

Verkaufsdokumentation

# Einfamilienhaus

mit traumhafter und unverbaubarer Weitsicht

Badener Landstrasse 101, 8195 Wasterkingen



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundesamt Bauten und Logistik **BBL**

# Inhaltsverzeichnis

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 1. Lage .....                                | 3  |
| 2. Objektbeschreibung .....                  | 6  |
| 3. Zahlen und Fakten .....                   | 7  |
| 4. Grundbuchauszug .....                     | 8  |
| 5. Pläne .....                               | 11 |
| 6. Ansichten .....                           | 14 |
| 7. Fotodokumentation .....                   | 15 |
| 8. Beauftragte Verkäuferschaft .....         | 18 |
| 9. Richtpreis.....                           | 19 |
| 10. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung ..... | 20 |
| 11. Prospektverbindlichkeit .....            | 21 |

# 1. Lage

## Makrolage

Wasterkingen ist eine charmante Gemeinde im Bezirk Bülach im Zürcher Unterland. Das Dorf liegt im Rafzerfeld, nahe der deutschen Grenze, und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Bülach, Zürich Flughafen sowie die Städte Winterthur und Zürich sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Bahnhof Hüntwangen-Wil bietet regelmässige Zugverbindungen Richtung Zürich und Schaffhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Dienstleistungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Region zeichnet sich durch ihre weitläufigen Landschaften, Wälder, den nahen Rhein sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Naturliebhaberinnen und Naturliebhaber sowie Pendlerinnen und Pendler.

## Mikrolage

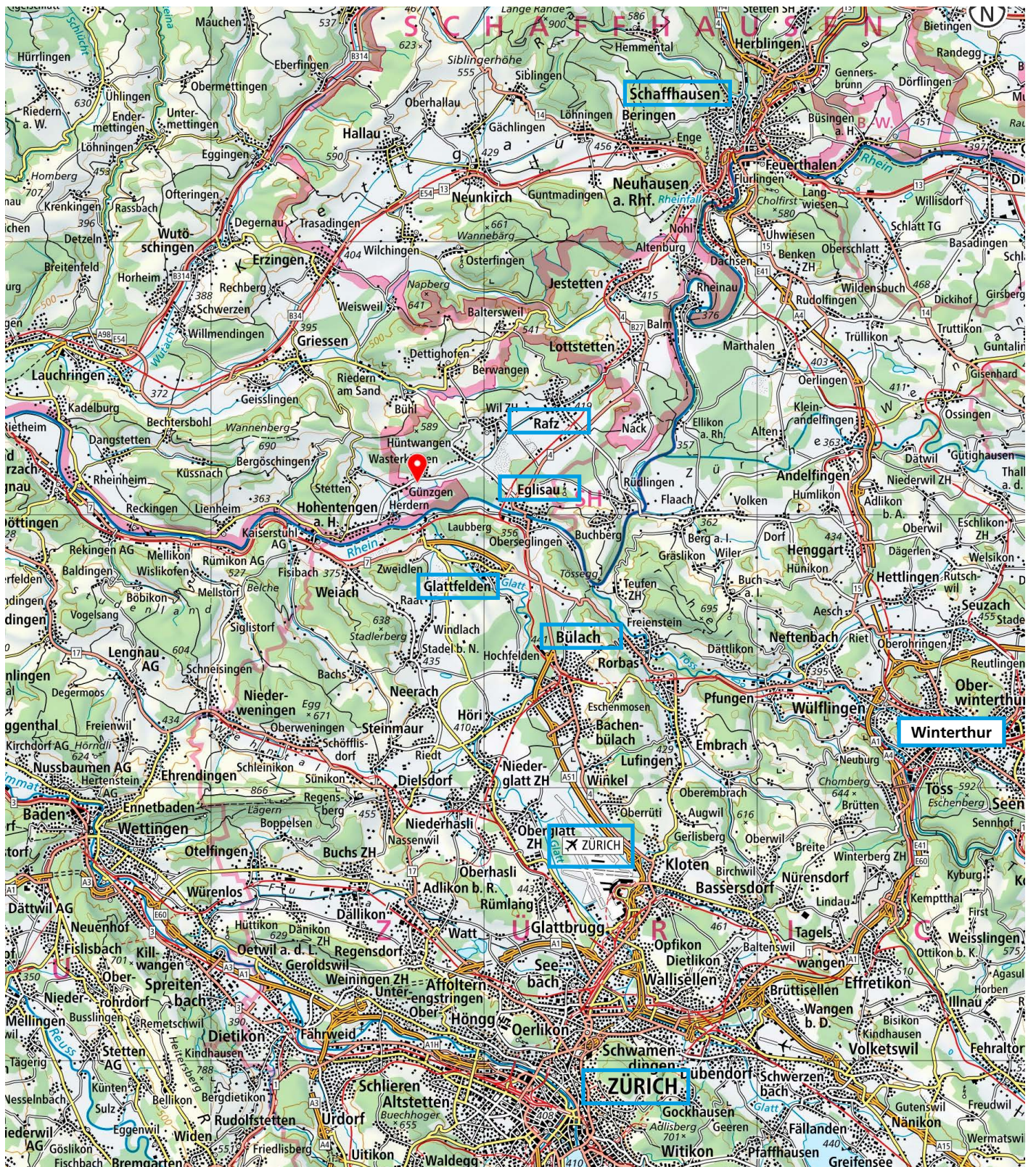
Die Liegenschaft an der Badener Landstrasse 101 befindet sich an ruhiger Dorfrandlage mit freiem Blick über die umliegende Landschaft. Die unverbaubare Aussicht ins Grüne vermittelt ein hohes Mass an Privatsphäre und Erholung. Spazier-, Wander- und Velowege beginnen praktisch vor der Haustüre und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Trotz der naturnahen Umgebung sind die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die wichtigsten Verkehrsachsen gut erreichbar. Das Wohnumfeld ist geprägt von Landwirtschaft und viel Grün und eignet sich ideal für Personen, die Ruhe, Weitsicht und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen.



