

# Lufingen

## Bauernhausteil mit Ausbaupotential



**immo**  
**MARTI**  
**IMMOBILIEN**  
-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH  
Michael Marti  
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard  
Tel. 052 338 11 44  
[www.immomarti.ch](http://www.immomarti.ch), [info@immomarti.ch](mailto:info@immomarti.ch)

- Haus mit viel Charme
- Viele Ausbaumöglichkeiten
- Baujahr vor 1812
- 577 m2 Land
- 1'047 m3 Bauvolumen
- Den Flughafen, Zürich und die Natur schnell erreichbar

Stand: 15.06.2023



Im alten Dorfkern von Lufingen, verkaufen wir diesen nicht alltäglichen, historischen Bauernhausteil.

Wenn Sie ein Liebhaber oder eine Liebhaberin von Gebäuden mit Geschichte sind, dann bieten sich Ihnen hier unzählige Möglichkeiten, diesem Haus neues Leben einzuhauchen. Raum ist sicher genügend vorhanden.

Mich persönlich fasziniert dieses Haus aus verschiedenen Gründen.

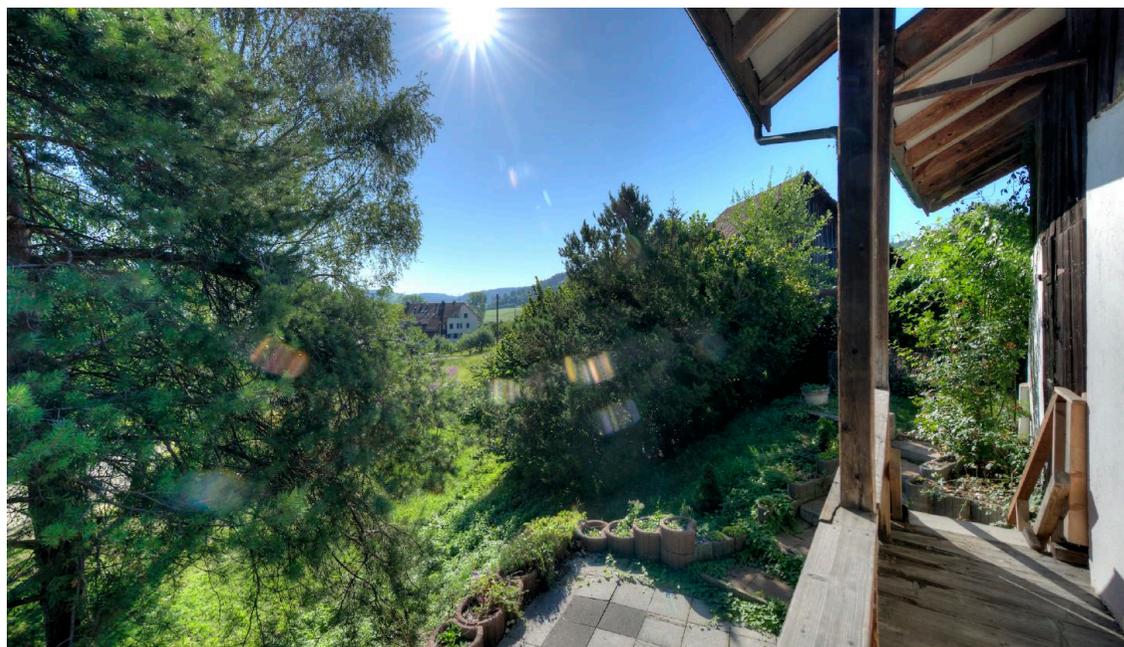
- Haus mit viel Charme und Charakter
- Viele Räume und dadurch viel Ausbaupotential
- Idyllisch und erhöht am Bach
- Modernes Wohnen in altem Gemäuer möglich

Das Haus wurde vor 1812 gebaut. In diesem Jahr wurde die kantonale Gebäudeversicherung eingeführt. Es ist somit ein Haus mit einer langen Geschichte.

Doch überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten am besten selbst, von den Möglichkeiten, welche Ihnen dieses nicht ganz alltägliche Haus bietet.

