



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Müllweiherstrasse 14, Steinmaur

Bauernhaus mit 5.5-Zimmer und 2'011 m² Grundstückfläche
(mit Baulandreserve)

Es besteht die Möglichkeit, dass das Nachbarsgrundstück
Kataster-Nr. 2003 mit 1'312 m² ebenfalls erworben werden kann.
Für nähere Auskünfte bitten wir Sie, uns zu kontaktieren.





Verkaufsobjekt

Müllweiherstrasse 14 • 8162 Steinmaur

Bauernhaus mit 5.5-Zimmer und 2'011 m² Grundstückfläche sowie Baulandreserve

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Katasterplan amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 9

Bauvorschriften 11

Grundbuchauszug 12

Impressionen 14

Verkaufsbedingungen 20

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 21

Einreichung von Offerten 21



Verkaufsobjekt

Müllweiherstrasse 14 • 8162 Steinmaur

Bauernhaus mit 5.5-Zimmer und 2'011 m² Grundstückfläche sowie Baulandreserve

Allgemeiner Beschrieb



Allgemeines

Sünikon ist ein Ortsteil der Gemeinde Steinmaur, liegt im Zürcher Unterland und gehört zum Bezirk Dielsdorf. Mit etwas mehr als 3'600 Einwohnern ist Steinmaur eher eine «kleinere Gemeinde», mit rund 939 Hektaren jedoch verhältnismässig gross und bietet ein wunderschönes Erholungsgebiet.

Steinmauer oder Steimer wie die Einheimischen sagen, hat ein lebendiges Kulturleben und vielfältiges Sportangebot. So ist der Veloclub Steinmaur sehr beliebt und bekannt. In der benachbarten Gemeinde Dielsdorf, welche mit dem Auto in ca. 5 Minuten erreichbar ist, lädt die Sportanlage Erlen zum Schwimmen, Eislaufen und «Wellnessen» ein. Diverse Veranstaltungen sind über die Dorfgrenzen hinaus bekannt. Die Süniker Chilbi, die Steimernights, das Steimerer Oktoberfest und diverse andere Feste finden regelmässig statt.

In Steinmaur haben Sie mit dem Volg und integrierter Post sowie mehreren «Bauernlädeli» diverse Einkaufsmöglichkeiten direkt im Dorf.

Steinmaur besitzt einen Kindergarten und eine Primarschule. Die Oberstufe wird in Dielsdorf besucht.

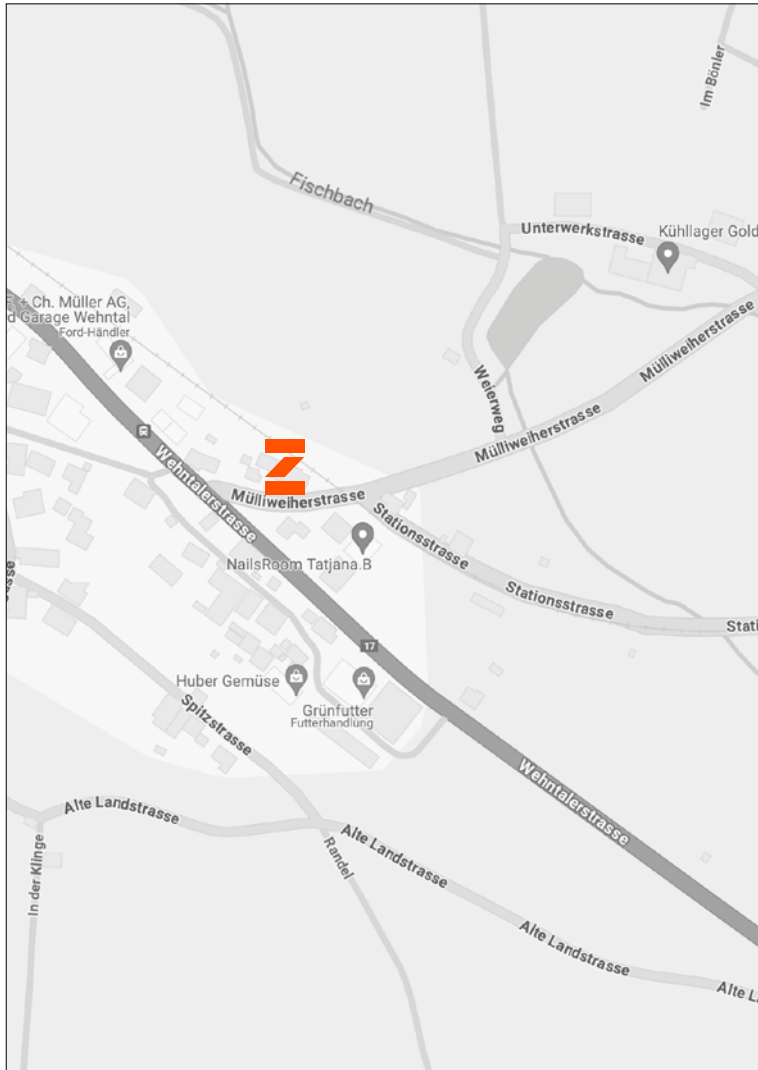
Dank der guten Anbindung ans Verkehrsnetz mit Bahn, Bus und Auto sowie der Flughafen-Nähe sind Ihnen kaum Schranken gesetzt, das zu verwirklichen, was Sie sich von einem attraktiven Lebensmittelpunkt vorstellen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.steinmaur.ch.

