



**Prestige Immobilien AG**

Berninastrasse 29  
Postfach  
8042 Zürich

Telefon +41 44 316 15 15  
[www.prestige.ch](http://www.prestige.ch)  
[immobilien@prestige.ch](mailto:immobilien@prestige.ch)

# Verkaufsdokumentation

Zürichstrasse 123a/b in 8123 Ebmatingen  
Kataster Nr. 8776, Plan 109



## Kontakt

Prestige Immobilien AG  
Nicolas Ciz  
[nicolas.ciz@prestige.ch](mailto:nicolas.ciz@prestige.ch)  
044 316 15 15



## Inhaltsverzeichnis

Standort .....	3
Katasterplan .....	4
Makrolage/Mikrolage/Grundstück/Zone .....	5
Beschrieb Liegenschaft.....	5
Bodenbelastungen / ökologische Einflussfaktoren.....	6
Raumprogramm und Mietzinse .....	6
Konstruktion.....	7
Haustechnik .....	7
Umgebung .....	7
Fotos.....	8
Besichtigung und Kaufangebot.....	10

## Standort

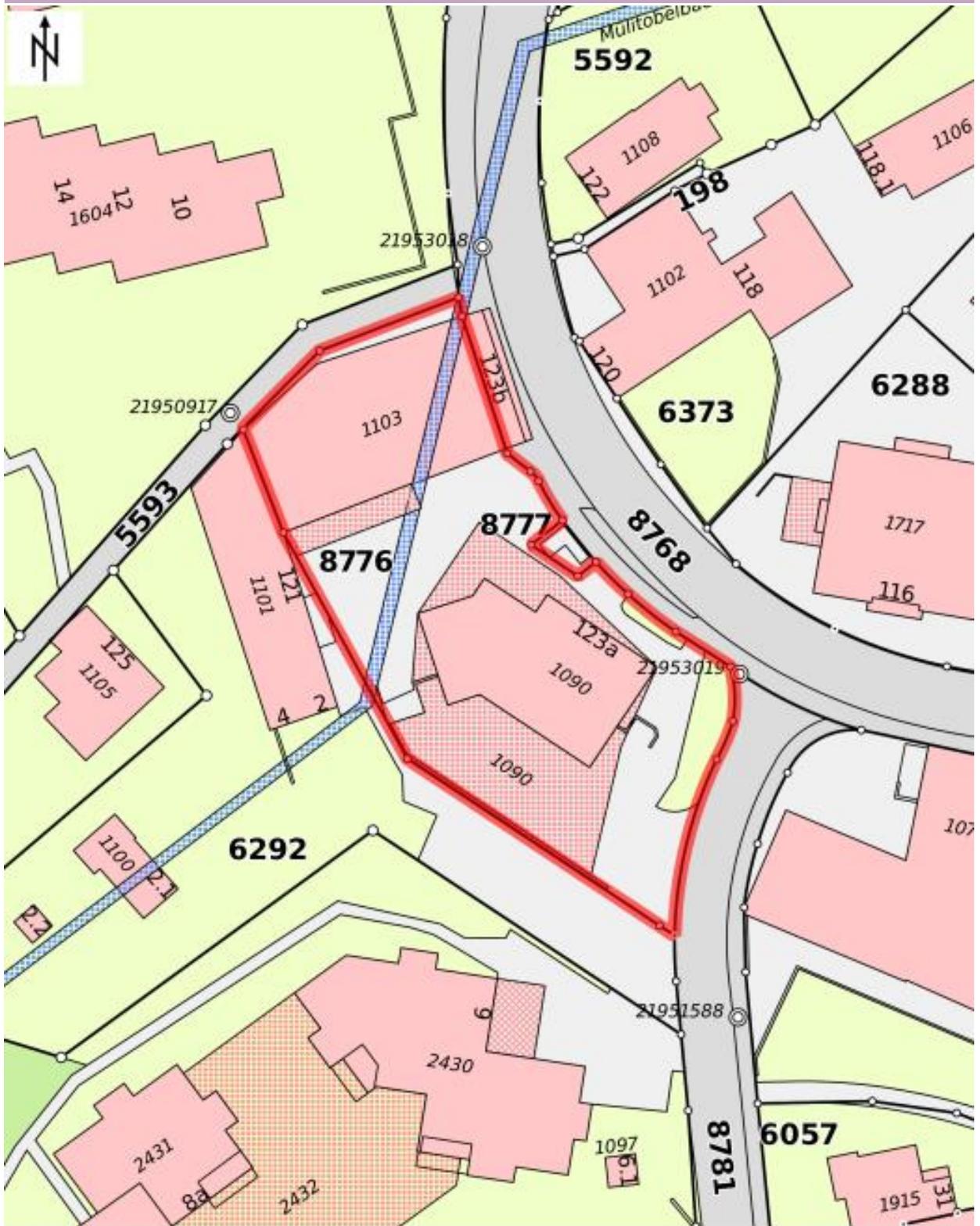


© GIS-ZH, Kanton Zürich, 30.04.2024 13:26:24

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.

