

# Immobilien

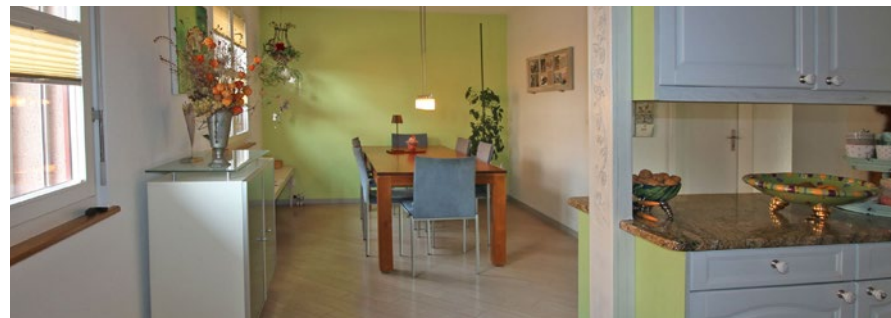
## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Schulweg 12, 8156 Oberhasli

Wohn- und Geschäftshaus / Bauland  
Grundstückfläche 2'070 m<sup>2</sup>





## Allgemeiner Beschrieb 3

---

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

## Haus und Anlage 7

---

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau  
Raum- und Nutzungskonzept Wohn- und Geschäftshaus

## Grundrisspläne 9

---

## Bauvorschriften 13

---

## Grundbuchauszug 14

---

## Impressionen 17

---

## Verkaufsbedingungen 25

---

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

## Besichtigung des Verkaufsobjektes 26

---

## Einreichung von Offerten 26

---



## Allgemeiner Beschrieb



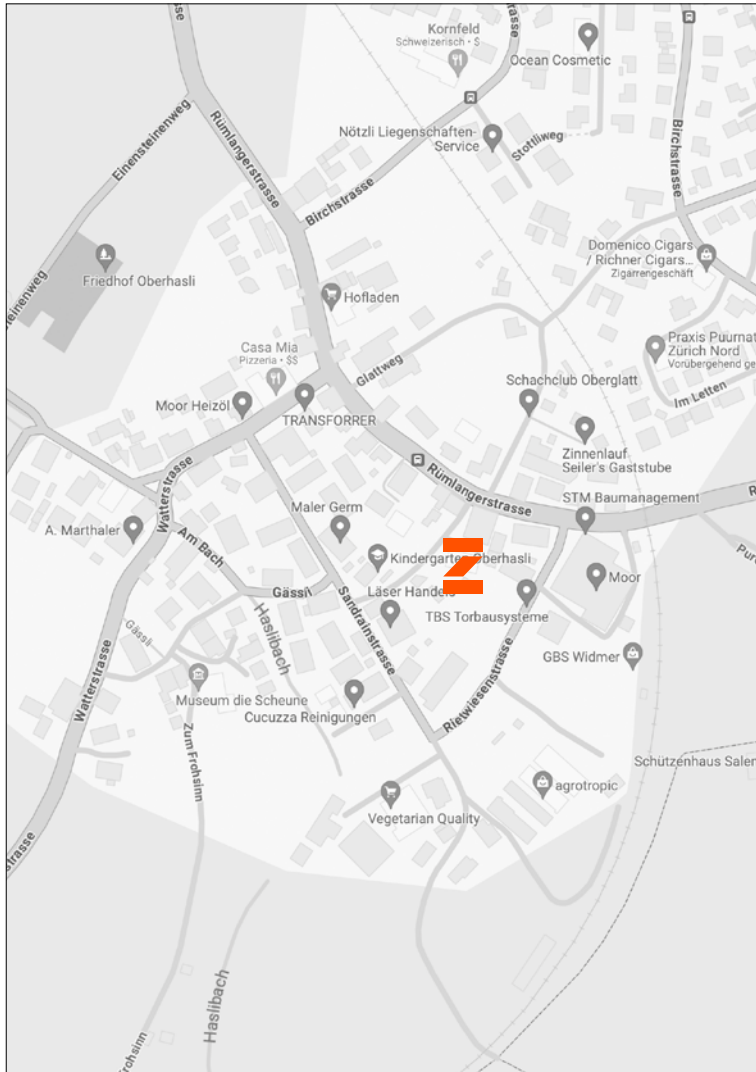
### Allgemeines

Oberhasli gehört mit Mettmenhasli und Nassenwil zur politischen Gemeinde Niederhasli, und befindet sich im Zürcher Unterland in unmittelbarer Nähe des Flughafens. In diesen 4 Dorfteilen wohnen insgesamt ca. 9'500 Einwohner.

