



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Auf der Bären 7, 8154 Oberglatt

4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock (Stockwerkeigentum)
mit 79 m² Wohnfläche





Verkaufsobjekt

Auf der Bären 7 • 8154 Oberglatt

4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock (Stockwerkeigentum) mit 79 m² Wohnfläche

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Wohnung und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 11

Impressionen 15

Verkaufsbedingungen 26

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 27

Einreichung von Offerten 27



Verkaufsobjekt

Auf der Bären 7 • 8154 Oberglatt

4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock (Stockwerkeigentum) mit 79 m² Wohnfläche

Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Oberglatt mit seinen 7 500 Einwohnern gehört zum Bezirk Dielsdorf und liegt in unmittelbarer Nähe des Flughafens Zürich, im Zürcher Unterland.

Nebst einer grosszügigen Wohnzone verfügt die Gemeinde über Gewerbe und Industriegebiete. Die Gemeinde bietet eine Infrastruktur, welche keine Wünsche offen lässt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckerei, Coiffeur, Ärzte und Zahnärzte, eine Mehrzweckhalle mit Fussballplätzen, eine Vielzahl an Vereinen, sei es im musikalischen oder sportlichen Bereich, die Nähe zum Flughafen und Zürich sowie ideale Anbindungen an den ÖV und Privatverkehr, machen Oberglatt zu einer äusserst attraktiven Gemeinde. Das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen lockt zudem zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

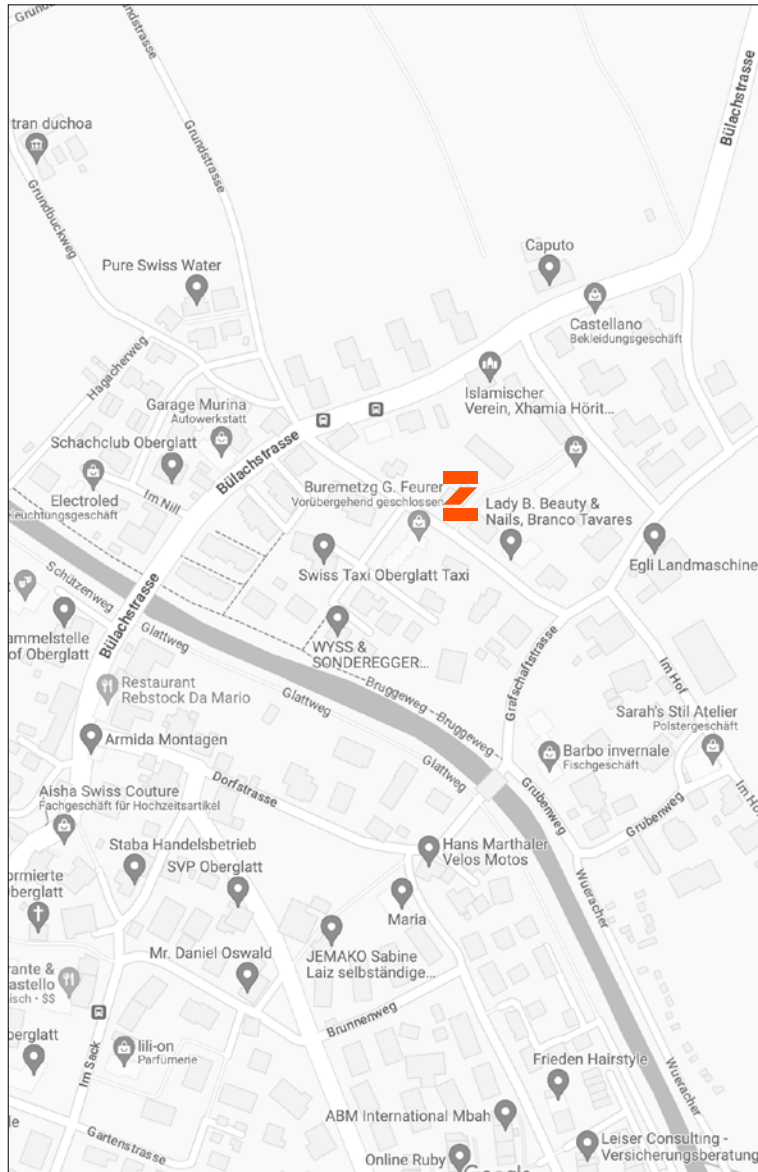
Weitere Informationen finden Sie unter www.oberglatt.ch



