



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Zürcherstrasse 19, 8107 Buchs

Bauernhausteil mit zwei Wohneinheiten / 7 Zimmer und  
ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Grundstückfläche 787 m<sup>2</sup>





Verkaufsobjekt

Zürcherstrasse 19 • 8107 Buchs

Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten

---

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur  
Katasterplan • ÖREB-Kataster  
Landeskarten • Orthofoto

---

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

---

Grundrisspläne 9

---

Grundbuchauszug 11

---

Impressionen 12

---

Verkaufsbedingungen 18

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

---

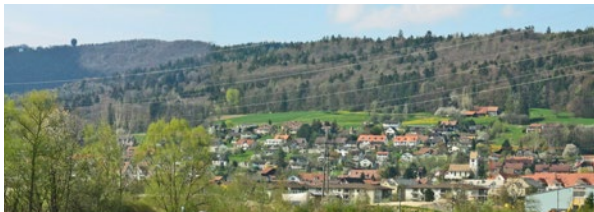
Besichtigung des Verkaufsobjektes 19

---

Einreichung von Offerten 19



## Allgemeiner Beschrieb



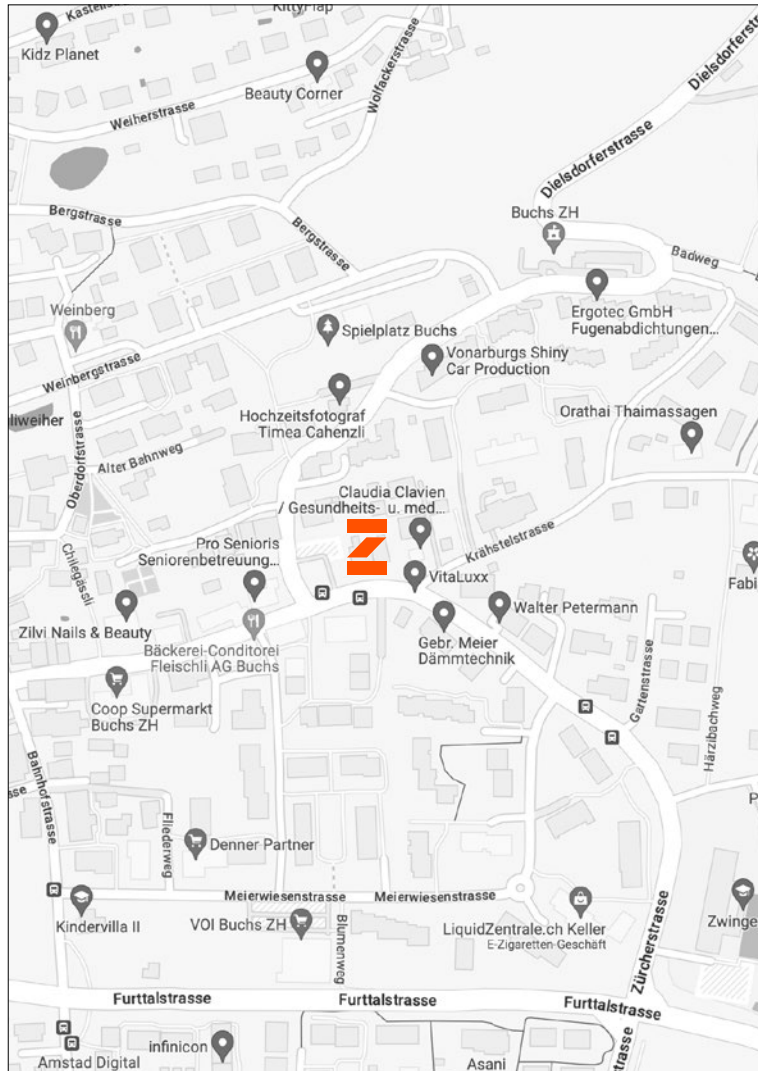
### Allgemeines

Buchs liegt zwischen Zürich und Baden im Furttal, gehört zum Bezirk Dielsdorf und hat ca. 6'500 Einwohner.

