

Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Binzmühlestrasse 22, 8173 Neerach

**6-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus
mit Garagenplatz und Aussenparkplätzen
ca. 160 m² Wohnfläche und 559 m² Umschwung**





Verkaufsobjekt

Binzmühlestrasse 22 • 8173 Neerach

6-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 12

Impressionen 14

Verkaufsbedingungen 26

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 27

Einreichung von Offerten 27

Freizeichnung 27



Allgemeiner Beschrieb



© Wikimedia Commons / Albinfo

Allgemeines

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in der attraktiven Gemeinde Neerach, einer beliebten Wohnlage im Zürcher Unterland. Das ruhige, familienfreundliche Umfeld, die naturnahe Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit der städtischen Zentren machen diesen Standort besonders begehrt.

Neerach bietet eine hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die weitläufigen Naherholungsgebiete – darunter das bekannte Neeracherried – laden zu Spaziergängen, Velotouren und Naturbeobachtungen ein. Gleichzeitig ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie an die regionalen Verkehrsachsen hervorragend, wodurch Zürich, Winterthur und der Flughafen Zürich innert kurzer Zeit erreichbar sind.

Weitere Informationen finden Sie unter www.neerach.ch.



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die zentrale Bushaltestelle «Neerach, Post» ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet regelmässige Verbindungen in alle wichtigen Richtungen der Region. Von hier aus besteht eine direkte Busverbindung zum Bahnhof Niederglatt. Dort fährt die S9 im Halbstundentakt zum Zürcher Hauptbahnhof, den Sie nach rund 21 Minuten erreichen.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Bülach West erreichen Sie nach ca. 6.1 Kilometer.

Einkaufen

Volg, Bäckerei und Post befinden sich im Umkreis von ca. 500 Meter bis 1.1 Kilometer vom Einfamilienhaus entfernt.

