

zu verkaufen: **gepflegtes, praktisches 4½-Z.-Einfamilienhaus**
an leicht erhöhter, **sonniger und ruhiger Lage**, mit Blick ins **Grüne**
am **Gajebärg 4 in 8197 Rafz ZH**

Wohnen an leichter Hanglage

Ihr neues Zuhause liegt unterhalb eines wunderschönen Rebberges westlich des alten Dorfkerns an leicht erhöhter, sonniger Lage. Schulen, das Dorfzentrum und ein grosses Naherholungsgebiet liegen in unmittelbarer Nähe. Durch die leichte Hanglage der Liegenschaft ergibt sich eine interessante Raumaufteilung, die ein spannendes Wohnen möglich macht.

Das Wohnprogramm

Ihr Auto parkieren Sie bequem in der Garage am Gajebärg 4. Hier befindet sich auch der Hauseingang. Wenige Schritte und Sie stehen auch schon im Entrée mit kleiner Garderobe. Diese Etage beherbergt auch zwei grosse Schlafzimmer mit Dachflächenfenster sowie ein Bad mit Dusche.

Über die moderne Treppe gelangen Sie ins Wohngeschoss. Ein grosser, freundlicher Raum empfängt Sie, ein offener, sonnendurchfluteter Bereich mit Küche, Essen und Wohnen. Durch die raumhohen Fensterfronten fühlen Sie sich wie im Freien. Die Terrasse gegen Süden erweitert den Wohnraum ins Freie und öffnet den Ausblick in die Ferne.

Das Untergeschoss mit seinen verschiedenen Räumen kann vielseitig genutzt werden. Neben einem weiteren Schlafzimmer ist hier auch genügend Platz für Ihr Hobby. Natürlich fehlt auch die Technik und die Waschküche nicht. Ihren Möglichkeiten sind fast keine Grenzen gesetzt. Gleichzeitig gelangen Sie über diese Wohnetage in den gepflegten Garten mit schöner Rasenfläche und Hecken.

Was meinen Sie, können Sie sich vorstellen, sich in diesem Haus niederzulassen und es nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen einzurichten? Vielleicht haben Sie sich schon lange ein praktisches, gepflegtes Eigenheim für Ihre Familie gesucht. Wir garantieren Ihnen, dass Sie sich hier alle wohlfühlen werden.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne zeigen wir Ihnen all die Vorteile dieses Objektes. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Rafz ZH

Das liebens- und lebenswerte Dorf

Rafz als grösste Gemeinde im Rafzerfeld besitzt rund 10 km gemeinsame Grenze mit Deutschland. Die guten Verkehrserschliessungen nach Bülach, zum Flughafen Zürich, nach Winterthur, Zürich und Schaffhausen haben die Bevölkerung in den letzten 30 Jahren um nahezu 70 Prozent ansteigen lassen. Heute hat Rafz rund 4'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Durch diese Entwicklung wurde das Bild der Gemeinde nachhaltig geprägt. Trotzdem ist Rafz als Einheitsgemeinde von Politik und Schule ein aktives und in jeder Beziehung lebens- und lebenswertes Dorf geblieben. Detailhändler, die alle notwendigen Güter des täglichen Bedarfs anbieten, verschiedene Restaurationsbetriebe, ein aktives Gewerbe in einer breiten Vielfalt sowie eine gut funktionierende Infrastruktur bieten Gewähr für Wohlbefinden. Die wunderbar intakte Landschaft in der Region Zürcher Unterland, die sich über den Rhein bis in den Schwarzwald erstreckt, sowie ca. 40 Vereine und Organisationen bieten die Möglichkeit, sich auch in der Freizeit sportlich oder kulturell zu betätigen.

Während Jahrhunderten standen in Rafz die Landwirtschaft und der Rebbau im Mittelpunkt. Auch heute werden rund 50 Prozent der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Rund 20 Hektaren sind mit Reben bestockt und liefern das notwendige Traubengut für die be-

kannten Rafzer Weine. Neben verschiedenen festlichen Aktivitäten bildet die alle drei Jahre stattfindende Herbstmesse einen Höhepunkt für die Bevölkerung und die Region.

