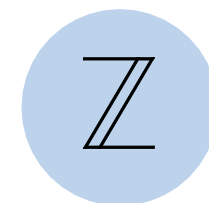




EINFAMILIENHAUS MIT VIEL BAUPOTENZIAL

8049 Zürich



ZET IMMOBILIEN AG

MAKROLAGE



ZET IMMOBILIEN AG



ZÜRICH HÖNGG



ZET IMMOBILIEN AG

Zürich Höngg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt Zürich und verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Der charmante Kreis 10 überzeugt durch seine erhöhte Lage, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die ausgezeichnete Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind das Zürcher Stadtzentrum, der Hauptbahnhof sowie wichtige Wirtschaftsstandorte wie Zürich-West, Oerlikon und der Flughafen Zürich in kurzer Zeit erreichbar. Mehrere Tram- und Buslinien sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse gewährleisten eine hervorragende Mobilität – sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr.

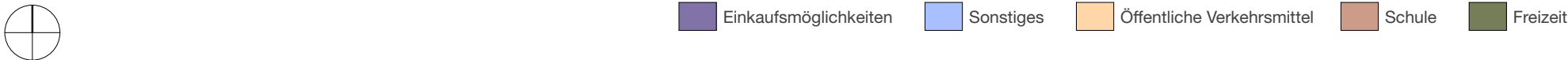
Höngg zeichnet sich durch seine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Nähe zur Limmat, weitläufige Grünflächen, Spazier- und Velowege sowie Naherholungsgebiete wie der Hönggerberg oder der Käferberg bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig prägen gepflegte Wohnquartiere, historische Gebäude und ein lebendiges Quartierzentrum das attraktive Ortsbild.

Das Quartier verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinischen Dienstleistungen. Ergänzt wird das Angebot durch die unmittelbare Nähe zur ETH Hönggerberg und weiteren Bildungs- und Forschungsinstitutionen, welche den Standort zusätzlich aufwerten.

Zürich Höngg spricht insbesondere Menschen an, die urbanes Wohnen mit Ruhe, Natur und hoher Standortqualität verbinden möchten. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, die stabile Wertentwicklung sowie die attraktive Lage innerhalb der Stadt Zürich machen Höngg zu einem nachhaltigen und wertbeständigen Wohnstandort. Die Kombination aus hervorragender Erschliessung, naturnahem Umfeld und urbanem Komfort verleiht dem Quartier eine aussergewöhnliche Wohnattraktivität.

Einkaufsmöglichkeiten	Coop Migros Denner Coop Pronto	weniger als 3 Fahrminuten weniger als 3 Fahrminuten weniger als 4 Fahrminuten weniger als 6 Fahrminuten
Sonstiges	Poststelle ZKB Filiale Raifeisenbank Apotheke Arztpraxis Zahnarzt	weniger als 3 Fahrminuten weniger als 5 Fahrminuten weniger als 4 Fahrminuten weniger als 4 Fahrminuten weniger als 4 Fahrminuten weniger als 2 Fahrminuten
Bahnhof	Hardbrücke	weniger als 15 Fahrminuten
Tramhaltestelle	Alte Trotte	weniger als 1 Gehminute
Schulen	Kita Büsi Schulhaus Ackerstein Schulhaus Lachenzelg	weniger als 2 Gehminute weniger als 3 Gehminute weniger als 18 Gehminute
Freizeit	Vitaparcour Fussballplatz Tennisplatz Fitness Entsorgungsstelle	weniger als 5 Fahrminuten weniger als 6 Fahrminuten weniger als 5 Fahrminuten weniger als 5 Fahrminuten weniger als 8 Fahrminuten

MIKROLAGE



EIN ORT MIT SELTENHEITSWERT



ZET IMMOBILIEN AG



Blick nach Norden | Bestehendes Einfamilienhaus

ECKWERTE ZUR LIEGENSCHAFT



ZET IMMOBILIEN AG

Die elegante 6.5-Zimmer-Einfamilienhausliegenschaft an der Ackersteinstrasse 102 in Zürich-Höngg vereint grosszügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und attraktives Ausbaupotenzial in einer der begehrtesten Wohnlagen Zürichs. Die ruhige und sonnige Umgebung sowie die Nähe zur Stadt machen dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder anspruchsvolle Käufer mit Platzbedarf.

