

Architekten / Immobilien
Im Sand 12, 8105 Watt-Regensdorf
Telefon 043 343 80 30, Telefax 043 343 80 39

info@rutschi-architekten.ch
www.rutschi-architekten.ch



Verkaufsexposé

4- Zimmer-Gartenwohnung (3.1)
Schmiedgasse 3, 8182 Hochfelden

- Objektbeschreibung / Verkaufspreis
- Grundrissplan
- GVZ-Nachweis
- Grundbuchauszug
- Bilder

Objektbeschreibung

4- Zimmer-Gartenwohnung EG rechts, Kellerabteil
MFH Schmiedgasse 3, 8182 Hochfelden

Erstellungsjahr	1997
Volumen total	2'580 m3 (ganzes Gebäude)
Wohnfläche	70 m2 / Sitzplatz und Kellerabteil
Kataster Nr.	Kat.- Nr. 285, GB-Blatt 861
Schätzung GV	Fr. 2'043'317.-- / Schätzung vom 12.07.2011
Ausbaustandard	Keram. Platten im Wohnbereich, Schlafzimmer Laminat, Küche V-Zug Einbaugeräte, Natursteinabdeckung, Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch sowie WC / sep. WC mit Waschtisch,
Heizung	Ölheizung / Fussbodenheizung
Allgemein	Anteil Erneuerungsfonds Fr. 18'430.-- (Stand 01.2026) ist im Kaufpreis enthalten
Verfügbarkeit	Objekt ab Anfang August 2026 verfügbar

Verkaufspreis

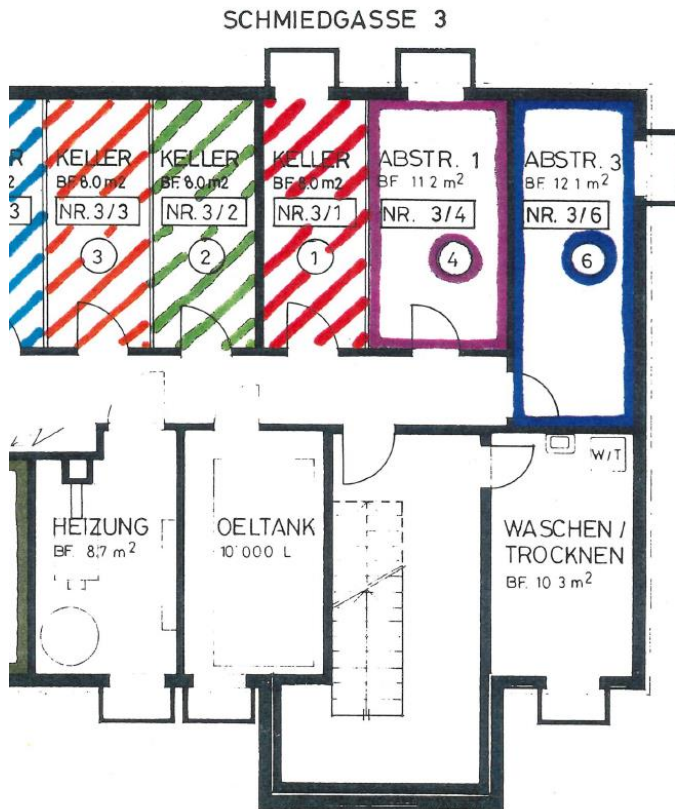
Verkaufspreis 4- Zimmer-Gartenwohnung	Fr. 760'000.--
TG-Autoabstellplatz Fr. 25'000.-- (im Kaufpreis nicht enthalten)	

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte zwischen Verkäufer und Käufer getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht vollumfänglich zulasten des jetzigen Eigentümers.