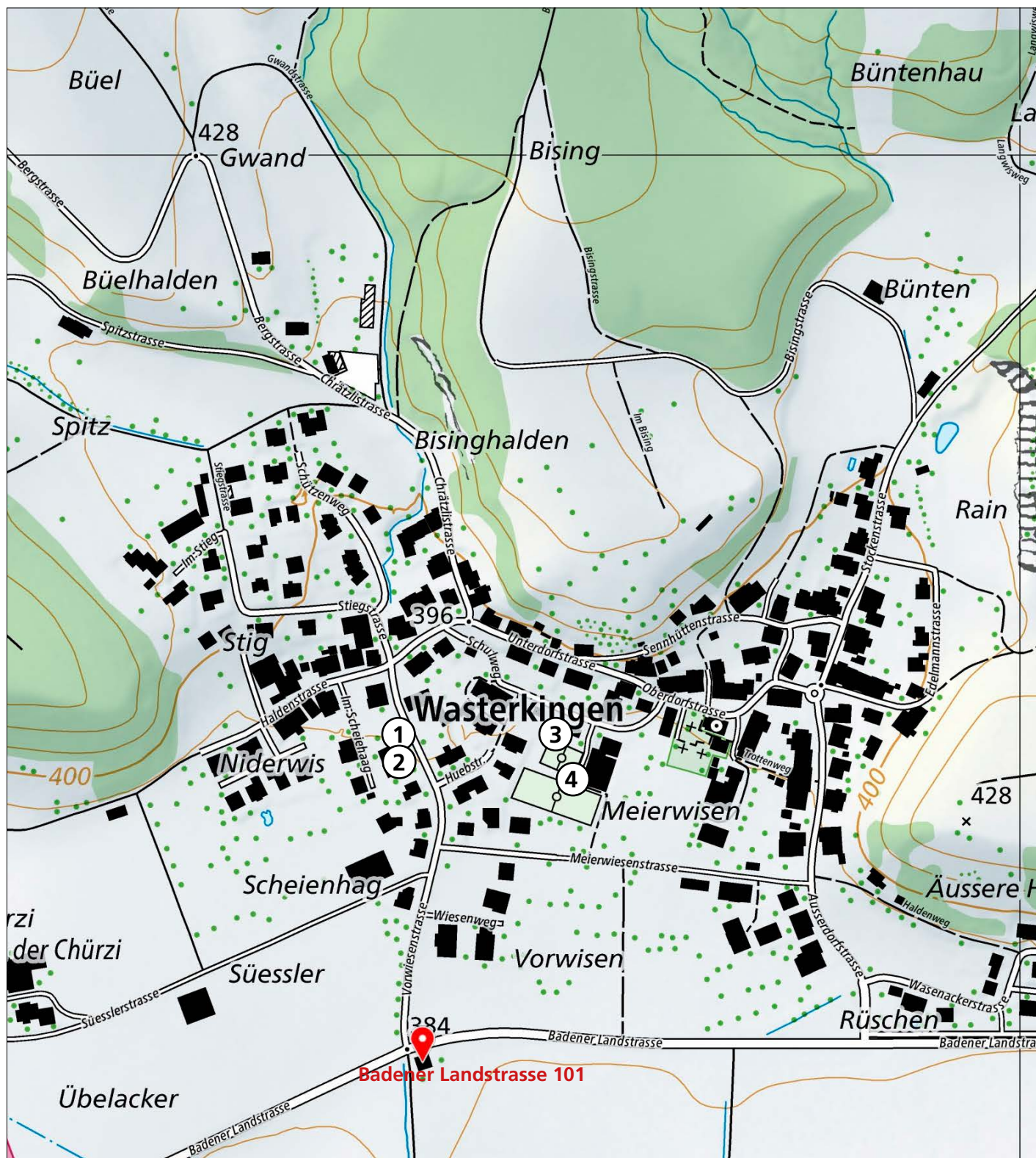
# Entfernungen

|             |                  |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Eglisau     | 5,0 km / 05 min  | Schaffhausen     | 24,0 km / 32 min |
| Rafz        | 6,3 km / 06 min  | Winterthur       | 28.5 km / 35 min |
| Glattfelden | 5,2 km / 11 min  | Zürich-Flughafen | 21,2 km / 18 min |
| Bülach      | 12,6 km / 17 min | Zürich           | 31,3 km / 34 min |



# Situationsplan Wasterkingen

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 1 Gemeindeverwaltung | 250 m |
| 2 Volg               | 250 m |
| 3 Primarschule       | 450 m |
| 4 Sportplätze        | 450 m |



## 2. Objektbeschreibung

In Wasterkingen erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1907 mit traumhafter Aussicht ins Grüne. Auf einem 592 m<sup>2</sup> grossen Grundstück bietet die Liegenschaft mit rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4.5 Zimmern viel Raum für individuelle Wohnideen und die Verwirklichung eigener Vorstellungen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein offener Eingangsbereich mit Garderobe sorgt für einen freundlichen Empfang.