Geschichtliches über Rafz

Die erste urkundliche Erwähnung von Rafz stammt aus einer Schenkungsurkunde aus dem Jahre 870, ausgestellt von König Ludwig dem Deutschen, einem Enkel Karls des Grossen. Um «für sein eigenes Seelenheil und das seiner Vorfahren» etwas zu tun, übertrug er den Besitz des Odilloz zu Rafz dem Kloster Rheinau. Die Siedlung Rafz erlebte aber bald wieder andere Besitzverhältnisse durch verschiedene Tausch- und Abtretungsgeschäfte. Über Umwege wurde die Niedere Gerichtsbarkeit im Jahr 1496 an die Stadt Zürich verkauft. Von nun an war der Zürcher Landvogt zu Eglisau für die Bewohner des Rafzerfeldes zuständig. Die hohe Gerichtsbarkeit verblieb den deutschen Grafen von Sulz. Die drei roten Spitzen im unteren Teil des Rafzer Wappens symbolisieren ihren Schild. Diese Herren führten ein bewegtes und aufwändiges Leben. Auch drückten die Nachwehen des Dreissigjährigen Krieges schwer auf das sulzische Haus. Man sah sich gezwungen, im Jahr 1651 die Hohe Gerichtsbarkeit ebenfalls an die Stadt Zürich zu verkaufen. Seither gehört das Rafzerfeld zum Stande Zürich und zur Eidgenossenschaft. Quelle: www.rafz.ch

Entfernungen

Einkaufen Rafz:	550 m
Einkaufen Eglisau:	5.0 km
Ärztzentrum Rafz:	800 m
Primarschule:	450 - 750 m
Sekundarschule:	750 m
Fussballplatz:	500 m
Schwimmbad Rafz:	900 m

Öffentlicher Verkehr

Postautohaltestelle:	400 m
Bahnhof Rafz:	1.4 km

Fahrzeiten öffentlicher Verkehr

Eglisau:	16 min
Bülach:	23 min
Schaffhausen:	30 min
Flughafen Kloten:	50 min
Zürich HB:	50 min

Fahrzeiten mit PW

Eglisau:	8 min
Bülach:	18 min
Schaffhausen:	25 min
Flughafen Kloten:	21 min
Zürich:	35 min

Steuern 2023

Gemeindesteuersatz o. Kirchen:	113 %
mit ref. Kirche:	127 %
mit röm. kath. Kirche:	126 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Grundstücksfläche 684 m²
- Wohnfläche 122.8 m²
- Nebenflächen 125.9 m²
- Baujahr 2005
- zentrale, ruhige Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- Heizung: Erdsonde (2 Bohrungen)
- Sonnenschutz: elektr. Lamellenstoren auch bei den Dachflächenfenstern
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Türe Hauseingang: Kunststoff
- Fenster: Kunststoff
- Türen: Holz
- Bodenbeläge Nasszellen/Küche/Flur: Keramische Platten
- Bodenbeläge Wohnen/Schlafen: Parkett
- Küche: Fronten Kunstharz weiss, Abdeckung Stein, Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, Backofen, Kühlschrank mit sep. Gefrierfach, Geschirrspüler

