



## Charmantes Wohnen mit Wohlfühl-Ambiente

5.5-Zimmer-Eigentumswohnung  
Tiergartenstrasse 14, 8802 Kilchberg





## Wohnen an erhöhter Lage in Kilchberg

In einem ruhigen Quartier und an bevorzugter Lage verkaufen wir eine charmante Eigentumswohnung mit idyllischem Garten. Die naturnahe Wohngegend ist äusserst begehrt und vereint alle Annehmlichkeiten von Stadt und Land.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch:

- wunderschönen Blick ins Grüne und auf den Zürichsee
- viel Lichteinfall in allen Räumlichkeiten
- zwei einzelne Garagenboxen für je ein Fahrzeug im Verkaufspreis inkludiert
- ruhige und erholsame Wohngegend

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Tiergartenstrasse 14, 8802 Kilchberg ZH
Parzellenummer	3370
Stockwerk	Gartenwohnung
Wohnfläche	ca. 113m <sup>2</sup>
Aussenfläche	ca. 119m <sup>2</sup>
Baujahr	1961
<hr/>	
Zimmer	5.5
Nasszellen	1
Parkieren	2 separate Garagenboxen
<hr/>	
Wertquote Eigentumswohnung inkl. Garagen	370/1000
Nebenkosten	ca. 510 CHF/Mt.
Erneuerungsfonds	es besteht kein Erneuerungsfonds
<hr/>	
Eigentumsübertragung	per sofort oder nach Vereinbarung (aktuell besteht ein ungekündigtes Mietverhältnis)
<hr/>	
Preis	1.85 Mio. CHF

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Granitsteinplatte

Geräte: Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Klötzliparkett

Zimmer: Parkett, Ankleide mit Novilon

Küche: keramische Platten

Nasszellen: keramische Platten

---

### Wände

Wohnbereich und Zimmer: Tapete, weiss gestrichen

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch

---

### Heizung

Ölheizung

Wärmeverteilung über Radiatoren

---

### Fenster

Holz/Alu mit 2-fach Isolierverglasung

Verdunkelung mittels Rollläden (manuell)

---

### Fassade

Massivbauweise mit Aussendämmung, verputzt

---

### Elektroinstallationen

die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2010

---

### Nasszellen

1 x Nasszelle mit Dampfdusche, grosses Lavabo, Spiegel- u. Unterbauschrank + 1 x separater Spiegelschrank, Fenster

1 x Gäste-WC, Lavabo mit Spiegel und kleines Fenster

---

### Lift

nicht vorhanden

---

### Nebenträume

1 Kellerabteil ca. 5m<sup>2</sup>

---

### Aussenräume

Balkon ca. 4m<sup>2</sup>

Sitzplatz ca. 15m<sup>2</sup>

Garten ca. 100m<sup>2</sup>

---

### Parkieren

2 separate Garagenboxen im Verkaufspreis inkludiert

---

### Wertrelevante Besonderheiten

Das Cheminée ist als Kachelofen/Speicherofen gestaltet: Hier wird die Energie, welche beim Verbrennen von Holz entsteht, im Körper des Ofens gespeichert. Die Schamottensteine geben dadurch bis zu etwa 4 Stunden Wärme ab – ein optimales Wohnklima bleibt dadurch erhalten.

---

### Renovationen/Investitionen

In den letzten 15 Jahren wurden Sanierungen in der Grössenordnung von ca. 120'000 CHF getätigt. Eine Auflistung erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.

---





## Attraktive Lage mit schöner Aussicht

Am Ufer des Zürichsees liegt die beschauliche Gemeinde Kilchberg, welche neben den vielen Grünflächen einen atemberaubenden Blick auf die Berge bietet. Der schöne Ausblick mit Seesicht und die Nähe zur Stadt Zürich ermöglichen eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Charakter. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und andere wichtige Infrastrukturen befinden sich in kurzer Distanz.

