

# Eine Investition mit Perspektiven

**Grosses 2 Familienhaus mit Gewerbeteil auf 1'141 m<sup>2</sup> Land in der Kernzone. Viel spannendes Potential inklusive!**

**Zürcherstrasse 51, 8424 Embrach**



# Die Lage und Situation

## 8424 Embrach

Embrach liegt im sogenannten "Bermudadreieck" (Kloten/Airport, Zürich, Bülach, Winterthur) und gehört zur Agglomeration Zürich. Embrach hat 10'307 Einwohner (2023), verteilt auf 4'241 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltgröße beträgt 2.4 Personen. Mehr: [www.embrach.ch](http://www.embrach.ch).

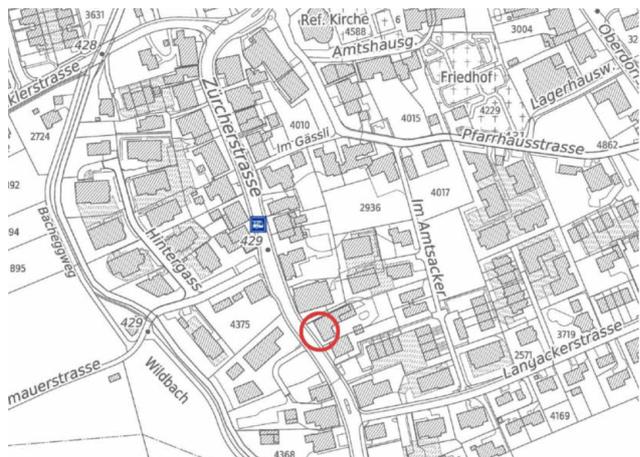
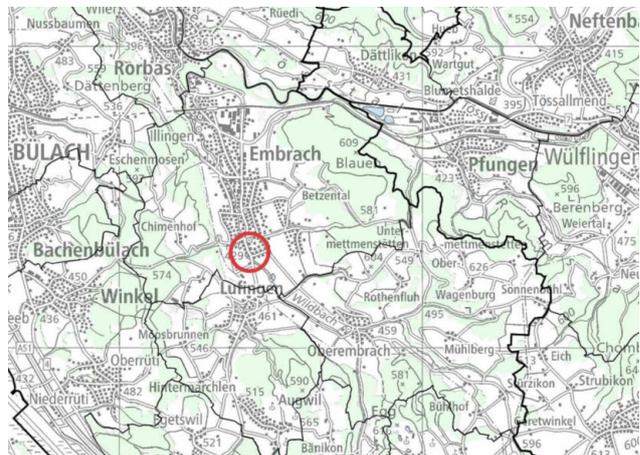
Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2024) bei den EFH bei 12'548 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 9'525 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt (mittlere Lagen) bei 274 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'215 - 1'590 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'895 - 2'930 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'165 - 2'470 CHF/m<sup>2</sup> (MWG).

