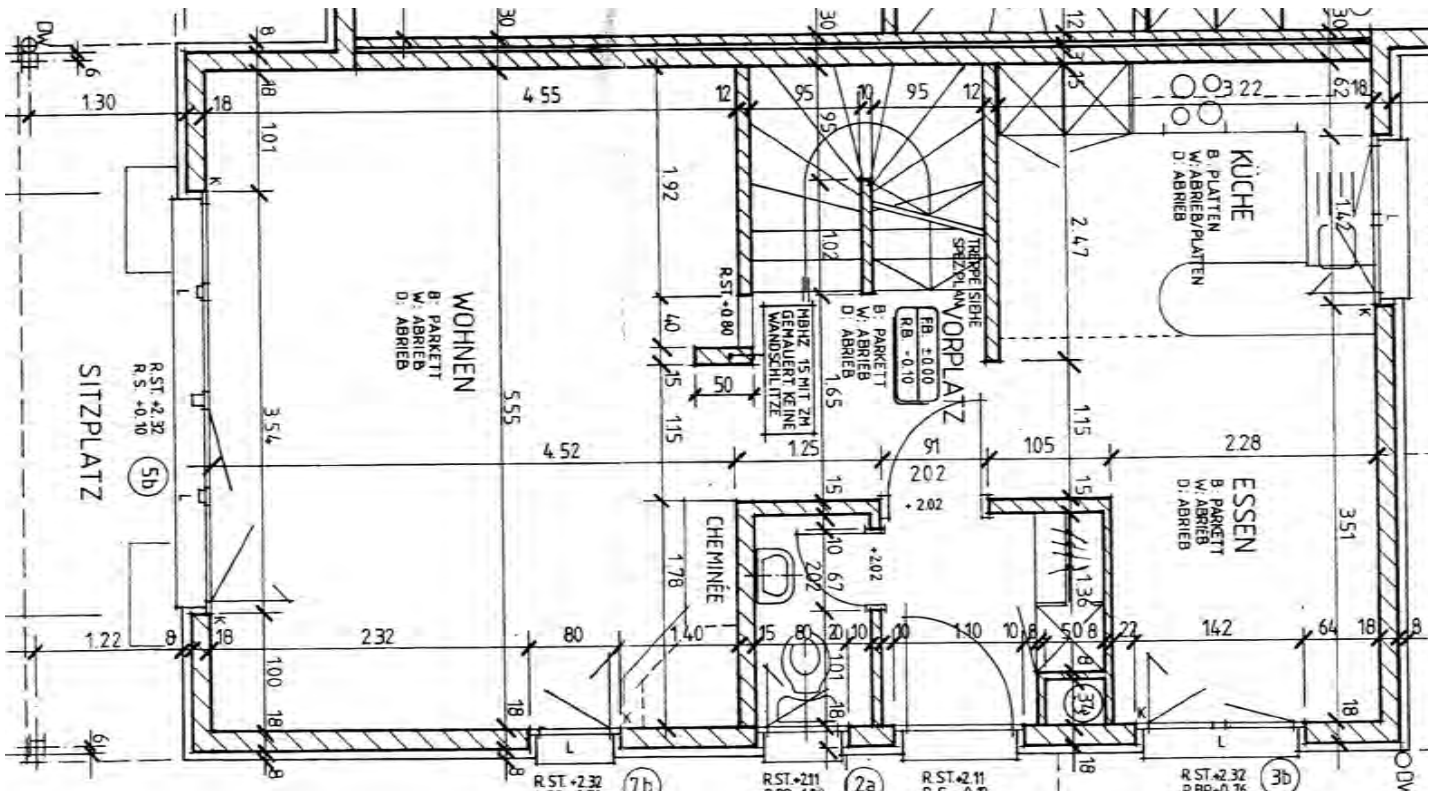




Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Raumprogramm

Erdgeschoss

Wohnzimmer	25.3 m ²
Küche/Essen	15.2 m ²
Eingang	3.1 m ²
WC	1.6 m ²
Vorplatz	3.3 m ²
Treppe	4.0 m ²
Gesamt	ca. 52.5 m²

Obergeschoss

Eltern 3	15.9 m ²
Kind 1	12.4 m ²
Kind 2	12.4 m ²
Bad/WC	5.8 m ²
Vorplatz	3.5 m ²
Treppe	4.0 m ²
Gesamt	ca. 54.0 m²

