

## Kleinod in Kilchberg



### 8802 Kilchberg, Nidelbadstrasse 4b

Einseitig angebautes, hübsches 5-Zimmer-Einfamilienhaus in attraktiver Wohngemeinde; Baujahr 1954, situativ unterhalten, insgesamt allerdings erneuerungsbedürftig; charmanter Garten mit gedecktem Sitzplatz; sonnige und sehr ruhige Lage in Grossstadtnähe; Grundstückfläche 298 m<sup>2</sup>, Bauzone W2A.

## Objektdaten

---

|                                        |                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------|
| Kat.-Nr.                               | 3054                              |
| Gebäude Vers.-Nr.                      | 159'312                           |
| Grundstückfläche                       | 298 m <sup>2</sup>                |
| Baujahr                                | 1954                              |
| Hauptnutzfläche                        | 99 m <sup>2</sup>                 |
| Nebenflächen                           | Untergeschoss (voll unterkellert) |
| Gebäudevolumen Gebäudeversicherung     | 540 m <sup>3</sup>                |
| Versicherungssumme Gebäudeversicherung | CHF 545'659.00                    |
| Nutzungsmix                            | reines Wohnhaus                   |
| Zone                                   | W2A                               |
| Altlasten                              | Kein Eintrag                      |
| Denkmalschutz                          | Kein Eintrag                      |
| Naturgefahrenkarte                     | kein Eintrag                      |
| Prüfperimeter für Bodenverschiebungen: | kein Eintrag                      |
| Eigenmietwert aktuell                  | CHF 17'700.00                     |
| Steuerwert aktuell                     | CHF 506'000.00                    |



## Makrolage

Kilchberg ZH ist eine attraktive Gemeinde am linken Ufer des Zürichsees. Sie zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine idyllische Umgebung aus.

Kilchberg verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot. Es gibt mehrere Kindergärten sowie Primarschulen, die eine qualitativ hochwertige Grundbildung gewährleisten. Für weiterführende Schulen (Sekundarschulen und Gymnasien) stehen in den benachbarten Gemeinden und in der Stadt Zürich diverse Optionen zur Verfügung. In Kilchberg findet man diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Für ein umfangreiches Shopping-Erlebnis bietet sich die nahegelegene Stadt Zürich an.

Kilchberg ist bekannt für ihre attraktiven Steuerkonditionen. Mit einem Gesamtgemeindesteuerfuss von 72 % ist Kilchberg aktuell die steuergünstigste Gemeinde im Kanton Zürich.

Die Lage am Zürichsee bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Spaziergänge entlang des Sees, Wassersport und Badeplätze. Zudem laden die umliegenden Hügel und Wälder zu Wanderungen und Radtouren ein. Sehenswürdigkeiten wie das Conrad-Ferdinand-Meyer-Haus und das Lindt Home of Chocolate bereichern das kulturelle Angebot der Gemeinde.

Zudem laden die umliegenden Hügel und Wälder zu Wanderungen und Radtouren ein. Sehenswürdigkeiten wie das Conrad-Ferdinand-Meyer-Haus und das Lindt Home of Chocolate bereichern das kulturelle Angebot der Gemeinde.

Kilchberg ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linien S8 und S24 verbinden den Bahnhof Kilchberg mit dem Zürcher HB und anderen wichtigen Destinationen. Mehrere Buslinien (161, 162 und 163) gewährleisten zusätzliche Mobilität innerhalb der Region.

Die Gemeinde profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an das Strassennetz. Die Nähe zur Autobahn A3 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Zürich, Zug, Schwyz und zum Flughafen Zürich.

Zusammenfassend bietet Kilchberg eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und attraktiven Steuerkonditionen, was die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort macht.

