



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Zürcherstrasse 17/19, 8107 Buchs

Bauernhaus mit drei Wohneinheiten und ca. 381 m² Wohnfläche
Grundstückfläche 1'483 m²





Verkaufsobjekt

Zürcherstrasse 17/19 • 8107 Buchs

Bauernhaus mit drei Wohneinheiten

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Katasterplan • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 10

Flächenangabe 13

Grundbuchauszug 14

Impressionen 15

Verkaufsbedingungen 23

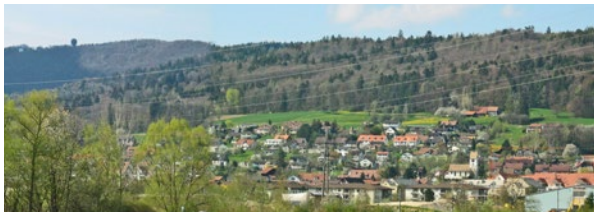
Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung
Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 24

Einreichung von Offerten 24



Allgemeiner Beschrieb



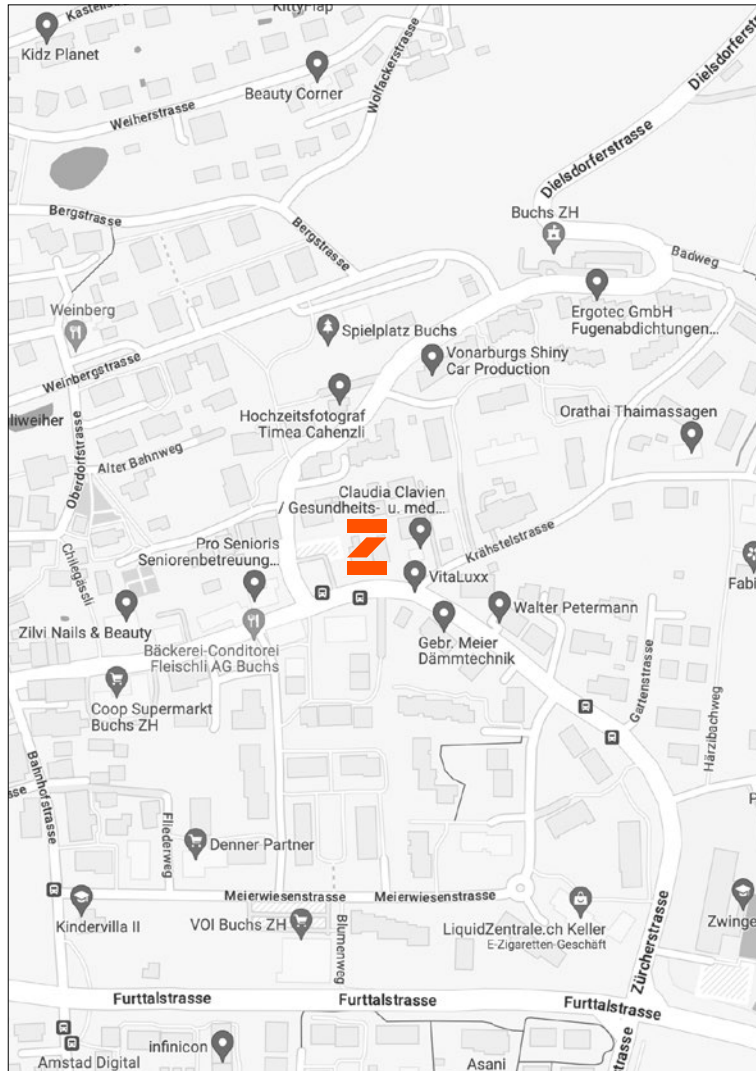
Allgemeines

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.

