



Einfamilienhaus

einseitig angebaut
in Splitlevels aufgeteilt
mit Einliegerwohnung

Adresse: Tollwiesstrasse 7, 8700 Küsnacht

Kat.-Nr.: 9849

Bauzone: W2 1.40

Grundstücksfläche: 714 m²

Kubatur: 1'180 m³

Baujahr: 1973

Letzte Renovation: 2007

Wohnfläche brutto: ca. 260 m²

Wohnfläche netto: ca. 220 m²

Hauptwohnung: 7 Zimmer, davon 4 geschlossen

Einliegerwohnung: 2.5 Zimmer

Nebenräume: ca. 86 m², 2 Garagen



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Einfamilienhausquartier, mit einer guten Fern- sowie Bergsicht ab den oberen Geschossen.

Die Bushaltestelle «Tägermoos» liegt rund 280m entfernt. Es bestehen direkte Verbindungen ins Zentrum von Küsnacht sowie ins Stadtzentrum an das Zürcher Bellevue oder den Bahnhof Tiefenbrunnen.

Eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Coop) ist im Quartier Itschnach vorhanden. Eine grössere Auswahl findet sich im Zentrum von Küsnacht.

Der Kindergarten sowie die Primarschule sind in 10 Gehminuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet mit dem Schübelweiher, dem Küsnachter Tobel sowie dem Rumensee sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Ebenfalls ist der Zürichsee nicht weit entfernt.



Grundstück, Gebäude

Das Grundstück liegt in der Zone W2/1.40, einer Wohnzone mit einer Baumassenziffer von $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Gemäss der aktuellen Bauordnung ist eine maximale oberirdische Kubatur von rund $1'000 \text{ m}^3$ bzw. eine theoretische Bruttowohnfläche von ca. 300 m^2 realisierbar.

Eventuell besteht eine kleine Baureserve, welche bei Bedarf beispielsweise im Innenhof genutzt werden könnte. Um die effektive Baureserve zu erhärten, wird jedoch eine Baumassenberechnung empfohlen.



Raumprogramm, Ausbaustandard

Untergeschoss:

Eingangshalle, Zugang zu den beiden Garagenboxen sowie zum Abstellraum

1. Zwischengeschoss:

Vorplatz, Gäste-WC, Bastelraum (beheizt), Tankraum (8'000l), Technik / Waschküche, Luftschutzraum sowie die separat zugängliche 2-Zimmer-Wohnung mit Entrée, Bad/WC, kleiner Küche, Wohn- und Essbereich sowie Zimmer

2. Zwischengeschoss:

Wohnbereich mit Cheminée, separates Arbeitszimmer (offen) sowie Zugang zum Balkon

Wohngeschoss:

offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum zweiten Balkon (teilw. gedeckt), Vorplatz/Korridor, DU/Lavabo, Gäste-WC, 3x Zimmer und 1x Master-Bedroom mit Bad/WC und Zugang zum dritten Balkon



