



VERKAUFSDOKUMENTATION

5 ½-Zimmer-Dachmansionette-Wohnung
Holzwiesstrasse 14, 8704 Herrliberg

DÜRFEN WIR IHNEN IHR NEUES ZUHAUSE VORSTELLEN?

Ihr Wunsch geht in Erfüllung: An sonnenverwöhnter Lage mit mildem Steuerklima erwartet Sie ihr neues Zuhause an der begehrten Goldküste von Zürich.

An der Holzwiesstrasse 14 in Herrliberg bietet diese grosse und edle 5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf ca. 140 m² genügend Raum, um sich zu entfalten und sich rundum wohl zu fühlen. Dieser gepflegte Wohnraum mit modernem Ausbaustandard an hervorragender Lage wird Sie begeistern.

Lifestyle wird hier mit einer einmaligen Ruhe-Oase kombiniert.

Die sonnenverwöhnte Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und alle Räume erscheinen hell und luftig. Hier kann man es kaum erwarten nach Hause zu kommen!



Das Wohnzimmer mit der offenen Galerie besticht durch die grosszügig Deckenhöhe, wobei das elegante Warmluft-Cheminée romantische und erholsame Stunden garantiert. Hier finden Sie Entspannung, Wohlbehagen und die Belohnung nach einem intensiven Arbeitstag. Während der warmen Jahreszeit erwartet Sie auf der grossen, teils überdachten Terrasse ein zusätzlicher geschützter Rückzugsort, welcher für Sonnenanbeter und Grillfreunde wie gemacht ist. Im oberen Geschoss auf der zusätzlichen Dachterrasse kann zudem völlig blickgeschützt sonnegebadet und der wunderbare Ausblick in das unverbaubare Bergpanorama genossen werden.

Die Küche lässt einem das Herz erneut höher schlagen. Auch hier sind alle Annehmlichkeiten vorhanden, so dass ein gemeinschaftliches und kreatives Kochen in der offenen und sehr hellen Küche grosse Freude bereitet. Eine kleine Bar grenzt die Küche vom Wohn- und Essraum ab.

IHR NEUES ZUHAUSE AN SONNENVERWÖHNTER LAGE



Der Ausbaustandard der Wohnung ist neuwertig und modern. Allgemein ist die Liegenschaft in einem äusserst gepflegten und sehr gut unterhaltenen Zustand. Die Bausubstanz ist hervorragend, was eine ideale Wertanlage garantiert. Auch die grosszügige Gartenanlage ist bestens gepflegt und unterhalten.

Ihre Kinder finden auf dem grossen gemeinschaftlichen Spielplatz hinter den Gebäuden die Möglichkeit, im geschützten Rahmen mit ihren Freunden zu spielen. In wenigen Gehminuten befindet man sich im Naherholungsgebiet mit atemberaubender Sicht auf den See und die Berge. Der Wald, in welchem man noch Bäche stauen und die Natur pur spüren darf, ist mittels einem kleinen Spaziergang erreichbar. Trotz dieser Nähe zum Land erreicht man die City der Stadt Zürich innert 15 Minuten. In der Nähe sind verschiedene International Schools zu finden.



All dies gehört sonst noch dazu:

Ein Kellerraum mit Tageslicht im 1. UG, welcher sich für Hobby- und Büroarbeiten eignet, ist im Kaufpreis inbegriffen.

Ein grosser Veloraum steht zur kostenlosen Mitbenützung bereit.

In der grosszügig gestalteten Tiefgarage kann ein grosser Einstellplatz für zusätzlich CHF 35'000.00 erworben werden. Sollten Sie noch weitere Parkplätze benötigen, können diese hinzugemietet werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Traumwohnung und freuen uns bereits über Ihre Kontaktaufnahme.

