NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

zu verkaufen: freistehendes, gepflegtes Einfamilienhaus, 4½-Zimmer, mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung, pflegeleichter Garten, an der Birchlistrasse 17 in 8173 Riedt b.Neerach

Steuergünstig wohnen auf dem Land
An sonniger und attraktiver Lage in Riedt bei Neerach erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmern (Rückbau der Einliegerwohnung mit geringem Aufwand möglich), einem hohen Ausbaustandard und einem herrlichen Weitblick bis in die Alpen.

Das durchdachte Raumkonzept verbindet grosszügiges Wohnen mit Komfort und Flexibilität. Ein besonderes Highlight ist die integrierte 2-Zimmer-Einliegerwohnung, die vielfältige Möglichkeiten eröffnet – sei es für Gäste, Familienangehörige, ein Mehrgenerationenkonzept oder zur Vermietung.

Die hellen Räumlichkeiten und die hochwertige Ausstattung schaffen ein stilvolles Wohnambiente, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Die sonnige Lage lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe sowie die schöne Aussicht zu geniessen.

Hier vereinen sich Wohnqualität, Privatsphäre und Flexibilität zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Ob für Familien mit Platzbedarf, Paare mit zusätzlichen Wohnansprüchen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Riedt bei Neerach überzeugt mit seinem ländlichen Charme und der Nähe zu den Vorzügen der Region. So geniessen Sie ein angenehmes Wohnumfeld und profitieren gleichzeitig von einer attraktiven Lage im Zürcher Unterland.

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre, der schönen Aussicht und den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern. Vielleicht ist es genau der Ort, an dem Ihr nächstes Kapitel beginnt.

Sehr gerne zeigen wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.





Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. S.E.&O.

Mitglied von: SVIT SIV

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Willkommen in Neerach ZH

Lebensqualität geniessen – Standortvorteile nutzen

Zur Gemeinde Neerach gehören die Dorfteile Neerach und Riedt, die bis Ende 1972 noch zwei eigenständige Zivilgemeinden bildeten, und zusammen eine Fläche von 604 ha umfassen. Die Gemeinde Neerach ist seit dem 1. Januar 2022 eine Einheitsgemeinde. Sie liegt im Zürcher Unterland am Rande des Neeracherriedes, das seit 1956 unter Naturschutz steht und heute zu den wertvollsten schweizerischen Standorten riedbewohnender Vogelarten zählt.

Von den 573 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahre 1960 gehörte die Mehrheit noch dem Bauernstand an. Durch die hernach einsetzende Bautätigkeit hat sich die Einwohnerzahl sowie das Gesicht der Gemeinde Neerach durch grössere Neubauquartiere wesentlich verändert. Die gut erhaltenen Ortskerne wahren jedoch auch heute noch den ländlichen Charakter der Gemeinde. Aufgrund der eher geringen Anzahl ortsansässiger Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind die mittlerweile rund 3'300 Einwohnerinnen und Einwohner meist auf eine Beschäftigung ausserhalb ihres Wohnortes angewiesen.

Schule

Auch im schulischen und gesellschaftlichen Bereich haben sich in der einst kleinen Bauerngemeinde seit Beginn des letzten Jahrhunderts markante Veränderungen ergeben. Unterrichtete beispielsweise im ersten Schulhaus mit dem schmucken Turm aus dem Jahr 1817 der jeweilige Lehrer noch oft um die 80 Schüler in acht Klassen, steht der Neeracher Bevölkerung mit der im Jahre 1984 in Betrieb genommenen und in den Jahren 2005 und 2023 erweiterten Schulanlage Sandbuck sowie dem angrenzenden Mehrzweckgebäude ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Zentrum des schulischen, öffentlichen und kulturellen Lebens zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hat für die Gemeinde Neerach Anfang der Neunzigerjahre mit dem Anbruch des vom Zürcher Verkehrsverbund geprägten Zeitalters eine entscheidende Verbesserung erfahren. Jeweils im Halbstundentakt (werktags) bediente Buslinien gewährleisten heute den Anschluss an das S-Bahnnetz in Oberglatt, den Flughafen Kloten und die Schnellzüge der SBB in Bülach.

