



GARTENIDYLLE ÜBER REGENSDORF

PHINELES

VERKAUF EFH
HUBACKERSTRASSE 29
REGENSDORF

WILLKOMMEN ZUHAUSE

«Mehr als nur Wohnen: Das Einfamilienhaus
an der Hubackerstrasse vereint Ruhe,
Garten und Wohnkomfort zu einem
besonderen Wohn- und Lebensraum»





EXPOSÉ

05	Auf einen Blick		
08	Ausstattung		
10	Lage		
12	Gartenoase		
13	Bepflanzung		
14	Erd- und Obergeschoss		
		15	Untergeschoss
		16	Impressionen
		18	Kaufprozess
		20	Kontakt
		21	Disclaimer



AUF EINEN BLICK

ADRESSE

Hubackerstrasse 29 | 8105 Regensdorf
Kat. Nr. 7371

LIEGENSCHAFT

Freistehendes und gepflegtes 6.5 Zimmer Einfamilienhaus
Baujahr 1965, Renovation 2012 und 2026

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

940 m² (davon 702 m² Garten)

WOHNFLÄCHE NETTO

127.6 m² (EG/OG) | 71.1 m² UG

ZONE

Wohnzone W1.5 | Baumassenziffer 1.50 m³/m² der anrechenbaren
Grundstücksfläche

GRUNDDIENSTBARKEIT

Gegenseitiges Näherbaurecht (Dienstbarkeit vom 01.12.2025, Kat. Nr.
7371 & 8482)

ABSTELLPLÄTZE

Einzelgarage ca. 25.8 m² | 2 Aussenabstellplätze

BEZUG

Nach Vereinbarung

VERKAUFSPREIS

CHF 1'750'000.-

BESONDERES

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit grosszügigem, parkähnlichem
Garten (702 m²) inklusive eigenem Biotop und zwei Sitzplätzen – an
ruhiger, erhöhter Lage mit Weitsicht und dennoch nur wenige Minuten
von Zürich, Bahnhof und Autobahn entfernt.





AUSSTATTUNG

BESCHRIEB

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Einfamilienhausquartier an erhöhter Lage. Vom Entrée gelangt man geradeaus zur Küche sowie zum offenen Ess- und Wohnbereich mit Ausgang auf den Sitzplatz und Garten Richtung Südwesten. Links vom Entrée befindet sich eine Dusche/WC und rechts ein Gästezimmer.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Bad/WC und vier weitere Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang zum Balkon Richtung Südwesten. Ebenso verfügt das grosse Schlafzimmer über einen geräumigen Einbauschränk. Über eine Auszugstreppe gelangt man zum nicht isolierten, aber ausbaubaren Dachstock.

Im Untergeschoss befinden sich ein Keller (Luftschutzraum), ein Heizungsraum mit Waschmaschine sowie eine Einzelgarage mit Stauraum und Platz für eine Werkbank. Der ehemalige Tankraum könnte problemlos zu einem kleineren Hobbyraum ausgebaut werden.

BODENBELÄGE

Parkett prägt die Wohn- und Schlafbereiche (Wohnen/Essen, Zimmer EG + OG, Küche, Vorplatz OG), während Platten in den Nasszellen (Bad/WC, Dusche/WC) und Klinker im Entrée verlegt sind.

