



LEEMANN +
BRETSCHER

Verkauf
8 x Eigentums-
Wohnungen



«Gersten» Rafz

Bezug ab Frühling 2027

Eigentumswohnungen an der Badener Landstrasse 29, 8197 Rafz ZH

Wohnung	Lage	Zimmer	HNF Hauptnutz- fläche	NNF Nebennutz- fläche	Sitzplatz/ Balkon	Sonder- nutzung	Verkaufs- preis
Nr.	Etage	Anz.	m ²	m ²	m ²	m ²	CHF
001	EG	4.5	135	10	57	125	1'160'000
002	EG	4.5	137	10	52	192	1'170'000
101	1. OG	4.5	135	10	20		1'030'000
102	1. OG	4.5	137	10	19		1'040'000
201	2. OG	4.5	135	10	20		1'070'000
202	2. OG	4.5	137	10	19		1'080'000
301	Attika	3.5	107	10	36		980'000
302	Attika	3.5	109	10	35		990'000
Autoparkplatz in der Tiefgarage							40'000

HNF und NNF gemäss SIA Norm 416

Hauptnutzfläche (HNF) = Wohnfläche innen, ohne Mauerwerk, ohne Sitzplatz, ohne Rasenflächen

Nebennutzfläche (NNF) = Abstellräume, Waschküche, Estrich, Keller etc.

Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- die schlüsselfertige Wohnung (Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb) inkl. Landanteil
- allfällige Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung der Wohnung
- Mitbenutzung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

Im Preis nicht enthalten sind:

- Sonderausbauwünsche
- ½ der Notariats- und Grundbuchamtskosten je 0.1% (ZH) des Verkaufspreises
- Pfandrechtsgebühren (Schuldbrief für Ihre Bank, 0.2% der Hypothekarsumme)

Reservationsbestätigung WHG, Überbauung «Gersten» 8197 Rafz ZH

Badener-Landstrasse 29

Wohnung Nr. _____ Zimmer _____ CHF _____

PP Auto in Tiefgarage Nr. _____ + _____ CHF _____

Total Kaufpreis (Festpreis, schlüsselfertig, inkl. Teuerung bei MwSt.-Basis 8.1%) **CHF** _____
=====

Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu je ½

Name/n: _____

Vorname/n (alle): _____

Strasse: _____

Plz. / Ort: _____

Tel. Privat/Mobil _____

E-Mail-Adresse: _____

Geburtsdatum: _____

Bürgerort/e (alle): _____

Beruf: _____

Zivilstand: _____

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Kaufpreistilgung

Reservation: **CHF 10'000** nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung
Anzahlung: CHF 80'000 ab CHF 700'000 total Kaufpreis, CHF 90'000 ab CHF 800'000 total Kaufpreis, usw.
für o.g. Wohnung: CHF _____ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages
Restkaufpreis: Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung
fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Wohnungsübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung sowie die Handänderungssteuern und Gebühren bei Eigentumsübertragung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen, (je ca. 0.10% des Kaufpreises).

Mit Unterzeichnung dieser Reservationsvereinbarung beauftragt die Käuferschaft die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und stellt ihr Scans/Fotos folgender Ausweise zu:

- **ID oder Reisepass** plus ggf. Ausländerausweis sowie
- **AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte**

Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass die Korrespondenz (inkl. Versand von Unterlagen) mit dem zuständigen Grundbuchamt und Notariat per E-Mail erfolgt.

Bei Reservationsrücktritt werden die CHF 10'000 vollumfänglich zurückbezahlt, jedoch bleiben sie unverzinst.

Ort / Datum: _____

Die Käuferschaft: _____

L+B AG, HGV; mit Vollmacht: _____

Bitte senden an: **L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, CH-8406 Winterthur**
oder E-Mail: u.kueng@l-b.ch, Internet: www.l-b.ch

Projektdaten	4
Rafz	6
Übersicht	10
Umgebung	12
Grundrisse	14
Fassaden	22
Tiefgarage / Keller	24
Kurzbaubeschrieb	26
Leemann + Bretscher	28
Schritte zum Eigenheim	29



L+B AG, HGV
Stationsstrasse 12
8406 Winterthur
www.l-b.ch

«Gersten»

Willkommen an der Badener-Landstrasse im malerischen Rafz.
Wir erstellen für Sie 8 Eigentumswohnungen an sonniger
und gut erschlossener Lage.

Rafz liegt im Zürcher Unterland an der Grenze zu
Deutschland und ist Teil der Agglomeration Zürich.

Die Gemeinde bietet attraktiven Wohnraum im Grünen mit
guter Anbindung an die Stadt. Dank direkter S-Bahn-Ver-
bindungen nach Zürich, Winterthur und an den Flughafen
sowie einem dichten Busnetz ist Rafz verkehrstechnisch
bestens erschlossen.

Die intakte Landschaft des Zürcher Unterlands, die sich
entlang des Rheins bis in den Schwarzwald erstreckt,
lädt zum Verweilen und Entdecken ein. Rund 40 Vereine
und Organisationen bieten ein vielfältiges sportliches und
kulturelles Freizeitangebot. Mit Schwimmbad, modernen
Sportanlagen und attraktiven Naherholungsgebieten ist
Rafz ein idealer Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

Das Bildungsangebot umfasst Kindergärten, Primarschule
und eine Sekundarschule.

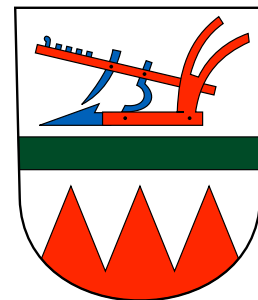
Zusammenfassung

2 x 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung Attika

6 x 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung

16 x Tiefgaragenparkplätze, davon 2 für Besucher

1 x Behinderten PP im Freien



Für eine persönliche Beratung
stehe ich Ihnen gerne zur
Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

☎ 052 209 02 45

✉ u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!

Projektdate

Ort	Badener-Landstrasse 29, 8197 Rafz
Bauherrschaft	L+B AG, HG
Ausführung	2026-2027
Bezug	ab Frühling 2027