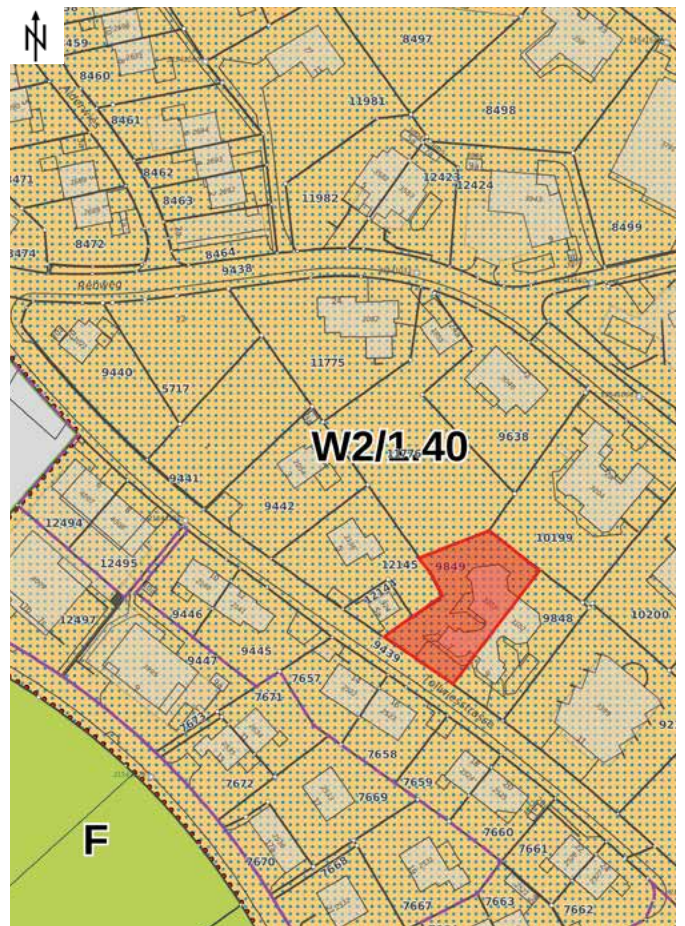


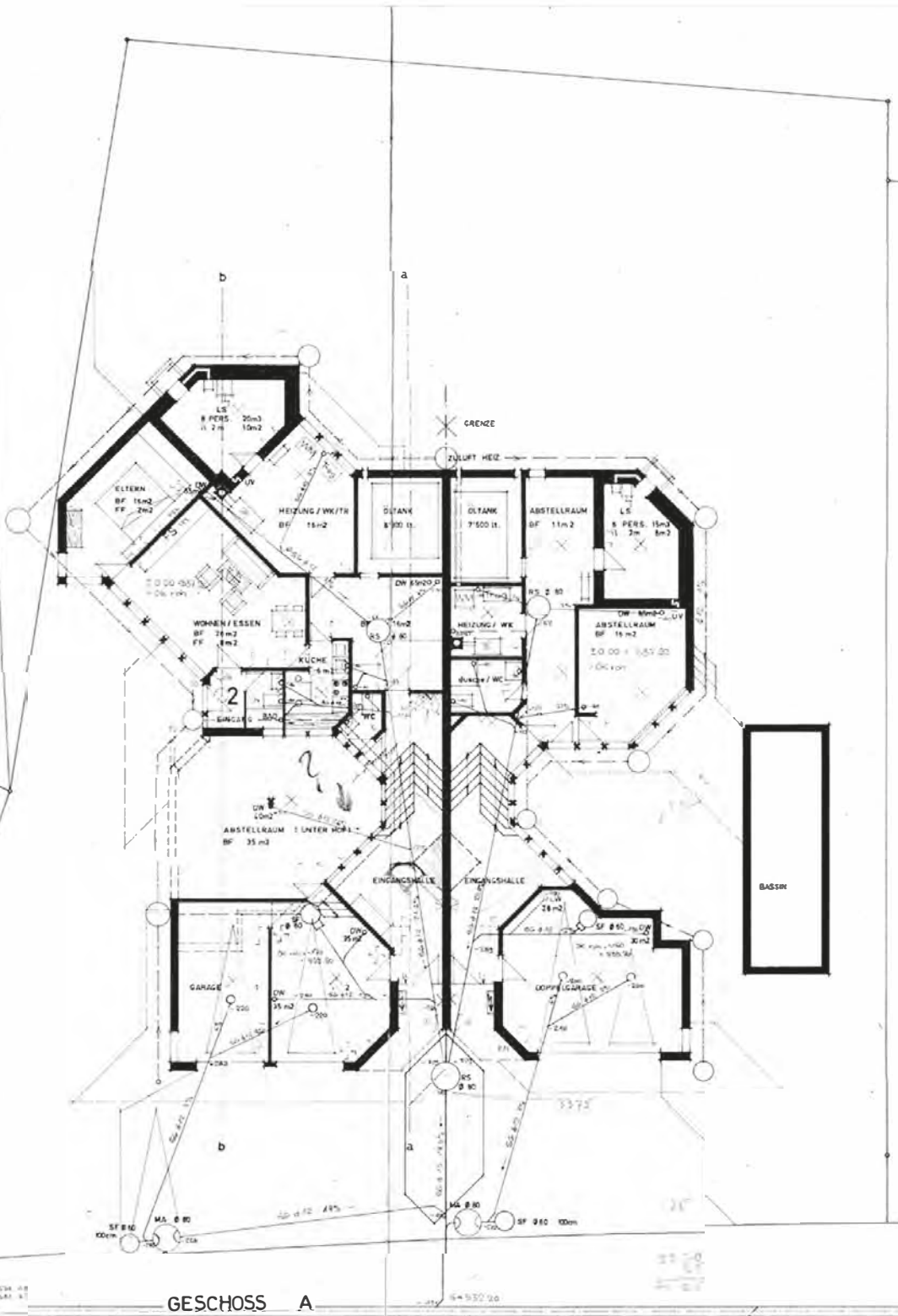
Aussenbereich

besteht aus Garagenvorplatz mit Abstellmöglichkeit für ein Auto bei ungehinderter Wegfahrt aus den Garagen, gedecktem Hausvorplatz, Zugangstreppe in den Garten, Innenhof mit Betonplatten, Wiese, Busch- und Baumbeständen.

