

Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Aarütistrasse 9, 8192 Glattfelden

Garagenbetrieb mit Wohnung und
grosser Baulandreserve
Total Grundstückfläche 5 638 m²





Verkaufsobjekt

Aarütistrasse 9 • 8192 Glattfelden

Garagenbetrieb mit Wohnung und grosser Baulandreserve

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion
Ausbau • Diverses

Grundbuchauszug 9

Impressionen 12

Verkaufsbedingungen 16

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 17

Einreichung von Offerten 17



Allgemeiner Beschrieb



Allgemeines | Infrastruktur

Die Gemeinde Glattfelden befindet sich im Bezirk Bülach im Zürcher Unterland und zählt zurzeit knapp 5 500 Einwohner.

Glattfelden liegt am letzten Teilstück des Flusses Glatt, der bei Rheinsfelden in den Rhein mündet. Der Ort umfasst neben dem Dorf Glattfelden die Siedlungen Schachen, Aarüti, Rheinsfelden und Zweidlen. Nachbargemeinden sind: Weiach, Hohentengen, Eglisau, Bülach, Hochfelden und Stadel. Zum Gemeindegebiet gehört auch die Exklave *Neuhus*, ein Einzelhof in der Rheinaue, wodurch Glattfelden auch mit Hüntwangen eine gemeinsame Grenze hat.

Glattfelden ist inmitten einer harmonischen, abwechslungsreichen und ruhevollen 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.

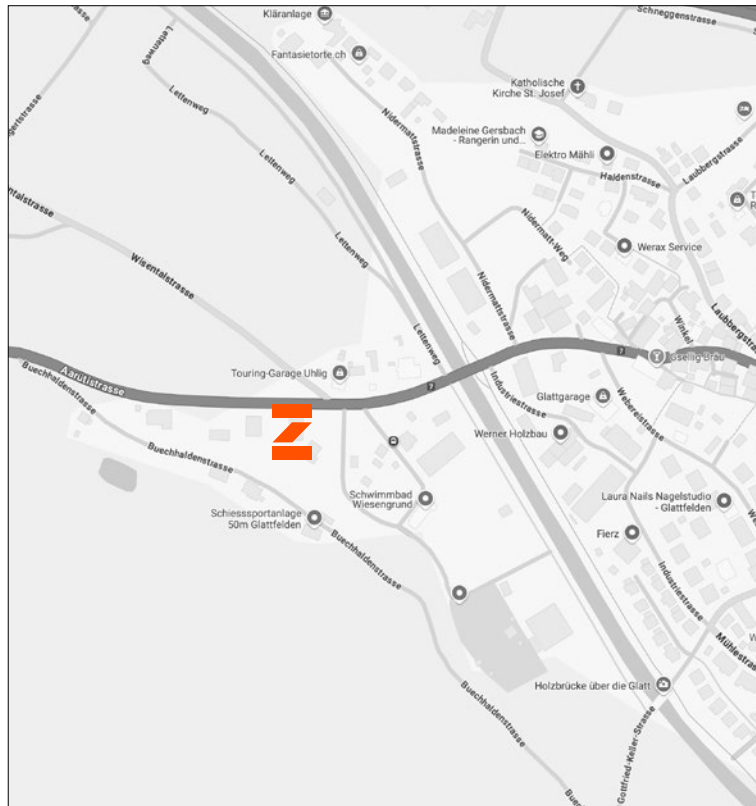
Weitere Informationen finden Sie unter www.glattfelden.ch



Verkaufsobjekt

Aarütistrasse 9 • 8192 Glattfelden

Garagenbetrieb mit Wohnung und grosser Baulandreserve



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Bus 540) erreichen Sie in ungefähr 130 Metern zu Fuss. Der Bahnhof Glattfelden ist ca. 3 km entfernt. Mit der S9 gelangen Sie innerhalb von 30 Minuten zum Hauptbahnhof Zürich.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Glattfelden» erreichen Sie nach ca. 650 Metern.

Einkaufen

Ein Coop Supermarkt, der Dorfbeck sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort. Grössere Einkaufszentren finden Sie im nahegelegenen Bülach.

