4-Zimmer-Dachwohnung

Rennweg 36, 8704 Herrliberg

Beratung und Verkauf:
Bruno Graber
Immobilientreuhand
Laubstenstrasse 40
8712 Stäfa
Tel. 079 332 21 63

Die 2003 erstellte Dachwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Rennweg 36, eingebettet in der Kernzone Dorf, im Dorfzentrum von Herrliberg, Die Lage ist sehr zentral und dank der Einbettung im Quartier und entsprechendem Strassenabstand auch sehr ruhig.

Das Mehrfamilienhaus umfasst drei Wohnungen, ein Studio sowie im Untergeschoss mehrere Disbonibleräume und eine Einstellgarage mit 11 Einstellplätzen, welche teilweise im Eigentum der benachbarten Liegenschaft Dorf 22 stehen. Das Haus wurde in Massivbauweise erstellt, verfügt über Bodenheizung, ein Schrägdach und über mineralische Dämmungen, weshalb die Fassade auch nach 18 Jahren neuwertig erscheint.

Die Dachwohnung umfasst ein Wohn-/Esszimmer mit Schwedenofen, Küche und Nasszelle sowie zwei Schlafzimmer im 2. Obergeschoss und zusätzlich ein Dachzimmer.

Die beiden Schlafzimmer verfügen über Bodenflächen (bezogen auf Stehhöhe 1.50 m) von 14.40 bzw. 16.40 m2. Im grösseren Zimmer sind beidseitig Einbauschränke eingebaut.

Ueber eine Treppe gelangt man in das gegen den Wohnbereich offene (Galerie) Dachzimmer mit Einbauschränken, welches sich als Büro, Lese- oder Fernsehzimmer anbietet.

Die Nasszelle verfügt über Badewanne, Dusche mit Echtglasverglasung, Dusch-WC und Doppelwaschtisch.

Ein Badmöbel und Schubladen unter den Waschbecken bieten hier Stauraum.

Sämtliche Räume, auch Bad und Küche verfügen über Fenster und können natürlich belüftet werden.

Die Küche verfügt über die üblichen Geräte und ist zum Wohnraum offen gehalten. Die Fronten sind in leichtem Mintgrün ausgeführt, die Abdeckung in dunklem Naturstein.

Vom Wohnzimmer, mit einer Raumhöhe bis max. 5 m (First) gelangt man auf den komplett gedeckten Balkon mit seitlicher Windschutzverglasung und Sonnenschutzrollos. Der wettergeschützte Balkon ist mit hochwertigen Bodenplatten und Sichtschutz am Geländer ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil (9.8 m2) im Untergeschoss. In der Waschküche steht für jede Wohnung ein eigener Waschturm (neu) zur Verfügung.

Vom Untergeschoss oder vom Eingangsbereich gelangt man mit dem Aufzug direkt in die Wohnung.

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt über den Rennweg. Hier befindet sich ein Zufahrtsweg, der auch zu den gemeinsam mit der Nachbarliegenschaft Rennweg 34 genutzten 3 Besucherparkplätzen führt. Die Unterniveaugarage erreicht man ebenfalls vom Rennweg aus, über die Einfahrt westlich der Liegenschaft Rennweg 34.

Ein Fusswegrecht ermöglicht aber auch den Zugang vom Dorfplatz über das Gartengrundstück des benachbarten Gasthof Rebe. Der eigentliche Restaurationsbetrieb wurde von den neuen Eigentümern vor zwei Jahren eingestellt; der lauschige Garten wird im Sommer insbesondere von Hotelgästen und sporadisch für Anlässe genutzt. Die Immissionen sind jedoch minimal.

PARKIERUNG

In der gemeinsamen Autoeinstellhalle können ein bis zwei Einstellplätze zusammen mit der Wohnung erworben werden.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der bauliche Zustand der Wohnung ist gut. Einzelne Geräte müssen gelegentlich ersetzt werden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt worden und befindet sich in tadellosem Zustand. Die Fassaden sind mit einer mineralischen Dämmung versehen und durch die Vordächer gut geschützt. Diese altbewährte Konstruktion sorgt für Langlebigkeit und damit für tiefe Instandhaltungskosten und fördert gleichzeitig ein gesundes Raumklima.

