GASSER WEPF & PARTNER AG

VERKAUFSDOKUMENTATION

Alte Bergstrasse 76

8704 HERRLIBERG · ZÜRICHSEE

01 — WILLKOMMEN

Willkommen

An erhöhter, sonniger Hanglage im Gebiet Geissbüel in Herrliberg steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 auf einem Grundstück von 873 m² in der zweigeschossigen Wohnzone W2 — mit partieller Seesicht über das Quartier.

Die Liegenschaft lässt beide Wege offen: die Gesamtsanierung der charaktervollen Substanz oder einen Ersatzneubau nach eigenen Vorstellungen, an einer der gefragtesten Wohnadressen am rechten Seeufer.

Ortsbeschrieb

Leben am rechten Zürichseeufer.

Herrliberg zählt zu den begehrtesten und steuergünstigsten Gemeinden der Region Zürich. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das Seeufer sind in wenigen Minuten erreichbar, der Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen zu Fuss in rund 8 Minuten; die Bushaltestelle Bergstrasse beim Grundstück verbindet das Quartier zudem mit dem Bahnhof Erlenbach. Das Quartier Geissbüel liegt erhöht und ruhig, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern.

873 m²

Grundstück in der Wohnzone W2

962 m³

Gebäudevolumen (GVZ) · Garage 88 m³

1955

Baujahr · letzte Sanierung ca. 1995

03

Das Haus am Südhang

04

Gartenanlage mit 642 m²

05 — FAKTEN

Die wichtigsten Fakten

OBJEKT
Freistehendes 8-Zimmer-Einfamilienhaus

ADRESSE
Alte Bergstrasse 76, 8704 Herrliberg

GRUNDBUCH
Gemeinde Herrliberg, Blatt 1747,
Kat.-Nr. 3146 («Geissbüel»)

GRUNDSTÜCK
873 m² — Gebäude 133 m², Gartenanlage
642 m², befestigte Flächen 98 m²

WOHNFLÄCHE
Rund 170 m² anrechenbare Wohnfläche

ZONE
Zweigeschossige Wohnzone W2

GEBÄUDEVOLUMEN
Wohnhaus 962 m³ · Garage 88 m³
(2006), gemäss GVZ

BAUJAHR
1955 · letzte Sanierung ca. 1995

VERKAUFSPREIS
Verhandlungsbasis CHF 2'500'000

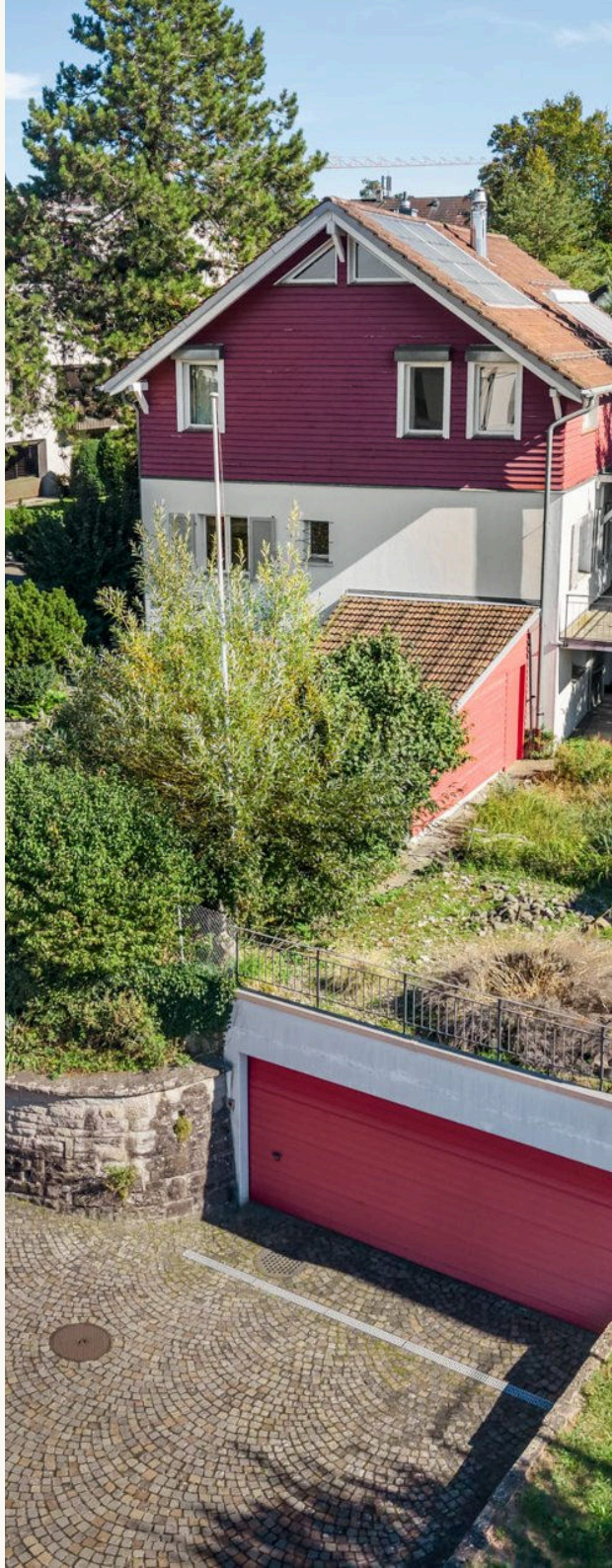
VERFAHREN
Verkauf im Bieterverfahren — die
besten Angebote werden zu einer
weiteren Runde eingeladen

