Büro Zumstein

Recht & Steuer
Buchhaltung & Revision
Immobilien

Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt

8-Zimmer-Einfamilienhaus
mit ca. 176.5 m² Wohnfläche (Netto) und 603 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 11

Schutzbeschrieb 9

Grundbuchauszug 14

Impressionen 16

Verkaufsbedingungen 29

Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung
Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 30

Einreichung von Offerten 30

Freizeichnung 30

Allgemeiner Beschrieb

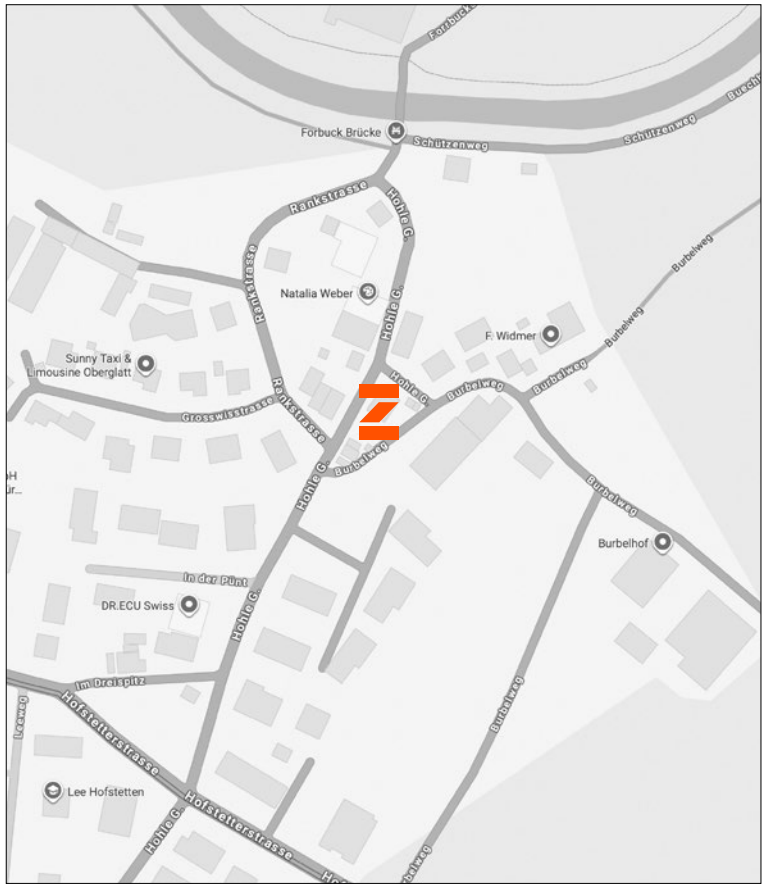
Allgemeines

Oberglatt mit seinen 7 600 Einwohnern gehört zum Bezirk Dielsdorf und liegt in unmittelbarer Nähe des Flughafens Zürich, im Zürcher Unterland.

Nebst einer grosszügigen Wohnzone verfügt die Gemeinde über Gewerbe und Industriegebiete. Die Gemeinde bietet eine Infrastruktur, welche keine Wünsche offen lässt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckerei, Coiffeur, Ärzte und Zahnärzte, eine Mehrzweckhalle mit Fussballplätzen, eine Vielzahl an Vereinen, sei es im musikalischen oder sportlichen Bereich, die Nähe zum Flughafen und Zürich sowie ideale Anbindungen an den ÖV und Privatverkehr, machen Oberglatt zu einer äusserst attraktiven Gemeinde.

Das Erholungs- und Naturschutzgebiet rund um den Flughafen lockt zudem zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten.

Weitere Informationen finden Sie unter www.oberglatt.ch



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr
Die nächste Bushaltestelle ist in 6 Gehminuten erreichbar. Den Bahnhof Oberglatt erreichen Sie mit dem Bus in nur 2 Minuten. Mehrere S-Bahnen bringen Sie in nur 17 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof oder innert 20 Minuten an den Flughafen Zürich.

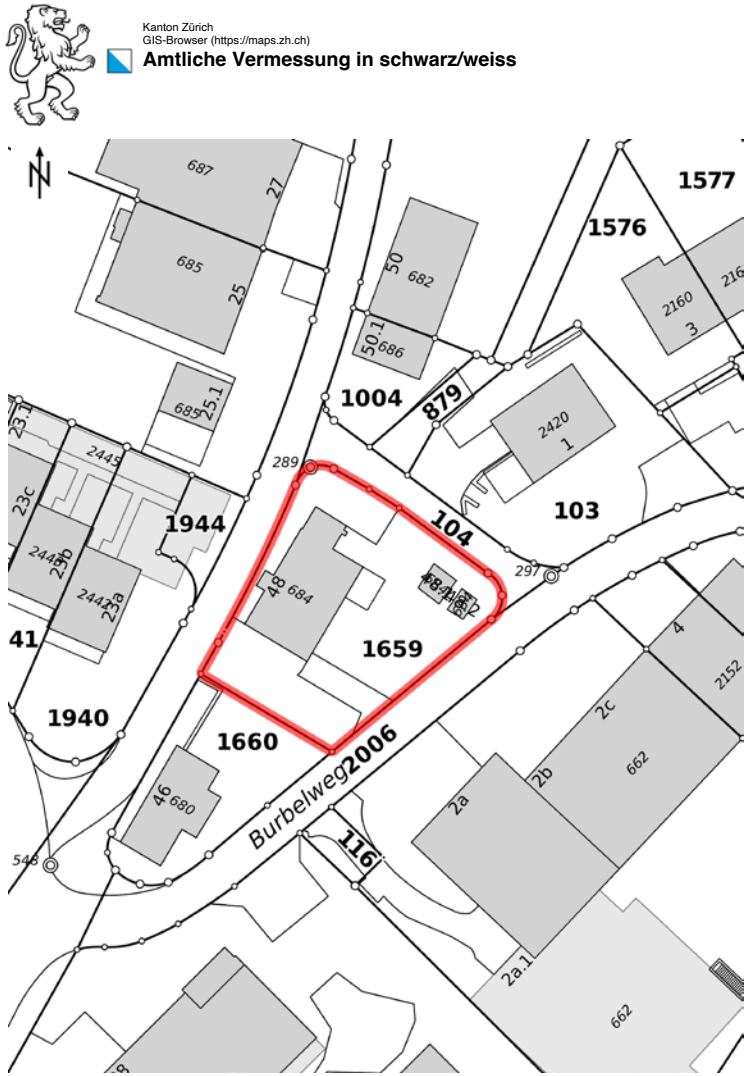
Privatverkehr
Den Autobahnanschluss «Bülach Süd» erreichen Sie nach ca. 5.3 km und «Zürich-Seebach» nach ca. 7 km.