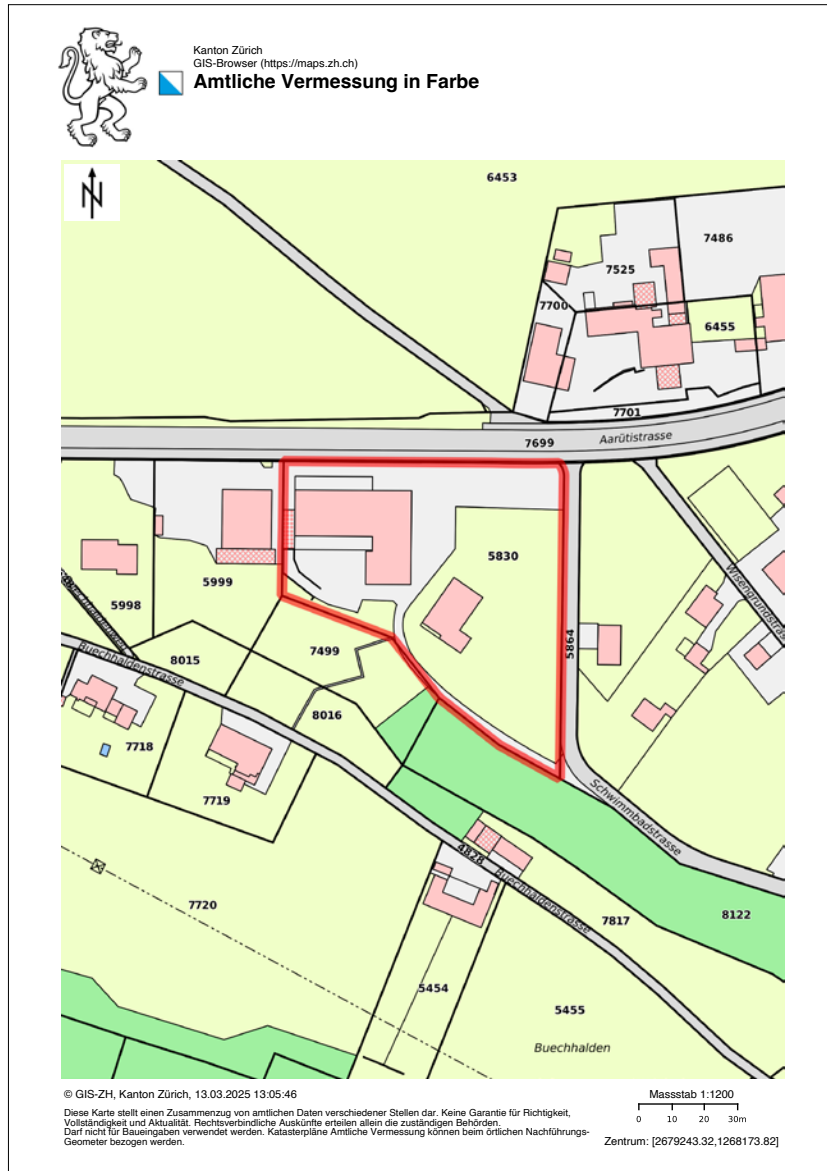
Schulen

- Kindergarten: ca. 1 km
- Primarschule: ca. 1 km
- Oberstufe: ca. 1 km
- Kantonsschule: Bülach