Das Haus verfügt über einen grosszügigen Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere Aussenabstellplätze bieten komfortable Parkierungsmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

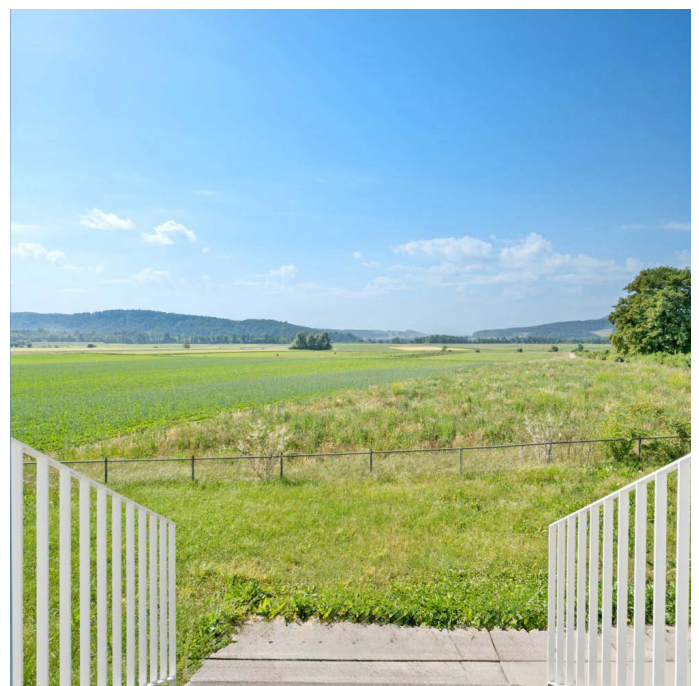
Das absolute Highlight ist die Terrasse mit ihrer beeindruckenden, unverbaubaren Weitsicht über die grüne Umgebung. Hier geniessen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen Ausblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Die Liegenschaft wurde 1971 sowie 2003 teilweise erneuert und befindet sich in einem einfachen Ausbaustandard. Sie eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein Haus mit Charme, Entwicklungspotenzial und einzigartiger Lage suchen. Die Kubatur beträgt gemäss Grobschätzung rund 730 m<sup>3</sup>.



### 3. Zahlen und Fakten

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Liegenschaft     | Badener Landstrasse 101, 8195 Wasterkingen       |
| Parzelle         | Kataster 1667                                    |
| Eigentümer       | Schweizerische Eidgenossenschaft (BBL)           |
| Baujahr          | 1907                                             |
| Grundstückfläche | 592 m <sup>2</sup>                               |
| Ca. Wohnfläche   | 128 m <sup>2</sup>                               |
| Parkierung       | Abstellplätze                                    |
| Dienstbarkeiten  | gemäss Grundbuchauszug                           |
| Anmerkungen      | gemäss Grundbuchauszug                           |
| Vormerkungen     | gemäss Grundbuchauszug                           |
| Grundpfandrechte | keine                                            |
| Bauvorschriften  | vgl. Bau- und Zonenordnung Gemeinde Wasterkingen |
| Zone:            | Landwirtschaftszone                              |
| Denkmalschutz    | keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt         |
| Aktuelle Nutzung | Gebrauchsleihe Gemeinde Wasterkingen             |
| Altlasten        | kein Eintrag (KbS / GIS)                         |
| Richtpreis       | CHF 800'000.00                                   |



## 4. Grundbuchauszug

**Grundbuchamt  
Eglisau**

### Auszug aus dem Grundbuch

| Grundstück | Grundbuch    | Blatt | EGRID          |
|------------|--------------|-------|----------------|
| 1          | Wasterkingen | 358   | CH315374047756 |

#### Hinweise

1. Dieser Auszug ist ein Teilauszug im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV).
2. Angaben der amtlichen Vermessung haben keine Grundbuchwirkung.
3. Wohnadresse/Domiziladresse sind ohne Gewähr.
4. Der Auszug (inklusive der Titelseite; ohne allfällige Beilagen) umfasst drei Seiten.

