

Verkaufsdokumentation



Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Gabriela Krebs Voser
Telefon: 052 368 77 76

8416 Flaach, Bertschi 2'000 m² Bauland

Verkauf ohne Architekturverpflichtung

Hervorragende Besonnung, weitgehend ebene Topografie

Wohnzone W2, nordseitig an unverbaubare Landwirtschaftszone grenzend

Verkaufsrichtpreis gemäss aktuellem Schätzungsgutachten:
Fr. 1'150'000.00

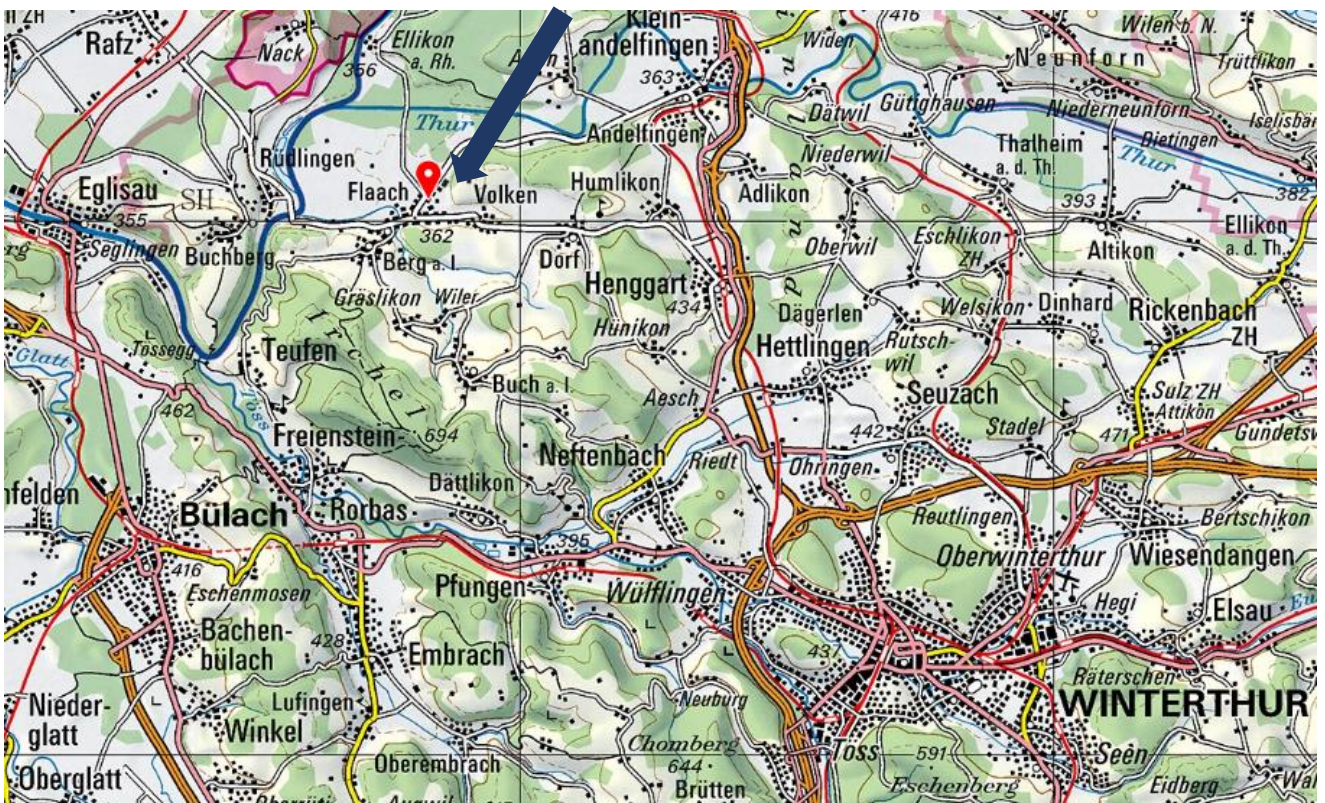
Makrolage / Flaach

Flaach ist ein beliebter ländlich geprägter Wohnort im Zürcher Weinland (Bezirk Andelfingen). Die Gemeinde liegt auf 360 m ü. M. am Nordabhang des Irchels und zählt rund 1430 Einwohner. Bei Flaach mündet die Thur in den Rhein. Die in der Nähe gelegene grösste Auenlandschaft im Schweizer Mittelland bietet ein attraktives Naherholungsgebiet.