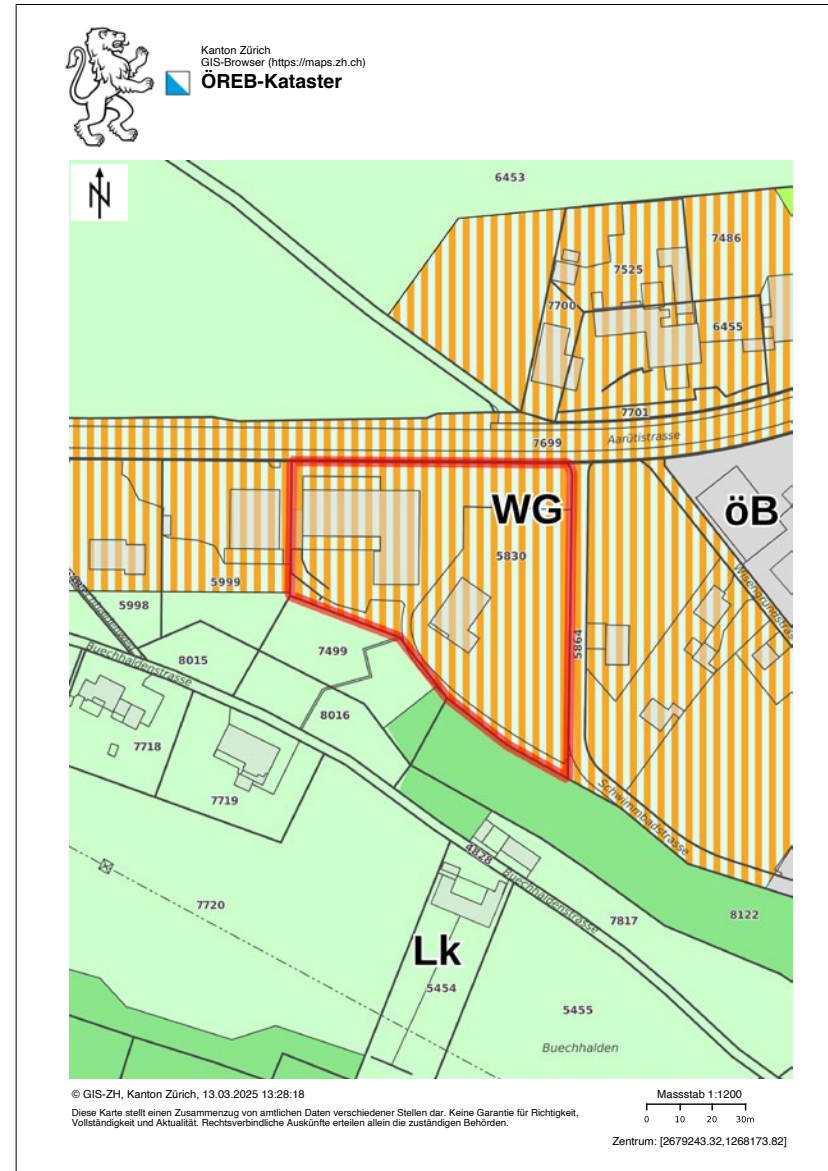
Steuerfuss

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

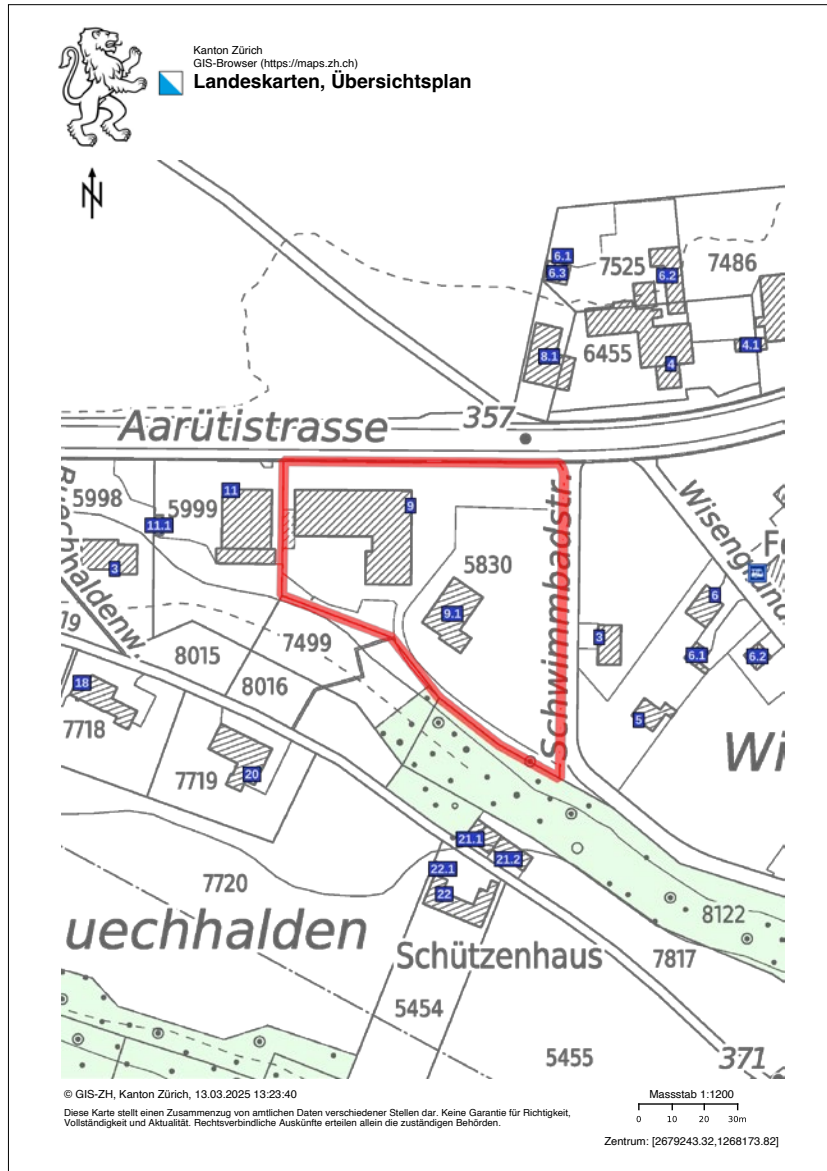
