



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Stockstrasse 34a, 8192 Glattfelden

4.5-Zimmer-Gartenwohnung
mit ca. 115 m² Wohnfläche und 86 m² Umschwung





Verkaufsobjekt

Stockstrasse 34a • 8192 Glattfelden

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche und 86 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Wohnung und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau • Diverses

Grundrissplan 9

Grundbuchauszug 10

Impressionen 12

Verkaufsbedingungen 18

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 19

Einreichung von Offerten 19



Verkaufsobjekt

Stockstrasse 34a • 8192 Glattfelden

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche und 86 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Die Gemeinde Glattfelden befindet sich im Bezirk Bülach im Zürcher Unterland und hat zur Zeit knapp 4'000 Einwohner.

Glattfelden ist inmitten einer harmonischen, abwechslungsreichen und ruhvollen Landschaft eingebettet. Die Gegend lädt geradezu ein, um aktive sowie auch gemütliche Freizeitstunden zu verbringen. Sie haben unzählige Möglichkeiten, die wunderschöne Natur zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu erkunden. Neben seiner reizvollen Umgebung besitzt Glattfelden aber auch einen sehr schönen Dorfkern, welcher als schützenswertes Ortsbild von überregionaler Bedeutung bezeichnet wurde. Ebenso können sich die Einwohner über ihre Schwimmanlage Wiesengrund freuen, welche bei sommerlichen Temperaturen rege genutzt wird.

Zudem finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der näheren und weiteren Umgebung, Restaurants, Schulen von Kindergarten bis Oberstufe sowie ideale Anbindungen an den privaten und öffentlichen Verkehr.

Im Gottfried Keller Zentrum befindet sich eine permanente Ausstellung über Leben und Werk des Dichters.

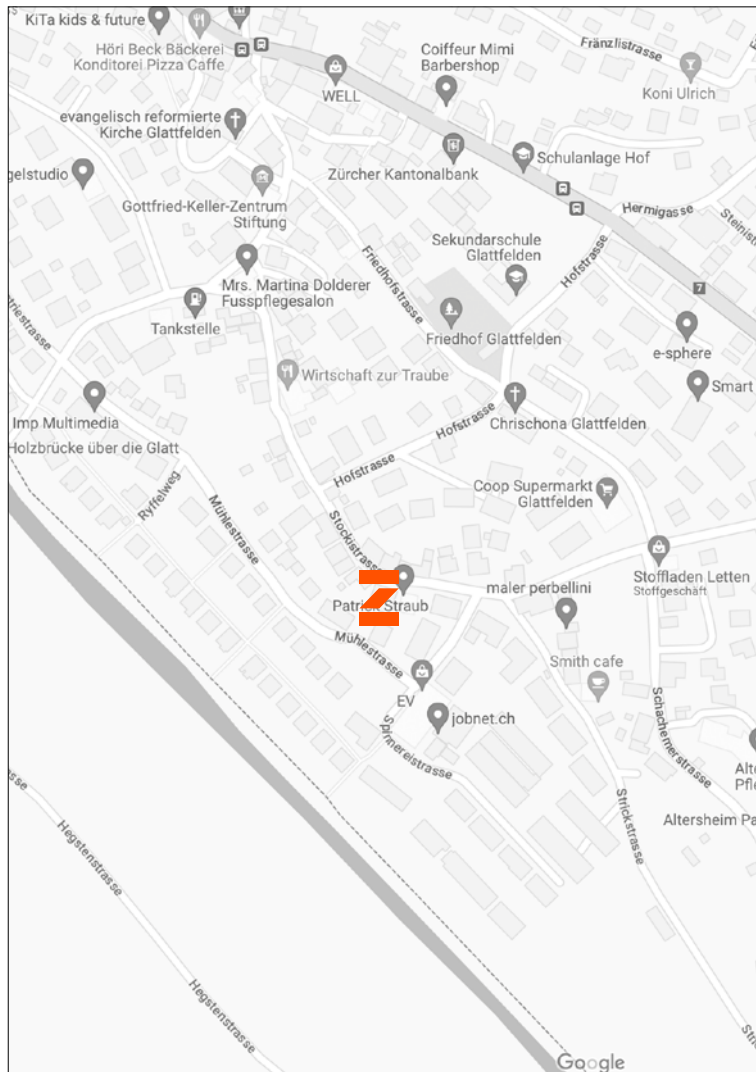
Weitere Informationen finden Sie unter www.glattfelden.ch



