



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Lägerstrasse 12, 8155 Niederhasli

5-Zimmer-Einfamilienhaus  
mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 457 m<sup>2</sup> Umschwung





Verkaufsobjekt

Lägerstrasse 12 • 8155 Niederhasli

5-Zimmer-Einfamilienhaus

---

Allgemeiner Beschrieb 3

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

---

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Renovationen

---

Grundrisspläne 8

---

Grundbuchauszug 11

---

Impressionen 12

---

Verkaufsbedingungen 20

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

---

Besichtigung des Verkaufsobjektes 21

---

Einreichung von Offerten 21



Verkaufsobjekt

Lägernstrasse 12 • 8155 Niederhasli

5-Zimmer-Einfamilienhaus

## Allgemeiner Beschrieb

### Allgemeines

An sonniger und ruhiger Lage in einem gepflegten Einfamilienhausquartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität verkaufen wir dieses freistehende 5-Zimmer-Einfamilienhaus.

Niederhasli ist eine attraktive Gemeinde mit rund 9 600 Einwohnern im Zürcher Unterland und gehört zum Bezirk Dielsdorf. Die Ortschaft zeichnet sich durch eine vielseitige und hervorragend ausgebaute Infrastruktur aus und bietet ideale Voraussetzungen für Familien wie auch für Paare.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Spar, Nestlé sowie weitere Detailhändler. Schulen vom Kindergarten bis zur Oberstufe, mehrere Restaurants, Zahnärzte und Ärzte sind ebenfalls vorhanden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit direkter Verbindung nach Zürich sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit. Auch das aktive Vereinsleben – ob Sport, Musik oder Feuerwehr – bietet für jede Interessenslage passende Angebote.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe: das Naturschutzgebiet Neeracherried, der Hausberg «Lägern» sowie weitläufige Naherholungsräume rund um den Flughafen laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. In Mettmenhasli befindet sich zudem der idyllisch gelegene See «Näppi», der zum Verweilen, Abschalten oder für eine erfrischende Abkühlung einlädt.

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter [www.niederhasli.ch](http://www.niederhasli.ch).