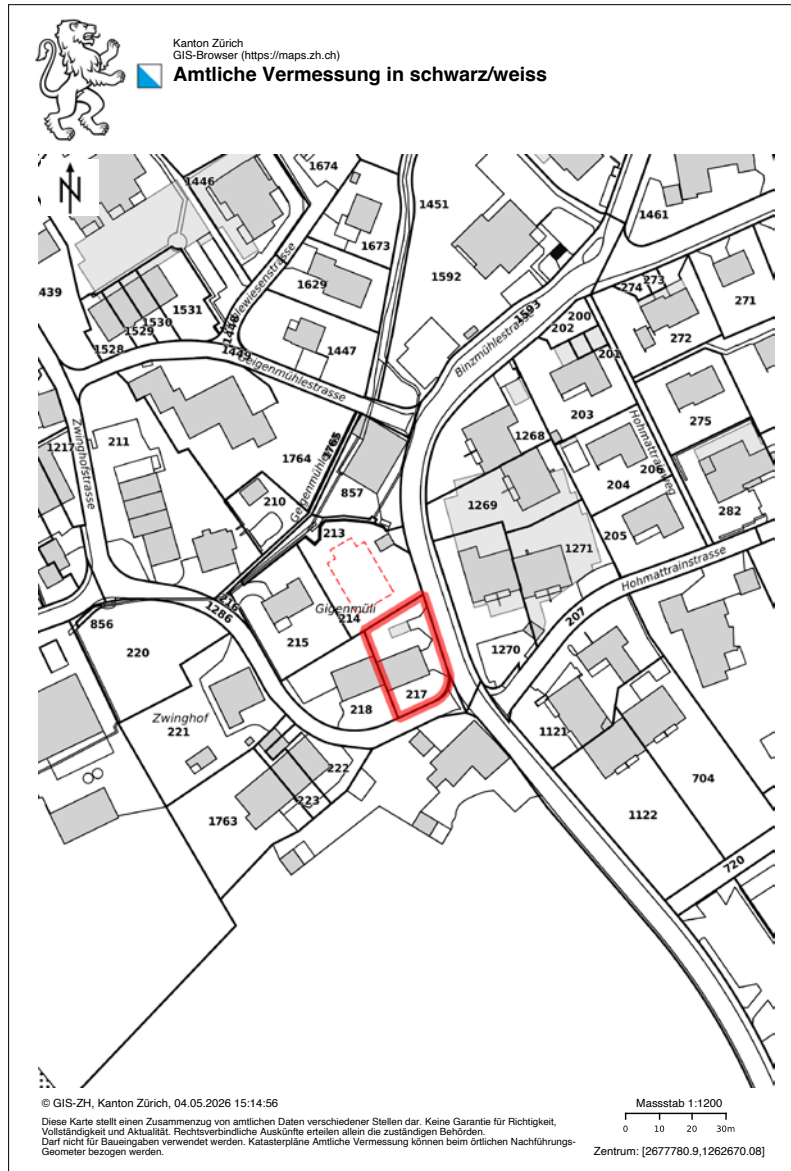
Schulen

Kindergarten:	ca. 450 Meter
Primarschule:	ca. 250 Meter
Sekundarschule:	ca. 3.1 Kilometer

