

Verkaufsdokumentation

8317 Tagelswangen (Gemeinde Lindau)
3'033 m² Bauland zusätzlich Ausnützung von
481 m², voll erschlossen, Pünt



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage	3
1.1.	Tagelswangen, Gemeinde Lindau ZH	3
1.2.	Lage Verkaufsobjekt	4
2.	Objektbeschrieb	5
2.1.	Grundstück	5
3.	Baurechtliches	5
3.1.	Bauzone	5
3.2.	Grundstückfläche	6
3.3.	Bau- und Zonenordnung Gemeinde Lindau	7
3.4.	Überbaumungsmöglichkeiten	7
4.	Verkaufsbedingungen	7
4.1.	Verhandlungspreis	7
4.2.	Weitere Verkaufsbedingungen	7
4.3.	Offerten / Besichtigungen / Diverses	8
5.	Fotos	9
6.	Grundbuchauszug	11
7.	Plan amtliche Vermessung	14

1. Lage

1.1. Tagelswangen, Gemeinde Lindau ZH

Allgemein

Tagelswangen, liegt zwischen den Städten Zürich und Winterthur und gehört zur politischen Gemeinde Lindau mit rund 2'240 Einwohnern. Aus ursprünglich reinen Bauerndörfern haben sich die Gemeindeteile zu attraktiven Wohngebieten, in schöner Erholungslandschaft gelegen, entwickelt. Die verkehrstechnische Erschliessung ist sehr gut. Auf dem Gemeindegebiet liegt eine Ausfahrt von und zur Autobahn A1. Zwei Regionalbuslinien verbinden die Dorfteile miteinander bzw. mit Grafstal (Kemptthal) und direkt mit Effretikon. Zehn Kilometer entfernt liegt der Flughafen Kloten.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Lindau. Kindergarten und Primarschule sind in Tagelswangen in nächster Umgebung. Die Oberstufe wird in Grafstal besucht. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 3 Minuten Gehdistanz. Für Sport und Freizeit bieten sich verschiedene Einrichtungen und Vereine an. Kurz gesagt, Tagelswangen bietet eine bevorzugte Wohnlage und ist ein bevorzugter Standort für erfolgreiche Unternehmen.



Steuerfüsse 2020

Gesamtsteuerfuss ohne Kirche (Gemeinde und Kanton):	208 %
reformierte Kirche:	12 %
römisch katholische Kirche:	13 %
Juristische Personen:	220.4 %

1.2. Lage Verkaufsobjekt

Die Verkaufsparzelle befindet sich angrenzend an die Kernzone, nahe beim Dorfzentrum. Sie ist praktisch eben mit leichtem Gefälle nach Südwesten und daher sehr gut besonnt. Das Grundstück befindet sich im Kern des Siedlungsgebiets. Das Naherholungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe.