Die Liegenschaft bezieht ihre Heizwärme vom benachbarten Gasthof Rebe (Gasheizung) über eine Fernleitung. Die Heizwärme wird nach Verbrauch abgerechnet. Dasselbe gilt für die Warmwassererwärmung, welche jedoch vom Nachbarhaus Rennweg 34 bezogen wird. Somit ist keine eigene Heizanlage zu unterhalten! Bei einer Erneuerung der Heizanlage im Gasthof Rebe beteiligt sich die Stockwerkeigentümergemeinschaft im Verhältnis der durchschnittlichen anteiligen Betriebskosten. Die aktuelle Heizung stammt aus dem Jahr 2014. Der Kostenanteil der Liegenschaft Rennweg 36 an die neue Heizung betrug damals rund CHF 7'500.--.

Die Liegenschaft ist an das gemeindeeigene Hispeed-Glasfasernetz angeschlossen. Nebst Swisscom können auch Angebote verschiedener weiterer Dienstleister genutzt werden.

OEFFENTLICHER VERKEHR

Die VZO-Bushaltestelle mit Verbindung zum Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen ist in einer Gehminuten erreichbar. Herrliberg verfügt zudem über einen Nachtbus der ausserhalb der VZO-Betriebszeiten einen "Sammeltaxibetrieb" vom Bahnhof bis vor die Haustüre leistet. Weitere Informationen auf der homepage der Gemeinde Herrliberg oder hier: (Nachtbus VH+)

EINKAUF / KINDERGARTEN / SCHULEN

In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich Einkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf (Primo, Metzgerei Lehmann, Steiner-Beck, Confiserie Honold, Drogerie, Coop, Papeterie im Dorf, Bancomat ZKB). Der Kindergarten Humrigen ist rund 100 m, die Primarschule Rebacher rund 200 m und das Oberstufenschulhaus Breiti rund 300 m entfernt.

Die Poststelle Herrliberg erreicht man bequem zu Fuss in 5 Minuten, den Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen in 7 Minuten, wahlweise über die verkehrsarme alte Dorfstrasse und einen Fussweg oder über das idyllische Rossbachtobel. Letzteres eignet sich auch ideal für Spatziergänge Richtung Meilen.

HERRLIBERG – AN DER GOLDKÜSTE AM ZÜRICHSEE

Die charmante Seegemeinde am Fusse des Pfannenstiels, mit besten Verbindungen in die Wirtschaftsmetropole Zürich und zum Flughafen Zürich-Kloten.

Die attraktive Wohngemeinde erstreckt sich vom Zürichsee über fünf Geländeterrassen bis hinauf zum Pfannenstiel, einem beliebten Ausflugsziel und Naherholungsgebiet.

In Herrliberg leben heute rund 6'500 Personen. Der Steuerfuss von 78 % für natürliche Personen gehört zu den attraktivsten im Kanton Zürich.

Herrliberg verfügt über ein ausgeprägtes Vereinsleben und eine moderne Schule, die den heutigen Anforderungen urbaner Eltern gerecht wird und die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit erleichtert. Ein aktives Gewerbe mit über 120 verschiedenen Klein- und Mittelbetrieben bereichern das Dorfleben mit ihren Dienstleistungen.
Alles Weitere zur Gemeinde finden Sie auf der homepage der Gemeinde (www.herrliberg.ch).

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die Liegenschaft wurde 2003 im Eigentumsstandard gebaut. Die Wohnungen wurden seither selbstgenutzt oder vermietet. Die Begründung des Stockwerkeigentums erfolgt jetzt, im Zusammenhang mit dem Verkauf der einzelnen Wohnungen.

Die neue Stockwerkeigentümergemeinschaft umfasst total 4 Wohneinheiten (3 Wohnungen und 1 Studio), 5 Disponibleräume und eine gemeinsame Unterniveaugarage mit 9 Einstellplätzen und 2 Doppeleinstellplätzen. Der Miteigentumsanteil der zum Verkauf stehenden Dachwohnung am gemeinschaftlichen Grundstück macht 312/1000 aus.

Aufgrund der Erfahrungszahlen werden die anteiligen
Betriebskosten der Stockwerkeigentümergemeinschaft
inkl. Heizung/Warmwasser und Beitrag Erneuerungsfonds*
monatlich rund Fr. 720.—
betragen.

*Der Erneuerungsfonds wird neu eingerichtet; es sind jährliche Beiträge von CHF 7'500.-- kalkuliert.

