



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Zürcherstrasse 19, 8107 Buchs

Bauernhausteil mit zwei Wohneinheiten / 7 Zimmer und
ca. 236 m² Wohnfläche
Grundstückfläche 787 m²





Verkaufsobjekt

Zürcherstrasse 19 • 8107 Buchs

Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Katasterplan • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 11

Impressionen 12

Verkaufsbedingungen 18

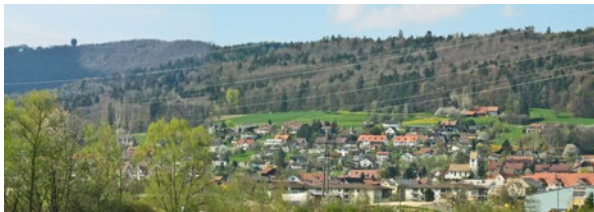
Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung
Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 19

Einreichung von Offerten 19



Allgemeiner Beschrieb



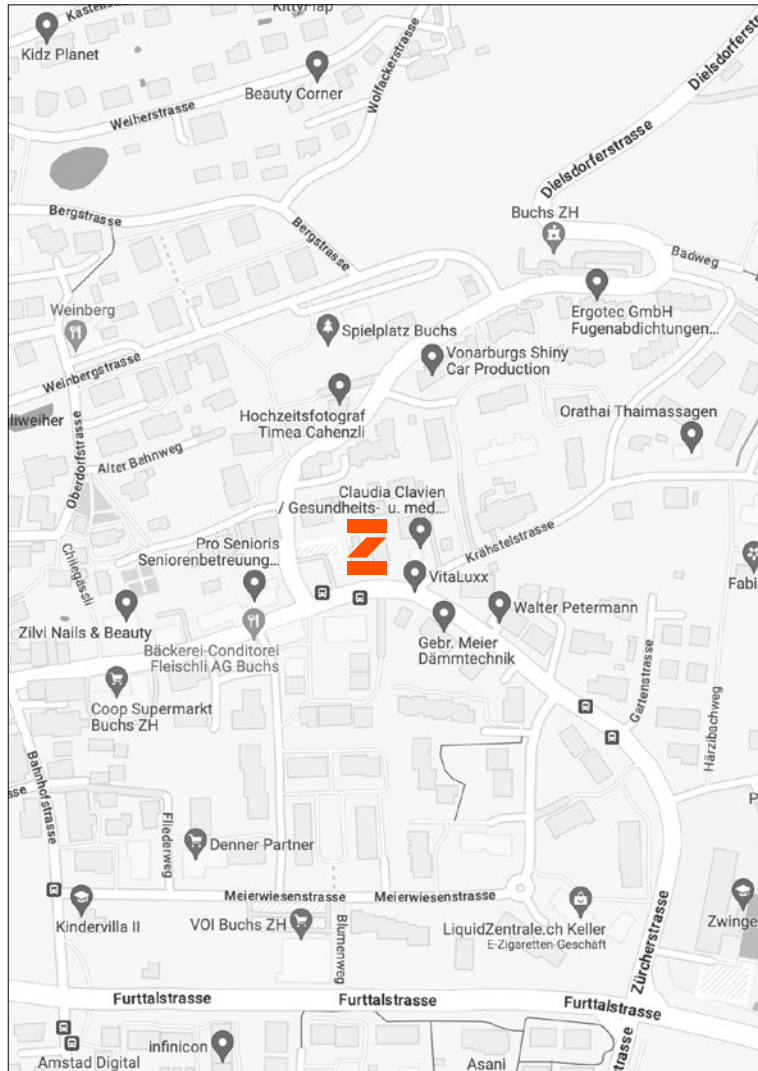
Allgemeines

Buchs liegt zwischen Zürich und Baden im Furttal, gehört zum Bezirk Dielsdorf und hat ca. 6'500 Einwohner.