Verkaufsobjekt

Auf der Bären 7 • 8154 Oberglatt

4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock (Stockwerkeigentum) mit 79m² Wohnfläche



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle ist in 2 Gehminuten erreichbar, den Bahnhof Oberglatt erreichen Sie mit dem Bus in nur 8 Minuten. Mehrere S-Bahnen bringen Sie in nur 17 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof oder innert 20 Minuten an den Flughafen Zürich.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Bülach-Süd» erreichen Sie nach ca. 4 km, «Zürich-Seebach» nach ca. 6 km.

Einkaufen

In der Gemeinde Oberglatt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Bäckerei Fleischli, der Dorfladen Volg oder Grossverteiler wie Migros oder Lidl. Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

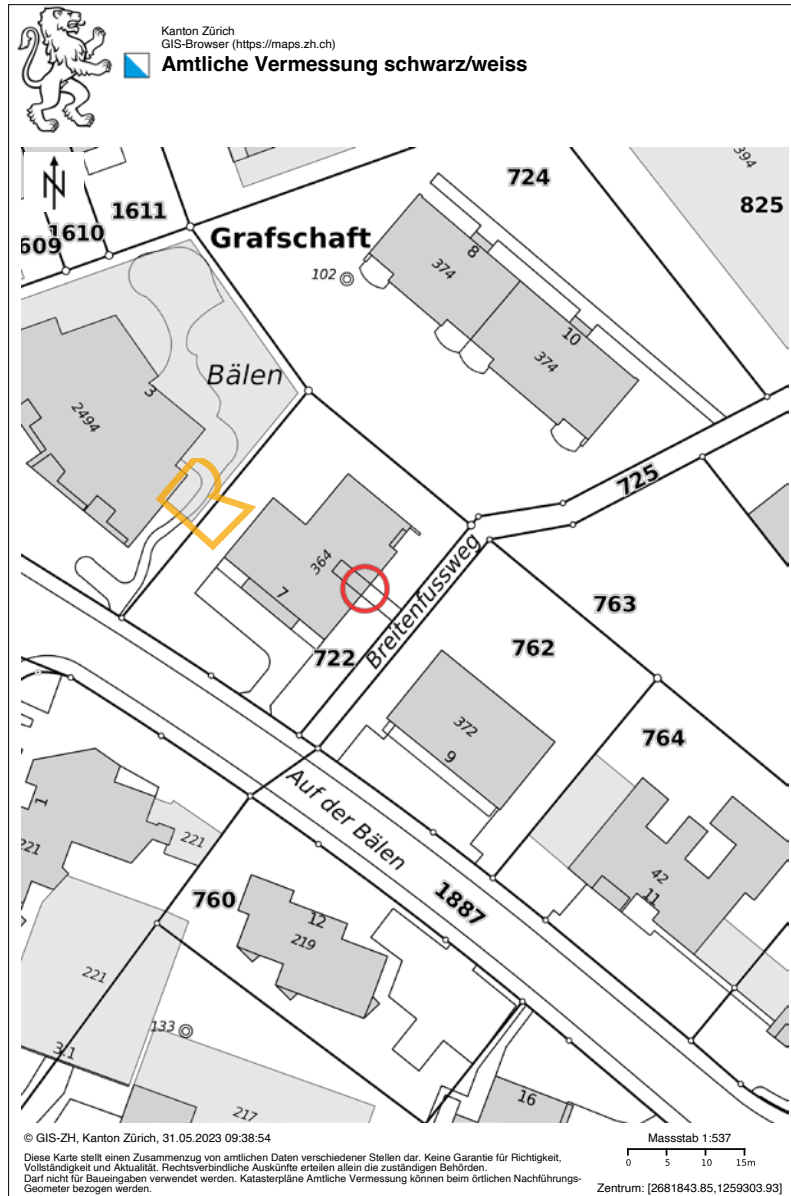
Schulen

- Kindergarten: Oberglatt, ca. 800 m
- Primarschule: Oberglatt, ca. 750 m
- Sekundarschule: Oberglatt, ca. 1,6 km
- Kantonsschule: Bülach

