Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation

Mehrzweckbau (Wohnhaus, Ladenlokal und grosse Scheune) mit Ausbaupotenzial

Obermühleweg 2, 8181 Höri

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Lage

Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Unterland / Bülach
Gemeinde	Höri (www.hoeri.ch)
Einwohner	3’297 (per 31.12.2022)
Steuerfuss	110 % (ohne Kirchen)

Mikrolage

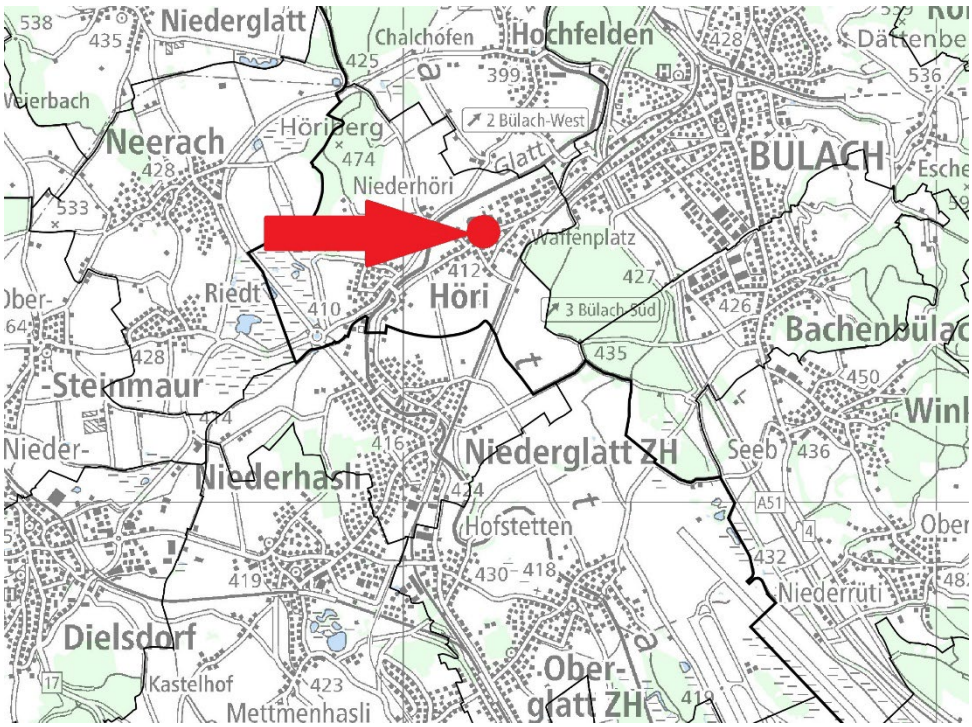
Gemeinde / Umgebung:
Die Ortsteile Endhöri, Niederhöri und Oberhöri bilden zusammen die Politische Gemeinde Höri. Höri liegt im Herzen des Zürcher Unterlandes und nördlich vom Flughafen Zürich-Kloten. Auf Höremer Gebiet liegt ein Teil des Neeracherrieds, eines der letzten grossen Flachmoore der Schweiz. Einer der schönsten Aussichtspunkte ist der Höriberg auf 473 m. ü. M. Neben den Vorteilen des in unmittelbarer Nähe liegenden internationalen Flughafens Zürich für die Wirtschaft (Arbeitsplätze etc.), hat Höri aber auch die aus dem Betrieb des Flughafens resultierenden Nachteile zu tragen (z.B. Lärmbelastungen etc.).

Quartier:
Die Liegenschaft liegt im Dorfkern von Höri. Die südliche Grenze des Grundstücks grenzt unmittelbar an die stark befahrene Wehntalerstrasse.

Infrastruktur:
Höri bietet mit Kindergarten, Primarschule und Hort Familien einen optimalen Wohnort an. In der Nachbarstadt Bülach sind in wenigen Minuten die Oberstufe sowie die Berufs- und Mittelschule erreichbar.

Verkehr / Mobilität:
Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Halbstundentakt Richtung Bülach und Oberglatt und Dank des nahegelegenen Autobahnanschlusses (A51) ist die Gemeinde Höri auch punkto Mobilität äusserst gut bedient.

