

# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

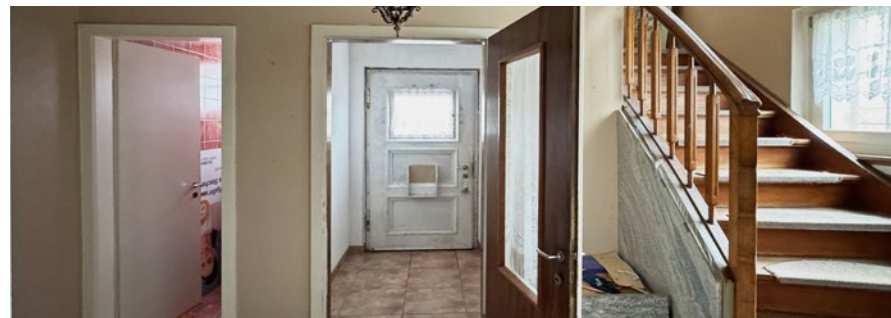
### Verkaufsobjekt

---

Chilenweg 1, 8174 Stadel bei Niederglatt

**Einfamilienhaus mit integrierter Garage  
(bzw. Bauland in der Kernzone)**  
ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 661 m<sup>2</sup> Umschwung

Hinweis: Das Verkaufsobjekt wird im Auftrag des Konkursamtes Niederglatt verkauft.





Verkaufsobjekt

Chilenweg 1 • 8174 Stadel bei Niederglatt

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

---

Allgemeiner Beschrieb 3

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

---

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Raum- und Nutzungskonzept

---

Bau- und Zonenordnung 9

---

Grundbuchauszug 10

---

Impressionen 12

---

Verkaufsbedingungen 18

Preis • Vollzug Freihandverkauf und Eigentumsübertragung  
Grundbuchamtliche Gebühren • Grundstückgewinnsteuer  
Gewährleistung / Mobilier • Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

---

Besichtigung des Verkaufsobjektes 19

---

Einreichung von Offerten 19



Verkaufsobjekt

Chilenweg 1 • 8174 Stadel bei Niederglatt

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

## Allgemeiner Beschrieb



Die Gemeinde Stadel liegt im Zürcher Unterland, idyllisch am Fusse des Stadlerberges.

Mit dem Stadlersee, dem Stadlerberg samt Aussichtsturm sowie grosszügigen Feldern und Wäldern bietet Stadel vielfältige und attraktive Naherholungsgebiete – ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Stadel hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden: Dank regelmässiger Postautoverbindungen und der Nähe zu den Bahnhöfen in Niederglatt, Oberglatt und Bülach ist die Region gut erreichbar.

Im charmanten Dorfkern finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zudem ist Stadel seit Jahrzehnten der Bildungsstandort des Oberstufenkreises der Gemeinden Bachs, Neerach, Stadel und Weiach. Kinder können somit vom Kindergarten bis zur 3. Sekundarstufe am selben Ort zur Schule gehen – ein grosser Vorteil für Familien.

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



### Infrastruktur

#### Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Stadel, Zentrum) ist ca. 120 Meter entfernt.

#### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «A50» erreichen Sie nach ca. 5 Kilometer.

#### Einkaufen

Einkaufsmöglichkeit (Volg) befindet sich ca. 95 Meter entfernt. Im nahen Bülach oder Dielsdorf finden Sie alle für den täglichen Bedarf nötigen Fachgeschäfte und Einkaufszentren.