Raumprogramm

1. Wohngeschoss/Eingang

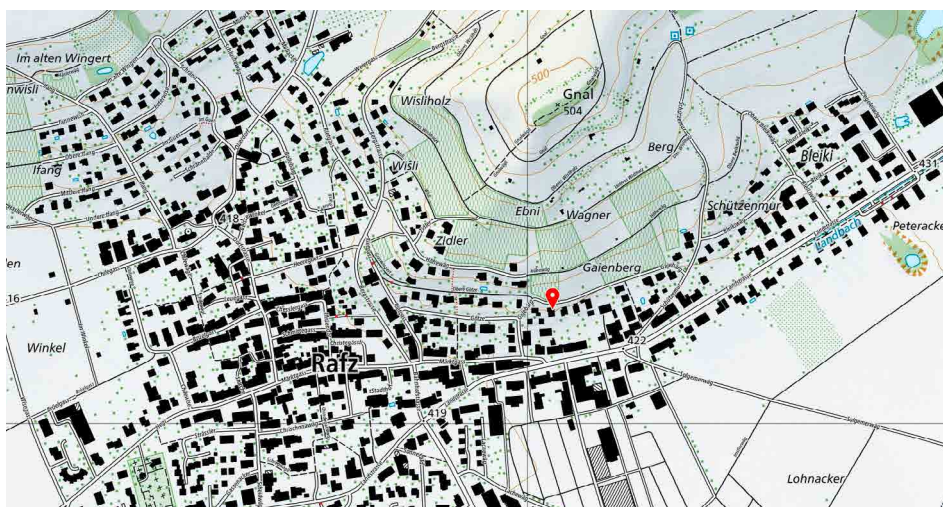
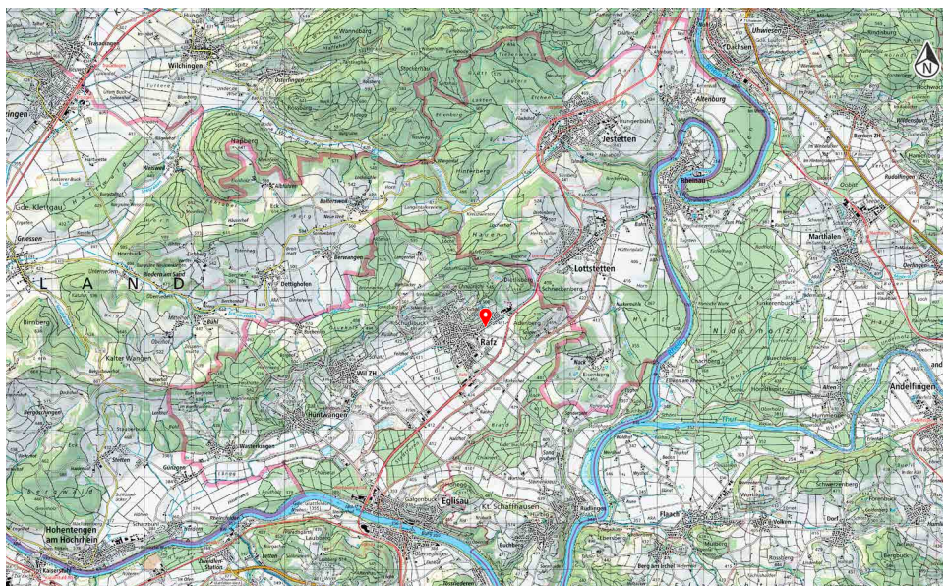
- Entrée mit Garderobenschrank
- Treppe/Vorplatz
- zwei Schlafzimmer mit Dachflächenfenster
- Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank, Einbauschränk
- Garage mit Sektionaltor und sep. Türe

2. Wohngeschoss

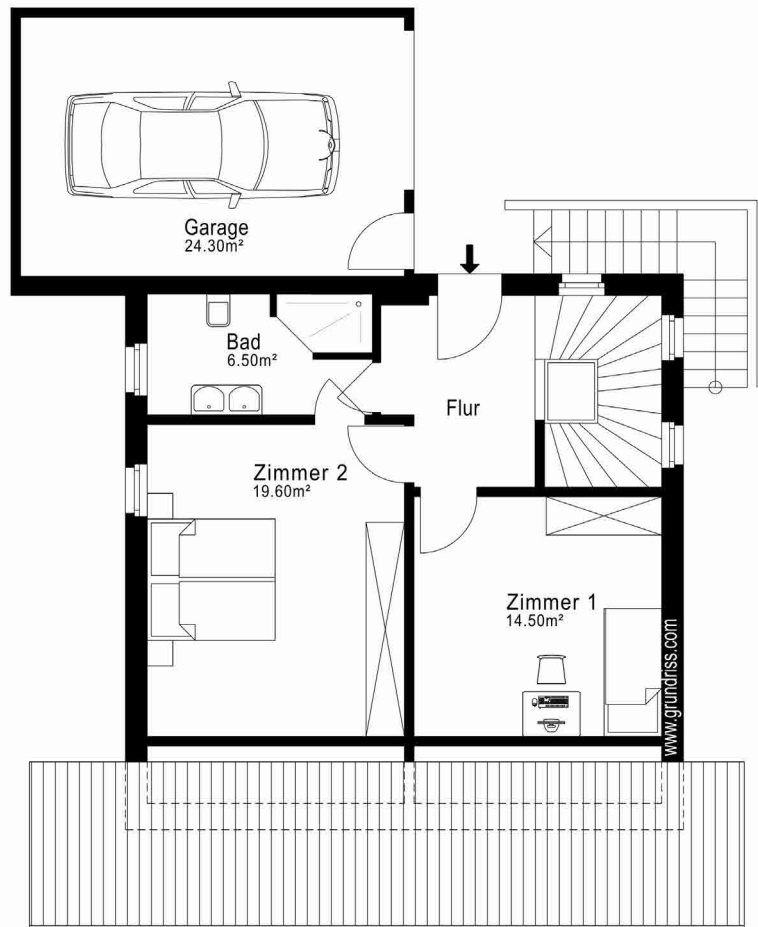
- Wohnen/Essen/Küche
- grosse Fensterfronten
- Gäste-WC
- Treppe/Flur
- Keller
- Terrasse

Untergeschoss:

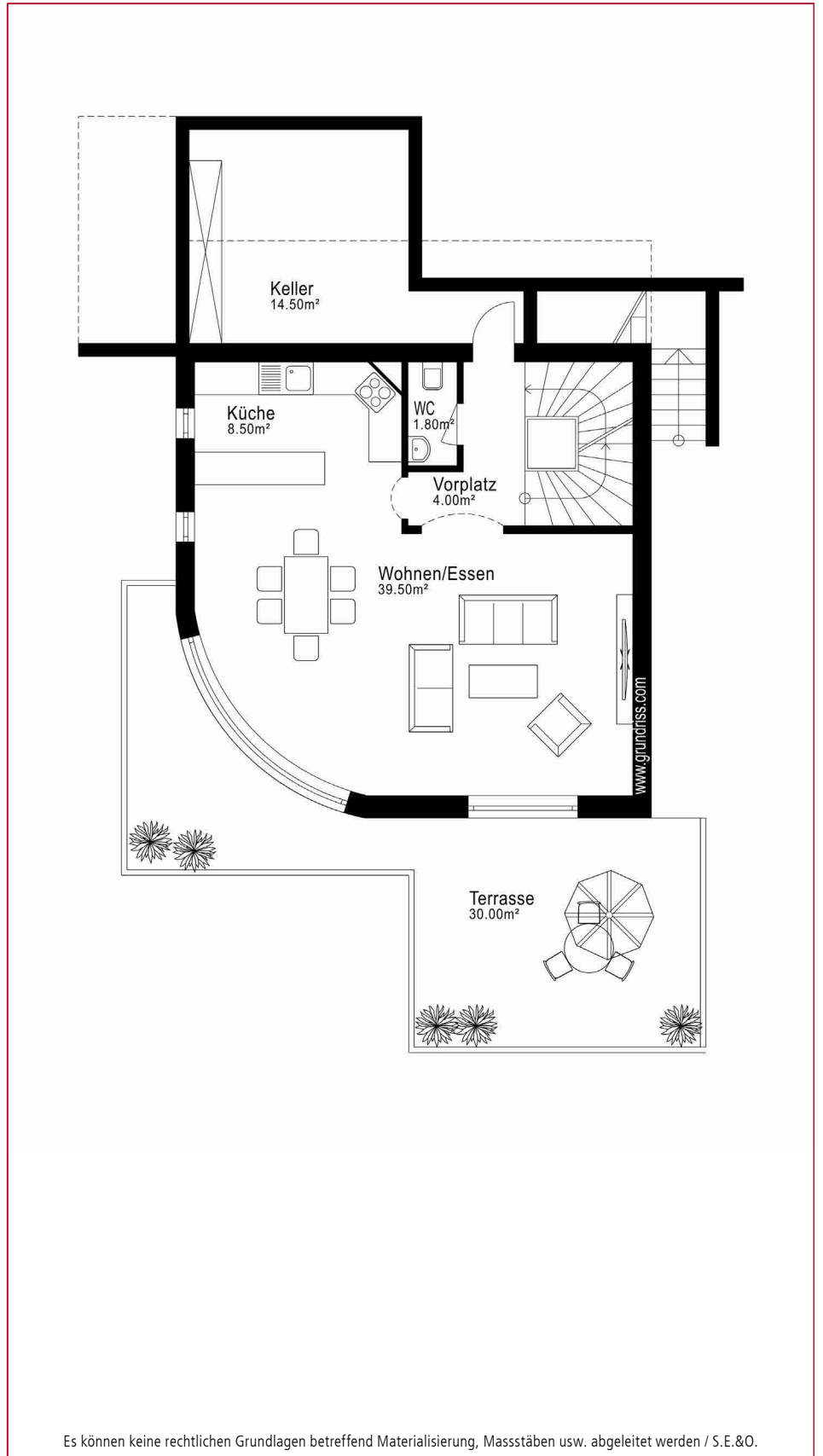
- Vorplatz
- Waschen/Trocknen mit Lichtschacht und Ausgang zum Sitzplatz/Garten
- Zimmer mit Ausgang zum Garten
- Keller/Hobby mit Lichtschacht
- Keller/Vorrat
- Technik
- Dusche/WC
- Hobbyraum (kalt) mit Ausgang zum Sitzplatz/Garten



