



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt

8-Zimmer-Einfamilienhaus
mit ca. 176.5 m² Wohnfläche (Netto) und 603 m² Umschwung





Verkaufsobjekt

Hohle Gasse 48 • 8154 Oberglatt

8-Zimmer-Einfamilienhaus mit ca. 176.5 m² Wohnfläche und 603 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur

Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster

Landeskarten • Orthofoto

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 11

Schutzbeschrieb 9

Grundbuchauszug 14

Impressionen 16

Verkaufsbedingungen 29

Preis

Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren

Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung

Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 30

Einreichung von Offerten 30

Freizeichnung 30



Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Oberglatt mit seinen 7 600 Einwohnern gehört zum Bezirk Dielsdorf und liegt in unmittelbarer Nähe des Flughafens Zürich, im Zürcher Unterland.

Nebst einer grosszügigen Wohnzone verfügt die Gemeinde über Gewerbe und Industriegebiete. Die Gemeinde bietet eine Infrastruktur, welche keine Wünsche offen lässt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckerei, Coiffeur, Ärzte und Zahnärzte, eine Mehrzweckhalle mit Fussballplätzen, eine Vielzahl an Vereinen, sei es im musikalischen oder sportlichen Bereich, die Nähe zum Flughafen und Zürich sowie ideale Anbindungen an den ÖV und Privatverkehr, machen Oberglatt zu einer äusserst attraktiven Gemeinde.

Das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen lockt zudem zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

Weitere Informationen finden Sie unter www.oberglatt.ch

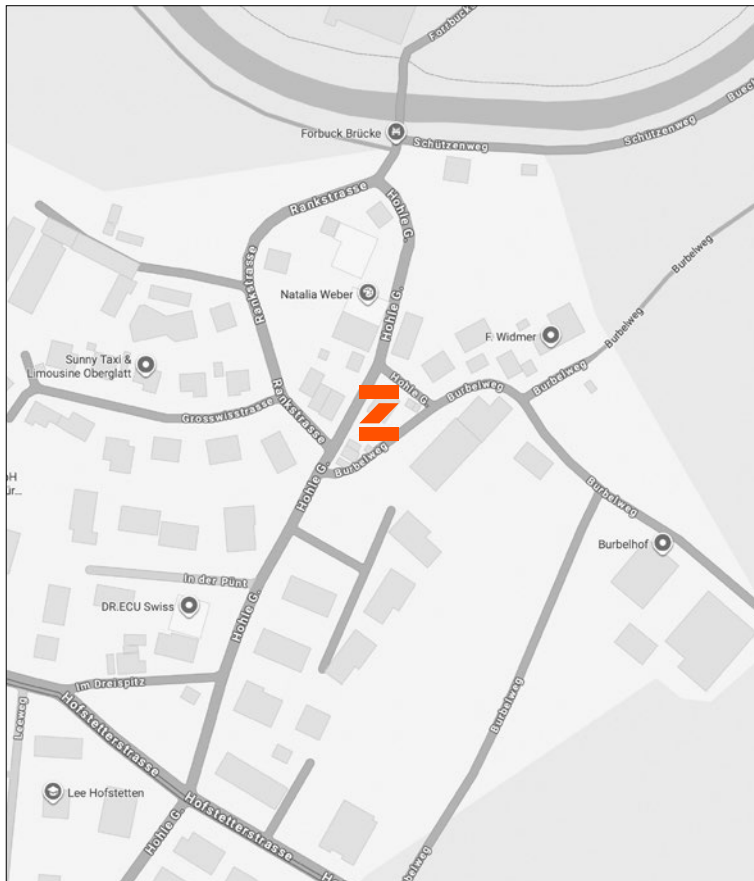




Verkaufsobjekt

Hohle Gasse 48 • 8154 Oberglatt

8-Zimmer-Einfamilienhaus mit ca. 176.5 m² Wohnfläche und 603 m² Umschwung



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle ist in 6 Gehminuten erreichbar. Den Bahnhof Oberglatt erreichen Sie mit dem Bus in nur 2 Minuten. Mehrere S-Bahnen bringen Sie in nur 17 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof oder innert 20 Minuten an den Flughafen Zürich.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Bülach Süd» erreichen Sie nach ca. 5.3 km und «Zürich-Seebach» nach ca. 7 km.

