

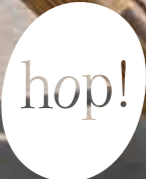
WEITER



**SUB URBAN
ROOF
TOP**

LEBEN IN URBANER
ZÜRICHSEE IDYLLE

MITTENDRIN UND
HOCH HINAUS



Dieses Exposé wurde durch www.hop.ch
erstellt mit Immobilienmarketing & Photography
by www.uppergrade.com

© 2018 House of Property AG | Alle Rechte vorbehalten.



Dieses Exposé wurde durch www.hop.ch
erstellt mit Immobilienmarketing & Photography
by www.uppergrade.com

© 2018 House of Property AG | Alle Rechte vorbehalten.



HALTE-
STELLE
BUS

TREPPE

ESSEN/
WOHNEN

KÜCHE

WOHNEN

PANORAMA
TERRASSE

ZUFAHRT &
BESUCH

DROHNE

FAKTEN

KOSTEN +
GEBÜHREN

BAU-
BESCHREIB

GRUNDRISSE

KATASTER-
PLAN + GB

LAGE





FAKTEN

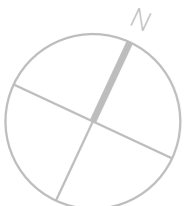
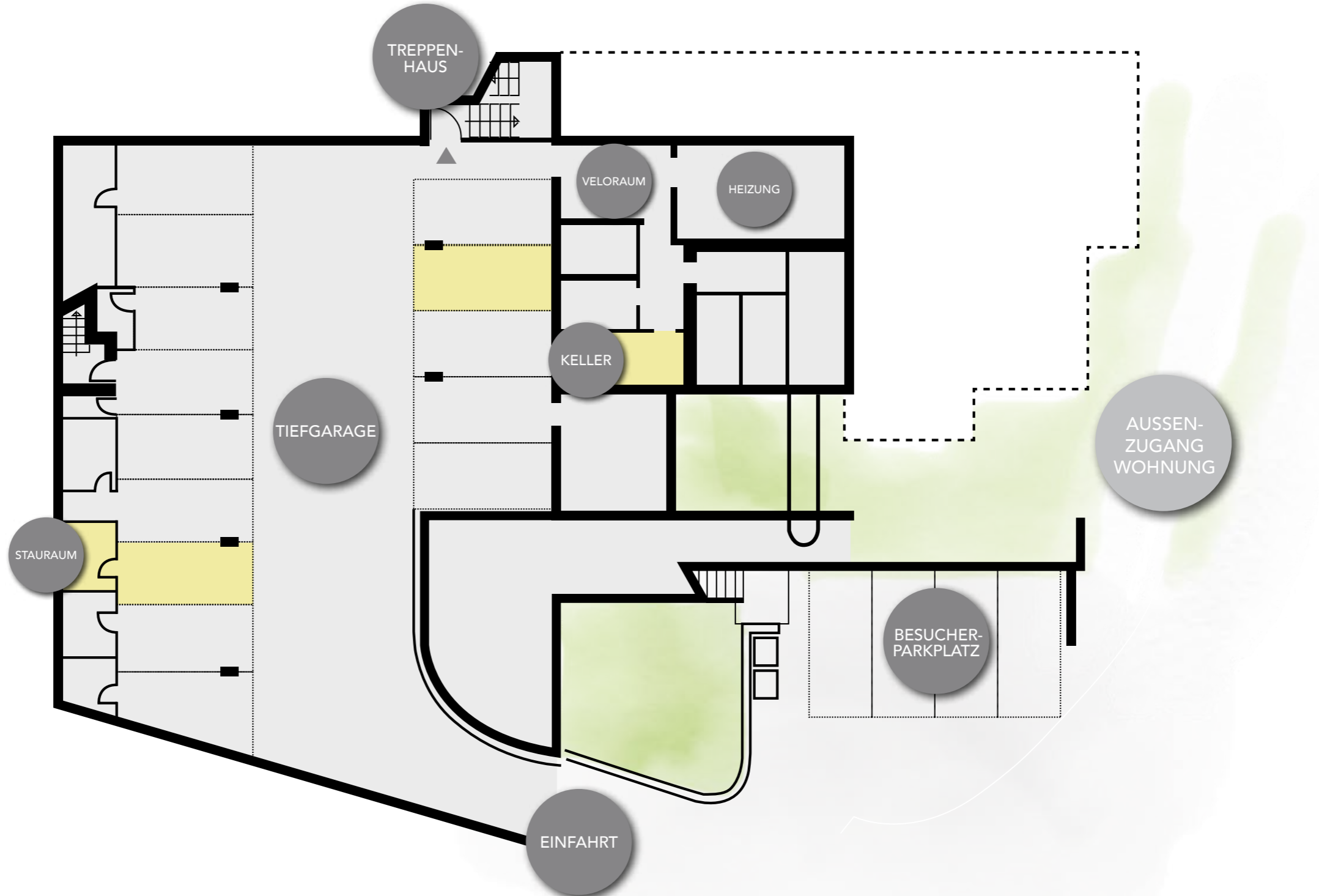
KOSTEN +
GEBÜHREN

BAU-
BESCHRIEB

GRUNDRISSE

KATASTER-
PLAN + GB

LAGE



FAKTEN

KOSTEN +
GEBÜHREN

BAU-
BESCHRIEB

GRUNDRISSE

KATASTER-
PLAN + GB

LAGE

FAKTEN IM ÜBERBLICK

SUB URBAN ROOF TOP – LEBEN IN URBANER ZÜRICHSEE IDYLLE

Zu verkaufen in Herrliberg an der Goldküste – mittendrin und hoch hinaus

4 1/2-Zimmer-Dachmansionwohnung mit Panoramaterrasse

Hoch über der begehrten Zürichseegemeinde Herrliberg und zugleich idyllisch eingebettet in deren „obersten Terrasse“ überzeugt dieses zweigeschossige Roof Top als Teil einer kleinen, ruhigen Überbauung mit gerade mal 6 Parteien auf allen Ebenen: mit einer wunderschönen Weitsicht auf den See und die Berge, einem grandiosen Himmel, der stets zum greifen nah ist und einer rundum gepflegten Gesamtanlage.

Über einen separaten Wohnungseingang treffen auf zwei Etagen moderne Architektur in top Zustand und hochwertige Naturmaterialien wie Holz, Glas, Stein und Stahl aufeinander und laden zum grosszügigen Wohnen auf 165 m² ein. Hier oben geniesst man lichtdurchflutetes Wohnen, Intimität und Freiheit zugleich. Eine besondere Augenweide sind dabei die grosse, ruhige Dachterrasse und das loftartige Wohngeschoss im Dach mit einer unverbaubaren Panoramasicht und einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern. Im Obergeschoss überzeugen zudem drei grosse Schlafzimmer mit weiten Fensterfronten, edlen Einbauten und schönsten Birnbaum Holzböden sowie zwei helle Nasszellen und ein Wasch- und Abstellraum. Die offene Bauweise mit Glastreppe beim Entrée heissen deren Bewohner und Gäste mit einem einzigartigen Lichtspiel willkommen. Zwei Tiefgaragenplätze, ein Keller und ein weiterer Abstellraum im Untergeschoss runden das grosszügige Wohnangebot ab.

Die Bushaltestelle in nächster Nähe zum Haus, eine eigens für Herrliberger/-innen reservierte Seebadi, ein Seehaus für besondere Momente und tiefe Steuersätze machen Herrliberg zu einem begehrten Wohnort Zürich's.

Adresse	Eschenweg / Forchstrasse 216, 8704 Herrliberg
Zimmer	4 1/2-Zimmer
Objekttyp	Dachmansionwohnung mit Panoramaterrasse
Parteien	Kleine Überbauung mit 6 Parteien
Zustand	Gesamtanlage und Wohnung in top Zustand

Wohnfläche	165 m ²
Nebenträume	Keller + Abstellraum
Terrassen & Sitzplätze	Panoramaterrasse 40 m ² im Dachgeschoss Balkon 10 m ² + 2 m ² im Obergeschoss Sitzecke 4 m ² beim Eingang
Parzelle	Kataster Nr. 6269 in Herrliberg
Baujahr	1997 Baujahr, 2014 - 2018 rundum erneuert
Architektur	Andreas Ostertag Architekt, Zollikerberg
Assekuranz Nr.	3174
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug, Gestaltungsplan
Steuerwert	CHF 861'000
Eigentmietwert	CHF 30'200 pro Jahr
Steuersätze	Gemeinde Herrliberg 78 % Römisch-katholische / Evangelisch-reformierte Kirche 9 % Christ-katholische Kirche 14 %
Kaufpreis	CHF 2'080'000, zzgl. Tiefgaragenplätze und Abstellraum
Bezugstermin	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Ihr Kontakt	Daniela Ochsner , Geschäftsführerin HOUSE OF PROPERTY AG MO - FR 09 - 20 Uhr SA 09 - 12 Uhr Telefon +41 44 576 66 57 Email daniela.ochsner@hop.ch

IMPRESSUM

© MADE BY HOUSE OF PROPERTY AG

Dieses vorliegende Exposé soll wesentliche Informationen über die Immobilie vermitteln. Für Fehlangaben wird nicht gehaftet. Dieses Dokument stellt keine Offerte dar und ist unverbindlich und vertraulich. Die Weitergabe dieses Exposés sowie ist ohne schriftliche Zustimmung durch die Eigentümer und/oder HOUSE OF PROPERTY AG nicht erlaubt.

