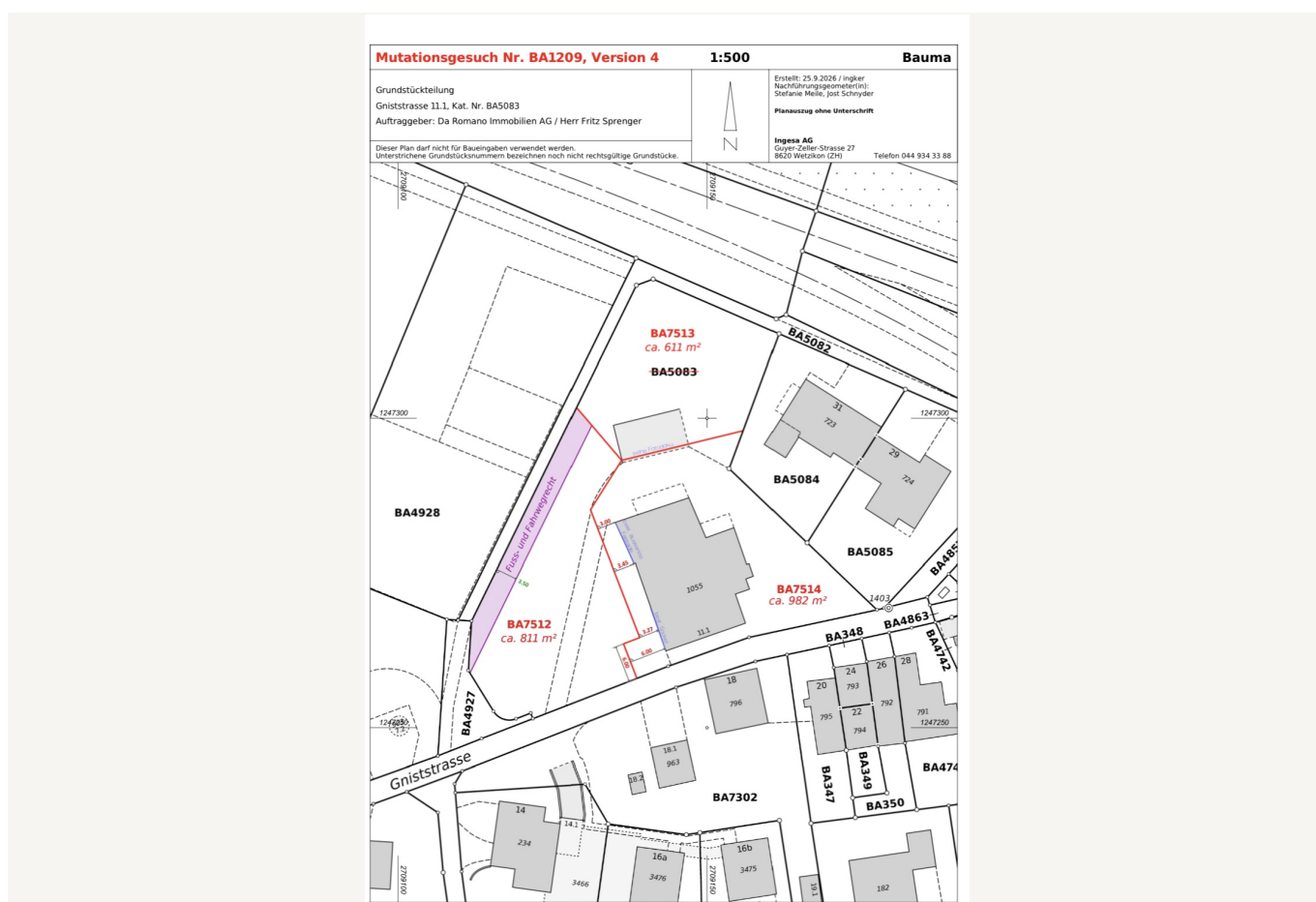


BAULAND MIT POTENZIAL

GNISTSTRASSE 11 · 8494 BAUMA ZH

**811 m²**

Grundstücksfläche

0.35

Ausnutzungsziffer

CHF 699'000

Verkaufspreis

DIE GELEGENHEIT

Ein Grundstück. Viele Möglichkeiten.

