

Objekt-Dossier

EFH mit Einliegerwohnung, Wintergarten, Garage und Abstellplätzen

Im Sack 25, 8154 Oberglatt (ZH)

Stand: 23.03.2026

Ansprechpartner: Marcel Amberg

Email: m.amberg@pop.agri.ch



Richtpreis / Preisvorstellung: CHF 1'580'000

Kurzprofil

- Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten: 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (mit unbeheiztem Wintergarten) und 2.5-Zimmereinliegerwohnung im Obergeschoss mit separatem Eingang. Zusätzlicher Zugang zum Untergeschoss über Aussentreppe.
- Grundstücksfläche: 550 m² (Kat.-Nr. 654). Hauptnutzfläche: ca. 185 m².
- Luft/Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2019), Wärmeverteilung über Radiatoren; Cheminée in beiden Wohneinheiten.
- Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie ein Abstellplatz (zusätzlich sind gemäss Aussage vor Ort zwei weitere markierte Abstellplätze an der Strasse vorhanden; grundbuchamtlich nicht gesichert).
- Überdeckter Unterstand für Velos, Gartengeräte und Holz
- Zonenrandlage; Zeitweise von Flugverkehrsimmissionen betroffen. Ruhige Quartierstrasse, Strassenlärm tagsüber ausgewiesen ca. 51.2 dB(A).
- Unterhaltener Zustand mit Erneuerungsbedarf in verschiedenen Bereichen (mehrheitlich älterer Standard).

Eckdaten (Übersicht)

Objektart	Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung im Obergeschoss
Adresse	Im Sack 25, 8154 Oberglatt ZH
Baujahr	1978
Grundstück	Kat.-Nr. 654 550 m ²
Kubatur	982 m ³ (GVZ)
Hauptnutzfläche	ca. 185 m ²
Parkierung	Einzelgarage + 1 Abstellplatz (plus 2 markierte Plätze an der Strasse, nicht gesichert)
Heizung / Warmwasser	Luft/Wasser-Wärmepumpe (2019) / Radiatoren; Holzfeuerung möglich
Bauweise	Massivbauweise / Betonelementbau; Aussenwärmedämmung; verputzt/gestrichen
Zone	W2/30 – zweigeschossige Wohnzone (Ausnützungsziffer 30%)
Grundbucheinträge (Auszug)	Grenzbaurecht für Einzelgarage; übrige Einträge ohne relevanten Einfluss

Raumprogramm

Untergeschoss: Vorplatz, Korridor, Waschen (6 m²), Trockenraum/Werkstatt (15.0 m²), Disponibel (23.0 m²), Heizung (20.7 m²), Dusche/WC (5.0 m²), Keller (15.2 m²), Luftschutzraum (7.4 m²)

Erdgeschoss: Entrée, Separat-WC (1.6 m²), Korridor, Küche (10.0 m²), Wohnen/Essen (30.3 m²), 3 Zimmer (18.1, 11.9, 11.9 m²), Dusche/WC (5.1 m²); Wintergarten (19.8 m², unbeheizt)

Obergeschoss: Küche (6.6 m²), Wohnen (25.4 m²), Entrée/Essen (11.9 m²), Schlafen (16.1 m²), Dusche/WC (4.1 m²), Stauraum

Raumhöhen: Untergeschoss: 2.34 m, Erdgeschoss: 2.44 m, Obergeschoss 1.37 -2.87 m

Lage & Umgebung

Das Objekt liegt in Oberglatt (Bezirk Dielsdorf) im Zürcher Unterland. Die Liegenschaft befindet sich an der südlichen Zonenrandlage.

