



Attraktive Altliegenschaft mit Baulandreserve

Einfamilienhaus mit Umschwung
Grossackerstrasse 7, 8041 Zürich



Eine Parzelle – viele Möglichkeiten

An ruhiger und gut besonnener Wohnlage in Zürich-Leimbach veräussern wir ein charmantes Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung. Die Parzelle verfügt über viel Ausnutzungspotenzial, was die Realisation spannender Projekte sowohl im Um- als auch Neubau ermöglicht.

- Bau eines Mehrfamilienhauses kann realisiert werden
- zentrale und familienfreundliche Wohnlage
- Dorfcharme in der Stadt Zürich
- Infrastrukturen (ÖV, Einkaufen, Schulen) in Gehdistanz

Art der Immobilie	Einfamilienhaus
Adresse	Grossackerstrasse 7, 8041 Zürich ZH
Parzellennummer	LE1591
Grundstücksfläche	1'196m ²
Bau- und Zonenordnung	K2
Bebauungspotenzial	siehe Grundstücksdaten auf Seite 12
Kubatur	474m ³
Baujahr	1857

Zimmer	4.5
Nasszellen	2
Parkieren	Garage für 1 Fahrzeug

Nettowohnfläche	107m ²
Aussenfläche	25m ²
Nebennutzfläche	16m ²

Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
--------------	-----------------------------------

Verhandlungsbasis	3.8 Mio. CHF
-------------------	--------------

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: furniert in Holzoptik
Arbeitsplatte: furniert in Holzoptik
Geräte: Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühlschrank mit sep. Gefrierfach

Bodenbeläge

Wohnbereich: Parkett
Zimmer: Teppich
Küche: Laminat
Nasszellen: keramische Platten und Kunststoff

Wände

Wohnbereich: Tapete
Zimmer: Abrieb, teilweise sind die Wände mit Stoff bezogen
Nasszellen: Abrieb und keramische Platten

Elektro

die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte am 06.12.07

Heizung

Ö-Heizung
Wärmeverteilung über Radiatoren

Fenster

Holz-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung
Verdunkelung mittels Fensterläden (Holz)

Fassade

Mauerwerk mit Fassadenverputz

Nasszellen

1 x Badewanne, WC, Doppellavabo, Spiegel- und Unterbauschrank, Tageslichtfenster im Erdgeschoss
1 x Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Tageslichtfenster im Obergeschoss

Stockwerke

3 (inklusive Untergeschoss)

Nebenträume

Keller im Untergeschoss (separater Zugang durch die Garage)

Umgebungsfläche

Sitzplatz und Garten mit schönem Strauch- und Baumbestand

Parkieren

Garage für 1 Fahrzeug



Ein Standort mit vielen Vorzügen

Im familienfreundlichen Stadtteil Zürich-Leimbach verkaufen wir an ruhiger, ganztags besonnter Wohnlage eine charmante Altliegenschaft mit Baulandreserve.

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone von Zürich-Leimbach und überzeugt durch seine geografische Lage mit bester Anbindung an die City. Die Liegenschaft aus dem Jahre 1857 ist nicht denkmalgeschützt und wurde 1983 renoviert. Eine Modernisierung bietet sich jedoch an, Heizung und elektrische Installationen müssen zwingend ersetzt werden. Aufgrund baulicher Auflagen wie einzuhaltenen Grenzabständen, ist ein Abriss nicht empfehlenswert. Das Grundstück kann unterteilt und das Einfamilienhaus nach der Sanierung separat veräussert werden.

Auf der restlichen Grundstücksfläche kann ein spannendes Neubauprojekt realisiert werden. Hierzu wurden bereits Vorabklärungen getätigt und eine Machbarkeitsstudie erstellt. So kann beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage erstellt werden. An dieser Lage geniessen die künftigen Bewohner sowohl die Nähe zur Stadt wie auch die Vorzüge der Natur.







Entrée



Essen



Küche



Zimmer 1





Bad/WC



Vorplatz, Obergeschoss



Dusche/WC, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



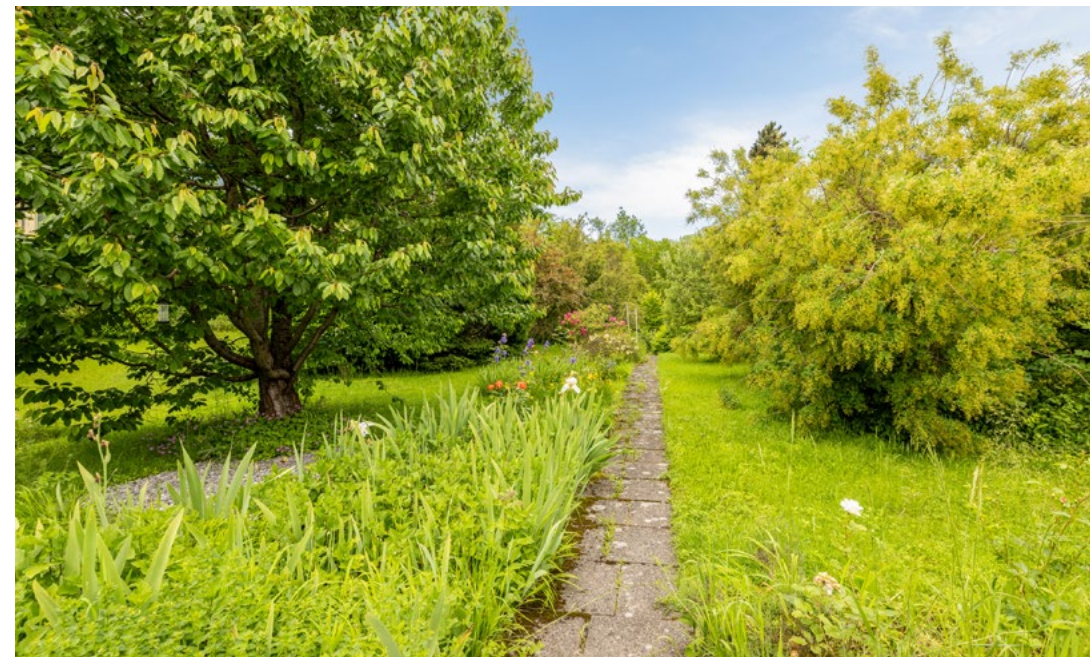
Sitzplatz



Sitzplatz/Garten



Garten



