

Niederweningen ZH: Baulandgrundstück mit Bestandesobjekt



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Fact & Figures	4
Transaktionsübersicht	5
Makrolage	6
Makrolage Verkehrserschliessung	7
Mikrolage	8
Bauzone	9
Volumenmodell der Potenzialstudie	10
Grundrisse Bestand	11
Katasterplan / Grundbuch / Altlasten	12
Fotos	13
Transaktionsprozess	14
Kontakt	15

Einleitung

Primus Property AG wurde exklusiv von der Eigentümerin mit dem Verkauf der in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Landparzelle beauftragt.

Diese Verkaufsdokumentation ist ausschliesslich für den Empfänger bestimmt und dient exklusiv als Basis zur Abgabe eines verbindlichen Angebots im Rahmen des aktuellen Verkaufsprozesses. Sie begründet keinerlei spezifischen Rechte für den Empfänger und stellt kein Angebot zum Kauf der beschriebenen Liegenschaften dar. Alle in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen dürfen für keine andere Zwecke als der Prüfung der Liegenschaften genutzt werden. Die Verkaufsdokumentation und die darin enthaltenen Daten dürfen nicht an Dritte, welche nicht unmittelbar mit der Prüfung der geplanten Transaktion in Verbindung stehen, weitergegeben werden.

Änderungen des Verkaufsprozesses und/oder die Beendigung des Verkaufsprozesses ohne Unterzeichnung eines Kaufvertrags bzw. ohne Verkauf des Objekts bleiben jederzeit und ohne Angaben von Gründen vorbehalten. Dem Kaufinteressenten entstehen dadurch keinerlei Forderungen, insbesondere hat er sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Prüfung der Objekte und der Vorbereitung der Transaktion selber zu tragen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden Primus Property AG von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt. Es wird keine implizite oder explizite Zusicherung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen gegeben. Jegliche Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Jegliche Kontaktaufnahme oder Anfragen in Verbindung mit diesem Dokument als auch in Verbindung mit der geplanten Transaktion müssen ausschliesslich über die Mitarbeitenden von Primus Property AG erfolgen.

Makler und Agenten sind vom Verkaufsprozess ausgeschlossen. Sowohl die Eigentümerin des Grundstücks als auch Primus Property AG als deren Beauftragte lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler ab.

Transaktionsübersicht

An ausgezeichneter Lage direkt beim Bahnhof Niederweningen gelangt eine interessante Entwicklungsparzelle mit bestehendem Abbruchobjekt zum Verkauf. Die heutige Bebauung schöpft das Potenzial des Grundstücks bei weitem nicht aus. Durch die Übertragung von Ausnutzungsreserven von der Nachbarparzelle verfügt die Parzelle über eine erhöhte Ausnutzung und eignet sich ideal für die Realisierung eines kleinen Mehrfamilienhauses. Die hervorragende ÖV-Anbindung und das vorhandene Entwicklungspotenzial machen dieses Angebot besonders attraktiv für kleinere Investoren und Projektentwickler.

HINTERGRUND

Die Eigentümerschaft fokussiert sich künftig auf ihr operatives Kerngeschäft und zieht sich vollständig aus der Vermietung von Einfamilienhäusern zurück. Da eine eigene Entwicklung der Liegenschaft nicht zum strategischen Tätigkeitsfeld gehört, wird die Parzelle zum Verkauf angeboten. Das Einfamilienhaus ist leerstehend und steht ohne mietrechtliche Bindungen zur Verfügung. Dies ermöglicht einem Käufer eine zeitnahe Umsetzung seiner Projekt- oder Neubaupläne.

Zur Beurteilung des Entwicklungspotenzials wurde die Husstein & Partner AG mit der Erstellung einer Studie beauftragt. Diese basiert auf einem Ausnutzungstransfer von 302 m³ Baumasse von der benachbarten Parzelle. Auf Grundlage dieser Studie erfolgte anschliessend die Bewertung durch die Wüest Partner AG. Beide Dokumente werden im erweiterten Datenraum vollständig zur Verfügung gestellt.

TRANSAKTIONSPROZESS

Der Verkauf erfolgt in einem einstufigen Verfahren an den Meistbietenden.

Diese Verkaufsdokumentation dient der ersten Einschätzung des Objekts; weiterführende Unterlagen sind im detaillierten Datenraum einsehbar, nach Rückmeldung mit Angabe von Kontaktdaten mit E-Mail und Telefonnummer.