Verkaufsobjekt

Stockstrasse 34a • 8192 Glattfelden

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche und 86 m² Umschwung



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 Meter von der Wohnung entfernt. Den Bahnhof Glattfelden erreichen Sie nach ca. 2.3 km. Mit der S9 gelangen Sie innerhalb von 30 Minuten zum Hauptbahnhof Zürich.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Glattfelden» erreichen Sie nach ca. 1 km.

Einkaufen

Der Coop befindet sich mit ca. 250 m in Gehdistanz, der Dorfbeck sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von ca. 500 Meter. Grössere Einkaufszentren finden Sie in Bülach.

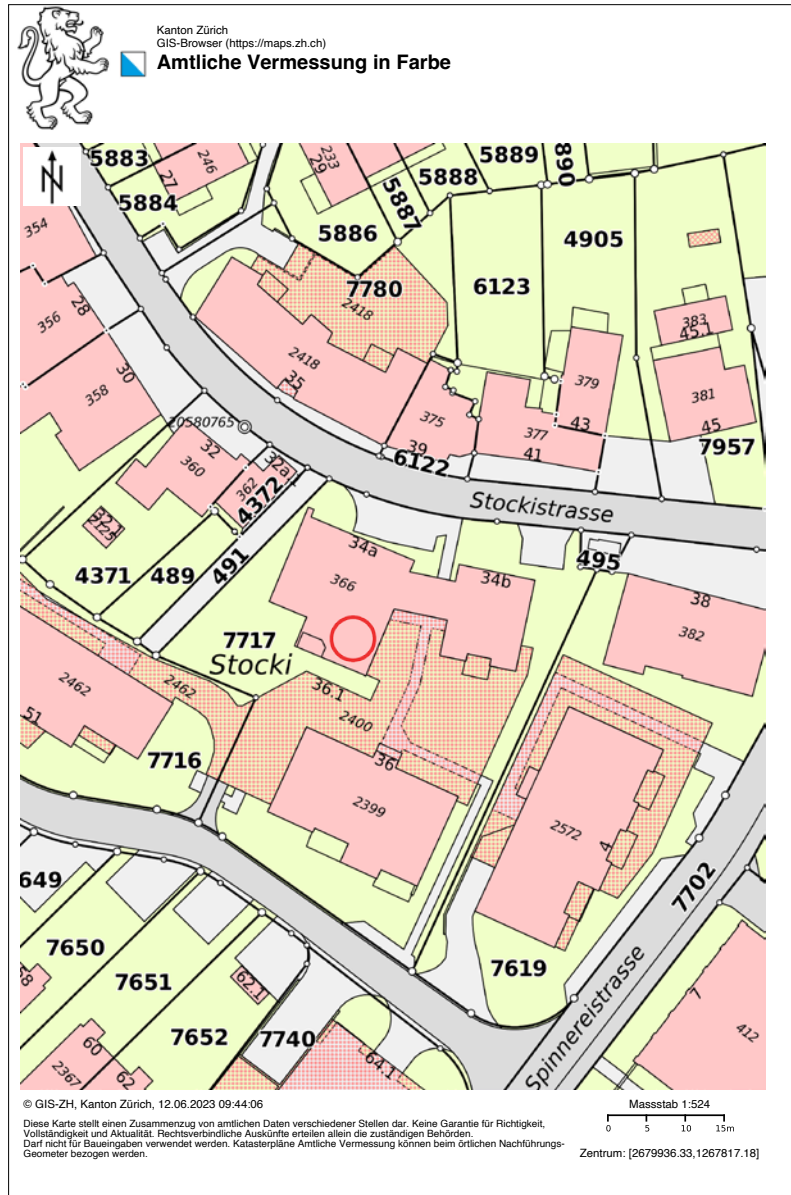
Schulen

- Kindergarten: ca. 600 Meter
- Primarschule: ca. 700 Meter
- Oberstufe: ca. 300 Meter