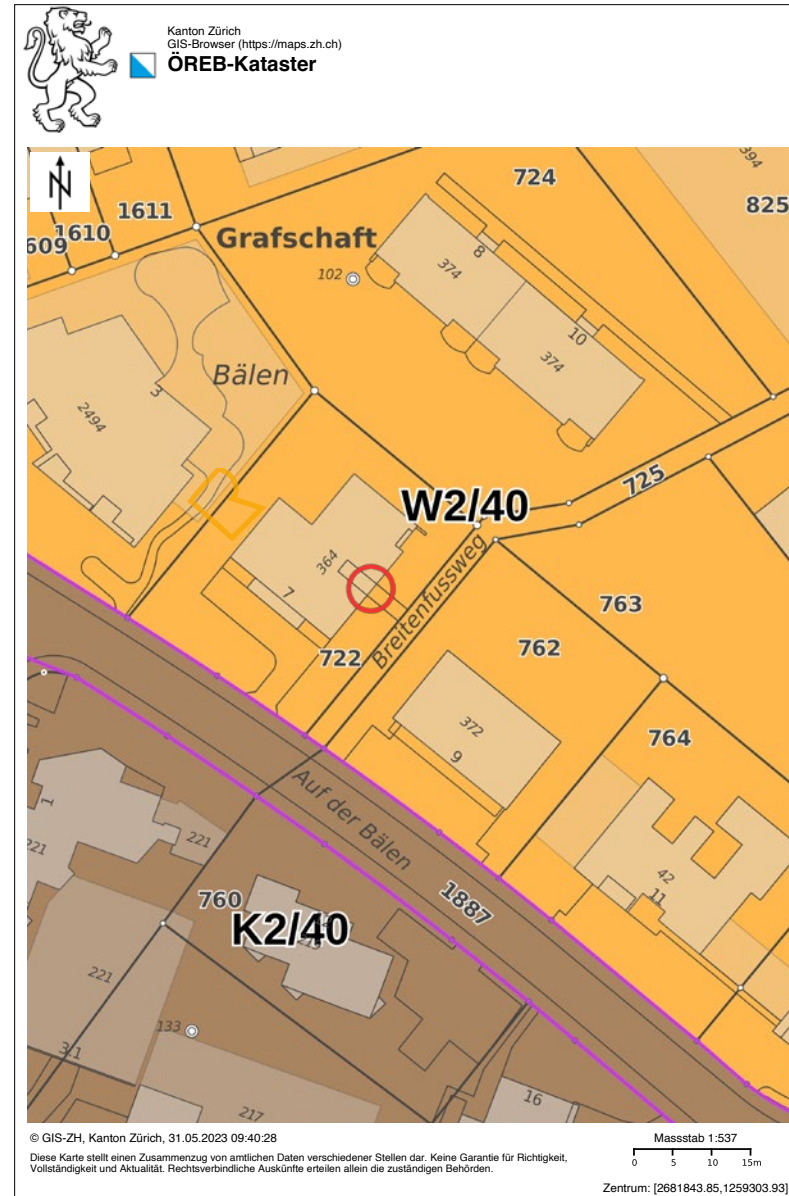
Steuerfuss

117% Gemeinde, 99% Kanton und 11–14% Kirche

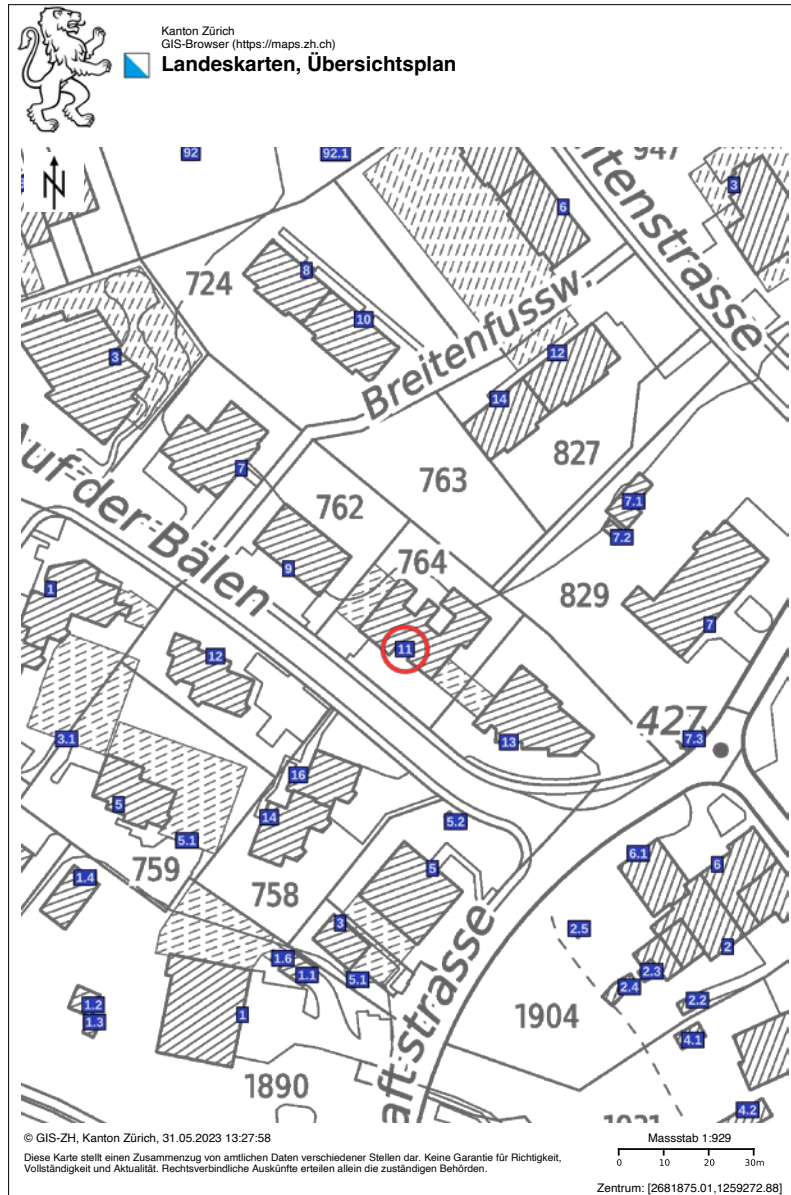
Amtliche Vermessung



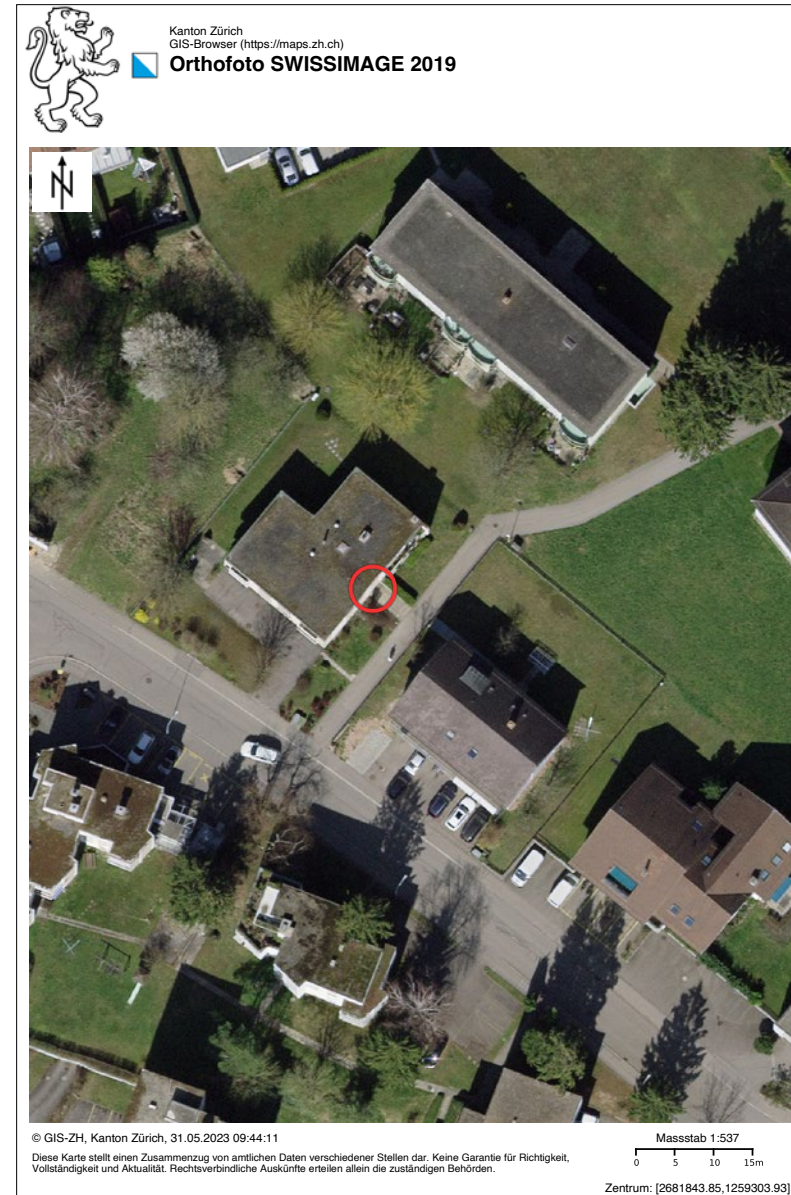
ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Wohnung und Anlage

Objektbeschreibung

4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock mit Garagen-Einzelbox und Kellerabteil. Das Mehrfamilienhaus enthält nur 6 Wohnungen.

Baujahr	1969	Konstruktion	
Kubatur	Wohnhaus: Vers.-Nr. 092-00364: 2086 m ³ (Angaben gemäss Gebäudeversicherung des Kanton Zürich)	Fassade	Massivbauweise, Mauerwerk mit mineralischem Verputz