Die Gemeinde Buchs ist ein attraktiver Wohnort mit optimaler und vielseitiger Infrastruktur. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen von Kindergarten bis Oberstufe, gute Anbindungen im privaten sowie öffentlichen Verkehr, mehrere Restaurants, Ärzte, etc. Diverse Freizeitvereine im sportlichen, kulturellen und musischen Bereich, runden das Angebot ab.

Die Lägern, die Region Katzenssee sowie das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen, locken zudem zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

Mehr Informationen finden Sie unter [www.buchs-zh.ch](http://www.buchs-zh.ch).



## Infrastruktur

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar beim Verkaufsobjekt. Der Bus fährt alle 15 Minuten und bringt Sie innert 15 Minuten zum Bahnhof Regensdorf-Watt. Ab dem Bahnhof Buchs-Dällikon bringt Sie die S6 alle 30 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof, welchen Sie nach nur 21 Minuten Fahrzeit erreichen.

### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Zürich-Affoltern» erreichen Sie nach ca. 5.8 km, «Wettingen-Ost» nach ca. 8.1 km.

### Einkaufen

Die Bäckerei Fleischli erreichen Sie nach ca. 110 m, Coop ca. 190 m, Denner ca. 300 m und VOI ca. 350 m.

### Schulen

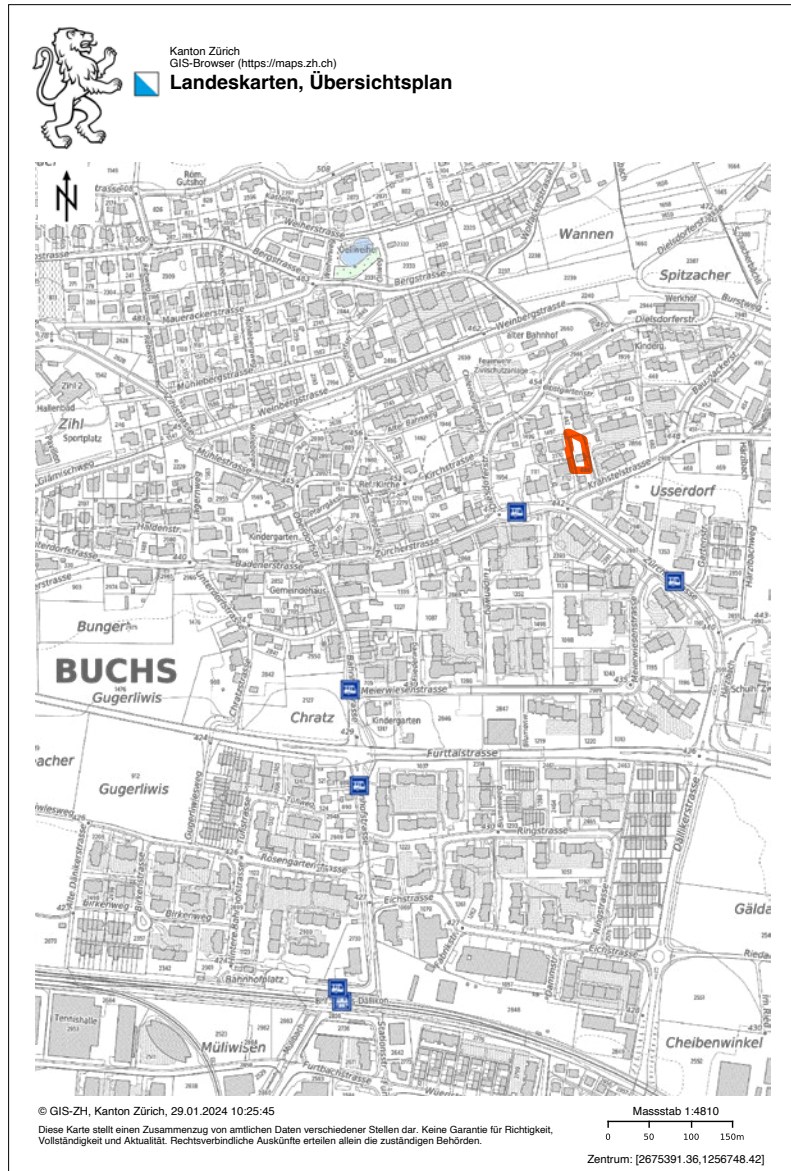
Kindergarten: ca. 350 – 700 m  
Primarschule: ca. 450 – 750 m  
Oberstufe: ca. 500 m