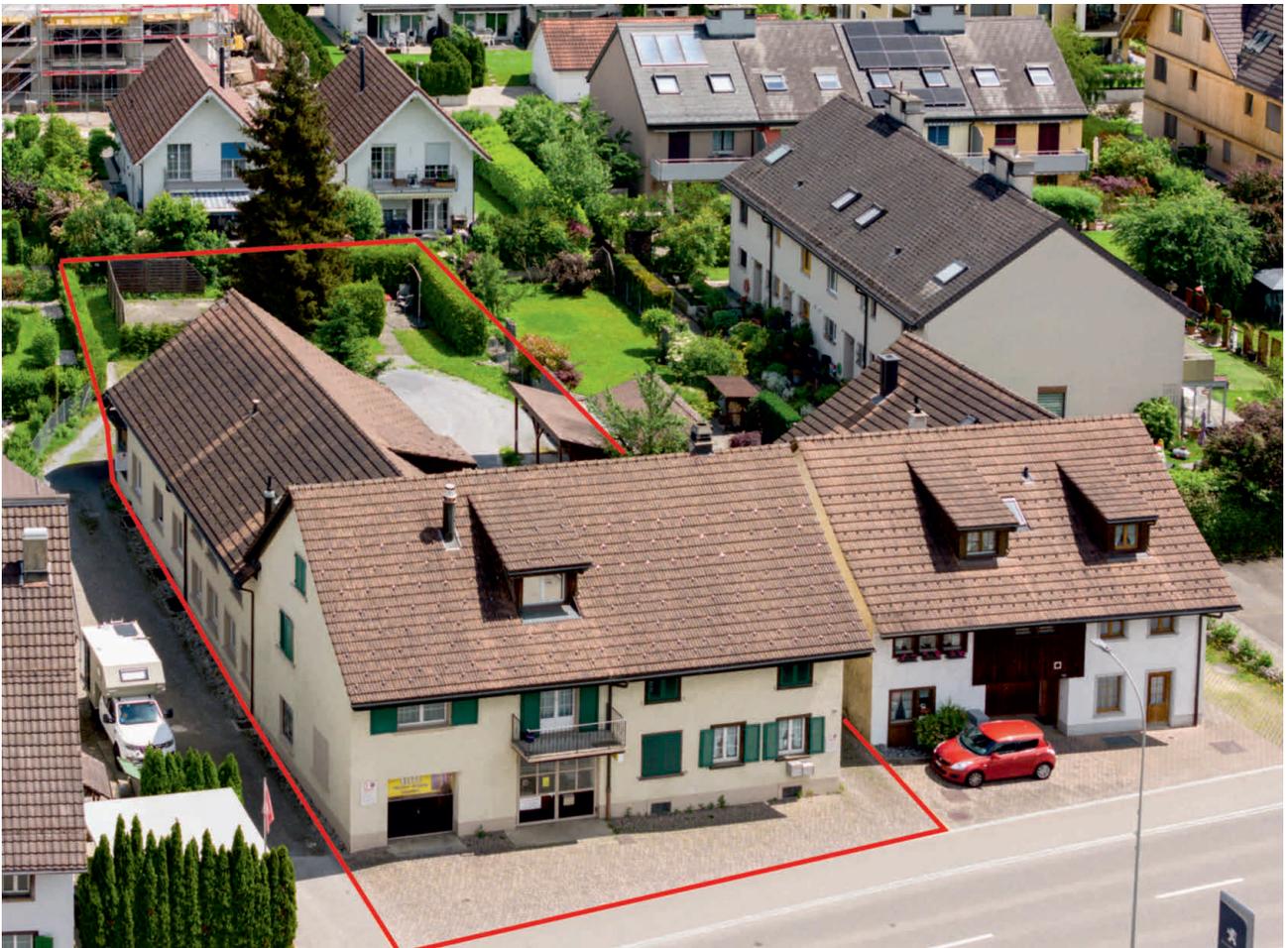
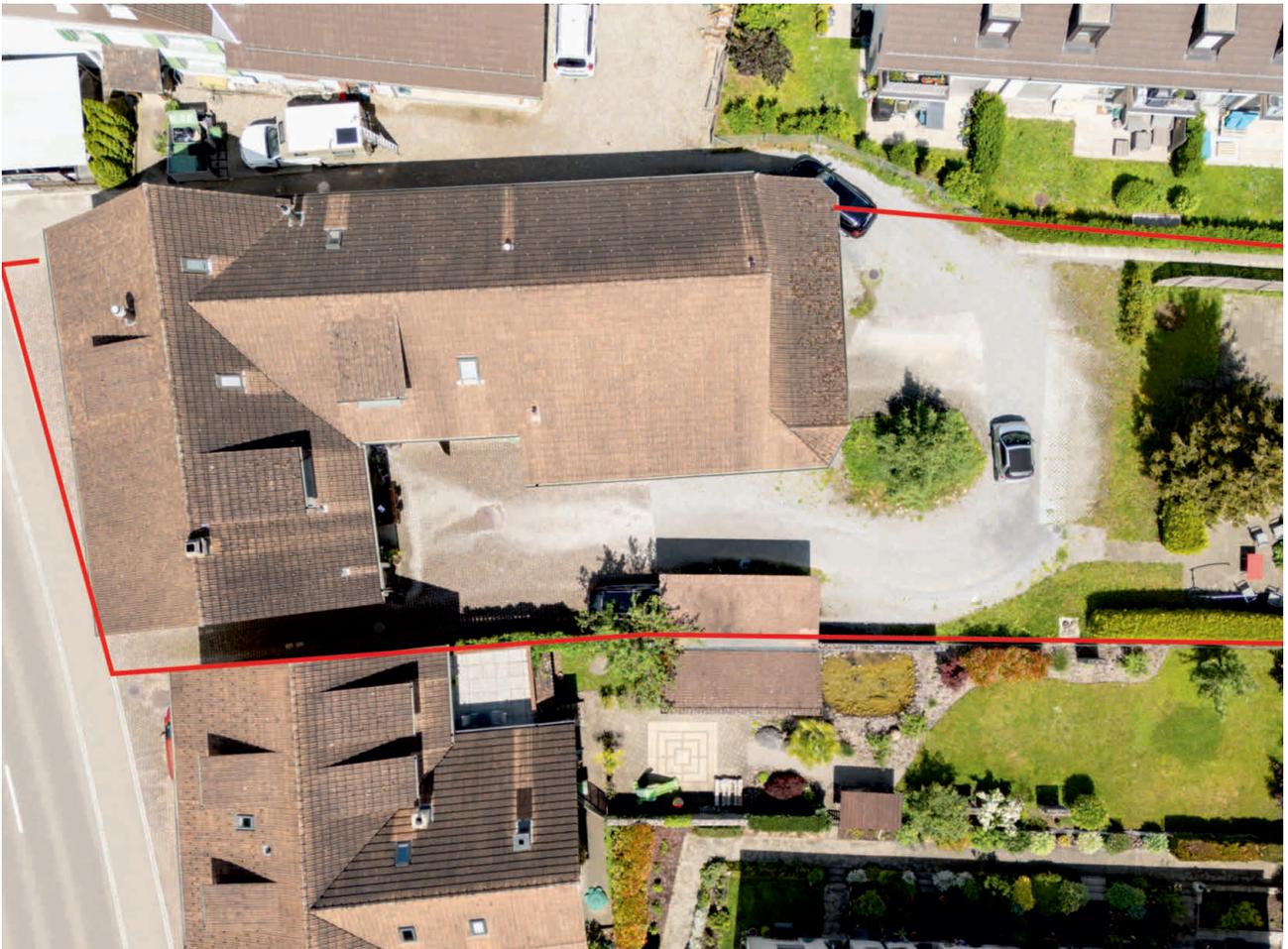
## Bau- und Zonenordnung

Das Verkaufsobjekt liegt in der Kernzone 2 (ES III). Gemäss BZO (2021) gelten folgende Vorschriften: 2 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse, Grenzabstand 5 m. Weiteres ist den geltenden Rechtsvorschriften zu entnehmen. Das Verkaufsobjekt ist nicht im (grenzt aber an den) Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von regionaler Bedeutung Embrach.

## Lage an Staatsstrasse

Das Verkaufsobjekt grenzt an die Route 344/Zürcherstrasse und wird über die Wegparzelle 4360 ab der Staatsstrasse erschlossen (1/2 Miteigentum an der Wegparzelle gehören zum Verkaufsobjekt). Die Geometrie der Einmündung der Wegparzelle entspricht nicht in allen Punkten den technischen Anforderungen - die Nutzung der Wegparzelle als Erschliessung wurde aber bereits im Jahre 2011 sowohl durch die Gemeinde als auch den Kanton als genügend erkannt (Baubewilligung 2011-0013 / BVV 11-0432 betreffend Nachbarparzelle 4495).





# Nutzflächen und Werte

## Nutzflächen

- Gewerbe (blau)
  - Hauptnutzfläche 130,7 m<sup>2</sup>
  - Nebennutzfläche 20,1 m<sup>2</sup>
  - Funktionsfläche 5,8 m<sup>2</sup>
  - Nettogeschossfläche: 156,6 m<sup>2</sup>
  - 2 PP (vor Geschäft)
- Wohnung 1 (grün), 5,5-Zimmer
  - Hauptnutzfläche 141,1 m<sup>2</sup>
  - Nebennutzfläche 26,5 m<sup>2</sup> (inkl. Keller)
  - Verkehrsfläche 4,4 m<sup>2</sup>
  - Nettogeschossfläche: 172 m<sup>2</sup>
  - 2 PP gedeckt (Carport) und Garten
- Wohnung 2 (rot), 5,5-Zimmer
  - Hauptnutzfläche 243,7 m<sup>2</sup>
  - Nebennutzfläche 78 m<sup>2</sup> (inkl. Keller)
  - Nettogeschossfläche: 321,7 m<sup>2</sup>
  - 2 PP gedeckt (Patio) und Garten
- Gewerbe / Estrich (schwarz)
  - Nettogeschossfläche: 76,6 m<sup>2</sup>
  - 1 PP aussen

## Erträge

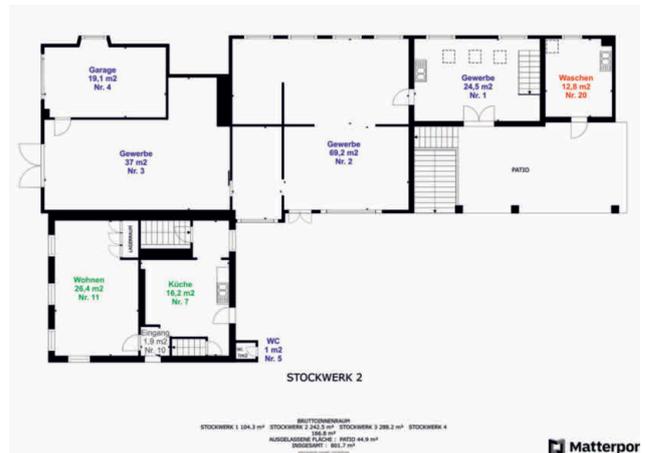
- Ist: CHF 68'316 p.a.
- Soll: CHF 91'890 p.a.

