



BANKEN-
GEPRÜFT

EINFAMILIENHAUS

HIRZEL

Ginesta
Immobilien



FAMILIENTRAUM MIT VIEL SONNE UND PLATZ

A FAMILY DREAM WITH ABUNDANT SUN AND SPACE

„Bereits bei der Anfahrt spürt man, dass dieses Einfamilienhaus mit seinem liebevoll unterhaltenen Umschwung viel Sorgfalt erfahren hat und ein seltener Wohlfühlort ist, der mit 6.5 Zimmern und 240 Quadratmetern Nutzfläche zu bezaubern weiss.“

“As soon as you arrive you sense that this family home, with its lovingly tended exteriors, has had a lot of care and attention paid to it and is a special retreat to escape to that has tremendous appeal with its 6.5 rooms and 240 square meters of usable space.”

SARAH VOGLER

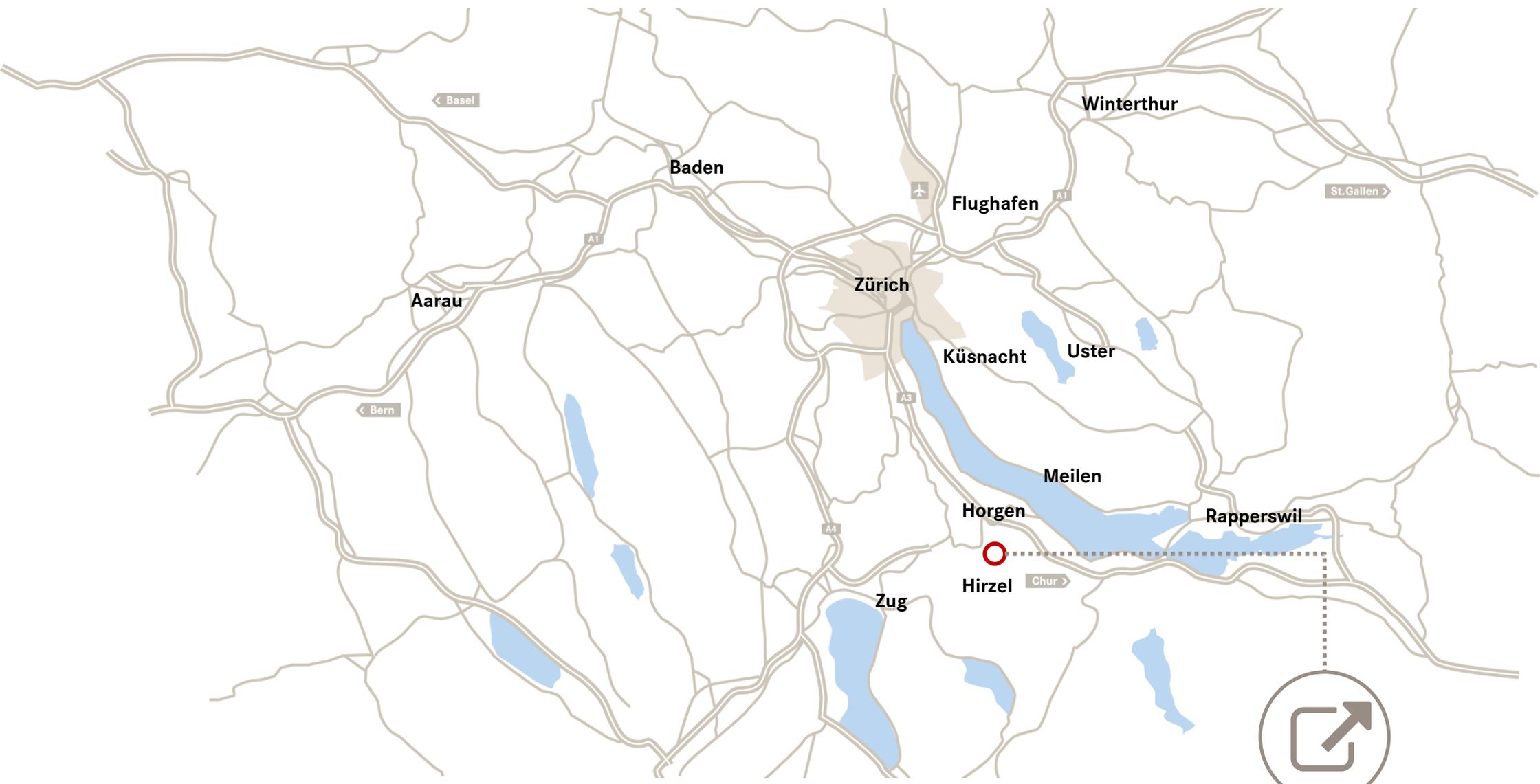
Leiterin Vermarktung Horgen
Immobilienvermarkterin mit eidg. FA
CAS Real Estate Development HSLU FHZ
Tel. +41 44 728 82 02
vogler@ginesta.ch



Horgen, Februar 2024



BÄCHENMOOSSTRASSE 9, 8816 HIRZEL



Zur Mikrolage





LIEGENSCHAFT

Dieses charmante Haus in einer ganztags sonnenverwöhnten Aussenwacht im beliebten Hirzel wurde 1982 erstellt und bis heute von den Erstbesitzern bewohnt. Während über vierzig Jahren war es das Zuhause einer glücklichen Familie, die hier sehr viel Liebe hineinsteckte. Und jetzt ist die schöne Liegenschaft bereit, ein besonderer Ort für eine neue Familie zu werden.

Die Ausgangslage ist dafür mit 6.5 Zimmern, über 170 Quadratmetern Wohn-, nochmals fast 70 Quadratmetern Nebennutzfläche und dem wunderschönen Umschwung ideal. Ein Bilderbuchtraum zum Leben und Aufwachsen, bei dem Grundriss, Aussenbereich und der hervorragende Zustand stimmen. So wurden in den vergangenen Jahren bereits eine Wärmepumpe installiert, das Garagentor erneuert, und die Bäder, Küche, das Ess- und Wohnzimmer sowie Fassade renoviert.

Die Räume sind grosszügig und der Wohnbereich mit seiner Überhöhe wirkt luftig. Die Holzbalken wie auch der Schwedenofen sorgen für die richtige Portion Heimeligkeit, während viele dimmbare Spots für jederzeit die richtige Lichtstimmung sorgen. Wenn es warm wird, geht man nach draussen auf den schönen, gedeckten Sitzplatz. Die oberen Zimmer begeistern auch durch ihre erhöhte Deckenhöhe. Im Untergeschoss bietet der grosszügige Kellerraum genügend Stauraum und die Doppelgarage führt direkt ins Haus.

Man kann erkennen, dass trotz möglicher Abweichungen von den aktuellsten Trends jedes Detail sorgfältig ausgewählt wurde, um ein qualitativ hochwertiges Zuhause mit zeitlosem Stil zu gestalten. Hier fühlt man sich sofort wohl. Es bedarf keiner Veränderungen, doch falls nötig, können Anpassungen mit überschaubarem Aufwand vorgenommen werden.

CHARMANT



THE PROPERTY

Positioned on the outskirts of popular Hirzel in a spot benefitting from sunshine all day long, this delightful house dating from 1982 has been occupied by the original owners to this day. For over forty years it has been home to a happy family that has invested a great deal of love into the place. However, the time has now come for this appealing property to become a special place for a new family.

And it makes an ideal starting point with 6.5 rooms, over 170 square meters of living area, plus nearly 70 square meters of ancillary space, as well as particularly attractive exteriors. This is a picture book dream of a home to live and grow up in where all the boxes are ticked – from the layout, to the outdoor space, to the excellent condition. In recent years a heat pump was installed, the garage door replaced, and the bathrooms, kitchen, living and dining area renovated along with the façade.

The rooms are generously sized and the living space, with its extended ceiling height, has an airy, unrestricted feel. The exposed wooden beams and wood-burner add just the right amount of coziness, while the dimmable spots ensure that the lighting always creates the perfect ambience. On warmer days, you spend time outdoors on the lovely, covered patio. The upstairs rooms have equal appeal with their extra-height ceilings. Finally, the basement provides sufficient storage capacity in the accommodating cellar, and the double garage has direct access to the house.

Notwithstanding the fact that it may not conform to the very latest in trends, it is obvious that every detail has been carefully selected to put together a home of superior quality in timeless style. You immediately feel at ease here. Although no adjustments are required, any adaptations can be carried out with a modest investment of effort if desired.



HEIMELIG





VIRTUELLER 360° RUNDGANG

VIRTUAL 360° TOUR

ERLEBEN SIE DIE LIEGENSCHAFT VIRTUELL

Der virtuelle 360°-Rundgang durch die Liegenschaft gibt Ihnen einen umfassenden visuellen Einblick. Klicken Sie auf das Piktogramm und machen Sie sich ein eigenes Bild, indem Sie sich virtuell durch die Räume bewegen.

EXPERIENCE THE PROPERTY VIRTUALLY

The virtual 360° tour through the property gives you a comprehensive visual insight. Just mouse-click on the pictogram and get your own impression by moving virtually through the rooms.





GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FLOOR PLAN GROUND FLOOR



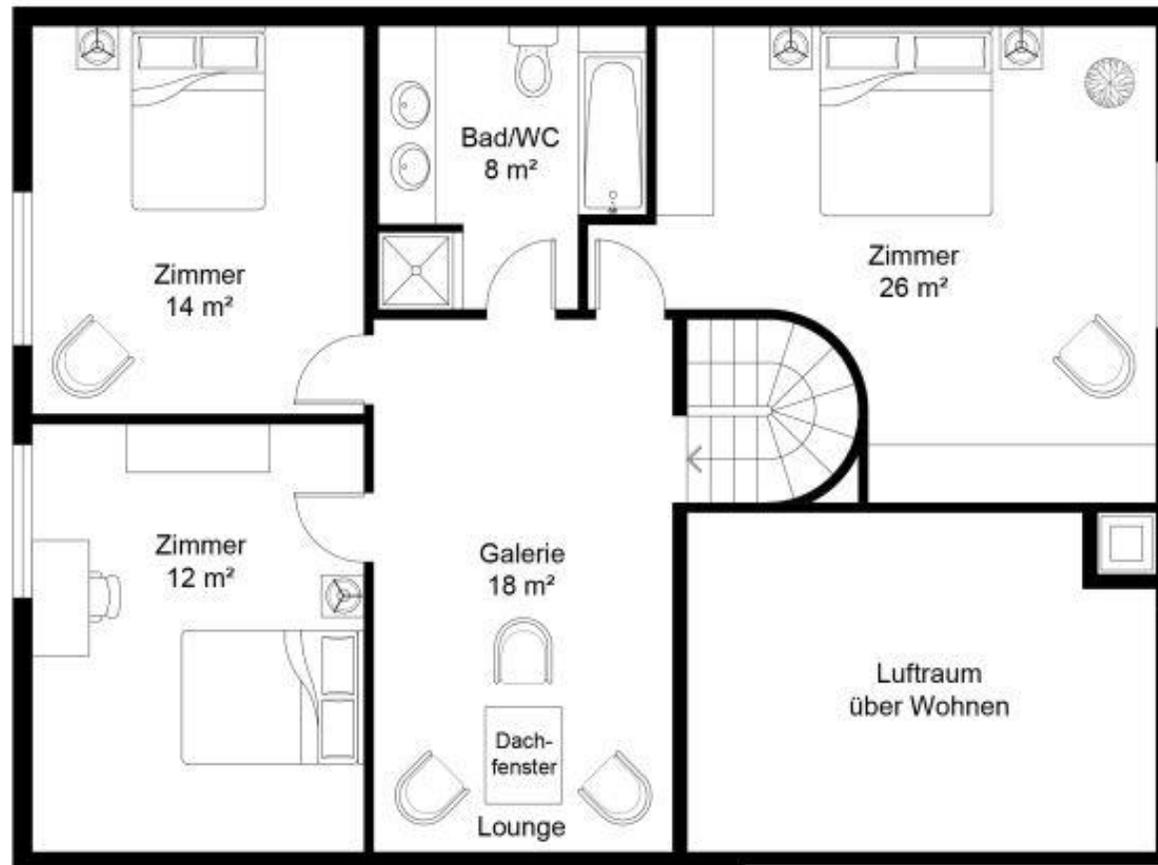
Nicht massstablich
Not to scale





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

FLOOR PLAN UPPER FLOOR



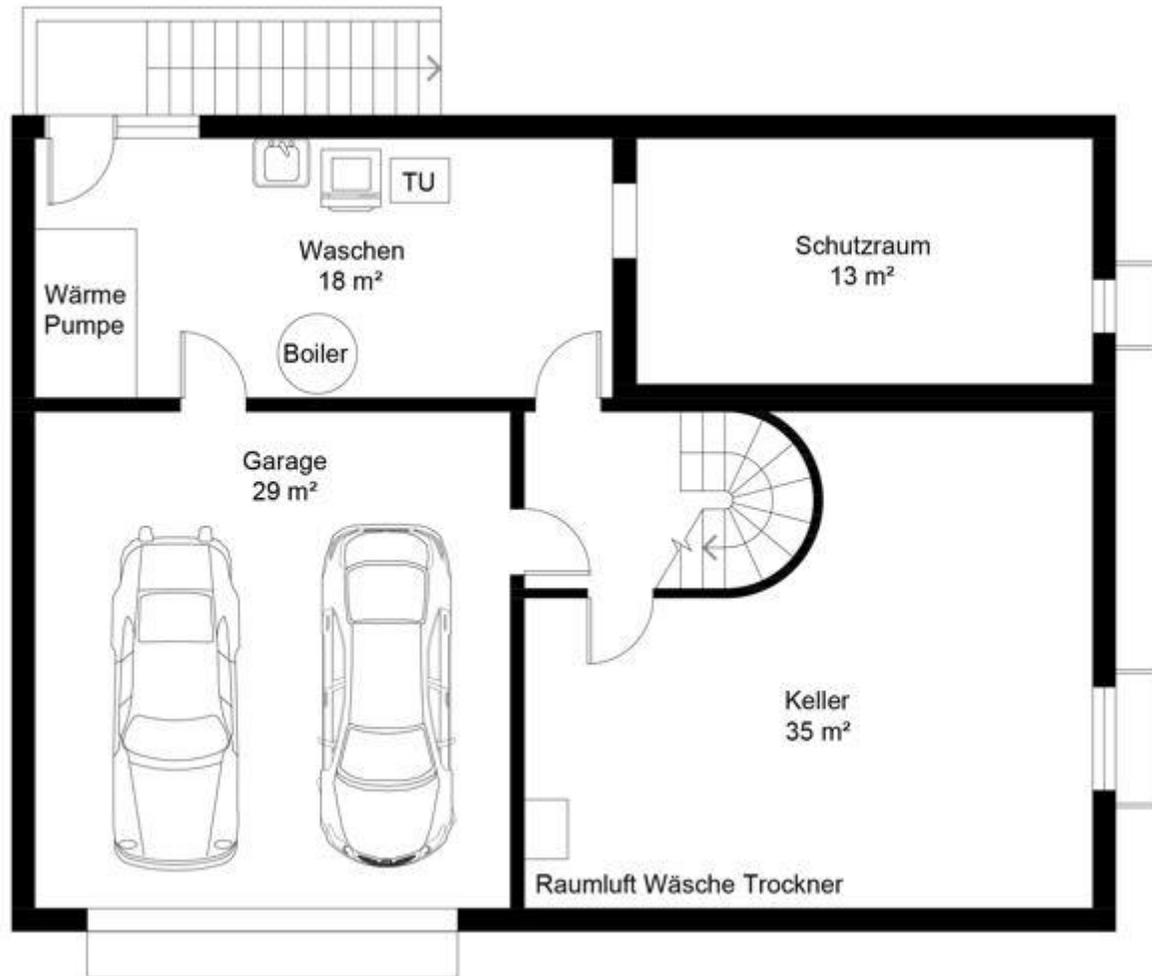
Nicht massstablich
Not to scale





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

FLOOR PLAN BASEMENT



Nicht massstablich
Not to scale





KENNGRÖSSEN UND VERKAUFSKONDITIONEN

BAUJAHR

1982

ZUSTAND UND RENOVATIONEN

Guter und intakter Zustand. Folgende Investitionen wurden getätigt:

- 2012 Neues Garagentor / Renovation Badezimmer Obergeschoss
- 2011 Renovation Badezimmer Erdgeschoss
- 2010 Erneuerung Radiatoren Keller
- 2009 Umbau Küche / Essbereich (inkl. Bodenplatten im Erdgeschoss)
- 2008 Ersatz Heizung (Wärmepumpe)
- 2004 Ganzes Obergeschoss mit Parkett verlegt

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

742 m²

ZIMMER

6.5

WOHNFLÄCHE

ca. 172 m²

Fläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände

NEBENFLÄCHE

ca. 70 m² Keller/Waschen/Schutzraum

PARKPLÄTZE

- Garagenplätze: 2
- Abstellplätze: 1

GEBÄUDEVOLUMEN GEMÄSS GVZ

900 m³

GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE GVZ (2024)

CHF 870'732

BAUZONE / AUSNÜTZUNG

W2C / 52%: Das Grundstück verfügt über eine grössere Baureserve, welche z.B. mittels einem weiteren Vollgeschoss gut genutzt werden könnte.