Oberhasli bietet nicht nur die Nähe zu Zürich, sondern in Oberhasli können auch noch intakte Naturlandschaften und Erholungsräume erlebt werden. Grossräumige Waldgebiete und der idyllische Haslisee, von den Einheimischen liebevoll «Näppi» genannt, sind nur zwei der prägenden Landschaftsräume in der Gemeinde Niederhasli. Zudem lockt das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

In Oberhasli/Niederhasli finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen von Kindergarten bis Oberstufe, mehrere Restaurants, Zahnarzt und Ärzte sowie diverse Freizeitvereine im sportlichen und musikalischen Bereich.

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



### Infrastruktur

#### Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur gerade ca. 100 m vom Verkaufsobjekt entfernt. Mit dem Bus fahren Sie zum Bahnhof Rümplang, von welchem Sie mit der S9 und S15 im Viertelstunden-Takt innerhalb von 18 Minuten den Zürich Hauptbahnhof erreichen. Ab Bahnhof Niederhasli bringt Sie die S15 im Halbstunden-Takt nach Zürich. Ab Bahnhof Oberglatt, mit Park'n'Ride und in 5 Fahrminuten erreichbar, gelangen Sie wiederum mit der S9 und S15 im Viertelstunden-Takt nach Zürich.

#### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Zürich-Affoltern» erreichen Sie nach ca. 6 km, «Zürich-Seebach» nach ca. 6.6 km.

#### Einkaufen

Der Volg mit integrierter Post ist ca. 260 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Niederhasli mit Migros, Spar und Ottos, ca. 2.5 km entfernt.

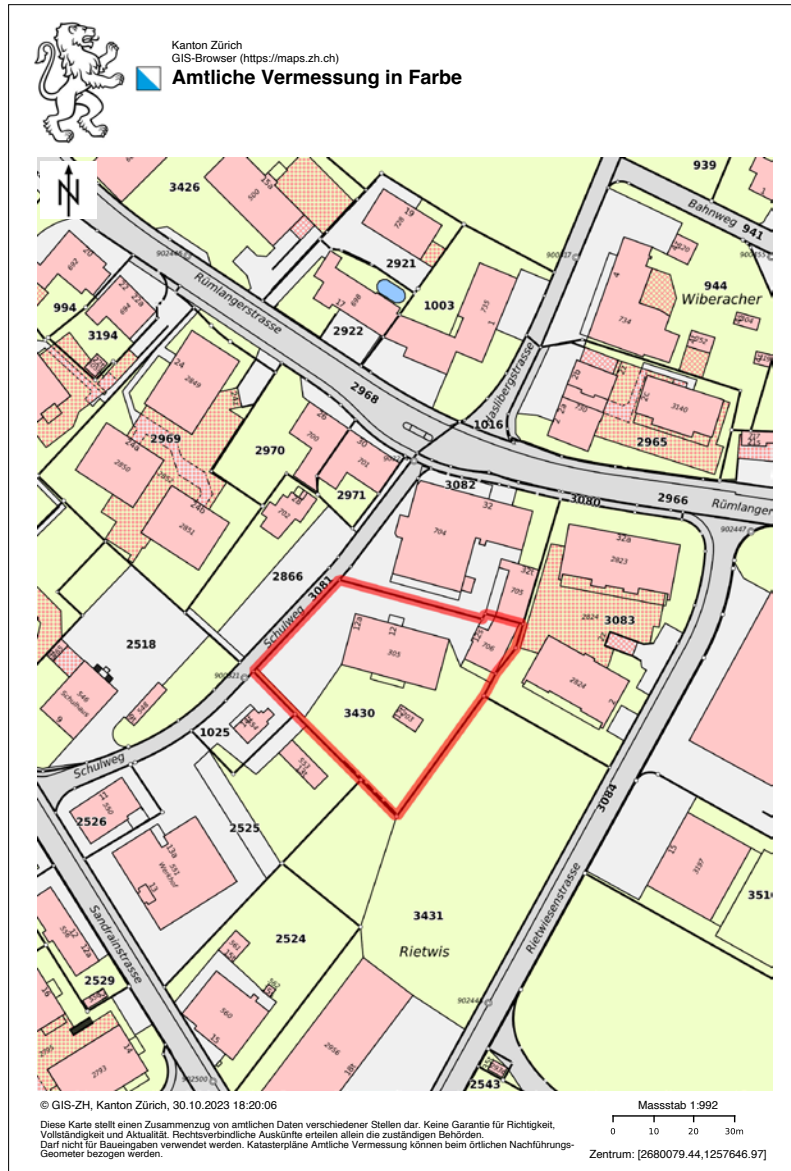
#### Schulen

Kindergarten Oberhasli: ca. 0.060 km  
Primarschule Niederhasli: ca. 1.300 km  
Oberstufe Mettmenhasli: ca. 1.200 km

