



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

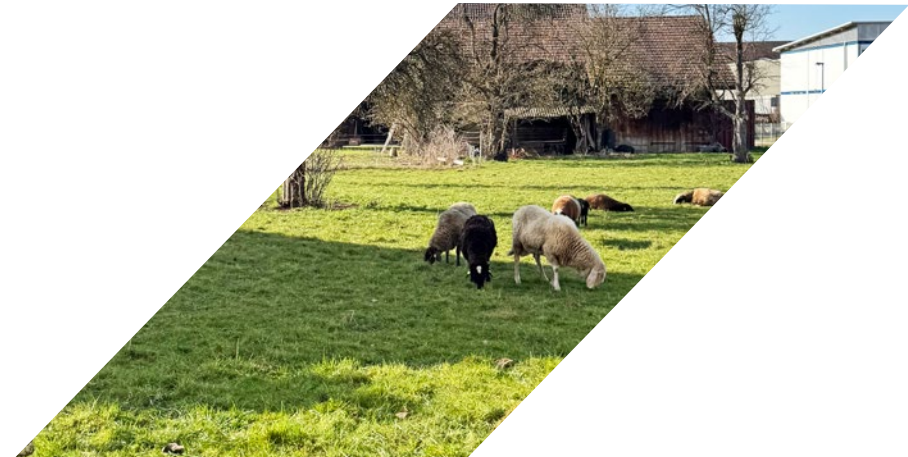
### Verkaufsobjekt

---

Gerlisbergstrasse 6, 8302 Kloten

### Baulandreserve

Total Grundstückfläche 4 510 m<sup>2</sup>





Verkaufsobjekt

Gerlisbergstrasse 6 • 8302 Kloten

Baulandreserve • Total Grundstückfläche 4 510 m<sup>2</sup>

---

Allgemeiner Beschrieb 3

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

---

Gebäude, Anlagen, Bauland 7

---

Auszug aus der Bau- und Zonenordnung 8

---

Kernzonenplan Alt-Kloten 10

---

Inventar für schützenswerte Objekte 11

---

Grundbuchauszug 13

---

Impressionen 15

---

Verkaufsbedingungen 19

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

---

Fragen, Einreichung von Offerten, Freizeichnung 20



Verkaufsobjekt

Gerlisbergstrasse 6 • 8302 Kloten

Baulandreserve • Total Grundstückfläche 4 510 m<sup>2</sup>

## Allgemeiner Beschrieb



### Allgemeines

Die Gemeinde Kloten liegt im Bezirk Bülach und gehört zu den beliebtesten Wohnorten im Zürcher Unterland. Kloten überzeugt durch urbane Nähe, hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und viel Natur. Kloten vereint als globaler Knotenpunkt alles, was es für einen komfortablen Alltag braucht. Optimale Verkehrsanbindungen (Flugverkehr, Autobahnanschluss und Öffentlicher Verkehr), diverse Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges Gastronomieangebot sowie Schulen und Freizeitangebote.

Kloten bietet einen schönen Kontrast zwischen geschäftigen Treiben und Ruhe im Freien. Zur Naherholung bietet der «Hardwald» ausgedehnte Wege für Jogger und Spaziergänger und am «Schluefweg» befindet sich ein sportlicher Hotspot mit Freibad, Hallenbad und der bekannten Eishalle, der Swiss Arena.

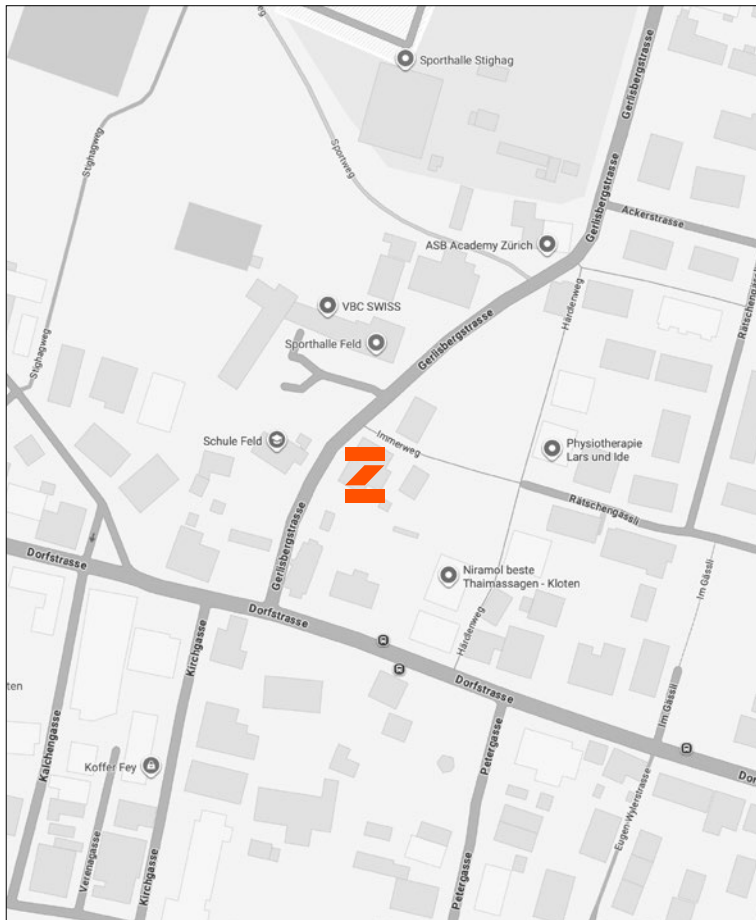
Dank der Nähe zu Zürich und Winterthur ist die Gemeinde Kloten sowohl für Pendler als auch für Personen, die eine ideale Mischung aus Stadt und Land suchen, attraktiv.

