

# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Bahnhofstrasse 30, 8154 Oberglatt

**Freistehendes Wohnhaus mit zwei Wohnungen sowie  
Werkstatt mit 66 m<sup>2</sup>**

Nettowohnfläche ca. 220 m<sup>2</sup> und 608 m<sup>2</sup> Umschwung



## Allgemeiner Beschrieb 3

---

Allgemeines • Infrastruktur  
Katasterplan amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster  
Landeskarten • Orthofoto

## Wohnung und Anlage 7

---

Objektbeschrieb • Konstruktion  
Raum und Nutzungskonzept • Renovationen

## Grundrisspläne 9

---

## Grundbuchauszug 14

---

## Impressionen 16

---

## Verkaufsbedingungen 24

---

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

## Besichtigung des Verkaufsobjektes 25

---

## Einreichung von Offerten 25

---



Verkaufsobjekt

Bahnhofstrasse 30 • 8154 Oberglatt

Freistehendes Wohnhaus mit Werkstatt

## Allgemeiner Beschrieb

### Allgemeines | Infrastruktur

Oberglatt mit seinen rund 7 500 Einwohnern gehört zum Bezirk Dielsdorf und bietet eine gute Infrastruktur mit Mehrzweckhalle, Kinderspielplätzen, Fussballplätzen und Aussensportanlagen.

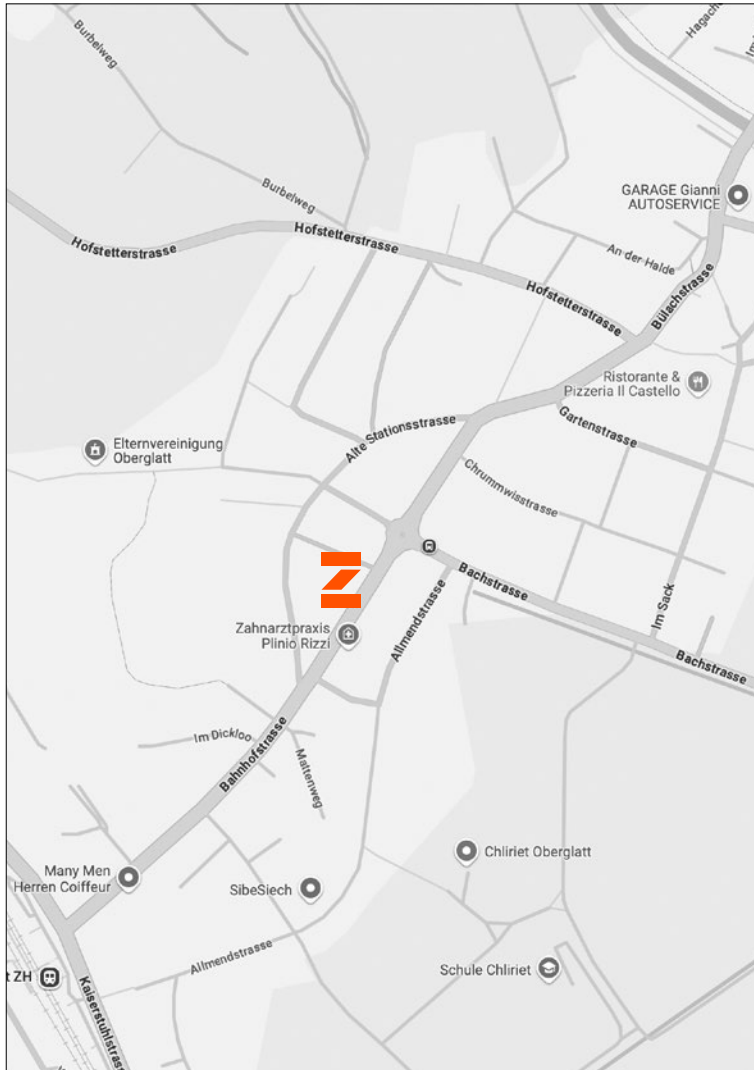
Oberglatt ist stolz auf sein aktives Dorf- und Vereinsleben, für welches innovative Vereine mit ihren Mitgliedern eine grosse, selbstlose und unermüdliche Arbeit leisten. Die Gegend bietet ein vielfältiges Netz an Wander- und Velowegen entlang der Glatt Richtung Flughafen zum Greifensee oder Richtung Bülach bis zur deutschen Grenze. Sind Sie in Ihrer Freizeit gerne mit dem Bike oder auf den Skates unterwegs und dies am liebsten von der Haustür weg? Hier befinden Sie sich am Ausgangspunkt von vielen Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Viele Wanderwege kreuzen Oberglatt und das Naherholungsgebiet der alten und neuen Glattläufe, welche zu den bedeutendsten und attraktivsten Altwasserlandschaften des Kantons Zürich gehören.