Eglisau, 30.01.2026, 08:53 Uhr, Datenstand per 30.01.2026, 08:53 Uhr

Für richtigen Auszug

Grundbuchamt Eglisau

Benjamin Koch, Notar-Stellvertreter



Geschäftsfall-Nr. A26-000232

**Notariate  
Kanton Zürich** 

## 4. Grundbuchauszug

Grundbuchamt Eglisau  
Geschäftsfall-Nr. A26-000232 | Seite 2 von 3

### Grundstück 1

#### Grundstücksbeschreibung

|                                   |                                     |        |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------|
| <b>Grundbuch</b>                  | <b>Wasterkingen</b>                 |        |
| <b>Blatt</b>                      | <b>358</b>                          |        |
| EGRID                             | CH315374047756                      |        |
| Grundstücksart                    | Liegenschaft                        |        |
| Angaben der amtlichen Vermessung: |                                     |        |
| <b>Kataster:</b>                  | <b>1667</b>                         |        |
| Flurname/Strasse:                 | Inneri Längg                        |        |
| Plan:                             | 6                                   |        |
| Gesamtfläche:                     | 592 m²                              |        |
| Gebäude:                          | Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 07000312 |        |
|                                   | Badener Landstrasse 101, 8195       | 92 m²  |
|                                   | Wasterkingen                        |        |
| Bodenbedeckung:                   | Gartenanlage                        | 368 m² |
|                                   | befestigte Fläche                   | 132 m² |
|                                   | Gebäude                             | 92 m²  |

#### Eigentum

**Schweizerische Eidgenossenschaft**, besondere Rechtsformen, UID: CHE-114.587.210,  
Domiziladresse: Bundesplatz 3, 3011 Bern, Alleineigentum

Erwerb:  
06.12.1949, Beleg 1949/GP 14 S. 66

Erwerbsart gemäss Grundbuch

#### Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung:  
Teilungsbeschränkung nach LG  
EREID CH1645-0000-0003-03753
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung:  
Mehrwerterevers betr. Zollhausumbau  
15.07.1971, Beleg 1971/25, EREID CH1645-0000-0003-03854  
Bemerkung:  
10.04.1974, Beleg 1974/13, Änderung
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung:  
Mehrwerterevers



## 4. Grundbuchauszug

Grundbuchamt Eglisau

Geschäftsfall-Nr. A26-000232 | Seite 3 von 3

18.03.2003, Beleg 2003/8, EREID CH1645-0000-0003-03955

---

### Vormerkungen

Keine Eintragungen

---

### Dienstbarkeiten

- a) Personaldienstbarkeit:  
Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten  
Gemeinde Wasterkingen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.871.757  
19.06.1978, Beleg 1978/22 - 29, EREID CH1645-0000-0003-25656
  - b) Personaldienstbarkeit:  
Last: Leitungsbaurecht für Elektroleitung, beschränkt übertragbar; nebensächliche  
Leistungspflicht; befristet bis 02.11.2043  
zugunsten  
Gemeinde Wasterkingen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.871.757  
02.11.2018, Beleg 2018/50, EREID CH1645-0000-0003-45153
- 

