



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Chofelstrasse 7.1, 8174 Stadel bei Niederglatt

Liegenschaft mit Trotthaus
ca. 254 m² Umschwung in der Kernzone





Allgemeiner Beschrieb 3

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

Objektbeschrieb 7

Bau- und Zonenordnung 8

Grundbuchauszug 9

Impressionen 12

Verkaufsbedingungen 14

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 15

Einreichung von Offerten 15

Freizeichnung 15



Allgemeiner Beschrieb



Allgemeines

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.



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Stadel, Zentrum) ist ca. 110 Meter entfernt.

Privatverkehr

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

Einkaufen

Einkaufsmöglichkeit (Volg) befindet sich ca. 160 Meter entfernt.
Im nahen Bülach oder Dielsdorf finden Sie alle für den täglichen Bedarf nötigen Fachgeschäfte und Einkaufszentren.

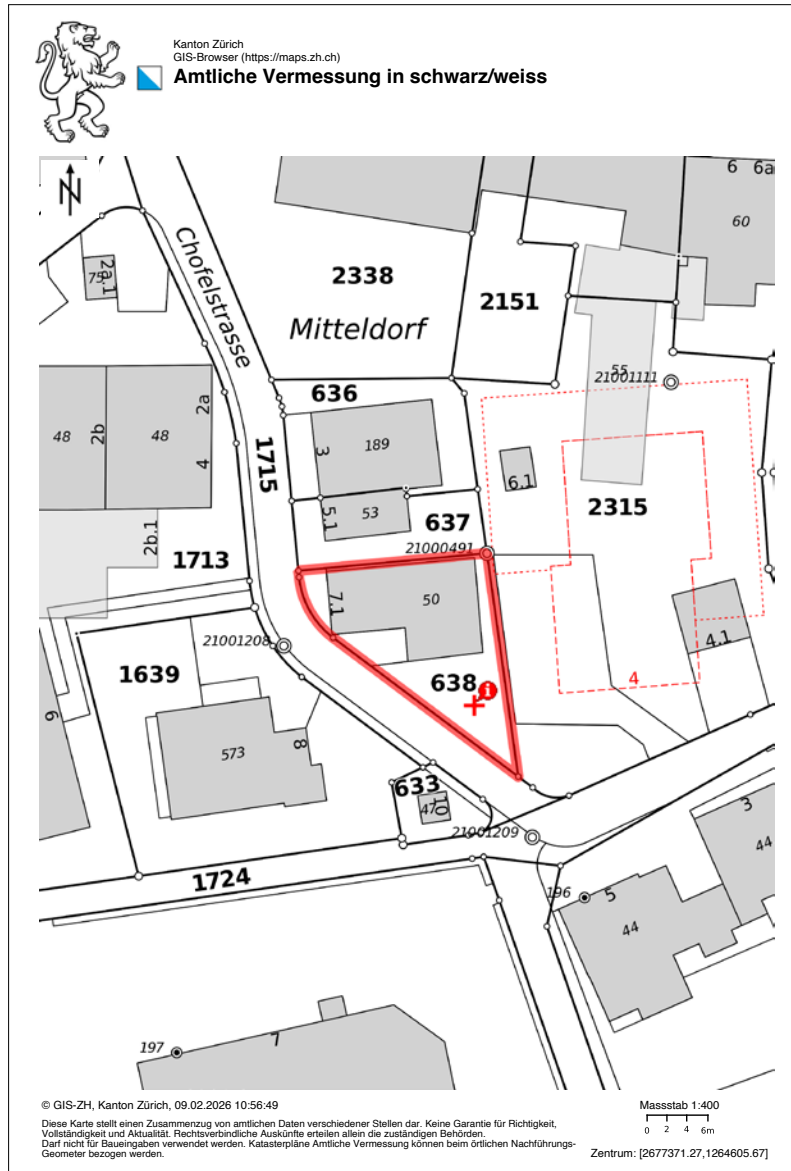
Schulen

Kindergarten:	ca. 850 m
Primarschule:	ca. 850 m
Oberstufe:	ca. 1 000 m

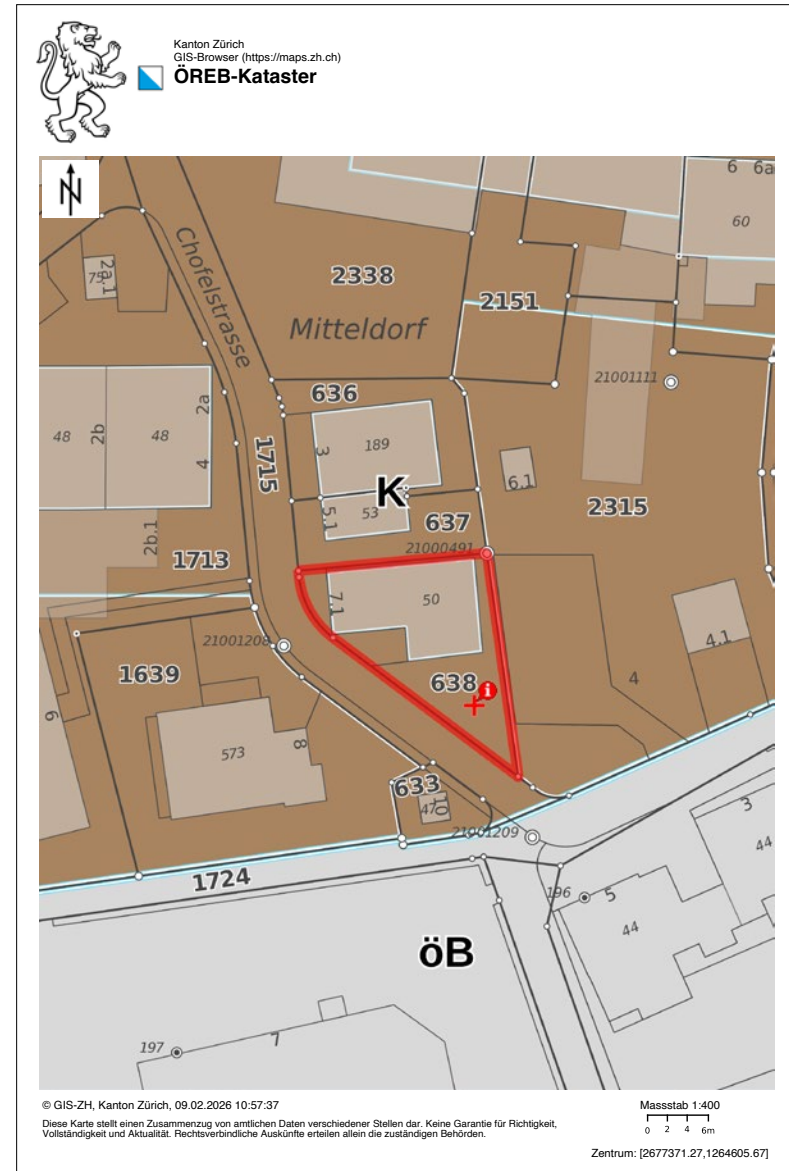
Steuerfuss

Gemeinde 111 % , Kanton 95 % und Kirche 13 – 14 %

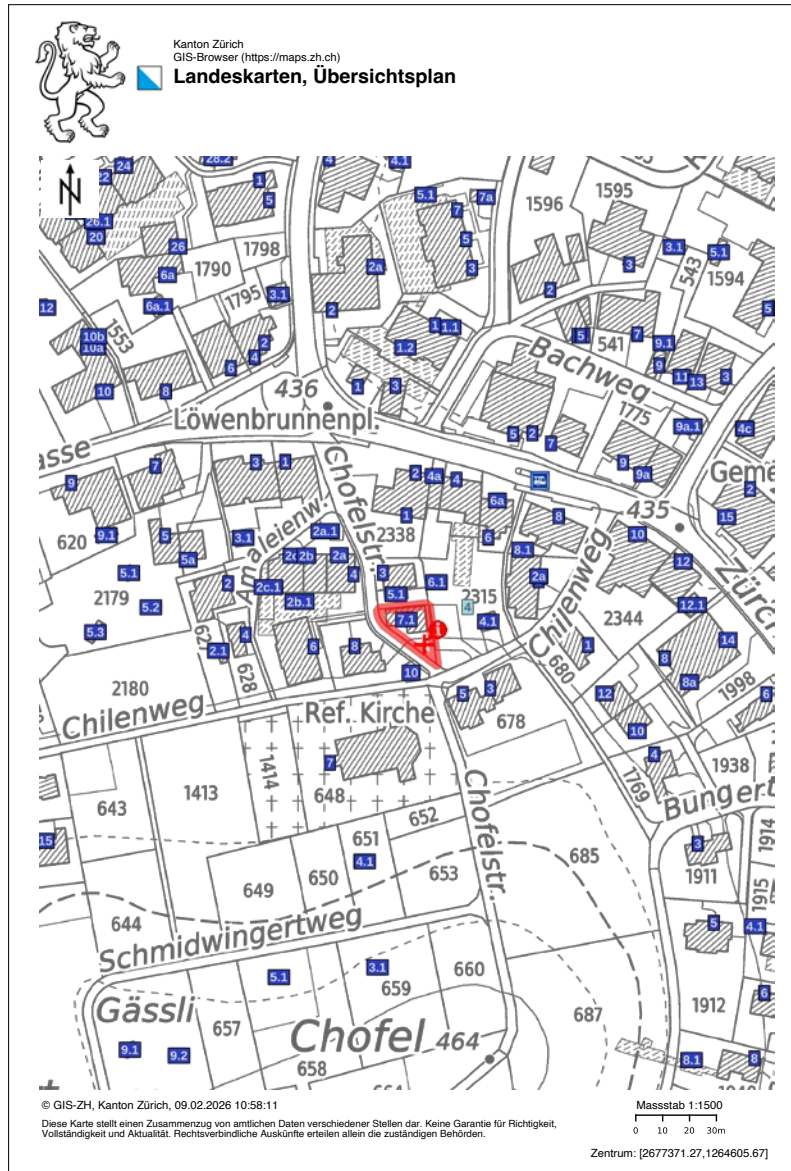
Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Objektbeschreibung

Liegenschaft mit Trotthaus
und 254 m² Umschwung in der Kernzone

Adresse:	Chofelstrasse 7.1, 8174 Stadel bei Niederglatt
Kataster	638
Baujahr	1853
Kubatur	635 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Grundstückfläche	254 m ²
