

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen



8155 Niederhasli, Adlibogenstrasse 32

Freistehendes 6-Familienhaus im ruhigen Wohnquartier (Adlibogen); Ausnützungsreserven vorhanden (zusätzlich mögliche überbaubare Fläche von ca. 270 m²); sonnige und ruhige Lage in Bahnhofsnähe, voll vermietet; Baujahr 1972, Parzelle 1'204 m²; Wohnzone W2; aktuelle Rendite 3,47 % (Mietzinsreserven vorhanden).

Objektdaten

Kat.-Nr.	188
Gebäude Vers.-Nr.	090-01620
Grundstückfläche	1204 m ²
Baujahr	1972
Hauptnutzfläche	total 473 m ² 3 x 3,5-Zimmerwohnung à 73,4 m ² 3 x 4,5-Zimmerwohnung à 84,3 m ²
Nebenflächen	Untergeschoss mit Technik, Waschküche und Keller
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	2'377 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'728'739.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus Untergeschoss mit Technik, Waschküche und Keller EG: 4,5-Zimmerwohnung und 3,5-Zimmerwohnung OG 1: 4,5-Zimmerwohnung und 3,5-Zimmerwohnung OG 2: 4,5-Zimmerwohnung und 3,5-Zimmerwohnung
Zone	Wohnzone W2
Sicherheitszonenperimeter	Das Grundstück befindet sich im Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich» (weitere Informationen beim BAZL)
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	keine Auflagen
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	netto CHF 100'716.00 / Jahr (Mietzinsreserven vorhanden)

Makrolage

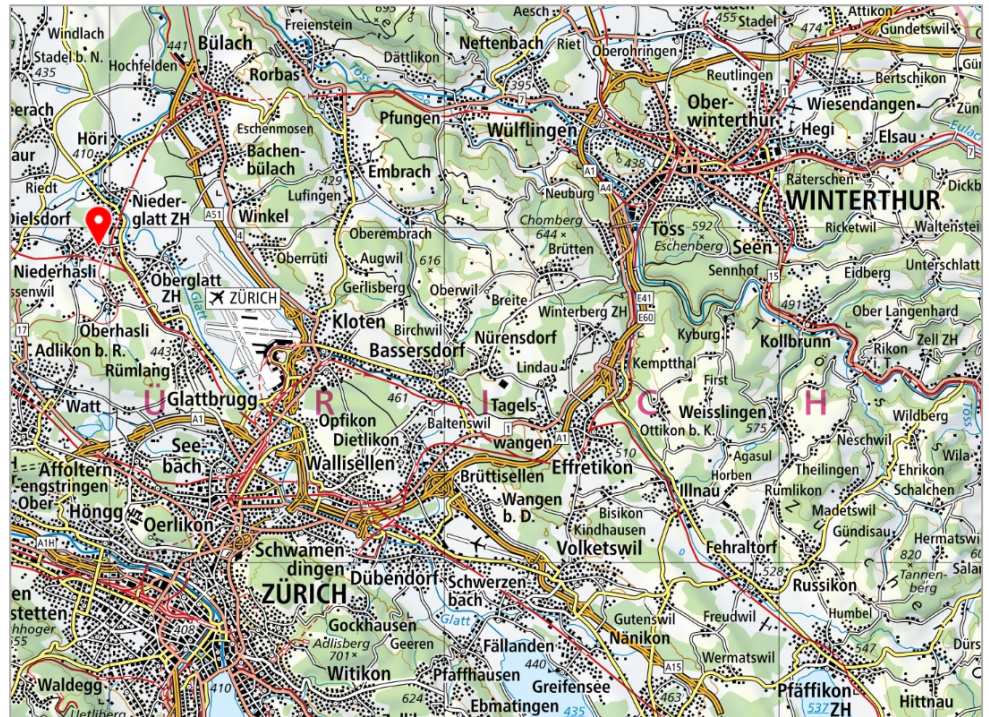
Die Gemeinde Niederhasli befindet sich im Zürcher Unterland und zählt rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Ihre Lage zwischen Flughafen Zürich, Stadt Zürich und dem ländlich geprägten Unterland macht sie zu einem besonders gefragten Wohnort.