Neeracher Ried

Im Neeracherried lässt sich die Natur hautnah erleben: Vögel, Frösche, Libellen und eine grosse Vielfalt an Pflanzen können von den Stegen und den beiden Beobachtungshütten aus entdeckt werden. Das Naturzentrum kann individuell besucht werden oder im Rahmen einer Führung mit einer angemeldeten Gruppe, sei es mit einem Verein, einer Firma oder der Familie.

Geigenmühle Neerach

Die Geigenmühle wurde 1570 erbaut und bis 1925 als kommerzielle Mühle betrieben. Nach Einstellung des Mühlenbetriebes zerfielen Teile der Mühleneinrichtung oder kamen abhanden. Zwischen 1976 und 1982 wurde die Geigenmühle in aufwändiger Kleinarbeit restauriert und seither wird sie als «lebendiges Museum» betrieben. Die derzeitige Mühleneinrichtung entspricht technisch weit gehend dem Stand Ende des 19. Jahrhunderts.

Quelle: www.neerach.ch

Entfernungen ab Birchlistrasse 17:

Schulanlage Sandbuck Neerach:	1.1 km
Sekundarschule Stadel :	4.4 km
Einkaufen Steinmaur:	1.3 km
Einkaufen Neerach:	1.9 km
Einkaufszentrum Dielsdorf:	3.4 km
BirdLife-Naturzentrum:	1.0 km

Anschlüsse:

Bahnhof Oberglatt:	6.1 km
Bus nach Oberglatt:	15 min
und weiter zum Flughafen:	44 min

Fahrzeit mit der Bahn ab BH Oberglatt nach:

· Zürich Flughafen:	16 min
· Zürich HB:	18 min

Fahrzeit mit PW nach:

· Zürich Flughafen	18 min
· Zürich:	38 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	77 %
mit Ref. Kirche	89 %
mit Röm. Kath. Kirche	87 %







NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Grundstück 709 m²
- Wohnfläche 228 m²
- Nutzfläche 107 m²
- Baujahr 2003
- Wohnzone W1
- sehr sonniger Standort
- begehrtes Einfamilienhaus-Quartier

Bauweise / Ausbau

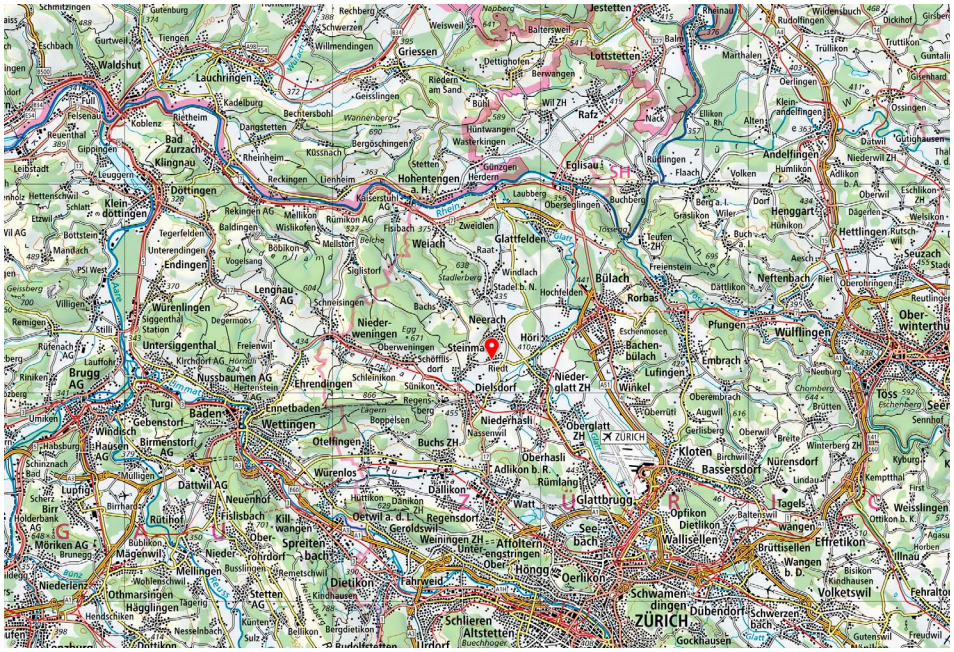
- Massivbau, Doppelschalenmauerwerk
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Gebäudehülle: vollständig gedämmt
- teilweise unterkellert
- Zimmertüren: Holz, weiss gestrichen
- Bodenbelag Eingangsbereich, Wohnen/Essen/Küche, Nasszellen: Keramikplatten
- Bodenbeläge Zimmer: Eichenparkett geölt
- Wände/Decken: Abrieb gestrichen
- Treppe: Betontreppe eingefasst mit Eiche massiv, geölt, Handlauf
- Fenster: Holzfenster (H/H), Doppelverglasung
- Sonnenschutz: Faltlamellenstoren/Fensterjalousie-Läden Alu
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Warmwasser: mit separater Wärmepumpe
- Technik: guter Standard der elekrischen Installationen, diverse Deckenspots, Kabel- und Telefon-Anschlüsse, Glasfaseranschluss in der Liegenschaft vorhanden, Aussenlicht, Bewegungmelder, etc.
- Wasserenthärtungsanlage

