



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt**

# **Verkaufsdokumentation**



**4 ½-Zi. Eigentumswohnung mit grossem  
Balkon und 2 PP**

Untere Bühlenstrasse 32, 8708 Männedorf

## Lage

### Makrolage

Kanton	Zürich
Bezirk	Meilen
Gemeinde	Männedorf ( <a href="http://www.maennedorf.ch">www.maennedorf.ch</a> )
Einwohner	ca. 11'662 (Stand 2023)
Steuerfuss	93 % (ohne Kirche)

### Mikrolage

Quartier:

Männedorf liegt am rechten Zürichseeufer, der sog. Goldküste. Die Gemeinde erstreckt sich am südlichen Abhang des Pfannenstiels vom rechten Zürichseeufer bis nach Stäfa. Männedorf liegt auf Terrassen, die parallel zum Pfannenstielerücken verlaufen. Der obere Teil von Männedorf ist ein Naherholungsgebiet.

Infrastruktur:

Abwechslungsreiches Vereins- und Freizeitangebot. Männedorf ist Standort des Spitals Männedorf und eines Segelclubs. Die Gemeinde verfügt über ein grosses Angebot an Kindergärten, Schulen, Alters- und Pflegeheimen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants.

Öffentlicher Verkehr:

Bahnhof Uetikon in 400 m Entfernung binnen 7 Minuten fussläufig erreichbar. Gute Busverbindungen nach Uster, Rapperswil und Wetzikon. Mit der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft nach Wädenswil.

Individualverkehr:

Mit dem Auto binnen 30 Minuten in Zürich (18 km) und binnen 38 Minuten am Flughafen Zürich (30 km).

### Standort





## Objekt

### Eckdaten

Art	<b>4 ½- Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon und 2 PP</b>	
Aufteilung	Entrée	10,15 m <sup>2</sup>
	Abstellkammer	2,35 m <sup>2</sup>
	Gästebad mit Dusche	3,3 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	17,0 m <sup>2</sup>
	mit direktem Zugang zum Bad	5,8 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,29 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,35 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	34,9 m <sup>2</sup>
	Küche	8,55 m <sup>2</sup>
	mit offenem Esszimmer	10,0 m <sup>2</sup>
	Balkon	<u>24,5 m<sup>2</sup></u>
	<b>insgesamt Wohnfläche</b>	<b>142,19 m<sup>2</sup></b>
Etage	1. OG	
Nebenräume im 1. UG	Waschküche zur Einzelbenutzung	11,6 m <sup>2</sup>
	mit direktem Zugang zum Bastelraum	11,6 m <sup>2</sup>
	Weinkeller	<u>8,0 m<sup>2</sup></u>
	<b>insgesamt Nebenräume</b>	<b>31,2 m<sup>2</sup></b>
Autostellplatz im 1. UG	2 Autoabstellplätze (separat abschliessbar)	
Baujahr	1997	

### Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht im Inventar der kommunalen oder kantonalen Denkmalpflege eingetragen und steht nicht unter Denkmalschutz.

### Mietverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet. Die Nebenkosten incl. Erneuerungsfonds für die Wohnung betragen 2023 Fr. 14'500.-- und für die Garage Fr. 1'300.--.

### Verwaltungsvertrag

Es besteht seit 2019 ein Verwaltungsvertrag mit Kehl Immobilienbetreuung, Seestrasse 145, 8703 Erlenbach ZH, Tel. 044 915 46 76, [info@kehl-immo.ch](mailto:info@kehl-immo.ch). Der Vertrag muss übernommen werden.

### Erneuerungsfonds

Der Anteil am Erneuerungsfonds beträgt für die Wohnung Fr. 30'756.-- vom Gesamtfonds über Fr. 166'470.-- (Stand 31.12.2023).  
Der Anteil am Erneuerungsfonds für die beiden Parkplätze beträgt Fr. 5'690.-- vom Gesamtfonds über Fr. 30'797.-- (Stand 31.12.2023).

### Unterhaltszustand

Die Wohnung ist sehr ordentlich unterhalten. Vom Balkon aus hat man Teil-Seesicht. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet.

Gasheizung, Baujahr 1997. Die Verteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Da die Lebensdauer von 25 Jahren erreicht ist, läuft die Planung und Abstimmung über den Ersatz der Heizung.

Lift ist im Haus vorhanden. Barrierefreier Zugang zum Haus über eine Rampe. Tiefgaragenzufahrt direkt neben dem Haus. 2 Besucherparkplätze vor dem Haus.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 22 25  
anja.sundmacher@bd.zh.ch  
www.immobilienamt.zh.ch

## Objekt

### Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Stockwerkeigentum	185/1000 Miteigentumsanteil an Kat.-Nr. 6942 mit Sonderrecht an der 4 ½ Zi.-Wohnung mit Waschküche, Bastelraum, Keller und Weinkeller  Anmerkung: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft von 1997  Dienstbarkeit als Recht: Pflanzhöhenbeschränkung  Keine Vormerkungen und Grundlasten
Tiefgarage	Zweimal 1/16 Miteigentumsanteil an Kat.-Nr. 6943  Vormerkung: Aufhebung Vorkaufsrecht Miteigentümer  Keine Grundlasten
Gesamtpfandrecht: Papier-Inhaberschuldbrief über Fr. 890'000.00	

### Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen im Gebäude oder den Wohnungen.

### Kaufpreisvorstellung

Keine Mindestkaufpreisvorstellung  
(zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren)

Im Kaufpreisangebot ist der Anteil am Erneuerungsfonds enthalten.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 22 25  
anja.sundmacher@bd.zh.ch  
www.immobilienamt.zh.ch

## Ablauf und Termine

### Besichtigungen

Bitte melden Sie sich unter Angabe der konkreten Anzahl der Personen und des Termins zur Besichtigung an bei: [anja.sundmacher@bd.zh.ch](mailto:anja.sundmacher@bd.zh.ch)

**Donnerstag, 27.06.2024, zwischen 10:00 und 12:00 Uhr**  
**Dienstag, 02.07.2024, zwischen 14:00 und 16:00 Uhr**

### Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis **spätestens Montag, 15.07.2024 (Posteingang)**:

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

**«Vertraulich Verkauf Untere Bühlenstr. 32, Männedorf»**

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt  
Anja Sundmacher  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

### Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

### Weitere Unterlagen

[www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

### Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

## Bilder



## Bilder



## Situationsplan