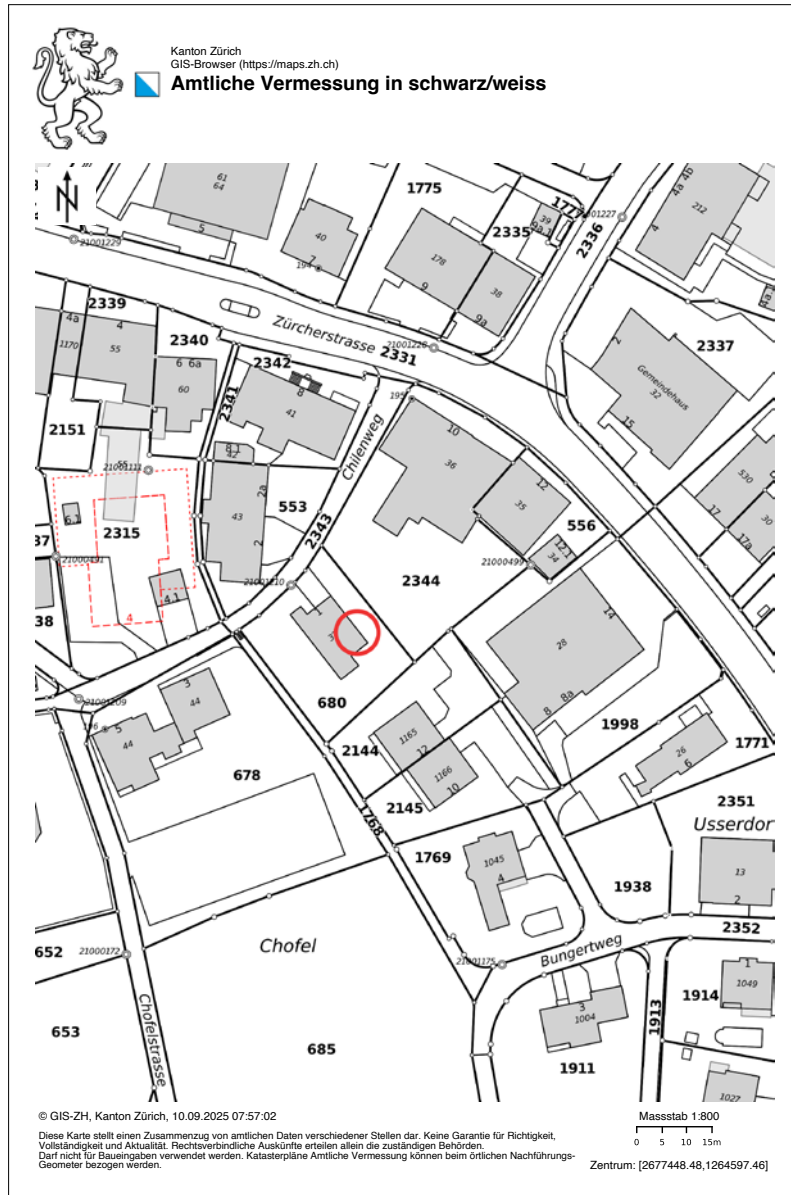
#### Schulen

Kindergarten:	ca. 950 Meter
Primarschule:	ca. 950 Meter
Oberstufe:	ca. 1 100 Meter

