



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Frohburgweg 19, 8180 Bülach

**4.5-Zimmer-Wohnung**  
im 3. Stock mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(Stockwerkeinheit)





Verkaufsobjekt

Frohburgweg 19 • 8180 Bülach

4.5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stockwerkeinheit)

Allgemeiner Beschrieb 3

---

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

Wohnung und Anlage 7

---

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau • Diverses

Grundrissplan 9

---

Grundbuchauszug 11

---

Impressionen 12

---

Verkaufsbedingungen 17

---

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 18

---

Einreichung von Offerten 18

---



Verkaufsobjekt

Frohburgweg 19 • 8180 Bülach

4.5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stockwerkeinheit)

## Allgemeiner Beschrieb

### Allgemeines

Bülach hat ca. 22'000 Einwohner und ist Hauptort des gleichnamigen Bezirks. Die Vorteile von «ganz auf dem Land» und «gleich in der Stadt» verbinden sich in Bülach ideal. Dabei spielen nicht nur eine hohe Lebensqualität, breite Angebote für Arbeit, Bildung, Gesundheit, Wohnen, gute Verkehrserschliessung und Nähe zum Flughafen eine Rolle. Auch die unverfälschte Natur und zahlreiche Freizeitangebote sind zunehmend wichtige Entscheidungskriterien. In Bülach finden Sie diverse Sport- und Kulturvereine, die Sportanlage Hirslen mit Hallenbad, Minigolf, Kunsteisbahn, Wellness, Kletterhalle, etc. Wer sich eine Umgebung für ein ausgewogenes Leben zwischen Beruf, Familie, Freizeit und Natur sucht, der ist hier genau richtig.

Die Einwohner schätzen die wunderschöne Altstadt, die sehr vielseitige Infrastruktur, aber auch die vielen, kleinen Detailhandelsgeschäfte. Die örtlichen Kindergärten und Schulen decken den gesamten obligatorischen Unterricht ab. Einige Hotels und eine grosse Auswahl an Restaurants runden das Angebot ab.

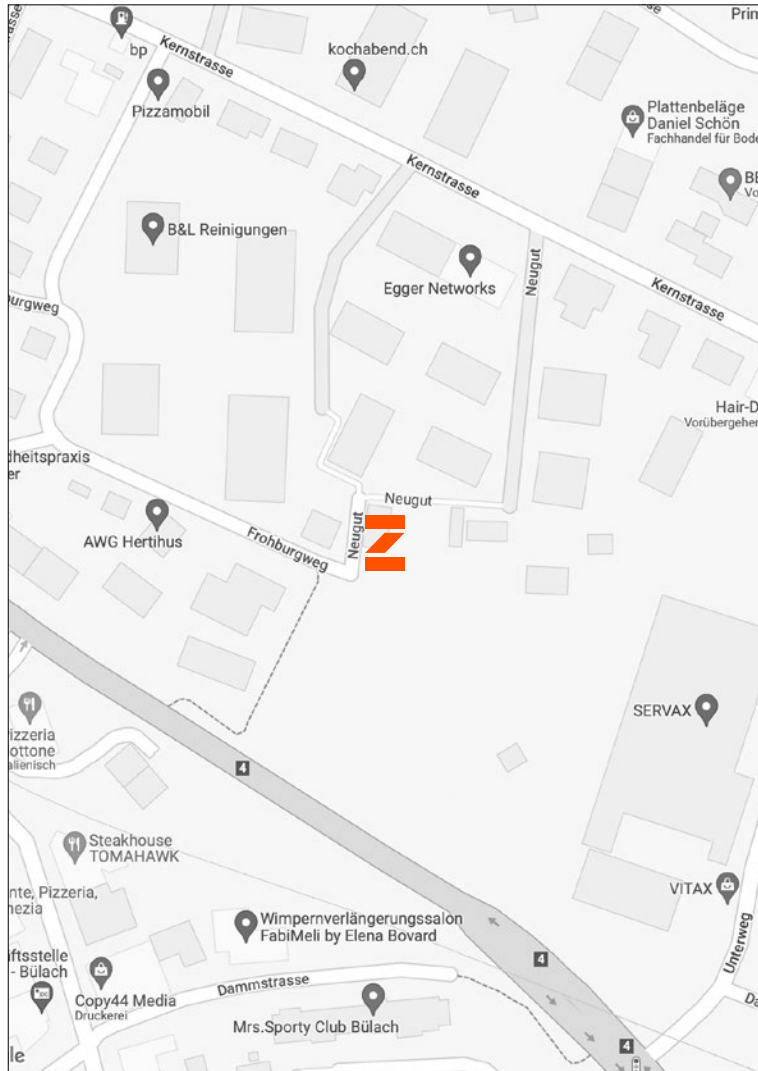
Weitere Informationen finden Sie unter [www.buelach.ch](http://www.buelach.ch).