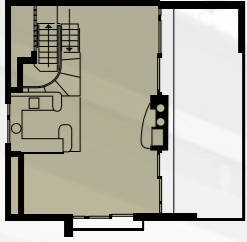
IMMOBILIEN VON
DER SCHÖNSTEN SEITE



DG

OG

GARAGE



TERRASSE

WEITERE
PERSPEKTIVE

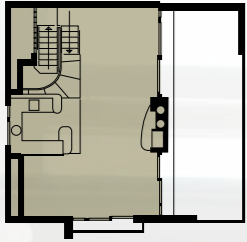
KÜCHE

MATERIALIEN

WEITERE
PERSPEKTIVE

SUB URBAN ROOF TOP
MITTENDRIN UND HOCH HINAUS

EDLE MATERIALIEN,
VIEL LICHT UND PRIVACY
TREFFEN AUF EINANDER



DG

OG

GARAGE

TERRASSE

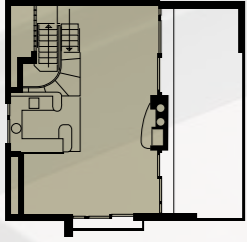
MATERIALIEN

WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE



OBER-
GESCHOSS



WEITERE
PERSPEKTIVE

KÜCHE

WEITERE
PERSPEKTIVE

MATERIALIEN

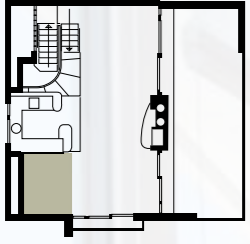
TERRASSE

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

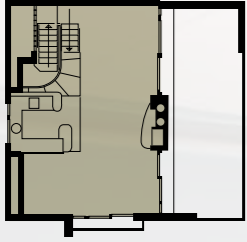


WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE



KÜCHE

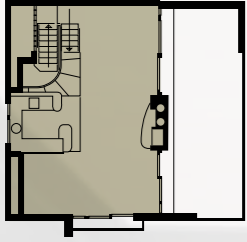
TERRASSE

WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE



AUSBLICK

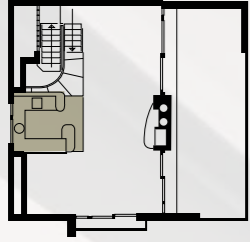
GERÄTE

WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE



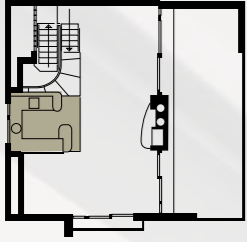
GERÄTE

AUSBLICK

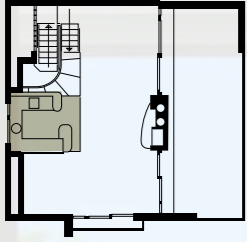
WEITERE
PERSPEKTIVE

SCHRÄNKE
ÖFFNEN

ZURÜCK



