

Herferswil 14, 8932 Mettmenstetten, Schweiz

Renoviertes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit nostalgischem Charme

2020 umfassend renoviert



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 935'000.-



Verfügbar ab
01.07.2024



Zimmer
5



Baujahr
1850



Referenz-Nr.
**Mettmenstetten,
Herferswil**

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Detailangaben	10
Impressionen	12
Tragbarkeitsrechnung	31
Kontakt	32

Bauen Sie auf einen starken Partner, der Ihre Vorhaben erfolgreich umsetzt.

Wer heute mit Immobilien zu tun hat, findet in der Schweiz einen hart umkämpften, vielfältigen und unübersichtlichen Markt vor. BDO ist der richtige Partner für Ihre Immobilienfragen. Denn unsere über 50 bestens ausgebildeten Mitarbeitenden kennen sich im Schweizer Markt aus und wissen, worauf man bei Angebot und Nachfrage achten soll.

Ob Sie also Wohneigentum kaufen oder verkaufen wollen, ob Sie eine Wohnung vermieten oder ein neues Zuhause finden möchten – wir beraten Sie persönlich, auf Wunsch auch vor Ort, und sorgen mit einem umfassenden Dienstleistungspaket inkl. Beratung, Bewertung, Bewirtschaftung und Vermittlung dafür, dass Sie Ihr Wunschziel effizient erreichen. Verlassen Sie sich bei Immobiliengeschäften einfach auf eine bewährte Adresse: Die von BDO.

Die Gemeinde

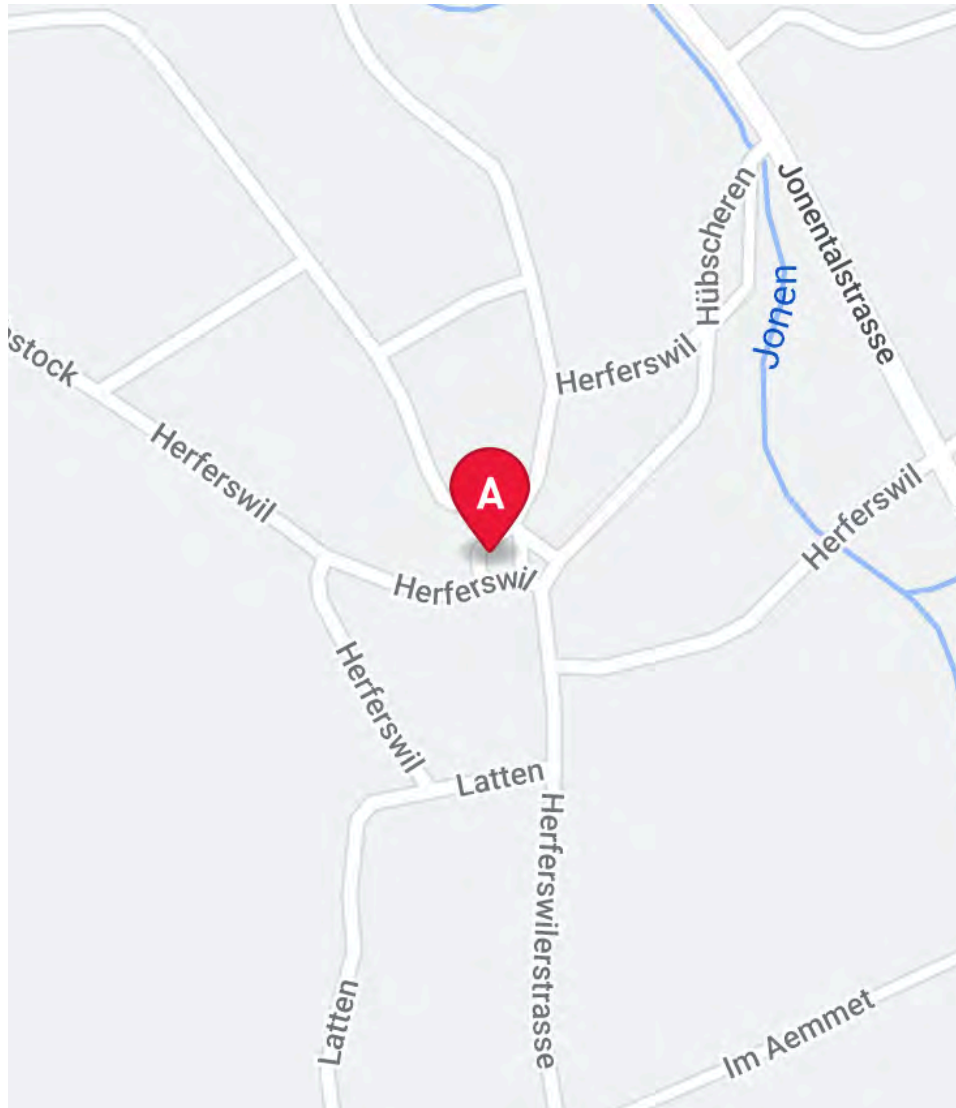
Herferswil (Mettmenstetten) - Wohnen in der Natur

