

Zu verkaufen in Adliswil ZH

Vier Ebenen, ein grosser Garten und Platz für jede Lebensphase

6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus, Finsterrütihof 12, 8134 Adliswil

CHF 2'400'000	185 m²	6.5	ca. 210 m²
Verkaufspreis	Wohnfläche	Zimmer	privat nutzbarer Garten

Auf einen Blick

Das Wichtigste zum Haus

Objekt

Objektart	Doppeleinfamilienhaus (Eckhaus)
Adresse	Finsterrütihof 12, 8134 Adliswil
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Zimmer	6.5
Ebenen	4 (UG, EG, OG, DG)
Nasszellen	3 Badezimmer/Duschen, 1 Gäste-WC
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe (2018), Fussbodenheizung, im Dachgeschoss Heizkörper
Dach und Kamin	2020 geprüft, Kamineinfassung verbessert
Ausstattung	Cheminée, Einbauküche im Dachgeschoss, Sauna, Waschmaschine und Tumbler
Internet	Glasfaser, Netzwerkdose in jedem Zimmer

Preis und Konditionen

Verkaufspreis	CHF 2'400'000
Parkierung	2 Einstellplätze in der Tiefgarage, einer mit Wallbox, inbegriffen
Gemeinschaftskosten	rund CHF 115 pro Monat inkl. Erneuerungsfonds (2025)
Erneuerungsfonds	Anteil CHF 6'650.18 per 31.12.2025
Bezug	nach Vereinbarung
Steuerfuss 2026	Adliswil 104 %, Stadt Zürich 119 %

Flächen

Wohnfläche	**185 m²**
Erdgeschoss	64 m²
Obergeschoss	66 m²
Dachgeschoss	55 m²
Nutzfläche Untergeschoss	67 m²
Estrich	6 m²
Balkone	2, zusammen 8 m²
Sitzplätze	2, zusammen 38 m²
Grundstück im Eigentum	251 m² (Haus 221 m², Gartenparzelle 30 m²)
Garten im Eigentum	146 m²
Zusätzliches Gartenrecht	ca. 60–65 m², grundbuchlich gesichert
Gebäudevolumen	840 m³

Wohn- und Nutzflächen gemäss digitalem Aufmass (CubiCasa, November 2026): Bodenflächen inkl. Treppen, ohne Wände. Im Dachgeschoss sind von 60 m² Bodenfläche 55 m² als Wohnfläche ausgewiesen (Abzug für Flächen unter den Dachschrägen). Grundstücksflächen gemäss Grundbuch.

Fünf Gründe für dieses Haus

- **Raum, der mitwächst:** vier Zimmer im Obergeschoss und ein eigenständiges Studio unter dem Dach.
- **Garten von rund 210 m²:** eigene Fläche plus ein exklusives, im Grundbuch gesichertes Benützungsrecht.
- **Gepflegte Technik:** Luft/Wasser-Wärmepumpe seit 2018, Dach und Kamin 2020 geprüft, Wallbox in der Tiefgarage.
- **Viel Stauraum:** 67 m² Untergeschoss mit Waschraum/Nutzraum, Keller und Technik.
- **Zwischen Zürich und Zug:** Zürich HB rund 19 Minuten, Zug rund 24 Minuten mit dem Auto.



Das Haus

Viel Raum für ein Leben, das sich verändert

Im Sommer steht die Tür zum Garten den ganzen Tag offen. Die Kinder spielen auf dem Rasen, am Sitzplatz wird gegessen, und unter dem Dach arbeitet jemand in Ruhe.

Das gepflegte Doppeleinfamilienhaus am Finsterrütihof verteilt 185 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen. Dazu kommt ein Untergeschoss mit 67 m² Nutzfläche.

Auch die Technik ist auf Stand: Seit 2018 heizt eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Dach und Kamin wurden 2020 geprüft. Das Dach war in Ordnung, die Kamineinfassung auf dem Dach wurde verbessert. Glasfaser und eine Netzwerkdose in jedem Zimmer machen jedes Zimmer zum möglichen Homeoffice.

Die Aufteilung macht das Haus anpassungsfähig: Familienleben im Erdgeschoss, Schlafräume im Obergeschoss und ein eigenständiges Studio im Dachgeschoss, das als Gästeebene, Homeoffice oder Reich für heranwachsende Kinder dient.

