



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation



Mehrfamilienhaus, Kataster 1129 mit 1'433 m²
Bauland, Kataster 1130 mit 1'314 m²

Wehntalerstrasse 35, 8181 Höri

Lage

Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Unterland / Bülach
Gemeinde	Höri (www.hoeri.ch)
Einwohner	ca. 3'557
Steuerfuss	110% (ohne Kirchen)

Mikrolage

Umgebung: Höri ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Bezirk Bülach und besteht aus den Ortsteilen Niederhöri, Oberhöri und Endhöri. Sie liegt im Zürcher Unterland, eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und dem Naherholungsgebiet Glatttal. Die Gemeinde befindet sich nahe dem Flughafen Zürich und bietet mit dem Höriberg (473 m ü.M.) einen der schönsten Aussichtspunkte der Region. Ein Drittel des Neeracherrieds, eines der letzten grossen Flachmoore der Schweiz, befindet sich auf Höremer Gebiet. Zudem beherbergt der Obstgarten am Höriberg die grösste Genbank für alte Obstsorten in der Schweiz.

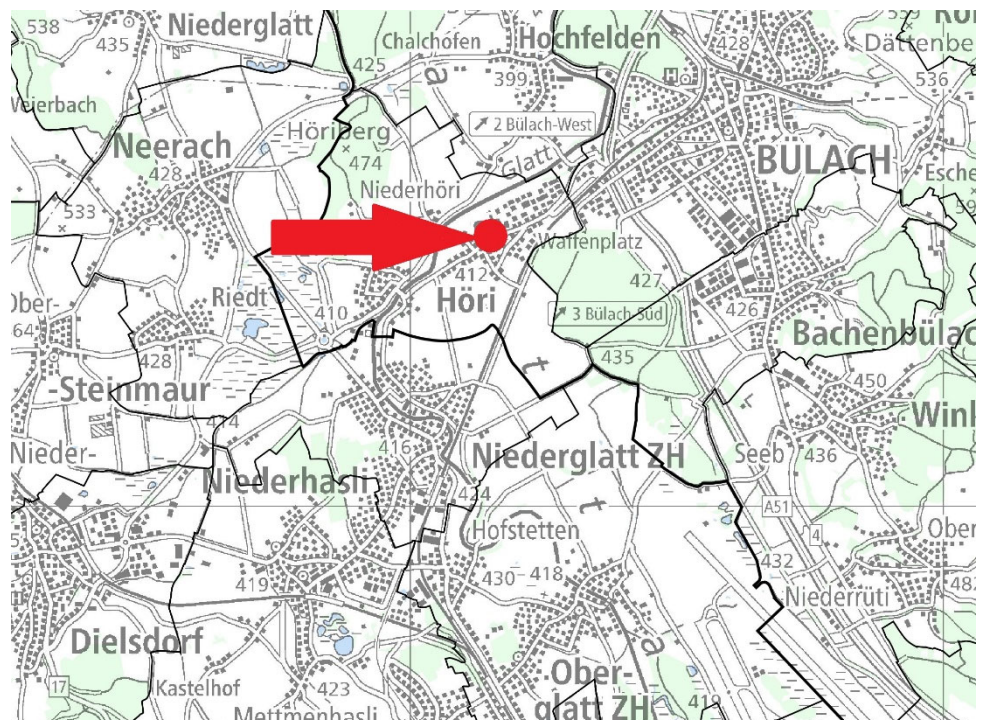
Quartier: Die Liegenschaft liegt im Dorfkern von Höri. Die nördliche Grenze des Grundstücks grenzt unmittelbar an die Wehntalerstrasse.

Bildung: Höri bietet mit Kindergarten, Primarschule und Hort Familien einen optimalen Wohnort an. In der Nachbarstadt Bülach sind in wenigen Minuten die Oberstufe sowie die Berufs- und Mittelschule erreichbar.

Einkauf & Versorgung: Der Volg mit Poststelle, eine Bäckerei und die Landi dienen für den täglichen Bedarf. Für grössere Einkäufe gibt es in Bülach und umliegenden Gemeinden ein grosses Angebot.

ÖV & Individualverkehr: Die Gemeinde Höri verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Halbstundentakt in Richtung Bülach und Oberglatt sowie über einen nahegelegenen Autobahnanschluss (A51), wodurch sie auch in Bezug auf den Individualverkehr sehr gut erschlossen ist.