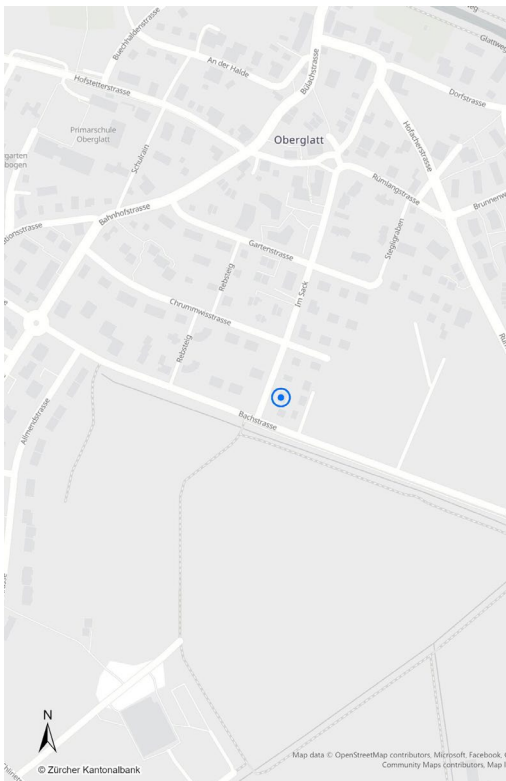
Distanzen (Luftlinie)

Gemeindeverwaltung	ca. 240 m
Primarschule	ca. 550 m
Schule/Kindergarten	ca. 355 m
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 800 m
Haltestelle ÖV	ca. 325 m
Erholungsraum/Natur	angrenzend
Zürich Stadtgrenze	ca. 6 km

Immissionen (Hinweise)

- Strassenlärm tagsüber: ca. 51.2 dB(A) (ausgewiesen).
- Mikrolage zeitweise von Flugverkehrsimmissionen betroffen.
- Bahnlärm tagsüber: 0 dB(A) (ausgewiesen).

Lageplan:



Gebäude, Ausstattung & Zustand

Bauweise / Gebäudehülle

Massivbauweise, Betonelementbau; Betondecken. Tragkonstruktion soweit ersichtlich intakt. Teilweise einzelne dünne, sichtbare Risse bei Innenwänden/Decken (Spannungs- oder Setzungsrisse möglich).

Fassade: Betonfertigelemente mit Aussenwärmedämmung, verputzt und gestrichen; Obergeschoss teilweise mit Eternitplatten verkleidet.

Fenster: Holz- und Holz/Metall-Fenster mit Schallschutzverglasung (Flughafen). Teilweise ursprüngliche Fenster in Nasszellen (EG) und teilweise im Untergeschoss.

Dach: Steildach, Eternit, gedämmt; stellenweise bemoost; intakt.

Sonnenschutz: Rollläden mit Gelenkkurbeln (teilweise defekt); südseitig zusätzliche Sonnenmarkisen im Obergeschoss und Wintergarten. Der Wintergarten ist mit einer automatischen Steuerung der Lüftung und Beschattung ausgestattet.

Haustechnik

- Wärmeerzeugung: Luft/Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2019). Holzfeuerung möglich.
- Wärmeverteilung: Radiatoren.
- Elektro/Installationen: zweckmässiges Installationskonzept; teilweise ältere Installationen (ca. 40-50 Jahre), die kurz- bis mittelfristig Prüfung/Erneuerungsarbeiten nach sich ziehen können.
- Photovoltaik: kleine Anlage auf dem Garagendach.
- Glasfaseranschluss (ab Frühjahr 2026)

Innenausbau

- Küche EG: Einfront-Küche (Erstellungszeit), Geräte erneuert; Kunstharz-Abdeckung und -Fronten.
- Küche OG: vor ca. 20 Jahren erneuert; neuer Kühl-/Gefrierschrank und Dunstabzug; Granitabdeckung
- Nasszellen: handelsübliche weisse Sanitärapparate, keramische Platten; dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren; Armaturen/Apparate teilweise ersetzt.
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Platten, Vinyl (teilweise ersetzt).
- Besonderes: Cheminée in beiden Wohneinheiten; Wintergarten unbeheizt.

Zustand / Unterhalt

Die Liegenschaft befindet sich in unterhaltenem Zustand, weist jedoch in diversen Bereichen einen aufgestauten Unterhalts- bzw. Erneuerungsbedarf auf. Mehrheitlich älterer Standard, teilweise demodiertes Design.