Einkaufen

In der Gemeinde Oberglatt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Bäckerei Fleischli, der Dorfladen Volg oder Grossverteiler wie Migros oder Lidl. Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Schulen

Kindergarten: ca. 1.4 km

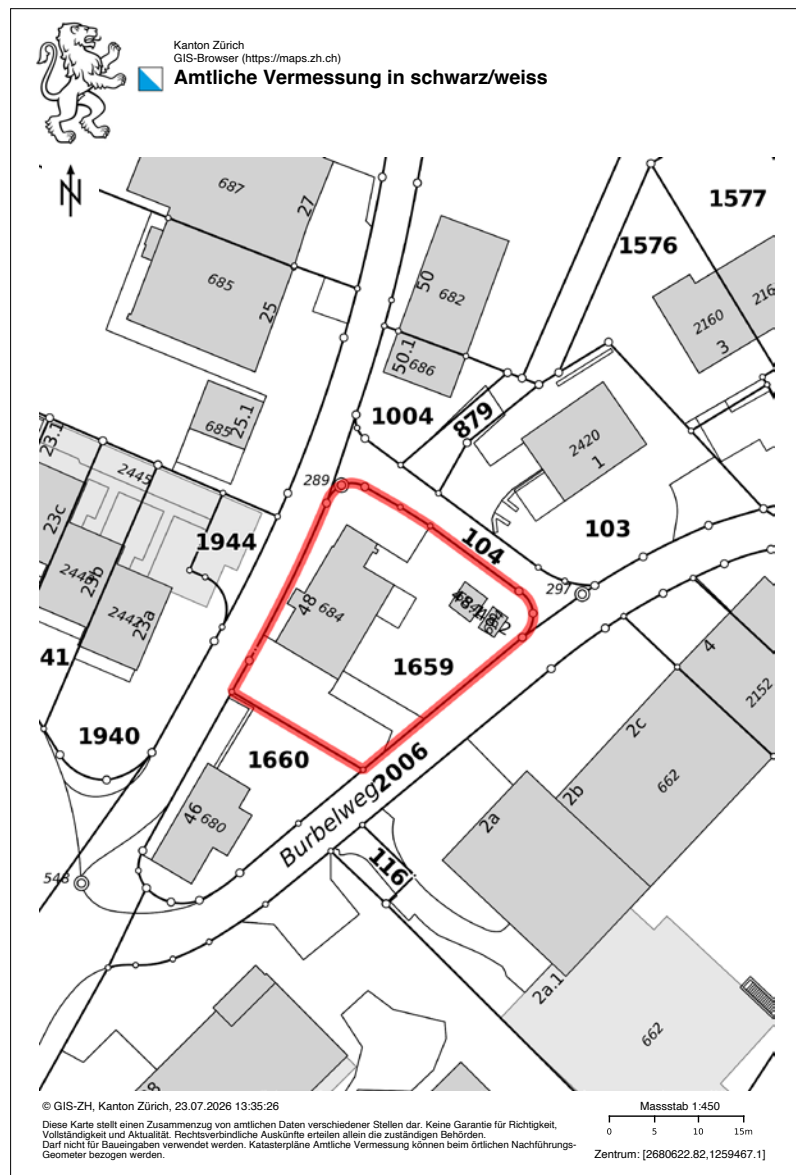
Primarschule: ca. 1 km

Oberstufe: ca. 2.5 km

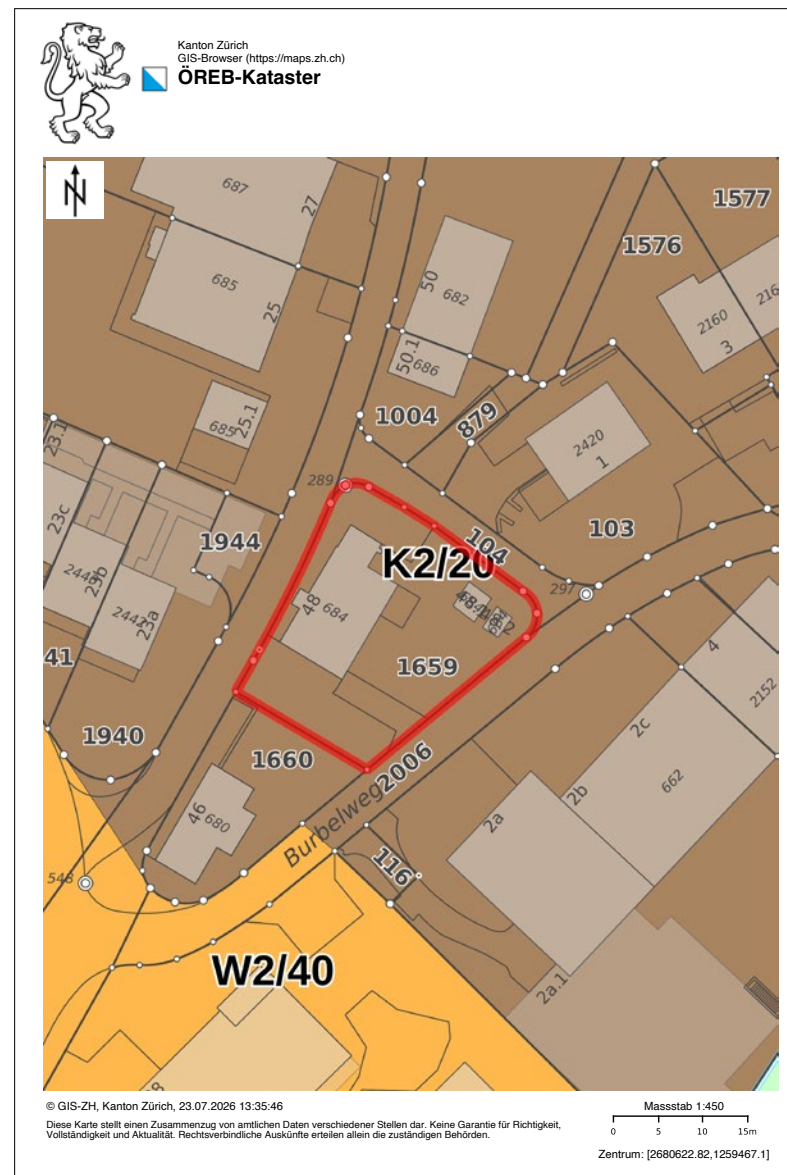
Steuerfuss

119 % Gemeinde, 95 % Kanton und 10 – 14 % Kirche

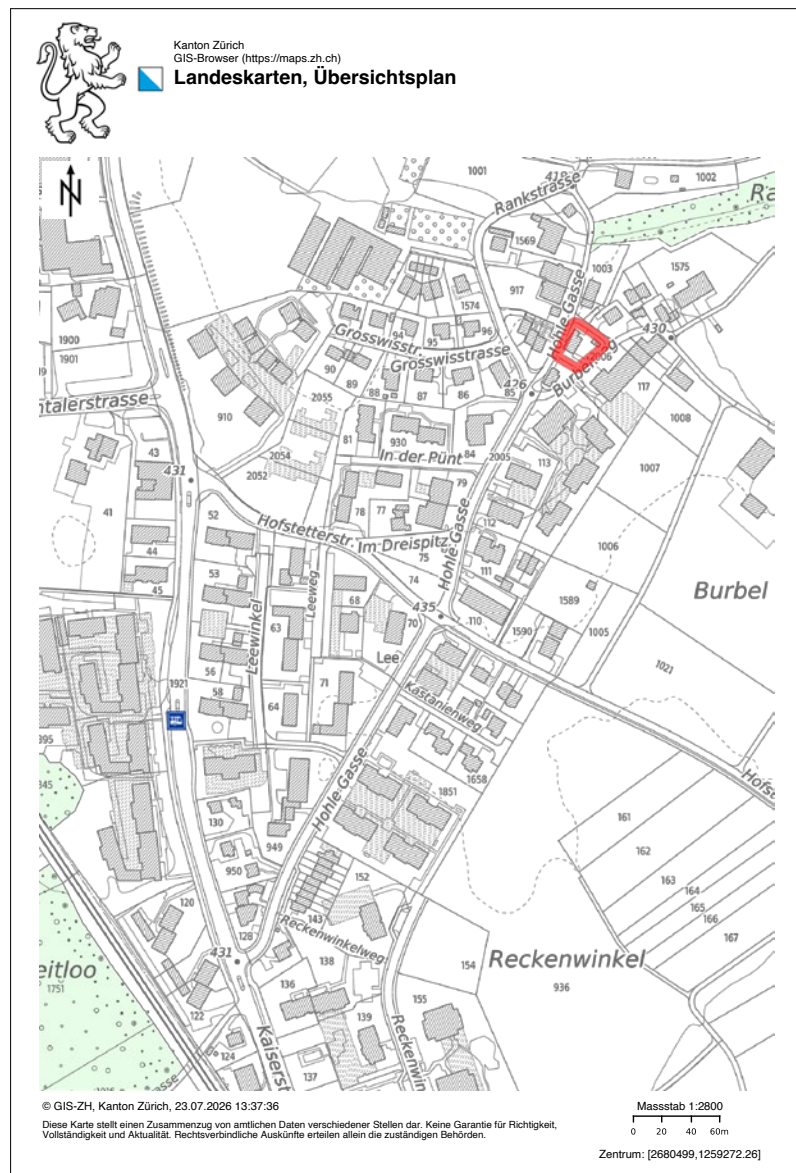
Amtliche Vermessung



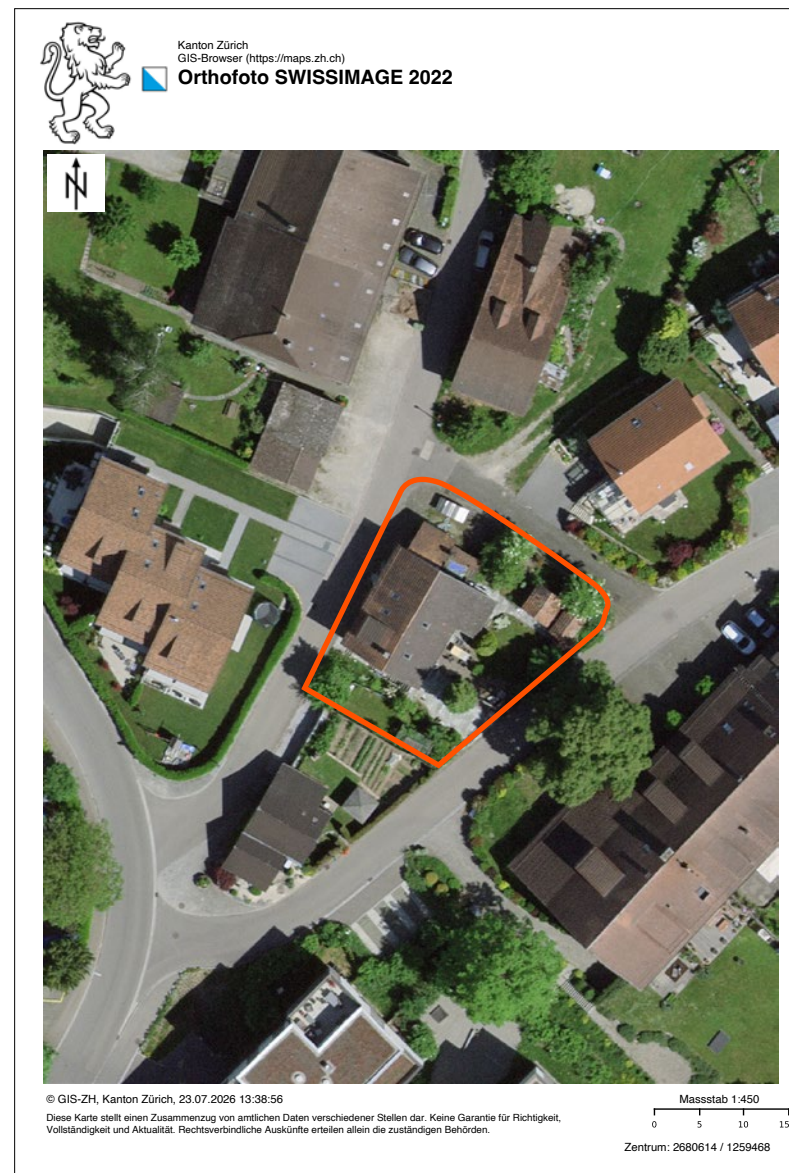
ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt und Anlage

Objektbeschreibung

8-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage und drei Aussenparkplätzen

Das Einfamilienhaus liegt innerhalb des alten Ortskernes von Hofstetten.

Die Bushaltestelle mit Verbindung zum Bahnhof Oberglatt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Adresse:	Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt	Parkierung	Garage für 1 Fahrzeug, 3 Aussenparkplätze
Kataster	1659	Renovationen	2002 und 2024 Neue Fenster 2002 Sanitäre Anlagen 2002 Elektrizität 2002 Heizung und Boiler 2002 Isolation Unterdach (Dampfsperre/Gipskartonplatten) 2002 Isolation Decke/Wände 2015 Badezimmer im Erdgeschoss 2015 Renovationen im Obergeschoss 2016 Neugestaltung Garten
Baujahr	1878, sanfter Umbau 1964, sowie grösserer Umbau ab dem Jahr 2002 (vgl. Investitionen hinten)		
Kubatur	869 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)		
Wohnfläche	ca. 176.5 m ²		
Grundstückfläche	603 m ²		
Umgebung	Garten mit Sitzplatz		
Nutzung:	Wohnen (Zone K2/20)		
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster		