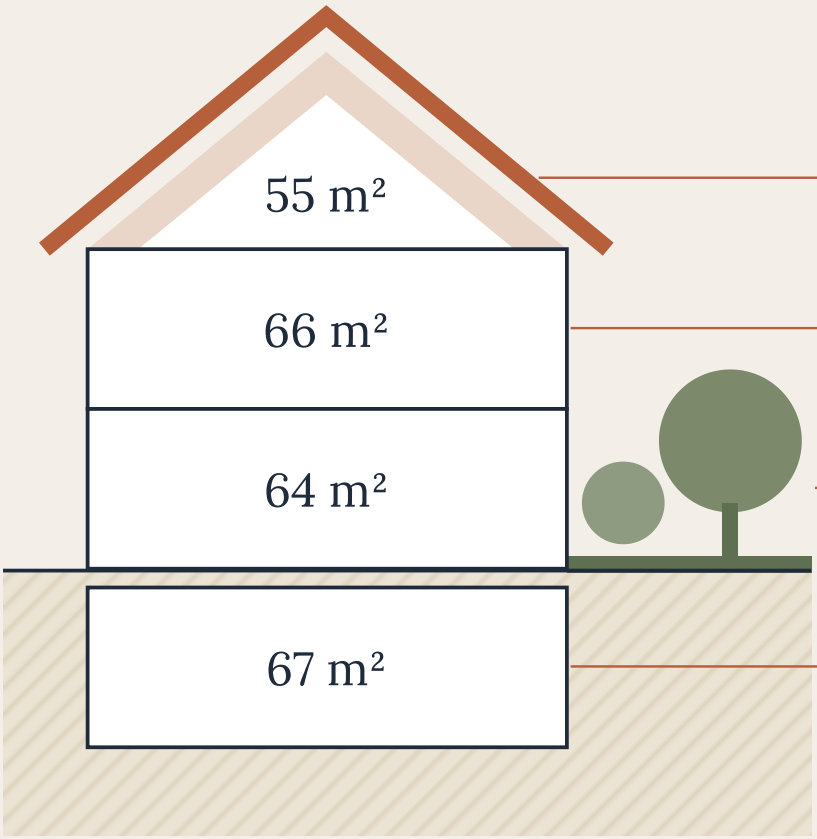
Rund ums Haus liegt ein gewachsener Garten mit Bäumen, Hecken und zwei Sitzplätzen. Neben der eigenen Fläche gehört ein exklusives Benützungsrecht an einem weiteren Vorgarten dazu, gesichert im Grundbuch.

Das Haus ist Teil der kleinen Siedlung «Sugus-Dörfli». Die Gemeinschaft unterhält Tiefgarage und Aussenanlagen gemeinsam, das Haus selbst gehört Ihnen allein. Es ist kein Stockwerkeigentum.

Raumprogramm

Vier Ebenen, vier Rollen

Jede Ebene hat ihre eigene Aufgabe. So bleibt das Haus auch dann passend, wenn sich die Familie verändert.



Dachgeschoss
Studio mit Küche, Dusche/WC, Estrich.
Gäste, Homeoffice, Teenager

Obergeschoss
Vier Zimmer, Bad, Dusche/WC,
zwei Balkone.

Erdgeschoss
Wohnen und Essen mit Cheminée,
Küche, Gäste-WC, zwei Sitzplätze.

Untergeschoss
Waschraum/Nutzraum,
Keller/Schutzraum, Technik.

Schematischer Schnitt. Flächen gemäss Aufmass: Wohnfläche je Geschoss, im Untergeschoss Nutzfläche. Die Grundrisse folgen ab Seite 9.

185 m²	67 m²	46 m²	ca. 210 m²
Wohnfläche EG, OG, DG	Nutzfläche Untergeschoss	Balkone und Sitzplätze	privat nutzbarer Garten



Erdgeschoss 64 m²

Der Wohn- und Essbereich mit 46 m² ist der Mittelpunkt des Hauses. Grosse Fenster auf drei Seiten holen viel Tageslicht herein und öffnen den Raum zum Garten. Das Eck-Cheminée macht ihn an Winterabenden gemütlich.

Die Küche mit 9 m² liegt direkt daneben, die Wege sind kurz. Garderobe und ein separates Gäste-WC ergänzen die Ebene. Vom Wohn- und Essbereich geht es auf zwei Sitzplätze von je 19 m².

Wohnen/Essen	46 m²
Küche	9 m²
Garderobe	3 m²
Gäste-WC	3 m²
Sitzplätze	19 m² / 19 m²









Obergeschoss 66 m²

Vier separat nutzbare Zimmer liegen hier auf einer Ebene: ein Elternzimmer, zwei Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer für Gäste oder das Homeoffice. Ein Bad mit Wanne, eine separate Dusche mit WC und zwei Balkone sorgen dafür, dass es auch morgens nicht eng wird.

Zimmer 1 / Zimmer 2	14 m² / 12 m²
Zimmer 3 / Zimmer 4	10 m² / 7 m²
Bad / Dusche mit WC	5 m² / 3 m²
Vorplatz	10 m²
Balkone	6 m² / 2 m²

Dachgeschoss 55 m²

Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein eigenes kleines Reich: ein offener Wohn- und Küchenbereich mit eigener Einbauküche, dazu Dusche und WC. Von 60 m² Bodenfläche zählen 55 m² als Wohnfläche. Dachfenster und Schrägen geben ihm Charakter.

Wohnfläche	55 m²
Bodenfläche gemäss Aufmass	60 m²
Estrich (zusätzlich)	6 m²

> *Fast eine eigene Wohnung: für Teenager, Gäste, ein ruhiges Büro oder später die Eltern.*







Garten ca. 210 m²

Der Garten ist das Herzstück der Liegenschaft. Rasen, gewachsene Bäume und dichte Hecken schaffen einen geschützten Aussenraum direkt am Haus. Kinder haben Platz zum Spielen, am Sitzplatz unter der Pergola wird im Sommer gegessen.

Zur eigenen Gartenfläche von 146 m² kommt ein exklusives Benützungsrecht an einem Vorgarten auf dem Dach der Tiefgarage. Details dazu auf Seite 8.



Untergeschoss 67 m²

Waschraum/Nutzraum (24 m²), Keller/Schutzraum (25 m²), ein Technik- und Lagerraum (5 m²) und ein Vorplatz (10 m²): Hier haben Velos, Vorräte, Werkzeug und Sportausrüstung Platz, und die Wohnräume bleiben frei.



Grundstück und Eigentum

Was Ihnen gehört und was Sie nutzen

Das Haus steht auf einer eigenen Parzelle. Dazu kommen eine Gartenparzelle, ein Anteil an der Gemeinschaftsfläche und ein exklusives Gartenrecht.

Privat nutzbarer Garten, rund 210 m²



Eigentum 146 m² (Grundbuch). Die Fläche des Benützungsrechts ist aus Planunterlagen geschätzt. Massgebend ist der Dienstbarkeitsplan.

Grundeigentum

Hausparzelle Kat. 7462	221 m²
Gartenparzelle Kat. 1477	30 m²
Grundstück im Eigentum	**251 m²**
Miteigentum Gemeinschaftsparzelle (985 m²)	2/24, rechnerisch 82.08 m²
Tiefgarage	2 Miteigentumsanteile mit je einem Einstellplatz, einer davon mit Wallbox

Gemeinschaftskosten 2025

Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen	rund CHF 874 pro Jahr
Beitrag Erneuerungsfonds	CHF 500 pro Jahr
Total	**rund CHF 1'374 pro Jahr** ca. CHF 115 pro Monat
Fondsanteil der Liegenschaft	CHF 6'650.18 per 31.12.2025

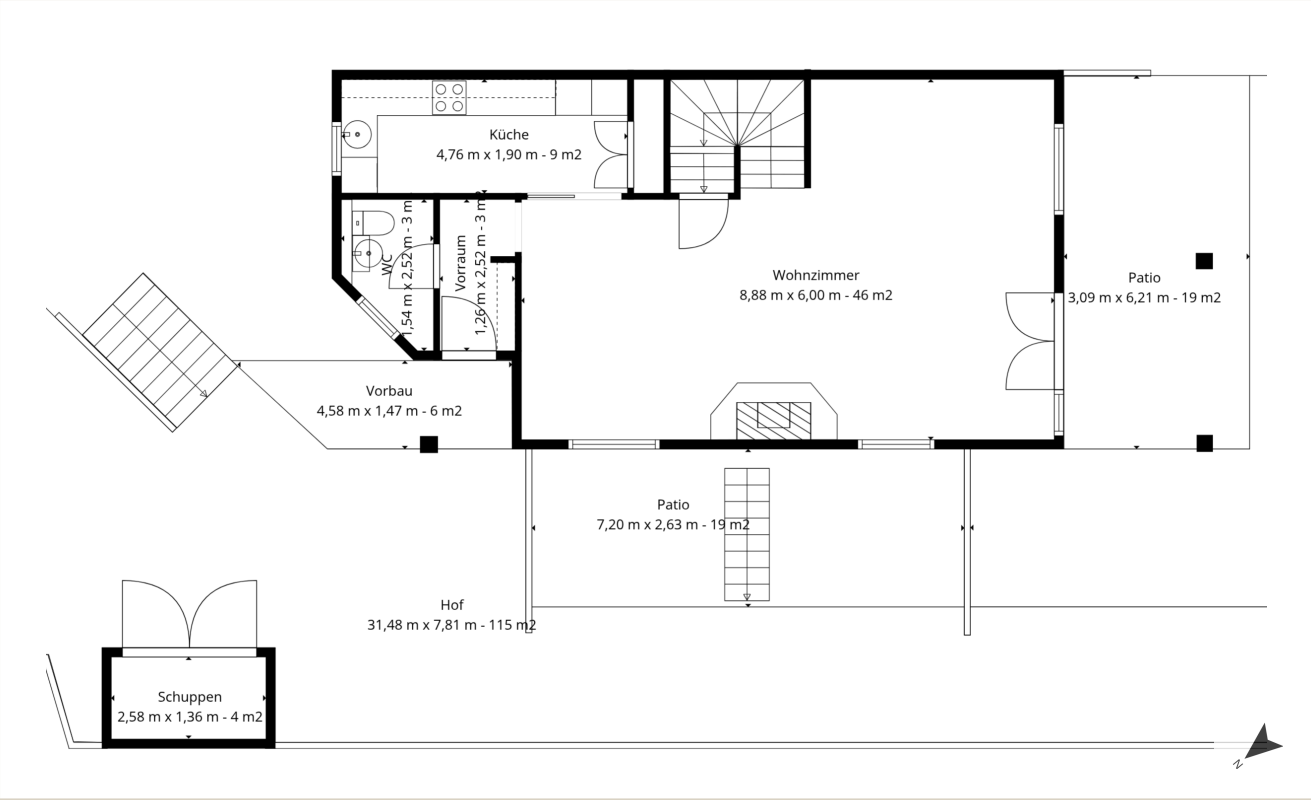
Gut zu wissen

Das Haus ist **kein Stockwerkeigentum**. Die Eigentümer bilden die Gemeinschaft «Sugus-Dörfli», die Tiefgarage und gemeinsame Anlagen nach Reglement und Dienstbarkeitsverträgen verwaltet. Heizung, Strom, Wasser und weitere Verbrauchskosten des Hauses sind in den Gemeinschaftskosten nicht enthalten. Die Zahlen stammen aus der Jahresrechnung 2025 und können sich je nach Budget und Beschlüssen der Gemeinschaft ändern.

Grundriss

Erdgeschoss

64 m² Wohnfläche



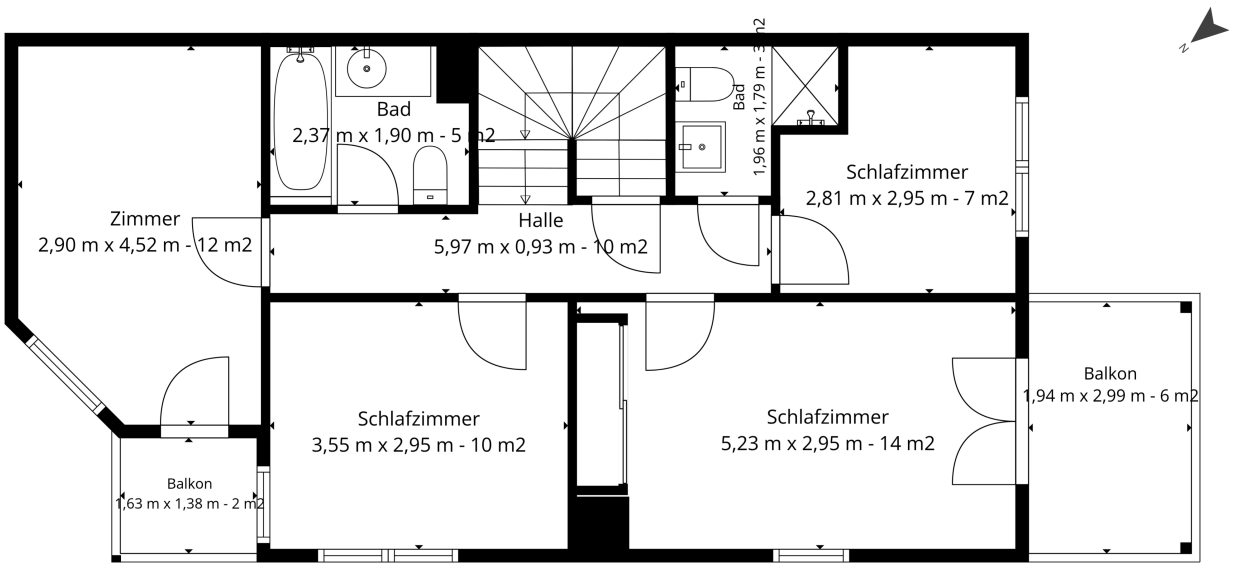
Raum	Bezeichnung im Plan	Masse	Fläche
Wohnen/Essen mit Cheminée	Wohnzimmer	8.88 × 6.00 m	46 m²
Küche	Küche	4.76 × 1.90 m	9 m²
Garderobe	Vorraum	1.26 × 2.52 m	3 m²
Gäste-WC	WC	1.54 × 2.52 m	3 m²
Wohnfläche Erdgeschoss, inkl. Treppe			**64 m²**
Aussenflächen, nicht in der Wohnfläche enthalten			
Sitzplatz Wohnseite	Patio	7.20 × 2.63 m	19 m²
Sitzplatz Stirnseite	Patio	3.09 × 6.21 m	19 m²
Gedeckter Eingang	Vorbau	4.58 × 1.47 m	6 m²
Gartenhaus	Schuppen	2.58 × 1.36 m	4 m²

Ausschnitt. Der Plan zeigt die vermessene Umgebung («Hof»), nicht die Eigentumsgrenzen. Für Grundstück und Garten ist das Grundbuch massgebend (Seite 8).

Grundriss

Obergeschoss

66 m² Wohnfläche

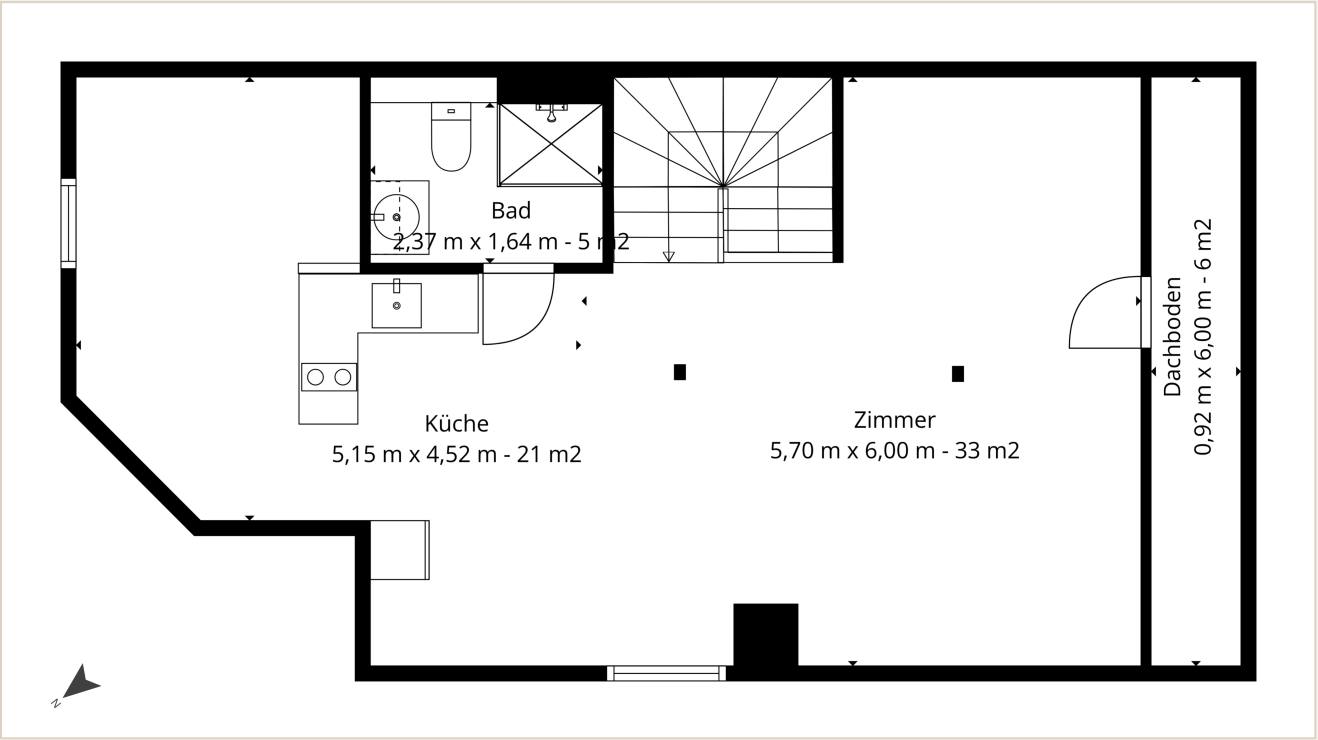


Raum	Bezeichnung im Plan	Masse	Fläche
Zimmer 1 (Eltern), mit Balkon	Schlafzimmer	5.23 × 2.95 m	14 m²
Zimmer 2, mit Balkon	Zimmer	2.90 × 4.52 m	12 m²
Zimmer 3	Schlafzimmer	3.55 × 2.95 m	10 m²
Zimmer 4	Schlafzimmer	2.81 × 2.95 m	7 m²
Bad mit Wanne	Bad	2.37 × 1.90 m	5 m²
Dusche mit WC	Bad	1.96 × 1.79 m	3 m²
Vorplatz	Halle	–	10 m²
Wohnfläche Obergeschoss, inkl. Treppe			**66 m²**
Aussenflächen, nicht in der Wohnfläche enthalten			
Balkon Zimmer 1	Balkon	1.94 × 2.99 m	6 m²
Balkon Zimmer 2	Balkon	1.63 × 1.38 m	2 m²

