



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Neuwiesstrasse 16, 8309 Nürensdorf

Baulandreserve

Totale Grundstückfläche 3 491 m²





Verkaufsobjekt

Neuwiesstrasse 16 • 8309 Nürens Dorf

Baulandreserve • Totale Grundstückfläche 3 491 m²

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Auszug aus der Bau- und Zonenordnung 7

Grundbuchauszug 9

Impressionen 11

Verkaufsbedingungen 14

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

Fragen 15

Einreichung von Offerten 15

Freizeichnung 15



Verkaufsobjekt

Neuwiesstrasse 16 • 8309 Nürensdorf

Baulandreserve • Totale Grundstückfläche 3 491 m²

Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Nürensdorf ist eine ländliche Gemeinde mit ca. 5 800 Einwohner im Zürcher Unterland und gehört zum Bezirk Bülach.

Nürensdorf verfügt über eine gute Infrastruktur. Mit Migros und Volg haben Sie diverse Einkaufsangebote, eine Bäckerei und 3 Restaurants verwöhnen Sie kulinarisch, der öffentliche sowie private Verkehr ist ideal erschlossen nach Winterthur, Bassersdorf und Illnau-Effretikon. Eine Schulinfrastruktur von Kindergarten bis zur Oberstufe ist vorhanden. Auch das Freizeit- und Vereinsleben kommt nicht zu kurz. Sei es Sport oder Musik für jeden Geschmack bietet sich etwas an.

Weitere Informationen finden Sie unter www.nuerensdorf.ch





Verkaufsobjekt

Neuwiesstrasse 16 • 8309 Nürensdorf

Baulandreserve • Totale Grundstücksfläche 3 491 m²



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Nürensdorf Chrüzstrass erreichen sie in ca. 6 Minuten zu Fuss. Von da aus bringt Sie der Bus 658 nach Effretikon an den Bahnhof und der Bus 660 nach Bassersdorf an den Bahnhof. Von dort aus erreichen Sie den Hauptbahnhof Zürich in ca. 15 – 20 Minuten Fahrzeit.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Kloten-Süd / Flughafen erreichen Sie nach ca. 6 km und Effretikon nach ca. 7 km.

Einkaufen

Der nächste Volg ist ca. 1.4km und der Migros 2.1km entfernt.