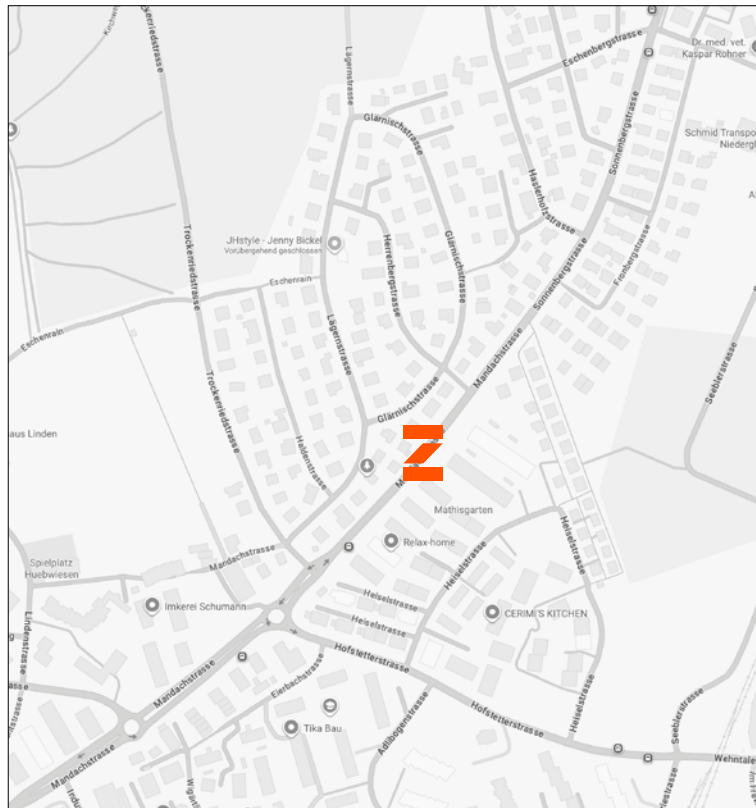




**Verkaufsobjekt**

Lägerstrasse 12 • 8155 Niederhasli

5-Zimmer-Einfamilienhaus



**Infrastruktur**

**Öffentlicher Verkehr**

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie innert wenigen Gehminuten. Ab Bahnhof Niederhasli, ca. 800 Meter von der Liegenschaft entfernt, fährt die S15 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich und nach Niederweningen. Ab Bahnhof Niederglatt, ebenfalls ca. 800 Meter von der Liegenschaft entfernt, fährt die S9 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich und nach Schaffhausen. Innerhalb von 22 Minuten sind Sie am Zürcher Hauptbahnhof.

**Privatverkehr**

Den Autobahnanschluss «Bülach-West» erreichen Sie nach ca. 4.7 km, «Zürich-Affoltern / Regensdorf» nach ca. 8.7 km.

**Einkaufen**

Migros, Spar und Post befinden sich im Umkreis von ca. 1 km.