Das gepflegte Haus befindet sich auf einem 558 m² grossen Grundstück und überzeugt durch seinen zeitlosen Charakter sowie den laufend sehr gut unterhaltenen Zustand. Die klassische Architektur mit Walmdach fügt sich harmonisch in das gewachsene Quartier ein und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

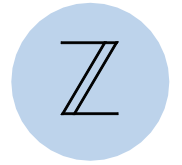
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein grosszügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Cheminée, welches besonders an kalten Wintertagen eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die separate Küche bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Etage durch ein praktisches Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein grosszügiges Bad mit Badewanne, Dusche und WC.

Besonders attraktiv ist zudem die ausgebaute Veranda im Treppenhausbereich, welche sich ideal als Rückzugsort, Leseecke oder Homeoffice eignet und dem Haus zusätzlichen Charme verleiht. Ein besonderes Highlight bietet das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: Das Attikageschoss kann erweitert und erhöht werden, wodurch zusätzlich rund 38 m² Bruttowohnfläche realisiert werden können. Von dort eröffnet sich ein herrlicher Blick über die Dächer und die Stadt Zürich.

Das Untergeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer beziehungsweise einen Hobbyraum sowie praktische Nebenräume wie Waschküche und Kellerflächen. Dank des separaten Eingangs eignet sich dieser Bereich hervorragend für den Ausbau zu einer Einliegerwohnung oder einem unabhängigen Studio – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder zur Teilvermietung.

Adresse	Ackersteinstrasse 102 8049 Zürich	
Parzelle	Kat. Nr. HG3906 558 m ² Parzellenfläche	
Einfamilienhaus	Wohnfläche (HNF)	ca. 189.0 m ²
	Terrasse (teilweise gedeckt)	34.0 m ²
	Nebenräume (Keller, Waschraum usw.)	42.0 m ²
Verkaufspreis	CHF 3'950'000.-	
Baujahr	1939	
Volumen	760 m ³	
Allgemeine Sanierungen	2022 Sanierung Balkone 2017 Brauchwasser Wärmepumpe (Boiler)	
Wärmeerzeugung	Ölheizung - Radiatoren Brauchwasser Wärmepumpe - Boiler	
Bestehende Hypothek	- 4 Jahre Laufzeit, Zinssatz 1.18% (2/3 der Hypothek) - Saron (1/3 der Hypothek)	