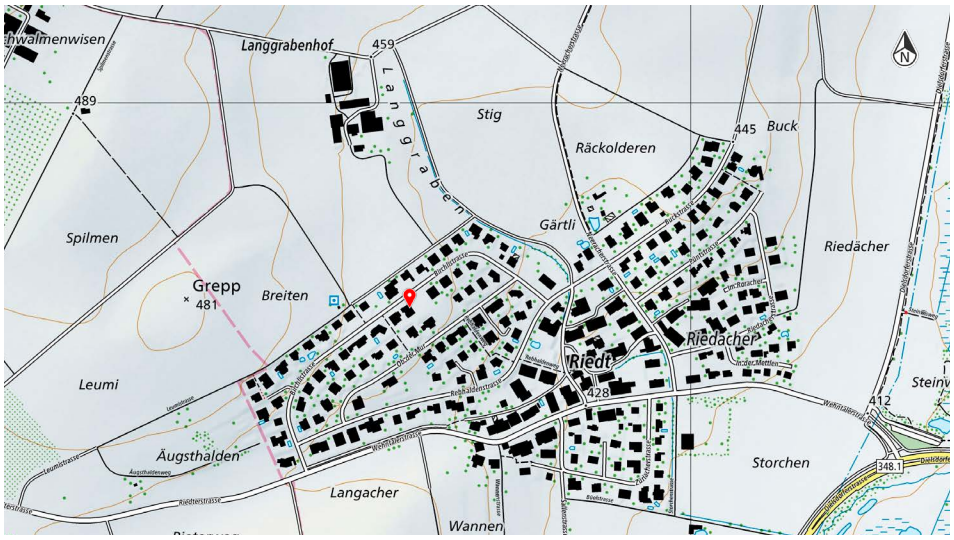
Garten/Sitzplatz

- Sitzplatz mit Sonnenstoren gegen Süden
- ebenes Grundstück
- Rasenfläche
- pflegeleichte Gehölze
- Aussenabgang/Treppe zum Untergeschoss

Parkierung

- Doppelgarage
- 3 Aussenabstellplätze







Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Erdgeschoss Hauptwohnung
- Entrée
- Küche
  - Fronten Holz massiv
  - Arbeitsfläche Granit
  - Spültrog, Spülmaschine
  - Glaskeramikherd mit Abzughaube
  - Kühlschrank
  - Backofen, Mikrowelle
  - Vorratsraum
- Wohnen/Essen
  - Cheminée
  - Ausgang zum Sitzplatz gegen Süden
- Treppe zum Obergeschoss

Erdgeschoss Einliegerwohnung
- separates Entrée westseitig
- Küche
  - Fronten Kunstharz, grau
  - Arbeitsfläche Granit
  - Backofen
  - Induktions-Herd
- Ausgang zum Gartensitzplatz westseitig
- Wohnen/Essen
  - Ausgang zum Garten
- Dusche, WC, Lavabo
  - Waschmaschine/Tumbler (2024)
- Zimmer

Obergeschoss
- Treppe/Vorplatz
- Nasszelle 1
  - Dusche, WC, Lavabo
- Nasszelle 2
  - Badewanne, Dusche, WC, Doppellavabo
- Schlafen
  - Sichtbalken, weiss lasiert
  - hoher Raum
  - 2 Ankleiden
    - Einbauschränke/-Schubladen
- Zimmer
  - Einbau-Schubladenmöbel
  - Dachgaube
  - hoher Raum
  - Sichtbalken, weiss lasiert
- Atelier
  - hoher Raum
  - Sichtbalken, weiss lasiert
  - hell und sonnig
- Balkon