LAGE & UMGEBUNG

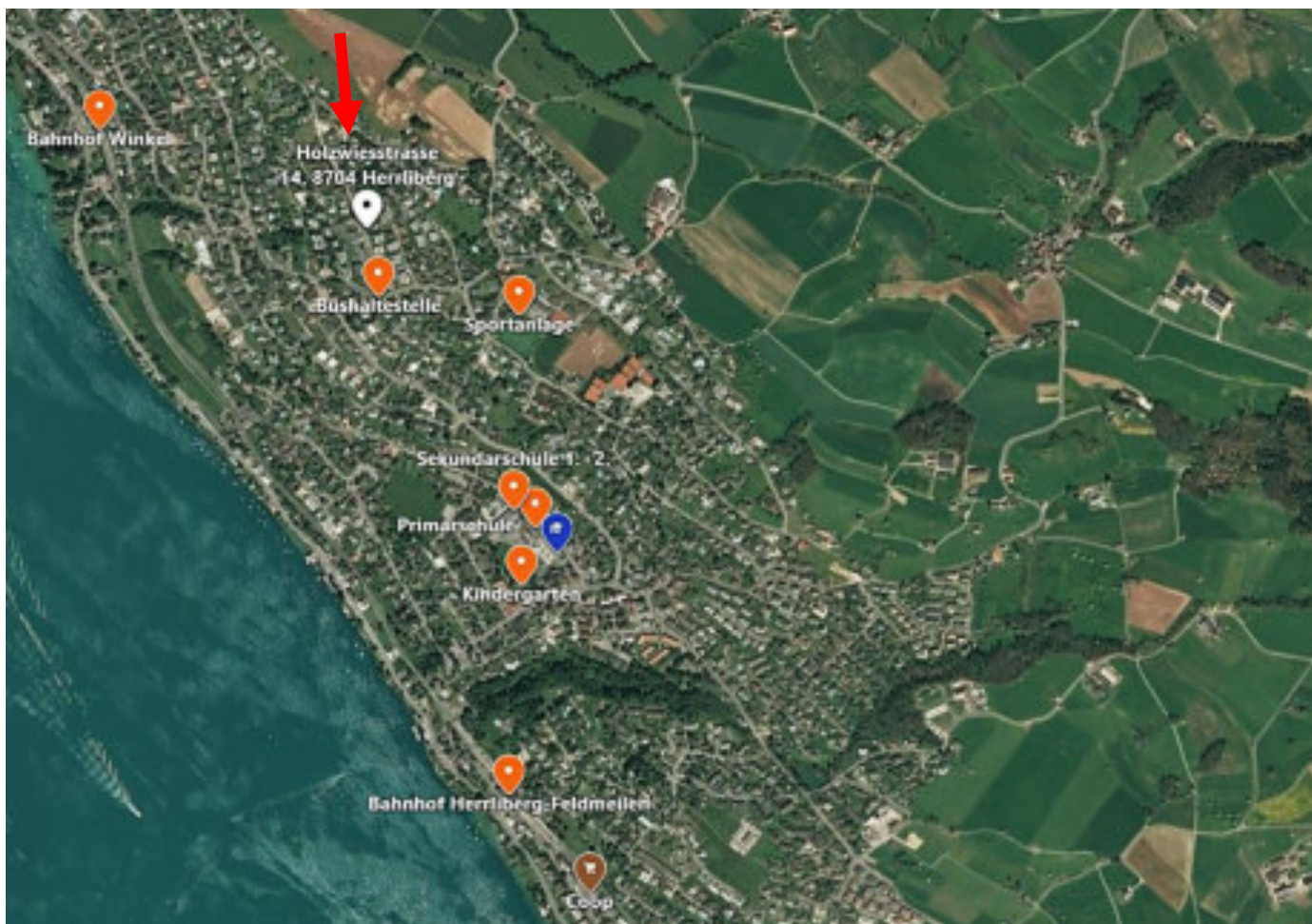
Lage und Verkehrsanbindung

Herrliberg am rechten Zürichsee-Ufer zählt zu den begehrtesten Wohngemeinden am Zürichsee. Die sonnenverwöhnte Lage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ein mildes Steuerklima sind nur einige der zahlreichen positiven Merkmale von Herrliberg.