Dank der S-Bahn-Linien S9 und S15 ist Zürich in rund 20 Minuten erreichbar, der Flughafen sogar in weniger als 15 Minuten. Auch das nationale Autobahnnetz (A1/A51) ist in wenigen Fahrminuten zugänglich. Die zentrale Lage spricht insbesondere Berufspendler an, die Wert auf kurze Wege in die Stadt oder zum Flughafen legen.

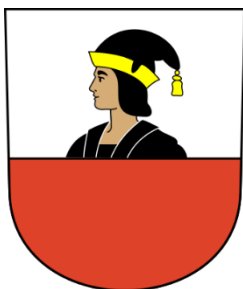
Niederhasli bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde von einer naturnahen Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – ein idealer Mix, der Familien, Paare und Alleinstehende gleichermaßen anspricht.

Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität sorgt für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre in Niederhasli mit 0,9 % deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 2,0 %, was die Gemeinde Niederhasli zu einem attraktiven Standort für Wohnrenditeobjekte macht.

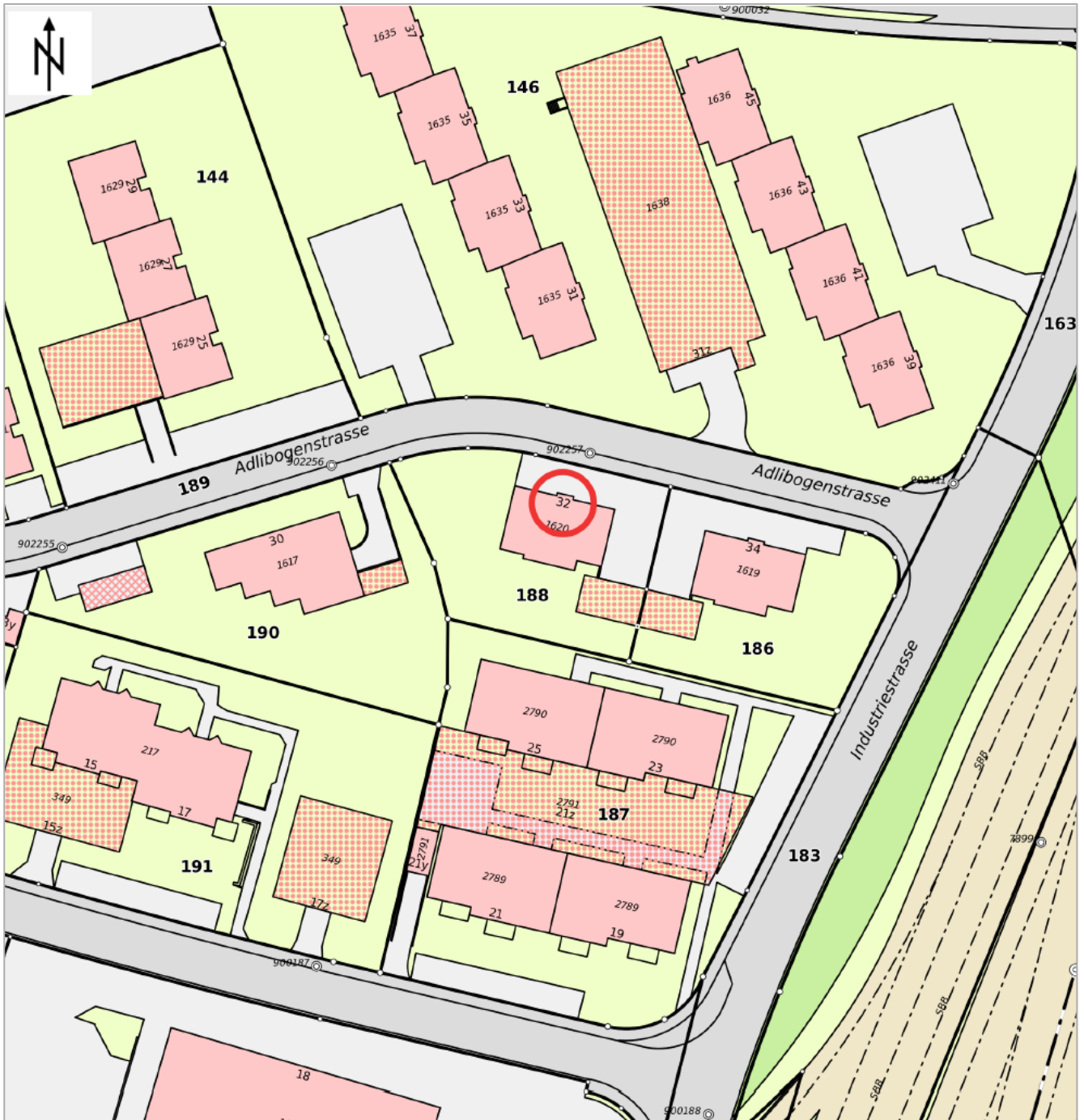
Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität sorgt für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre in Niederhasli mit 0,9 % deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 2,0 %, was die Gemeinde Niederhasli zu einem attraktiven Standort für Wohnrenditeobjekte macht.