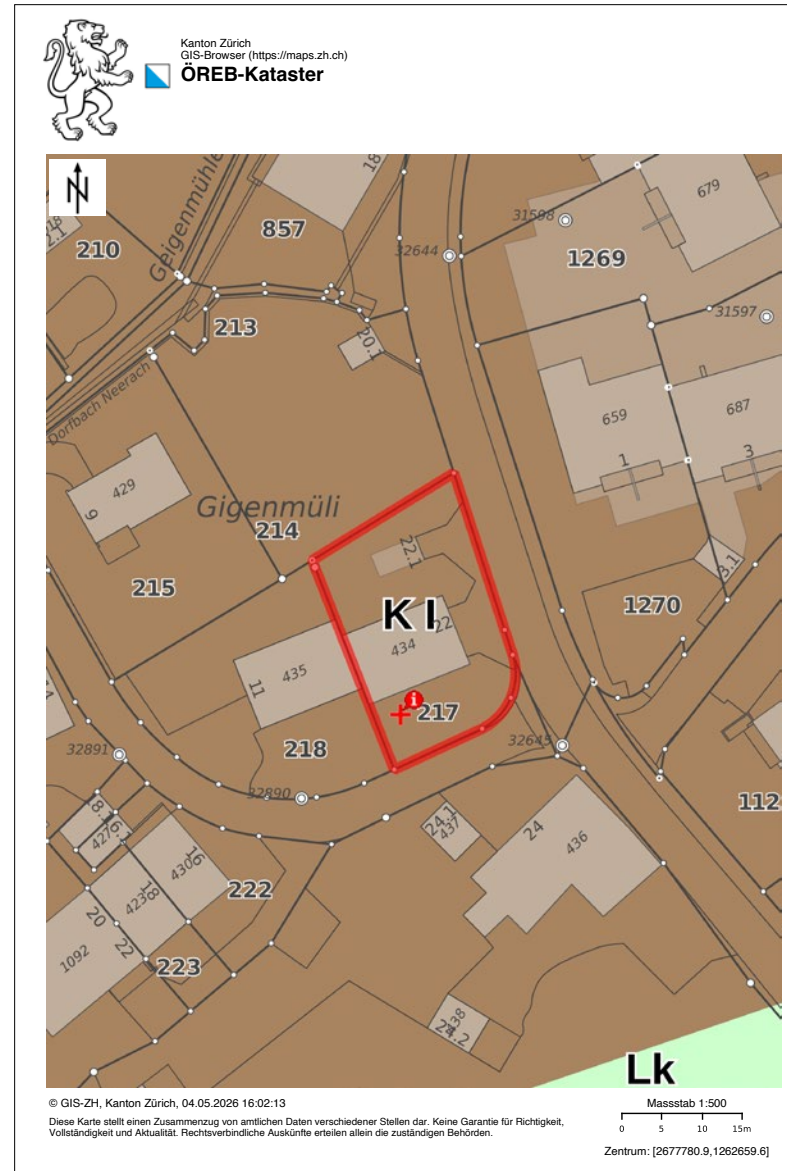
Steuerfuss

77% Gemeinde, 95% Kanton und 10 – 13% Kirche

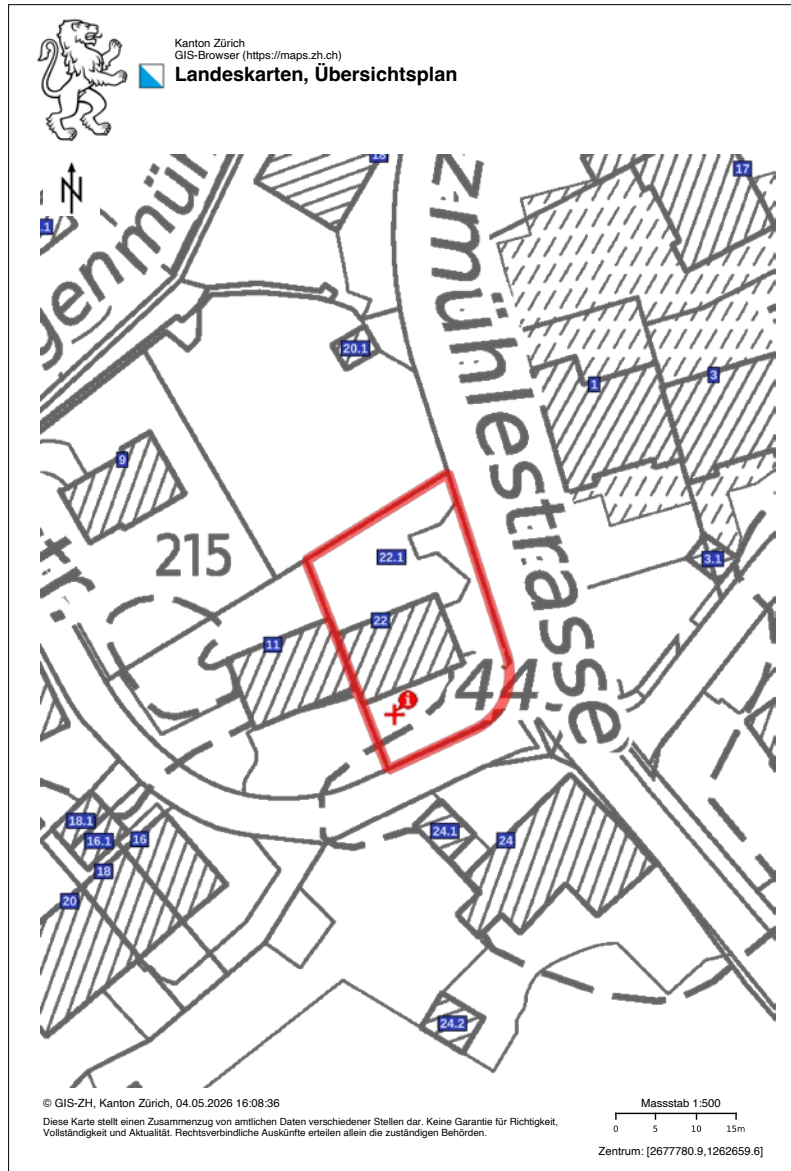
Amtliche Vermessung



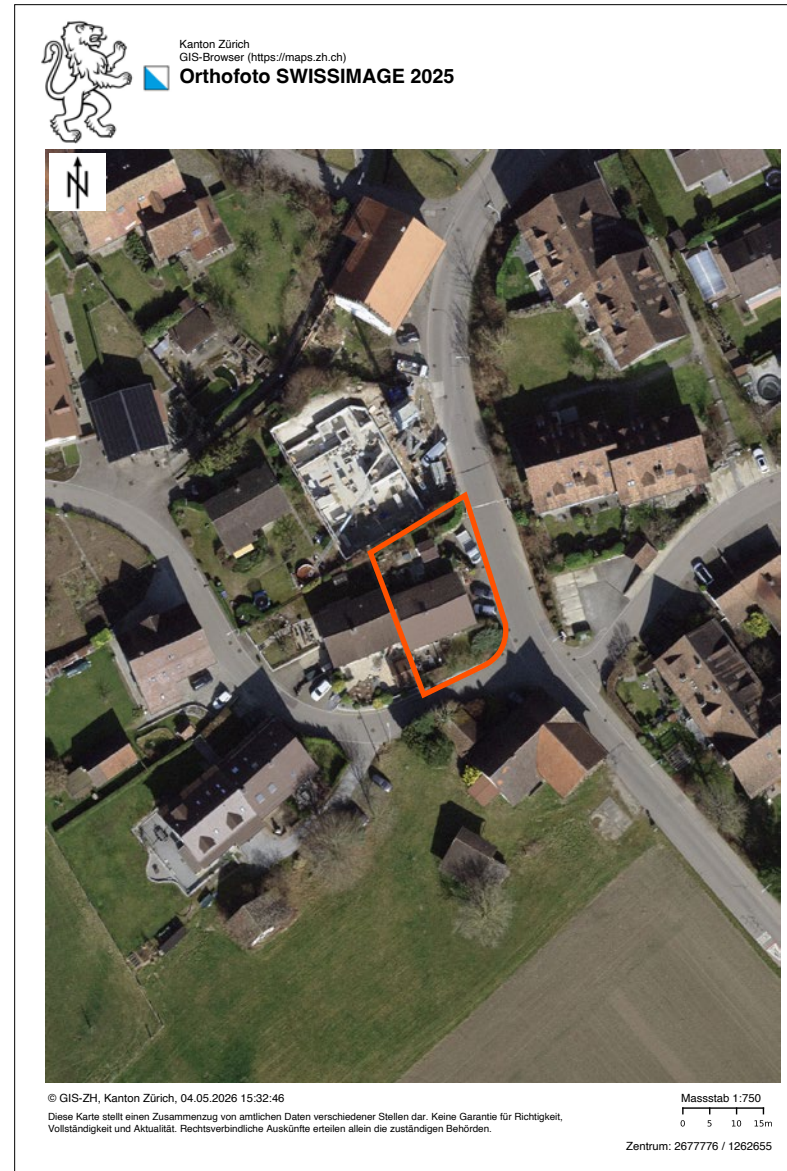
ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt und Anlage

Objektbeschreibung

6-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus mit Garagenplatz

Adresse:	Binzmühlestrasse 22, 8173 Neerach
Kataster	217
Baujahr	1966
Kubatur	715 m ³ (inkl. Garage) (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Grundstückfläche	559 m ²
Umgebung	Gartenanlage u.a. mit Rasenflächen, Gartenbeeten und Sitzplatz
Nutzung:	Wohnen (Kernzone I)
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