Oberglatt ist von vielen Gegensätzen geprägt, welche harmonisch ineinander übergehen, wie zum Beispiel das moderne Wohnquartier vom Bahnhof zum Dorfkern und die Grafschaft mit den alten traditionellen Zürcher Unterländer Fachwerkhäusern. Die gedeckte Holzbrücke über die Glatt, das 1991 aufgebaute Wahrzeichen, charakterisiert Oberglatt als Übergang vom Modernen zum Traditionellen und vom Dörflichen zum Zentralen und Internationalen.

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





## Infrastruktur

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Rietli» der Linien 504 und 510 erreichen Sie in ca. 2 Gehminuten. Der Bus fährt Sie in regelmässigen Abständen an den Bahnhof Oberglatt, die Fahrzeit beträgt je nach Linie zwischen 4 und 6 Minuten. Mehrere S-Bahnen bringen Sie im 15 Minutentakt in ca. 20 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof oder an den Flughafen Zürich.

### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «A51, Bülach-Nord» erreichen Sie nach ca. 1 km bzw. 5 Min. Fahrzeit.

### Einkaufen

Coop, Lidl, Migros, Volg, Post und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ca. 100 m – 2 km vom Wohnhaus entfernt.

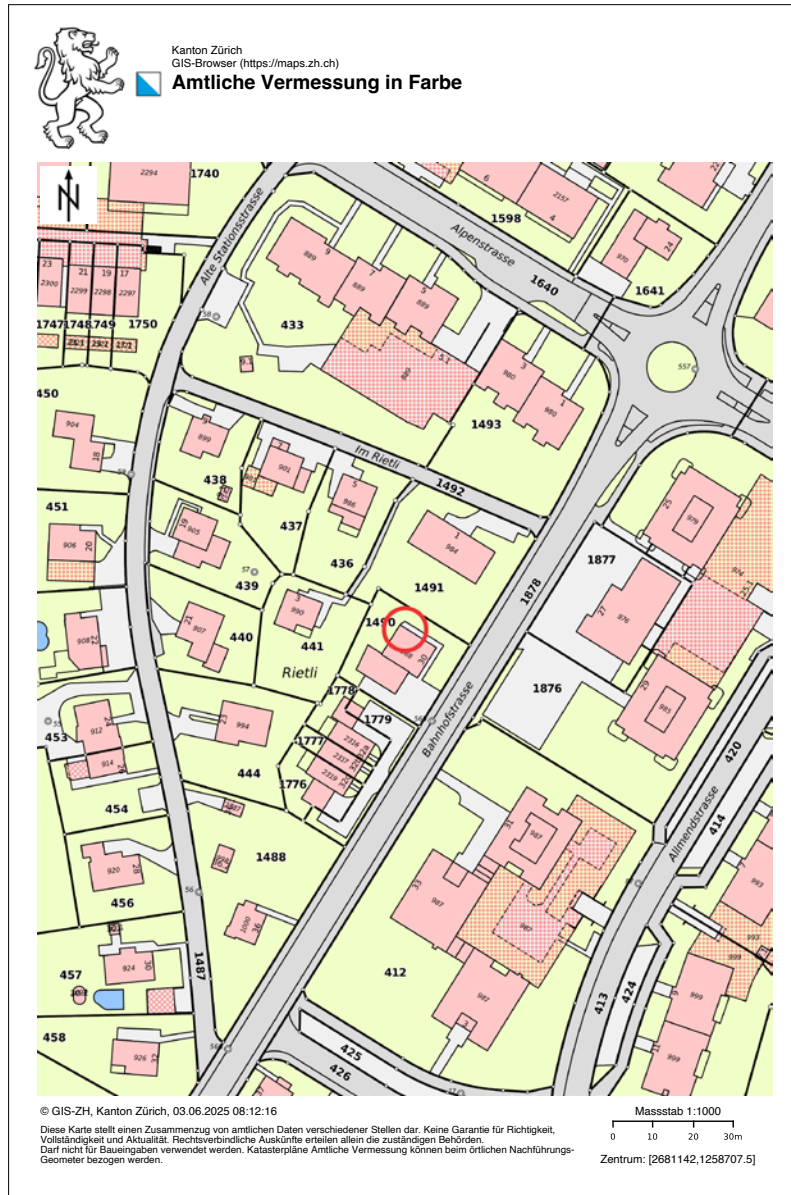
### Schulen

Kindergarten: ca. 200 m  
Primarschule: ca. 500 m  
Oberstufe: ca. 1 km  
Kantonsschule: Bülach ca. 6 km