## Mehrwerte Projektvorschlag (s. rechte Seite)

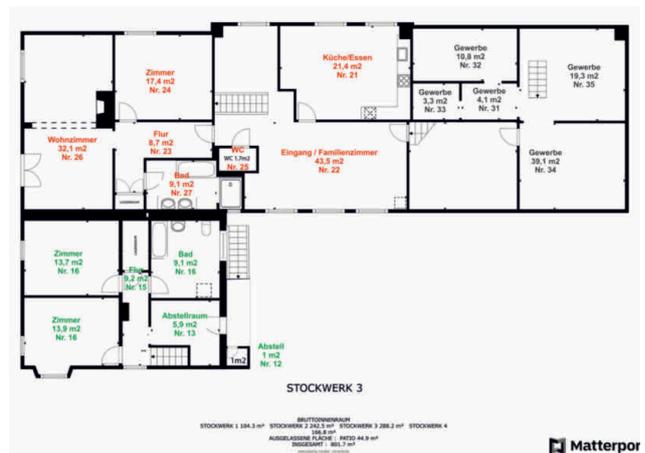
- Ausbau Atelier Bestand: 120 m<sup>2</sup> x 3 m = 360 m<sup>3</sup>
- Neubau MFH: 222 m<sup>2</sup> x 9,8 m = 2'175 m<sup>3</sup>
- Tiefgarage / Keller MFH: 436 m<sup>2</sup> x 3 m = 1'310 m<sup>3</sup>

## Landmehrwert (ca. 715 m<sup>2</sup>) ungenutzt

- CHF 1'895 - 2'930/m<sup>2</sup> nach FPRE für EGW
- CHF 1'165 - 2'470/m<sup>2</sup> nach FPRE für MWG
- CHF 2'000/m<sup>2</sup> Erstkalkulation mit EGW
- CHF 1'500/m<sup>2</sup> Erstkalkulation mit MWG