LAGE DIE PERSPEKTIVEN SCHAFFT



ZET IMMOBILIEN AG

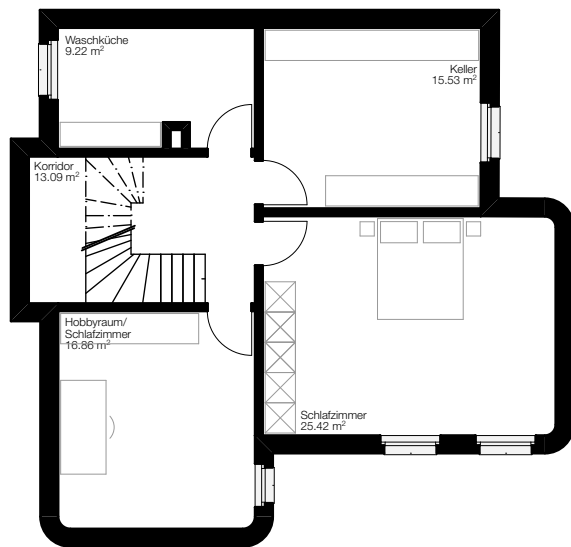


Blick nach Südwesten | Bestehendes Einfamilienhaus

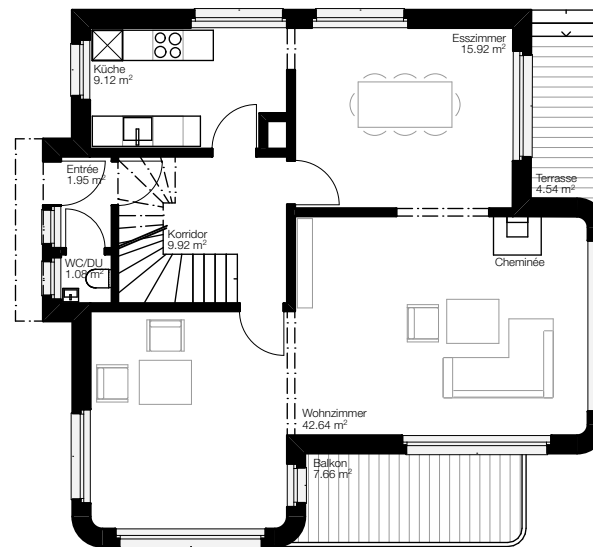
BESTEHENDES EFH - GRUNDRISS



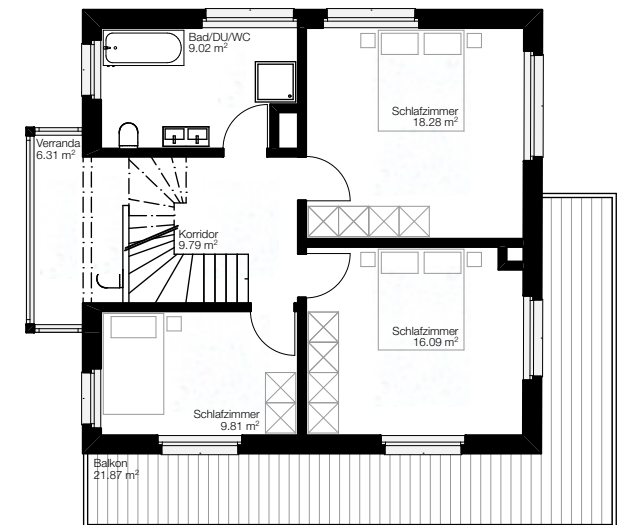