Bauland an der Gniststrasse 11 in Bauma – geeignet als Grundlage für ein individuell projektiertes Eigenheim oder ein Doppelhaus.

PARZELLE

BA7512

Mutation gemäss eingereichtem Plan

GRUNDSTÜCK

811 m²

Fläche gemäss Mutationsplan

Das Angebot im Überblick

Standort	Gniststrasse 11, Bauma ZH
Parzelle	BA7512
Grundstücksfläche	ca. 811 m ²
Ausnutzungsziffer	0.35
Eignung	Einfamilienhaus oder Doppelhaus
Erschliessung	Fernwärme, Strom, Zu- und Abwasser vorhanden

ZUSÄTZLICHER VORTEIL

Ein Vorkaufsrecht für die benachbarte Parzelle BA7514 wird ebenfalls eingeräumt.

UMGEBUNG

Ankommen an der Gniststrasse

Die Parzelle liegt an der Gniststrasse. Der Mutationsplan weist die Erschliessungsfläche als Fuss- und Fahrwegrecht aus.

Grundstück und Nachbarschaft

Das Grundstück BA7512 grenzt gemäss Plan unter anderem an die Parzellen BA7513 und BA7514. Der eingezeichnete Zugang verläuft entlang der westlichen Grundstücksseite. Die genaue Lage von Zufahrten, Gebäuden und Parkplätzen ist im konkreten Bauprojekt festzulegen.

Planungspotenzial

Einfamilienhaus

Viel Platz für einen individuellen Entwurf mit privatem Garten.

Doppelhaus

Zwei eigenständige Wohneinheiten auf einem Grundstück.

Ausbau

Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung von Bauvorschriften und Erschliessung.

FLÄCHENPOTENZIAL

Die Ausnützungsberechnung

Die folgende Modellrechnung basiert auf 811 m² Grundstücksfläche und einer Ausnützungsziffer von 0.35.

ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE

283.85 m² $811 \text{ m}^2 \times 0.35 = 283.85 \text{ m}^2$

Rechenbeispiel mit ausnützungsfreiem Obergeschoss

AZ-relevante Fläche

283.85 m²

Obergeschoss (angenommen ausnützungsfrei)

283.85 m²

Rechnerische Geschossfläche total

567.70 m²

Geschätzte Nettowohnfläche bei 80–90 %

ca. 454–511 m²

WICHTIG: Die vollständige Nichtanrechnung des Obergeschosses ist eine vom Auftraggeber genannte Planungsannahme. Die effektiv realisierbare Geschoss- und Nettowohnfläche ist damit nicht baurechtlich bestätigt. Überbauung, Grenzabstände, Gebäudehöhen und weitere Vorgaben können die Flächen erheblich reduzieren.

VARIANTE 01

Ein Einfamilienhaus

Individuelle Architektur, grosszügiger Garten und ein auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft zugeschnittener Grundriss.



Unverbindliche Architekturvisualisierung / Projektbeispiel

POTENZIELLE RAUMAUFTEILUNG

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Gartenbezug
- Zimmer für Familie, Gäste oder Homeoffice
- Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss denkbar
- Parkierung, Garten und Terrassen gemäss Projektplanung

Schematische Konzeptdarstellung – kein Bauprojekt und keine verbindliche Flächen- oder Baubewilligung.

VARIANTE 02

Ein Doppelhaus

Das Grundstück eröffnet auch die Perspektive für zwei nebeneinander angeordnete Wohneinheiten.



Unverbindliche Architekturvisualisierung / Projektbeispiel

KONZEPT

2 Einheiten

Separate Wohnbereiche und Aussenflächen

PLANUNG

flexibel

Raumanordnung nach Projekt und Bewilligung

Die rechnerische Modellfläche ist nicht als garantierte Wohnfläche für zwei Haushalten zu verstehen. Die konkrete Projektierung entscheidet über die tatsächlichen Flächen pro Einheit.

ZWEI KONZEPTE

Welche Bebauung passt?

Die beiden Optionen lassen Raum für unterschiedliche Wohn- und Vermarktungskonzepte.