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

**Verkaufsobjekt**

**Gerlisbergstrasse 6 • 8302 Kloten**

Baulandreserve • Total Grundstückfläche 4 510 m<sup>2</sup>



**Infrastruktur**

**Öffentlicher Verkehr**

Die nächste Bushaltestelle (Bus 765, 732, 735) erreichen Sie in ungefähr in 2 Minuten zu Fuss. Der Bahnhof Kloten ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Mit der S7 gelangen Sie innerhalb von 20 Minuten nach Winterthur. Mit dem Bus gelangen Sie in ca. 10 Minuten an den Flughafen, von wo Sie Zuganbindungen an diverse Orte der Schweiz haben.

**Privatverkehr**

Der Autobahnanschluss «Kloten-Nord» erreichen Sie ja nach Verkehr in ca. 4 Minuten und der Autobahnanschluss „Kloten-Süd“ in ca. 7 Minuten.

**Einkaufen**

Ein Denner Supermarkt befindet sich 3 Gehminuten und ein Migros 8 Gehminuten entfernt. Diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

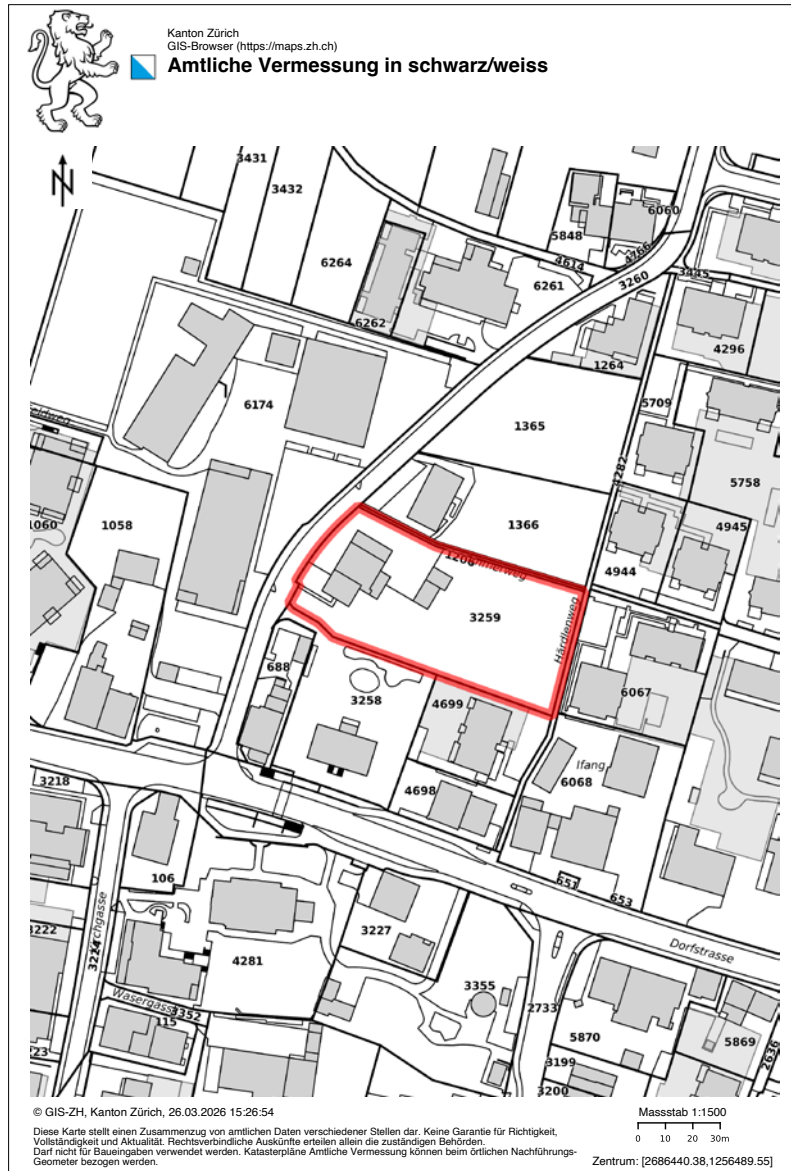
**Schulen**

- Kindergarten: ca. 80m
- Primarschule: ca. 80m
- Oberstufe: ca. 1,2 km
- Kantonsschule: Bülach