### Grundlasten

Keine Eintragungen

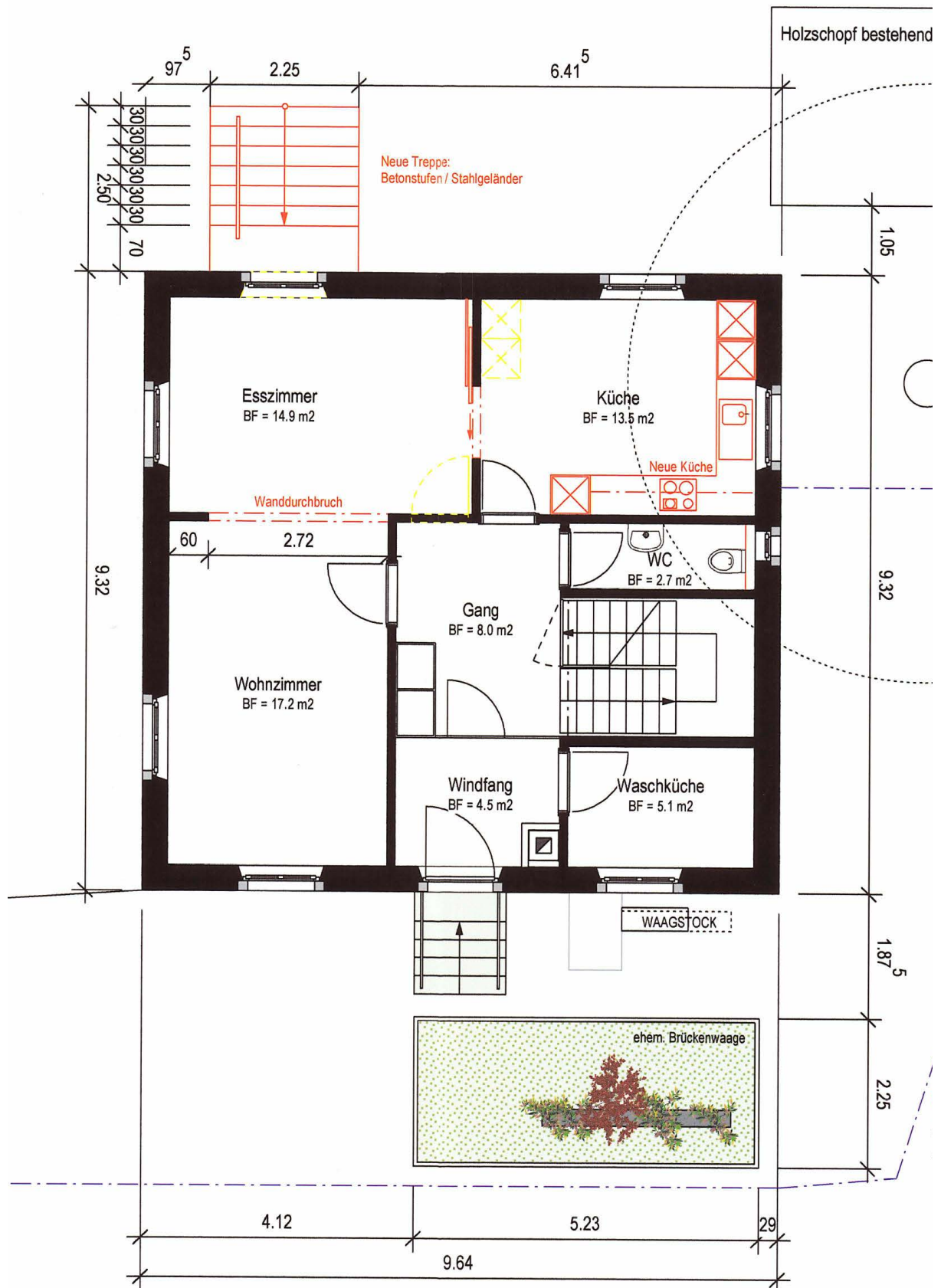
---

### Grundpfandrechte

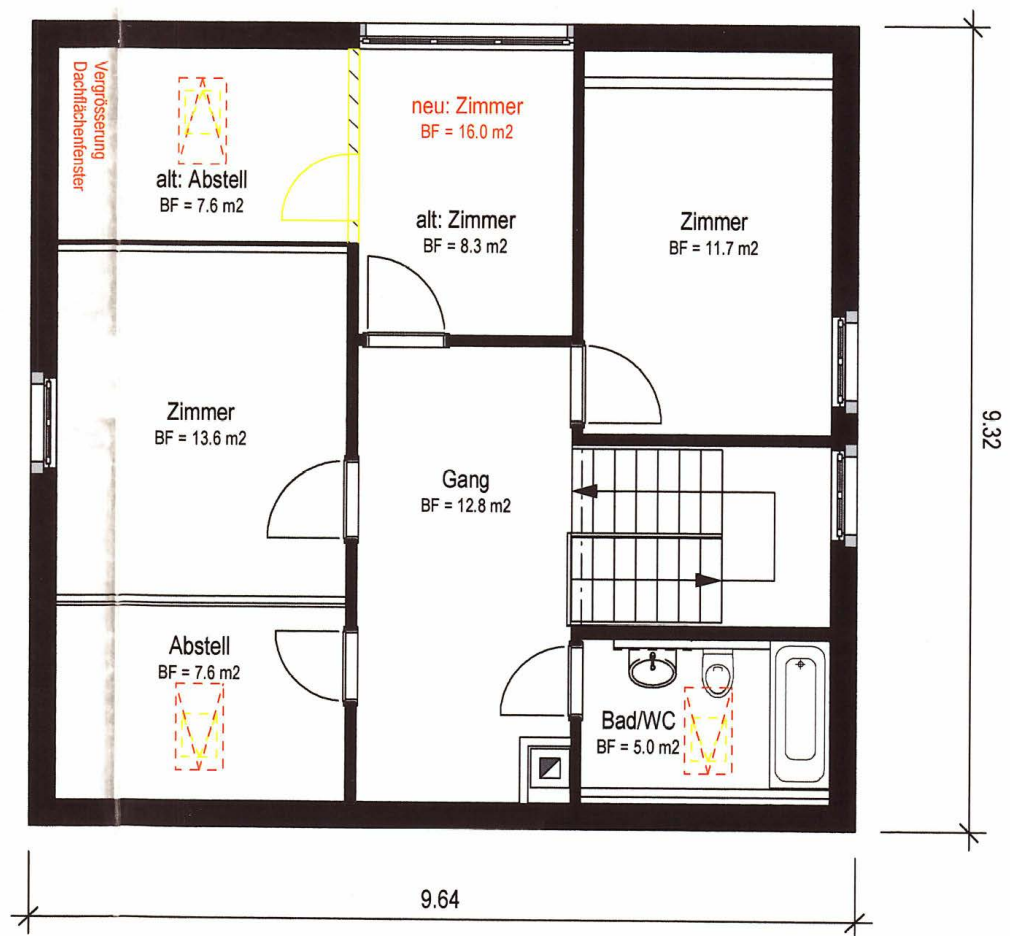
Keine Eintragungen



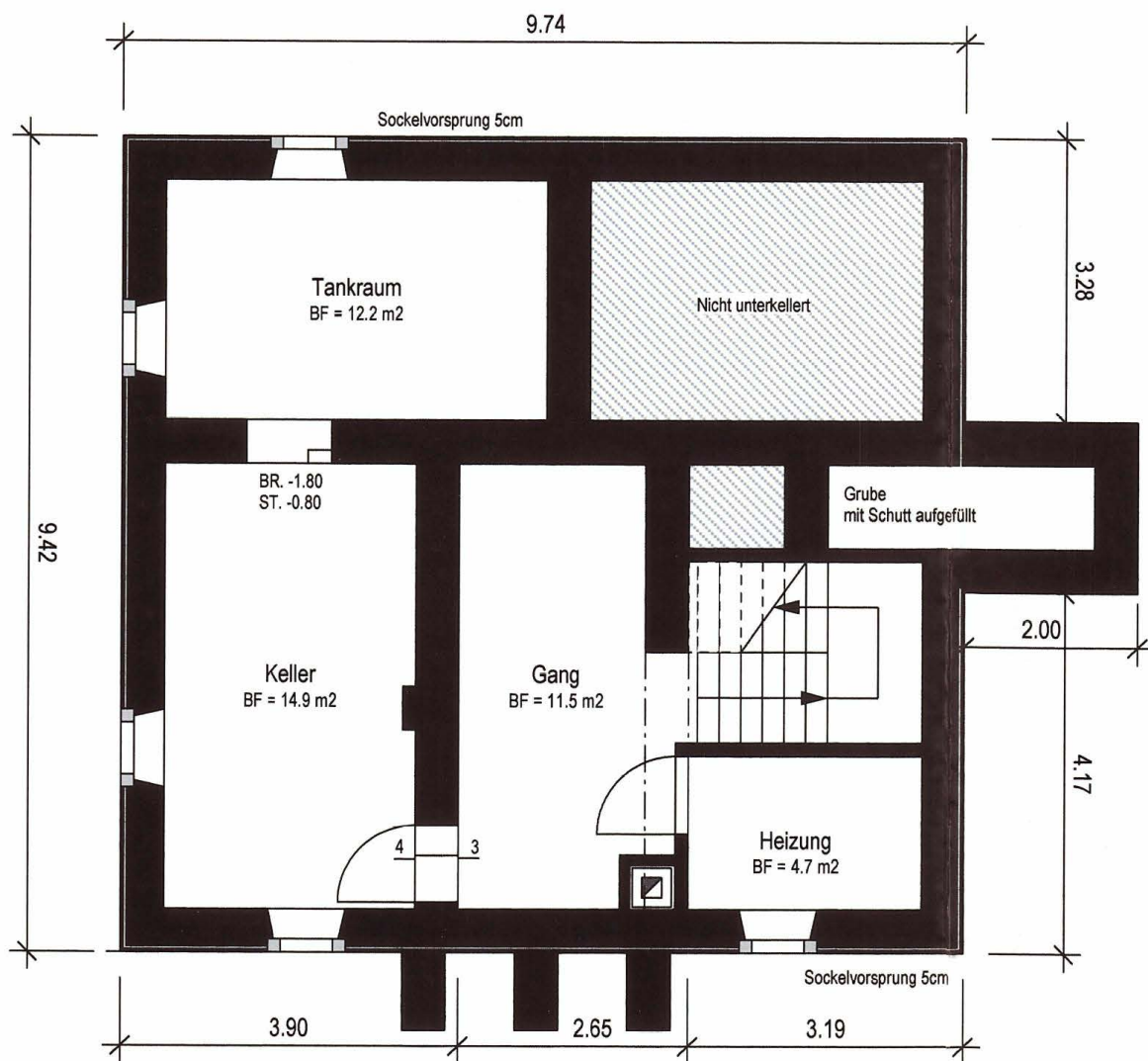
## 5. Pläne: Erdgeschoss (nicht masstäblich)



## 5. Pläne: Obergeschoss (nicht massstäblich)



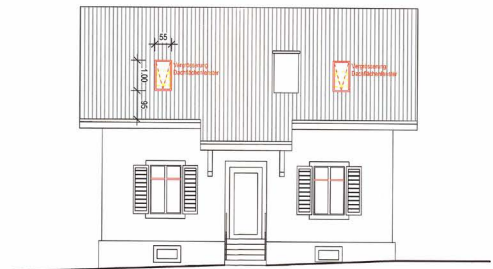
## 5. Pläne: Untergeschoss (nicht masstäblich)