2. Objektbeschreibung

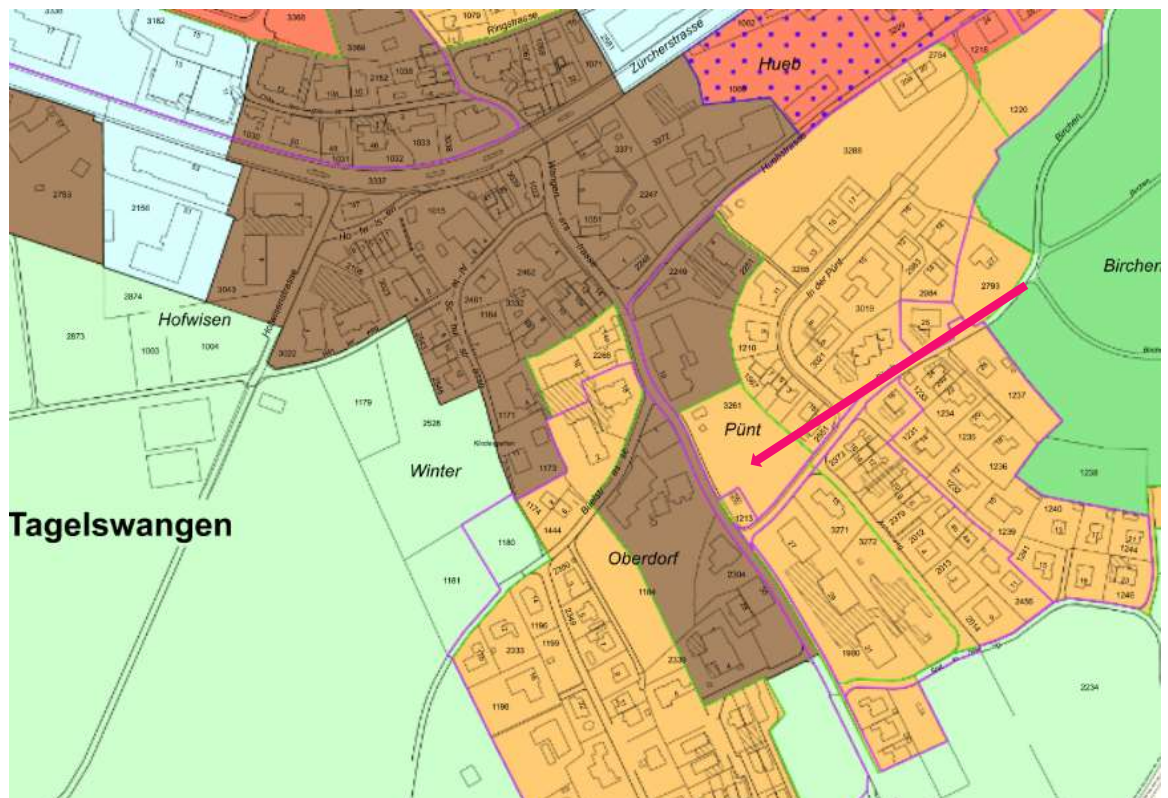
2.1. Grundstück

Bei der zum Verkauf stehenden Teilparzelle von Kat.-Nr. 3261 handelt es sich um ein voll erschlossenes, wohlgeformtes Grundstück, welches sofort überbaut werden kann. Die Wohnlage ist ruhig, mit geringem Durchgangsverkehr Tagelswangen-Effretikon auf der südwestlich angrenzenden Wangenerstrasse. Das Grundstück ist gut besont, ganz leicht gegen Südwesten geneigt.

3. Baurechtliches

3.1. Bauzone

Die zum Verkauf stehende Parzelle liegt in der Wohnzone W 2 mit einer Bau-massenziffer von 1,5 m³/m².



3.2. Grundstückfläche

Zum Verkaufe steht die rot markierte Teilfläche von Kat.-Nr. 3261, welche ca. 3'033 m² umfasst. Mitverkauft wird überdies die Ausnützung der rosa markierten Teilfläche (ca. 481 m²).



3.3. Bau- und Zonenordnung Gemeinde Lindau

Die gesamte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau finden Sie unter https://www.lindau.ch/_docn/2371361/6._Bau-_und_Zonenordnung.pdf

Nachfolgend die wichtigsten Angaben:

Bauzone:

Wohnzone 2/1.5

Bauvorschriften:

Baumassenziffer	max. 1.50 m ³ /m ²
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschoss	max. 1
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Gebäuelänge (Hauptgebäude)	max. 25.00 m
Gebäuelänge (inkl. besondere Gebäude)	max. 35.00 m
Grenzabstand	min. 5.00 m

3.4. Überbauungsmöglichkeiten

Die wohlgeformte, rechteckige Bauparzelle eignet sich zum Bau von Mehrfamilienhäusern (Stockwerkeigentum) mit Unter-, Voll- und Dachgeschossen. Möglich ist auch der Bau von Einfamilienhäusern.

4. Verkaufsbedingungen

4.1. Verhandlungspreis

CHF 3'930'000 (3'003 m² à CHF 1'200 zuzüglich CHF 290'400 für die Übertragung der Ausnützung von 481 m²)

4.2. Weitere Verkaufsbedingungen

Die notariellen Gebühren werden durch Käufer/Verkäufer je zur Hälfte getragen.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferschaft.

Der Verkauf erfolgt frei von jeder Architekturverpflichtung.

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Das Grundstück weist keinen Eintrag im Verdachtsflächenplan für Altlasten auf.

4.3. Offerten / Besichtigungen / Diverses

Wir gehen davon aus, dass Abklärungen im Hinblick auf eine allfällige Neuüberbauung vorgenommen werden möchten. Wir tragen diesem Umstand Rechnung und erwarten

Offerten schriftlich (oder per E-Mail) bis spätestens am 31. Juli 2020 (vgl. Kontaktdaten).