NOTARIELLE GEBÜHREN
Je zur Hälfte Käufer und Verkäufer

HINWEIS
Bauteile im Baulinienbereich der
Bergstrasse (Anmerkung 2005)

ERSCHLIESSUNG
Über die Bergstrasse und die Alte Bergstrasse

VERKAUF
Nach Vereinbarung



Zwei Wege — Neubau oder Gesamtsanierung

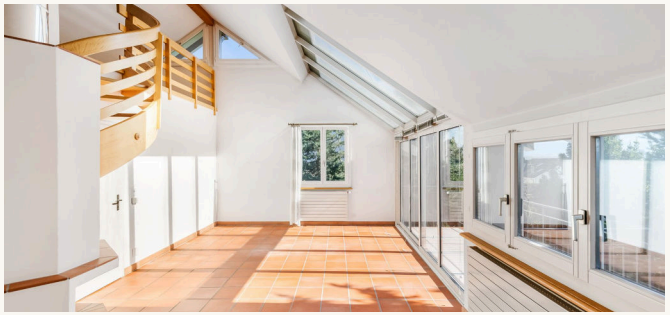
ERSATZNEUBAU

Das Grundstück von 873 m² in der Wohnzone W2 bietet Raum für einen Neubau nach heutigem Standard — an einer Lage, an der Bauland nur selten verfügbar ist. Ein Ersatzneubau mit 4 Wohnungen und Tiefgarage ist möglich (Details auf der folgenden Seite).

GESAMTSANIERUNG

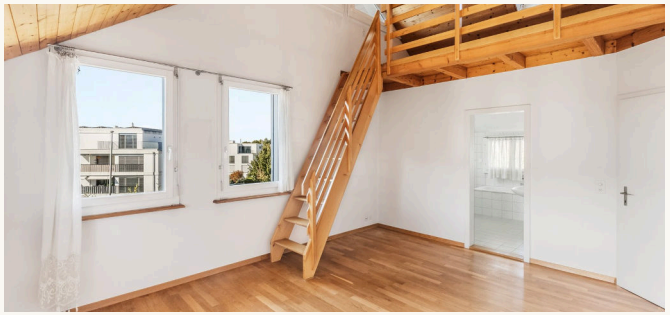
Das Haus aus dem Jahr 1955 wurde um 1995 letztmals erneuert und bietet eine solide Substanz mit Charakter — Wintergarten mit Glasdach, holzausgebaute Wohnräume und ein ausbaubares Dachgeschoss. Wer den Bestand erneuert, sichert sich überdurchschnittlich viel Wohnvolumen zum Einstiegspreis.