Die Architektursprache der 70er Jahre sowie die Materialien des Innenausbau sind noch original und unverfälscht und zeugen von bewusstem Gestaltungswillen.







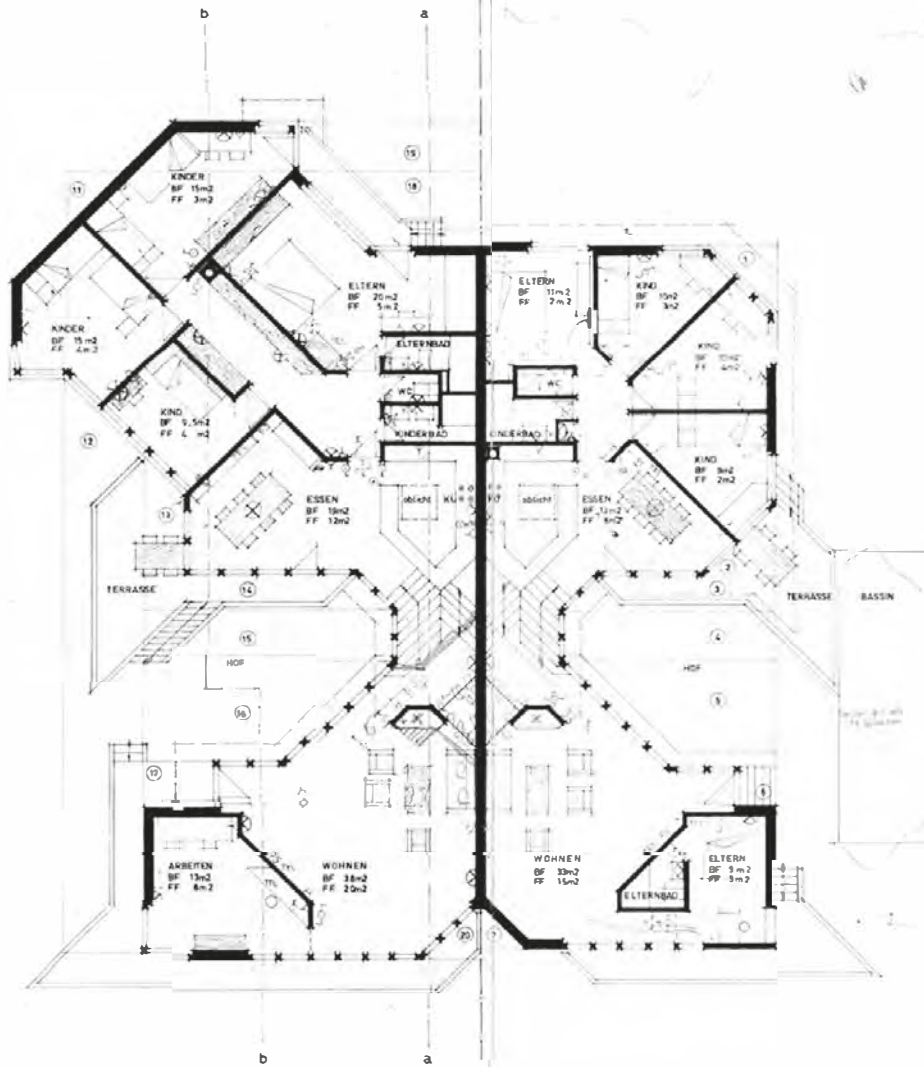
- GEGENSPEICHLANLAGE / ESSZIMME
 H EINGANG MIT TÜRÖFFNER
 H DOPPELSTECCKDOSE
 A STECKDOSE
 O SCHALTER
 U UM SCHALTER
 P POLWECHSEL
 W WANDLÄMPE
 X DECKENLÄMPE

537.00
 3.45
 533.75

GESCHOSS A

KANALISATION :	1	0.00	=	537.20
	2	0.00	=	OK ROH BODEN 2 ZI-WOHN.

linke Hälfte!



- GEGENSPRECHANLAGE / ESSZIMMER
- EINGANG MIT TÜRÖFFNER
- DOPPELSTECKDÖSE
- STIECHDÖSE
- SCHALTER
- UMSCHALTER
- POLWECHSEL
- WANDLAMPE
- DECKENLAMP
- DRÜCKER

53320
 345
 53375

GESCHOSS B

DER BAUHERR :
 DER ARCHITEKT :

DREIFAMILIENHAUS TOLLWIESSTR. KÜSNACHT ZH
GRUNDRISS 1:100

7103/02 84/50 2 SEPT 1971 RS

linke Hälfte!