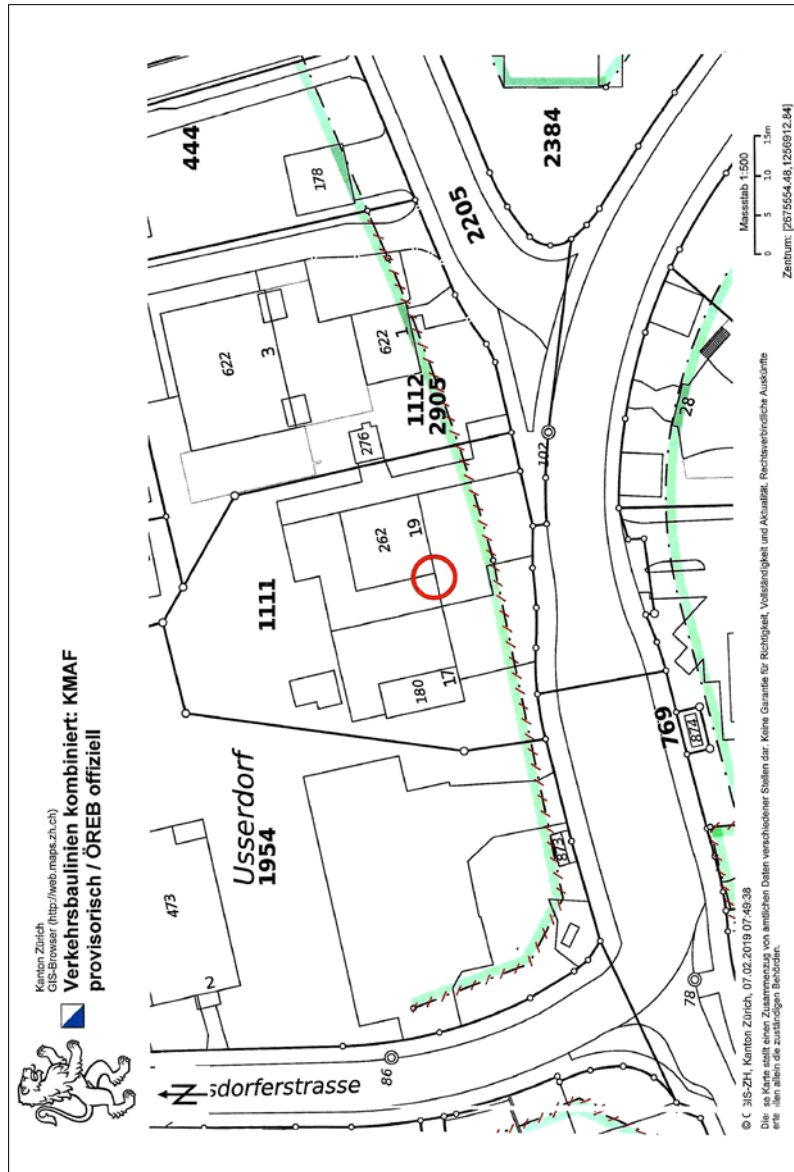
Schulen

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

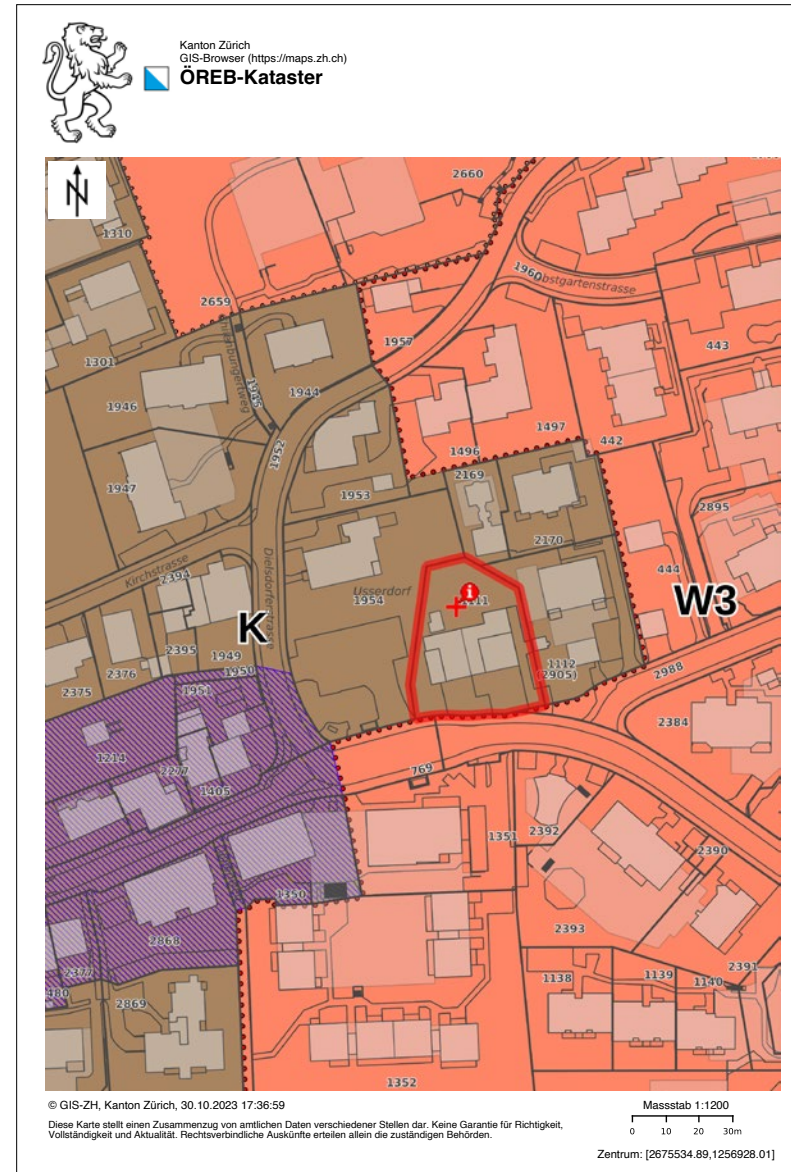
Steuerfuss

Gemeinde 110%, Kanton 100%

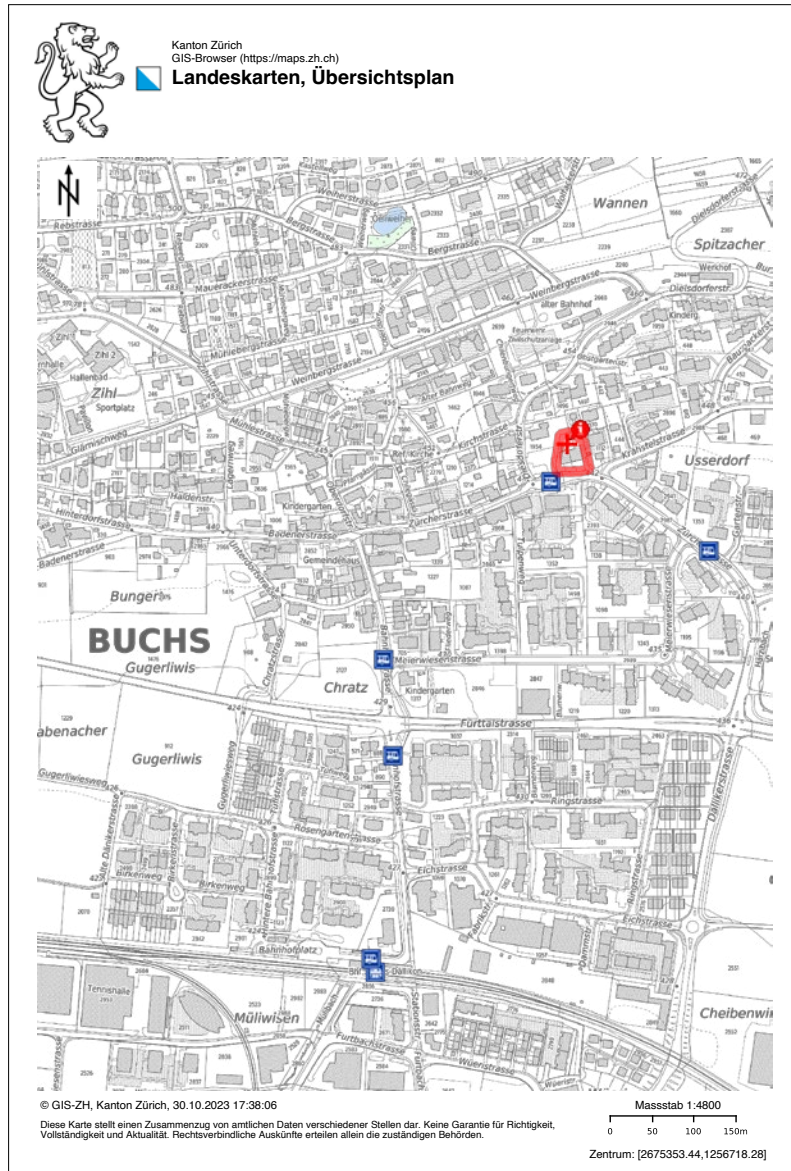
Katasterplan



ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt und Anlage

Objektbeschreibung

Bauernhaus mit 3 Wohneinheiten

Baujahr	1802
Kataster	1111
Kubatur	Wohnhaus Zürcherstr. 17: 881 m ³ Wohnhaus Zürcherstr. 19: 1'136 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung des Kts. Zürich)
Fläche	1'483 m ²
Nutzung	Kernzone
Parkierung	5 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 17