Einkaufen
In der Gemeinde Oberglatt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Bäckerei Fleischli, der Dorfladen Volg oder Grossverteiler wie Migros oder Lidl. Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Schulen
Kindergarten: ca. 1.4 km
Primarschule: ca. 1 km
Oberstufe: ca. 2.5 km

Steuerfuss
119 % Gemeinde, 95 % Kanton und 10 – 14 % Kirche

Amtliche Vermessung



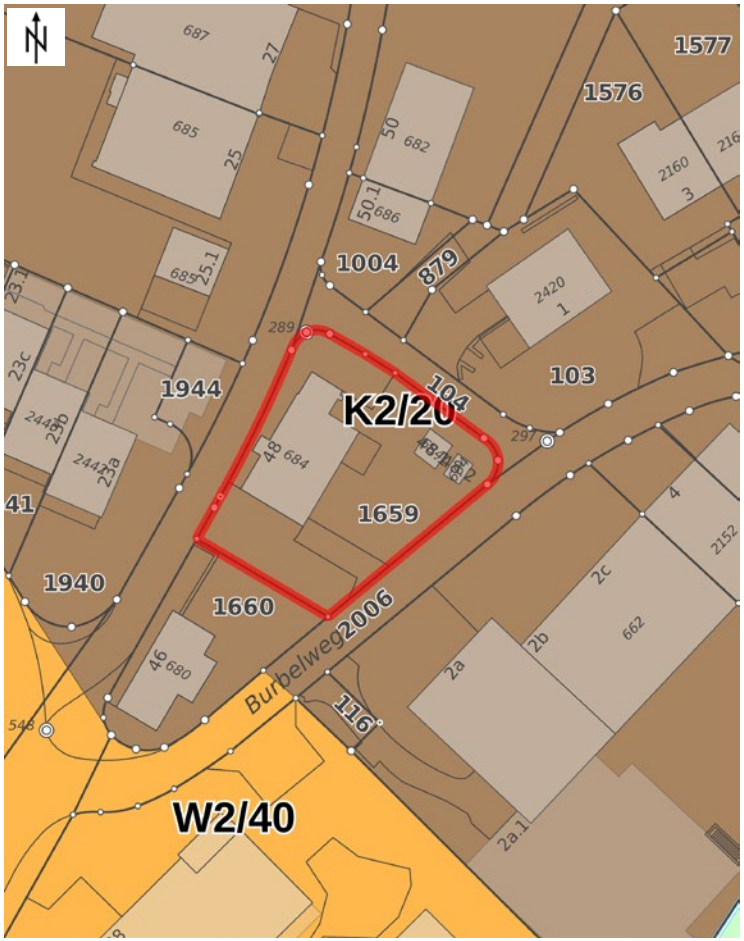
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.07.2026 13:35:26

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:450
0 5 10 15m

Zentrum: [2680622.82,1259467.1]

ÖREB-Kataster



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.07.2026 13:35:46

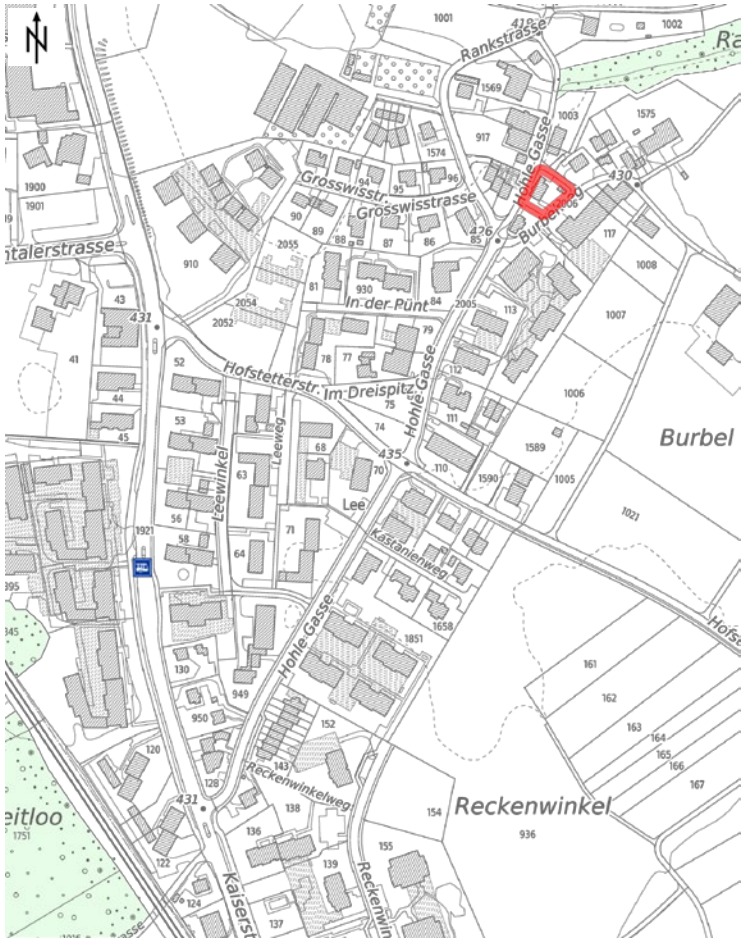
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:450
0 5 10 15m

