



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Seestrasse 66, 8155 Niederhasli

#### 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Wintergarten und  
Einliegerwohnung mit ca. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1076 m<sup>2</sup> Umschwung (Baulandreserve)





Verkaufsobjekt

Seestrasse 66 • 8155 Niederhasli

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus und Einliegerwohnung

---

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur  
Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster  
Landeskarten • Orthofoto

---

Wohnung und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

---

Bauordnung 9

---

Grundrisspläne 10

---

Grundbuchauszug 12

---

Impressionen 14

---

Verkaufsbedingungen 20

Preis  
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren  
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung  
Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

---

Besichtigung des Verkaufsobjektes 21

---

Einreichung von Offerten 21



## Allgemeiner Beschrieb

### Allgemeines

Niederhasli ist eine attraktive Gemeinde mit ca. 9'500 Einwohner im Zürcher Unterland und gehört zum Bezirk Dielsdorf.

Es ist eine vielseitige und optimale Infrastruktur vorhanden, welche Niederhasli zu einem idealen Wohnort auszeichnet. Mit Migros, Spar, Nestlé und diversen weiteren Anbietern haben Sie diverse Einkaufsangebote, Schulen von Kindergarten bis Oberstufe, mehrere Restaurants, Zahnarzt und Ärzte, eine gute ÖV-Anbindung mit direkter Verbindung nach Zürich sowie diverse Freizeitvereine. Und für diejenigen, welche sich gerne im Wasser aufhalten oder einfach nur entspannen und abschalten möchten, hat es in Mettmenhasli sogar einen kleinen, idyllisch gelegenen See, genannt «Näppi».

Weitere Erholung- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie im Nahe gelegenen Naturschutzgebiet Neeracherried, auf dem Hausberg «Lägern» sowie rund um den Flughafen.

Auch das Vereinsleben kommt nicht zu kurz. Sei es Sport, Musik, Feuerwehr, für jeden Geschmack bietet sich etwas an.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.niederhasli.ch](http://www.niederhasli.ch)





### Infrastruktur

#### Öffentlicher Verkehr

Ab Bahnhof Niederhasli, ca. 500 Meter von der Liegenschaft entfernt, fährt die S15 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich und Niederweningen. Innerhalb von 25 Minuten sind Sie am Züricher Hauptbahnhof.

#### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Regensdorf» erreichen Sie nach ca. 6.4 km.

#### Einkaufen

Migros, Spar und Post befinden sich im Umkreis von ca. 700 m.

#### Schulen

Kindergarten: ca. 0.650 km  
Primarschule: ca. 0.500 km  
Oberstufe: ca. 0.700 km