Mit dem Auto ist Winterthur in 20 Minuten erreichbar, der Flughafen Zürich-Kloten in 25 Minuten. Flaach ist gut ins ÖV-Netz eingebunden. Nach Winterthur gelangt man mit dem Bus in rund 30 Minuten, nach Andelfingen – mit direkten Zugverbindungen nach Winterthur, Zürich und Zürich-Flughafen – in 10 Minuten.

Diverse regionale Gewerbebetriebe generieren in Flaach zusammen rund 500 Arbeitsplätze. Wer nicht in der Umgebung seinen Arbeitsplatz hat, arbeitet meist in der Region Winterthur, im Umfeld des Flughafens Zürich-Kloten oder in der Agglomeration Zürich.

Flaach gilt als ein Zentrum des Spargelanbaus. Diverse Landwirtschaftliche Betriebe sind im entsprechenden Sektor tätig und verkaufen Spargeln direkt ab Hof oder führen saisonale Spargelbeizen.



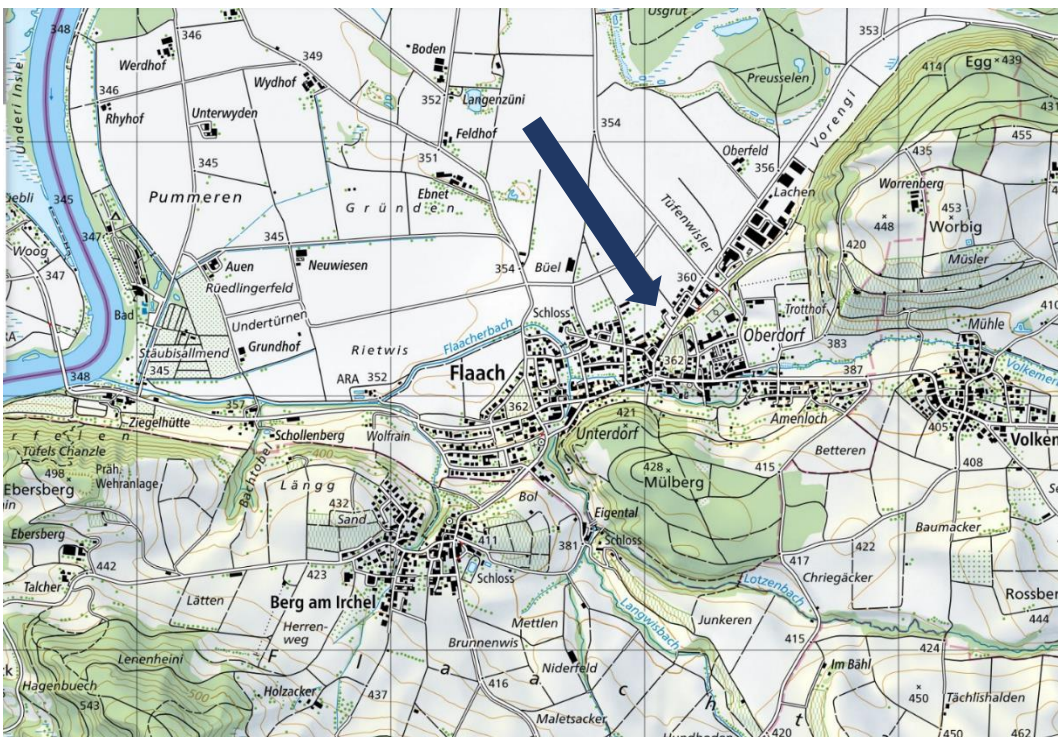
Eckwerte zu Flaach

Einwohnerzahl	ca. 1'430
Fläche	10.16 km ²
Arbeitsstätten	ca. 80
Arbeitsplätze	ca. 500
Gesamtsteuerfuss ohne Kirche	
(Gemeinde und Kanton):	206 %
Steuerfuss reformierte Kirche:	12 %
Steuerfuss römisch-katholische Kirche:	13 %
ÖV	Busverbindungen nach Winterthur, Andelfingen, Henggart und Rafz
Autobahnanschluss	A4 (Henggart) in wenigen Minuten erreichbar

Mikrolage / Standort

Die Verkaufsparzelle befindet sich am nördlichen Dorfrand und grenzt westlich an die Kernzone. Nördlich grenzt das Grundstück an unüberbaubare Landwirtschaftszone.