Zentrum: [2680622.82,1259467.1]

Landeskarten / Übersichtsplan

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Landeskarten, Übersichtsplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.07.2026 13:37:36

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:2800
0 20 40 60m

Zentrum: [2680499,1259272.26]

Orthofoto

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Orthofoto SWISSIMAGE 2022

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.07.2026 13:38:56

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:450
0 5 10 15m

Zentrum: 2680614 / 1259468

Objekt und Anlage

Objektbeschrieb
8-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage und drei Aussenparkplätzen

Das Einfamilienhaus liegt innerhalb des alten Ortskernes von Hofstetten.
Die Bushaltestelle mit Verbindung zum Bahnhof Oberglatt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Adresse:	Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt
Kataster	1659
Baujahr	1878, sanfter Umbau 1964, sowie grösserer Umbau ab dem Jahr 2002 (vgl. Investitionen hinten)
Kubatur	869 m³ (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Wohnfläche	ca. 176.5 m²
Grundstückfläche	603 m²
Umgebung	Garten mit Sitzplatz
Nutzung:	Wohnen (Zone K2/20)
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

Parkierung	Garage für 1 Fahrzeug, 3 Aussenparkplätze
Renovationen	2002 und 2024 Neue Fenster 2002 Sanitäre Anlagen 2002 Elektrizität 2002 Heizung und Boiler 2002 Isolation Unterdach (Dampfsperre/Gipskartonplatten) 2002 Isolation Decke/Wände 2015 Badezimmer im Erdgeschoss 2015 Renovationen im Obergeschoss 2016 Neugestaltung Garten

→ Objekt und Anlage

Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung mittels Radiatoren
Warmwasser	Boiler
Küche	2002, Glaskeramik Elektrokochfeld
Nasszelle EG	Dusche, Lavabo und Badewanne
Nasszelle OG	Dusche, Lavabo und WC
Nasszelle DG	Dusche, Doppellavabo und WC
Bodenbeläge:	Parkett, Laminat und Steinböden

Raum- und Nutzungskonzept

Erdgeschoss	Eingangsbereich, Garage, Kellerraum, Tank- und Heizraum, Arbeitszimmer, Badezimmer mit WC und Badewanne, Wohnzimmer mit Kachelofen
Obergeschoss	Küche, Wohn- und Esszimmer, Badezimmer mit WC und Dusche, Schlafzimmer
Dachgeschoss	Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Badezimmer mit WC und Dusche, 3 weitere Zimmer

Schutzbeschrieb

Das Gebäude GVZ-Nr. 092-00684 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte eingetragen. Das Inventarblatt stellt eine vorsorgliche Beurteilung der möglichen Schutzwürdigkeit dar. Dieser Verkaufsdokumentation liegt das Inventarblatt Nr. 205 bei. Der definitive Schutzumfang wird allerdings erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens festgelegt.

Inventarblatt Nr. 205

Oberglatt ZH
Kommunales Inventar der schützenswerten Objekte

205

Objekt	**Vers.-Nr.**
Hohle Gasse 48, 8154 Oberglatt ZH	684

Inventare & Massnahmen nach § 203 ff. PBG
- ☒ Inventar kommunal 2015
- ☐ Inventar überkommunal
- ☐ Grundbucheintrag
- ☐ Schutzverfügung /-vertrag

Weitere Inventare
- ☐ ISOS
- ☐ KGS
- ☐ KDP

0335 Nordwest- und Südwestfassade

Bautyp	Landwirtschaftsbau - Vielzweckbauernhaus
Bauzeit	18. Jh.
Architekt	

Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Ehem. Vielzweckbauernhaus wohl des 18. Jahrhunderts, sukzessive verändert im Laufe des 19. und anfangs des 20. Jh. Dennoch könnten in der Rohbausubstanz durchaus noch ältere Teile des Baus aus dem 18. Jahrhundert vorhanden sein.

0336 Nordost- und Nordwestfassade

Beschreibung

Vielzweckbauernhaus mit Wohnhaus und verändertem ehem. Ökonomieteil. Das Wohnhaus mit verputztem Erdgeschoss und Giebelwand, im Obergeschoss der Trauffassade Sichtfachwerk. Fenstereinfassungen im EG aus Stein, im OG aus Holz. Windfanganbau unter flachem Pultdach. Ökonomie mit verputztem EG, OG und Giebelfassade mit Bretterschalung. Pultdachanbau an der nördlichen Giebelfassade.