Schadstoffhinweis (Asbest): Gemäss aktuellem Gutachten (AllGeol) wurden an einzelnen Stellen asbesthaltige Baustoffe festgestellt, namentlich beim Eternitdach sowie im Kleber von Vinylbelägen und Fliesen. Das Gutachten wird ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt.

Aussenanlage & Parkierung

Eingezäunte Gartenanlage mit Rasenflächen sowie Ziersträuchern und Büschen. Überdeckter Unterstand. Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie ein Abstellplatz auf dem Kataster. Zwei weitere markierte Abstellplätze ("25" und "25A") an der Strasse sind gemäss Grundbuchauszug nicht gesichert.

Richtpreis / Preisvorstellung: CHF 1'580'000

Der Richtpreis orientiert sich an einer aktuellen Schätzung durch die Firma Heller & Partner GmbH, diese kann von ernsthaften Interessenten eingesehen werden.

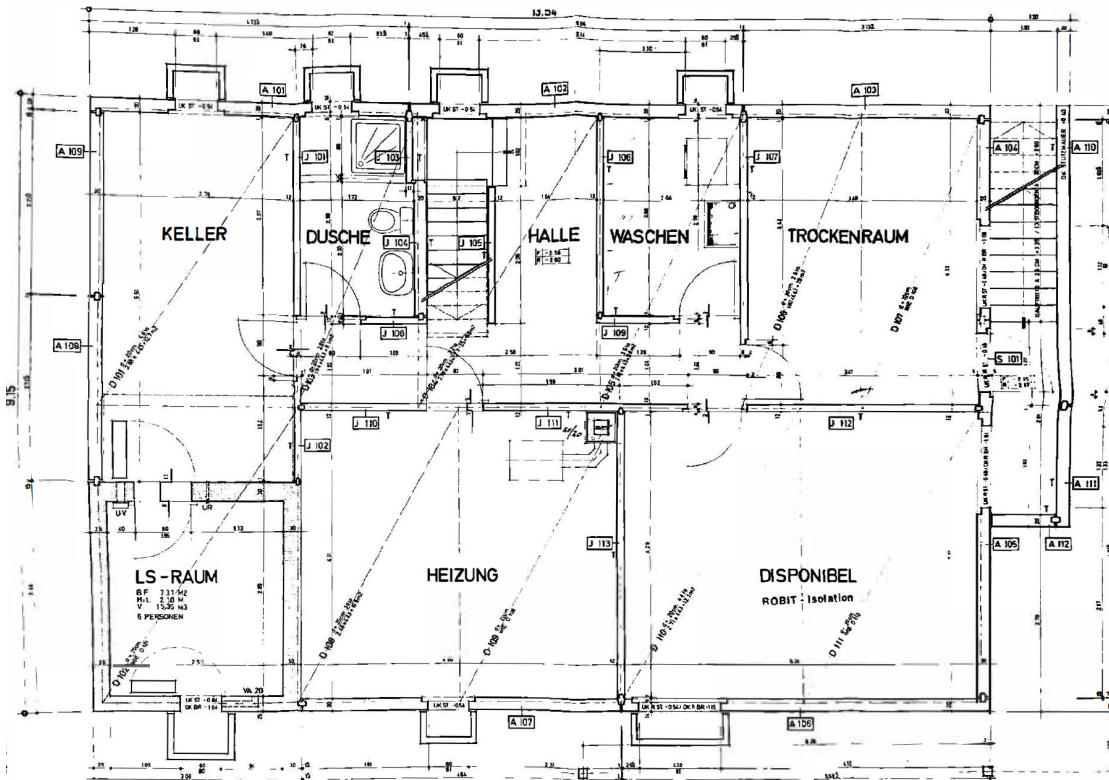
Bevorzugter Übergabetermin: Mai/Juni 2026

Persönliche Besichtigungstermine werden nach vorgängigem Nachweis der Finanzierung bzw. Tragbarkeit vereinbart. Schriftliche Angebote sind erwünscht. Der Verkaufsabschluss erfolgt nach Gesamtabwägung von angebotenem Preis, Finanzierungssicherheit, weiteren Bedingungen der Käufer und Übergabetermin.