Konstruktion

Dach:	Steildach
Parkierung:	1 Garagenplatz und 2 Autoabstellplätze im Freien

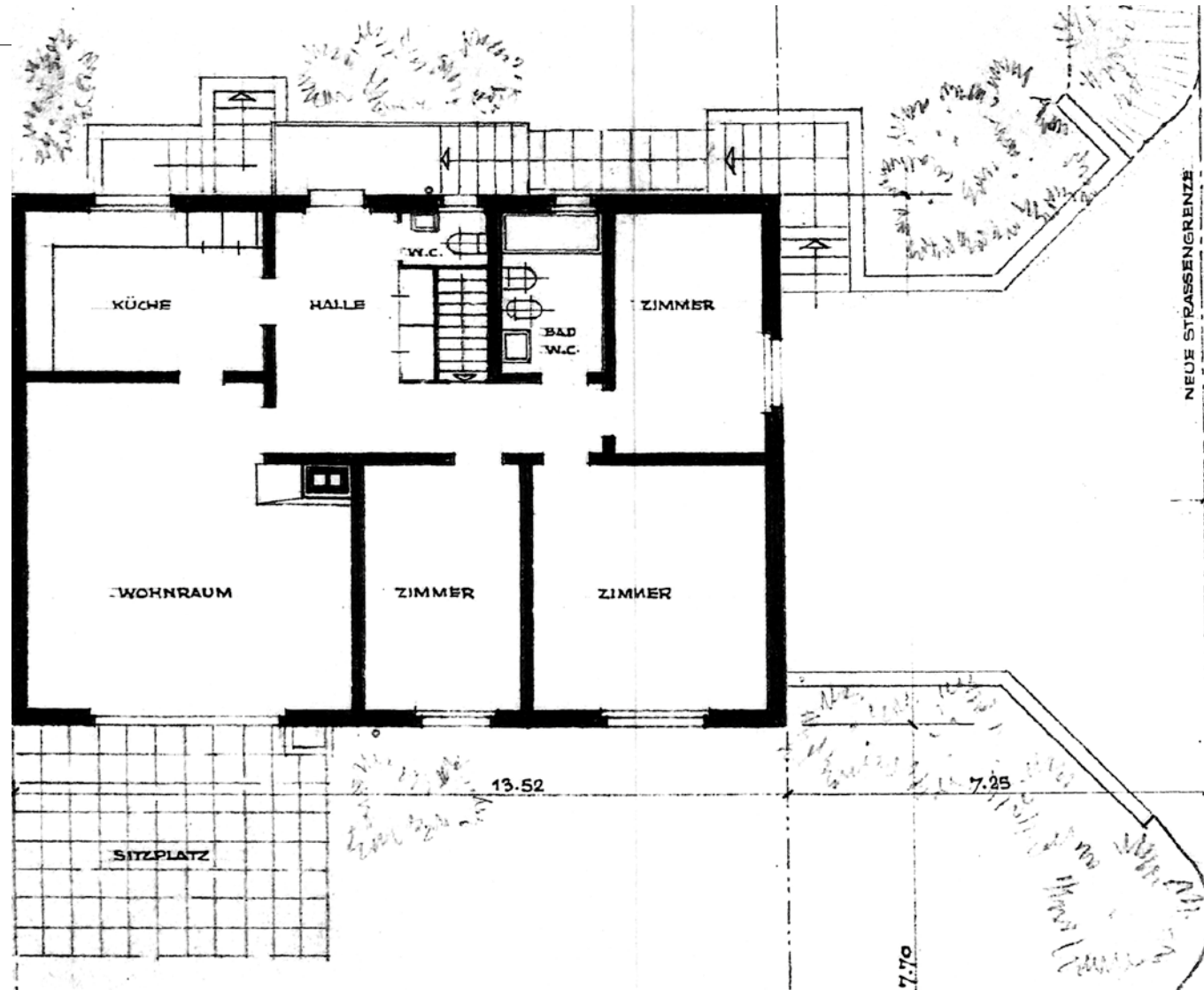
Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung mit Radiatoren
Nasszellen:	Badezimmer mit Dusche, Badezimmer mit WC und Dusche sowie separates WC
Untergeschoss	Badezimmer mit WC und Dusche, Tank- und Heizraum, Keller, Waschküche, Wohn- und Esszimmer, ein weiteres Zimmer
Erdgeschoss	Eingangsbereich, Badezimmer mit Dusche, separates WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, drei weitere Zimmer
Dachgeschoss	Estrich