Herferswil ist ein Weiler, der zur Gemeinde Mettmenstetten gehört. Er liegt 500 Meter nördlich der Ortschaft Unterrifferswil (Gemeinde Rifferswil). Er liegt am oberen Ende des Jonental, an der Hauptstrasse zwischen Affoltern am Albis und Rifferswil.

8932 Mettmenstetten liegt im Bezirk Affoltern, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Mettmenstetten hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.9% pro Jahr auf 5'635 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Der Gemeindesteuereffuss beträgt 98 % und die Steuerbelastung liegt bei 10.2% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +30.8% verändert (Kanton: +26.9%).



Lage



Herferswil 14, 8932 Mettmenstetten, Schweiz

Lage der Liegenschaft

Das Einfamilienhaus liegt östlich des Ortskerns Mettmenstetten in einem naturnahen ruhigen Weiler mit Bauerndorfcharakter namens Herferswil. Der Weiler liegt auf dem Gemeindegebiet von Mettmenstetten.

Das Grundstück ist gegen Westen ausgerichtet und optimal besonnt. Im Aussenbereich steht ein Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus zur Verfügung.

Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind zu Fuss oder Auto erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist innert 11 Minuten bequem erreichbar.

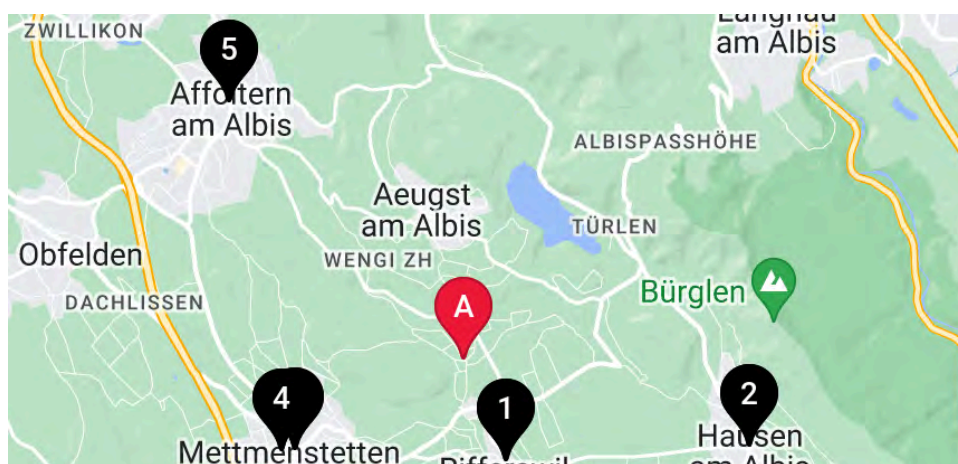
Infrastruktur




Schulen und Ausbildungsstätten



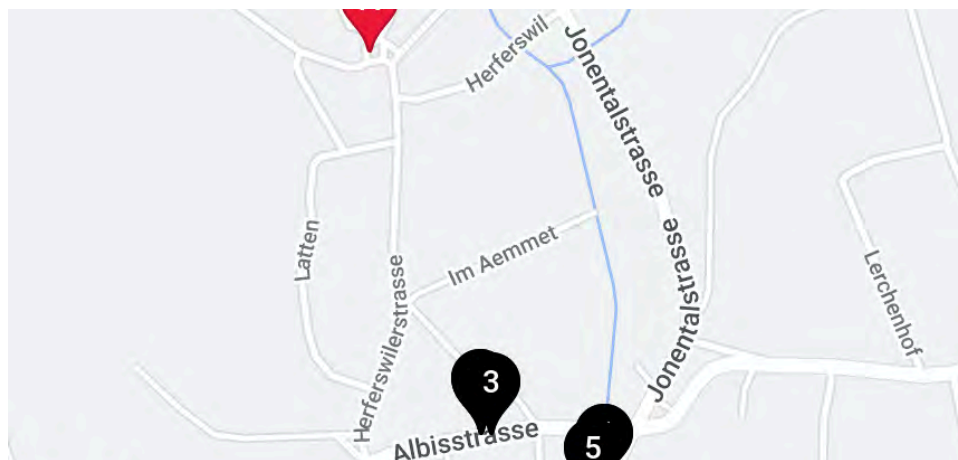
			
1. Altes Schulhaus 95 m	2'	1'	1'
2. Schulhaus 1.1 km	17'	5'	3'
3. Schule Aeugst am Albis 1.8 km	46'	23'	8'
4. Kindergarten Niederfeld 2 km	47'	11'	5'
5. Kindergarten Dorf 2 km	39'	9'	5'




Einkauf



			
1. Volg Rifferswil 1.3 km	20'	6'	4'
2. Volg Hausen (7 Tage geöffnet) 4.3 km	57'	19'	7'
3. Volg Mettmenstetten 2.2 km	39'	9'	5'
4. SPAR Supermarkt Mettmenstetten 2.4 km	42'	9'	5'
5. Migros Coop Lidl 4.5 km	56'	11'	6'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Rifferswil, Hausmatte 572 m	10'	3'	2'
2. Rifferswil, Hausmatte 575 m	10'	3'	2'
3. Rifferswil, Hausmatte 581 m	10'	3'	2'
4. Rifferswil, Unterrifferswil 714 m	12'	4'	2'
5. Rifferswil, Unterrifferswil 725 m	12'	4'	2'

Objektbeschreibung



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einem naturnahen Weiler mit Bauerndorfcharakter