Ausbau

Heizung	Einzelne Elektrodirektheizer im OG Specksteinofen, Holzfeuerkochofen im EG
Warmwasser	2 Elektroboiler
Küche	Kunstharzfronten, Holzabdeckung, Elektroherd mit Glaskeramik, Dampfzug, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
Nasszelle	Nasszelle mit Badewanne und Lavabo Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Keramikplatten, Teppich, PVC
Fenster	Ausser beim Fenster im Korridor sind alle Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise aussen mit Alu-Aufdoppelung versehen
Wetterschutz	Alle Klappläden sind aus Aluminium, pulverbeschichtet. Ein Fenster mit Alu-Rollläden

Raum- und Nutzungskonzept ca. 145 m²

Erdgeschoss	Entrée, Küche, Essen, Wohnen, Keller, Waschen, Tenn
Obergeschoss	4 Zimmer, Estrich, Nasszelle mit Badewanne und Lavabo, Nasszelle mit Dusche, Lavabo und Balena-Dusch-WC, Tenn
Dachgeschoss	Estrich, Dachraum
Renovationen	2021 Erneuerung Nasszelle OG Dusche, Lavabo, Balena-Dusch-WC 2007 Südfassade 2001 Fenster OG 2002 Fassade Giebelseite 1999 Schleppgauben Nord 1998 Fenster EG
Bemerkung	Wir weisen darauf hin, dass viel ungenutzter Raum vorhanden ist und somit ein grosses Ausbaupotenzial besteht.