Rafz

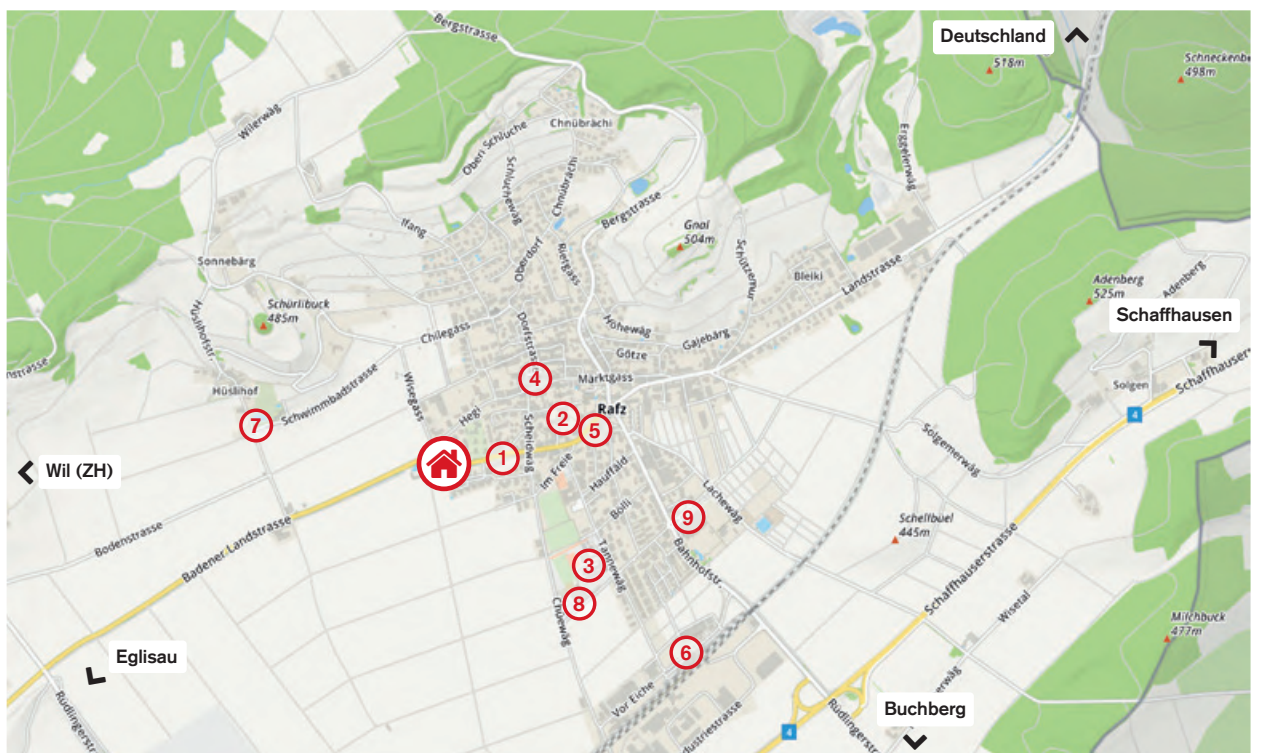
Rafz, eine bezaubernde Gemeinde, eingebettet in eine malerische Landschaft die Lebensqualität und natürliche Schönheit vereint!

Rafz ist eine Gemeinde im Bezirk Bülach des Kantons Zürich und liegt auf einer Meereshöhe von 423 m.ü.M.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 1068 ha, wovon rund die Hälfte landwirtschaftlich genutzt und ein Drittel bewaldet ist. Rund 20 Hektaren sind mit Reben bestockt und liefern das notwendige Traubengut für die bekannten Rafzer Weine. Im Norden und Osten grenzt Rafz direkt an Deutschland (Baden-Württemberg), im Süden liegen die Gemeinden Buchberg und Eglisau, und im Westen grenzt Rafz an Wil (ZH).

Die Bevölkerung ist von 1690 Einwohnern im Jahre 1950 auf heute 4'747 Personen (Stand 31.12.2024) angewachsen.

1	Bushaltestelle	160 m	6	Bahnhof	1,4 km
2	Kindergarten Freien	480 m	7	Schwimmbad	920 m
3	Primar- und Sekundarschule	850 m	8	Saalsporthalle	970 m
4	Volg Laden	500 m	9	Hauenstein Gartencenter	1,1 km
5	Restaurant Frohsinn	560 m			





Quelle: Webseite - Gemeinde Rafz ZH

Die Wohnungen



3.5-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss



Übersicht

Eigentumswohnungen Badener-Landstrasse 29

		*HNF	*NNF	*ANF	
Whg. 29.1	4.5 Zimmer	135 m ²	10 m ²	57 m ²	Seite 14
Whg. 29.2	4.5 Zimmer	137 m ²	10 m ²	52 m ²	Seite 15
Whg. 29.101	4.5 Zimmer	135 m ²	10 m ²	20 m ²	Seite 16
Whg. 29.102	4.5 Zimmer	137 m ²	10 m ²	19 m ²	Seite 17
Whg. 29.201	4.5 Zimmer	135 m ²	10 m ²	20 m ²	Seite 18
Whg. 29.202	4.5 Zimmer	137 m ²	10 m ²	19 m ²	Seite 19
Whg. 29.301	3.5 Zimmer	107 m ²	10 m ²	36 m ²	Seite 20
Whg. 29.302	3.5 Zimmer	109 m ²	10 m ²	35 m ²	Seite 21

*HNF = Hauptnutzfläche

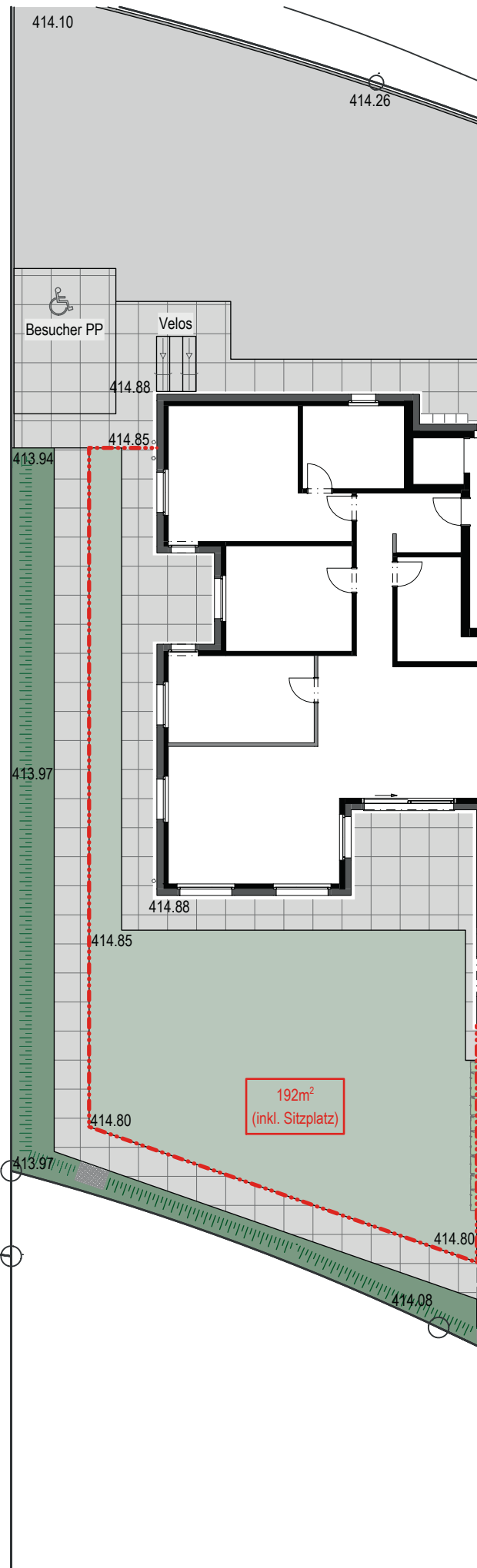
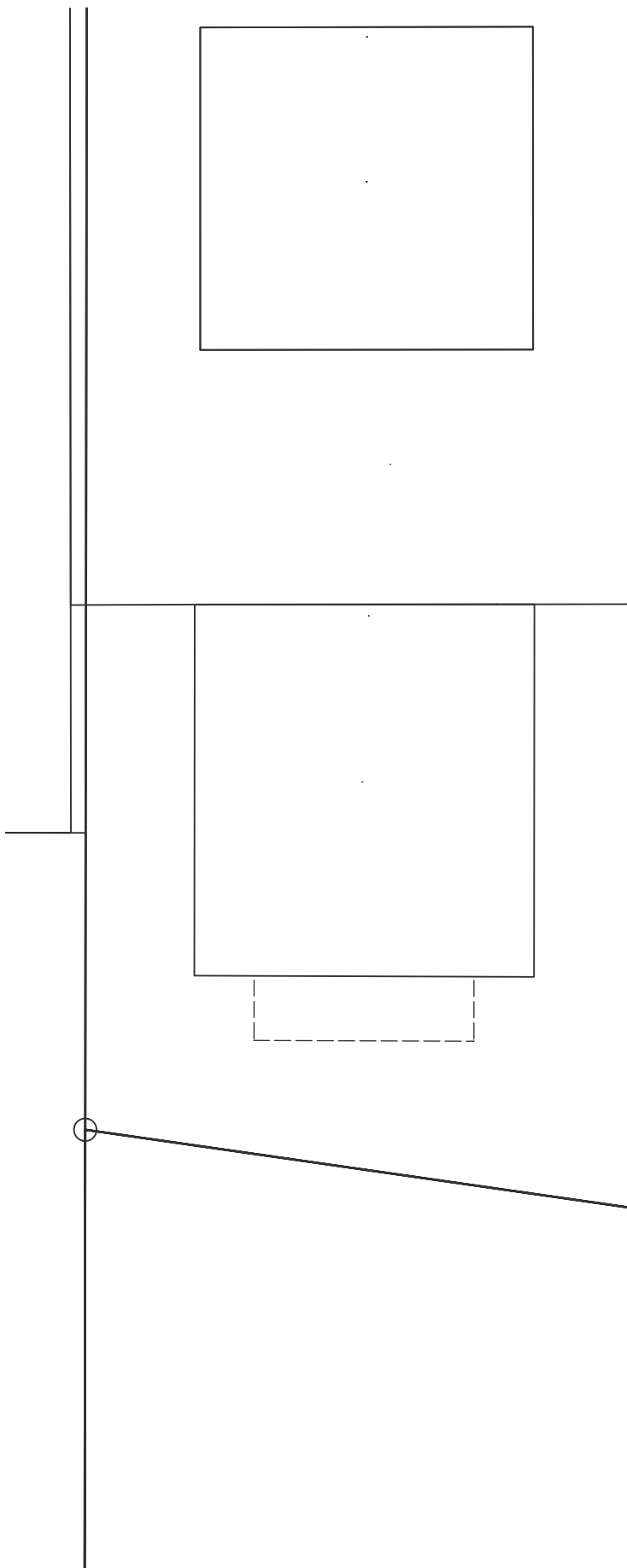
*NNF = Nebennutzfläche