EINBLICK IN DEN BESTAND



Wintergarten mit Glasdach

Wohnraum mit Holzausbau



Ausbaubares Dachgeschoss

Ersatzneubau mit 4 Wohnungen

PROJEKT

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und Tiefgarage mit 6 Plätzen

WOHNUNGEN

Erdgeschoss 107 m² mit 40 m² Nebenräumen · 1. und 2. Obergeschoss je 150 m² · Attika 78 m²

BAUVORSCHRIFTEN

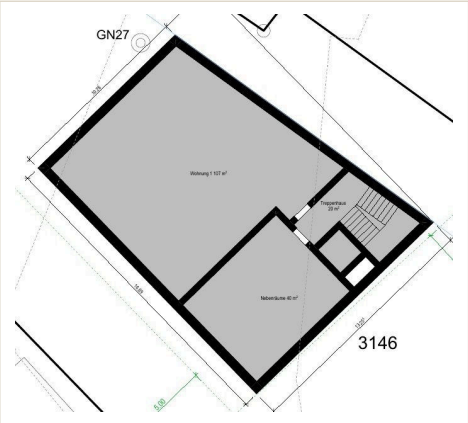
Wohnzone W2, Baumassenziffer 1.7 — zulässige Baumasse 1'659 m³

GEBÄUDE

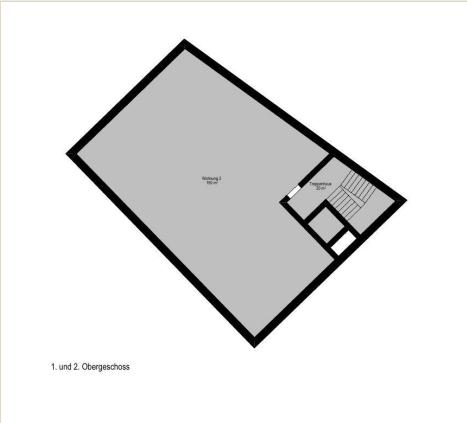
2 Vollgeschosse plus Unter- und Attikageschoss · Grundfläche rund 15.3m × 13.0m · Fassadenhöhe max. 7.9m

KENNZAHLEN

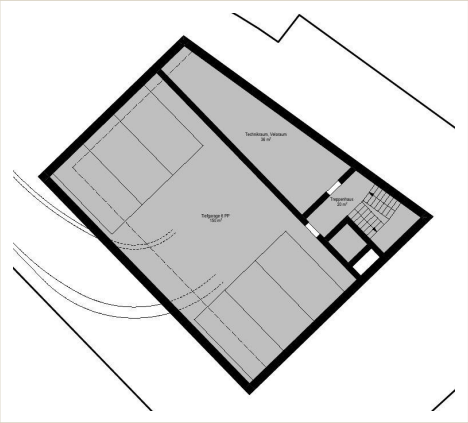
Bruttowohnfläche rund 443 m² · Gebäudevolumen rund 3'510 m³