ERNEUERUNGEN

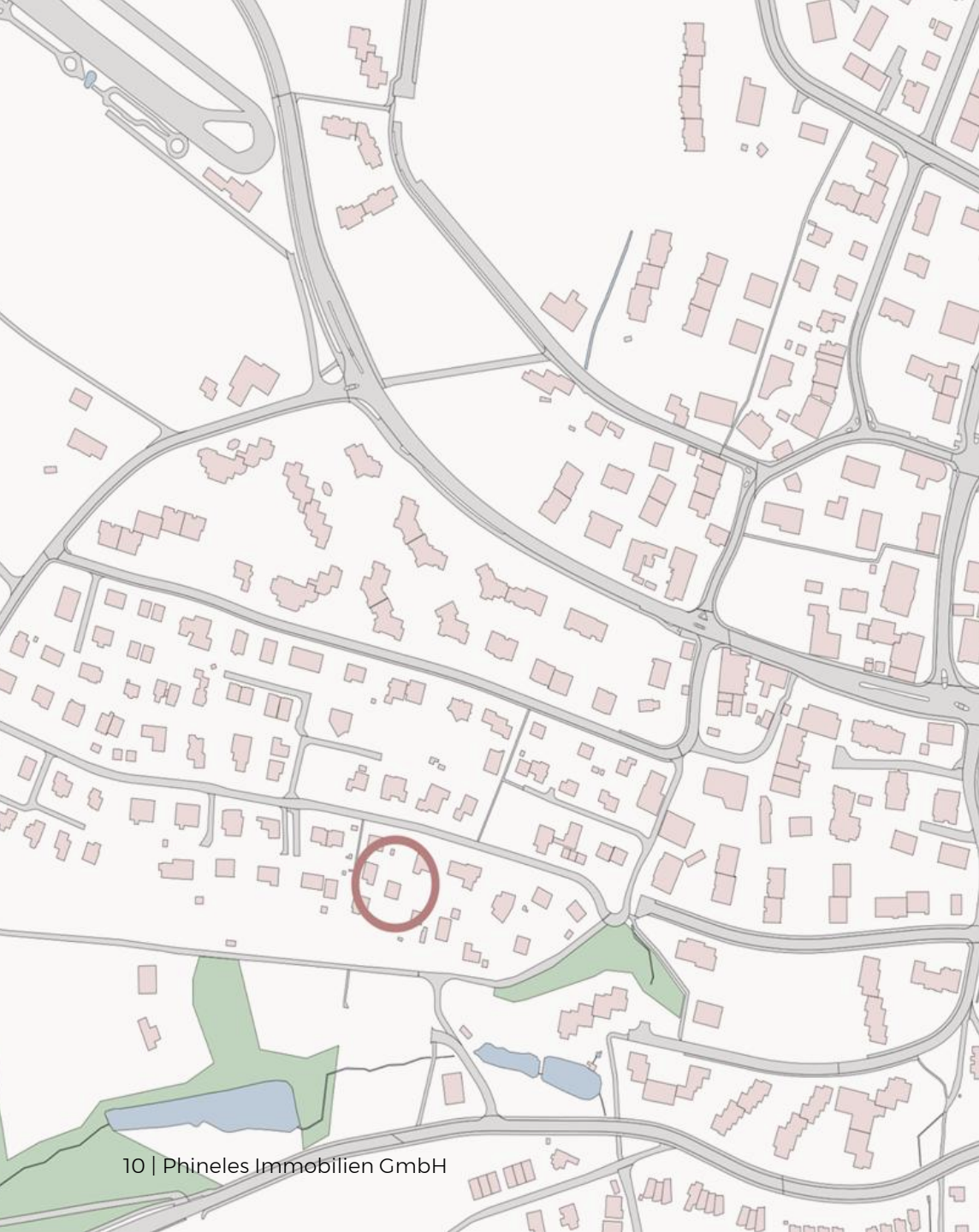
2012 wurden die Fassade renoviert, eine neue Küche eingebaut, der Sitzplatz neu gestaltet, neue Fenster an der Westfassade eingesetzt sowie das Gartenhaus neu erstellt.

2026 folgten weitere wesentliche Erneuerungen: Die Liegenschaft erhielt soeben eine neue Wärmepumpe, welche bequem via APP gesteuert werden kann. Ebenso wurden beide Bäder aufgefrischt, ein neuer Waschturm installiert und sämtliche Innenräume neu gestrichen.

ZUSTAND

Die Liegenschaft präsentiert sich dank der jüngsten Erneuerungen in einem gepflegten, modernen Zustand. Mit der neuen Wärmepumpe verfügt das Haus über eine zeitgemässe, energieeffiziente Heizlösung, die renovierten Bäder sowie die frisch gestrichenen und gepflegten Böden runden den hochwertigen Eindruck ab.



A map of the Regensdorf area in Switzerland. The map shows a network of roads, green spaces, and water bodies. A red circle is drawn around a specific location in the lower-left quadrant of the map, indicating the property being advertised. The right side of the page has a semi-transparent red overlay containing text.

LAGE

GEMEINDE REGENSDORF

Regensdorf liegt im Kanton Zürich und hat sich trotz seiner Grösse den Charakter eines gewachsenen Dorfes bewahrt. Alte Dorfkern, der sonnige Rebbberg und die Ruine Altburg zeugen von der langen Geschichte der Gemeinde. Landschaftlich profitiert Regensdorf von den beiden Katzensseen, den Spazierwegen entlang des Furtbachs sowie der Nähe zu Lägern und Altberg.

Die Versorgung im Alltag ist gut abgedeckt: Ein Einkaufszentrum mit Migros und Coop sowie zahlreiche weitere Detailhandelsgeschäfte decken die wichtigsten Bedürfnisse ab. Auch in Sachen Bildung ist die Gemeinde gut aufgestellt – mit öffentlichen Schulen vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe sowie einem breiten Freizeitangebot.