→ Objekt und Anlage

Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung mittels Radiatoren
Warmwasser	Boiler
Küche	2002, Glaskeramik Elektrokochfeld
Nasszelle EG	Dusche, Lavabo und Badewanne
Nasszelle OG	Dusche, Lavabo und WC
Nasszelle DG	Dusche, Doppellavabo und WC
Bodenbeläge:	Parkett, Laminat und Steinböden

Raum- und Nutzungskonzept

Erdgeschoss	Eingangsbereich, Garage, Kellerraum, Tank- und Heizraum, Arbeitszimmer, Badezimmer mit WC und Badewanne, Wohnzimmer mit Kachelofen
Obergeschoss	Küche, Wohn- und Esszimmer, Badezimmer mit WC und Dusche, Schlafzimmer
Dachgeschoss	Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Badezimmer mit WC und Dusche, 3 weitere Zimmer



Schutzbescrieb

Das Gebäude GVZ-Nr. 092-00684 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte eingetragen. Das Inventarblatt stellt eine vorsorgliche Beurteilung der möglichen Schutzwürdigkeit dar. Dieser Verkaufsdokumentation liegt das Inventarblatt Nr. 205 bei. Der definitive Schutzzumfang wird allerdings erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens festgelegt.



Inventarblatt Nr. 205



Oberglatt ZH

Kommunales Inventar der schützenswerten Objekte

205

Objekt
Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt ZH

Vers.-Nr.
684

Inventare & Massnahmen nach § 203 ff. PBG

- ☒ Inventar kommunal 2015
- ☐ Inventar überkommunal
- ☐ Grundbucheintrag
- ☐ Schutzverfügung /-vertrag

Weitere Inventare

- ☐ ISOS
- ☐ KGS
- ☐ KDP



0335 Northwest- und Südwestfassade

Bautyp Landwirtschaftsbau - Vielzweckbauernhaus
Bauzeit 18. Jh.
Architekt

Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Ehem. Vielzweckbauernhaus wohl des 18. Jahrhunderts, sukzessive verändert im Laufe des 19. und anfangs des 20. Jh. Dennoch könnten in der Rohbaubsubstanz durchaus noch ältere Teile des Baus aus dem 18. Jahrhundert vorhanden sein.



0336 Nordost- und Nordwestfassade

Beschreibung

Vielzweckbauernhaus mit Wohnhaus und verändertem ehem. Ökonomie teil. Das Wohnhaus mit verputztem Erdgeschoss und Giebelwand, im Obergeschoss der Trauffassade Sichtfachwerk. Fenstereinfassungen im EG aus Stein, im OG aus Holz. Windfanganbau unter flachem Pultdach. Ökonomie mit verputztem EG, OG und Giebelfassade mit Bretterschalung. Pultdachanbau an der nördlichen Giebelfassade.

Baugeschichte

Wohl im Kern noch in das 18. Jahrhundert zurückreichender Bau, auf dem Zehntenplan von 1768 scheint der Bau dargestellt zu sein.

Erstversicherung 1813: Wohnhaus mit Scheune, Eigentümer Felix und Hans Georg Bertschi. Damals ein Bau ganz in Holzbauweise und mit Strohdach.

1842 dann 1M, 5R, ein Stall erwähnt, 1853 jedoch wieder 1R, 4H (der Eintrag 1842 in der Bauart wohl ein Fehler in den Aufzeichnungen der BA).

1873 dann 1M, 4R, 3H und neu mit Ziegeldach.

1904 eingetragen als Wohnhaus, 1M, 4R, Scheune und Stall, 1M, 2R, 2, H, Eigentümer August Maag, ab 1906 Gottlieb Gautschi.

Bauten 1907-1909 (Wohnhaus nun 3M, 1R), 1912 (Schweinestall), 1922.

Nach 1986 Ausbau des Dachgeschosses, Schleppgaube, zusätzliche Fenster giebelseitig.

