

Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Haldenweidstrasse 4, 8309 Nürensdorf

5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon

Im 1. und 2. Dachgeschoss mit ca. 141 m² Wohnfläche





Verkaufsobjekt

Haldenweidstrasse 4 • 8309 Nürensdorf

5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon

Allgemeiner Beschrieb 3

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

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 12

Impressionen 16

Verkaufsbedingungen 27

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

Besichtigung des Verkaufsobjektes 28

Einreichung von Offerten 28

Freizeichnung 28



Verkaufsobjekt

Haldenweidstrasse 4 • 8309 Nürensdorf

5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon

Allgemeiner Beschrieb



© Fotos: www.nuerensdorf.ch

Allgemeines

Nürensdorf ist eine ländliche Gemeinde mit ca. 5 800 Einwohner im Zürcher Unterland und gehört zum Bezirk Bülach.

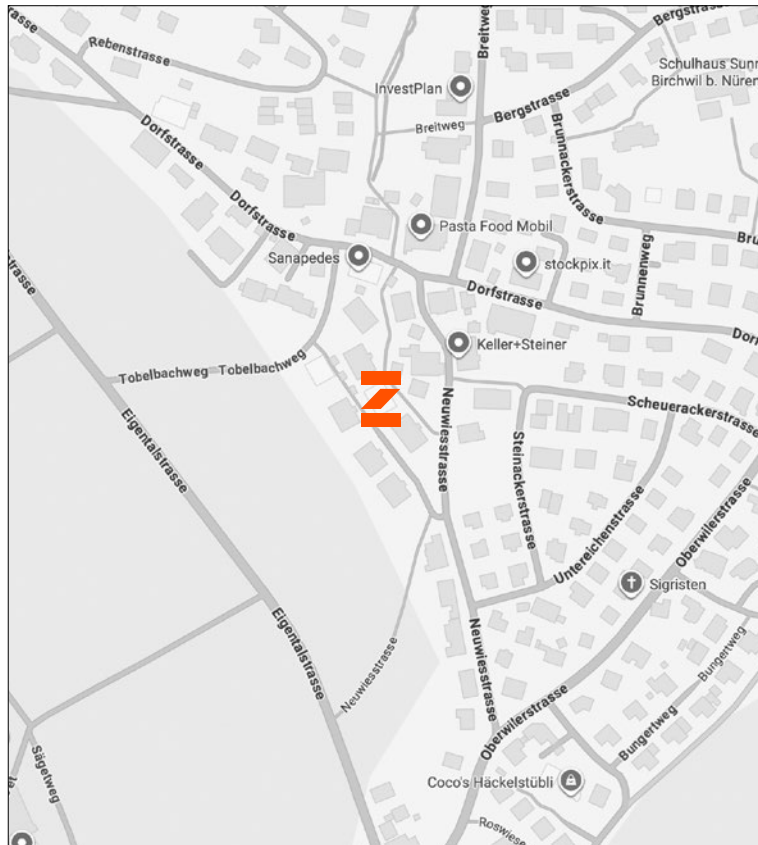
Nürensdorf verfügt über eine gute Infrastruktur. Mit Migros und Volg haben Sie diverse Einkaufsangebote, eine Bäckerei und 3 Restaurants verwöhnen Sie kulinarisch, der öffentliche sowie private Verkehr ist ideal erschlossen nach Winterthur, Bassersdorf und Illnau-Effretikon. Eine Schulinfrastruktur von Kindergarten bis zur Oberstufe ist vorhanden.

Auch das Freizeit- und Vereinsleben kommt nicht zu kurz. Sei es Sport oder Musik für jeden Geschmack bietet sich etwas an.

Weitere Informationen finden Sie unter www.nuerensdorf.ch

Verkaufsobjekt

Haldenweidstrasse 4 • 8309 Nürensdorf
5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Nürensdorf Chrüzstrass erreichen sie in ca. 6 Minuten zu Fuss. Von da aus bringt Sie der Bus 658 nach Effretikon an den Bahnhof und der Bus 660 nach Bassersdorf an den Bahnhof. Von dort aus erreichen Sie den Hauptbahnhof Zürich in ca. 15 – 20 Minuten Fahrzeit.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Kloten-Süd / Flughafen erreichen Sie nach ca. 6 km und Effretikon nach ca. 7 km.

Einkaufen

Der nächste Volg ist ca. 1.5km und der Migros ca. 2.1km entfernt.