Zahlen und Fakten Gemeinde Niederhasli



Einwohnerzahl	9'609 (Ende 2024)
Fläche	1'124 ha
Steuern nat. Pers.	112 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Richtung Winterthur oder Aarau), A51 Bülach



Das Grundstück präsentiert sich als grosszügige, flache Parzelle mit viel Grünfläche. Aufgrund seiner Dimensionen ist das Areal flächenmässig nicht vollständig ausgenutzt – eine zusätzlich überbaubare Fläche von rund 270 m² bietet mittelfristig attraktives Entwicklungspotenzial.

Einteilung / Mietertrag

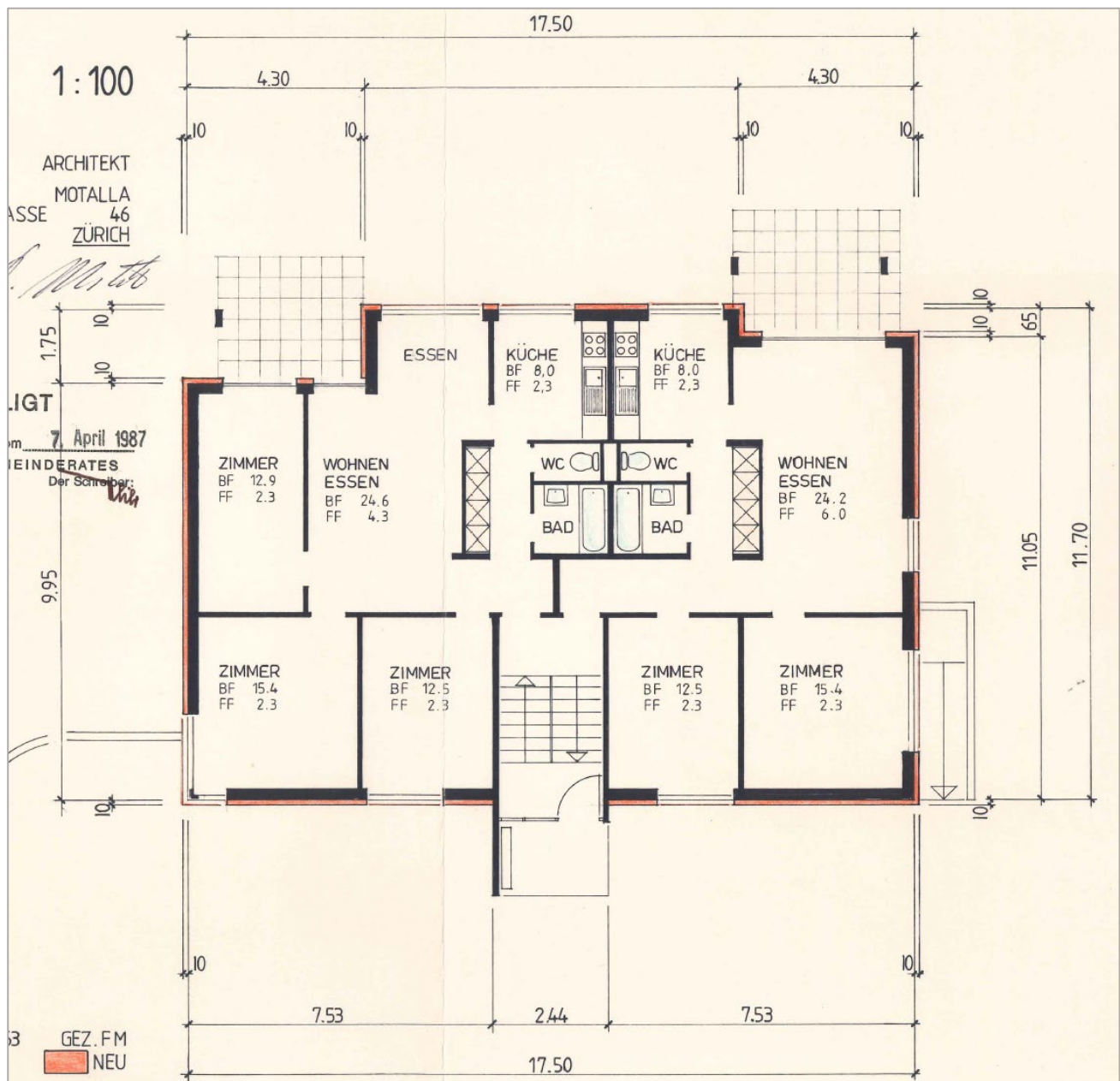
Das 3-geschossige Wohnhaus verfügt über insgesamt 6 Wohnungen. Auf allen Geschossen befindet sich je eine 4,5-Zimmerwohnung (84,3 m²) und eine 3,5-Zimmerwohnung (73,4 m²). Das Raumkonzept der Wohnungen ist praktisch und zweckmässig.

Untergeschoss

6 Garagen (nicht direkt zugänglich), Eingang, Technik, Waschküche, Kellerräumlichkeiten

Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Je 1 x 4,5-Zimmerwohnung sowie 1 x 3,5-Zimmerwohnung



Mietertrag

Wohnung	Zins/Monat netto	akonto/pauschal