Verkaufsobjekt

Müllweiherstrasse 14 • 8162 Steinmaur

Bauernhaus mit 5.5-Zimmer und 2'011 m² Grundstückfläche sowie Baulandreserve



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie nach gerade mal 120 Metern, den Bahnhof Steinmaur nach ca. 800 Meter. Von da aus bringt Sie die S15 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich, welchen Sie nach ca. 27 Minuten Fahrzeit erreichen.

Privatverkehr

Die Autobahnanlüsse Bülach-West sind ca. 7.7 km, und Zürich-Affoltern ca. 9.4 km entfernt.

Einkaufen

Der Volg mit integrierter Post ist ca. 1.6 km entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop, Denner etc. befinden sich in Dielsdorf.

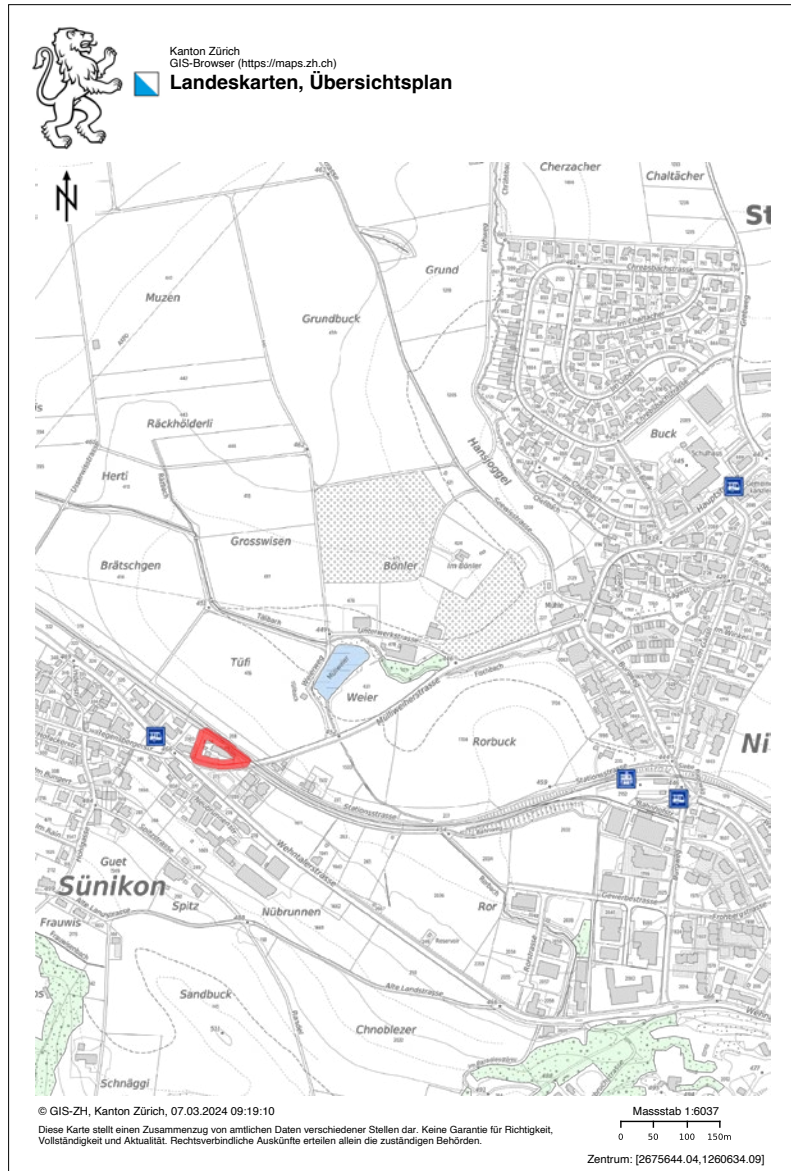
Schulen

Kindergarten:	ca. 0.900 km
Primarschule:	ca. 0.900 km
Oberstufe Dielsdorf:	ca. 2.000 km