Standort



Objekt 1 - Kataster 1129, Mehrfamilienhaus

Liegenschaft

Der heutige Bau geht auf den nach dem Brand von 1877 unmittelbar errichteten Vielzweckbau aus dem Jahr 1878 zurück. Das Gebäude beherbergte ursprünglich ein Restaurant sowie eine Poststelle, wie ein historisches Foto von 1908 belegt. An diese frühere Nutzung erinnert bis heute der Schriftzug «Alte Post» oberhalb des Eingangs. Das heutige Mehrfamilienhaus mit Laden geht innen und aussen auf den grossen, tiefgreifenden Umbau zurück, der zwischen 1947 und 1949 erfolgte.

Eckdaten

Kataster 1129
Grundstückfläche 1'433 m²



Objekte	Wohnhaus mit Gewerbe	Wagenschopf
Volumen	2'266 m ³	113 m ³
Baujahr	1819	1949
GVZ-Nr.	266	264
Versicherungswert 2026	CHF 1'962'082	CHF 59'500

Nutzungsmix

5 Wohnungen, 1 Gewerberaum

Erdgeschoss	2 x 3-Zimmerwohnung mit ca. 61 und 69 m ² 1 Gewerbe mit ca. 24 m ² und Lager mit ca. 12 m ² Waschküche/Heizung
Obergeschoss	2 x 3-Zimmerwohnung mit ca. 71 und 74 m ² 1 x 2-Zimmerwohnung mit ca. 69 m ²
1. Dachgeschoss	2-3 Kleinwohnungen (nicht bewohnbar) Lagerräume
2. Dachgeschoss	Estrichabteile
Untergeschoss	Kellerabteile, Tankraum

Objekt 1 - Kataster 1129, Mehrfamilienhaus

Unterhaltszustand	Das Objekt weist einen altersbedingten Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf und bedarf einer grosszyklischen Gesamtsanierung.	
Mietverträge	Die bestehenden Mietverträge für die Wohnungen, den Laden und das Lager sind durch die Käuferschaft zu übernehmen. Der aktuelle Nettomietertag beträgt CHF 60'540 pro Jahr. Eine 3-Zimmerwohnung im OG ist per 01.11.2026 gekündigt. Weitere Angaben gemäss Mieterspiegel.	
Grundbuch	Eigentümer Grundbuch Blatt EGRID Kataster Grundbucheinträge	Kanton Zürich 236 CH971677755847 1129 laut Grundbuchauszug vom 14.07.2026
Bauvorschriften	Bauzone	Kernzone K
	Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde unter: www.hoeri.ch .	
	Für Fragen in diesem Zusammenhang wenden Sie sich bitte an Gossweiler Ingenieure AG (Mandat Baurecht Höri), Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach, Tel. 044 872 32 00, E-Mail: gi-hoeri@gossweiler.com .	
Potenzial / Studie	Aufgrund der Studie der L3P Architekten vom 18.06.2026 kann davon ausgegangen werden, dass das 1. Dachgeschoss mit 2 Kleinwohnungen ausgebaut werden kann. Die Studie ist auf unserer Webseite unter www.zh.ch/immobilien-verkauf «Verkaufsdokumentation und weitere Informationen» abrufbar.	
Bushaltestelle	Die Bushaltestelle wird voraussichtlich anfangs 2028 hindernisfrei ausgebaut. Das Bushäuschen wird leicht versetzt und das Trottoir entsprechend angepasst. Aufgrund dieser Anpassung ist die Zufahrt neben der Bushaltestelle nicht mehr möglich.	
Erschliessung	Die Zufahrt zur Liegenschaft Kataster 1129 (Wehntalerstrasse 35) muss nach Anpassung der Bushaltestelle über die Liegenschaft Kataster 1130 oder eine Nachbarliegenschaft erfolgen. Mit dem heutigen Bestand von 5 Wohnungen und einem Laden wären 10 Pflichtparkplätze und 3 Besucher-Parkplätze notwendig. Mit der Überbauung der Liegenschaft Kataster 1130 ist zwingend die Erschliessung für die Liegenschaft Kataster 1129 zu regeln inkl. der notwendigen Pflichtparkplätze.	

