



VERKAUF

Chrischonawäg 13.1

Rafz ZH

Grundstück mit
bestehendem
Garagengebäude –
Potenzial für ein neues
Doppeleinfamilienhaus

Inhalt

- Fotos
- Eckdaten
- GIS-Auszug
- Machbarkeitsstudie
- GVZ-Police
- Grundbuchauszug





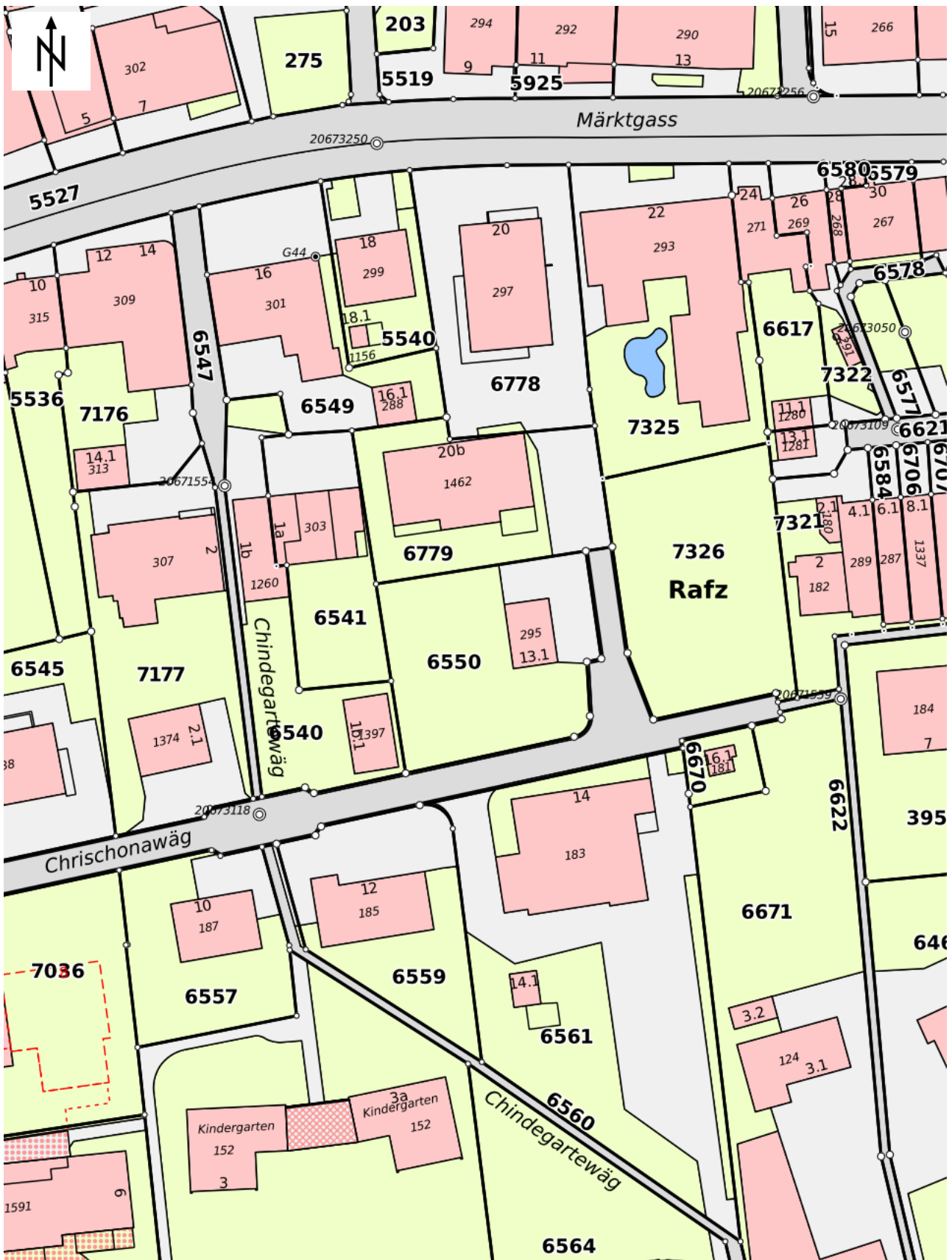




Eckdaten

Adresse:	Chrischonawäg 13.1, 8197 Rafz
Parzelle:	Kat. 6550
Grundstücksfläche:	687 m ²
Lage:	sehr zentral und trotzdem ruhig, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, Kindergarten in Gehdistanz, Primarschule und Oberstufe im Dorf
Zone:	Kernzone; keine Ausnützungsziffer
Potenzial:	kleines MFH oder Doppel Einfamilienhaus
Aktuelle Nutzung:	Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen und 2 Aussenabstellplätze sind aktuell vermietet (CHF 380 netto pro Monat), laufende Mietverträge können bis Baubeginn übernommen werden (dreimonatige Kündigungsfrist).
Verkaufspreis:	CHF 1.2 Mio. Notariats- und Grundbuchamtsgebühren werden von Verkäufer- und Käuferseite je zur Hälfte getragen.
Verfügbarkeit:	sofort; Beurkundung und Eigentumsübertragung können in einem Termin erfolgen.
Maklergebühr:	keine; Verkauf erfolgt durch die aktuelle Eigentümerin.
Eigentümerin:	L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur
Kontakt:	Eva Schanz, 052 209 02 26, e.schanz@l-b.ch
Hinweise:	Das Garagengebäude wird im aktuellen Zustand verkauft. Die Machbarkeitsstudie dient als Idee, es besteht keine Architekturverpflichtung.

Amtliche Vermessung in Farbe



1:750

[Link zu Legende](#)

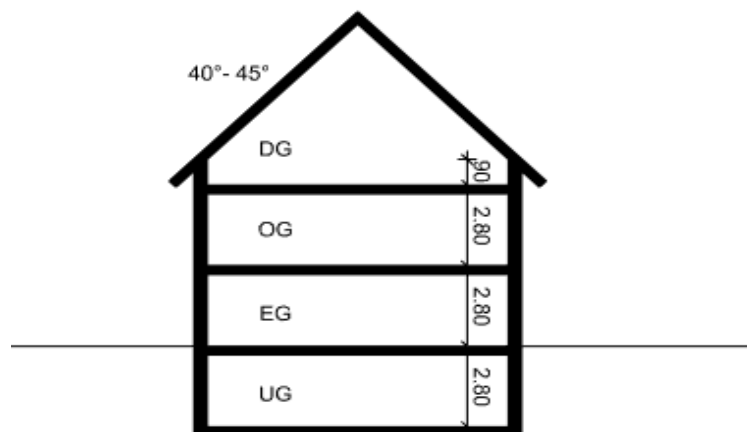
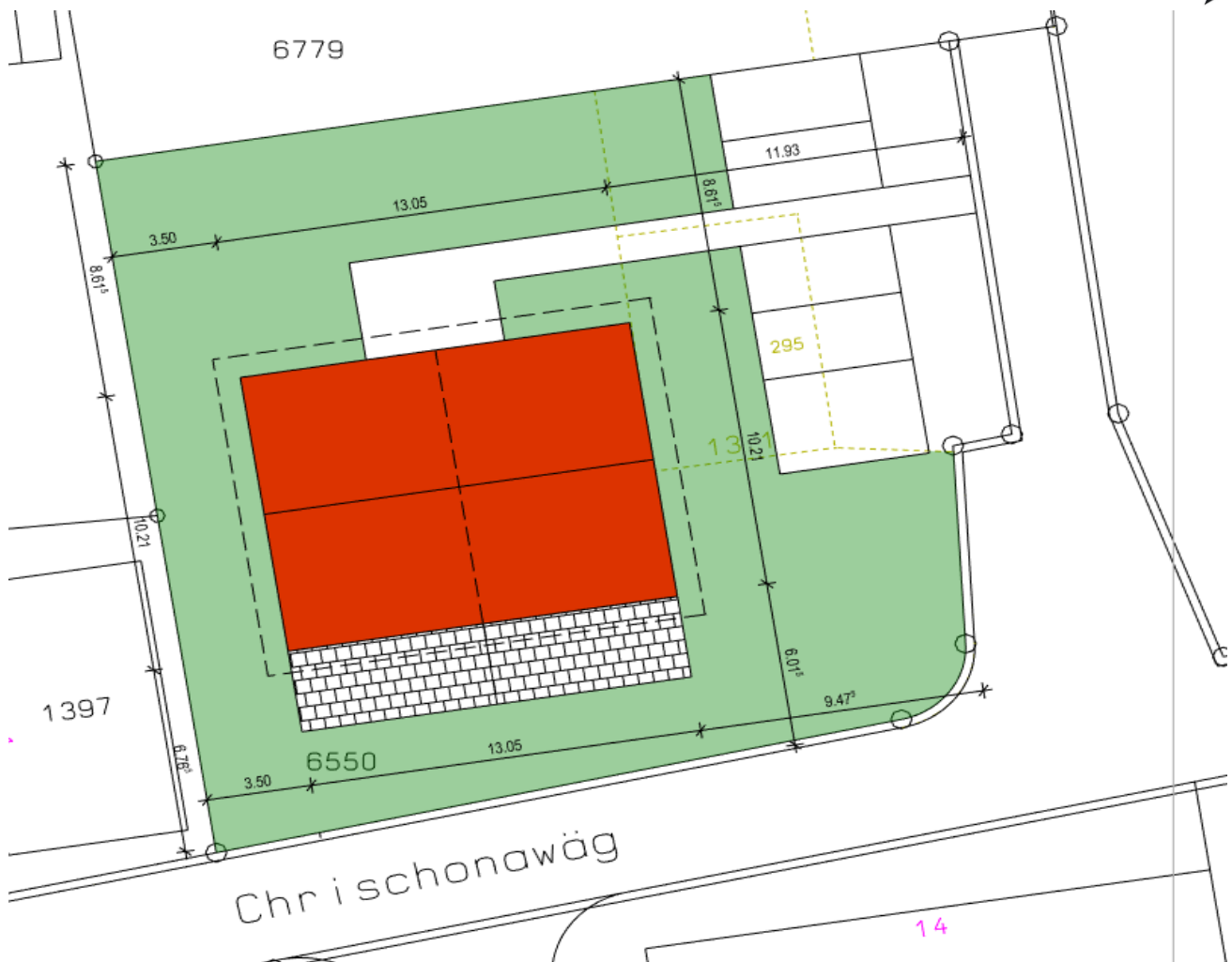
Seite 3/6

Orthofoto ZH aktuell Sommer (2024/25)



1:750

[Link zu Legende](#)



Machbarkeit Rafz I Factsheet

DEFH



Grundlage

Adresse	Chrischonawäg	Grenzabstand	5m / 3.5 m			
Ort	Rafz	Gr.Abst. Höchstmass				
Kat. Nr. 151	Fläche Parzelle 687.00 m2 m2	Gebäudehöhe	7.5 m			
		Firstbegrenzung	5.5			
		Geb.Länge	30 m			
		Vollgeschoss	2	Dachgeschoss	2	UG 1
Fläche gesamt	687.00 m2	Giebellukarnen mit einer Frontfläche von max. 3.00 m2 Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 1.00 m Gebäude für Hauptgebäude giebelseitig gemäss - Abs. 2 max. m 12.00				

Zone

VAR. DEFH: berechnung max Geschossflächen

Wandanteil 15%

EFH	Geschoss	Einheit	Fläche	Flächen gesamt
DEFH 5.5 Zi	Keller	2	42.1 m2	84.2
	Technik		20 m2	20
				0
	EG	2	62.1 m2	124.2
	OG	2	62.1 m2	124.2
	DG	2	62.1 m2	124.2

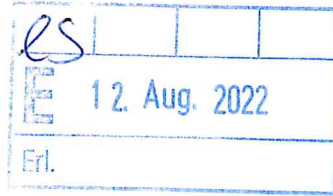
Überbauungsziffer

476.80 m2

Bersucher PP	1 PP / 800 m2 mBGF		1 PP
Bewohner PP	mind. 1 PP / 80 m2 mBGF	372.6 m2 /80	4 PP

Bemerkung	Begehung vor Ort
	Terrain
	Parzelle
	Überbauung
	Architektur
	Dachform Satteldach

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch



L + B AG
HGV
Stationsstrasse 12
Postfach
8406 Winterthur

Policen-Nr. 266'200
Gemeinde/Quartier Rafz
Grundstück-Nr. 067.6550

10. August 2022

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

L + B AG, HGV, Stationsstrasse 12, Postfach, 8406 Winterthur

Versicherungssumme Total CHF

69'960

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Rafz	067-00295	Chrischonawäg 13.1 8197 Rafz 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1968 Schätzung vom 27.02.2009 Schätzgrund: Überprüfung GVZ	159	6'825	69'960





Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Rafz	4986	CH958612774575	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	6	87	Kataster 6550, Plan 3, Märktgass			
			Gesamtfläche			
		53	Gebäude			
			Nebengebäude, Nr. 06700295			
			Bodenbedeckung			
		53	Gebäude			
	1	19	befestigte Fläche			
	5	15	Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung			
	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	L + B AG, HGV, Aktiengesellschaft (AG), Winterthur, CHE-106.029.652, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur, Alleineigentum	29.07.2022	132	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Pflicht, Bereinigungsmutationen zu dulden (Quartierplan Inneres Hauffäld, § 162 Abs. 2 PBG)	14.12.2000	265	CH6148-0000-0010-95967	

Dienstbarkeiten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Rafz	4986	CH958612774575	2/2

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	21.07.2023, 08.02 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen; nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	unterdrückt
		Bemerkungen	ohne Rangänderungen
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Für richtigen Auszug

Grundbuchamt Eglisau



Marcel Jordi, Grundbuchsekretär