Interessierte Kaufparteien haben die Möglichkeit, die Parzelle jederzeit selbstständig zu besichtigen. Das bestehende, abbruchreife Einfamilienhaus ist derzeit nicht Bestandteil der Besichtigungen und wird qualifizierten Interessenten zu einem späteren Zeitpunkt zugänglich gemacht.

Die Vergabe erfolgt nach Prüfung der eingereichten Kaufangebote durch die Eigentümerschaft. Diese behält sich vor, den Zuschlag nach freiem Ermessen zu erteilen.

Facts & Figures

LAGE

Gemeinde 8166 Niederweningen
Objektadresse Murzlenstrasse 48

GRUNDSTÜCK

Grundstück-Nr. Kat. Nr. 2694
Grundstückfläche 1'202 m²
Bauzone Zone W2.1 Wohnzone 2.1
Baumasse BMZ 2.1
ergibt 2'524 m³ Baumasse
Mehrausnutzung aus Nutzungstransfer
von Parzelle neu Kat. Nr. 2693
Baumasse +302 m³
Total Baumasse → Ergibt total **2'826 m³**
Altlasten Kein Eintrag im Kataster der belasteten
Standorte

EIGENTÜMER Bucher-Guyer AG, Niederweningen

BESTAND: 6.5-ZIMMER-EFH MIT DOPPELGARAGE

Baujahr 1930 / Abbruchobjekt infolge
Wasserschaden und Alter
Kubatur 917 m³ / GVA-Wert CHF 774'057

POTENZIELLE NUTZUNG (Basis Machbarkeitsstudie Husistein & Partner AG)

Gebäude (GV)	1 Gebäude	ca.	2'677 m ³
Wohnungen (HNF)	Gebäude	ca.	608 m ²
	z.B. Wohnen (6 Whg)	ca.	608 m²
Parkierung	Tiefgarage		9 GP
	Aussenparkplätze		2 PP
Baumassenreserve	150 m ³ verbleibend		

POTENZIELLE ERTRÄGE (Basis Bewertung Wüest Partner AG)

Verkaufserlöse z.B. STWE
auf Basis Studie Husistein & Partner AG CHF 6'085'000.--

VERKAUF

Einstufiges Verfahren **mit Verkauf an den Höchstbietenden**

Makrolage



Niederweningen ist eine Gemeinde im Kanton Zürich. Sie befindet sich in der Region Lägern, welche für ihre malerische Landschaft und ihre Nähe zur Natur bekannt ist. Hier sind einige Lagevorteile der Gemeinde Niederweningen:

Naturnähe: Niederweningen liegt am Rande des Zürcher Unterlandes und bietet somit einen direkten Zugang zu einer reizvollen natürlichen Umgebung. Die Gemeinde ist von grünen Wiesen, Wäldern und Hügeln umgeben, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber macht.

Verkehrsanbindung: Obwohl Niederweningen eine ländliche Gemeinde ist, ist sie dennoch gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Nähe zur Stadt Zürich ermöglicht es den Einwohnern, von den Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten der Stadt zu profitieren, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und idyllischen Umgebung leben.

Wirtschaftliche Stabilität: Die Lage in der Nähe von Zürich und Baden bietet den Einwohnern von Niederweningen Zugang zu Arbeitsplätzen in einer Vielzahl von Branchen, von der Finanz- und Technologiebranche bis hin zu Dienstleistungen und Handel. Dies trägt zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde bei und bietet den Bewohnern vielfältige berufliche Möglichkeiten.

Lebensqualität: Die Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe macht Niederweningen zu einem Ort mit hoher Lebensqualität. Die Bewohner können die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten und Möglichkeiten der nahe gelegenen Stadt Zürich verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet die Lage der Gemeinde Niederweningen eine attraktive Kombination aus natürlicher Schönheit, wirtschaftlicher Stabilität, guter Lebensqualität und kultureller Vielfalt, die sie zu einem begehrten Wohnort macht.

Mikrolage

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre zentrale und gut erschlossene Lage. Der Bahnhof Niederweningen mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Zürich HB (ca. 35 Minuten) sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehdistanz. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch die nahegelegene Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Baden, Döttingen und Kaiserstuhl.