Grundriss

Dachgeschoss

55 m² Wohnfläche



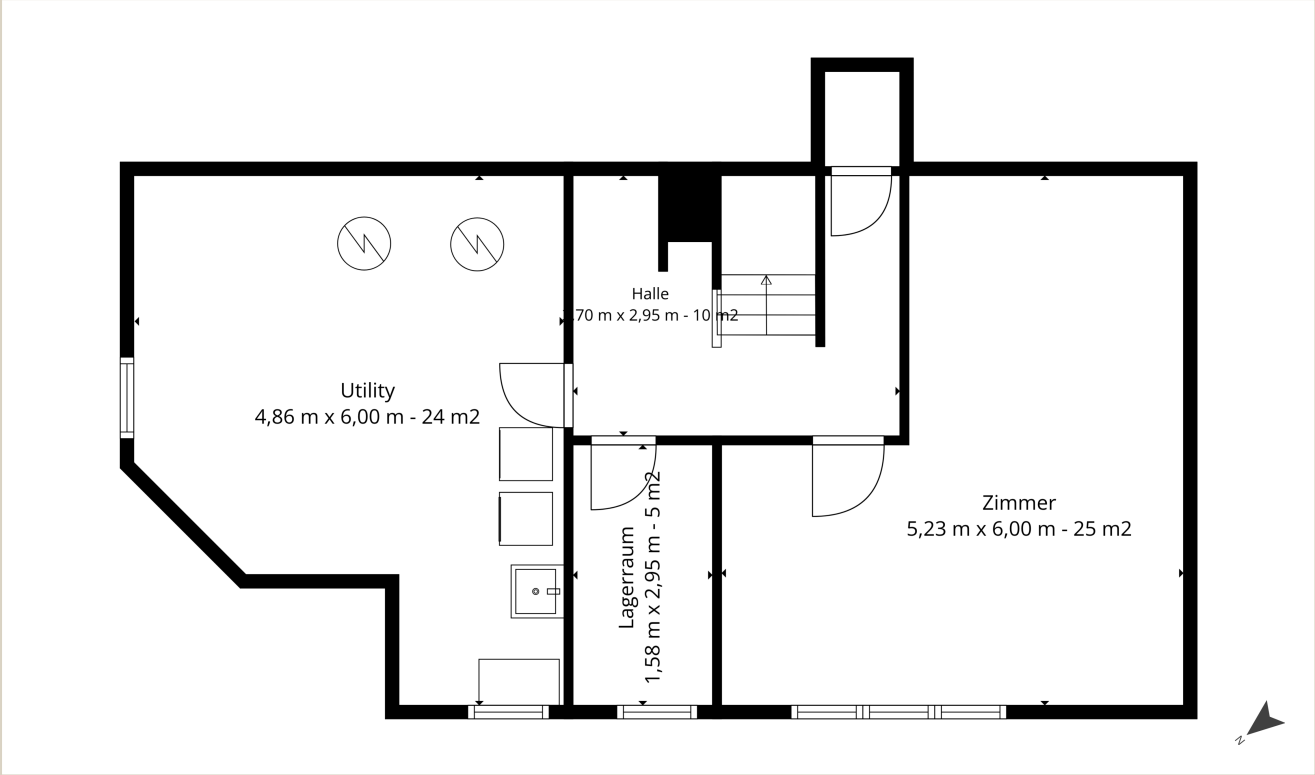
Raum	Bezeichnung im Plan	Masse	Bodenfläche
Zimmer / Studio	Zimmer	5.70 × 6.00 m	33 m²
Küchenbereich mit Einbauküche	Küche	5.15 × 4.52 m	21 m²
Dusche mit WC	Bad	2.37 × 1.64 m	5 m²
Bodenfläche Dachgeschoss gemäss Aufmass, inkl. Treppe			60 m²
Wohnfläche Dachgeschoss			**55 m²**
Nebenfläche, nicht in der Wohnfläche enthalten			
Estrich	Dachboden	0.92 × 6.00 m	6 m²

Die Raumflächen im Plan sind Bodenflächen inklusive der Flächen unter den Dachschrägen. Als Wohnfläche des Dachgeschosses werden 55 m² ausgewiesen.

Grundriss

Untergeschoss

67 m² Nutzfläche



Raum	Bezeichnung im Plan	Masse	Fläche
Keller / Schutzraum	Zimmer	5.23 × 6.00 m	25 m²
Waschraum / Nutzraum	Utility	4.86 × 6.00 m	24 m²
Vorplatz	Halle	3.70 × 2.95 m	10 m²
Technik / Lager	Lagerraum	1.58 × 2.95 m	5 m²
Nutzfläche Untergeschoss, inkl. Treppe			**67 m²**

Das Untergeschoss zählt nicht zur Wohnfläche.
Alle Grundrisse: Aufmass und Pläne CubiCasa / Propus Real Estate Photography, November 2026. Masse sind die grösste Länge und Breite je Raum, Flächen sind auf ganze Quadratmeter gerundet. Die Masse gelten als sehr zuverlässig, sind aber nicht garantiert.