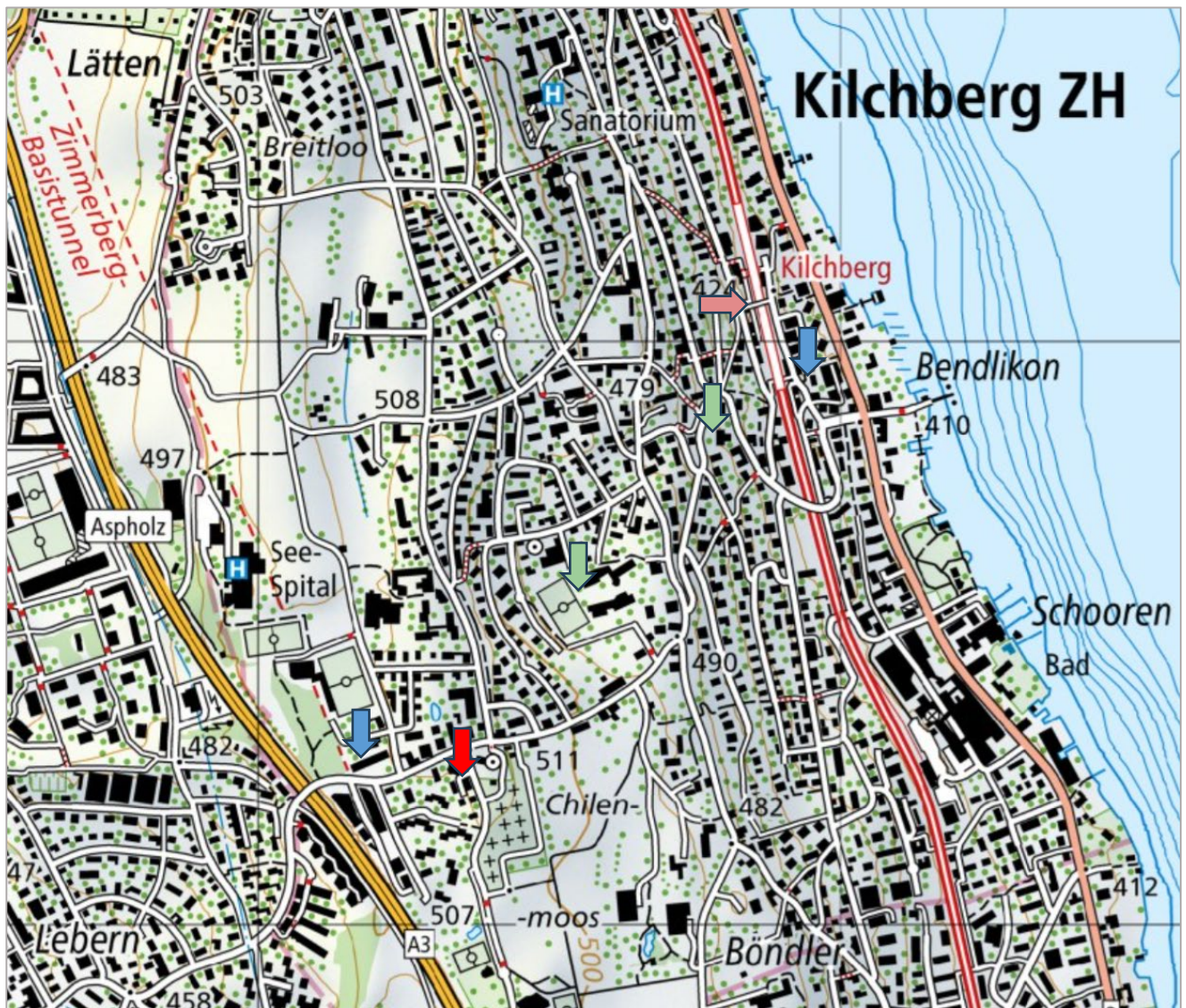




## Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt auf der Krete zwischen See und Sihltal, ca. 30 m südlich der Dorfstrasse und ca. 70 m südwestlich der reformierten Kirche Kilchberg. Es handelt sich um eine sehr ruhige Wohnlage ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Die Bushaltestelle «Kirche» (Linien 161 und 162) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Buslinie 161 verbindet Kilchberg direkt mit dem Bürkliplatz in Zürich, die Linie 162 (mit Halt bei der Kirche) verbindet das Gebiet Asp mit dem Bahnhof Kilchberg. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (A3) ist Zürich Wollishofen, 3 km vom Verkaufsobjekt entfernt.