Verkehrstechnisch profitiert Regensdorf von seiner Lage: Über die Nordumfahrung (N20) erreicht man Zürich in 15 bis 20 Fahrminuten, der Flughafen Kloten ist ebenfalls in 15 Minuten erreichbar. Mit der S6 besteht zudem eine direkte und regelmässige Bahnverbindung über Zürich-Oerlikon und Zürich-Hardbrücke zum Zürcher Hauptbahnhof – ein klarer Vorteil für Pendlerinnen und Pendler.





GARTEN- OASE

Über 700 m² eigenes Grün bieten Raum zum Verweilen, Geniessen und Gärtnern.

Der Garten ist reich bepflanzt: Beerensträucher, ein Feigenbaum, Rosen, Rosmarin, Pfingstrosen, wilder Wein, Schilfgras sowie ein Kräuterbeet und einheimische Stauden sorgen für Vielfalt das ganze Jahr über.

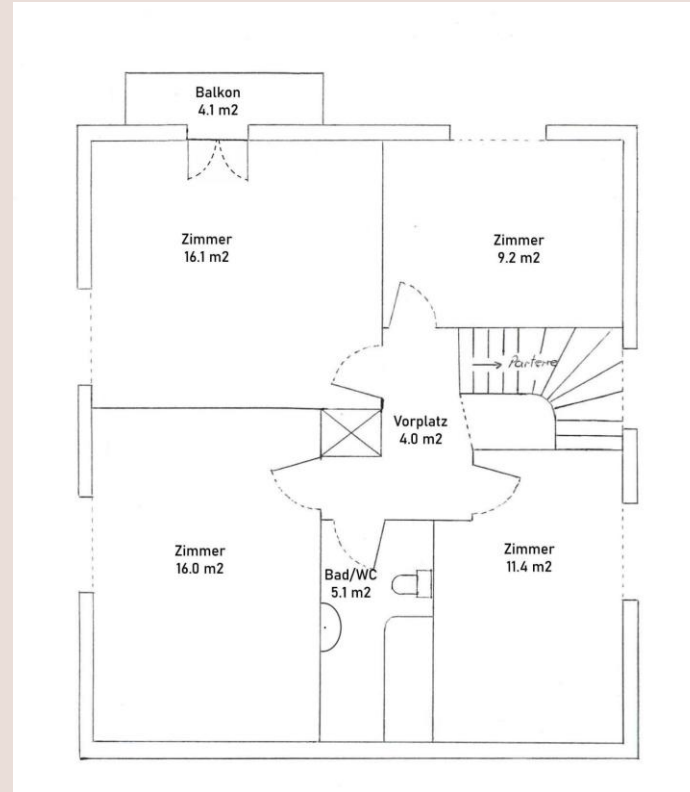
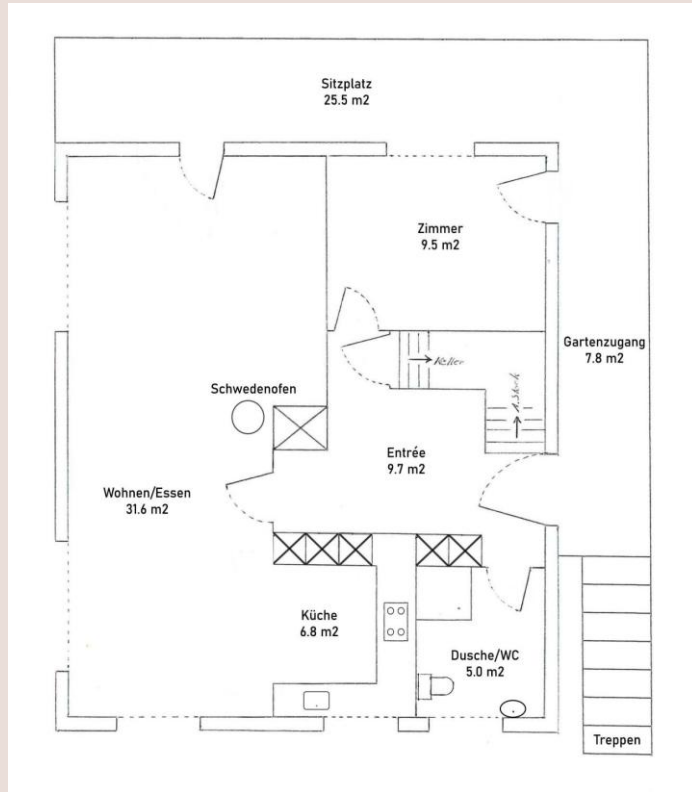
Ein alter Kirschbaum spendet Schatten über einem der beiden Sitzplätze, der zweite liegt direkt beim Haus.