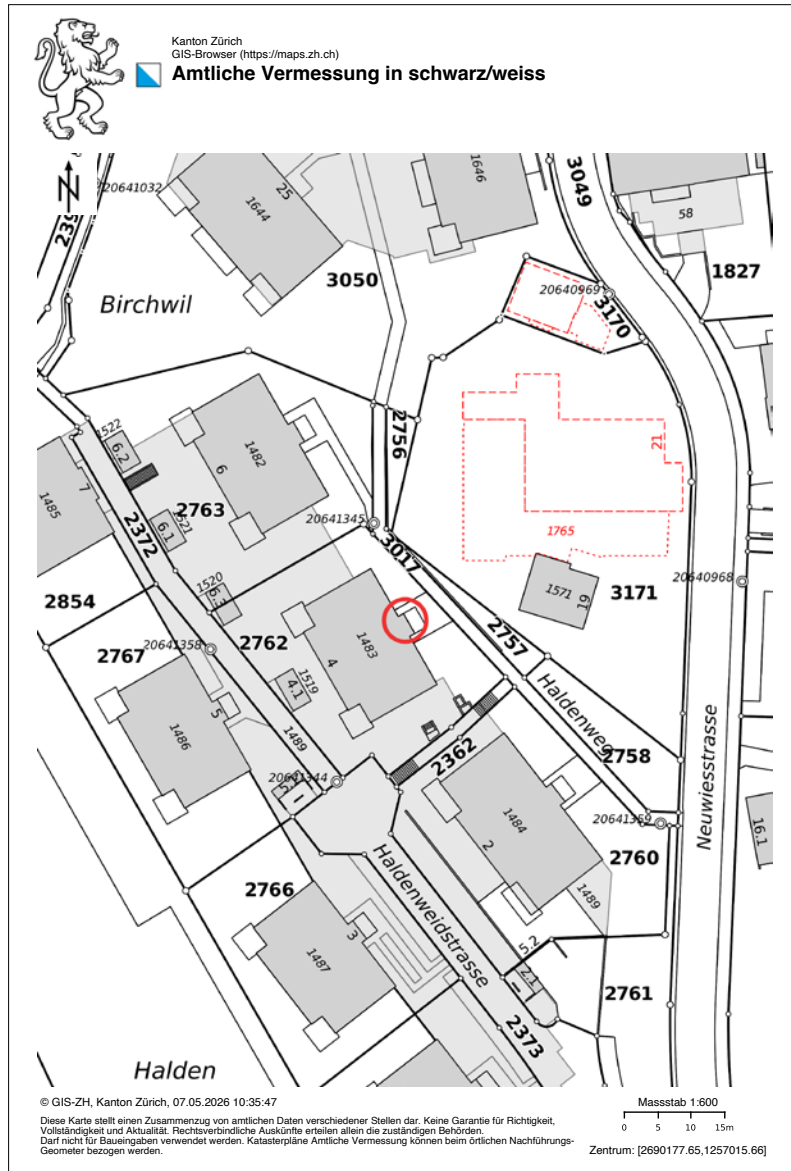
Schulen

- Kindergarten: ca. 800 m
- Primarschule: ca. 800 m
- Oberstufe: ca. 1.6 km
- Kantonsschule: Bülach