Baugeschichte

Wohl im Kern noch in das 18. Jahrhundert zurückreichender Bau, auf dem Zehntenplan von 1768 scheint der Bau dargestellt zu sein.
Erstversicherung 1813: Wohnhaus mit Scheune, Eigentümer Felix und Hans Georg Bertschi. Damals ein Bau ganz in Holzbauweise und mit Strohdach.
1842 dann 1M, 5R, ein Stall erwähnt, 1853 jedoch wieder 1R, 4H (der Eintrag 1842 in der Bauart wohl ein Fehler in den Aufzeichnungen der BA).
1873 dann 1M, 4R, 3H und neu mit Ziegeldach.
1904 eingetragen als Wohnhaus, 1M, 4R, Scheune und Stall, 1M, 2R, 2, H, Eigentümer August Maag, ab 1906 Gottlieb Gautschi.
Bauten 1907-1909 (Wohnhaus nun 3M, 1R), 1912 (Schweinestall), 1922.
Nach 1986 Ausbau des Dachgeschosses, Schleppgaube, zusätzliche Fenster giebelseitig.

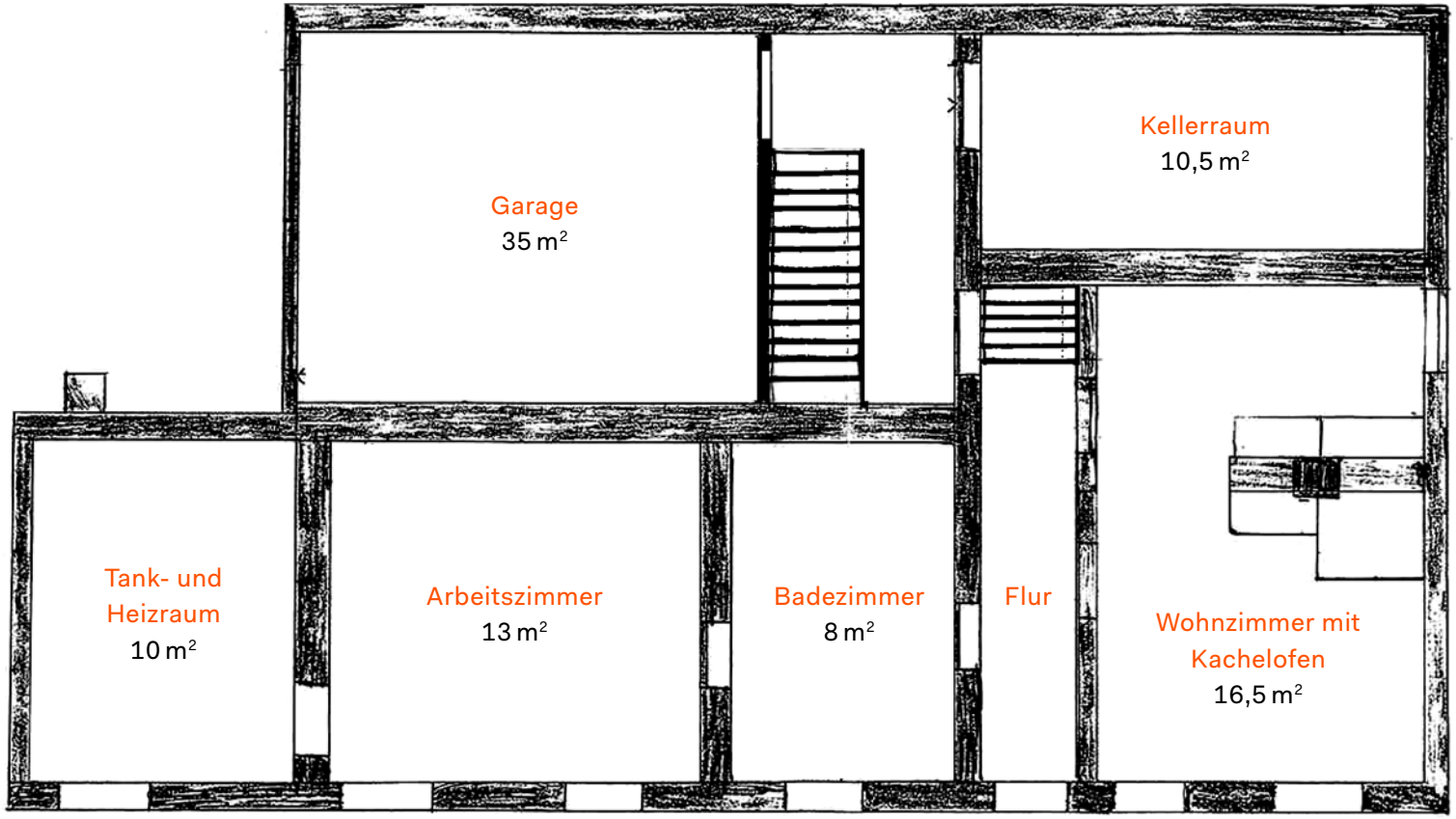
Literatur/Quellen (vgl. Literaturliste)

Inventar 1986.
Brandassekuranz.