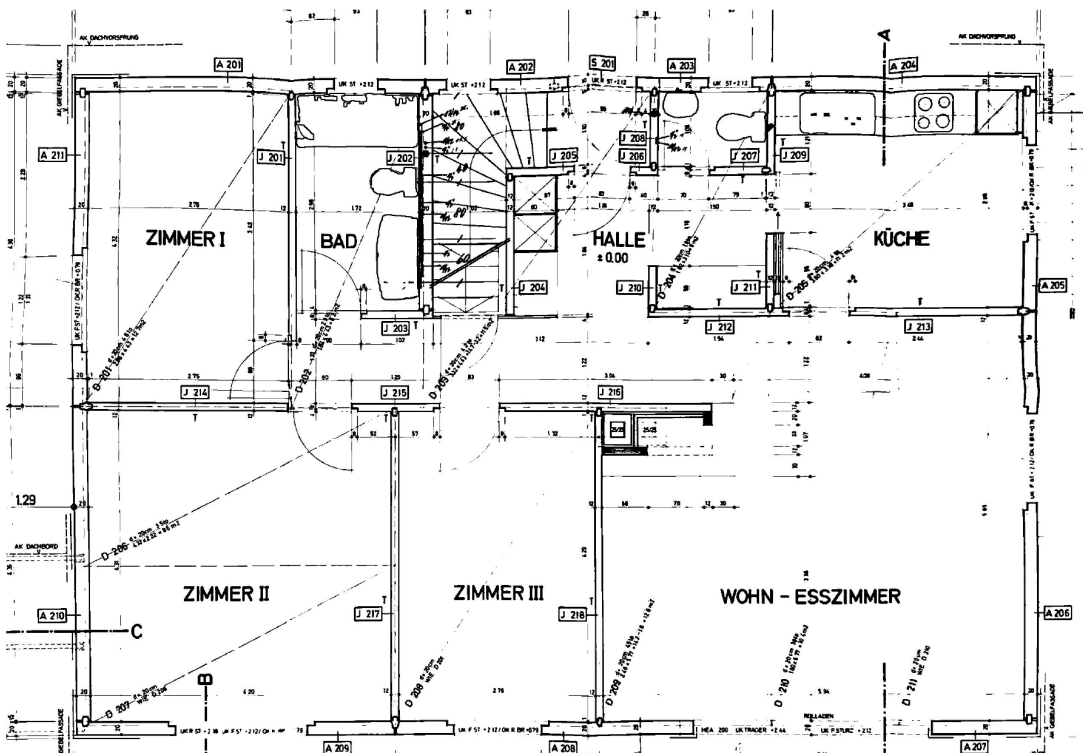
Pläne

- Die Pläne sind vereinfachte Scans der Baupläne.
- Im OG wurde das Bad als Dusche/WC ausgeführt und der Schlafbereich mit einer Schrankwand und Tür abgetrennt (nicht im Plan, siehe Fotogalerie)