Besichtigen Sie das Objekt virtuell mittels 3D-Rundgang (siehe Link).

Allgemein

Dieses charmante Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und einer Nettowohnfläche von 97 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Ort zum Entspannen und Geniessen. Die Lage ist besonders für Naturliebhaber und Familien mit Kindern interessant. Innert weniger Minuten gelangt man vom verkehrsberuhigten Weiler Herferswil in die Zentren von Affoltern am Albis oder Mettmenstetten.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet ein grosszügiges Wohnzimmer mit angrenzender separater Küche. Der Garten ist direkt über die Küche - welche als Eingangsbereich dient - erreichbar. Clever in die Treppenuntersicht integriert, befindet sich der Waschturm sowie ein Ausziehregal.

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer, eine Ankleide sowie das Badezimmer mit Dusche.

2. Obergeschoss

Das Elternschlafzimmer, der Vorraum und das Badezimmer mit Badewanne liegen auf der obersten Wohnetage.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich der Estrich.

Aussenbereich

Der Gartenbereich kann über einen Zugang über den Wohnraum oder direkt von der Strasse erreicht werden. Im Gartenhaus findet sich Platz zum Verweilen und Grillieren.

Untergeschoss | Parkierung

Im Weiteren bietet das Haus einen trockenen Naturkeller (auch nutzbar als Hobbyraum) sowie einen separaten Technik-/Tankraum. Auf der Westseite des Grundstückes stehen zwei Aussenparkplätze zur Verfügung.

Renovation

Die Liegenschaft wurde 2020 (ausser Küche 2016) renoviert. Die Arbeiten umfassten die Innenhülle samt Innenisolation des Riegelbauwerks, den kompletten Innenausbau inkl. Badezimmer, Küche, Fenster, Boden- und Wandbeläge sowie Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung. Das Dach wurde nach einem Hagelereignis im Jahr 2021 teilweise neu eingedeckt.

Im Aussenbereich wurde der Garten inkl. Sitzplatz ebenfalls im Jahr 2020 neu angelegt. Die Heizung wurde im Jahr 2006 ersetzt.

Mobiliar

Das auf den Fotos ersichtliche Mobiliar ist nicht Bestandteil des Verkaufsobjektes. Allenfalls können spezifische Gegenstände übernom-

men werden. Detaillierte Informationen zu Verfügbarkeit und Preisen geben wir gerne bei ernsthaftem Kaufinteresse.

Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Vorzüge dieser Liegenschaft

Folgende Vorteile werden Sie überzeugen:

- naturnahe und verkehrsberuhigte Lage
- Grundstück mit 178m²
- nostalgische und massive Bausubstanz (Riegelbauweise)
- komplett renoviert im Jahr 2020
- 5 Zimmer auf 97 m² Nettowohnfläche
- Gartenhaus mit Sitzplatz
- Kellergeschoss mit Naturkeller und Technikraum
- optimal besonnener Garten
- zwei Aussenparkplätze
- kurze Distanzen zu belebten Dorfzentren mit allerlei Versorgungsmöglichkeiten
- Autobahnanschluss innert 11 Minuten erreichbar
- Öffentlicher Verkehr innert 10 Minuten erreichbar

Raumprogramm

Dieses attraktive Objekt überzeugt mit folgendem Raumangebot:

Erdgeschoss

- Wohnzimmer: 20.6 m²
- Küche: 13.7 m²
- Treppe: 1.6 m²

1. Obergeschoss

- Korridor: 7.2 m²
- Badezimmer mit Dusche: 2.6 m²
- Schlafzimmer 1: 10.2 m²
- Schlafzimmer 2: 8.0 m²
- Ankleide: 5.6 m²
- Treppe: 1.6 m²

2. Obergeschoss

- Vorraum: 9.0 m²
- Badezimmer mit Badewanne: 3.3 m²
- Schlafzimmer 3: 13.5 m²

Dachgeschoss

- Estrich: 15.3 m²

Untergeschoss

- Naturkeller | Hobbyraum: 15.8 m²
- Technikraum: 15.2 m²

Bestehende Hypothek

Es ist keine bestehende Hypothek zu übernehmen. Die Käuferschaft kann die Finanzierung somit frei organisieren.

Verkaufsbedingungen

Besteht nach Besichtigung der Liegenschaft eine Kaufabsicht, bitten wir um schriftliche Mitteilung. Gleichzeitig ist eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstitutes einzureichen. Die Zustellung kann per Mail oder in Briefform erfolgen.

Die Eigentümer entscheiden abschliessend, wem die Liegenschaft verkauft wird.

Nach der Zusage ist innerhalb von 10 Tagen eine Anzahlung von CHF 50'000.- zu leisten, nach Eingang wird der Verkauf beim Grundbuchamt angemeldet.

Notariatskosten, Grundbuchgebühren und allfällige Handänderungssteuern gehen je hälftig zu Lasten Käufer und Verkäufer. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäufer.

Detailangaben

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
5

Badezimmer
2

Verfügbar ab
01.07.2024

Baujahr
1850

Renovationsjahr
2020

Zone
Kernzone B

Erschliessung
Vollerschlossen

Ausnützungsziffer
0.6

Referenz-Nr.
Mettmensstetten, Herferswil

Parzellen-Nr.
2090 & 2092

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
97 m²

Grundstücksfläche
178 m²

Kellerfläche
46 m²

Gartenfläche
124 m²

Gebäudevolumen
405 m³

Gebäudevolumen Norm
SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 935'000.-

Gebäudeversicherungswert
CHF 475'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Ölheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Zusatzangebote

Aussenparkplatz

2 x Inklusiv

Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Eckhaus
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine



Impressionen



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Küche - EG



Küche - EG



Wohnzimmer - EG



Badezimmer - 1. OG



Schlafzimmer 1 - 1. OG



Schlafzimmer 2 - 1. OG



Ankleide - 1. OG



Vorraum - 2. OG



Badezimmer - 2. OG



Schlafzimmer 3 - 2. OG



Naturkeller | Hobbyraum - UG



Naturkeller | Hobbyraum - UG



Estrich - DG



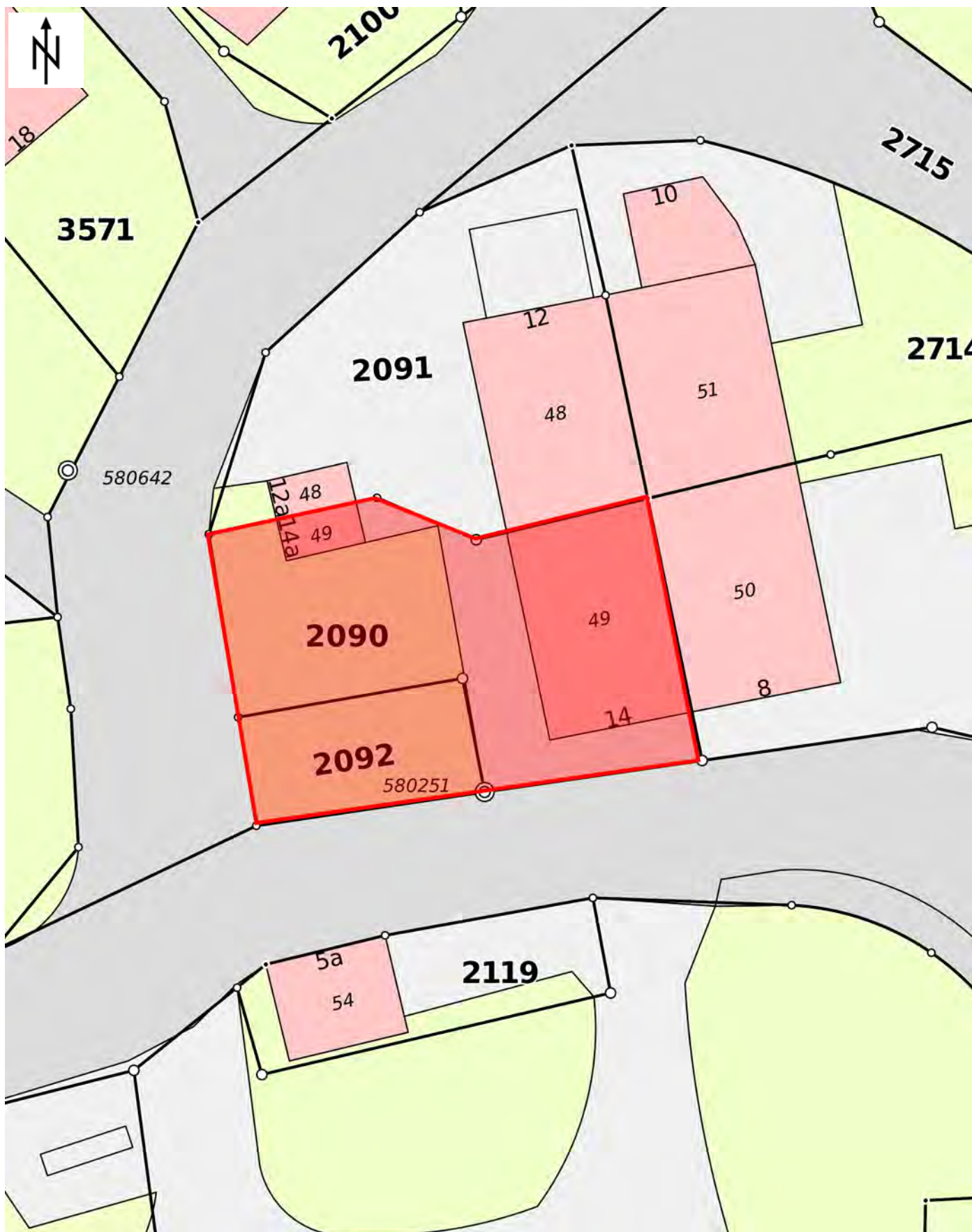
Estrich - DG

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	935'000.-			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	748'000.-			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	623'333.-				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	124'667.-				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	187'000.-			20.00%	
Kosten		4'588.-	55'061.-		
Zinsen		3'117.-	37'400.-	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		693.-	8'311.-		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		779.-	9'350.-	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		13'765.-	165'183.-		Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.
Tragbarkeit				33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. BDO AG Immobilien Aarau übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.





Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



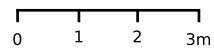
Orthofoto ZH 2014-2021



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 09.04.2024 16:55:07

Diese Karte stellt einen Zusammensetz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:125



Zentrum: [2679558.3,1234135.51]

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20
info@gvz.ch - www.gvz.ch

Policen-Nr. 277'500
Gemeinde/Quartier Mettmenstetten
Grundstück-Nr. 009.2090

6. Oktober 2022

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Herferswil 14, 8932 Mettmenstetten

Versicherungssumme Total CHF

475'000

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Mettmenstetten	009-00049	Herferswil 14 8932 Mettmenstetten 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1850 Schätzung vom 26.09.2022 Schätzgrund: Umbau	405	46'341	475'000

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Grundregister Mettmenstetten	Blatt 216	EGRID CH740296777656	1/2
--	---------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	1	41	Kataster 2090, Plan 58, Herferswil Gesamtfläche	30.08.2022		Bestandesänderung
		45	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 00900049, Herferswil 14			
		5	Gebäude Wohnen, Nr. 00900049			
		50	Bodenbedeckung Gebäude			
		38	befestigte Fläche			
		53	Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		24.09.2020	225	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundregister	Blatt	EGRID	
Mettmenstetten	216	CH740296777656	2/2

