



SONNHALDEN

ZUHAUSE MIT WEITBLICK



REIHENEINFAMILIENHÄUSER NEU GEDACHT.



An der Sonnhaldenstrasse in Uster entstehen vier eigenständige Zuhause, die durchdachte Architektur, grosszügige Aussenräume und Weitblick vereinen.





VIER HÄUSER. EIN BESONDERES KONZEPT.

Was in seiner Anmutung an ein Mehrfamilienhaus erinnert, sind vier geschickt ineinandergreifende Reiheneinfamilienhäuser. Das architektonische Prinzip «Haus im Haus» verbindet sie zu einem stimmigen Ganzen und bewahrt zugleich die Eigenständigkeit jeder Einheit.



Hier wohnen Sie an guter Adresse: Die attraktive Hanglage an der Sonnhaldenstrasse 25 bietet beste Besonnung, grosszügig begrünte Aussenräume und eine schöne Fernsicht.

Die versetzte Anordnung gliedert das Gebäudevolumen und bricht dessen Massstab bewusst. So fügt sich das Ensemble mit seiner zurückhaltenden und wertigen Architektursprache selbstverständlich in das bestehende Einfamilienhausquartier ein. Besonders ist das Zusammenspiel von Wohnlage und Umgebung: Am Fuss des

Tämbrig gelegen, befindet sich die «Sonnhalden» zwischen ökologisch bedeutsamen Landschaftsräumen und der Stadt Uster mit ihrer vielseitigen Infrastruktur. Der Greifensee ergänzt das breite Freizeit- und Erholungsangebot.

Je nach Haustyp bieten private Sitzplätze mit Umschwung, ein eigener Gartenanteil oder weitläufige Terrassen mit einmaliger Aussicht vielfältigen Raum im Freien. So entstehen vier individuelle Zu Hause, die hohen Wohnkomfort und persönlichem Freiraum verbinden.

FREIRAUM FÜRS LEBEN. WEITBLICK INKLUSIVE.

Viel Grünraum, der Greifensee und die Stadt Uster prägen das vielseitige Umfeld von «Sonnhalden». Über die Hügelzüge des Zürcher Oberlands öffnet sich die Landschaft bis hin zu den Alpen und vereint Natur, Weite und städtische Qualitäten auf besondere Weise.





DIE VORZÜGE DER STADT. NATUR VOR DER HAUSTÜR.

Urban genug für kurze Wege, naturnah genug für den Ausgleich: Eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und der Greifensee machen Uster zu einem Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Uster zählt über 37'000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist die drittgrösste Stadt des Kantons Zürich. Nur 14 Kilometer östlich von Zürich gelegen, verbindet die Stadt eine eigenständige Identität mit der Nähe zur Metropole. Besonders attraktiv ist die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr: Die schnellste S-Bahn-Verbindung legt die Strecke nach Zürich ohne Zwischenhalt in 12 Minuten zurück.

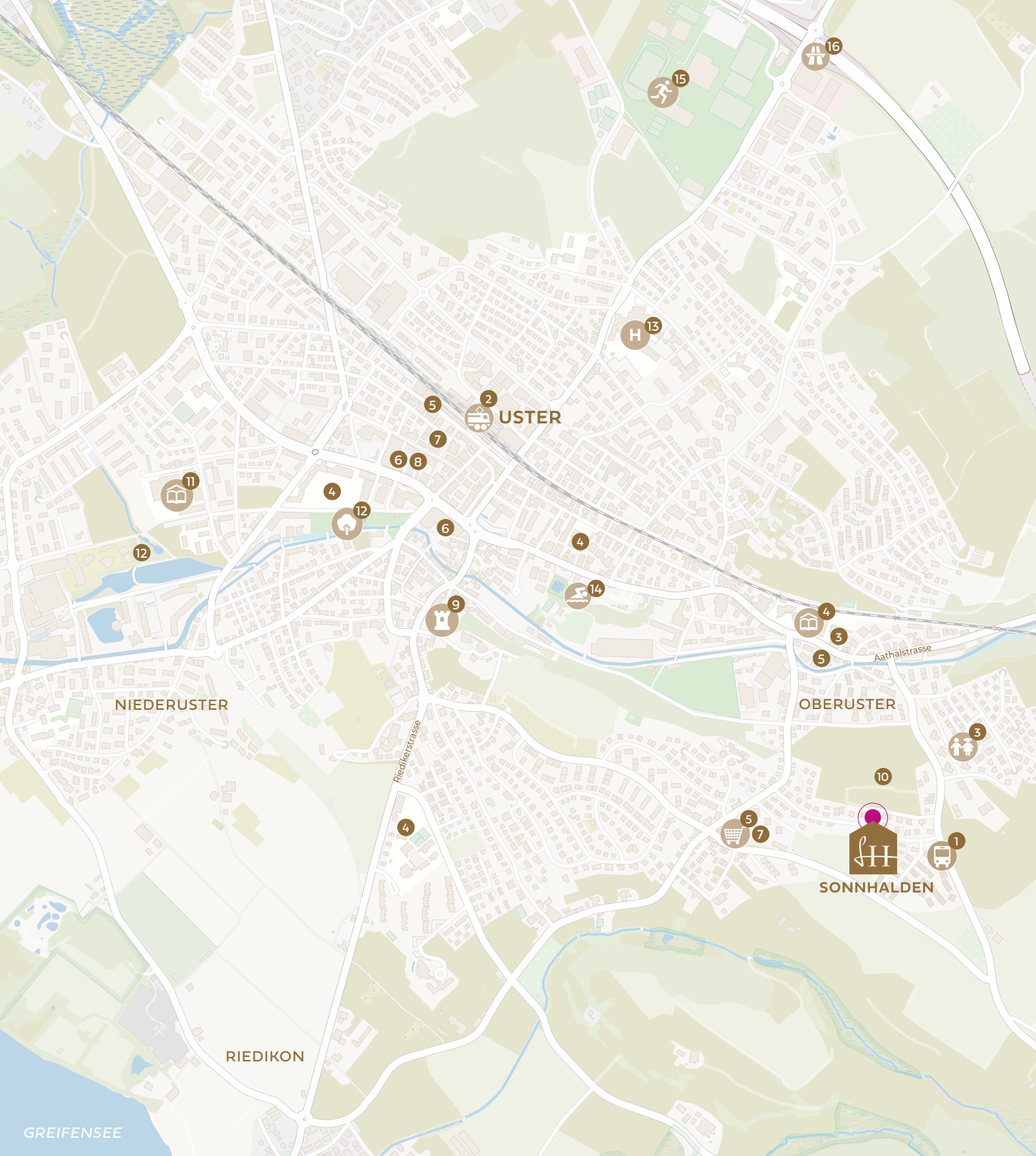
Auch im Alltag bietet Uster eine grosse Vielfalt. Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Bildungsangebot, Gesundheitsversorgung sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen gehören zur städtischen Infrastruktur. Die Stadt ist unter anderem Standort der Kantonsschule Uster, verschiedener Berufs- und Fachschulen sowie des Spitals Uster.