Ihr neues Zuhause befindet sich an ruhiger, erhöhter und bestens erschlossener Lage in Herrliberg. Der Kindergarten, die Krippe und die Schulen sind im Zentrum vorhanden. Die öffentlichen Schulen in dieser Region geniessen einen hervorragenden Ruf und bieten Ihren Kindern die optimale Förderung.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden und befinden sich in nächster Umgebung. Ebenfalls sind Sport- und Tennisplätze ca. 5 Gehminuten entfernt. Das wunderbare Naherholungsgebiet mit weiten Wiesen und Blick auf den Zürichsee befindet sich ebenfalls in der Nähe der Liegenschaft ideal für Joggingrunden oder lange Spaziergänge

Herrliberg ist auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erschlossen, wobei sich die Bushaltestellen der Ortsbusbetriebe Erlenbach und Herrliberg in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden. Vom Bahnhof hat man eine direkte S-Bahn Verbindung zum Flughafen Zürich-Kloten.



LAGE & UMGEBUNG

Ihr neuer Wohnort: Herrliberg

Nur wenige Minuten entfernt vom wichtigsten Wirtschaftszentrum der Schweiz bietet Ihr neuer Wohnort Ruhe und Naherholung. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein breites Kulturangebot, sowie ein lebendiges Zentrum machen Herrliberg zu einem vielseitigen und aktiven Wohnort.

Angaben zu Herrliberg:

Fläche	ca. 896 Hektare
Einwohner	über 6'300 Einwohner
Steuerfuss	78 %
Infrastruktur	hervorragend
Bildung	Kindergarten, Primar-, Mittel- und Oberstufe
Freizeitangebot	sehr vielfältig, Sport- und Kultur-Vereine, Velo- und Wanderwege, wunderbares Naherholungsgebiet, grosse Auswahl an Restaurants und vieles mehr



Gemeinde
Herrliberg



DETAILANGABEN ZU IHREM NEUEN HEIM

Baujahr	1996, stetig gut unterhalten, so dass Liegenschaft einen sehr guten Zustand aufweist Ausgezeichnete Bausubstanz
Katasternummer	5506 (Stockwerkeigentum)
Objekt	5 1/2-Zimmer-Dachmaisonette-Wohnung im 1. / 2. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Anteil Stockwerkeigentum	62 / 1000 Miteigentum mit Sonderrecht an der 5 1/2 Zimmer-Wohnung (Nr. 12) im 1. / 2. Obergeschoss und Keller im Untergeschoss
Garagenplatz	kann zusätzlich erworben werden
Höhe des Erneuerungsfonds per 31.12.2018	CHF 177'000.00 (gesamt)
Küche	hochwertige und neuwertige Gerätschaften in Form von Glaskeramikkochfeld, hochliegendem Backofen, Steamer und Geschirrspüler
Bodenbeläge	Schlafzimmer mit Parkett, helle Keramikplatten im Wohnzimmer und den Nasszellen

DETAILANGABEN ZU IHREM NEUEN HEIM

Nasszellen	1x Gästetoilette beim Eingangsbereich, 1x Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne und Toilette sowie 1x Badezimmer mit Waschturm, Toilette und Dusche
Waschen	Eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler ist im oberen Badezimmer vorhanden
Keller	Der beheizte und grosszügige Keller mit Fenster, der zur Wohnung gehört, bietet zusätzlich nützliche Abstellfläche, wobei der Keller gut auch als Hobbyraum, Atelier oder als Büro genutzt werden könnte (ca. 10 m ²)
Heizung	Gasheizung für das ganze Haus Bodenheizung im gesamten Wohnbereich individuell regulierbar
Enthärtungsanlage	Ist für das ganze Haus vorhanden
Garage	Ein sehr grosszügiger Einstellplatz in der Tiefgarage kann dazugekauft werden (zusätzlich CHF 35'000.00)
Veloraum	Mitbenützungsberechtigt am grossen gemeinschaftlichen Veloraum

