



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation



Grosszügiges Wohnhaus in Seenähe
Bergwerkstrasse 2, 8810 Horgen

Lage

Makrolage

Kanton	Zürich
Region	Zimmerberg
Gemeinde	Horgen (www.horgen.ch)
Einwohner	24'456 (Stand 31.12.2024)
Steuerfuss	90 % (ohne Kirche)

Mikrolage

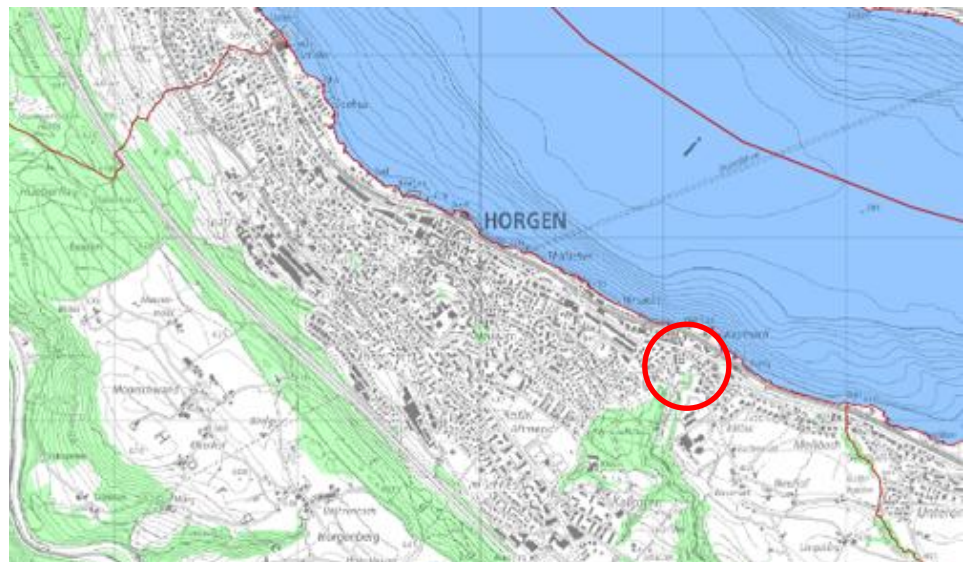
Gemeinde / Umgebung:
Horgen liegt malerisch am linken Ufer des Zürichsees und ist Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Kanton Zürich. Die Umgebung besticht durch eine attraktive Kombination aus See, Hügeln und ausgedehnten Waldgebieten. Die Nähe zum Zürichsee bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder entspannte Spaziergänge entlang der Seepromenade. Im Hinterland laden grüne Erhebungen und Naturwege zu Wanderungen und Radtouren ein.

Quartier:
Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone im Ortsteil Käpfnach, direkt an der Seestrasse. Der Ortsteil liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets von Horgen.

Infrastruktur:
Schulen und Kindergärten liegen in Fussdistanz. Das Dorfzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist rund 1,8 Kilometer entfernt.

Öffentlicher Verkehr:
Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Liegenschaft und bietet eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Horgen sowie zu den umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Horgen liegt ca. 1,8 Kilometer entfernt und bietet regelmässige S-Bahn-Verbindungen, mit denen Zürich Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten und der Flughafen Zürich in rund 30 Minuten erreichbar sind.

Individualverkehr:
Die Autobahneinfahrten A3 Richtung Stadt Zürich und Sargans liegen ca. 5 Fahrminuten entfernt. Die Stadt Zürich ist in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar, der Flughafen Zürich in etwa 30 Minuten.



Objekt

Eckdaten

Art	Wohnhaus (genutzt als zwei vertikal angeordnete Wohneinheiten)
Einheiten	zwei Wohneinheiten, ein Lagerraum
Bodenfläche (BF) Wohnen ¹	ca. 222 m ²
Bodenfläche (BF) Lagerraum ¹	ca. 13 m ²
Bodenfläche (BF) Keller ¹	ca. 75 m ²
Bodenfläche (BF) Estrich ¹	ca. 66 m ²
Volumen	874 m ³
Grundstückfläche	184 m ²
Baujahr	1800
Garten	nein
Autoabstellplatz	nein
Assek.-Nr.	181
Versicherungswert	CHF 1'010'026.—

Das Wohnhaus wurde um 1800 erstellt und umfasst zwei Wohneinheiten sowie einen Lagerraum. Die Wohneinheiten sind vertikal angeordnet und baulich nicht vollständig getrennt, werden jedoch gemäss Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister als separate Einheiten geführt. Zwei Eingänge und zwei Treppenaufgänge sind vorhanden.

Eine Wohneinheit wird über einen Kachelofen beheizt. In der anderen Einheit befindet sich ein Schwedenofen, welcher von den Mietern installiert wurde. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bestehen nicht. Die niedrigsten Deckenhöhen des Gebäudes betragen ca. 1.90 m.¹ Einzelne Ausbauten im Innenbereich wurden durch Mieter bzw. Untermieter erstellt und sind nicht Bestandteil der Liegenschaft.

Raumkonzept

Untergeschoss	Lagerraum (separater Zugang), Kellerräume
Erdgeschoss	Küche, zwei Zimmer, WC
1. Obergeschoss	Küche, WC, Badezimmer, drei Zimmer
2. Obergeschoss	sechs Zimmer, Badezimmer

Unterhaltszustand

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und bedarf einer grosszyklischen Gesamtanierung.

Mietverhältnisse

Beide Wohnungen sind an denselben Mieter zu einem jährlichen Nettomietzins von CHF 8'040.00 vermietet. Eine der beiden Wohnungen ist derzeit durch den Mieter untervermietet. Die Kündigungsfristen der Mietverhältnisse sind je Einheit unterschiedlich geregelt: Eine Wohnung hat eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März, Juni und September. Die zweite Wohnung hat ebenfalls eine Kündigungsfrist von drei Monaten, kann jedoch ausschliesslich auf Ende März und September gekündigt werden. Der Lagerraum ist für jährlich CHF 396.00 vermietet und kann mit einer Frist von einem Monat auf Ende jedes Monats gekündigt werden. Die bestehenden Mietverhältnisse sind von der Käuferschaft zu übernehmen.

¹ Flächen- und Höhenangaben gemäss Planunterlagen, abrufbar unter: www.zh.ch/immobilien-verkauf

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kataster	HN3922
Grundbuchblatt	1674
EGRID	CH673877882831
Grundstückfläche	184 m ²
Grundbucheinträge	laut Grundbuchauszug vom 08.04.2026: - Näherbaurecht zugunsten Kat.-Nr. HN11714 - Baubestimmungen zulasten Kat.-Nr. HN11714 - Bauverbot zugunsten HN9894

Bauvorschriften

Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone B (Kernzonenplan Käpfnach). Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde unter: www.horgen.ch.

Denkmalschutz / Archäologische Zone

Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte verzeichnet, ohne jedoch formell unter Denkmalschutz gestellt zu sein. Vor der Realisierung baulicher Veränderungen ist daher eine vertiefte Abklärung der Schutzwürdigkeit erforderlich. Gestützt auf das Ergebnis dieser Abklärung kann das Objekt formell unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen werden. Bauliche Massnahmen sind grundsätzlich auch bei Schutzobjekten zulässig, sofern sie denkmalverträglich ausgeführt werden. Die Gemeinde Horgen ist über sämtliche geplante Bauvorhaben zu informieren, unabhängig davon, ob diese baurechtlich bewilligungspflichtig sind oder nicht. Zudem befindet sich die Liegenschaft in einer archäologischen Zone, weshalb im Falle eines Bauvorhabens die Kantonsarchäologie im Rahmen des koordinierten Baubewilligungsverfahrens beizuziehen ist.

ISOS

Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Ortsteil Käpfnach ist im ISOS-Objekt von Horgen (ISOS Nr. 5474) mit einem Hinweis verzeichnet und als «Historischer Ortskern von Käpfnach (Weiler von regionaler Bedeutung, nicht Bestandteil des Bundesinventars)» umschrieben.

KOBI

Das Grundstück befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) in der Gemeinde Horgen, innerhalb des Ortsbildes Käpfnach. Die Liegenschaft ist gemäss kantonalem Ortsbildinventar «prägend oder strukturbildend» und besitzt eine «prägende Firstrichtung». Die Nordostfasse ist als «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» bezeichnet.

Gemäss § 11a der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) sowie § 7 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) in Verbindung mit Ziffer 1.4.1.4 Anhang der BVV entscheidet das Amt für Raumentwicklung (ARE) als zuständiges Fachamt innerhalb der Baudirektion über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens in Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der im Ortsbildinventar beschriebenen Schutzziele erfolgt primär durch die Konkretisierung der Kernzonenbestimmungen in der Bau- und Zonenverordnung der Gemeinde.

**Altlasten /
Prüfperimeter
Bodenver-
schiebungen**

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Sie befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. 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 in Gebäuden.

Kaufpreis

Keine Mindestkaufpreisvorstellung.
Die Liegenschaft wird im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft.
Die Käuferschaft trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Die Liegenschaft können Sie an einem der nachstehenden Termine besichtigen:

1. Besichtigung: Dienstag, 09.06.2026 von 13:45 - 17:00 Uhr

Verfügbare Slots (je 45 Minuten):

- 13:45 - 14:30 Uhr
- 14:30 - 15:15 Uhr
- 15:15 - 16:00 Uhr
- 16:00 - 16:45 Uhr

2. Besichtigung: Montag, 15.06.2026 von 13:45 - 17:00 Uhr

Verfügbare Slots (je 45 Minuten):

- 13:45 - 14:30 Uhr
- 14:30 - 15:15 Uhr
- 15:15 - 16:00 Uhr
- 16:00 - 16:45 Uhr

Bitte melden Sie sich per E-Mail unter michelle.grob@bd.zh.ch unter Angabe Ihres gewünschten Zeit-Slots für einen der oben genannten Termine an.

Kostenpflichtige Parkplätze stehen beim öffentlichen Parkplatz Käpfnach zur Verfügung. Bei der Liegenschaft selbst sind keine Parkplätze vorhanden.

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes bis **spätestens Montag, 21.08.2026** (Posteingang).

Das Angebot ist mit folgenden Angaben:

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis eines Schweizerisches Finanzierungsinstituts

an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Horgen»

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Michelle Grob
Zollstrasse 36
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail können wir **nicht** berücksichtigen.

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den oder die 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

Weitere Dokumente zur Liegenschaft sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter 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.

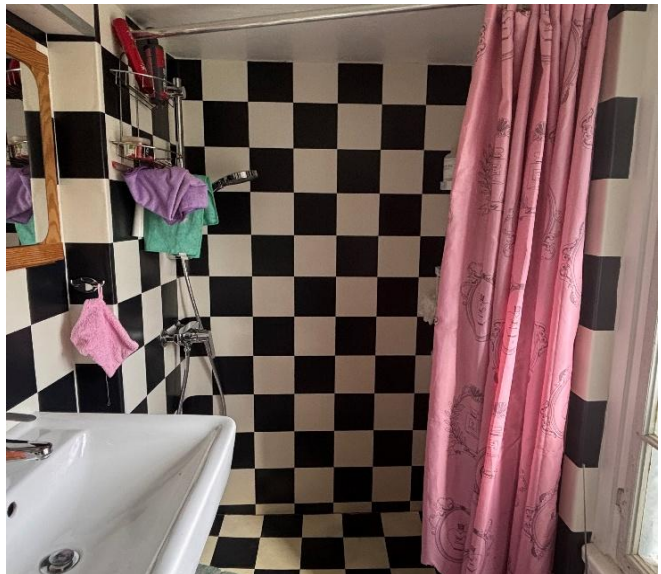
Kontakt

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich
Telefon 043 257 44 73
michelle.grob@bd.zh.ch
www.immobilienamts.zh.ch

Bilder



Bilder



Bilder



Situationsplan