### Steuerfuss

Gemeinde 110%, Kanton 100%



**Landeskarten / Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Objekt und Anlage

### Objektbeschreibung

Bauernhaus mit 2 Wohneinheiten

<b>Baujahr</b>	1802
<b>Kataster</b>	alt 1111 / im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet
<b>Kubatur</b>	Wohnhaus Zürcherstr. 19: 1'136 m <sup>3</sup> (Angaben gem. Gebäudeversicherung des Kts. Zürich)
<b>Fläche</b>	Ca. 787 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Kernzone
<b>Parkierung</b>	2 Aussenabstellplätze
<b>Verdachtsfläche</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
<b>Bemerkung</b>	Teile der Liegenschaft sind im Inventar von kommunaler Bedeutung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Inventarblatt Nr. 4.

### Konstruktion

Kernbau des Gebäudes als Fachwerkbau mit Lehmflechtwerk erstellt, teils durch Massivmauerwerk ersetzt

<b>Aussenwände</b>	Riegelbau, verputzt, teils Fachwerk mit Lehmflechtwerk, teils Massivmauerwerk
<b>Decken</b>	Teils Sichtbalken, Abrieb oder Holzverkleidung
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung

→ Objekt und Anlage Zürcherstrasse 19

## Ausbau

Heizung	Einzelne Elektrospeicheröfen Kachelofen im Wohnraum EG
Warmwasser	Elektroboiler pro Wohneinheit, Entkalkungsanlage
Küche EG	Elektroherd und Holzherd, Chromstahlabdeckung, Spüle
Küche OG	Vollholzfronten, Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
Nasszelle EG	Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC mit Closomataufsatz
Nasszelle OG	Nasszelle mit Badewanne und Doppellavabo Nasszelle mit Lavabo und WC
Bodenbeläge	Parkett bzw. Holzriemen, Teppich, Platten, PVC
Fenster	Holzfenster mit Vorfenstern, Einfachverglasung, teils ersetzt durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wetterschutz	Teils Klappläden aus Holz