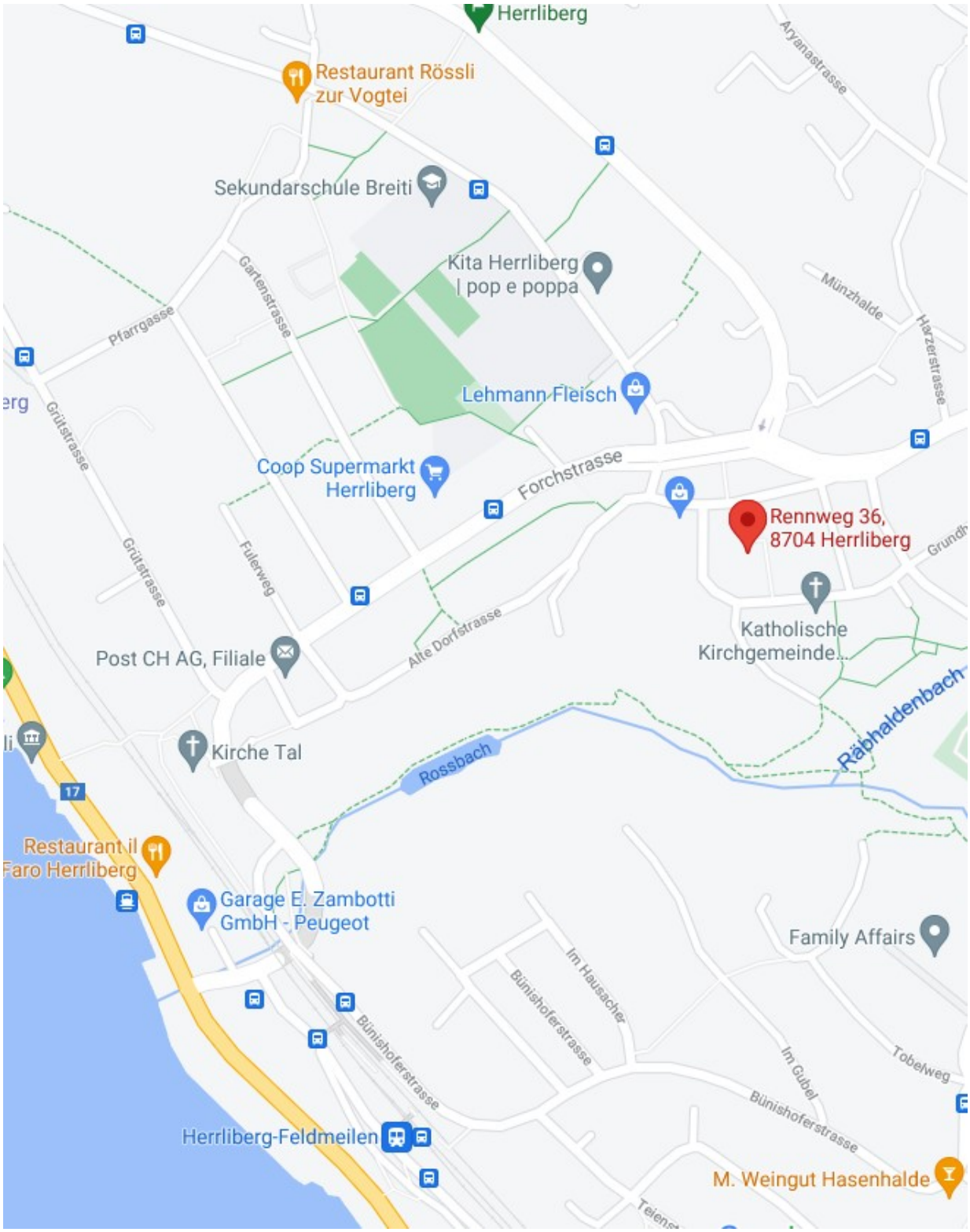
Die Betriebs- und Unterhaltskosten der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind vergleichsweise günstig, was auf die verhältnismässig kleine gemeinsam zu pflegende Umgebung, auf die gemeinsam betriebene Heizung und Warmwasseraufbereitung und die solide Bausubstanz zurückzuführen ist.

ANHANG

- Ortsplan
- Katasterplan
- Grundrissplan Wohnung
- Grundrissplan Keller/Waschküche (grün markiert)
- Grundrissplan UN-Garage (Parkplätze Nr. 7 + 10, blau markiert)
- Grundbuchauszug
- Versicherungsnachweise GVZ
- Kaufabwicklung/Allgemeine Informationen

Hinweis: Die nachfolgenden Pläne sind nicht massstabgerecht

ORTSPLAN HERRLIBERG



KATASTERPLAN

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Amtliche Vermessung in Farbe

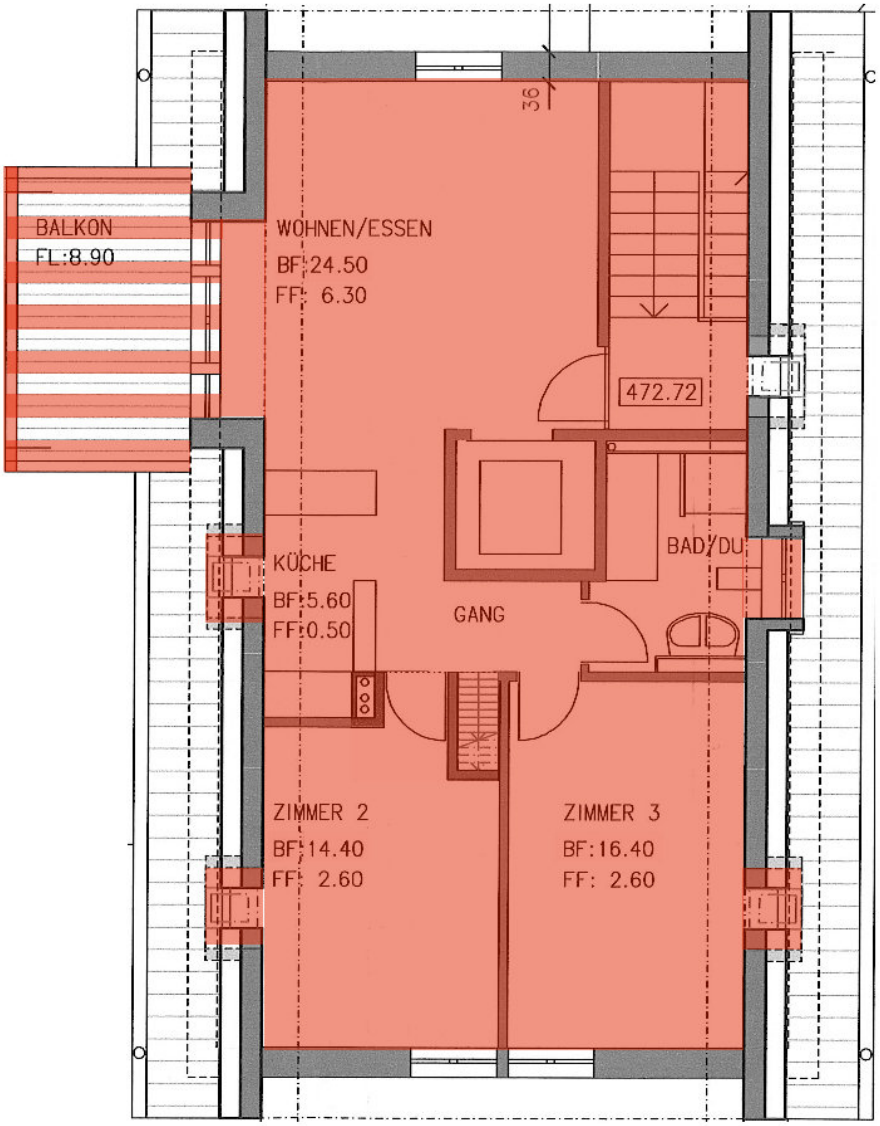
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 17.05.2021 13:59:10

Diese Karte stellt einen Zusammenzug 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.