GESCHOSSAUFTeilUNG IM ÜBERBLICK

Geschossaufteilung

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Obergeschoss | Grosszügiger Entrée-Bereich mit geräumiger Garderobe Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, separate Gästetoilette, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie grosser Spiegelfront, Wohnzimmer mit Südausrichtung mit direktem Zugang auf die sonnige teilgedeckte Terrasse mit wunderbarer Weitsicht. Hier kann die sonnenverwöhnte Lage in Herrliberg in vollen Zügen genossen werden. Die neuwertige Küche lässt zudem keine Wünsche offen und überzeugt durch den offenen Schnitt und die helle und qualitativ hochstehende Ausführung. Die vorhandene Bar in Richtung Esszimmer verleiht dem Raum zudem Leichtigkeit. Das Wohnzimmer besticht mit dem schönen Cheminée, welches für gemütliche und entspannende Stunden sorgt, sowie mit der grosszügigen Deckenhöhe |
| Dachgeschoss | und der Galerie, welche die zwei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer im oberen Geschoss erschliesst. Hier befindet sich ein zusätzlicher separater Balkon, welcher den Blick auf das wunderschöne Alpen-Bergpanorama nahezu uneingeschränkt darbietet. Das Badezimmer verfügt über eine weitere Dusche sowie über einen Waschturm. Die Spiegelfronten schaffen auch in diesem Raum ein exklusives Ambiente. |

Der verfügbare Kellerraum im 1. UG sowie der vorhandene Einstellplatz runden dieses Schmuckstück zudem ab.

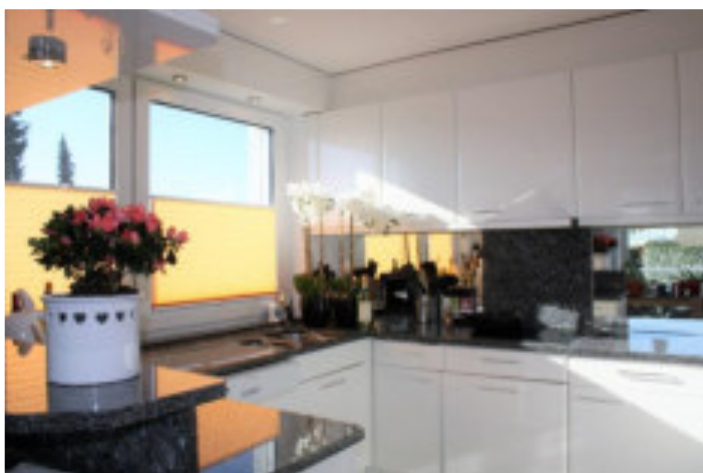
RENOVATIONEN / ERNEUERUNGEN

2008	Fassadensanierung
2013 – 2018	Umfassende Gartensanierung (Entfernung div. Sträucher / Bäume) zur Reduktion des Gartenunterhalts
2014	Sämtliche Gerätschaften in Küche ersetzt
2014 – 2018	Balkon-/ Terrassensanierungen
2016	Malerarbeiten, ganze Wohnung wurde frisch gestrichen
2. Quartal 2019	Ersatz der bestehenden Terrassenbodenplatten

Ausblick:



FOTOIMPRESSIONEN



KATASTERPLAN



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.03.2019 18:09:22

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 Bauangaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1000

