



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Regensbergerstrasse 24, 8162 Steinmaur

**Bauland** (Kat.-Nr. 2216)  
ca. 1 372 m<sup>2</sup>





## Allgemeiner Beschrieb 3

---

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

## Bau- und Zonenordnung 7

---

## Grundbuchauszug 8

---

## Impressionen 10

---

## Verkaufsbedingungen 12

---

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

## Besichtigung des Verkaufsobjektes 13

---

## Einreichung von Offerten, Freizeichnung 13

---



## Allgemeiner Beschrieb

### Allgemeines

Sünikon ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Steinmaur im Bezirk Dielsdorf im Zürcher Unterland.

Obwohl Sünikon sehr ländlich wirkt ist der öffentliche sowie private Verkehr gut erschlossen. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Steinmaur. Die Sekundarschule wird im nahegelegenen Dielsdorf besucht.

In Sünikon selber gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten aber in Steinmaur befindet sich ein Volg, sowie Hofläden und für den Grosseinkauf bietet sich Dielsdorf mit seinem grossen Coop, Migros oder Aldi an.

Sünikon ist der perfekte Ausgangspunkt zum Wandern oder Biken im Grünen. Ein Spaziergang auf den Regensberg wird mit einem fantastischen Blick über das Tal belohnt. Von Sünikon aus kann man am aktiven Vereinsleben in Steinmaur teilhaben.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.steinmaur.ch](http://www.steinmaur.ch)





### Infrastruktur

#### Öffentlicher Verkehr

Den Bahnhof Steinmaur erreichen Sie zu Fuss in ca. 20 Minuten.  
Von da aus bringt Sie die S15 im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof Zürich,  
welchen Sie nach ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichen.

#### Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Bülach West auf die A51 erreichen Sie nach ca. 7 km und  
Regensdorf auf die A1 nach ca. 10 km.

#### Einkaufen

Der nächste Volg ist 2,2km entfernt.