Massstab 1:500
0 5 10 15m

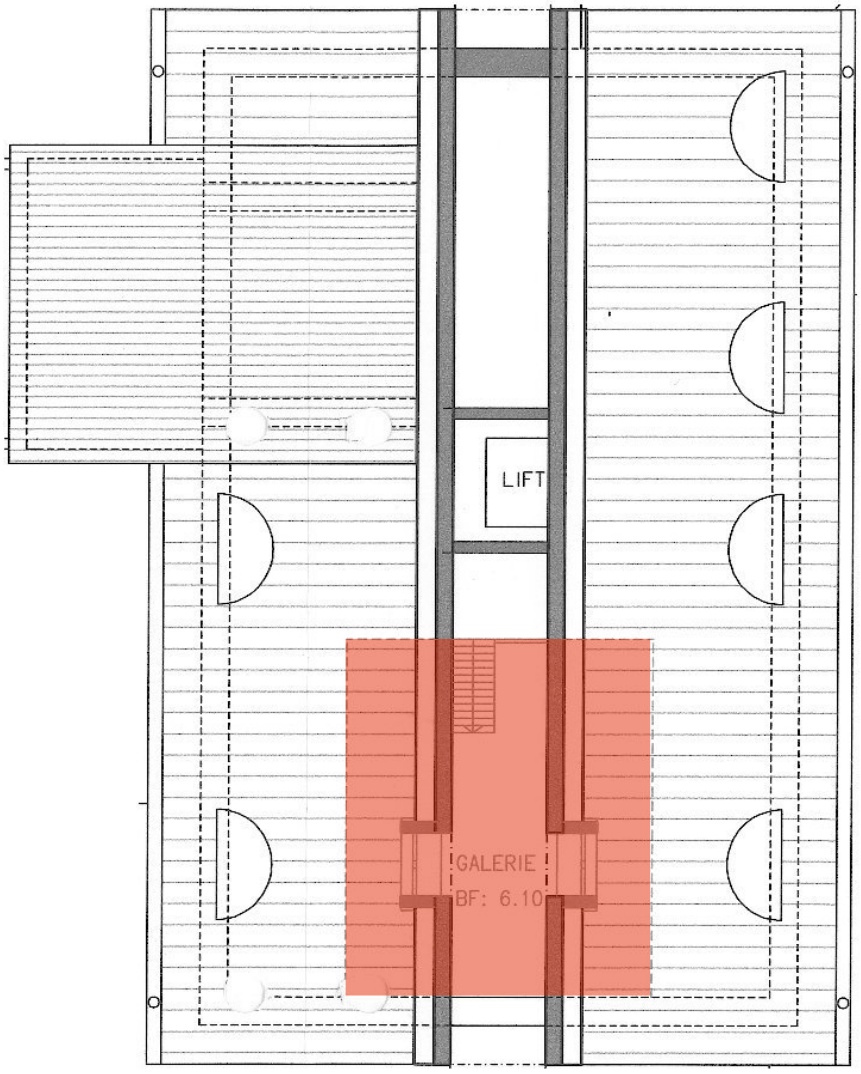
Zentrum: [2689084.05,1237890.3]

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1 (2. OG)



MFH Rennweg 36, 8704 Herrliberg
DACHGESCHOSS 1

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 2 (3. OG)



MFH Rennweg 36, 8704 Herrliberg
DACHGESCHOSS 2

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Grundbuchauszug

Dieser wird nach erfolgter öffentlicher Beurkundung der Begründungserklärung für das Stockwerkeigentum an konkrete Kaufinteressenten abgegeben.

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Graber Immobilien GmbH
Rennweg 36
8704 Herrliberg

Policen-Nr.	171'020
Gemeinde/Quartier	Herrliberg
Grundstück-Nr.	152.6746

29. Januar 2021

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Bruno Graber, Rennweg 36, 8704 Herrliberg

Versicherungssumme Total CHF **1'920'000**

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Herrliberg	152-03420	Rennweg 36 8704 Herrliberg 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 2003 Schätzung vom 21.03.2019 Schätzgrund: Revision	2'500	187'317	1'920'000

77 58/173 X

1 / 1

Kaufpreis

4-Zimmer-Dachwohnung		**Fr. 1'360'000.—**
1 - 2 Einstellplätze in der UN-Garage	à	Fr. 35'000.—

FINANZIERUNG

Die Liegenschaft ist derzeit bei der Bank Avera finanziert. Ein Käufer, der die Wohnung ebenfalls bei der Bank Avera finanziert, wird bevorzugt. Vorgegeben ist dabei die Laufzeit (Festhypothek bis 2028), frei verhandelbar sind hingegen die Konditionen.

ZAHLUNGSABWICKLUNG

-Reservationszahlung CHF 10‘000.—bei Kaufzusage.
-Anzahlung von Fr. 190'000.—bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages.
-Restzahlung bei Eigentumsübertragung.

BEZUG

Nach Eigentumsübertragung (ab November 2021).

KOSTEN / GEBÜHREN

Das Objekt wird zu den allgemein gültigen Bedingungen veräussert. Die notariellen Gebühren und grundbuchamtlichen Kosten werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen.

VERKAUFSAUFTRAG

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Verkäuferschaft kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die Verkaufsdokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden und ohne ausdrückliche Zustimmung von Bruno Graber Immobilientreuhand nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.