Und dann ist da der Greifensee: Seine geschützten Uferlandschaften, naturbelassenen Buchten und Wege bieten zu jeder Jahreszeit Raum für Bewegung und Erholung. Wälder und weitere Grünräume ergänzen die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten direkt in und um Uster.

«Sonnhalden» liegt in einem ruhigen Einfamilienhausquartier. Bushaltestelle, Schule, Kindergarten und ein Ladengeschäft für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Gehdistanz. Direkt hinter dem Haus führt ein Weg hinauf zum Aussichtspunkt Tämbrig – ideal für Spaziergänge und erholsame Momente im Grünen. Auch das Stadtzentrum von Uster mit Bahnhof, weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie ist bequem erreichbar.

DISTANZEN (ca. Angaben)

			
① Bushaltestelle	3 Min.	-	-
③ Kindergarten	7 Min.	-	2 Min.
④ Schule	12 Min.	-	3 Min.
⑤ Einkaufen Volg	11 Min.	-	3 Min.
② Bahnhof Uster	25 Min.	8 Min.	4 Min.
Schiffstation Niederuster	-	20 Min.	10 Min.
Gossau ZG Zentrum	-	7 Min.	6 Min.
Zürich HB	-	30 Min.	24 Min.
Rapperswil	-	40 Min.	22 Min.