4,5-Zimmerwohnung EG links	1'345.00	322.00
3,5-Zimmerwohnung EG rechts	1'075.00	224.00
4,5-Zimmerwohnung 1. OG links	1'194.00	220.00
3,5-Zimmerwohnung 1. OG rechts	1'290.00	285.00
4,5-Zimmerwohnung 2. OG links	1'645.00	205.00
3,5-Zimmerwohnung 1. OG rechts	1'124.00	197.00
Garage Nr. 1	150.00	0.00
Garage Nr. 2	120.00	0.00
Garage Nr. 3	120.00	0.00
Garage Nr. 4	120.00	0.00
Parkplatz 1	40.00	0.00
Parkplatz 2	40.00	0.00
Parkplatz 3	40.00	0.00
Parkplatz 4	40.00	0.00
Parkplatz 5	40.00	0.00
	8'393.00	1'453.00

Es sind sämtliche Wohnungen vermietet. Aufgrund der Wohnlage und des Preissegmentes besteht eine sehr gute Vermietbarkeit.

Konstruktion / Bauqualität

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1972 in Massivbauweise erstellt, Betondecke über dem Untergeschoss, übrige Decken mutmasslich ebenfalls Beton. Die Aussenwände sind verputzt. An allen Fassaden ist eine Aussenwärmee-dämmung angebracht (ca. 1987). Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gasheizung, erstellt im Jahre 2020. Die Wärmeverteilung geschieht über Radiatoren.

