Büro Zumstein

Recht & Steuer
Buchhaltung & Revision
Immobilien



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



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 Zonenordung 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







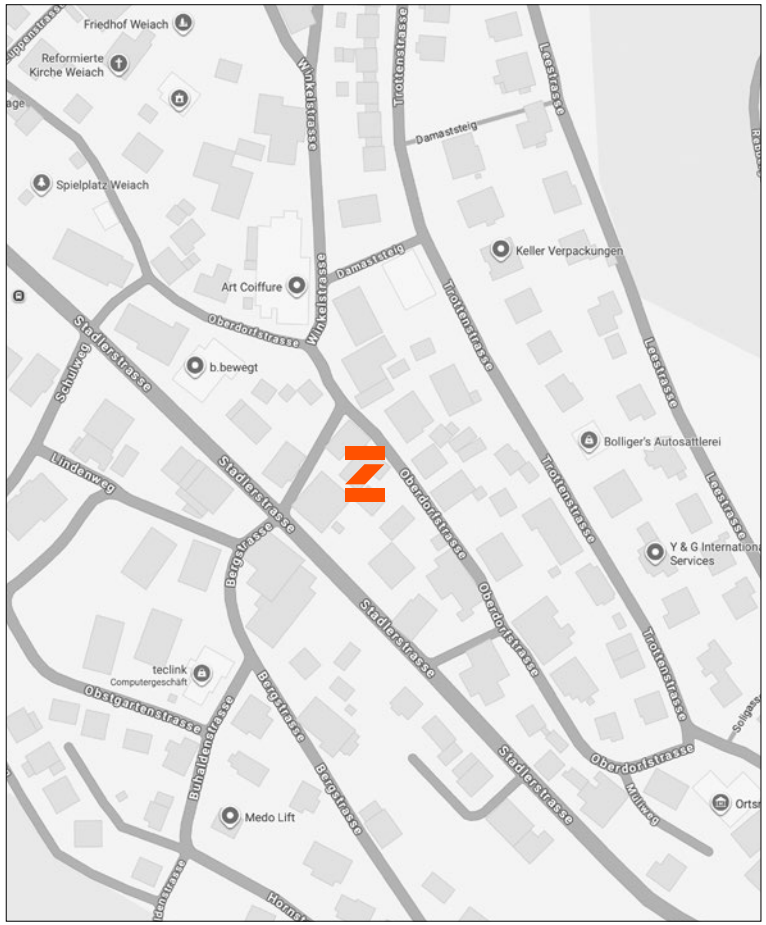
Allgemeiner Beschrieb

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.

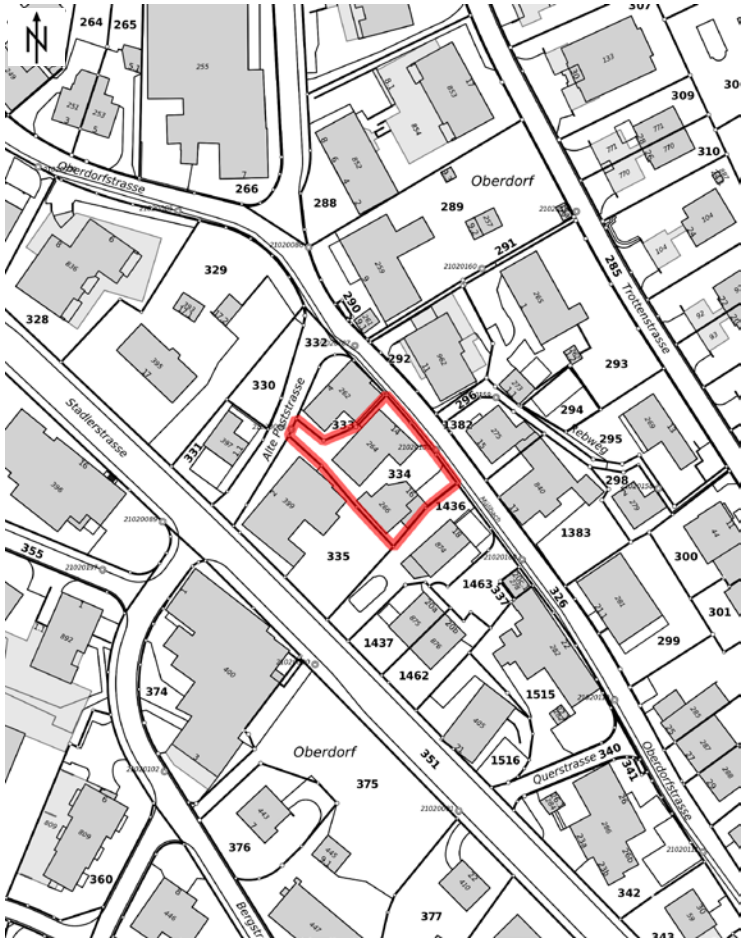
Einkaufen
Der Volg ist ca. 5 Gehminuten entfernt.