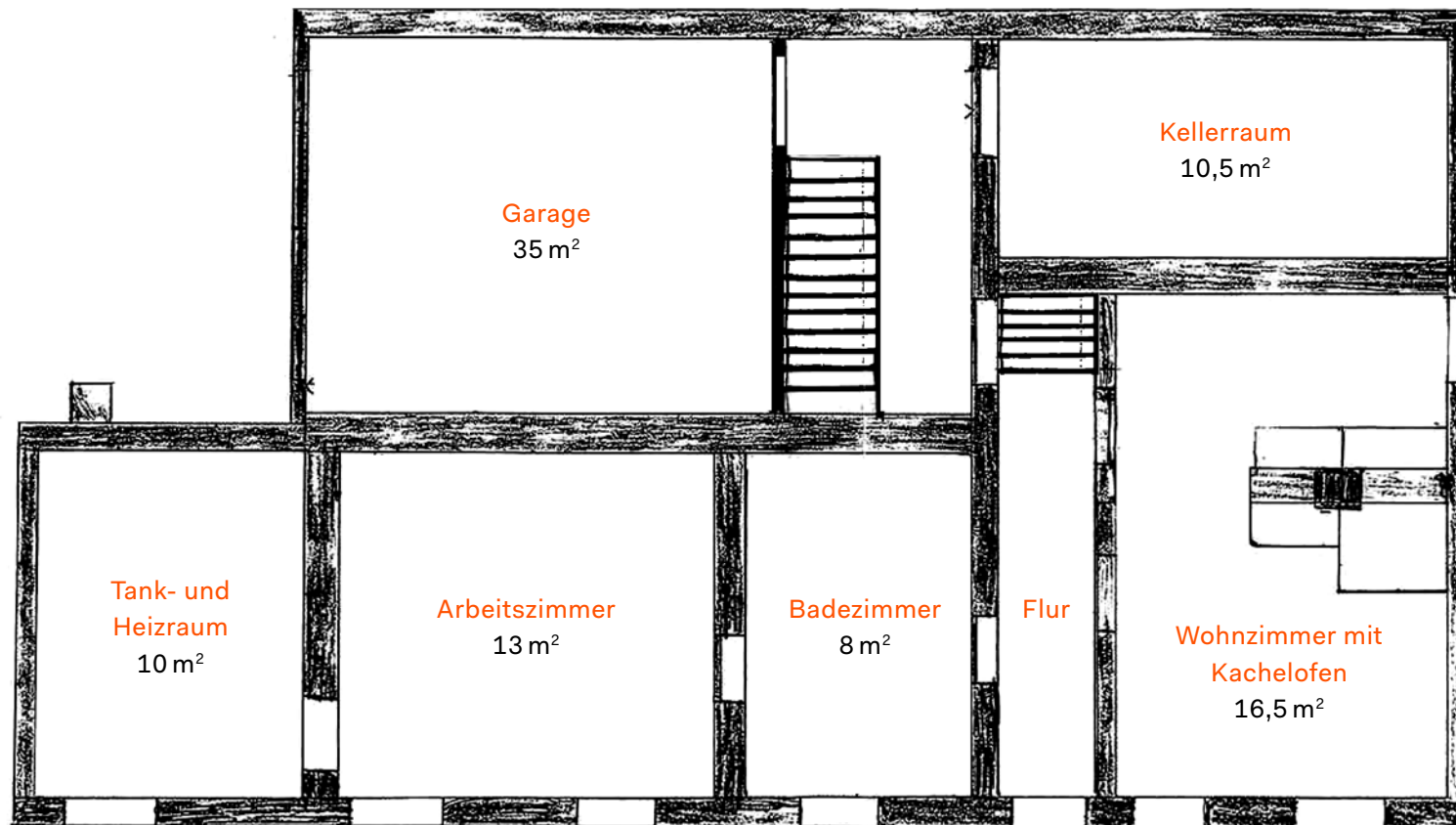
Literatur/Quellen (vgl. Literaturliste)

Inventar 1986.
Brandassekuranz.