CA. 300 M
BAHNHOF MIT AVEC

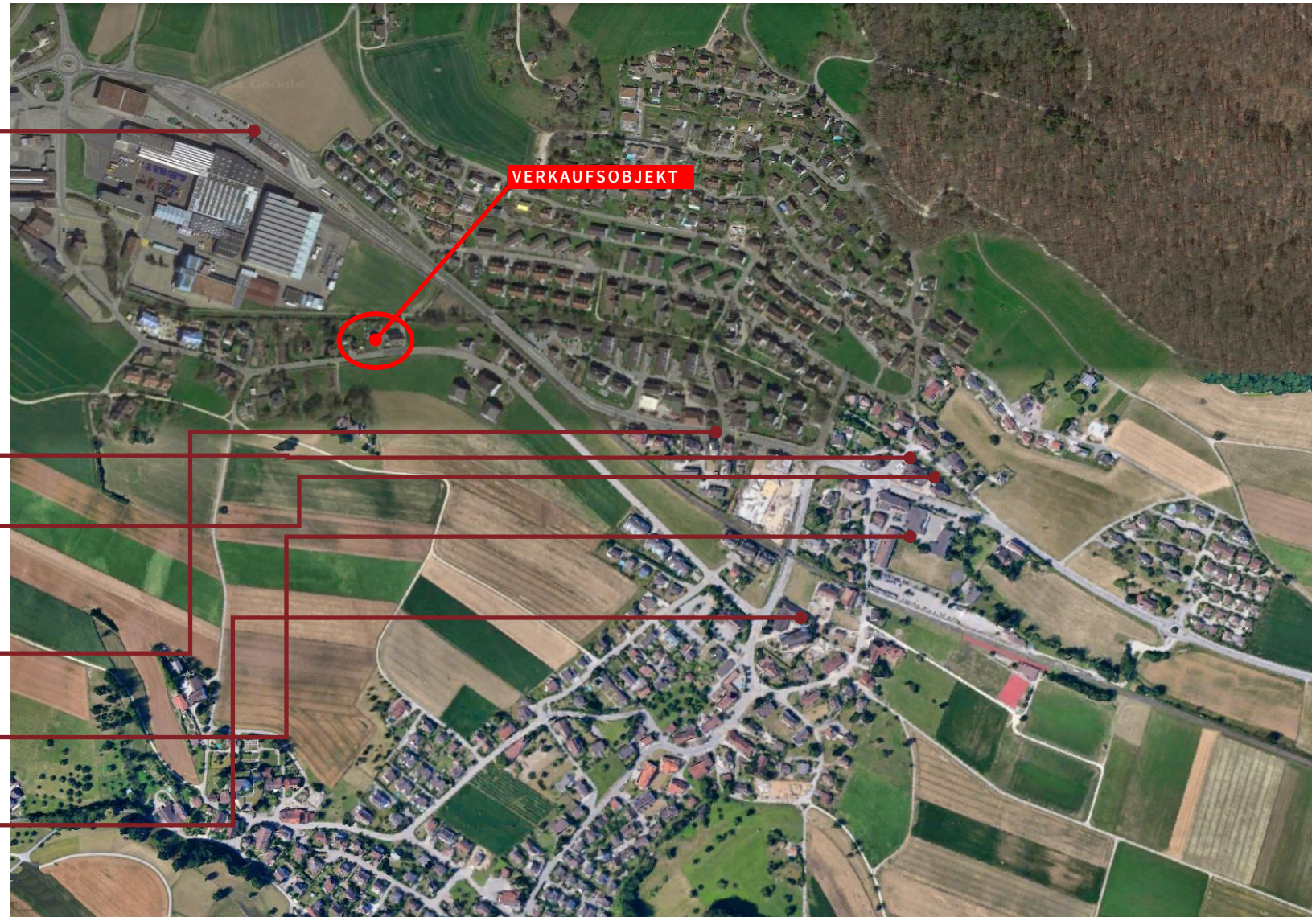
CA. 750 M
VOLG

CA. 760 M
BLUMENLADEN

CA. 600 M
RAIFFEISENBANK

CA. 750 M
SCHULE, SEKUNDAR

CA. 650 M
SCHULE, PRIMAR



Bauzone

BNO Revision vom 21. Juli 2014

Wohnzone 2.1

Baumasse 2.1 m³/m²

Kein Arealüberbauungsbonus:
erst ab 3'000 m² +10% (zu klein)