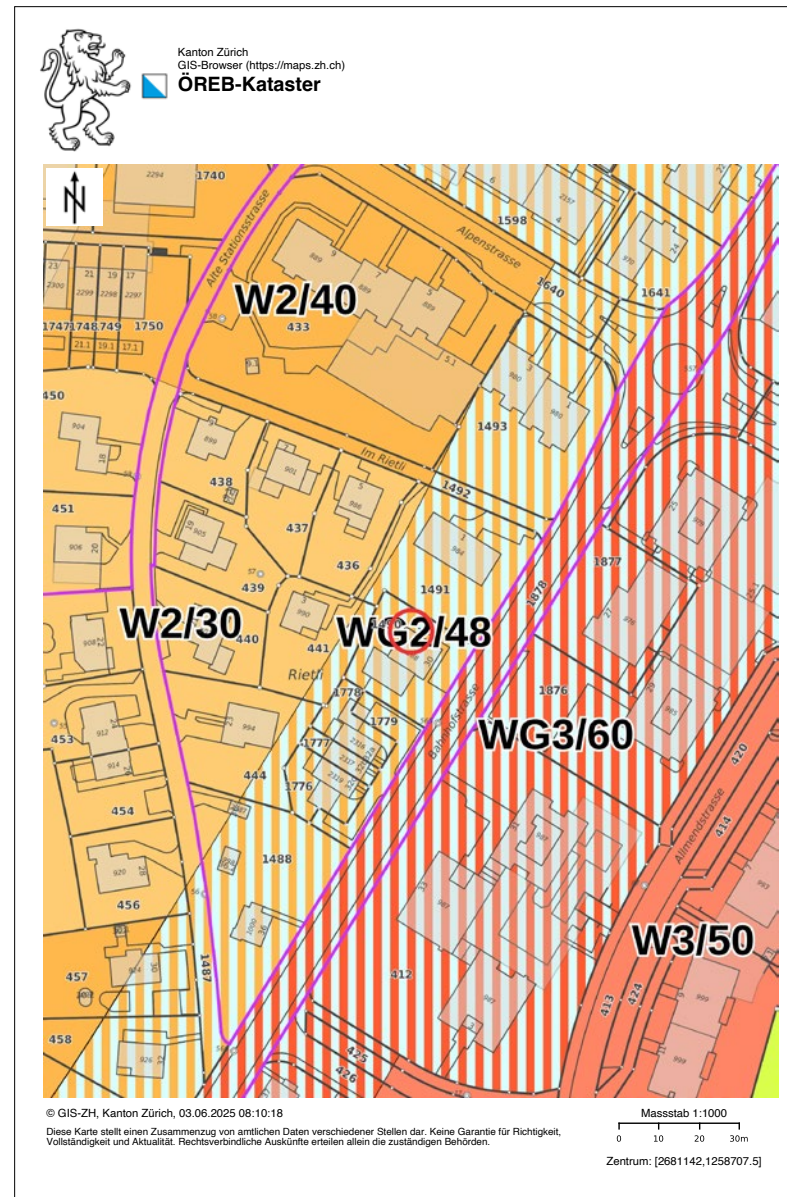
### Steuerfuss

Gemeinde 117 %, Kanton 100 %, Kirche 10–14 %

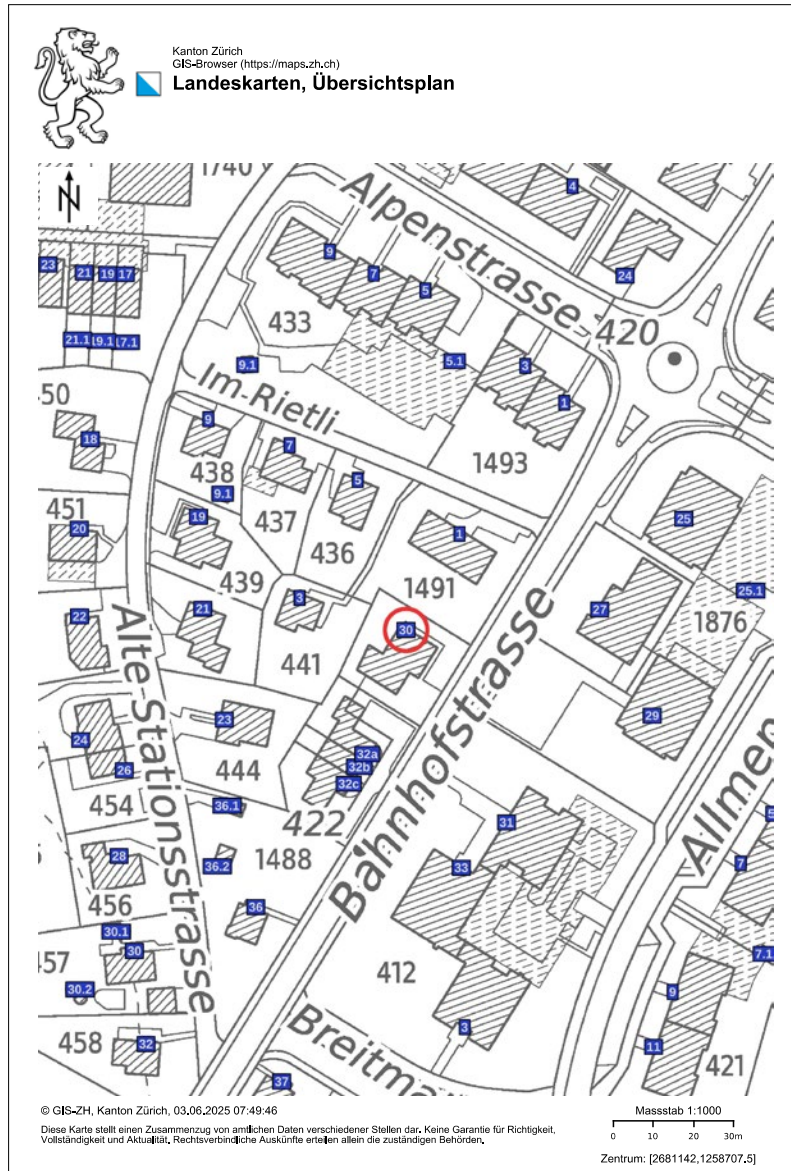
### Katasterplan amtliche Vermessung



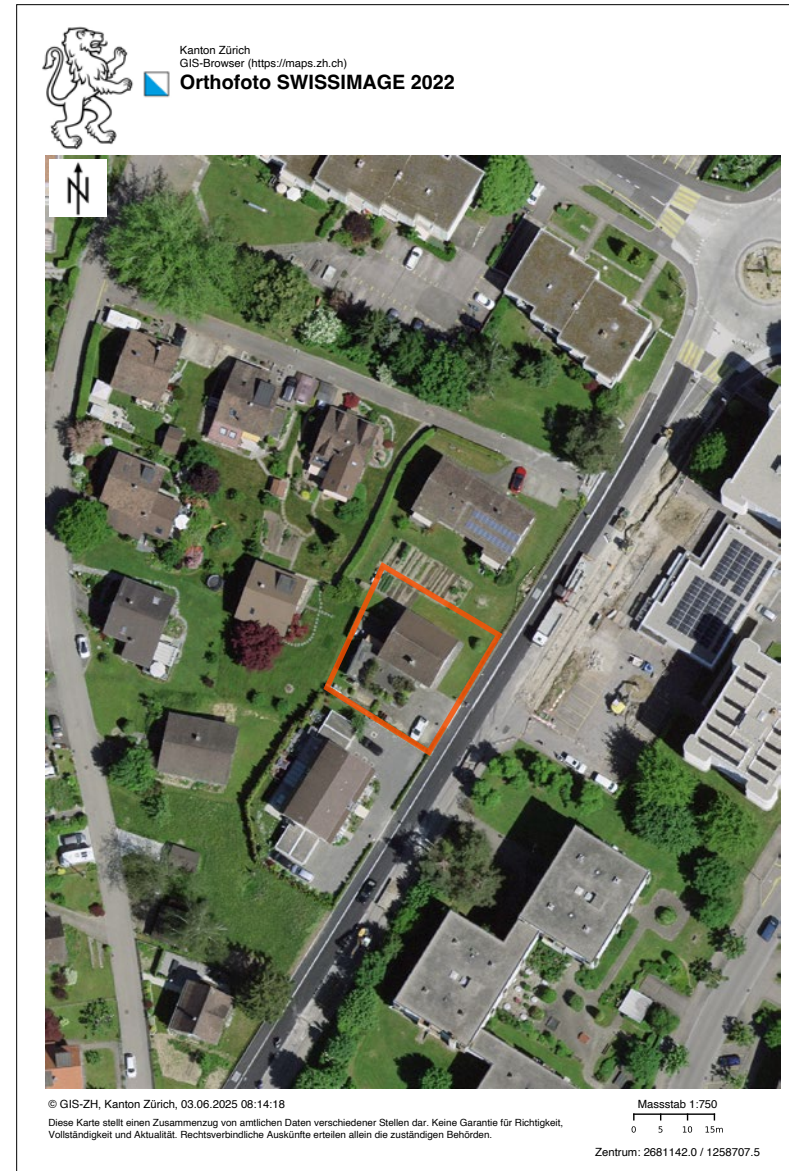
### ÖREB-Kataster



**Landeskarten / Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Wohnung und Anlage

### Objektbeschreibung

Das freistehende Wohnhaus mit grosser Werkstatt befindet sich an zentraler Lage. Das Wohnhaus verfügt über eine 3.5 Zimmerwohnung im EG und eine 3 Zimmerwohnung mit grosser Terrasse im Obergeschoss. Das Dachgeschoss wird zurzeit als Estrich genutzt und kann bei Bedarf ausgebaut werden. Im Untergeschoss befinden sich zudem grosse Kellerräume (Kies- und Plattenboden) und über die ganze Fläche des Wohnhauses und der Werkstatt umfassende Keller bzw. Lagerfläche sowie einen Technikraum. Der Vorplatz des Objekts kann als Aussen-Abstellplatz genutzt werden.