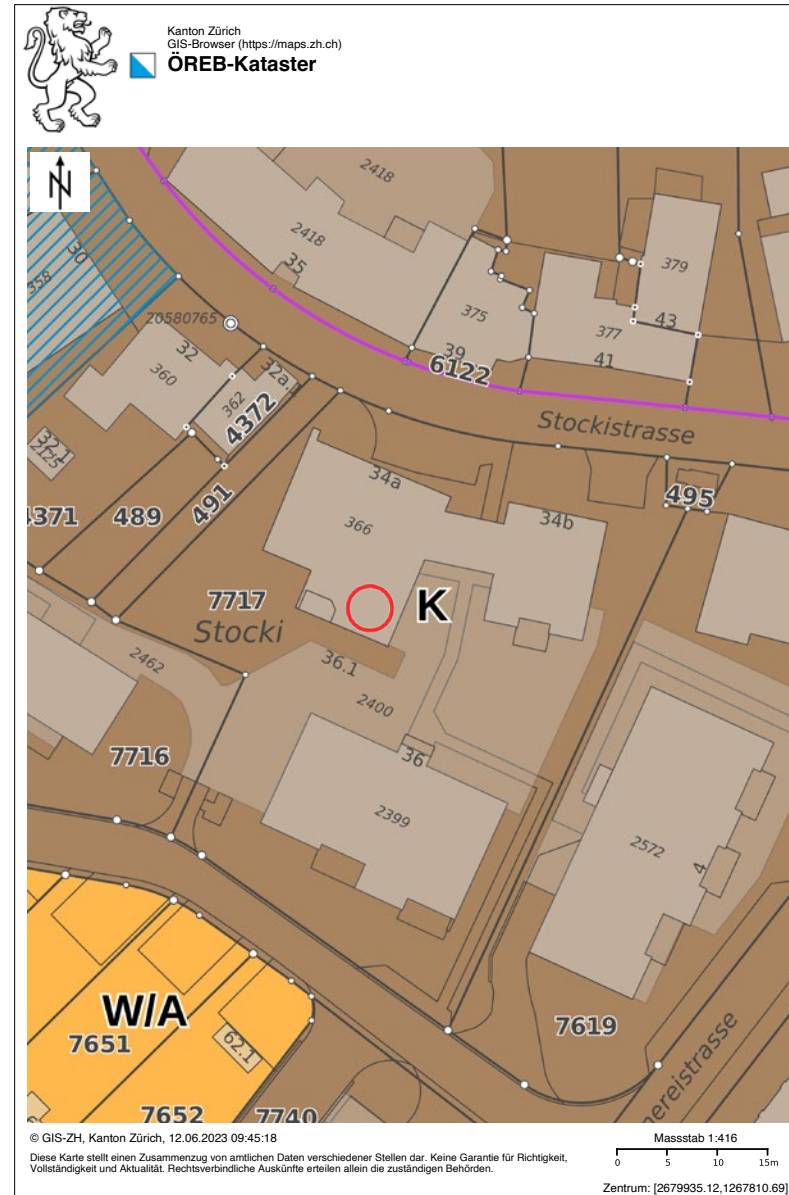
Steuerfuss

120% Gemeinde, 99% Kanton und 13–14% Kirche

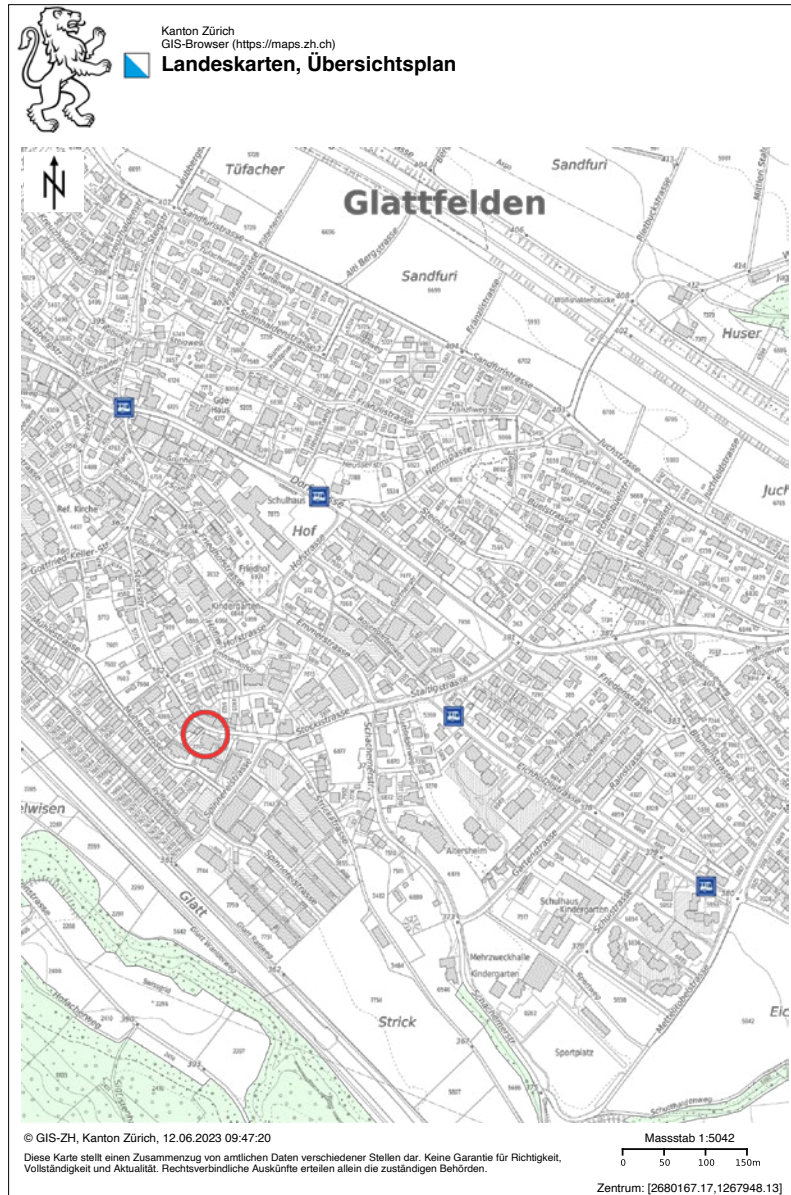