Gebäudehöhe 7.50 m / 8.1 m

Firsthöhe 7.00 m

Grundabstand 5.00 m (klein)

8.00 m (gross)

Strassenabstand 6.00 m

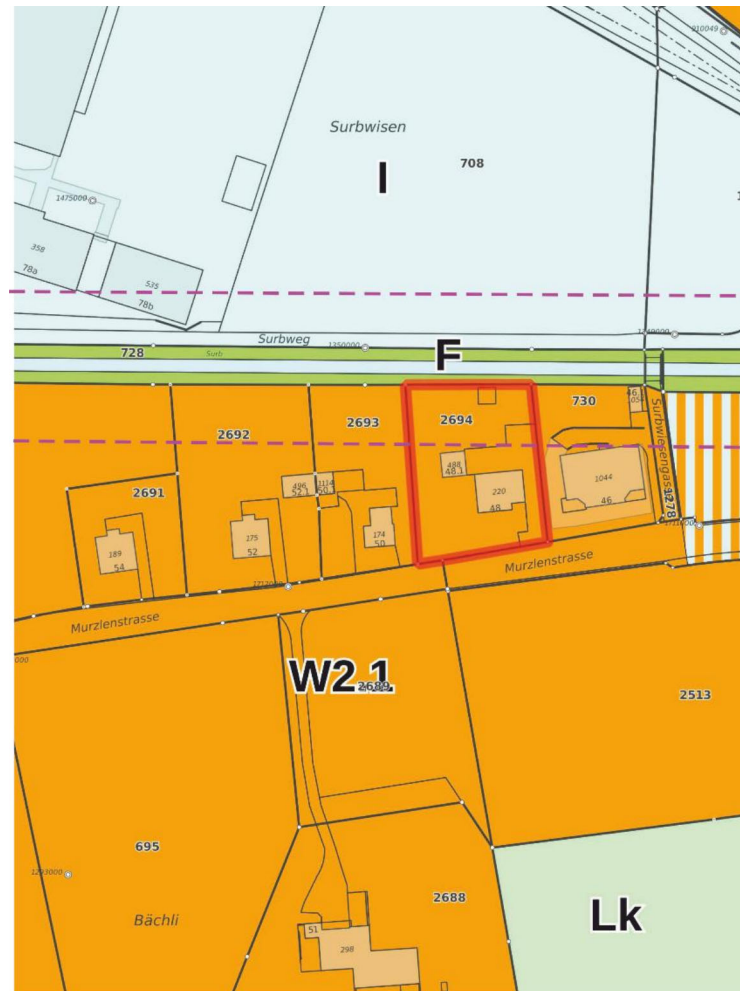
Gebäudelänge 25 m

Gesamtlänge 30 m

Auffüllungen/

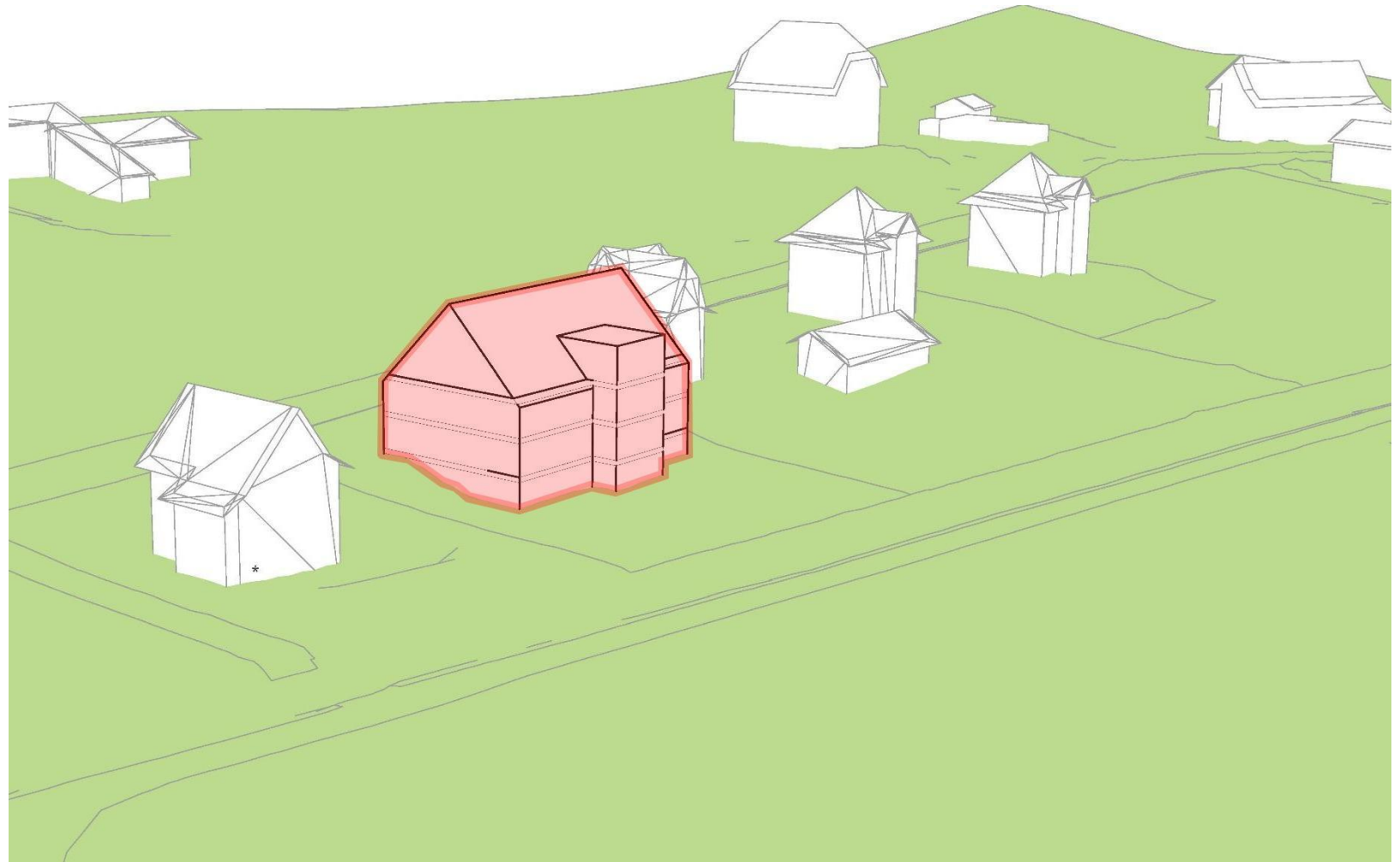
Abgrabungen max. 1.50 m

Dachaufbauten nur im 1. DG,
auf 1/3



Bauzonen	
	Kernzone
	Wohnzone 1.2
	Wohnzone 1.5
	Wohnzone 2.1
	Wohnzone 2.4
	Wohn- und Gewerbezone 2.1
	Wohn- und Gewerbezone 2.4
	Industriezone
	Gewerbezone
	Zone für öffentliche Bauten
	Terrassenhäuser zugelassen
Weitere Zonen	
	Freizeitzone
	Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen
	Landwirtschaftszone, kommunal
Weitere Festsetzungen	
	Gewässerabstandslinie

Volumenmodell der Potenzialstudie



Quelle: Potenzialstudie Husistein & Partner AG (im Datenraum verfügbar)

Grundrisse Bestand

Flächen (HNF/NNF)