Untergeschoss
- Aussenabgang/Treppe
- Vorraum beheizt
- Keller 1 beheizt
- Keller 2 (Lichtschacht)
- Schutzraum (Lichtschacht)
- Technik/Heizung









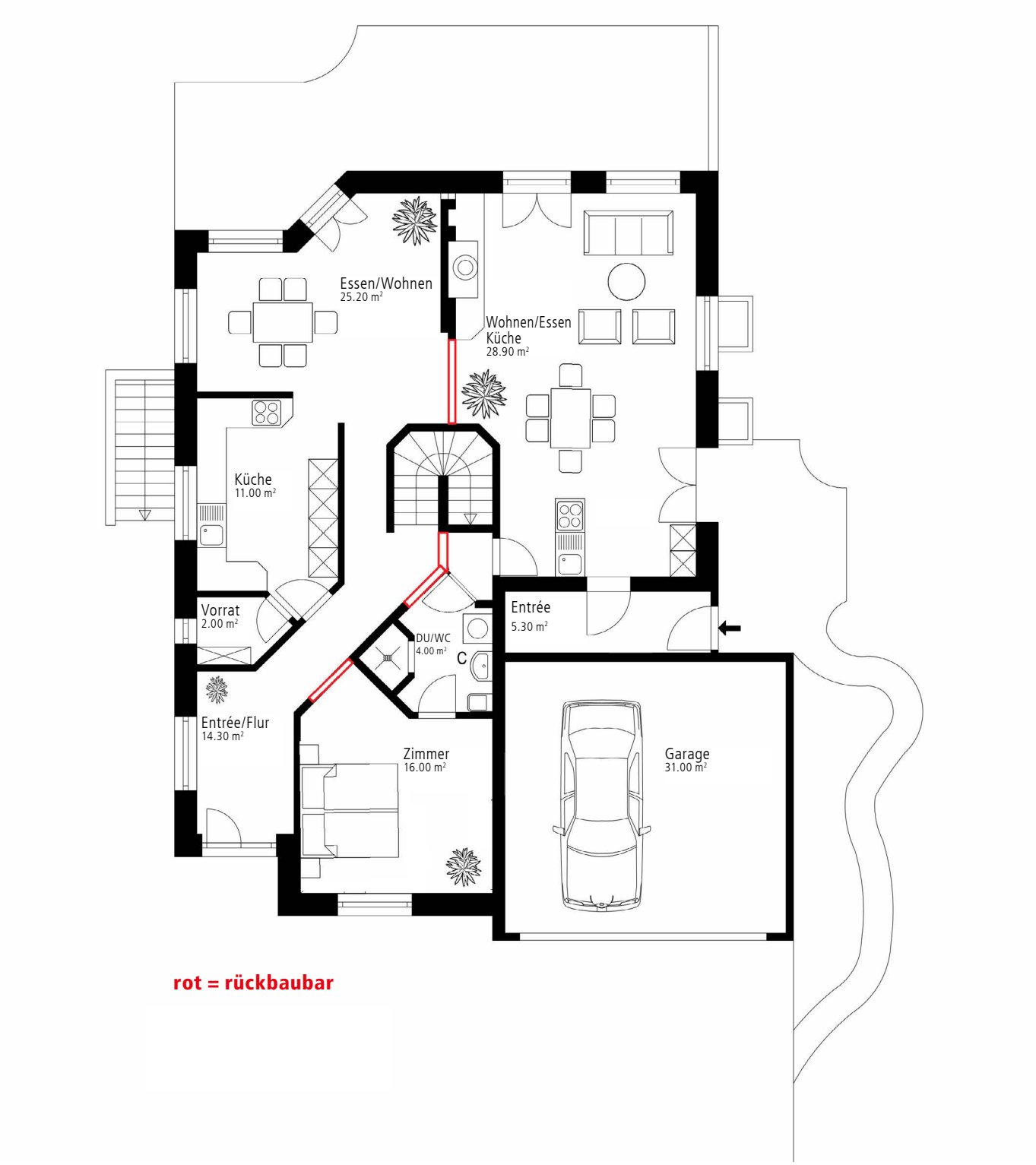
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Erdgeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