Die Wohnung ist mit einem praktischen Grundriss gestaltet und bietet eine gemütliche Atmosphäre, welche mit den hellen und sonnendurchfluteten Räumlichkeiten zum Entspannen einlädt. Warme Holzböden und der offene Wohn- und Essbereich schaffen ein harmonisches Wohngefühl. Neben den drei grosszügigen Schlafzimmern verwöhnt die Wohnung mit einem Cheminée im Wohnzimmer während den kälteren Wintertagen. Für Stauraum sorgen einige Einbauschränke. Als idealer Rückzugsort lädt der idyllische Garten mit Sitzplatz für erholsame Stunden und festliche Sommerabende ein.

Ein privates Kellerabteil sowie eine grosse Waschküche zur Allgemeinnutzung stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Einen zusätzlichen Mehrwert bieten die zwei einzelnen Garagenboxen mit Platz für je ein Fahrzeug inklusive Stauraum.





Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Eingang









Wohnen



Wohnen



Essen



Küche





Essen



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3





Ankleide



Dusche/WC



Eingangsbereich



Eingangsbereich









Ausblick vom Balkon



Sitzplatz/Balkonzugang



Garten/Sitzplatz



Garten

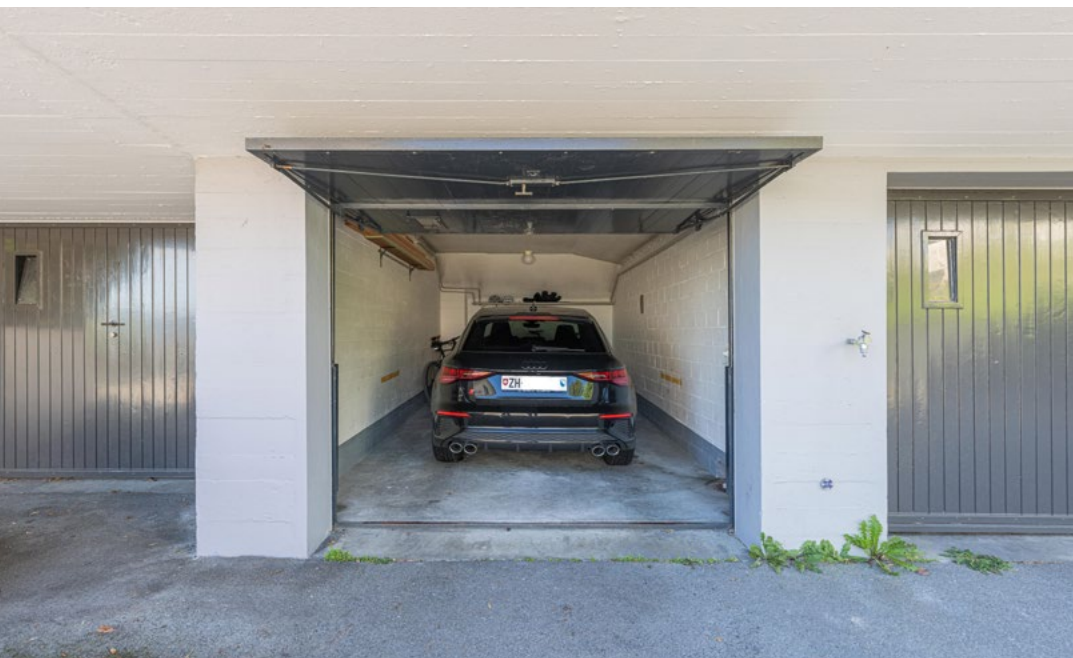




Kellerabteil, Untergeschoss



Waschküche (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Garagenbox 1



Garagenbox 2







## Grundriss

- Wohnbereich
- Balkon
- Aussenbereich/Garten

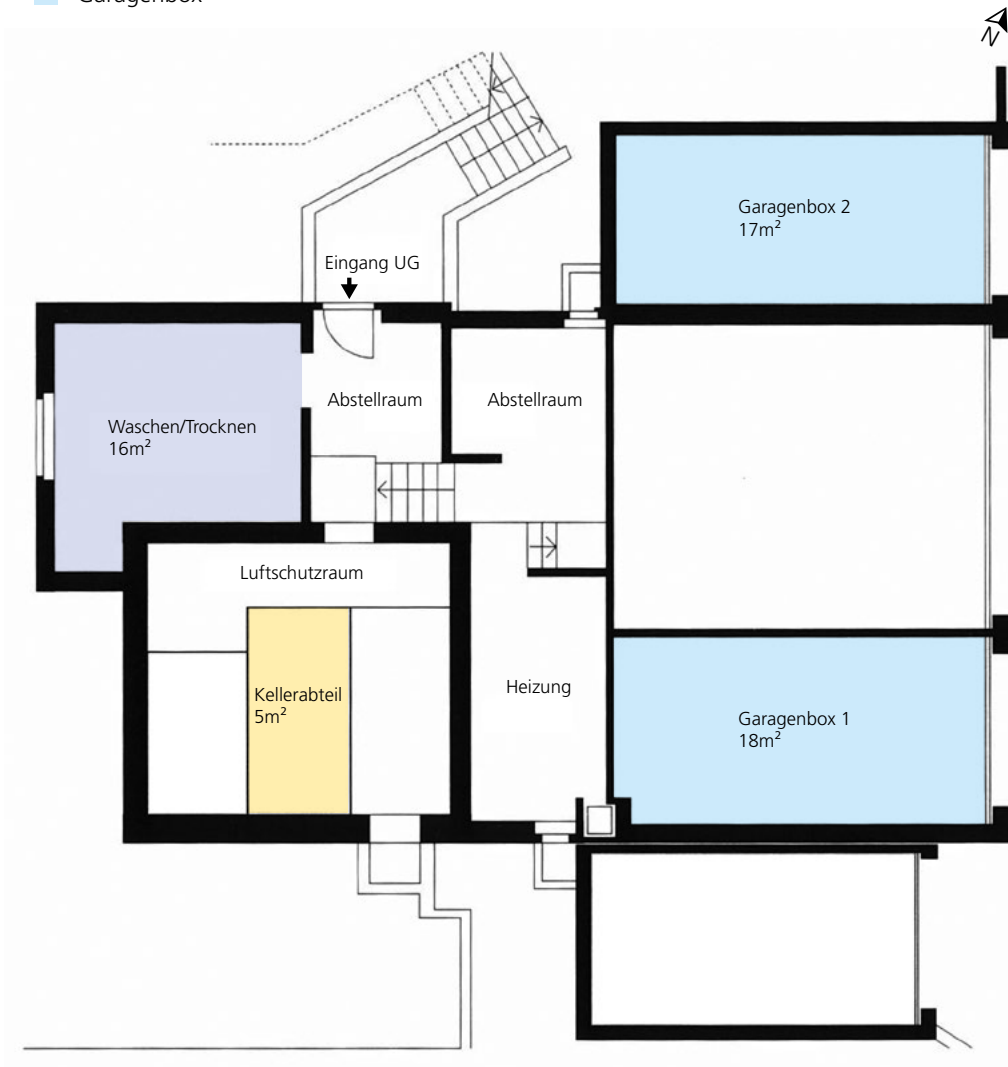


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

- Kellerabteil
- Waschen/Trocknen (gemeinsame Nutzung)
- Garagenbox



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.