Ergänzt wird die eingehagte Anlage durch einen Werschuppen sowie ein Biotop, das in den nächsten Jahren erneuert werden sollte.

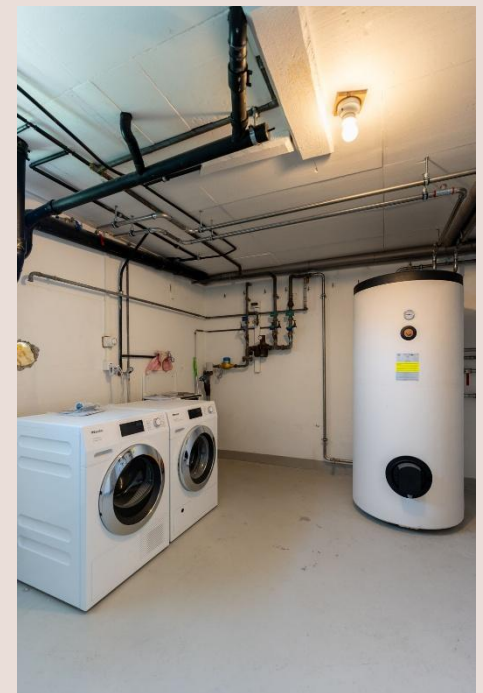
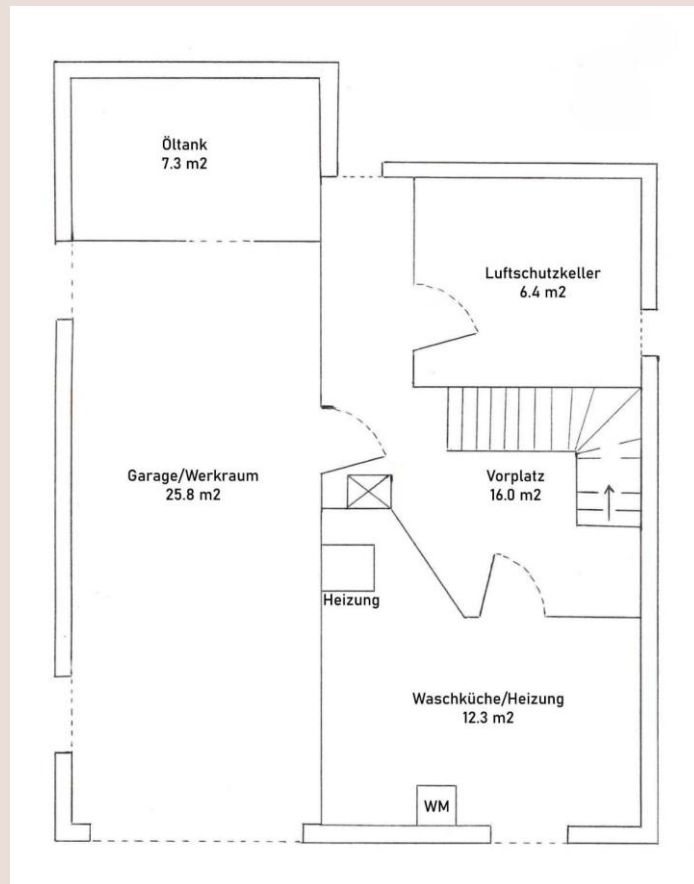
BEPFLANZUNG



GRUNDRISS ERD- UND OBERGESCHOSS

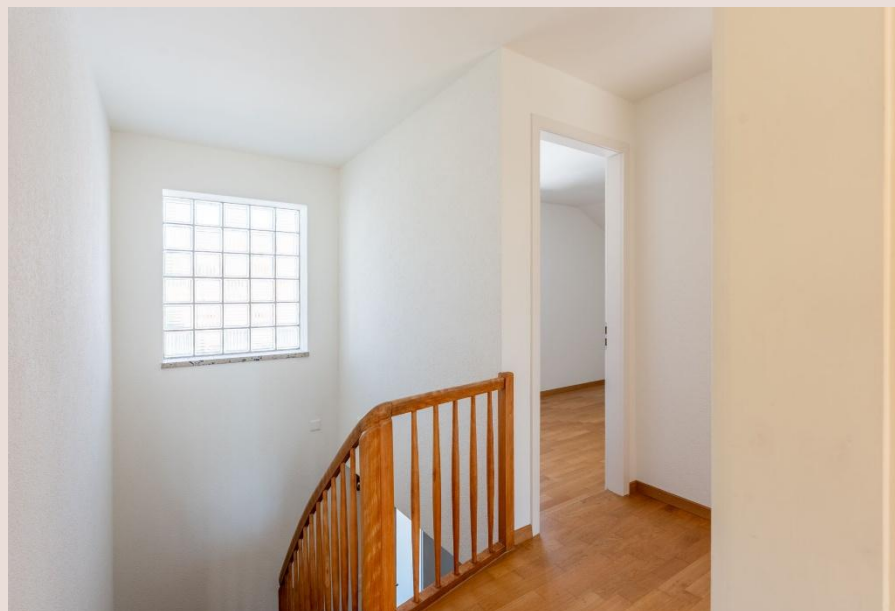


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



IMPRESSIONEN





KAUFPROZESS

INTERESSE

Bei Interesse vereinbare ich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Dabei haben Sie die Gelegenheit, offene Fragen zu klären und einen ersten Eindruck der Immobilie zu gewinnen.

FINANZIERUNG

Gerne unterstütze ich Sie bei der Suche nach der passenden Finanzierung – sei es durch eine individuelle Beratung oder durch Empfehlung von erfahrenen Finanzierungspartnern. So können Sie sicherstellen, dass Ihr neues Zuhause optimal zu Ihren persönlichen Möglichkeiten passt.

RESERVATION

Sie haben sich entschieden und verfügen über einen Finanzierungsnachweis? Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Eingang der Reservationsgebühr von CHF 50'000.– ist die Liegenschaft für Sie reserviert.

KAUFVERTRAG

Den vom zuständigen Notariat erstellten Kaufvertrag besprechen wir nach Erhalt ausführlich mit Ihnen. Für Fragen stehe ich Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Nach beiderseitiger Zustimmung und vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens wird der Beurkundungstermin nach Möglichkeit innerhalb von 30 Tagen organisiert.

BEURKUNDUNG

Beim Beurkundungstermin begleite ich Sie persönlich. Nach Begleichung des Restkaufpreises, abzüglich der geleisteten Reservationsgebühr, geht das Eigentum auf Sie über, und Sie erhalten unmittelbar die Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause.





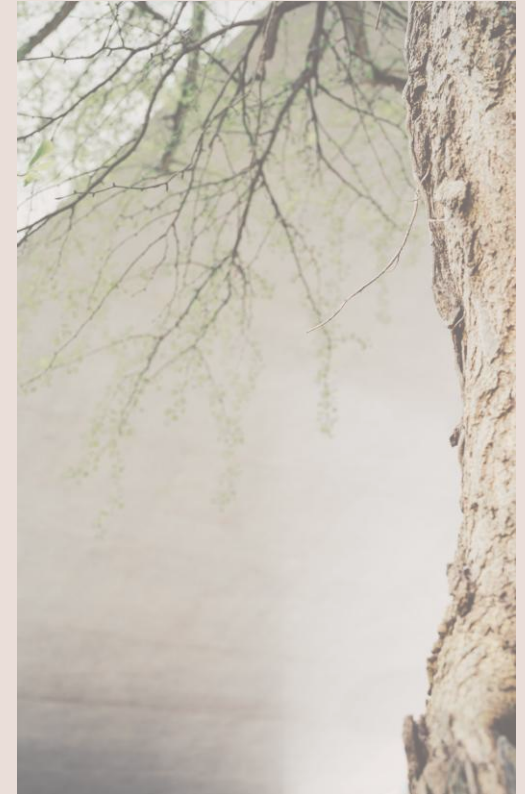
KONTAKT

PHINELES

Ich freue mich, Ihnen die Immobilie
persönlich zeigen zu dürfen.

Rahel Hartmann
+41 76 202 07 77
www.Phineles.ch
info@phineles.ch

Phineles Immobilien GmbH
Grüngasse 19 | 8004 Zürich



DISCLAIMER

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Grundrisse, Beschreibungen und Visualisierungen, einschliesslich sämtlicher Anlagen, dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Orientierung. Sie stellen weder eine vertragliche Zusicherung noch eine Garantie dar. Phineles Immobilien GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen. Aus diesen sowie aus allen weiteren im Rahmen der Vermarktung kommunizierten Informationen können keinerlei rechtliche Ansprüche gegenüber Phineles Immobilien GmbH oder der Verkäuferschaft abgeleitet werden.

Das Kaufobjekt wird im aktuellen Zustand, wie an der Besichtigung ersichtlich, verkauft. Es sind keine weiteren Renovations-, Sanierungs- oder Ausbesserungsarbeiten durch die Verkäuferschaft vorgesehen. Massgebend für den Vertragsabschluss ist ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.

Fotoaufnahmen:
www.davebrunner.ch

©Phineles Immobilien GmbH