Dachgeschoss

Dachzimmer	16.5 m ²
Dusche/WC	4.5 m ²
Vorplatz	1.9 m ²
Gesamt	ca. 22.9 m²

Wohnfläche gesamt **ca. 129.4 m²**

Zusätzl. Nutzfläche

Dachgeschoss

Estrich	18.2 m ²
---------	---------------------

Untergeschoss

Heizung/Basteln	16.5 m ²
Keller	8.8 m ²
Waschen/Tr	15.2 m ²
Garageeingang	3.1 m ²
Vorplatz	2.4 m ²
Treppe	4.0 m ²
Garage	17.1 m ²

Zusätzl. Nutzfläche **ca. 85.3 m²**

1/3 Anteil an Gemeinschaftsräumen

Veloraum	10.9 m ²
Luftschutzkeller	18.9 m ²

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 299'652
Gemeinde/Quartier Uster
Grundstück-Nr. 198.F1515

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

629'476

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Uster	198-05859	Rebenweg 26D 8610 Uster 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1986 Schätzung vom 13.01.2011 Schätzgrund: Revision	670	55'706	629'476



Verkaufsmodalitäten

Reservation

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 50'000.- auf ein Reservationskonto fällig. Weitere Fr. 100'000.- zahlbar bei der notariellen Beurkundung. Rest bei Eigentumsübertragung. Keine Verzinsung der Anzahlungen.

Besichtigungen

Interessenten können die Liegenschaft gerne nach Vereinbarung und nur in Begleitung von Langenberger Immobilien besichtigen.

Notariatskosten

Die Gebühren für die Handänderung werden jeweils zur Hälfte unter Käufer und Verkäufer geteilt. Gebühren für eine Erhöhung oder Erstellung des Schuldbriefs gehen zu Lasten des Käufers. Die Notariatskosten betragen im Kanton Zürich 2 Promille.

Allgemein

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind um einwandfreie und korrekte Angaben bestrebt, 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. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen. Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe der in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen an Dritte entsteht, auch im Falle eines Käufernachweises, kein Provisions- oder Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümerschaft oder der Beauftragten. Das vorliegende Angebot ist freibleibend, Reservierungen für Dritte, oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ein persönlicher Eindruck vor Ort ersetzt viele Worte!

Wichtige Daten im Überblick

Liegenschaft	5½-Zimmer Doppel-EFH	
Adresse	Rebenweg 26d	
PLZ / Ort	8610 Uster	
Baujahr	1986	
Kat. Nr.	F1515, Gemeinde Uster	
Wohnzone	W3/50	
Anzahl Zimmer	5½	
Anzahl Nasszellen	3	
Nettowohnfläche	ca. 130 m ²	
Zusätzliche Nutzfläche	ca. 85 m ²	
Volumen	670 m ³	
Grundstücksfläche	323 m ²	
Heizungsart	Bodenheizung	
Befuerung	Gas	
Warmwasseraufbereitung	2 Sonnenkollektoren je 5.6 m ² , 500 l Boiler	
Parkierung	1 Einzelgarage 2 Aussenparkplätze	
Objektzustand	Gut, gepflegt	
Ausbauten/Renovationen:	Gesamt CHF	224'500.-
2004	Küchenumbau	80'000.-
2005	Sanierung Treppenhaus und Wohnzimmer (Böden und Malerarbeiten)	22'000.-
2008	Gartenumbau	12'000.-
2010	Sitzplatz, Granitplatten, Ostseite-Eingang	Eigenleistung
2010	Heizungssanierung	31'700.-
2011	Unterhalt und Update Soltop Sonnenkollektoren/Boiler	1'000.-
2016	Malerarbeiten: Schlafzimmer, Büro	1'500.-
2016	Badezimmer Umbau 1. Obergeschoss	34'400.-
2018	Revision Lamellenstoren	Eigenleistung
2020	Fenster Austausch	24'600.-
2020	Fassaden Renovation	16'800.-
2022	Waschküche neuer Farbanstrich und Beleuchtung	500.-
Heiz- und Nebenkosten 2023	ca. CHF 3'635.- /Jahr	
Eigenmietwert	CHF 17'900.-	
Verfügbar	Nach Vereinbarung	
Kaufpreis	Auf Anfrage	

DEIN HEIM KANN DIR DIE WELT ERSETZEN
DOCH NIE DIE WELT DEIN HEIM



Barbara Langenberger

Dipl.-Vermessungsingenieurin

Immobilienfachmaklerin NIMS

T: 044 941 28 04

M: 077 411 28 04

barbara@langenberger-immobilien.ch

www.langenberger-immobilien.ch