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

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Amtliche Vermessung in schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.04.2026 15:15:16

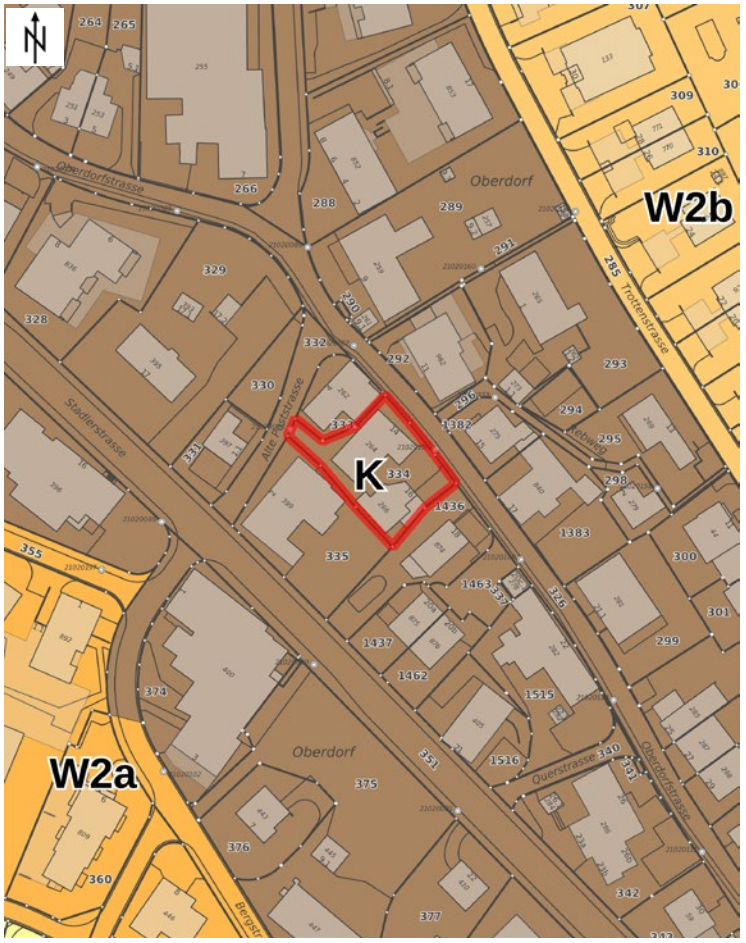
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können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

Massstab 1:1000
0 10 20 30m

Zentrum: [2675316.9,1267711.4]

ÖREB-Kataster

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
ÖREB-Kataster



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.04.2026 15:16:39

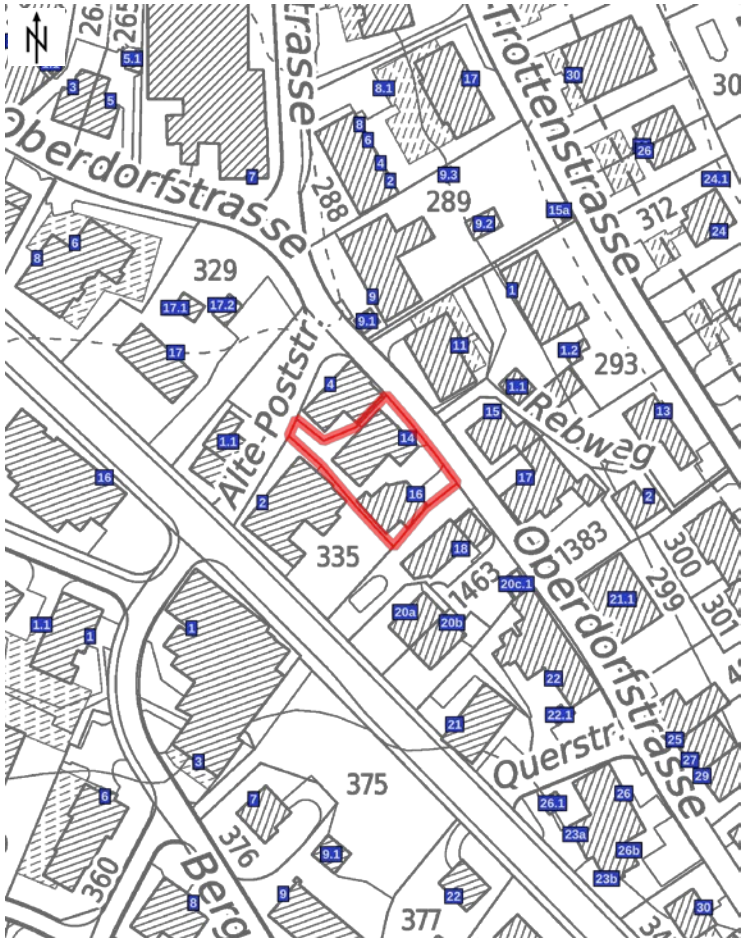
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:1000
0 10 20 30m