Adresse	Bahnhofstrasse 30, 8154 Oberglatt
Kataster-Nr.	1490
Zone	WG2
Baujahr	1943, Sanierung 2015
Kubatur	Wohnhaus mit Werkstatt Vers.-Nr. 092-00988: 1 250 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung des Kanton Zürich)
Wohnfläche	220 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 66 m <sup>2</sup> Werkstatt
Grundstückfläche	608 m <sup>2</sup>
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

### Konstruktion

Fassade	Massivbauweise, Mauerwerk mit mineralischem Verputz und Aussen-Wärmedämmung (180 mm)
Fenster	Wohnhaus Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung Werkstatt Holzfenster
Sitzplatz/Garten	Sitzplatz Wiese und Verbundstein, Gemüsegarten
Dach	Steildach mit Ziegeln, Flachdach über der Werkstatt
Heizung	Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde, Holzheizung (bivalente Heizanlage)
Wärmeverteilung	Mittels Radiatoren
Wasseraufbereitung	Warmwasser mittels zwei grossen Elektro Boilern (300 Liter und 400 Liter)  Regenwasser-Nutzungsanlage vorhanden und teilweise im Haus verrohrt.

→ Wohnung und Anlage

### Raum- und Nutzungskonzept

Untergeschoss	Lager-, Keller- und Technikraum
Erdgeschoss	3.5 Zimmerwohnung mit Küche und Bad/WC Werkstatt (66 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss	3 Zimmerwohnung mit Küche und Bad/Dusche (saniert) und grosser Dachterrasse
Dachgeschoss	Estrich (kann ausgebaut werden)

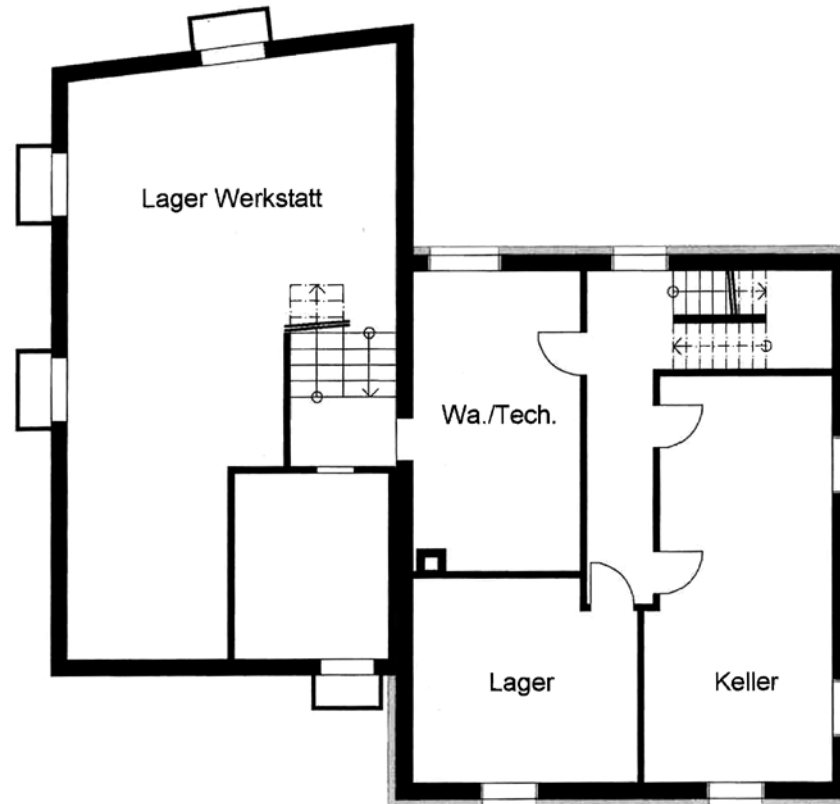
### Renovationen

Wasser-Wasser- Wärmepumpe mit Erdsonde	2006/2007
Fenster Wohnhaus	2013
Regenwasser Nutzungsanlage	2014
Dach	2014
Isolation Fassade	2014
Fensterläden	2014
Küche, Wohnung OG	2015
Garten- und Vorplätze	2015
Malerarbeiten, Wohnung OG	2017
Flachdach/Terrasse	2024/2025