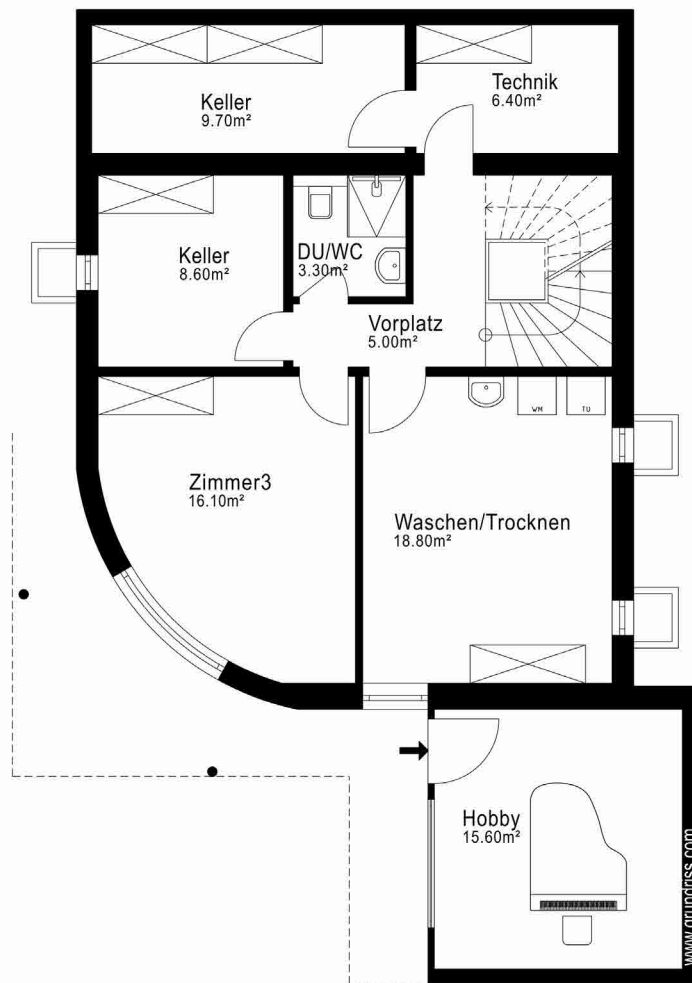
Grundriss 1. Wohngeschoss



Grundriss 2. Wohngeschoss



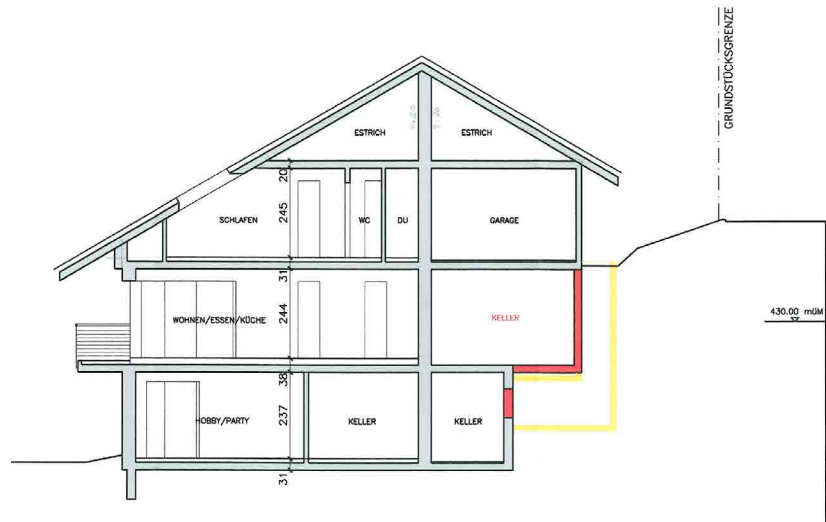
Grundriss Untergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Massstäben usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Schnitt und Ansichten Süd und Nord

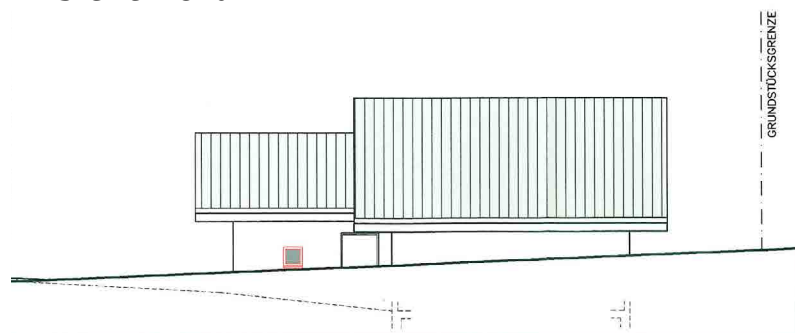
Schnitt



Ansicht Süd

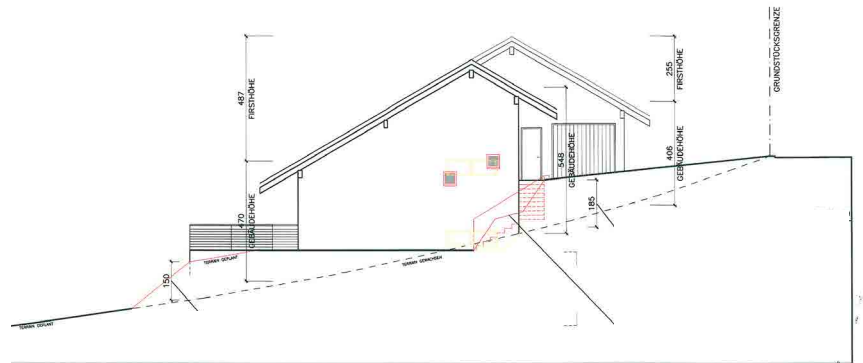


Ansicht Nord

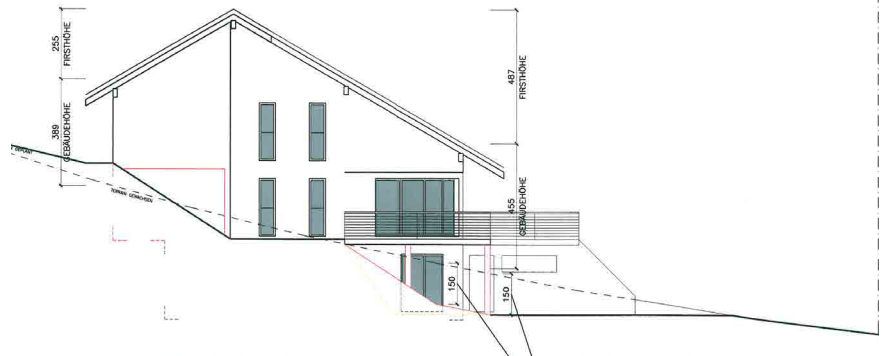


Ansichten Ost und West

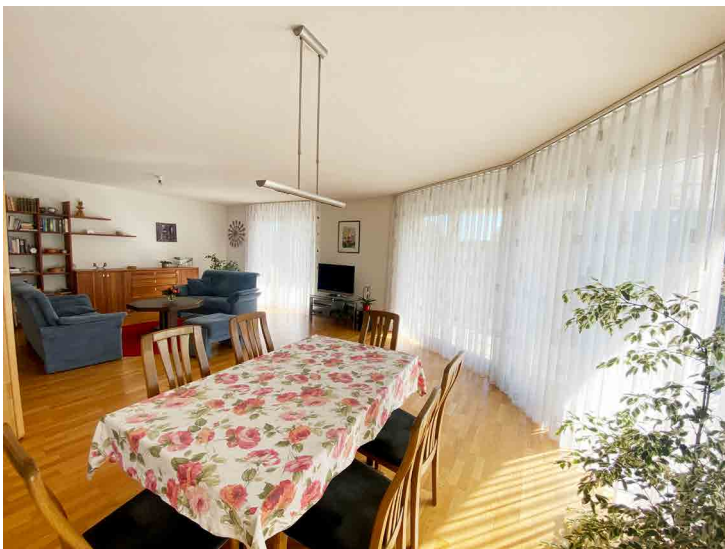
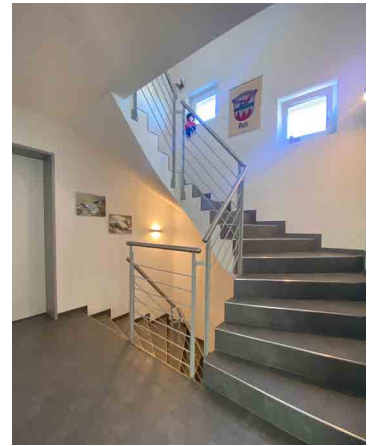
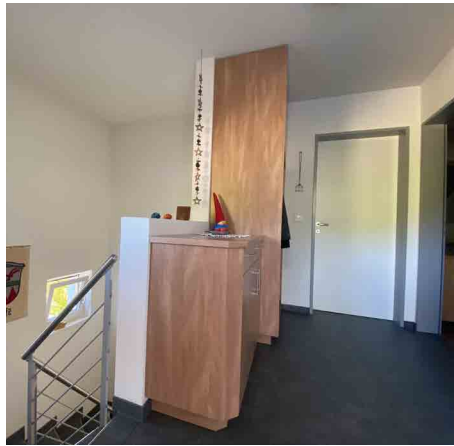
Ansicht Ost



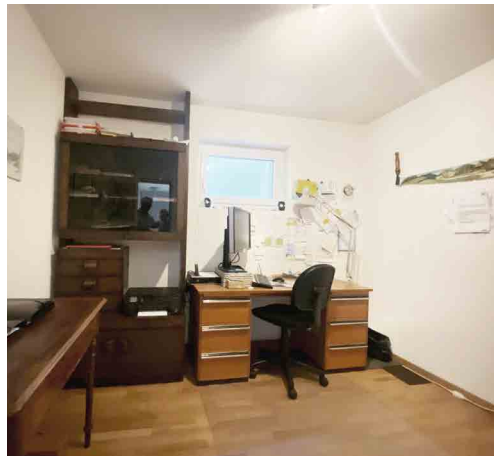
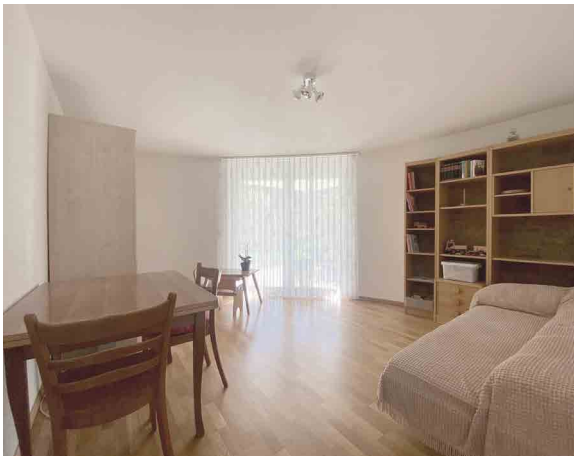
Ansicht West



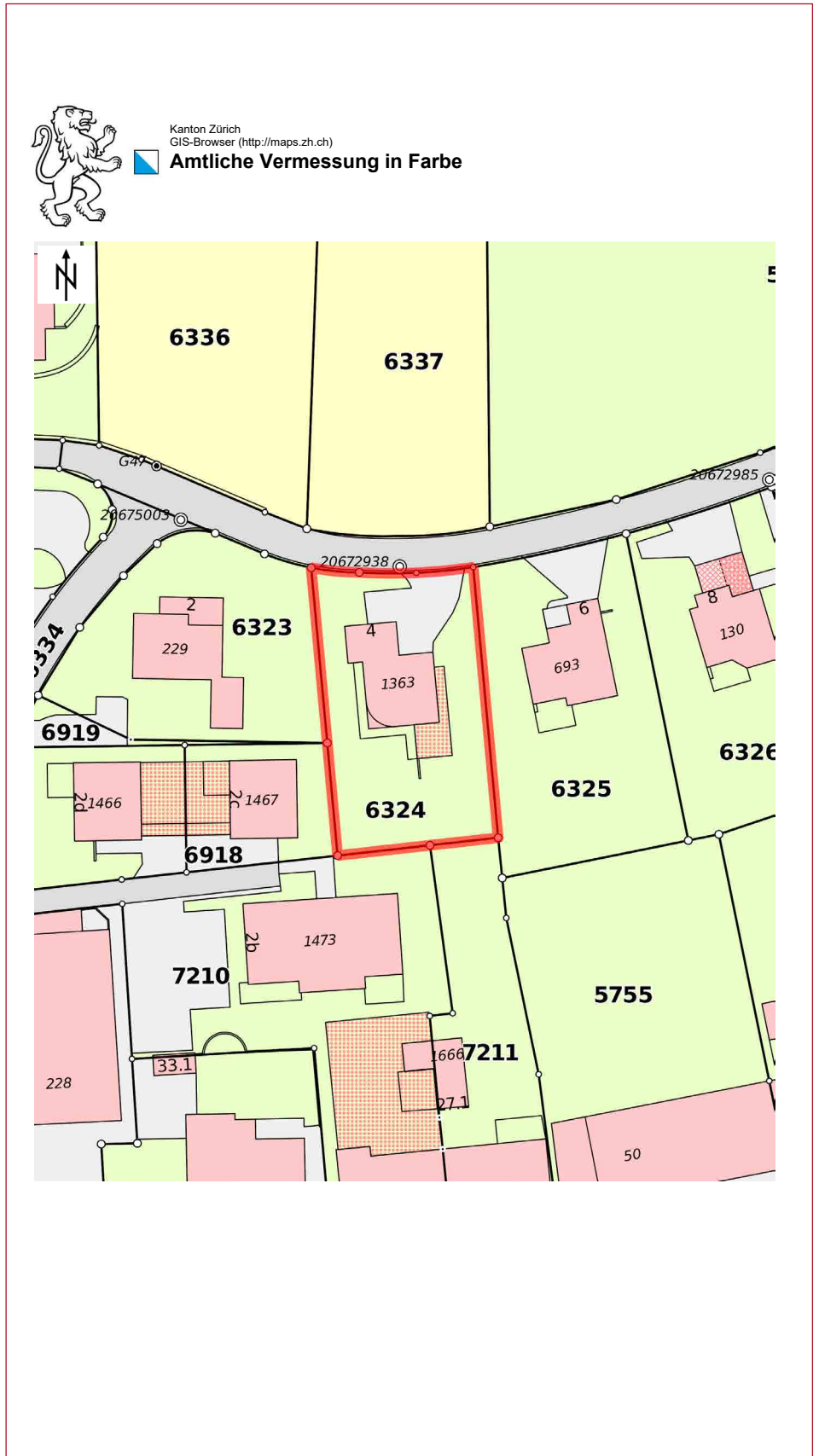
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuch			Blatt			EGRID			1/2			
Rafz			4708			CH807745871275						
Grundstücksbeschreibung												
Fläche			Beschreibung						Änderung			
ha	a	m2							Datum	Beleg	Mutation	
	6	84	Kataster 6324, Plan 4, Usserdorf									
	1	04	Gesamtfläche									
			Gebäude									
			Gebäude Wohnen, Nr. 06701363, Gajebärg 4									
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 06701363									
	1	04	Bodenbedeckung									
			Gebäude									
	5	01	befestigte Fläche									
			Gartenanlage									
Eigentum												
Ziffer		Bezeichnung				Erwerbsart		Datum	Beleg	Bemerkungen		
Anmerkungen												
Stichwort						Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft								CH6148-0000-0008-33360				
Beschränktes Baumpflanzverbot gemäss Art. 10 der Flurordnung der Politischen Gemeinde Rafz												
Vormerkungen												
Stichwort						Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine												
Dienstbarkeiten												
Recht / Last		Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
		keine										

Grundbuch			Blatt			EGRID			2/2			
Rafz			4708			CH807745871275						
Grundlasten												
Recht / Last		Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
		keine										
Grundpfandrechte												
Art / Gläubiger			Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief												
Bemerkungen												
Ziffer	Bezeichnung						Datum	Beleg	Betrifft EREID			
	keine											

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	19.09.2023, 11.21 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
ha	Hektaren	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Gebäudeversicherung

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 249'597
Gemeinde/Quartier Rafz
Grundstück-Nr. 067.6324

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Ulrich Berchtold, Gajebärg 4, 8197 Rafz
Hermine Berchtold-Graf, Gajebärg 4, 8197 Rafz

Versicherungssumme Total CHF

926'627

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Rafz	067-01363	Gajebärg 4 8197 Rafz 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 2005 Schätzung vom 20.04.2006 Schätzgrund: Neubau	826	82'002	926'627

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 4½-Zimmer
Adresse:	Gajebärg 4 8197 Rafz
Kataster-Nr.:	6324
Baujahr:	2005
Wohnhaus Vers.-Nr.:	067-01363
Kubatur GV:	826 m ³
GV-Neuwert CHF:	926'627.00

Verkaufspreis VB/CHF: 1'220'000.00

Raumaufteilung / Flächen

1. Wohngeschoss:

Flur/Entrée:	4.0 m ²
Zimmer 1:	14.5 m ²
Zimmer 2:	19.6 m ²
Bad:	6.5 m ²
Garage:	24.3 m ²

2. Wohngeschoss:

Vorplatz:	4.0 m ²
Wohnen/Essen:	39.5 m ²
Küche:	8.5 m ²
Gäste-WC:	1.8 m ²
Keller:	14.5 m ²
Terrasse:	30.0 m ²

Untergeschoss/Keller:

Vorplatz:	5.0 m ²
Zimmer 3:	16.1 m ²
Dusche/WC:	3.3 m ²
Waschen/Trocknen:	16.8 m ²
Keller/Werkraum:	8.6 m ²
Luftschutzkeller:	9.7 m ²
Technik:	6.4 m ²
Hobby (kalt):	15.6 m ²

Total Wohnfläche: 122.8 m²
Nebenflächen 125.9 m²

Total Nutzfläche: 248.7 m²



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 1'220'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 30'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.