Objekt 1 - Kataster 1129, Mehrfamilienhaus

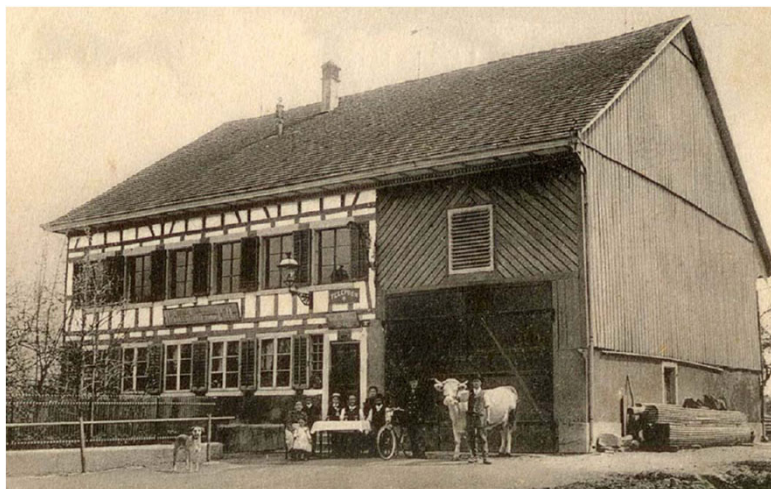
Denkmalschutz

Das Wohnhaus Vers.-Nr. 266 ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte verzeichnet und sollte in seiner historischen Struktur aussen und teilweise innen erhalten und zukünftig aufgewertet werden.

Alle zukünftigen baulichen Massnahmen sind dem Gebäude unterzuordnen und auf dieses abzustimmen. Grundsätzlich sind die historische Substanz und Struktur zu erhalten. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmal-pflegerischen Kriterien auszuführen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde.

Den «Verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag» mit Beschluss der Gemeinde Höri vom 12.08.2025 sowie das «Denkmalpflegerische Gutachten» vom 17.10.2023 finden Sie in den separaten Verkaufsunterlagen auf unserer Webseite unter www.zh.ch/immobilien-verkauf «Verkaufsdokumentation und weitere Informationen».

Für Fragen in diesem Zusammenhang wenden Sie sich bitte an Gossweiler Ingenieure AG (Mandat Baurecht Höri), Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach, Tel. 044 872 32 00, E-Mail: gi-hoeri@gossweiler.com.



Gewährleistung / Altlasten

Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie allenfalls vorhandener Schadstoffbelastungen im Gebäude.

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Das Grundstück liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Weitere Informationen unter www.zh.ch/immobilien-verkauf «Verkaufsdokumentation und weitere Informationen».

Objekt 2 – Kataster 1130, Wohnbauland

Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt direkt an der Wehntalerstrasse.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagengebäude mit sechs Garagenboxen aus dem Jahre 1964.

Eckdaten

Kataster	1130
Grundstückfläche	1'314 m ²



Objekte	Garagengebäude
Volumen	221 m ³
Baujahr	1964
GVZ-Nr.	060-00268
Versicherungswert 2026	CHF 107'232

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Grundbuch Blatt	50513
EGRID	CH841658778772
Kataster	1130
Grundbucheinträge	laut Grundbuchauszug vom 21.10.2025

Objekt 2 – Kataster 1130, Wohnbauland

Mietverhältnisse

Die bestehenden Mietverträge für die Garagenboxen sind durch die Käuferschaft zu übernehmen.
Der aktuelle Nettomiettertrag beträgt CHF 7'656 pro Jahr.
Eine Garagenbox ist nicht vermietet.
Weitere Angaben gemäss Mieterspiegel.

Gewährleistung / Altlasten

Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie allenfalls vorhandener Schadstoffbelastungen im Gebäude.

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Das Grundstück liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Weitere Informationen unter www.zh.ch/immobilien-verkauf «Verkaufsdokumentation und weitere Informationen».

Bauvorschriften

Kernzone K

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde unter: www.hoeri.ch.

Für Fragen in diesem Zusammenhang wenden Sie sich bitte an Gossweiler Ingenieure AG (Mandat Baurecht Höri), Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach, Tel. 044 872 32 00, E-Mail: gi-hoeri@gossweiler.com.

Lärmschutz Wohnbauland

Die Fluglärmbelastung steht einer Überbauung nach der seit dem 1. April 2026 geltenden Rechtslage nichts entgegen. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt jedoch voraus, dass die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes (insbesondere Art. 22 USG) sowie der Lärmschutzverordnung (insbesondere Art. 31 LSV) eingehalten werden. Die Baubewilligungsbehörde kann hierfür erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, insbesondere an Fenster, die Gebäudehülle sowie das Lüftungskonzept, stellen. Es sind im Speziellen das Umweltschutzgesetz (u.a. Art. 22 USG) und die Lärmschutzverordnung (u.a. Art. 31 LSV), welche am 1. April 2026 in Kraft getreten sind, zu beachten.

Flughafenregion

Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum Flughafen besteht für diese Liegenschaft ein Fluglärmbelastungswert von 62 dB am Tag und 64 dB in der ersten Nachtstunde. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Kernzone) liegt bei 65 dB am Tag und 55 dB in der ersten Nachtstunde. Somit ist der IGW in der Nacht um 9 dB überschritten.