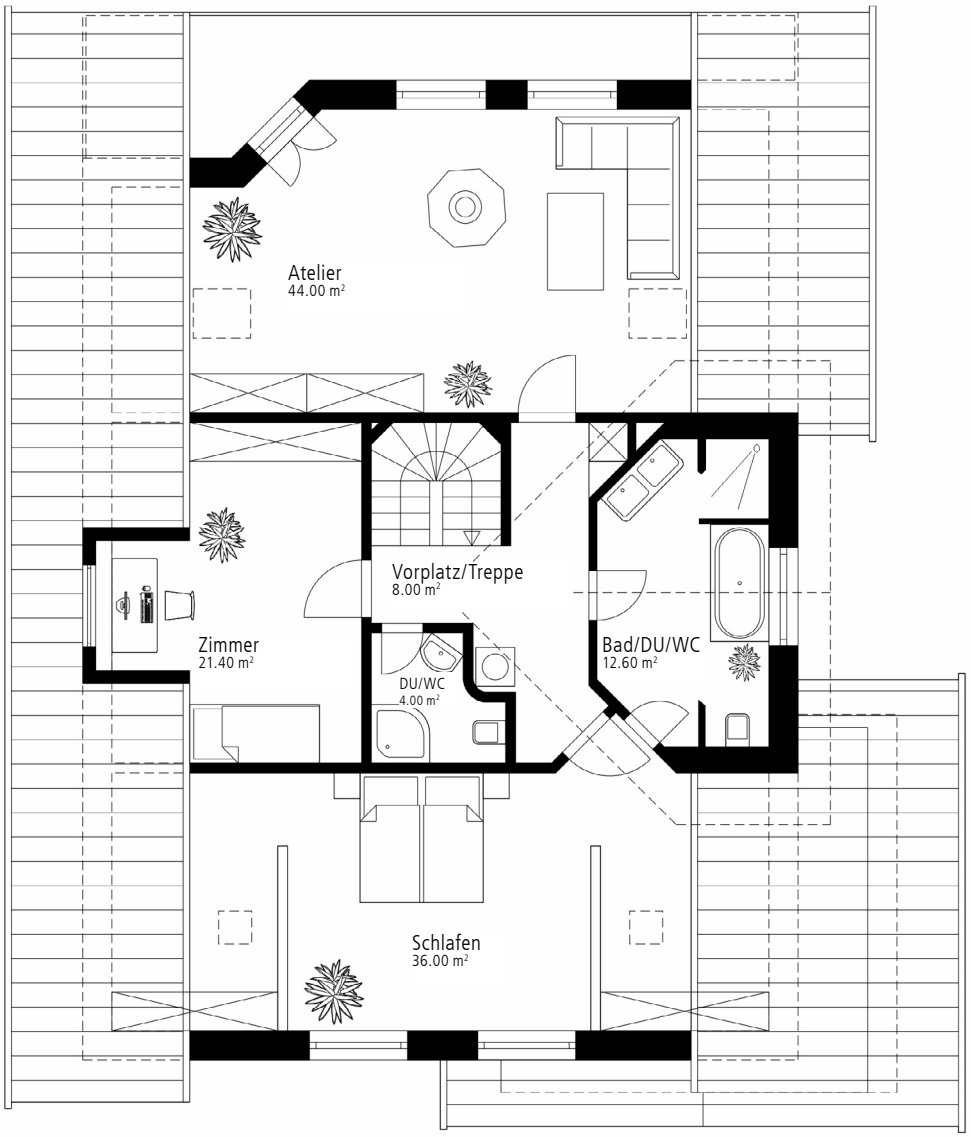
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Obergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