DIENSTBARKEITEN / ANMERKUNGEN

Sie erhalten von uns einen Grundbuchauszug mit weiteren Informationen.

DIVERSES

- Laufend unterhaltene, sehr gut gepflegte Liegenschaft
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Familienfreundliches und ruhiges Wohnquartier
- Grosszügiger und gepflegter Umschwung
- Beheizte Waschküche
- Überhohe Decke im Wohnbereich
- Schwedenofen
- B&O-Soundsystem im Wohn-/Essbereich
- Dimmbare Belichtung

STEUERFUSS

90 %

BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen werden nach Vereinbarung durchgeführt. Bei weiterem Interesse werden dem/den Kaufinteressenten zusätzliche Objektunterlagen zur Verfügung gestellt.

ANGEBOTE

Verbindliche Kaufangebote sind mit Finanzierungsnachweis einzureichen.

OBJEKTÜBERNAHME

Nach Vereinbarung

VERKAUFSPREIS

CHF 2'100'000



KEY FIGURES, SALES TERMS AND CONDITIONS

YEAR BUILT

1982

CONDITION / RENOVATIONS

Well-maintained and in good condition. The following investments have been carried out:

- 2012 New garage door / upstairs bathroom renovated
- 2011 Ground floor wet-room renovated
- 2010 Basement radiators replaced
- 2009 Kitchen / dining area re-modeled (ground floor tiles added)
- 2008 Heating replaced (installation of heat pump)
- 2004 Entire upper floor laid out with parquet

LOT SIZE

742m²

ROOMS

6.5

LIVING SPACE

Approx. 172m²

area incl. interior walls, excl. shafts and exterior walls

ANCILLARY SPACE

Approx. 70m² cellar / laundry / air-raid shelter

PARKING SPACES

- Garage parking spaces: 2
- Exterior parking spaces: 1

BUILDING VOLUME ACCORDING TO GVZ (CANTONAL INSURERS)

900m³

BUILDING INSURED VALUE AS PER GVZ (2024)

CHF 870,732

BUILDING ZONE / UTILIZATION

In the W2C / 52% residential development zone: The plot has extensive underused development capacity that could be effectively utilized by the addition of an additional full floor, for instance.

SERVITUDES AND EASEMENTS / RESTRICTIVE COVENANTS

We will send you an extract from the Land Registry with further information.

PARTICULARS

- Very well-presented property that has been maintained on an ongoing basis
- Double garage with direct access to the house
- Family-friendly, quiet neighborhood
- Generously sized plot with well-tended exteriors
- Heated utility room / laundry
- Double-height ceiling in the living area
- Wood-burning stove
- B&O sound system in the lounge / dining space
- Dimmable lighting

TAX BASE

90%

VIEWINGS

Viewings are conducted by appointment. Prospective purchasers are supplied further documentation on request.

PURCHASE OFFERS

Binding purchase offers must be submitted with proof of financing.

PROPERTY TRANSFER

By arrangement

PURCHASE PRICE

CHF 2,100,000



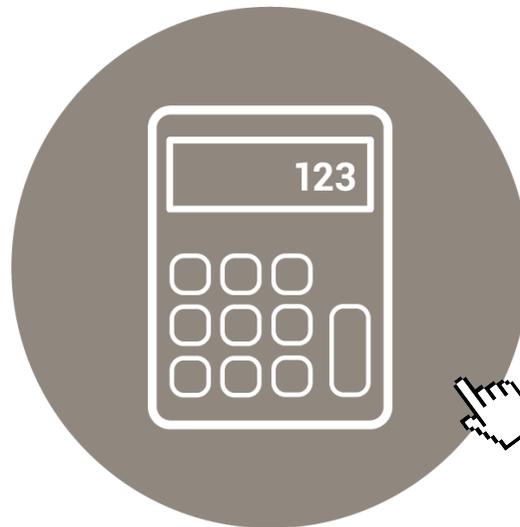
CLICK FOR ACTION!



SUCHWÜNSCHE / REQUESTS

Sie möchten weiter suchen? Dann registrieren Sie Ihre Suchwünsche auf unserer Seite und Sie erhalten Objektinformationen exklusiv vor dem Verkaufsstart. Klicken Sie auf den Button.