Amtliche Vermessung



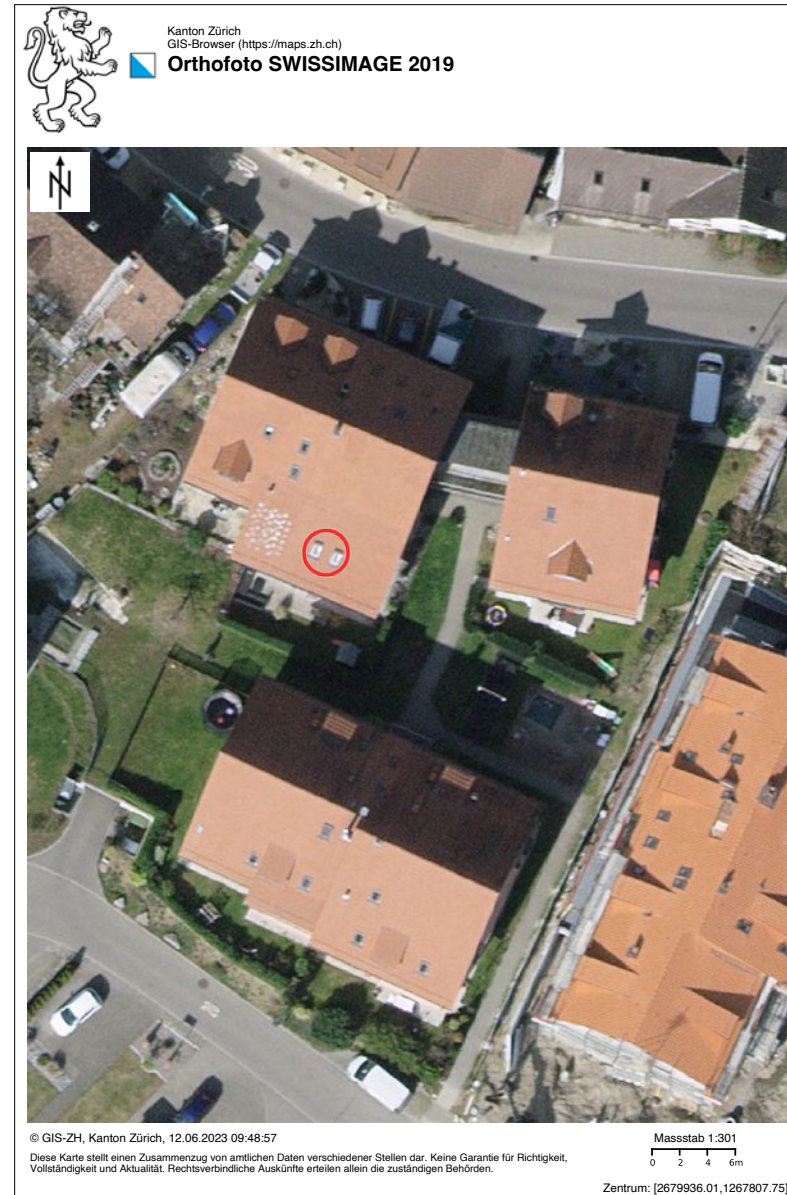
ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Wohnung und Anlage

