



Erhöhter Blick vom Grundstück  
über Limberg Richtung Zürichsee

# UMBAU EINFAMILIENHAUS DENKMALGESCHÜTZT

Limbergstrasse 16a, 8127 Küsnacht

Das Einfamilienhaus ist unter Denkmalschutz gestellt. Das Objekt ist nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und in enger Zusammenarbeit mit den Behörden instand zu stellen und die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten.

Das Einfamilienhaus ist modern konzipiert und sehr gut möblierbar. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten und Behörden festgelegt. Das Einfamilienhaus kann durch die Käufer innen umgestaltet werden, sofern dies rechtzeitig bekannt, den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten entspricht und baulich wie planerisch noch möglich ist.

## ROHBAU

### Mauerwerk

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton oder Betonelementen. Trennwände im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Betonelementen. Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen bleiben bestehen. Haustrennwände aus Stahlbeton. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen sofern möglich aus

Backsteinmauerwerk oder Leichtbauwand, beidseitig verputzt.

### Decken

Decken bleiben bestehen.

### Dachkonstruktion

Bestehende Dachflächen gehören zu den geschützten Teilen.

### Fenster

Der Ersatz von Fenstern ist von der Behörde bewilligen zu lassen.

### Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Kupferblech oder Chromnickelstahl.

### Beschattungsanlagen

Bestehende Jalousieläden renovieren oder evtl. neue Jalousieläden aus Holz oder Aluminium gemäss Angaben Behörden. Bedienung manuell.

## AUSBAU

### Energie- und Lichtinstallation

Unterverteilung im Untergeschoss. Zwei Steckdosen pro Zimmer, drei Steckdosen in Wohn-/Esszimmer. Zwei Steckdosen pro Keller. Eine Aussensteckdose beim Sitzplatz.

### Telefon / Television

1 Steckdose im Wohnen/Essen Multimedia 2x Ethernet + TV ausgebaut, zusätzlich im Wohnen/Essen und je 1x in allen Zimmern ein Leerrohr mit Leerdose.

### Photovoltaik-Anlage PVA

Auf dem Mehrfamilienhaus und auf dem Autoliftgebäude eine gemeinsame Photovoltaikanlage für die gesamte Überbauung gemäss Angaben Elektroingenieur.

### Heizung

Bestehende Radiatoren oder sofern möglich mit Niedertemperatur-Bodenheizung und Warmwasseraufbereitung über eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmemessung) und Einzelraumregulierung. Raumtemperatur nach SIA-Normen. Die Heizzentrale befindet sich im Garagengeschoss.

### Lüftung

Die Lüftung erfolgt manuell über die Fenster. Geschlossene Räume Lüftung unter Dach.

### Sanitäre Apparate

Alle Apparate weiss. Spiegelschränke in Dusche, WC und Badezimmer. Waschma-



schine/Wäschetrockner im Erdgeschoss.  
Ein frostsicheres Gartenventil.  
Basispreise gemäss separater Liste.

#### **Küchen**

Kunstharzfronten, Granitabdeckung,  
Geschirrspüler, Backofen, Kühl-/Gefrier-  
kombination mit Unterschrank-Beleuch-  
tung, Spültischmischer mit Auszugbrause.  
Auszug mit Kehrrihttrennsystem.  
Basispreise gemäss separater Liste.

#### **Türen / Schliessanlagen**

*Zimmertüren:* Bestehende Türen und  
Zargen regenerieren/reprofilieren.

*Hauseingangstüre:* Der Ersatz von Türen  
ist von der Behörde bewilligen zu lassen

*Schliessanlagen:* Sofern möglich KABA-  
Star oder gleichwertig, mit Sicherheitslang-  
schildern an Haustüren. 5 Schlüssel.

#### **Schreinerarbeiten**

Einbaugarderobe /-Wandschrank im Entrée  
mit Huttابلar. Budget: CHF 5'000.00.

#### **Bodenbeläge**

Bestehende Bodenbeläge regenerieren.  
Budget CHF 180.-/m<sup>2</sup> inkl. allen Neben-  
arbeiten und allen Zuschlägen.

#### **Wandbeläge**

Bestehende Wandbeläge regenerieren.  
Budget CHF 180.-/m<sup>2</sup> inkl. allen Neben-  
arbeiten und allen Zuschlägen.

#### **Deckenbeläge**

Bestehende Deckenbeläge regenerieren/  
reprofilieren.

#### **Innentreppe**

Die Lage der Treppe im Erd- und Oberge-  
schoss ist geschützt.  
Bestehenden Treppenbelag regenerieren.

#### **Hafnerarbeiten**

Die Fachwerkwand zur Stube mit dem  
Kachelofen ist geschützt.

Bestehenden Kachelofen regenerieren.

#### **Gartenschopf**

Holzkonstruktion auf Betonsockel. Mit  
vertikaler oder geschlossener Holzlattung.  
Ausführung gemäss Angaben Architekt und  
Behörden.

#### **Hinweis**

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen  
Plänen, Zeichnungen und Angaben können  
keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.  
Insbesondere kommt den Plänen keine  
gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen

zu. Für Ausführungen und Flächenangaben  
sind der detaillierte Baubeschrieb und die  
Ausführungspläne im Massstab 1:50  
massgebend. Ausführungsbedingte  
Änderungen, Anpassungen und / oder  
Massabweichungen können vorkommen  
und bleiben jederzeit ausdrücklich  
vorbehalten.

#### **Termine und Zahlungsmodus**

Bei Unterzeichnung des Reservationsver-  
trags: CHF 20'000.00

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags  
20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung.  
Restbetrag bei Eigentumsübertragung und  
Schlüsselübergabe.

Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach  
Rechnungsstellung, spätestens bei  
Eigentumsübertragung.

#### **Bemerkungen**

Handänderungskosten und Notariatskosten  
werden je zur Hälfte von Käufer und  
Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderung  
vorbehalten.