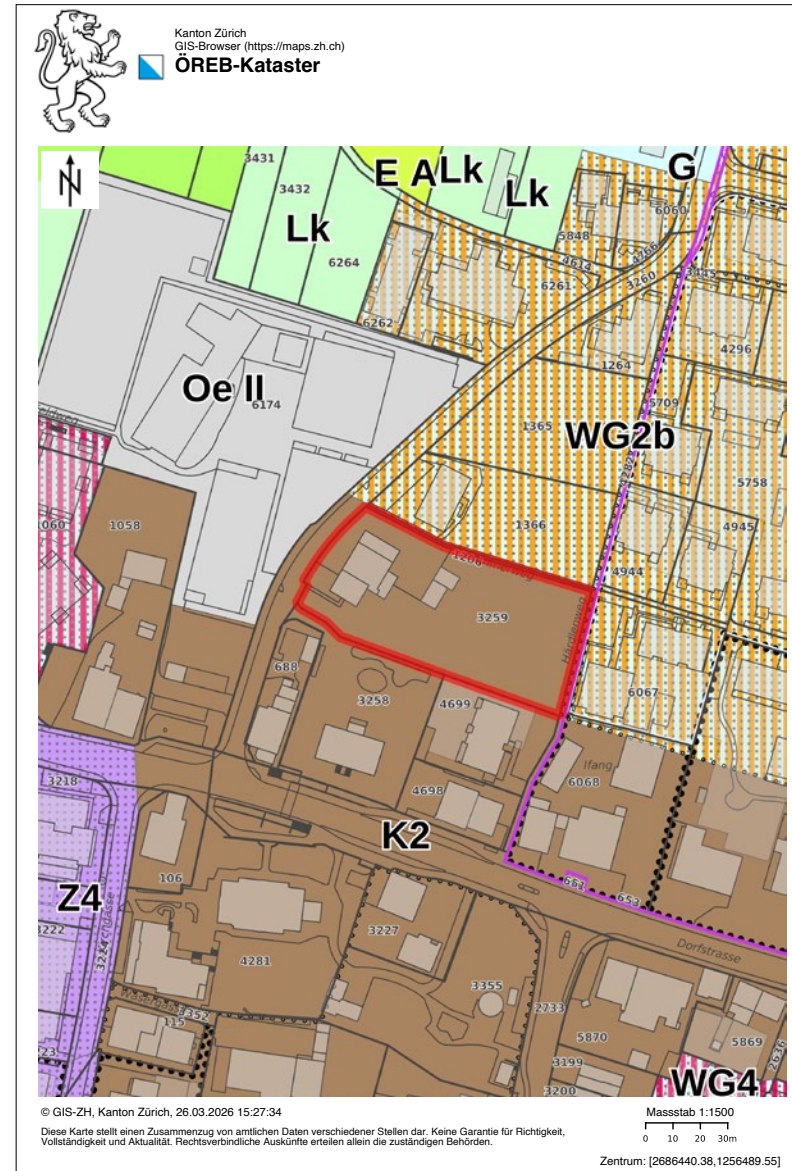
**Steuerfuss**

Gemeinde 100 %, Kanton 98 % und Kirche 10 – 14 %

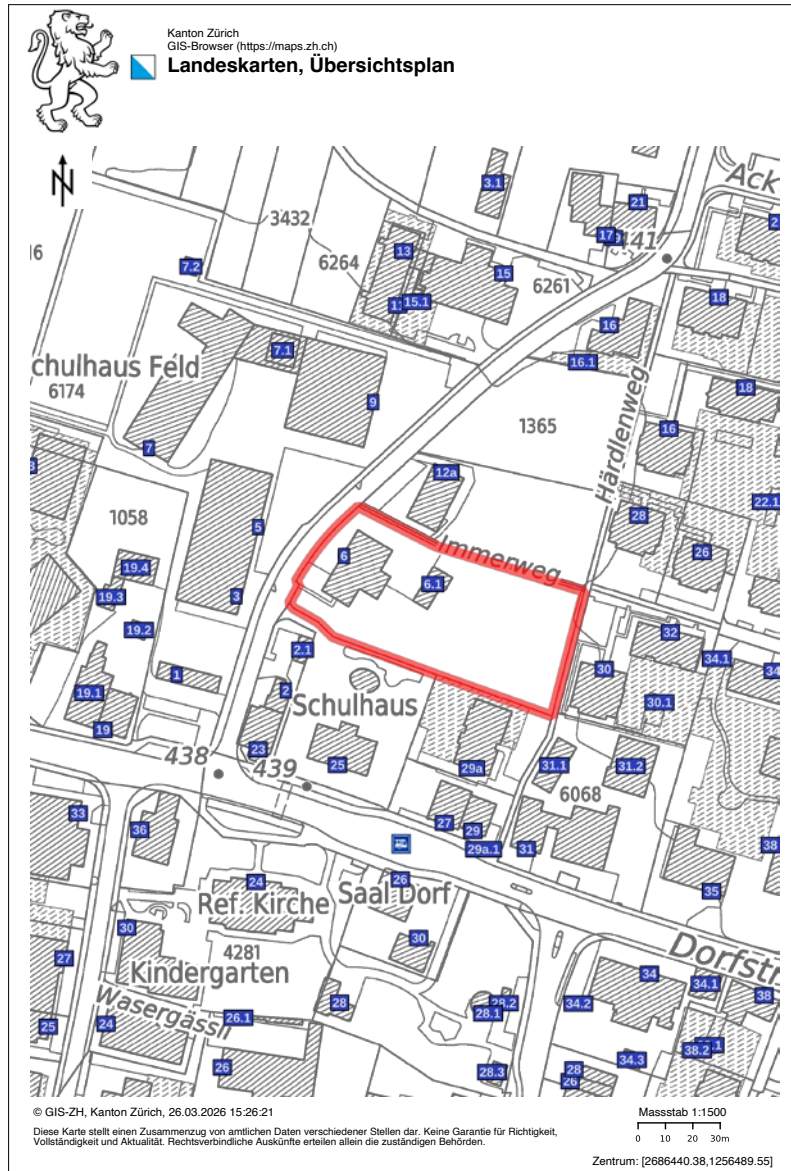
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



# Gebäude, Anlagen, Bauland

## Objektbeschreibung

### Gebäude:

Am Rande des Baulandgrundstückes Kat. Nr. 3259 befindet sich das stattliche Bauernhaus Vers. Nr. 06200251 an der Gerlisbergstrasse 6. Dieses Gebäude befindet sich im Inventar der Stadt Kloten der Heimat- und Denkmalpflege. Vgl. Datenblatt Nr. F 37 (Bauernhaus) hinten.

Aus der Versicherungspolice sind die Volumen der Gebäude und der Versicherungswert zu entnehmen (vgl. GVZ Versicherungspolice hinten)

Das Bauland befindet sich in der Kernzone K2 (vgl. hinten).

**Kataster Nrn.** 3259

**Verdachtsfläche** Keine Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster.

# Auszug aus der Bau- und Zonenordnung

Das Kaufsobjekt befindet sich in der Kernzone K2.

Aus der Nutzungsplanung «Kernzonenplan Alt-Kloten» sind Firstrichtungen und Hofräume zu entnehmen.

## 2.1 Kernzone

### Art. 5 Zonenzweck und Nutzweise

Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.

In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

### Art. 6 Nebenbauten

Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur «Besondere Gebäude» und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.

### Art. 7 Freiräume

Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte besondere Gebäude für Tiefgaragen- Zufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden.

### Art. 8 Bestehende Bauten und Abbrüche

Bestehende Hauptbauten traditioneller Art dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der bisherigen Erscheinung umgebaut werden. Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig.

Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

### Art. 9 Neubauten

Neu- und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Die Hauptfassade ist in dem Bereich zwischen innerer und äusserer Mantellinie zu platzieren.

Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

Die Ausnützung von mind. 40% soll erreicht werden können, eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.