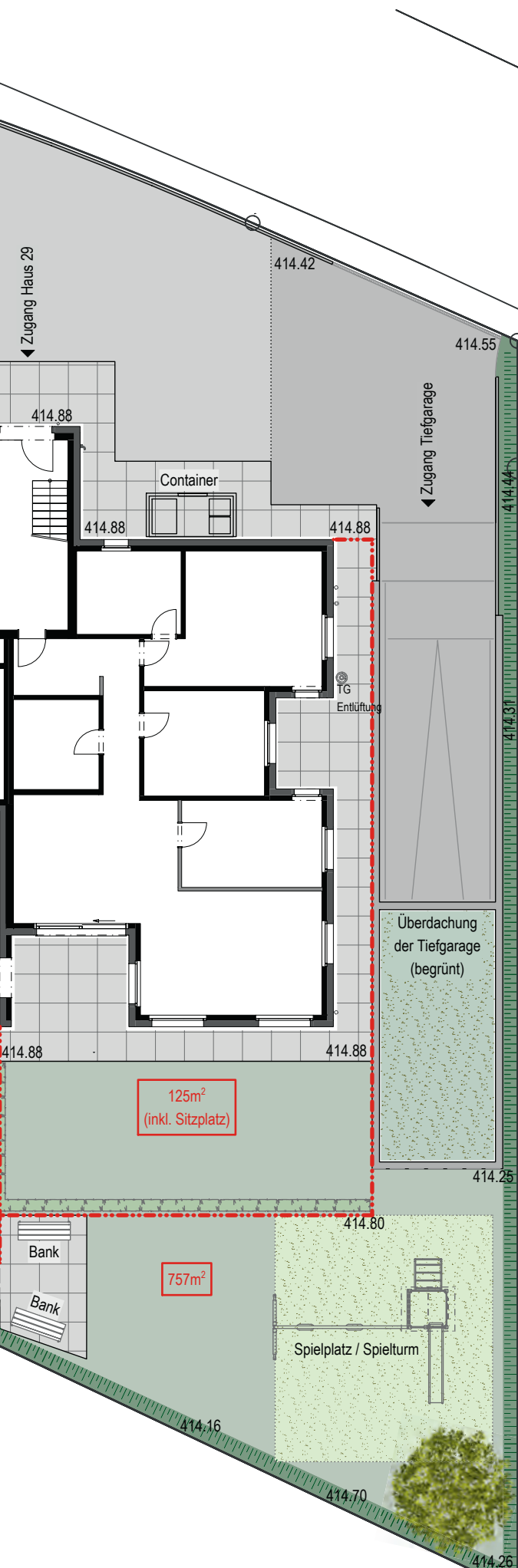
*ANF = Aussennutzfläche



Badener-Landstrasse 29

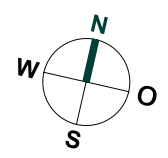
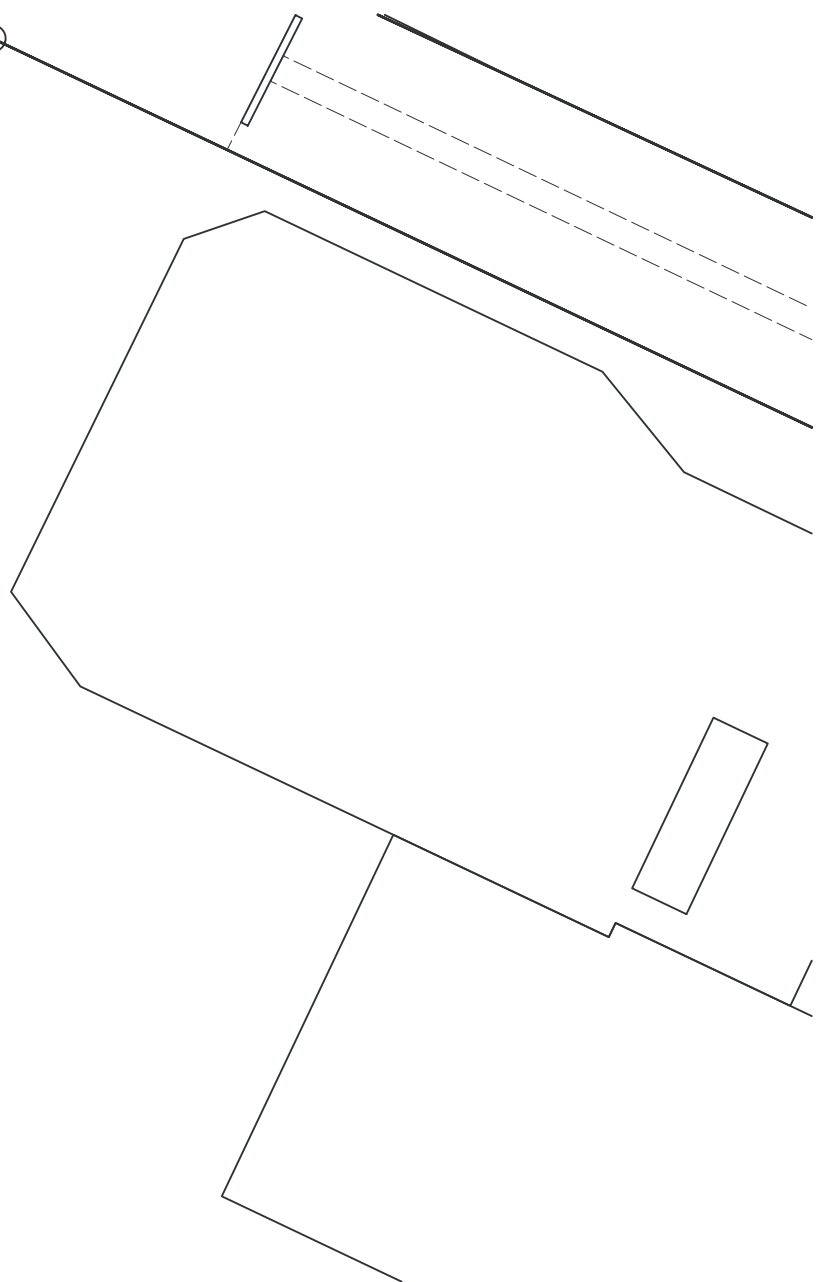
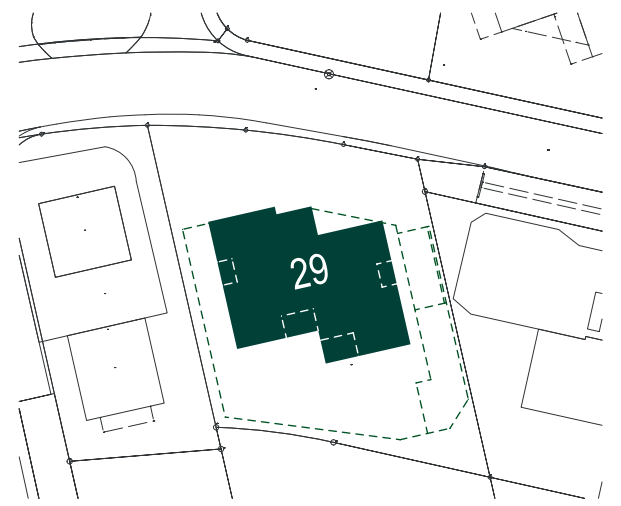
Umgebung





125m²
(inkl. Sitzplatz)

757m²

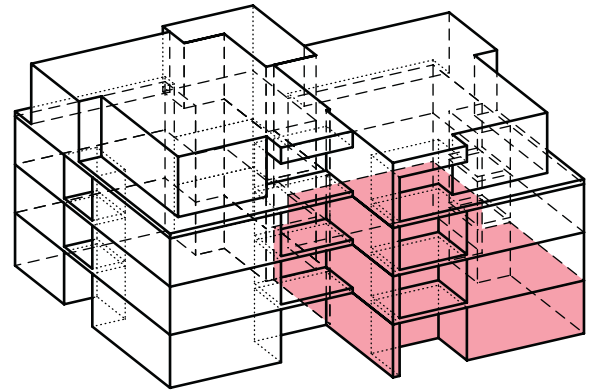


Badener-Landstrasse 29

Wohnung 29.1

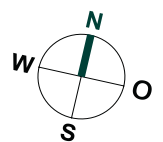
4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	134.7 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.6 m ²
Sitzplatz	57.3 m ²
Aussenbereich inkl. Sitzplatz	125.0 m ²



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:150



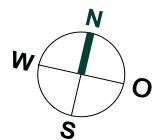
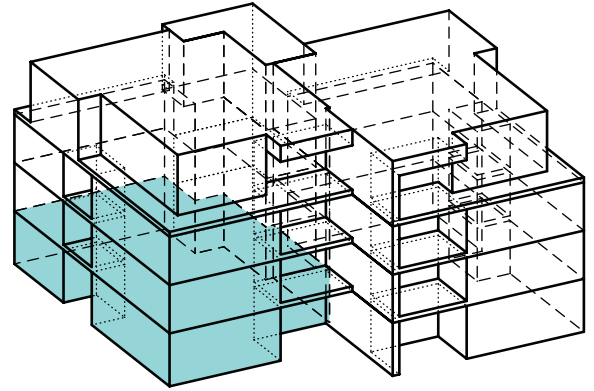
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Badener-Landstrasse 29

Wohnung 29.2

4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	136.6 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.8 m ²
Sitzplatz	51.7 m ²
Aussenbereich inkl. Sitzplatz	192.0 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

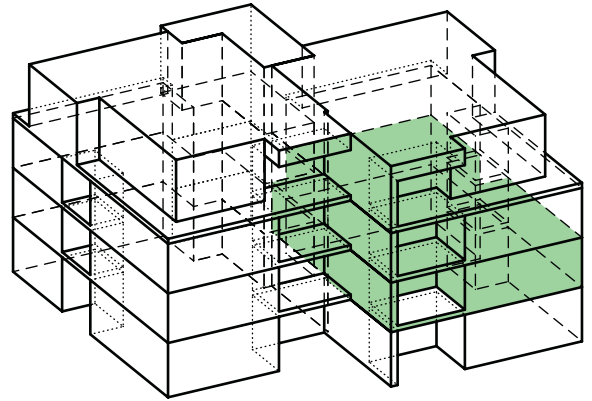
Massstab 1:150

Badener-Landstrasse 29

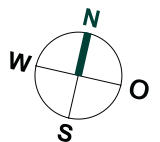
Wohnung 29.101

4.5-Zimmer-Wohnung, 1.Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	134.7 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.6 m ²
Loggia	19.5 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

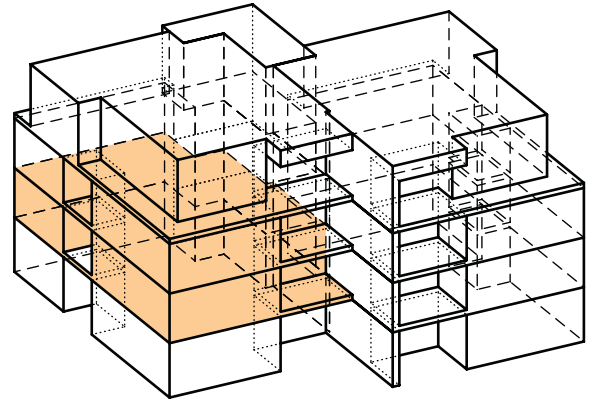


Badener-Landstrasse 29

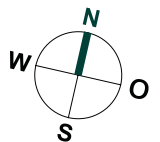
Wohnung 29.102

4.5-Zimmer-Wohnung, 1.Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	136.6 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.8 m ²
Loggia	18.9 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

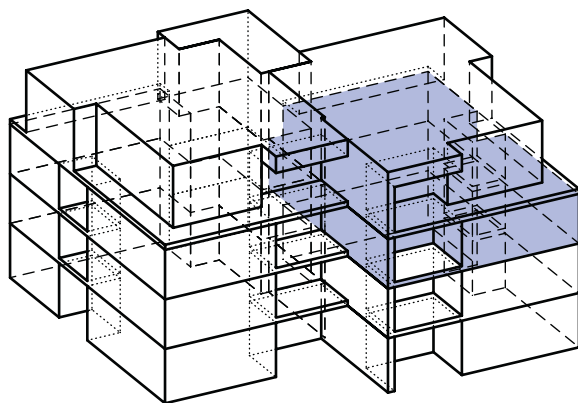


Badener-Landstrasse 29

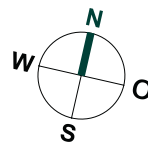
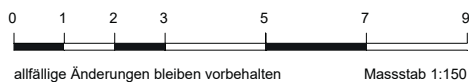
Wohnung 29.201