Zentrum: [2675316.9,1267711.4]

Landeskarten / Übersichtsplan

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



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.04.2026 15:14:58

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 1:1000
0 10 20 30m

Zentrum: [2675316.9,1267711.4]

Orthofoto

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Orthofoto SWISSIMAGE 2025



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.04.2026 15:16:17

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 1:1000
0 10 20 30m

Zentrum: 2675316 / 1267711

Objekt 1

Objektbeschrieb Wohnhaus mit Scheune

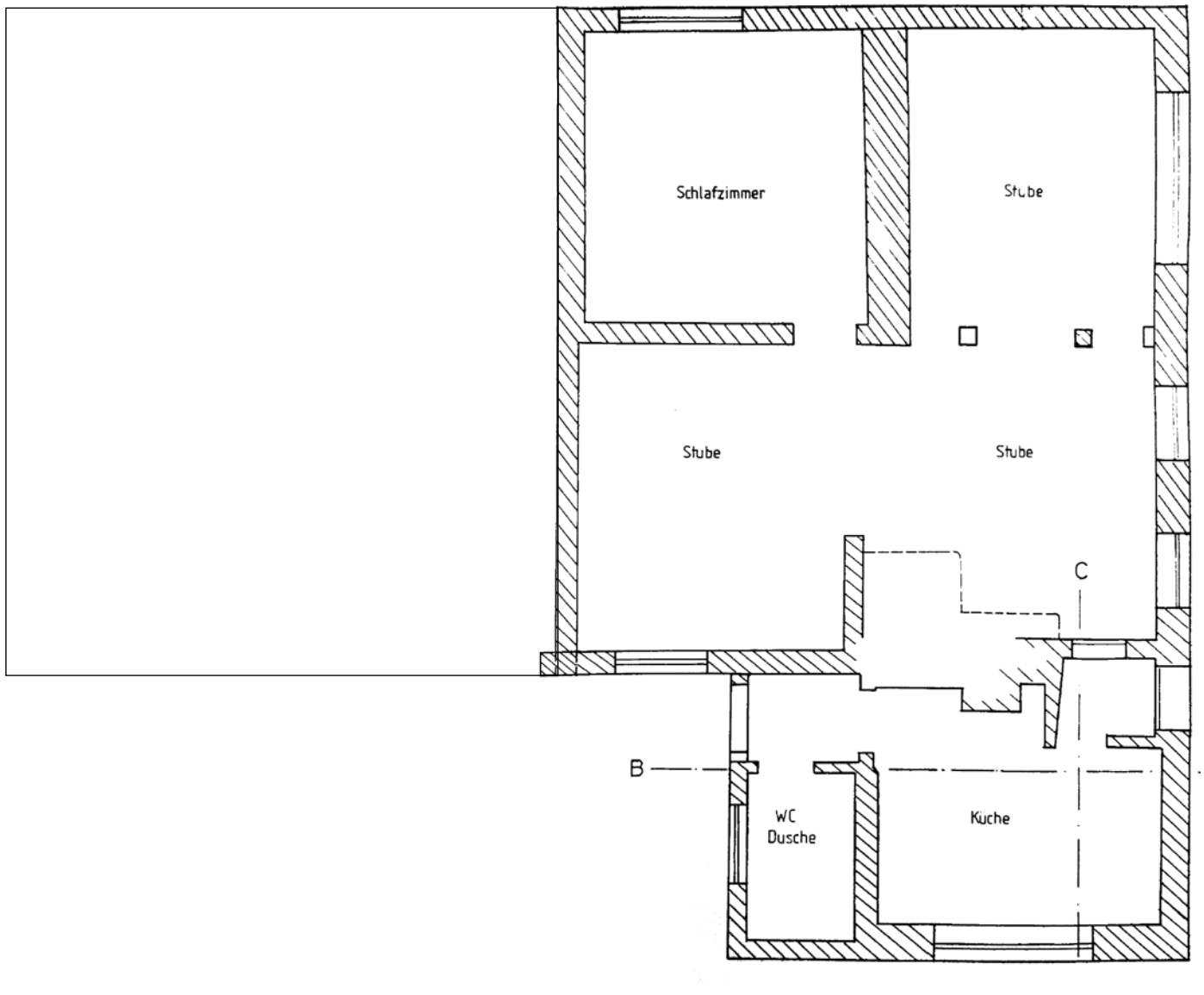
Adresse	Oberdorfstrasse 14, 8187 Weiach
Kataster	334
Baujahr	1780
Kubatur	1000 m^3 (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Wohnfläche	ca. 138 m^2
Grundstückfläche	405 m^2
Umgebung	Hofraum
Nutzung	Wohnen (Zone K)

Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Denkmalschutz	Gemäss Auskunft der Gemeinde Weiach ist das Objekt nicht im kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte geführt und nicht unter Schutz gestellt.
Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung (Fernwärmeleitung führt direkt am Objekt vorbei, Anschlussmöglichkeit gegeben) mittels Radiatoren

Grundrissplan Objekt 1

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

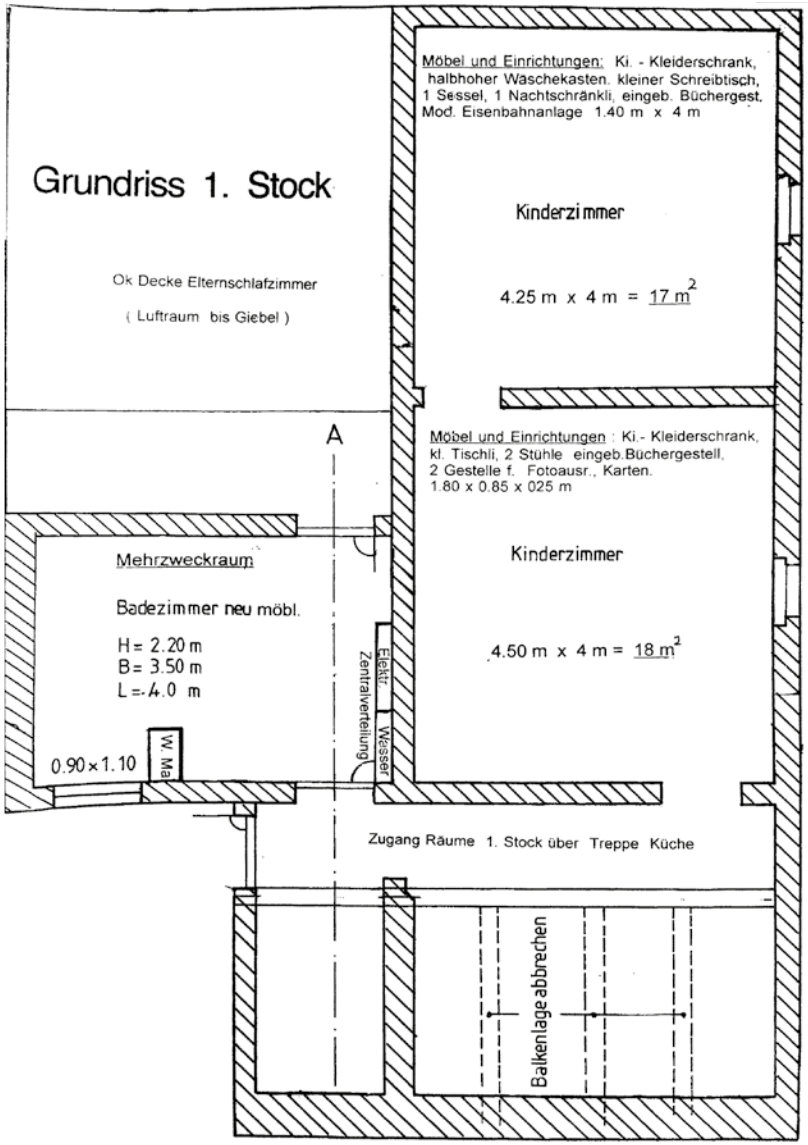