Verkaufsobjekt



Bahnhof Kilchberg

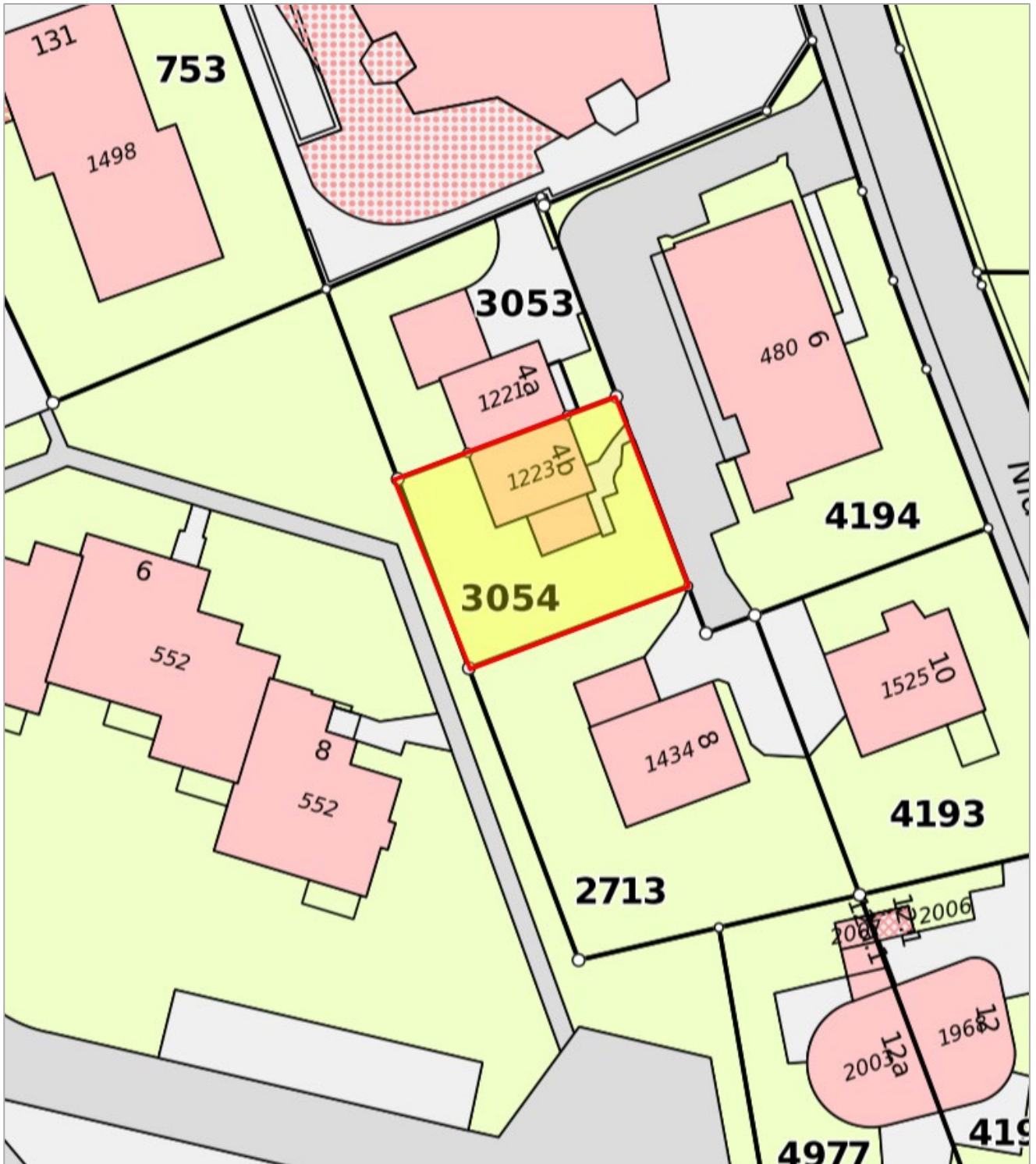


Schulhäuser



Einkaufsmöglichkeiten

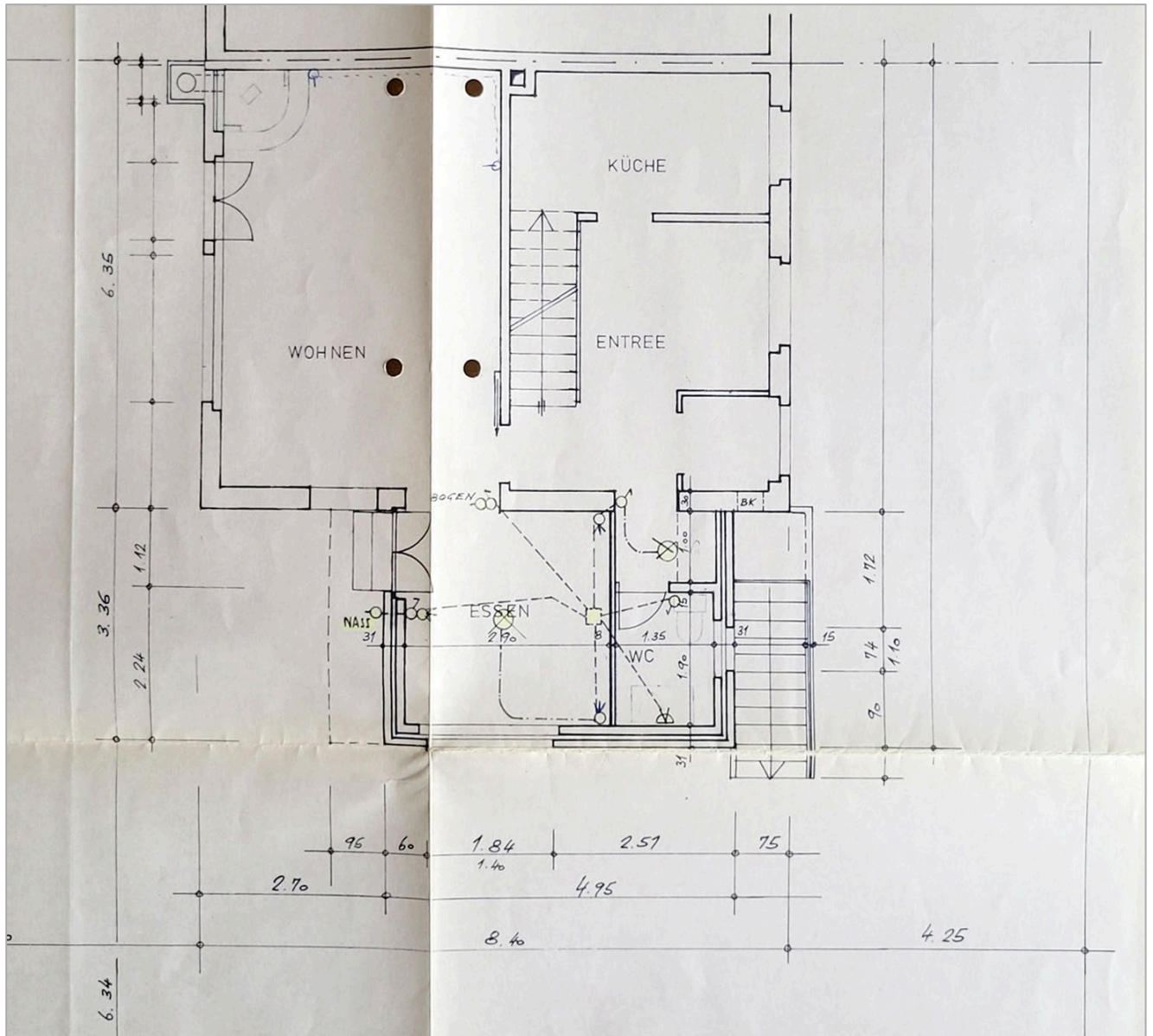




Das vollständig erschlossene Verkaufsgrundstück befindet sich an der Nidelbadstrasse in zweiter Bautiefe. Es handelt sich um ebenes Gelände mit einem charmanten einfachen Garten (gedeckter Sitzplatz, befestigte Flächen, Rasen, Hecken und Einzelbäumen).