Erdgeschoss

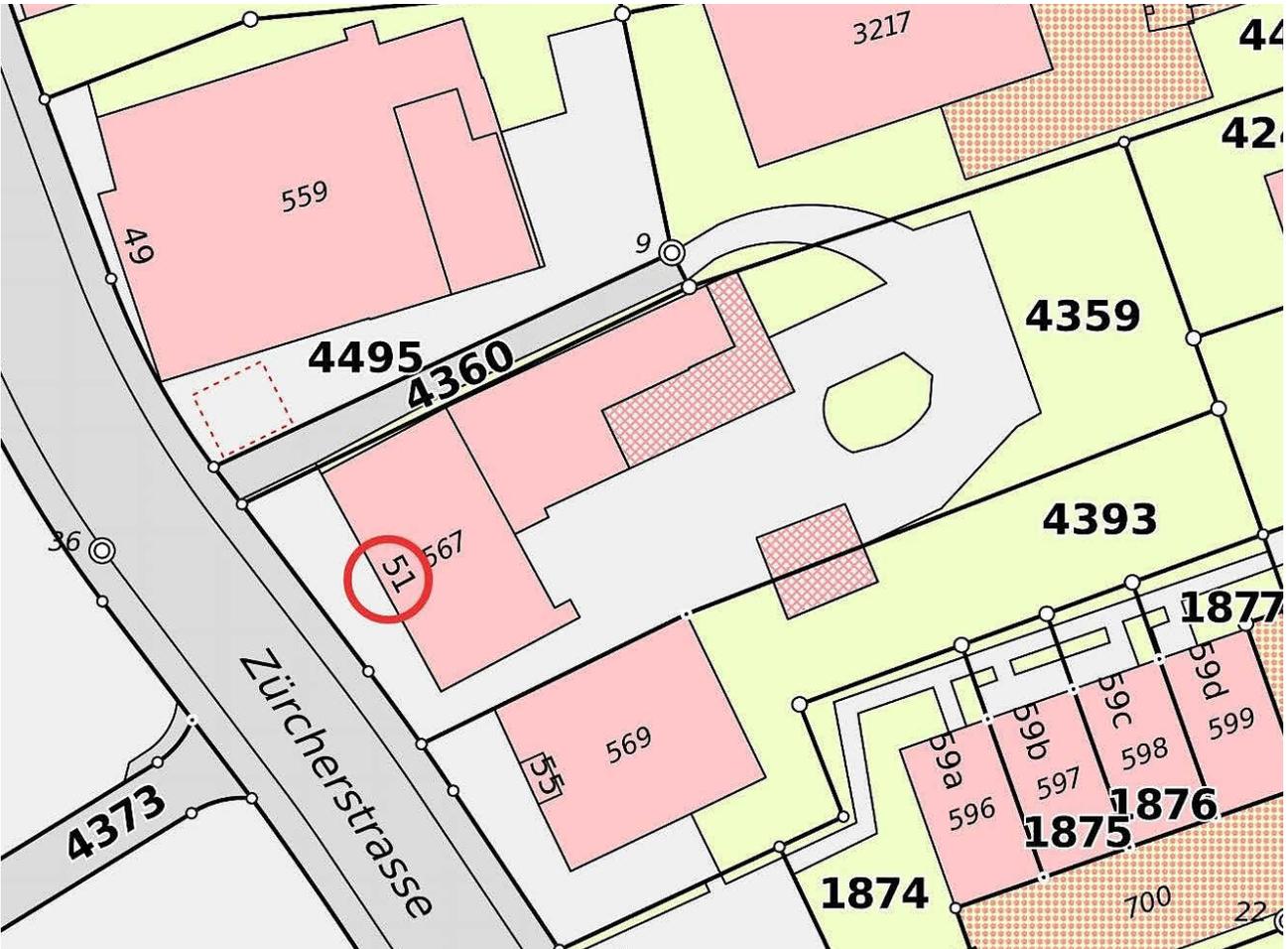


Obergeschoss

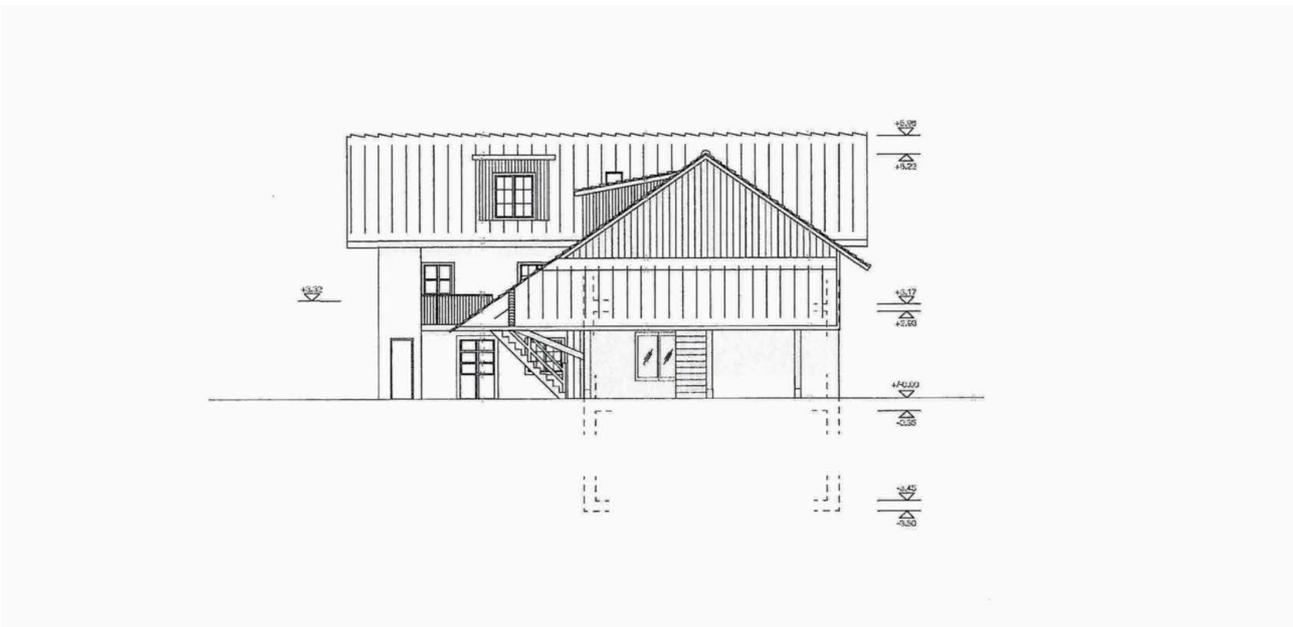
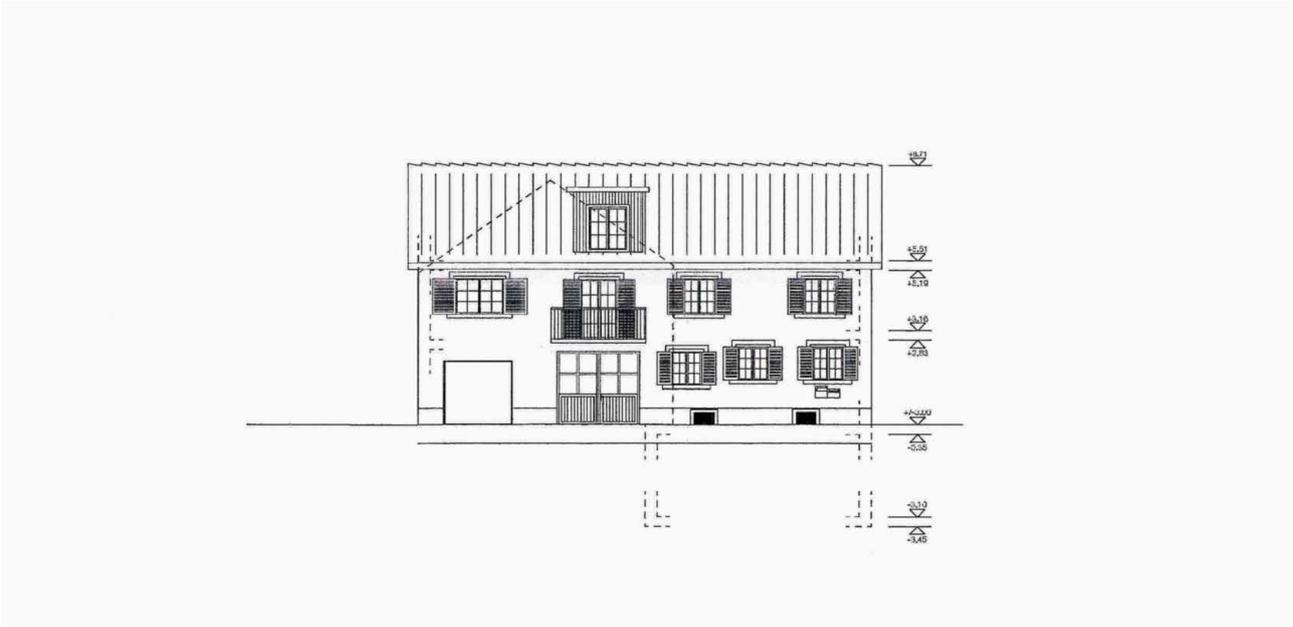