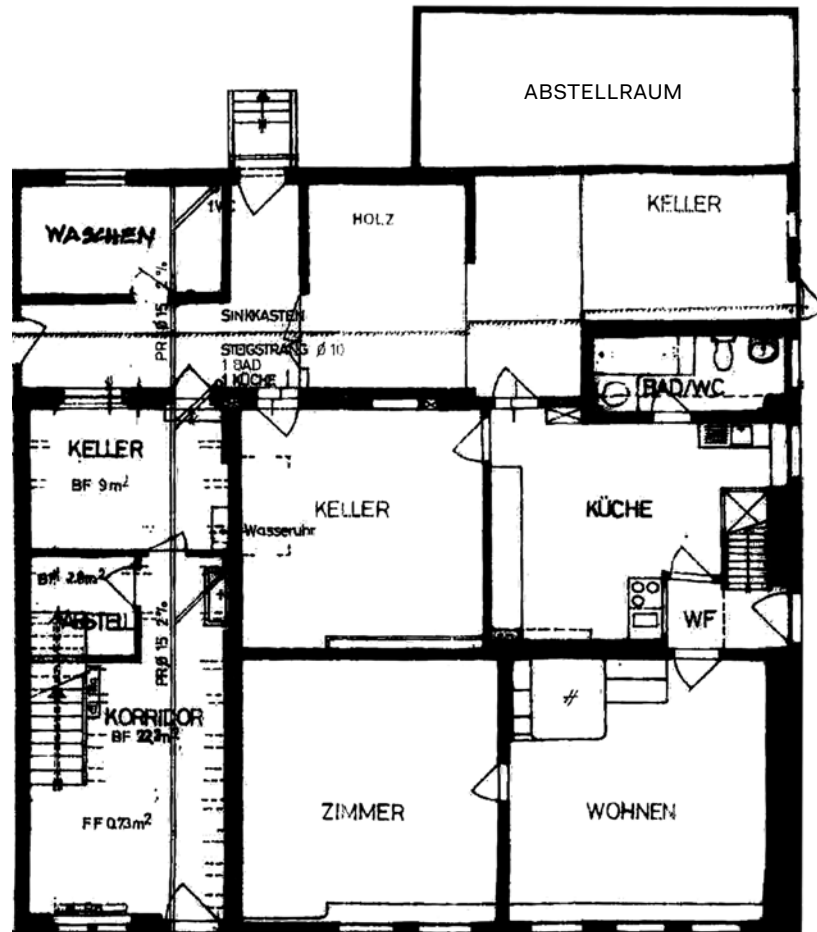
## Raum- und Nutzungskonzept ca. 236 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss	Küche, Wohnen/Essen, Zimmer, Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, Keller, Holzlager, Werkstatt, Abstellraum, Waschküche/Trocknungsraum mit Waschmaschine/Tumbler.
Obergeschoss	Küche, Wohnen/Essen, Nasszelle mit Badewanne und Doppellavabo, Nasszelle mit Lavabo und WC, 3 Zimmer, Abstellräume, Estrich
Dachgeschoss	Galerie, Estrich, Dachraum
Renovationen	2016 Zimmer EG 2012 Erneuerung Nasszelle EG 2007 Südfassade 2002 Fassade Giebelseite 1999 Schleppläden Nord
Bemerkung	Wir weisen darauf hin, dass viel ungenutzter Raum vorhanden ist und somit ein grosses Ausbaupotenzial besteht.

