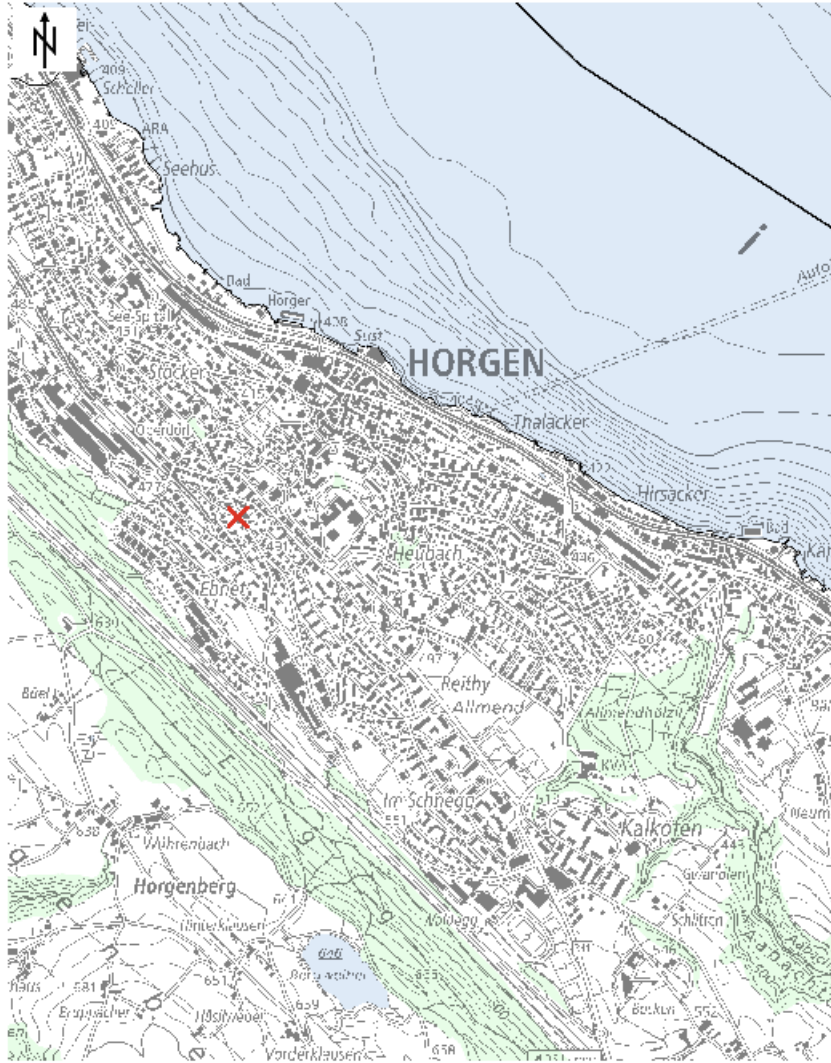




Charmante Maisonette für behagliche Wohnerlebnisse.