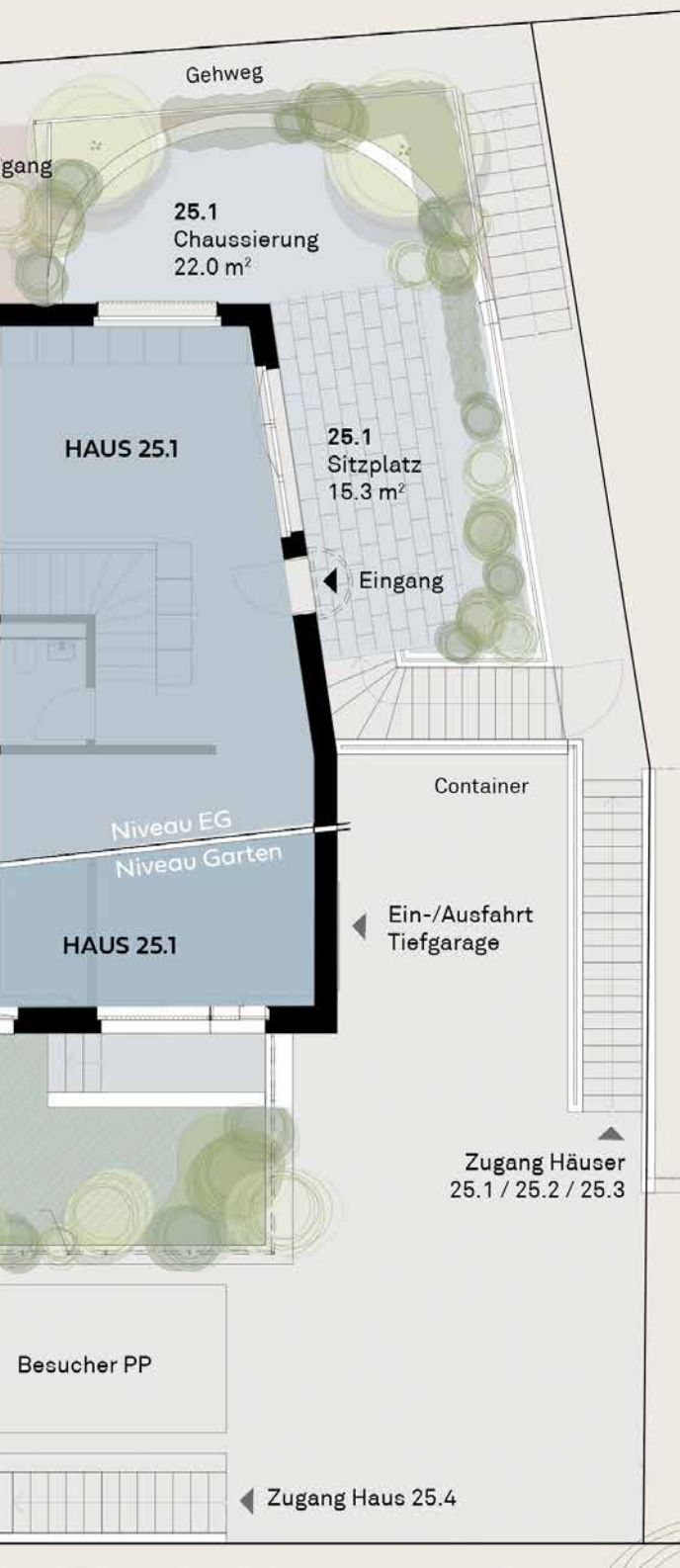


LEGENDE

- | | | |
|------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| ① Bushaltestelle | ⑦ Poststelle | ⑬ Spital |
| ② Bahnhof Uster | ⑧ Apotheke | ⑭ Dorfbad |
| ③ Kindergarten | ⑨ Burg Uster | ⑮ Sportanlage und Hallenbad Buchholz |
| ④ Schule | ⑩ Tämbrig Aussichtspunkt | ⑯ Autobahnanschluss |
| ⑤ Einkaufen | ⑪ Bildungszentrum | |
| ⑥ Shoppingcenter | ⑫ Park | |

DURCHDACHT ANGEORDNET. INDIVIDUELL ERSCHLOSSEN.



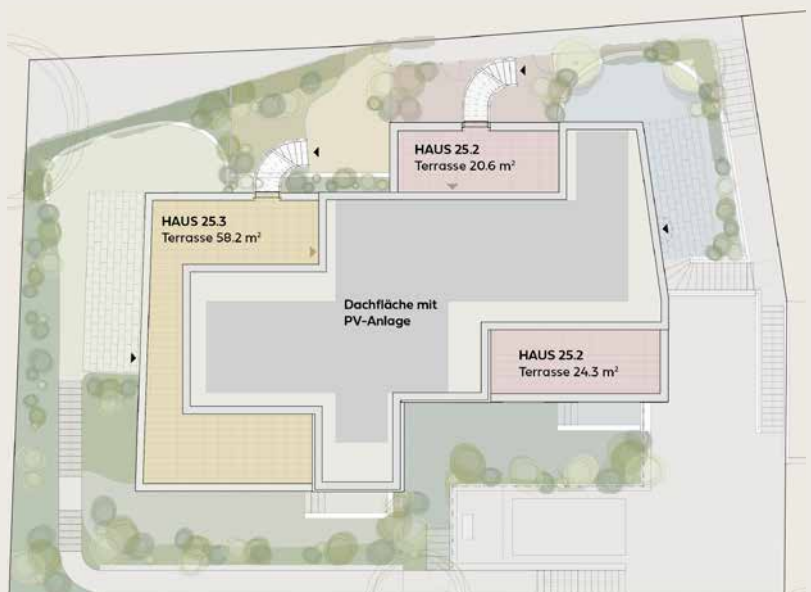


Das Ensemble nutzt die Topografie des Grundstücks gezielt: Die Hanglage ermöglicht individuelle Aussenbereiche auf unterschiedlichen Ebenen, schafft Privatsphäre und trägt wesentlich zum besonderen Charakter von «Sonnhalden» bei.

Die beiden äusseren Einheiten sind über den seitlichen Sitzplatz erschlossen. Bei den innenliegenden Häusern führt ein rückseitiger Gehweg zum privaten Vorgarten, der sich beispielsweise als kleiner Kräuter- oder Gewürzgarten gestalten lässt. Von dort führt die geschwungene Aussentreppe hinauf auf die Terrasse und zum Hauseingang.

Zusätzlich sind sämtliche Einheiten direkt mit der Tiefgarage verbunden. Über das eigene Treppenhaus gelangen Sie vom Untergeschoss in die darüberliegenden Wohnebenen. Jedem Haus stehen zwei Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Dachaufsicht und Terrassen Häuser 25.2 / 25.3





Eine moderne Kompaktfassade, hochwertige Kunststoff-Metallfenster und zeitlose Glasgeländer an den Attikaterassen runden das äussere Erscheinungsbild ab.





ZWEI WOHNFORMEN. EIN STIMMIGES ENSEMBLE.

Sonnhalden bietet zwei unterschiedliche Wohnkonzepte, die individuelle Vorstellungen von Freiraum aufgreifen: Der eine Haustyp lebt von Sitzplatz, Grünflächen und Gartenanteil auf verschiedenen Ebenen, der andere vom Wohnen auf der Attikaebene mit Wintergarten, grosszügigen Terrassen und Weitsicht.



Die beiden äusseren Häuser bieten vielseitige Aussenräume. Beim Hauseingang erstreckt sich der private Sitzplatz mit Umschwung seitlich bis zur Rückseite des Gebäudes. Auf dieser Ebene bildet der offene Wohnbereich mit Wohnküche den gemeinschaftlichen Mittelpunkt des Hauses. Im Gartengeschoss darunter sind die Zimmer und Nasszellen sowie Keller- und grosszügige Stauräume angeordnet. Von hier aus gelangen Sie über wenige Stufen direkt in Ihren eigenen Garten.

Bei den beiden innenliegenden Häusern befindet sich das Herzstück des Wohnens ganz oben. Im Attikageschoss gehen Wohnen, Essen und Küche

offen ineinander über, ergänzt durch ein Gäste-WC. Raumhohe Fenster öffnen den Lebensbereich zu den grosszügigen Terrassen, während ein Wintergarten zusätzlichen geschützten Raum mit direktem Bezug nach draussen bietet. Je nach Haus erstreckt sich der Aussenbereich seitlich um das Gebäude oder verteilt sich auf zwei separate Terrassen vor und hinter dem Haus. Die erhöhte Lage bietet viel Privatsphäre und lässt den Blick über die Hügelzüge bis zu den Alpen schweifen. Zimmer und Nasszellen sind in den darunterliegenden Geschossen angeordnet; Grosszügige Keller beziehungsweise Stauräume ergänzen das Raumangebot.

