

Scho Immo AG

Exklusives EFH

# EFH Thalwil

---

Thalwil am Zürichsee



Einfamilienhaus

803 m<sup>2</sup> Grundstückfläche

Übersicht

# Facts & Figures

---



Lage

**Thalwil**

Am Zürichsee



Zimmer

**6.5 Zimmer Haus**



Baujahr

**1955 / 2000**



Parkplätze

**Einzelgarage**



Objektart

**EFH**

Exklusive Seesicht



Stockwerke

**3**

EG, OG, UG



Nutzfläche

**195m<sup>2</sup>**



Grundstück

**803 m<sup>2</sup>**

Das Objekt

# Eine Liegenschaft mit Potenzial

Dieses charmante Einfamilienhaus in **Thalwil** bietet die perfekte Grundlage um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Mit seinem ursprünglichen Charakter und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet das Haus grosses Potenzial für eine liebevolle Modernisierung an begehrter Lage.

Der Zürichsee ist in nur 4 Minuten mit dem Auto erreichbar, während direkt hinter dem Haus der Wald beginnt und zu erholsamen Spaziergängen einlädt.

## Lifestyle

Wohnen direkt am Wald

## Exklusivität

Seesicht

## Nutzen

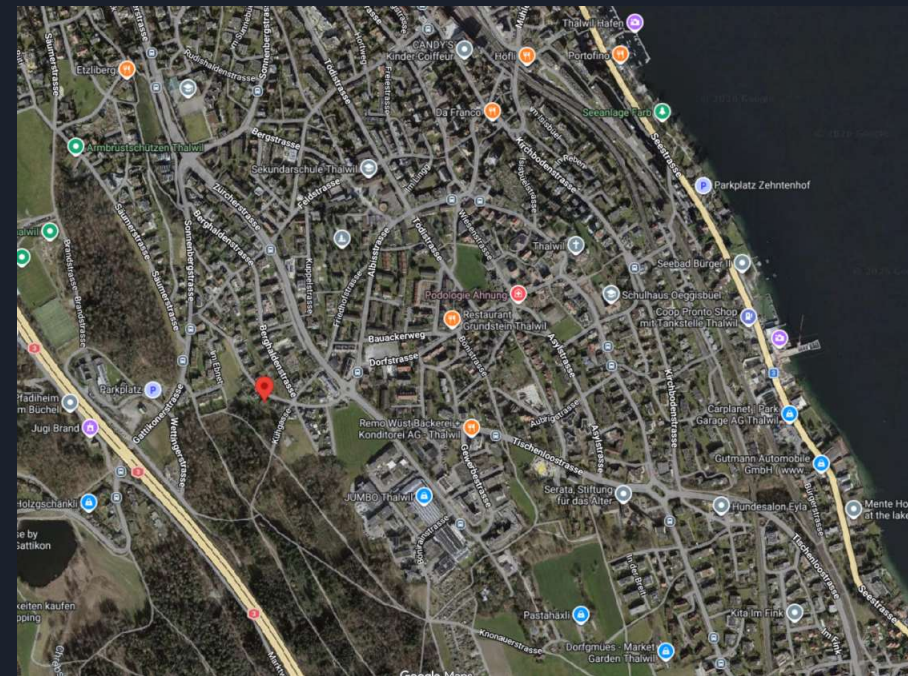
Entwicklungspotenzial



## Beschreibung

Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 91 in Thalwil überzeugt durch ihre attraktive Mikrolage in einem ruhigen, sonnigen und familienfreundlichen Wohnquartier. Das Zentrum von Thalwil mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen ist bequem zu Fuss erreichbar, während Naherholungsgebiete und der angrenzende Wald unmittelbare Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Vom Obergeschoss eröffnet sich zudem eine schöne Fernsicht über die Umgebung und auf den Zürichsee.

Das freistehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus wurde 1955 in massiver Bauweise erstellt und verfügt über eine integrierte Einzelgarage mit direktem Hauszugang. Der grosszügige Garten mit Pergola und gedecktem Sitzplatz unterstreicht den besonderen Charme der Liegenschaft. Das Gebäude wird mit einer Ölheizung beheizt. Gleichzeitig bietet die Immobilie erhebliches Potenzial für eine umfassende Modernisierung oder eine individuelle Neugestaltung. Die Kombination aus begehrter Lage, grosszügigem Grundstück, naturnahem Umfeld und Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am linken Zürichseeufer.