→ 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

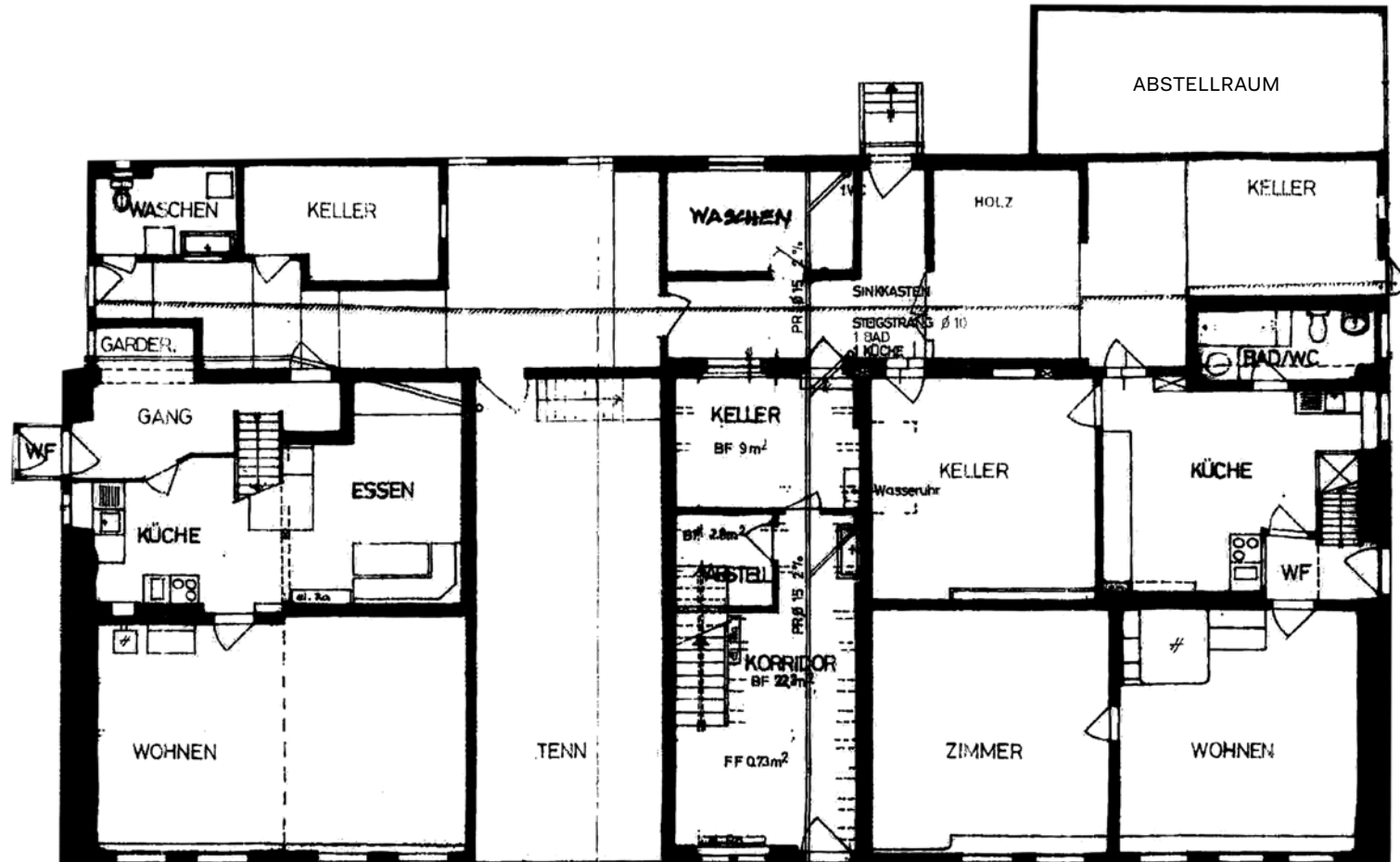
Raum- und Nutzungskonzept ca. 236 m²

Erdgeschoss	Küche, Wohnen/Essen, Zimmer, Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, Keller, Holzlager, Werkstatt, Garage, 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

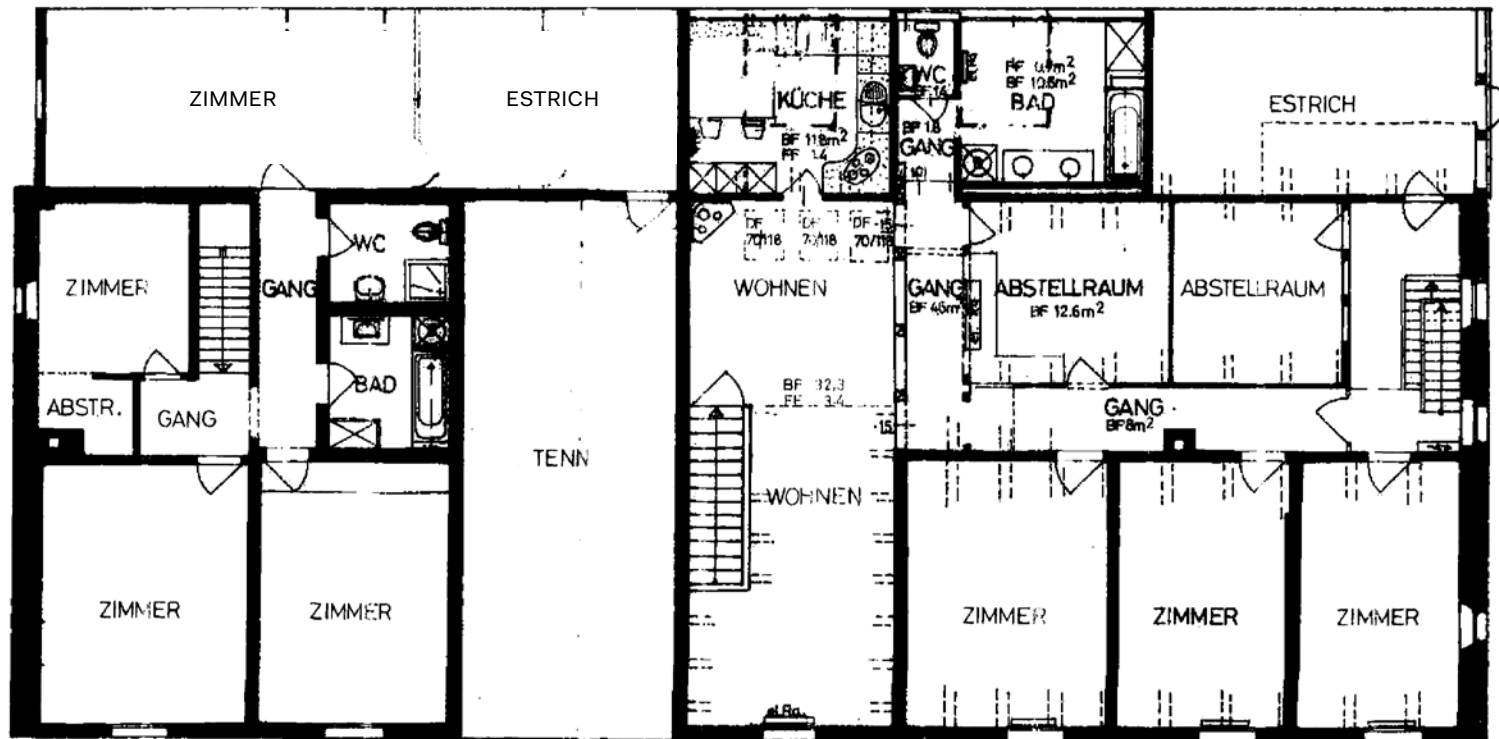
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