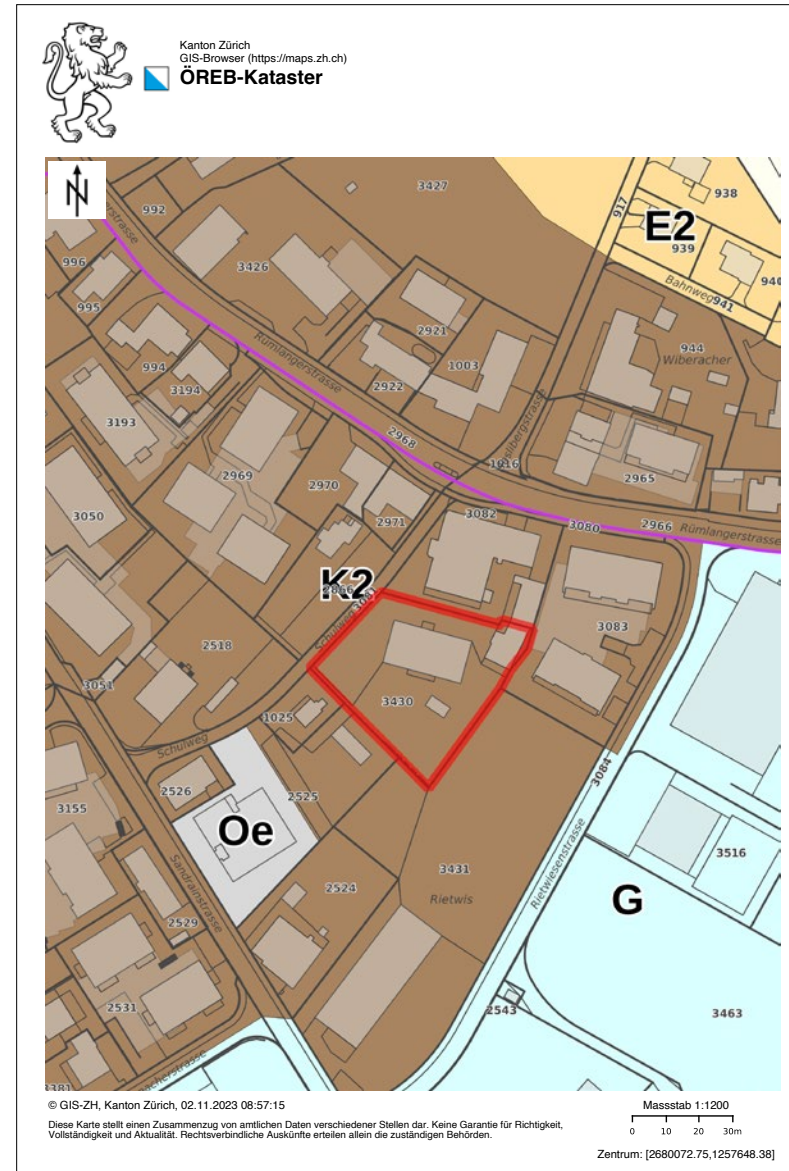
#### Steuerfuss

Gemeinde 112%, Kanton 99%, Kirche 11–14%

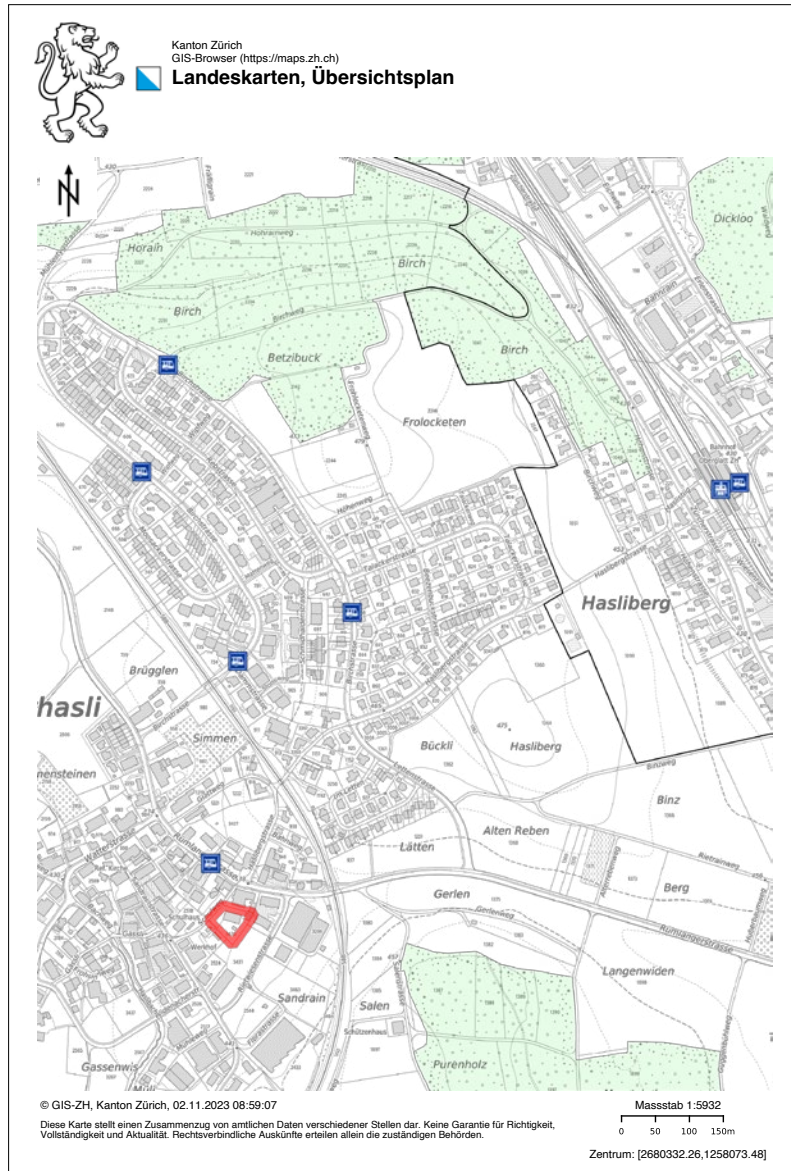
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten / Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Haus und Anlage

### Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus, Schulweg 12, 8156 Oberhasli

<b>Baujahr</b>	1987
<b>Kataster</b>	3430
<b>Kubatur</b>	Wohn- Geschäftshaus: 3'627 m <sup>3</sup> Schopf: 362 m <sup>3</sup> Gartenhaus: 53 m <sup>3</sup> (Angaben gem. Gebäudeversicherung des Kts. Zürich)
<b>Fläche</b>	2'070 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Kernzone K2
<b>Parkierung</b>	13 Aussenparkplätze
<b>Nebengebäude</b>	1 Schopf mit Atelier 1 Gartenhaus

### Konstruktion

Massivbauweise

<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Fassadenverputz
<b>Decken</b>	Betondecken
<b>Dach</b>	Steildach mit Ziegeleindeckung
<b>Fenster</b>	Holz-Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung
<b>Sonnenschutz</b>	Lamellenstoren, Sonnenstoren

→ Haus und Anlage

**Ausbau**

<b>Wärmeerzeugung und -verteilung</b>	Ölheizung mittels Radiatoren
<b>Küchen</b>	Einbauküchen mit Kunstharzfronten, Granitabdeckung und Kunstharzabdeckung, Glaskeramikherd, Dampfzug, Backofen, Combi-Steam (in einer Wohnung), Kühlschrank mit integriertem Tiefkühler, Geschirrspüler.
<b>Bodenbeläge</b>	Keramik, Laminat, Kunststoff
<b>Verdachtsfläche</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
<b>Renovationen</b>	2022 Teilweise Küchenerneuerung 2020 Sanierung Badezimmer und WC in einer Wohnung 2015 Heizung 2009 Balkon (Türe und Fenster) 2005 Bodenbeläge 2000 Ausbau Schopf OG zu Atelier