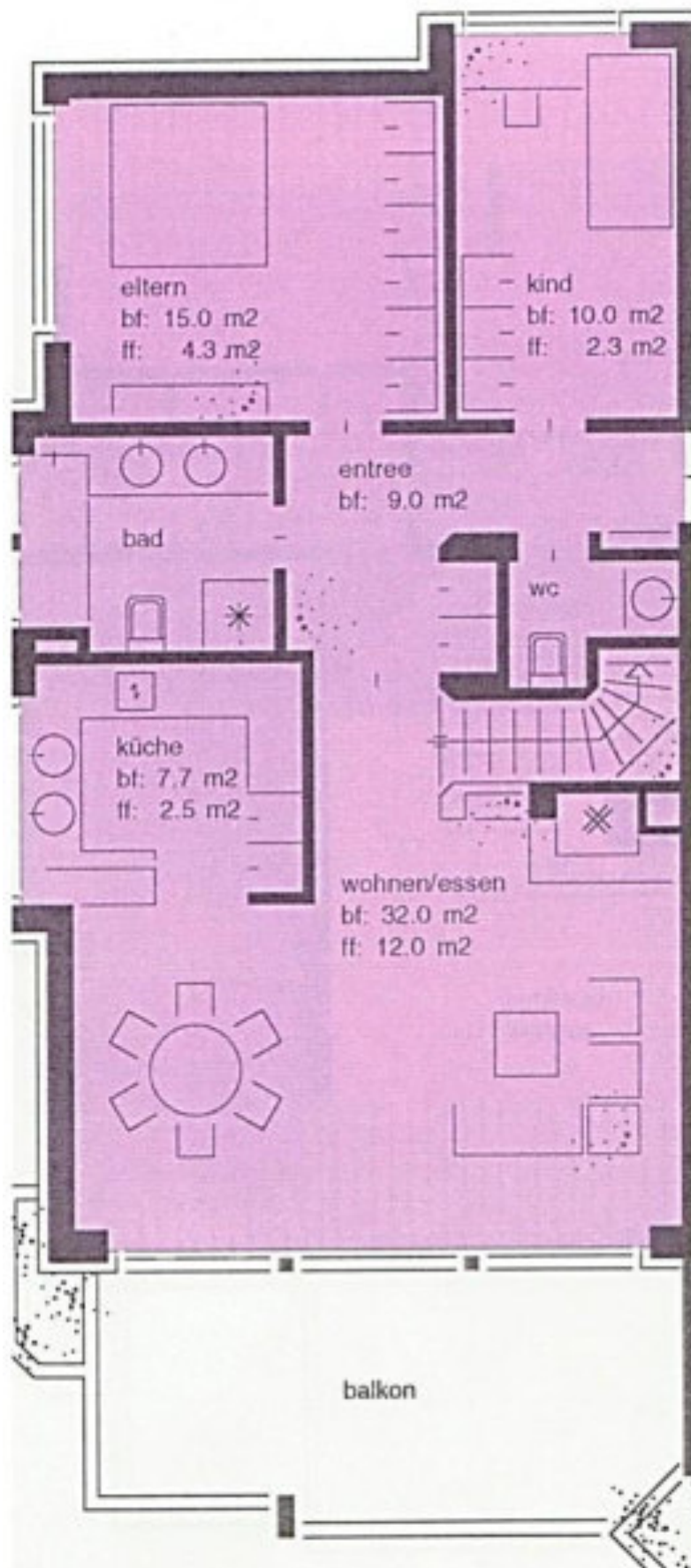


Zentrum: [2688466.2,1238901.19]