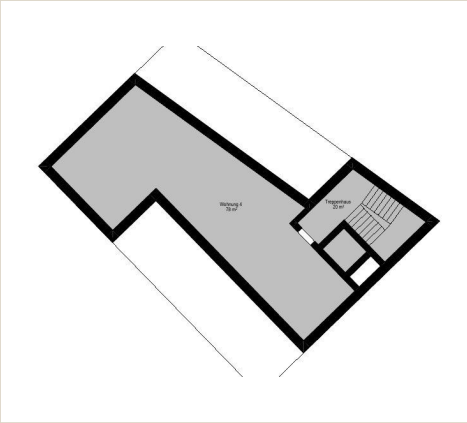
Erdgeschoss — Wohnung 1 mit 107 m²



1. und 2. Obergeschoss — je 150 m²



Untergeschoss — Tiefgarage 6 Plätze



Attikageschoss — Wohnung mit 78 m²

Unverbindliche Projektstudie — kein bewilligtes Bauprojekt

08

Das Grundstück aus der Vogelperspektive

Grundstück & Grundbuch

GRUNDBUCH

Gemeinde Herrliberg, Blatt 1747, Kat.-Nr. 3146 («Geissbüel»), Plan 35

FLÄCHE

873 m² — Gebäude 133 m², Gartenanlage 642 m², befestigte Flächen 98 m²

RECHT

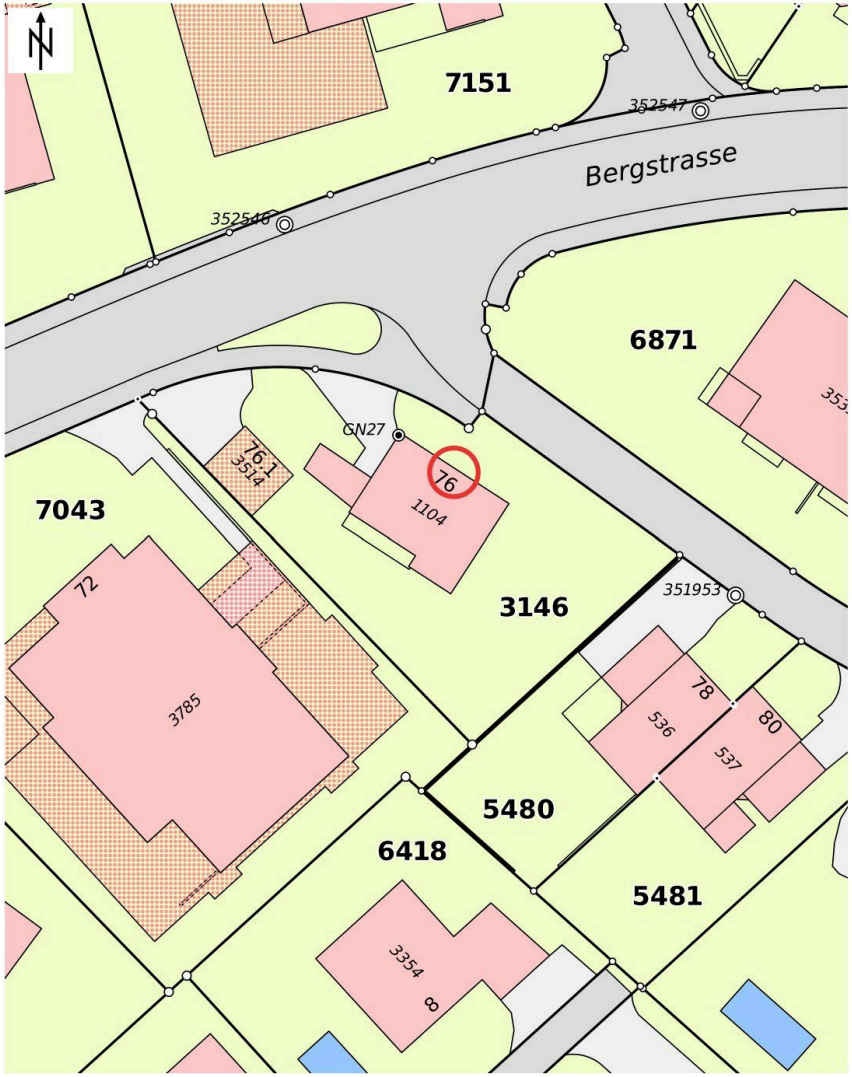
Näherbaurecht zulasten Kat.-Nr. 3173/3174: Der Grenzabstand entlang der gemeinsamen Grenze ist auf 7 m reduziert (1955, SP 1677) — ein Vorteil für einen Ersatzneubau

LASTEN

Näherbaurecht für Garage zugunsten Kat.-Nr. 3174 (1955, SP 1678) · Bestand einer Wasserleitung zugunsten der Gemeinde Herrliberg (1925, SP 544)

ANMERKUNGEN

2 Autoabstellplätze, Verlegung/Anpassung (1985) · Bauteile im Baulinienbereich der Bergstrasse (2005)



Katasterplan Kat.-Nr. 3146, Massstab 1:433 (GIS-Browser Kanton Zürich, Oktober 2026)

Der Verkaufsprozess im Bieterverfahren

01

Besichtigung

Individuelle Besichtigung der Liegenschaft vor Ort.

02

Finanzierung

Klärung der Finanzierung und Bestätigung des Kaufinteresses.

03

Angebotsabgabe

Schriftliches Angebot innerhalb der Angebotsfrist.

04

Bieterrunde

Die besten Angebote werden zu einer weiteren Runde eingeladen.

05

Beurkundung & Übergabe

Öffentliche Beurkundung, Eigentumsübertragung und Schlüsselübergabe.

Alte Bergstrasse 76, Herrliberg

KONTAKT

Die passende Immobilie finden

Gerne begleite ich Sie persönlich durch den gesamten Verkaufsprozess – von der ersten Besichtigung bis zur Eigentumsübertragung. Nehmen Sie unverbindlich mit mir Kontakt auf.

IHRE ANSPRECHPERSON

Timo Salzgeber

Gasser Wepf & Partner AG
Dorfstrasse 126, CH-8706 Meilen

Tel. +41 44 925 39 59
timo.salzgeber@gasserwepf.ch
www.gasserwepf.ch

GASSER WEPF & PARTNER AG