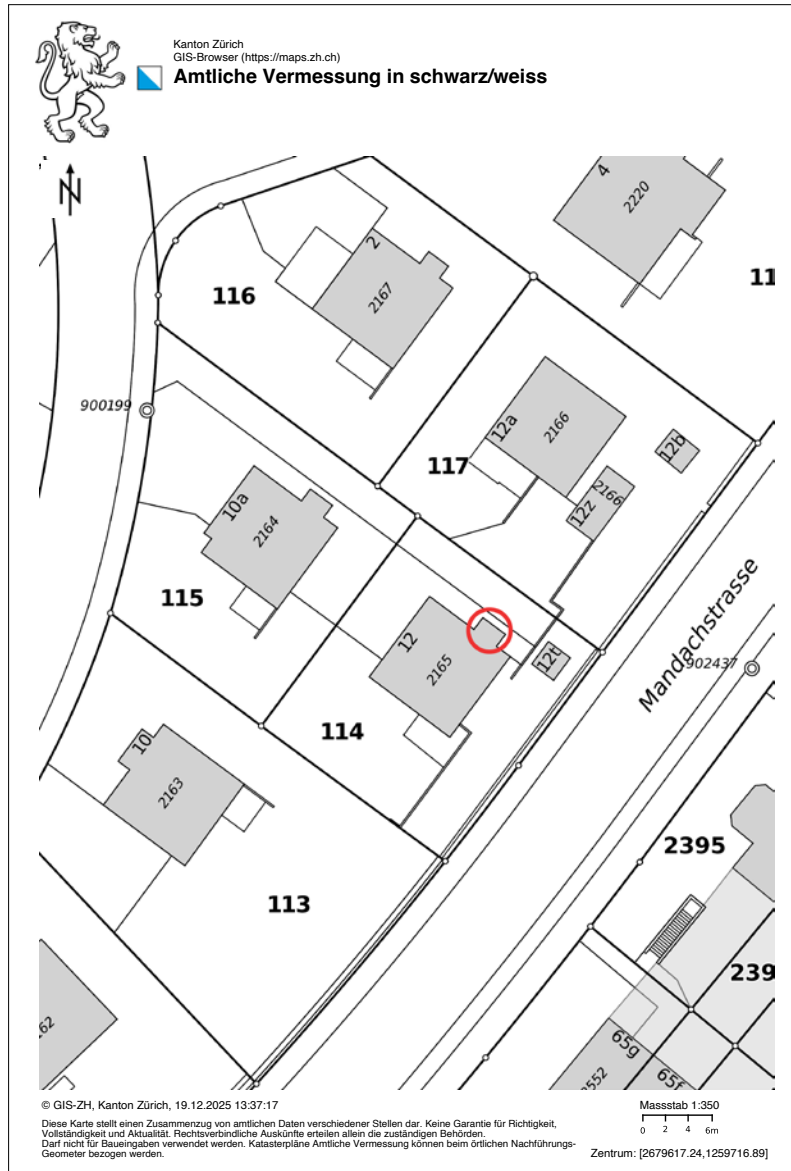
**Schulen**

- Kindergarten: ca. 0.5 km
- Primarschule: ca. 1.0 km
- Oberstufe: ca. 1.7 km

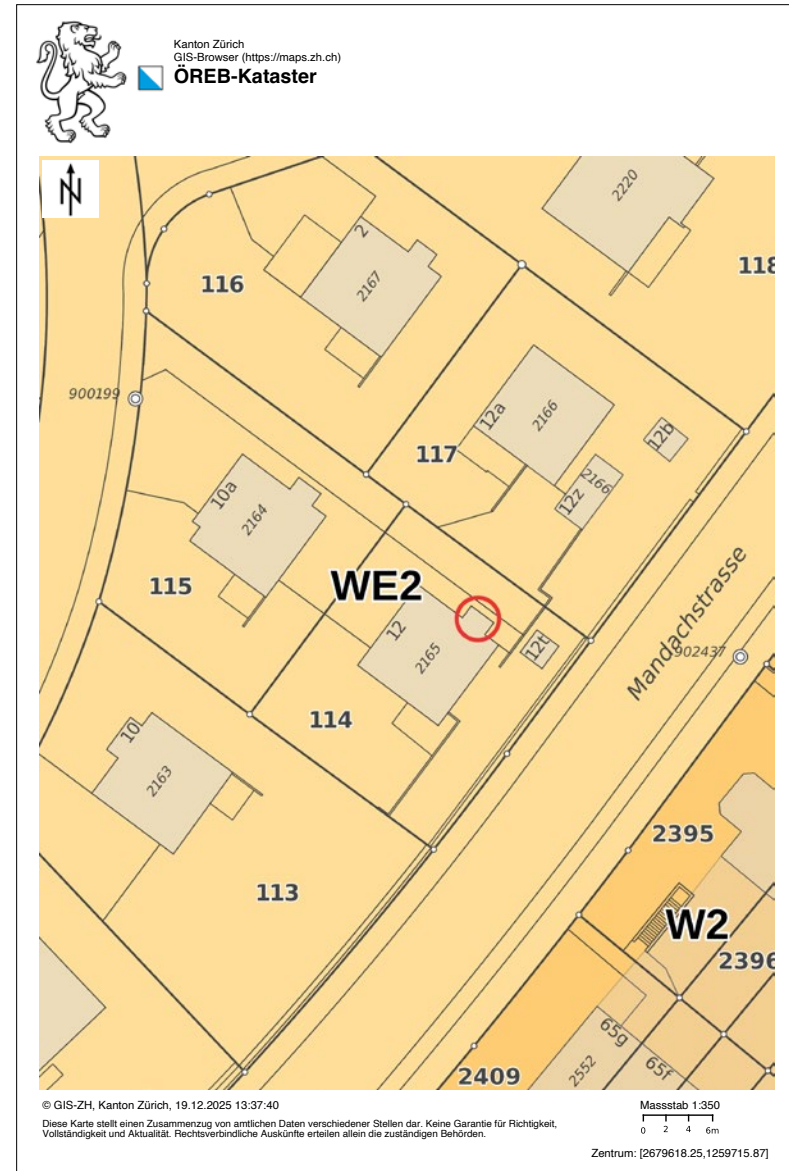