# Grundrissplan

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

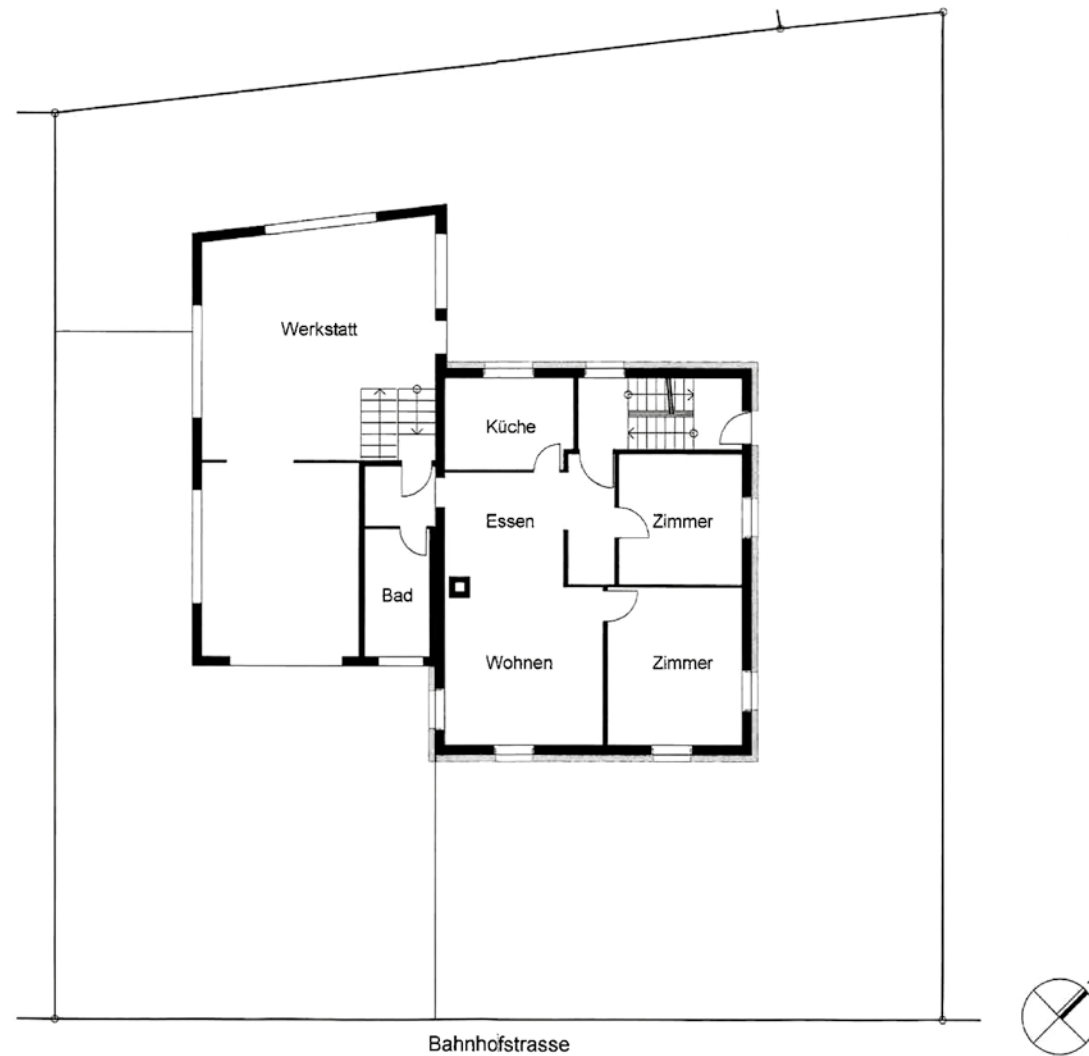
## Lager / Keller / Technik Untergeschoss