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart
 Erstellungszeitpunkt
 Führungsart
 Erwerbsart
 Grundpfandrechte
 Weiteres
 Coll. \pm

Teilauszug
 10.04.2024, 09.42 Uhr
 kantonal
 unterdrückt
 unterdrückt
 aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Grundbuchamt Affoltern

 Raffaele Palermo
 Notariatsassistent

Grundregister	Blatt	EGRID	
Mettmenstetten	1306	CH767796027634	1/2

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2092, Plan 58, Herferswil			
		37	Gesamtfläche			
		37	Bodenbedeckung Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	[REDACTED]	24.09.2020	225	

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				

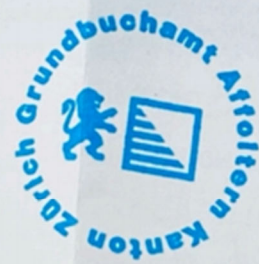
Grundregister		Blatt	EGRID	
Mettmenstetten		1306	CH767796027634	
Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg
	keine			Betrifft EREID

Erläuterungen

- a Aren
- EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation
- EREID Eidgenössische Rechteidentifikation
- F Frau
- ha Hektaren
- M Mann
- M[Zahl] Maximalzinsfuss
- m2 Quadratmeter

- Auszugsart
- Erstellungszeitpunkt
- Führungsart
- Erwerbsart
- Grundpfandrechte
- Weiteres
- Cell. \pm

- Teilauszug
- 10.04.2024, 10.02 Uhr
- kantonal
- unterdrückt
- unterdrückt
- aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Grundbuchamt Affoltern

 Raffaele Palermo
 Notariatsassistent


Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

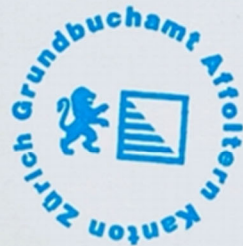
Nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (in Kraft seit 1. Januar 1912) ist auf dem ganzen Gebiet der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Ersatz für die bisher geführten Bücher das eidgenössische Grundbuch einzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der/den vorstehend betroffenen Gemeinde/n resp. Stadt das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundregister bestehen können und
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbes nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Affoltern am Albis, 10. April 2024

Coll: 



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT AFFOLTERN


Raffaele Palermo
Notariatsassistent



Raphael Lindenmann

Projektleiter Immobilien

BDO AG

Entfelderstrasse 1

5001 Aarau

raphael.lindenmann@bdo.ch

Telefon 062 834 91 60

Mobile 079 282 40 64

Ihr Ansprechpartner

Haben Sie Fragen zu dieser Immobilie?

Gerne sind wir für eine Besichtigung und persönliche Besprechung für Sie da.

Wir sind überzeugt, der richtige Sparring-Partner für die Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie zu sein - Ihr individuelles Bedürfnis steht für uns im Zentrum.

Wir unterstützen Sie zudem bei Fragen rund um die Finanzierung Ihrer neuen Liegenschaft. Ziehen Sie einen Umbau in Betracht, bietet Ihnen unser Team aus der Bauherrenbegleitung wertvollen Support.

Zusatzinformationen

Prospektverbindlichkeit

Alle Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Pläne können aufgrund der Formatierung vom tatsächlichen Massstab sowie von der aktuellen Situation abweichen. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Im Falle eines Verkaufes gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

Zustand der Immobilie

Die Immobilie ist gemäss den BDO zur Verfügung gestellten Unterlagen beschrieben. Es wurden keine Abklärungen betreffend allfälligen Altlasten vorgenommen. Zusätzliche Gutachten zur Immobilie sind bei Bedarf auf eigene Kosten in Auftrag zu geben.

Vermittlungsgeschäfte

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber BDO Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. BDO ist Vermittler der Immobilie, der definitive Verkaufsentscheid erfolgt durch den Eigentümer und ist erst dann rechtsverbindlich, wenn die gesetzlichen Formerfordernisse eingehalten wurden.

Copyright

Diese Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung von BDO weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

Mitgliedschaften

BDO ist Mitglied im SVIT und in der SMK. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT vertritt die Interessen der Immobilienwirtschaft und repräsentiert die professionellen Anbieter von Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Entwicklung und Bewertung. Alle Immobilienfachleute im Verbund der Schweizerischen Maklerkammer SMK leben und pflegen ein hohes Berufsethos