Obergeschoss

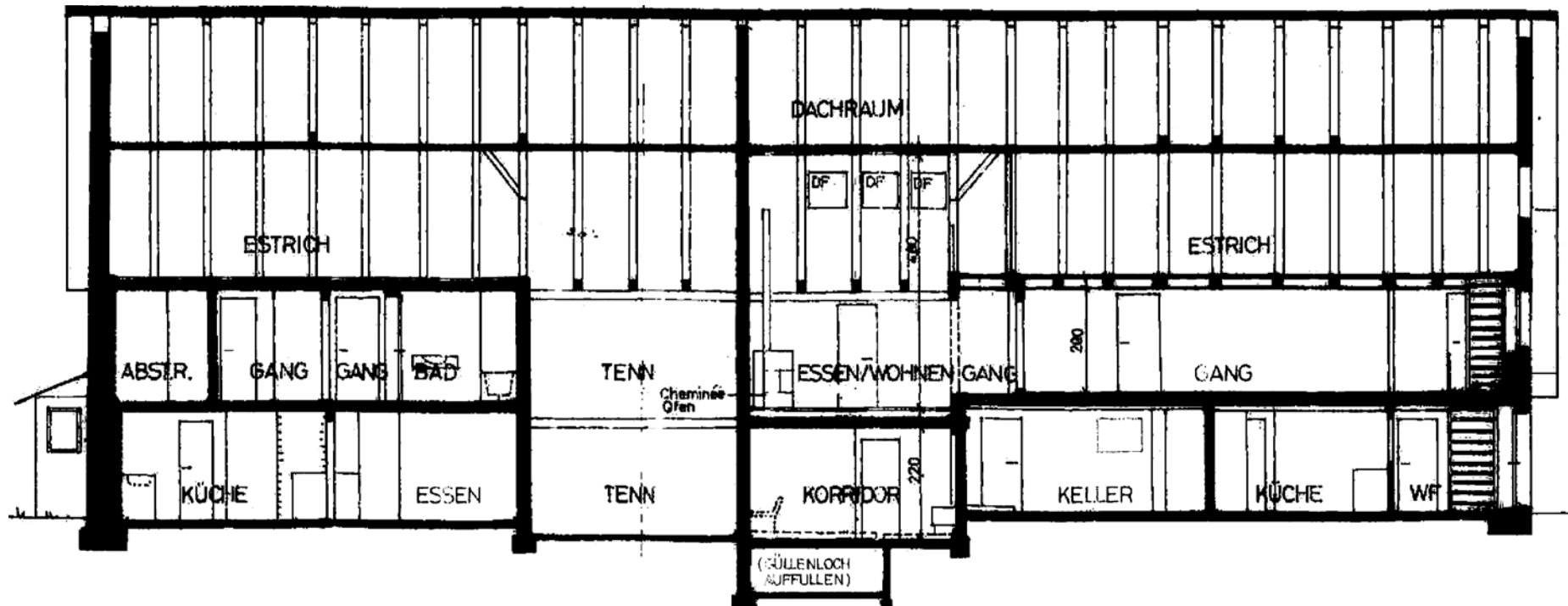
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