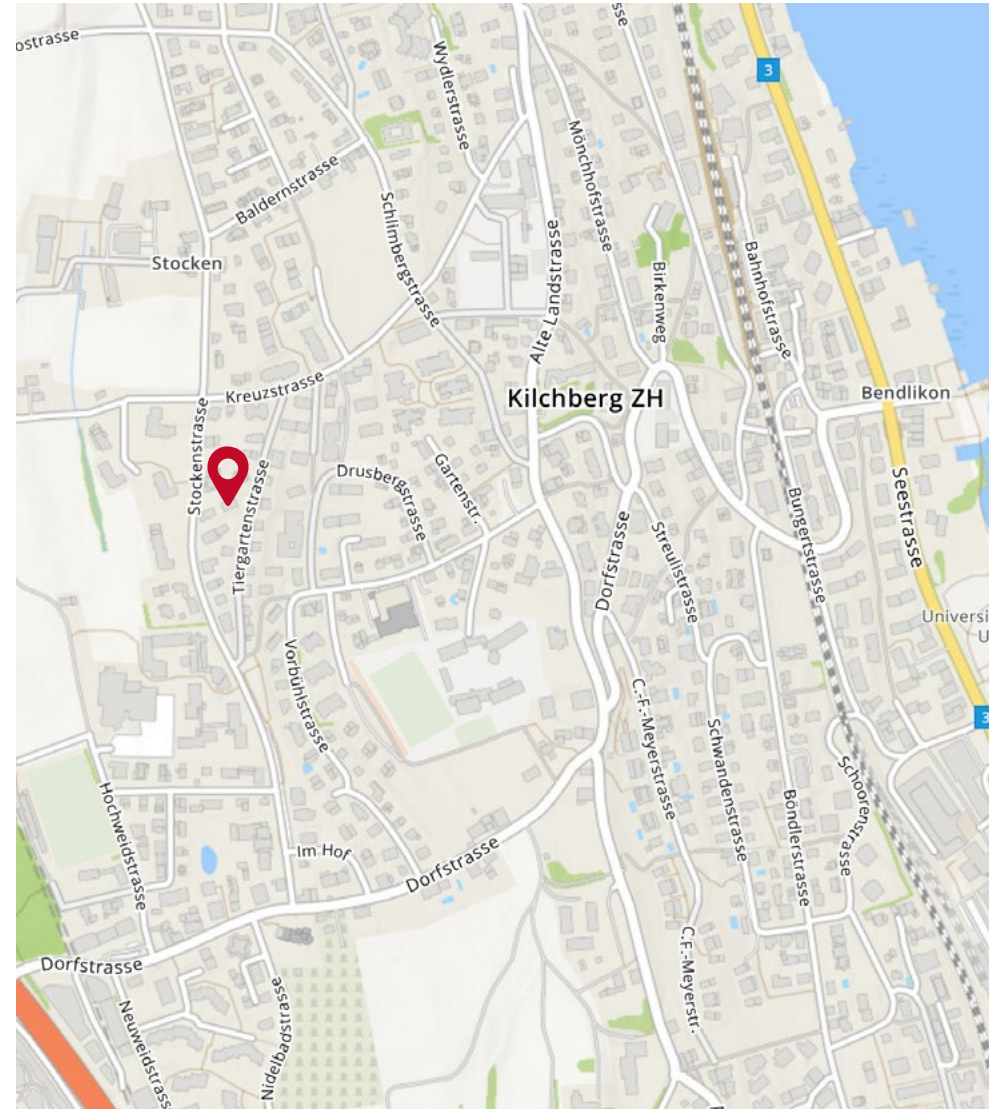
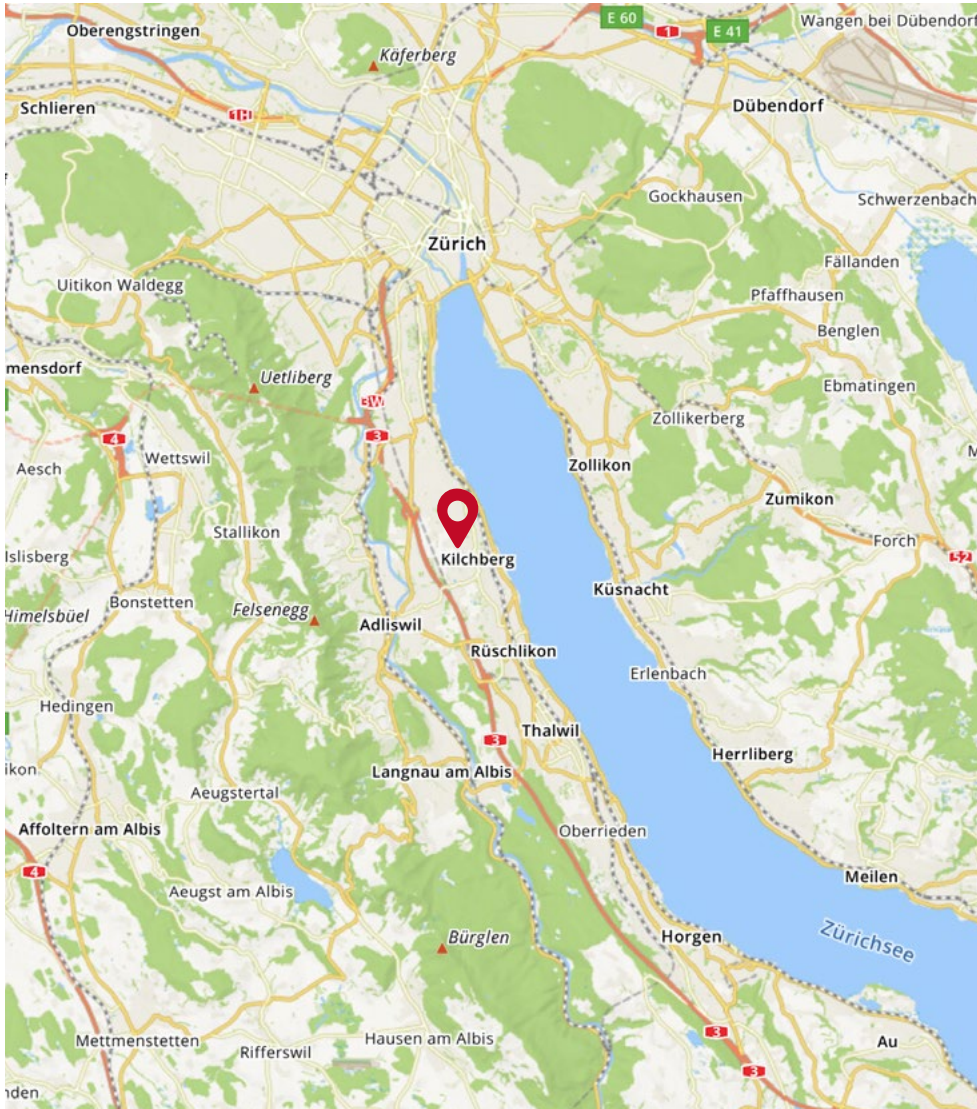
## Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich



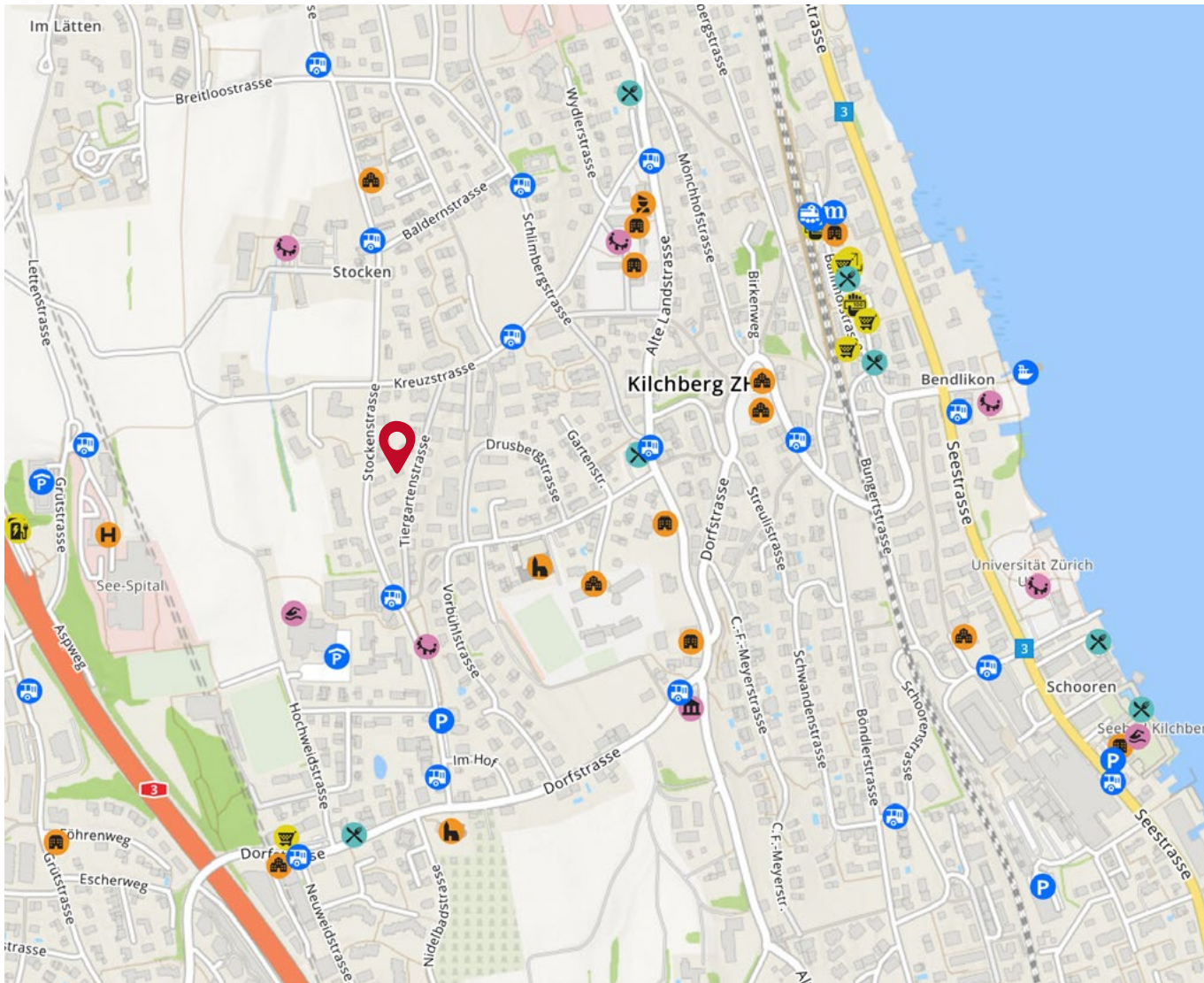
# Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)



## Distanzen ab Verkaufsobjekt



### Einkaufsmöglichkeiten

- Denner Discount 700m
- Coop Supermarkt Kilchberg 1.1km
- Dorfladen L'angolo sardo 1.1km
- Bäckerei Känzig 1.2km
- Apotheke Schaller 1.2km

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestelle Alterszentrum 170m
- Bushaltestelle Gemeindehaus 650m
- Bahnhof SBB Kilchberg 1.1km

### Bildungsorte

- Mittelstufe Gemeindeschulhaus 500m
- Unterstufe Schulhaus Brunnenmoos 600m
- Musikschule Kilchberg-Rüschlikon 600m
- Oberstufe Campus Moos 1.8km
- Zurich International School 1.8km

### Freizeitangebote

- Hallenbad Kilchberg 500m
- Lindt Home of Chocolate 1.4km
- Seebad Kilchberg 1.5km
- Swiss Re Centre for Global Dialogue 1.5km

Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.





## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



**Sabrina Oberholzer**  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



**Sandra Wagner**  
Associate Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