## Einteilung / Beschrieb

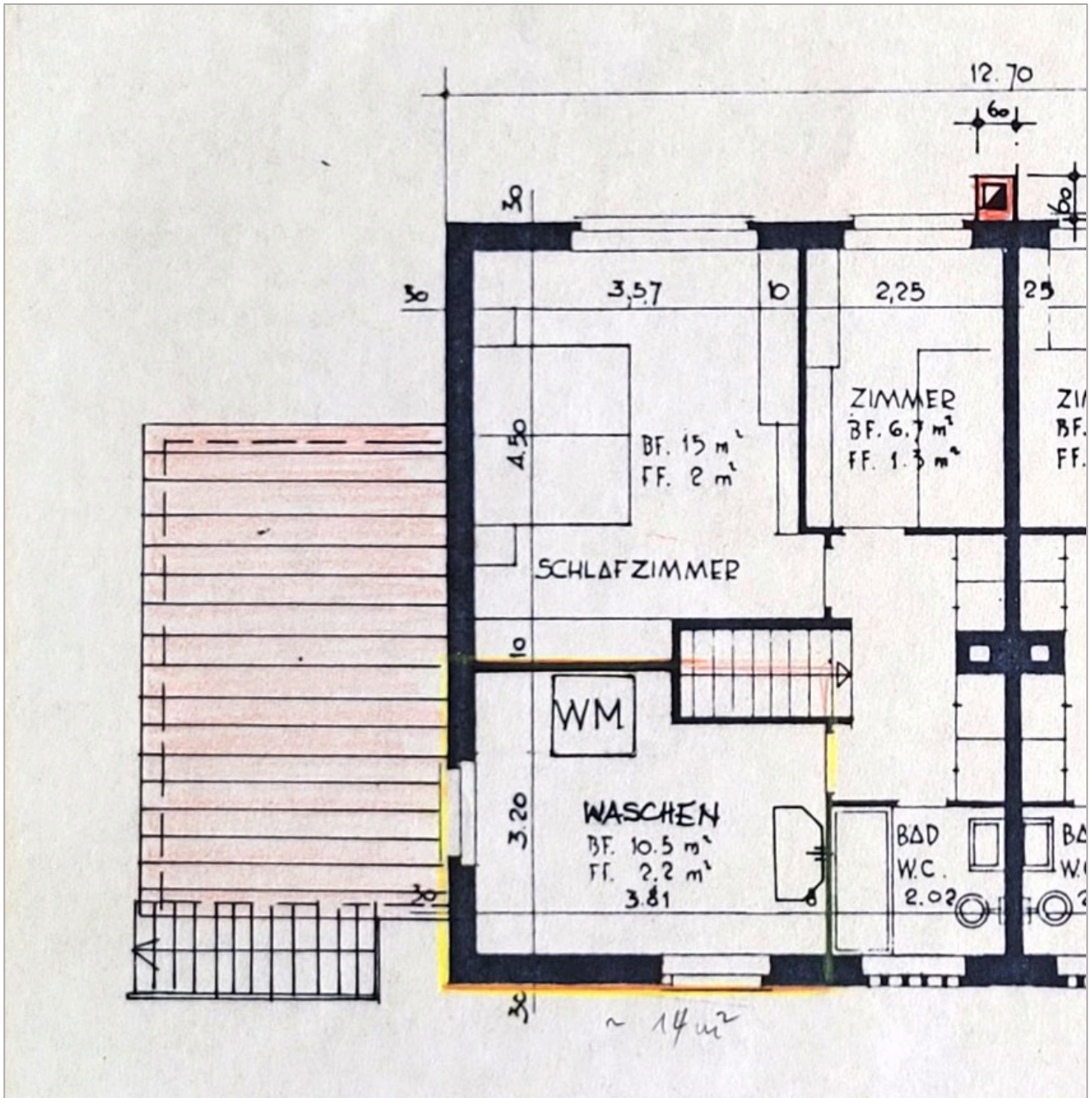
### Erdgeschoss



|                   |         |
|-------------------|---------|
| Windfang          | 1,7 m²  |
| Entrée mit Treppe | 13,3 m² |
| Wohnen            | 23,6 m² |
| Esszimmer         | 8,9 m²  |
| Küche             | 7,4 m²  |

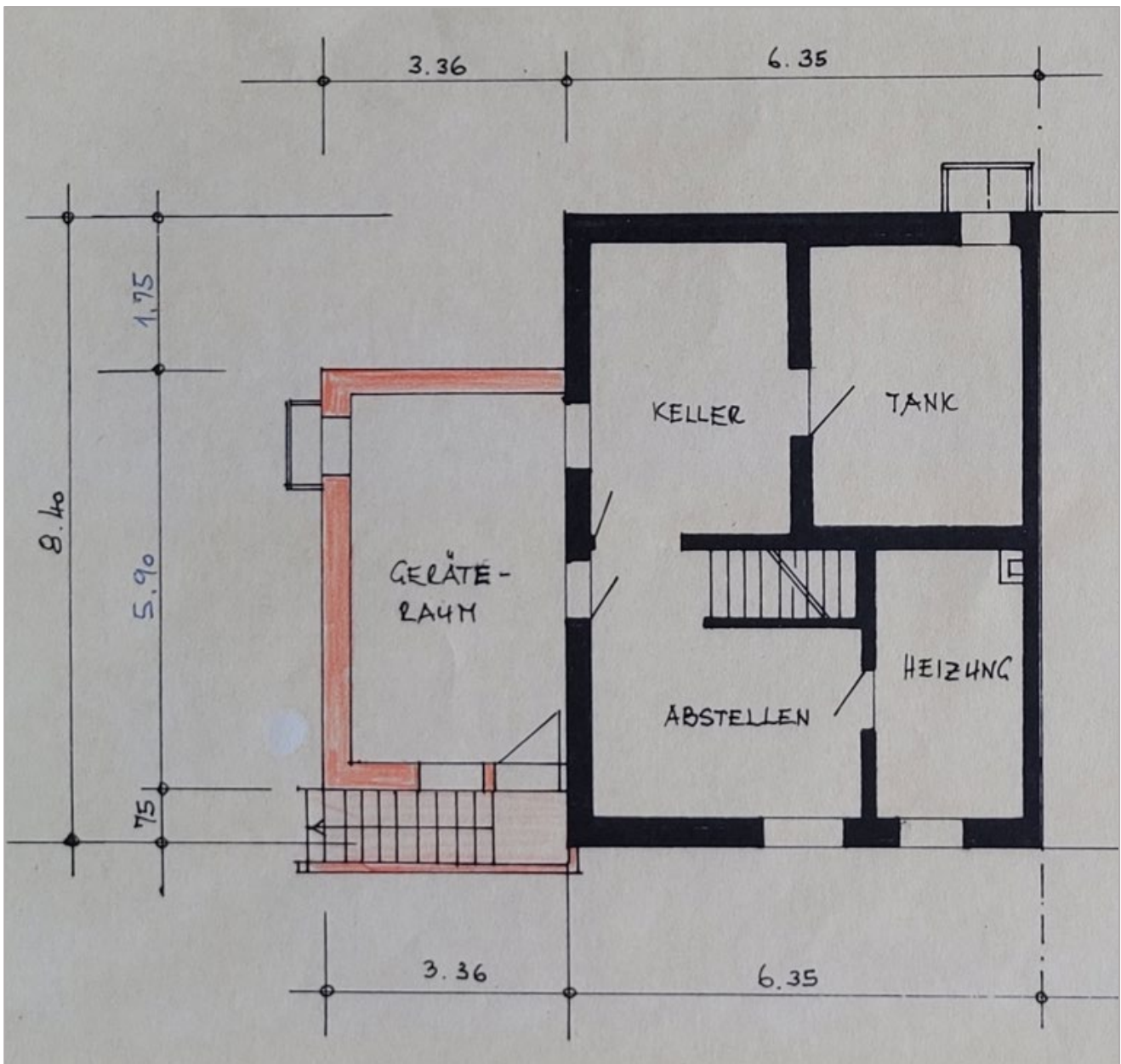


## Obergeschoss



|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Treppe, Vorplatz                                 | 5,5 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1                                         | 15,0 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2                                         | 6,7 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3 (im Plan noch als Waschraum bezeichnet) | 10,5 m <sup>2</sup> |
| Badezimmer                                       | 3,5 m <sup>2</sup>  |