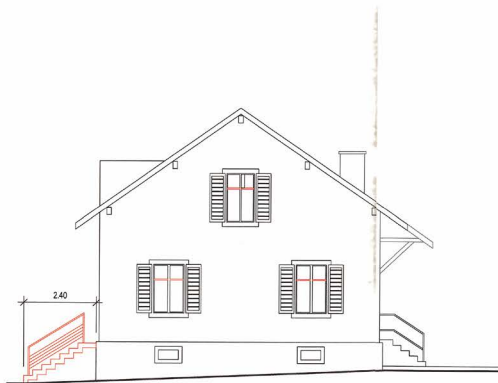
## 6. Ansichten



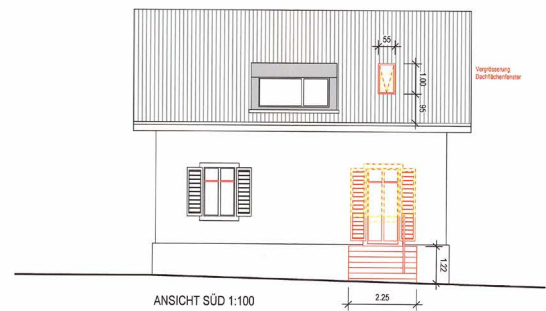
ANSICHT WEST 1:100



ANSICHT NORD 1:100



ANSICHT OST 1:100



ANSICHT SÜD 1:100

## 7. Fotodokumentation







## 8. Beauftragte Verkäuferschaft

### Kontakt

BlatterIMMO AG  
Schaffhauserstrasse 66a  
8451 Kleinandelfingen  
052 301 44 15  
[www.blatterimmo.ch](http://www.blatterimmo.ch)

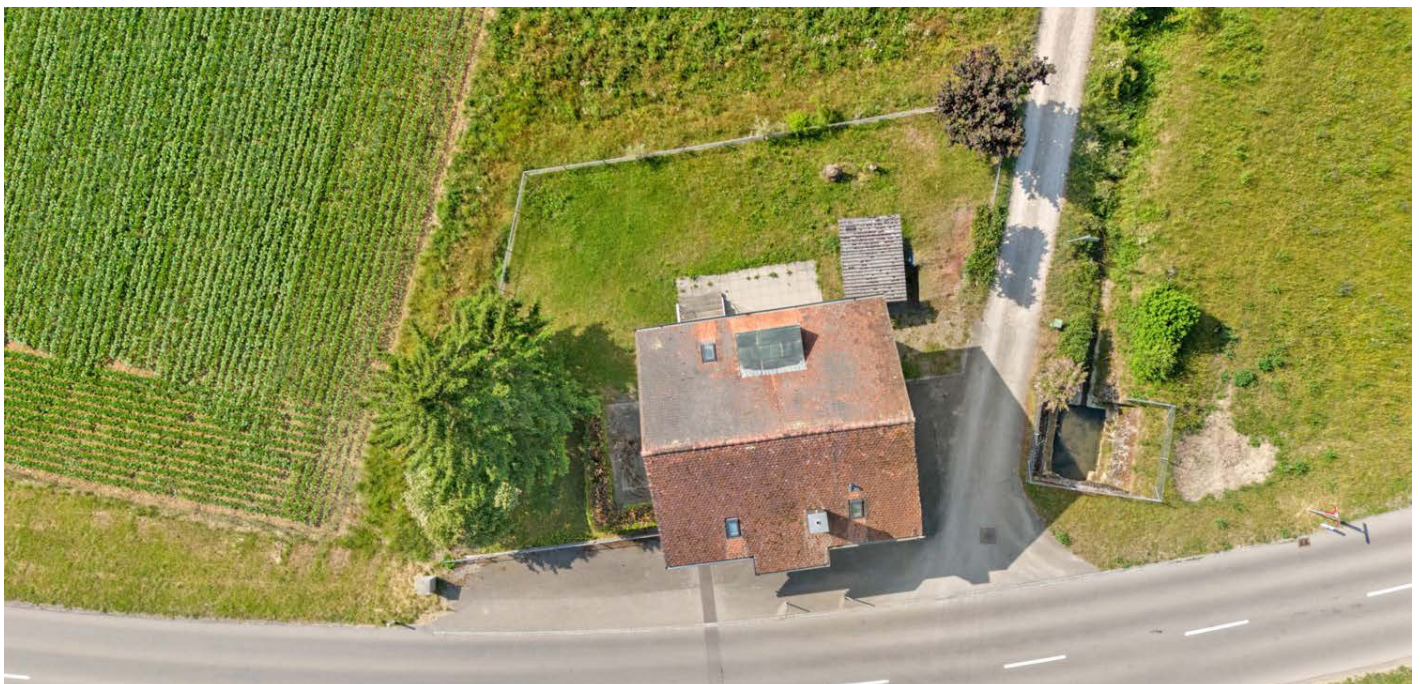
### Ansprechperson

Tim Nater  
052 305 41 67  
[tim.nater@blatterimmo.ch](mailto:tim.nater@blatterimmo.ch)



## 9. Richtpreis

|                                     |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkaufsrichtpreis                  | CHF 800'000.00                                                                                                                   |
| Eingabefrist                        | 18. Oktober 2026                                                                                                                 |
| Finanzierungsbestätigung            | Das abgegebene Gebot ist mittels Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstituts zu belegen                             |
| Gebühren<br>(Notariat/Grundbuchamt) | zu Lasten Käuferschaft                                                                                                           |
| Verfügbarkeit                       | per sofort, resp. nach Beendigung des Bieterverfahrens und Unterzeichnung des Kaufvertrages                                      |
| Bemerkungen                         | Es werden mindestens zwei Bierrunden durchgeführt.<br>Die Abgabe des zweiten Angebotes hat bis zum 28. Oktober 2026 zu erfolgen. |



# 10. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung

## BBL Liegenschaften

### Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze

#### I. Anforderungen an die Kaufangebote

Werden Immobilien des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, sind Kaufangebote innerhalb der Eingabefrist (Datum Poststempel / E-Mail) schriftlich bei der im Inserat (Printmedien oder einschlägige Internetportale) bezeichneten Stelle mit dem Hinweis «Kaufofferte für Objekt XY» einzureichen. Per E-Mail übermittelte Angebote haben für deren Berücksichtigung anerkannte Digitalunterschriften zu enthalten.