Im Keller befindet sich eine Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine, Tumbler und separatem Trocknungs-raum. Ebenfalls sind Kellerabteile vorhanden.

Der Unterhaltszustand der 6 Wohnungen ist sehr unterschiedlich. Einige Wohnungen wurden voll-, resp. teilsa-niert, andere wiederum sind aufgrund der langjährigen Mietverhältnisse nicht renoviert. Die Küchen sind einfach gehalten: Spüle, Elektroplatten, Backofen sowie Kühl- und Gefrierschrank.

Das WC mit einem platzsparenden Lavabo ist vom Bad mit Badewanne und einem zusätzlichen Lavabo mit Spie-gelschrank getrennt.

Die Böden sind belegt mit Laminat, Vinyl oder Platten. Wand- und Deckenverkleidungen sind Abrieb und Weiss-putz.

Die Fenster mit Rollläden für Sicht- und Wetterschutz wurden 1994 ersetzt.



Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen sind mit Rücksicht auf die Mieter **nur nach telefonischer Voranmeldung** (052 368 77 77) möglich.

Richtpreis	CHF 2'910'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten)
Angebote	Bis Mittwoch, 8. Oktober 2025, per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen manuela.tschuemperlin@hux.ch unter Einreichung einer Finanzierungsbestätigung die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Manuela Tschümperlin, MLaw

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 78 / manuela.tschuemperlin@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Niederhasli	1198	CH427781394233	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	12	04	Kataster 188, Plan 5, Adlibogen	24.09.2019		Bestandesänderung
	1	97	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 09001620, Adlibogenstrasse 32			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 09001620, Teil			
	1	97	Bodenbedeckung			
	2	54	Gebäude			
	7	53	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	03.06.1971	163	CH8831-0000-0016-78672	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Kinderspielplatzrevers	28.03.1973	118	CH8831-0000-0016-78773	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Niederglatt

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Niederhasli	1198	CH427781394233	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht der gemeinsamen Fernsehantennenanlage Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 1070, Kataster 146, EGRID CH158139774248, Niederhasli	15.09.1972	366	CH8831-0000-0021-24154	
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelleitung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 1070, Kataster 146, EGRID CH158139774248, Niederhasli	15.09.1972	366	CH8831-0000-0021-24255	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht der gemeinsamen Verstärkeranlage Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 2935, Kataster 186, EGRID CH407742813935, Niederhasli	15.09.1972	366	CH8831-0000-0021-63561	
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelleitung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 2935, Kataster 186, EGRID CH407742813935, Niederhasli	15.09.1972	366	CH8831-0000-0021-63662	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht am Kinderspielplatz Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 2935, Kataster 186, EGRID CH407742813935, Niederhasli	28.03.1973	119	CH8831-0000-0021-63763	1
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 2935, Kataster 186, EGRID CH407742813935, Niederhasli	28.03.1973	119	CH8831-0000-0021-63864	1
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Anschlussrecht für Kanalisationsleitungen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	28.03.1973	119	CH8831-0000-0021-63965	1

Grundbuchamt Niederglatt									
Grundbuch		Blatt		EGRID				3/3	
Niederhasli		1198		CH427781394233					
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	zulasten Blatt 2935, Kataster 186, EGRID CH407742813935, Niederhasli								
Grundlasten									
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine								
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-106.954.607, 8010 Zürich *		M7	1	28.03.1973	125	CH8831-0000-0000-39763	1		
Bemerkungen									
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH8831-0000-0021-63763; Dienstbarkeit CH8831-0000-0021-63864; Dienstbarkeit CH8831-0000-0021-63965 geht nach: Grundpfandrecht CH8831-0000-0000-39763			28.06.1973	125, 126	CH8831-0000-0000-39763 CH8831-0000-0021-63763 CH8831-0000-0021-63864 CH8831-0000-0021-63965			
Erläuterungen									
a	Aren			Auszugsart	Auszug				
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation			Erstellungszeitpunkt	30.01.2025, 08.17 Uhr				
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation			Führungsart	eidgenössisch				
F	Frau			Erwerbsart	unterdrückt				
ha	Hektaren			Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung				
M	Mann			Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen				
M[Zahl]	Maximalzinsfuss								
m2	Quadratmeter								

Niederglatt

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
30.01.2025, 08:25 Uhr

GRUNDBUCHAMT NIEDERGLATT

A25-000272
Auszug 2025/80

Gebühr CHF 50.00

Benjamin Balmer, Notar-Stv.