Die Gemeinde Buchs ist ein attraktiver Wohnort mit optimaler und vielseitiger Infrastruktur. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen von Kindergarten bis Oberstufe, gute Anbindungen im privaten sowie öffentlichen Verkehr, mehrere Restaurants, Ärzte, etc. Diverse Freizeitvereine im sportlichen, kulturellen und musischen Bereich, runden das Angebot ab.

Die Lägern, die Region Katzenssee sowie das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen, locken zudem zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

Mehr Informationen finden Sie unter www.buchs-zh.ch.



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar beim Verkaufsobjekt. Der Bus fährt alle 15 Minuten und bringt Sie innert 15 Minuten zum Bahnhof Regensdorf-Watt. Ab dem Bahnhof Buchs-Dällikon bringt Sie die S6 alle 30 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof, welchen Sie nach nur 21 Minuten Fahrzeit erreichen.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss «Zürich-Affoltern» erreichen Sie nach ca. 5.8 km, «Wettingen-Ost» nach ca. 8.1 km.

Einkaufen

Die Bäckerei Fleischli erreichen Sie nach ca. 110 m, Coop ca. 190 m, Denner ca. 300 m und VOI ca. 350 m.

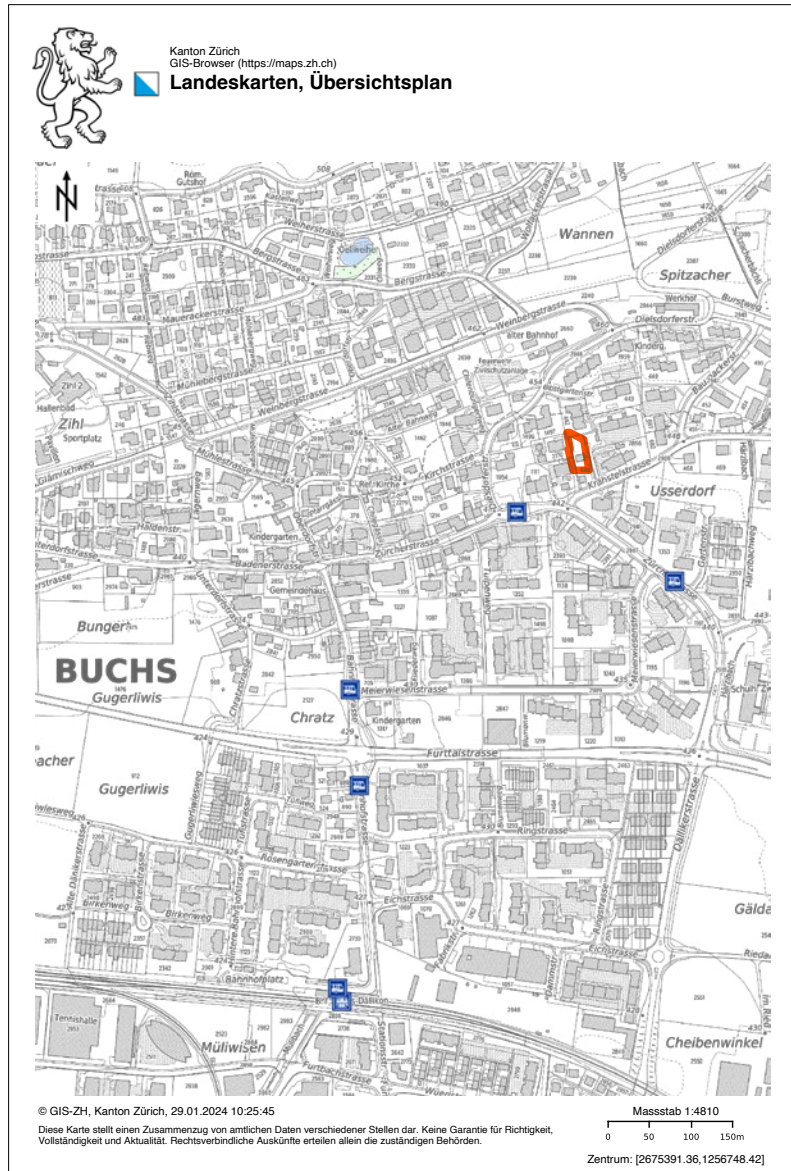
Schulen

Kindergarten: ca. 350 – 700 m
Primarschule: ca. 450 – 750 m
Oberstufe: ca. 500 m

Steuerfuss

Gemeinde 110%, Kanton 100%

Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt und Anlage

Objektbeschreibung

Bauernhaus mit 2 Wohneinheiten

Baujahr	1802