**Raum- und Nutzungskonzept Wohn- und Geschäftshaus**

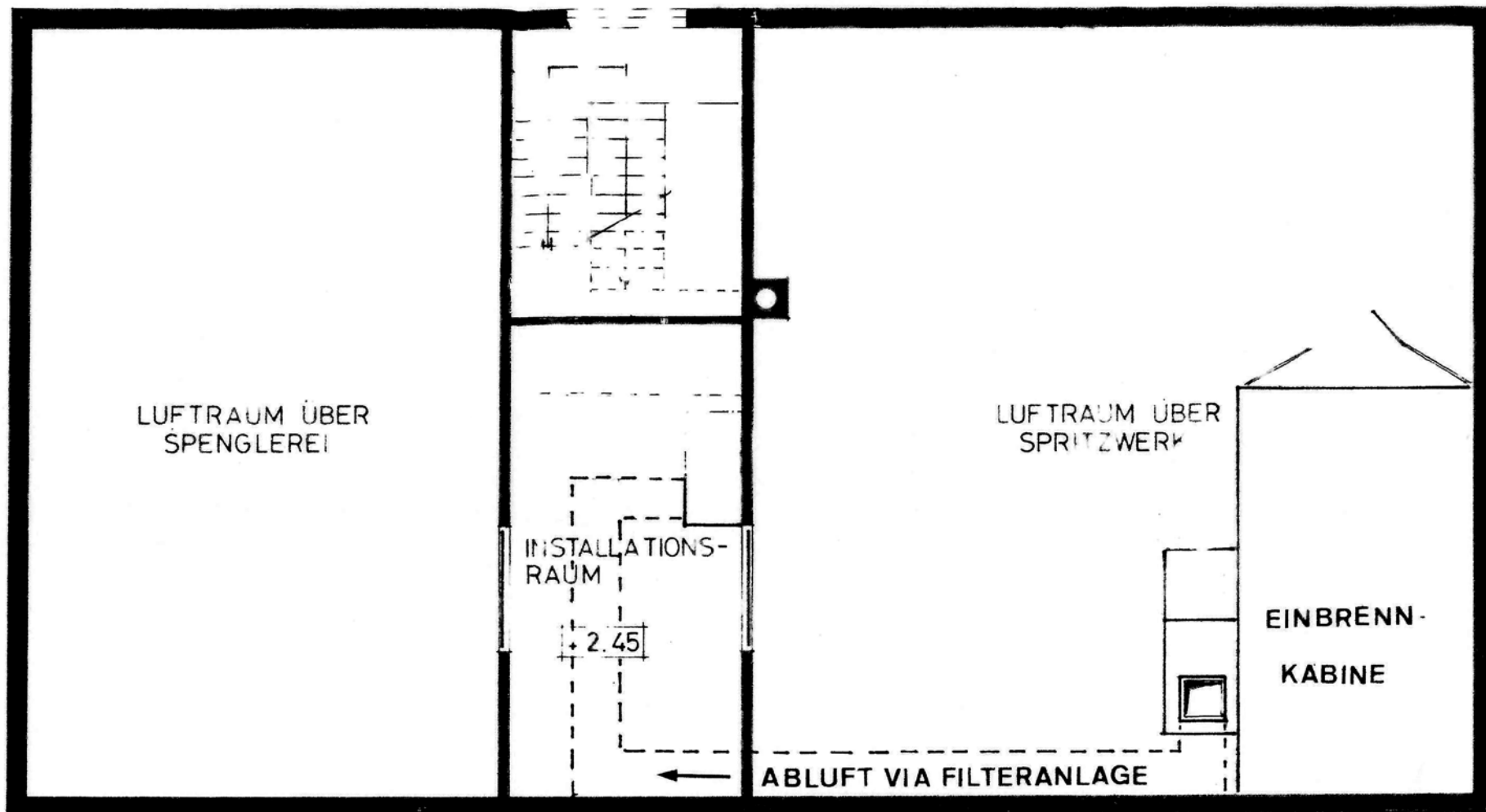
<b>Untergeschoss</b>	Keller, Lager, Garderobe, Heizung, Tankraum, WC mit Lavabo, Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler, Lavabo und Dusche (eingekleidet), Trocknungsraum
<b>Erdgeschoss</b>	Carrosserie und Spritzwerk
<b>1. Obergeschoss</b>	1 × 3.5-Zimmerwohnung, 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC, Balkon 1 × 4.5-Zimmerwohnung mit Cheminée, 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, 1 Nasszelle mit Lavabo und WC, Balkon
<b>Dachgeschoss</b>	1 × 4.5-Zimmerwohnung, 1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo und WC, 1 Nasszelle mit Lavabo und WC, Balkon 1 × 4.5-Zimmerwohnung mit Schwedenofen, 1 Nasszelle mit Badewanne und Lavabo, 1 Nasszelle mit Lavabo und WC, Balkon