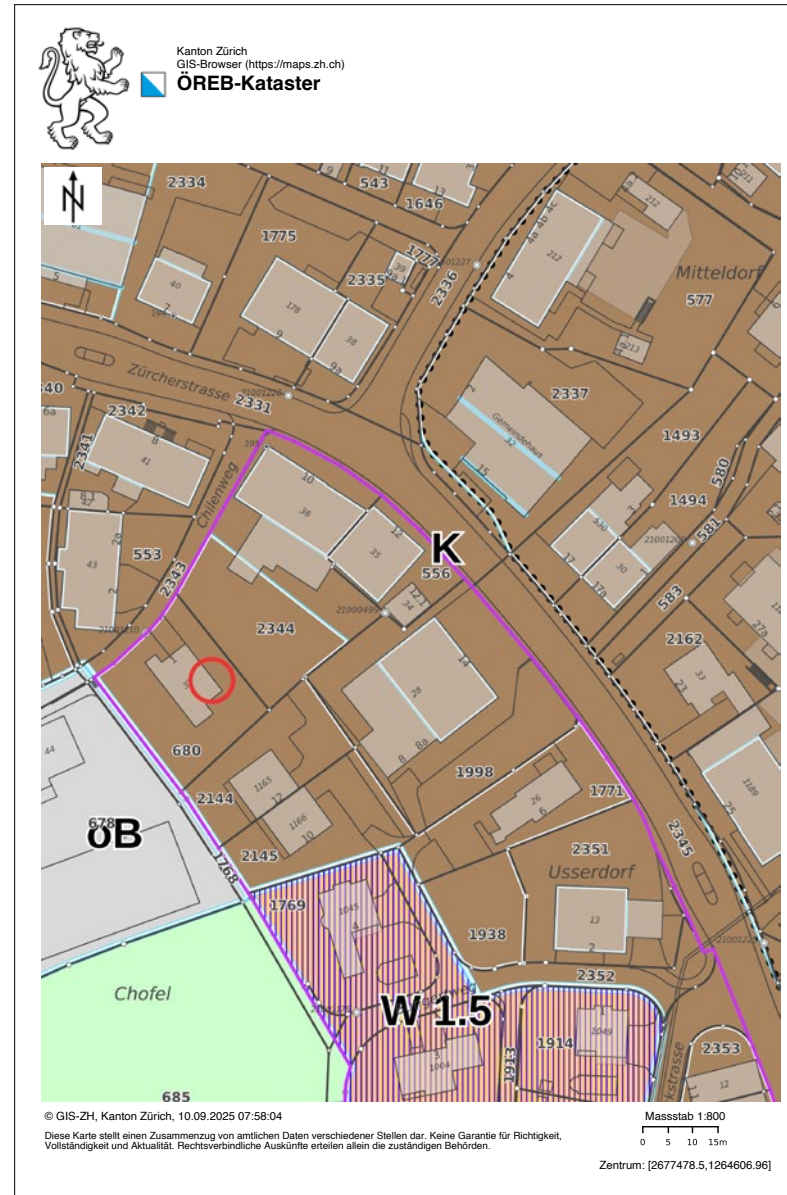
#### Steuerfuss

Gemeinde 113 %, Kanton 98 % und Kirche 13–14 %

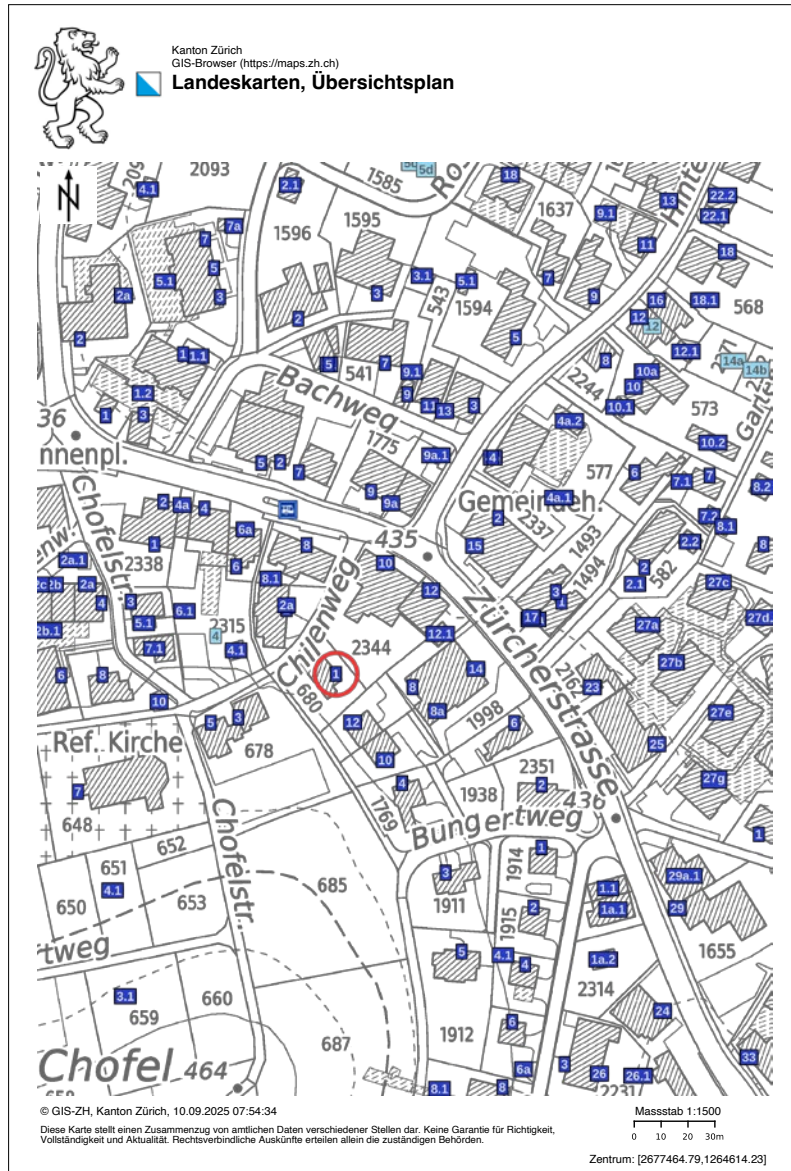
**Katasterplan amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Objekt und Anlage

### Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

Adresse	Chilenweg 1, 8174 Stadel bei Niederglatt
Kataster	680
Baujahr	1937
Kubatur	898 m <sup>3</sup> (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup> (geschätzt, da keine Grundrisspläne vorliegen)
Grundstückfläche	661 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen (Kernzone)
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

→ Objekt und Anlage

**Ausbau**

<b>Gebäudestruktur (Rohbau)</b>	Massivbauweise
<b>Decken</b>	Betondecken (über Erd- /Obergeschoss mutmasslich teils Holzbalkendecken)
<b>Fassade</b>	Mauerwerk, ohne Wärmedämmung mit Fassadenverputz
<b>Fenster</b>	Neuere Holzfenster mit Isolierverglasung
<b>Sonnenschutz</b>	Holz-Jalousieläden (bzw. teils ohne Sonnenschutz)
<b>Dach</b>	Steildach mit Ziegeleindeckung, mit Unterdach, ohne Wärmedämmung
<b>Warmwasser</b>	Zentrale Warmwasseraufbereitung (Elektroboiler)
<b>Wärmeerzeugung/-verteilung</b>	Ölheizung mittels Radiatoren/Wandheizkörpern (Funktionstüchtigkeit nicht beurteilbar)
<b>Küche</b>	Einbauküche, Abdeckungen in Naturstein

<b>Bodenbeläge</b>	Unterschiedliche Bodenbeläge (u. a. Kork, Textil, Kunststoff, Keramikplatten)
<b>Parkierung</b>	Im Haus integrierte Garage mit manuellem Holz-Kipptor
<b>Umgebung</b>	Vorplatz mit Pflasterung, eingezäunte Gartenanlage mit Rasenflächen, Bäumen, Ziersträuchern, Büschen, Wege (Pflasterungen) etc.

**Raum & Nutzungskonzept**

<b>Einteilung</b>	Einfamilienhaus mit gewachsenem (ehemaliges Postgebäude) Raumkonzept (u. a. separate Küche)
<b>Nutzungsflexibilität</b>	Gute Raumhöhen, Strukturanpassungen grundsätzlich ausführbar
<b>Interne Erschliessung</b>	Zwei Hauseingänge, interne Treppen, interner Zugang zur Garage, separater Zugang zum Untergeschoss

## Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.stadel.ch/reglemente/65769>

Die Gemeinde Stadel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) eingetragen.

Das Grundstück (Verkaufsobjekt) befindet sich in einer Zone, welche im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung geführt ist. In diesem Gebiet ist als Erhaltungsziel das Erhalten der Substanz, das integrale Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume sowie das Beseitigen störender Eingriffe definiert. Das Grundstück (Verkaufsobjekt) ist in der Ortsbildaufnahme des Bundesamtes für Kultur (BAK) nicht erwähnt.

Allerdings befindet sich das Grundstück (Verkaufsobjekt) gemäss Kernzonenplan auch in einem Bereich, in welchem Neubauten gemäss Art. 6 der Bau- und Zonenordnung zulässig sind.

Eine entsprechende Überbauung des Grundstückes (Verkaufsobjektes) ist daher vorgängig mit dem Bauamt im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens abzuklären.



# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Stadel	541	CH431877307127	

Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						

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

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

### Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	17.07.2025, 15.34 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



  
Christian Bucher, Notar



## Impressionen





Verkaufsobjekt

Chilenweg 1 • 8174 Stadel bei Niederglatt

Einfamilienhaus mit integrierter Garage



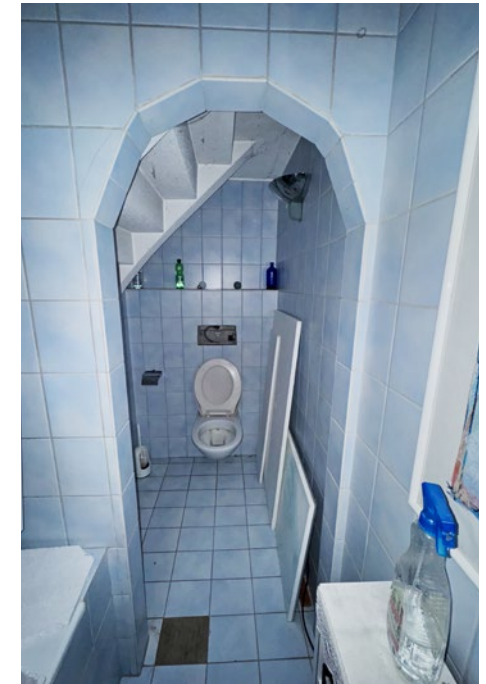
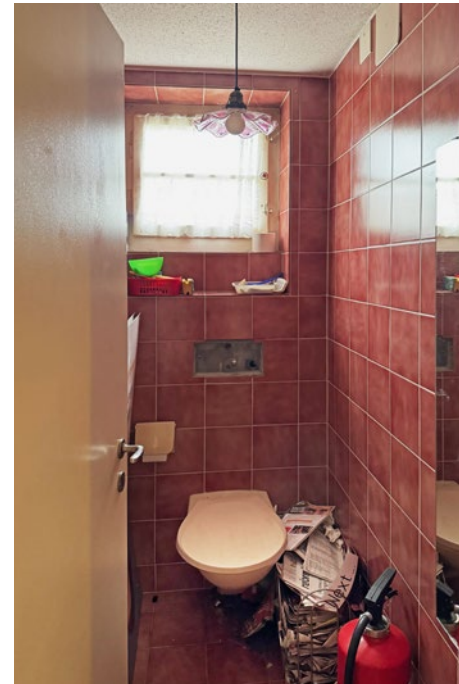








→ Impressionen: 1. Obergeschoss



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 980 000.—**.  
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

### 2. Vollzug Freihandverkauf und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist mit dem Konkursamt Niederglatt ein Vertrag betreffend Freihandverkauf abzuschliessen. Mit dem Abschluss dieses Vertrages hat die Käuferschaft eine Sicherheitsleistung in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zu bezahlen.

Der Restkaufpreis ist dem Konkursamt Niederglatt Wert Eigentumsübertragung (= Erlass der Freihandverkaufsverfügung) zu bezahlen.

Die Eigentumsübertragung sowie der Antritt des Verkaufsobjektes und der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgen gleichzeitig mit dem Erlass der Freihandverkaufsverfügung durch das Konkursamt Niederglatt.

Der Erlass der Freihandverkaufsverfügung erfolgt u. a.,

- nachdem von der den Konkursgläubigern mittels Zirkular gewährten Möglichkeit, höhere Kaufpreisangebote einzureichen, kein Gebrauch gemacht wurde;
- nachdem gegen den Freihandverkauf keine Beschwerde erhoben wurde;
- nachdem die Käuferschaft sich mittels eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank über die Bezahlung des Restkaufpreises ausgewiesen hat.

### 3. Grundbuchamtliche Gebühren

Die Käuferschaft hat die grundbuchamtlichen Gebühren (1 ‰ des Kaufpreises) und Auslagen zu bezahlen (Art. 49 VZG).

### 4. Grundstückgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen.

Das Konkursamt Niederglatt ist gesetzlich verpflichtet, diese Steuer aus dem Kaufserlös vorweg zu bezahlen.

### 5. Gewährleistung / Mobilier

Es besteht keine Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft. Weder die Konkursmasse noch das Konkursamt Niederglatt haften für Rechts- und/oder Sachmängel des Verkaufsobjektes.

Das Verkaufsobjekt wird ungeräumt samt Mobilier im heutigen Zustand verkauft. Die Verkäuferschaft hat für keinerlei Räumungskosten aufzukommen.

### 6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

### 7. 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, [i.casto@buerozumstein.ch](mailto:i.casto@buerozumstein.ch).

## 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 abzuschliessen.

**Niederhasli, im November 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](mailto:info@buerozumstein.ch)  
[www.buerozumstein.ch](http://www.buerozumstein.ch)