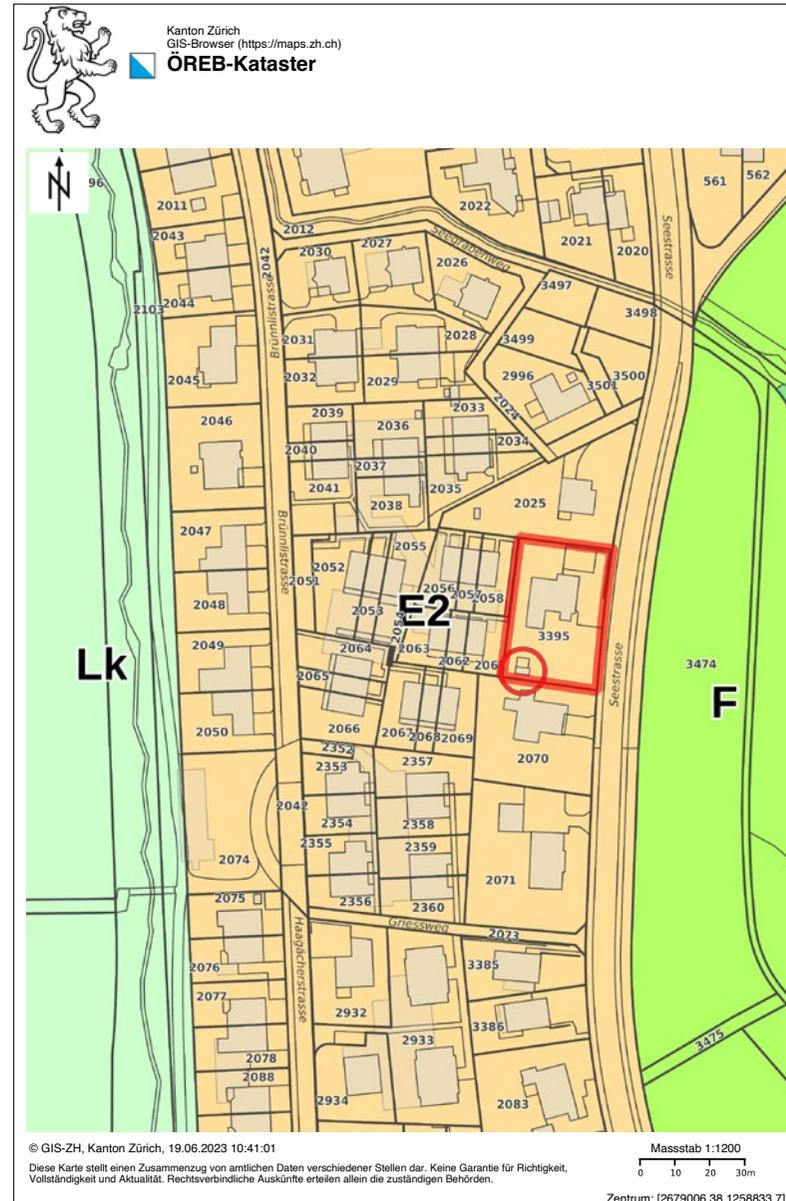
#### Steuerfuss

116% Gemeinde, 100% Kanton und 11-14% Kirche

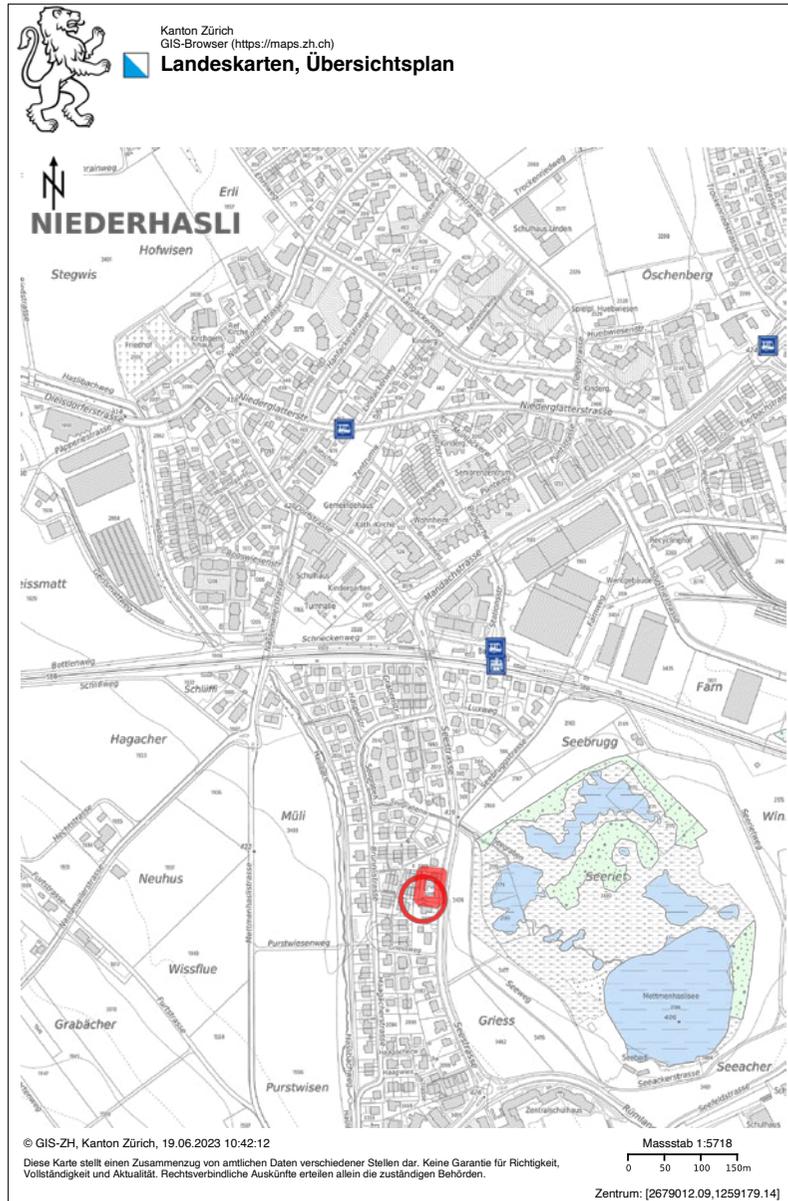
**Amtliche Vermessung**



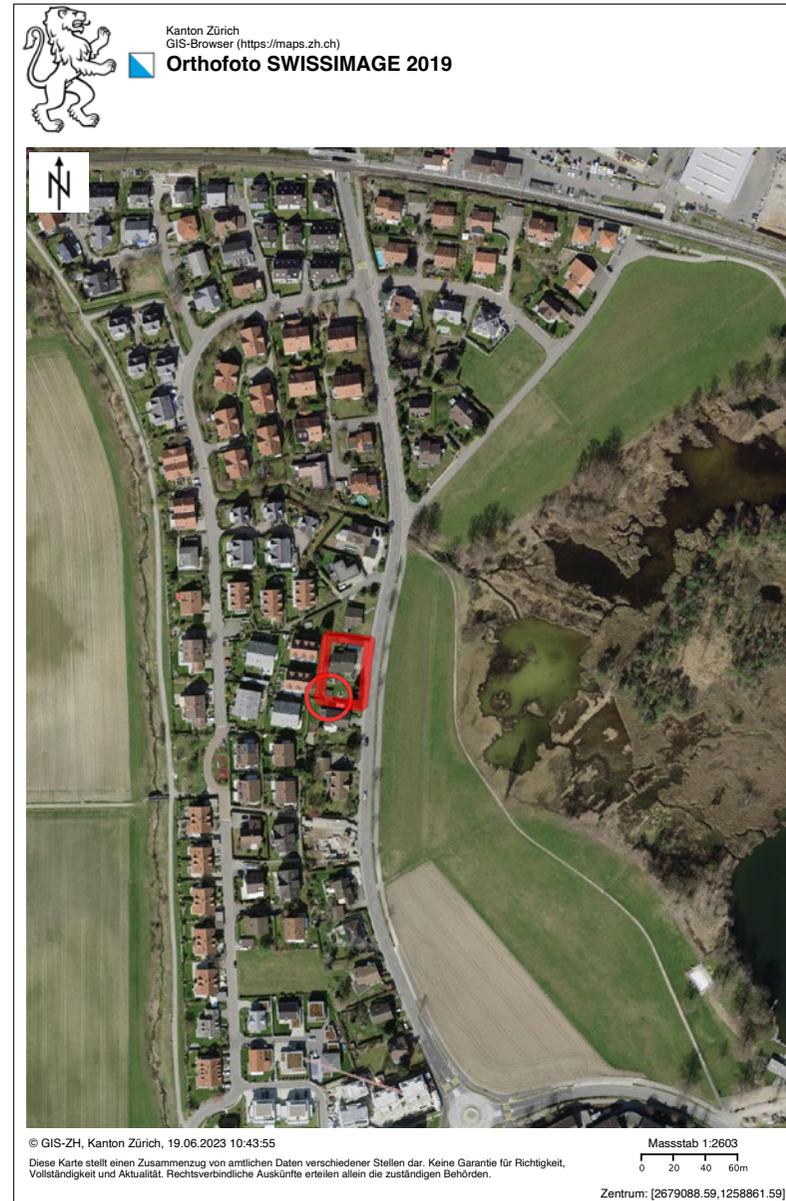
**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten / Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Wohnung und Anlage

### Objektbeschreibung

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport.