### Verkaufsobjekt

Frohburgweg 19 • 8180 Bülach

4.5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stockwerkeinheit)



### Infrastruktur

#### Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 230 Meter, der Bahnhof ca. 350 Meter von der Wohnung entfernt. Vom Bahnhof Bülach haben Sie 4x in der Stunde einen Zug zum Hauptbahnhof Zürich, welchen Sie nach ca. 20 Minuten Fahrzeit erreichen.

#### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Bülach-Nord» erreichen Sie nach ca. 900 Meter.

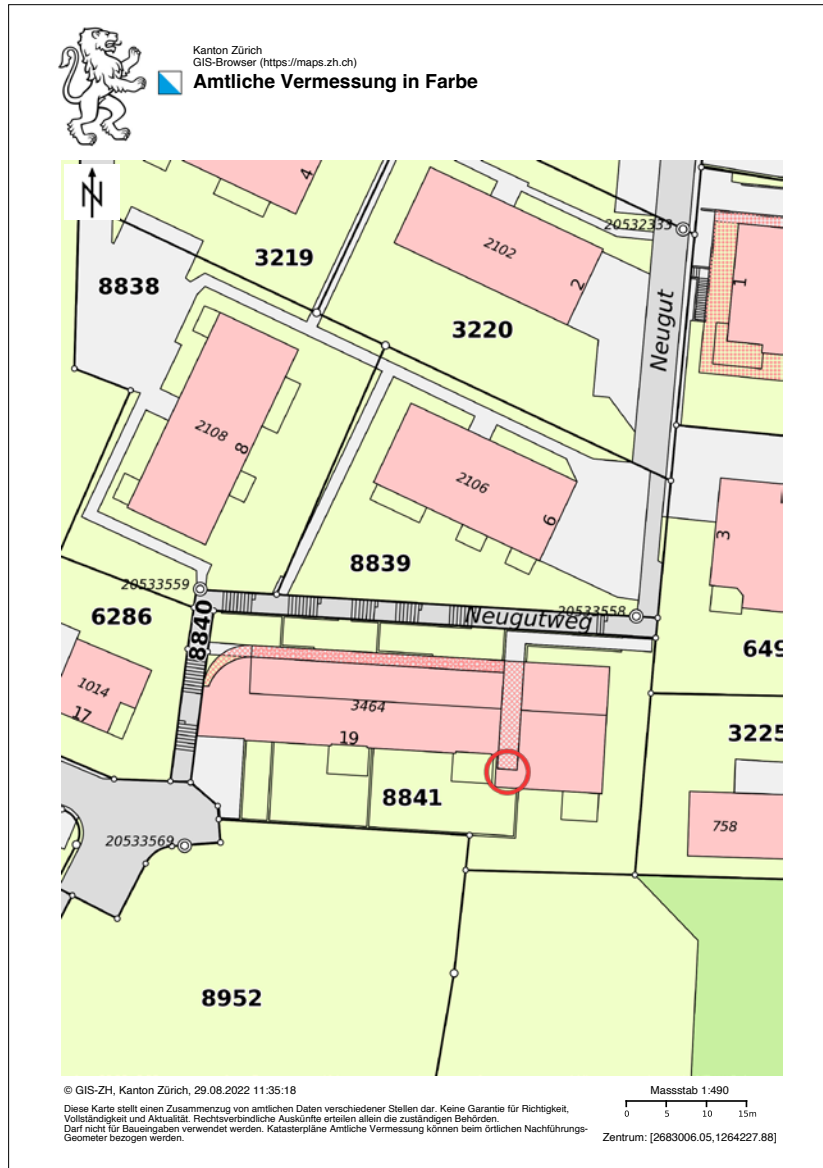
#### Einkaufen

Migros und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von ca. 1 km.