So könnte es aussehen

Eingerichtet gedacht



Visualisierung: Wohnen und Essen, virtuell möbliert



Visualisierung: Dachgeschoss



Visualisierung: Wohnbereich

Virtuelles Staging: Möbel und Dekoration sind digital eingesetzt und nicht Teil des Verkaufs. Raum, Fenster und Böden entsprechen dem heutigen Zustand.

Lage

Ruhig wohnen, nah an allem

Adliswil liegt im Sihltal, direkt südlich der Stadt Zürich, und gehört zum Bezirk Horgen. Rund 19'900 Menschen leben hier. Die Gemeinde verbindet kurze Wege in die Stadt mit Wald, Sihl und dem Albis vor der Haustür.

Steuern: Der Gemeindesteuerfuss liegt 2026 bei 104 %, 15 Prozentpunkte unter dem der Stadt Zürich. Die Übersicht steht unten auf der Seite.

Der Finsterrütihof liegt im Süden von Adliswil, in einer ruhigen Siedlung. Schulen, Kindergarten, Einkauf und der Bahnhof mit der S-Bahn nach Zürich sind in wenigen Minuten erreichbar.

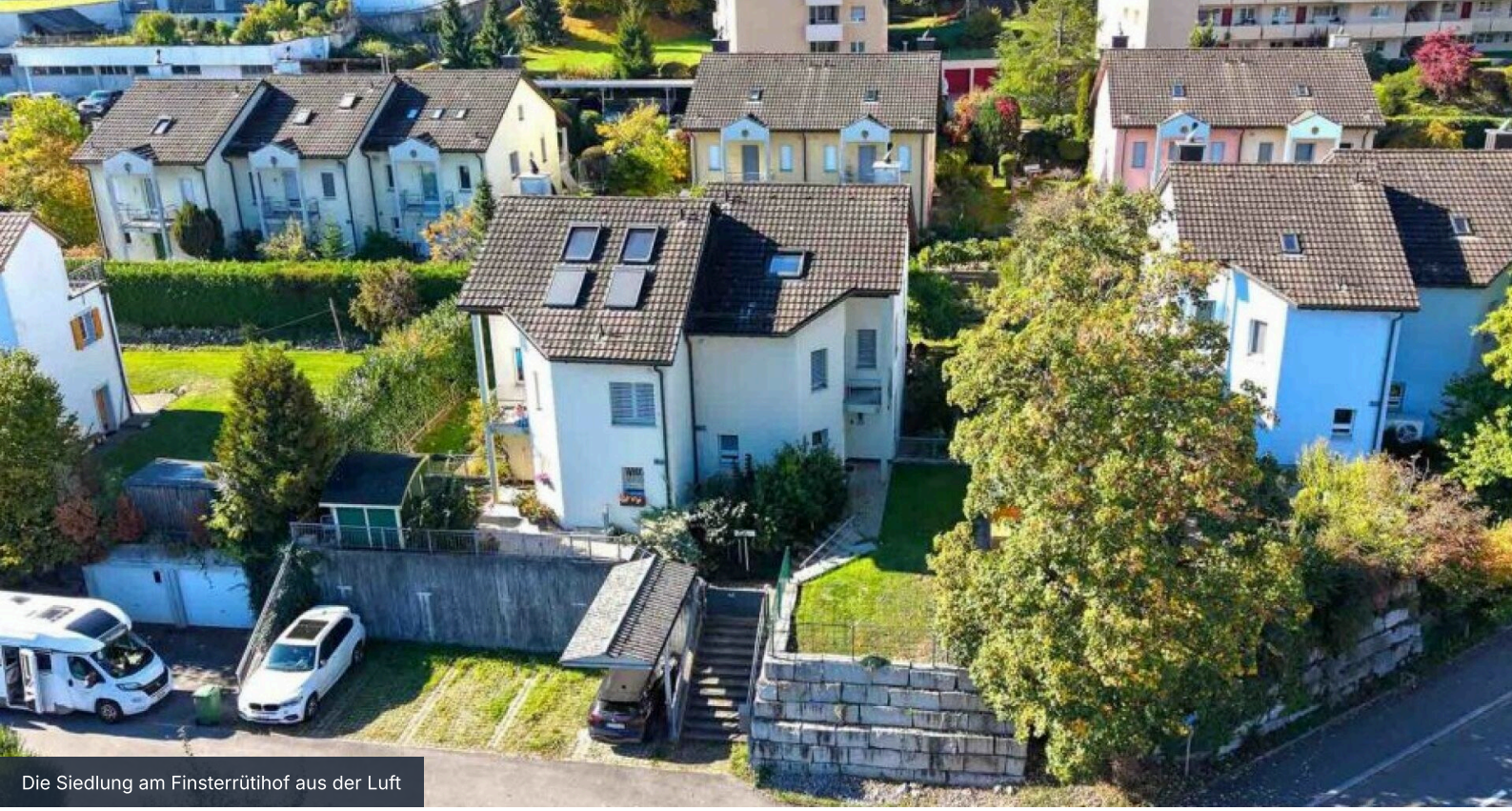


	Ziel	Distanz	zu Fuss	Velo	Auto
1	Schulhaus Kopfholz	2.2 km	22 min	8 min	5 min
2	Kindergarten Neugut	2.0 km	19 min	7 min	5 min
3	Center Sunnemärt mit Migros	1.5 km	20 min	8 min	3 min
4	Coop Adliswil	1.8 km	26 min	10 min	4 min
5	Bahnhof Adliswil (S-Bahn)	1.6 km	24 min	8 min	5 min
	Schule Zentrum	2.1 km	22 min	8 min	5 min

Steuerfuss 2026

Gemeindesteuerfuss	ohne Kirche	reformiert	katholisch	christkatholisch
Adliswil	**104 %**	115 %	115 %	118 %
Stadt Zürich	119 %	129 %	129 %	133 %

Distanzen und Wegzeiten ab Liegenschaft gemäss Verkäuferangaben. Steuerfüsse: Kanton Zürich, Stand 24.03.2026; dazu kommt in allen Gemeinden der Staatssteuerfuss von 95 %. Karte: © swisstopo.



Die Siedlung am Finsterrütihof aus der Luft

Region

Zwischen Zürich und Zug

Wer in Zürich arbeitet, ist schnell in der Stadt und abends ebenso schnell zurück im Grünen. Auch Zug, Luzern und der Flughafen sind mit dem Auto gut erreichbar.

Ziel	Distanz	Velo	Auto
Zürich HB	10.2 km	39 min	19 min
Zug	20.7 km		24 min
Flughafen Zürich	36.2 km		31 min
Luzern	46.9 km		41 min

Fahrzeiten gemäss Verkäuferangaben, ohne Stau. Karte: © swisstopo.



Kaufen

In vier Schritten zum eigenen Haus

1

Besichtigung

Klären Sie die Tragbarkeit mit Ihrer Bank und vereinbaren Sie einen Termin.

2

Reservation

Mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank und einer Anzahlung von CHF 64'860. Sie ist Teil des Kaufpreises und wird nicht verzinst.

3

Beurkundung

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags mit unwiderruflichem Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.

4

Eigentumsübertragung

Restzahlung des Kaufpreises am Tag der Eigentumsübertragung, danach Schlüsselübergabe.

Kosten und Steuern

- Notariats- und Grundbuchkosten tragen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.
- Gebühren für zusätzliche Schuldbriefe gehen zulasten der Käuferschaft.
- Im Kanton Zürich fällt keine Handänderungssteuer an.
- Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferschaft. Sie wird im Kaufvertrag sichergestellt.

Unterlagen auf Anfrage

- Grundbuchauszug und Katasterplan
- Dienstbarkeitsplan und Dienstbarkeitsverträge
- Reglement und Jahresrechnung 2025 der Gemeinschaft «Sugus-Dörfli»
- Gebäudeversicherungsausweis
- Baupläne, bemasste Grundrisse (Aufmass November 2026) und Angaben zur Wärmepumpe
- Energieausweis (GEAK), sofern vorhanden

Möchten Sie das Haus sehen?

Wir zeigen es Ihnen gern persönlich.

Richard Lüdi
041 727 62 60
richard.luedi@lagea.ch

Kontakt

Ihre Ansprechperson



Richard Lüdi

Immobilienbewertung und Immobilienvermarktung

Telefon 041 727 62 60

Mobile 079 102 77 85

richard.luedi@lagea.ch

Anbieter

Lage A Real Estate GmbH

Neugasse 18, 6300 Zug

Telefon 041 727 62 62

info@lagea.ch

www.lagea.ch

Öffnungszeiten

Montag 10.00–17.00 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 09.00–17.00 Uhr

Freitag 09.00–12.00 Uhr

Samstag nach Vereinbarung

Rechtlicher Hinweis

Diese Dokumentation dient der allgemeinen Information und ist kein Vertragsbestandteil. Die Wohn- und Nutzflächen beruhen auf einem digitalen Aufmass (CubiCasa, November 2026), alle übrigen Angaben auf Unterlagen der Eigentümerschaft. Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr. Massgebend sind die Verhältnisse vor Ort, das Grundbuch und die tatsächlichen Abmessungen. Der Preis ist ein Richtpreis. Visualisierungen und Einrichtungsbeispiele sind nicht im Kaufpreis enthalten. Aus der Weitergabe dieser Dokumentation an Dritte entstehen keine Provisionsansprüche. Jeder Lage A Real Estate Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich selbständiges Unternehmen.