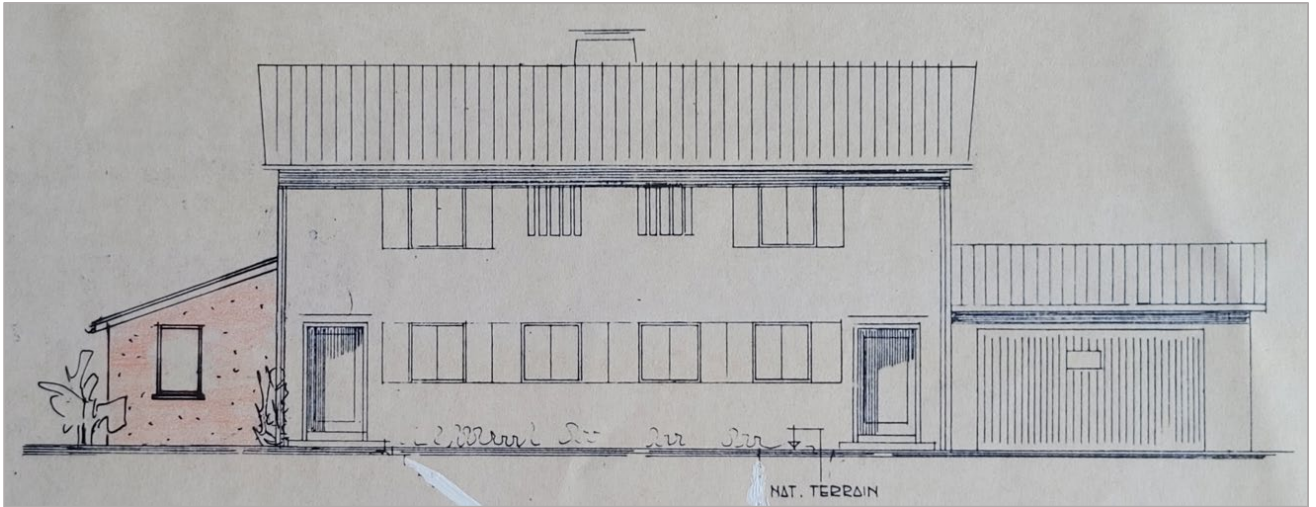
## Untergeschoss



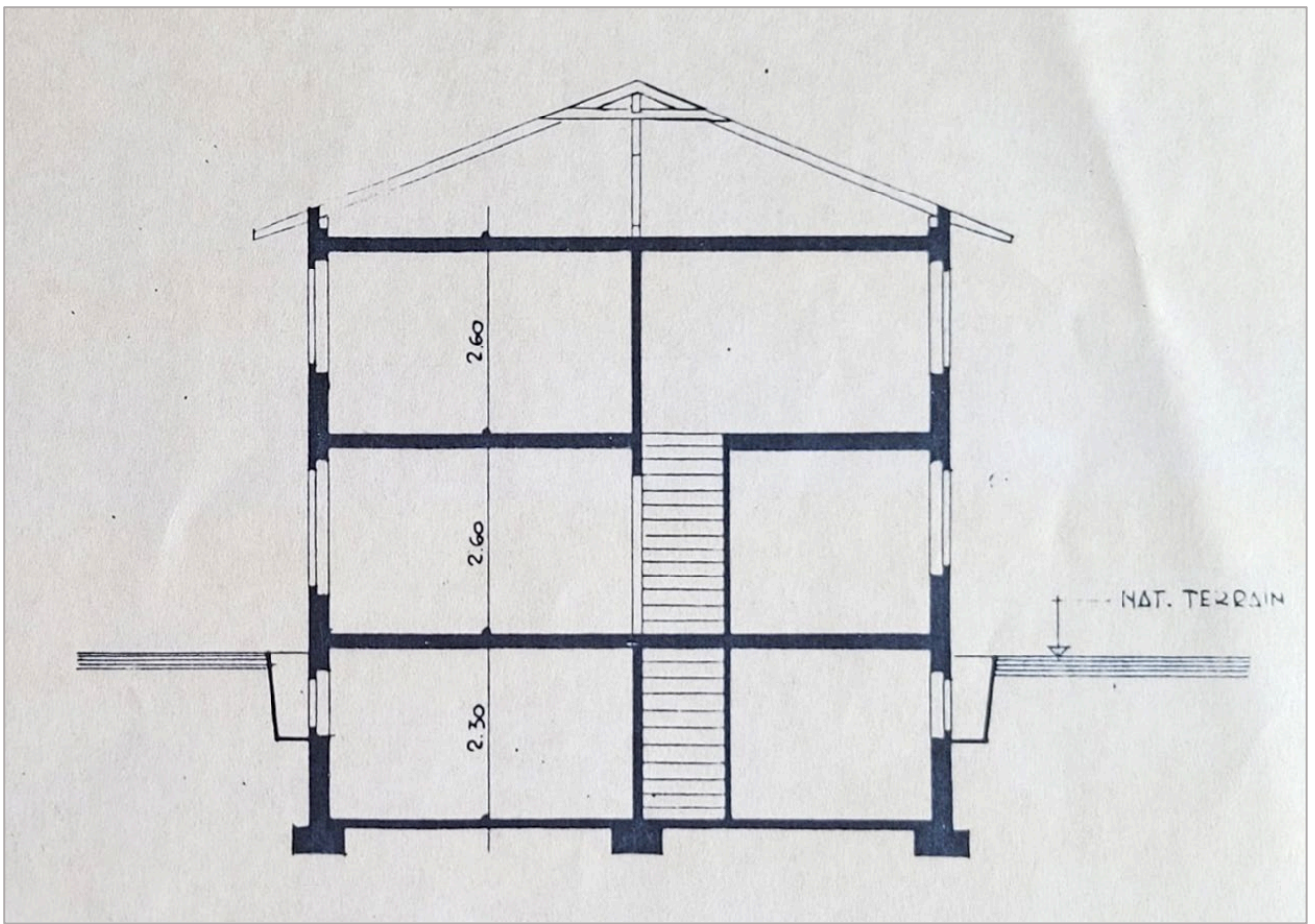
|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Abstellraum mit Treppe | ca. 14,7 m <sup>2</sup> |
| Heizung                | ca. 7,3 m <sup>2</sup>  |
| Keller / Saunaraum     | ca. 11,0 m <sup>2</sup> |
| Keller / Tankraum      | ca. 11,0 m <sup>2</sup> |
| Geräteraum             | ca 15,9 m <sup>2</sup>  |



## Ansicht



## Schnitt



## Ausbau / Technik

|                            |                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise allgemein         | angebaut, massiv, Betondecken                                                                                                    |
| Fassade                    | verputzt, gestrichen                                                                                                             |
| Spenglerarbeiten           | Kupferblech                                                                                                                      |
| Fenster                    | Isolierverglasung. Rahmen aus Holz-Metall                                                                                        |
| Beschattung                | Rollläden, Klappjalousieläden, tlw. Vergitterungen                                                                               |
| Dach                       | Satteldach mit Ziegeleindeckung, Schindelunterzug, Dachboden wärmege-<br>dämmt                                                   |
| Interne Treppe             | massive Stufen                                                                                                                   |
| Heizung / Wärmeverteilung  | Zentralheizung (Baujahr 1984) mit Ölfeuerung, Innentank, Radiatoren und Che-<br>minée                                            |
| Warmwasser                 | zentrale Warmwasseraufbereitung                                                                                                  |