Kataster-Nr.	722	Fenster	Holz-Metallfenster mit 2-fach Isolierverglasung
Wohnfläche	79 m ² Nutzfläche	Balkon	Mehrheitlich überdacht, Betonboden Markise mit Handkurbel
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster	Dach	Flachdach, begrünt

Ein Erneuerungsfond ist vorhanden.

→ Wohnung und Anlage

Ausbau

Wärmeerzeugung/ Ölheizung mit Warmwassererzeugung /
-verteilung Wärmeverteilung mit Deckenheizung, mit Einzelraumsteuerung, zentrale Warmwasseraufbereitung

Entkalkungsanlage Mit Salz

Elektroinstallationen Zeitgemässes Installationskonzept

Küche Einbauküche, Fronten in Holz, Arbeitsflächen aus Kunstharz, Backofen (neu), Geschirrspüler, Ceran Kochfeld mit 4 Kochplatten (neu), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Dampfabzug (alle Elektrogeräte der Marke BOSCH)

Nasszellen 2 Nasszellen; 1 Bad/WC, 1 WC

Bodenbeläge Parkett, Laminat und Keramikplatten

Raumaufteilung

Wohnen / Essen	28.30 m ²
Küche	6.30 m ²
Elternzimmer	14.00 m ²
Zimmer 1	10.40 m ²
Zimmer 2	10.40 m ²
Entrée	4.70 m ²
Bad/WC	3.20 m ²
WC	2.00 m ²

Keller Betonboden, Wände roh weiss gestrichen, Lattenverschläge als Kellerabtrennung

Waschküche Im Untergeschoss zur Allgemeinbenützung mit Waschmaschine, Tumbler, Trockenraum mit Secomat

Garage Einzelbox mit funkgesteuertem Rollltor (neu)