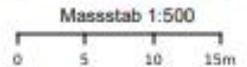
Massstab 1:500  
0 5 10 15m

# Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 30.04.2024 16:40:21

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



Zentrum: [2690741.06,1245203.86]

## Makrolage/Mikrolage/Grundstück/Zone

Makrolage/Mikrolage	<p>Ebmatingen ist einer der fünf Gemeindeteile von Maur, liegt inmitten einer idyllischen Landschaft und profitiert von seiner Nähe zur Stadt Zürich und dem Zürichsee. Die Autobahn A53 verbindet das Dorf mit dem Stadtzentrum, während der öffentliche Nahverkehr eine bequeme Option für Pendler darstellt. Die Umgebung ist von grünen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln geprägt. Wanderwege laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Der nahegelegene Greifensee bietet Wassersportmöglichkeiten und Erholung. Ebmatingen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und medizinischen Einrichtungen. Die Nähe zu Zürich ermöglicht den Zugang zu erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuss erreichbar.</p> <p>Insgesamt ist Ebmatingen ein attraktiver Ort für Menschen, welche die Ruhe des Landlebens schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt genießen möchten. Die Kombination aus Makro- und Mikrolage macht diese Region zu einem vielversprechenden Standort für Immobilieninvestitionen.</p>										
	<table> <tr> <td>Bus</td> <td>ca. 80m</td> </tr> <tr> <td>Einkaufsmöglichkeiten</td> <td>ca. 200m</td> </tr> <tr> <td>Kindergarten, Primarschule, Mittelstufe</td> <td>ca. 400m</td> </tr> <tr> <td>Arztpraxis</td> <td>ca. 1.2km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnanschluss (Forch)</td> <td>ca. 3.5km</td> </tr> </table>	Bus	ca. 80m	Einkaufsmöglichkeiten	ca. 200m	Kindergarten, Primarschule, Mittelstufe	ca. 400m	Arztpraxis	ca. 1.2km	Autobahnanschluss (Forch)	ca. 3.5km
Bus	ca. 80m										
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 200m										
Kindergarten, Primarschule, Mittelstufe	ca. 400m										
Arztpraxis	ca. 1.2km										
Autobahnanschluss (Forch)	ca. 3.5km										
Grundstück	1'330 m <sup>2</sup>										
Zone	Kernzone A										

## Beschrieb

### Liegenschaft Zürichstrasse 123 a/b

Objektart	3 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe, inkl. Unterniveaugarage, Untergeschoss teilweise unterkellert.
Baujahr	123a: 1985 / 123b alt: 1870 / 123b neu: 2011
Gebäudeversicherung	Nr. 195-01090 letzte Schätzung 04.04.2011 - CHF 2'399'980.00 Nr. 195-01103 letzte Schätzung 18.04.2023 – CHF 3'369'912.00
Grundbucheintrag	Kataster Nr. 8776
EGRID	CH411504307748
Gebäudefläche	216 m <sup>2</sup> / 298 m <sup>2</sup>
Befestigte Fläche	755 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	123a: 4028 m <sup>3</sup> / 123b: 4'238 m <sup>3</sup>



Chronologie

2016 Ersatz Schliessanlage

2019 Ersatz diverse Fenster / Lamellenstoren

2023 Ersatz 2x Boiler & Brenner (Haus 123b)

### Bodenbelastungen/ökologische Einflussfaktoren

Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Nach unseren Abklärungen bestehen für die Liegenschaft diesbezüglich keine Einträge in öffentlich zugänglichen Registern.