Innenbesichtigungen nach Vereinbarung und ausschliesslich in Begleitung der André Rutschi AG. Die Angaben im Verkaufsexposé dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der André Rutschi AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

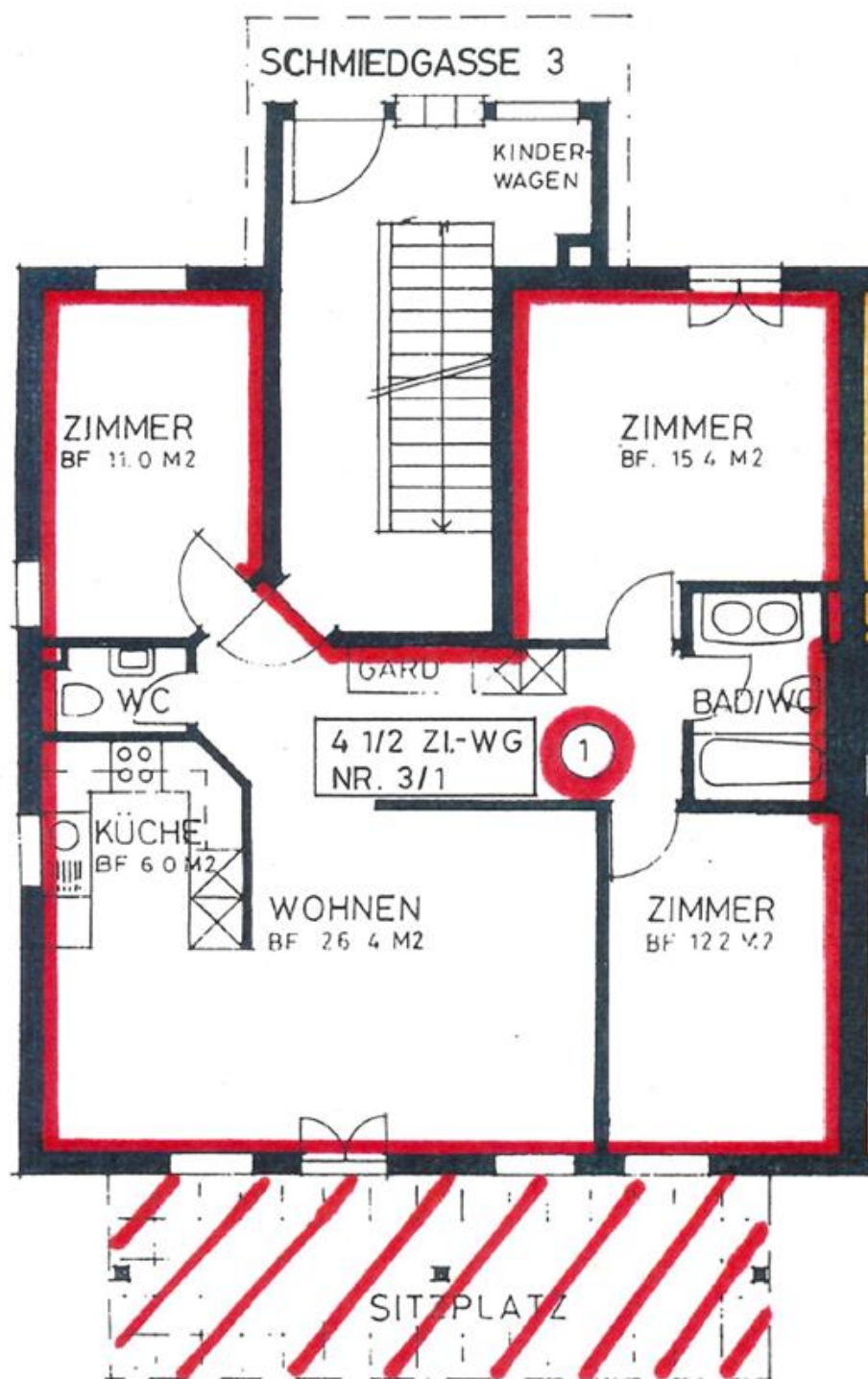
Untergeschoss / Garage



Aufteilungsplan StwE Schmiedgasse 3/5 + 7/9, 8182 Hochfelden



ERDGESCHOSS





Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 123'382
Gemeinde/Quartier Hochfelden
Grundstück-Nr. 059.285

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Stockwerkeigentümerge m., Schmiedgasse, 8182 Hochfelden (K70236782)

Versicherungssumme Total CHF 4'065'737

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Hochfelden	059-00445	Schmiedgasse 3 8182 Hochfelden 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1997 Schätzung vom 12.07.2011 Schätzgrund: Revision	2'580	171'707	2'043'317
Hochfelden	059-00446	Schmiedgasse 7 8182 Hochfelden 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1997 Schätzung vom 12.07.2011 Schätzgrund: Revision	2'580	169'951	2'022'420

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Hochfelden	862	CH149646777120	

Grundstücksbeschreibung	
Beschreibung	Änderung
	Datum
	Beleg

Stockwerkeigentum	
81/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 861, Kataster 285, EGRID CH738477327969, Hochfelden	
mit Sonderrecht an der 4 1/2 - Zimmerwohnung Nr. 3/1 im Erdgeschoss;	
laut Begründungserklärung Beleg Hochfelden 1996 Nr. 83 und Aufteilungsplänen Plandossier Hochfelden 1996 Nrn 6 und 7.	
Stockwerkeinheit 1.	

Eigentum	
Ziffer	Bezeichnung
1.	
1.1.	
1.2.	
1.3.	

Datum	Beleg	Bemerkungen
28.02.2020		21

Anmerkungen	
Stichwort	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum	
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	
	83 CH2979-0000-0004-63569
andere / Mit- und Stockwerkeigentum	
Reglement der Stockwerkeigentümer	84 CH2979-0000-0004-63670 1

Vormerkungen	
Stichwort	Bemerkungen
keine	

Dienstbarkeiten	
Recht / Last	Stichwort
	keine

Datum	Beleg	Bemerkungen

Grundbuchamt Bülach

Grundbuch		Blatt		EGRID				2/2	
Hochfelden		862		CH149646777120					
Grundlasten									
Recht / Last		Stichwort		Datum		Beleg		EEREID	
		keine							
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF		Zins %		Pfandstelle		Datum	
		310'000.00		M10		1		03.09.1996	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief								138 CH2979-0000-0000-50965	
								G1	
Bemerkungen									
Ziffer		Bezeichnung		Datum		Beleg		Betrifft EEREID	
G1		Gesamtpfandrecht Blatt 862, EGRID CH149646777120, Hochfelden Blatt 865, EGRID CH219672467782, Hochfelden						CH2979-0000-0000-50965	
1		Änderung		22.07.2020		70		CH2979-0000-0004-63670	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	27.09.2023, 15.50 Uhr
EEREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Hochfelden	865	CH219672467782	

Grundstücksbeschreibung	
Beschreibung	Änderung DatumBeleg
Stockwerkeigentum	
3/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 861, Kataster 285, EGRID CH738477327969, Hochfelden mit Sonderrecht am Abstellraum Nr. 3/4 im Untergeschoss; laut Begründungserklärung Beleg Hochfelden 1996 Nr. 83 und Aufteilungsplänen Plandossier Hochfelden 1996 Nm 6 und 7. Stockwerkeinheit 4.	

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1. 1.1. 1.2. 1.3.		28.02.2020		21

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	11.06.1996		83 CH2979-0000-0004-63569	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer	11.06.1996		84 CH2979-0000-0004-63670	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchamt Bülach

Grundbuch		Blatt	EGRID				2/2
Hochfelden		865	CH219672467782				
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID			Bemerkungen
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	310'000.00	M10	1	03.09.1996	138	CH2979-0000-0000-50965	G1
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 862, EGRID CH149646777120, Hochfelden Blatt 865, EGRID CH219672467782, Hochfelden			CH2979-0000-0000-50965			
1	Änderung	22.07.2020	70	CH2979-0000-0004-63670			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	27.09.2023, 15.51 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch		Blatt	EGRID		1/4	
Hochfelden		861	CH738477327969			
Grundstücksbeschreibung						
Fläche		Beschreibung		Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	26	19	Kataster 285, Plan 4, Oberdorf	25.11.2020		Bestandesänderung
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		14	Nebengebäude, Nr. 05900447, Teil			
		25	Nebengebäude, Nr. n.n.			
	1	19	Gebäude Wohnen, Nr. 05900273, Brestenbühlstrasse 29, Teil			
	1	20	Gebäude Wohnen, Nr. 05900445, Schmiedgasse 9			
	1	20	Gebäude Wohnen, Nr. 05900445, Schmiedgasse 5			
	1	20	Gebäude Wohnen, Nr. 05900445, Schmiedgasse 3			
	1	20	Gebäude Wohnen, Nr. 05900446, Schmiedgasse 7			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 05900447, Teil			
			Bodenbedeckung			
	5	19	Gebäude			
	6	96	befestigte Fläche			
	14	04	Gartenanlage			
Anmerkungen						
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Kinderspielflazz			11.06.1996	82	CH2979-0000-0004-63064	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Gemeinsame Teile der Überbauung (keine Zweckenfremdung, Unterhaltspflicht)			11.06.1996	82	CH2979-0000-0004-63165	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Überbauungsziffer			11.06.1996	82	CH2979-0000-0004-63266	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkeigentumsanteile verpfändet			11.06.1996	83	CH2979-0000-0004-63468	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes			11.06.1996	83	CH2979-0000-0004-63569	

CH 738477327969

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4			
Hochfelden	861	CH738477327969				
Vormerkungen						
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten zugunsten und zulasten Blatt 213, Kataster 283, EGRID CH727779843218, Hochfelden	11.06.1982	28	CH2979-0000-0005-36570		
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Tiefgarage zulasten Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996	82	CH2979-0000-0005-36469		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996	82	CH2979-0000-0005-36671		
Last	Grunddienstbarkeit Recht auf Mitbenützung der beiden Spielplätze mit Zugangsrecht zugunsten Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996	82	CH2979-0000-0005-36873		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht von und zur Tiefgarage und auf deren Verkehrsflächen zugunsten Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996	82	CH2979-0000-0005-36974		

Grundbuchname: DUISCHT

Grundbuch		Blatt	EGRID		3/4	
Hochfelden		861	CH738477327969			
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum		Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Recht auf ausschliessliche Benützung von 6 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage zugunsten Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996		82	CH2979-0000-0005-36772	
Last	Grunddienstbarkeit Recht auf Mitbenützung der Besucherparkplätze zugunsten Blatt 860, Kataster 290, EGRID CH873277798496, Hochfelden Blatt 963, Kataster 288, EGRID CH757984773285, Hochfelden Blatt 964, Kataster 289, EGRID CH767784327949, Hochfelden	11.06.1996		82	CH2979-0000-0005-37066	
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum		Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
keine						
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum		Beleg	Betrifft EREID	
	keine					

Grundbuchamt Bülach				
Grundbuch	Blatt	EGRID		4/4
Hochfelden	861	CH738477327969		
Erläuterungen				
a	Aren	Auszugsart	Teilauszug	
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung	Erstellungszeitpunkt	27.09.2023, 16.05 Uhr	
EREID	Eidgenössische Rechtekennung	Führungsart	eidgenössisch	
F	Frau	Eigentum	unterdrückt	
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung	
M	Mann	Bemerkungen	ohne Rangänderungen	
M[Zahl]	Maximalzinssfuß	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen	
m2	Quadratmeter			

AK Nr. 2023/972

Für richtigen Auszug



Grundbuchamt Bülach

Beat Franz, Notar