UNTERGESCHOSS

HAUS 25.4

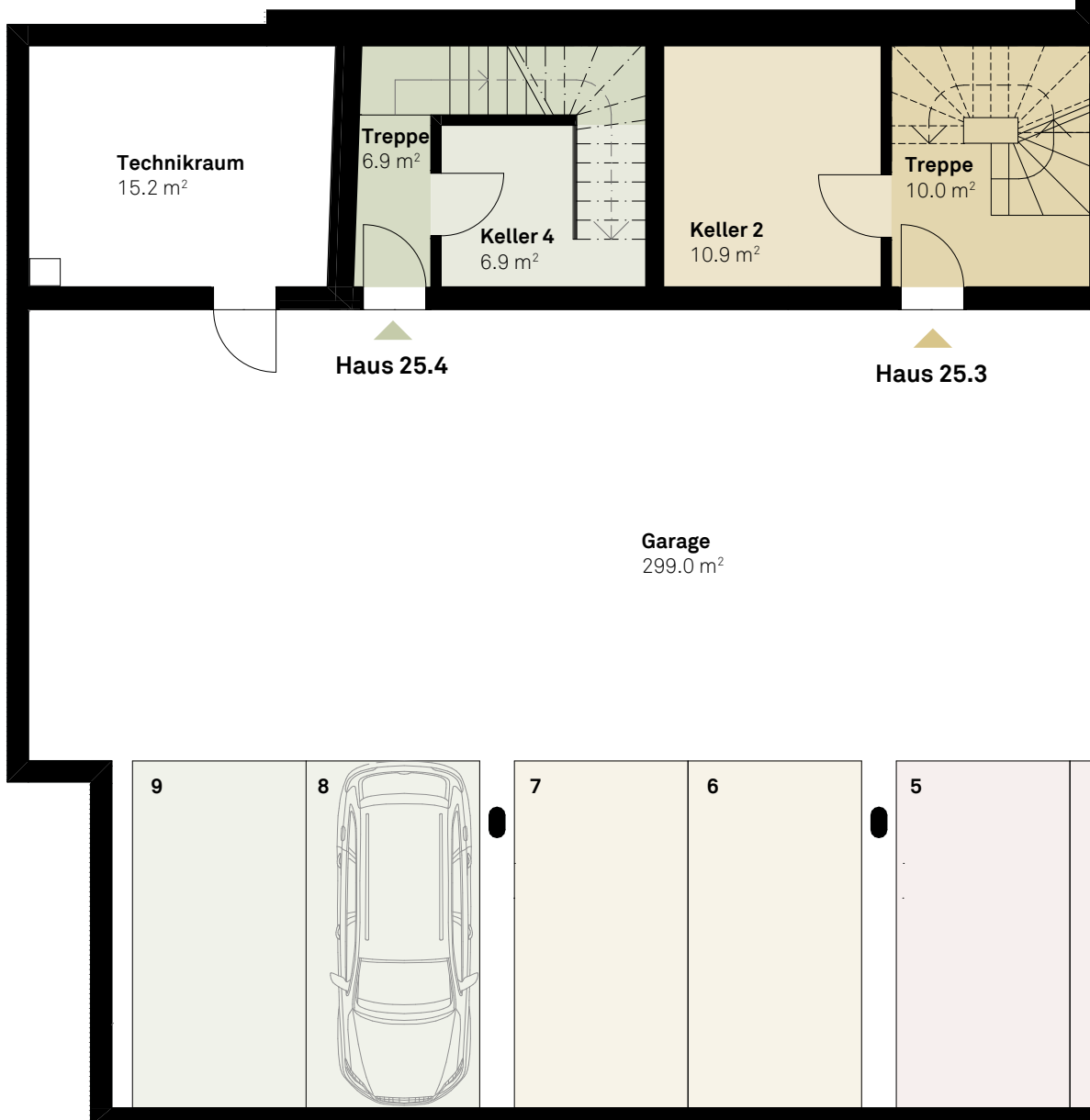
4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	123.5 m ²
Nebenräume	40.1 m ²
Sitzplatz	19.9 m ²
Chaussierung	29.3 m ²
Gartenanteil	39.9 m ²

HAUS 25.3

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	152.9 m ²
Nebenräume	25.7 m ²
Terrasse	58.2 m ²
Vorgarten	31.7 m ²