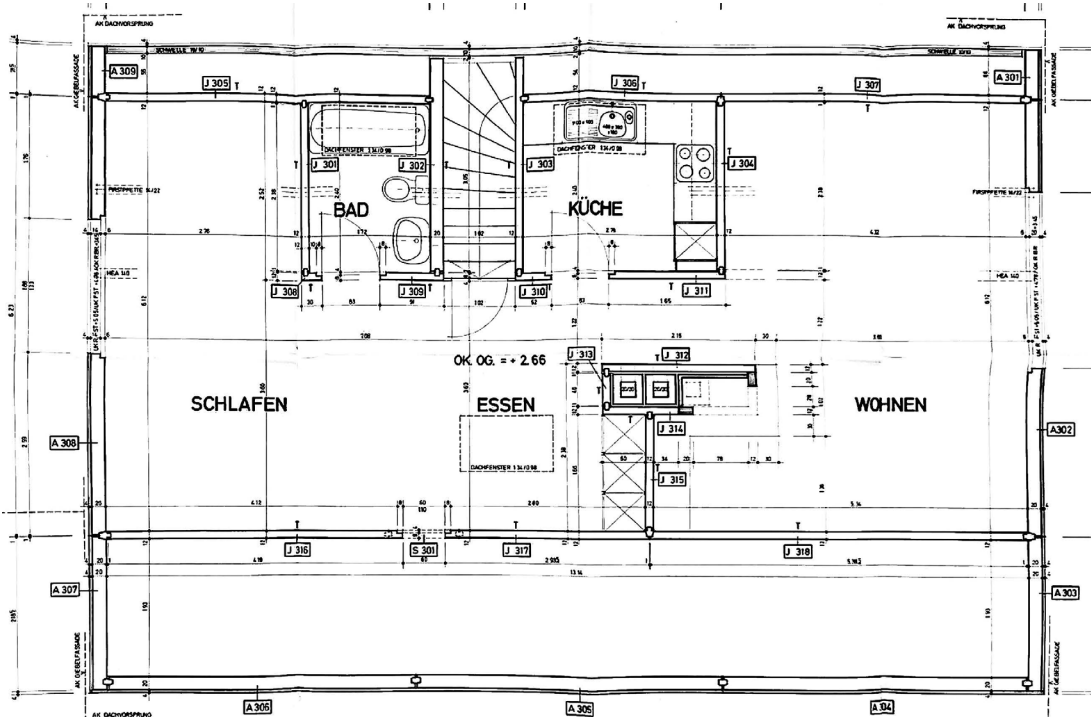
Grundriss Untergeschoss



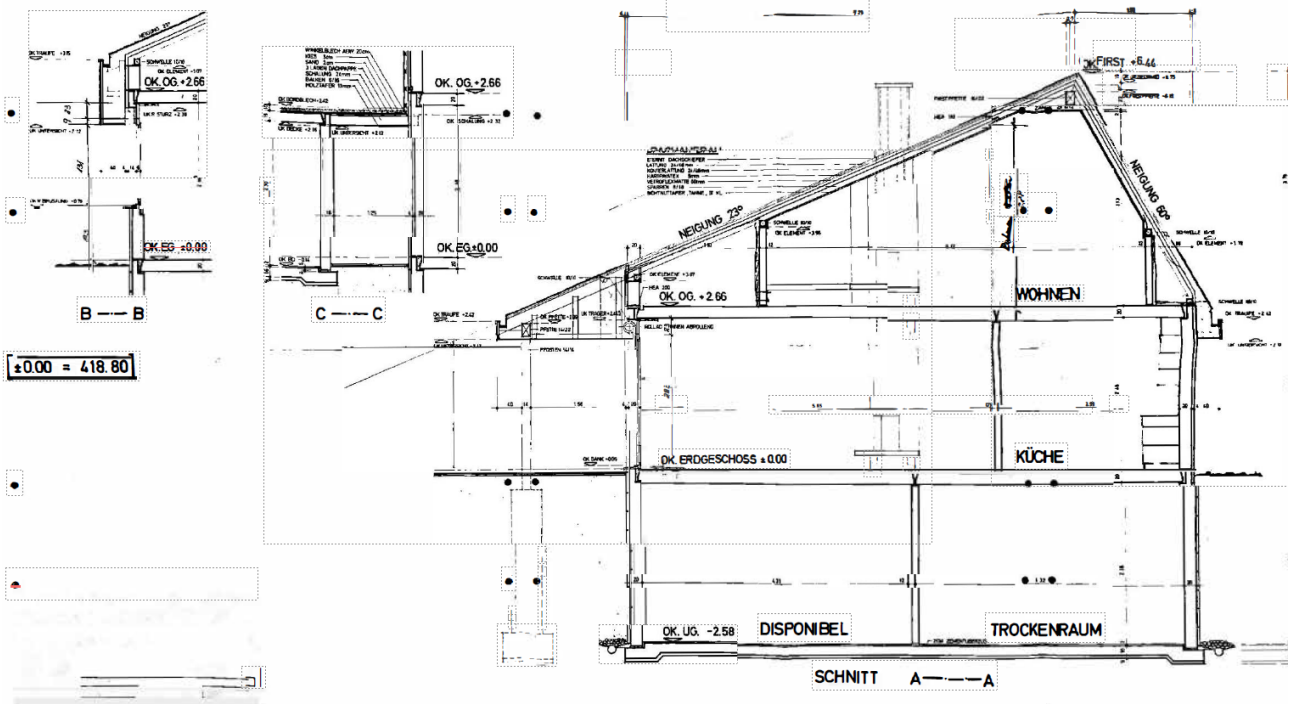
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