Amtliche Vermessung



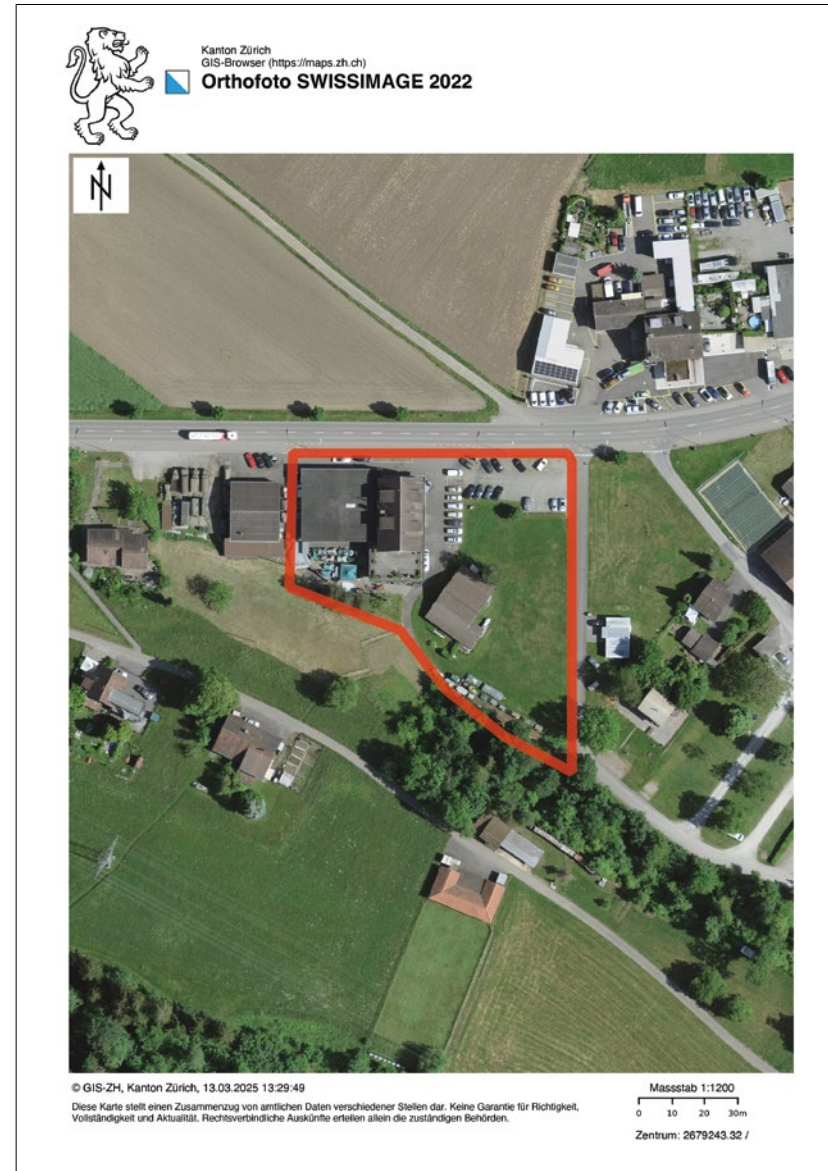
ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Wohnhaus mit Werkstatt und Schopf