Grundrissplan

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

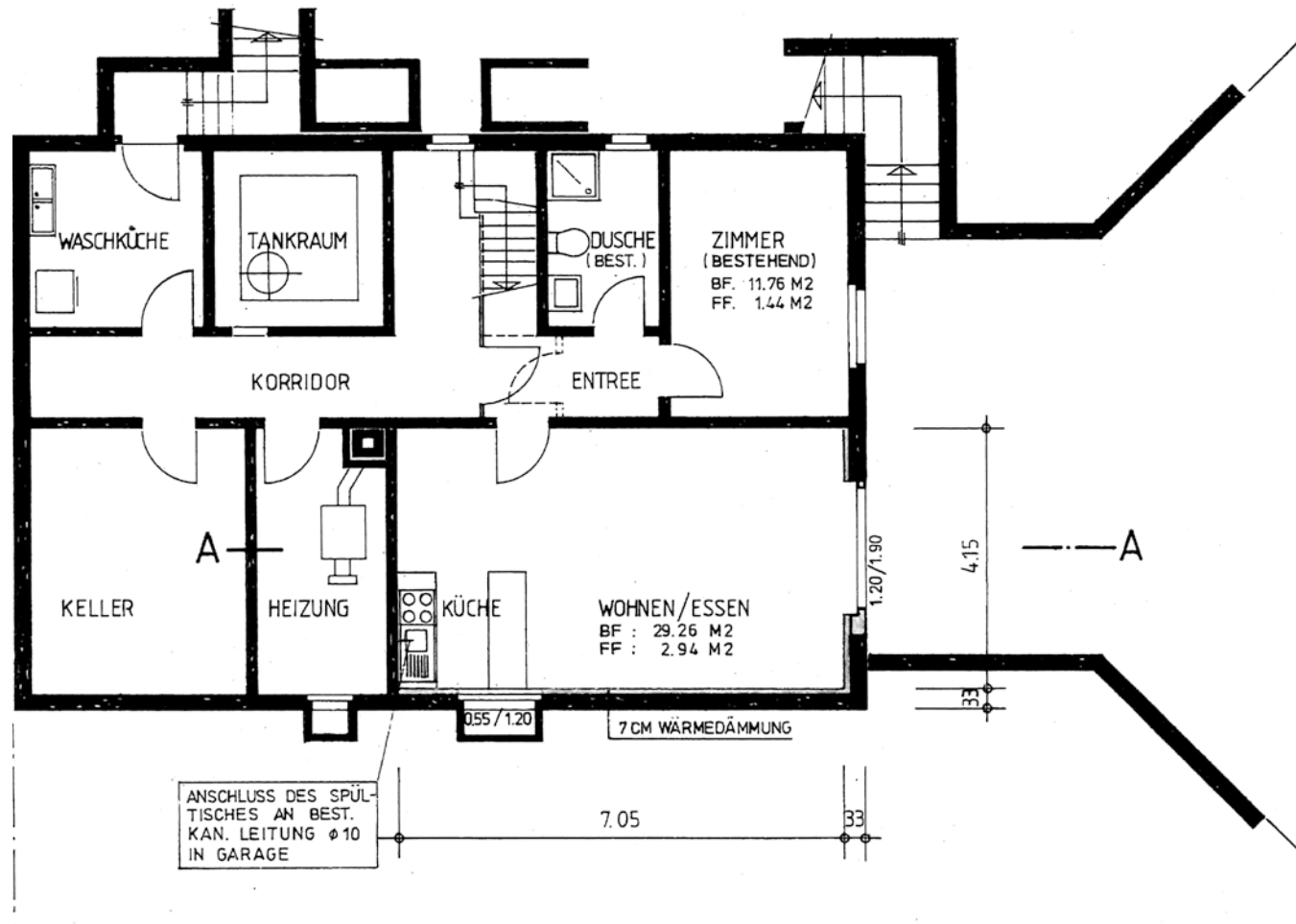
EG



Grundrissplan

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