# Grundrissplan

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

## Wohnung / Werkstatt Erdgeschoss

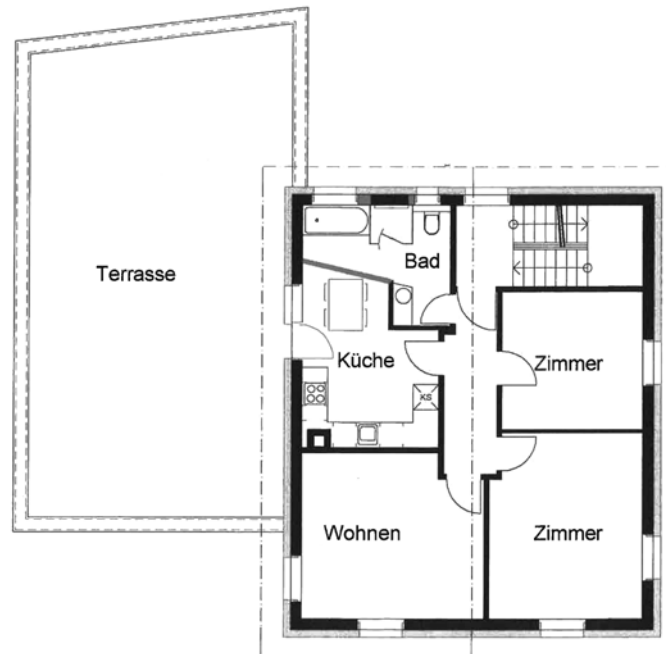


# Grundrissplan

## Wohnung Obergeschoss

---

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

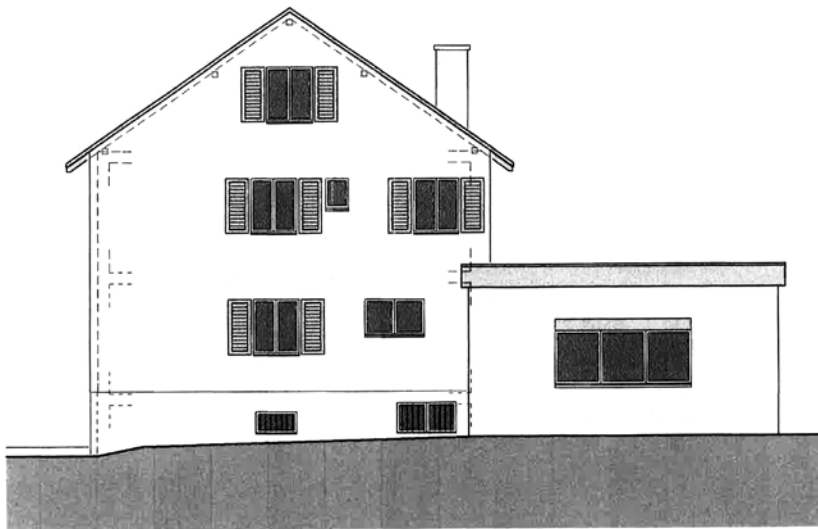


## Pläne

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

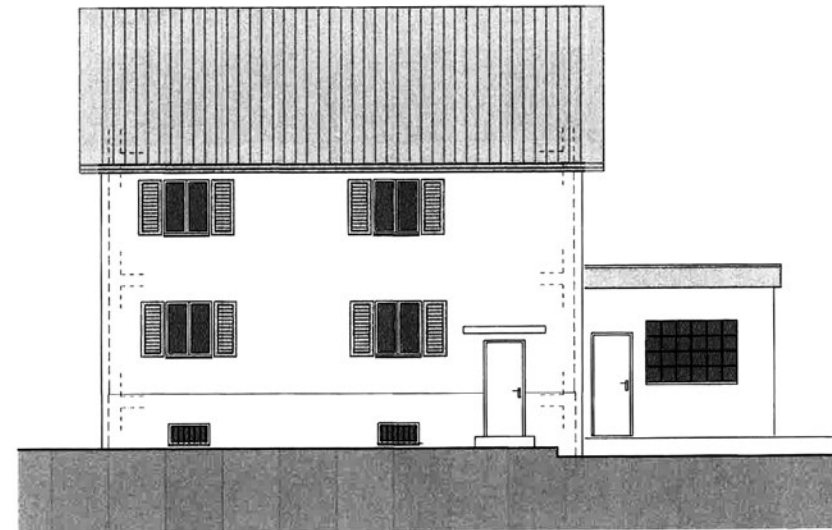
### Nord-West

---



### Nord-Ost-Fassade

---

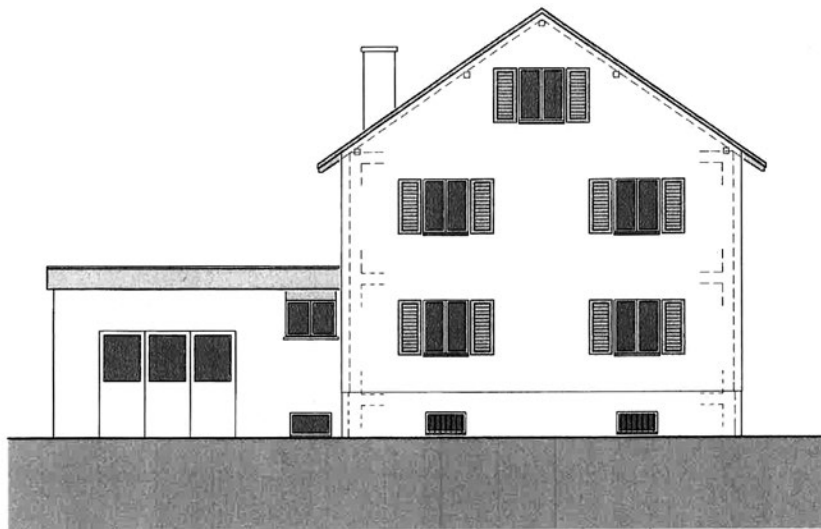


## Pläne

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

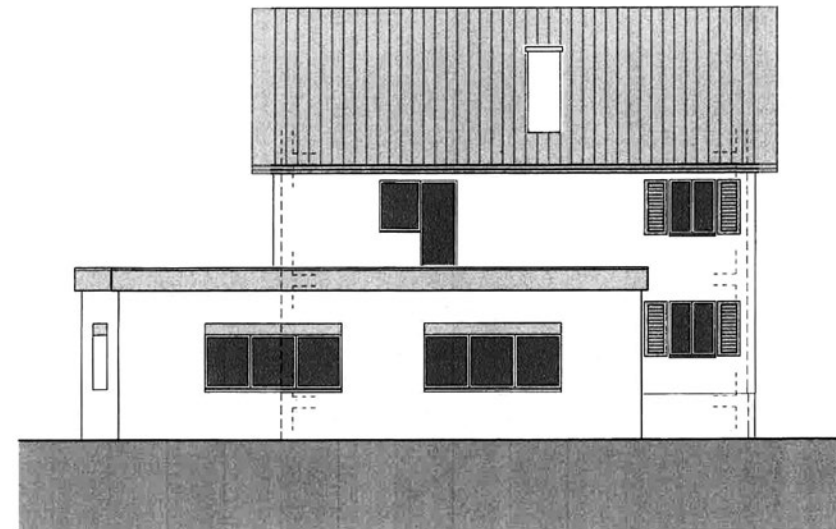
### Süd-Ost Fassade

---



### Süd-West Fassade

---



# Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2	
Oberglatt			424		CH772677838981				
<b>Grundstücksbeschreibung</b>									
Fläche			Beschreibung				Änderung		
ha	a	m2					Datum	Beleg	Mutation
	6	08	Kataster 1490, Plan 15, Rietli						
	1	73	Gesamtfläche						
			Gebäude						
			Gebäude Wohnen, Nr. 09200988, Bahnhofstrasse 30						
	2	81	Bodenbedeckung						
	1	54	Gartenanlage						
	1	73	befestigte Fläche						
			Gebäude						
<b>Eigentum</b>									
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen	
<b>Anmerkungen</b>									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers					20.08.1979	200	CH3157-0000-0010-26251		
<b>Vormerkungen</b>									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht / Nachrückungsrecht					17.11.1980	232	CH3157-0000-0014-12654	1	
<b>Dienstbarkeiten</b>									
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine								

# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch <b>Oberglatt</b>	Blatt <b>424</b>	EGRID <b>CH772677838981</b>				2/2	
<b>Grundlasten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
					231	CH3157-0000-0000-05651	
					232	CH3157-0000-0000-05752	
<b>Bemerkungen</b>							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Verbindung Grundpfandrecht CH3157-0000-0000-05752 verbunden mit Vormerkung CH3157-0000-0014-12654	17.11.1980	232	CH3157-0000-0000-05752 CH3157-0000-0014-12654			
2	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	18.01.2007	6	CH3157-0000-0000-05752			

## Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	23.04.2025, 09.09 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

# Impressionen

Aussenansicht



Aussenansicht • Mit Sitzplatz



Aussenansicht • Mit Sitzplatz und Garten





Wohnung Erdgeschoss • Wohn- und Esszimmer



Erdgeschoss • Küche





Erdgeschoss • Schlafzimmer



Erdgeschoss • Zimmer





Obergeschoss • Küche



Obergeschoss • Terrasse





Obergeschoss • Wohnzimmer



Obergeschoss • Wohnzimmer



Obergeschoss • Zimmer 1



Obergeschoss • Zimmer 2

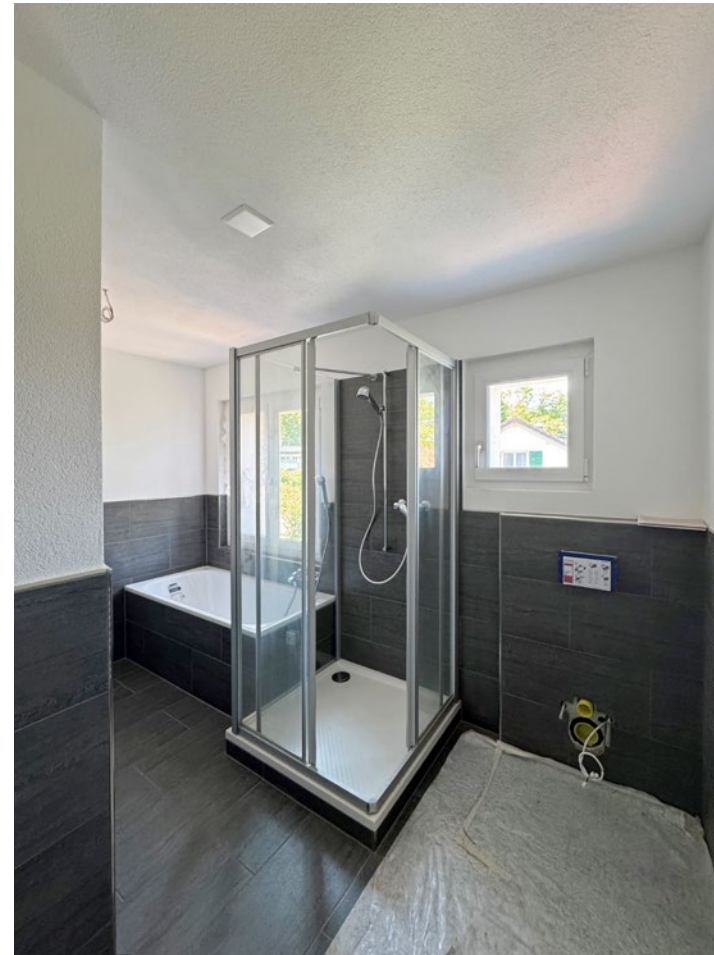




Obergeschoss • Bad/Dusche



Obergeschoss • Bad/Dusche



# Verkaufsbedingungen

## 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 670 000.-**.  
(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 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 **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 Juli 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