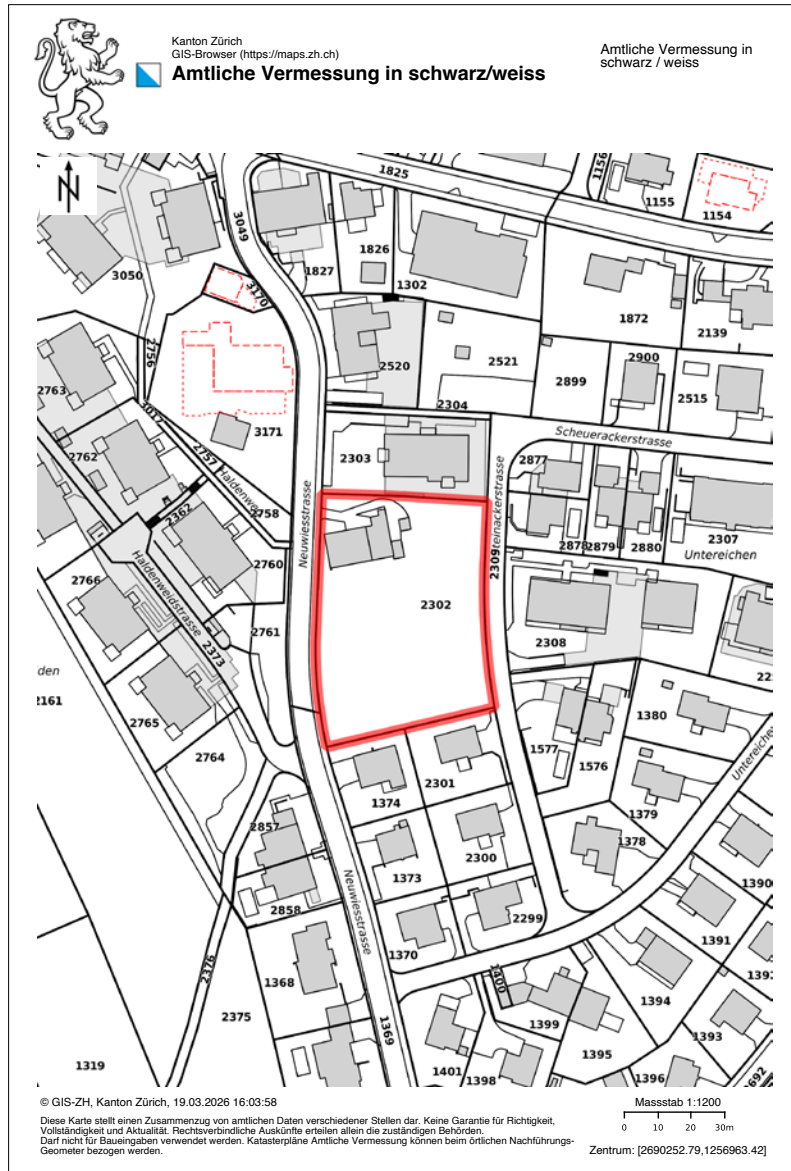
Schulen

Kindergarten:	ca. 950 m
Primarschule:	ca. 950 m
Oberstufe:	ca. 1.6 km
Kantonsschule:	Bülach

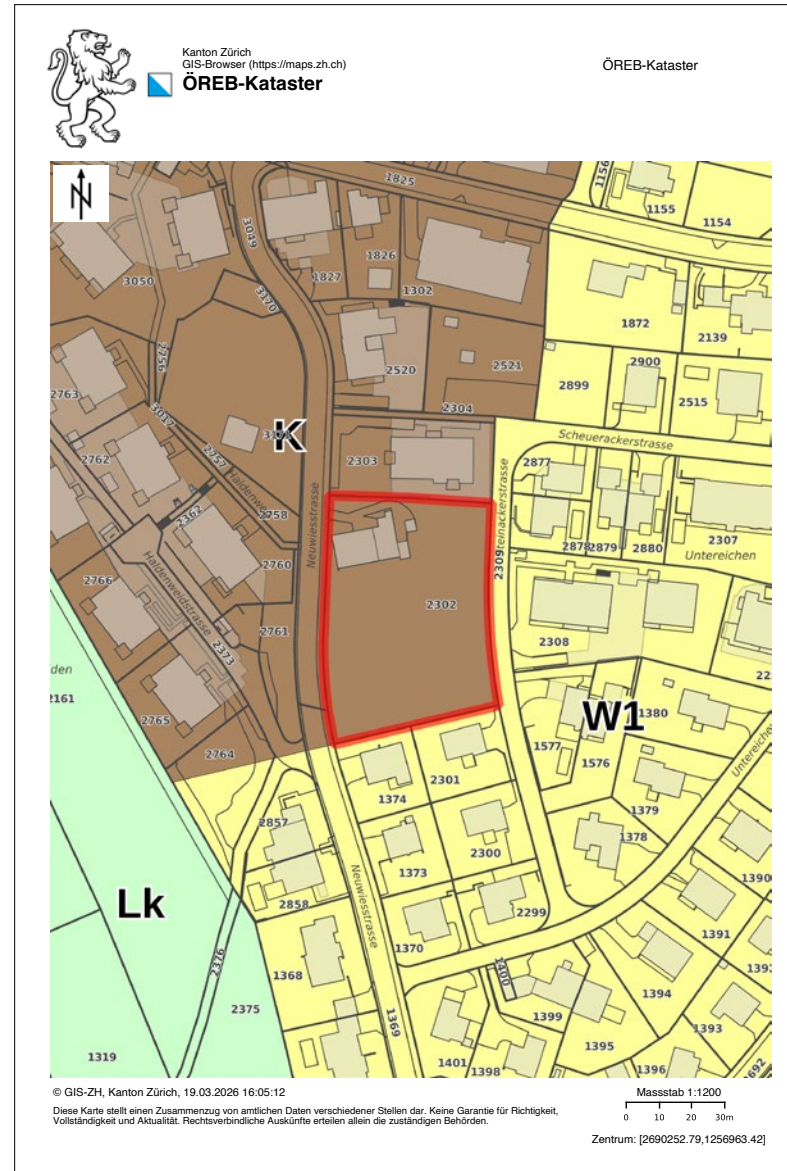
Steuerfuss

Gemeinde 90 %, Kanton 95 % und Kirche 9–12 %

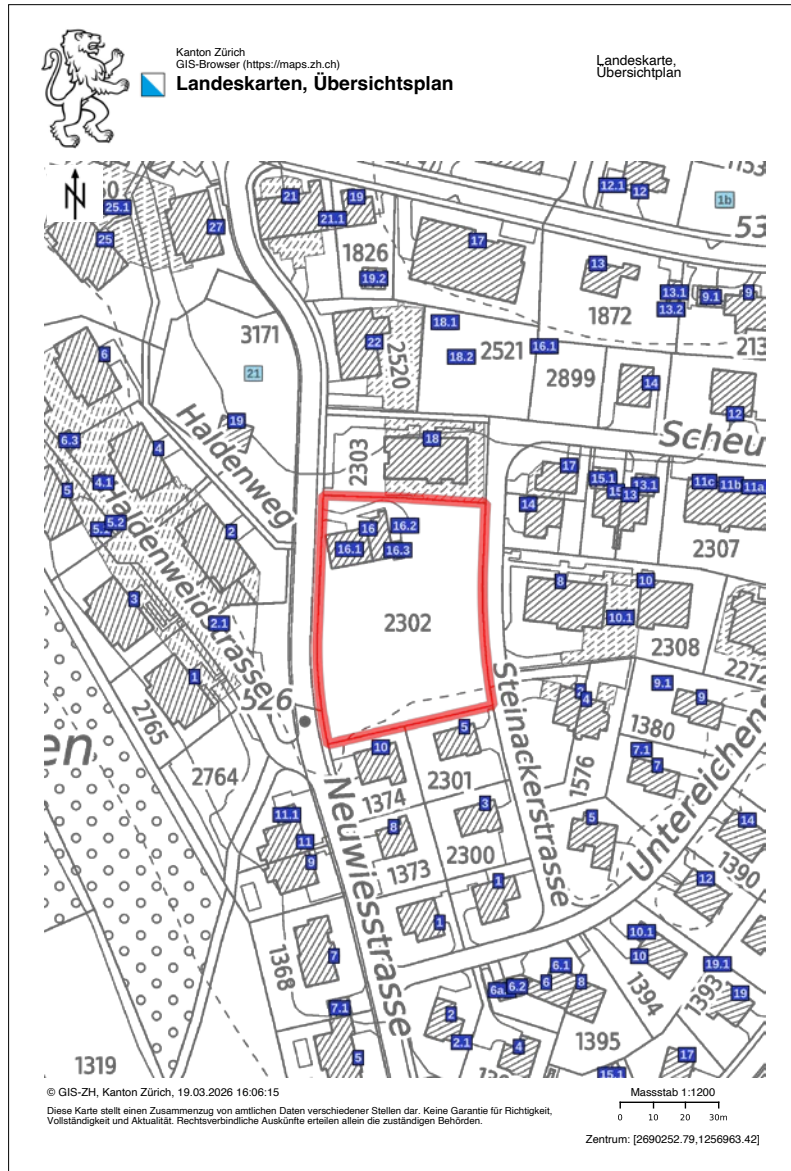
Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Auszug aus der Bau- und Zonenordnung

Das Kaufsobjekt befindet sich in der Kernzone.

I. Kernzone

Artikel 5 - Baubereiche

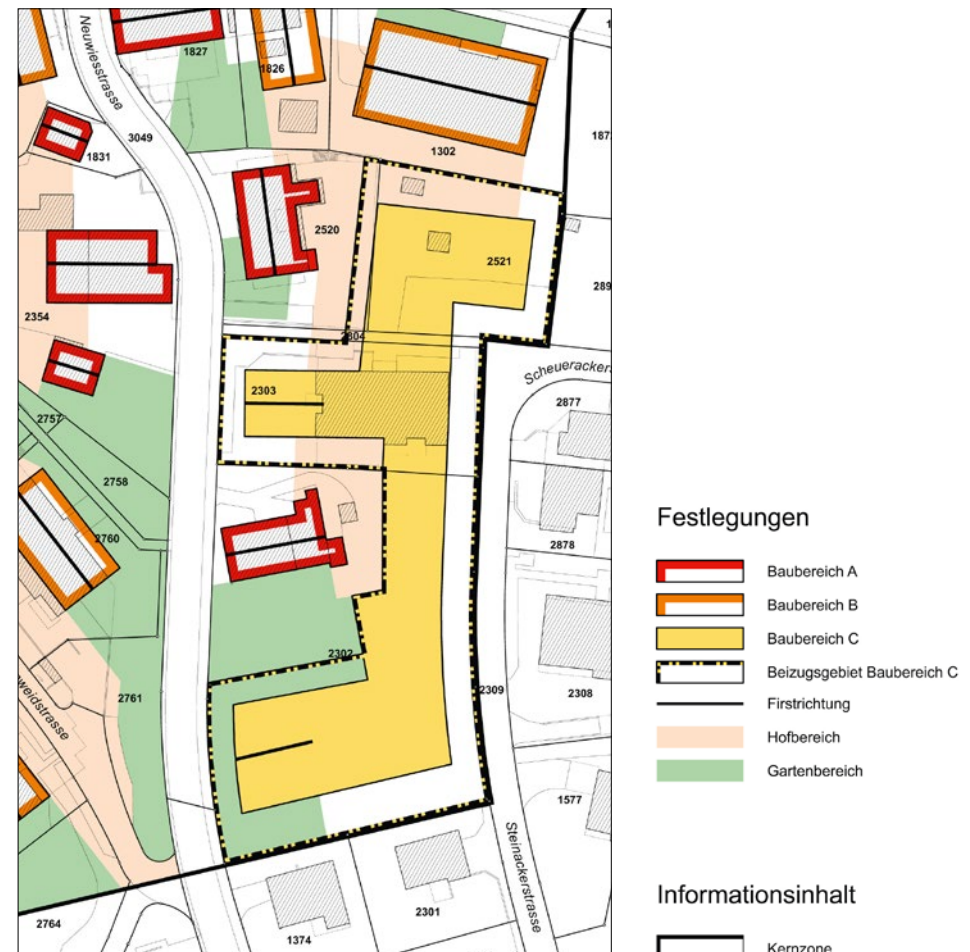
Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen unterirdische Gebäude und Unter-niveaubauten, sind nur gestattet, wo im Kern zonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG und bestehende Gebäude gemäss Art. 20.

Artikel 6 – Zweck und Nutzungen

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürens Dorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen. Die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen gewahrt werden.

Artikel 7 – Baubereich A

1. Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.
2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohngyienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässer raum) dies erfordert.



→ Auszug aus der Bau- und Zonenordnung

Artikel 9 – Baubereich C

1. Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse:
 - Überbauungsziffer max. 30 %
 - Vollgeschosse max. 2
 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 2
 - Anrechenbare Untergeschosse max. 1 (Art. 8 Abs. 2 und 3 vorbehalten)
 - Gebäuelänge max. 25,0 m
 - Gebäudebreite max. 14,0 m
 - Grenzabstand min. 5,0 m
 - Fassadenhöhe max. 7,3 m
 - Gesamthöhe max. 14,3 m
2. Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des «Beizugsgebietes Baubereich C» gemäss den Kernzonenplänen.
3. Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Nüeri Mitte», «Süd» und «Ost» sowie für den Gestaltungsplan «Zentrum Nüeri West» in Nürensdorf gelten folgende abweichenden Grundmasse:
 - Vollgeschosse max. 3
 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 1
 - Fassadenhöhe max. 10,3 m
 - Gesamthöhe max. 13,3 m

Artikel 10 – Erscheinung der Bauten

1. Neu- und Umbauten in den Baubereichen B und C haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen.
2. In den Baubereichen A, B und C können beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen.

Artikel 11 – Dachform Dachgestaltung

1. In den Baubereichen B und C haben Gebäude Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen.
2. Die Hauptfirstrichtung in den Baubereichen A, B und C muss den im Kernzonenplan angegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen
3. Für Klein- und Anbauten sind auch abweichende Dachformen zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Artikel 13 - Hofbereiche

Im Hofbereich können Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG bis 50 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

Artikel 14 - Gartenbereiche

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gartenbereiche dienen der ortstypischen, begrüneten Umgebungsgestaltung. Strassenseitig ist die dörfliche Vorgartenstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Übergänge zur offenen Landschaft sind mit einer auf den Ort abgestimmten Bepflanzung zu gestalten.

Weitere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung, Nürensdorf.

Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2
Nürensdorf			1837		CH107728721523			
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung	Änderung			Mutation	
ha	a	m2		Datum	Beleg			
	34	91	Kataster 2302, Plan 37, Halden	27.08.2019			Bestandesänderung	
	1		Gesamtfläche					
			Gebäude					
		83	Gebäude Wohnen, Nr. 06400046, Neuwiesstrasse 16					
		11	Nebengebäude, Nr. 06400045					
		30	Nebengebäude, Nr. 06400046					
		16	Nebengebäude, Nr. 06400046					
	2	40	Bodenbedeckung					
	1	31	Gebäude					
			befestigte Fläche					
	31	09	Acker, Wiese, Weide					
		11	Gartenanlage					
Eigentum								
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen		
Anmerkungen								
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
keine								
Vormerkungen								
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
keine								
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							

Grundbuchauszug

Seite 2 von 2


Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch Nürensdorf	Blatt 1837	EGRID CH107728721523					2/2
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
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 06.03.2026, 08.38 Uhr, gm
Führungsart eidgenössisch
Erwerbsart unterdrückt
Grundpfandrechte * ohne Grundbuchwirkung
Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

GRUNDBUCHAMT BASSERSDORF

Patrick Steiner, Notar-Stv.



Impressionen

Aussenansicht



Aussenansichten



Aussenansichten



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 2 200.- / m²**.
(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

Es sind keine Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen.

Fragen

Für Fragen 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 April 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