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie 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.



Dr. iur. Thomas Hux
Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Sind Sie interessiert?

Dann rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail. Wir stehen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Telefon 052 368 77 77
thomas.hux@hux.ch

5. Fotos





6. Grundbuchauszug

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchauszug									
Grundbuch			Blatt			EGRID			1/2
Lindau			2014			CH645401779012			
Grundstücksbeschreibung									
Fläche		Beschreibung				Änderung			
ha	a	m2					Datum	Beleg	Mutation
	06	59	Kataster 3261, Plan 61, Punt				12.09.2019		Bestandeseände- rung
	7		Gebäude						
		93	Gebäude Wohnen, Nr. 17600711, Wangenerstrasse 19						
		11	Nebengebäude, Nr. n.v.						
		41	Nebengebäude, Nr. 17600707						
	8		Bodenbedeckung						
		45	Gebäude						
	5		befestigte Fläche						
		75							
	52		Acker, Wiese, Weide						
		39							
Eigentum									
Ziffer	Bezeichnung				Erwerbart	Datum	Beleg	Bemerkungen	
					Erbgang vom 27.02.2011	13.02.2012	44		
Anmerkungen									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
Vormerkungen									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
Rechtswirksame Eintragungen					09.06.2020, 13.12 Uhr				

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchauszug									
Grundbuch			Blatt			EGRID			2/2
Lindau			2014			CH645401779012			
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht				22.10.1962		126	CH4843-0000-0016-98168	
Recht	Grunddienstbarkeit Immissionsrecht aus Landwirtschaft				23.12.1971		509	CH4843-0000-0016-60965	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kanalisation				06.05.1985		121	CH4843-0000-0016-98209	
Grundlasten									
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine								
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine									
Bemerkungen									
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine								
Erläuterungen									
a	Aren				Auszugsart	Auszug			
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung				Erstellungszeitpunkt	09.06.2020, 13.12 Uhr			
EREID	Eidgenössische Rechtskennung				Führungsart	eidgenössisch			
F	Frau				Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen			
ha	Hektaren				Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen			
M	Mann				Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen			
M[Zah]	Maximalzinssatz				Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen			
m2	Quadratmeter				Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung			
				Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen				
Rechtswirksame Eintragungen					09.06.2020, 13.12 Uhr				