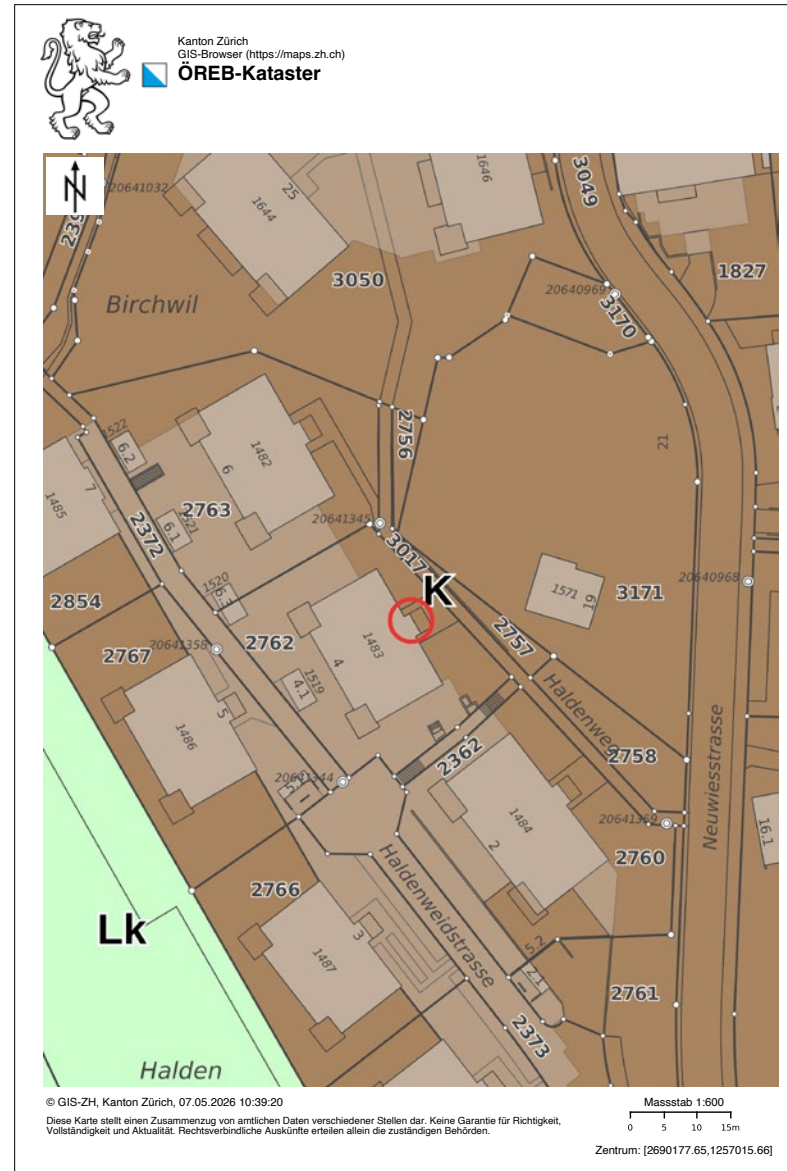
Steuerfuss

Gemeinde 90 %, Kanton 95 % und Kirche 9 – 12 %

Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Objekt und Anlage

Objektbescrieb

5.5-Zimmerwohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, Kellerabteil und ein Einstellplatz in der Tiefgarage.

An der Haldenweidstrasse 4 sind 6 Stockwerkeigentümer wohnhaft.

Baujahr	2002
Kubatur Gesamt	1'199
Kataster Nr.	2762
Wohnfläche	ca. 141 m ²
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
Bemerkungen	38/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3510, Kataster 2762



→ Objekt und Anlage

Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Ölheizung mittels Bodenheizung
Küche	Einbauküche vorhanden
Nasszellen	Badewanne, Lavabo, WC im 1. Dachgeschoss und Dusche, Lavabo und WC im 2. Dachgeschoss