HAUS 25.2

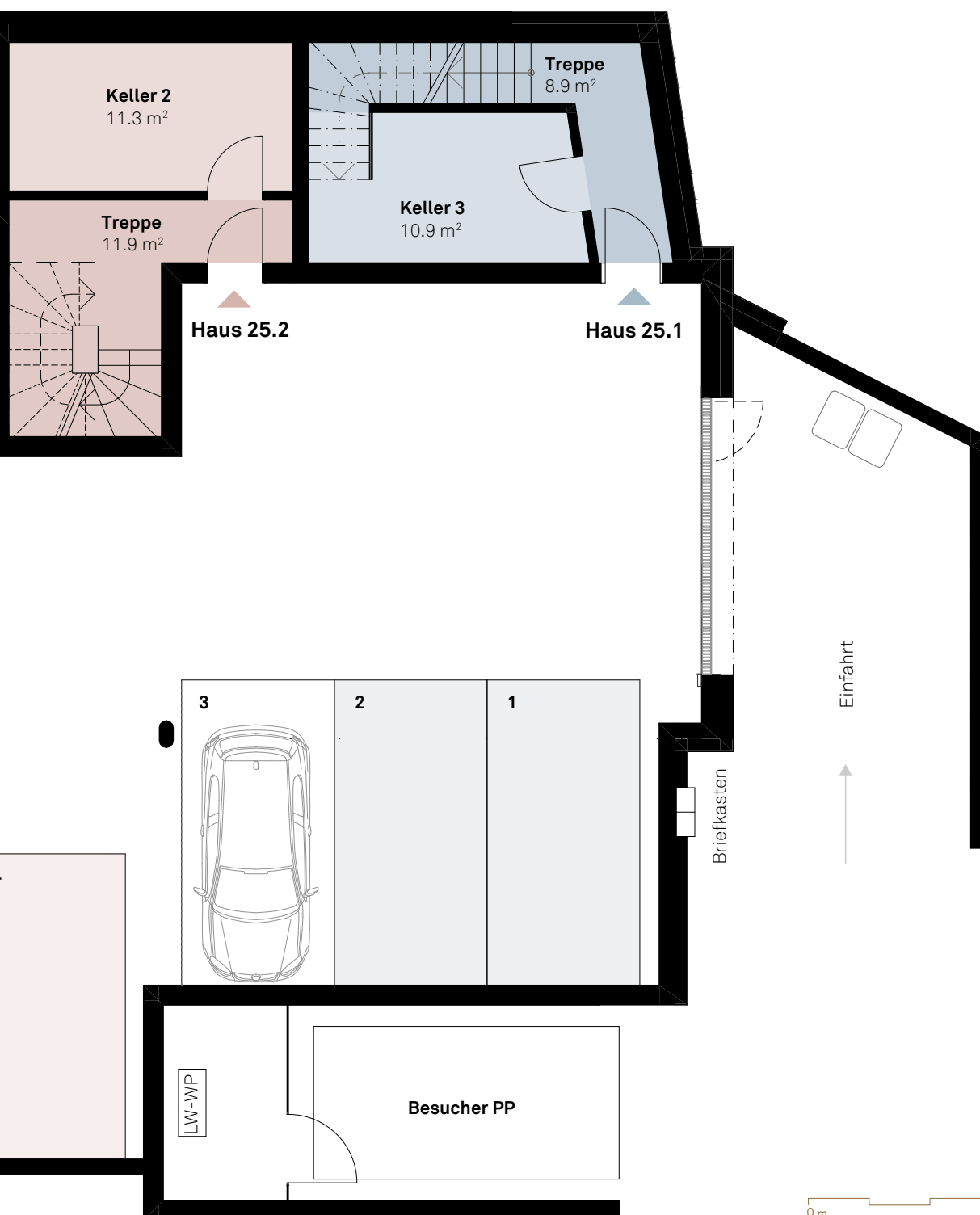
5.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	157.1 m ²
Nebenräume	29.3 m ²
Terrassen	44.9 m ²
Vorgarten	15.9 m ²

HAUS 25.1

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	130.1 m ²
Nebenräume	30.9 m ²
Sitzplatz	15.3 m ²
Chaussierung	22.0 m ²
Gartenanteil	38.6 m ²



GARTENGESCHOSS

HAUS 25.4

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	123.5 m ²
Nebenräume	40.1 m ²
Sitzplatz	19.9 m ²
Chaussierung	29.3 m ²
Gartenanteil	39.9 m ²

HAUS 25.3

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	152.9 m ²
Nebenräume	25.7 m ²
Terrasse	58.2 m ²
Vorgarten	31.7 m ²



HAUS 25.2

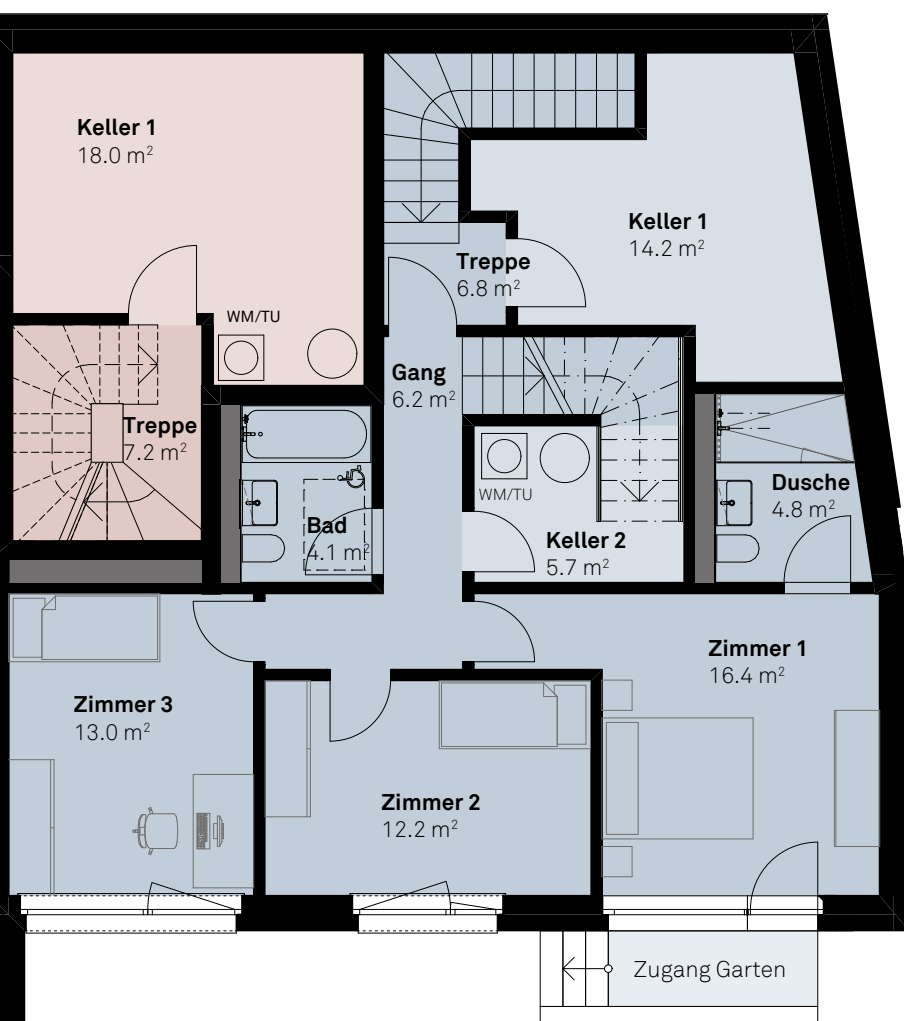
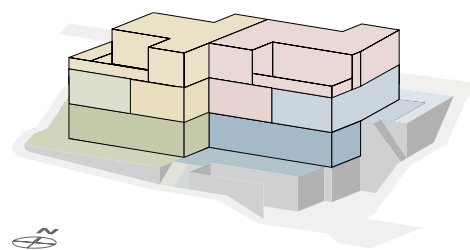
5.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	157.1 m ²
Nebenräume	29.3 m ²
Terrassen	44.9 m ²
Vorgarten	15.9 m ²