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit Werkstatt:

Baujahr	1980
Kubatur	6 209 m ³ <small>(Angaben gemäss Gebäudeversicherung des Kanton Zürich)</small>
Kataster-Nr.	5830
Grundstückfläche	5 638 m ²
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

Konstruktion

Schopf:

Baujahr	1961
Kubatur	660 m ³

Auszug aus der Bau- und Zonenordnung

Das Kaufobjekt befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG.

Wohn- und Gewerbezone WG

Art. 25 Grundmasse

Zone WG

Gebäudehöhe max. m 8.10

Firsthöhe max. m 7.00

Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge max. m 30.00

Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m^3/m^2 2.30

Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m^3/m^2 0.50

Freiflächenziffer min. % 15

Grosser Grundabstand min. m 8.00

Kleiner Grundabstand min. m 4.00

Art. 26 Nutzweise

Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe sind gestattet.

Art. 27 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Höhe von 4.50 m kann der Grenzabstand allseitig bis auf 4.00 m herabgesetzt werden.

Grundbuchauszug

Seite 1 von 3

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/3
Glattfelden		118		CH767768518533			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2				Datum	Beleg
	56	38	Kataster 5830, Plan 32, Wisengrund				
			Gesamtfläche				
	2	07	Gebäude				
			Gebäude Landwirtschaft, Nr. 05801286				
	6	89	Gebäude Wohnen, Nr. 05801294, Aarütistrasse 9				
			Bodenbedeckung				
	8	96	Gebäude				
	20	74	befestigte Fläche				
		1	Acker, Wiese, Weide				
	26	67	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer		Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.						19 230 330 143 189 118, 89, 1982 /198	
Anmerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Anpassungsrevers betr. Parkplätze und Minderwertrevers				26.02.1980	70	CH3192-0000-0011-71958	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Bewilligung für Abwasserversickerung (AWR S 2 Glattfelden)				05.08.1980	181	CH3192-0000-0011-72050	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Anpassungsrevers betr. "Totem" im Baulinienbereich				04.09.2009	217	CH3192-0000-0014-33353	

Grundbuchauszug

Seite 2 von 3

Grundbuch	Blatt	EGRID				2/3
Glattfelden	118	CH767768518533				
Vormerkungen						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisation im Trennsystem	13.12.1973	164	CH3192-0000-0018-65766		
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	22.07.1983	121	CH3192-0000-0018-68466	1	
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH3192-0000-0018-68466 geht nach: Grundpfandrecht CH3192-0000-0000-01343	02.10.1989	192	CH3192-0000-0000-01343 CH3192-0000-0018-68466		

Grundbuchauszug

Seite 3 von 3

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Glattfelden	118	CH767768518533	3/3

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.01.2025, 13.23 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Impressionen

Aussenansicht





→ Aussenansicht Garagenbetrieb und Wohnung





→ **Aussenansicht** Garagenbetrieb und Wohnung





→ Aussenansicht Umfeld

Verkaufsobjekt

Aarütistrasse 9 • 8192 Glattfelden

Garagenbetrieb mit Wohnung und grosser Baulandreserve



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 5 800 000.-**.
(Das Verkaufsobjekt 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-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Verkaufsobjekt besteht ein Mietvertrag bezüglich der Wohnung.

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 April 2025



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