Längsschnitt

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



Flächenangaben

Zürcherstrasse 17	ca. m ²	Zürcherstrasse 19	Nutzfläche m ²	effektiv	relevant
Erdgeschoss		Erdgeschoss	Wohneinheit Kernbau inkl. Abstellraum und Galerie		144.00
Korridor / Treppenhaus	9.80		Abstellraum unter Treppe	2.80	
Küche	9.50		Keller	9.00	
Essraum	13.80	Dachgeschoss	Estrich	k. A.	
Wohnzimmer	33.60	Erdgeschoss	Wohneinheit Ost inkl. Abstellräume		92.00
Waschküche / WC	4.20	Obergeschoss	Estrich	k. A.	
Keller	6.60	Erdgeschoss	Waschküche	k. A.	
Schopf / Korridor	27.50		Holzlager	k. A.	
Tenn	38.00		Werkstatt	k. A.	
Obergeschoss			Garage	k. A.	
Schlafzimmer Eltern	17.30		Total Nutzfläche ca.		236.00
Schlafzimmer 1	16.20				
Schlafzimmer 2	10.20				
Hobby / Schlafzimmer 3	23.50				
Stauraum neben Hobbyraum	18.00				
Dusche / WC	4.80				
Bad	6.30				
Stauraum oberhalb Tenn	31.00				
Dachgeschoss					
Estrich	70.00				
Total Gebäude	340.30				

Grundbuchauszug

Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde: Buchs

Grundbuch Blatt 822, Liegenschaft, Kataster 1111, EGRID CH77107799930, Usserdorf

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 1111, EGRID CH77107799930, Usserdorf, Plan 4
1483 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 08300262, Zürcherstrasse 19 234 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 08300180, Zürcherstrasse 17 174 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 817 m²
- Gebäude 430 m²
- befestigte Fläche 236 m²

Hinweis:
Die beigeheftete Fotokopie (1 Blatt) enthält die fototechnische Wiedergabe der betreffenden Registerinträge für die Dienstbarkeit und das Grundpfandrecht.

Dielsdorf **FÜR RICHTIGEN AUSZUG**

Datum/Zeit: 18.10.2022, 16:00 Uhr/sl **GRUNDBUCHAMT DIELSDORF**

A22-003996
Auszug 2022/1105

Gebühr Fr. 40.00




David Mäder, Notar-Stellvertreter

18.10.2022/sl_09_Maurer_A - 1 -

Blatt 822											
Grundbuch						Buchs					
Art	Rechtsart	L-Lasten	Eintrag	Beleg	Lit.	Rechtsart	L-Lasten	Eintrag	Beleg	Lit.	Beleg
a	R		13. 7.1981	266							
Dienstbarkeitsrecht, befristet auf 25 Jahre zL, GR 823 gelöscht											
a	L		10.02.2011	58							
Bausenitzungsbeschränkung zG, GR 823											
b	L		13. 7.1981	265							
Wohn- und Nebenwohnungsrecht zG, Heinrich Maurer, 1944, und-Dieter-Maurer-1990 gelöscht											
c	L		19.11.1986	637							
besgl. Heinrich-Maurer, 1914, teilge-löscht											
			20.12.2016	201							
			06.05.1998	118							
				118							

Blatt 822												
Grundpfandrechte						Grundbuch						Buchs
Lit.	Art	Gläubiger zur Zeit der Eintragung	Pfandsumme Fr.	Zins %	Pfand-satz	Eintrag	Beleg	Zi.	Bemerkungen zu den Grundpfandrechten			
A	SchB	Bezirks-Sparkasse Dielsdorf, Bes. 1 2,3,4,5,6,		10		1. 11.12.1980 21. 8.1985 06.05.1998 12.06.2012	147 164 118 167	1	zu A: SP 266 und 265 vorgestellt, am 21.8.1985, HB 164. zu A: Dienstbarkeit lit. c nachgestellt, am 06.05.1998, HB 118. zu A: Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen, HB 1998/110. zu A: SP-422 nachgestellt am 12.06.2012, Beleg 167. zu A: Umwandlung in Register-Schuldbrief, eingetragene Gläubigerin: Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Genossenschaft, Dielsdorf, CHE-105.751.284, dat. 12.06.2012, Beleg 166. zu A: Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen, dat. 12.06.2012, Beleg 167.			

Impressionen





→ **Impressionen** Aussenansichten





→ Impressionen Zürcherstrasse 17 Erdgeschoss





→ Impressionen Zürcherstrasse 17 Obergeschoss, Dachgeschoss, Erdgeschoss





→ 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 3'200'000.-**.

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. Anlässlich der Beurkundung wird eine Anzahlung von CHF 250'000.- fällig.

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 Kaufsobjekt besteht ein Mietvertrag.

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