VERKAUFSDOKUMENTATION VERFÜGBAR

Bauland *mit Potenzial.*

Gniststrasse 11 · 8494 Bauma ZH · Parzelle BA7512

811 m²	0.35	CHF 840'000
GRUNDSTÜCK	AUSNÜTZUNGSZIFFER	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.

Die Parzelle BA7512 misst gemäss Mutationsplan rund 811 m^2. Strom, Fernwärme sowie Zu- und Abwasser sind vorhanden. Der Zugang ist im Mutationsplan als Fuss- und Fahrwegrecht ausgewiesen.

ZUSÄTZLICHER VORTEIL

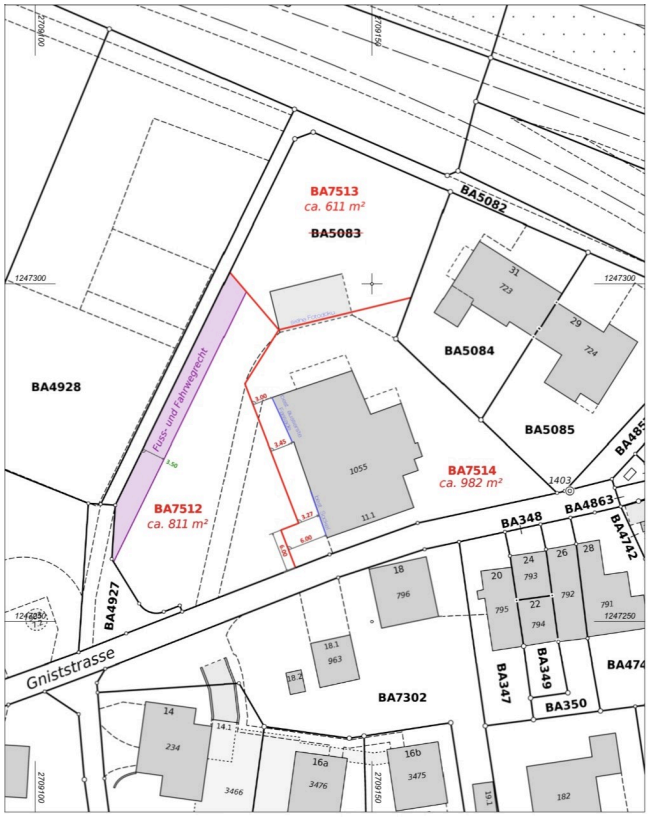
Ein Vorkaufsrecht für die benachbarte Parzelle BA7514 wird ebenfalls eingeräumt.

Objekt	Bauland
Adresse	Gniststrasse 11, 8494 Bauma ZH
Parzelle	BA7512
Grundstücksfläche	ca. 811 m^2
Ausnützungsziffer	0.35
Eignung	Einfamilienhaus oder Doppelhaus
Erschliessung	Fernwärme, Strom, Zu- und Abwasser vorhanden
Zugang	Fuss- und Fahrwegrecht

VERKAUFSPREIS

CHF 840'000.–

Ankommen *an der Gniststrasse.*



Ausschnitt aus dem Mutationsplan, Massstab nicht verbindlich.

Lage der Parzelle

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 wird im konkreten Bauprojekt festgelegt.

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.*

Modellrechnung auf Basis von 811 m² Grundstücksfläche und einer Ausnützungsziffer von 0.35.

ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE

283.85 m²

811 m² × 0.35 = 283.85 m²

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 Planungsannahme. Die effektiv realisierbare Geschoss- und Nettowohnfläche ist damit nicht baurechtlich bestätigt. Überbauung, Grenzabstände, Gebäudehöhen und weitere Vorgaben können die Flächen erheblich reduzieren.

ZWEI KONZEPTE

Welche Bebauung *passt?*



Unverbindliche Architekturvisualisierung



Unverbindliche Architekturvisualisierung

VARIANTE 01

Ein Einfamilienhaus

Individuelle Architektur, grosszügiger Garten und ein Grundriss nach den Bedürfnissen der Bewohnerschaft.

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

VARIANTE 02

Ein Doppelhaus

Zwei nebeneinander angeordnete, unabhängige Wohneinheiten mit separaten Wohn- und Aussenbereichen.

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

Alle Bebauungsvarianten sind Ideen, kein Bauprojekt und keine verbindliche Flächen- oder Baubewilligung. Die rechnerische Modellfläche ist nicht als garantierte Wohnfläche für zwei Haushälften zu verstehen. Ein konkretes Bauprojekt und dessen Bewilligungsfähigkeit sind gesondert zu prüfen.

ERSCHLIESSUNG

Bereit für *die Projektplanung.*

FERNWÄRME	ELEKTRIZITÄT	WASSER	ABWASSER
Anschluss-möglichkeit vorhanden	Anschluss vorhanden	Zuwasser vorhanden	Anschluss vorhanden

Anschlusskapazitäten, Gebühren, Leitungsverläufe und Ausführungsdetails sind im Projekt mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Der Grundstückspreis versteht sich ohne Baukosten und Nebenkosten (Architektur, Bewilligungen, Erschliessungsdetails, Steuern, Gebühren, Finanzierung).

NÄCHSTE SCHRITTE

Vom Bauland *zum Wohnprojekt.*

01 · Besichtigung & Grundlagen	Grundstück ansehen und verfügbare Unterlagen prüfen.
02 · Konzeptstudie	Einfamilienhaus oder Doppelhaus auf die eigenen Bedürfnisse abstimmen.
03 · Bau- und Flächenprüfung	Baurechtliche Möglichkeiten, Gebäudeabmessungen und Nutzflächen verifizieren.
04 · Kosten und Finanzierung	Projektbudget und Finanzierung auf belastbarer Grundlage aufbauen.
05 · Kauf und Projektentwicklung	Vertragliche Abwicklung und anschliessende Detailplanung.

IHR ANSPRECHPARTNER

Reden wir *vertraulich.*



Reto Gautschi

INHABER · GAUTSCHI & CO GMBH

Dipl. Finanzberater IAF
Bauprojekt- & Immobilienmanager NDS HF

Seit 2001 selbständig in der Finanz- und Immobilienbranche, über 200 vermittelte Objekte. Mitglied HEV Aargau und SIV.

079 928 10 00

info@retogautschi.ch
Brestenbergstrasse 13b, 5707 Seengen
retogautschi.ch

Besichtigung nach Vereinbarung

Rufen Sie an oder schreiben Sie uns. Wir zeigen Ihnen das Grundstück gerne vor Ort.

Diese Dokumentation ist vertraulich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. 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. Alle Angaben ohne Gewähr.