Servitutprotokoll

EREID CH4843-0000-0016-98188

Grunddienstbarkeit

Näherbaurecht

zugunsten

Blatt 2278, Kataster 1213, EGRID CH875477870146, Lindau

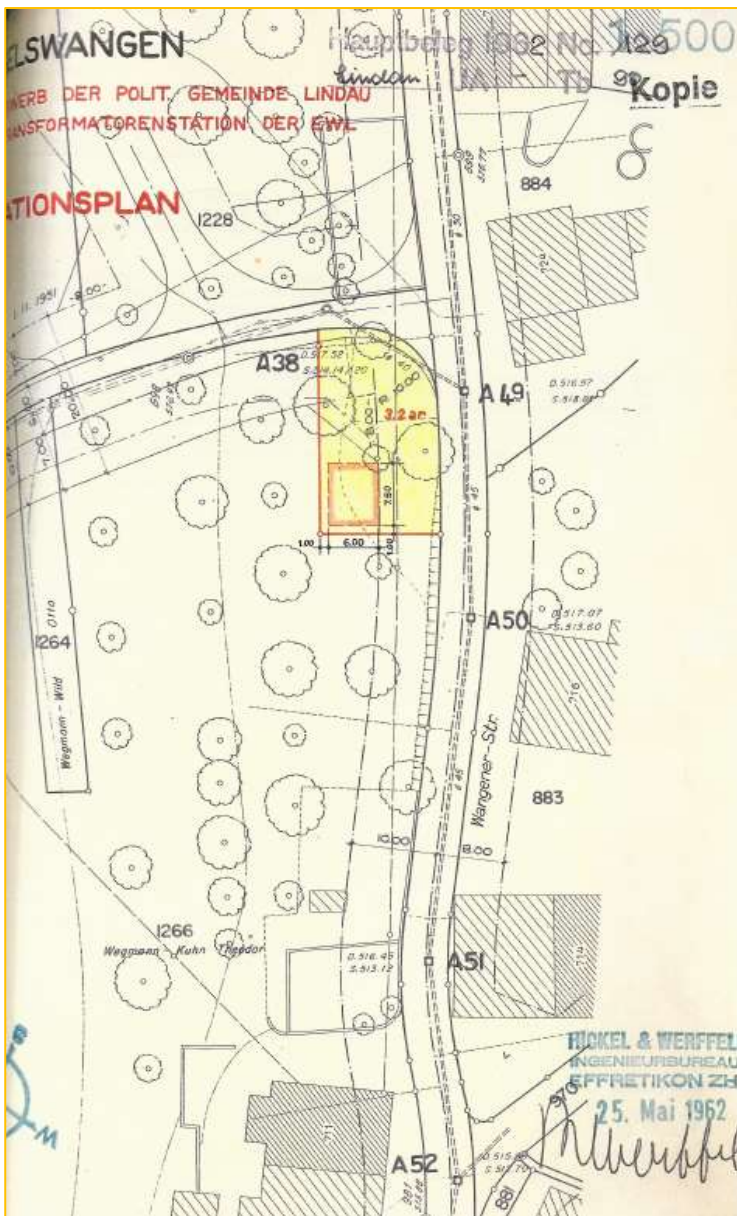
zulasten

Blatt 2014, Kataster 3261, EGRID CH645401779012, Lindau

Der belastete Eigentümer gestattet dem berechtigten Eigentümer für die Erstellung einer Transformatorstation die Unterschreitung des bauordnungsgemässen Grenzabstandes auf je einen Meter auf der Nordost- bzw. Nordwestseite des berechtigten Grundstückes.

Lindau, 22.10.1962, Beleg 128

Plan: Beleg Lindau 1962/129



Servitutenprotokoll

EREID CH4843-0000-0016-60965

Grunddienstbarkeit

Immissionsrecht aus Landwirtschaft

zugunsten

Blatt 1701, Kataster 1184, EGRID CH827773015471, Lindau
 Blatt 1728, Kataster 2528, EGRID CH815475017724, Lindau
 Blatt 2014, Kataster 3261, EGRID CH845401779012, Lindau

zulasten

Blatt 1678, Kataster 1169, EGRID CH215475017763, Lindau
 Blatt 1802, Kataster 1170, EGRID CH287501547718, Lindau
 Blatt 1807, Kataster 1172, EGRID CH957501775474, Lindau
 Blatt 1850, Kataster 1171, EGRID CH275477750192, Lindau

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke dulden gegenüber den Eigentümern der berechtigten Grundstücke, dass in diesen Liegenschaften weiterhin Landwirtschaft betrieben wird. Es dulden die Eigentümer der belasteten Grundstücke damit jegliche Immissionen aus den Landwirtschaftsbetrieben (wie sie sich beispielsweise ergeben aus Holz fräsen, Hofdünger lagern und ausführen, Vieh weiden und Tierhaltung ganz allgemein). Andererseits haben die Eigentümer der berechtigten Grundstücke auf die Bewohner der belasteten Liegenschaften Rücksicht zu nehmen, indem sie es möglichst zu vermeiden haben, an Samstagen und vor Feiertagen Dünger auszuführen.

Lindau, 23.12.1971, Beleg 509

Servitutenprotokoll

EREID CH4843-0000-0016-98269

Personaldienstbarkeit

Leitungsbaurecht für Kanalisation

zugunsten

Gemeinde Lindau, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.725

zulasten

Blatt 2014, Kataster 3261, EGRID CH845401779012, Lindau

Der belastete Eigentümer gestattet der Berechtigten im belasteten Grundstück eine Kanalisationsleitung samt Einstieg- und Kontrollschächten zu erstellen und dauernd beizubehalten.

Der belastete Eigentümer gestattet der Berechtigten jederzeit an der Kanalisationsanlage Unterhalts- und Reparaturarbeiten vornehmen zu dürfen, gegen Ersatz des dabei entstehenden Kulturschadens.

Die Dienstbarkeit ist auf Seite der Berechtigten nur mit Zustimmung des Grundeigentümers übertragbar.


Lindau, 08.05.1985, Beleg 121

Der vorliegende Grundbuchauszug betrifft die Gesamtparzelle Kat.-Nr. 3261. Von Bedeutung für die zum Verkaufe stehende Teilparzelle ist insbesondere das Näherbaurecht zugunsten Kat.-Nr. 1213.

7. Plan amtliche Vermessung



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe