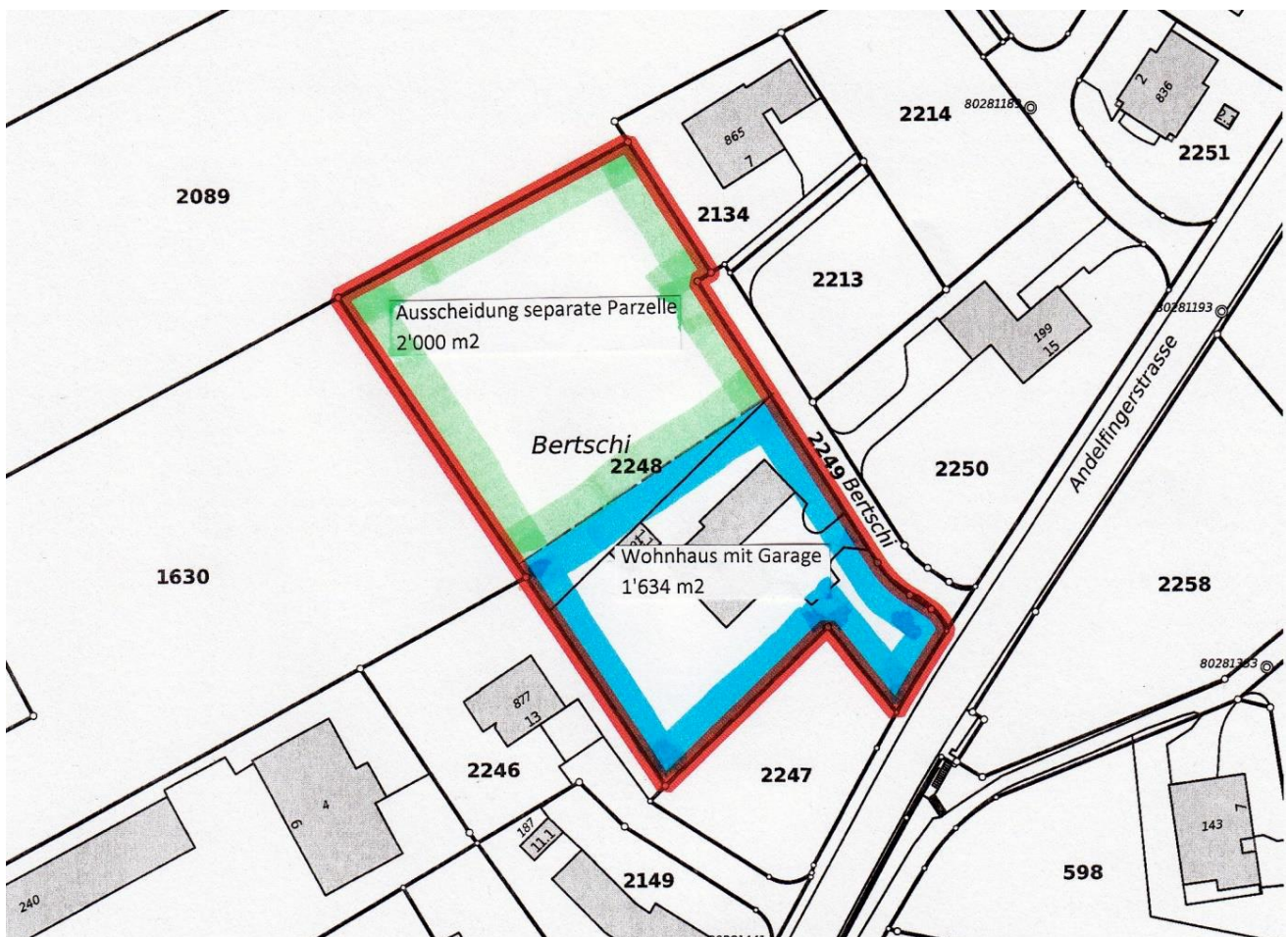
Zwei Bushaltestellen liegen je rund 700 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten in Flaach bietet der Volg, welcher lediglich 250 m entfernt liegt, sowie eine Bäckerei. In verschiedenen Hofläden werden lokale landwirtschaftliche Erzeugnisse verkauft. Primar- und das Sekundarschulhaus befinden sich ganz in der Nähe und sind in weniger als 10 Minuten zu Fuss erreichbar.



Grundstücksbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Teilparzelle von Kat.-Nr. 2248 handelt es sich um ein voll erschlossenes, wohlgeformtes Grundstück, welches sofort überbaut werden kann. Die Wohnlage ist ruhig. Gegen Süden bietet ein bestehendes Wohnhaus Schall- und Sichtschutz zur Andelfingerstrasse. Das Grundstück ist gut besonnt und eben.

Zum Verkauf steht die in der Abbildung unten grün umrandete Teilfläche von Kat.-Nr. 2248 (neu 2672), welche 2'000 m² umfasst. Die genannte Fläche wird im Hinblick auf den geplanten Verkauf von der südlichen Grundstückshälfte mit bestehendem Wohnhaus (blau umrandet) abparzelliert.



Bauliches / Baurechtliches

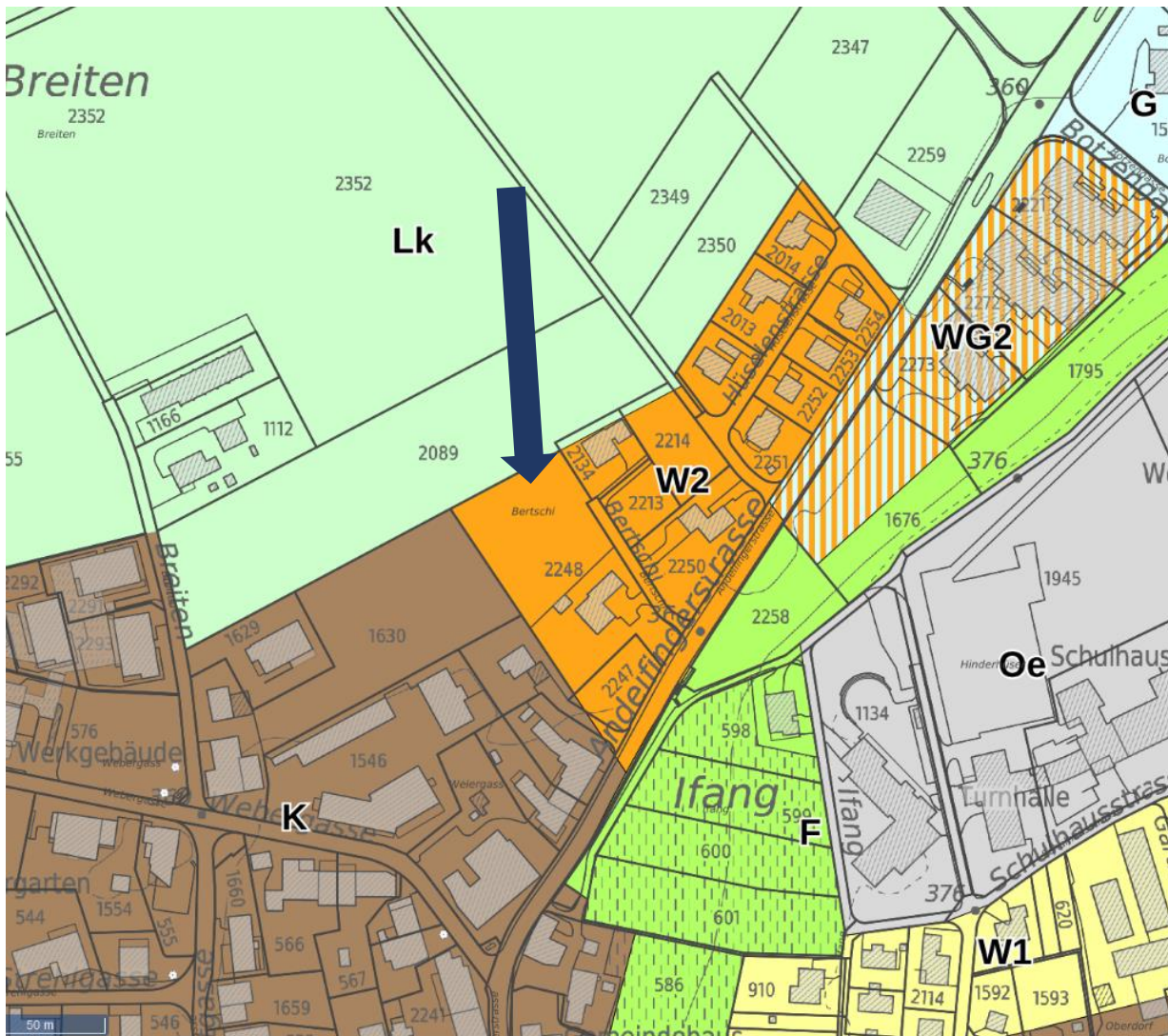
Rechtsgrundlage:

Die anwendbare Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flaach finden Sie unter:

<https://www.flaa.ch/dl.php/de/61cb1471c9837/Bau-_und_Zonenordnung.pdf>

Zone:

Die zum Verkauf stehende Parzelle liegt in der Wohnzone W2



Nachfolgend die wichtigsten Angaben zur Wohnzone W2 aus der Bau- und Zonenordnung Flaach:

Bauvorschriften:

Überbauungsziffer	25 %
Vollgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firsthöhe	max. 6 m
Gebäudelänge	max. 30.00 m
Kleiner Grundabstand	min. 4.00 m
Grosser Grundabstand	min. 6.00 m

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Die Parzelle liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Böden an speziellen Lagen wie Strassen, Industriearealen, Altbaugebieten, Schrebergärten und Rebbergen sind teilweise chemisch belastet. Bei Bauvorhaben ist zu vermeiden, dass solche Böden wieder an Stellen eingebracht werden, wo bisher keine Belastungen vorhanden waren. Entsprechend sind solche Grundstücke im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen dargestellt. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Der Eintrag bedeutet nicht, dass der Boden effektiv belastet ist. Es bedeutet jedoch, dass der Boden vor einem Bauvorhaben auf allfällige Belastungen geprüft werden muss. Dieser Umstand wurde in der Verkehrswertschätzung vom Gutachter bereits berücksichtigt.

Überbaumöglichkeiten

Die wohlgeformte, rechteckige Bauparzelle eignet sich zum Bau von ein bis vier Einfamilienhäusern oder einem Mehrfamilienhaus (ev. auch im Stockwerkeigentum). Die maximale Gebäudefläche beträgt 500 m². Bei zwei Vollgeschossen à 500m² und einem Dachgeschoss à 300 m² ergibt sich eine Geschossfläche von 1300 m². Bei einer angenommenen rund 75 %-Nutzung ergibt sich eine Nutzfläche von 975 – 1'000 m².

Verkaufskonditionen

Verhandlungspreis	Fr. 1'150'000.00
Angebotsfrist	15. Mai 2022 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen gabi.krebs@hux.ch
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	Fr. 30'000.00 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt
Architekturverpflichtung	keine
Miet- oder Pachtverhältnisse	Die Parzelle wird aktuell bewirtschaftet; der mündliche Pachtvertrag ist per 31. Oktober 2022 gekündigt.
Relevante Einträge	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen



Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin oder ergänzende Auskünfte nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 76 / gabi.krebs@hux.ch

oder per Post an

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 haftet. 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.

Impressionen



Grundbuchauszug

Der vorliegende Grundbuchauszug betrifft die Gesamtparzelle Kat.-Nr. 2248 (vor der Abparzellierung).

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Flaach	50416	CH258032773613	
Grundstücksbeschreibung			
Fläche	Beschreibung	Änderung	
ha a m2		Datum	Beleg Mutation
	Kataster 2248, Plan 36, Bertschi		
36 34	Gesamtfläche		
1 91	Gebäude		
26	Gebäude Wohnen, Nr. 02800193, Bertschi 1		
	Nebengebäude, Nr. 02800191		
2 17	Bodenbedeckung		
1 35	Gebäude		
21 64	befestigte Fläche		
11 18	Acker, Wiese, Weide		
	Gartenanlage		
Eigentum			
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum Beleg Bemerkungen
1.			19.06.2020 94
1.1.			
1.2.			

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Flaach	50416	CH258032773613	
Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID Bemerkungen
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung	21.03.1985	18	CH5357-0000-0002-45055
3/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 50412, Kataster 2249, EGRID CH267732368092, Flaach			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft	14.07.1989	37	CH5357-0000-0002-45661
Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Flaach			
Vormerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID Bemerkungen
keine			
Dienstbarkeiten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg EREID Bemerkungen
	keine		
Grundlasten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg EREID Bemerkungen
	keine		
Grundpfandrechte			
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle Datum Beleg EREID Bemerkungen
keine			

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Flaach	50416	CH258032773613	3/3

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	27.04.2021, 08.19 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
ha	Hektaren		
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		



Amtliche Vermessung in Farbe