# Grundrissplan

## Erdgeschoss

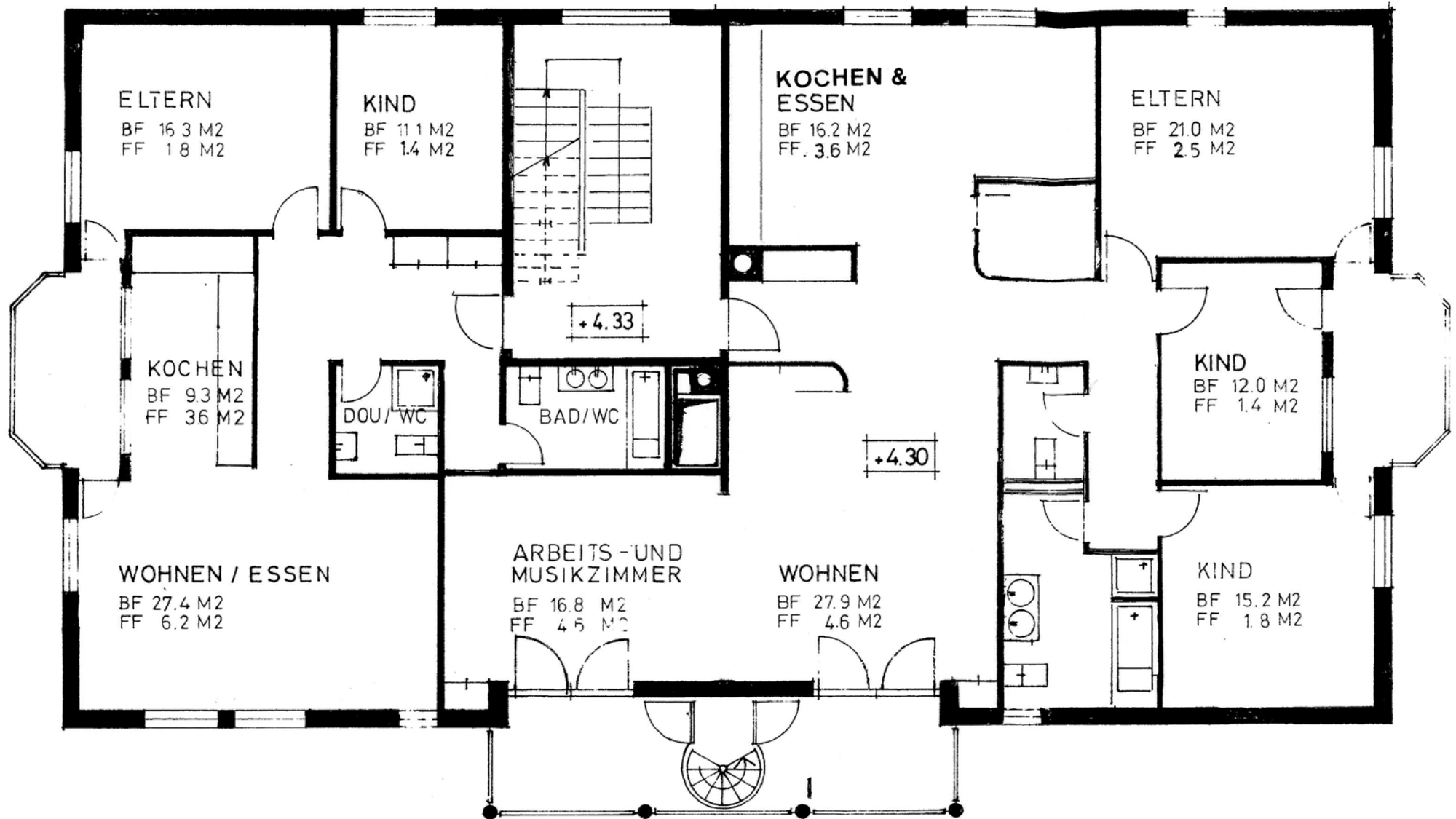
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



# Grundrissplan

## 1. Obergeschoss

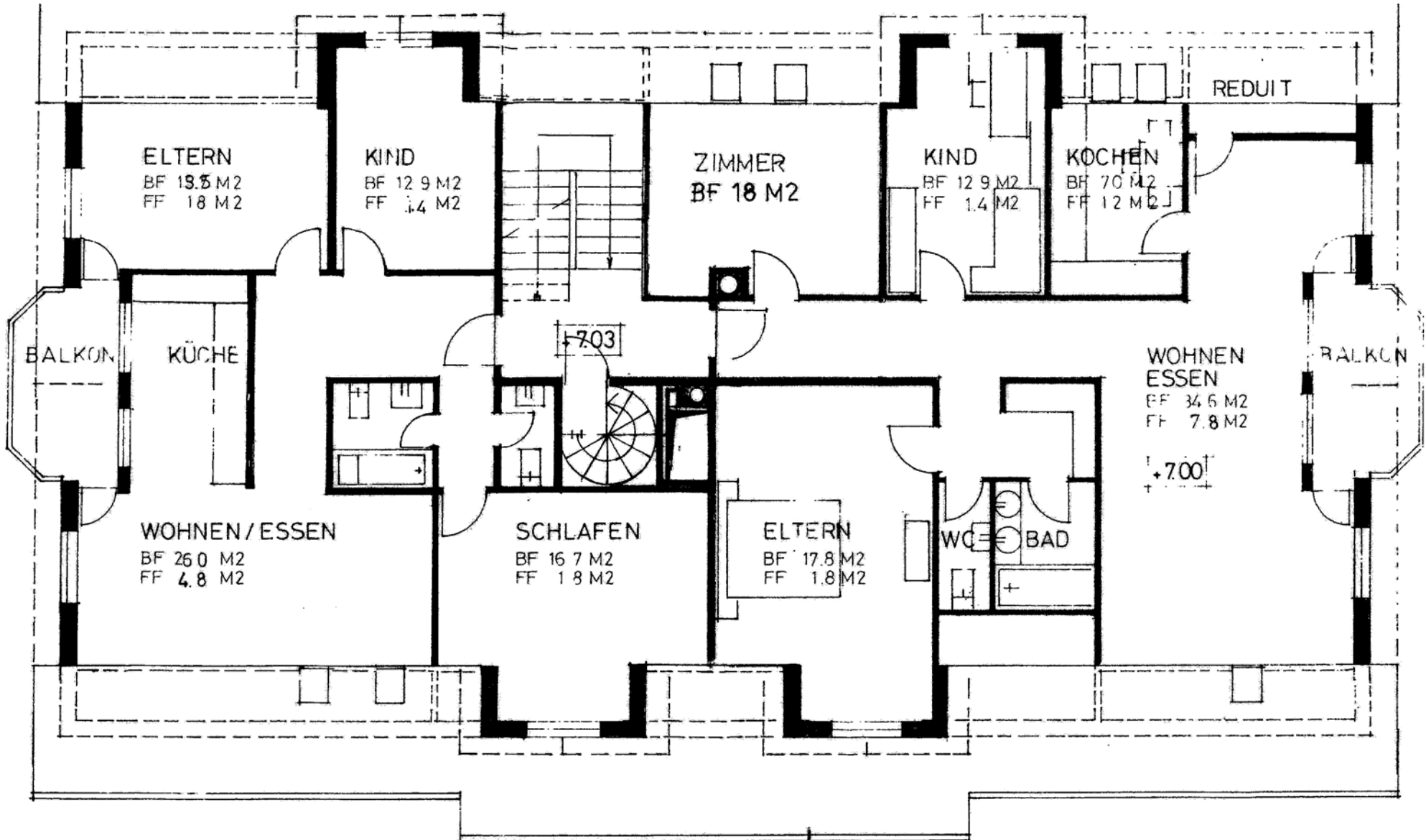
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