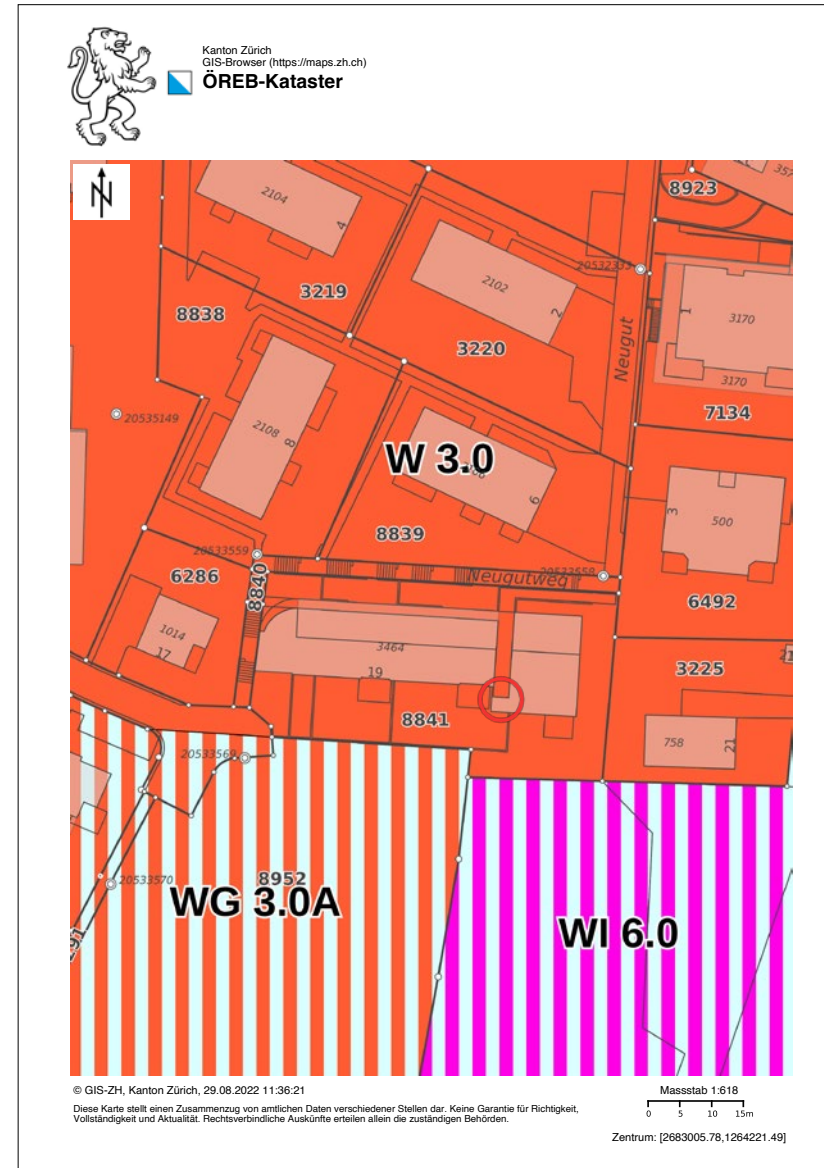
#### Steuerfuss

110% Gemeinde, 99% Kanton und 10–14% Kirche

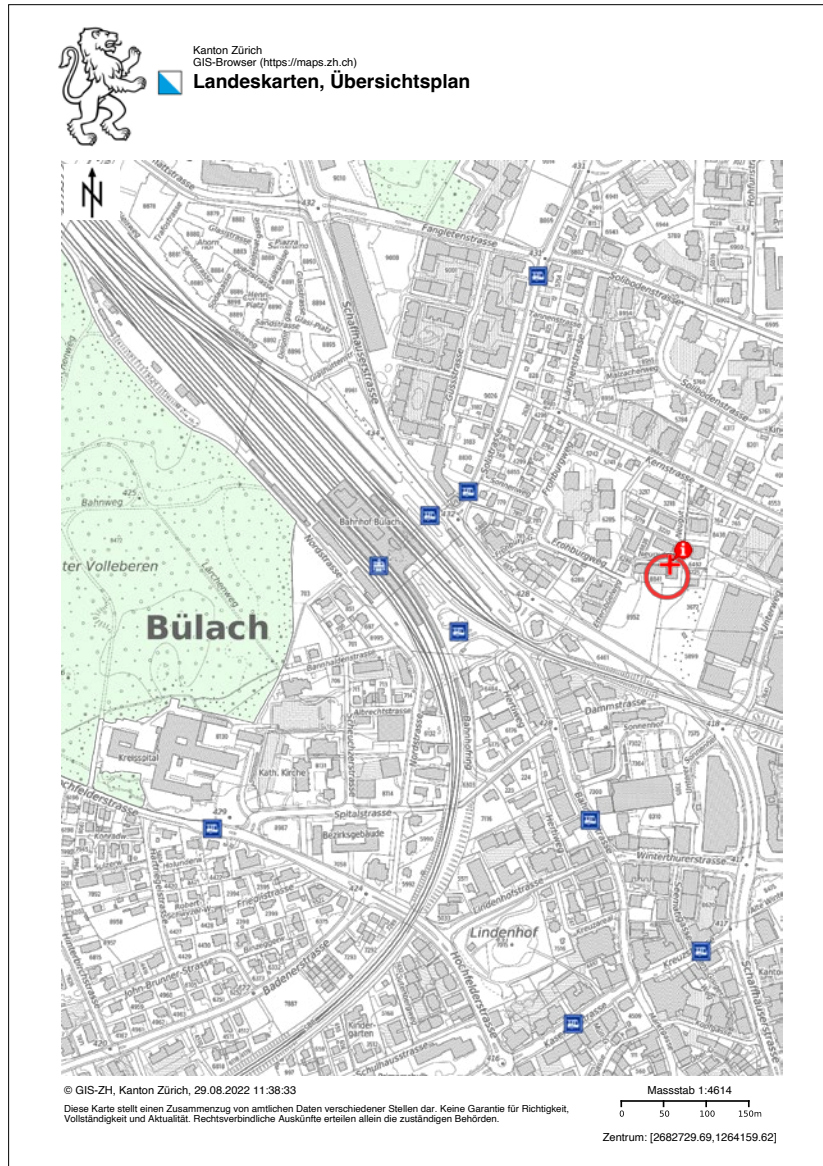
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Wohnung und Anlage

### Objektbeschreibung

4.5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock und 1 gedeckter Aussenabstellplatz Nr. 9.  
Im Frohburgweg 19 sind 9 Stockwerkeigentümer.

<b>Baujahr</b>	2017
<b>Kubatur Gesamt</b>	Vers.-Nr. 053-03464: 6'391 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung des Kanton Zürich)
<b>Kataster Nr.</b>	8841
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 145 m <sup>2</sup>
<b>Verdachtsfläche</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
<b>Bemerkungen</b>	114/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Blatt 408, Kataster 8841 Ein Erneuerungsfond ist vorhanden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage montiert.

### Konstruktion

<b>Dach</b>	Flachdach mit Solaranlage
<b>Fenster</b>	Holz- Metallfenster
<b>Wetterschutz</b>	Lamellenstoren und Sonnenstoren
<b>Parkierung</b>	1 gedeckter Aussenabstellplatz Nr. 9 auf dem Dach

→ Wohnung und Anlage

**Ausbau**

**Wärmeerzeugung/  
-verteilung** Erdsonden-Wärmepumpe  
mittels Bodenheizung

**Sanitärinstallationen** Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Boiler  
ab Wärmepumpe

**Elektroinstallationen** Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner

**Küche** Einbauküche mit Kunstharzfronten und Granit-  
abdeckungen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug,  
Backofen, Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühlfach  
und Geschirrspüler. Alle Geräte der Marke V-Zug.