UG: HNF 14 m² NNF 59 m²

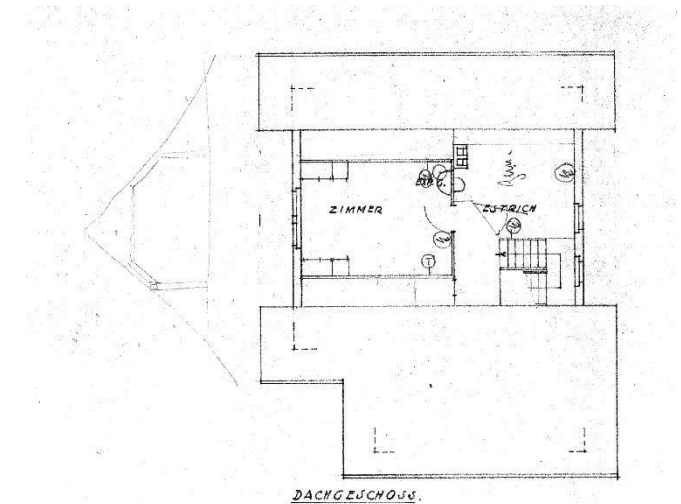
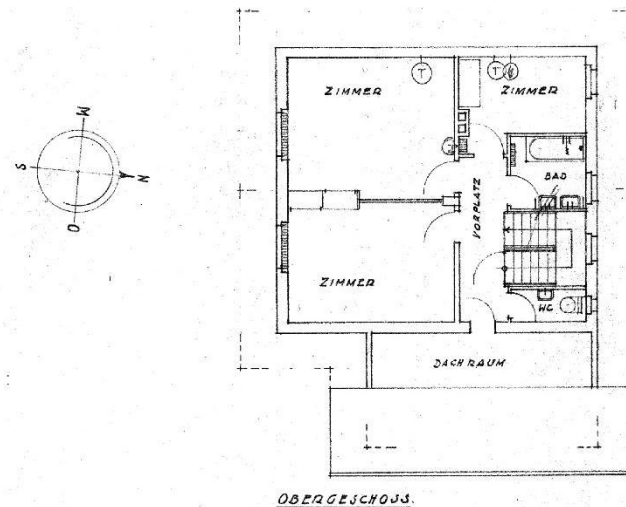
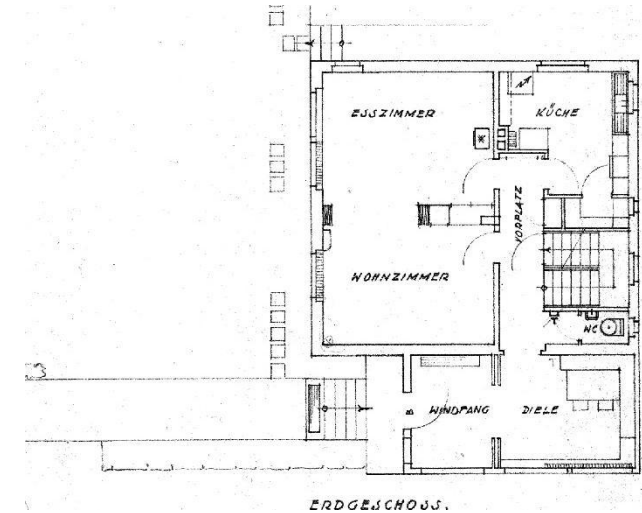
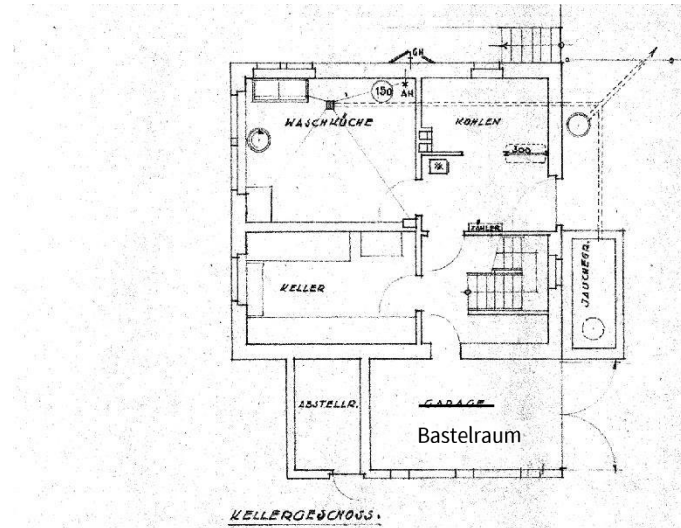
EG HNF 74 m²