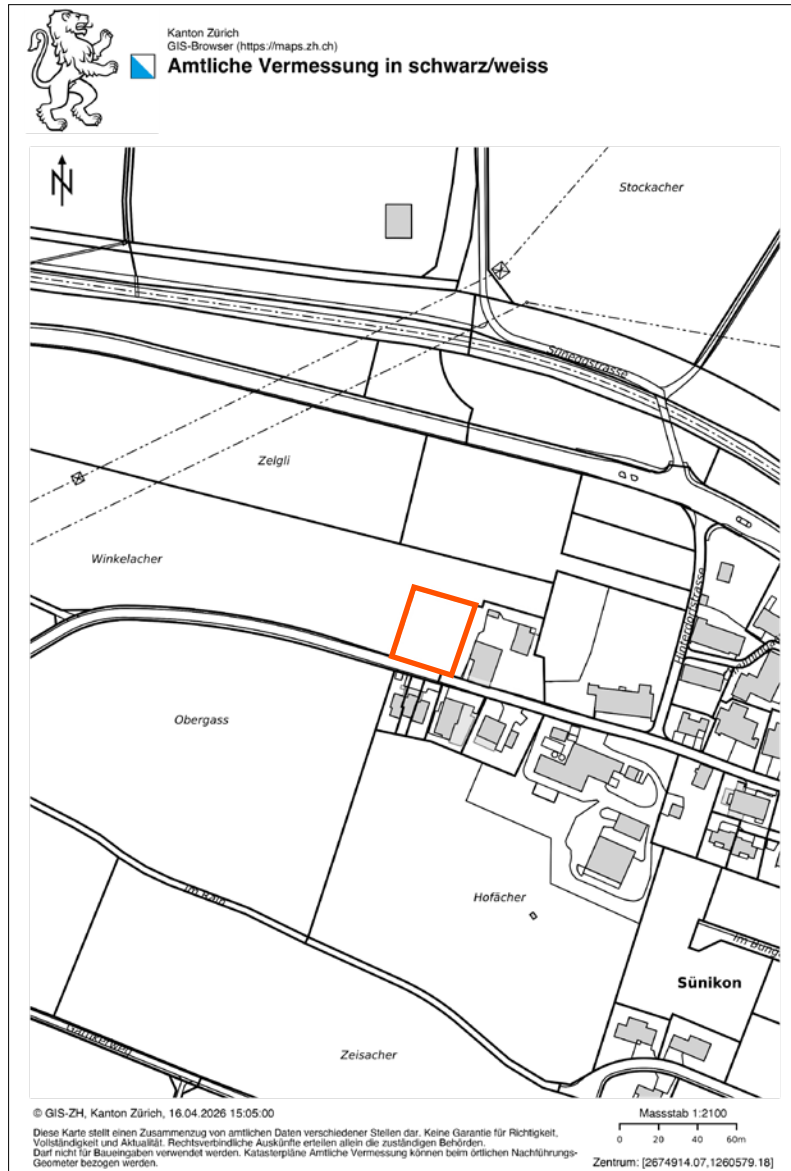
#### Schulen

Kindergarten:	ca. 1,4 km
Primarschule:	ca. 1,4 km
Oberstufe:	ca. 2,4 km

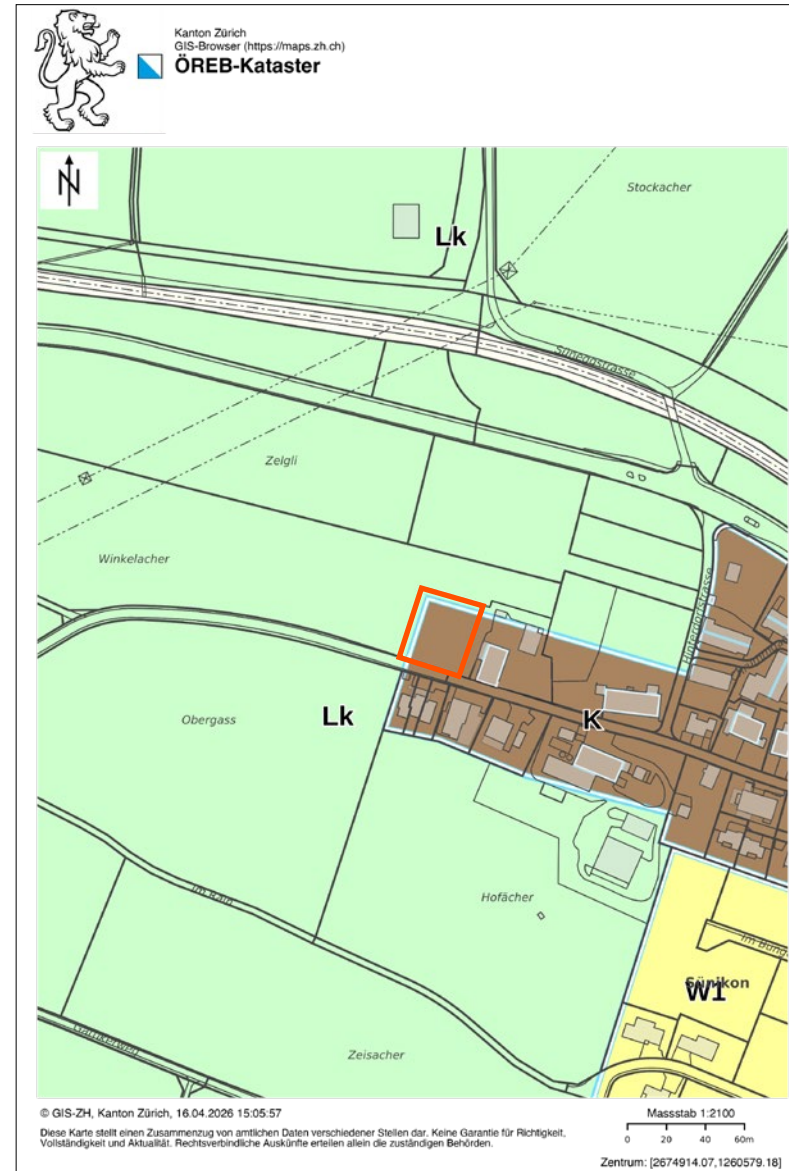
#### Steuerfuss

Gemeinde 108 %, Kanton 95 % und Kirche 10–14 %

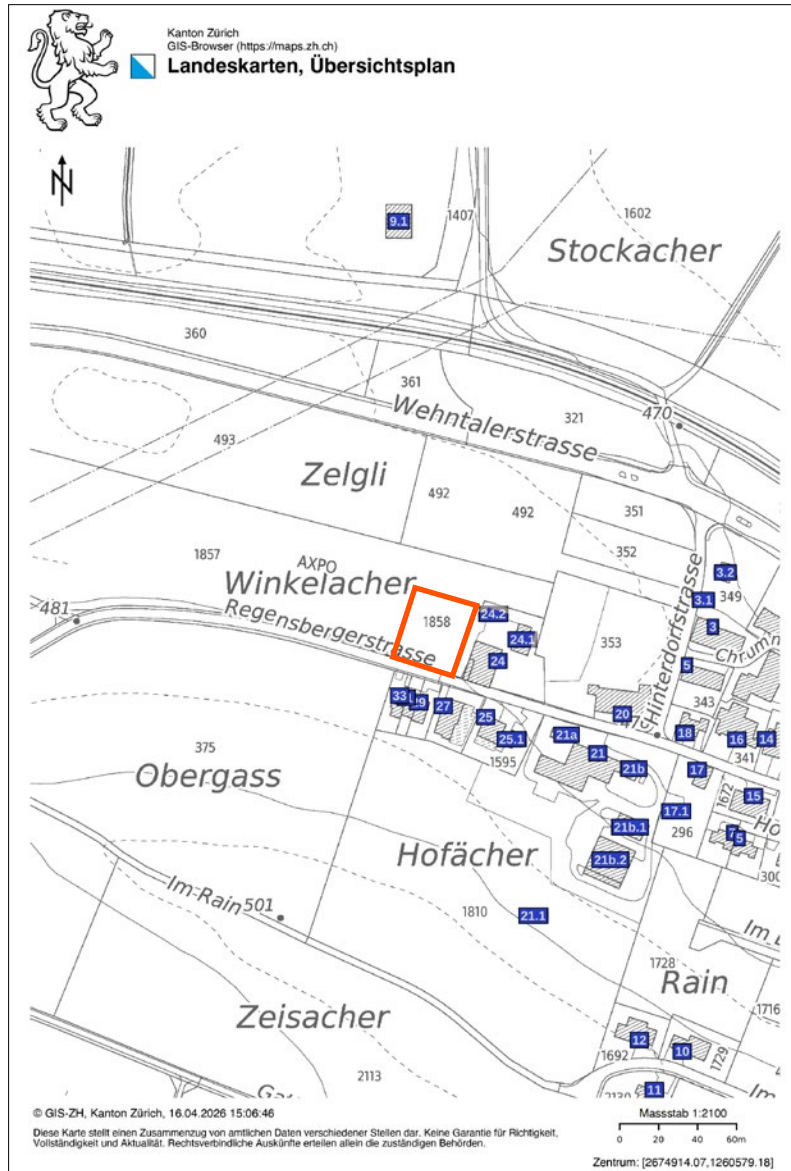
### Amtliche Vermessung



### ÖREB-Kataster



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



# Bau- und Zonenordnung

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone K.

## I. Kernzone (K)

### Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:

- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Erneuerung und Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich die Farbgebung
- Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen

Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

### Art. 4 Umbau- und Ersatzbauten

Herkömmliche Gebäude dürfen entweder nach Art. 5 neu erstellt oder unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

### Art. 5 Grundmasse für Neubauten

Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
anrechenbare Untergeschosse	max. 1
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Gesamtlänge	max. 30 m

Grenzabstände:

kleiner Grundabstand	mind. 3,5 m
grosser Grundabstand	mind. 8,0 m

### Art. 6 Nutzweise

Die Kernzone dient der Wohnnutzung, zulässig sind ferner Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche und andere mässig störende Betriebe.

### Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Abgrabungen

Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Abgrabungen sind nur erlaubt für:

- Haus- und Kellerzugänge
- Gartenausgänge
- Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen
- ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses

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

# Grundbuchauszug

Dieser Grundbuchauszug wurde auf Grund einer Mutation durch Büro Zumstein angepasst.

Seite 1 von 2

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Steinmaur	1207	CH607763775763	1/2

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
		1372	Kataster 2216, Plan 13, Winkelacher Gesamtfläche			
			Bodenbedeckung			
12	23		Acker, Wiese, Weide			
01	49		Gartenanlage			

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Dielsdorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Steinmaur	1207	CH607763775763	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

## Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	15.06.2022, 15.11 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
ha	Hektaren		
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

# Impressionen

Aussenansicht





Aussenansichten



© Google Maps



© Google Maps

## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 500.- / m<sup>2</sup>**.  
(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 Miet- und Pachtverträge.  
Das Objekt wird vertragsbereinigt (gekündigt oder vereinbart) übertragen.

### 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