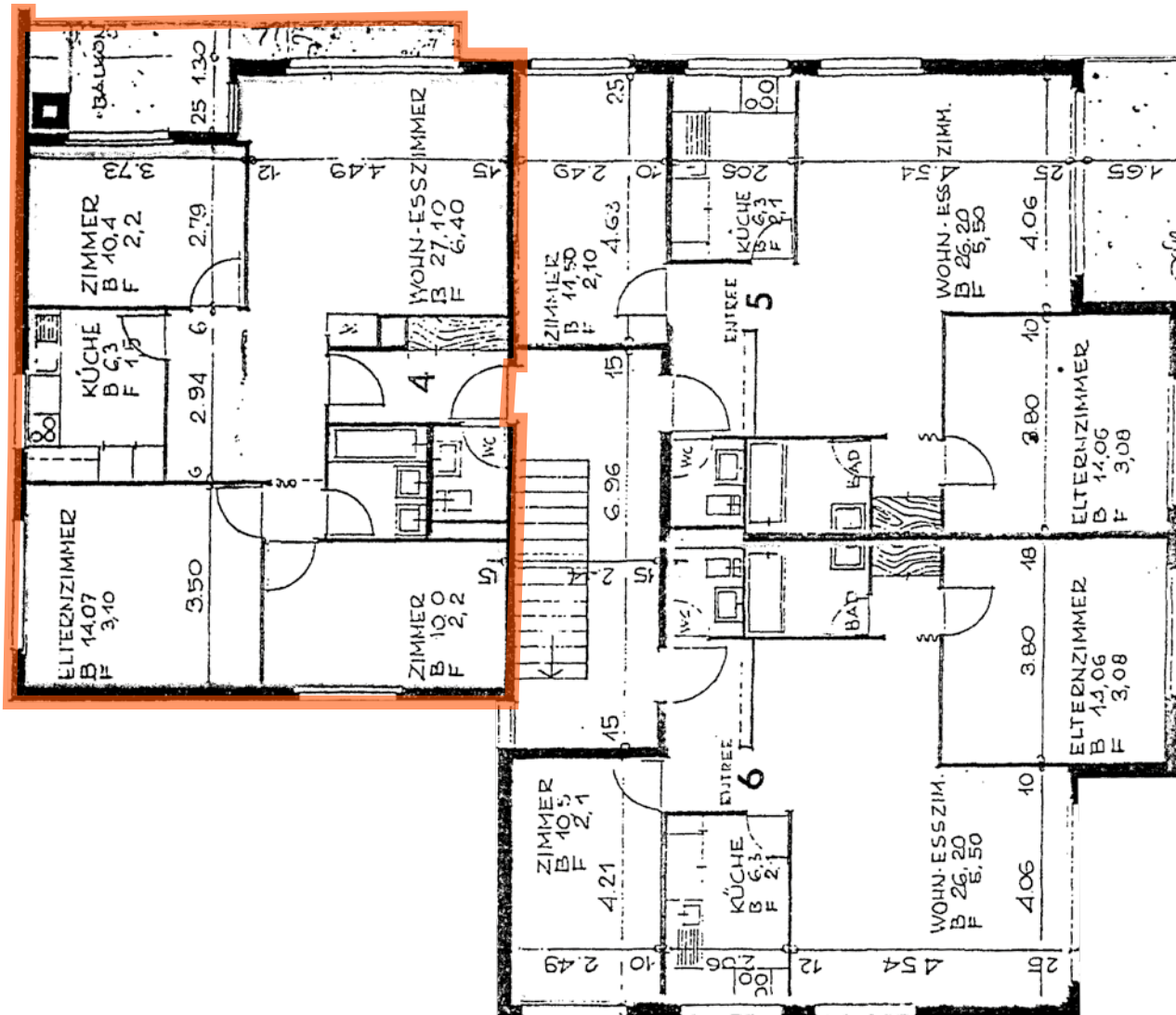
Besonderes Cheminée, Einbauschränke, elektrische Lüftungsmodule in jedem Zimmer