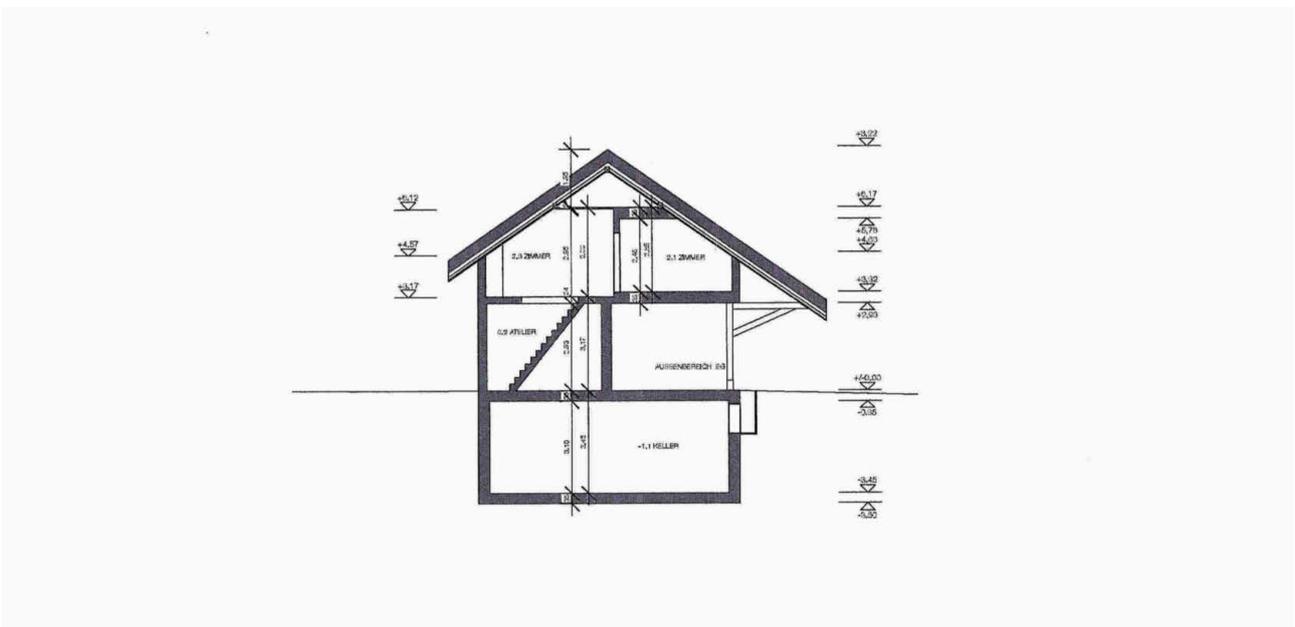
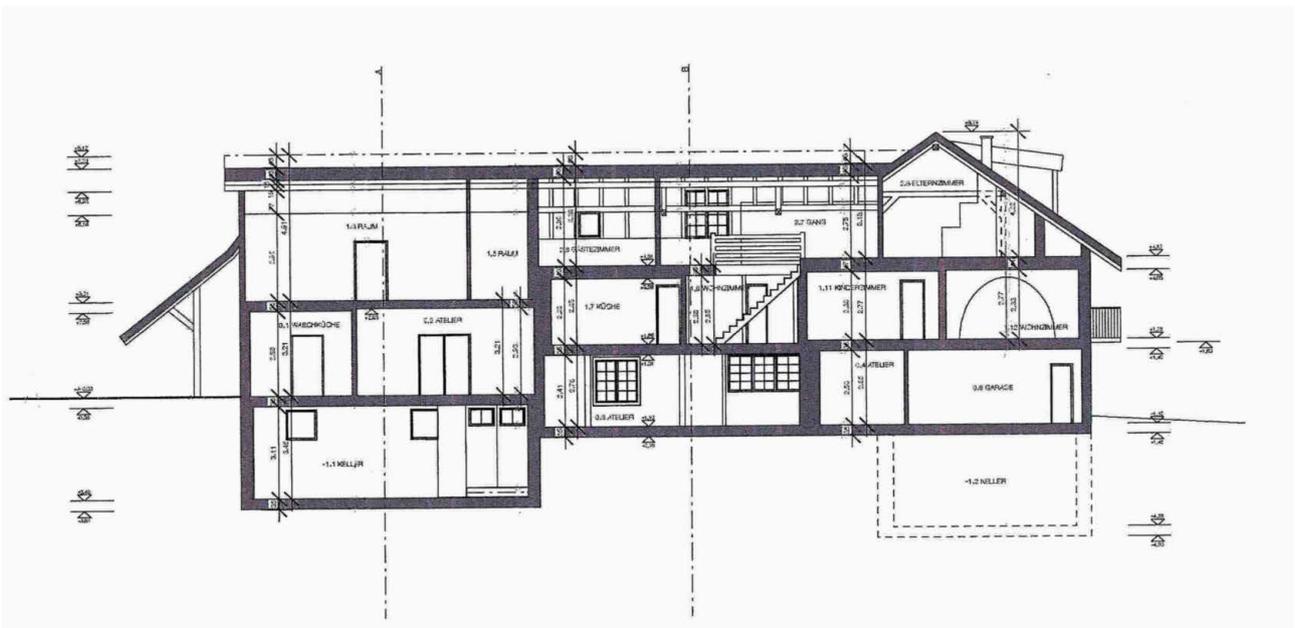
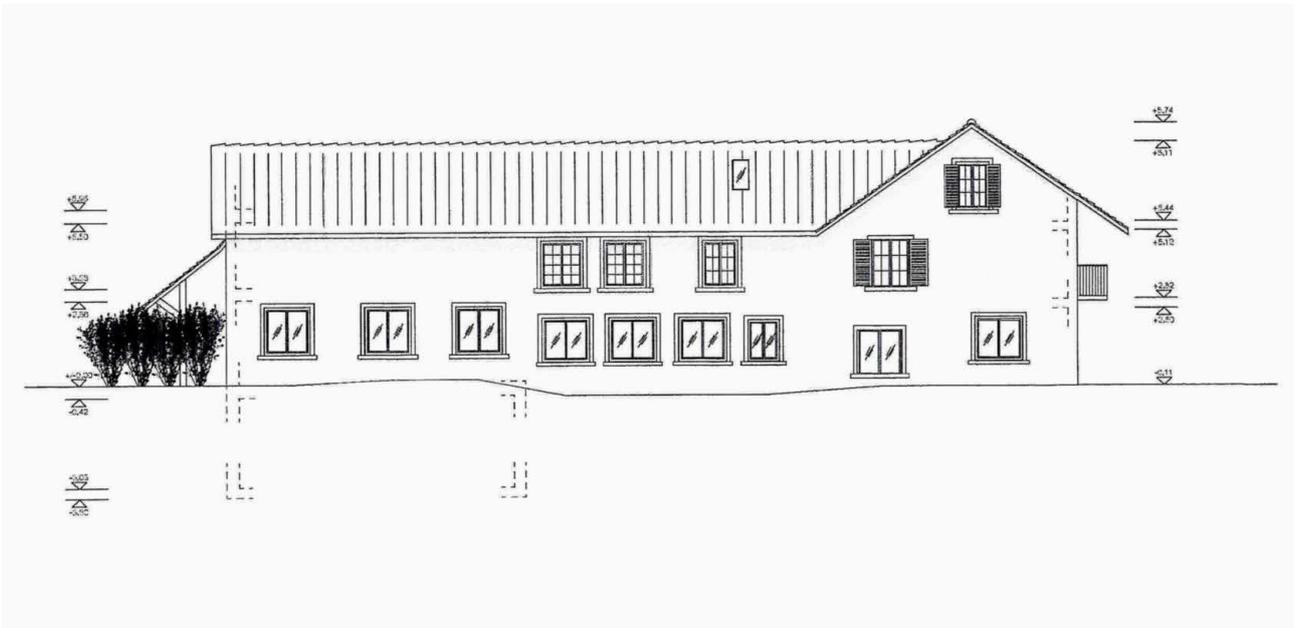
Dachgeschoss











# Kurzbeschreibung

## Bestandesobjekt

### Bauart / Konstruktion

Kellerumfassung in Beton und Natursteinbauwerk, Fassaden Mauerwerk mit Verputz und teils Riegelbau. Zwischenwände Kalksandstein, Backstein, Riegel und Holz. Holzbalkendecken. Satteldach mit Unterdach und Ziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Holz mit Isolierglas. Jalousieläden. Statisch und wärmetechnisch genügende Konstruktion.

### Aussenanlage

Vorplatz und Gehwege mit Zementverbundsteinen belegt. Rasen, Bäume, Sträucher, Wiese, Abstellfläche.

### Zustand

Innen und aussen in den Jahren 1983 - 1986 grösstenteils renoviert und umgebaut in Wohnungen, Atelier und Lager. Normale Abnützungen, Zustand genügend-gut. Laufender Unterhalt.

### Innenausbau

Rustikaler Ausbau. Zentralheizung mit Radiatoren, Heizkessel mit Oelbrenner, 12'000 lt. Oeltank erdverlegt. Teilweise Elektrospeicherheizkörper in den Zimmern. Rest siehe auch die Bilder sowie virtuelle Tour (Link am Schluss).

### Beschrieb gemäss Gebäudeversicherung

Estellungsjahr 1864, Wohnhaus mit Werkstatt, Heizanlage, Kachelofen (in Wohnung "grün"), Werkstatt mit Keller etc., 8 Elektrospeicherheizkörper. Volumen Wohnhaus mit Werkstatt 1643 m<sup>3</sup>, Werkstatt mit Keller etc. 705 m<sup>3</sup>, total 2'348 m<sup>3</sup> Volumen.

### Weiteres

Zum Verkaufsobjekt gehört 1/2 Miteigentum an der Parzelle 4360 (Zufahrtsstrasse, 90 m<sup>2</sup>, im Miteigentum mit Parz. 4495) und es ist auf der Parz. 4496 ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Verkaufsobjektes eingetragen (Einfahrt Hinterhof).



Wohnküche Wohnung "rot"



Wohnzimmer Wohnung "rot"



Bad Wohnung "rot"



Dachzimmer Wohnung "grün"



Wohnzimmer Wohnung "grün"



Bad Wohnung "grün"



Atelier / Wäscherei "blau" - Empfang



Atelier / Wäscherei "blau" - Bügelbereich



Atelier / Wäscherei "blau" - Bügelbereich

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

Beat Rauber  
Hueb  
9534 Gähwil

**Policen-Nr.** 284'103  
**Gemeinde/Quartier** Embrach  
**Grundstück-Nr.** 056.4359

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

Beat Rauber, Hueb, 9534 Gähwil

### Versicherungssumme Total CHF

**1'834'396**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Embrach	056-00567	Zürcherstrasse 51 8424 Embrach 2673, Wohnhaus mit Werkstatt, Neuwert Erstellungsjahr: 1864 Schätzung vom 12.05.2014 Schätzgrund: Revision	2'348	154'151	1'834'396

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



Grundbuchamt Embrach

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Embrach	9	CH613892487765	

Grundstücksbeschreibung		Änderung	
Fläche	Beschreibung	Datum	Mutation
ha	m <sup>2</sup>		
11	41 Kataster 4359, Plan 1, Embrach Gesamtfläche		
2	73 Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 05600567, Zürcherstrasse 51		
3	04 Bodenbedeckung		
5	64 Gartenanlage		
2	73 befestigte Fläche Gebäude		

Eigentum		Bemerkungen	
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1.	Rauber Beat, 16.09.1951, M, Zürich, Hueb, 9534 Gähwil, Alleineigentum	29.11.2001	346

Anmerkungen		Bemerkungen	
Stichwort	Datum	EREID	Bemerkungen
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1897, Kataster 4360, EGRID CH627792483837, Embrach	13.02.1985	32	CH7315-0000-0012-13855

Vormerkungen		Bemerkungen	
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
persönliches Recht / Nachrückrecht	12.01.1982	7	CH7315-0000-0021-18557
persönliches Recht / Nachrückrecht	28.06.1989	213	CH7315-0000-0021-18658

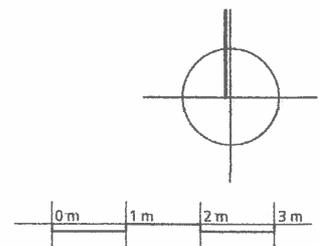
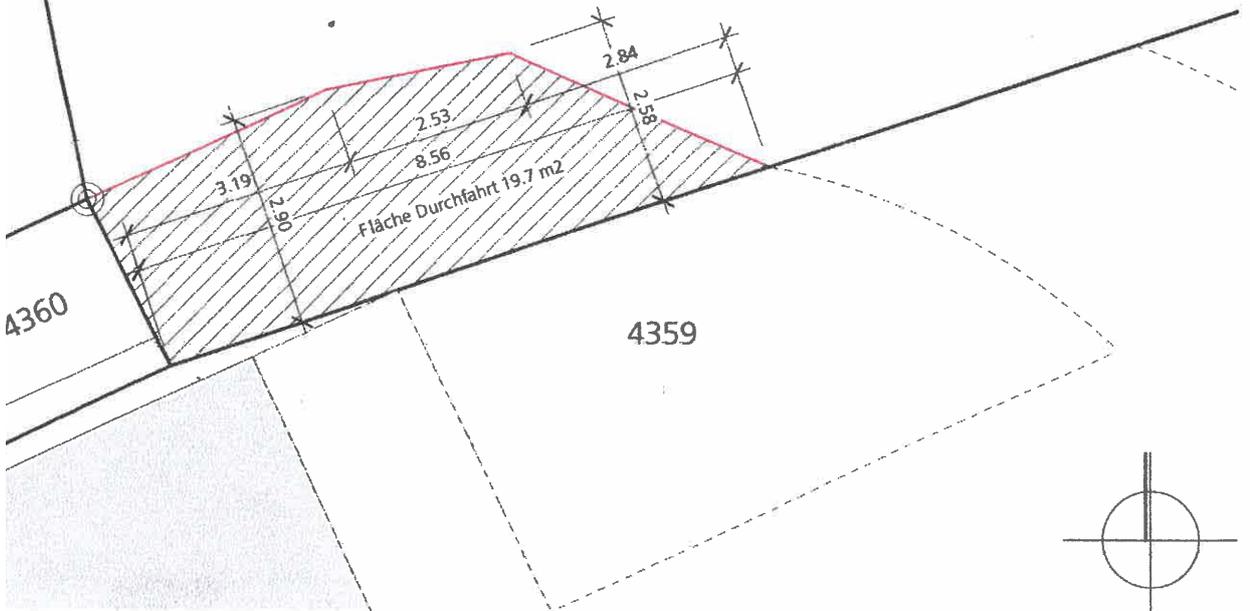
Dienstbarkeiten		Bemerkungen	
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg
Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht		21.09.2015	325
			CH7315-0000-0021-18759