| Leitungen / Installationen | unter Putz (kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig)                                                                        |
| Medien                     | Kabel- und Festnetzanschluss                                                                                                     |
| Küche                      | funktionstüchtig aber nicht mehr zeitgemäss (Fronten Holz, Kunststoffab-<br>deckung, Backofen, Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld) |
| Sanitäreinrichtungen       | allesamt funktionstüchtig aber nicht mehr zeitgemäss                                                                             |
| Böden                      | Parkett, Kunststoffbelag, Kork, Klinker, Feinsteinzeug                                                                           |
| Wandoberflächen            | Raufasertapeten, Abrieb                                                                                                          |
| Decken                     | Abrieb, Weissputz, Riementäfer                                                                                                   |
| Waschküche                 | Waschvollautomat und Wäschetrockner, alte Badewanne                                                                              |
| Wohnungskeller             | mit gemauertem Abschluss, Naturboden                                                                                             |
| Allgemeine Räume           | im Untergeschoss, Werkstatt, Keller, Sauna                                                                                       |
| Dachgeschoss               | Estrich, Aufgang mit Zugtreppe (geringe Raumhöhe)                                                                                |
| Parkierung                 | Einzelgarage (Nutzungsrecht auf Nachbargrundstück), Abstellplatz davor                                                           |