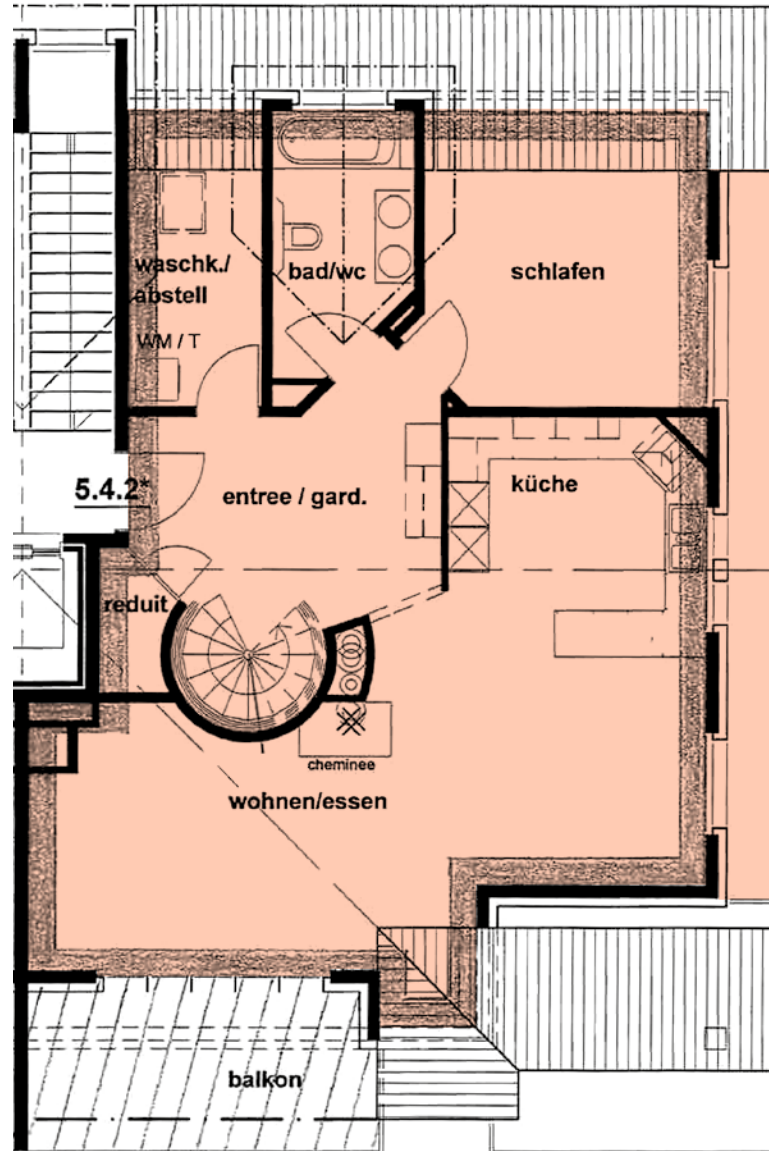
Raum- und Nutzungskonzept

Kellerabteil	Im Untergeschoss zur Alleinbenützung, Keller Nr. 15
Waschen	Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
Parkierung	Einzelabstellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage
Besonderes	<ul style="list-style-type: none">– Diese Wohnung verfügt über einen Balkon– Im Wohnzimmer ist ein Cheminée vorhanden.– Der Lift führt sowohl ins 1. Dachgeschoss, als auch direkt in den Wohnbereich des 2. Dachgeschosses.