→ Auszug aus der Bau- und Zonenordnung

**Art. 10 Grundmasse K**

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- |                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| a. Vollgeschosse max.:          | 2     |
| b. Anrechenbare Dachgeschosse:  | 2     |
| c. Gebäudehöhe max.:            | 8.1 m |
| d. Anrechenbare Untergeschosse: | 1     |
| e. Gebäudelänge max.:           | 30 m  |
| f. Gebäudebreite max.:          | 15 m  |
| g. Grenzabstand min.:           | 3.5 m |
| h. Gebäudeabstand min.:         | 7 m   |

**Art. 11 Firstrichtung**

Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan. Falls derselbe nichts vorsieht, ist die vorherrschende Bauweise massgebend.

**Art. 12 Dachgestaltung**

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig.

Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Ergänzend sind für die ausreichende Belichtung von Dachräumen Dachflächenfenster und Dachaufbauten zulässig. Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Es sind ruhige und weitgehend geschlossene Dachflächen anzustreben. Sonnenkollektoren sind bei guter Einordnung zulässig.

**Art. 13 Fassaden**

Die Fassaden sind hinsichtlich Gliederung und Materialisierung überdurchschnittlich gut zu gestalten. Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.0 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauszugang mit einer Freitreppe zu erstellen.

**Art. 14 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.

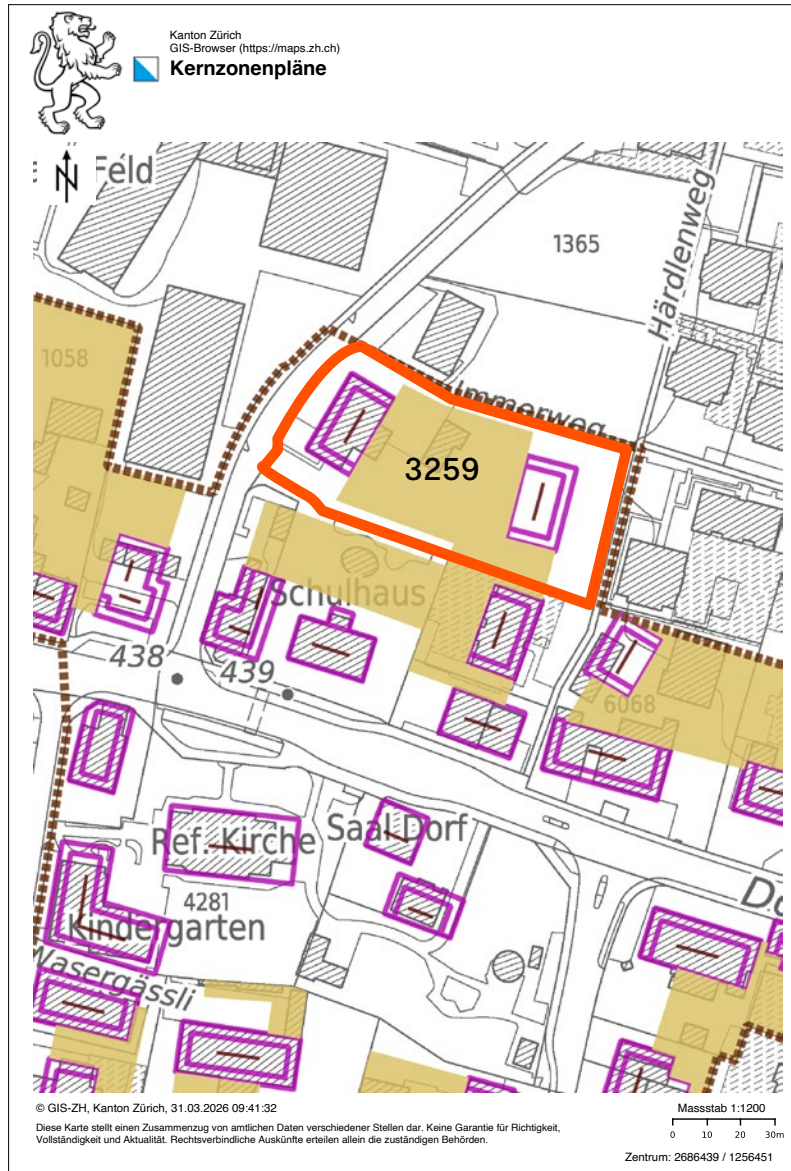
Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

**Art. 15 Abweichungen**

Abweichungen von der Bebauungsstruktur und von ortstypischen Elementen, Materialien und Farben können bewilligt werden, wenn die Architektur sorgfältig gestaltet ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.

Weitere Informationen finden Sie unter der Bau- und Zonenordnung von der Stadt Kloten.

# Kernzonenplan Alt-Kloten



## Legende

### Wald ungeneralisiert

- Wald ungeneralisiert
- Wald generalisiert

### Seen

- Seen

### Kantonsgrenzen

- Kantonsgrenzen

### Bezirks- und Kantonsgrenzen

- Kantonsgrenzen
- Kantonsgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Bezirksgrenzen

### Gemeindegrenzen

- Gemeindegrenzen

### Kernzonenplan: Flächen (ÖREB)

- Kernzonenplanperimeter
- Gebäude (Um- und Ersatzbau zulässig)
- Gebäude (Neubau zulässig)
- Baubereich
- Platz- und Strassenräume
- Freiräume
- Weitere flächenbezogene Festlegungen

### Kernzonenplan: Linien (ÖREB)

- Ortstypische Elemente
- Fassadenlinie
- Firstrichtung
- Weitere linienbezogene Festlegungen

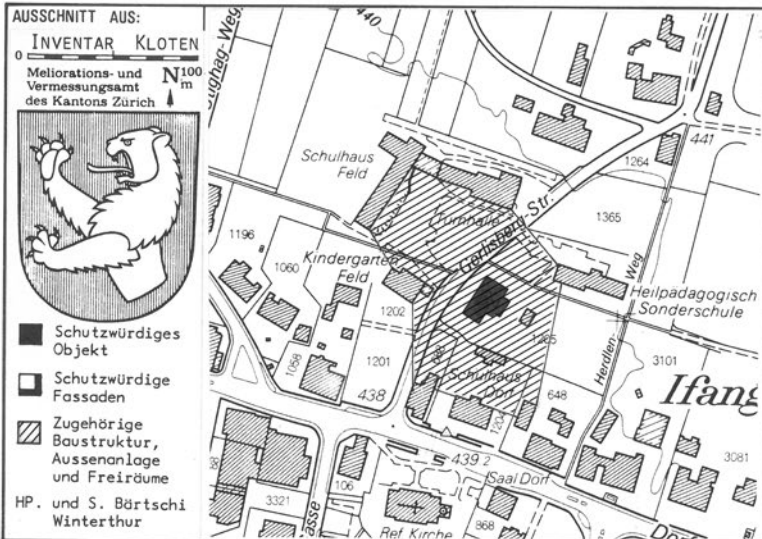
### Kernzonenplan: Punkte (ÖREB)

- Ortstypische Elemente
- Bäume / Baumgruppen
- Weitere punktbezogene Festlegungen

# Inventar für schützenswerte Objekte

GEMEINDE	BEZIRK	EINSTUFUNG	INV. NR.
Kloten	Bülach	kommunal	F 37
OBJEKT	Bauernhaus	INV. NR. BESTANDESAUFNAHME DENKMALPFLEGE	
EIGENTÜMER	Jakob Wismer-Bücheler	VIII/70	
ORTSLAGE	Kloten		
STRASSE	Gerlisbergstrasse 6		
DATIERUNG	1886/1901	KOORD.	
BAUTYP	Vierteiliges Bauernhaus (Wohnteil, Tenne, Stall, Scheune)	ASS. NR. 251	
ARCHITEKT		KAT. NR. 1205	
		BAUZONE WG3 (K2)	
ISOS ORTSBILDZUTEILUNG	BAND ZH 3	EINSTUFUNG kommunal	ANDERE INVENTARE
EINZELELEM.	-	BF	
SIEDLUNGSTYP	Verstädtertes Ackerbauerdorf	KGS	
GEBIET	1 Historisches Kerngebiet		
BAUGRUPPE	-		
UMGEBUNG	1.02. Schulhaus, .0.015. Schulhaus. "Feld"	INSA	
BESTEHENDER SCHUTZ		INVENTARISIERT	
		1982	

SITUATION



SCHUTZZWECK

Erhalten der Struktur Erhalten der Anordnung, Gesamtform und Gestaltmerkmale von Bauten und Freiräumen Integriertes Erhalten der für die Struktur wesentlichen Einzelelemente	Generelle Erhaltungshinweise — Besondere Vorschriften zur Eingliederung von Um- und Neubauten — Gestaltungsvorschriften für Veränderungen an den für die Struktur wesentlichen Elementen — Obligatorische Beaufsichtigung durch die Denkmalpflege oder offizielle Fachinstanzen
---	--

Erhalten der in der  
Baubeschreibung  
unterstrichenen  
Elemente

GEMEINDE	BEZIRK	OBJEKT	INV. NR.
----------	--------	--------	----------

BESCHREIBUNG

Lage:

Der Vielzahlbau steht am Rande des historischen Kerngebietes zwischen dem alten Schulhaus an der Dorfstrasse und dem Schulhaus bzw. Kindergarten "Feld".

Baugeschichte:

1831 stand in dieser Gegend noch kein Haus. 1884 wurde die heutige Scheune errichtet und bis 1901 das Wohnhaus fertiggestellt.

Baumerkmale:

Vierteiliger Bau mit Wohnteil, Tenne, Stall und Remisenteil. Wohnteil im Stile der vorstädtischen offenen Bebauung mit 3 x 3 Fensterachsen symmetrisch gestaltet. In der Mittelachse der Giebelfassade befindet sich der Hauseingang mit der Freitreppe. Türfenster, Treppengeländer und die gläserne Eingangsüberdachung sind mit Gusseisenornamenten ausgeführt. Das Erdgeschoss weist Mörtelfugen, Ortwerkimitation und ein durchgehendes Gesimse auf. Neue Fensterflügel ohne Sprossen.

Konstruktion und Inneneinrichtungen:

Stehender Dachstuhl, Keller mit Eisenträgerdecke. In der Stube maseriertes Tüfer und brauner Kachelofen mit Spruchplatte von 1957. Treppe mit gedrehten Geländerstüben.

Umgebung:

Vor dem Oekonomieteil steht ein Brunnenrog mit der Jahreszahl 1885, ferner ein Baum. Der südliche und westliche Vorplatz ist als Hausgarten eingezäunt.

# Inventar für schützenswerte Objekte

GEMEINDE	BEZIRK	OBJEKT	INV. NR.
----------	--------	--------	----------

**BESCHREIBUNG**

Loge:

Der Vielweckbau steht am Rande des historischen Kerngebietes zwischen dem alten Schulhaus an der Dorfstrasse und dem Schulhaus bzw. Kindergarten "Feld".

Baugeschichte:

1831 stand in dieser Gegend noch kein Haus. 1884 wurde die heutige Scheune errichtet und bis 1901 das Wohnhaus fertiggestellt.

Baumerkmale:

Vierteiliger Bau mit Wohnteil, Tenne, Stall und Remisenteil. Wohnteil im Stile der vorstädtischen offenen Bebauung mit 3 x 3 Fensterachsen symmetrisch gestaltet. In der Mittelachse der Giebelfassade befindet sich der Hauseingang mit der Freitreppe. Türfenster, Treppengeländer und die gläserne Eingangsüberdachung sind mit Gusseisenornamenten ausgeführt. Das Erdgeschoss weist Mörtelfugen, Ortwerkimitation und ein durchgehendes Gesimse auf. Neue Fensterflügel ohne Sprossen.

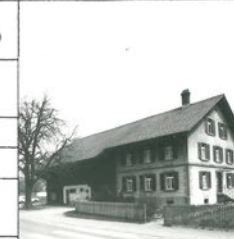
Konstruktion und Inneneinrichtungen:

Stehender Dachstuhl, Keller mit Eisenträgerdecke. In der Stube maseriertes Tüfer und brauner Kachelofen mit Spruchplatte von 1957. Treppe mit gedrehten Geländerstäben.

Umgebung:

Vor dem Oekonomie teil steht ein Brunnentrog mit der Jahreszahl 1885, ferner ein Baum. Der südliche und westliche Vorplatz ist als Hausgarten eingezäunt.

Gemeinde und Bezirk	Kloten Bülach	Inv.Nr.	VIII/70
Objekt und Datierung	Bauernhaus 1886/1904		
Ortslage	Kloten/ Gerlisbergstr.6		
	Ass.gd. 251 Kat.Nr. 1705	Koord.	
Eigentümer und Zuständigkeit	Jakob Wismer-Bücheler		
Art des Schutzes			
Bemerkungen			
Literatur			



K7-24

VIII / 70 -> F33

# Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Kloten	4055	CH667708057675	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 3259, Plan 6, Ifang			
	45	10	Gesamtfläche			
	3	97	Gebäude			
	1	00	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 06200251, Gerlisbergstrasse 6			
			Gebäude Wohnen, Nr. 06200752, Gerlisbergstrasse 6.1			
			Bodenbedeckung			
	6	96	Gartenanlage			
	32	71	befestigte Fläche			
	4	46	Acker, Wiese, Weide			
		97	Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Wismer Erwin Jakob, 29.11.1936, M, Kloten ZH, Gerlisbergstrasse 6, 8302 Kloten, Alleineigentum			19.09.1994 20.03.1997	343 126	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung betreffend Wagenschopf-Provisorium	14.09.1950	204	CH3617-0000-0017-11556		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Lebenslängliches Wohnrecht	20.03.1997	126	CH3617-0000-0032-22252	

# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Kloten	4055	CH667708057675	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	zugunsten Wismer Elise, 01.01.1915, F, Kloten ZH					

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					

## 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, 08.24 Uhr, gm  
Führungsart eidgenössisch  
Erwerbsart unterdrückt  
Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT BASSERSDORF  
*Pascal Hensch*  
Pascal Hensch, Notar

## Impressionen

Aussenansicht



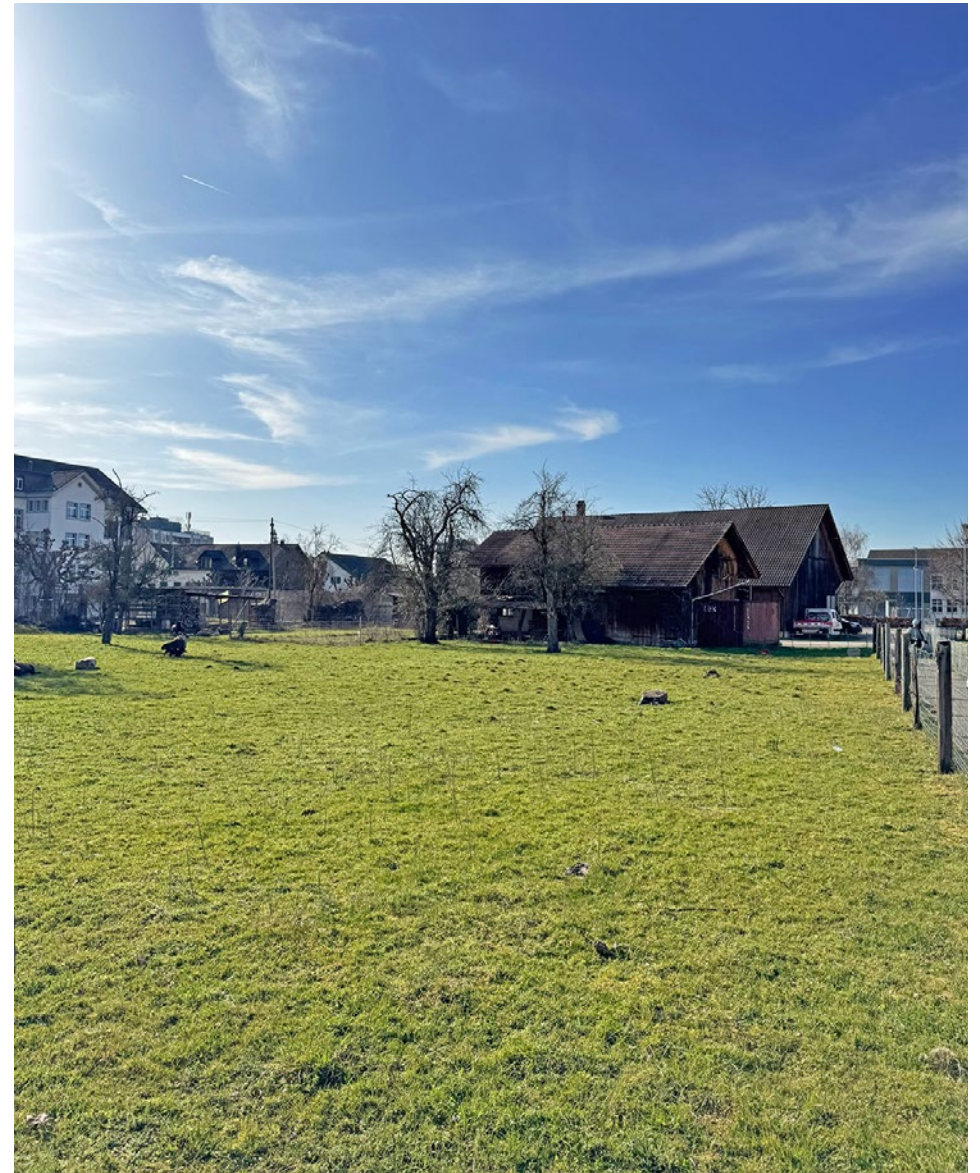


Aussenansichten





Aussenansichten





Aussenansichten



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 2 500.- / m<sup>2</sup>**.  
(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. 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 Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

### 7. Bedingung

**Der Eigentümer ist 90 Jahre alt und bewohnt noch das Wohnhaus. Mit ihm wurde vereinbart, dass er solange, als es seine Gesundheit zulässt, im Haus wohnen bleiben kann. Während dieser Zeit dürfen auch keine Bautätigkeiten auf dem Verkaufsobjekt vollzogen werden. Planung und Aussteckung sind aber möglich (inkl. Baueingabe).**

### 8. 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