Objektbeschreibung

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit Sitzplatz und 86 m² Umschwung, Hobbyraum, Keller Nr. 2 sowie 2 Einstellplätze in der Tiefgarage.
An der Stockstrasse 34a sind nur 4 Wohneinheiten, die Überbauung Stockstrasse 34a/b und 36 enthalten 13 Eigentumswohnungen.

Adresse:	Stockstrasse 34a, 8192 Glattfelden	Konstruktion	
Kataster	7717	Dach	Satteldach
Baujahr	2010	Fenster	Kunststoff-Fenster
Kubatur Gesamt	Vers.-Nr. 058-00366: 3'580 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)	Wetterschutz	Sonnenstore, teilweise Fliegengitter
Wohnfläche	Ca. 115 m ²	Parkierung	2 Einstellplätze in der Tiefgarage
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster		
Bemerkungen	63/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 705, (Wohnung und Keller) 4/1000 Miteigentum (Abstellraum) 90/1000 Miteigentum (Tiefgarage) 2/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 5249, (2 Einstellplätze)		



→ Wohnung und Anlage

Ausbau

**Wärmeerzeugung/
-verteilung** Luft-Wasser-Wärmepumpe
mittels Bodenheizung

Sanitär Entkalkungsanlage

Küche Einbauküche mit Kunstharzfronten und Granit-
abdeckungen, Glaskeramikkochfeld (Bauknecht),
Dampfabzug (Bauknecht), Backofen (Bauknecht),
Steamer mit integrierter Mikrowelle (Bauknecht),
Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach (Bauknecht),
Geschirrspüler (Miele).

Nasszellen Badewanne, Dusche, Lavabo, WC
mit Waschmaschine und Tumbler
Sep. Gäste-WC

Bodenbeläge Keramikplatten

Diverses

Umgebung Sitzplatz mit 86 m² Umschwung

Kellerabteil Im Untergeschoss zur Alleinbenützung

Hobbyraum Im Untergeschoss zur Alleinbenützung

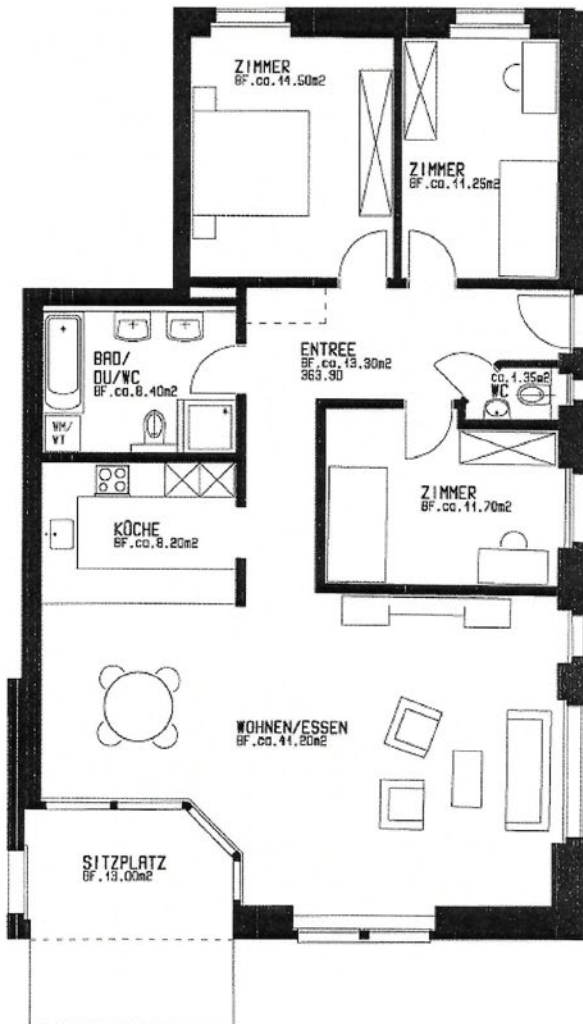
Veloraum Im Untergeschoss zur Mitbenützung