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 136'824
Gemeinde/Quartier Niederhasli
Grundstück-Nr. 090.188

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'728'739

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Niederhasli	090-01620	Adlibogenstrasse 32 8155 Niederhasli 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1972 Schätzung vom 12.04.2016 Schätzgrund: Revision	2'377	145'272	1'728'739

Impressionen



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Westfassade



Vorplatz und Garagen



Wohnzimmer 4,5-Zi-Whg 1. OG



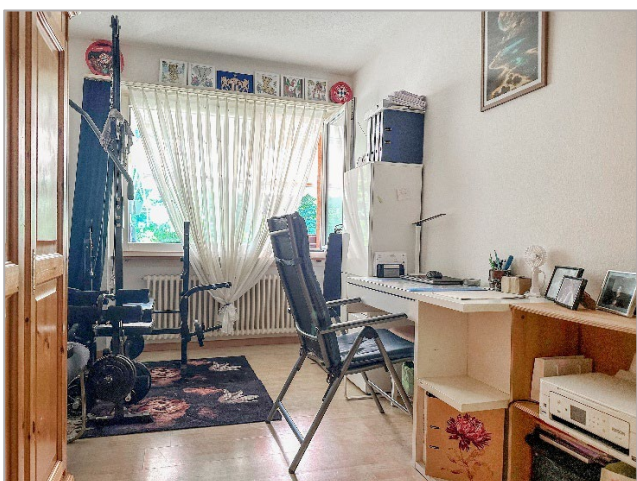
Wohnzimmer 4,5-Zi-Whg 2. OG



Küche 4,5-Zi-Whg 1. OG



Küche 4,5-Zi-Whg 2. OG



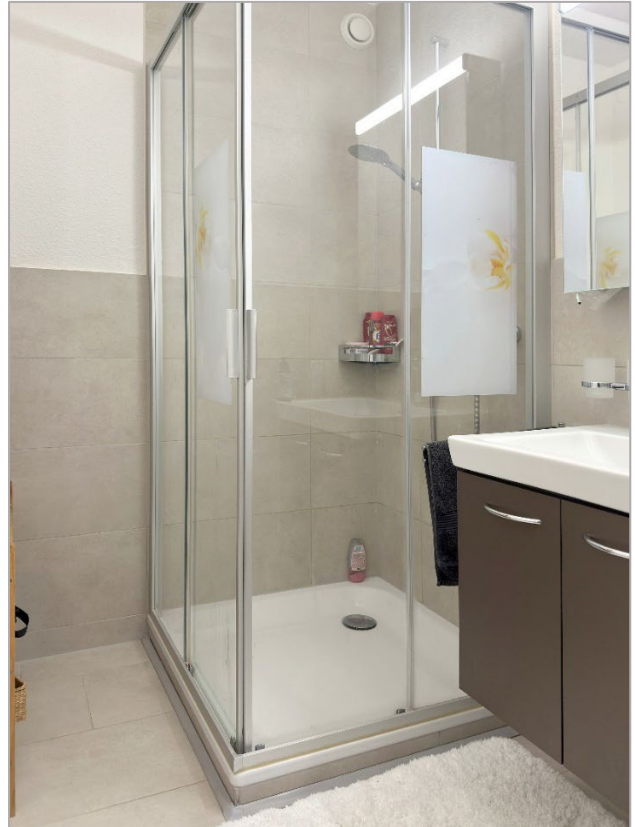
Zimmer 4,5-Zi-Whg 1. OG



Balkon 4,5-Zi-Whg 1. OG



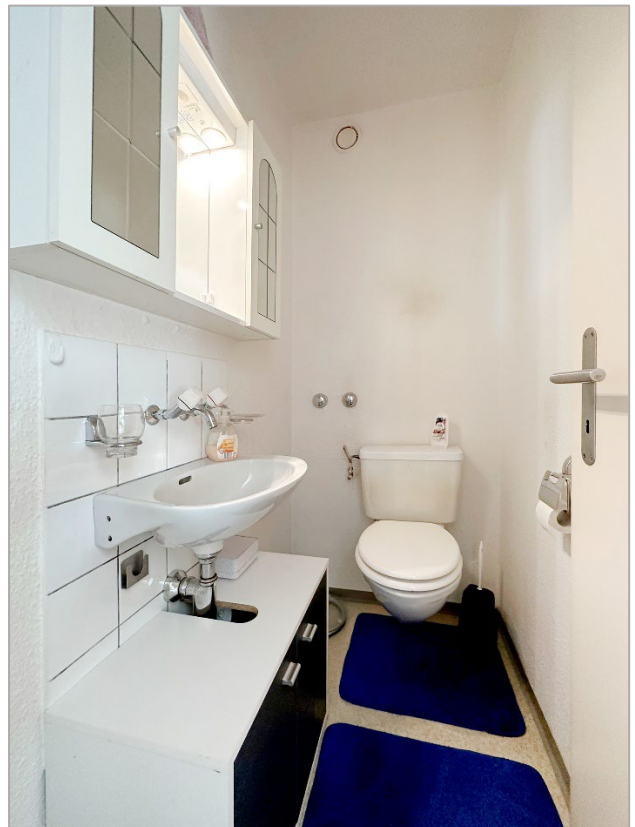
WC 4,5-Zi-Whg 2. OG



Dusche 4,5-Zi-Whg 2. OG



WC 4,5-Zi-Whg 1. OG



Dusche 4,5-Zi-Whg 1. OG



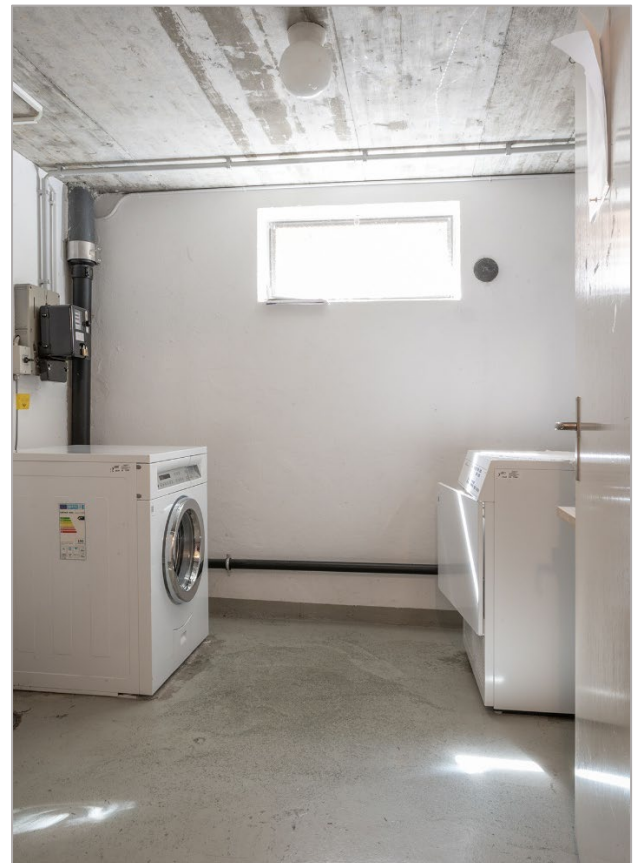
Treppenhaus 1. OG – 2. OG



Treppenhaus UG -Eingangsbereich



Heizung (neu 2020)



Waschraum