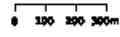
 GUGLIELMETTI
BRIGGEN



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.07.2024 16:10:55

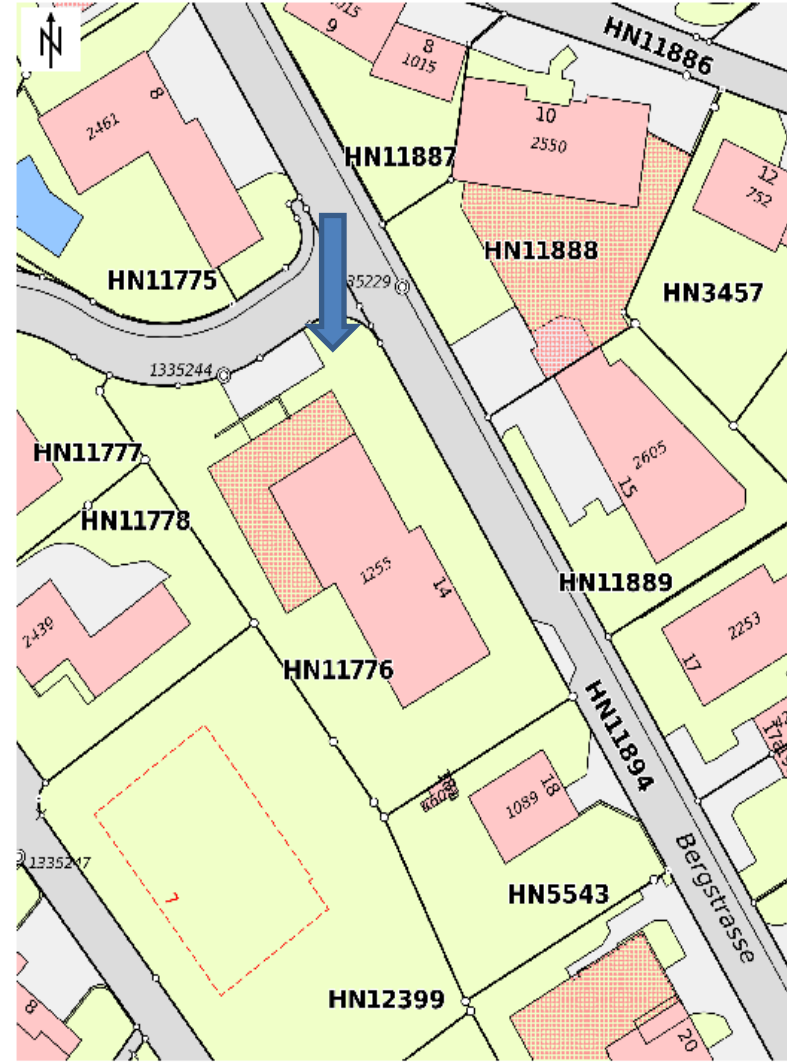
Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:15000



Zentrum: 2688073.3 / 1234534.38

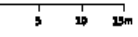
Lageplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.07.2024 16:08:10

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.

Massstab 1:500



Zentrum: 2687458.27 /

Katasterplan

Die lebenswerte Seegemeinde

Die Gemeinde Horgen ist Bezirkshauptort am linken, westlichen Zürichseeufer, nur knapp 15 km von der Stadt Zürich entfernt. Sie zeichnet sich durch vielfältige und prachtvolle Landschaften, einen attraktiven Dorfkern, eine schöne Seepromenade sowie umfassende Infrastrukturen aus. In Horgen gibt es ein breites Angebot aller Güter für den täglichen Bedarf und umfassende Dienstleistungen. Die Gemeinde mit ihren rund 24'000 Einwohnern verfügt zudem über ein ausgeprägtes gesellschaftliches und kulturelles Eigenleben.

Mit dem gut ausgebauten, örtlichen Bus- und Postautonetz gelangt man in kurzer Zeit ins Dorfzentrum, zu den Bahnhöfen Oberdorf und See, in alle anderen Quartiere und die Ortsteile Horgenberg und Hirzel. Über den eigenen Autobahnanschluss, die Seestrasse bzw. Zugerstrasse und die erstklassige Anbindung an das Zürcher S-Bahnnetz sind die Städte Zürich und Zug jeweils in 15 Minuten schnell erreichbar. Und dank der Zürichseefähre ist Horgen perfekt mit Meilen und dem rechten Seeufer verbunden.

Die Naherholungsgebiete am See, im Horgenberg, Hirzel und Sihlwald liegen sprichwörtlich vor der Haustüre. Und die Innerschweiz und das Bündnerland sind in einer Autostunde oder auch mit dem Zug einfach und schnell zu erreichen.

Die Steuerbelastung in Horgen ist seit vielen Jahren auf stabil niedrigem Niveau anzutreffen. Aktuell beträgt der Gemeindesteuersatz 90% (ohne Kirchensteuer). Damit befindet sich Horgen in den Top 25 von insgesamt mehr als 160 Gemeinden im Kanton Zürich.

Das sind nur einige der guten Gründe, weshalb Horgen ein bevorzugter Wohnort am linken Zürichseeufer ist.

Die ausgezeichnete Mikrolage

Die gut besonnte Liegenschaft befindet sich nahe beim Bergliplatz im Ortsteil Oberdorf und damit wenige Gehminuten vom Bahnhof Oberdorf entfernt. Auch das Dorfzentrum ist zu Fuss gut und schnell erreichbar. Kindergarten und Schulhäuser aller Stufen sind nahe gelegen. Die Liegenschaft ist über die Bergstrasse resp. Rohrstrasse erschlossen und die Wohnung verfügt über einige schöne Aus- und Fernsichten.

Schulen:	Kindergarten und Primarschule Bergli in 500 m und Sekundarschule in 750 m Distanz.
Einkauf:	Grosses, vielfältiges Einkaufsangebot im Dorfzentrum und im Zentrum Waldegg (sowie avec-Shop Bhf Oberdorf).
Sport/Freizeit:	Diverse gut ausgebaute Spielplätze und Sportanlagen im Ort verteilt (z.B. Schulanlage Bergli).
Verkehr:	Gute Fussweg-, Strassen- und Busverbindungen in der ganzen Gemeinde; Bushaltstellen in 250 m Distanz.

Keine Altlasten

Für die Liegenschaft Kat.-Nr.HN11776 bestehen keine Altlasten-Verdachtsmomente (gemäss GIS-Katasterplan für belastete Standorte).



Hausansicht von der Bergstrasse mit Hauseingang



Ansicht von der Rohrstrasse mit Garageneinfahrt / Besucher-PP



Blick von Nordwesten aufs Ober- und Dachgeschoss



Aussicht vom Galeriezimmer

Das Haus mit viel Charme

Das Gebäude im Landhausstil wurde 1984 in Massivbauweise und hoher Qualität erstellt; es strahlt mit viel Charme und Wärme aus. Schon beim Betreten des Treppenhauses kommt ein behagliches Gefühl auf.

Das Mehrfamilienhaus umfasst fünf grosszügig konzipierte Wohnungen im Erd-, Ober- und den zwei Dachgeschossen. Alle Geschosse sind über das Treppenhaus und einen Lift erschlossen. Im geräumigen Untergeschoss befinden sich eine Vielzahl von Nebenräumen: Keller für jede Wohnung, Waschküchen zu den drei kleineren Wohnungen, Heizungsraum, Technikraum mit Elektrozentrale und die direkt zugängliche Autoeinstellhalle mit 12 Abstellplätzen und einem Bereich für Velos. Die mit vielen Pflanzen angelegte Gartenanlage schirmt vor Einblicken auf der Seite der wenig befahrenen Bergstrasse gut ab.

Das Raumprogramm der Maisonette

Zum Grundrisskonzept der 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss: Der Eingangsbereich ist mit einer Vielzahl von Einbaumöbeln ausgestattet. Gegenüber befindet sich ein grosses Schlafzimmer 23 m² mit Ankleide und direktem Zugang ins Badezimmer (mit Badewanne, Doppel-Lavabo und WC). Vom Schlafzimmer führt ein Ausgang auf die Terrasse. Dem Korridor folgend befindet sich das Gäste-WC und die neuwertige, gut ausgestattete Wohnküche. Weiter geht es in den 46 m² grossen und überhohen Wohn-/Essraum mit Cheminée, Ausgang auf die gut besonnte Terrasse und offener Treppe ins zweite Wohngeschoss. Das Volumen und die Offenheit dieses Raumes sind beeindruckend. Im darüber liegenden Dachgeschoss befinden sich ein offenes Galerie-Zimmer 23 m² (welches auch eine schöne Weitsicht offenbart), ein Zimmer mit 28 m² und ein zweites Bad (mit Dusche, Lavabo, WC und Waschzone). Ebenfalls zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum 13 m² im Untergeschoss.

Die Innenausbauten und die Haustechnik

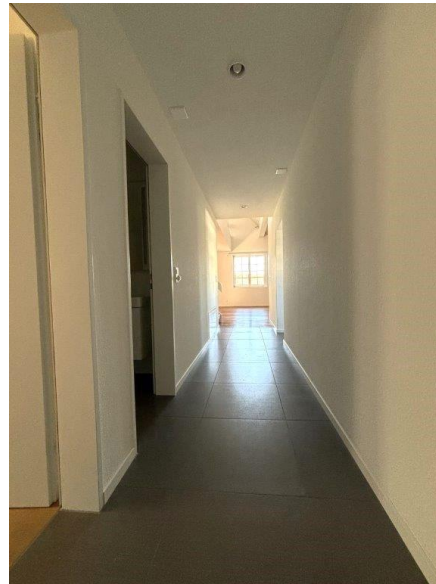
Die Innenausbauten wurden 2014/15 partiell erneuert und sie sind schlicht und neutral gehalten. In allen Zimmern gibt es einen schönen, geölten Langriemen-Eichenparkett und in den anderen Bereichen, also Entrée mit Korridor, Küche sowie alle Bäder, sind keramische Platten verlegt.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine eigene Gasheizung und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung.

Mit dem Wohnen an dieser Lage und einer solchen besonderen Wohnatmosphäre wird der Traum vom schönen Eigenheim wahr.



