



Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Oberdorfstrasse 14/16, 8187 Weiach

Wohnhaus mit Scheune

mit ca. 138 m² Wohnfläche und 267 m² Umschwung

und Einfamilienhaus

mit ca. 130 m² Wohnfläche und 171 m² Umschwung





Verkaufsobjekt

Oberdorfstrasse 14/16 • 8187 Weiach

Wohnhaus mit Scheune • und Einfamilienhaus

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur • Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Objekt 1 Wohnhaus mit Scheune 7

Grundrisspläne Wohnhaus mit Scheune 8

Objekt 2 Einfamilienhaus 10

Grundrisspläne Einfamilienhaus 11

Bau- und Zonenordnung 14

Grundbuchauszug 15

Impressionen 17

Verkaufsbedingungen 32

Preis

Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren

Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung

Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 33

Einreichung von Offerten, Freizeichnung 33



Allgemeiner Beschrieb

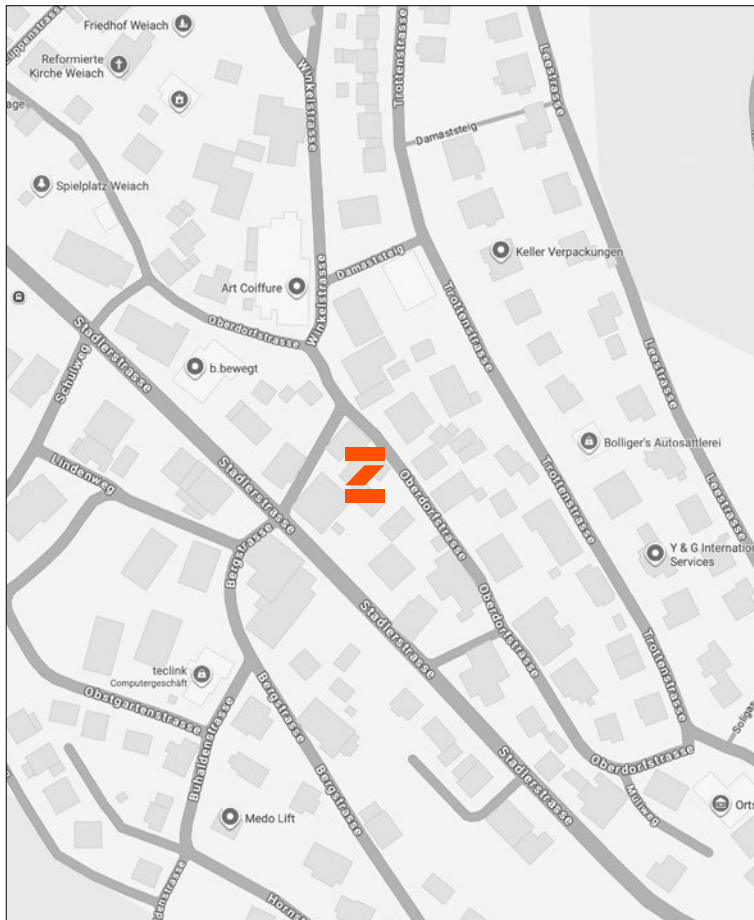
Allgemeines

Weiach liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Zürcher Unterlandes, direkt an der Grenze zum Kanton Aargau und unweit des Rheins. Die Gemeinde zählt ca. 2 120 Einwohnende und gehört zum Bezirk Dielsdorf. Weiach ist eine attraktive Gemeinde für Pendler und Naturliebhaber.

In Weiach deckt ein Volg-Dorfladen die wichtigsten Einkäufe des täglichen Bedarfs ab. Der private sowie der öffentliche Verkehr sind gut erschlossen. Die Gemeinde verfügt über eine eigene Primarschule, während sich die Oberstufe in Stadel befindet. Auch das Freizeit- und Vereinsleben kommt nicht zu kurz. Ob Wandern auf dem Stadelberg, Radfahren entlang des Rheins oder ein gemütlicher Spaziergang durch die Felder, für jeden ist etwas dabei.

Weitere Informationen finden Sie unter www.weiach.ch





Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Weiach, Gemeindehaus erreichen Sie zu Fuss in ca. 3 Minuten. Von da aus haben Sie einen Halbstundentakt zum Zürich Flughafen oder Kaiserstuhl AG, Bahnhof.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Glattfelden/Weiacherstrasse A50 erreichen Sie nach ca. 1,5 km.

Einkaufen

Der Volg ist ca. 5 Gehminuten entfernt.

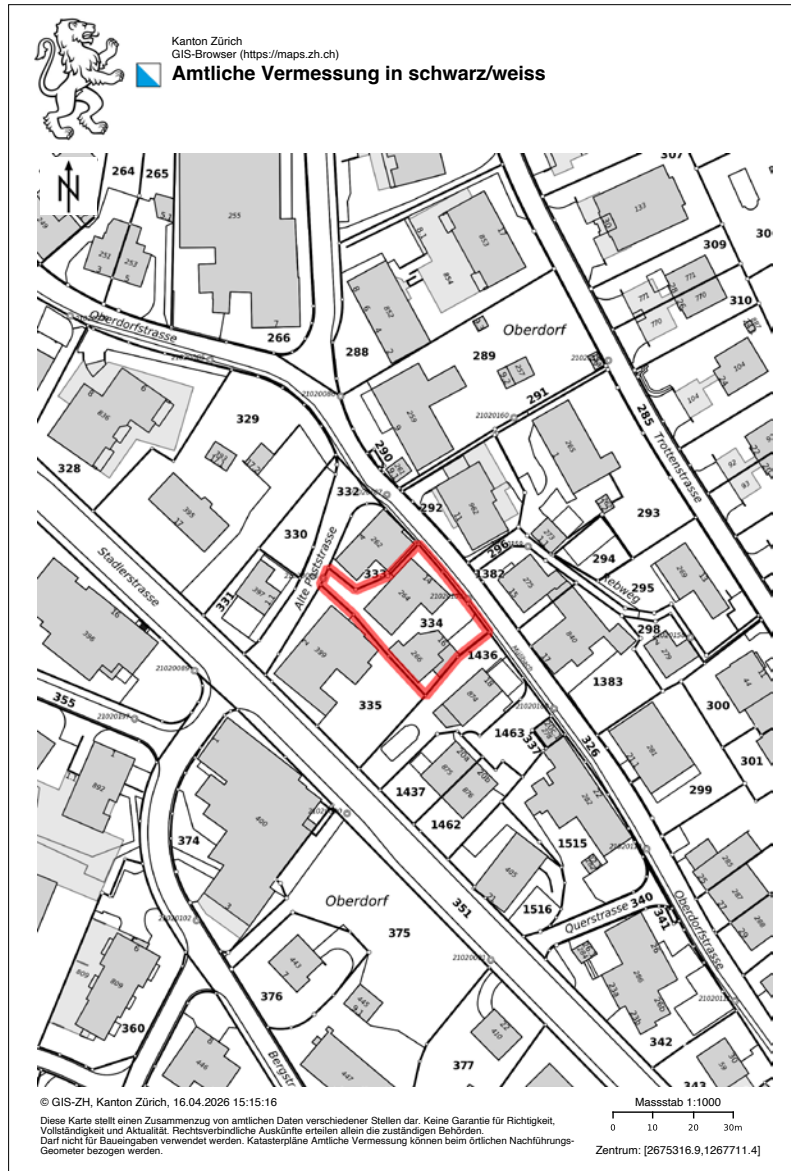
Schulen

Kindergarten:	ca. 300 m
Primarschule:	ca. 300 m
Oberstufe:	ca. 3,4 km

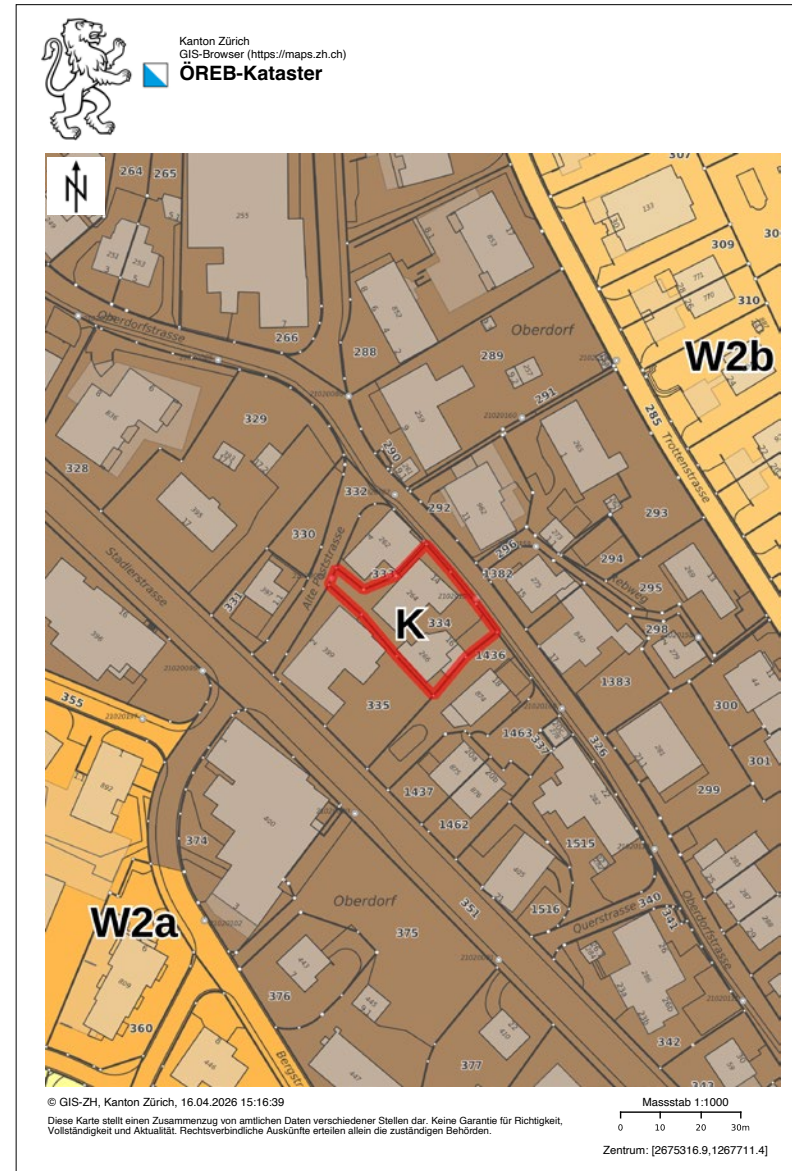
Steuerfuss

Gemeinde 96 %, Kanton 95 % und Kirche 11–14 %

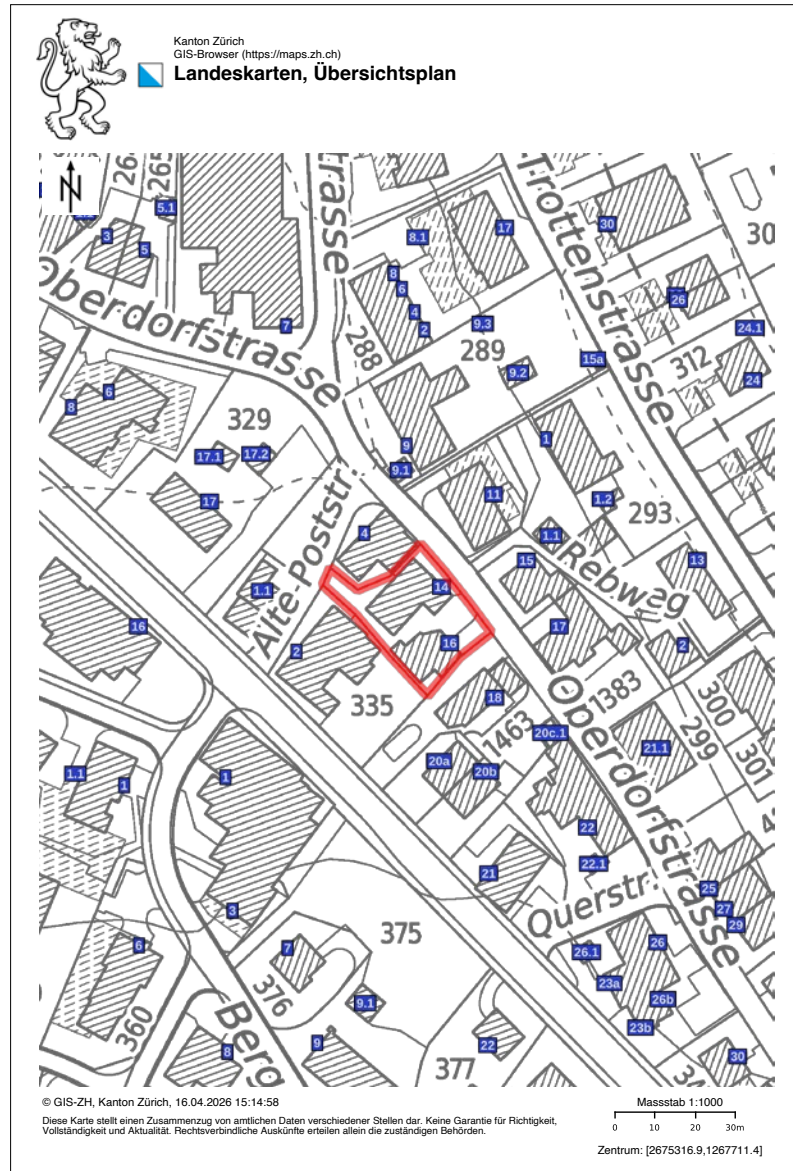
Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt 1

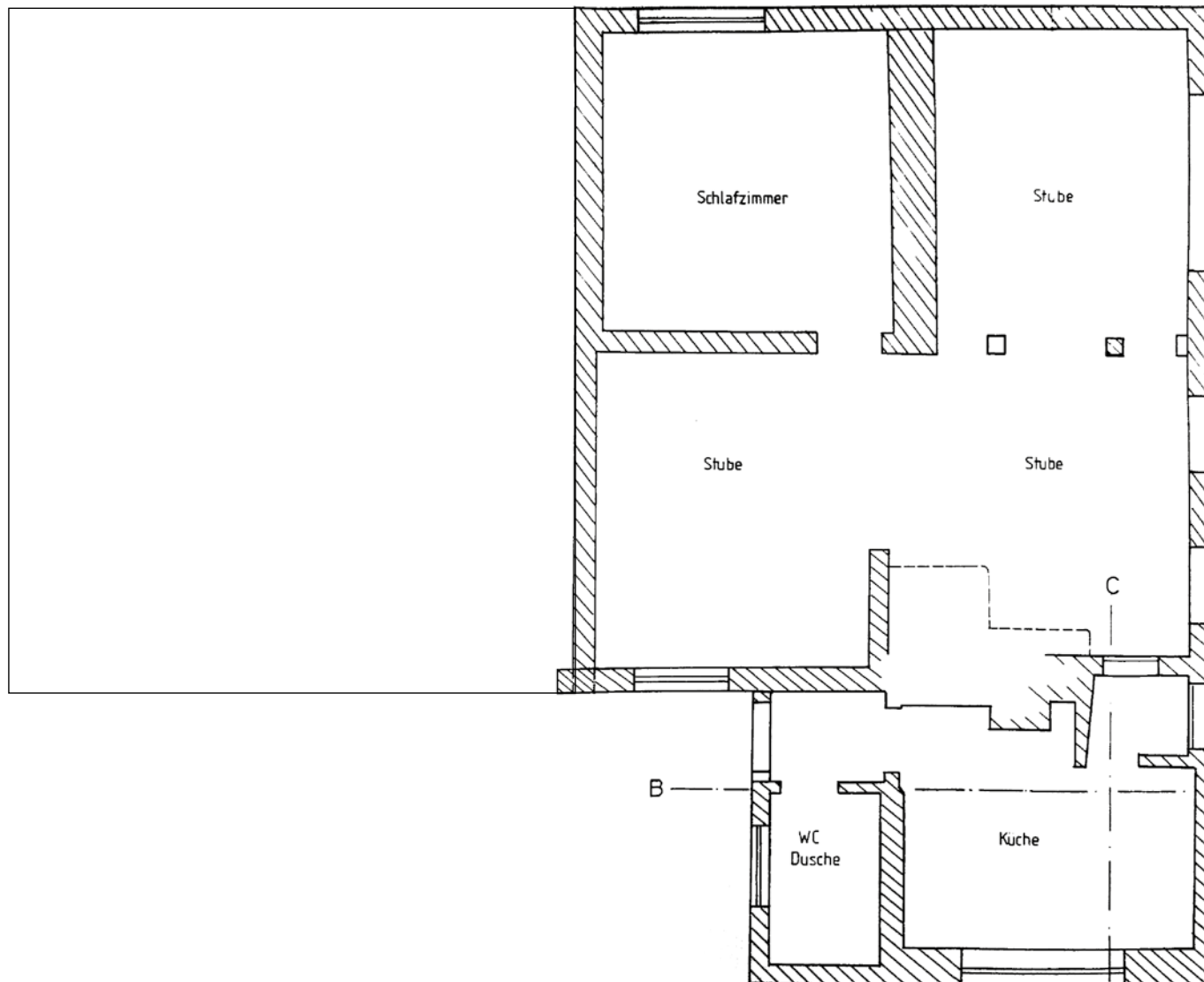
Objektbeschreibung **Wohnhaus mit Scheune**

Adresse	Oberdorfstrasse 14, 8187 Weiach	Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Kataster	334	Denkmalschutz	Gemäss Auskunft der Gemeinde Weiach ist das Objekt nicht im kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte geführt und nicht unter Schutz gestellt.
Baujahr	1780	Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung (Fernwärmeleitung führt direkt am Objekt vorbei, Anschlussmöglichkeit gegeben) mittels Radiatoren
Kubatur	1000 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)		
Wohnfläche	ca. 138 m ²		
Grundstückfläche	405 m ²		
Umgebung	Hofraum		
Nutzung	Wohnen (Zone K)		

Grundrissplan Objekt 1

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

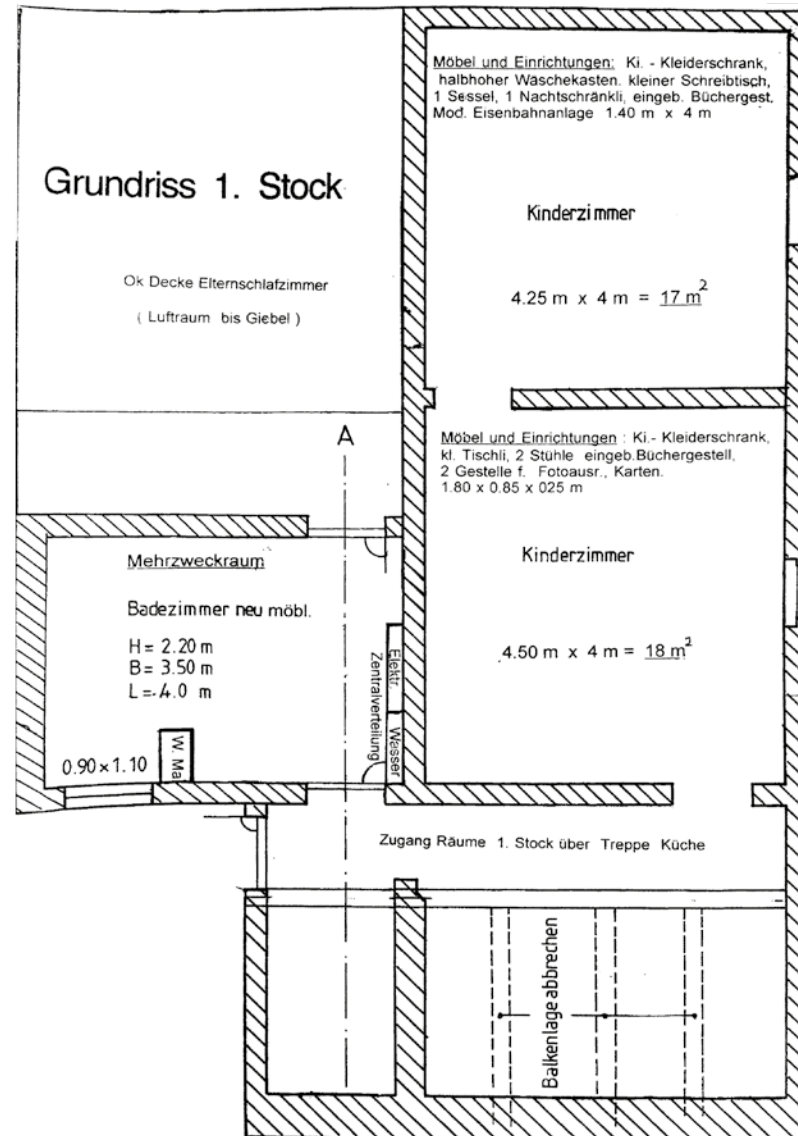
Erdgeschoss – Wohnhaus mit Scheune



Grundrissplan Objekt 1

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

Obergeschoss – Wohnhaus mit Scheune



Objekt 2

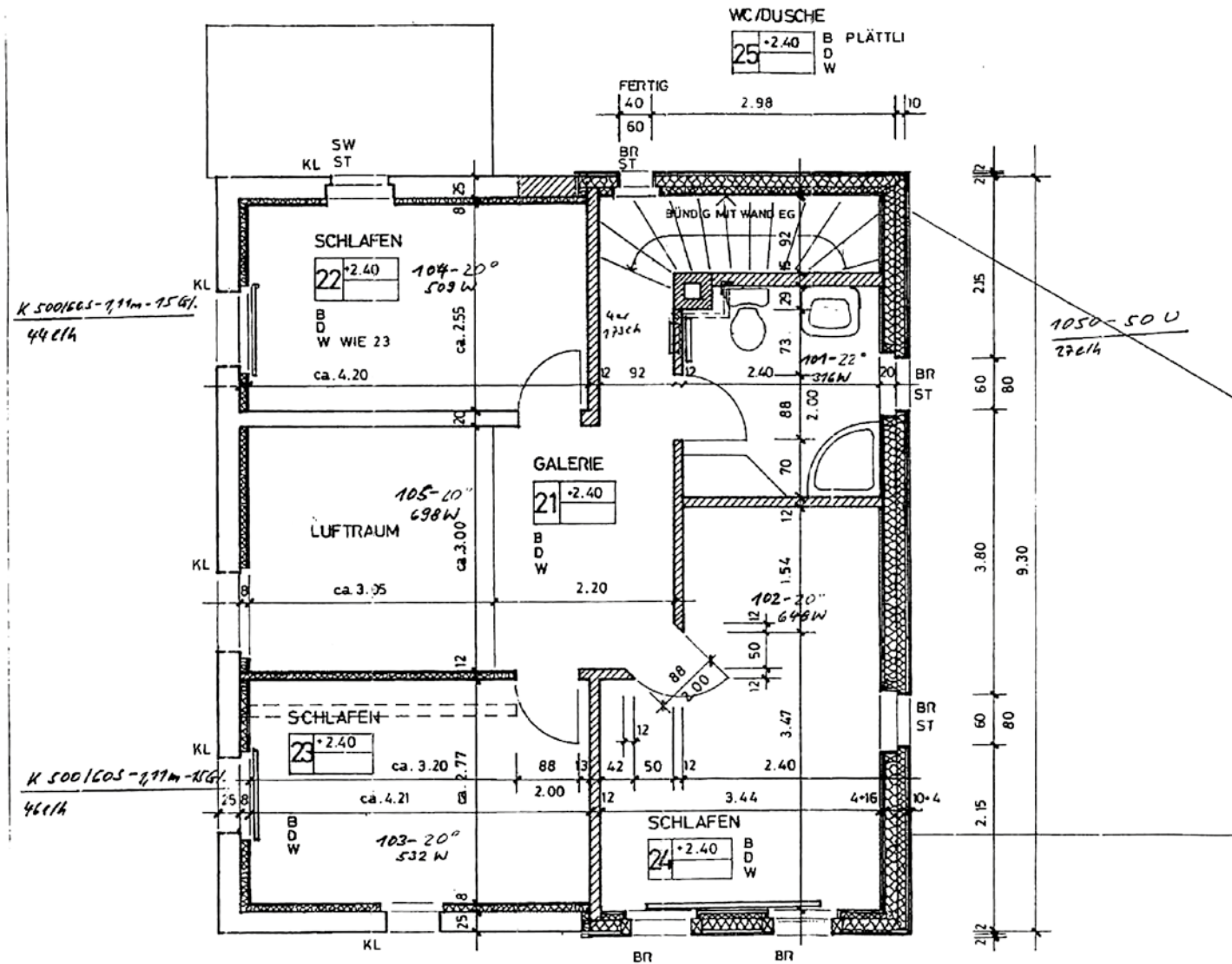
Objektbeschreibung **Einfamilienhaus**

Adresse	Oberdorfstrasse 16, 8187 Weiach	Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Kataster	334	Denkmalschutz	Gemäss Auskunft der Gemeinde Weiach ist das Objekt nicht im kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte geführt und nicht unter Schutz gestellt.
Baujahr	1905	Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung (Fernwärmeleitung führt direkt am Objekt vorbei, Anschlussmöglichkeit gegeben) mittels Radiatoren
Kubatur	689 m ³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)		
Wohnfläche	ca. 130 m ²		
Grundstückfläche	ca. 301 m ²		
Umgebung	Garten mit Sitzplatz		
Nutzung	Wohnen (Zone K - Kernzone)		

Grundrissplan Objekt 2

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

Obergeschoss – Einfamilienhaus



Bau- und Zonenordnung

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone K.

2 Zonenvorschriften

2.1 Kernzone K

Art. 5 Zweck

Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

In der Kernzone (K) gelten für Neubauten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1
Gebäudelänge max.	30 m
Gebäudehöhe max.	7.50 m
Grosser Grenzabstand min.	6 m
Kleiner Grenzabstand min.	4 m

Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4 m.

Art. 7 Nutzweise

Neben dem Wohnen und der Landwirtschaft sind in der Kernzone höchstens mässig störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.

Bei nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienenden Gebäuden muss mindestens ein Drittel der Nutzfläche zu Wohnzwecken verwendet werden.

Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten

Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 6, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.

Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.

Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

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

Grundbuchauszug

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch Weiach	Blatt 1224	EGRID CH872177717637	1/2
----------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 334, Plan 8, Oberdorf			
	7	06	Gesamtfläche			
	1	89	Gebäude			
	1	31	Gebäude Wohnen, Nr. 10200264, Oberdorfstrasse 14 Gebäude Wohnen, Nr. 10200266, Oberdorfstrasse 16			
	3	20	Bodenbedeckung			
	1	01	Gebäude			
	2	85	befestigte Fläche Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Lagerungsverbot und Hängeverbot zulasten Blatt 272, Kataster 333, EGRID CH767776217165, Weiach	01.03.1990		9 CH5301-0000-0007-42349	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für gemeinsame Abwasserleitung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 272, Kataster 333, EGRID CH767776217165, Weiach	01.03.1990		9 CH5301-0000-0007-42450	

Grundbuchauszug

Seite 2 von 2

Grundbuch Weiach	Blatt 1224	EGRID CH872177717637	2/2
----------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht über den Hinterhof für den Umlad Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 272, Kataster 333, EGRID CH767776217165, Weiach	01.03.1990	9	CH5301-0000-0007-42551		

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	19.07.2022, 11.13 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Anmerkungen	nur öffentliche
ha	Hektaren	Vormerkungen	unterdrückt
M	Mann	Grundpfandrechte	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
m2	Quadratmeter		



Grundbuchamt Niederglatt

K. Fey
Kurt Fey,
Notariatsassistent

Impressionen

Aussenansicht



Wohnhaus mit Scheune • Aussenansichten



Wohnhaus mit Scheune • Aussenansichten



Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Küche



Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Wohnbereich



Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Zimmer

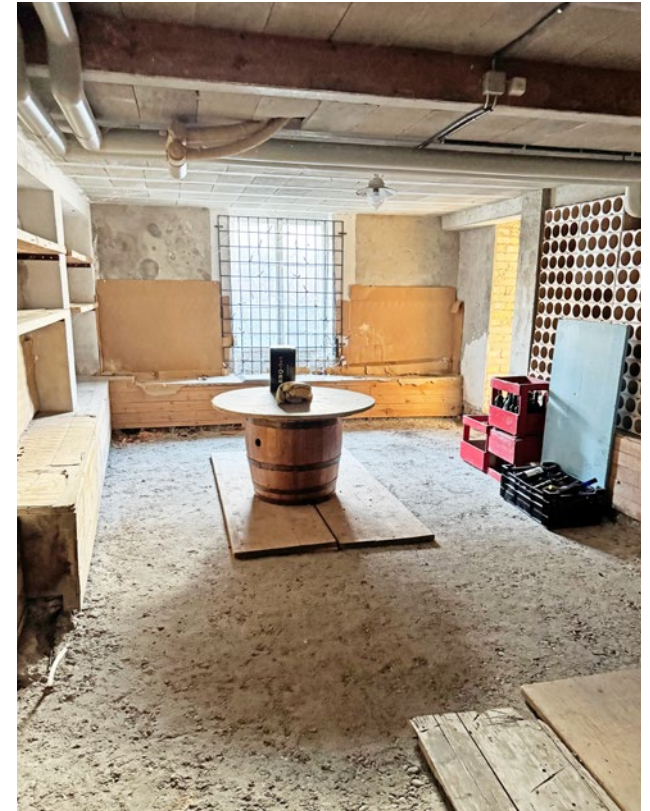




Wohnhaus mit Scheune • Obergeschoss: Gang, Zimmer und Nasszelle



Wohnhaus mit Scheune • Scheune: Garage, Abstellraum und Keller



Wohnhaus mit Scheune • Scheune





Einfamilienhaus • Aussenansichten





Einfamilienhaus • Aussenansichten





Einfamilienhaus • Erdgeschoss: Eingang und Küche



Einfamilienhaus • Erdgeschoss: Wohnbereich



Einfamilienhaus • Erdgeschoss: Zimmer



Einfamilienhaus • Obergeschoss: Treppe, Gang und Nasszelle



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 700 000.-**.
(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 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