4.5-Zimmer-Wohnung, 2.Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	134.7 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.6 m ²
Loggia	19.5 m ²



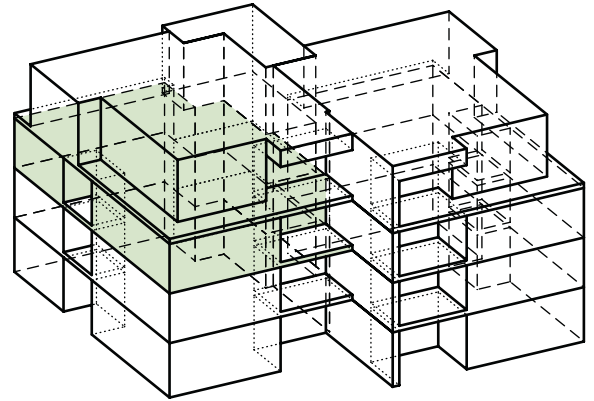
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Badener-Landstrasse 29

Wohnung 29.202

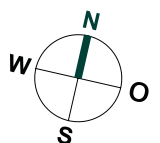
4.5-Zimmer-Wohnung, 2.Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)	136.6 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.8 m ²
Loggia	18.9 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

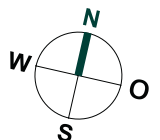
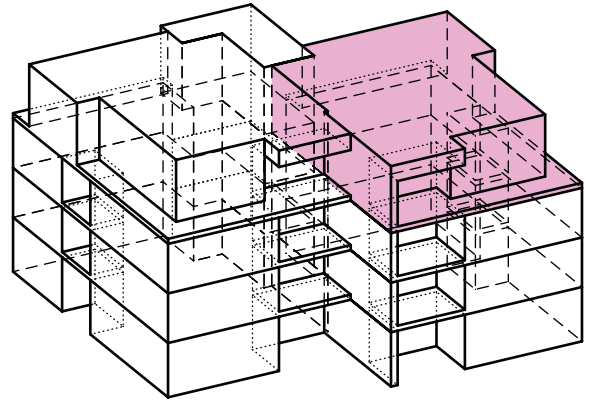


Badener-Landstrasse 29

Wohnung 29.301

3.5-Zimmer-Wohnung, Attika

Hauptnutzfläche (HNF*)	106.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.6 m ²
Terrasse	35.5 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

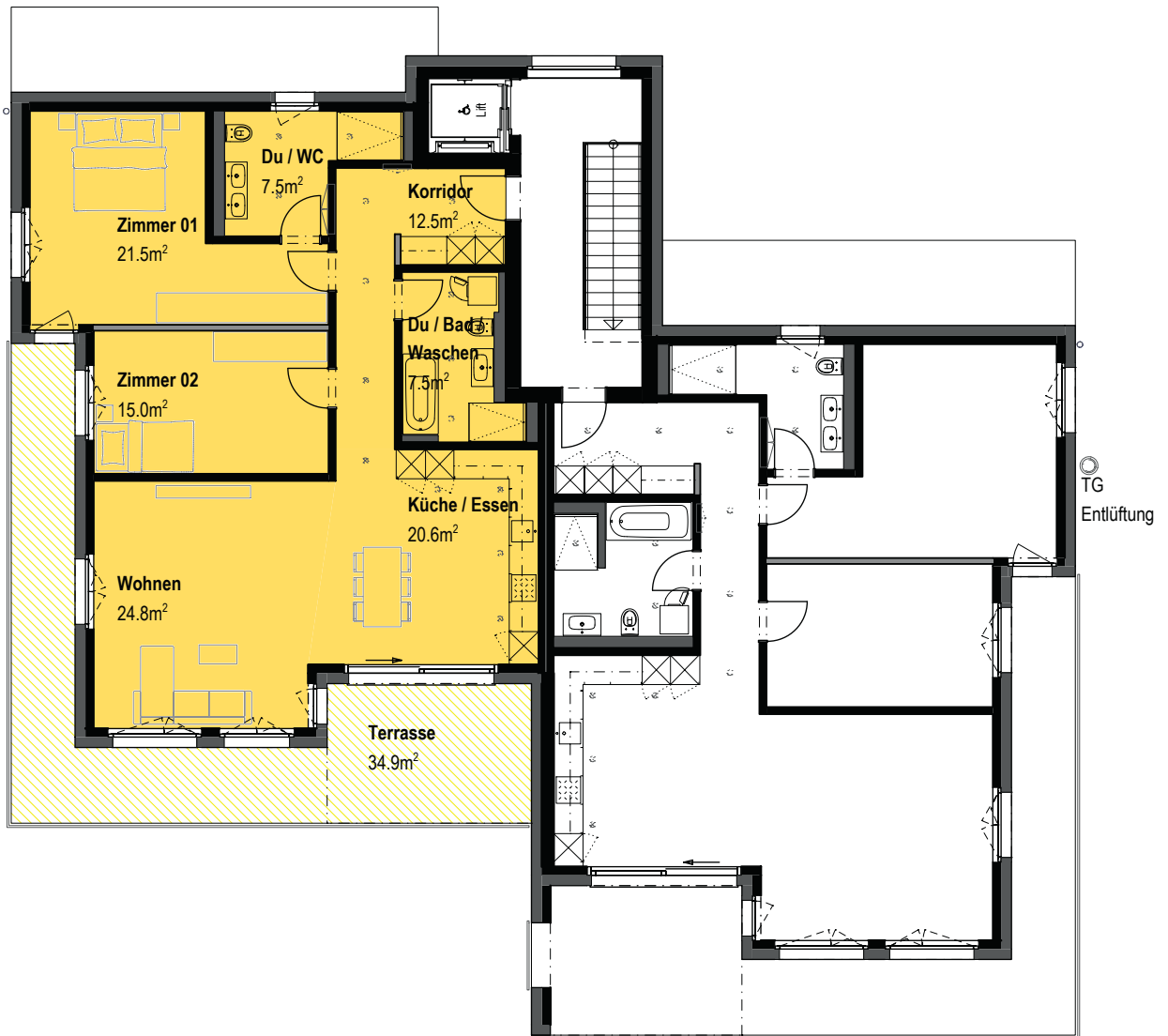
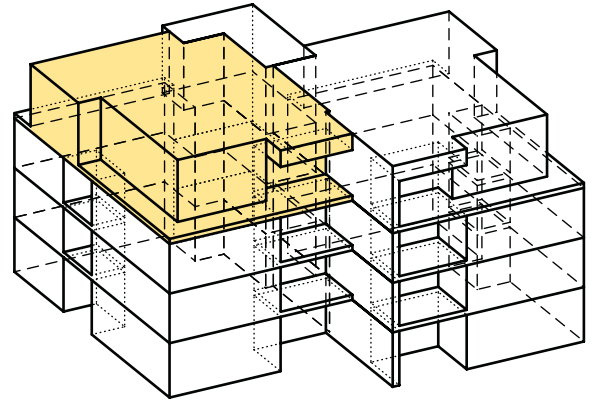
Massstab 1:150