Erdgeschoss – Wohnhaus mit Scheune



Grundrissplan Objekt 1

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

Obergeschoss – Wohnhaus mit Scheune



Objekt 2

Objektbeschrieb Einfamilienhaus

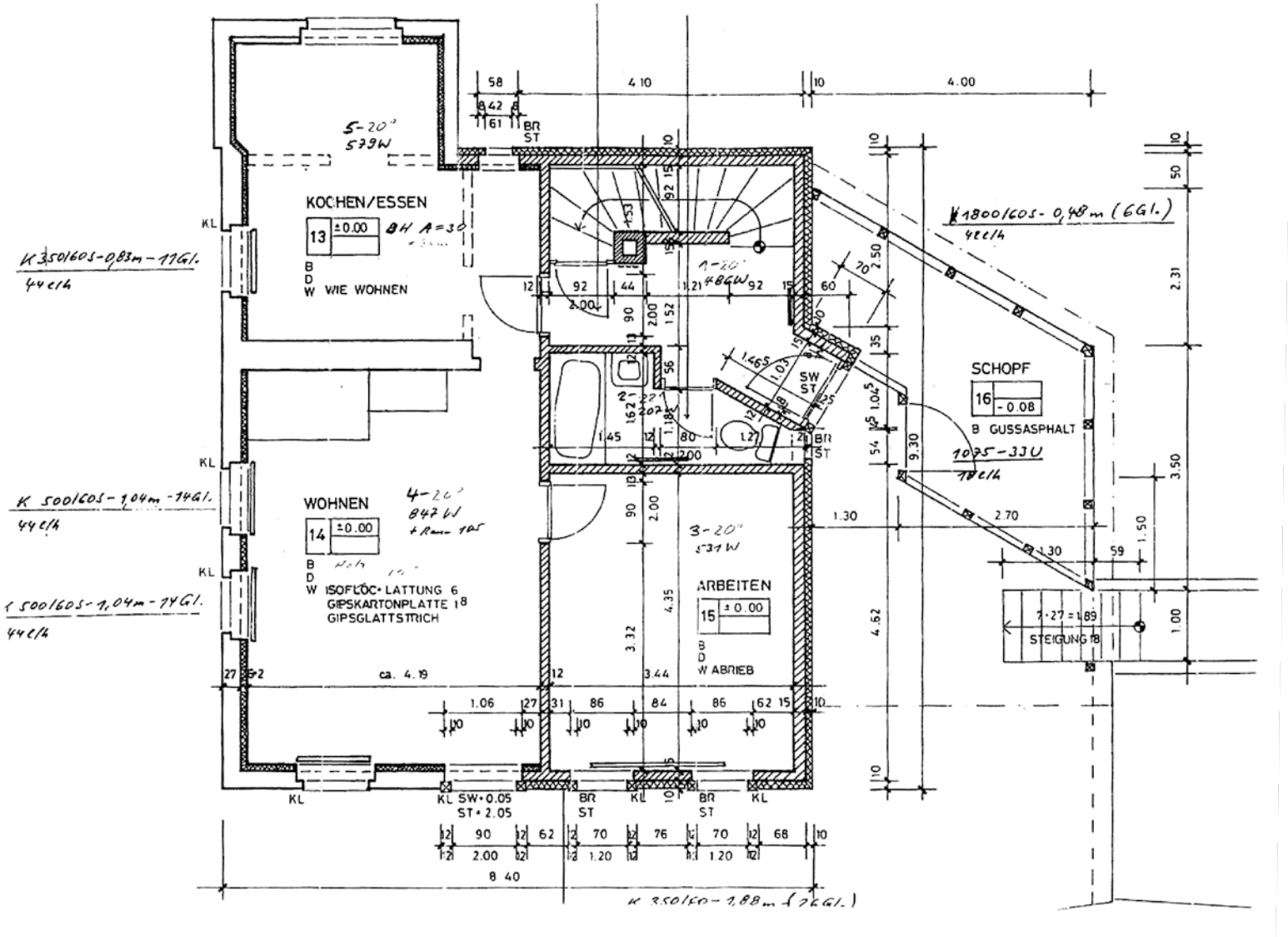
Adresse	Oberdorfstrasse 16, 8187 Weiach
Kataster	334
Baujahr	1905
Kubatur	689 m^3 (Angaben gem. Gebäudeversicherung Kt. Zürich)
Wohnfläche	ca. 130 m^2
Grundstückfläche	ca. 301 m^2
Umgebung	Garten mit Sitzplatz
Nutzung	Wohnen (Zone K - Kernzone)

Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Denkmalschutz	Gemäss Auskunft der Gemeinde Weiach ist das Objekt nicht im kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte geführt und nicht unter Schutz gestellt.
Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung (Fernwärmeleitung führt direkt am Objekt vorbei, Anschlussmöglichkeit gegeben) mittels Radiatoren

Grundrissplan Objekt 2

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

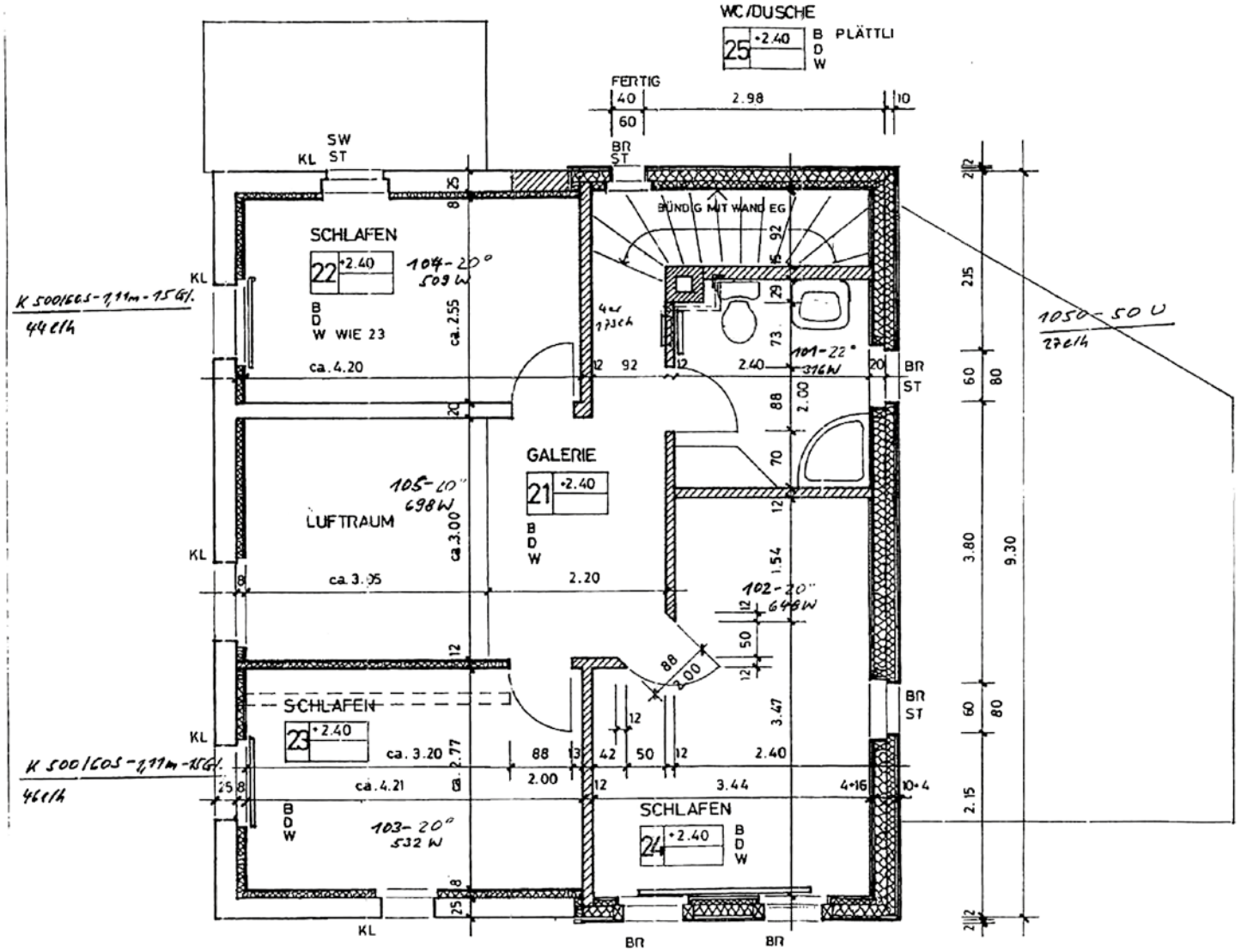
Erdgeschoss – Einfamilienhaus



Grundrissplan Objekt 2

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

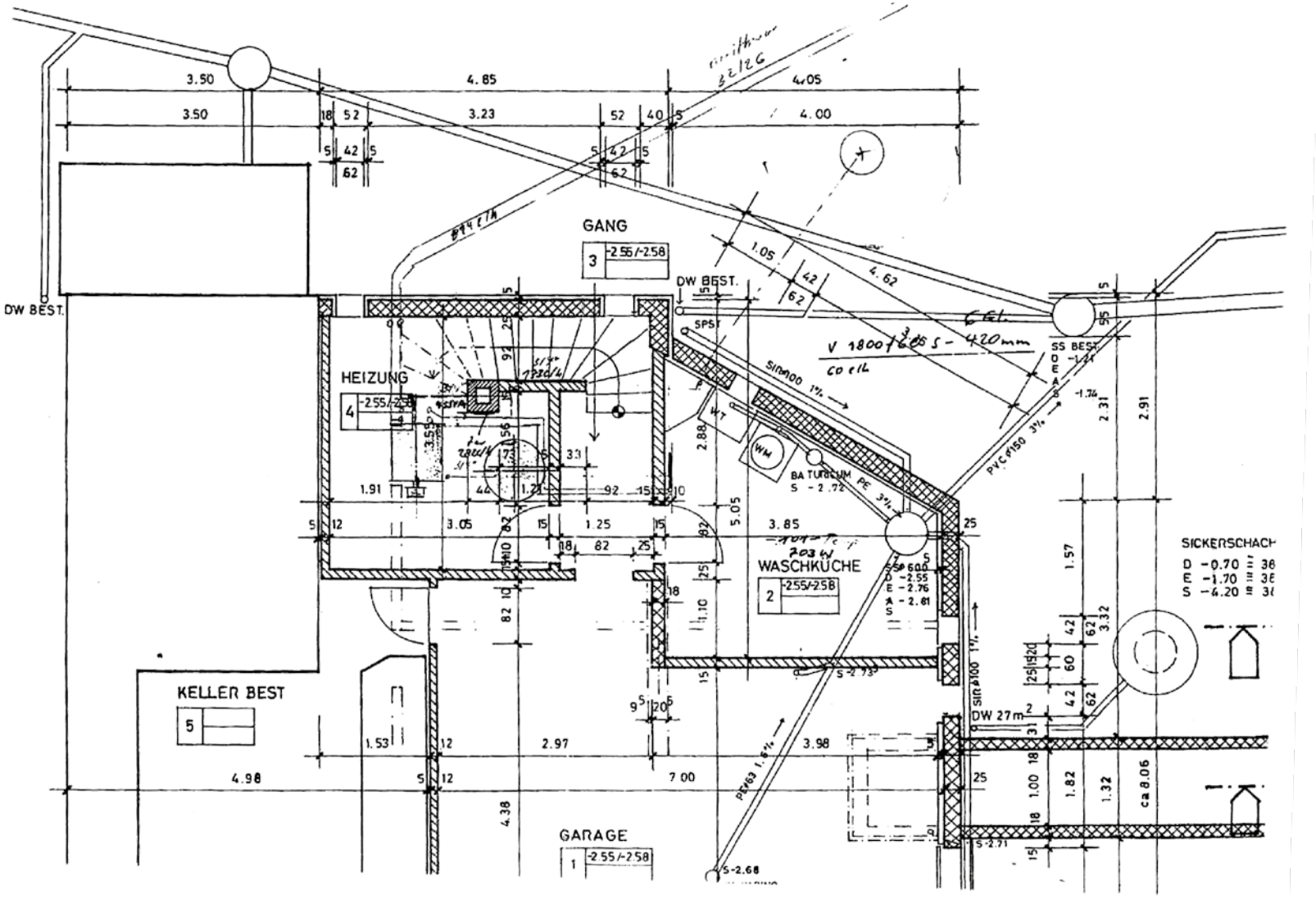
Obergeschoss – Einfamilienhaus



Grundrissplan Objekt 2

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

Untergeschoss – Einfamilienhaus



Bau- und Zonenordung

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

Grundbuchamt Niederglatt

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

Grundstücksbeschreibung

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

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Weiach	**1224**	**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
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	19.07.2022, 11.13 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Anmerkungen	nur öffentliche
Vormerkungen	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

GRUNDBUCHAMT NIEDERGLATT * Kt. Zürich *

Grundbuchamt Niederglatt

Kurt Fey,
Notariatsassistent

Rechtswirksame Eintragungen

19.07.2022, 11.13 Uhr

Impressionen

Aussenansicht



Wohnhaus mit Scheune • Aussenansichten





Wohnhaus mit Scheune • Aussenansichten







Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Küche





Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Wohnbereich



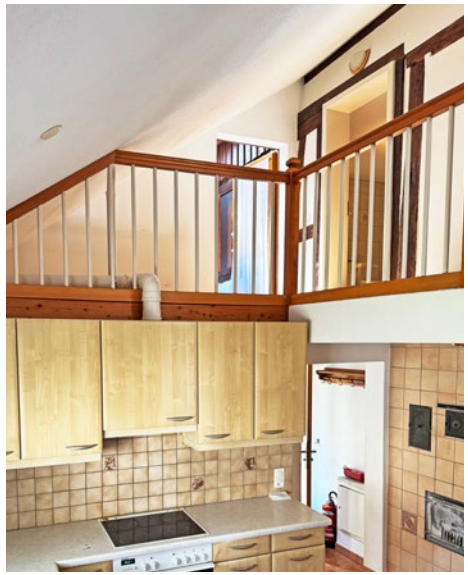


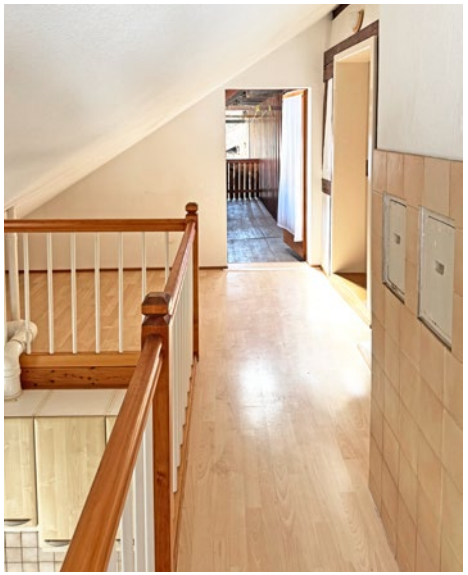
Wohnhaus mit Scheune • Erdgeschoss: Zimmer





Wohnhaus mit Scheune • Obergeschoss: Gang, Zimmer und Nasszelle









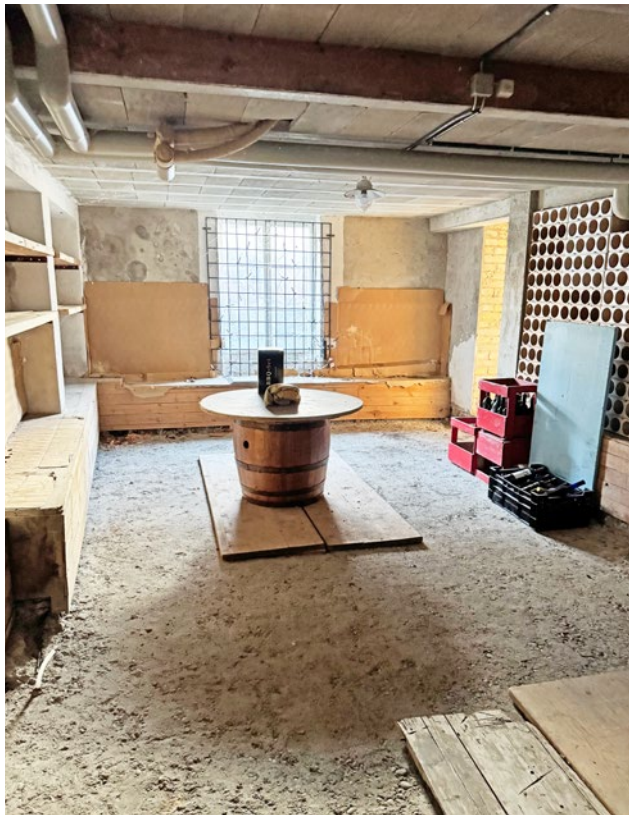




Wohnhaus mit Scheune • Scheune: Garage, Abstellraum und Keller







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. **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 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

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