



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt

# Verkaufsdokumentation



**Wohnhaus, Laden und grosse Scheune  
mit Ausbaupotenzial**

Obermühleweg 2, 8181 Höri

## Lage

### Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Unterland / Bülach
Gemeinde	Höri ( <a href="http://www.hoeri.ch">www.hoeri.ch</a> )
Einwohner	3'557 (per 31.12.2024)
Steuerfuss	110 % (ohne Kirchen)

### Mikrolage

#### Gemeinde / Umgebung:

Höri ist eine Gemeinde im Zürcher Unterland, bestehend aus den Ortsteilen Endhöri, Niederhöri und Oberhöri. Erstmals 1149 urkundlich erwähnt, zählt sie heute rund 3'557 Einwohner (Stand 2024). Die Gemeinde liegt nahe dem Flughafen Zürich und bietet mit dem Höriberg (473 m ü.M.) einen der schönsten Aussichtspunkte der Region. Ein Drittel des Neeracherrieds, eines der letzten grossen Flachmoore der Schweiz, befindet sich auf Höremer Gebiet. Zudem beherbergt der Obstgarten am Höriberg die grösste Genbank für alte Obstsorten in der Schweiz.

#### Quartier:

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

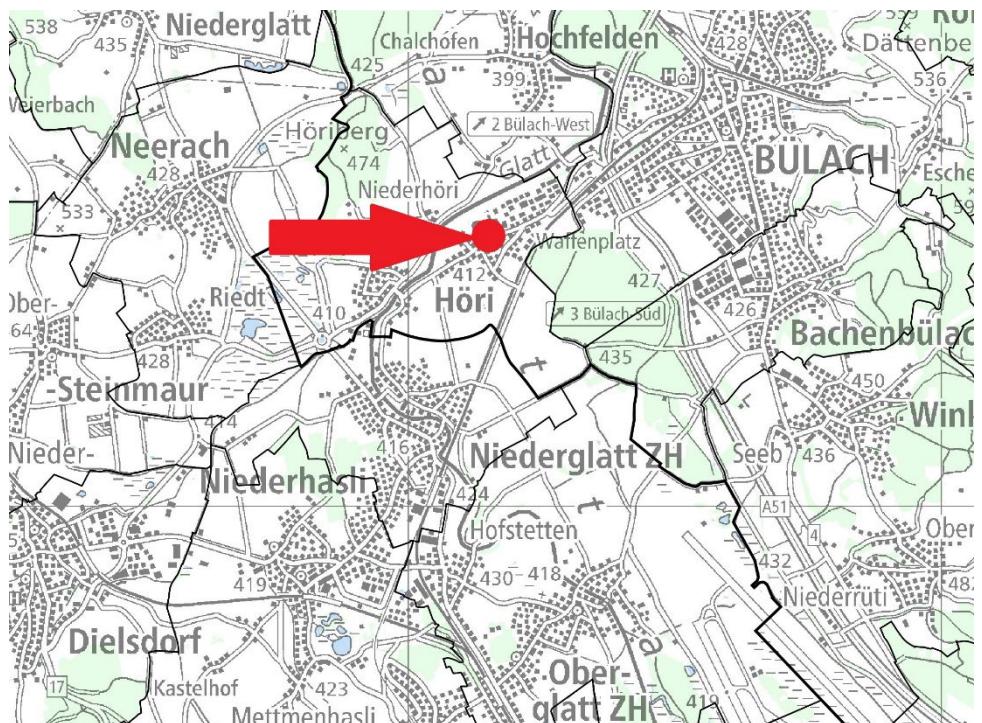
#### Infrastruktur:

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



## Objekt

### Eckdaten

Grundstückfläche 930 m<sup>2</sup>

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 ersetzen Ölheizung beheizt. Das Gebäude mit einem Volumen von total 1'979 m<sup>3</sup> (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](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

### Mietverhältnisse

Die drei bestehenden Mietverträge sind durch den Käufer zu übernehmen (Nettomiettertrag CHF 40'794 pro Jahr. Bezüglich der Scheune besteht seit 1.10.2025 ein Leerstand). Die Mietverträge sind drei Monate im Voraus, jeweils auf Ende März und Ende September kündbar.

### Bauvorschriften

Die Liegenschaft liegt 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](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

Für Fragen in diesem Zusammenhang wenden Sie sich bitte an Gossweiler Ingenieure AG (Mandat Baurecht Höri), E-Mail: [gi-hoeri@gossweiler.com](mailto:gi-hoeri@gossweiler.com)

## Flughafenregion

Aufgrund der Nähe zum Flughafen besteht für diese Liegenschaft ein Fluglärmelastungswert 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](http://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](http://www.wohnqualitaet.zh.ch)

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte die Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürich, Amt für Mobilität, [info@wohnqualitaet.zh.ch](mailto: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.

Hinweis: Das Förderprogramm ist befristet bis 2028, d.h. die Ausführung müsste spätestens 2027 erfolgen.

## Kaufpreis- vorstellung

### CHF 860'000.– (Richtpreis)

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

## Ablauf und Termine

### Besichtigung

#### **Besichtigungstermine:** **Donnerstag, 27.11.2025 von 13:00 bis 16:00 Uhr**

Es finden geführte Besichtigungen statt. Besichtigungen werden nur mit **Voranmeldung** durchgeführt. Bitte melden Sie sich unter Angabe einer Wunschzeit (alle halbe Stunden möglich) an bei: [markus.fritschi@bd.zh.ch](mailto:markus.fritschi@bd.zh.ch)

Wir werden vor Ort sein und Sie auf dem Vorplatz empfangen.

### Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis **spätestens Samstag, 31.01.2026** (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  
Markus Fritschi  
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

Weitere Dokumente zur Liegenschaft sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter [www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://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.

## Bilder

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 56 16  
markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobiliennamt.zh.ch](http://www.immobiliennamt.zh.ch)



## Bilder

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 56 16  
markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobiliennamt.zh.ch](http://www.immobiliennamt.zh.ch)



## Bilder Wohnhaus

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 56 16  
markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobiliensamt.zh.ch](http://www.immobiliensamt.zh.ch)



## Bilder Kosmetikstudio, Laden, Lager

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 56 16  
markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobiliennamt.zh.ch](http://www.immobiliennamt.zh.ch)



## Bilder

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 56 16  
markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobiliennamt.zh.ch](http://www.immobiliennamt.zh.ch)



## Situationsplan