Trocknungsraum Im Untergeschoss zur Mitbenützung

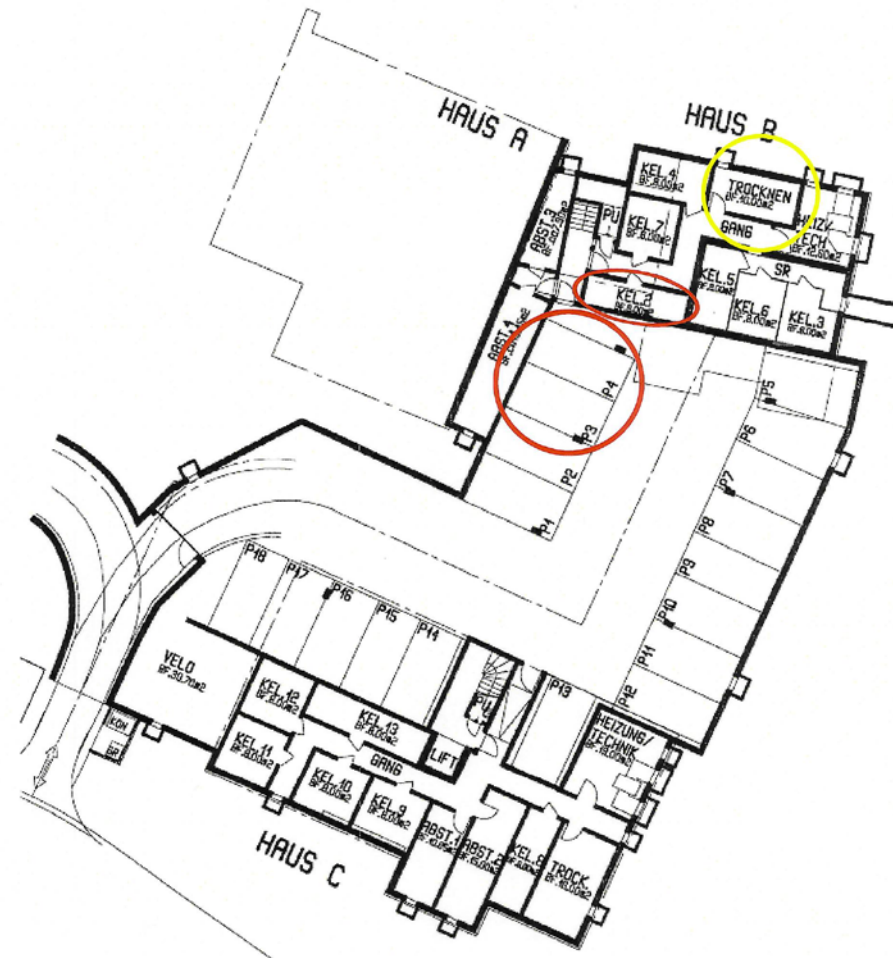
Grundrissplan

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

Wohnung



Untergeschoss



Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

Grundbuch	Blatt	EGRID			
Glattfelden	5233	CH907708806947	1/3		
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Stockwerkeigentum					
63/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 705, Kataster 7717, EGRID CH236877510410, Glattfelden					
mit Sonderrecht					
- an der 4 1/2 - Zimmerwohnung Nr. A2 im Erdgeschoss von Haus A;					
- am Keller Nr. 2 im Untergeschoss von Haus B;					
in den Aufteilungsplänen hellgrün bemalt,					
gemäss Begründungserklärung Beleg Glattfelden 2009/211 und zugehörigen Plänen Beleg Glattfelden 2009/211.					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
			281		
			281		
Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des StWE vor der Erstellung der Gebäude	27.08.2009	211	CH3192-0000-0014-32655		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer	27.08.2009	212	CH3192-0000-0014-32958		
Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

Grundbuch	Blatt	EGRID					2/3
Glattfelden	5233	CH007700000047					
Grundlasten							
Rocht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
					227	CH3192-0000-0001-44654	G1
					282	CH3192-0000-0001-44755	G2, 1
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 5233, EGRID CH907708806947, Glattfelden Blatt 5252, EGRID CH727788690806, Glattfelden Blatt 5253, EGRID CH910872697717, Glattfelden			CH3192-0000-0001-44654			
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 5233, EGRID CH907708806947, Glattfelden Blatt 5252, EGRID CH727788690806, Glattfelden Blatt 5253, EGRID CH910872697717, Glattfelden			CH3192-0000-0001-44755			
1	Gläubigerwechsel	01.02.2021	29	CH3192-0000-0001-44755			

Impressionen





→ Impressionen Küche und Esszimmer





→ Impressionen Wohnzimmer und Nasszellen





→ Impressionen Schlafzimmer



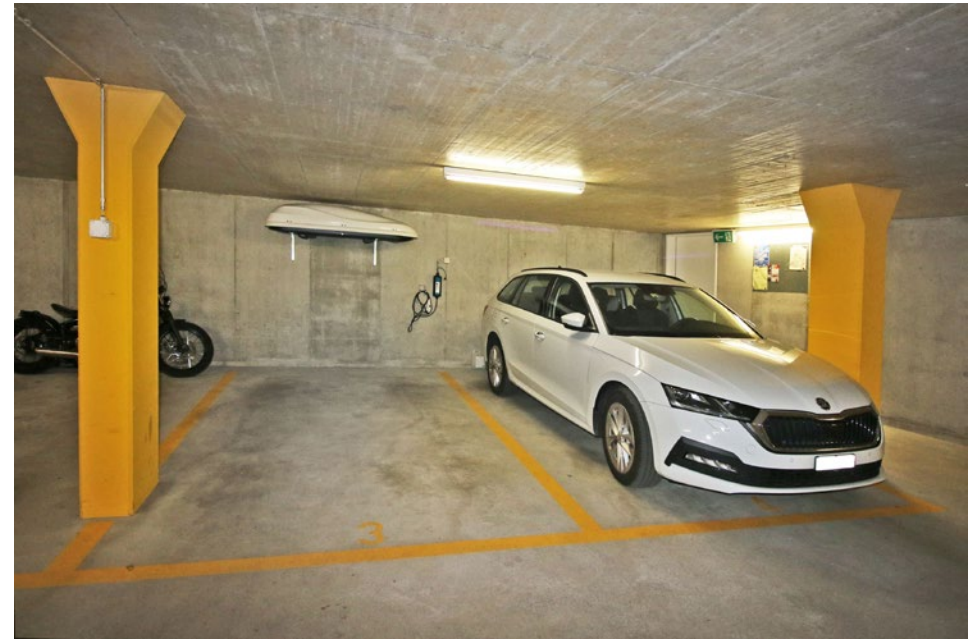


→ **Impressionen** Aussenansichten und Gartensitzplatz





→ Impressionen Keller, Hobbyraum und Einstellplätze



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 870'000.-**.
(Die Wohnung wird dem Meistbietenden verkauft.)

Es besteht ein Erneuerungsfond über CHF 144'195.20.
(Anteil Wohnung: CHF 10'616.55, im Kaufpreis enthalten)

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 Verkaufsobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

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