# Grundrissplan

## Dachgeschoss

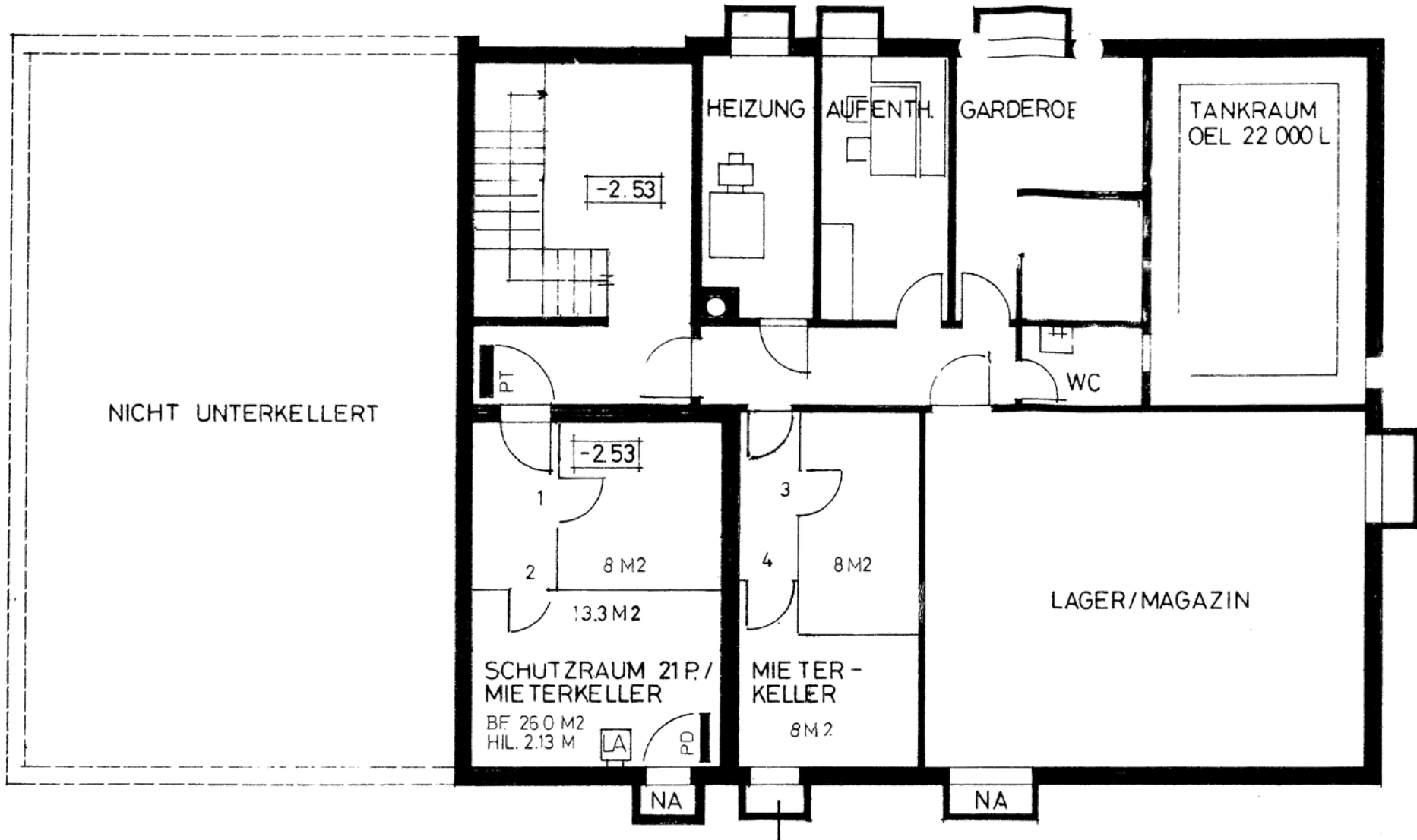
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