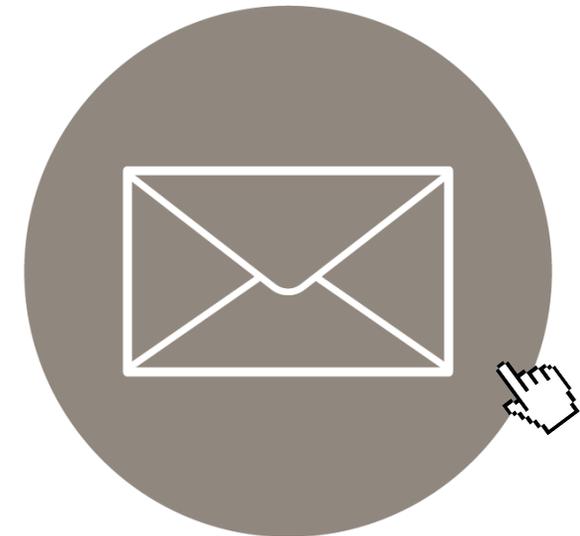
Do you want to continue your search? Then register your criteria on our site to receive exclusive property information in advance of the official sales process. Click the button.



SCHÄTZUNG / VALUATION

Sie möchten Ihre Liegenschaft kostenlos schätzen lassen? Klicken Sie auf den Button.

Would you like to have your property valued for free? Click the button.



KONTAKT / CONTACT

Sie möchten schnell mit uns in Verbindung kommen? Klicken Sie auf den Button.

Do you wish to get in contact with us quickly? Click the button.

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

BUSINESS TERMS AND CONDITIONS

GARANTIE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt Ginesta Immobilien keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

ABLEHNUNG PROVISIONSANSPRÜCHE

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ginesta Immobilien wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt dessen Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

GUARANTEE / DISCLAIMER

The information contained in this sales prospectus was compiled on the basis of the data made available to us. Although we do not doubt the accuracy, Ginesta Immobilien assumes no responsibility or liability for the content, and makes no guarantee thereof. Buyer(s) must make their own assessment of the facts by conducting the necessary due diligence at their own expense and review the documentation and information for accuracy.

REJECTION OF ANY COMMISSION CLAIM / ENTITLEMENT

Upon receipt of these documents, the interested buyer commits to refrain from copying them or passing them on to third parties without prior written consent.

Ginesta Immobilien is paid by the vendor and acts in accordance with their interests. Any claims in respect of commission by intermediaries / agents, etc. are strictly rejected, even if a sale of the property ensues from their efforts or through the provision of these documents.

Immobilien | Werte | Leben

GINESTA IMMOBILIEN AG

www.ginesta.ch
verkauf@ginesta.ch
+41 44 910 77 33

Ginesta
Immobilien

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

SVIT

Die Bank für die Finanzierung der Bächenmoosstrasse 9, Hirzel



Sehr geehrte Kauf-Interessenten

Sie sind am Erwerb des Einfamilienhauses Bächenmoosstrasse 9, Hirzel interessiert – eine gute Wahl. Wir von der Bank Zimmerberg kennen die Liegenschaft gut und unterstützen Sie gerne beim Kauf.

Als Regionalbank mit starker Verwurzelung in der Region profitieren unsere Kunden nicht nur von unserem grossen Know-How rund um den lokalen Markt, sondern können zudem auf eine verlässliche Partnerin mit langer Tradition zählen.

Es ist uns ein besonderes Anliegen, Sie mit einer kompetenten und umsichtigen Beratung bei der Planung und Realisierung Ihres Vorhabens zu unterstützen.

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	CHF	2'100'000
Eigenmittel	CHF	500'000
Hypothek	CHF	1'600'000

Kostenvariante

Festhypothek 2,00%	CHF	32'000
Amortisation	CHF	15'000
Unterhalt / Nebenkosten	CHF	21'000
Total pro Jahr	CHF	68'000
Pro Monat	CHF	4'416
ohne Amortisation		

Eine für Sie optimal ausgestaltete Finanzierung bedarf eines Blickes auf Ihre Lebensumstände und Zukunftspläne. Das dazu notwendige gegenseitige Vertrauen erreichen wir im persönlichen Gespräch.

Reto Deflorin, Leiter Finanzierungen, würde sich freuen, eine für Sie massgeschneiderte Finanzierungsvariante zu erarbeiten. Telefon 044 727 41 15, reto.deflorin@bankzimmerberg.ch.

Freundliche Grüsse
BANK ZIMMERBERG AG

Horgen, März 2024