Kataster	alt 1111 / im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet
Kubatur	Wohnhaus Zürcherstr. 19: 1'136 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung des Kts. Zürich)
Fläche	Ca. 787 m ²
Nutzung	Kernzone
Parkierung	2 Aussenabstellplätze
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Bemerkung	Teile der Liegenschaft sind im Inventar von kommunaler Bedeutung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Inventarblatt Nr. 4.

Konstruktion

Kernbau des Gebäudes als Fachwerkbau mit Lehmflechtwerk erstellt, teils durch Massivmauerwerk ersetzt

Aussenwände	Riegelbau, verputzt, teils Fachwerk mit Lehmflechtwerk, teils Massivmauerwerk
Decken	Teils Sichtbalken, Abrieb oder Holzverkleidung
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung

→ Objekt und Anlage Zürcherstrasse 19

Ausbau

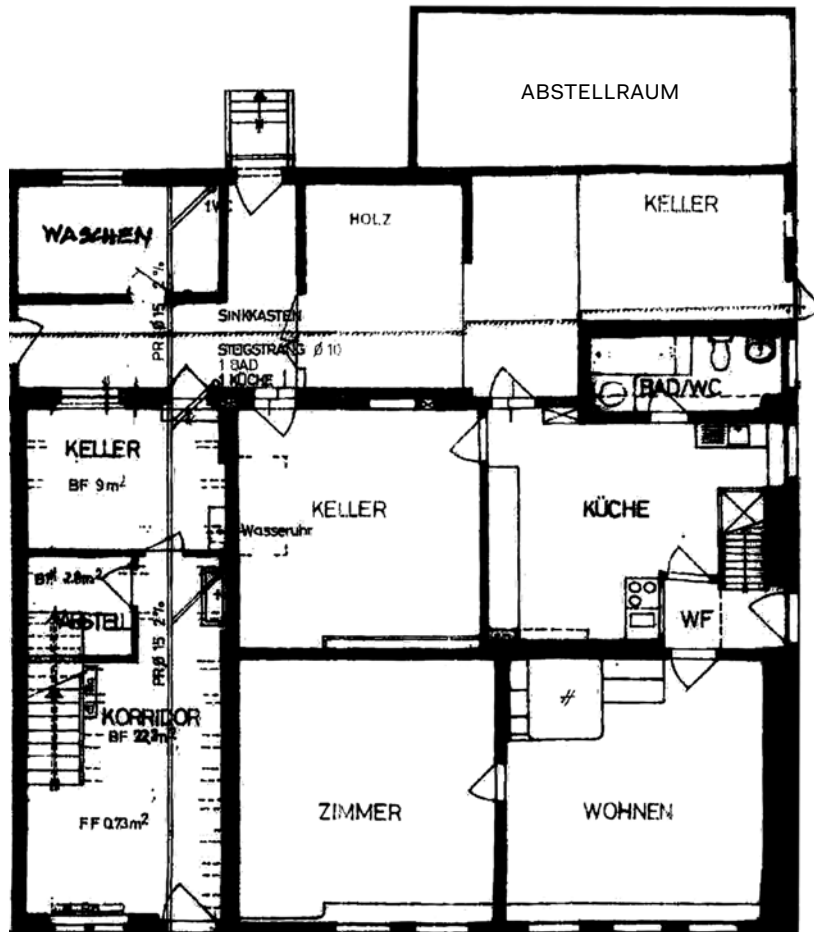
Heizung	Einzelne Elektrospeicheröfen Kachelofen im Wohnraum EG
Warmwasser	Elektroboiler pro Wohneinheit, Entkalkungsanlage
Küche EG	Elektroherd und Holzherd, Chromstahlabdeckung, Spüle
Küche OG	Vollholzfronten, Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
Nasszelle EG	Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC mit Closomataufsatz
Nasszelle OG	Nasszelle mit Badewanne und Doppellavabo Nasszelle mit Lavabo und WC
Bodenbeläge	Parkett bzw. Holzriemen, Teppich, Platten, PVC
Fenster	Holzfenster mit Vorfenstern, Einfachverglasung, teils ersetzt durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wetterschutz	Teils Klappläden aus Holz

Raum- und Nutzungskonzept ca. 236 m²

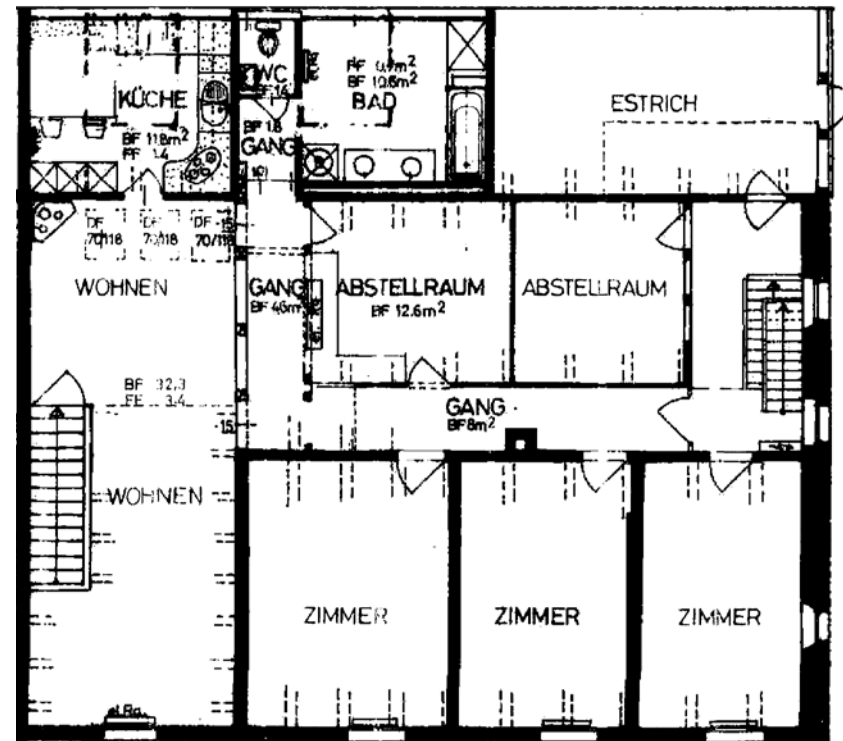
Erdgeschoss	Küche, Wohnen/Essen, Zimmer, Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, Keller, Holzlager, Werkstatt, Abstellraum, Waschküche/Trocknungsraum mit Waschmaschine/Tumbler.
Obergeschoss	Küche, Wohnen/Essen, Nasszelle mit Badewanne und Doppellavabo, Nasszelle mit Lavabo und WC, 3 Zimmer, Abstellräume, Estrich
Dachgeschoss	Galerie, Estrich, Dachraum
Renovationen	2016 Zimmer EG 2012 Erneuerung Nasszelle EG 2007 Südfassade 2002 Fassade Giebelseite 1999 Schlepptgauben Nord
Bemerkung	Wir weisen darauf hin, dass viel ungenutzter Raum vorhanden ist und somit ein grosses Ausbaupotenzial besteht.

Grundrissplan

Erdgeschoss



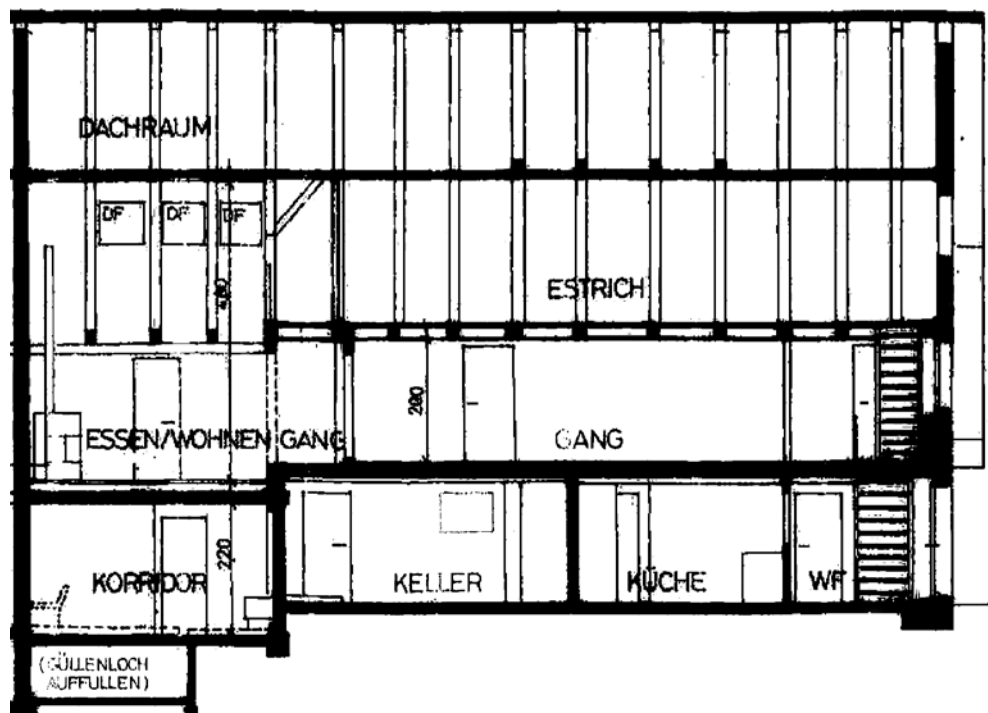
Obergeschoss



Grundrissplan

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

Längsschnitt



Flächenangaben

Zürcherstrasse 19	Nutzfläche m ²	effektiv	relevant
Erdgeschoss	Wohneinheit Kernbau inkl. Abstellraum und Galerie		144.00
	Abstellraum unter Treppe		2.80
	Keller	9.00	
Dachgeschoss	Estrich	k. A.	
Erdgeschoss	Wohneinheit Ost inkl. Abstellräume		92.00
Obergeschoss	Estrich	k. A.	
Erdgeschoss	Waschküche		k. A.
	Holzlager		k. A.
	Werkstatt		k. A.
	Garage	k. A.	
Total Nutzfläche ca.			236.00

Grundbuchauszug

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde: Buchs

Grundbuch Blatt 822, Liegenschaft, Kataster alt 1111,
im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet,
EGRID CH771077799930 Usserdorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster alt 1111, im Mutationsplan mit Nr. 1358 gekennzeichnet,
EGRID CH771077799930, Usserdorf, Plan 4

Gebäude:

– Gebäude Wohnen, Nr. 08300262, Zürcherstrasse 19, 234 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage ca. 421 m²
- Gebäude ca. 234 m²
- Befestigte Fläche ca. 132 m²

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Bauausnutzungsbeschränkung zg. GR 823 Eintrag 13.07.1981, Beleg 265

Impressionen





→ Impressionen Aussenansichten





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Erdgeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Erdgeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Obergeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 19 Obergeschoss/Dachgeschoss



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Verkaufspreis liegt bei **CHF 1'700'000.-**.

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.

3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. Grundstückgewinnsteuer

Grundstückgewinnsteuern 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 Kaufsobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen
Frau **Sandra Borter**, 044 851 50 81.

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 2024



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