ZET IMMOBILIEN AG



Untergeschoss



Erdgeschoss

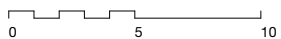


1. Obergeschoss



Objekt : Ackersteinstrasse 102

Mst. : 1:150



INVESTITION IN LAGEQUALITÄT

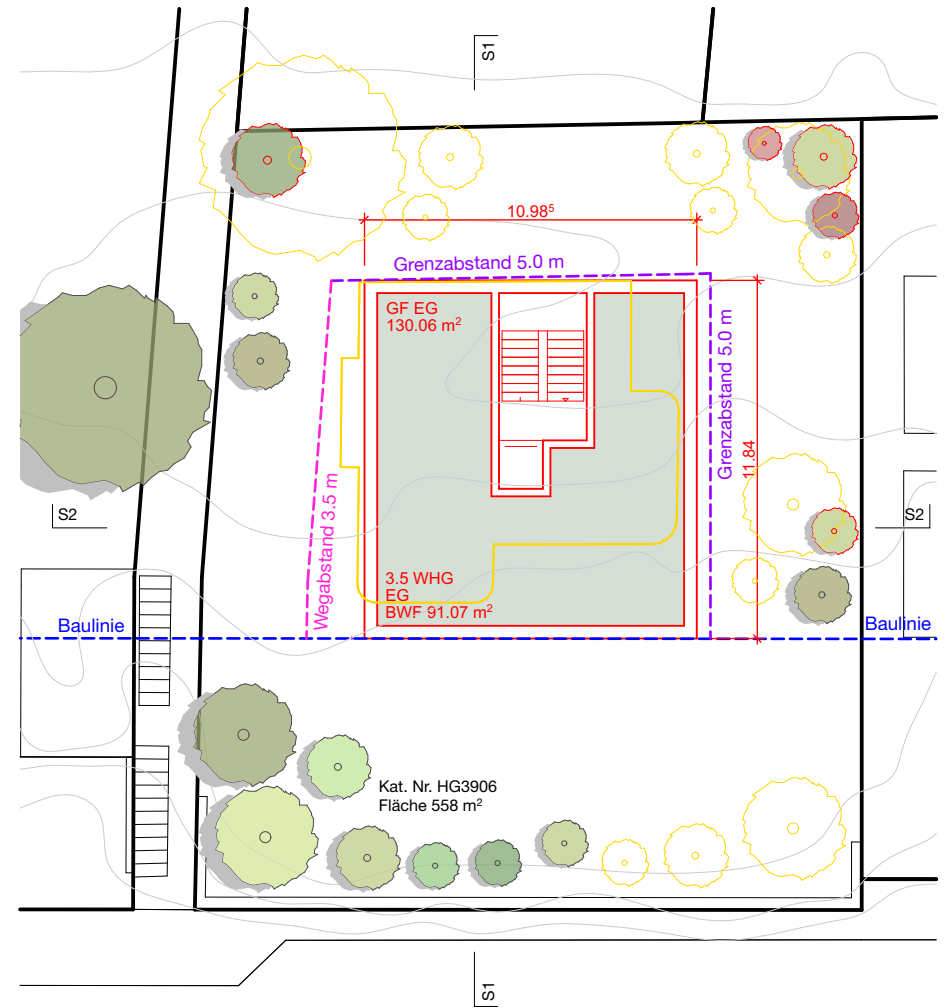
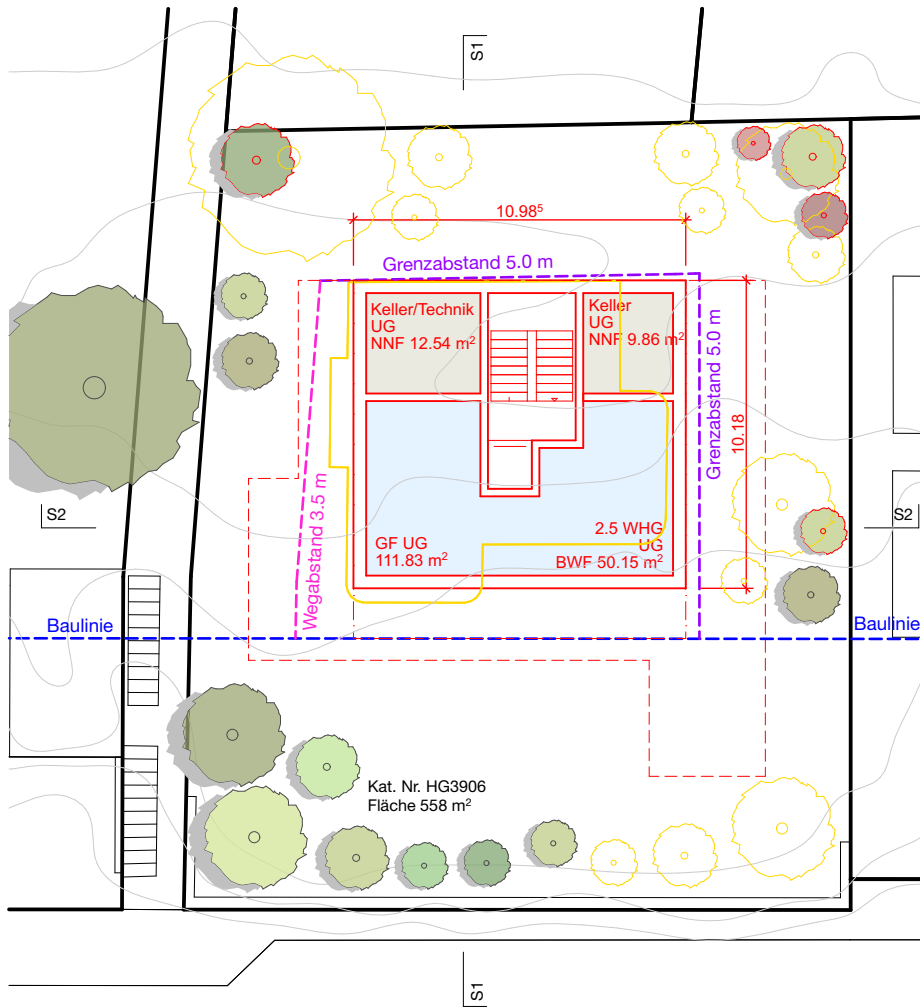


ZET IMMOBILIEN AG



Blick nach Südosten | Höhe - Ausbau Attikageschoss

MACHBARKEITSSTUDIE



Machbarkeitsstudie | Untergeschoss | Mst: 1:250 

Machbarkeitsstudie | Vollgeschoss | Mst: 1:250 

MACHBARKEITSSTUDIE

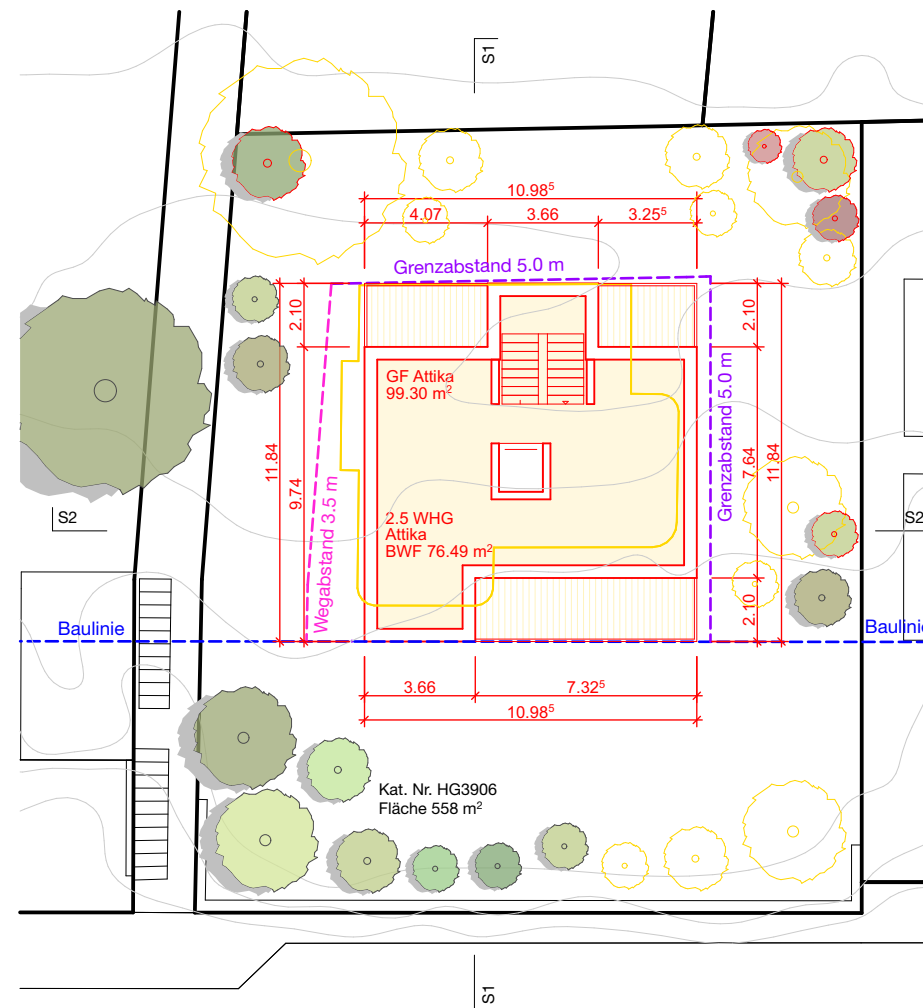


ZET IMMOBILIEN AG

Parzelle	Kat. Nr. HG3906 558 m ² Parzellenfläche
Wohnzone	Wohnzone W2bl
Ausnützungsziffer BZO Art. 13	40 % (558 m ² x 40% = 223.2 m ²)
Überbauungsziffer BZO Art. 13	22 % (558 m ² x 22% = 122.8 m ²)
Lärmempfindlichkeitsstufe GIS.zh.ch	Lärmempfindlichkeitsstufe II
Baulinie GIS.zh.ch	Ja
Volumen Neubau SIA 416	Oberirdisch 1.UG bis Attika ca. 1'350 m ³ Unterirdisch Einstellhalle / 2. UG ca. 880 m ³
Bruttowohnfläche BWF	BWF ca. 308 m ²

Total | ca. 2'230 m³

* Unter der Bruttowohnfläche (BWF) wird die Wohnfläche verstanden, exklusive Aussenwände, Erschliessungsflächen und Treppenhauses.



Machbarkeitsstudie | Attikageschoss | Mst: 1:250



WOHN- UND ANLAGECHANCE AN BEGEHRTER LAGE



ZET IMMOBILIEN AG

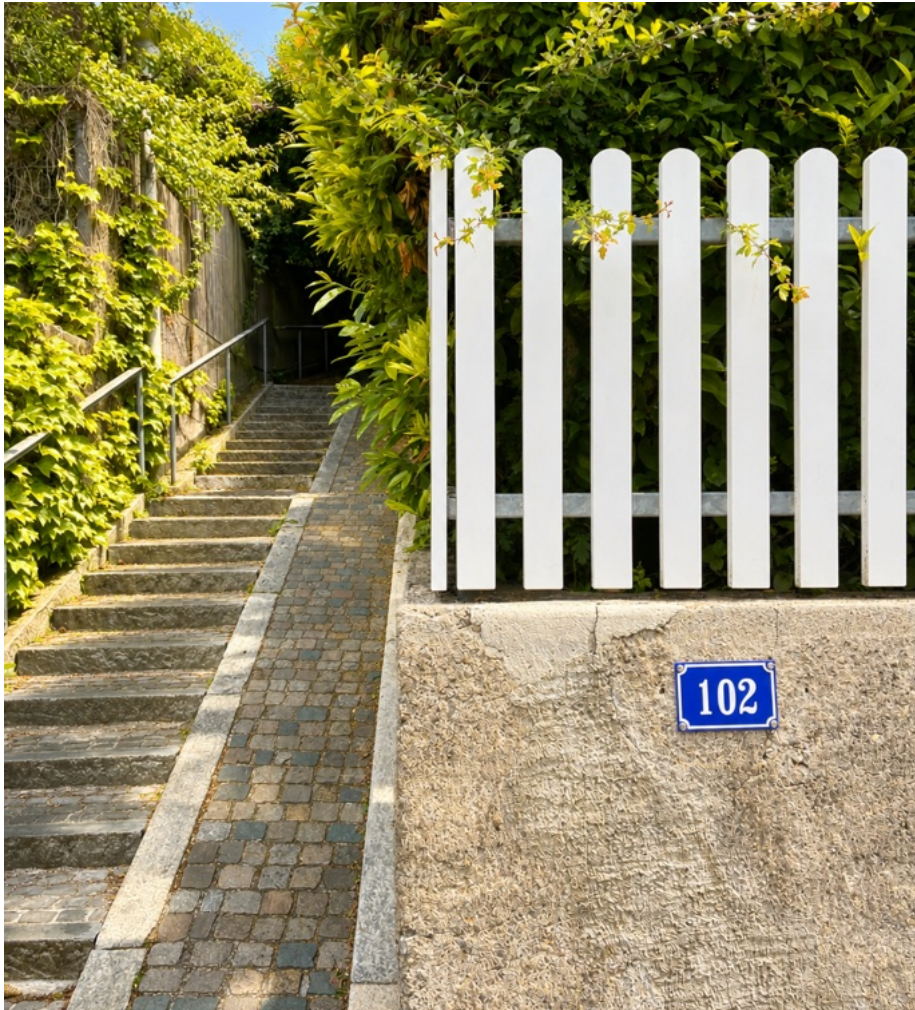


Blick nach Nordosten | Bestehendes Einfamilienhaus

DATEN FÜR DUE DILIGENCE



ZET IMMOBILIEN AG



Zugang | Bestehendes Einfamilienhaus

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
Versicherung	GVZ Nachweis		
Pläne Bestand	Katasterplan	- gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	- Untergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss	Mst:1:100 Mst:1:100 Mst:1:100
	Schnitt	- Schnitt A-A	Mst:1:100
	Fassaden	- Nordfassade - Ostfassade - Südfassade - OWestfassade	Mst:1:100 Mst:1:100 Mst:1:100 Mst:1:100
Unterhalt	Auflistung Investitionen seit 2000		
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten.		
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück.		

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ZET IMMOBILIEN AG



Sitzplatz | Bestehendes Einfamilienhaus

Garantie / Haftungsausschluss

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt deren Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

VERKAUFSPROZESS



ZET IMMOBILIEN AG

Phase 1

Verkaufsdossier / Begehung Grundstück

Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie Grundbuchauszug, ÖREB-Auszug, Zonenplan sowie das Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen des Grundstücks finden an folgenden Terminen statt:

Samstag, 20. Juni 2026

Dienstag, 30. Juni 2026 (Abend)

Eine Teilnahme an den Besichtigungen ist ausschliesslich nach vorgängiger Anmeldung möglich. Wir bitten Sie daher, sich bei Interesse rechtzeitig anzumelden.

Phase 2

Einreichung 1. Kaufangebot

Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot (Finanzierungsbestätigung Bank) einzureichen.

Die Frist zur Einreichung von Kaufangeboten läuft bis zum **10. Juli 2026**. Später eingehende Angebote können gegebenenfalls nicht mehr berücksichtigt werden.

Phase 3

Einreichung 2. Kaufangebot

Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.



Nicola Zeoli | Geschäftsinhaber

ZET Immobilien AG

info@zetimmobilien.ch

079 375 96 98