Grundrissplan

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

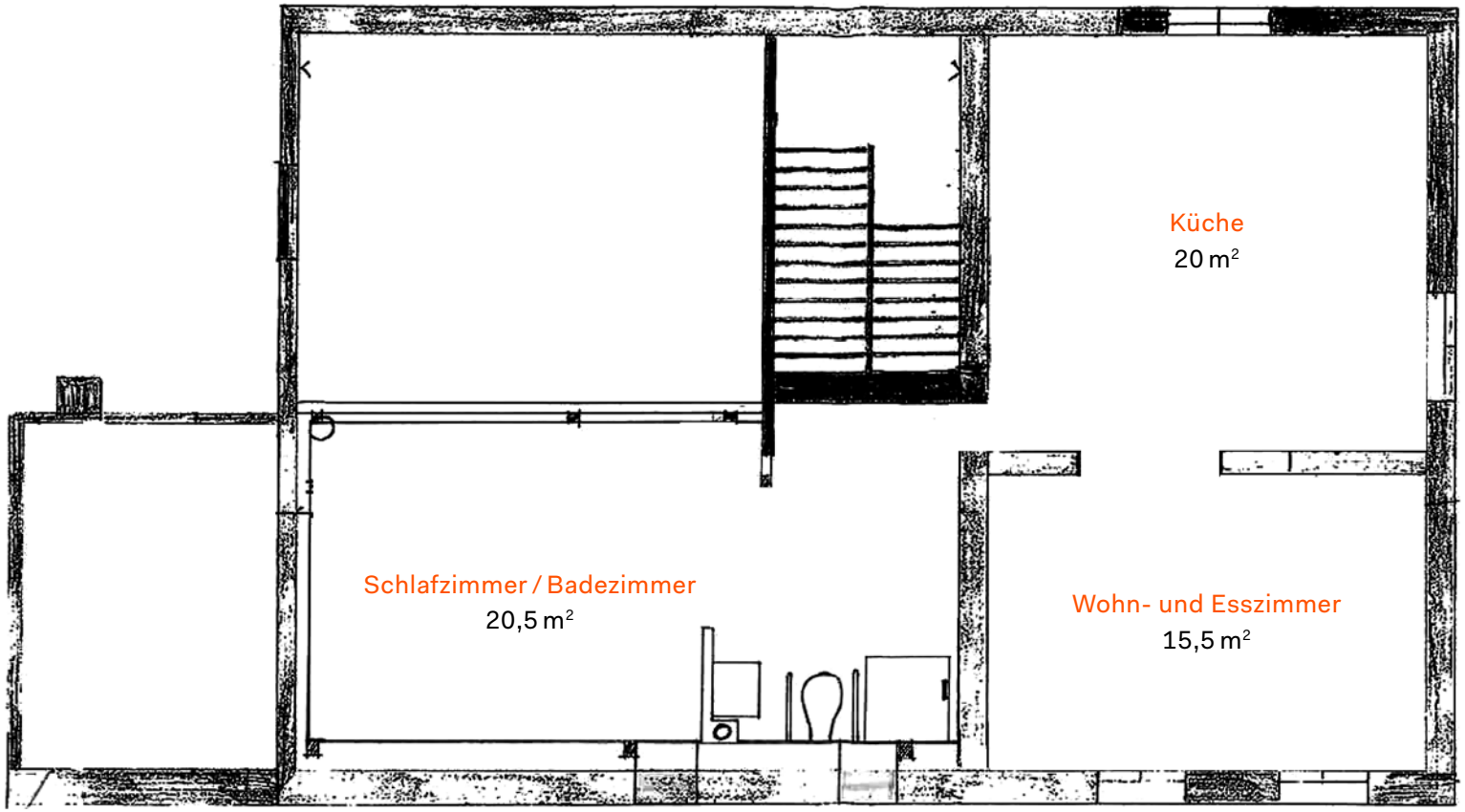
Erdgeschoss



Grundrissplan

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

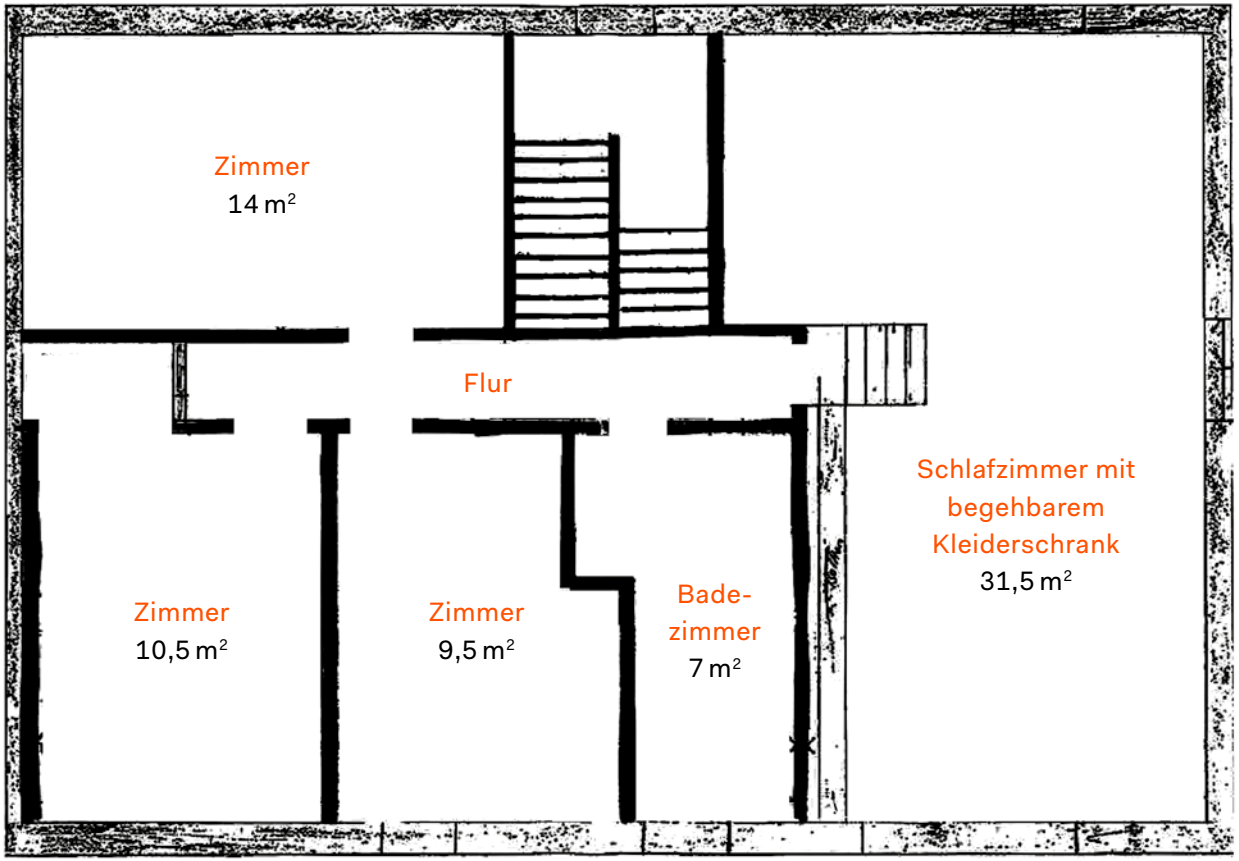
Obergeschoss



Grundrissplan

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

Dachgeschoss



Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Oberglatt	**2412**	**CH838977268212**	1/2

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	Fläche a	Fläche m2	Beschreibung	Änderung Datum	Änderung Beleg	Änderung Mutation
			Kataster 1659, Plan 4, Rain	16.03.2023		Bestandesänderung
	6	03	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		10	Nebengebäude, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48.1			
	1	15	Gebäude Wohnen, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48			
		6	Nebengebäude, Nr. 09200684, Hohle Gasse 48.2			
			Bodenbedeckung			
	3	57	Gartenanlage			
	1	15	befestigte Fläche			
	1	31	Gebäude			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Oberglatt	**2412**	**CH838977268212**	2/2

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

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

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	20.07.2026, 10.23 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuchamt Niederglatt Kanton Zürich

Grundbuchamt Niederglatt
Ladina Schaad
Notar-Stellvertreterin

Impressionen

Aussenansicht

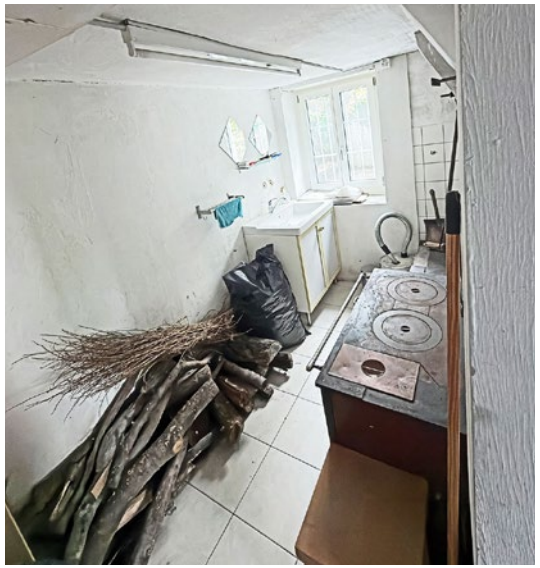
Aussenansichten

Aussenansichten • **Eingangsbereich, Garten und Sitzplatz**

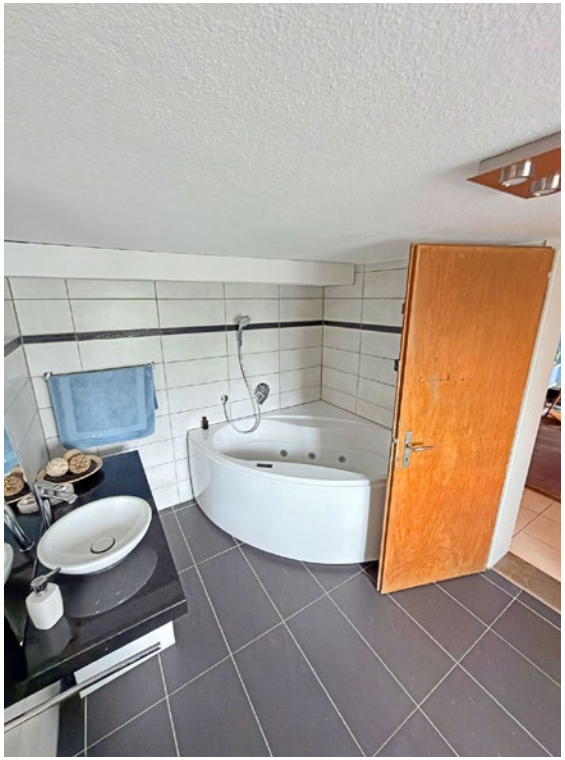
Aussenansichten • **Garten**

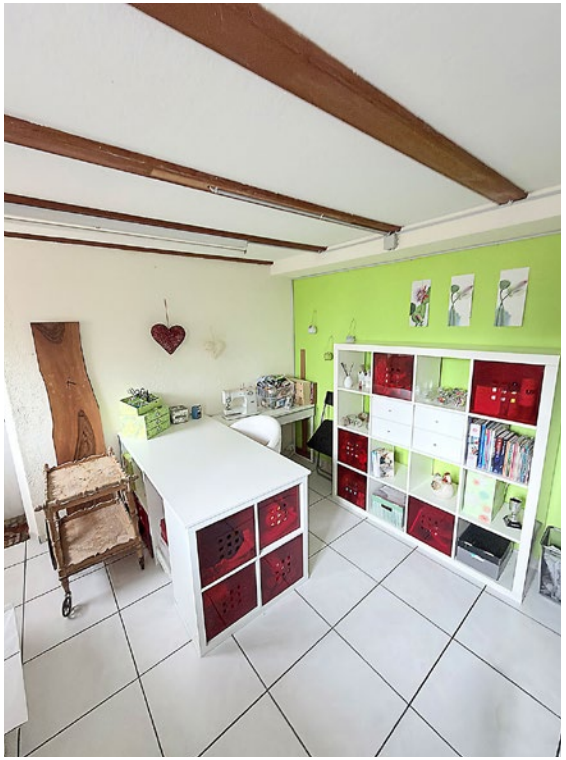
Aussenansichten • **Garage**

Erdgeschoss • **Wohnzimmer mit Kachelofen**

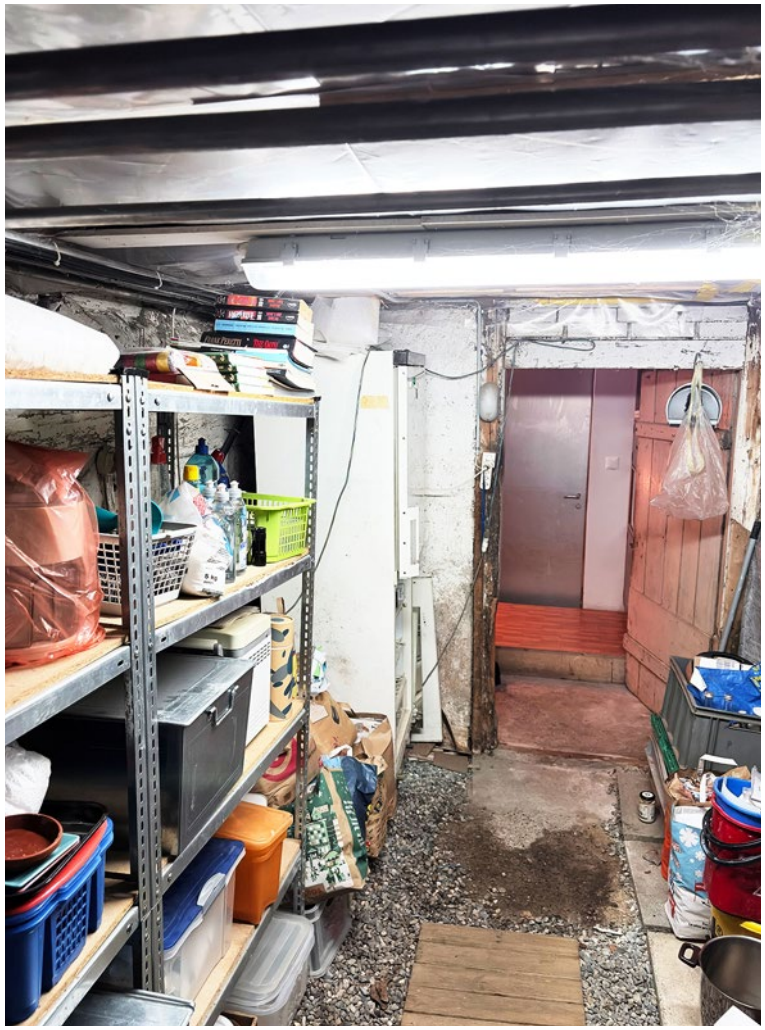


Erdgeschoss • **Badezimmer und Arbeitszimmer**



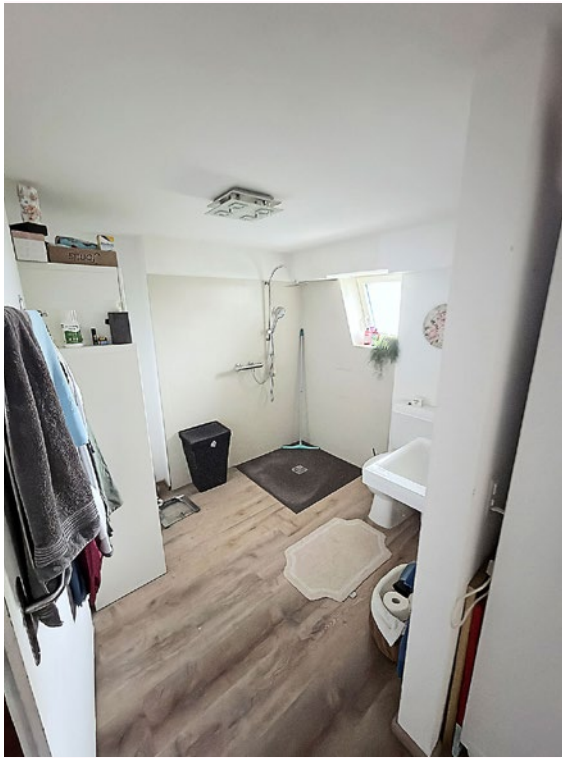


Erdgeschoss • **Flur und Keller**

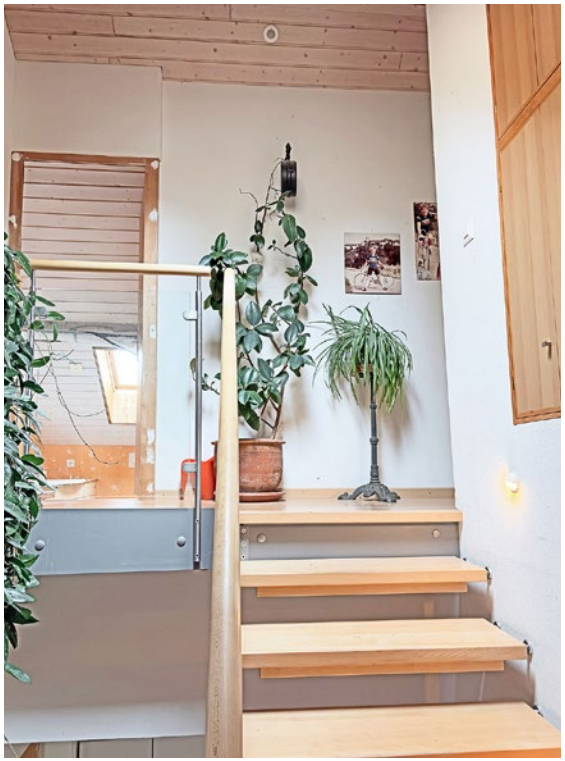


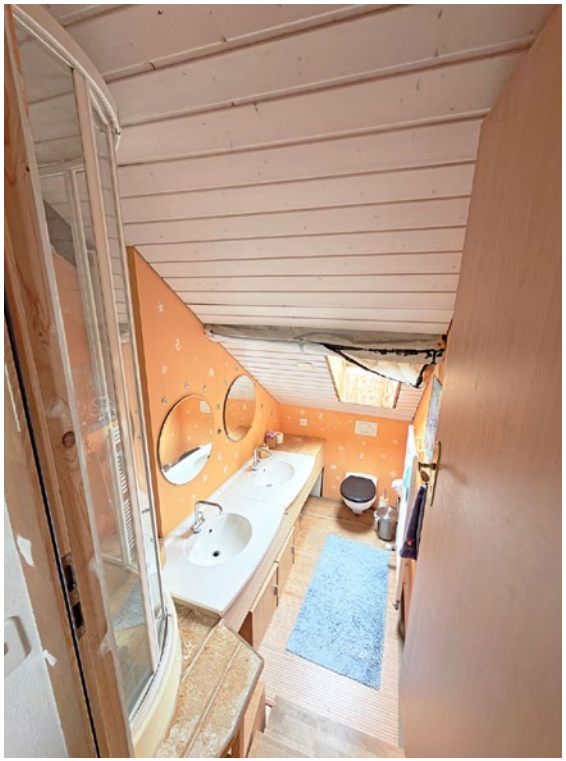
Obergeschoss • **Küche, Wohn- und Esszimmer**

Obergeschoss • **Schlafzimmer und Badezimmer**

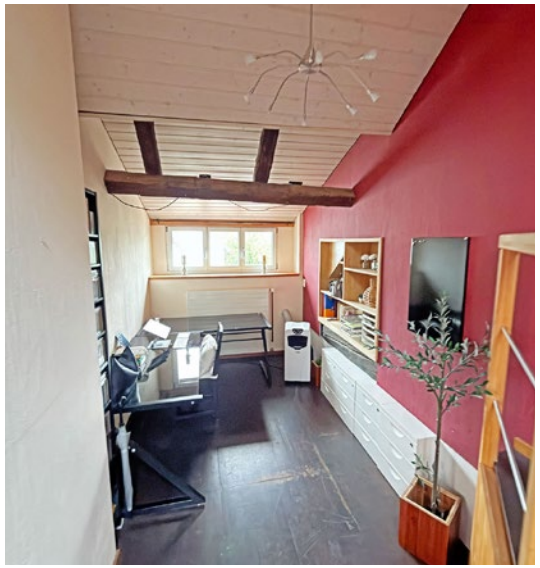


Dachgeschoss • **Treppe und Badezimmer**

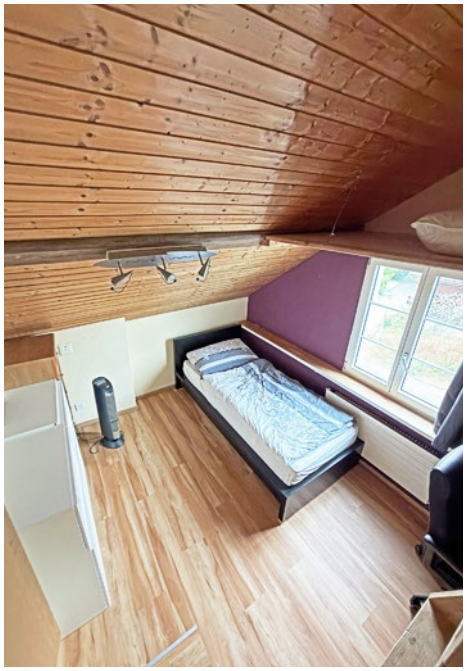




Dachgeschoss • **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**



Dachgeschoss • **Zimmer 1, 2 und 3**



Verkaufsbedingungen

1. **Preis**
   Der Richtpreis liegt bei CHF 950 000.—.
   (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 (voraussichtlich im Frühling 2027), zu erfolgen.

3. **Notariatsgebühren**
   Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. **Grundstückgewinnsteuer**
   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 eine Besichtigung 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 Oktober 2026

Büro Zumstein

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG

Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

Lägernstrasse 20 · 8155 Niederhasli
TEL 044 851 50 70
FAX 044 851 50 80
info@buerozumstein.ch
www.buerozumstein.ch