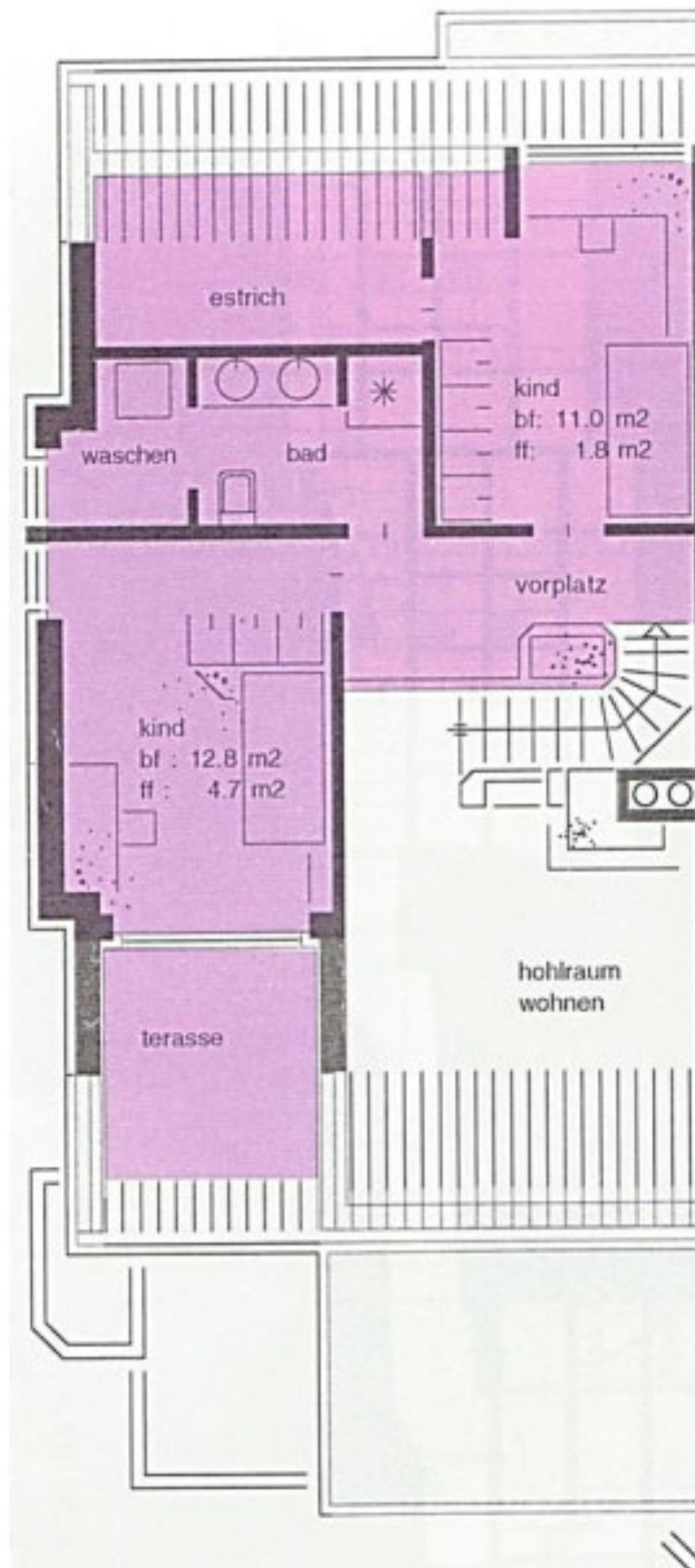
SITUATIONSPLAN



GRUNDRISSPLAN 1. OG



GRUNDRISSPLAN DACHGESCHOSS



A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Herrliberg

Objekt 1

Grundbuch Blatt 3749, Stockwerkeigentum, EGRID CH167708909865,

62 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2947, Kataster 5506, EGRID
CH511482357703, Herrliberg
mit Sonderrecht an

5 1/2-Zimmer-Galeriewohnung im Ober-/Dachgeschoss rechts und Kellerraum
im Untergeschoss,

Stockwerkeinheit Nr. 12,

gemäss Begründungsakt Beleg 1996 Nr. 205 und Planakten Nrn. 894, 896
und 897, hellgelb umrandet. Änderung, 27.06.1997, Bel. 235.