## Verkaufskonditionen / Besichtigungen

---

|                         |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Richtpreis Liegenschaft | CHF 1'580'000'000.00 (Schätzungsgutachten vorhanden)                                                                                                                                                                           |
| Besichtigungen          | nur nach telefonischer Voranmeldung (052 368 77 77)                                                                                                                                                                            |
| Angebote                | per E-Mail oder per Post bis 25. April 2025 an<br>Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen<br>thomas.hux@hux.ch<br>die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem<br>Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen |
| Antritt                 | Nach Vereinbarung                                                                                                                                                                                                              |
| Anzahlung               | CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung                                                                                                                                                                         |
| Notariatskosten         | je hälftig Käufern und Verkäuferschaft                                                                                                                                                                                         |
| Grundstückgewinnsteuer  | zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt                                                                                                                                                                                      |



Dr. iur. Thomas Hux

### Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / [thomas.hux@hux.ch](mailto:thomas.hux@hux.ch)

Hux AG  
Landstrasse 43a  
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

## Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

### TEIL - AUSZUG

aus dem Grundbuch

#### Eigentümer

Bürgerorte: Zürich, Winterthur  
ZH, Nidelbadstrasse 4b, 8802 Kilchberg ZH, als Alleineigentümer

#### Grundstücksbeschreibung

##### Gemeinde Kilchberg

Grundbuch Blatt 1303, Liegenschaft, Kataster 3054, EGRID  
CH749193778202, Kilchberg

##### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 3054, EGRID CH749193778202, Kilchberg, Plan 27  
298 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

|                                                    |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| Gebäude:                                           |                    |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 13501223, Nidelbadstrasse 4b | 71 m <sup>2</sup>  |
| Bodenbedeckungsarten:                              |                    |
| - Gartenanlage                                     | 214 m <sup>2</sup> |
| - befestigte Fläche                                | 13 m <sup>2</sup>  |
| - Gebäude                                          | 71 m <sup>2</sup>  |

#### Anmerkungen und Grundlasten

Keine

#### Dienstbarkeiten

- Last  
Durchleitungsrecht für einen Hilfsstrang zur Schmutzwasserkanalisation zugunsten der Gemeinde Kilchberg.  
Dat. 26.05.1941 SP 819
- Last und Recht  
Durchleitungsrecht für Kanalisation mit Anschlussrecht an diese Leitung.  
Dat. 21.05.1943 SP 841
- Recht  
Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht.  
Dat. 04.06.1948 SP 964-I

- Last  
Durchleitungs- und Einleitungsrecht für Regenwasser.  
Dat. 04.06.1948 SP 965
- Recht  
Näherbaurecht.  
Dat. 04.06.1948 SP 966
- Recht  
Benützungsrecht an einer Autogarage.  
Dat. 24.03.1955 SP 1215
- Last  
Anschluss- und Durchleitungsrecht für Meteorwasser.  
Dat. 24.03.1955 SP 1216
- Recht und Last  
Durchleitungsrecht für eine Kanalisationsleitung.  
Dat. 24.03.1955 SP 1217
- Last  
Recht auf Erstellung einer Balkonanbaute.  
Dat. 05.07.1955 SP 1221
- Last  
Recht auf Durchleitung der Kabelleitung für Gemeinschaftsantennenanlage zugunsten der Politischen Gemeinde Kilchberg.  
Recht  
Anschlussrecht an diese Kabelleitung.  
Dat. 29.06.1973 SP 1639-147

#### Hinweis:

Im Sinne von Art. 31 Abs. 2 Grundbuchverordnung (GBV): Allfällige im Grundbuch eingezeichnete Anmerkungen im Sinne von Art. 26 Lit. c Nrn. 1 – 4 GBV, Vorrangrechte sind nicht enthalten.

Thalwil

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
11.01.2024, 15:25 Uhr

GRUNDBUCHAMT THALWIL

A24-000089  
Auszug 2024/35

Gebühr Fr. 40.--

Daniel Borner, Grundbuchsekretär

Coll: ml / 





**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

SICHERN &amp; VERSICHERN

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

Nidelbadstrasse 4b  
8802 Kilchberg ZH

**Policen-Nr.** 159'312  
**Gemeinde/Quartier** Kilchberg  
**Grundstück-Nr.** 135.3054

7. Januar 2024

**Übersicht Versicherungspolice**
**Eigentümerschaft**

Nidelbadstrasse 4b, 8802 Kilchberg ZH

**Versicherungssumme Total CHF**
**545'659**

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

| Gemeinde<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung                                                                                                             | Volumen<br>m³ | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Kilchberg            | 135-01223 | Nidelbadstrasse 4B<br>8802 Kilchberg<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 1954<br>Schätzung vom 03.09.2010<br>Schätzgrund: Revision | 540           | 45'854           | 545'659                     |

**Rechtsmittel:**

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

## Fotodokumentation

---



Wohnen / Essen



Esszimmer (Anbau)





Eingangsbereich



Eingang / Treppe zu OG





Küche



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG





Nasszelle UG



Nasszelle OG



Estrich





Hobbyraum



Waschküche





Heizung



Tankraum / Keller