Förderprogramme

«Programm 2010» der Flughafen Zürich AG

In Gebieten, in denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, ist der Eigentümer grundsätzlich verpflichtet, für die lärmempfindlichen Wohnräume des Gebäudes Schallschutzmassnahmen zu ergreifen. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Flughafen Zürich AG. Diese setzt die Massnahmen im Rahmen des «Programm 2010» um. Es umfasst im Wesentlichen den Einbau bzw. die Sanierung von Schallschutzfenstern und bei Bedarf die Sanierung von Rollladenkästen. Die Infobroschüre zum Programm können Sie abrufen unter:

www.programm2010.ch

«Wohnqualität Flughafenregion»

Eventuell können Sie auch vom Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» des Kanton Zürich profitieren. Bei Ersatzneubauten oder Gebäudesanierungen können für Schallschutzverbesserungen und wärmetechnische Sanierungsmassnahmen Beiträge des Förderprogramms beansprucht werden. Die Förderbeiträge werden auf allenfalls vorhandene Sanierungsmassnahmen im Rahmen des «Programm 2010» des Flughafens Zürich abgestimmt. Informationen dazu finden Sie unter:

www.wohnqualitaet.zh.ch

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte die Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürich, Amt für Mobilität, info@wohnqualitaet.zh.ch, Tel. 043 259 54 38.

Bezüglich allfälliger baurechtlicher Einschränkungen, Kostenübernahmen etc. aufgrund des Fluglärms, übernimmt der Verkäufer keinerlei Gewähr. Abklärungen in diesem Zusammenhang sind durch die Käuferschaft vorzunehmen.

Hinweis: Das Förderprogramm ist befristet bis 2028, d.h. die Ausführung müsste spätestens 2027 erfolgen.

Kaufpreis, Ablauf und Termine

Besichtigungen

Das Baulandgrundstück Kataster 1130 kann ohne Terminabsprache besichtigt werden.

Das Mehrfamilienhaus können Sie an einem der nachstehenden Termine besichtigen:

1. Besichtigung: Donnerstag, 17.09.2026, 13.30 – 16.30 Uhr

2. Besichtigung: Donnerstag, 08.10.2026, 13.30 – 16.30 Uhr

Da die Wohnungen vermietet sind, finden geführte Besichtigungen statt. Besichtigungen werden nur mit Voranmeldung durchgeführt. Anmeldung bitte per Mail an: sandra.mazzini@bd.zh.ch. Die genaue Uhrzeit werden wir Ihnen raschmöglichst bestätigen.

Kaufpreis

Keine Mindestkaufpreisvorstellung.

Die beiden Liegenschaften werden zusammen im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft.

Die Käuferschaft trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes für beide Liegenschaften bis **spätestens Montag, 2. November 2026** (Posteingang).

Angebote per Telefon oder E-Mail werden **nicht** berücksichtigt. Ebenso Angebote nur für eine der beiden Liegenschaften.

Das Angebot für beide Liegenschaften ist mit folgenden Angaben:

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzinstitut)
- Nutzungsabsicht

an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Höri»

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Sandra Mazzini
Zollstrasse 36
8090 Zürich

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den oder die Meistbietende(n). Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

Unterlagen / Datenschutz

Diverse Unterlagen zur Liegenschaft sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter www.zh.ch/immobilien-verkauf «Verkaufsdokumentation und weitere Informationen».

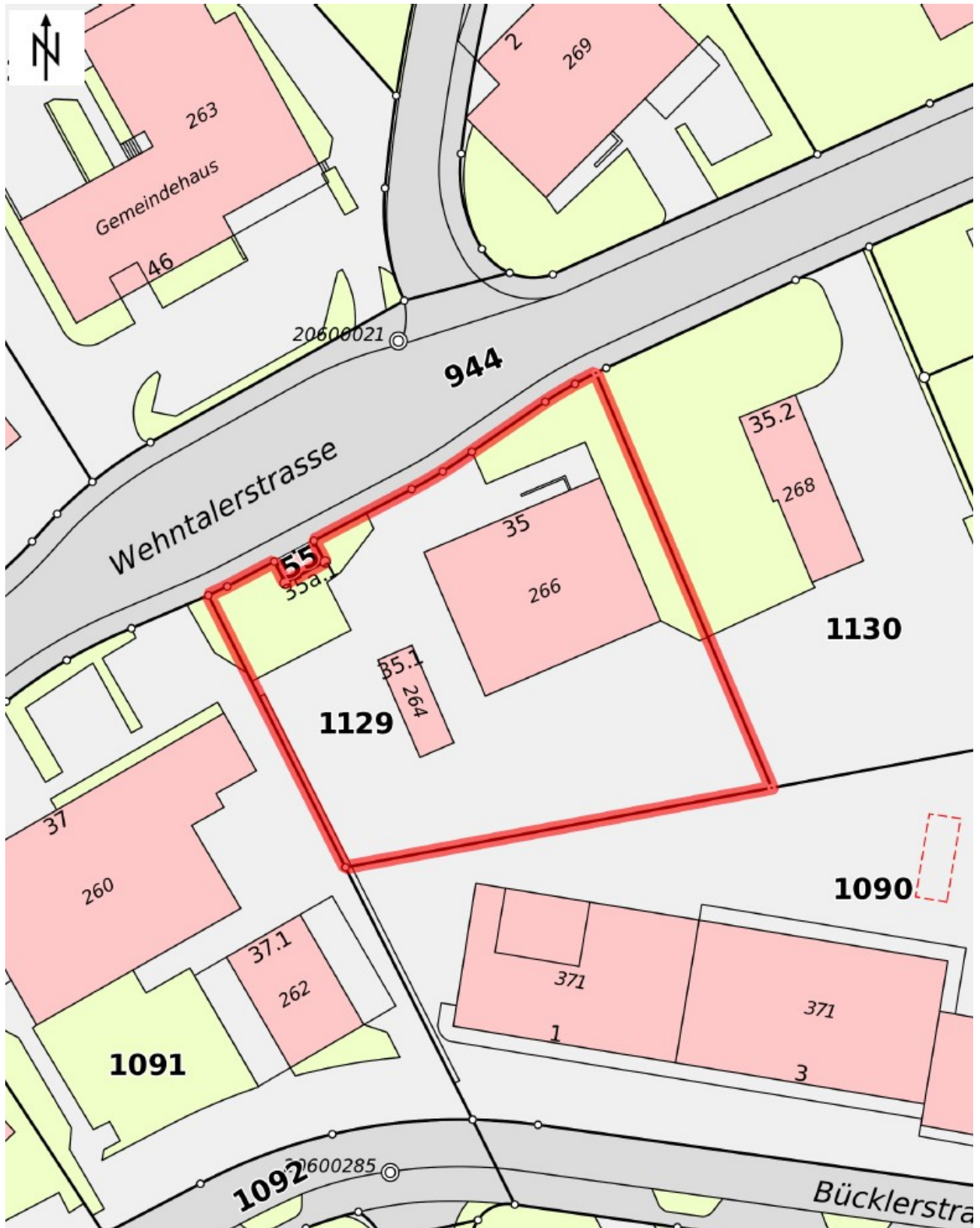
Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

Kontakt

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich
Telefon 043 257 46 26
sandra.mazzini@bd.zh.ch
www.immobiliensamt.zh.ch

Situationsplan Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



Bilder Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



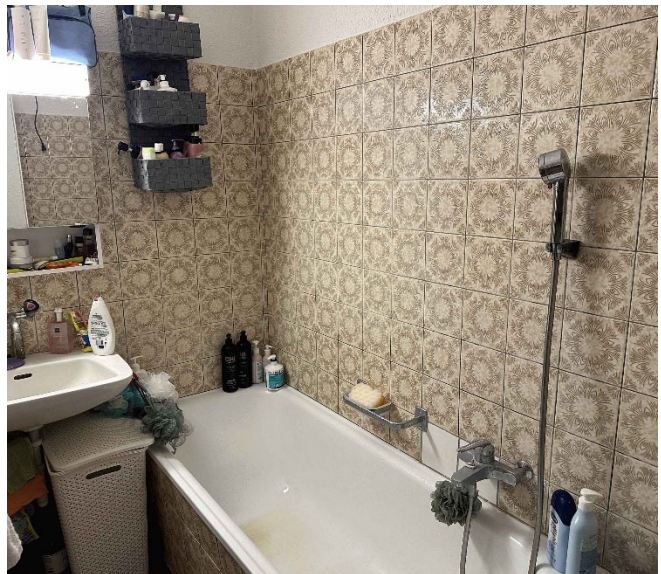
Bilder Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



Bilder Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



Bilder Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



Bilder Kataster 1129, Mehrfamilienhaus



This is an aerial map of a residential area, likely from a public land records office. The map shows several lots, each labeled with a lot number and a parcel number. A large lot in the center is outlined in red. Other lots are labeled with numbers like 35, 269, 44, 268, 266, 35.2, 31, 573, 371, 1, 3, 371, 1090, 108, 29, 944, 20600021, and 2. A north arrow is in the top left.

Bilder Bauland angrenzend an Mehrfamilienhaus

