

# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

Regensbergerstrasse 24, 8162 Steinmaur

**Wohnhaus mit Ökonomieteil, Nebengebäude und Baulandreserve**  
mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 220 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 2 534 m<sup>2</sup> Umschwung  
(inkl. Baulandreserve)





Verkaufsobjekt

Regensbergerstrasse 24 • 8162 Steinmaur

Wohnhaus mit Ökonomieteil • Nebengebäude und Baulandreserve

|   |    |
|---|----|
| <b>Allgemeiner Beschrieb</b>  | 3  |
| <hr/>   |    |
| Allgemeines • Infrastruktur<br>Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster<br>Landeskarten • Orthofoto  |    |
| <b>Objekt und Anlage</b>  | 7  |
| <hr/>   |    |
| <b>Auszug aus der Bau- und Zonenordnung</b>   | 8  |
| <hr/>   |    |
| <b>Denkmalschutz</b>  | 9  |
| <hr/>   |    |
| <b>Bau- und Zonenordnung</b>  | 10 |
| <hr/>   |    |
| <b>Grundbuchauszug</b>  | 13 |
| <hr/>   |    |
| <b>Impressionen</b>   | 15 |
| <hr/>   |    |
| <b>Verkaufsbedingungen</b>  | 25 |
| <hr/>   |    |
| Preis<br>Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren<br>Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung<br>Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte |    |
| <b>Besichtigung des Verkaufsobjektes</b>  | 26 |
| <hr/>   |    |
| <b>Einreichung von Offerten, Freizeichnung</b>  | 26 |
| <hr/>   |    |



## Allgemeiner Beschrieb



### Allgemeines

Sünikon ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Steinmaur im Bezirk Dielsdorf im Zürcher Unterland.

Obwohl Sünikon sehr ländlich wirkt ist der öffentliche sowie private Verkehr gut erschlossen. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Steinmaur. Die Sekundarschule wird im nahegelegenen Dielsdorf besucht.

In Sünikon selber gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten aber in Steinmaur befindet sich ein Volg, sowie Hofläden und für den Grosseinkauf bietet sich Dielsdorf mit seinem grossen Coop, Migros oder Aldi an.

Sünikon ist der perfekte Ausgangspunkt zum Wandern oder Biken im Grünen. Ein Spaziergang auf den Regensberg wird mit einem fantastischen Blick über das Tal belohnt. Von Sünikon aus kann man am aktiven Vereinsleben in Steinmaur teilhaben.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.steinmaur.ch](http://www.steinmaur.ch)

**Verkaufsobjekt**

**Regensbergerstrasse 24 • 8162 Steinmaur**

Wohnhaus mit Ökonomieteil • Nebengebäude und Baulandreserve



**Infrastruktur**

**Öffentlicher Verkehr**

Den Bahnhof Steinmaur erreichen Sie zu Fuss in ca. 20 Minuten.  
Von da aus bringt Sie die S15 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich,  
welchen Sie nach ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichen.

**Privatverkehr**

Den Autobahnanschluss Bülach West auf die A51 erreichen Sie nach ca. 7 km und  
Regensdorf auf die A1 nach ca. 10 km.

**Einkaufen**

Der nächste Volg ist 2,2km entfernt.

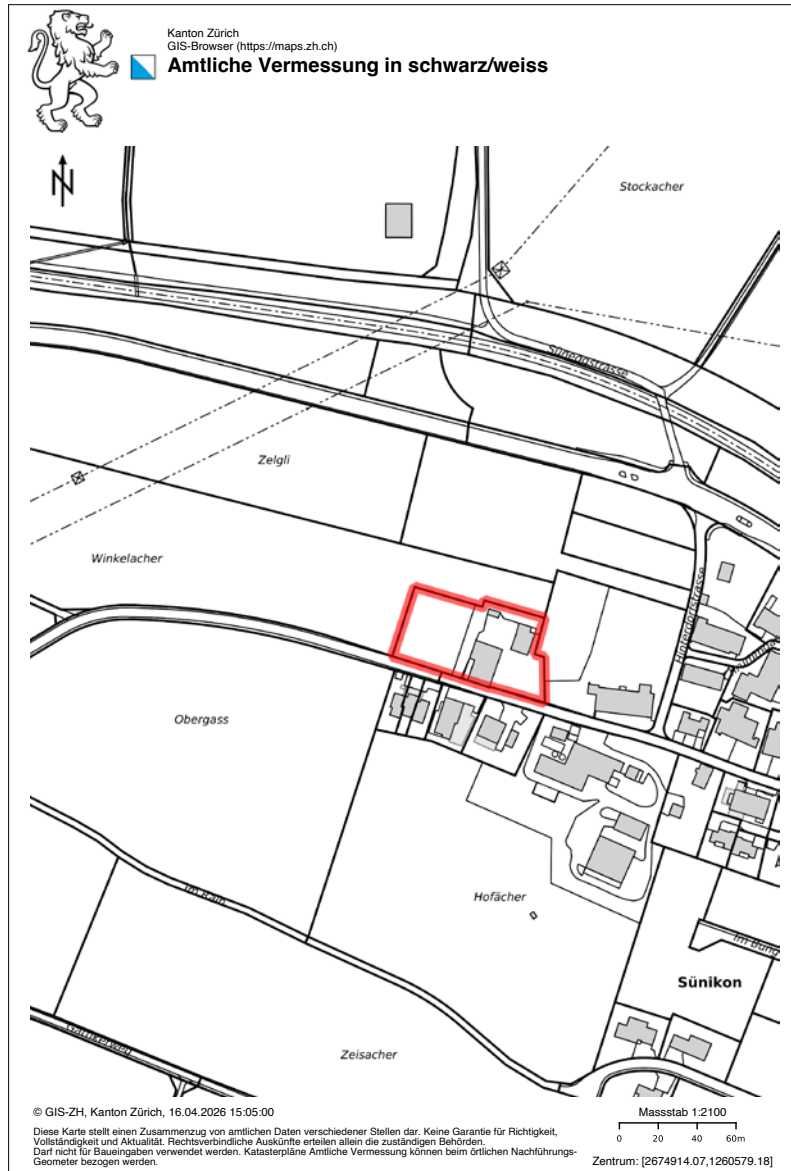
**Schulen**

|               |            |
|---------------|------------|
| Kindergarten: | ca. 1,4 km |
| Primarschule: | ca. 1,4 km |
| Oberstufe:    | ca. 2,4 km |

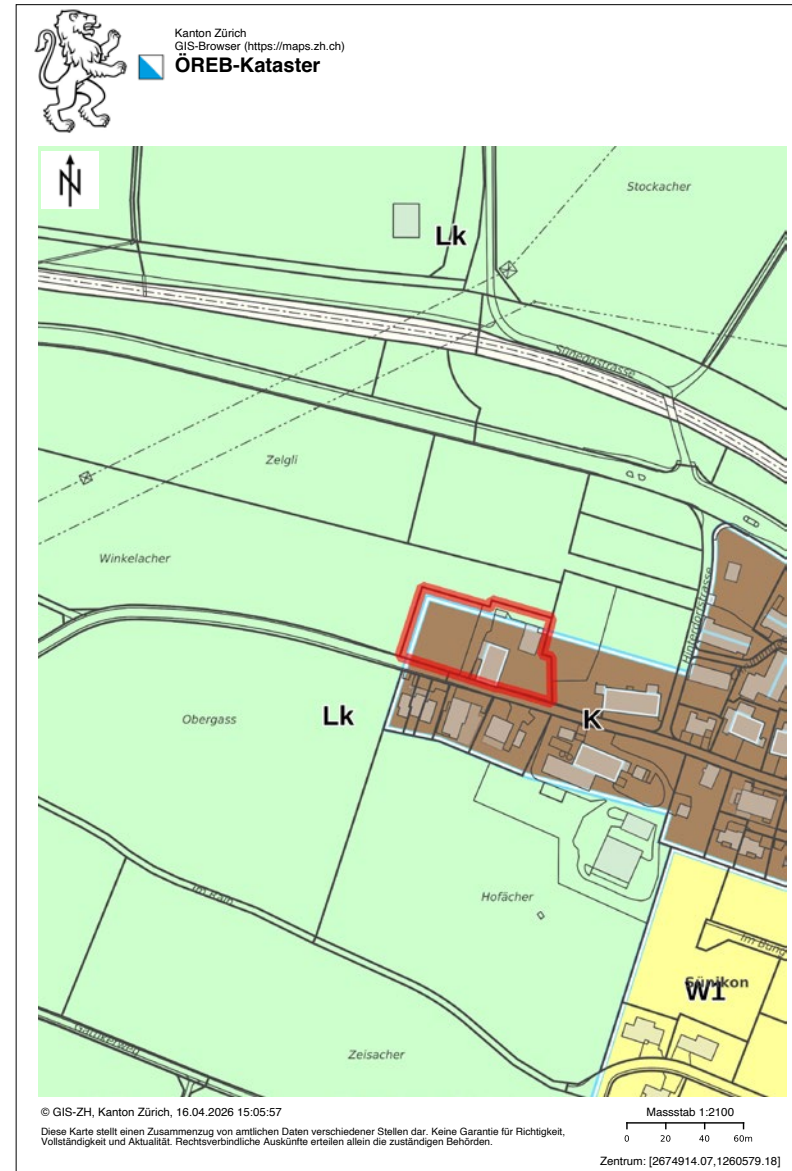
**Steuerfuss**

Gemeinde 108 %, Kanton 95 % und Kirche 10–14 %

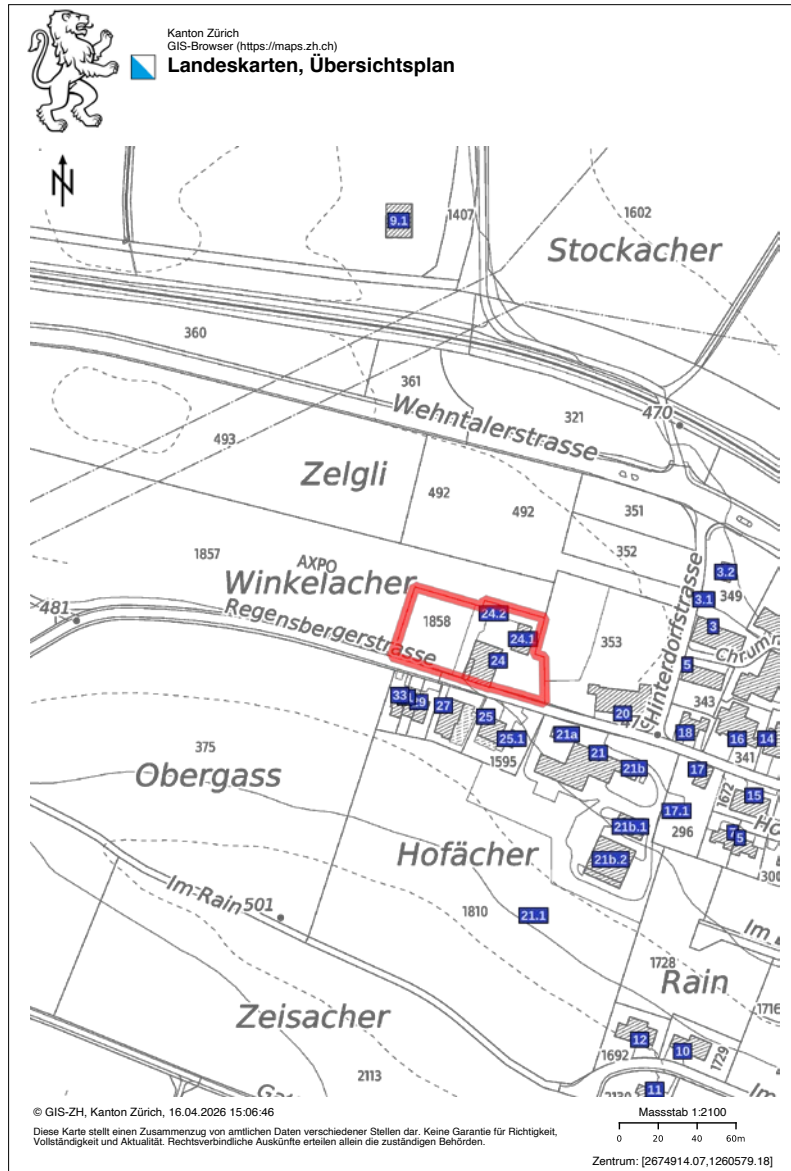
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten / Übersichtsplan**



**Orthofoto**



## Objekt und Anlage

### Objektbeschreibung

Wohnhaus mit Ökonomieteil, Nebengebäude und Baulandreserve

**Adresse** Regensbergerstrasse 24, 8162 Steinmaur

**Kataster** 1858

**Grundstückfläche** 2 944 m<sup>2</sup>

**Umgebung** Hofplatz

**Nutzung** Wohnen und Landwirtschaft  
(Kernzone – K und Landwirtschaftszone)

**Verdachtsfläche** Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

**Wärmeerzeugung** Kachelofen im Wohnzimmer

→ Objekt und Anlage

## Gebäude 1

---

### Wohnhaus mit Scheune

|             |  |
|-------------|--|
| Baujahr     | 1889   |
| Kubatur     | 1 923 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung Kt. Zürich) |
| Wohnfläche  | ca. 165 m <sup>2</sup>   |
| Lagerfläche | ca. 110 m <sup>2</sup>   |

## Gebäude 2

---

### Schopf

|             |  |
|-------------|--|
| Baujahr     | 1889   |
| Kubatur     | 428 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung Kt. Zürich) |
| Lagerfläche | ca. 110 m <sup>2</sup>   |

## Gebäude 3

---

### Garagengebäude

|         |   |
|---------|---|
| Baujahr | 1983  |
| Kubatur | 43 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung Kt. Zürich) |

## Denkmalschutz

Das Wohnhaus ist im kommunalen Denkmalschutzinventar geführt.

**Schutzziel:** Das Bauernhaus ist in seiner prominenten Lage schützenswert. Die substanzielle Erhaltung der bestehenden Bausubstanz samt des Innenausbaus, soweit dieser historische Elemente aufweist, ist anzustreben.

Wichtig ist die Erhaltung der Firstlinie, sowie der Hoffassade und der nördlichen Giebelseite.

Der Entscheid über Unterschutzstellung- respektive Freistellung ist im Rahmen eines Fachgutachtens abzuklären und kann mit einer Baueingabe und/oder einem entsprechenden Begehren provoziert werden.

# Bau- und Zonenordnung

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone K.

## I. Kernzone (K)

### Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:

- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Erneuerung und Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich die Farbgebung
- Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen

Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

### Art. 4 Umbau- und Ersatzbauten

Herkömmliche Gebäude dürfen entweder nach Art. 5 neu erstellt oder unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

### Art. 5 Grundmasse für Neubauten

Es gelten folgende Grundmasse:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Vollgeschosse               | max. 2    |
| anrechenbare Untergeschosse | max. 1    |
| anrechenbare Dachgeschosse  | max. 2    |
| Gesamtlänge                 | max. 30 m |

Grenzabstände:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| kleiner Grundabstand | mind. 3,5 m |
| grosser Grundabstand | mind. 8,0 m |

### Art. 6 Nutzweise

Die Kernzone dient der Wohnnutzung, zulässig sind ferner Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche und andere mässig störende Betriebe.

### Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Abgrabungen

Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Abgrabungen sind nur erlaubt für:

- Haus- und Kellerzugänge
- Gartenausgänge
- Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen
- ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses

Weitere Informationen finden Sie unter der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Steinmaur.

# Inventar für schützenswerte Objekte

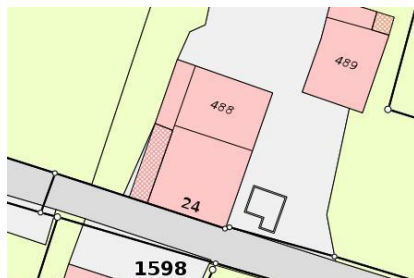
Bauernwohnhaus Regensbergerstr. 24  
Steinmaur Vers. Nr.: 488

**Gilt nicht als  
Mitteilung im Sinne  
des § 209 PBC.**

## Bauernwohnhaus

Gemeinde: Steinmaur  
Ortsteil: Sünikon

Adresse: Regensbergerstrasse 24  
Assekuranznummer: 488  
Parzellennummer: 1858  
Bauherrschaft: -  
Architekt: -  
Baujahr: 1889  
Bautyp: Landwirtschaftsgebäude / Bauernwohnhaus  
Datum Inventarblatt: 20.08.2015 Daniel Schulz  
Datum Überarbeitung: -  
Augenschein: Aussen: Mai 2015  
Alte Inventarnummer: 513.11



Situationsplan 1:500, GIS-ZH 2015.



Bauernhaus Regensbergerstr. 21, Ansicht von Süden, Foto Daniel Schulz 2015.

## Schutzbegründung

Das ehemalige Bauernhaus Regensbergerstrasse 21 gehört typologisch zu den Vielzweck-Bauernhäusern, welche Wohn- und Wirtschaftsteile unter einem grossen Dach vereinen. Dabei handelt es sich um ein repräsentatives Bauernhaus des späten 19. Jh., das massiv gebaut ist. Das Bauwerk prägt als Baukörper den nordwestlichen Dorfrand und ist daher von architektur- und heimatgeschichtlicher Bedeutung.

## Schutzziel

Das Bauernhaus ist in seiner prominenten Lage schützenswert. Die substanzielle Erhaltung der bestehenden Bausubstanz samt des Innenausbau, soweit dieser historische Elemente aufweist, ist anzustreben. Wichtig ist die Erhaltung der Firstlinie, sowie der Hoffassade und der nördlichen Giebelseite.

## Kurzbeschreibung

### Situation / Umgebung

Das ehem. Bauernhaus steht mit dem breiten Giebel zur Strasse. Vor der Ostseite befindet sich ein Hofplatz mit ehem. Miststock und nordöstlich steht ein ehem. Wagenschopf mit Schweineställen. Westlich des Hofes liegt offenes Acker- und Wiesland.

### Objektbeschreibung

Der breite 2-geschossige massive Vielzweckbau unter einem Satteldach hat einen nördlichen Hausteil und eine grosse Ökonomie südlich. Das Haus weist über Sockelzone symmetrische Fassade von 5 auf 3 Achsen auf, der Eingang liegt über 1-läufiger Treppe. Die Sprossenfenster haben steinerne Fensterstöcke, hofseitig wie die Holzteile der Ökonomie rot-braun gefasst, giebelseitig in den Wohngeschossen steinsichtig.

Die Ökonomie besteht aus Tenn und Stall und einem verbretterten Heuraum im OG. Die Giebelseite ist aus Quadersteinen gemauert. Die Rückseite ist durchgehend verputzt und am Hausteil befindet sich ein schmaler, fensterloser verbretterter Anbau.

### Bau- und besitzergeschichtliche Daten

- 1889 Baujahr, Jahreszahl am Kachelofen  
Besitzer: Hs Rudolf Müller, alt Friedensrichter  
Wohnhaus, Scheune, Stall, Futtertenne, 1 gewölbter Keller, freistehend, 9/10 gemauert, 1/10 Riegel, Ziegeldach
- 1900 Besitzer: Friedrich Maag, Zimmermann
- 1962 Edwin Maag-Hofmann übernimmt den Hof

Schweinehaltung bis 1954/55, 1995 Viehbestand aufgegeben

### Literatur und Quellen

- Archiv der kantonalen Denkmalpflege Zürich, Haederli Kartei VIII/312
- Gemeindecarchiv Steinmaur
- Gemeinde Steinmaur, Inventar kunst-/kulturhistorischer Schutzobjekte und archäologischer Denkmäler, aufgestellt von der Subkommission der OPK Steinmaur unter dem Präsidium von E. R. Lang, 1984, Nr. 513.11.

→ Inventar für schützenswerte Objekte



Bauernhaus Regensbergerstr. 21, Ansicht von Norden, Foto Daniel Schulz 2015.



Mitte links: Ansicht von Südwesten. Mitte rechts: Detail Hausteil, Fotos Daniel Schulz 2015.



Unten: Ansicht 1926, Gemeindearchiv Steinmaur.

# Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Dielsdorf

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 1/2 |
| Steinmaur | 1207  | CH607763775763 |     |

| Grundstücksbeschreibung |    |    |  |          |       |          |
|-------------------------|----|----|--|----------|-------|----------|
| Fläche                  |    |    | Beschreibung   | Änderung |       |          |
| ha                      | a  | m2 |  | Datum    | Beleg | Mutation |
|                         |    |    | Kataster 1858, Plan 13, Winkelacher                          |          |       |          |
|                         | 29 | 44 | Gesamtfläche   |          |       |          |
|                         |    |    | Gebäude  |          |       |          |
|                         | 18 |    | Nebengebäude, Nr. 10100767                                   |          |       |          |
|                         | 2  | 69 | Gebäude Landwirtschaft, Nr. 10100488, Regensbergerstrasse 24 |          |       |          |
|                         | 1  | 23 | Gebäude Landwirtschaft, Nr. 10100489                         |          |       |          |
|                         |    |    | Bodenbedeckung   |          |       |          |
|                         | 4  | 10 | Gebäude  |          |       |          |
|                         | 8  | 81 | befestigte Fläche  |          |       |          |
|                         | 12 | 23 | Acker, Wiese, Weide  |          |       |          |
|                         | 4  | 30 | Gartenanlage   |          |       |          |

| Eigentum |             |            |       |       |             |
|----------|-------------|------------|-------|-------|-------------|
| Ziffer   | Bezeichnung | Erwerbsart | Datum | Beleg | Bemerkungen |
|          |             |            |       |       |             |

| Anmerkungen |       |       |       |             |  |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort   | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |  |
| keine       |       |       |       |             |  |

| Vormerkungen |       |       |       |             |  |
|--------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort    | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |  |
| keine        |       |       |       |             |  |

# Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuchamt Dielsdorf

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 2/2 |
| Steinmaur | 1207  | CH607763775763 |     |

## Dienstbarkeiten

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
|              | keine     |       |       |       |             |

## Grundlasten

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
|              | keine     |       |       |       |             |

## Grundpfandrechte

| Art / Gläubiger | Pfandsumme CHF | Zins % | Pfandstelle | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|-----------------|----------------|--------|-------------|-------|-------|-------|-------------|
| keine           |                |        |             |       |       |       |             |

## Bemerkungen

| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Betrifft EREID |
|--------|-------------|-------|-------|----------------|
|        | keine       |       |       |                |

## Erläuterungen

|        |   |                      |   |
|--------|---|----------------------|---|
| a      | Aren                                    | Auszugsart           | Auszug  |
| EGRID  | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 15.06.2022, 15.11 Uhr                         |
| EREID  | Eidgenössische Rechteidentifikation     | Führungsart          | eidgenössisch                                 |
| F      | Frau                                    | Weiteres             | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |
| ha     | Hektaren                                |                      |   |
| M      | Mann                                    |                      |   |
| M[Zah] | Maximalzinsfuss                         |                      |   |
| m2     | Quadratmeter                            |                      |   |

## Impressionen

Aussenansicht





Aussenansichten • Wohnhaus mit Scheune



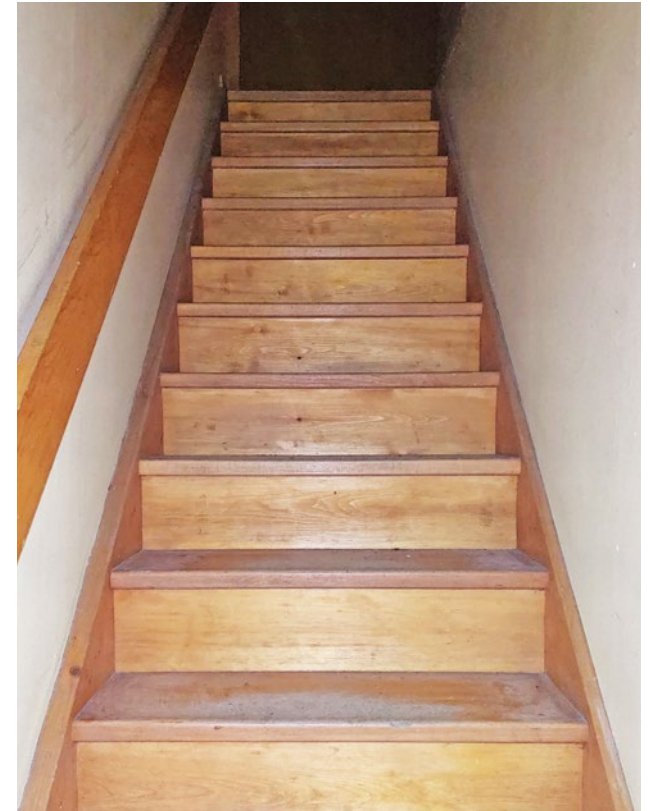
Aussenansichten • Schopf und Garagengebäude



Aussenansichten • Wohnhaus, Schopf und Garagengebäude



Wohnhaus • Erdgeschoss: Eingangsbereich Wohnhaus, Durchgang Scheune und Treppe zum Obergeschoss



Wohnhaus • Erdgeschoss: Nasszellen und Abstellraum



Wohnhaus • Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro



Wohnhaus • Obergeschoss: 3 x Zimmer und Nasszelle



Wohnhaus • Obergeschoss: Gang, Boiler und Stauraum



Wohnhaus • Dachgeschoss und Schopf



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 2 370 000.-**.  
(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 Miet- und Pachtverträge.  
Das Objekt wird vertragsbereinigt (gekündigt oder vereinbart) übertragen.

### 7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

## Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für Fragen kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten.

## 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.

Mit Zwischenhändler und Mäklern werden keine Verhandlungen geführt. Ihre allfällige Kontaktnahme ist unerwünscht. Jegliche Provisionsforderungen werden zurückgewiesen.

## Freizeichnung

Der Verfasser dieser Dokumentation hat sich bemüht, umfassend und fehlerfrei über die Grundstücke und deren Überbaubarkeit zu orientieren. Es ist ihm aber nicht möglich, sämtliche Aspekte anzusprechen. Gewährleistungsansprüche werden in diesem Zusammenhang vom Verfasser für sich und die Verkäuferschaft wegbedungen. Die Prüfung von Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben sowie deren allfällige Ergänzung und die Beurteilung der baurechtlichen Möglichkeiten und Chancen obliegt allein dem Interessenten.

**Niederhasli, im Mai 2026**



## 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