EINFAMILIENHAUS

Ein grosszügiges Zuhause

- Individuelle Aufteilung
- Privater Garten
- Einheitliche Architektur
- Flexible Zimmernutzung

DOPPELHAUS

Zwei unabhängige Einheiten

- Getrennte Eingänge möglich
- Zwei Wohnbereiche
- Separate Aussenräume
- Projektabhängige Parkierung

Alle Bebauungsvarianten sind als Ideen zu verstehen. Ein konkretes Bauprojekt und dessen Genehmigungsfähigkeit sind gesondert zu prüfen.

ERSCHLIESSUNG

Bereit für die Projektplanung

Gemäss den vorliegenden Angaben sind die wesentlichen Medienanschlüsse bereits vorhanden.

FERNWÄRME

Anschlussmöglichkeit vorhanden

ELEKTRIZITÄT

Anschluss vorhanden

WASSER

Zuwasser vorhanden

ABWASSER

Abwasseranschluss vorhanden

Vorteil für Bauinteressierte

Bestehende Anschlüsse bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Planung. Anschlusskapazitäten, Gebühren, Leitungsverläufe und Ausführungsdetails sind im Projekt mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

PROJEKTIDEE

Wohnen nach eigenen Vorstellungen

Die Grundstücksform erlaubt die Entwicklung unterschiedlicher Architektur- und Wohnkonzepte – die endgültige Lösung entsteht im Planungsprozess.

Mögliche Schwerpunkte

Wohnen & Garten

Grosszügige Verglasungen und ein direkter Bezug zum privaten Aussenbereich.

Individuelle Grundrisse

Flexible Zimmerkonzepte für Familie, Arbeiten und Gäste.

Energie & Technik

Die vorhandene Fernwärmeerschliessung lässt sich in ein modernes Energiekonzept einbeziehen.

Langfristige Perspektive

Ein Neubau kann gezielt auf heutige und künftige Anforderungen zugeschnitten werden.

GRUNDSTUECK

Ein attraktives Grundstücksangebot

Die Landkosten sind eine wesentliche Grundlage für die individuelle Projekt- und Finanzierungskalkulation.

BAULAND BA7512

RAUM FÜR IHRE IDEEN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

811 m²

BEBAUUNGSOPTIONEN

EFH / DOPPELHAUS

Wirtschaftliche Betrachtung

Der Grundstückspreis versteht sich ohne projektbezogene Baukosten und Nebenkosten. Aufwendungen für Architektur, Bewilligungen, Erschliessungsdetails, Steuern, Gebühren sowie Finanzierung sind separat zu kalkulieren.

Zusätzlich wird ein Vorkaufsrecht für Parzelle BA7514 eingeräumt.

NÄCHSTE SCHRITTE

Vom Bauland zum Wohnprojekt

Ein strukturierter Projektablauf erleichtert den Entscheid und schafft Transparenz.

01 Besichtigung & Grundlagen

Grundstück ansehen und verfügbare Unterlagen prüfen.

02 Konzeptstudie

Einfamilienhaus oder Doppelhaus auf die individuellen Bedürfnisse abstimmen.

03 Bau- und Flächenprüfung

Baurechtliche Möglichkeiten, Gebäudeabmessungen und tatsächliche Nutzflächen verifizieren.

04 Kosten und Finanzierung

Projektbudget sowie Finanzierung auf belastbarer Grundlage aufbauen.

05 Kauf und Projektentwicklung

Vertragliche Abwicklung und anschliessende Detailplanung.



GAUTSCHI & CO GMBH

OFF-MARKET IMMOBILIEN

BAULAND BA7512

GNISTSTRASSE 11 · 8494 BAUMA ZH

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE

Kontakt & Besichtigung

Gautschi & Co GmbH

Brestenbergstrasse 13B · 5707 Seengen

079 928 10 00

info@retogautschi.ch

retogautschi.ch

Sämtliche Flächen- und Projektangaben sind unverbindliche Planungsbeispiele. Grundlage der Grundstücksangaben ist der eingereichte Mutationsplan. Massgebend für die Bebauung sind die verbindlichen Bauvorschriften und die behördlichen Entscheide.