Steuerfuss

112% Gemeinde, 98% Kanton und 10–14% Kirche

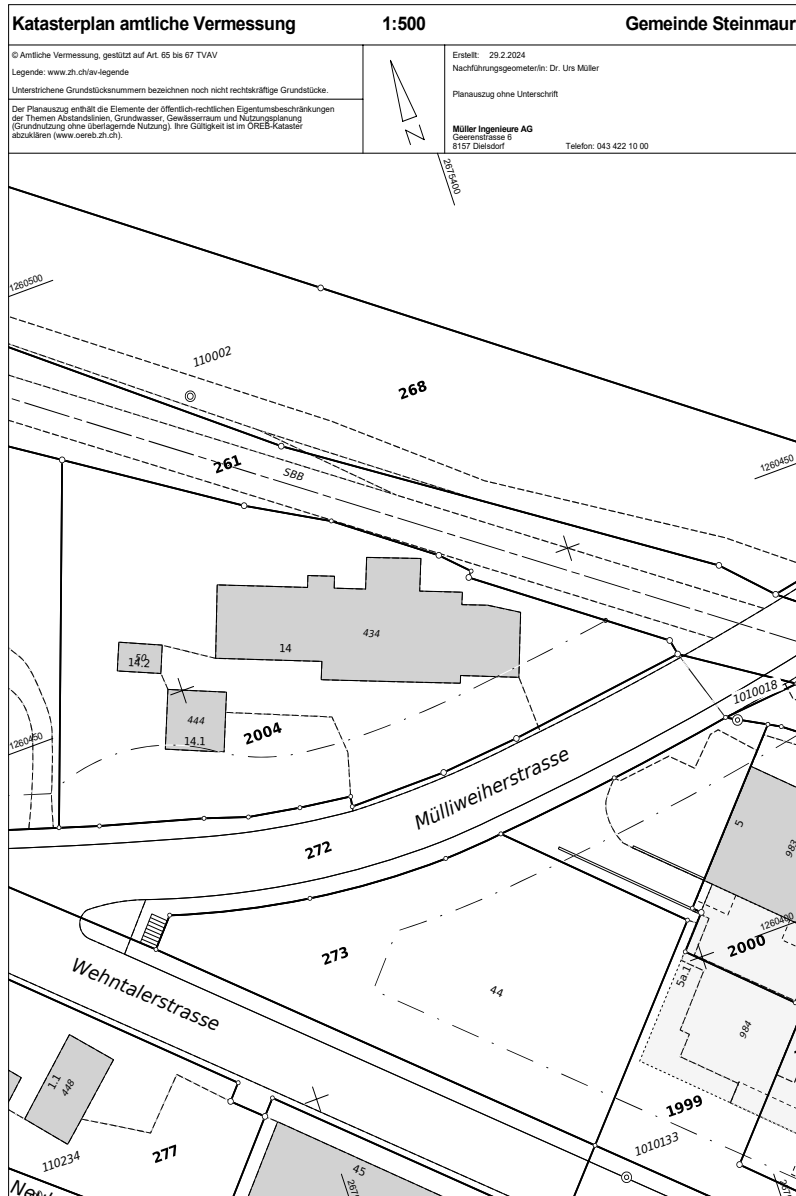
Landeskarten / Übersichtsplan



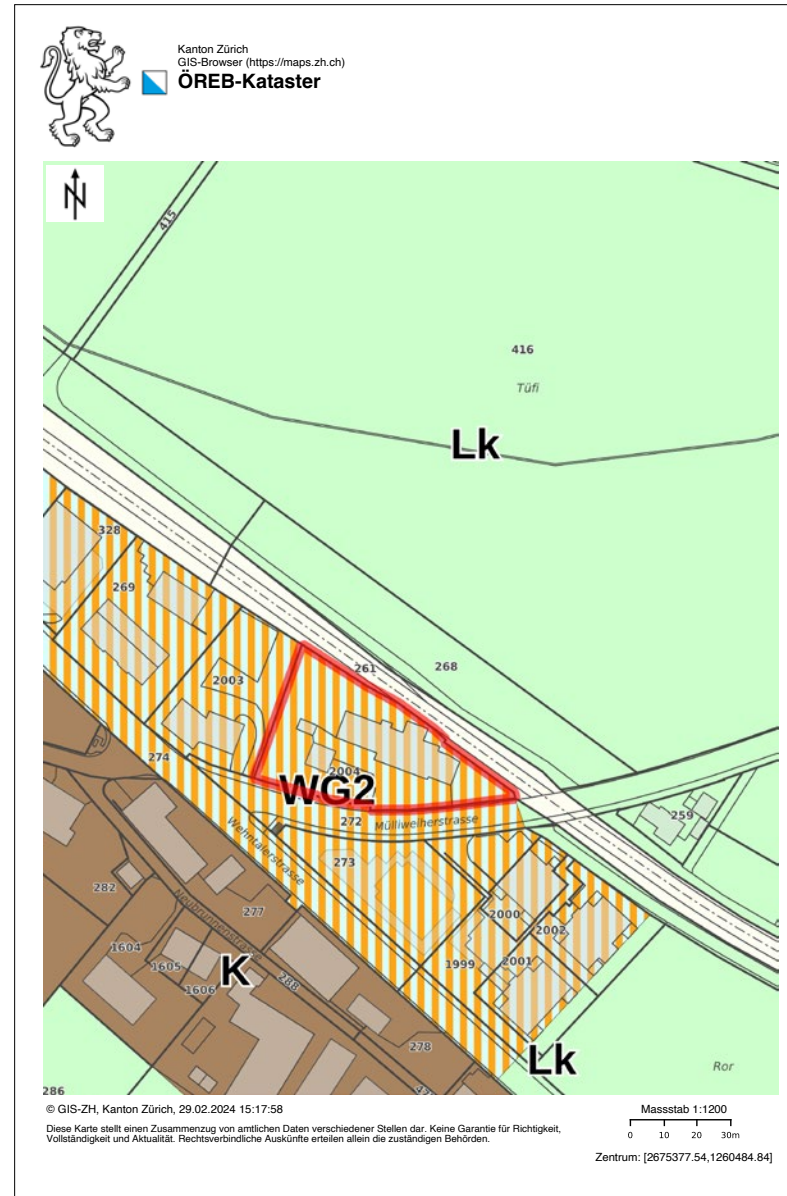
Orthofoto



Katasterplan amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Objekt und Anlage

Objektbeschreibung

5.5-Zimmer-Bauernhaus mit Stall, Schopf und Garage

Adresse:	Müllweiherstrasse 14, 8162 Steinmaur
Kataster	2004
Baujahr	1943 Wohnhaus 1944 Nebengebäude 1970 Garagengebäude
Kubatur	2'056 m ³ Wohnhaus 104 m ³ Nebengebäude 42 m ³ Garagengebäude (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kanton Zürich)
Grundstückfläche	2'011 m ²
Nutzung:	Wohn- und Gewerbezone (WG2)
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

→ Objekt und Anlage

Ausbau

Wärmeerzeugung	Kachelofen
Warmwasser	Boiler
Fenster	Metall-Holz-Fenster
Wetterschutz	Holz-Jalousieläden
Küche	Kunstharzfronten, Granitabdeckungen, Glaskeramikherd, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Backofen, Geschirrspüler sowie zusätzliche Feuerstelle zum Kochen und Backen
Nasszellen	Badewanne, Lavabo und WC Lavabo und WC
Bodenbeläge	Laminat, PVC, Keramikplatten, Steinböden