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft,
dat. 05.06.1996, Beleg 206, EREID CH2331-0000-0013-05345

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundpfandrechte (Gesamtpfandrechte, lastend auf den Objekten 1 und 2)

Grundpfandrechte werden konkreten Kaufinteressenten angegeben

Objekt 2

Grundbuch Blatt 3774, Miteigentumsanteil, EGRID CH290877989044,

1 / 26 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3754, EGRID CH949008778841,
Herrliberg

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
Ergänzung, dat. 31.07.1996, Bel. 278
dat. 05.06.1996, Beleg 207, EREID CH2331-0000-0013-05547

Vormerkung

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechtes
dat. 05.06.1996, Beleg 205

Grundpfandrechte (Gesamtpfandrechte, lastend auf den Objekten 1 und 2)

Siehe Objekt 1

GRUNDBUCHAUSZUG

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2947, Liegenschaft, Kataster 5506, EGRID CH511482357703, Busenharter

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 5506, EGRID CH511482357703, Busenharter, Plan 34
3370 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|--|--------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 15200796, Feldstrasse 47 | 191 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 15200796, Feldstrasse 45 | 218 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 15200797, Holzwiesstrasse 16 | 192 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 15200797, Holzwiesstrasse 14 | 191 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gartenanlage | 2164 m ² |
| - befestigte Fläche | 414 m ² |
| - Gebäude | 792 m ² |

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Stockwerkanteile verpfändet
EREID CH2331-0000-0013-05244
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Durchleitungsrecht für EW-Leitungen
dat. 09.10.1986, Beleg SP 3074, EREID CH2331-0000-0013-04748
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Durchleitungsrecht für Wasserleitungen (Hauptleitungen) und Hydrantenanlagen
dat. 09.10.1986, Beleg SP 3075, EREID CH2331-0000-0013-04848
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Kostenbeteiligungsverers für EW-Leitungen
dat. 09.10.1986, Beleg SP 3076, EREID CH2331-0000-0013-04950
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Kostenbeteiligungsverers für Wasserleitungen und Hydrantenanlagen
dat. 09.10.1986, Beleg SP 3077, EREID CH2331-0000-0013-05042

GRUNDBUCHAUSZUG

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Im Baulinienbereich liegende Bautelle
dat. 31.05.1995, Beleg 189, EREID CH2331-0000-0013-05143
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs-, Anpassungs- und Mindenwertrevers.
dat. 19.07.2013, Beleg 230, EREID CH2331-0000-0017-48980
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Parkplatzverschiebungsrevers betr. Pflichtparkplätze.
dat. 19.07.2013, Beleg 230, EREID CH2331-0000-0017-47052

Dienstbarkeiten

a) Recht und Last

Gegenseitiges Bau- und Fortbestandsrecht mit Unterhaltspflicht für
Werkleitungen zulasten und zugunsten Kat. Nr. 5635, 6411, 5506, 5681
6412, 6413, 6414, 6415
dat. 05.11.1973, SP 2532

b) Last

Fortbestandsrecht für EW- Verteilkabine zugunsten der Politischen
Gemeinde Herrliberg (Elektrizitätswerk)
dat. 29.04.1987, SP 3098

c) Last

Durchleitungsrecht zugunsten Kat. Nr. 5682
dat. 04.09.1987, SP 3114

d) Recht und Last

Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Kat. Nr.
6411
dat. 30.08.1995, SP 3457

e) Recht und Last

Gegenseitiges Grenzbaurecht für Unterniveaugarage zugunsten und
zulasten Kat. Nr. 6411
dat. 30.08.1995, SP 3458

f) Recht und Last

Gegenseitiges Durchleitungsrecht für gemeinsame Werkleitungen
zugunsten und zulasten Kat. Nr. 6411, 6412, 6413, 6414, 6415
dat. 30.08.1995, SP 3459

GRUNDBUCHAUSZUG

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 3754, Stockwerkeigentum, EGRID CH949008778841,

52 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2947, Kataster 5506, EGRID
CH511482357703, Herrliberg
mit Sonderrecht an

Unterniveaugarage im Untergeschoss,

Stockwerkeinheit Nr. 17,

gemäss Begründungsakt Beleg 1996 Nr. 205 und Planakte Nr. 894, königs-
blau umrandet.