# Grundrissplan

## Untergeschoss

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



## Bauvorschriften (gem. Bauordnung Niederhasli)

Zone	Kernzone K2
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäuelänge	max. 30 m
Gebäudehöhe	max. 8.10 m
Gebäudebreite	max. 14 m
Grenzabstand	mind. 3.5 m

**Es besteht die Möglichkeit, dass das Nachbarsgrundstück mit Kataster-Nr. 3082 und 1308 m<sup>2</sup> ebenfalls erworben werden kann.  
Für nähere Auskünfte bitten wir Sie, uns zu kontaktieren.**

# Grundbuchauszug

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

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Niederhasli	2539	CH107742923907	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 3430, Plan 20, Oberhasli, Rietwis	16.03.2023		Bestandesänderung
	20	70	Gesamtfläche			
	3	13	Gebäude			
		24	Gebäude Wohnen, Nr. 09000305, Schulweg 12, Schulweg 12a			
	1	04	Nebengebäude, Nr. 09000703			
			Nebengebäude, Nr. 09000706, Teil			
	4	41	Bodenbedeckung			
	6	48	Gebäude			
	9	81	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verlegungsrevers betreffend Parkplatz	11.05.1987	126	CH8831-0000-0016-41965	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Bewilligung zur Versickerung von Dachwasser (AWR S 3)	17.09.1987	264	CH8831-0000-0016-42057	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht / Nachrückungsrecht	05.06.1987	161	CH8831-0000-0021-40859	1

# Grundbuchauszug

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

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Niederhasli	2539	CH107742923907	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 271, Kataster 3082, EGRID CH507742933962, Niederhasli	11.05.1987	126	CH8831-0000-0021-40657		
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Wärmeanschlussleitung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten ADEV Ökowärme AG, Aktiengesellschaft (AG), Liestal, CHE-104.166.870, Kasernenstrasse 63, 4410 Liestal	12.01.2016	12	CH8831-0000-0021-40758	3	

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Verbindung Vormerkung CH8831-0000-0021-40859 verbunden mit Grundpfandrecht CH8831-0000-0001-14151			CH8831-0000-0001-14151 CH8831-0000-0021-40859
2	Pfandänderung	15.01.2020	13	CH8831-0000-0001-13958 CH8831-0000-0001-14151

# Grundbuchauszug

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

Grundbuch <b>Niederhasli</b>	Blatt <b>2539</b>	EGRID <b>CH107742923907</b>	<b>3/3</b>
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	------------

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
3	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH8831-0000-0021-40758 geht nach: Grundpfandrecht CH8831-0000-0001-13958; Grundpfandrecht CH8831-0000-0001-14151	15.01.2020	13	CH8831-0000-0001-13958  CH8831-0000-0001-14151 CH8831-0000-0021-40758

## Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	02.10.2023, 14.27 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Grundbuchamt Niederglatt

Isabelle Scherrer,  
Notariatsassistentin



## Impressionen





→ Impressionen Aussenansichten





→ Impressionen Umgebung





→ Impressionen 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links Wohnen, Küche und Essbereich





→ Impressionen 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links Schlafzimmer und Nasszellen





→ **Impressionen** 3.5-Zimmerwohnung **Obergeschoss rechts** Wohnbereich, Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Nasszelle





→ **Impressionen** 4.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links Wohnbereich, Schlafzimmer und Nasszellen





→ Impressionen Garage / Schopf (Töpferatelier)





## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei CHF 3'700'000.-.  
(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 Mietverträge.

### 7. Grundpfandrechte

Sind im Grundbuch eingetragen.

## Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen Sie Frau **Sandra Borter**, 044 851 50 81.

## 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 November 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