## Objektdaten

<b>Objektart:</b>	Freistehendes Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmern
<b>Adresse:</b>	Dorfstrasse 91, 8800 Thalwil
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Renovationen</b>	Fenster (2000), Ölheizung (1991) laufend gewartet
<b>GF:</b>	803 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 195 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudevolumen:</b>	920 m <sup>3</sup>
<b>Anzahl Geschosse:</b>	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Estrich
<b>Parkierung:</b>	Integrierte Einzelgarage mit direktem Hauszugang
<b>Aussenbereich:</b>	Grosszügiger Garten mit Pergola und Sitzplatz
<b>Ausrichtung:</b>	Südost mit guter Besonnung
<b>Lage:</b>	Ruhiges Wohnquartier oberhalb des Zentrums von Thalwil, naturnah mit Waldanschluss und schöner Fernsicht
<b>Zone:</b>	Wohnzone W1.



Aussenbereich

# Grünlage mit Waldanschluss

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen und Geniessen im Freien ein. Die gemütliche Pergola schafft den perfekten Rahmen für lauschige Sommerabende mit Familie und Freunden. Umgeben von viel Grün und Platz für Erholung.



Natur

Direkt am Wald



See

Seesicht, Seenah



Infrastruktur

# Lage & Umgebung



## Thalwil am Zürichsee

Zwischen See und Wald

## Distanzen

	Bahnhof	2.1 km	5 Min. mit dem Auto
	Einkaufen (Coop)	1.5 km	5 Min. mit dem Auto
	Sekundarschule	750 m	10 Min. zu Fuss
	Primarschule	1.4 km	15 Min. zu Fuss
	Spital	4.2 km	7 Min. mit Auto
	Flughafen Zürich	23 km	40 Min. mit Auto

# Ein Einfamilienhaus mit Potenzial

---

Dieses charmante Einfamilienhaus in Thalwil vereint eine begehrte, naturnahe Lage mit schöner Fernsicht, grosszügigem Garten und vielseitigem Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnträume.



Ansprechpartner

Nicca Cahenzli



E-Mail

[nca@scho-immo.ch](mailto:nca@scho-immo.ch)



Telefon

+41 79 455 30 13















Citec Nummer  
12989454



**Diese Tankanlage wurde  
vorschriftsgemäss geprüft.** ✓

23.07.2021

Datum

Tankrevisor mit eidg. Fachausweis

Nächste Tankrevision:



Migrol bietet Ihnen alles aus einer Hand.  
Kontaktieren Sie uns bei allen Fragen  
rund um Energie- und Wärmelösungen:  
Beratung, Planung und Installation von  
Anlagen, Brennstoffbedarf und Services.

[www.migrol.ch](http://www.migrol.ch)

**ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000**







Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Rosa-Maria Hänni-Peretti  
Dorfstrasse 91  
8800 Thalwil

**Policen-Nr.** 165'123  
**Gemeinde/Quartier** Thalwil  
**Grundstück-Nr.** 141.5409

10. Januar 2026

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

Rosa-Maria Hänni-Peretti, Dorfstrasse 91, 8800 Thalwil (K90792932)

### Versicherungssumme Total CHF

**859'122**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Thalwil	141-01987	Dorfstrasse 91 8800 Thalwil 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1955 Schätzung vom 15.03.2013 Schätzgrund: Revision	920	72'195	859'122

# A U S Z U G

aus dem Grundbuch

---

## Eigentümer

Frau **Rosa-Maria Hänni-Peretti**, geb. 05.12.1940, Bürgerort: Wohlen bei Bern  
BE, Dorfstrasse 91, 8800 Thalwil, als Alleineigentümerin

---

## Grundstücksbeschreibung

### Gemeinde Thalwil

**Grundbuch Blatt 2135**, Liegenschaft, Kataster 5409, EGRID  
CH594177966255, Thalwil

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 5409, EGRID CH594177966255, Thalwil, Plan 30  
803 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 14101987, Dorfstrasse 91 113 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 113 m<sup>2</sup>  
- befestigte Fläche 40 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 650 m<sup>2</sup>

## Anmerkung

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg  
Flurweg Nr. 122 Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 5543, EGRID  
CH159641776290, Thalwil  
dat. 28.03.2008, Beleg 160, EREID CH4518-0000-0022-67766  
Bemerkung: 1

## Vormerkungen und Grundlasten

Keine eingetragen

## Dienstbarkeiten

- a) Last / Personaldienstbarkeit  
Durchleitungsrecht für Wasser (SP 553-2)  
zugunsten  
Gemeinde Thalwil, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.582.193,  
dat. 28.08.1923, Beleg Tb 347, EREID CH4518-0000-0028-31864



Grundbuchamt Thalwil

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Thalwil	5543	CH159641776290	1/2

Grundstücksbeschreibung		Änderung		
Fläche	Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2		
2	76 Kataster 3664, Plan 30, Thalwil Gesamtfläche			
2	76 Bodenbedeckung Strasse, Weg			

**Anmerkungen**

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

**Vormerkungen**

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

**Dienstbarkeiten**

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

**Grundlasten**

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

**Grundpfandrechte**

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Grundbuchamt Thalwil

Grundbuch	Blatt	EGRID		2/2
Thalwil	5543	CH159641776290		

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	19.01.2026, 12.01 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

**Personaldienstbarkeit****Durchleitungsrecht für Wasser (SP 553-2)**

zugunsten

Gemeinde Thalwil, besondere Rechtsformen, CHE-114.582.193

zulasten

Blatt 23, Kataster 2704, EGRID CH558741776203, Thalwil  
Blatt 59, Kataster 6555, EGRID CH758741776232, Thalwil  
Blatt 74, Kataster 10137, EGRID CH307762774193, Thalwil  
Blatt 102, Kataster 4334, EGRID CH367741627402, Thalwil  
Blatt 104, Kataster 3987, EGRID CH976277704101, Thalwil  
Blatt 105, Kataster 3452, EGRID CH646241777731, Thalwil  
Blatt 132, Kataster 10109, EGRID CH687141627791, Thalwil  
Blatt 133, Kataster 2738, EGRID CH346241778429, Thalwil  
Blatt 134, Kataster 1980, EGRID CH946241778518, Thalwil  
Blatt 137, Kataster 7440, EGRID CH146241779784, Thalwil  
Blatt 147, Kataster 6249, EGRID CH216270417763, Thalwil  
Blatt 175, Kataster 6215, EGRID CH816288417785, Thalwil  
Blatt 231, Kataster 10110, EGRID CH646241777137, Thalwil  
Blatt 246, Kataster 1969, EGRID CH246241778463, Thalwil  
Blatt 249, Kataster 6250, EGRID CH216285417725, Thalwil  
Blatt 311, Kataster 4210, EGRID CH827707416252, Thalwil  
Blatt 332, Kataster 7298, EGRID CH127797416262, Thalwil  
Blatt 349, Kataster 7376, EGRID CH676277864155, Thalwil  
Blatt 392, Kataster 4436, EGRID CH716281417785, Thalwil  
Blatt 394, Kataster 1351, EGRID CH807762734132, Thalwil  
Blatt 398, Kataster 7966, EGRID CH846241778750, Thalwil  
Blatt 422, Kataster 9938, EGRID CH407762954105, Thalwil  
Blatt 430, Kataster 8909, EGRID CH616291417729, Thalwil  
Blatt 447, Kataster 1981, EGRID CH958541776218, Thalwil  
Blatt 456, Kataster 9035, EGRID CH846241778948, Thalwil  
Blatt 472, Kataster 8913, EGRID CH134177629864, Thalwil  
Blatt 484, Kataster 8217, EGRID CH676277934134, Thalwil  
Blatt 571, Kataster 6710, EGRID CH327782416232, Thalwil  
Blatt 590, Kataster 10184, EGRID CH394177906244, Thalwil  
Blatt 613, Kataster 10061, EGRID CH246241777671, Thalwil  
Blatt 628, Kataster 6910, EGRID CH988941627785, Thalwil  
Blatt 629, Kataster 7617, EGRID CH446241778987, Thalwil  
Blatt 633, Kataster 2566, EGRID CH658141776234, Thalwil  
Blatt 634, Kataster 467, EGRID CH234177628444, Thalwil  
Blatt 677, Kataster 6214, EGRID CH658441776250, Thalwil  
Blatt 764, Kataster 9859, EGRID CH594177906273, Thalwil  
Blatt 795, Kataster 3912, EGRID CH707762884121, Thalwil  
Blatt 910, Kataster 7597, EGRID CH967741620858, Thalwil  
Blatt 922, Kataster 7026, EGRID CH476277824138, Thalwil  
Blatt 924, Kataster 7025, EGRID CH367741628291, Thalwil  
Blatt 930, Kataster 9034, EGRID CH834177628929, Thalwil  
Blatt 992, Kataster 2911, EGRID CH616271417715, Thalwil  
Blatt 1171, Kataster 9811, EGRID CH316209417793, Thalwil  
Blatt 1187, Kataster 6442, EGRID CH458841776210, Thalwil  
Blatt 1213, Kataster 6307, EGRID CH227709416244, Thalwil  
Blatt 1226, Kataster 8535, EGRID CH176277724173, Thalwil  
Blatt 1241, Kataster 851, EGRID CH627777416272, Thalwil  
Blatt 1266, Kataster 8397, EGRID CH346241770808, Thalwil  
Blatt 1273, Kataster 2567, EGRID CH667741628187, Thalwil  
Blatt 1290, Kataster 6984, EGRID CH446241777306, Thalwil  
Blatt 1319, Kataster 2486, EGRID CH567741627134, Thalwil  
Blatt 1388, Kataster 9439, EGRID CH234177629929, Thalwil  
Blatt 1403, Kataster 1352, EGRID CH816273417726, Thalwil  
Blatt 1405, Kataster 6888, EGRID CH334177629301, Thalwil  
Blatt 1423, Kataster 10005, EGRID CH867741620003, Thalwil  
Blatt 1430, Kataster 1476, EGRID CH634177628108, Thalwil  
Blatt 1479, Kataster 5268, EGRID CH446241778591, Thalwil  
Blatt 1480, Kataster 10116, EGRID CH567741628718, Thalwil

Blatt 1556, Kataster 7409, EGRID CH346241779617, Thalwil  
Blatt 1673, Kataster 9860, EGRID CH807762894181, Thalwil  
Blatt 1749, Kataster 4731, EGRID CH994177826258, Thalwil  
Blatt 1791, Kataster 4241, EGRID CH846241777859, Thalwil  
Blatt 1817, Kataster 9975, EGRID CH516209417725, Thalwil  
Blatt 1818, Kataster 9812, EGRID CH327709416210, Thalwil  
Blatt 1864, Kataster 1970, EGRID CH688441627731, Thalwil  
Blatt 2037, Kataster 5256, EGRID CH176277704179, Thalwil  
Blatt 2060, Kataster 5408, EGRID CH546241770738, Thalwil  
Blatt 2125, Kataster 2832, EGRID CH427784416277, Thalwil  
Blatt 2135, Kataster 5409, EGRID CH594177966255, Thalwil  
Blatt 2145, Kataster 8396, EGRID CH334177620886, Thalwil  
Blatt 2166, Kataster 9095, EGRID CH134177629270, Thalwil  
Blatt 2253, Kataster 9735, EGRID CH387741627731, Thalwil  
Blatt 2254, Kataster 9732, EGRID CH476277774153, Thalwil  
Blatt 2259, Kataster 8766, EGRID CH689141627736, Thalwil  
Blatt 2265, Kataster 5700, EGRID CH827797416218, Thalwil  
Blatt 2349, Kataster 7615, EGRID CH127789416237, Thalwil  
Blatt 2360, Kataster 9844, EGRID CH627707416223, Thalwil  
Blatt 2431, Kataster 7286, EGRID CH627772416220, Thalwil  
Blatt 2514, Kataster 9018, EGRID CH767741629539, Thalwil  
Blatt 2551, Kataster 7598, EGRID CH176277084171, Thalwil  
Blatt 2565, Kataster 7024, EGRID CH358241776212, Thalwil  
Blatt 2566, Kataster 6731, EGRID CH334177628212, Thalwil  
Blatt 2630, Kataster 7191, EGRID CH494177936201, Thalwil  
Blatt 2648, Kataster 6831, EGRID CH216279417779, Thalwil  
Blatt 2901, Kataster 8704, EGRID CH107762884131, Thalwil  
Blatt 2903, Kataster 8706, EGRID CH116288417732, Thalwil  
Blatt 2927, Kataster 9963, EGRID CH894177086223, Thalwil  
Blatt 2959, Kataster 7441, EGRID CH159741776263, Thalwil  
Blatt 2968, Kataster 9991, EGRID CH846241778552, Thalwil  
Blatt 3478, Kataster 8534, EGRID CH967741627291, Thalwil  
Blatt 3906, Kataster 8893, EGRID CH687041627721, Thalwil  
Blatt 3908, Kataster 8888, EGRID CH546241777072, Thalwil  
Blatt 5431, Kataster 9941, EGRID CH627709416205, Thalwil  
Blatt 5794, Kataster 9974, EGRID CH307762094106, Thalwil  
Blatt 6343, Kataster 9942, EGRID CH507762094135, Thalwil  
Blatt 6344, Kataster 9943, EGRID CH594177076231, Thalwil  
Blatt 6689, Kataster 10004, EGRID CH907762004123, Thalwil  
Blatt 6963, Kataster 10099, EGRID CH294177006257, Thalwil  
Blatt 50502, Kataster 10139, EGRID CH567741620008, Thalwil

---

Die

Gemeinde Thalwil, besondere Rechtsformen, CHE-114.582.193

hat das Recht, die durch die vorbezeichneten Grundstücke führenden, in dem Uebersichtsplan des Katasterbüros (bei den Plänen zu SP 546) blau eingezeichneten Wasserleitungen, sowie die Leer- und Zulaufleitungen und die bei denselben angebrachten Vorrichtungen, wie Hydranten, Schieber und dergleichen, beizubehalten. Die Berechtigte ist befugt, die belasteten Grundstücke zum Zwecke der Kontrollierung und Instandstellung der Leitungen jederzeit zu betreten und zu befahren gegen Vergütung des dadurch verursachten Schadens.

Auf die Verlegung dieser Leitungen finden die nachbarrechtlichen Vorschriften Anwendung.

Thalwil, 28.08.1923, Beleg Tb 347

Plan SP 546

Nachführungen

Thalwil, 23.09.2020, Beleg 425, Mutation 3415

Thalwil, 23.09.2020, Beleg 430, Mutation 3403

Thalwil, 23.09.2020, Beleg 430, Mutation 3403

Thalwil, 28.02.2023, Beleg 93, Mutation 3506

Thalwil, 18.04.2024, Beleg 195, Mutation 3646





Häusler

Häusler

Posilino

Bürger

Im Fischer

Tischer

von Richterswil

von Zug

994  
100  
101  
102

1003  
2147

1004  
1005  
1006  
1007  
1008  
1009  
1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022  
1023  
1024  
1025  
1026  
1027  
1028  
1029  
1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057  
1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064  
1065  
1066  
1067  
1068  
1069  
1070  
1071  
1072  
1073  
1074  
1075  
1076  
1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084  
1085  
1086  
1087  
1088  
1089  
1090  
1091  
1092  
1093  
1094  
1095  
1096  
1097  
1098  
1099  
1100

Sig. Bürgermann  
411.60

Bürgerstr.

Tischerlostrasse

Bürgerstr.

Im Fischer

Tischer

Tischerlostrasse

**Grunddienstbarkeit**

**Baubeschränkung (SP 1291)**

zugunsten

Blatt 121, Kataster 5411, EGRID CH567741620701, Thalwil

zulasten

Blatt 2134, Kataster 5410, EGRID CH550741776229, Thalwil

Blatt 2135, Kataster 5409, EGRID CH594177966255, Thalwil

---

Die jeweiligen Eigentümer von

Blatt 2135, Kataster 5409, EGRID CH594177966255, Thalwil

und

Blatt 2134, Kataster 5410, EGRID CH550741776229, Thalwil

sind gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von

Blatt 121, Kataster 5411, EGRID CH567741620701, Thalwil

verpflichtet, auf ihren genannten Grundstücken nur je ein Einfamilienhaus zu erstellen.

Thalwil, 13.11.1953, Beleg 325

**Grunddienstbarkeit**

**Bau- und Bauhöhebeschränkung**

zugunsten

Thalwil

Kataster 5409

Blatt 2135

zulasten

Thalwil

Kataster 5410

Blatt 2134

-----

Auf dem Grundstück Kataster 5410 darf nur ein einstöckiges Einfamilienhaus ohne ausgebauten Dachstock gebaut werden. Die Firsthöhe dieser Baute darf das Geländer (oberkant) der seeseitigen Parterre-Terrasse des Hauses auf Kataster 5409 nicht überragen.

Thalwil, 31.03.1955

Beleg Thalwil 1955 Nr. 7, 84

coll. ...

---

**Bemerkung:** Derzeit erfolgt die Umstellung auf das elektronische Grundbuch. In dieser Übergangszeit ist es möglich, dass die Darstellung der Grundstücke unterschiedlich ist, da gewisse Daten noch aus dem handgeschriebenen Hauptbuch und andere Daten aus dem elektronischen System ergehen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Umstellung auf die EGRID (eidg. Grundbuchidentifikations-Nummer).

Desgleichen erhalten alle beschränkten dinglichen Rechte neu eine EREID Nummer. Wir danken für Ihr Verständnis.

---

Thalwil

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

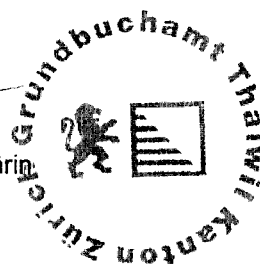
Datum/Zeit:  
19.01.2026, 12:05 Uhr

GRUNDBUCHAMT THALWIL

A26-000185  
Auszug 2026/71

Gebühr Fr. 50.00

  
Daniela Rutz, Grundbuchsekretärin



Coll: ns /nh