Gemeinschaftsraum/ Sitzplatz Abschliessbarer Veloraum im Untergeschoss, grosse Wiese und Sitzplatz mit Garten-Cheminée zur allgemeinen Benützung

Grundrissplan

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

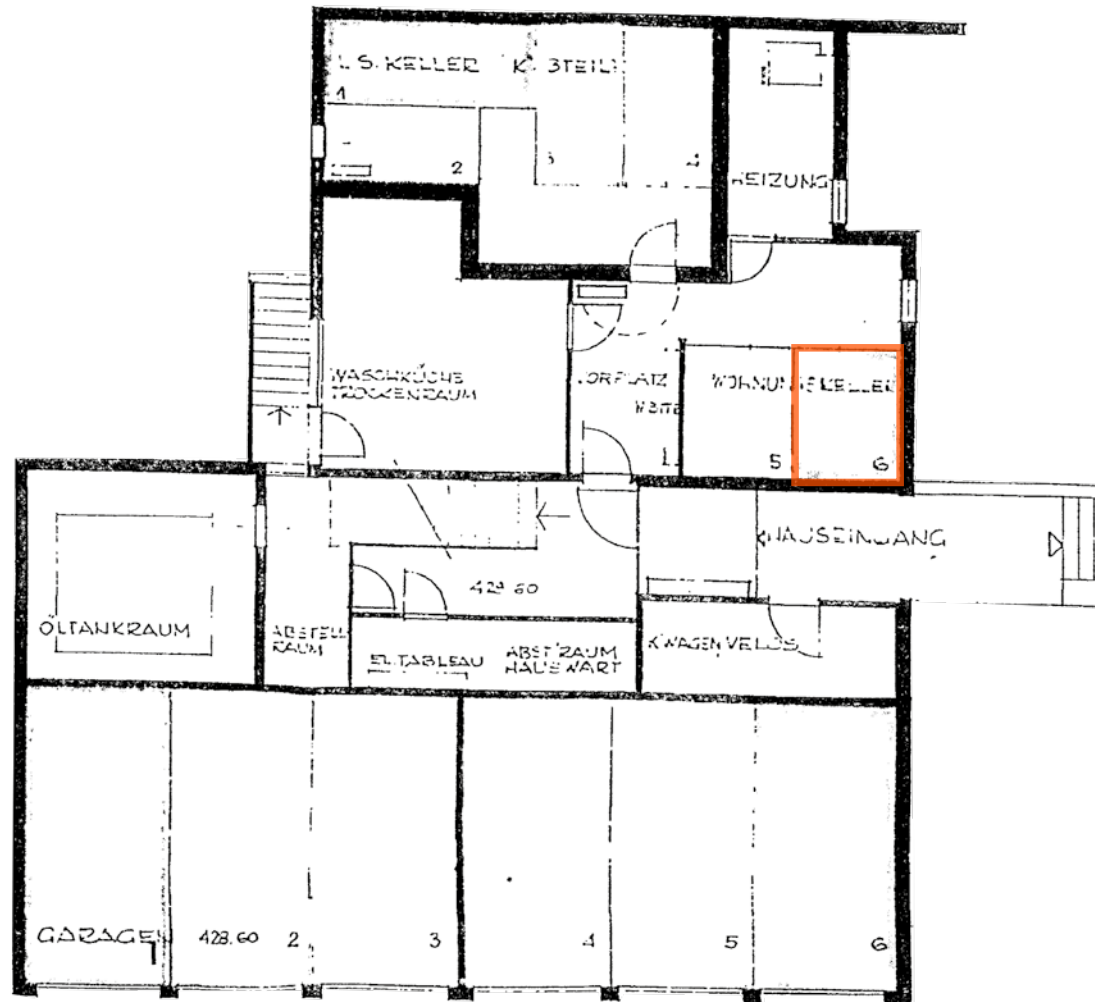
1. Stock



Grundrissplan

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

Kellergeschoss



Grundbuchauszug

Seite 1 von 4

Grundbuch	Blatt	EGRID			
Oberglatt	1394	CH910878247701	1/2		
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung					Änderung
					Datum
					Beleg
Auf der Bären 7					
Stockwerkeigentum					
184/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1802, Kataster 722, EGRID CH642689778875, Oberglatt					
mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4 im 1. Stock, der Garage Nr. 6 und dem Kellerabteil Nr. 6 im Kellergeschoss, in den Aufteilungsplänen rot bemalt und umrandet, gemäss Begründungserklärung vom 09.11.1988, Beleg 208, StWE-Plan 1988/208					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	09.11.1988	209	CH3157-0000-0008-66060		
Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug

Seite 2 von 4

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Oberglatt	1394	CH910878247701	

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	10.06.2022, 09.09 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
ha	Hektaren		
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuchauszug

Seite 3 von 4

Grundbuch			Blatt	EGRID			
Oberglatt			1802	CH642689778875	1/2		
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung	Änderung			
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation	
			Kataster 722, Plan 20, Bären				
	9	79	Gesamtfläche				
	2	71	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 09200364, Auf der Bären 7				
	1	17	Bodenbedeckung befestigte Fläche				
	2	71	Gebäude				
	5	91	Gartenanlage				
Anmerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet				09.11.1988	210	CH3157-0000-0008-65968	
Vormerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserkanalisation Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 307, Kataster 763, EGRID CH607726888940, Oberglatt Blatt 2294, Kataster 724, EGRID CH658889772631, Oberglatt Blatt 3214, Kataster 725, EGRID CH627788892659, Oberglatt Blatt 3215, Kataster 826, EGRID CH772677898963, Oberglatt			17.07.1969	44	CH3157-0000-0012-69563	

Grundbuchauszug

Seite 4 von 4

Grundbuch Oberglatt	Blatt 1802	EGRID CH642689778875					2/2
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
	keine						

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	10.06.2022, 10.23 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		



Grundbuchamt Niederglatt

K. Fey
Kurt Fey,
Notariatsassistent

Impressionen





→ Impressionen Aussenansichten





→ **Impressionen** Aussenansichten • Grosse Wiese und Sitzplatz mit Garten-Cheminée zur allgemeinen Benützung





→ **Impressionen** Garage • Einzelbox mit funkgesteuertem Rolltor (neu)





→ Impressionen Küche





→ **Impressionen** Wohnen / Essen





→ Impressionen Balkon





→ Impressionen Nasszellen

Bad/WC



WC





→ [Impressionen Schlafzimmer](#)

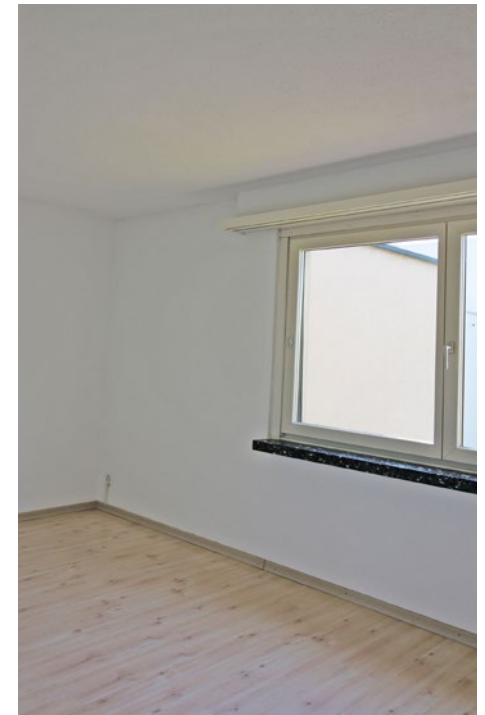
Elternzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2





→ Impressionen Kellergeschoss

Abschliessbarer Veloraum



Waschküche – Allgemeinbenützung mit Waschmaschine, Tumbler, Trockenraum mit Secomat



→ Impressionen Kellergeschoss

Kellerabteil



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Preis liegt bei CHF 650 000.-.

Im Kaufpreis inbegriffen sind die bereits geleisteten Beiträge in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds.

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 **Ilona Casto** 044 851 50 73.

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 August 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