### Raumprogramm und Mietzinse / Monat

Haus	Stock	Objekt	m <sup>2</sup>	Netto	Akonto	Pauschal	Brutto
123a	UG	10x EP		CHF 940.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 940.00
123a	UG	1x Doppel EP		CHF 180.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 180.00
123a	UG	1x Töff PP		CHF 40.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 40.00
123a/b	EG	9 x PP		CHF 225.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 225.00
123a	EG	Büro	56	CHF 824.00	CHF 53.00	CHF 23.00	CHF 900.00
123a	EG	Coiffeursalon	37	CHF 800.00	CHF 42.00	CHF 77.00	CHF 919.00
123a	EG	Ladenlokal	39	CHF 850.00	CHF 55.00	CHF 25.00	CHF 930.00
123a	EG	Lager	184	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
123a	1. OG	Ladenlokal	103	CHF 1'840.00	CHF 100.00	CHF 20.00	CHF 1'960.00
123a	1. OG	Büro	75	CHF 1'150.00	CHF 150.00	CHF 0.00	CHF 1'300.00
123a	2. OG	4.5-ZWG	118	CHF 1'668.00	CHF 150.00	CHF 46.00	CHF 1'864.00
123a	3. OG	3.5-ZWG	116	CHF 1'680.00	CHF 150.00	CHF 40.00	CHF 1'870.00
123b alt	EG	Werkstatt	84	CHF 2'040.00	CHF 100.00	CHF 0.00	CHF 2'140.00
123b alt	1. OG	2.5-ZWG	59	CHF 1'363.00	CHF 60.00	CHF 0.00	CHF 1'423.00
123b alt	1. OG	2.5-ZWG	67	CHF 1'022.00	CHF 60.00	CHF 0.00	CHF 1'082.00
123b alt	2. OG	2.5-ZWG	64	CHF 1'340.00	CHF 60.00	CHF 0.00	CHF 1'400.00
123b alt	2. OG	2.5-ZWG	62	CHF 858.00	CHF 60.00	CHF 0.00	CHF 918.00
123b alt	3. OG	Einzelzimmer	40	CHF 597.00	CHF 50.00	CHF 0.00	CHF 647.00
123b alt	3. OG	Einzelzimmer	25	CHF 428.00	CHF 50.00	CHF 0.00	CHF 478.00
123b alt	3. OG	Einzelzimmer	15	CHF 381.00	CHF 50.00	CHF 0.00	CHF 431.00
123b neu	1. UG	Lager	102	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
123b neu	EG	Werkstatt	30	CHF 500.00	CHF 50.00	CHF 0.00	CHF 550.00
123b neu	EG	Gewerberaum	75	CHF 1'400.00	CHF 100.00	CHF 100.00	CHF 1'600.00
123b neu	1. OG	Loft	133	CHF 2'219.00	CHF 271.00	CHF 0.00	CHF 2'490.00
123b neu	2. OG	4.5-ZWG	76	CHF 1'348.00	CHF 150.00	CHF 0.00	CHF 1'498.00
<b>Total</b>	<b>Monat</b>		<b>1'560</b>	<b>CHF 23'693.00</b>	<b>CHF 1'761.00</b>	<b>CHF 331.00</b>	<b>CHF 25'785.00</b>
<b>Total</b>	<b>Jahr</b>		<b>1'560</b>	<b>CHF 284'316.00</b>	<b>CHF 21'132.00</b>	<b>CHF 3'972.00</b>	<b>CHF 309'420.00</b>

## Konstruktion

Mauerwerk	unterschiedlich, je nach Haus
Decken	unterschiedlich, je nach Haus
Fassaden	unterschiedlich, je nach Haus
Dach	Walmdächer mit Ziegelabdeckung
Spenglerarbeiten	Kupfer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Gelenkkurbeln/Fensterläden/Sonnenstoren

## Haustechnik

Elektroinstallationen	123a / b alt: Elektrotabelleau mit normalen Sicherungen 123b neu: FI Schalter
Heizung	Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung Boiler 2 x 1000 Liter + 1 x 500 Liter (Coiffeur), Energieverteilung über Heizkörper
Sanitäre Installationen	unterschiedlich, je nach Haus

## Umgebung

Die Umgebung der Liegenschaft besteht aus Pflastersteinen, einigen einzelnen Büschen und kleinen Bäumen.

Fotos







## Besichtigung und Kaufangebot

Für die Teilnahme an der Besichtigung bitten wir Sie vorab um Mitteilung Ihrer persönlichen Angaben (Name, Vorname, Mailadresse, Telefonnummer), damit wir Sie bei Bedarf kontaktieren können.

**Der Richtpreis für die Liegenschaft beträgt CHF 6'800'000.00**

Bei Kaufinteresse reichen Sie Ihr schriftliches Kaufangebot ein per Post oder E-Mail. Dieses wird nur mit einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank berücksichtigt:

Prestige Immobilien AG

Nicolas Ciz

Berninastrasse 29

Postfach

8042 Zürich

nicolas.ciz@prestige.ch

**Vorbehalte** Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.