Grundrissplan

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

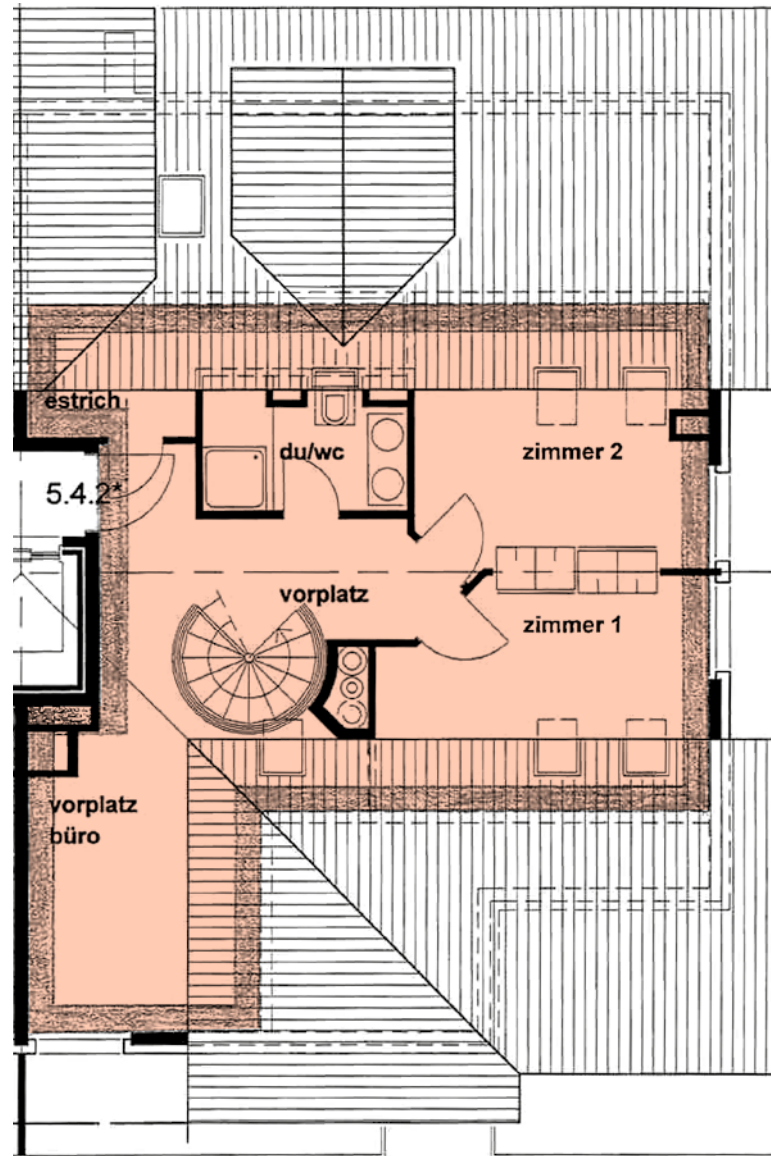
1. Dachgeschoss



Grundrissplan

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

2. Dachgeschoss



Grundrissplan

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

Untergeschoss



Grundbuchauszug

Seite 1 von 4

Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch Nürensdorf	Blatt 3560	EGRID CH767700408596	1/2
--------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil 1/19 Miteigentum am Grundstück Blatt 3555, EGRID CH444000777101, Nürensdorf		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung		2001/185	CH7333-0000-0011-32552	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer	03.08.2001	183	CH7333-0000-0020-45556	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug

Seite 2 von 4

Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch Nürensdorf	Blatt 3560	EGRID CH767700408596	2/2
--------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	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	Auszug
Erstellungszeitpunkt	06.03.2026, 08.41 Uhr, <i>gm</i>
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuchauszug

Seite 3 von 4

Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch Nürensdorf	Blatt 3600	EGRID CH127788004094				1/2
Grundstücksbeschreibung						
Beschreibung					Änderung	
					Datum	Beleg
Miteigentumsanteil 1/81 Miteigentum am Grundstück Blatt 3508, Kataster 2761, EGRID CH191577992845, Nürensdorf						
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg
Anmerkungen						
Stichwort					Datum	Beleg
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung						2001/178
					EREID	CH7333-0000-0011-40854
					Bemerkungen	
Vormerkungen						
Stichwort					Datum	Beleg
persönliches Recht Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer					03.08.2001	177
					EREID	CH7333-0000-0020-65457
					Bemerkungen	
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg
	keine					
					EREID	
					Bemerkungen	
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg
	keine					
					EREID	
					Bemerkungen	

Grundbuchauszug

Seite 4 von 4

Grundbuchamt Bassersdorf

Grundbuch Nürensdorf	Blatt 3600	EGRID CH127788004094						2/2
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	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	Auszug
Erstellungszeitpunkt	06.03.2026, 08.42 Uhr <i>19m</i>
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Impressionen

Aussenansicht





Aussenansichten





1. Dachgeschoss • Entrée und Garderobe



1. Dachgeschoss • Nasszelle und Waschküche



1. Dachgeschoss • Schlafzimmer



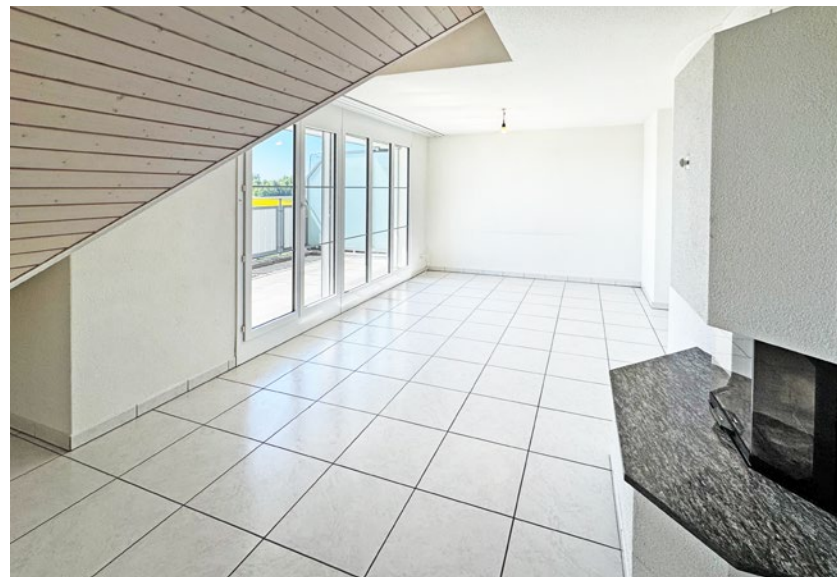


1. Dachgeschoss • Küche





1. Dachgeschoss • Wohnzimmer



1. Dachgeschoss • Balkon





2. Dachgeschoss • Vorplatz und Büro





2. Dachgeschoss • Zimmer 1 und 2





2. Dachgeschoss • Dusche mit WC



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 400 000.—**.
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

Im Kaufpreis inbegriffen ist der Erneuerungsfond in der Höhe von ca. CHF 30 000.— (Anteil Kaufobjekt).

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 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 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