Standort



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Objekt

Eckdaten

Grundstückfläche	930 m²

Das Mehrzweckgebäude wurde im Jahr 1872 erstellt und bis heute mehrfach umgebaut. Das dreiteilige Gebäude besteht aus einem Wohnhausteil, einer grossvolumigen Scheune und einem umgebauten Stallteil, in welchem sich heute ein Kosmetikstudio und ein Secondhandshop befinden. Die Bauteile sind unterschiedlich alt, sind aber grundsätzlich gut unterhalten. Die Liegenschaft wird mit einer im Jahr 2015 ersetzten Ölheizung beheizt. Das Gebäude mit einem Volumen von total 1’979 m³ (GVZ) weist vor allem im Scheunenteil ein erhebliches Ausbaupotenzial auf. Die Liegenschaft ist im kommunalen Inventar verzeichnet

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Grundbuch Blatt	721
EGRID	CH911675587701
Kataster-Nr.	35
Dienstbarkeiten	Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Grundbuchauszug
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine

Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie allenfalls vorhandener Schadstoffbelastungen im Gebäude.

Das Grundstück liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Weitere Informationen unter www.zh.ch/immobilien-verkauf

Mietverhältnisse

Die bestehenden Mietverträge sind durch den Käufer zu übernehmen (Nettomietertrag CHF 39’090 pro Jahr).
Die Mietverträge sind drei Monate im Voraus, jeweils auf Ende März und Ende September kündbar.

Bauvorschriften

Die Liegenschaft liegt vollumfänglich in der Kernzone K

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar verzeichnet und sollte in seiner historischen Struktur aussen wie innen erhalten und zukünftig aufgewertet werden. Das Inventarblatt finden Sie unter www.zh.ch/immobilien-verkauf

Für Fragen in diesem Zusammenhang wenden Sie sich bitte an das Bauamt Höri, E-Mail: bauamt.hoeri@buelach.ch

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Flughafenregion

Aufgrund der Nähe zum Flughafen besteht für diese Liegenschaft ein Fluglärmbelastungswert von 62 dB am Tag und 64 dB in der ersten Nachtstunde. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Kernzone) liegt bei 65 dB am Tag und 55 dB in der ersten Nachtstunde. Somit ist der IGW in der Nacht um 9 dB überschritten.

Förderprogramme

«Programm 2010» der Flughafen Zürich AG
In Gebieten, in denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, ist der Eigentümer grundsätzlich verpflichtet, für die lärmempfindlichen Wohnräume des Gebäudes Schallschutzmassnahmen zu ergreifen. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Flughafen Zürich AG. Diese setzt die Massnahmen im Rahmen des «Programm 2010» um. Es umfasst im Wesentlichen den Einbau bzw. die Sanierung von Schallschutzfenstern und bei Bedarf die Sanierung von Rollladenkästen. Die Infobroschüre zum Programm können Sie abrufen unter:

www.programm2010.ch > Support und Service > Downloads

«Wohnqualität Flughafenregion»
Eventuell können Sie auch vom Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» des Kanton Zürich profitieren. Bei Ersatzneubauten oder Gebäudesanierungen können für Schallschutzverbesserungen und wärmetechnische Sanierungsmassnahmen Beiträge des Förderprogramms beansprucht werden. Die Förderbeiträge werden auf allenfalls vorhandene Sanierungsmassnahmen im Rahmen des «Programm 2010» des Flughafens Zürich abgestimmt. Informationen dazu finden Sie unter:

www.wohnqualitaet.zh.ch

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte die Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürich, Amt für Mobilität, info@wohnqualitaet.zh.ch, Tel. 043 259 54 38.

Bezüglich allfälliger baurechtlicher Einschränkungen, Kostenübernahmen etc. aufgrund des Fluglärms, übernimmt der Verkäufer keinerlei Gewähr. Abklärungen in diesem Zusammenhang sind durch den Käufer vorzunehmen.

Kaufpreis-vorstellung

Kein Mindestkaufpreis.
Das Grundstück wird im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft.
Der Käufer trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Unter Voranmeldung bei: roger.langhart@bd.zh.ch

1. Besichtigung: 14.03.2024 von 14:00 bis 16:00 Uhr
2. Besichtigung: 21.03.2024 von 14:00 bis 16:00 Uhr

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens 26.04.2024 (Posteingang):

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Obermühleweg 2 Höri»
Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Roger Langhart
Neumühlequai 10
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

Weitere Unterlagen

www.zh.ch/immobilien-verkauf

Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

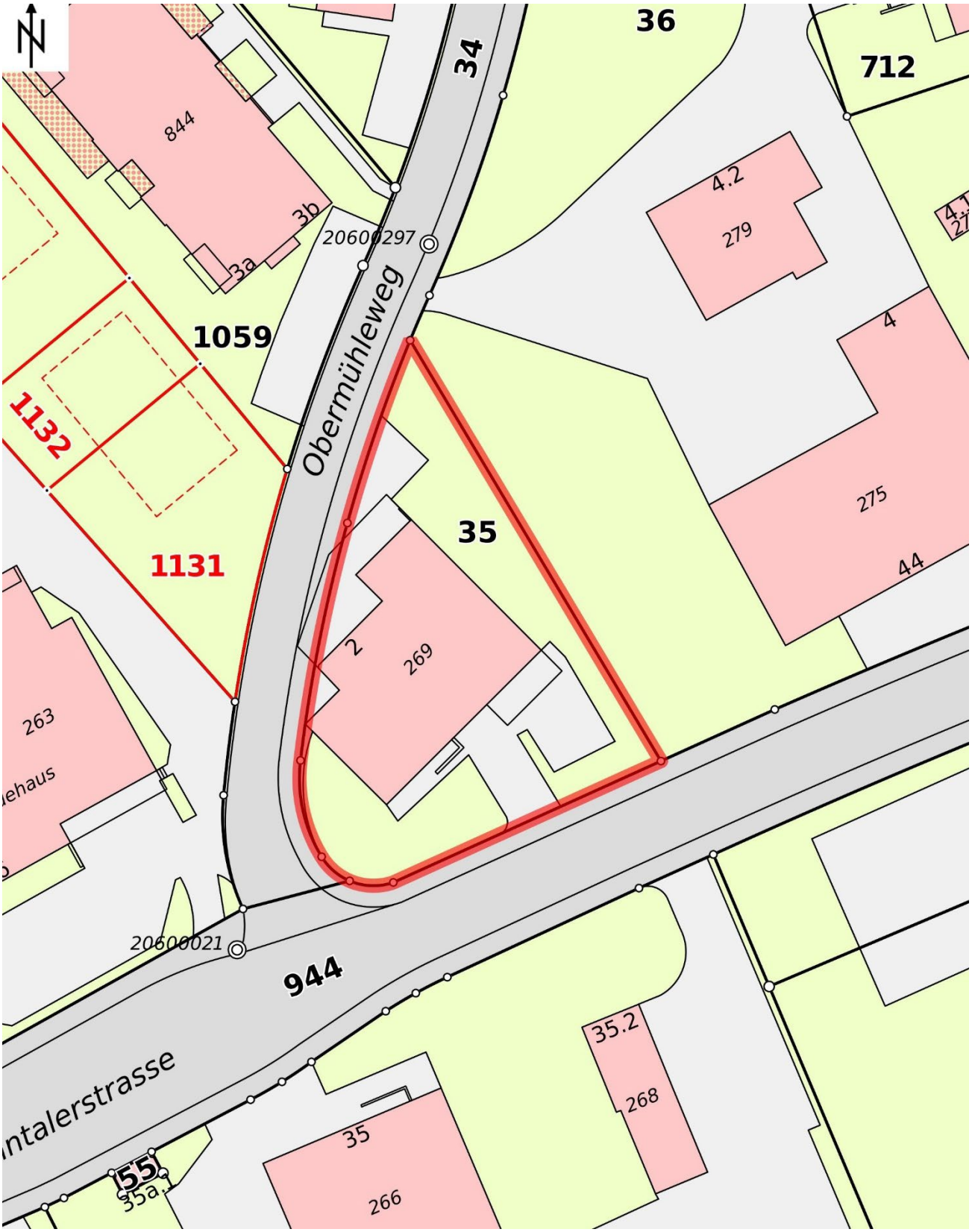
Bilder

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Bilder

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Bilder

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 34 66
roger.langhart@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Situationsplan