**Steuerfuss**

Gemeinde 112%, Kanton 95 % und Kirche 10–14 %

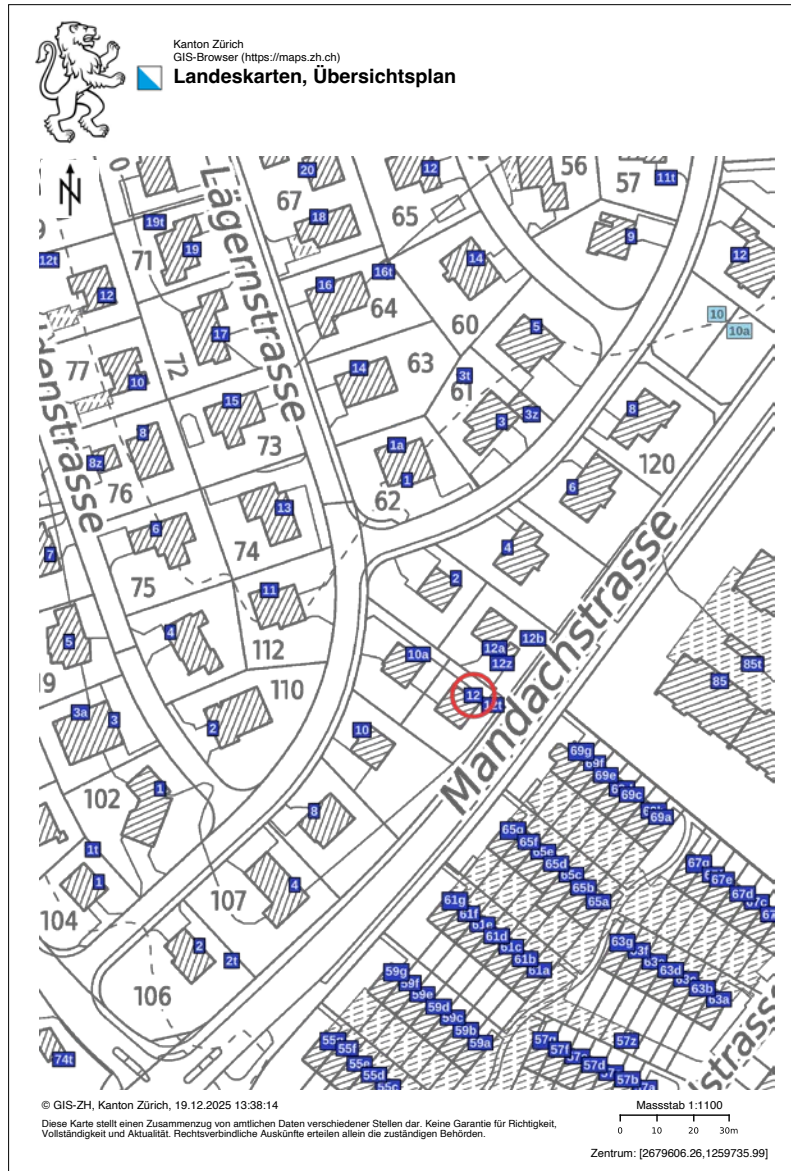
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Objekt und Anlage