Eingangsbereich mit Einbauschränken



Korridor



Gäste-WC



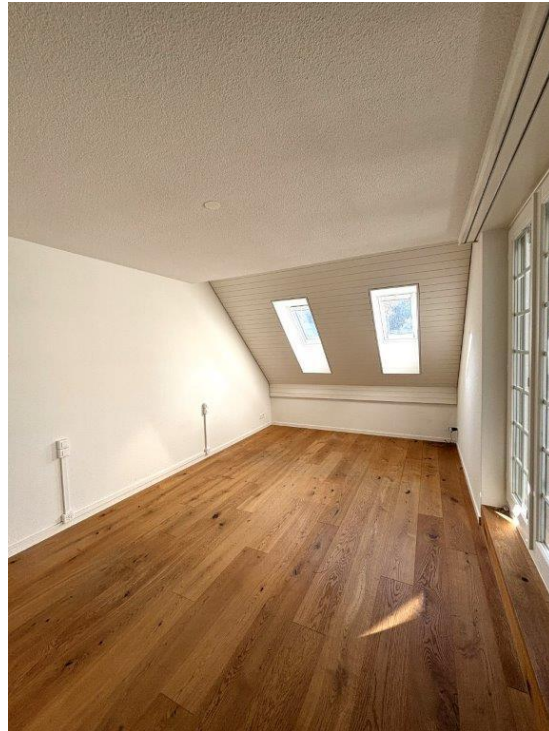
Küchenansicht



Sitzbereich im Hintergrund



Ankleidebereich



Schlafzimmer



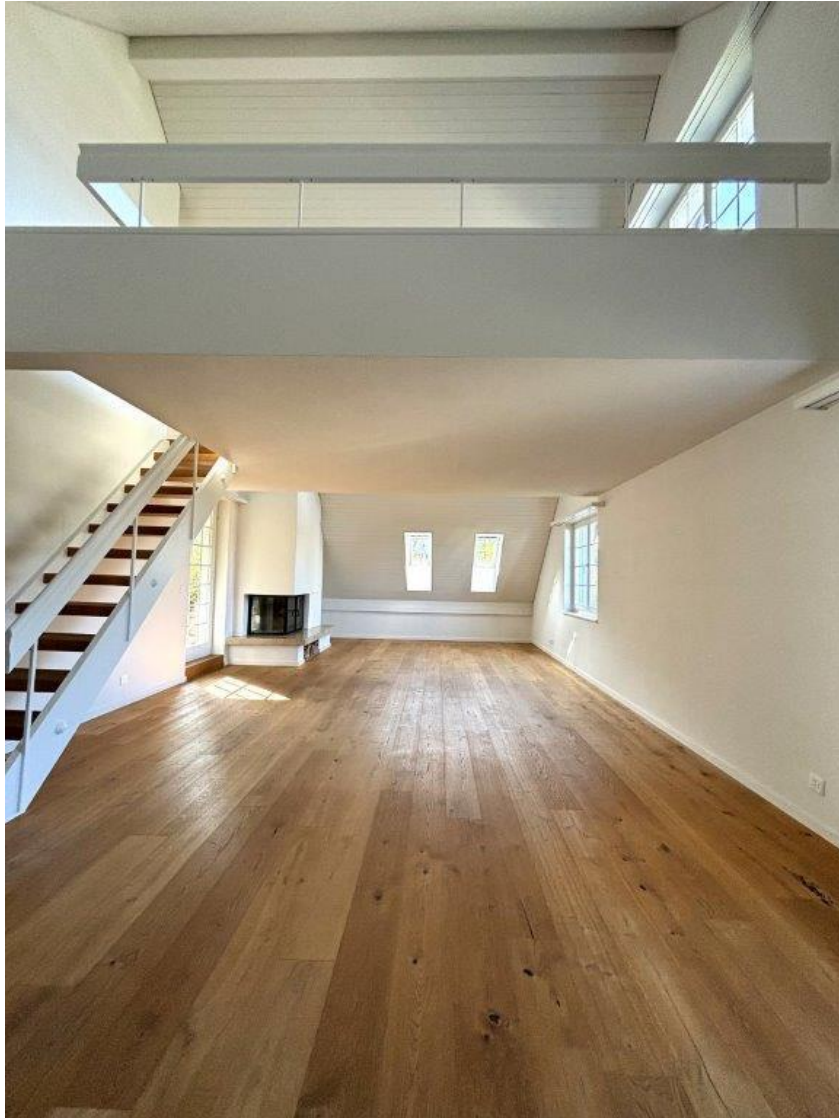
Badezimmer



Terrasse



Wohnzimmer mit Cheminée und Treppenaufgang in die Galerie



Wohn-/Essbereich und Galeriezimmer oben



Offenes Galerie-Zimmer

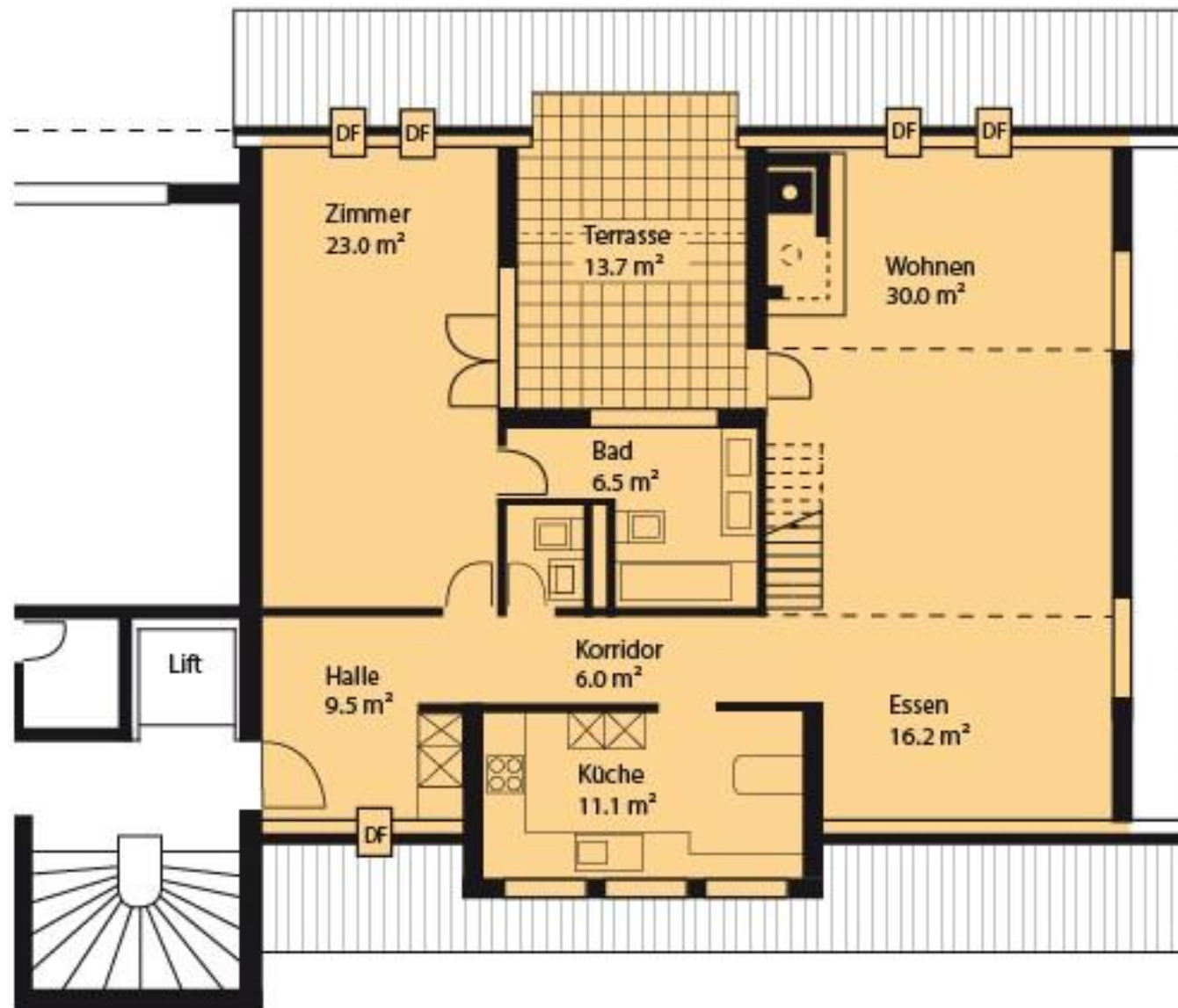


Zimmer im Dachgeschoss

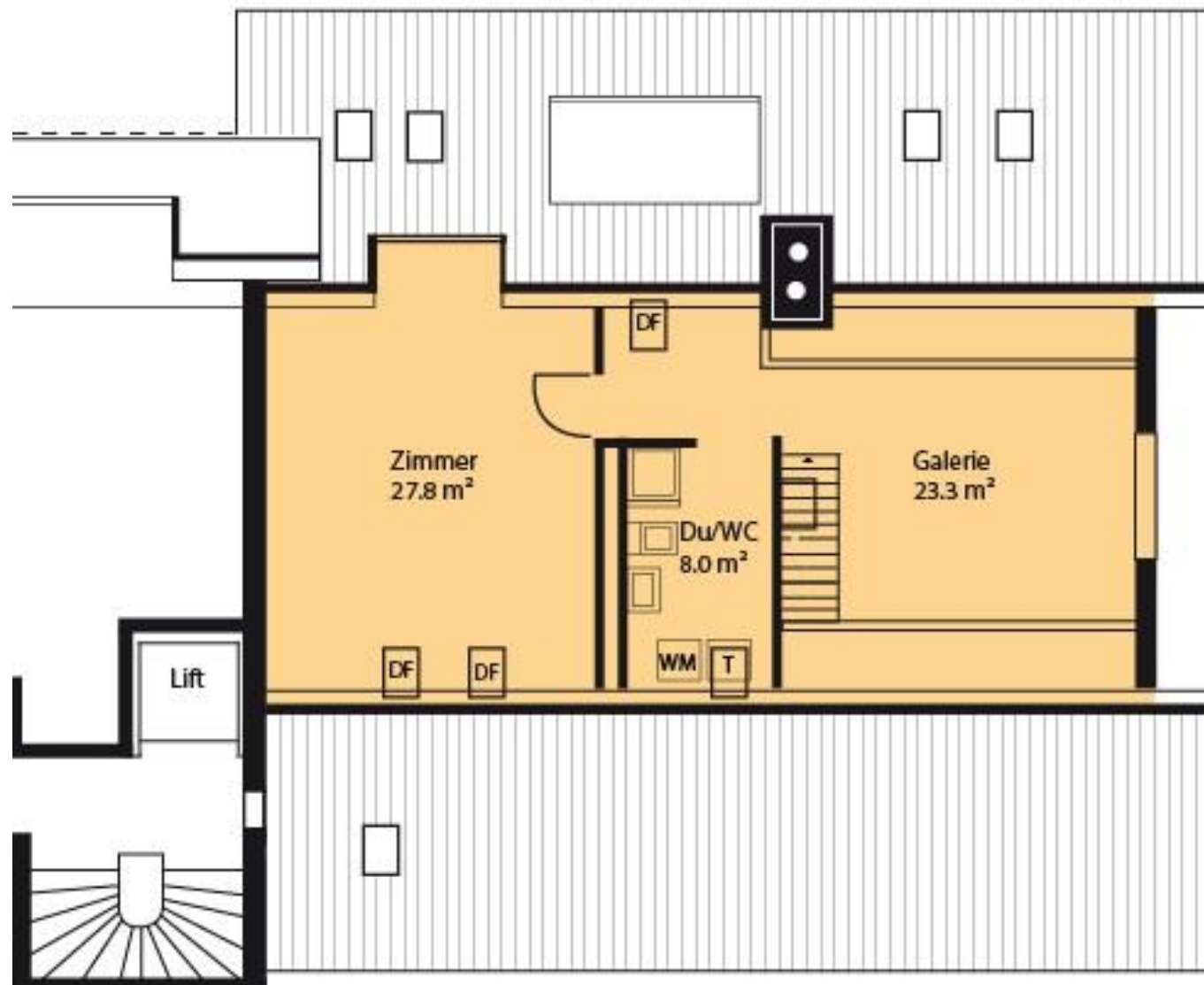


Teil Badezimmer im Dachgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Herzlich willkommen zur Wohnungsbesichtigung

Verkaufspreis	CHF 1'950'000
Objekt	4.5-Zimmer-Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss
Gebäude / Adresse	5-Familienhaus, Bergstrasse 14, 8810 Horgen
Baujahr:	1984
Gebäudebäudeversicherung	GVZ Assek-Nr. 295-01255
Kubatur	4'190 m ³ GVZ
Nutzflächen	160 m ² Netto-Wohnfläche auf zwei Geschossen 13,5 m ² Terrasse 13 m ² separater Kellerraum im Untergeschoss
Hauptgrundstück	Liegenschaft Kataster HN11776 mit 1'489 m ² Gebäudegrundfläche, befestigte Fläche und Gartenanlage.
Wertquote Stockwerkeinheit	198/1000 Miteigentum
Parkierung	Autoeinstellhalle mit 12 Abstellplätzen; 2 Abstellplätze können separat erworben werden (für CHF 70'000). 3 Besucher-Parkplätze neben der Garageneinfahrt.
Übergabetermin	Nach Vereinbarung
Steuerfuss	90% Gemeindesteuersatz (2024)
Besonders	Zentrale, ruhige Lage im oberen Dorfteil von Horgen Kurze Fussdistanz zum Bahnhof Oberdorf Kleineres, charmantes Mehrfamilienhaus mit Liftanlage Solide Bausubstanz und guter Zustand Attraktive Grundrissgestaltung auf zwei Geschossen mit teilweise überhohen Räumen Schöne Ausbauten, guter Zustand (im Jahre 2014 teilweise renoviert und erneuert) Freundliche Mitbewohner im Haus

Der Kontakt

Guglielmetti + Briggen Immobilien AG
Rolando Guglielmetti
Holzmoosrütistrasse 10 B
8820 Wädenswil
Telefon 043 244 68 00
E-Mail: rolando.guglielmetti@gubrim.com



Hinweis

Das vorliegende Verkaufsangebot und die dazugehörigen Bestandteile dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Diese Offerte erfolgt freibleibend; ein allfälliger Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Januar 2025 G+B