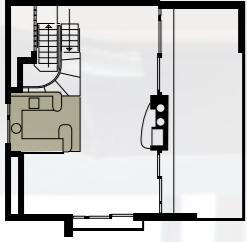
ZURÜCK



DG

OG

GARAGE



TERRASSE

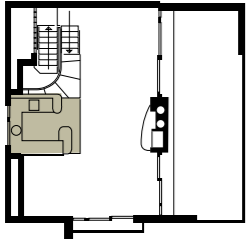
GERÄTE

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



WO KOCHEN
ZUM MITTELPUNKT WIRD

NEUE GERÄTE UND
WEITES GRÜN STETS
AUF AUGENHÖHE

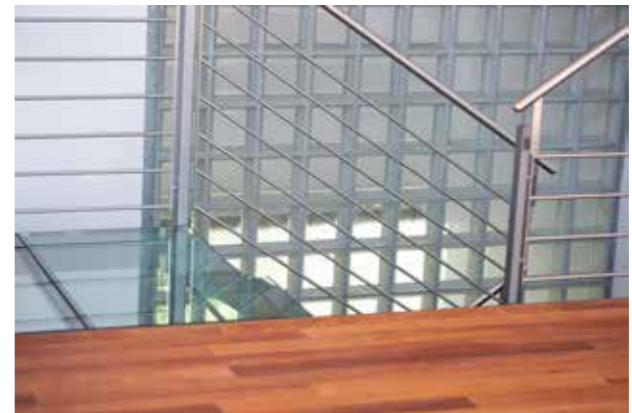


DG

OG

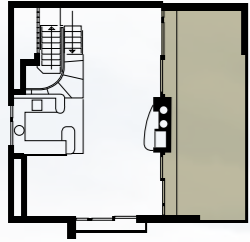
GARAGE

ZURÜCK



MATERIALIEN MADE BY NATURE

BIRNBAUMHOLZ,
SCHIEFER, GLAS,
STEIN UND STAHL



DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

DROHNE

ZOOM

WEITERE
PERSPEKTIVE

180°
AUSBLICK

WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE

DROHNE
1

DROHNE
2

DROHNE
3

ZURÜCK

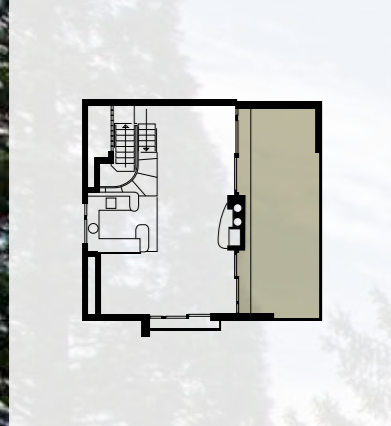


ZURÜCK



ZURÜCK





DG

OG

GARAGE

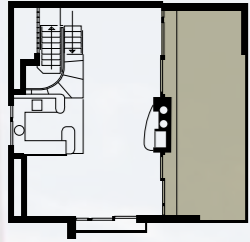
DROHNE

180°
AUSBLICK

WEITERE
PERSPEKTIVE

WEITERE
PERSPEKTIVE

WEITERE
PERSPEKTIVE



DG

OG

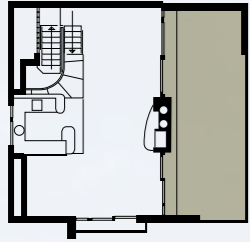
GARAGE

DROHNE

180°
AUSBLICK

WEITERE
PERSPEKTIVE

WEITERE
PERSPEKTIVE



DG

OG

GARAGE

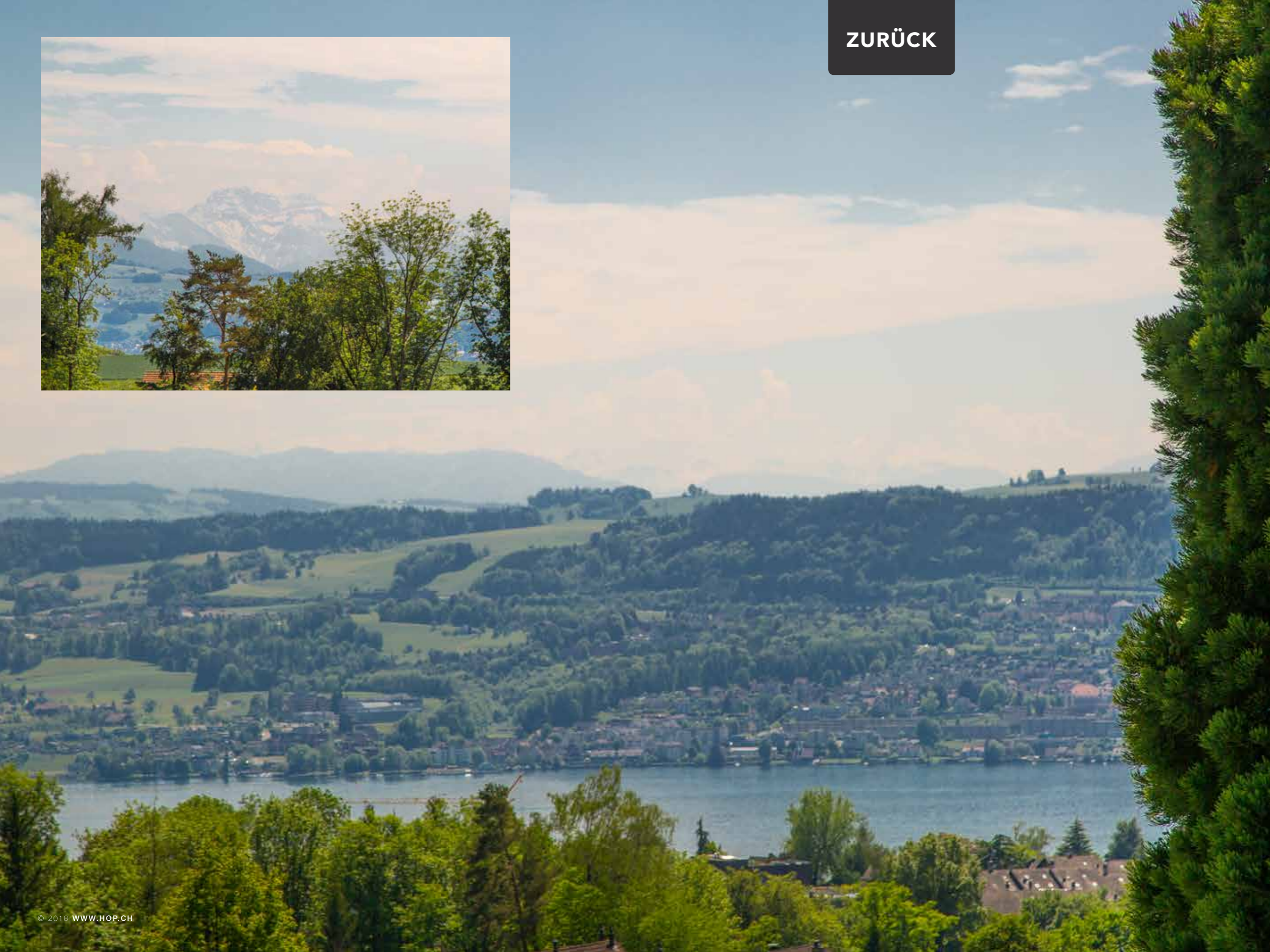
DROHNE

WEITERE
PERSPEKTIVE

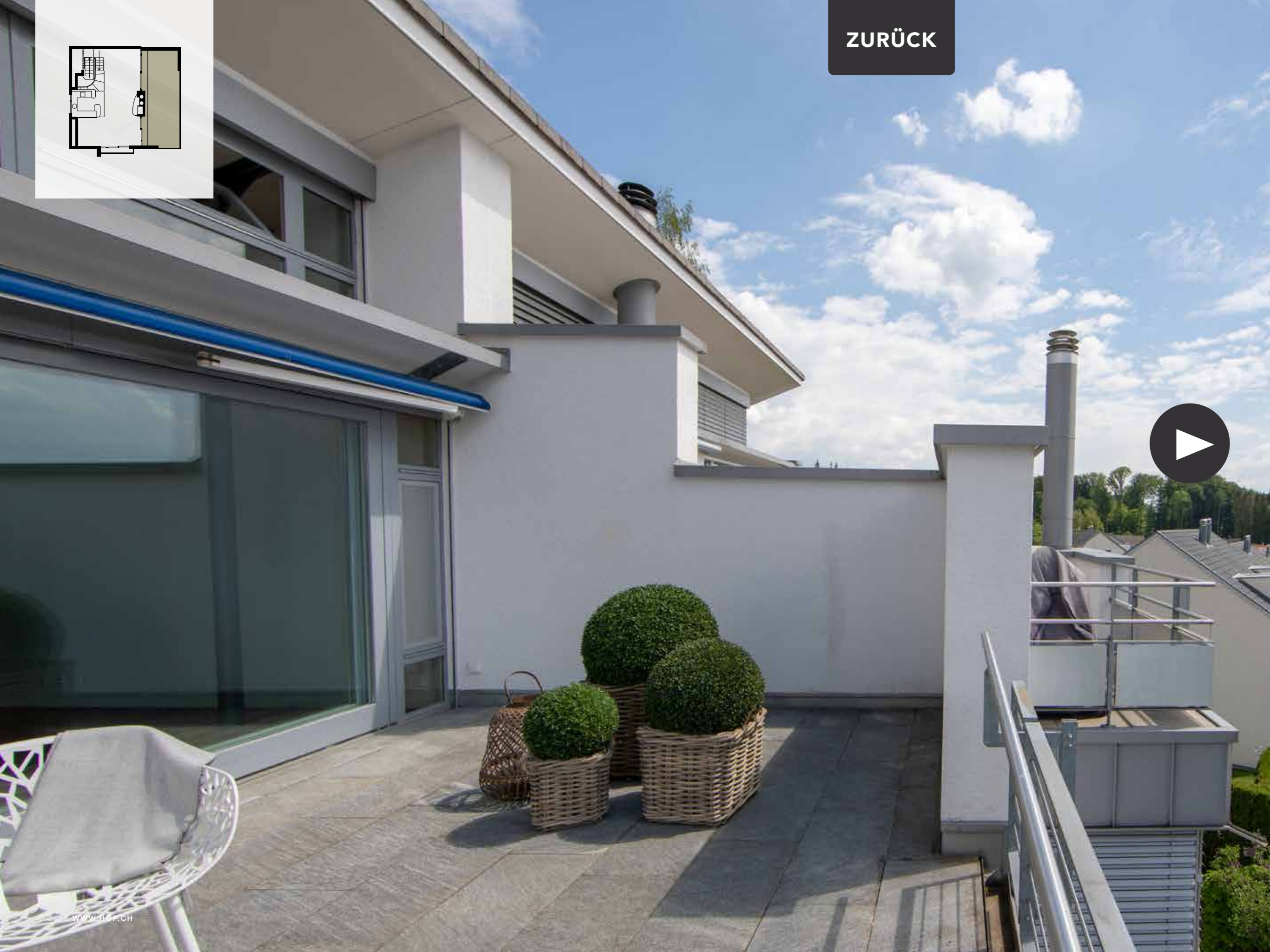
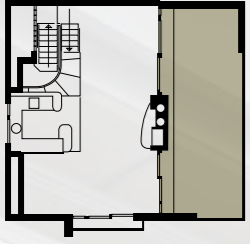
180°
AUSBlick