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.
dat. 05.06.1996, Beleg 206, EREID CH2331-0000-0013-05345

Hinweis:

Allfällige im Grundbuch eingetragene Bemerkungen zu sämtlichen Abteilungen sind in diesem Teilauszug (Art. 31 Abs. 2 GBV) nicht enthalten.

Meilen

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
04.09.2018, 14.00 Uhr

GRUNDBUCHAMT MEILEN

A18-002054
Auszug 2018/652

Gebühr Fr. 70.00

Marc Wehrli, Notar

Coll: Id/ m st



GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Zürich, 22.01.2018

Gemeinde / Quartier Herrliberg
Gebäude Nr. 00796
Gebäudeadresse Feldstrasse 45
Feldstrasse 47
8704 Herrliberg

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 1996
Volumen total m3 4929
Kataster Nr. 5508

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergeb. Holzwiesstr. 14 - 16
Feldstrasse 45 - 47, 8704 Herrliberg

Schätzung vom 30.08.2011
Schätzungsgrund Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2018

Versicherungssumme gerundet CHF
Versicherungsart
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Neuwert
1025 Punkte

3'530'000

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)
- Brandschutzabgabe

32 Rappen
25 Rappen
7 Rappen

1'129.60

GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8090 Zürich
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20
info@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Zürich, 22.01.2018

Gemeinde / Quartier Herliberg
Gebäude Nr. 00797
Gebäudeadresse Holzwiesstrasse 14
Holzwiesstrasse 16
8704 Herliberg

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 1998
Volumen total m³ 4308
Kataster Nr. 5506

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergeb. Holzwissstr. 14 - 16
Feldstrasse 45 - 47, 8704 Herliberg

Schätzung vom 30.08.2011
Schätzungsgrund Statt Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2018

Versicherungssumme gerundet CHF
Versicherungsart
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Neuwert
1025 Punkte

3'355'000

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)
- Brandschutzabgabe

32 Rappen
25 Rappen
7 Rappen

1'073.60

GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHER & VERSICHERN

Blugauerstrasse 58
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 - F 044 309 11 20
info@gvz.ch - www.gvz.ch

Zürich, 22.01.2018

Gemeinde / Quartier	Herrliberg
Gebäude Nr.	00798
Gebäudeadresse	Holzwisstrasse 16 bei 16 8704 Herrliberg
Gebäude-Zweck	Unterrivoggarage
Erstellungsjahr	1996
Volumen total m ³	2136
Kataster Nr.	5506
Schätzung vom	30.06.2011
Schätzungsgrund	Revision

Eigentümer/-in
Stockwerkeigentümergeb. Holzwisstr. 14 - 16
Feldstrasse 45 - 47, 8704 Herrliberg

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2018

Versicherungssumme gerundet CHF		905'000
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		289.60
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen	
Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)		
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

BESICHTIGUNG / VERKAUFSKONDITIONEN

Besichtigung

Gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein, an dem wir auch persönlich anwesend sein werden.

Bitte beachten Sie, dass die Eigentümerschaft nicht für eine direkte Kontaktaufnahme zur Verfügung steht.

Verkaufskonditionen

Die ImmoRise GmbH wurde von der Eigentümerschaft exklusiv beauftragt, diese Liegenschaft zu verkaufen.

Der Verkaufspreis liegt bei **CHF 1'545'000.-**. Ein Garageneinstellplatz kann für CHF 35'000.- hinzugekauft werden.

Kosten

Die Notariatskosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen.

Die Grundstückgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten des Verkäufers, wobei der mutmassliche Steuerbetrag beim Kauf sichergestellt wird.

Alle in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.



ImmoRise GmbH
Herrgass 6, 8634 Hombrechtikon

055 264 12 44 oder 079 304 78 12

info@immorise.ch

www.immorise.ch

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!