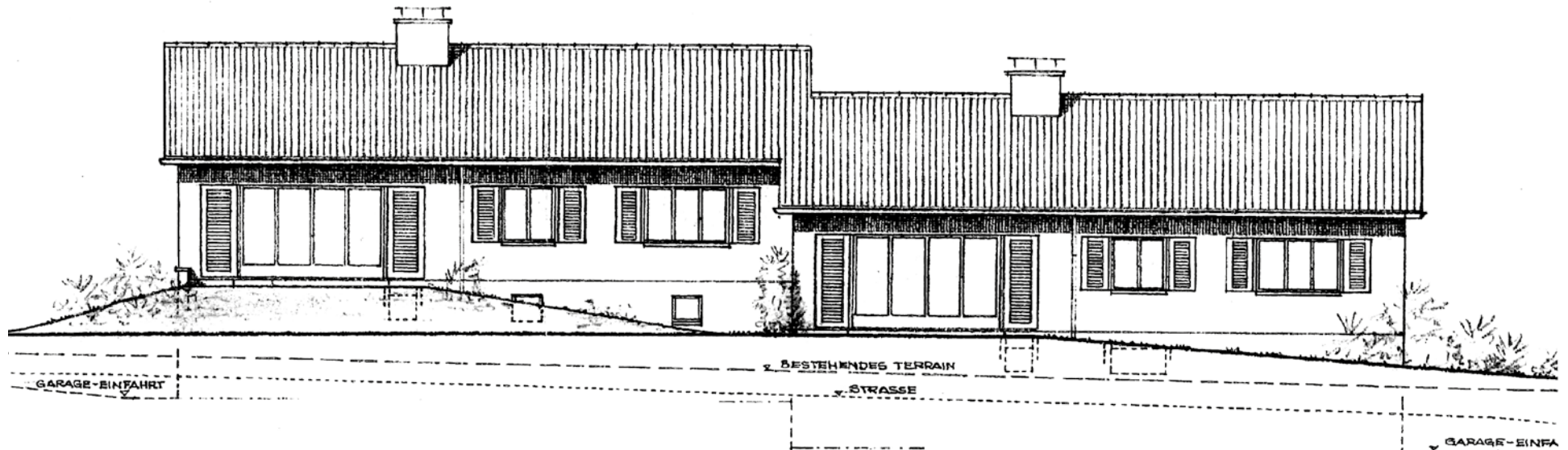
UG



Grundrissplan

Süd-Ost-Ansicht

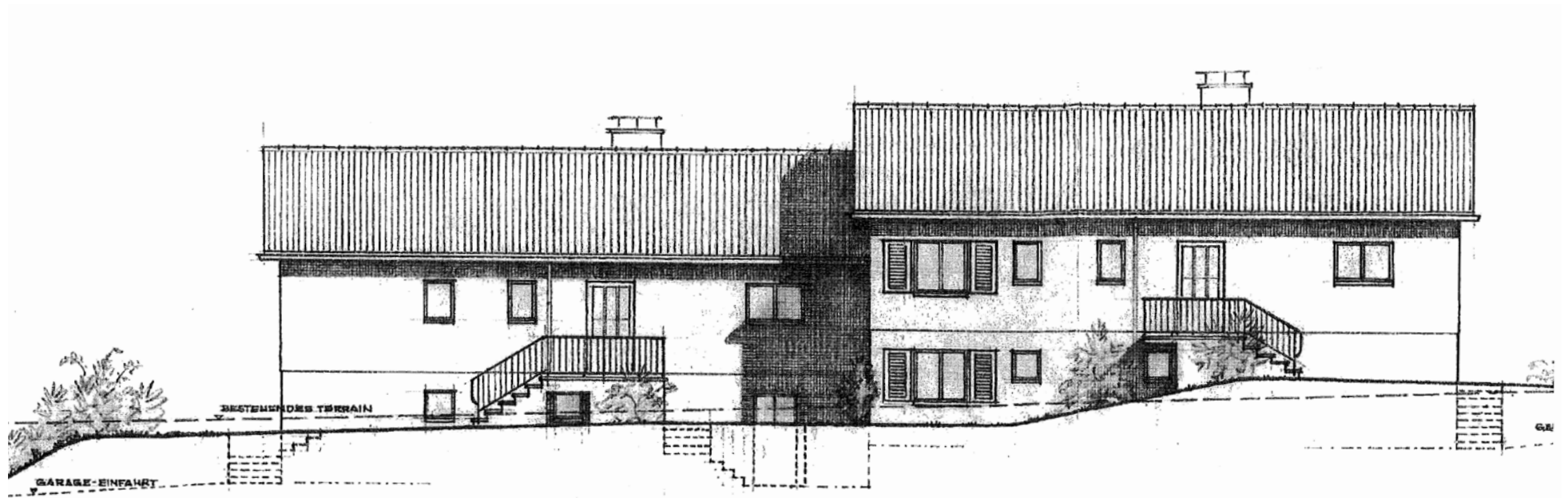
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

