

KÄUFER-RADAR · MUSTERDOSSIER

Wer kauft Ihre Liegenschaft — *bevor* Sie inserieren?

Datengestützte Einschätzung für die Goldküste. Drei Szenarien,
weil Transparenz keine Quadratmeterangabe braucht.

■ Beispiel-Liegenschaft · Zollikon (Goldküste)

OBJEKT

Premium-Wohnanlage · Bj. 2012

Eigentumswohnung · 8702 Zollikon (Goldküste) · Minergie-zertifiziert

BAUJAHR

2012

Bezug 2013

STANDARD

Minergie

Zertifiziert

ANLAGE

2'136 m²

10 ETW, 2 Häuser

ARCHITEKTUR

Renommiert

Zürcher Büro

STEUERFUSS

76%

Rang 6/160 Kt. ZH

Ø PREIS/M²**CHF 17'435**

Zollikon, Apr. 2026

WARUM DREI SZENARIEN?

Die Liegenschaft umfasst 10 Wohnungen (2.5–5.5 Zi). Da die genaue Grösse offen ist, arbeiten wir mit drei Szenarien ab 120 m² — jedes mit eigener Preisspanne und Käufer-Profil. Originalpreise 2012/13: CHF 1.245–2.59 Mio.

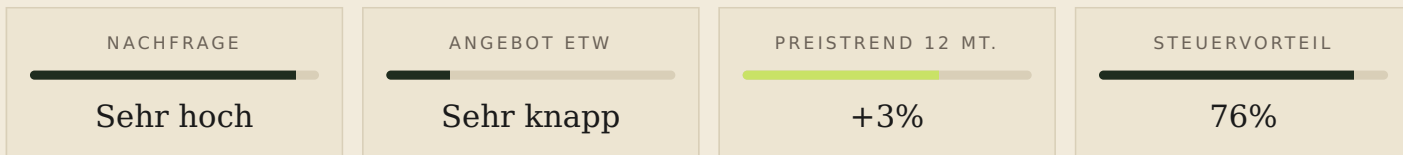
SZENARIO-ANALYSE

Drei Grössen — ein Signal: Die *Nachfrage* ist da.



NACHFRAGE-INDIKATOREN

Zollikon — *Goldküste* Marktlage



STANDORT

Zollikon in Zahlen

EINWOHNER 13'664 2024, BFS	Ø EINKOMMEN CHF 162'000 Kt. ZH: 77'000	PREIS/M ² CHF 17'435 10'338-34'717	MEDIAN ETW CHF 2.21 Mio RealAdvisor Apr. 26
S-BAHN S6 / S16 ZH HB 12 Min	FLUGHAFEN 25 Min Direkt S16	STEUERFUSS 76% Budget 2026, stabil	25-J TREND +149% ETW langfristig

KÄUFER-INTELLIGENCE

6 warme Käufer. *2 davon heiss.*

Basierend auf Standort, Preissegment und Objektprofil — nicht Theorie, sondern Marktlage.

FAMILIE / EIGENNUTZER

Familien-Upgrader Zürich → Goldküste

Paare 32-45, 1-2 Kinder. Wechsel aus Seefeld/Enge an den See. Minergie, S-Bahn <15 Min, gute Schulen. Budget CHF 2.0-3.2 Mio.

Warum heiss: S6/S16 → ZH HB 12 Min. Int. Schule Küsnacht 8 Min. Steuerfuss 76%.

91%
HEISS

EXPAT / RELOCATION

Internationale Fachkräfte Goldküste

Expats bei Google, UBS, Swiss Re, Zurich Insurance. Top-Relocation-Ziel wegen Steuer, Seenähe, Flughafen.

Warum heiss: Steuerfuss 76% = Rang 6 Kt. ZH. Ø Einkommen 162'000. Int. Community etabliert.

87%
HEISS

DOWNSIZER

EFH-Verkäufer Goldküste 55+

Kinder ausgezogen, EFH in Küsnacht/Herrliberg aufgeben. Suchen ETW mit Lift, tiefem Unterhalt.

Signal: Hohe EFH-Dichte an der Goldküste, viele Bj. 1960-80 → Generationswechsel läuft.

74%
WARM

GOLDKÜSTE-UPGRADER

Bestandbewohner höheres Budget

Bereits in Zollikon/Zumikon, ältere Wohnung. Kennen die Gemeinde, wollen upgraden.

Signal: Hohe Standorttreue. Premium-Wohnanlagen Bj. 2010+ sind rar — zieht lokale Umsteiger an.

69%
WARM

6 KÄUFER-PROFILE IDENTIFIZIERT — 2 DAVON HEISS

In der Festpreis-Begleitung: **detaillierte Kontaktwege, Matching und direkte Ansprache.** Dieses Musterdossier zeigt die Logik — Ihr Radar arbeitet mit Ihrer Adresse.

WARUM TIPPFEE EXISTIERT

Festpreis statt Prozent. Nur fällig wenn verkauft.

Ein Prozentmodell bezahlt den Markt — nicht die Arbeit. Tippfee berechnet, was der Prozess kostet. Nicht, was die Immobilie wert ist.

PREIS

CHF 4'900

Festpreis · pauschal

ZAHLUNG

Bei Verkauf

Hauptteil erst bei Erfolg

VERTRAG

Offen

Kein Exklusivvertrag

BINDUNG

Keine

Jederzeit kündbar

REGION

ZH · AG · ZG · LU

Lokale Expertise

MODELL

Begleitung

Sie verkaufen, wir führen

ABLAUF

Vier Schritte bis zum Notar

- 1 Marktanalyse & Preispositionierung**
Vergleich mit echten Inseraten und Transaktionsdaten. Gemeinsam erarbeitet, nicht als PDF aus einem Algorithmus.
- 2 Käufer-Radar & Dossier**
Identifikation warmer Käufer-Profile, Abgleich mit lokalen Suchmandaten. Professionelles Verkaufsdossier, das verkauft.
- 3 Vermarktung & Besichtigungen**
Netzwerk-Phase vor Portal. Qualifizierte Besichtigungen, Preisverhandlung — Sie behalten die Kontrolle, wir führen aus.
- 4 Begleitung bis zum Notartermin**
Reservationsvertrag, Finanzierung, Kaufvertrag. Jeder Schritt mit Ihnen, nichts im Hintergrund.

Was das für diese Liegenschaft bedeutet

Bei nur 7 inserierten Wohnungen in Zollikon ist der Markt so eng, dass die richtige Positionierung mehr wert ist als die breiteste Reichweite. Minergie, Steuerfuss 76%, Goldküste — die Nachfrage ist da. Sie entscheidet sich am Timing und an der Geschichte, die das Dossier erzählt.

Die Daten liegen auf dem Tisch. Sie entscheiden — wir führen aus.

MARKTVERGLEICH

Aktuelle Vergleichsobjekte — *ETW Zollikon*

MINIMUM

~CHF 2.0 Mio

2.5 Zi

MEDIAN

CHF 2.21 Mio

RealAdvisor Apr. 2026

MAXIMUM

CHF 5.4 Mio

3.5 Zi Neubau

AKTUELL INSERIERT (ANONYMISIERT)

OBJEKT	ZI	FLÄCHE	PREIS	CHF/M ²	QUELLE
Vergleichsobjekt 1 · Zollikon	2.5	130 m ²	CHF 2'602'920	CHF 20'023	ImmoScout24
Vergleichsobjekt 2 · Zollikon	3.5	160 m ²	CHF 4'185'600	CHF 26'160	ImmoScout24
Vergleichsobjekt 3 · Zollikon	4.5	~120 m ²	~CHF 2'500'000	~CHF 20'833	Homegate
Vergleichsobjekt 4 · Zollikon	3.5	190 m ²	CHF 5'388'960	CHF 28'363	ImmoScout24
Premium-Neubauprojekt Zollikon	3.5-5.5	div.	ab CHF 1'990'000	—	ImmoScout24
Exklusives Bauvorhaben	div.	div.	auf Anfrage	—	Homegate

EINORDNUNG · BEISPIEL-LIEGENSCHAFT

Vergleichsobjekte in Zollikon sind überwiegend Neubauten (2025–2027), CHF 20'000–28'000/m². Die Beispiel-Liegenschaft (2012): darunter positioniert, aber sofort beziehbar. Kein Baurisiko.

Realistische Spanne: CHF 18'000–21'000/m². 120 m² → ~CHF 2.2 Mio · 135 m² → ~CHF 2.6 Mio · 150 m² → ~CHF 3.0 Mio. Originalpreise 2012: CHF 1.245–2.59 Mio. Seitdem: +149% (25J), +3% (12 Monate).

REGIONALES NETZWERK

Aktive Makler Goldküste / Zollikon

Führen aktive Suchprofile für ETW in Zollikon und Umgebung.

Engel & Völkers

Goldküste/ZH · Premium, Relocation

Sandholzer

Zürichsee/Zollikon · Lokal spezialisiert

Fine Swiss Properties

Zollikon · Zollikon-Spezialist

ImmoLeague AG

Goldküste · Luxusimmobilien

Ginesta

Rechtes Seeufer · Käufer-Suchprofile

Von Poll

Ob. Zürichsee · Int. Netzwerk