HAUS 25.1

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	130.1 m ²
Nebenräume	30.9 m ²
Sitzplatz	15.3 m ²
Chaussierung	22.0 m ²
Gartenanteil	38.6 m ²



0 m 5 m



ERDGESCHOSS

HAUS 25.4

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	123.5 m ²
Nebenräume	40.1 m ²
Sitzplatz	19.9 m ²
Chaussierung	29.3 m ²
Gartenanteil	39.9 m ²

HAUS 25.3

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	152.9 m ²
Nebenräume	25.7 m ²
Terrasse	58.2 m ²
Vorgarten	31.7 m ²



HAUS 25.2

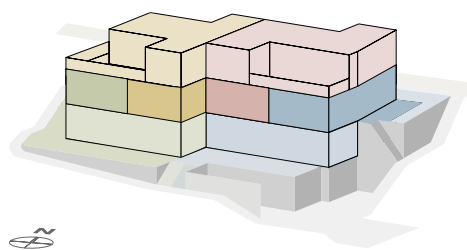
5.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	157.1 m ²
Nebenräume	29.3 m ²
Terrassen	44.9 m ²
Vorgarten	15.9 m ²

HAUS 25.1

4.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	130.1 m ²
Nebenräume	30.9 m ²
Sitzplatz	15.3 m ²
Chaussierung	22.0 m ²
Gartenanteil	38.6 m ²