WOHNEN/
ESSEN

ZURÜCK



ZURÜCK



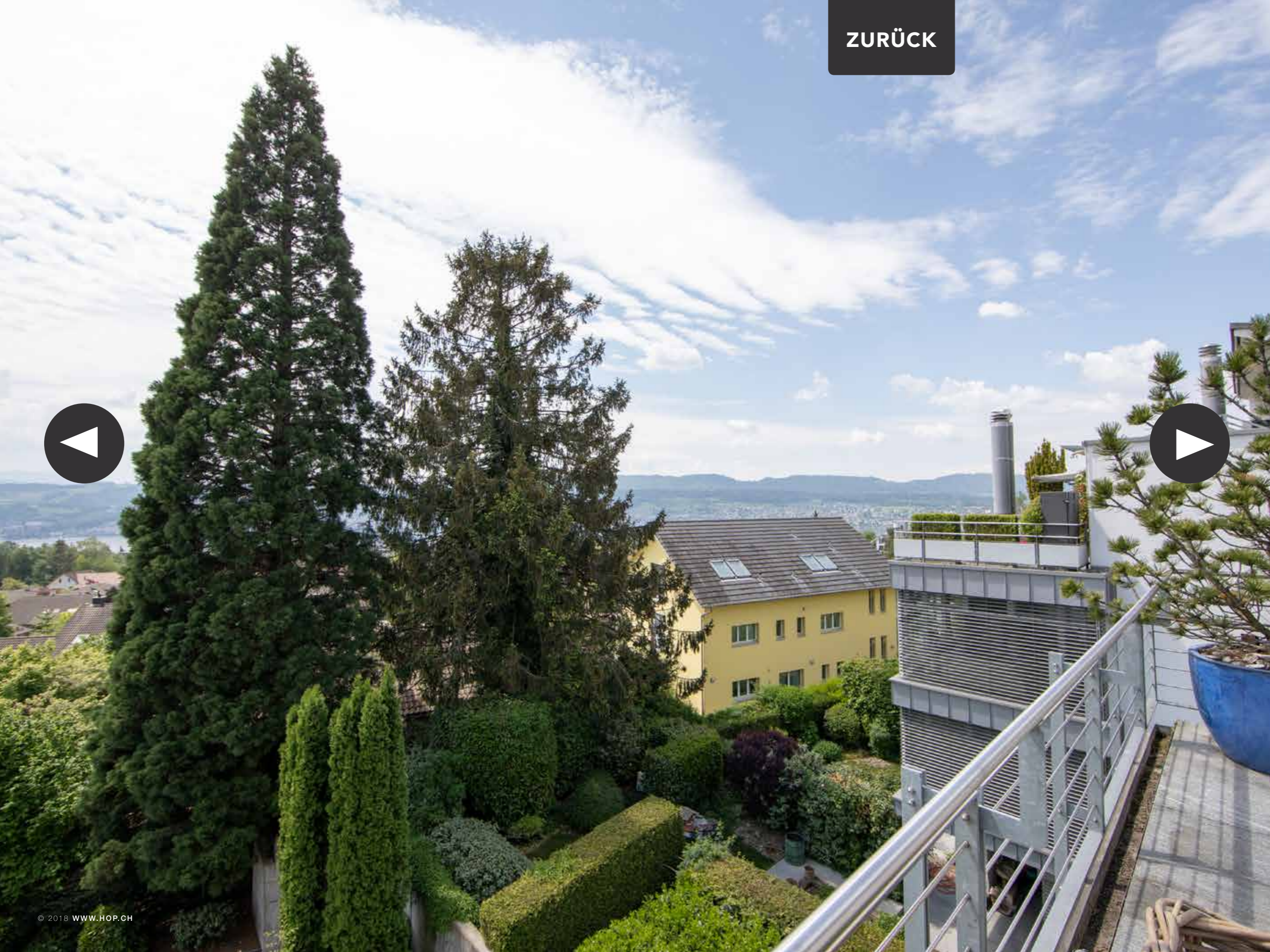
ZURÜCK



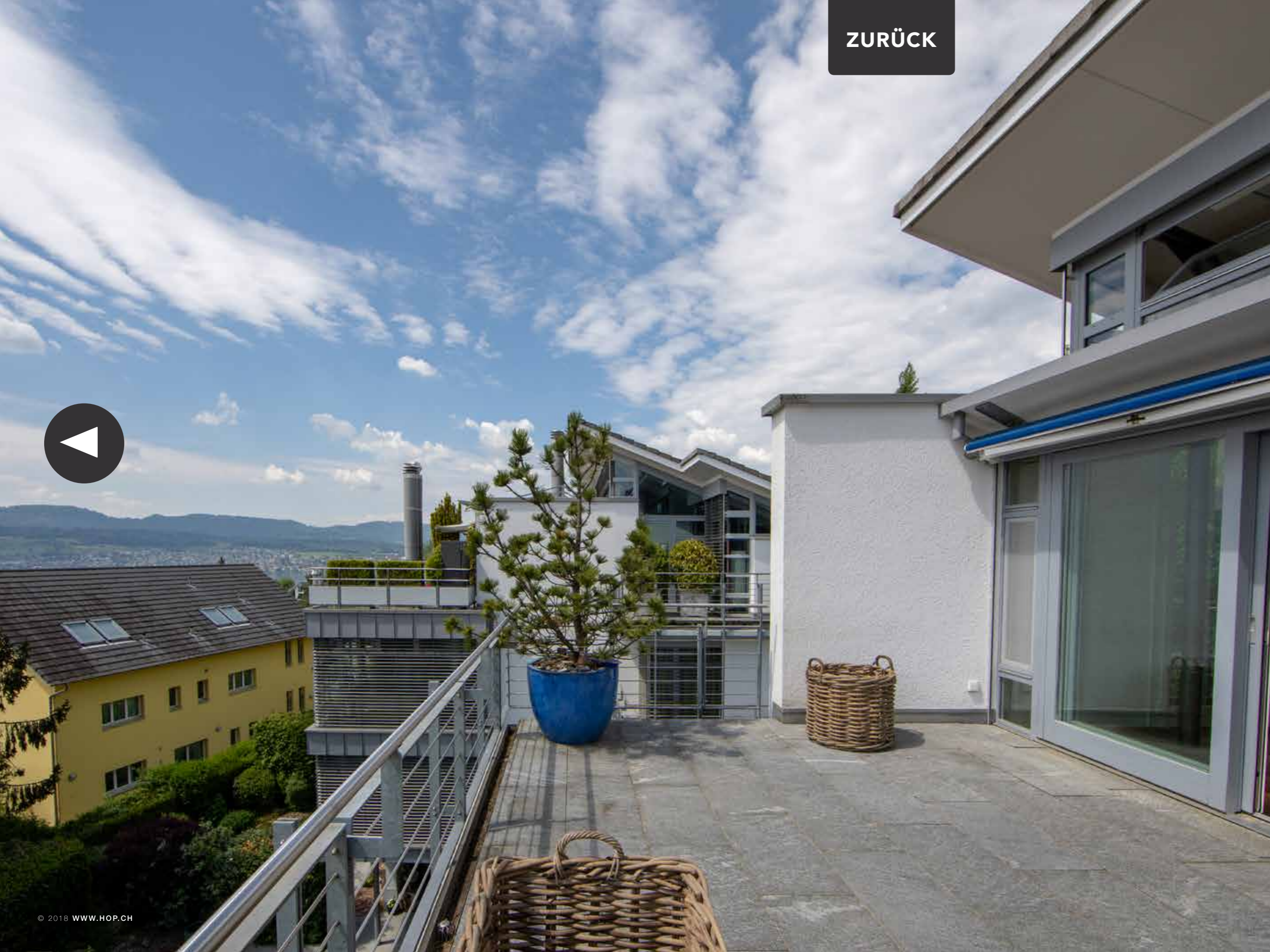
ZURÜCK



ZURÜCK



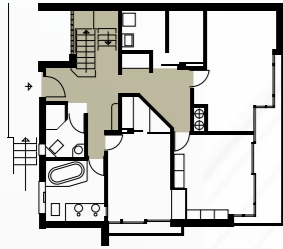
ZURÜCK



DG

OG

GARAGE

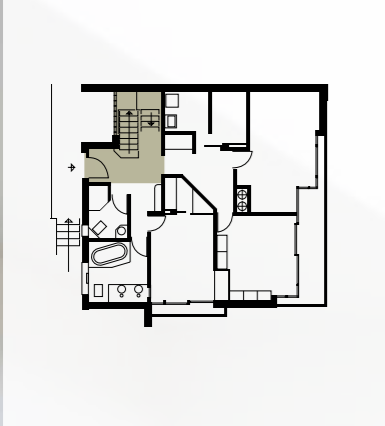


DACH-
GESCHOSS

TREPPE

KORRIDOR

ZIMMER
BAD
WC/DUSCHE



DG

OG

GARAGE

ENTRÉE

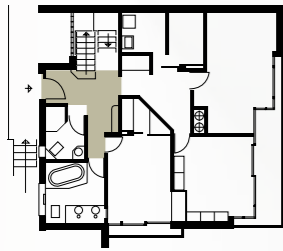
DACH-
GESCHOSS

KORRIDOR

DG

OG

GARAGE



KORRIDOR

ZIMMER

BAD

WC/
DUSCHE

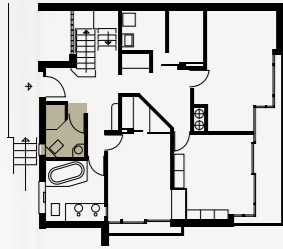
ENTRÉE

DG

OG

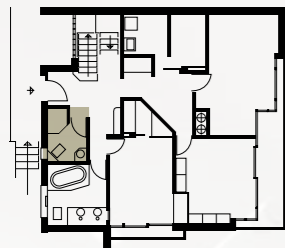
GARAGE

ZURÜCK



WEITERE
PERSPEKTIVE

ZURÜCK

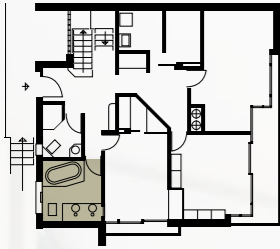


DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



WEITERE
PERSPEKTIVE

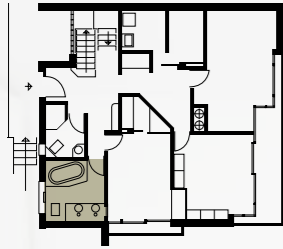
WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



ENTRÉE

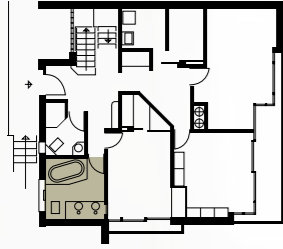
WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