OG HNF 57 m² NNF 17 m²

DG HNF 24 m² NNF 18 m²

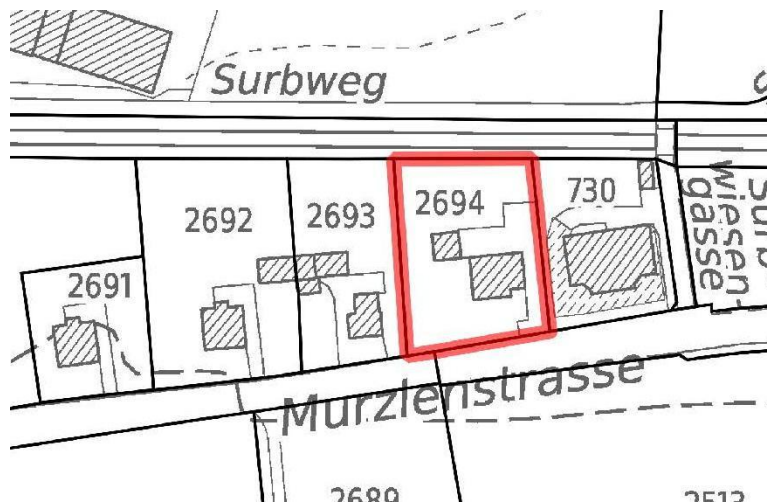
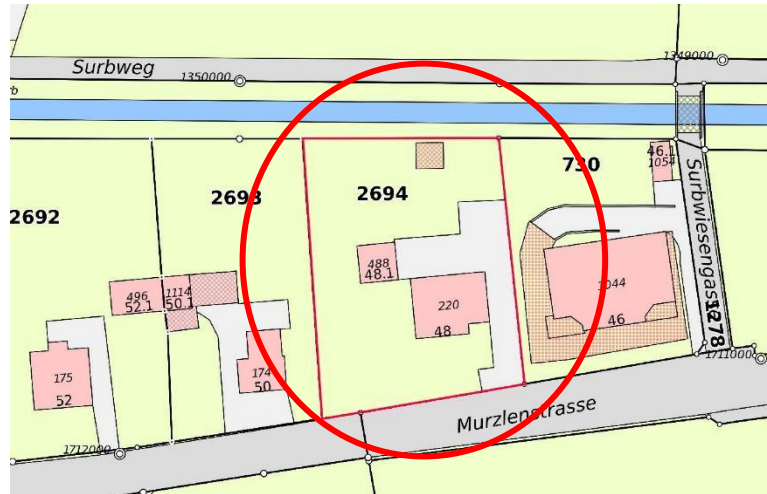
Volumen

nach GVZ 917 m³



Die Pläne können von den aktuellen Gegebenheiten abweichen. Plansatz im Datenraum

Katasterplan / Grundbuch / Altlasten



KATASTERPLAN / GRUNDBUCH

Kataster	2694 Plan 8, Surbwiesen
Fläche Parzelle	1'202 m ²
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten bestehend	gemäss Grundbuch keine relevanten Eintragungen
Relevante Dienstbarkeit	Nutzungstransfer von 302 m³ Baumasse von der Parzelle Kat. Nr. 2693

ALTLASTENKATASTER

Altlasten	kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
-----------	--



Luftaufnahmen und Ansichten

Transaktionsprozess

Juni 2026

BESICHTIGUNGEN	Die Parzelle steht für eine freie Besichtigung zur Verfügung. Die Besichtigung des bestehenden Wohnhauses erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Endphase des Verkaufsverfahrens.	beliebig und individuell
DETAILLIERTE UNTERLAGEN	Interessierten Kaufparteien werden nach entsprechender Interessenbekundung und Rückmeldung auf das Inserat umfassende Objektunterlagen über einen geschützten Datenraum zugänglich gemacht.	
ABGABE VERBINDLICHES KAUFANGEBOT(BO)	intern bewilligtes Kaufangebots mit Bereitschaft zu einer Unterzeichnung eine Reservation mit Anzahlung	schnellstmöglich
ZUSCHLAGSENTSCHEID	Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Leisten einer Reservationszahlung (ca. 4% des Kaufpreises, gerundet auf 10T) und	max. 1-2 Wochen nach Abgabe des BO
SIGNING / CLOSING	Finalisierung des Kaufvertrages und Beurkundung/Eigentumsübertragung	innert 2 Monaten nach Unterzeichnung der Reservation
NUTZEN/SCHADEN		mit Beurkundung/Eigentumsübertragung
BEMERKUNG	Die fristgerechte Einreichung eines verbindlichen Kaufangebots wird im Rahmen des Auswahlverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Verkäuferschaft behält sich jedoch vor, den Zuschlag nach freiem Ermessen zu erteilen und dabei neben dem Kaufpreis auch weitere für die Transaktion relevante Kriterien zu berücksichtigen.	

Kontakt



Heiner Schaeppi

Partner

h.schaeppi@pripro.ch

Tel. direkt: +41 44 457 60 62

Gerne stehe ich Ihnen zur
Beantwortung Ihrer Fragen
zur Verfügung.

STANDORT ZÜRICH

Primus Property AG
Binzallee 4
CH-8055 Zürich
T +41 44 457 60 60
F +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch

STANDORT AARAU

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
CH-5000 Aarau
Tel. +41 62 503 71 81
Fax +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch