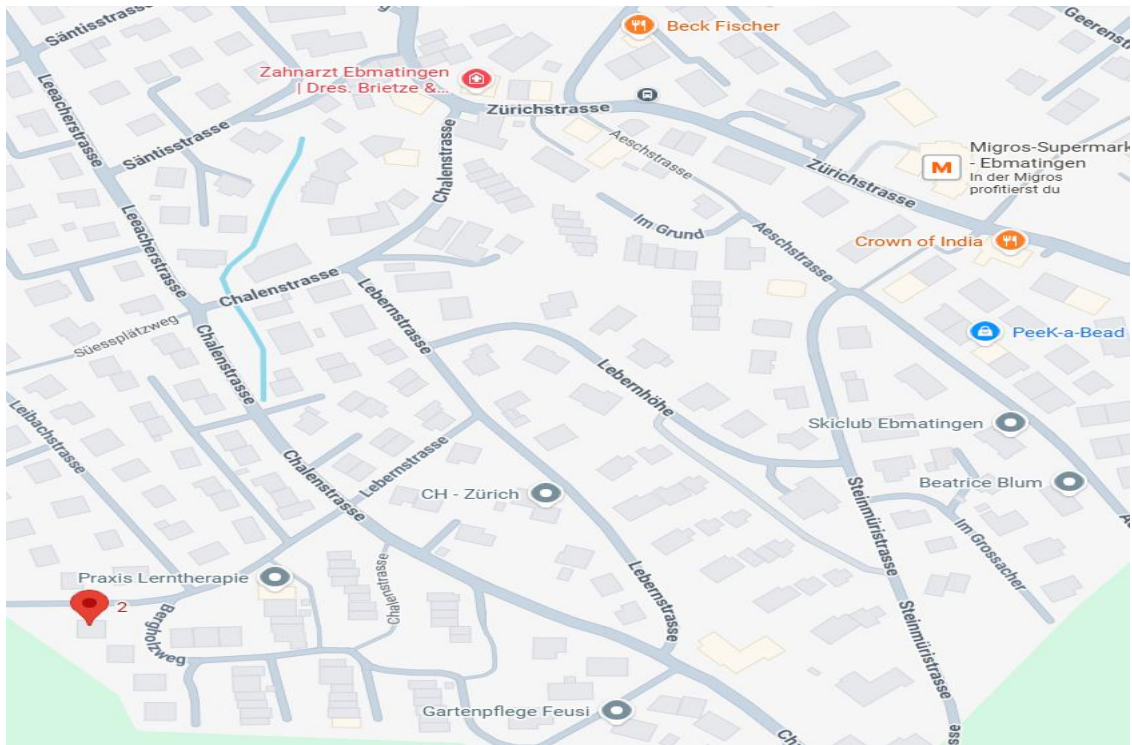


# Verkaufsdokumentation

**6 ½ Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus  
Bergholzweg 2, 8123 Ebmatingen**



## Lage und Beschrieb



Ebmatingen gehört zur steuergünstigen Gemeinde Maur. Die Liegenschaft befindet sich an sehr ruhige Lage, direkt am Waldrand, zuoberst in Ebmatingen, oft über der Nebelgrenze, auf 630 M.ü.M. Perfekt für naturverbundene Personen/Familien, die die Nähe zur Stadt Zürich trotzdem schätzen. (Mit dem Auto in 3 Min. an der Stadtgrenze Witikon, in 15 Min. am Bellevue)

Die Distanz zu den Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Getränke-Coop, Bäckerei, und Post) beträgt zu Fuss ca. 5 Min. Die Busverbindungen nach Zürich, Fällanden und Zollikerberg sind gut erschlossen. Die Liegenschaft befindet sich in einer 30er Zone, mit sehr wenig Verkehr. KITA, Kindergarten und Schulhaus sind zu Fuss auch in wenigen Minuten zu erreichen.

Durch die optimale Bepflanzung gewährt der grosse, jedoch pflegeleichte Garten die totale Privatsphäre. Das Grundstück ist komplett eingezäunt, wäre auch für einen oder mehrere Hund(e) optimal.

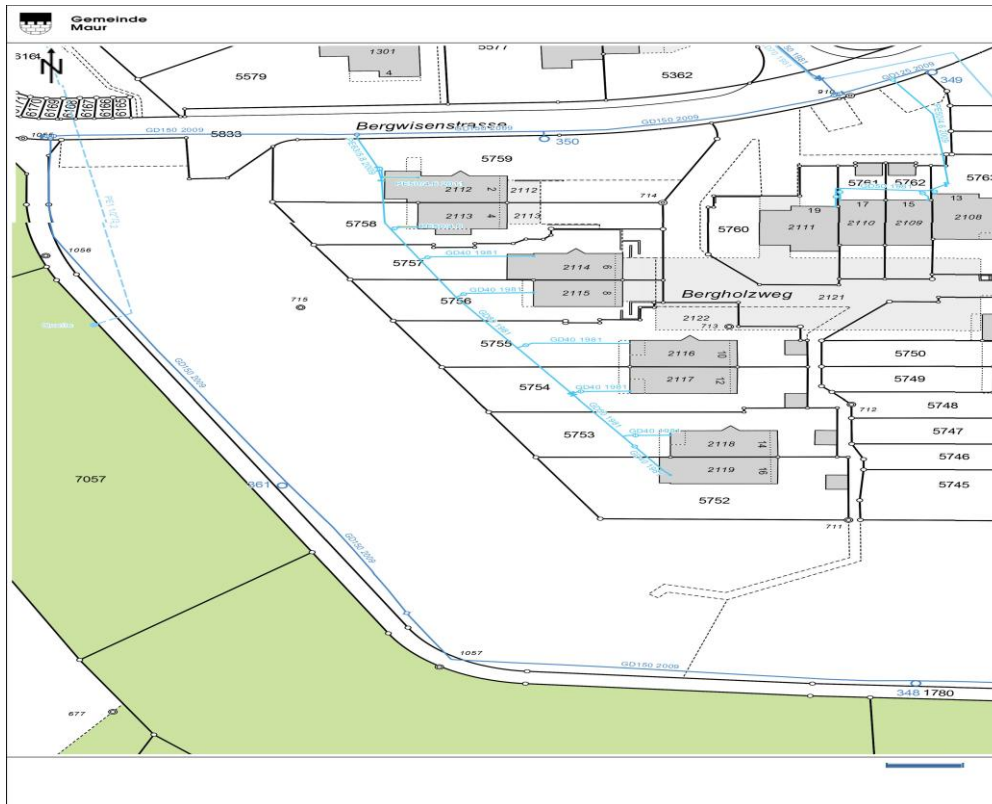
Das Haus ist lichtdurchflutet und alle Räume sind in renoviertem, gepflegtem Zustand. Es beinhaltet zwei Nasszellen (1x WC/Dusche/Badewanne/Waschbecken und 1x WC/Dusche/Waschbecken). Vom obersten ausgebauten Dachstock hat man eine wunderbare Weitsicht ins Glattal.

2012 wurde der grosszügige Wintergarten mit ca. 30m<sup>2</sup> erstellt. In Diesem befindet sich ein Umluftcheminée mit grosser Grillstelle.

2023 wurde die Montage der Solaranlage inkl. der Ladestationen vorgenommen. (15.7kW inkl. Batteriespeicher von 16kW)

Wässerenthärtungsanlage vorhanden

Rasenroboter und geräumiges Gartenhaus vorhanden



## Objekt-Kennzahlen

Liegenschaft:	6 ½ Zimmer Einfamilienhaus (einseitig angebaut)
Erstellungsjahr:	1980
Zone:	W2 / 35
Assekuranz-Nr.:	2112
Kataster-Nr.:	5759
Grundstückfläche:	933.00 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche:	205.00m <sup>2</sup>
GVZ-Kubus:	746 m <sup>3</sup>
Gebäudegrösse:	3 Geschosse (Wohnen, Wintergarten, Schlafen, Büro, Nasszellen) 1 Untergeschoss (Kellerräume, Weinkeller, Waschküche, Trocknungsraum und Garage)
Garage:	Die Doppelgarage befindet sich im Untergeschoss, mit direktem Zugang ins Haus. Inkl. 2 Ladestationen
Parkplätze:	Der Vorplatz bietet zusätzlich Platz für 4 Fahrzeuge
Solaranlage:	15.7 kW Photovoltaikanlage Der Batteriespeicher hat eine Leistung von 16 kW.

# Baubeschrieb

Rohbau:	Massivbauweise, Aussenwände mit Isomodulstein, Betondecken zwischen Geschossen
Fassade:	Mineralisch gestrichener Putz.
Dachkonstruktion:	Satteldach, 20cm Isolation, Ziegel
Kellerdecke:	Die Kellerdecken wurden mit gepresster Steinwolle/mit weissem Deckvlies isoliert.
Fenster:	2008 wurden 2-fach Verglasungs-Sicherheitsfenster (Innen Holz- Aussen Metall) eingebaut.
Innenausbau:	2024 wurden Haus- und Garagentüren durch isolierte Sicherheits-Metalltüren modernisiert. Im 1. Obergeschoss wurden Lüftungssysteme eingebaut. Waschmaschine und Tumbler befinden sich im Keller.
Küche:	Moderner Ausbau, Natursteinabdeckung, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Backofen und 2. Backofen kombiniert mit Mirowelle Hochschränke, Unter- und Oberschränke mit viel Stauraum. Schrankfronten = weiss Hochglanz Böden = Tessiner Granitplatten Wände = Spiegel/gestrichener Abrieb
Bäder/WC:	1.OG: Bad mit Badewanne-Dusche-WC-Lavabo/ Spiegelschrank und Unterbauschränk mit Schubladen. EG: Dusche-WC-Lavabo mit Unterbauschränk Böden= Keramikplatten, Wände= Keramikplatten/Weissputz
Decken:	Weissputzdecken im EG und DG Spritzputz/gestrichene Täferdecken im 1. OG
Wände:	Gestrichener 0.5 mm Abrieb im EG. Gestrichener 1.0 mm Abrieb/Rauchfaser im 1. OG Gestrichener 1.0 mm Abrieb im 2. OG
Böden:	In sämtlichen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt.
Fernsehen:	Kabelnetz, Glasfaser.

# Fotos



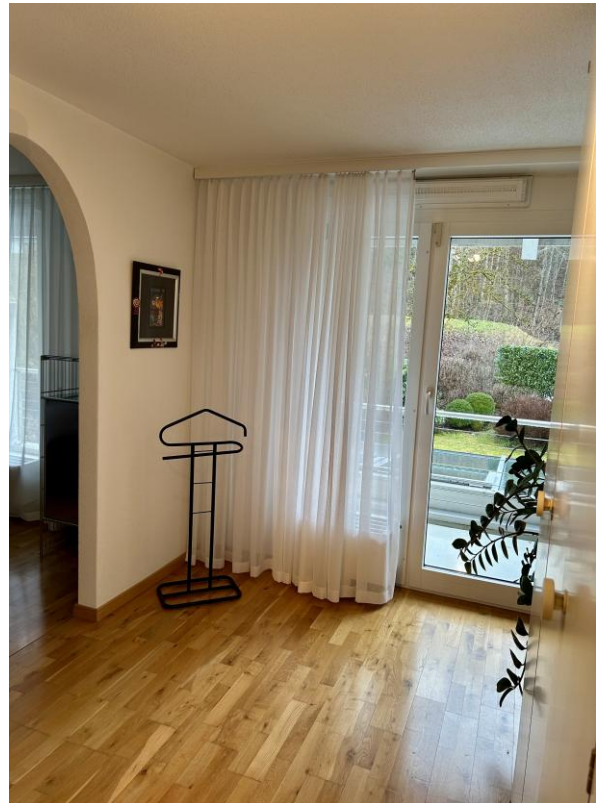
















## Weitere Informationen

Besichtigungstermine:	Neptun Immobilien / Claudia Loth 044 980 60 70 079 380 89 93
Möglicher Verkaufstermin:	Spätherbst/Winter 2026 – nach Absprache
Verkaufspreis:	CHF 2'490'000.00 oder nach Vereinbarung/ höchstes Angebot

Diese Unterlagen wurden Ihnen überreicht durch:

NEPTUN Immobilien GmbH  
Neptunstrasse 88  
8032 Zürich

Tel. 044 980 60 70  
neptun-immo@gmx.ch

**RECHTLICHER HINWEIS:** Diese Dokumentation ist für den Verkauf des beschriebenen Kaufobjekts erstellt worden. Ob wohl wir diese nach bestem Wissen und Gewissen und aller gebotenen Sorgfalt erstellt haben, ist jede Gewährleistung hinsichtlich der Eigenschaften des Kaufobjekts ausgeschlossen. Insbesondere gilt der Inhalt dieser Verkaufsdokumentation nicht als Zusicherung von Tatsachen und Eigenschaften des Kaufobjekts. Jeder Käufer / jede Käuferin ist selber verantwortlich, das Kaufobjekt zu prüfen und die diesbezüglichen Informationen einzuholen.