ENTRÉE

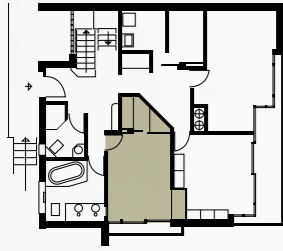


DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

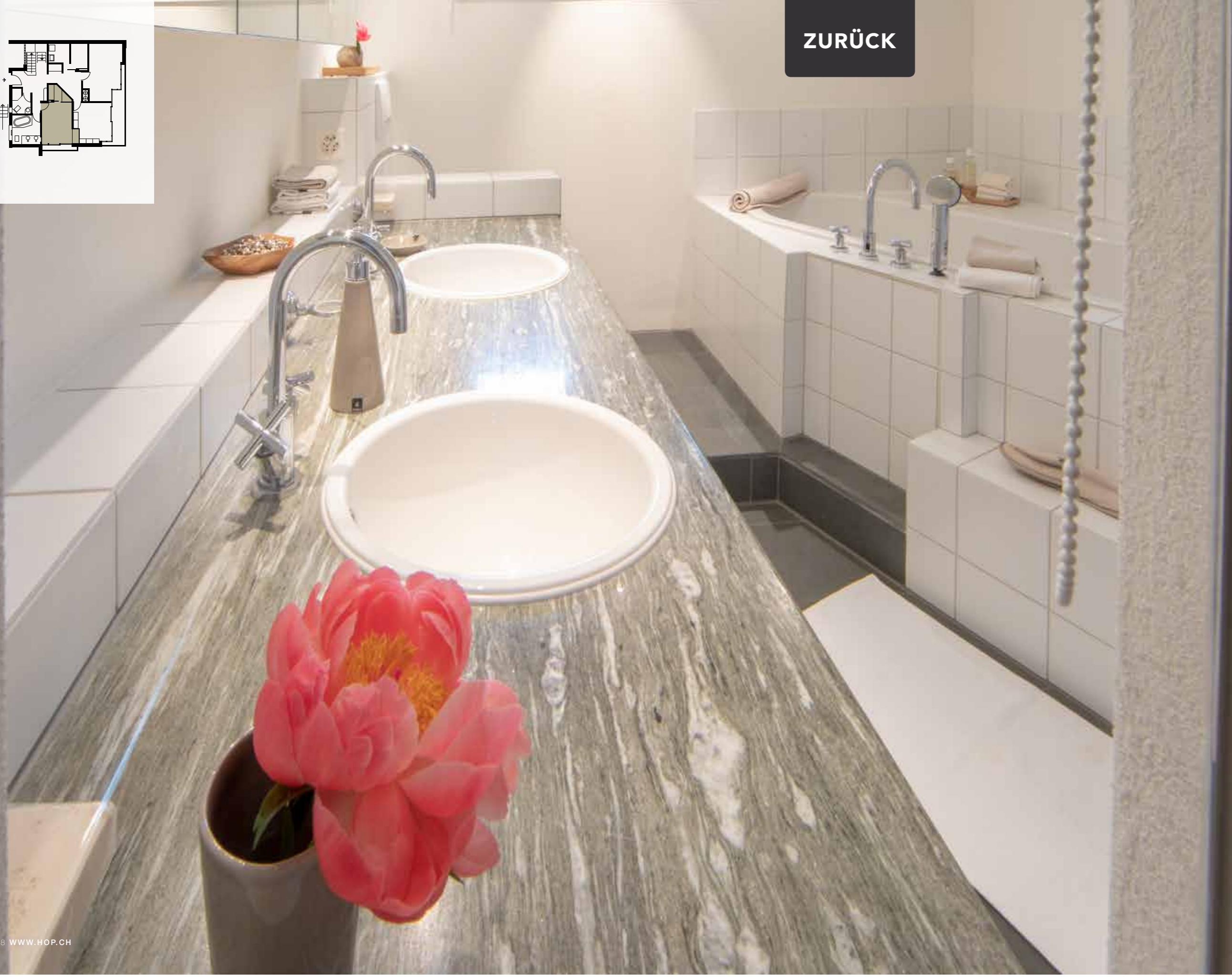
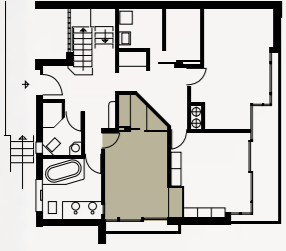


SCHRANK

WEITERE
PERSPEKTIVE

FENSTER
ZUM BAD

ZURÜCK

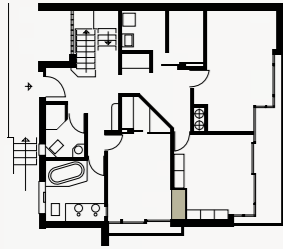


DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



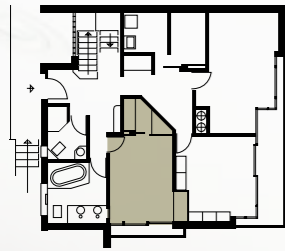
WEITERE
PERSPEKTIVE

DG

OG

GARAGE

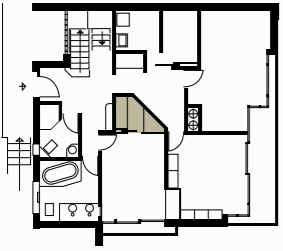
ZURÜCK

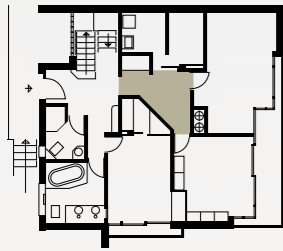


ENTRÉE

BEGEHBARER
SCHRANK

ZURÜCK





DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

ZIMMER

ZIMMER

WASCHEN/
ABSTELL-
RAUM

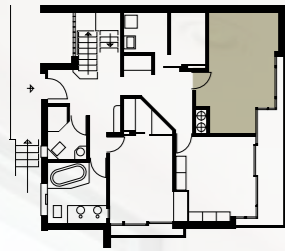


DG

OG

GARAGE

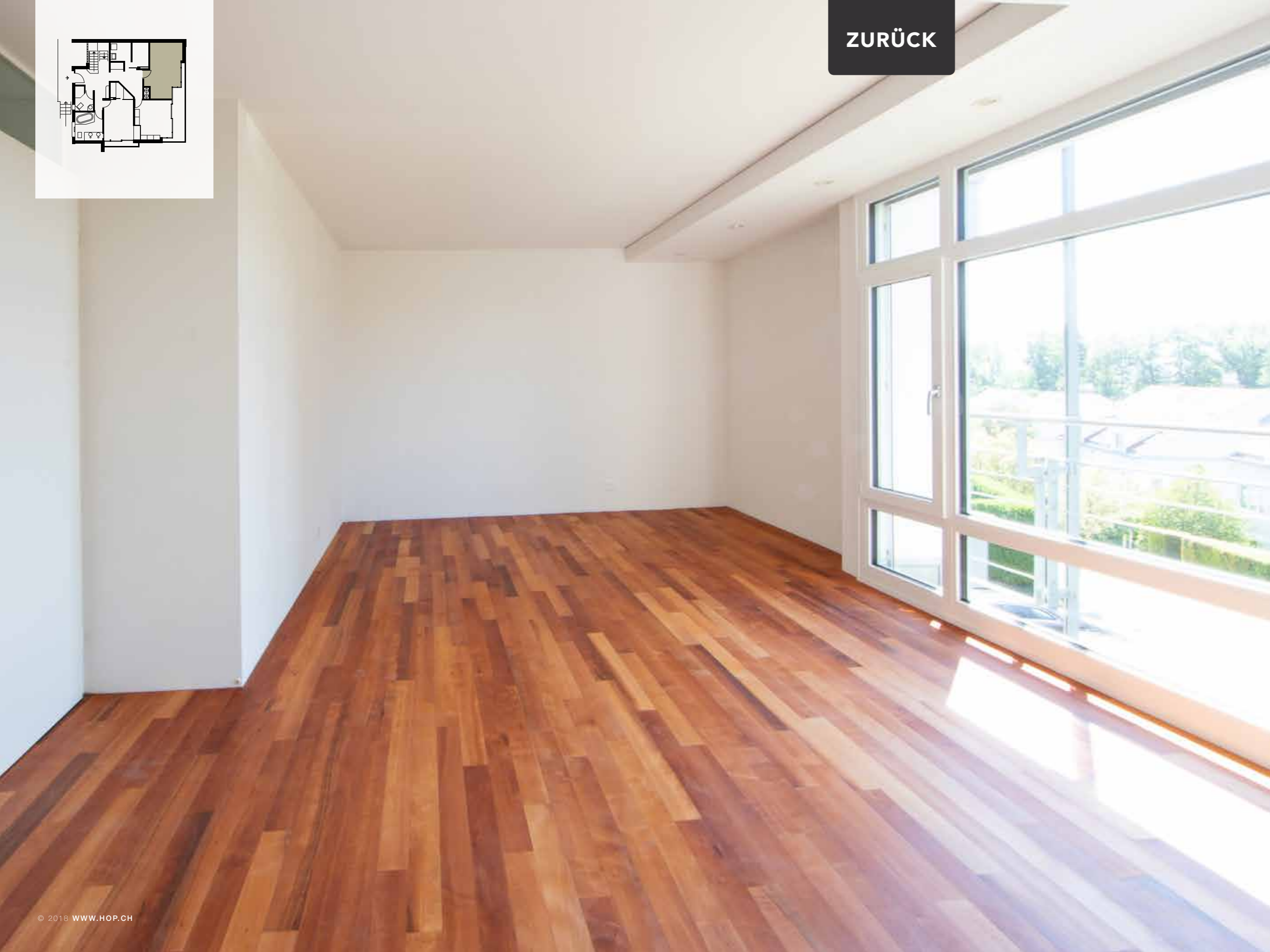
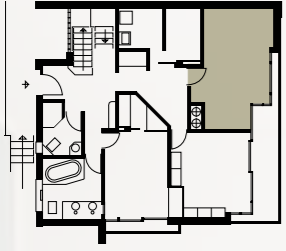
ZURÜCK



WEITERE
PERSPEKTIVE

KORRIDOR

ZURÜCK

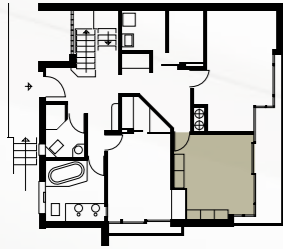


DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



WEITERE
PERSPEKTIVE

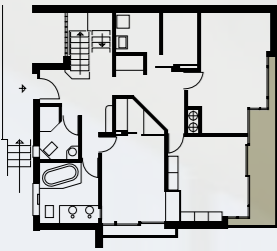
GEDECKTER
BALKON

DG

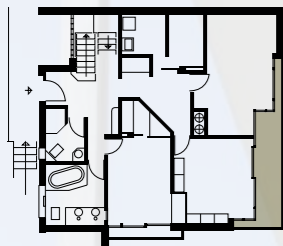
OG

GARAGE

ZURÜCK



WEITERE
PERSPEKTIVE



DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

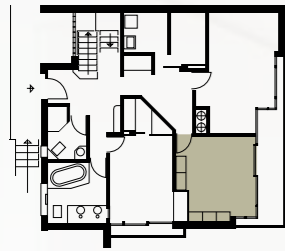
ZIMMER



DG

OG

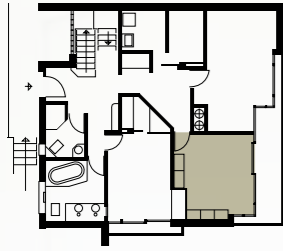
GARAGE



SCHRÄNKE
ÖFFNEN

KORRIDOR

ZURÜCK

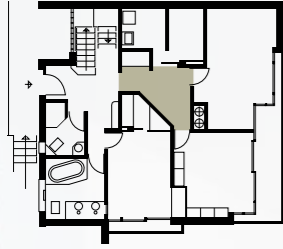


KORRIDOR

DG

OG

GARAGE



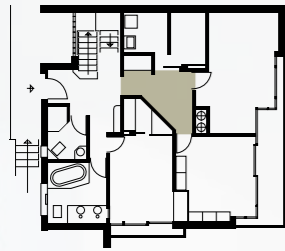
ÖFFNEN

ÖFFNEN

DG

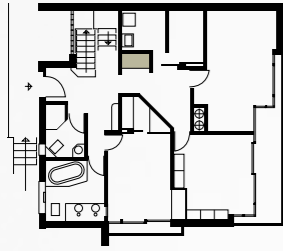
OG

GARAGE



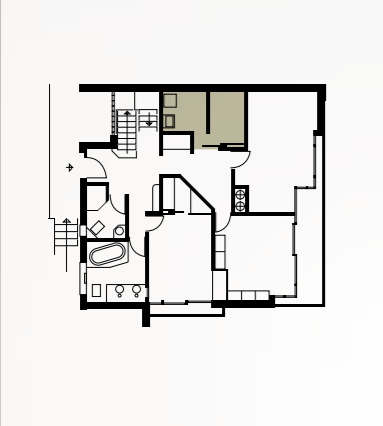
WASCHRAUM &
ABSTELLRAUM

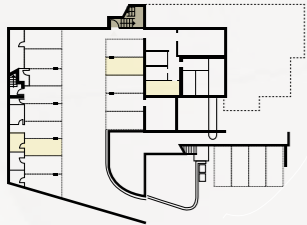
ZURÜCK



SCHRANK IM KORRIDOR

JACKEN, SCHUHE
UND TASCHEN
ZENTRAL, PRAKTISCH
UND GRIFFBEREIT





DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

TIEFGARAGE



TIEFGARAGENZUGANG

WENIGE SCHRITTE
VON DER HAUS-
TÜRE ENTFERNT

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

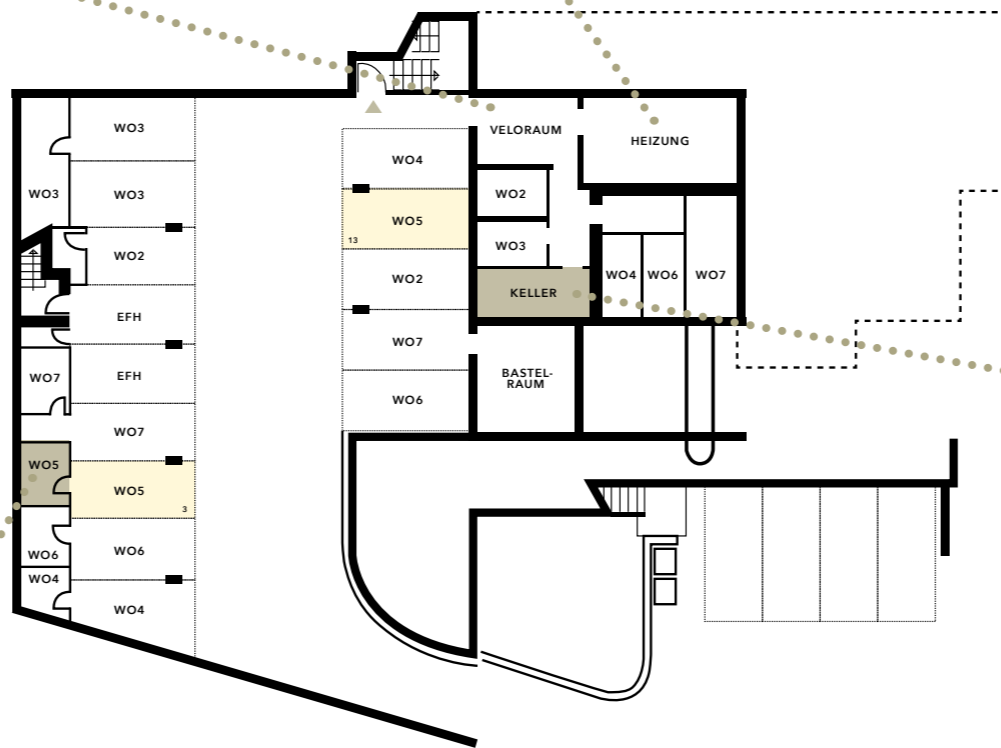


DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



DG

OG

GARAGE

ESCHENWEG

EINFAHRT
TIEFGARAGE

BESUCHER-
PARKPLATZ

FUSSWEG
ZUR
WOHNUNG

ZUR
TIEFGARAGE

EINGANG

WEITERE
PERSPEKTIVE

BUS
HALTESTELLE

FORCHSTRASSE

BUS
HALTESTELLE

Rietli

974 Kirche Wetzwil



WEITERE
PERSPEKTIVE

ZURÜCK

WEITERE
PERSPEKTIVE



ZUGANG
WOHNUNG

ZUGANG
TIEFGARAGE



ZURÜCK

EINGANG
WOHNUNG





◀
EINFAHRT
TIEFGARAGE

FUSSWEG
ZUR
WOHNUNG

BESUCHER-
PARKPLATZ



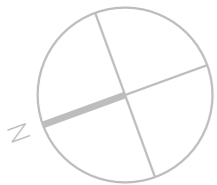
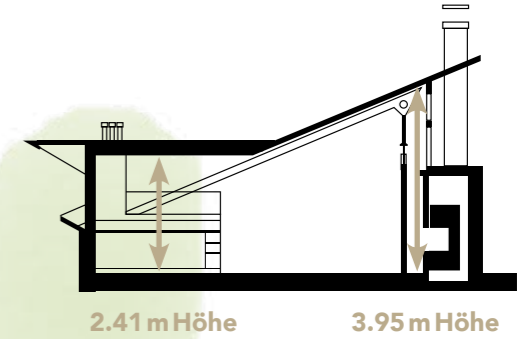
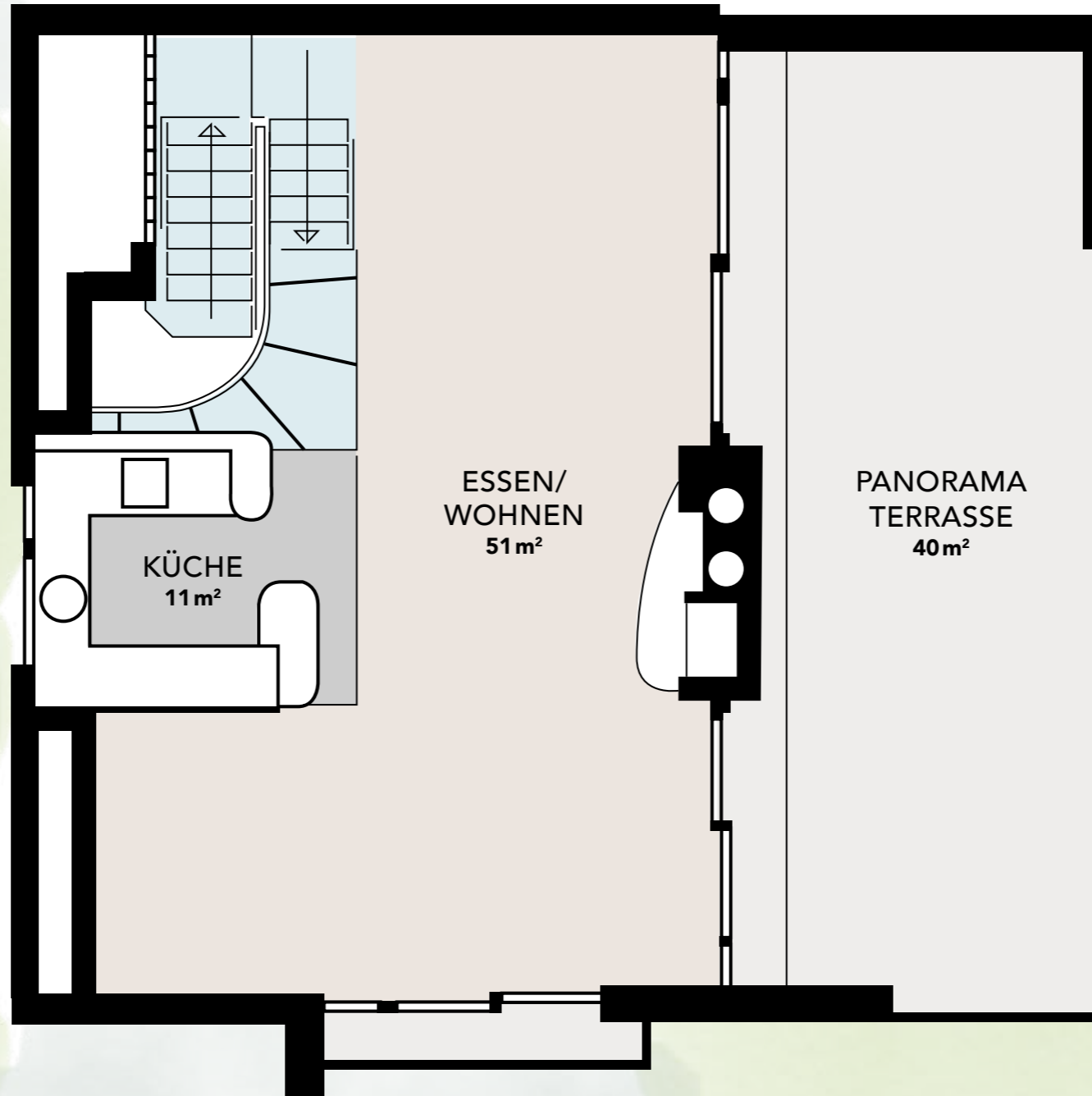
DG

OG

GARAGE

ZURÜCK

DACHGESCHOSS



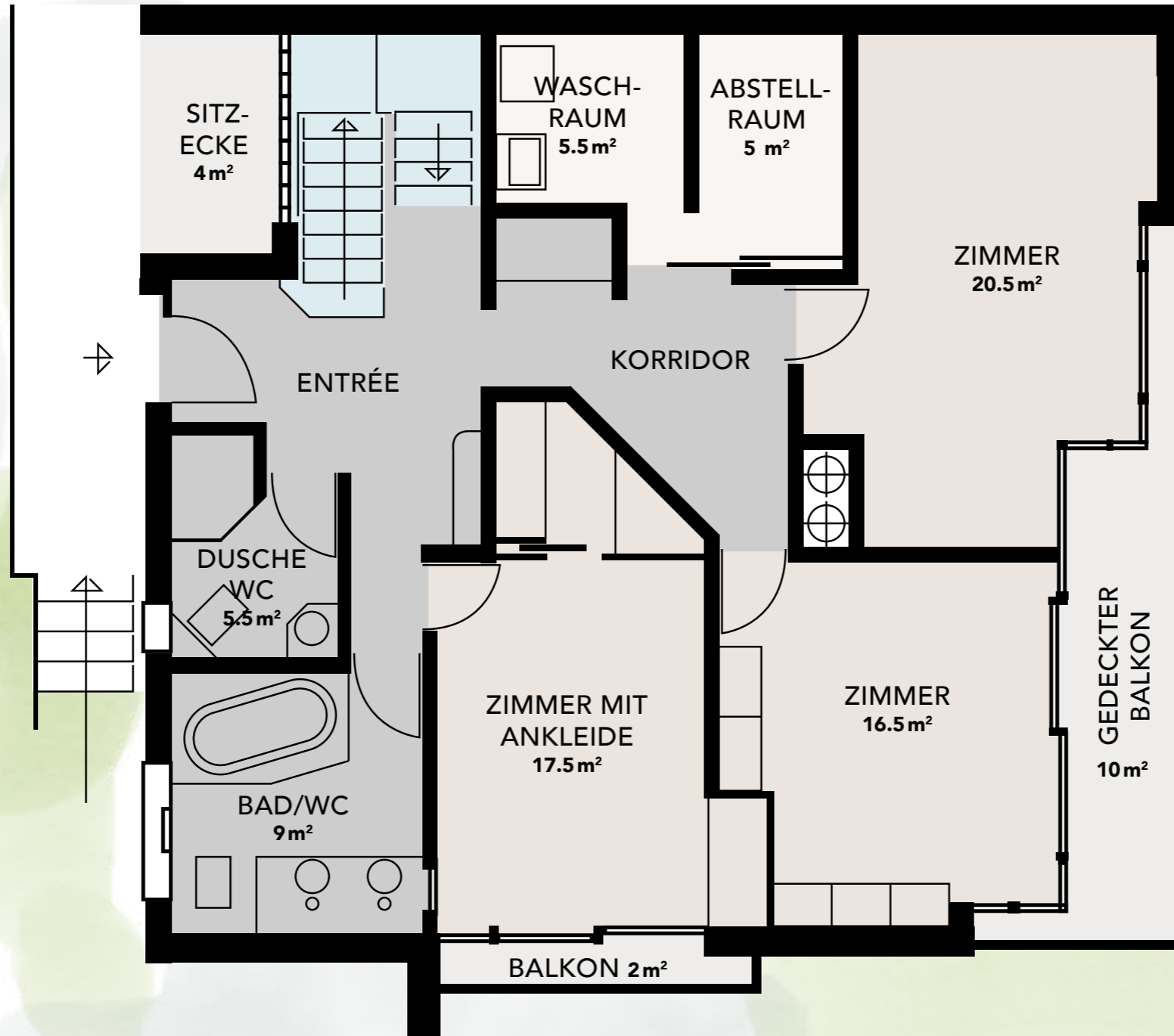
OBERGESCHOSS

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



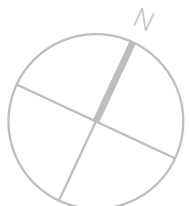
TIEFGARAGE

DG

OG

GARAGE

ZURÜCK



WEITER

START

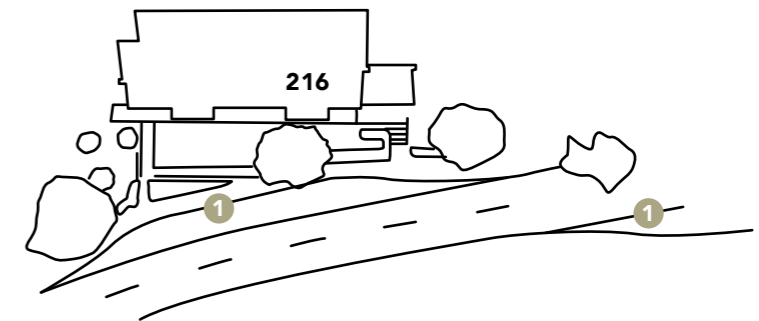
ANBINDUNG



Flughafen Zürich www.flughafen-zuerich.ch
SBB Fahrplan www.sbb.ch
Verkehrsbetriebe Zürichsee Oberland www.vzo.ch

Zürcher Verkehrsverbund www.zvv.ch
Zürichsee-Fähre www.faehre.ch
Zürichsee-Schiffahrt www.zsg.ch

ESCHENWEG / FORCHSTRASSE 216 8704 HERRLIBERG




- 1 Bushaltestelle Herrliberg Rietli - Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen**
Mo – Fr (Linie 974) Reisedauer 3 min / ohne Umsteigen
Erster Bus 06:12, letzter Bus 19:42 (alle 30 min), danach privater Nachtbus
- 2 Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen - HB Zürich**
Auto: 12.9 km / 27 min
ÖV: 19 min / ohne Umsteigen
Mo – Fr (Linie S16 + S6)
Erster Zug 05:24 / 05:54 / 06:10 / 06:24 / 06:40 / 06:54 ...
Letzter Zug 00:37
- 3 Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen - Zürich Airport**
Auto: 22.6 km / 37 min
ÖV: 35 min / S16 ohne Umsteigen
Mo – Fr (Linie S16 + S6)
Erster Zug 05:24 / 05:54 / 06:10 / 06:24 / 06:40 / 06:54 ...
Letzter Zug 23:24
- 4 Fähre Meilen - Horgen**
Die Überfahrt mit der Fähre dauert 10 Minuten
In den Hauptverkehrszeiten alle 6 oder 7½ Minuten über den See
Sommerfahrplan ab 25.03.2018
Mo – Sa ab Meilen, erste Fahrt 06:15, letzte Fahrt 22:00
So ab Meilen, erste Fahrt 07:15, letzte Fahrt 22:00
- 5 Horgen Fährstation - Zug**
Auto: 19.7 km / 29 min
ÖV: 39 min (Bus 121 + Bahn S8 + S24)

NAHE UMGEBUNG



**ESCHENWEG / FORCHSTRASSE 216
8704 HERRLIBERG**

-  Bushaltestelle direkt am Haus & Bahnhof S-Bahn
- 1** Coop Supermarkt
- 2** Volg
- 3** Metzgerei & Feinkost Lehmann
- 4** Drogerie Herrliberg
- 5** Steiner-Beck
- 6** Confiserie Honold
- 7** Gemeindeverwaltung Herrliberg
- 8** Post
- 9** Badeanlage Steinrad (Zugang exklusiv Herrliberg Einwohner)
- 10** Badhüsli (für Events buchbar exklusiv Herrliberg Einwohner)
- 11** Restaurant Buech (täglich offen)
- 12** Alpenzeiger mit Aussichtspunkt



**DIE SEEBADEANLAGE STEINRAD
STEHT EINWOHNERN VON
HERRLIBERG EXKLUSIV ZUR
VERFÜGUNG – BADEMARKE
KANN BEI DER GEMEINDE
BEZOGEN WERDEN.**

Rundgang www.vvherrliberg.ch
Mehr Informationen www.herrliberg.ch

KATASTERPLAN & GRUNDBUCHDATEN



*Steuerwert CHF 861'000

*Eigenmietwert CHF 30'200

* gemäss Schätzungsverfügung vom 25.03.2004

Grundstückbeschreibung Gemeinde Herrliberg

Stockwerkeigentum

GBBI 3786, Stockwerkeigentum, EGRID CH667708908208

161/1000 Miteigentum an GBBI 3030, Kat. Nr. 6269, EGRID CH557335771495, Rietli
mit Sonderrecht an:

4 1/2-Zimmer-Dachmasonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss
mit Nebenraum Keller im Garagengeschoss

Stockwerkeinheit Nr. 4 , im Plan mit WO 5 bezeichnet

Gebäude

Nr. 15203174, Forchstrasse 214 + 216, Assekuranz Nr. 3174

Grundfläche total 1636 m²

davon:

Strasse, Weg 80 m²

Gartenanlage 1053 m²

befestigte Fläche 121 m²

Gebäude 214 + 216 382 m²

Einheiten 6 Wohnungen

Anmerkungen & Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.



KOSTEN ÜBERSICHT 1/2

NEBENKOSTEN

Für den Unterhalt der Wohnung und der Anlage ist mit folgenden jährlichen Kosten zu rechnen - nach Verbrauch oder Anteil Wertquote von 161/1000:

Heizkosten (variabel)	1'675 CHF
Allgemeine Nebenkosten (Anteil)	3'919 CHF *)
Wasserkosten (variabel)	694 CHF
Unterhalt Garage (Anteil)	262 CHF
Erneuerungsfonds (Anteil)	966 CHF
Total pro Jahr 2017	7'516 CHF

Erneuerungsfonds Stand 31.12.2017 39'130 CHF
bei jährlichen Gesamteinlagen von 6'000 CHF

*) allgemeiner Gartenunterhalt, Hauswart, Kaminfeger, Versicherungen, Kabelfernsehen, Verwaltung, Service Kleinmaterial, Heizungsunterhalt, Allgemeinstrom usw.

ERNEUERUNGEN & AUFWERTUNGEN

Sowohl das Gebäude als auch die Wohnung befinden sich in einem tadellosen und sehr gepflegten Zustand. Folgende Erneuerungen wurden kürzlich vollzogen:

Wohnung

Neue Terrassenplatten in Maggia Granit	2007	11'300 CHF
Ersatz Lamellenstoren Kugelkupplungen	2007	260 CHF
Teilersatz Fenster in Metall/Kunststoff	2008/2018	50'000 CHF
Ersatz Garnituren im Bad	2010	1'000 CHF
Ersatz Küchengeräte Electrolux	2011	7'200 CHF
Schleifen & Ölen aller Birnbaumholzböden	2018	7'000 CHF
Malerarbeiten innen	2018	2'000 CHF

Gebäude

Ersatz Gasheizung und Heizkessel	2017	36'200 CHF
Spülung Bodenheizungen	2017	4'360 CHF
Renovation Fassade	2012	17'400 CHF

GEBÜHREN UND ABLAUF HANDÄNDERUNG 2/2

Kaufpreistilgung

CHF 50'000	1. Anzahlung bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
CHF 150'000	2. Anzahlung bei Unterzeichnung Kaufvertragsbeurkundung
Restkaufpreis	bei Grundbuchanmeldung resp. Schlüsselübergabe

Sicherstellung

Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft eine Bestätigung einer Bank oder Versicherung beizubringen, dass die 2. Anzahlung bei Vertragsunterzeichnung geleistet wurde und die Zahlung des Restkaufpreises Wert Eigentumsübertragung unwiderruflich sichergestellt ist. Anfallende Grundstückgewinnsteuern trägt die Verkäuferschaft alleine und wird entsprechend sichergestellt.

Entschädigungen

Kommt das Rechtsgeschäft trotz Reservation aus Umständen, welcher die Käuferschaft zu vertreten haben, nicht zu Stande, so verpflichtet sich diese zur Leistung einer Kosten- und Umtriebsentschädigung von CHF 20'000. Tod, Invalidität oder schwere Krankheit berechtigen indessen die Käuferschaft, ohne irgendwelche Kostenfolgen von der Reservationsvereinbarung zurückzutreten. In diesem Falle wird die geleistete 1. Anzahlung ohne Zins zurückerstattet.

Gebühren

Notariat Grundbuchamt Meilen

Dorfstrasse 81, 8706 Meilen

Telefon 044 924 45 00

Email meilen@notariate.zh.ch

Kaufvertrag Eigentumsänderung

Je 50 % zu Lasten Käufer- und Verkäuferschaft

Notariats- und Grundbuchamtliche Gebühren:

Beurkundung 1 0/00 zzgl. MwSt.

Handänderung 1 0/00 ohne MwSt.

Schuldbrief Errichtung

100 % zu Lasten Käuferschaft

BAUBESCHRIEB 1/2

Bauweise

Beton und Backstein mit Aussenisolation
Modernes Pultdach mit Stahlkonstruktion
Fassade Gesamtneuert 2012

Wände

Kalksandstein, Backstein oder Gipskartonwände verputzt und gestrichen

Decken

Weissputz gestrichen
Dach in Stahlkonstruktion mit Holztafeln weiss lasiert

Bodenbeläge

Wohnen/Essen sowie alle Zimmer: Birnbaumholz geölt
Entrée, Korridor, Küche und Nasszellen: Schiefer
Dusche: graue Keramikplatten

Wandbeläge

Beide Nasszellen: weisse Keramikplatten

Wohnen/Essen

Boden Birnbaumholz geölt
Warmluftcheminée Rüegg Sparflamme 720
Überhoher Raum (Pultdach) mit Deckenleuchten

Küche

Helle Sanitas Trösch Küche mit Valser Granit Abdeckung
Küchengeräte Electrolux: Kühlschrank, Geschirrspüler, 2 Kompaktbackofen neuwertig (Ersatz 2011), Ceran Kochfeld, Abzug
Unterputz Deckenlampen

Panoramaterrasse im Dachgeschoss

Maggia Granit Bodenplatten
Zwei grosse Sonnenstoren
Wasserwandanschluss
Geländer in Stahl

Balkone im Obergeschoss & Sitzecke bei Entrée

Sandstein Bodenplatten
Wasserwandanschluss bei Südbalkon
Geländer in Stahl

Treppe

Sicherheitsglas und Stahl

Zimmer

Boden Birnbaumholz geölt
Unterputz Deckenlampen
In zwei Zimmern eingebaute Ankleide / Schränke teils in Birnbaumholz

Bad mit Fenster

Boden Schieferplatten
Wandbeläge weisse Keramikplatten
WC, Eckbadewanne mit Doppelwaschtisch und Unterbauschränk
Dornbracht Garnituren neuwertig
Einbauspiegelschrank mit Beleuchtung
Unterputz Deckenlampen

BAUBESCHRIEB 2/2

WC/Dusche mit Fenster

Boden Schieferplatten / im Duschbereich graue Keramikplatten

Wandbeläge weisse Keramikplatten

Glasdusche, WC und Lavabo

Einbauspiegelschrank mit Beleuchtung

Unterputz Deckenlampen

Waschküche & Abstellraum (in Wohnung)

Boden Novilon beige

Bauknecht Waschmaschine 8 kg neuwertig

Spültrog mit Kalt- und Warmwasser

Schiebetüre

Entrée & Korridor

Bodenbelag Schiefer

Garderobe eingebaut

Schuhschrank eingebaut

Fenster

Neue Egon Kiefer Metall/Kunststofffenster (Teilersatz 2008/2018)

Rafflamellen weitgehend elektrisch bedienbar

Heizung

Gasheizung 2017 komplett erneuert inkl. Rückspülung Bodenheizung

Parkieren

Tiefgarage mit direktem Treppenzugang zum Haus