Rechtswirksame Eintragungen

10.05.2024, 10.06 Uhr



Kat. Nr. 4496



**KELLER ARCHITEKTEN AG**

**Objekt: MFH / GH Zürcherstrasse 51, 8424 Embrach (Rauber)**

**Flächenverzeichnis und Mietwerte**

Datenquelle: Aufnahmen / Ausmessung Matterport 2024, ca. und ohne Gewähr. Benchmark Ertrag = IMBAS = HNF

Was	Wo	Nr.	Hauptnutz- fläche HNF	Nebennutz- fläche NNF	Nutzfläche NF	Verkehrs- fläche VF	Funktions- fläche FF	Nettogeschoss- fläche NGF	Aussennutz- fläche ANF	Nutzbare Flächen total	Ertrag HNF Soll/m2	Total p.a.	p.M.
<b>Gewerbe Leila Musliu</b>													
Atelier 1	EG	1	24.50										
Atelier 2	EG	2	69.20										
Atelier 3	EG	3	37.00										
Garage	EG	4		19.10									
WC aussen	EG	5		1.00									
Technik	EG	6					5.80						
2 PP aussen	EG										2.00	1'200.00	
			<b>130.70</b>	20.10		0.00	5.80						
<b>ca.</b>				<b>150.80</b>				<b>156.60</b>	<b>0.00</b>	<b>156.60</b>	<b>200.00</b>	<b>27'340.00</b>	<b>2'278.33</b>
											+ NK CHF 50/m2		
<b>Wohnung 1 Kameraj</b>													
Keller 2	UG	7		25.50									
Küche	EG	8	16.20										
Treppe	EG/OG	9				2.50							
Eingang	EG	10				1.90							
Wohnzimmer	EG	11	26.40										
Abstellraum	OG	12		1.00									
Flur/Abstellraum	OG	13	5.90										
Bad	OG	14	9.10										
Flur/Abstellraum	OG	15	9.20										
Kinderzimmer	OG	16	13.90										
Kinderzimmer	OG	17	13.70										
Zimmer	DG	18	46.70										
2 PP Carport	EG										2.00	1'200.00	
Gartenmitn.	EG												
			<b>141.10</b>	26.50		4.40	0.00						
<b>ca.</b>				<b>167.60</b>				<b>172.00</b>	<b>0.00</b>	<b>172.00</b>	<b>150.00</b>	<b>22'365.00</b>	<b>1'863.75</b>
											+ NK CHF 45/m2		
<b>Wohnung 2 Fam. Wintzen</b>													
Keller 1	UG	19		65.20									
Waschküche	EG	20		12.80									
Küche	OG	21	21.40										
Familienzimmer	OG	22	43.50										
Flur	OG	23	8.70										
Schlafzimmer	OG	24	17.40										
WC	OG	25	1.70										
Wohnzimmer	OG	26	32.10										
Badezimmer	OG	27	7.60										
Flur/Büro	DG	28	41.10										
Gästezimmer	DG	29	25.90										
Elternzimmer	DG	30	44.30										
2 PP Carport	EG										2.00	1'200.00	
Gartenmitn.	EG												
			<b>243.70</b>	78.00		0.00	0.00						
<b>ca.</b>				<b>321.70</b>				<b>321.70</b>	<b>0.00</b>	<b>321.70</b>	<b>150.00</b>	<b>37'755.00</b>	<b>3'146.25</b>
											+ NK 25/m2		
<b>Estrich/Gewerbe</b>													
Flur	OG	31	4.10										
Gewerbe	OG	32	10.80										
Gewerbe	OG	33	3.30										

Gewerbe	OG	34	39.10										
Gewerme	OG	35	19.30										
1 PP aussen	EG									1.00	600.00		
			<u>76.60</u>	0.00	0.00	0.00							
ca.				<u>76.60</u>			<u>76.60</u>	0.00	<u>76.60</u>	50.00	<u>4'430.00</u>	369.17	

<b>Total Flächen</b>	<u>592.10</u> HNF	<u>716.70</u> NF	<u>726.90</u> NGF	<u>726.90</u> nutzbare/vermietbare Flächen									
<b>Total Mietwert soll</b>					155.19	<u>91'890.00</u>	7'657.50						

<b>Miete netto Ist</b>		p.M. netto	p.M. Nebenk.	
Gewerbe (Abzug 10 % für NK)		1'860.00	0.00	19'440.00
Wohnung 1		1'620.00	300.00	19'440.00
Wohnung 2		2'453.00	300.00	29'436.00
Atelier Estrich				0.00
<b>Total ist netto</b>				<u>68'316.00</u>

<b>Pro memoria Ertragswert Soll</b>	
Kapitalisierungsfaktor 3.05 %, Zuschlag Rückstellung/Risiko 0.55 % = Faktor 3,75 %	<u>2'450'400.00</u>
<b>Pro memoria Ertragswert Ist</b>	
Kapitalisierungsfaktor 3.05 %, Zuschlag Rückstellung/Risiko 0.55 % = Faktor 3,75 %	<u>1'821'760.00</u>

<b>RE/MAX COMMERCIAL</b>							
<b>OBJEKT: Zürcherstrasse 51, 8424 Embrach</b>						Datum: 31.5.2024	
<b>ANNÄHERUNG / KALKULATION ANLAGEKOSTEN / LANDWERT / PREISGESTALTUNG</b>						Ersteller: Robert Steiger	
RE/MAX Winterthur, Stadthausstrasse 123, 8400 Winterthur, Telefon 052 264 50 50, www.remax.ch, www.remax-winterthur.ch						Basis: Projektvorschlag Ivo Bürgin, Rorbas	
						Rev:	
Kostenstelle	Fr./Einheit	Menge	Kosten	Anteil	TOTAL		
1 Vorbereitungsarbeiten			40'000.00 Fr.	1	0.9 %	40'000.00 Fr.	
Zusatzkosten			0.00 Fr.	1	0.0 %	0.00 Fr.	
2 Gebäude Ausbau	850.00 Fr./m3	360.00 m3	306'000.00 Fr.	1	7.2 %	306'000.00 Fr.	
Neubau MFH	1000.00 Fr./m3	2'175.00 m3	2'175'000.00 Fr.	1	51.0 %	2'175'000.00 Fr.	
Untergeschoss	650.00 Fr./m3	1'310.00 m3	851'500.00 Fr.	1	20.0 %	851'500.00 Fr.	
4 Umgebung	200.00 Fr./m2	698.00 m2	139'600.00 Fr.	1	3.3 %	139'600.00 Fr.	
5 Baunebenkosten	Ansatz	8.0%	198'480.00 Fr.	1	4.7 %	198'480.00 Fr.	
6 Risiko / Verkauf / GU-Leistungen / EV	Ansatz	15.0%	550'587.00 Fr.	1	12.9 %	550'587.00 Fr.	
<b>Total Anlagekosten (ohne Land)</b>			<b>4'261'167.00 Fr.</b>		<b>100.0 %</b>	<b>4'261'167.00 Fr.</b>	
<b>BERECHNUNG LANDPREIS</b>							
Kostenstelle		Preis / Einheit / m2	Anzahl HNF ca.		TOTAL		
Verkauf: Wohnen		9'500.00 Fr.	500		4'750'000.00 Fr.		
Gewerbefläche		3'500.00 Fr.	160		560'000.00 Fr.		
Bastelraum		Fr.			0.00 Fr.		
Abstellplatz		0.00 Fr.			0.00 Fr.		
PP		30'000.00 Fr.	12		360'000.00 Fr.		
					<u>5'670'000.00 Fr.</u>		
J. Total Anlagekosten (ohne Land)					4'261'167.00 Fr.		
Resultierender Betrag BKP 0 (Grundstück)					1'408'833.00 Fr.		
J. Gebühren (gerundet)				0.1 %	5'670.00 Fr.		
<b>Resultierender Grundstückspreis</b>	ca.		<b>715.00 m2</b>		<b>1'403'163.00 Fr.</b>		
>>> Resultierender m2-Preis = <b>1'962.47 Fr./m2</b>							
<b>PRO MEMORIA VIA ERTRAGSWERT NEUE FLÄCHEN</b>							
Wohnen		275.00 Fr.	500		137'500.00		
PP		1'800.00 Fr.	12		21'600.00		
					<u>158'100.00</u>		
Faktor 3.75 %					4'242'666.67		
Kosten ohne Verkauf und Gewerbe, Standard Mieta					<u>3'200'000.00</u>		
Resultierender Grundstücksmehrwert					<u>1'042'666.67</u>		
>>> Resultierender m2-Preis	=	<b>1'458.28 Fr./m2</b>	ca.	<b>715.00 m2</b>			

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>ID</b>	110161064-69
<b>Objektart</b>	Investition / Promotion
<b>Strasse und Nr.</b>	Zürcherstrasse 51
<b>PLZ und Ort</b>	8424 Embrach
<b>Baujahr</b>	1864
<b>Umbau</b>	1985/6
<b>Technisches Baujahr</b>	2005
<b>Kat.-Nr.</b>	4359 (+1/2 an 4360)
<b>Grundstücksgrösse</b>	1'141 m <sup>2</sup>
<b>GVZ Kubatur</b>	2'348 m <sup>3</sup>
<b>Versicherungswert</b>	CHF 1'834'396
<b>Hauptnutzflächen ca.</b>	592 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossflächen ca.</b>	727 m <sup>2</sup>
<b>Parkierung</b>	z.Zt. 6 PP

## ENERGIEINFORMATIONEN

<b>Heizungsart</b>	Oelzentralheizung
<b>Heizkraftstoff</b>	Oel
<b>Heizverteilung</b>	Radiatoren
<b>Zusatzheizungen</b>	Kachelofen, Cheminées

## KENNZAHLEN

<b>Mietertrag ist netto</b>	CHF 68'316.--
<b>Mietertrag soll netto</b>	CHF 91'891.--
<b>Reserveland ca.</b>	715 m <sup>2</sup> (!)

## PREIS

<b>VB (dem Meistbietenden)</b>	CHF 2'500'000
--------------------------------	---------------

## WEITERES

- Es sind keine Hypotheken zu übernehmen
- Verfügbar per sofort / nach Absprache
- Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen
- Es wird ein Direktverkauf ohne Vorbehalte favorisiert
- Ablauf:
  - Unterlagen und Objektstudium
  - Besichtigung virtuell
  - Nachweis Finanzierbarkeit
  - Besichtigung geführt / koordiniert
  - Angebot mit Finanzierungsnachweis
  - Reservation / Kaufvertrag

## MIETERSPIEGEL

### Gewebe EG (blau)

Musliu, Elite Reinigung  
Nutzfläche ca. 151 m<sup>2</sup>  
2 PP  
unbefristet, 3-monatlich kündbar

### Wohnung, 5,5 Zimmer (grün)

Kameraj Burim  
Nutzfläche ca. 172 m<sup>2</sup>  
2 PP  
unbefristet, 3-monatlich kündbar

### Wohnung, 5,5 Zimmer (rot)

Familie Wintzen  
Nutzfläche ca. 322 m<sup>2</sup>  
2 PP  
gekündigt per 30.9.2024

### Gewerbe / Lager OG (schwarz)

Nutzfläche ca. 77 m<sup>2</sup>  
2 PP  
frei (Eigentümergebrauch)

## HINWEISE

Wir sind vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf beauftragt und stehen Interessenten jederzeit zur Verfügung. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer ist nicht erwünscht und führt zum Ausschluss vom Kaufverfahren.

Drittmakler oder generelle Tippgeber sind gebeten, allfällige Interessenten dem beauftragten Makler mitzuteilen. Er ist gerne bereit, erfolgreiche Tipps entsprechend den Gepflogenheiten gut zu entschädigen. Eine Drittverwendung dieser Unterlage oder der Verkaufsinformation unter eigenem Namen ist bitte zu unterlassen.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.





## RE/MAX COMMERCIAL

Rund um Immobilien nötig sind hohe Standards und bei Bedarf der Beizug weiterer Fachkompetenzen. Deshalb sind Gewerbe, Industrie, Investition und Projekte die Domäne der Commercial-Spezialisten. Sie sind die kompetentesten Makler im gesamten Netzwerk RE/MAX und verfügen über ein fundiertes Wissen und viel Erfahrung.

Robert "Tschöbi" Steiger ist ein Mann der ersten Stunde im Netzwerk RE/MAX Schweiz und seit über 30 Jahren am Markt erfolgreich aktiv. Er meint dazu aber: "Erfahrung ist nicht alles. Man kann Dinge auch ein Leben lang falsch machen. Neugierde und Begeisterung sind deshalb für mich selbstverständlich, ebenso, meine eigenen Grenzen zu kennen." Er - übrigens selbständiger Makler / Lizenznehmer - freut sich auf Sie.



### Robert "Tschöbi" Steiger

Notarpatentinhaber / dipl. Betriebs-  
ökonom / Fiduciario immobiliare (TI)

M +41 79 416 69 36

T +41 52 264 50 50

E robert.steiger@remax.ch

### Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