0 m 5 m

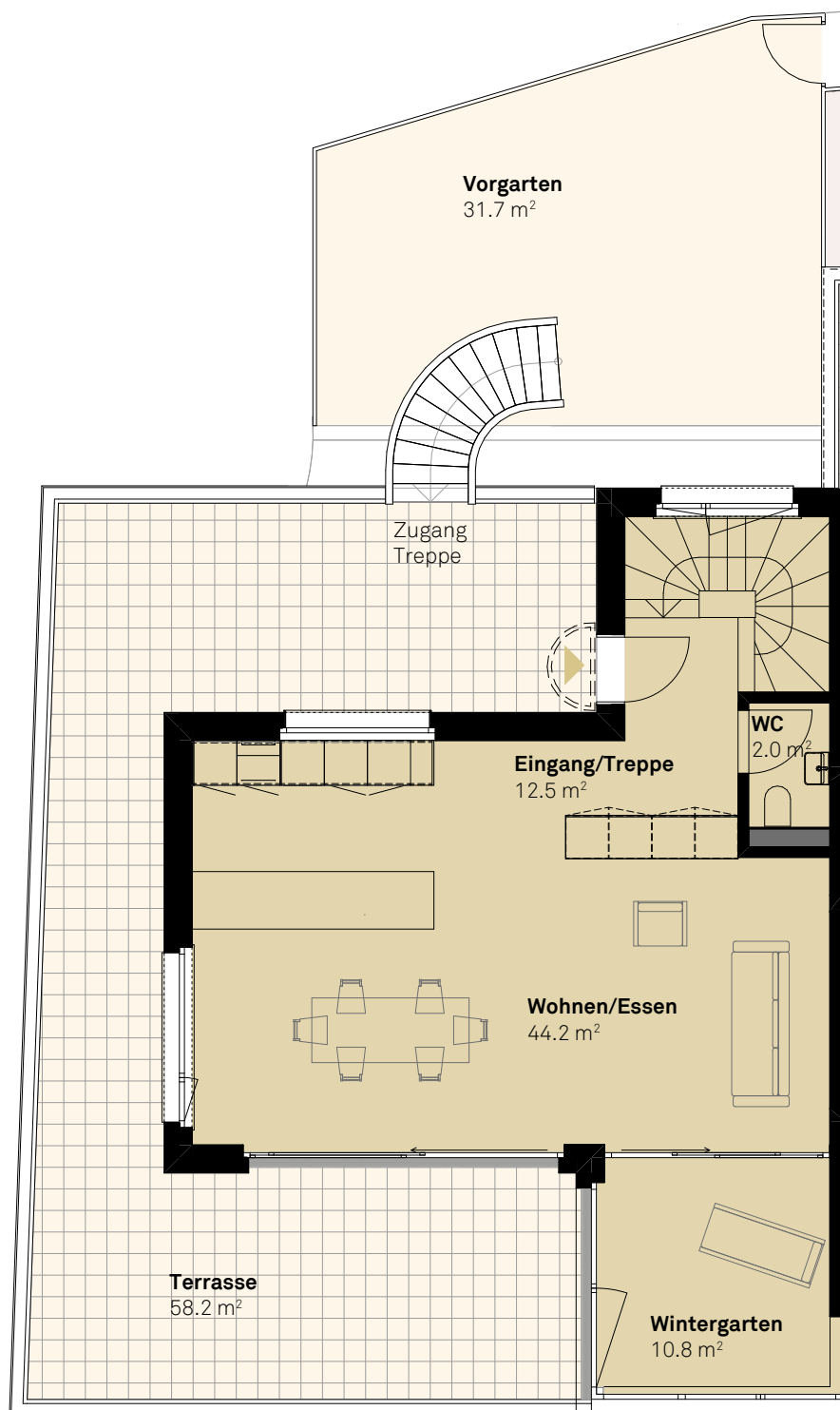


ATTIKAGESCHOSS

HAUS 25.3

4.5 ZIMMER

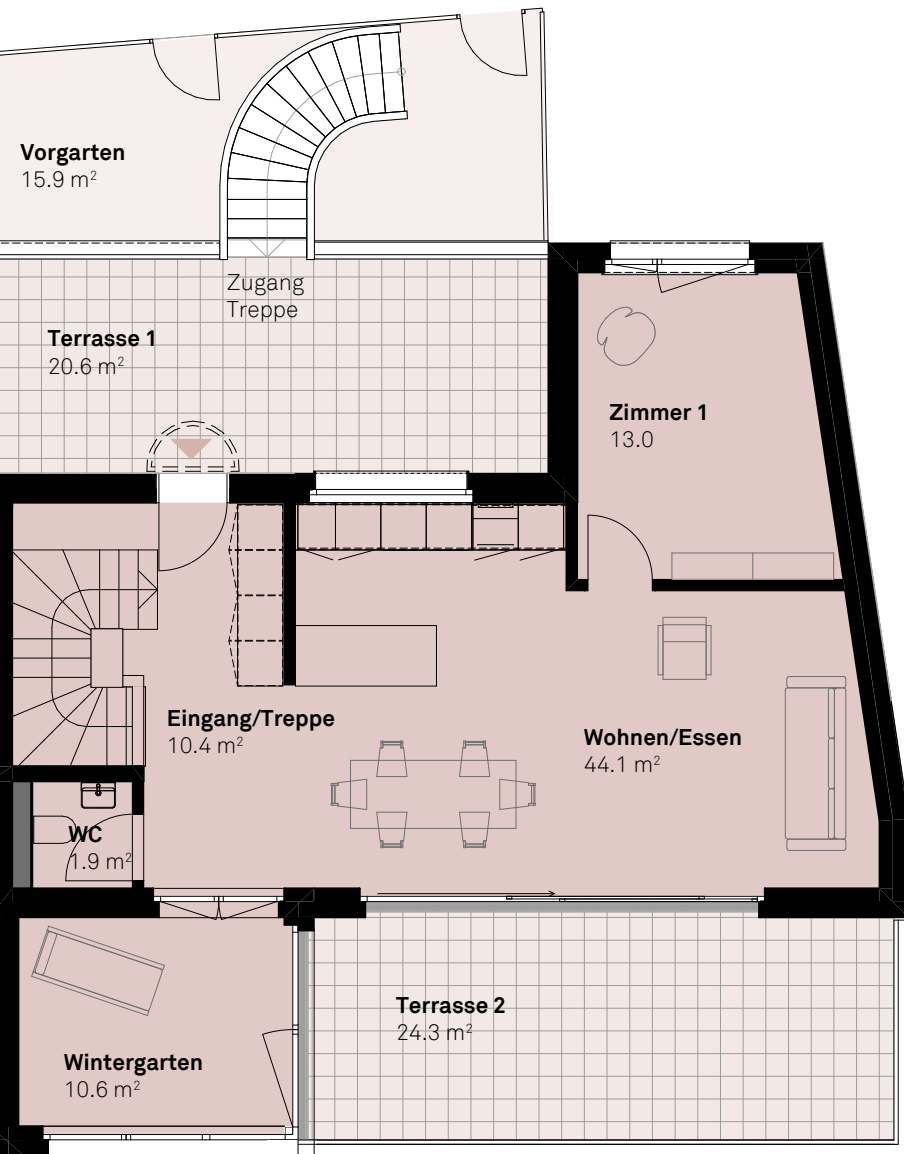
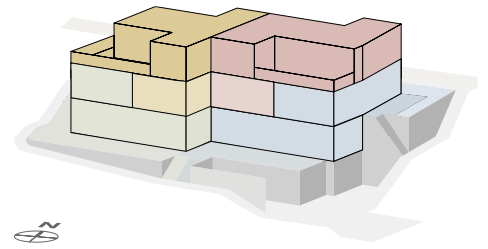
Nettowohnfläche	152.9 m ²
Nebenräume	25.7 m ²
Terrasse	58.2 m ²
Vorgarten	31.7 m ²



HAUS 25.2

5.5 ZIMMER

Nettowohnfläche	157.1 m ²
Nebenräume	29.3 m ²
Terrassen	44.9 m ²
Vorgarten	15.9 m ²



0 m 5 m



Zeitgemässe Gebäudetechnik sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Eine Luft-Wasserwärmepumpe übernimmt die Wärmeversorgung, während die raumweise regulierbare Fussbodenheizung im Sommer eine aktive Kühlung ermöglicht.

Jedes Haus verfügt über einen dezentralen Edelstahl-Ökoboiler mit Solarmanager-Kompatibilität und PV-Funktion für die Eigenverbrauchsoptimierung.







DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE.

SANITÄR/ NASSRÄUME

Apparate, Armaturen, Garnituren, Duschtrennwand und Möbel. Waschmaschine / Tumbler in Reduit oder Nasszelle.

SANITÄRBUDGET

Budget pro REFH.: CHF 25'000.–

KÜCHENEINRICHTUNG UND GARDEROBE

Küchenmöbel mit LED in Oberbauten integriert, hochwertige Abdeckungen, Glasrückwand ESG 6 mm, Küchengeräte (Umlufthaube, Backofen Steamer, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktionsherd, Garderobe usw.

KÜCHENBUDGET

Budget pro REFH: CHF 50'000.–

WÄNDE

Plattenbeläge in allen Nassräumen an Wänden im Nassbereich bis 1.20 m, im Bereich der Dusche und Badewanne bis Decke Material und Verlegearbeiten, inkl. Sockel und Nebenarbeiten.

Budget: CHF 150.–/m²

Wände in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in Nassräumen ohne Platten:

1. 5 mm Abrieb, weiss gestrichen.

In Kellerräumen: Beton und Kalksandstein.

DECKEN

Decken in allen Räumen der Wohneinheiten: Weissputz, weiss gestrichen.

In Kellerräumen: Betondecken.

BODEN

In allen Räumen: Wahlweise Parkett oder Plattenbeläge (inkl. Duschenboden); Material und Verlegearbeiten, inkl. Sockel und Nebenarbeiten.

Budget für Platten und Parkett:

Wohnbereich: CHF 150.–/m²

In Kellerräumen: Zementüberzug.

GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung.

Flachdach extensiv begrünt und PV-Anlage.

Dämmung der Aussenhülle gemäss Wärmedämmnachweis.

ELEKTRO

Eine Deckenlampenstelle pro Zimmer sowie in Essen und Küche. Zwei Deckenlampenstellen im Wohnzimmer, eine Multimediasteckdose (Tel./PC/Radio/TV) pro Zimmer.

In allen Wohneinheiten mindestens: eine Dreifach-



Steckdose pro Schlafräum; zwei im Wohnraum sowie jeweils eine unter dem Lichtschalter. In der Tiefgarage: Grundinstallation für E-Mobility mit Flachbandkabel, WLAN und dynamischem Lastmanagementsystem. Pro Sitzplatz/Balkon/Terrasse: 1 spritzwassergeschützte Steckdose und 1 LED Wandleuchte.

FENSTER

Kunststoff-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Drehkipplügel pro Raum.

TÜREN

Zimmertüren weiss, Kunstharz beschichtet, Stahlgargen weiss lackiert. Wohnungseingangstüren innen weiss, aussen gemäss Architekturkonzept. Mehrpunkteverriegelung und Spion. Sicherheits-Schliessanlage für Haustüren, Briefkasten und Tiefgarage. Tiefgarage mit mittels elektrischem Handsender.

SONNENSCHUTZ

Wohnungsfenster mit elektrisch bedienten Verbunddrafflamellen-Storen pro Raum. Mindestens 1 x Kassettenmarkise; Anzahl und Farbe Stoff gemäss Architekt.

Je zwei Vorhangschienen unter Putz an allen Fenstern in Wohn- und Schlafräumen.

SITZPLATZ/BALKON/TERRASSE

Je einen frostsicheren Aussenwasserhahn pro Haus. Bodenbeläge Sitzplatz nach Angaben Architekt: Feinsteinzeugplatten im Splitt oder auf Stelzen. Bodenbeläge Balkon/Terrasse nach Angaben. Architekt: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Hecken. Umgebungsgestaltung, gemäss bewilligtem Umgebungsplan des Architekten.

ENERGIE, HEIZUNG, LÜFTUNG

Wärme- und Warmwasseraufbereitung mit Luftwasser-Wärmepumpe mit aktiver Kühlung über die Fussbodenheizung. Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Produktion von Eigenstrom. Die Raumheizung erfolgt über Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung. Lüftung:

- Fensterlüftung in Wohnräumen
- Umluft Dampfzug in Küche
- Abluft in fensterlosen Nasszellen und Reduits
- Kellerlüftung
- Die Tiefgarage wird mechanisch entlüftet und natürlich belüftet

NORMEN UND GRUNDLAGEN

Für die Ausführung gelten die SIA-Bauqualitätsnormen, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände sowie die örtlichen Bauvorschriften.

Der Schallschutz erfolgt gemäss der geltenden SIA Norm 181 «Schallschutz im Hochbau», Ausgabe 2006 sowie den geltenden kantonalen Vorschriften.

Der Wärmeschutz erfolgt gemäss der geltenden SIA Norm 380/1, Ausgabe 2016 sowie den geltenden kantonalen Vorschriften.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau und Änderungswünsche, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, werden, je nach Baufortschritt, gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

GÜLTIGKEIT BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendige Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee in einer frühen Projektphase. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Eine Prospekthaftung ist deshalb ausgeschlossen. Das äussere Erscheinungsbild sowie die Wahl der Materialien und der Farbgebung der allgemeinen Teile werden ausschliesslich durch den Architekten bestimmt. Alle Budgetpreise verstehen sich als Bruttopreise inkl. MWST.

BAUBEGINN / BEZUG

Der Baubeginn ist für Sommer 2027 geplant, die Bauzeit beträgt rund 18 Monate.



SONNHALDEN

ZUHAUSE MIT WEITBLICK



BERATUNG & VERKAUF

Jürg Buri / B2S Immobilien AG

+41 (0)44 908 10 35

Mobile +41 (0)79 330 67 83

kontakt@b2s-immobilien.com

BAUARENA (5. Stock)

Industriestrasse 18

8604 Volketswil

ARCHITEKTEN

BGA Budelmann Gernet Architekten AG

Technoparkstrasse 1

8005 Zürich

SONNHALDEN-USTER.CH