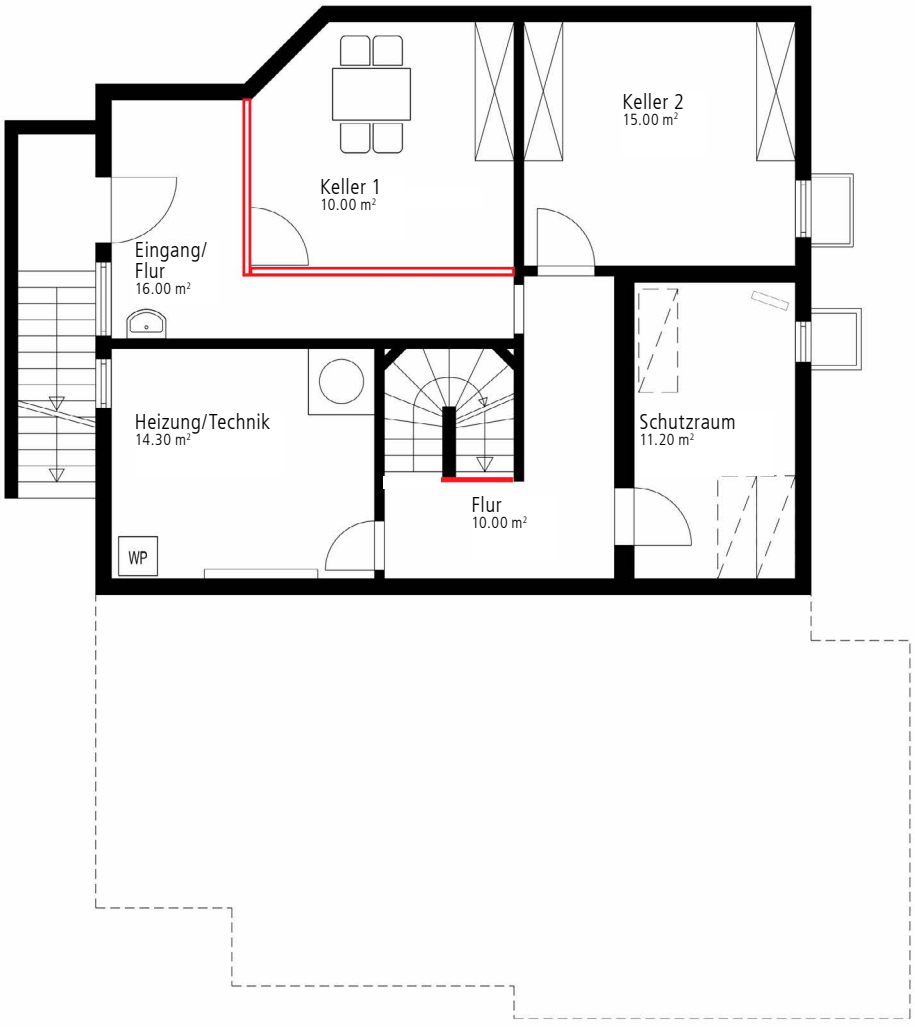
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Untergeschoss