Badener-Landstrasse 29

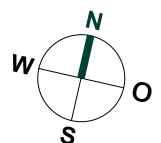
Wohnung 29.302

3.5-Zimmer-Wohnung, Attika

Hauptnutzfläche (HNF*)	109.4 m ²
Nebennutzfläche (NNF*) im UG	9.8 m ²
Terrasse	34.9 m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

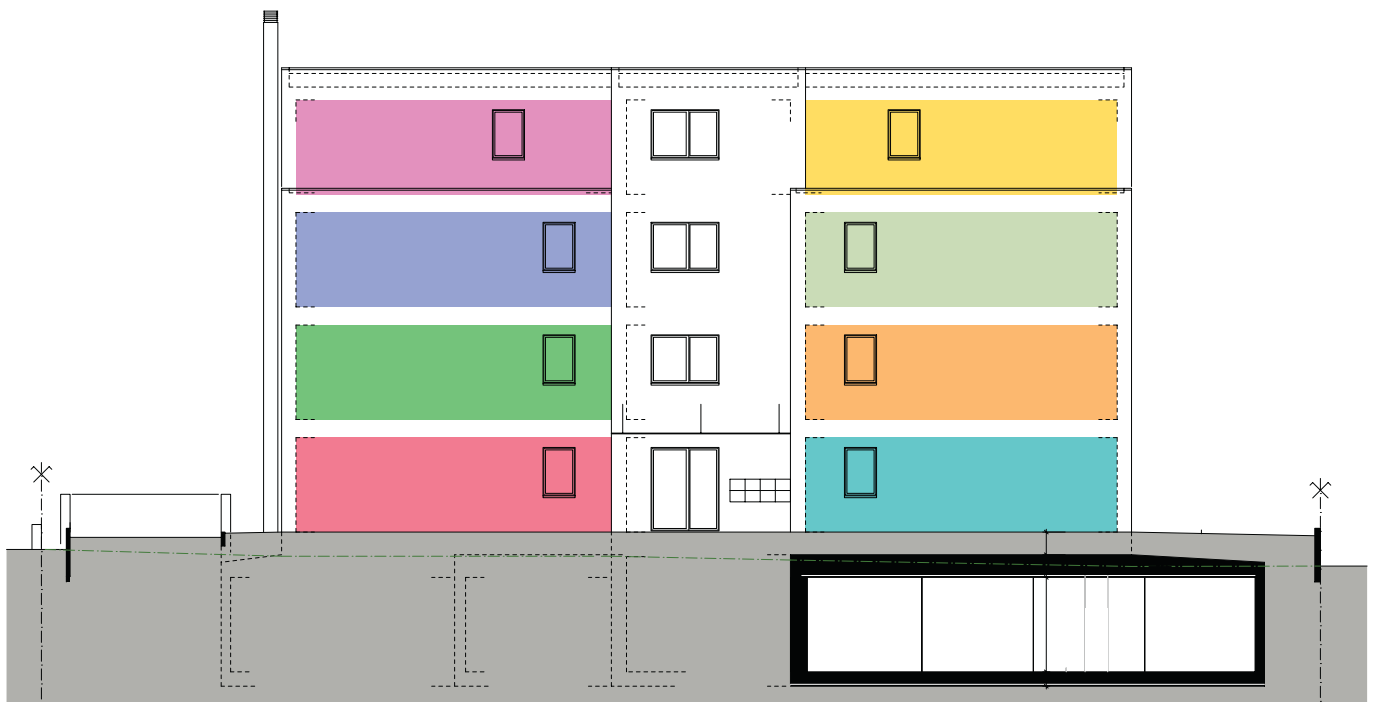


Badener-Landstrasse 29

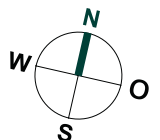
Fassaden



Ostfassade

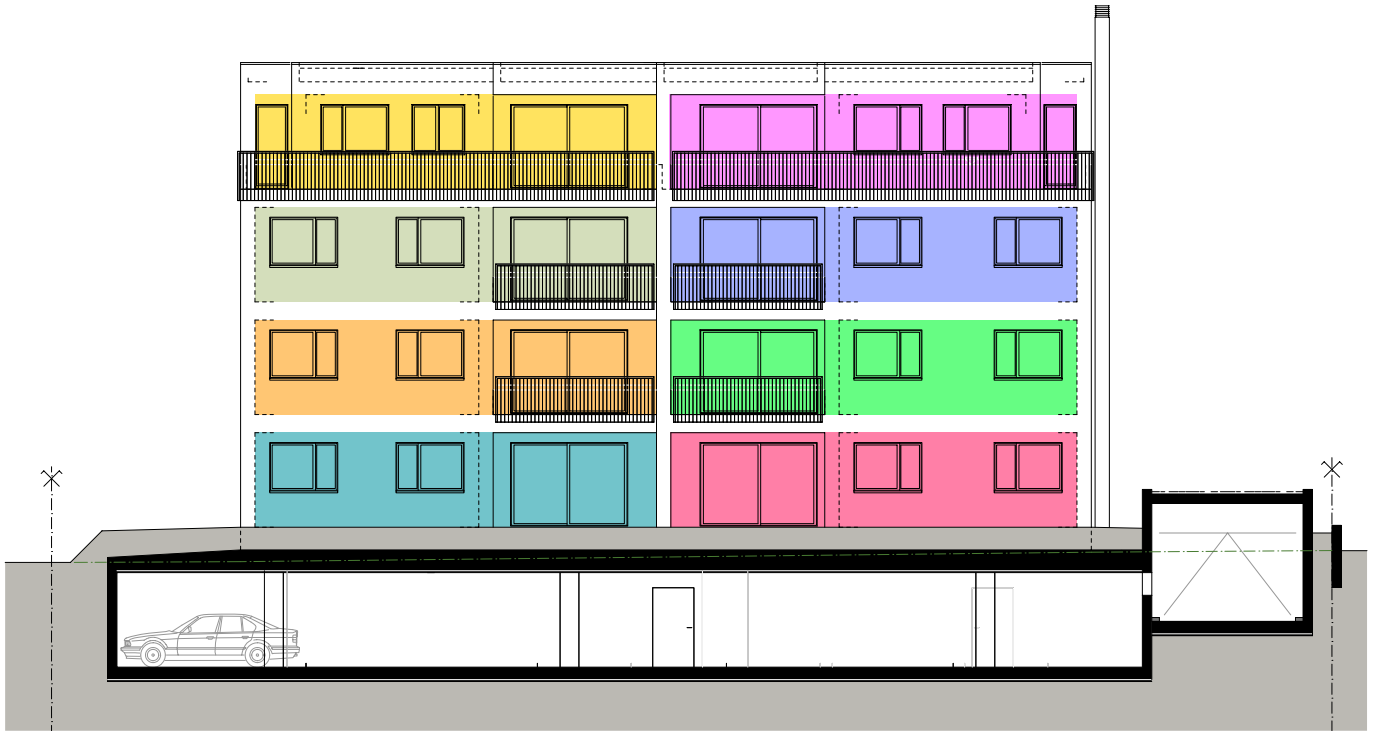


Nordfassade

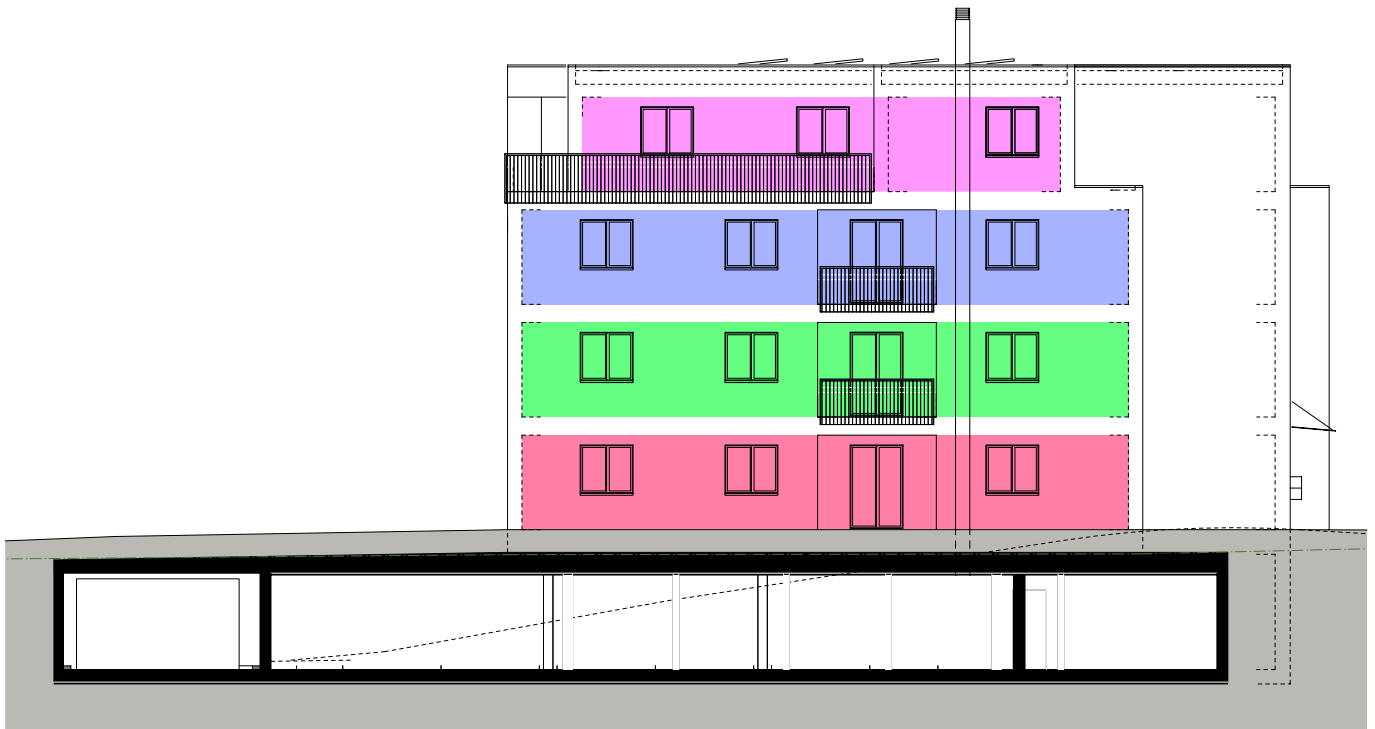


Badener-Landstrasse 29

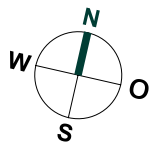
Fassaden



Südfassade

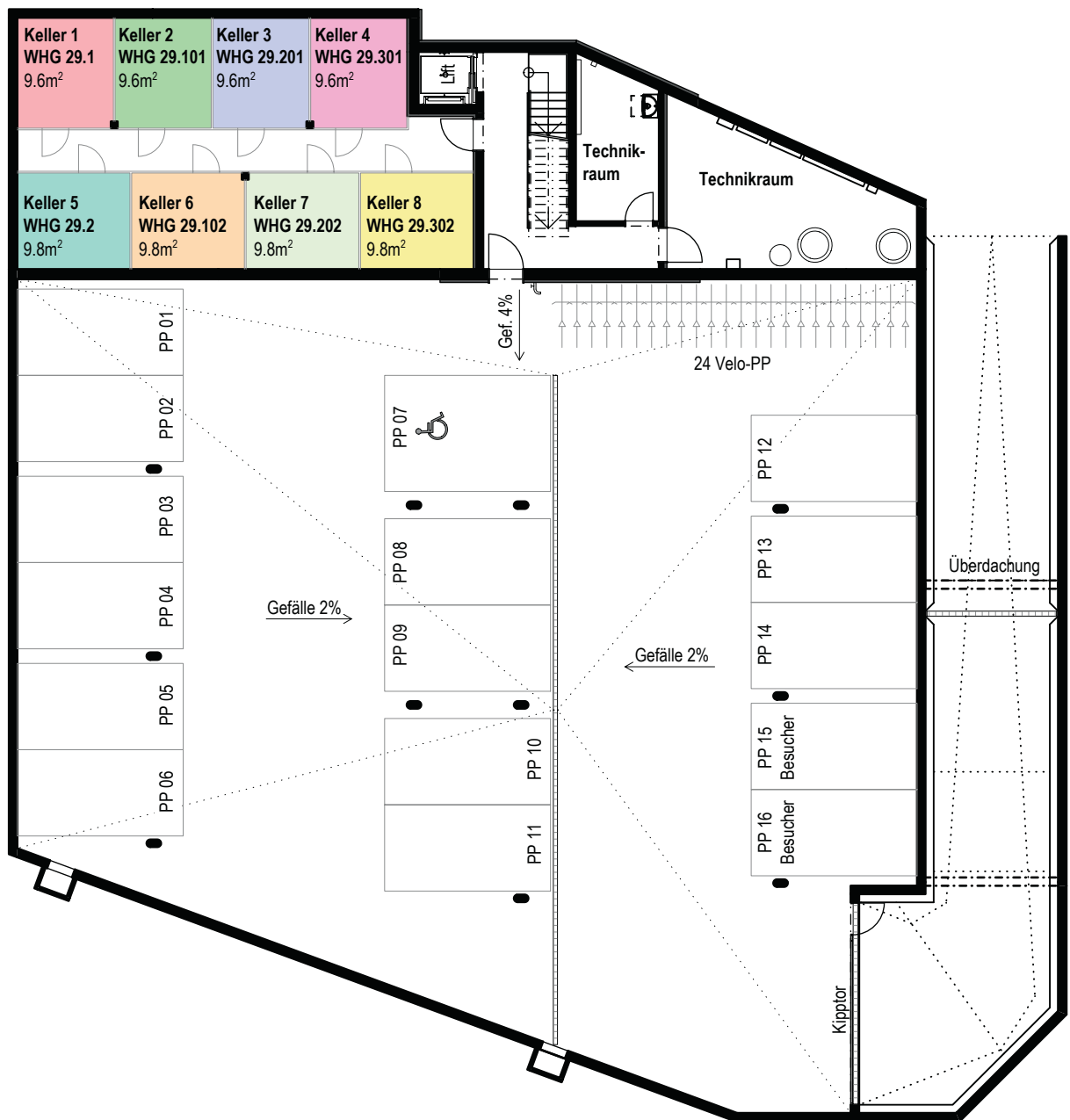
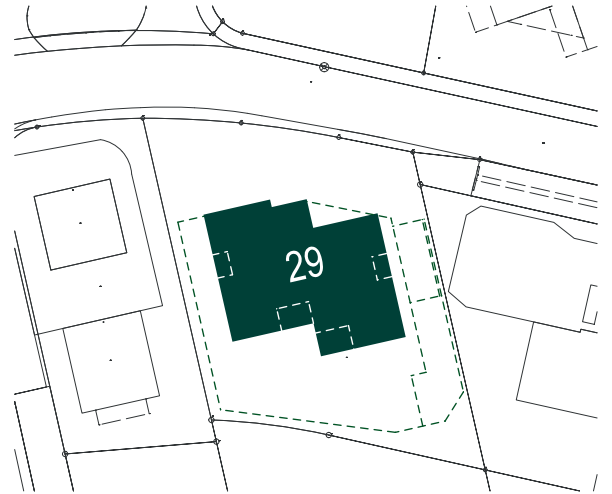


Westfassade



Badener-Landstrasse 29

Tiefgarage / Keller



**Wir beraten Sie kompetent in allen Phasen
bis zu Ihrem schlüsselfertigen Eigenheim.**

Kurzbaubeschrieb

«Gersten» Rafz

Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 20-26 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

Maurerarbeiten

Fassaden: 17.5 cm Backstein für verputzte Aussenwärmedämmung.
Innenwände: 12-15 cm Kalksandstein im UG, 10-17.5 cm Backsteine in den Wohngeschossen.

Fenster und Fenstertüren

Holz/Metall-Fenster mit Isolierverglasung, 3-fach Glas. Alles Klarglas. Pro Raum ein Drehkipp-Flügel.

Schliessanlage

Hauseingang: Verglaste Metallkonstruktion. Wohnungstüre mit 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild und Spion. 4 Schlüssel pro Wohnung.

Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

Spenglerarbeiten

In Uginox/CNS, gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

Bedachung

Flachdach mit extensiver Begrünung/Kies.

Beschattungsanlage

Gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Elektrisch angetriebene Leichtmetall-Lamellenstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sonnenstoren bei Sitzplätzen/Terrassen/Balkonen.

Elektroanlage

PV-Anlage auf Flachdach montiert.
Pro Wohnraum mindestens einen Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. LED Einbaudeckenspots, verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle bei Balkon/Sitzplatz.

Internet

Glasfaseranschluss bis Hausverteiler (FTTB, Fiber to the Building). Netzwerkanschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren sternförmig verlegt (Multimedia-tauglich).

Heizung, Warmwasser, Lüftung

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung). Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung.

Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-ZUG) in den Wohnungen.

Küche

Herzog Küchen (CH Firma mit eigener Produktion im Thurgau). Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten. Front Kunstharz Modell Brillant-O und Granit-Abdeckung. Vollauszugschublade mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramik-kochfeld, oberliegender Backofen, Steamer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Umluft-Dampfabzug.

Gipser- und Malerarbeiten

Wände mit Fertigabrieb 1.5 mm, Decken Weissputz.



Metallbauarbeiten

Handläufe und Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten im Wohnbereich. Keramische Wandplatten in den Nasszellen. Zimmer mit Eichenparkett oder keramischen Platten.

Umgebung

Garagenzufahrt mit Strassenbelag oder Beton. Gehwege mit Pflaster-, Sickersteinen oder ähnlichem. Private Ausenbereiche (Sitzplätze, Balkone, Terrassen) mit Zementplatten/ Feinsteinzeugplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

Tiefgarage

Installation mit Flachbandkabel und Lastmanagement zur individuellen Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen.

Bemerkung

Massgebend ist der Detailbaubeschrieb.

Hinweis

Diese Unterlagen dienen Marketingzwecken und beinhalten keine Offerte oder Einladung zur Offertstellung. Die Verkäuferschaft gibt für diese Informationen keine Gewähr und keine Zusicherung ab und lehnt jede Haftung für die Verwendung der Informationen ab. Sie behält sich vor, die Plangrundlagen und Angaben jederzeit zu ändern.



Quelle: Webseite - Gemeinde Rafz ZH

Leemann + Bretscher

Die Leemann + Bretscher Gruppe baut und verkauft Eigenheime im Grossraum Winterthur/Zürich.

Wir beraten Sie bei der Bedürfnisabklärung, der Suche bis hin zum Einzug. Bei uns erhalten Sie alle Dienstleistungen aus einer Hand. Ob Haus oder Wohnung – wir sind Ihr Partner.

Wir bauen schlüsselfertig

Wir bieten alle Leistungen aus einer Hand: vom Landkauf bis zur Schlüsselübergabe. Je nach Baufortschritt bestimmen Sie den Innenausbau mit. Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Wir behalten für Sie den Überblick und tragen alle Risiken, die im Zusammenhang mit dem Hausbau auftreten. Wir arbeiten mit leistungsstarken Partnern zusammen und planen unsere Bauprojekte gemeinsam mit erfahrenen Architekten. In allen Phasen sind wir Ihr einziger Ansprechpartner für Ihre Anliegen und Fragen.

Wir haben faire Preise

Als Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur/Zürich – mit über 5'000 erstellten Wohnungen und Häusern – wird unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren von einer konsequenten Nettopreispolitik. Versteckte Kosten gibt es bei uns nicht.

Wir setzen auf Qualität

Unser Bauunternehmen hat eine 300-jährige Tradition. Wir bauen auf unseren Erfahrungsschatz und setzen auf solides Bauhandwerk in Kombination mit modernster Technologie. Die Wohngrundrisse sind funktional ausgestaltet und bieten zeitgemässen Komfort. In unseren Bauten fühlen Sie sich zu Hause – ein Leben lang.

In der Region verankert

Winterthur ist unsere Heimat; wir leben, bauen und vermieten im Grossraum Zürich mit Fokus auf Winterthur. Wenn immer möglich arbeiten wir mit regionalen Partnern zusammen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu einem stabilen Wirtschafts- und Wohnstandort.



L+B AG, HGV
Stationsstrasse 12
8406 Winterthur
www.l-b.ch

Schritte zum Eigenheim

01

Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite www.l-b.ch oder auf den gängigen Online-Portalen. Selbstverständlich beraten wir Sie auch gerne persönlich.

02

Besichtigungstermin

Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin und schauen sich das Haus / die Wohnung an. Gerne beantworten wir Ihnen bei dieser Gelegenheit alle offenen Fragen bezogen auf das Objekt und generell zum Thema «Eigenheim». Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, füllen Sie die Reservationsbestätigung aus und stellen uns diese zu.

03

Rückmeldung

Wir prüfen Ihre Angaben, erstellen für Sie unverbindlich und kostenlos einen Kaufvertragsentwurf und informieren Sie über die nächsten Schritte.

04

Kaufvertrag unterschreiben

Auf dem Notariat unterschreiben beide Parteien den Kaufvertrag.

05

Innenausbau mitbestimmen

Bei neu entstehenden Häusern und Wohnungen beraten Sie unsere Bauleiter betreffend der individuellen Gestaltung des Innenausbaus (abhängig vom Baufortschritt) und erstellen eine Offerte für allfällige Änderungswünsche.

06

Eigentumsübertragung

Nach gemeinsamer Begehung Ihres Hauses / Ihrer Wohnung und Bezahlung des Restkaufpreises (mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen Ihres Finanzierungspartners) erhalten Sie von uns die Schlüssel zu Ihrem Eigenheim.



Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

Gerne berate ich Sie persönlich.
Ich freue mich auf Sie.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

 052 209 02 45

 u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!