### Objektbeschreibung

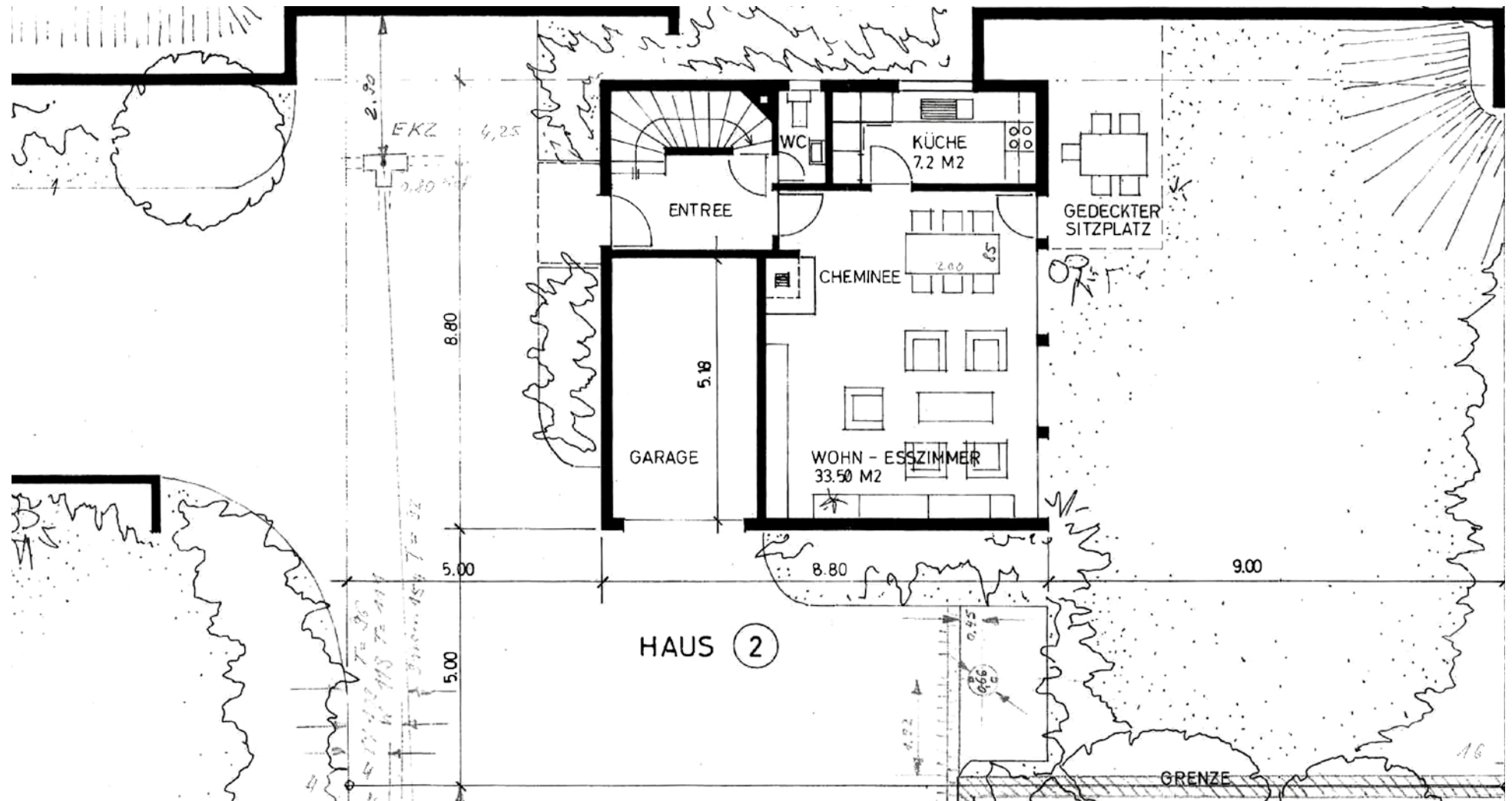
5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage

<b>Adresse</b>	Lägernstrasse 12, 8155 Niederhasli	<b>Wärmeerzeugung/ -verteilung</b>	Ölheizung mittels Radiatoren Solaranlage für Warmwasser Solkit
<b>Kataster</b>	114		
<b>Baujahr</b>	1978	<b>Renovationen</b>	2002 Parkettboden Buche im Wohnzimmer 2002 Einbauschränk Elternschlafzimmer 2004 Sonnenstoren Sitzplatz 2009 Solaranlage für Warmwasser Solkit 2010 Umbau Küche 2015 Umbau Bad 1. Obergeschoss 2015 Umbau WC Erdgeschoss 2015 Neue Bodenplatten Erdgeschoss/Obergeschoss 2016 Ersatz Ölheizung / Kaminsanierung 2016 Sanierungsarbeiten Cheminée Wohnzimmer 2017 Deckenerneuerung ganzer Aufgang in 1. Obergeschoss 2018 Fensterersatz im ganzen Haus 2018 Ersatz Lamellenstoren im ganzen Haus 2025 Ersatz Garagentor 2025 Ersatz Waschmaschine / Tumbler 2025 Parkett Wohnzimmer geölt 2025 Neuer Vinylboden im Keller 2025 Malerarbeiten im ganzen Haus
<b>Kubatur</b>	603 m <sup>3</sup> (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)		
<b>Wohnfläche</b>	ca. 110 m <sup>2</sup>		
<b>Grundstückfläche</b>	457 m <sup>2</sup>		
<b>Umgebung</b>	Garten mit Sitzplatz		
<b>Nutzung</b>	Wohnen (Zone WE2)		
<b>Verdachtsfläche</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster		

# Grundrissplan

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

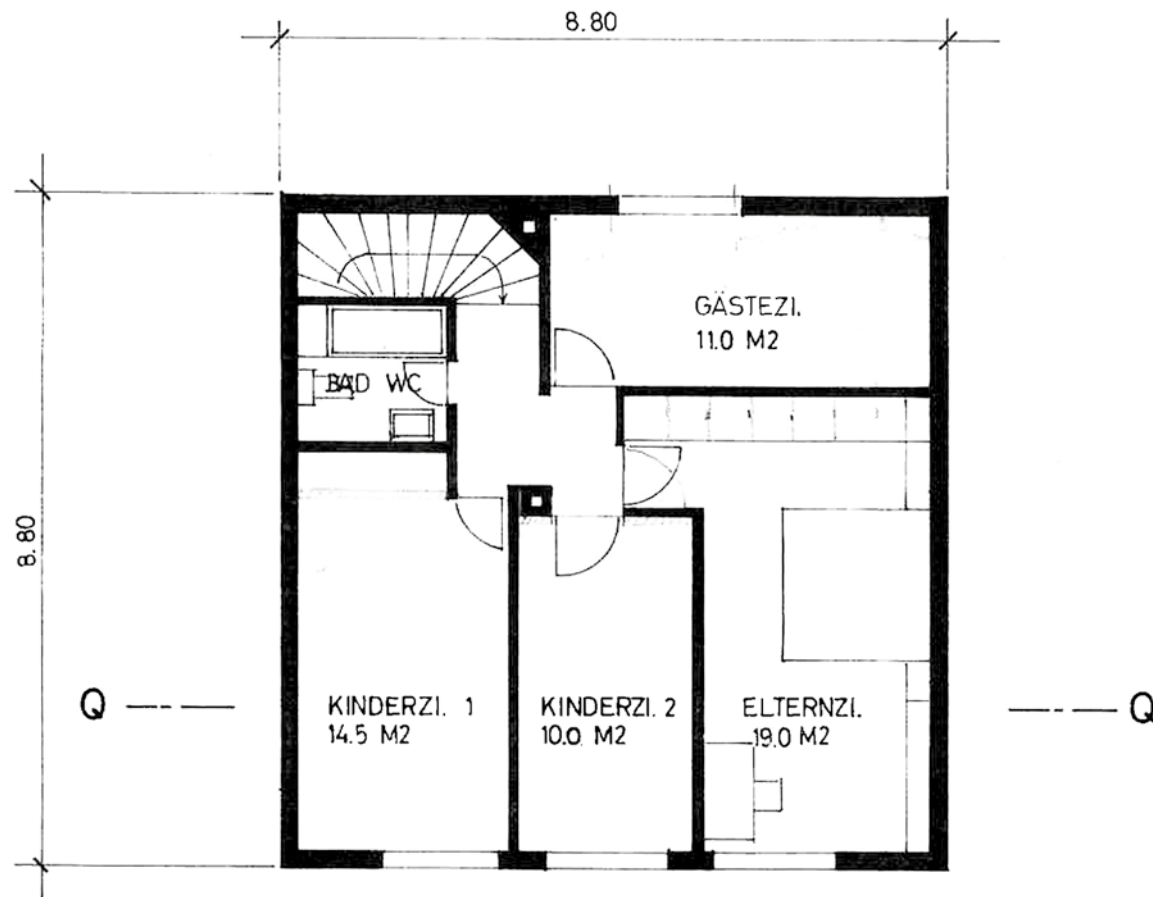
## Erdgeschoss



# Grundrissplan

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

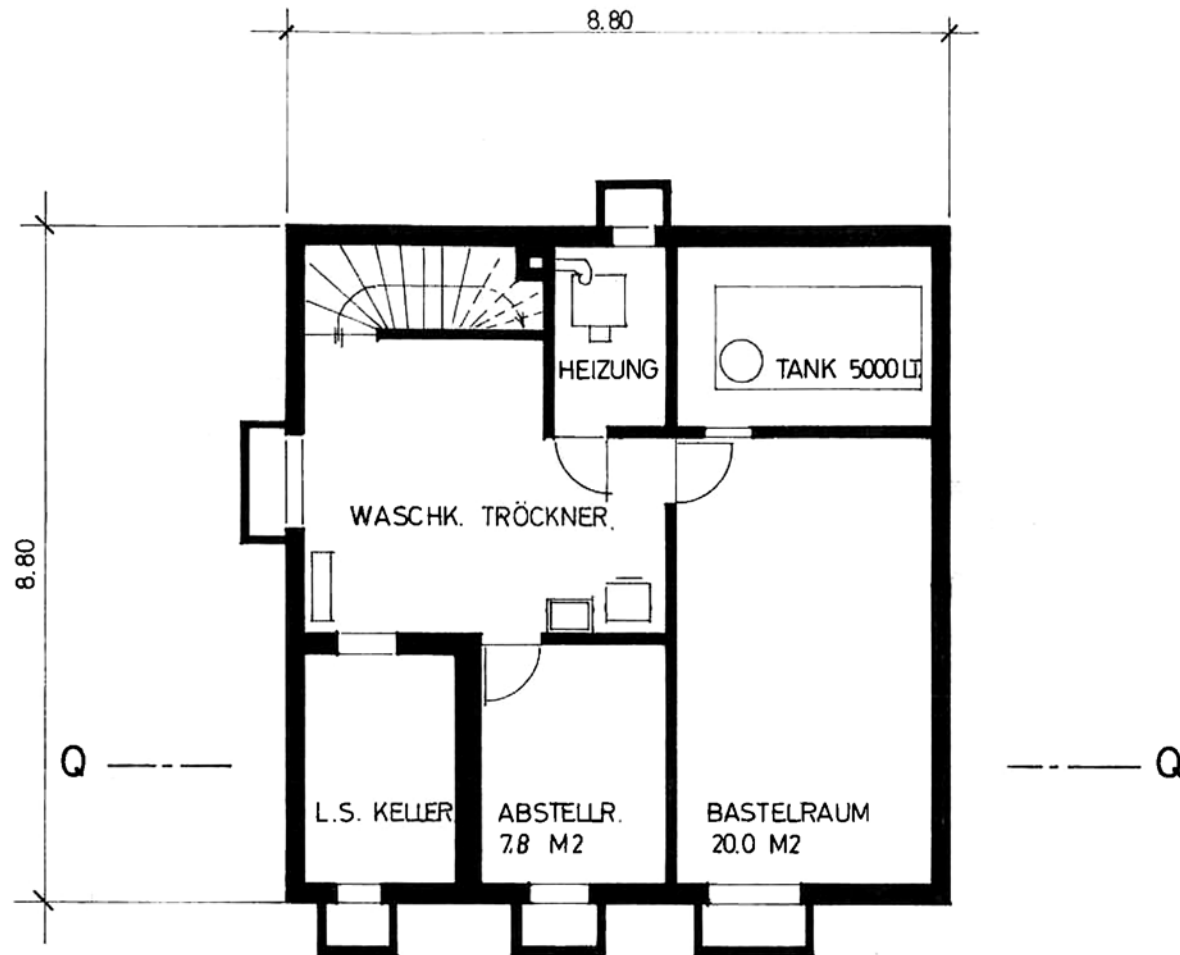
## Obergeschoss



# Grundrissplan

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

## Untergeschoss





# Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

## A U S Z U G

aus dem Grundregister

**Eigentümer:**

**Grundstücksbeschreibung:**

**Gemeinde Niederhasli**

Grundregister Blatt 1968, Liegenschaft, Kataster Nr. 114, Öschenberg

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 114, Öschenberg, Plan Nr. 2  
457 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Nebengebäude 6 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 09002165, Lägerstrasse 12 80 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude 86 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 263 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 108 m<sup>2</sup>

**Angaben der Gebäudeversicherung:**

Wohnhaus, Gebäude Nr. 2165, Basiswert 1939: Fr. 50'000.00, Schätzwert: Fr. 511'400.00, Schätzungsdatum: 19.02.2002  
- Lägerstrasse 12

**Anmerkungen**

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Beseitigungs-, Anpassungs- bzw. Minderwertsrevers betr. die innerhalb der Baulinie liegende Baute (Stützmauer).  
Dat. 10.11.1997, Bel. 482
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Beseitigungs-, Anpassungs- bzw. Minderwertsrevers betr. das im Bauliniengebiet befindliche Gartenhaus.  
Dat. 21.10.2003, Bel. 426

- 1 -

**Dienstbarkeiten**

- a) **Recht:** Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 16.5.1977, SP 402.
- b) **Last:** Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 16.5.1977, SP 403.
- c) **Recht und Last:** Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Kanalisations- u. Werkleitungen, dat. 16.5.1977, SP 404.

- 2 -

## Impressionen

Aussenansicht



Aussenansichten





**Aussenansichten:** Garten, gedeckter Sitzplatz, Aussenparkplätze und Garage





Erdgeschoss: Entrée und Wohnzimmer



Erdgeschoss: Küche und Nasszelle



Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit grossem Einbauschränk

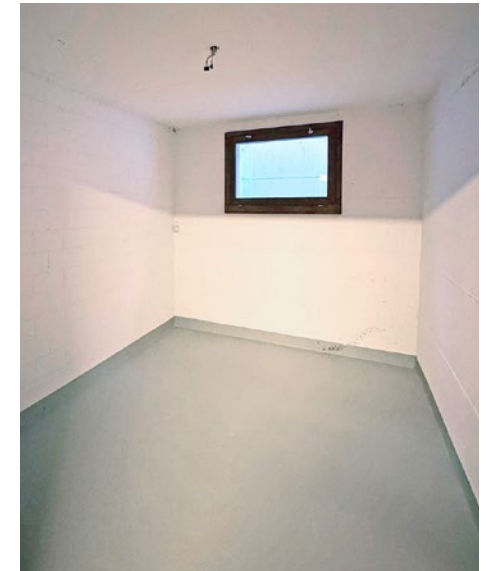




Obergeschoss: 2 Kinderzimmer und 1 Gästezimmer



Untergeschoss: Waschküche, Heizungsraum, Abstellraum, Bastelraum und Luftschutzkeller



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 300 000.-**.  
(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, 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. 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

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.

**Niederhasli, im März 2026**



## Büro Zumstein

H. Zumstein  
Buchhaltungs- und Revisions AG  
Rechts- und Steuerpraxis  
H. Zumstein AG

Lägernstrasse 20 • 8155 Niederhasli  
TEL 044 851 50 70  
FAX 044 851 50 80  
info@buerozumstein.ch  
www.buerozumstein.ch