rot = rückbaubar

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen













Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen















Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen









Impressionen Einliegerwohnung





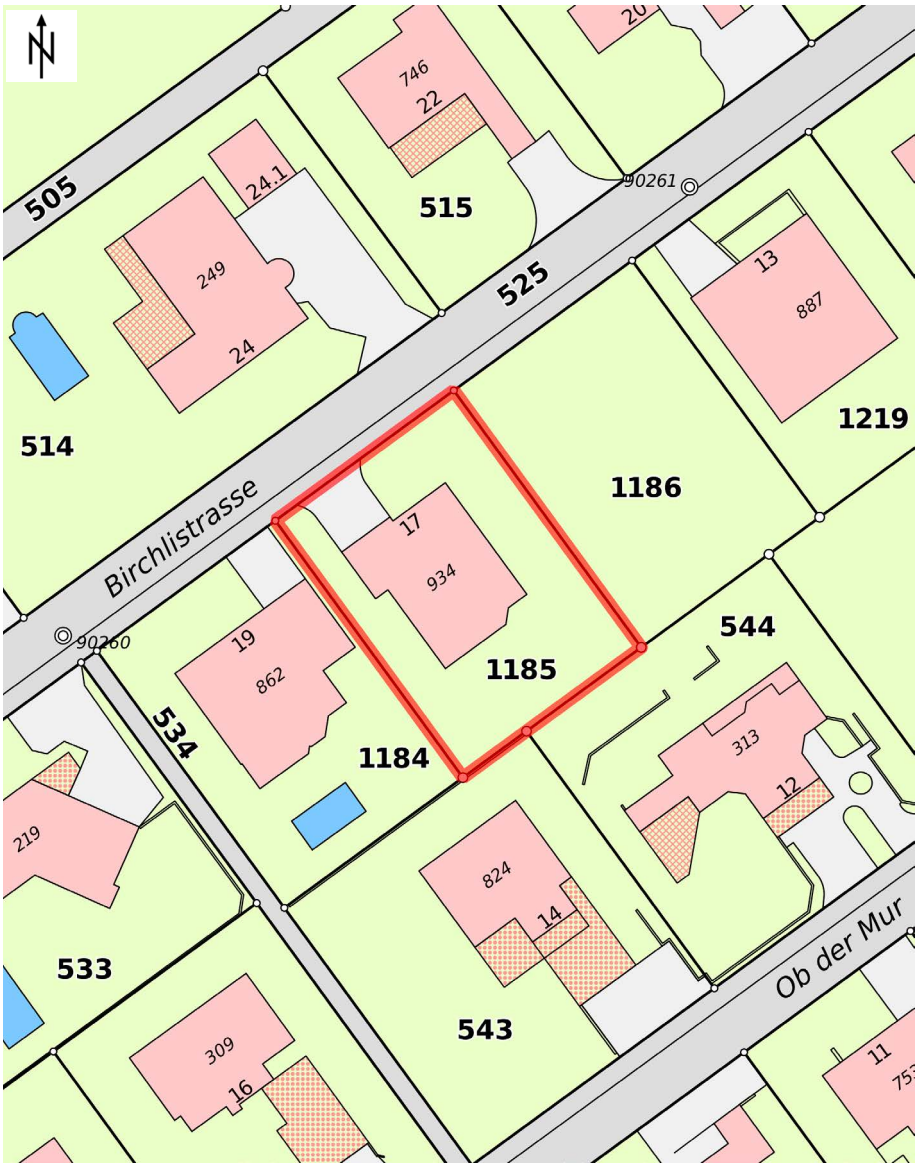
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Lageplan Wohnen

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Amtliche Vermessung in Farbe



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundbuchauszug

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuchkreis	**Neerach**	
Zitat	**Grundbuch Blatt 1380**	
EGRID	CH873677799673	
Grundstücksart	Liegenschaft	

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster:	**1185**	
Flurname/Strasse:	Rebhalden	
Plan:	9	
Gesamtfläche:	709 m²	
Gebäude:	Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 08800934 Birchlistrasse 17, 8173 Neerach	174 m²
Bodenbedeckung:	Gartenanlage Gebäude befestigte Fläche	494 m² 174 m² 41 m²

Eigentum

Anmerkungen

Keine Eintragungen

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundlasten

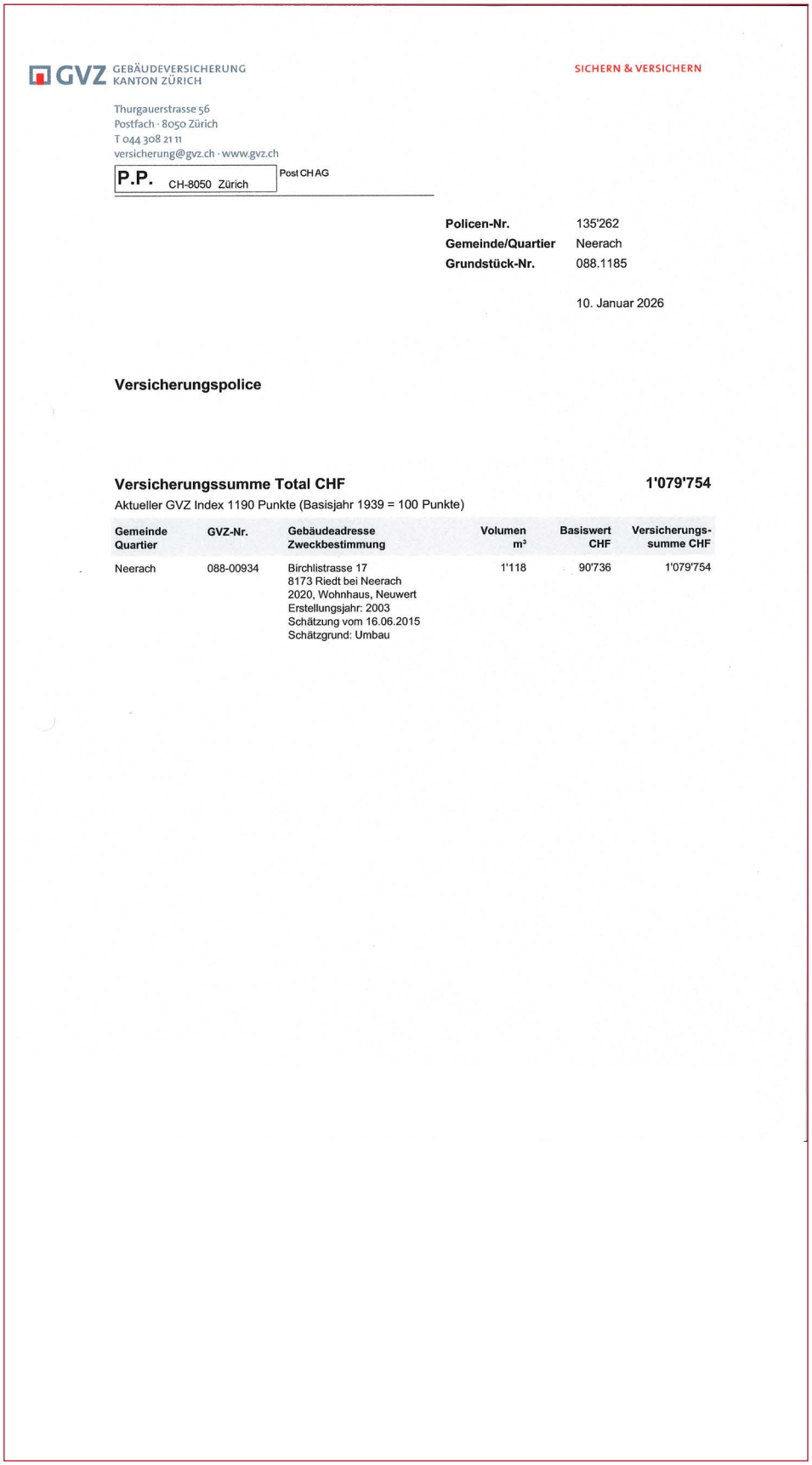
Keine Eintragungen

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Gebäudeversicherung



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

P.P. CH-8050 Zürich Post CH AG

Policen-Nr. 135'262
Gemeinde/Quartier Neerach
Grundstück-Nr. 088.1185

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **1'079'754**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Neerach	088-00934	Birchlistrasse 17 8173 Riedt bei Neerach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2003 Schätzung vom 16.06.2015 Schätzgrund: Umbau	1'118	90'736	1'079'754

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 4½ Zimmer mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung
Adresse:	Birchlistrasse 17 8173 Riedt b. Neerach
Kataster-Nr.:	1185
Grundstück:	709 m²
Baujahr:	2003
Vers.-Nr.:	088-00934
Kubatur GVZ:	1'118 m³
GV-Neuwert CHF:	1'079'754

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss Hauptwohnung

Entrée/Flur:	14.30 m²
Küche:	11.00 m²
Vorrat:	2.00 m²
Essen/Wohnen:	25.20 m²
Garage:	*31.00 m²*

Erdgeschoss Einliegerwohnung

Küche/Essen/Wohnen:	28.90 m²
Zimmer:	16.00 m²
Dusche/WC:	4.00 m²

Obergeschoss

Vorplatz/Treppe:	9.00 m²
Bad/WC:	12.60 m²
Dusche/WC:	4.00 m²
Schlafen:	36.00 m²
Zimmer:	21.40 m²
Atelier:	44.00 m²
Balkon:	

Untergeschoss

(nur über Aussentreppe erreichbar)

Eingang/Flur:	*16.00 m²*
Keller 1:	*10.00 m²*
Keller 2:	*15.00 m²*
Schutzraum:	*11.20 m²*
Heizung/Technik:	*14.30 m²*
Flur:	*10.00 m²*



Total Wohnfläche:	**228.40 m²**
Nebenflächen:	*107.50 m²*
Total Nutzfläche:	**335.90 m²**

Verkaufspreis VB/CHF: 2'850'000.00



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Ablauf / Verkauf

Besichtigung
Nach Vereinbarung

Einzugstermin
Nach Vereinbarung

Verkaufspreis
VB CHF 2'850'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung
Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 50'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag
Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt
Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Farbgebung, Vermassung der Pläne usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer
Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.