Es werden nur Angebote berücksichtigt, die fristgerecht (Datum Poststempel / E-Mail) eingereicht worden sind und folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des / der Kaufinteressenten; der spätere Austausch der bietenden Person nach dem Erstangebot (z. B. natürliche Person durch juristische Person oder umgekehrt) bewirkt der automatische Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren
- Kaufpreis (zweifelsfrei identifizierbar, in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung, unter oder über Richtpreis ist zulässig)
- Grobterminplan zu Übergang von Nutzen und Gefahr
- Angaben über beabsichtigte Nutzung / Umnutzung
- Vorbehaltlose Zustimmung zu dem in den Verkaufsunterlagen näher beschriebenen Verkaufsverfahren inkl. den Eckwerten des Kaufvertrages sowie zum vorliegenden Dokument «BBL Liegenschaften – Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze»
- Rechtsgültige Unterschrift

#### II. Abwicklung der Verkäufe

Liegen nach Ablauf der Eingabefrist Angebote vor, so entscheidet das BBL in der Regel innert 30 Tagen über den Verkauf der Immobilie an den Meistbietenden, die Durchführung von Nachgebotsrunden oder den Verbleib im Immobilienportfolio des BBL. Der Entscheid des BBL wird den Interessenten schriftlich mitgeteilt. Die Anzahl Nachgebotsrunden und nach welcher Nachgebotsrunde das Höchstangebot den verbliebenen Verfahrensteilnehmern bekannt gegeben wird, ist in den Verkaufsunterlagen enthalten; ebenso der Zeitpunkt der Zustellung eines Finanzierungsnachweis eines kreditgebenden Finanzierungsinstitutes.

Bei der ersten Nachgebotsrunde werden alle Interessenten, die fristgerecht ein Angebot eingereicht haben, erneut eingeladen.

Bei den weiteren Nachgebotsrunden werden nur noch die Bieter der jeweils vorangegangenen Runde eingeladen. Die Angebote der Nachgebotsrunden haben die gleichen formellen Anforderungen zu erfüllen wie die Erstangebote.

Eingehende Kaufofferten werden gemäss den beim BBL geltenden Prozessen behandelt.

Während der Verkaufsverhandlungen besteht kein Anspruch auf Auskünfte über eingegangene Angebote.

Entspricht der Preis den Vorstellungen des BBL, so erhalten Kantone und Gemeinden (in dieser Reihenfolge), welche ein Angebot eingereicht oder lediglich ihr Kaufinteresse angemeldet haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten gebotenen Preis zu erwerben (Art. 13 VILB). Angebote von privaten Interessenten werden dann berücksichtigt, wenn Kantone und Gemeinden auf ihr Vorkaufsrecht nach Art. 13 Abs. 2 VILB verzichten.

Die Kantone und Gemeinden haben eine Frist von 30 Tagen um dem BBL ihr Kaufinteresse schriftlich zu bestätigen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist entscheidet das BBL über den Verkauf an den Meistbietenden oder die Durchführung von weiteren Nachgebotsrunden. Bei ungenügenden Kaufangeboten behält sich das BBL das Recht vor, auf einen Verkauf zu verzichten.

#### III. Vertragsabschluss

Der definitive Entschluss über den Verkauf erfolgt erst nach Vorliegen folgender Legitimationen:

- offizieller Personenausweis (Pass / ID) für natürliche Personen
- aktueller Handelsregistrauszug für juristische Personen

Das BBL behält sich das Recht vor, mit dem Entschluss über den Verkauf eine Zahlung von 20 % innerhalb von 10 Tagen zu verlangen, welche beim Abschluss des Kaufvertrages an den Kaufpreis angerechnet wird. Sollte infolge Verschuldens des Kaufinteressenten kein Kaufvertrag abgeschlossen werden können, so verfällt diese Zahlung, d. h. wird nicht zurückerstattet (Penalty).

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung inkl. die Handänderungssteuern sind durch die Käuferschaft und die Verkäuferin gemäss den kantonalen Usancen zu tragen. Die Grundbuchanmeldung erfolgt nach vollständiger Tilgung des vereinbarten Kaufpreises oder gegen dessen Sicherstellung vor Kaufvertragsbeurkundung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverversprechen eines schweizerischen Bankinstituts.

Das Erwirken allfälliger nötiger raumplanerischer Bewilligungen im Rahmen der geplanten künftigen (Um)-Nutzung der Kaufsache ist Sache des Käufers.

Der rechtzeitige Abschluss von obligatorischen kantonalen Gebäude- und Sachversicherungen liegt in der Verantwortung des Käufers. Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Selbstversicherer, weshalb keine Versicherungspolice bestehen.

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL  
Bern, April 2023

# 11. Prospektverbindlichkeit

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.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