Nutzung:	Kernzone
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

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.

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 1 von 3

Grundbuchamt Niederglatt						
Grundbuch			Blatt	EGRID		1/3
Stadel			1242	CH173077711890		
Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 638, Plan 20, Mitteldorf, Chofelstrasse	12.09.2019		Bestandesänderung
	2	54	Gesamtfläche			
	1	18	Gebäude Gebäude Landwirtschaft, Nr. 10000050			
	1	18	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	36	Gartenanlage			
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze: CHF 15'500.00		1952/47, 48	CH7157-0000-0006-03861			

Grundbuchauszug

Seite 2 von 3

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Stadel	1242	CH173077711890	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 1274, Kataster 637, EGRID CH967718307107, Stadel	06.11.1979	146	CH7157-0000-0007-35261		
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Fernsehkabel Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Gemeinde Stadel, besondere Rechtsformen, CHE-114.876.329, Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel	07.09.1988	215	CH7157-0000-0006-77973		

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

Grundbuchauszug

Seite 3 von 3

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Stadel	1242	CH173077711890	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.09.2025, 09.22 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Impressionen

Aussenansicht



Erdgeschoss • Eingang und Innenansicht



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 350 000.—**.
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

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.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, zu erfolgen.

3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. Grundstücksgewinnsteuer

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 Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

7. Grundpfandrechte

Sind im Grundbuch eingetragen.

Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten.

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.

Mit Zwischenhändler und Mäklern werden keine Verhandlungen geführt. Ihre allfällige Kontaktnahme ist unerwünscht. Jegliche Provisionsforderungen werden zurückgewiesen.

Freizeichnung

Der Verfasser dieser Dokumentation hat sich bemüht, umfassend und fehlerfrei über die Grundstücke und deren Überbaubarkeit zu orientieren. Es ist ihm aber nicht möglich, sämtliche Aspekte anzusprechen. Gewährleistungsansprüche werden in diesem Zusammenhang vom Verfasser für sich und die Verkäuferschaft wegbedungen. Die Prüfung von Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben sowie deren allfällige Ergänzung und die Beurteilung der baurechtlichen Möglichkeiten und Chancen obliegt allein dem Interessenten.

Niederhasli, im März 2026



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