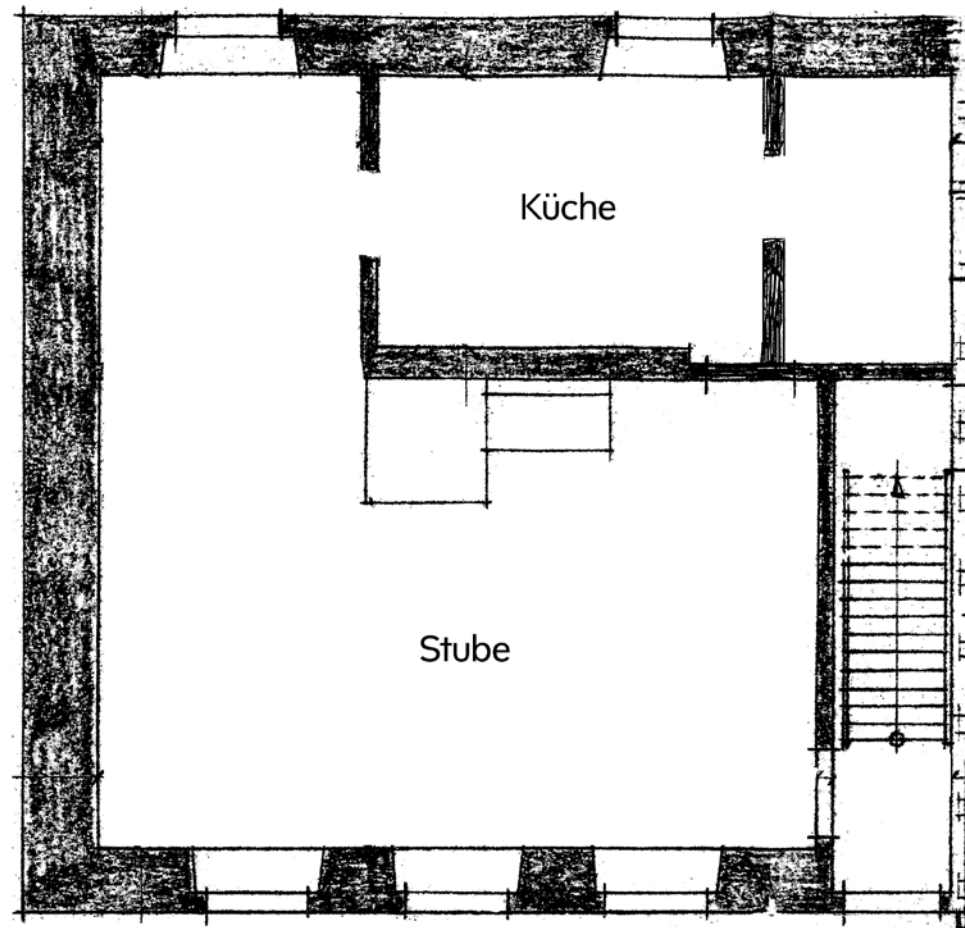
Raum- und Nutzungskonzept

Untergeschoss	Gewölbkeller
Erdgeschoss	Wohnzimmer mit Kachelofen und Sitzbank, Küche mit Essbereich
Obergeschoss	3 Schlafzimmer, 1 Nasszelle mit Bad, Lavabo und WC
Dachgeschoss	1 Schlafzimmer, Estrich
Parkierung	1 Garage / diverse Aussenabstellmöglichkeiten

Grundrissplan

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

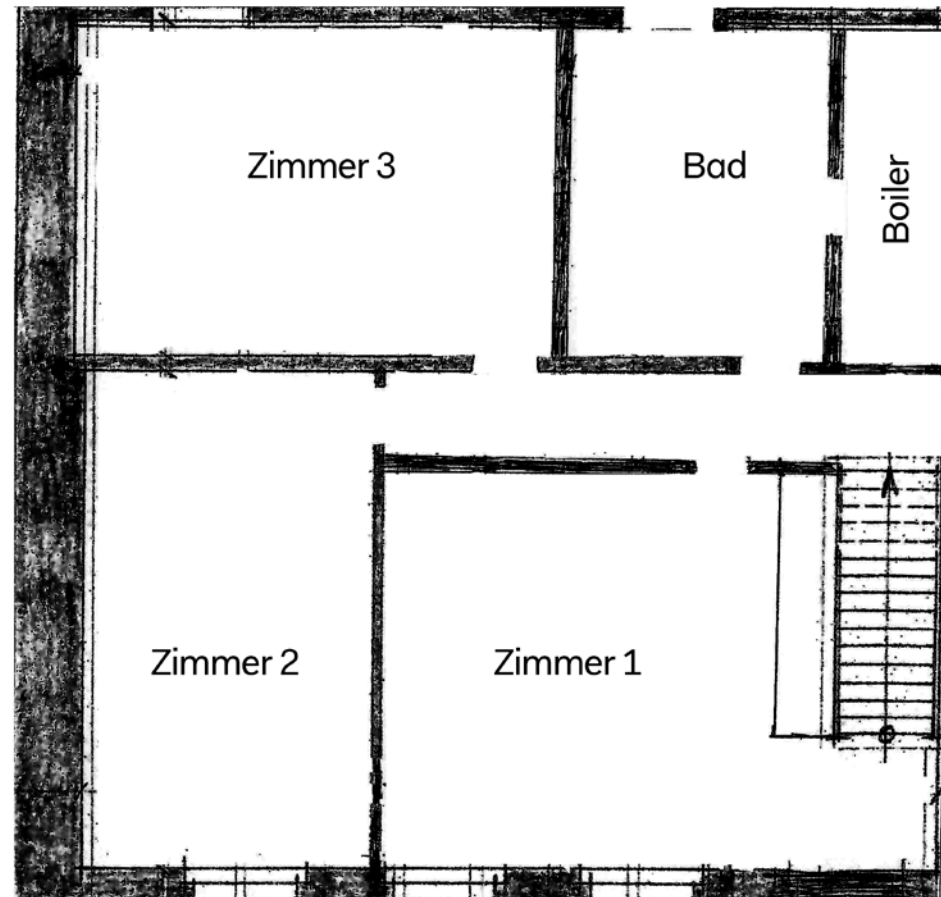
Wohnhaus Erdgeschoss



Grundrissplan

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

Wohnhaus Obergeschoss



Bauvorschriften (gem. BZO Steinmaur)

Zone	Wohn- und Gewerbezone (WG2)
Ausnutzungsziffer	mx. 50%
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Gesamtlänge	max. 30 m
Grenzabstand	Klein: mind. 5 m, Gross: mind. 8 m
Firsthöhe	max. 6 m

Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

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

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Steinmaur	2653	CH835777638385	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2004, Plan 11, Sünikon			
	20	11	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		50	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 10100444			
		18	Nebengebäude, Nr. 10100050			
	3	77	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 10100434, Mülliweiherstrasse 14			
			Bodenbedeckung			
	4	45	Gebäude			
	3	62	befestigte Fläche			
	12	04	Gartenanlage			

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 17.06.1966: Teilungsbeschränkung, Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht	17.06.1966	1985/90	CH5952-0000-0005-67972		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Jungviestall, Kanalisationsleitungskosten	26.04.1968	43	CH5952-0000-0005-67467		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Enteignungsrecht Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Enteignungsgesetz Weiteres: Gültigkeit bis 02.03.2025	06.03.2023	21	CH5952-0000-0009-64771		

Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

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

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Steinmaur	2653	CH835777638385	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht (Kabelleitungen), übertragbar zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	31.08.1978	142-155	CH6807-0000-0008-84873	

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
	keine			



Impressionen





→ **Impressionen** Aussenansichten





→ Impressionen Stall / Schopf und Umgebung





→ **Impressionen Erdgeschoss:** Wohnzimmer, Küche mit Essbereich





→ **Impressionen Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, 1 Nasszelle





→ **Impressionen** Dachgeschoss: 1 Schlafzimmer, Estrich



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Verkaufspreis liegt bei **CHF 2'200'000.-**.
(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 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