**Nasszellen** Dusche mit Lavabo und WC  
Badewanne mit Doppel-Lavabo und WC

**Bodenbeläge** Parkett und Keramikplatten

**Diverses**

**Kellerabteil** Im Untergeschoss zur Alleinbenützung

**Veloraum** Im 4. Stock zur Mitbenützung

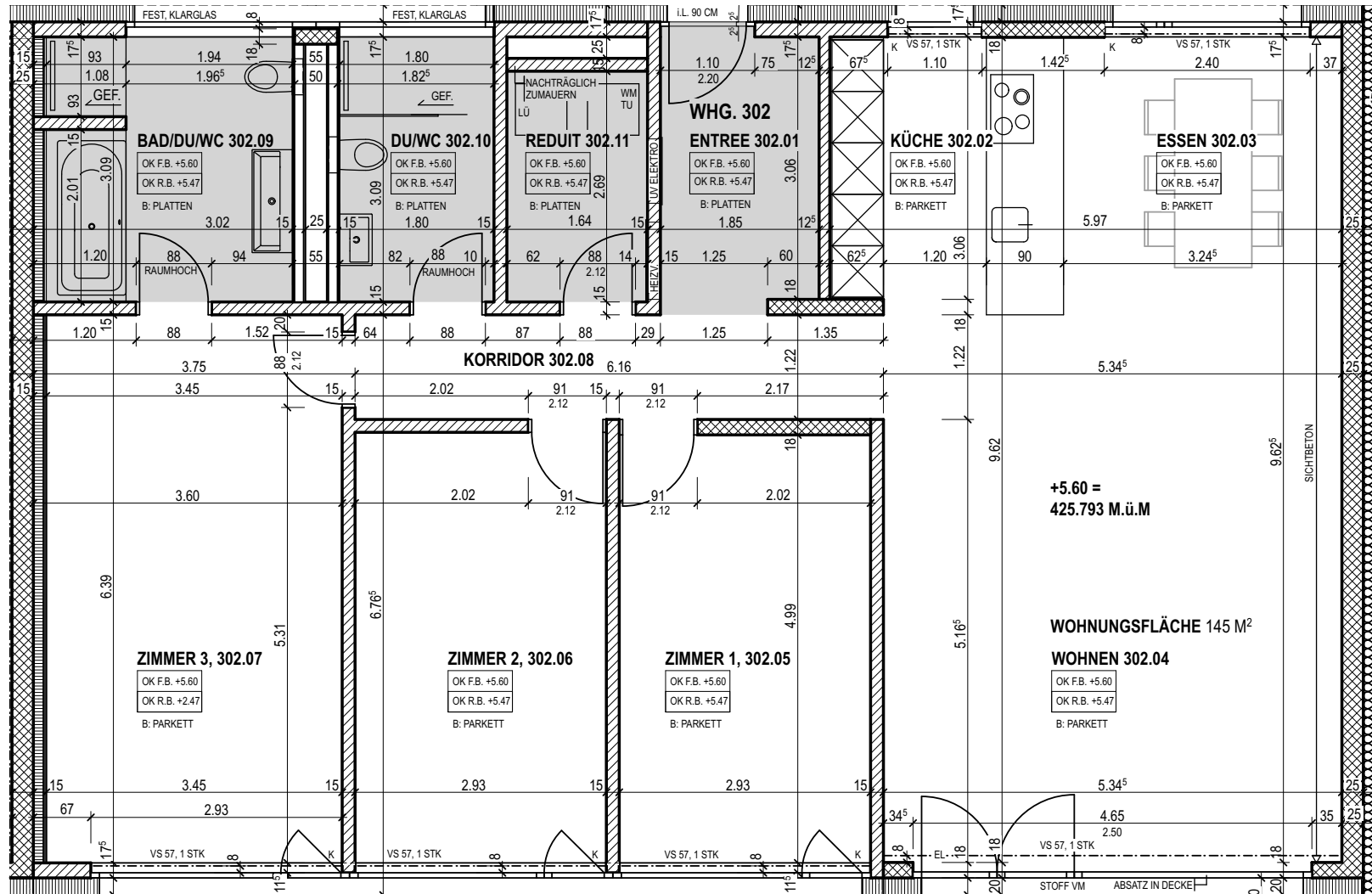
**Waschen** Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung

**Bemerkung** Die Liegenschaft wurde im Minergiestandard erstellt



# Grundrissplan

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



# Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuch	Blatt	EGRID		
Bülach	7696	CH312988757774	1/3	
<b>Grundstücksbeschreibung</b>				
Beschreibung			Änderung	
			Datum	Beleg
<p>Frohburgweg 19</p> <p>Stockwerkeigentum</p> <p>114/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 408, Kataster 8841, EGRID CH807799004907, Bülach</p> <p>mit Sonderrecht</p> <p>- an der 4 1/2-Zimmerwohnung mit Reduit Nr. 302 auf Niveau 300, - am Keller Nr. 302 auf Niveau 100,</p> <p>in den Aufteilungsplänen hellblau umrandet,</p> <p>laut Begründungsakt und Aufteilungsplänen Beleg 2015 Nr. 636,</p> <p>Stockwerkeinheit Nr. 5</p>				
<b>Eigentum</b>				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Bülach	7696	CH312988757774	

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes	28.07.2015	636	CH5208-0000-0031-78361	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

## Impressionen





AUSSENANSICHTEN





KÜCHE, ESS- UND WOHNZIMMER





SCHLAFZIMMER UND GANG





NASSZELLEN UND BALKON





# Verkaufsbedingungen

## 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1'150'000.-**.  
(Die Wohnung wird dem Meistbietenden verkauft.)

## 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. Grundstückgewinnsteuer

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- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

## 6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Verkaufsobjekt besteht ein Mietvertrag, welcher per 30. November 2024 gekündigt wurde.

## 7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

## Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen  
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 April 2024**



## 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