Fotogalerie

Hinweis zu Fotos: Die Fotos wurden am 13. Und 23. März 2026 aufgenommen und dienen als Impressionen, sie können vom tatsächlichen Eindruck (Licht und Perspektive) abweichen.

Aussenansichten:



Aussen – Westfassade



Aussen – Ostfassade



Garten - Westfassade



Unterstand - Nordfassade

Erdgeschoss:



Wohnen/Essen (30.3 m²)



Küche (10.0 m²)



Zimmer 1 (Richtung West, 18.1 m²)



Zimmer 2 (Richtung West, 11.9 m²)



Zimmer 3 (Richtung Nord, 11.9 m²)



Dusche/WC (5.1 m²)



Separat-WC (1.6 m²)



Wintergarten (19.8 m²)

Obergeschoss:



Wohnen (25.4 m²)



Schlafen (16.1 m²)



Entrée/Essen (11.9 m²)



Küche (6.6 m²)



Dusche/WC (4.1 m²)

Untergeschoss:



Heizungskeller (20.7 m²)



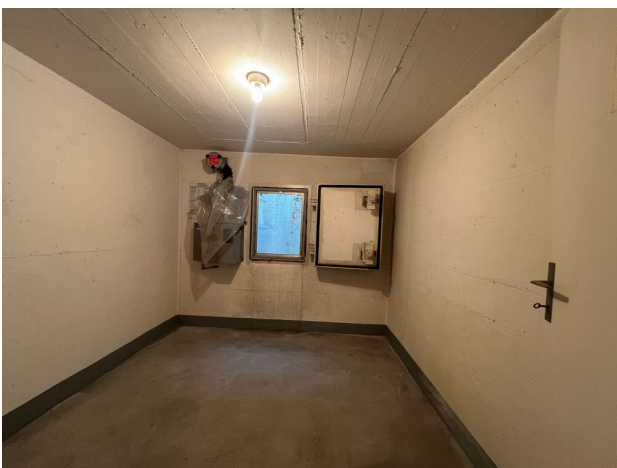
Disponibel (23.0 m²)



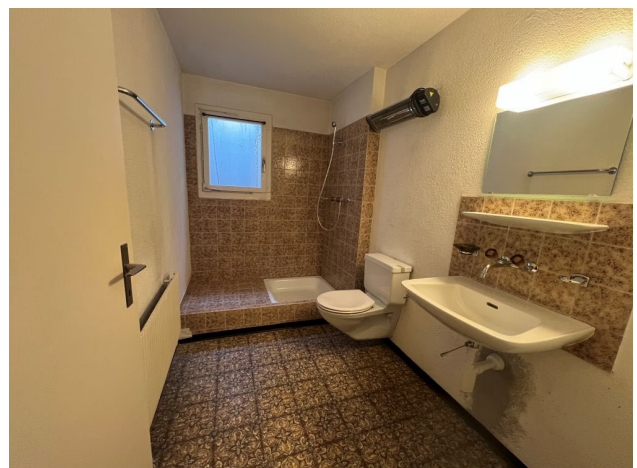
Trockenraum/Werkstatt (15.0 m²)



Keller (15.2 m²)



Luftschutzraum (7.4 m²)



Dusche/WC (5.0 m²)



Waschraum (6 m²)