<b>Adresse:</b>	Seestrasse 66, 8155 Niederhasli	<b>Fenster</b>	Kunststoff-Fenster
<b>Kataster</b>	3395	<b>Wetterschutz</b>	Alu-Jalousieläden
<b>Baujahr</b>	1955 Einfamilienhaus 2010 Einliegerwohnung 2018 Carport	<b>Parkierung</b>	Garage für 1 Fahrzeug sowie Carport für 2 Fahrzeuge
<b>Kubatur Gesamt</b>	793 m <sup>3</sup> Einfamilienhaus / 68 m <sup>3</sup> Carport (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)	<b>Renovationen</b>	2019 Kühlschrank und Geschirrspüler EFH 2018 Carport 2017 Haustüre EFH 2014 Waschmaschine EFH 2012 Alu-Jalousieläden 2010 Einliegerwohnung mit Küche und Bad Sep. WC EFH Elektrischer Unterhalt
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus inkl. Wintergarten ca. 21 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung		2009 Fenster teilweise 2007 Badzimmer EFH 1998 Wintergarten Küche Öltank
<b>Grundstückfläche</b>	1'076 m <sup>2</sup>		1997 Heizung 1995 Fenster teilweise
<b>Nutzung</b>	Wohnen (Zone E2)		
<b>Verdachtsfläche</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster		

→ Wohnung und Anlage

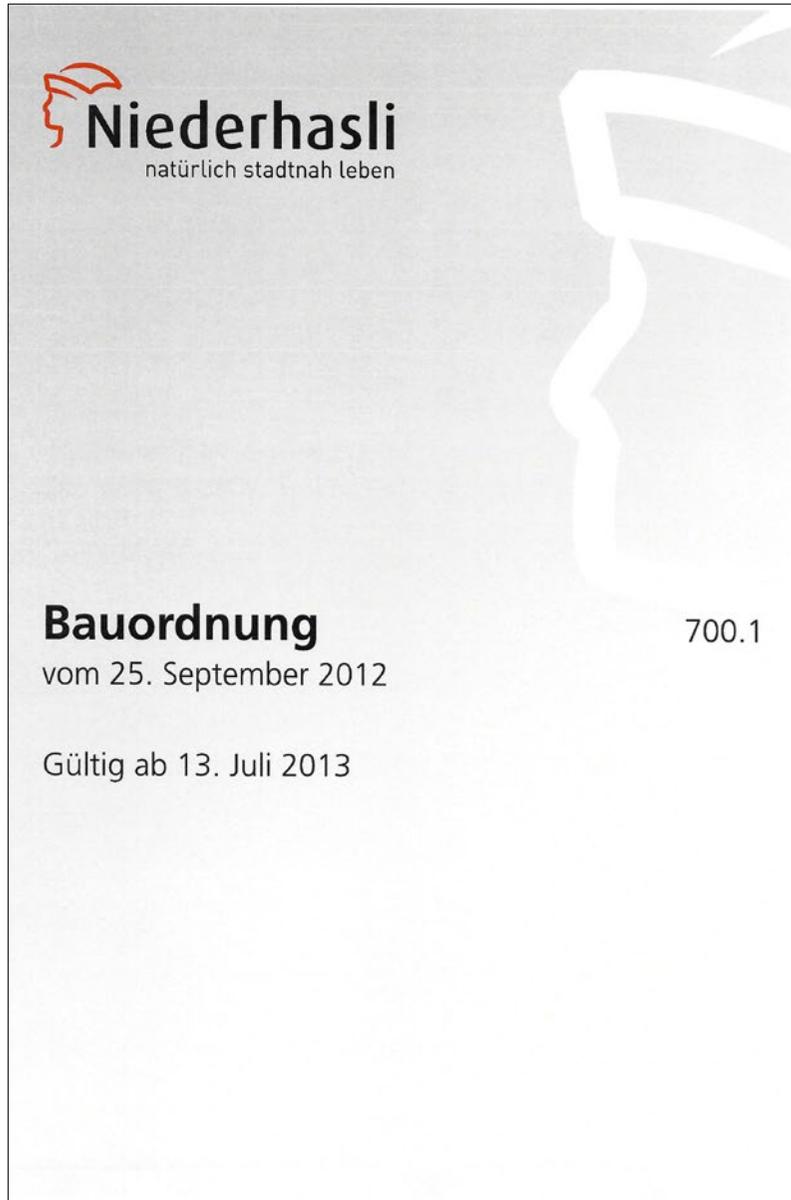
## Ausbau

<b>Wärmeerzeugung/ -verteilung</b>	Ölheizung mittels Radiatoren und teilweise Bodenheizung
<b>Warmwasser</b>	Elektroboiler
<b>Küche EFH</b>	Kunstharzfronten, Kunstharzabdeckungen, Glaskeramikherd (V-Zug), Dampfabzug (Wesco), Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach (Electrolux), Backofen (V-Zug), Mikrowelle (V-Zug), Geschirrspüler (Electrolux)
<b>Küche Wohnung</b>	Kunstharzfronten, Kunstharzabdeckungen, Glaskeramikherd (Electrolux), Backofen (Electrolux), Kühlschrank mit sep. Tiefkühlfach (Electrolux), Geschirrspüler (Electrolux)
<b>Nasszellen EFH</b>	Badewanne, Doppellavabo und Closomat Lavabo und WC
<b>Nasszelle Wohnung</b>	Dampfdusche, Lavabo, Closomat und Waschmaschine mit integriertem Tumbler (Bosch)
<b>Bodenbeläge:</b>	Parkett, Keramikplatten, Laminat, Steinböden

## Raum- und Nutzungskonzept

<b>Erdgeschoss</b>	Einliegerwohnung mit 1 Schlafzimmer, Nasszelle mit Dampfdusche, Lavabo, Closomat und Waschmaschine inkl. Tumbler, Küche mit Essbereich, Abstellraum.  Garage, Heizung, Büro, Waschküche mit Lavabo, Waschmaschine (Electrolux), Tumbler (Bosch) und Secomat, Naturkeller
<b>Obergeschoss</b>	3 Schlafzimmer, 1 Nasszelle mit Bad, Doppellavabo und Closomat, sep. WC mit Lavabo, Entrée, Garderobe, Küche, grosszügiger Wohn-Essbereich mit Cheminée, Wintergarten mit Cheminée
<b>Dachgeschoss</b>	Estrich
<b>Umgebung</b>	Gartensitzplätze, 2 Gerätehäuser

# Bauordnung



**Niederhasli**  
natürlich stadtnah leben

**Bauordnung**  
vom 25. September 2012

Gültig ab 13. Juli 2013

700.1

7

**Art. 12 Änderungen, Abbruch**

Änderungen und Abbruch von Bauten und Anlagen (Fassaden inkl. Farbgebung, Fenster, Umgebungsanlagen wie Gartenmauern, Brunnen, Fahrzeugabstellplätze etc.) oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch eines Hauptbaus darf in der Regel nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell, zeitlich und tatsächlich gesichert ist.

**2.2 Wohnzonen und Zentrumszone**

**Art. 13 Grundmasse**

Folgende Grundmasse gelten:

	E2	W2	W3	WG2	WG3	Z
a) Gebäudelänge max. m	16	22	30	30	50	70
b) Gebäudebreite max. m	16	14	14	14	14	--
c) Gebäudehöhe max. m	7.50	8.10	10.50	8.10	11.40	13.50
d) Kleiner Grenzabstand mind. m	5	5	5	5	5	5
e) Grosser Grenzabstand mind. m	--	--	10	--	--	--
f) Freiflächenziffer	20%	20%	20%	20%	10%	20%

Bei gestaffelten Grundrissen darf die Gebäudebreite um 2 m vergrössert werden. In der Einfamilienhauszone E2 sind nur Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser zugelassen.

Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung, je Fassadenseite im Erdgeschoss 3.0 m über die maximale Gebäudelänge / Gebäudebreite hinausragen. Der Grenzabstand beträgt zu derartigen Gebäuden im Minimum 3.50 m. Die grösste Höhe beträgt 5 m. In den Obergeschossen dürfen solche Teile im Maximum 2.5 m hinausragen, es gilt die Drittelsregelung für Gebäudevorsprünge. In Baulinien- und Strassenabstandsbereichen ist ein Beseitigungsrevers einzutragen.

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

**Art. 14 Wohnzonen E2, W2 und W3**

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.

In den Wohnzonen E2, W2 und W3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen auf dem gleichen Grundstück höchstens 25% aller Geschossflächen betragen.

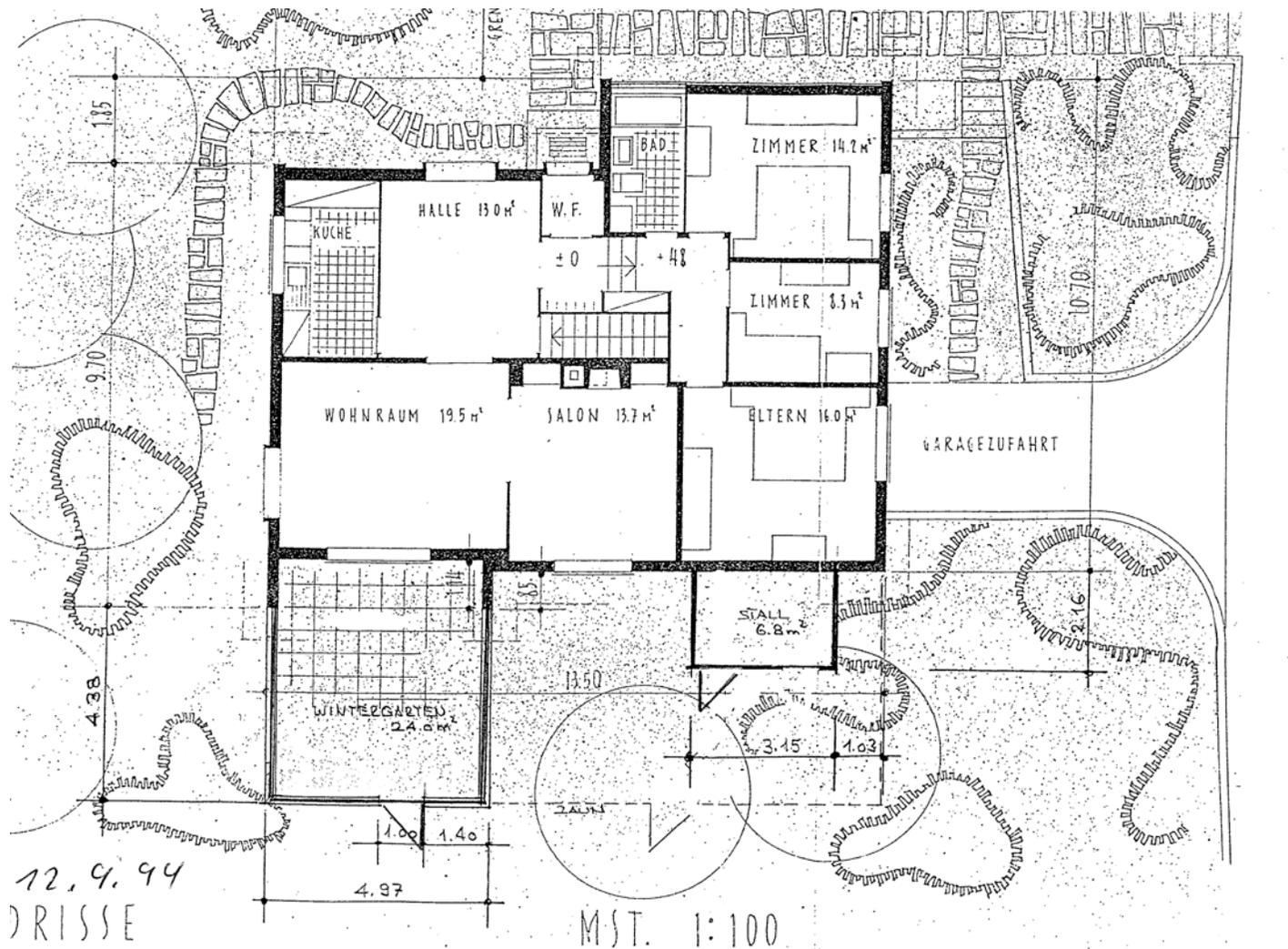
---

Bauordnung Niederhasli – 06.11.2021

# Grundrissplan

Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.

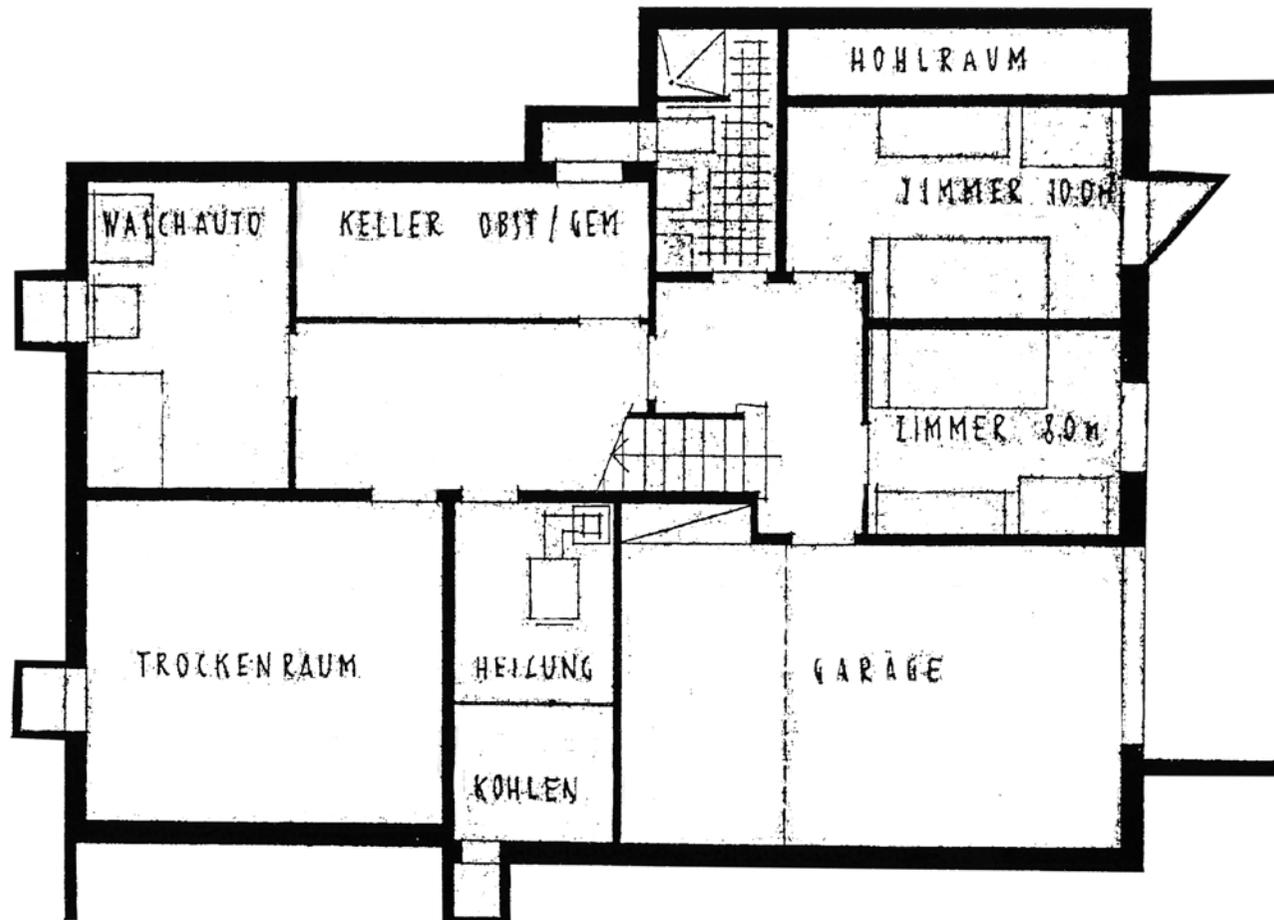
## Obergeschoss



# Grundrissplan

Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.

## Erdgeschoss



# Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3
Niederhasli			3097		CH127776394283			
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung	Änderung			Mutation	
ha	a	m2		Datum	Beleg			
	10	76	Kataster 3395, Plan 13, Haagächer Gesamtläche	16.03.2023			Bestandesänderung	
	1	65	Gebäude 8 Nebengebäude, Nr. n.v. 65 Gebäude Wohnen, Nr. 09000404, Seestrasse 66 57 Nebengebäude, Nr. 09003104					
	1	73	Bodenbedeckung Gebäude					
	2	06	befestigte Fläche					
	6	97	Gartenanlage					
Anmerkungen								
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine								
Vormerkungen								
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht / Nachrückungsrecht				05.02.1996		38 CH8831-0000-0019-03663	1	
persönliches Recht / Nachrückungsrecht				11.12.1996		491 CH8831-0000-0019-03764	2	

Rechtswirksame Eintragungen

# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch	Blatt	EGRID						2/3
Niederhasli	3097	CH127776394283						
<b>Dienstbarkeiten</b>								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							
<b>Grundlasten</b>								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							
<b>Grundpfandrechte</b>								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
			1		261	CH8831-0000-0001-43254	5	
			2		38	CH8831-0000-0001-43557	1, 5	
			3		491	CH8831-0000-0001-43658	2, 3, 5	
<b>Bemerkungen</b>								
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID				
1	Verbindung Vormerkung CH8831-0000-0019-03663 verbunden mit Grundpfandrecht CH8831-0000-0001-43557			CH8831-0000-0001-43557 CH8831-0000-0019-03663				
2	Verbindung Vormerkung CH8831-0000-0019-03764 verbunden mit Grundpfandrecht CH8831-0000-0001-43658			CH8831-0000-0001-43658				

Rechtswirksame Eintragungen



# Impressionen





→ **Impressionen** Aussenansichten und Umgebung





→ **Impressionen Obergeschoss Einfamilienhaus:** Küche, Wohn- und Esszimmer und Wintergarten





→ **Impressionen Obergeschoss Einfamilienhaus:** 3 Schlafzimmer, 2 Nasszellen und Gang





→ **Impressionen** Untergeschoss Einliegerwohnung: Küche mit Essbereich und Nasszelle





→ **Impressionen** Untergeschoss: Büro, Waschküche, Heizung und Garage



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1'950'000.-**.  
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung durch Banküberweisung zu bezahlen.

### 2. Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist so schnell als möglich ein Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, so schnell als möglich zu erfolgen.

### 3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

### 4. Grundstücksgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen.  
Der mutmassliche Steuerbetrag wird anlässlich der Eigentumsübertragung sichergestellt.

### 5. Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird ausdrücklich aufgehoben.

Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt wie besichtigt, das heisst im heutigen Zustand. Auf Rechnung der Verkäuferschaft werden folglich keine Reparatur-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

### 6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

### 7. Grundpfandrechte

Unbelastet.

## Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen Sie Frau **Sandra Borter**.

## Einreichung von Offerten

Wir bitten Sie, Ihre **verbindliche Kaufofferte** so schnell als möglich schriftlich an uns zu richten.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit mit einem Käufer einen Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

**Niederhasli, im Juni 2023**



## Büro Zumstein

H. Zumstein  
Buchhaltungs- und Revisions AG  
Rechts- und Steuerpraxis  
H. Zumstein AG

Lägerstrasse 20 • 8155 Niederhasli  
TEL 044 851 50 70  
FAX 044 851 50 80  
info@buerozumstein.ch  
www.buerozumstein.ch