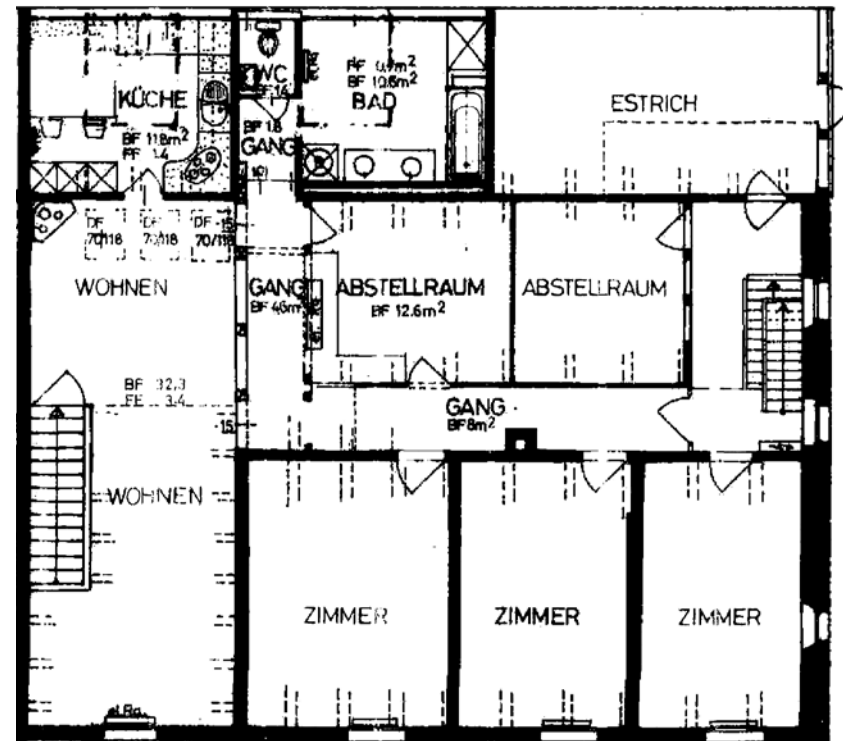


# Grundrissplan

## Erdgeschoss



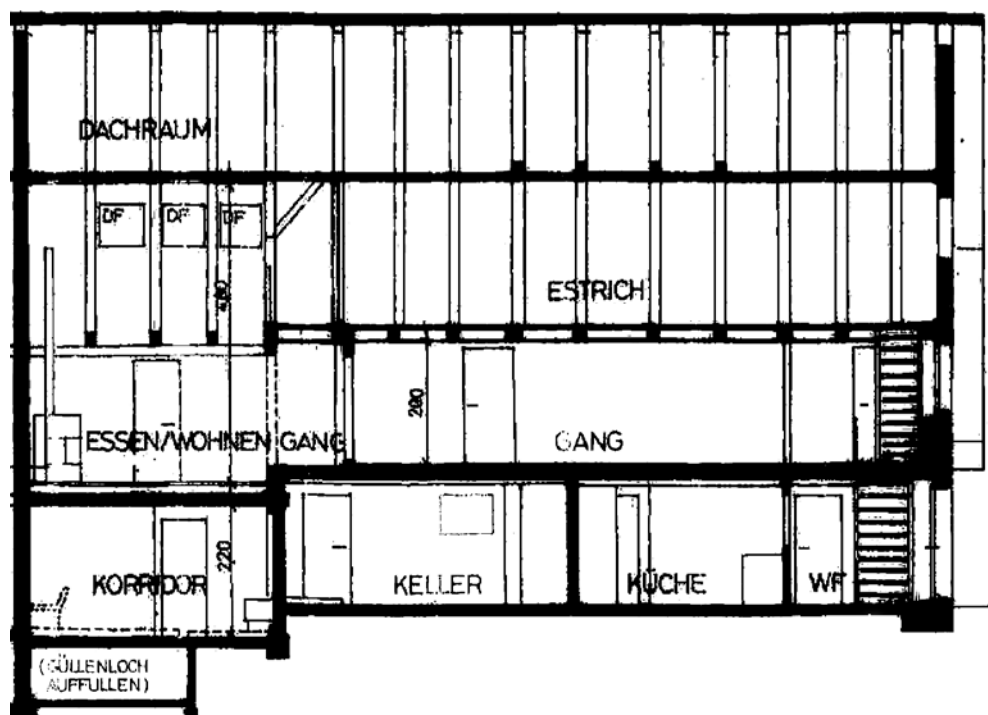
## Obergeschoss



# Grundrissplan

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

## Längsschnitt



## Flächenangaben

Zürcherstrasse 19	Nutzfläche m <sup>2</sup>	effektiv	relevant
<b>Erdgeschoss</b>	Wohneinheit Kernbau inkl. Abstellraum und Galerie		144.00
	Abstellraum unter Treppe		2.80
	Keller	9.00	
<b>Dachgeschoss</b>	Estrich	k. A.	
<b>Erdgeschoss</b>	Wohneinheit Ost inkl. Abstellräume		92.00
<b>Obergeschoss</b>	Estrich	k. A.	
<b>Erdgeschoss</b>	Waschküche		k. A.
	Holzlager		k. A.
	Werkstatt		k. A.
	Garage	k. A.	
<b>Total Nutzfläche ca.</b>			<b>236.00</b>

# Grundbuchauszug

## Grundstücksbeschreibung

### Gemeinde: Buchs

Grundbuch Blatt 822, Liegenschaft, Kataster alt 1111,  
im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet,  
EGRID CH771077799930 Usserdorf

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster alt 1111, im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet,  
EGRID CH771077799930, Usserdorf, Plan 4

### Gebäude:

– Gebäude Wohnen, Nr. 08300262, Zürcherstrasse 19, 234 m<sup>2</sup>

### Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage ca. 421 m<sup>2</sup>
- Gebäude ca. 234 m<sup>2</sup>
- Befestigte Fläche ca. 132 m<sup>2</sup>

### Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Bauausnutzungsbeschränkung zg. GR 823 Eintrag 13.07.1981, Beleg 265



## Impressionen





→ Impressionen Aussenansichten





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Erdgeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Erdgeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Obergeschoss







→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Obergeschoss/Dachgeschoss



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Verkaufspreis liegt bei **CHF 1'250'000.-**.

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.

### 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-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

### 6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Kaufsobjekt 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  
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 Mai 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