Nord-West-Ansicht

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



Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch			Blatt	EGRID			1/2
Neerach			374	CH713688967774			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung	Änderung			Mutation
ha	a	m2		Datum	Beleg		
	5	59	Kataster 217, Plan 3, Gigenmüli Gesamtfläche	12.09.2019			Bestandesänderung
	1	25	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 08800434, Binzmühlestrasse 22 Unterirdisches Gebäude, Nr. 08800263				
	1	25	Bodenbedeckung Gebäude				
	3	89	befestigte Fläche				
		45	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer	Bezeichnung			Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							

Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch Neerach	Blatt 374	EGRID CH713688967774					2/2
Vormerkungen							
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
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			

Impressionen

Aussenansicht





Aussenansichten





Aussenansichten • Sitzplatz





Aussenansichten • Garten und Garage





Erdgeschoss • Eingangsbereich, Gang und Küche





Erdgeschoss • Nasszellen





Erdgeschoss • Ess- und Wohnzimmer

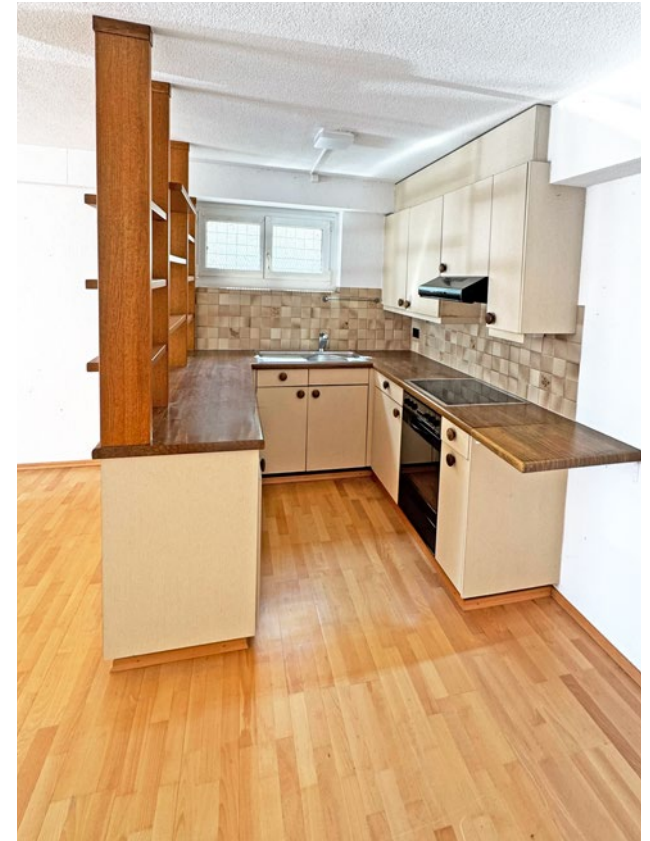


Erdgeschoss • 3 x Zimmer





Untergeschoss • Eingangsbereich, Ess- und Wohnzimmer, sowie Küche





Untergeschoss • 1 x Zimmer und Nasszelle



Untergeschoss • Waschküche, Heizungsraum und Keller





Dachgeschoss



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 350 000.—**.
(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, 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.

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 Juli 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