Garten



Grundstücksdaten

Karte

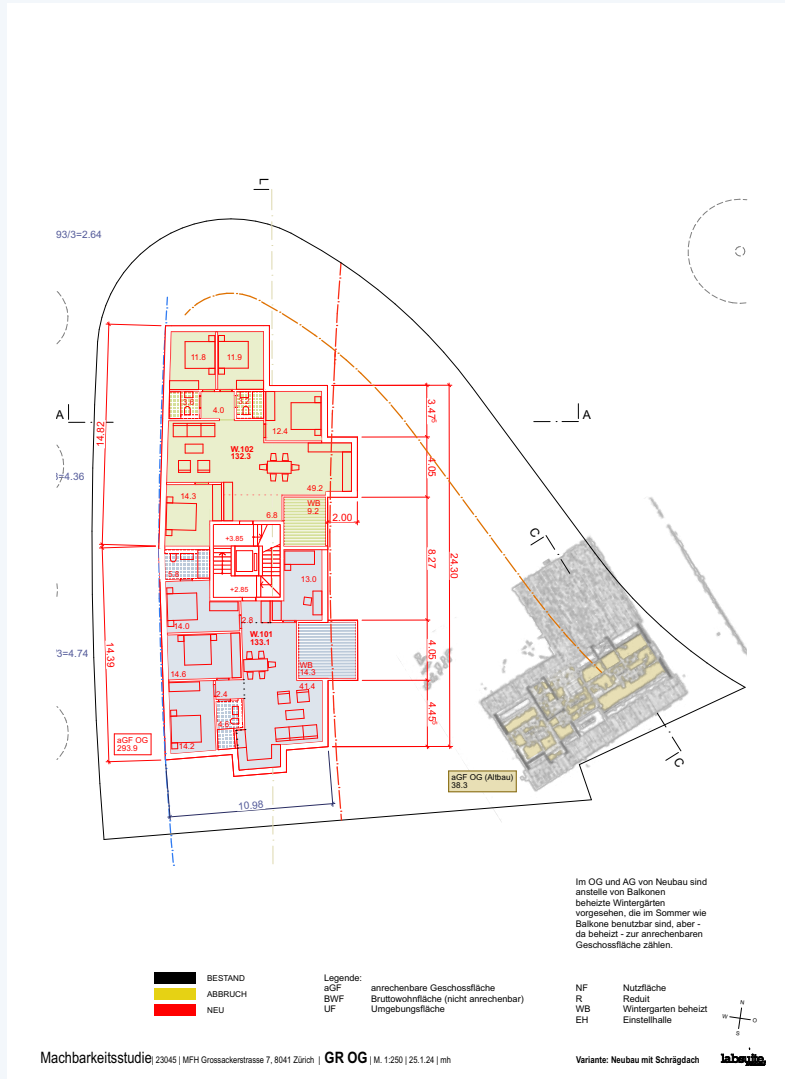


Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

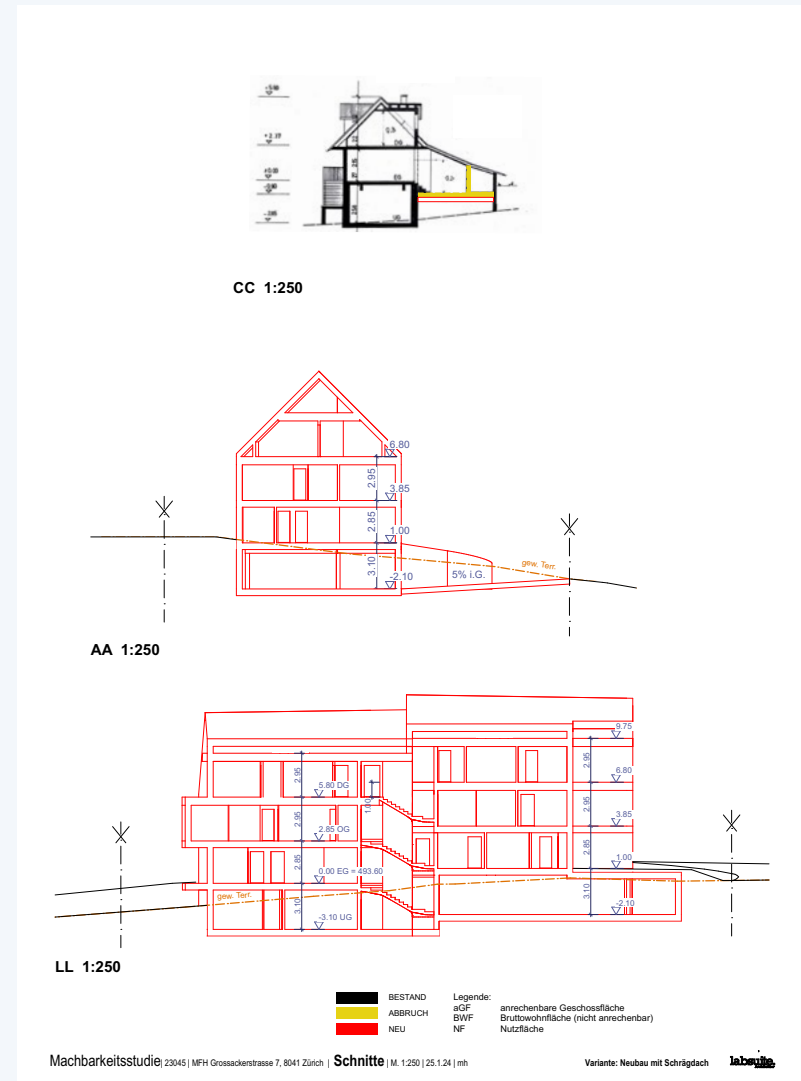
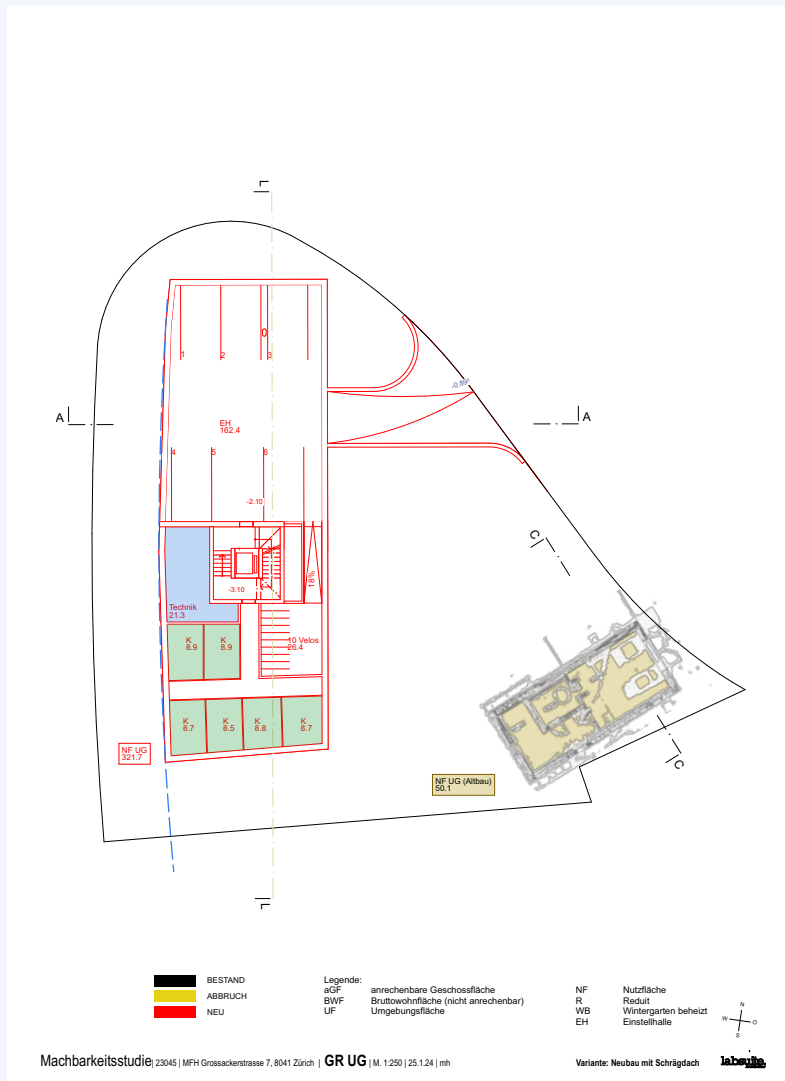
Grundstücksdaten

Parzellennummer	LE1591
Grundstücksfläche	1'196m ²
Zone	K2
Ausnutzungsziffer	max. 06
Vollgeschosse	max. 2
anrechenbares Untergeschoss	1
anrechenbares Dachgeschoss	1
Gebäudehöhe	max. 7.5m
Grundgrenzabstand	min. 5m
Mehrlängenzuschlag	ja
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max 10m 1/3 der 12m übersteigenden Fassadenlänge	
Lärmempfindlichkeitsstufe	II
max. zulässige Ausnutzung pro Geschoss	717.6 358.8

Machbarkeitsstudie



Machbarkeitsstudie



Machbarkeitsstudie

Variante Schrägdach Berechnung Ausnutzung 240125/mh

		aGF altes Haus	aGF Neubau
AG			
OG	aGF	38.3	293.9
EG	aGF	84.7	266.8
Σ		123	560.7
Σ aGF alt und neu			683.7
aGF max. zulässig			717.6
Reserve			33.9

Berechnung Parkplätze

Wohnflächen für Parkplatzberechnung

AG	BWF AG	0	222.6	
OG	aGF	38.3	293.9	
EG	aGF	84.7	266.8	
UG				
Σ fürs Wohnen benutze Flächen		123	783.3	
Σ Σ fürs Wohnen benutze Flächen			906.3	

Normalbedarf

1PP/120m ² , Art. 4 PPV 2015		120	7.6	8
Reduktionsgebiet "übriges"				
Art. 5 PPV 2015				
	min.	0.70	5.3	6
	max.	1.15	8.7	9

Berechnung Besucher-Parkplätze

Art. 6 PPV 2015				
von der minimal erforderlichen Anzahl 10%		0.1	0.53	1

Berechnung Veloabstellplätze

1VAP/40m ² Wohnfläche (Art. 8, PPV 2015)		40		23
davon überdeckt (Empfehlung)		0.7		16

Wohnungsspiegel

Neubau	Wohnung	Anz. Zimmer	BWF	NWF				
					W.201	3.5	88.9	84.4
					W.202	3.5	116.6	110.1
OG	Wohnung	Anz. Zimmer	BWF	NWF				
					W.101	5.5	133.1	127.4
					W.102	5.5	132.3	126.6
EG	Wohnung	Anz. Zimmer	BWF	NWF				
					W.001	4.5	119.9	115.7
					W.002	5.5	120.1	114.7
Σ (m²)			710.9	678.9				
Altbau	Wohnung	Anz. Zimmer	BWF (ca. Angaben)	NWF				
					AG	66.5		
					OG	38.3		
					EG	84.7		
Σ (m²)			189.5					

5 Gebäudevolumen GV

Nr.	Element ID	Kategorie	Geschoss	Name	GF	Höhe	Netto-Volumen
AB							
EG		Gebäudevolumen	EG	GV EG1 (Altbau)	65.2 ²	2.37	154.65
EG		Gebäudevolumen	EG	GV EG2 (Altbau)	30.3 ²	2.83 ¹	86.13 ¹
OG		Gebäudevolumen	OG	GV OG (Altbau)	63.2 ²	1.66	104.96 ²
UG		Gebäudevolumen	UG	GV UG (Altbau)	63.2	3.13 ³	198.03
					222.0² m²		543.80 m³
NB							
AG		Gebäudevolumen	AG	GV AG	151.6	1.47	222.56
AG		Gebäudevolumen	AG	GV AG	154.3	2.95	455.23
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV AG	78.9 ²	2.95	227.00
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV AG	78.6	1.39	109.03 ³
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV Dachgaube	6.3	2.83	17.80
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV Dachgaube	6.3	2.83	17.80
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV Dachgaube	6.3	2.83	17.80
AG		Gebäudevolumen	Estrich	GV Dachgaube	6.3	2.83	17.80
EG		Gebäudevolumen	EG	GV EG	151.0 ²	2.40	362.52 ²
EG		Gebäudevolumen	EG	GV EG	153.8	2.40	369.15 ²
OG		Gebäudevolumen	OG	GV OG	159.1	3.40	541.16
OG		Gebäudevolumen	OG	GV OG	167.2	3.40	568.71 ³
UG		Gebäudevolumen	UG	GV UG	23.7 ²	4.55	108.06
UG		Gebäudevolumen	UG	GV UG	152.5	3.55	541.41 ³
UG		Gebäudevolumen	UG	GV UG	179.7 ²	3.55	638.05 ³
					1'473.8 m²		4'214.12 m³
					1'695.8³ m³		4'757.92 m³

Gebäudevolumen GV

*GF SIA Neubau: 1474 m² - (6.3m² x 4)=1448.8 m²
Anteil Vol unter Terrain in %: 1486/4215=0.35



LL 1:500

AA 1:500

Schnitt 1:500

Estrich 1:1000

AG 1:1000

EG 1:1000

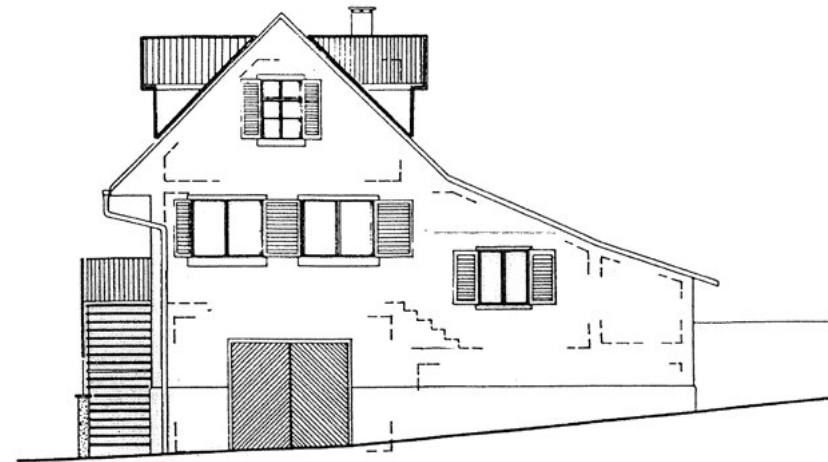
OG 1:1000

UG 1:1000

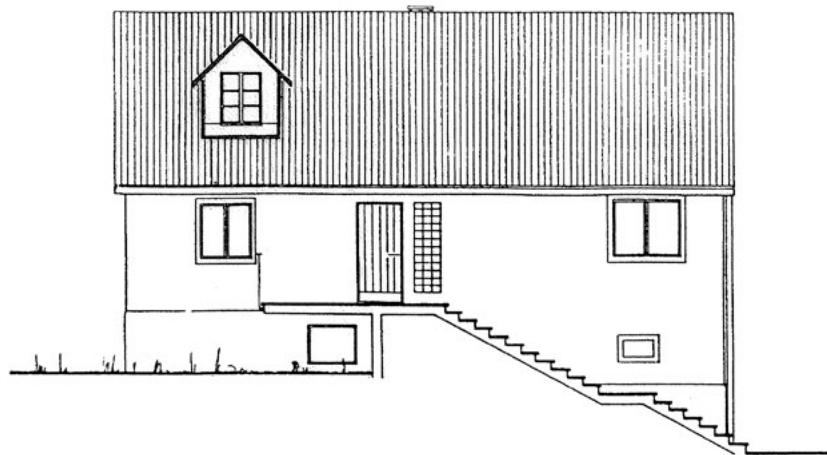
Seitenansichten



Nordfassade



Ostfassade



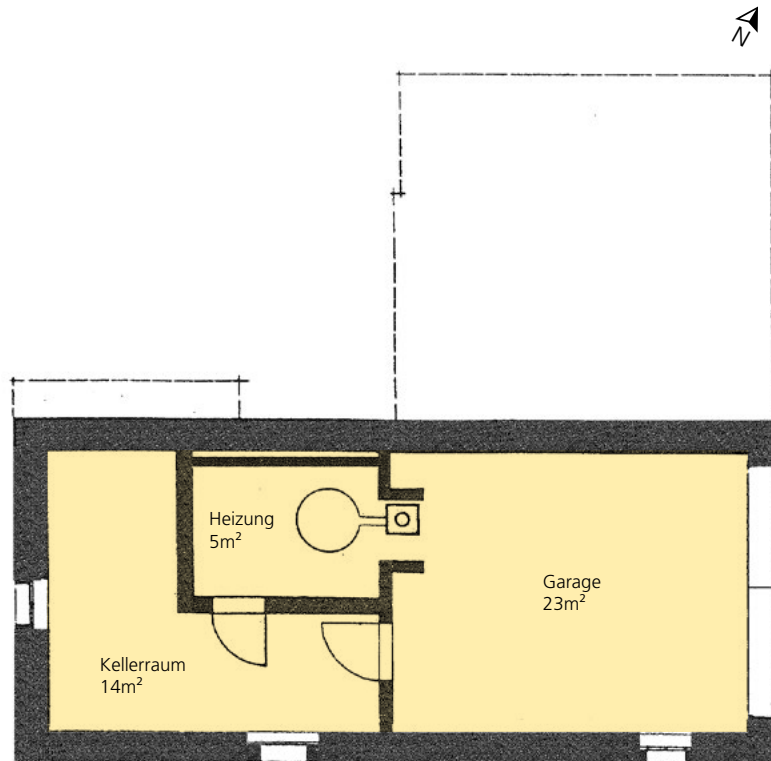
Südfassade



Westfassade

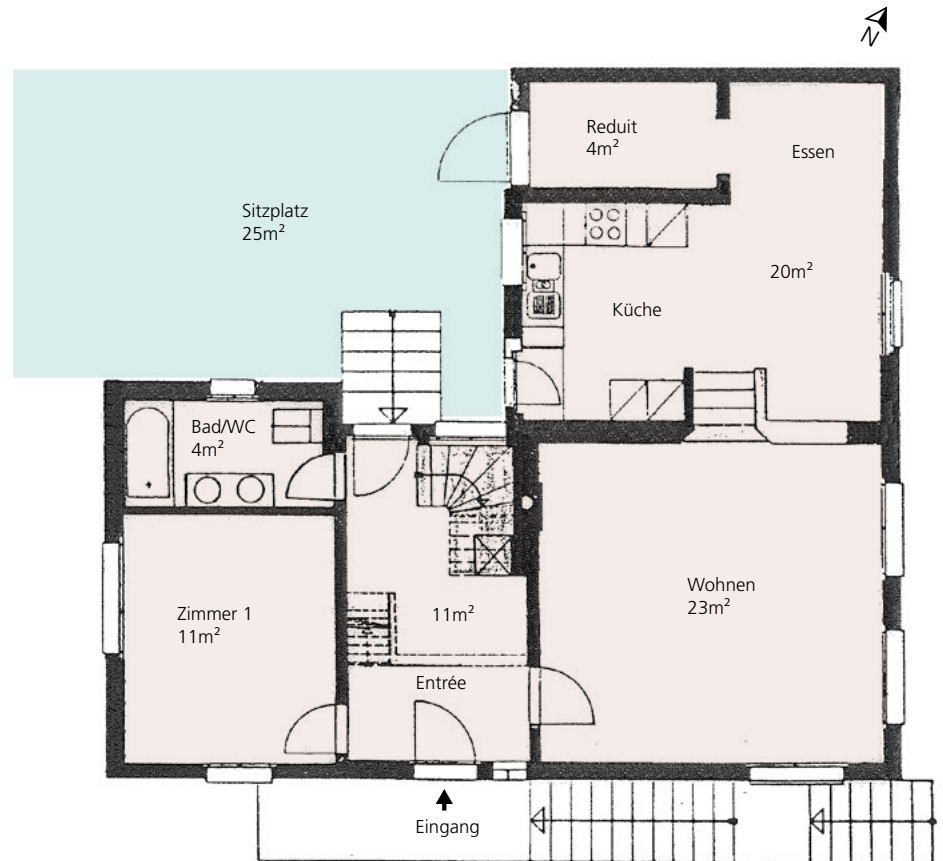
Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume



Grundriss Erdgeschoss

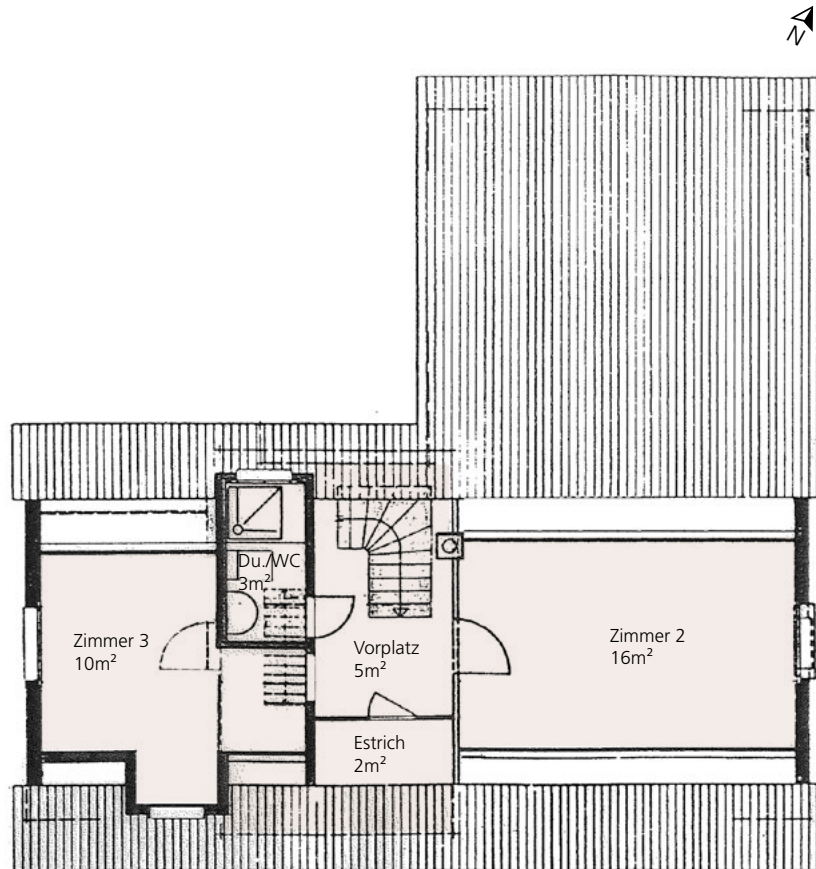
■ Wohnbereich
■ Sitzplatz



Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

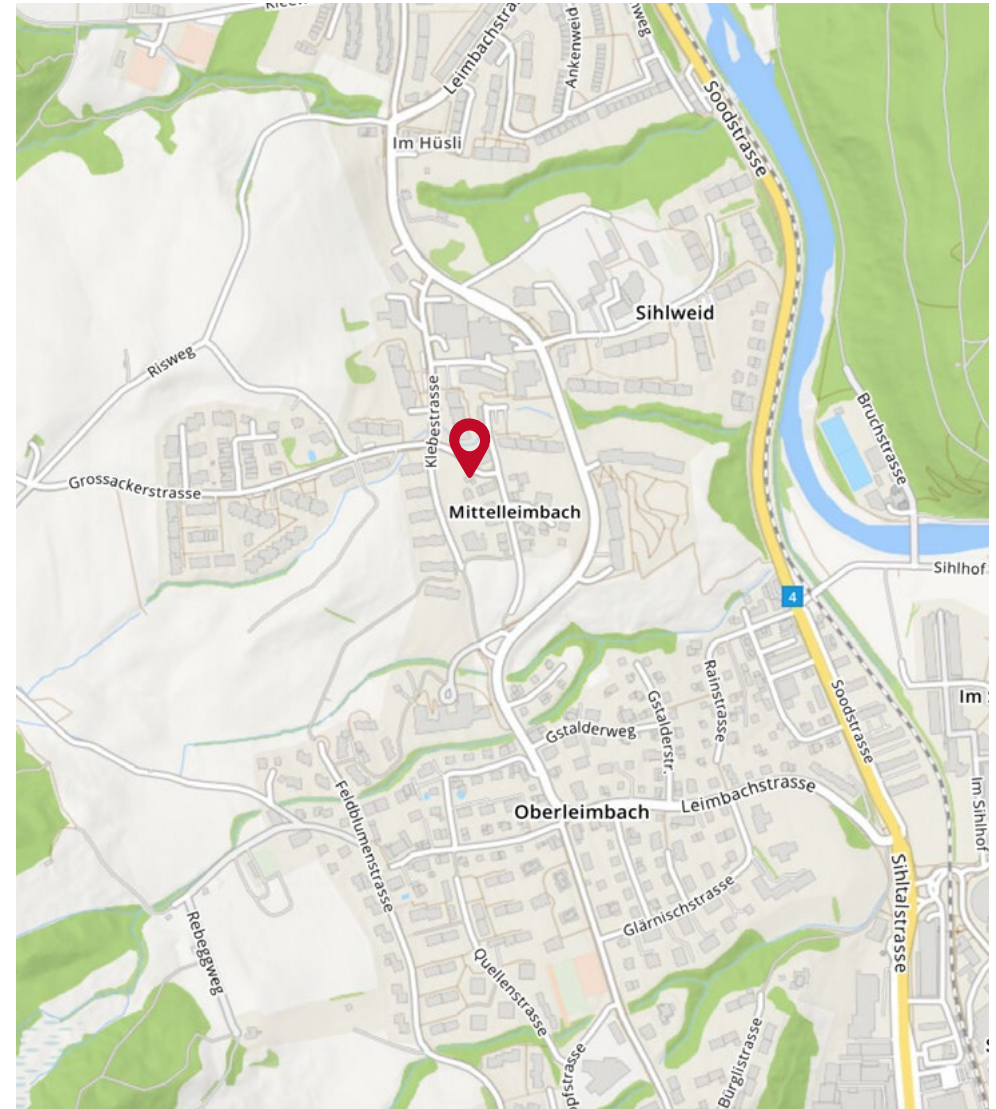
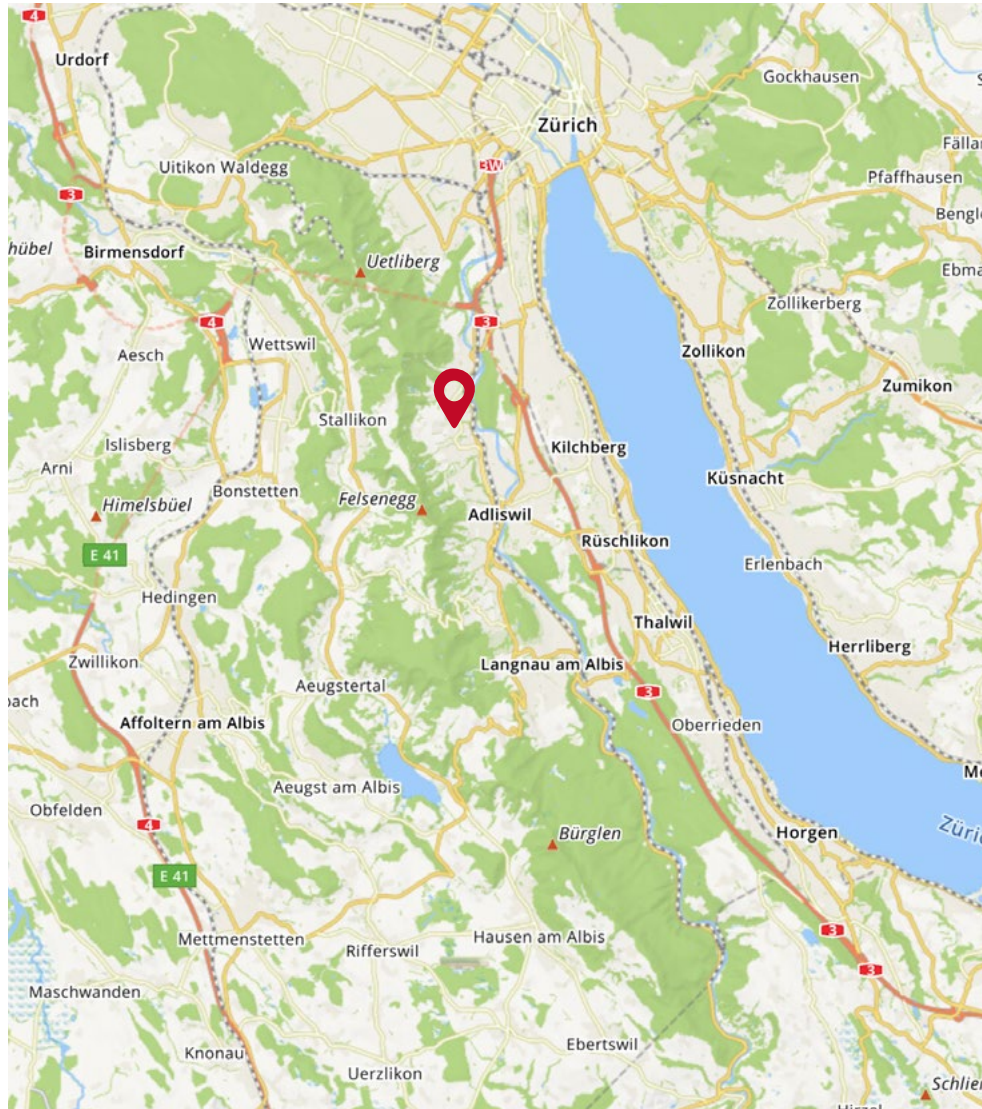
Grundriss Obergeschoss

■ Wohnbereich



Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch



Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



Phase 1

- Kontaktaufnahme
 - Zustellung detaillierter Machbarkeitsstudie und ergänzender Unterlagen
 - Besichtigung der Liegenschaft
-



Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
-



Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
 - Anzahlung
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
 - Beurkundung
 - Eigentumsübertragung
-

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



Petra Zen-Ruffinen

Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Marco Haefeli

Immobilienbewerter
Immobilien- und Bauherrenberatung
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

