



Verkaufsdokumentation

Residenz Royale: Stadtvilla mit Potenzial
Marktgasse 2, 8180 Bülach



**REAL
ESTATE
AG**



An International
Associate of Savills



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
Städtisches Wohnen.....	3
Facts and Figures.....	4
Lage.....	5
Objektbeschreibung.....	6
Fotoimpressionen.....	7
Grundrissplan.....	9
Verkaufsprozess.....	11
Ihre Ansprechpartner.....	12



STÄDTISCHES WOHNEN

Villa oder Wohnungen



Liebhaberobjekt für Eigennutzer

Diese charmante Stadtvilla bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob als riesige Villa, als Wohnen & Arbeiten unter einem Dach (z. B. Praxis oder Büro im Erdgeschoss, Wohnen in oberen Etagen), als Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen oder zur Teilvermietung – dank hochwertigen Etagen und zwei attraktiven Eingängen ist die Liegenschaft flexibel unterteilbar.

Die Villa mit 14 Zimmer, rund 380 m² Wohnfläche und einem grosszügigen Garten bietet Genuss pur und eignet sich ideal für Familien, selbstständig Erwerbende oder Anleger mit Weitblick.

Hochwertige Villa oder zwei Wohnungen

Diese eindrucksvolle Stadtvilla befindet sich in absoluter Toplage von Bülach – direkt angrenzend an die Altstadt, in Gehdistanz zu Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und sämtlicher Infrastruktur.

Eine seltene Gelegenheit für Entwickler, die nach einem hochwertigen Erneuerungs- oder Umnutzungsprojekt im Zentrum einer wachstumsstarken Stadt suchen. Die Neugestaltung einer hochwertigen Villa oder der Einbau von zwei Wohnungen ermöglichen langfristige Perspektiven.

FACTS AND FIGURES

Das Wichtigste auf einen Blick

Liegenschaftstyp	Freistehende Villa mit 14 Zimmer
Baujahr	1842
Parzelle	4509
Grundstücksfläche	ca. 1'219 m ²
Zone	KB, Kernzone B
Wohnanteil	mindestens 25 %
Nutzfläche	ca. 1'219 m ²
Wohnfläche	ca. 380 m ²
Gartenfläche	ca. 1'000 m ²
Keller	ca. 50 m ²
Parkplätze	1 Aussenparkplatz weitere Parkplätze können nicht realisiert werden
Ausstattung	Bedarf an Erneuerung
Heizung	Erdsondenheizung mit Wärmepumpe (intakt, 20 jährig)
Denkmalschutz	Ist im regionalen Denkmalschutz: Fassade sowie bestimmte Innenausbauten sind denkmalgeschützt Gartenanlage, Verweis Beilage XY
Eigentumsübertragung	Nach Vereinbarung
Richtpreis Grundstück inkl. Villa	CHF 2'995'000

LAGE

Wohnen im Herzen von Bülach



Restaurants 1'
Einkaufen 3'
Primarschule 4'



Flughafen Zürich 12'
Zürich Zentrum 23'
Winterthur 30'

BESTE INNERSTÄDTISCHE LAGE

Die Marktgasse ist geprägt von gut erhaltenen Altsiedelhäusern mit Charme. Die Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Infrastruktur macht die Lage besonders reizvoll. Trotz der zentralen Lage ist es eine ruhige Wohngegend, da der Verkehr stark eingeschränkt ist. Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und prestigem Flair.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich vor der Haustür. Auch Schulen, Kitas sowie das Spital Bülach sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Bülach ist nur etwa 8 Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung nach Zürich, Winterthur oder in Richtung Flughafen.



OBJEKTBESCHRIEB

Geschichte & Potenzial

Der ehemalige Gasthof «Zum Kreuz» (erbaut 1820) und das Wohnhaus «Zum Neuhof» (erbaut 1839, Marktgasse 2) sind bedeutende Zeugnisse der Architektur- und Wirtschaftsgeschichte des frühen 19. Jahrhunderts. Das «Kreuz» repräsentiert den ländlichen Frühklassizismus mit barocken Elementen und steht für die Restaurationszeit nach den napoleonischen Kriegen. Das «Zum Neuhof» hingegen zeigt einen klaren, strengen Klassizismus im Geist der Regenerationszeit und symbolisiert den Übergang zur demokratischen Ordnung. Beide Bauten markieren den Eingang zur Altstadt Bülach und haben aufgrund ihrer stilistischen Gegensätzlichkeit eine hohe ortsbildprägende Bedeutung.

Das einmalige, grosszügige Stadthaus „«Zum Neuhof» wurde im Jahr 1988 einer umfassenden Aussenrenovation unterzogen. Aktuell besteht Bedarf an weiteren Erneuerungsarbeiten, welche ermöglichen, eine optimale Kombination der geschichtlichen Qualitäten mit einem modernen Wohn- und Lebensstil zu verbinden. Die Erneuerungskosten haben eine starke Abhängigkeit zu den Bedürfnissen der neuen Eigentümerschaft. Als Richtwert ist mit Erneuerungskosten in der Höhe von ca. CHF 1 Mio zu rechnen.

Diverse Machbarkeitsstudien und Abklärungen hinsichtlich einer Erneuerung wurden bereits getätigt, siehe dazu die Unterlagen in Beilage 2.



FOTOIMPRESSIONEN

Parterre: Praxis mit historischem Flair



FOTOIMPRESSIONEN

1. OG, Dachgeschoss: Wohnung



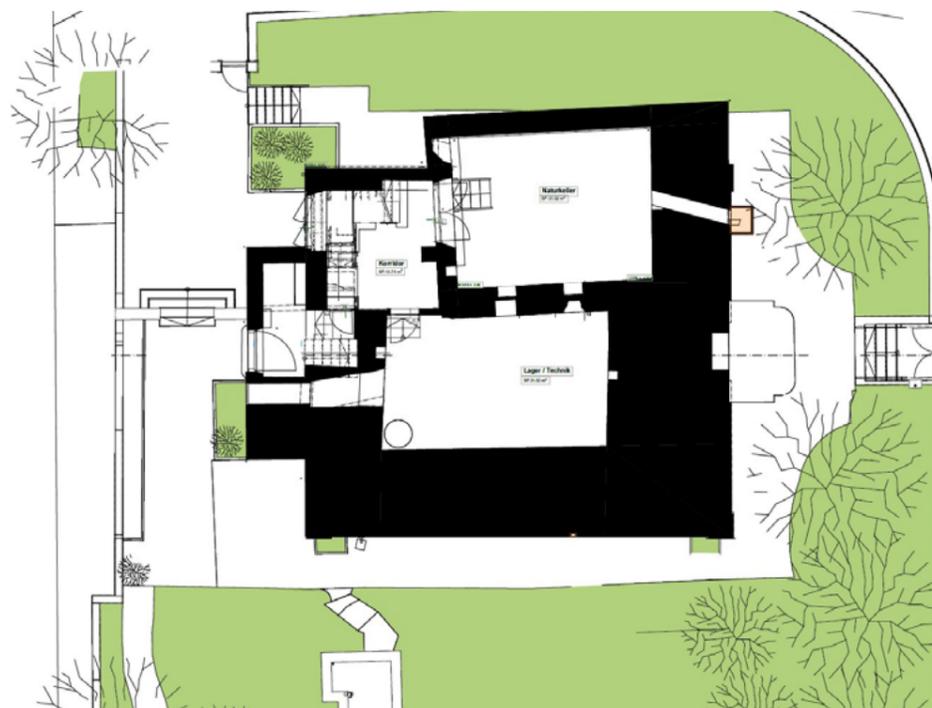
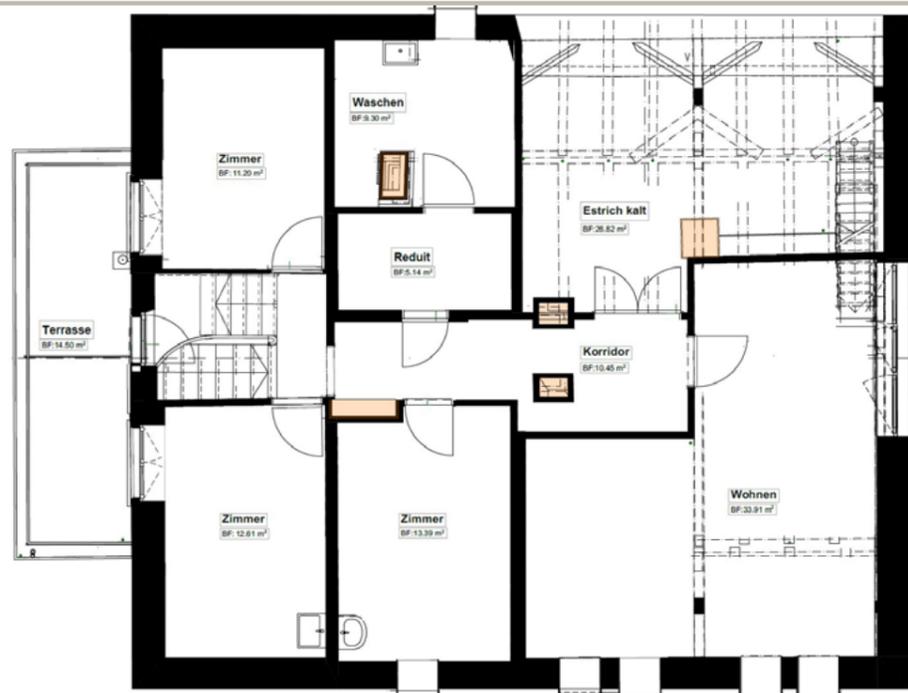
GRUNDRISSPLAN

Parterre - 1. Obergeschoss



GRUNDRISSPLAN

Dachgeschoss - Keller



VERKAUFSPROZESS

Vorgehen

Analyse



- Detailstudium der Objektunterlagen
- Besichtigung der Stadtvilla
- Verkaufsgespräch mit H&B
- Sicherung der Finanzierung mit zuständiger Bank/Versicherung
- Eingabe eines Kaufangebots

Reservation



- Unterzeichnung Reservationsvertrag
- Anzahlung CHF 40'000
- Ausarbeitung Kaufvertragsentwurf zuständiges Notariat und H&B

Beurkundung und Eigentumsübertragung



- Beurkundung des Kaufvertrages und Eigentumsübertragung
- Bezahlung des Kaufpreises (abzgl. Reservationsanzahlung)
- Besitzantritt und Schlüsselübergabe
- Bezug nach Vereinbarung

IHRE ANSPRECHPARTNER

H&B Real Estate AG

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

KONTAKT



Remo Zöbeli
Teamleiter Vermarktung Wohnen
Immobilienbewirtschafter mit Eidg. FA.
Tel. 044 250 52 03
remo.zoebeli@hbre.ch



Laura Bangerter
Consultant Vermarktung.
Tel. 044 575 70 96
laura.bangerter@hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**



H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
CH-8004 Zürich
www.hbre.ch