Grundrissplan

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

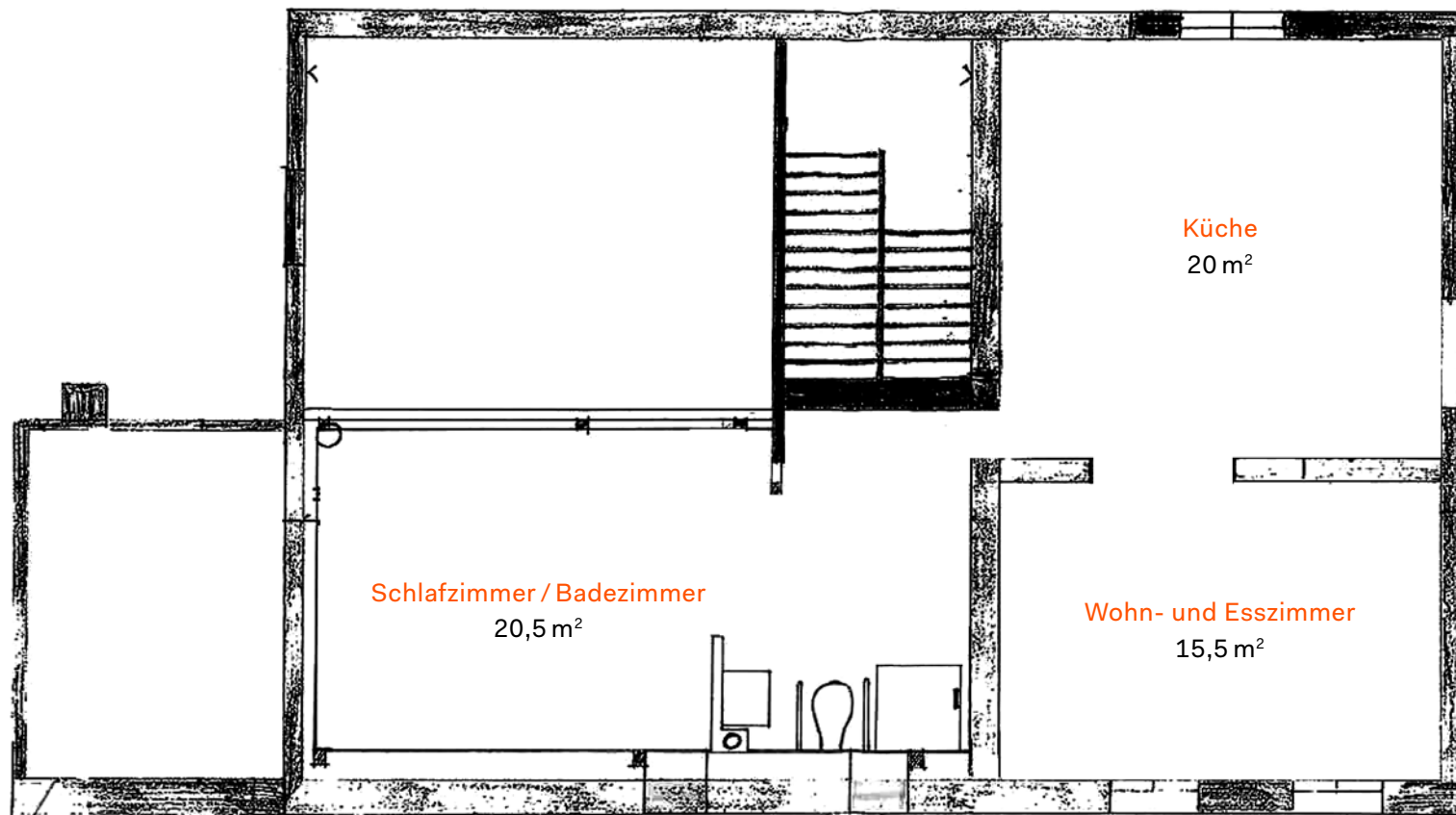
Erdgeschoss



Grundrissplan

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

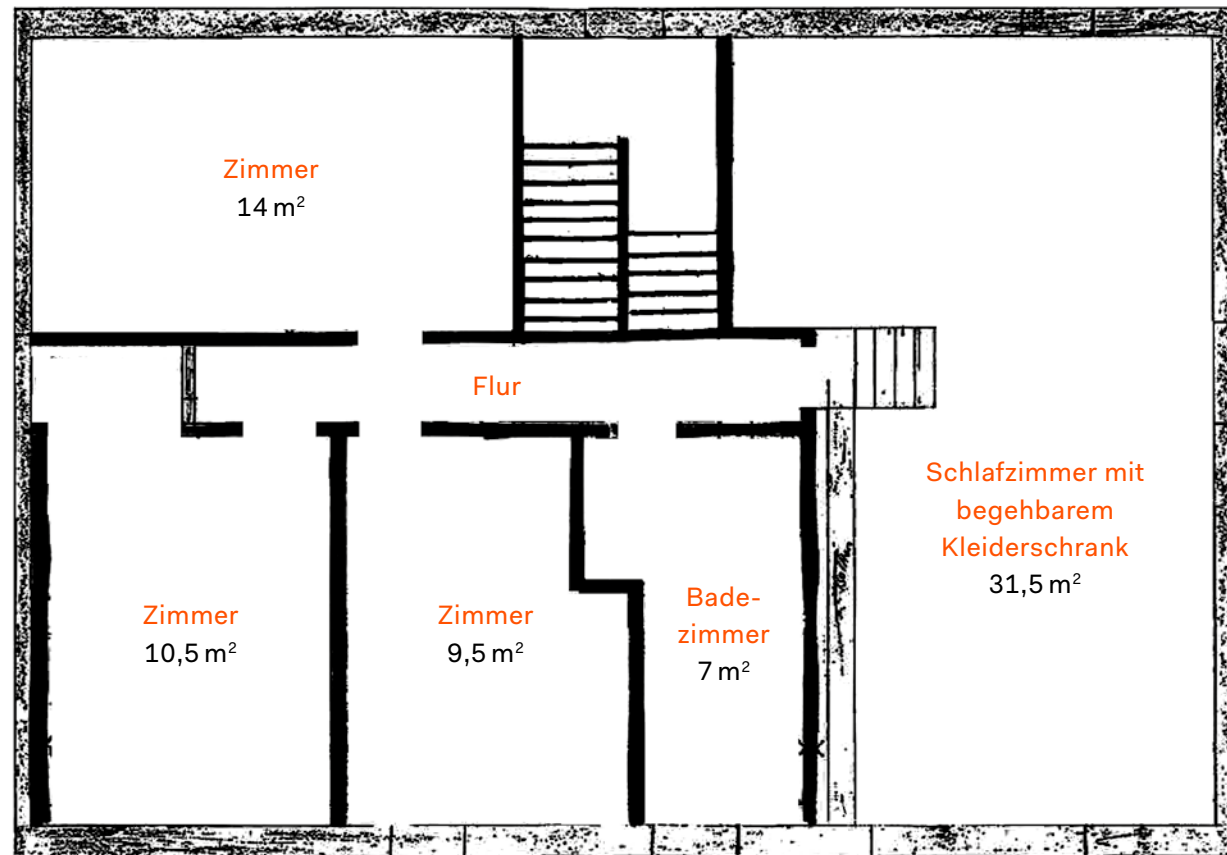
Obergeschoss



Grundrissplan

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

Dachgeschoss



Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2
Oberglatt			2412		CH838977268212			
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation
	6	03	Kataster 1659, Plan 4, Rain			16.03.2023		Bestandesänderung
			Gesamtfläche					
			Gebäude					
	1	10	Nebengebäude, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48.1					
		15	Gebäude Wohnen, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48					
		6	Nebengebäude, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48.2					
			Bodenbedeckung					
	3	57	Gartenanlage					
	1	15	befestigte Fläche					
	1	31	Gebäude					
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

Grundbuch		Blatt	EGRID				2/2			
Oberglatt		2412	CH838977268212							
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		

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung
EREID	Eidgenössische Rechtekennung
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	20.07.2026, 10.23 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Grundbuchamt Niederglatt

[Handwritten Signature]
Ladina Schaad
Notar-Stellvertreterin



Impressionen

Aussenansicht





Aussenansichten





Aussenansichten • Eingangsbereich, Garten und Sitzplatz





Aussenansichten • Garten





Aussenansichten • Garage





Erdgeschoss • Wohnzimmer mit Kachelofen





Erdgeschoss • Badezimmer und Arbeitszimmer





Erdgeschoss • Flur und Keller

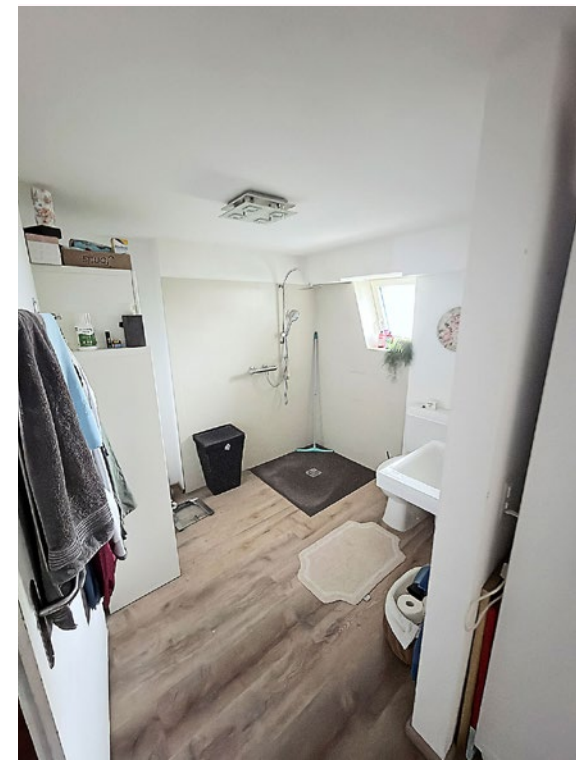




Obergeschoss • Küche, Wohn- und Esszimmer



Obergeschoss • Schlafzimmer und Badezimmer





Dachgeschoss • Treppe und Badezimmer





Dachgeschoss • Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank





Dachgeschoss • Zimmer 1, 2 und 3





Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 950 000.—**.

(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 (voraussichtlich im Frühling 2027), 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. 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 Oktober 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