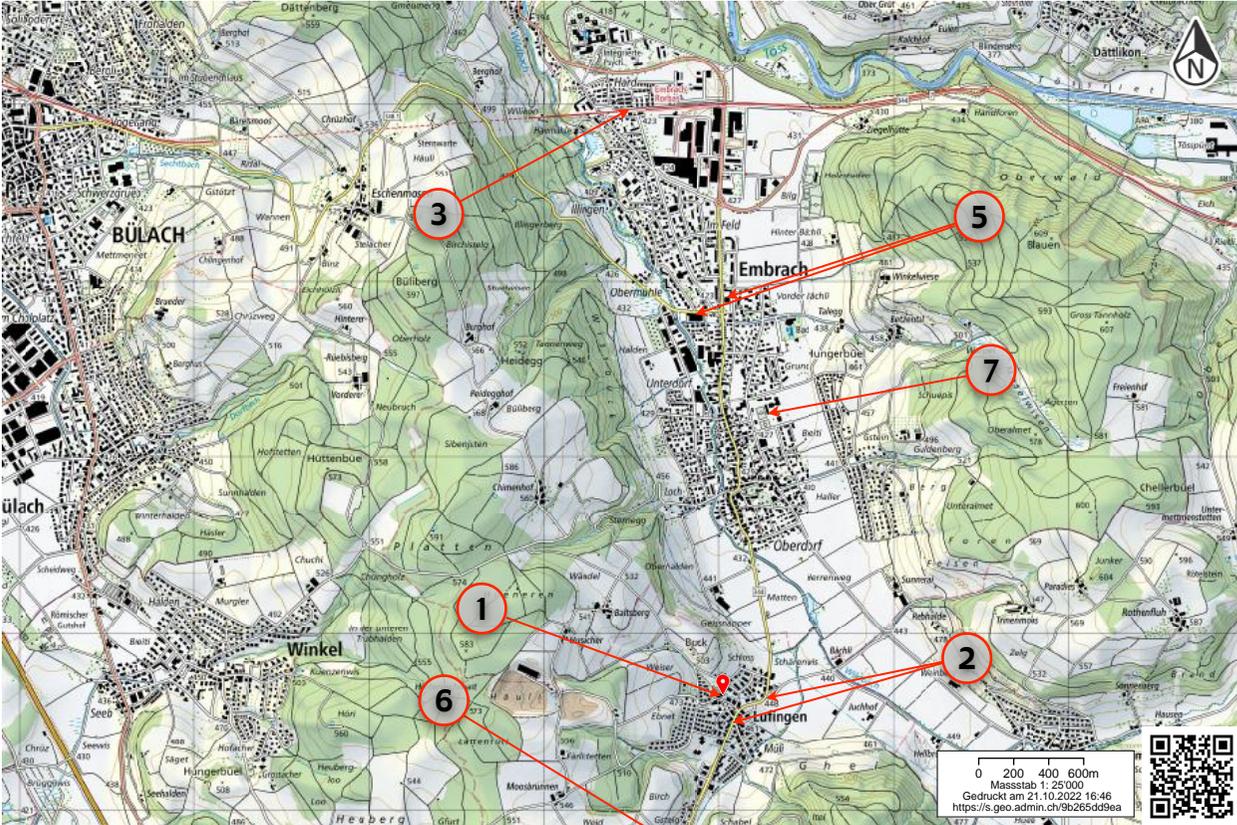
## Inhaltsverzeichnis

<b>Seite</b>	
<b>4</b>	<b>Situation/Umgebung</b>
<b>6</b>	<b>Katasterplan</b>
<b>8</b>	<b>Impressionen vom Haus</b>
<b>24</b>	<b>Grundrisse</b>
<b>28</b>	<b>Technische Daten</b>
<b>29</b>	<b>Gebäudeversicherung</b>
<b>30</b>	<b>Grundbuchauszug</b>
<b>37</b>	<b>Notizen</b>
<b>39</b>	<b>Verkaufspreis/Ablauf</b>
<b>40</b>	<b>Anhang - Gutachten</b>
<b>52</b>	<b>Ergänzungen zum Gutachten</b>



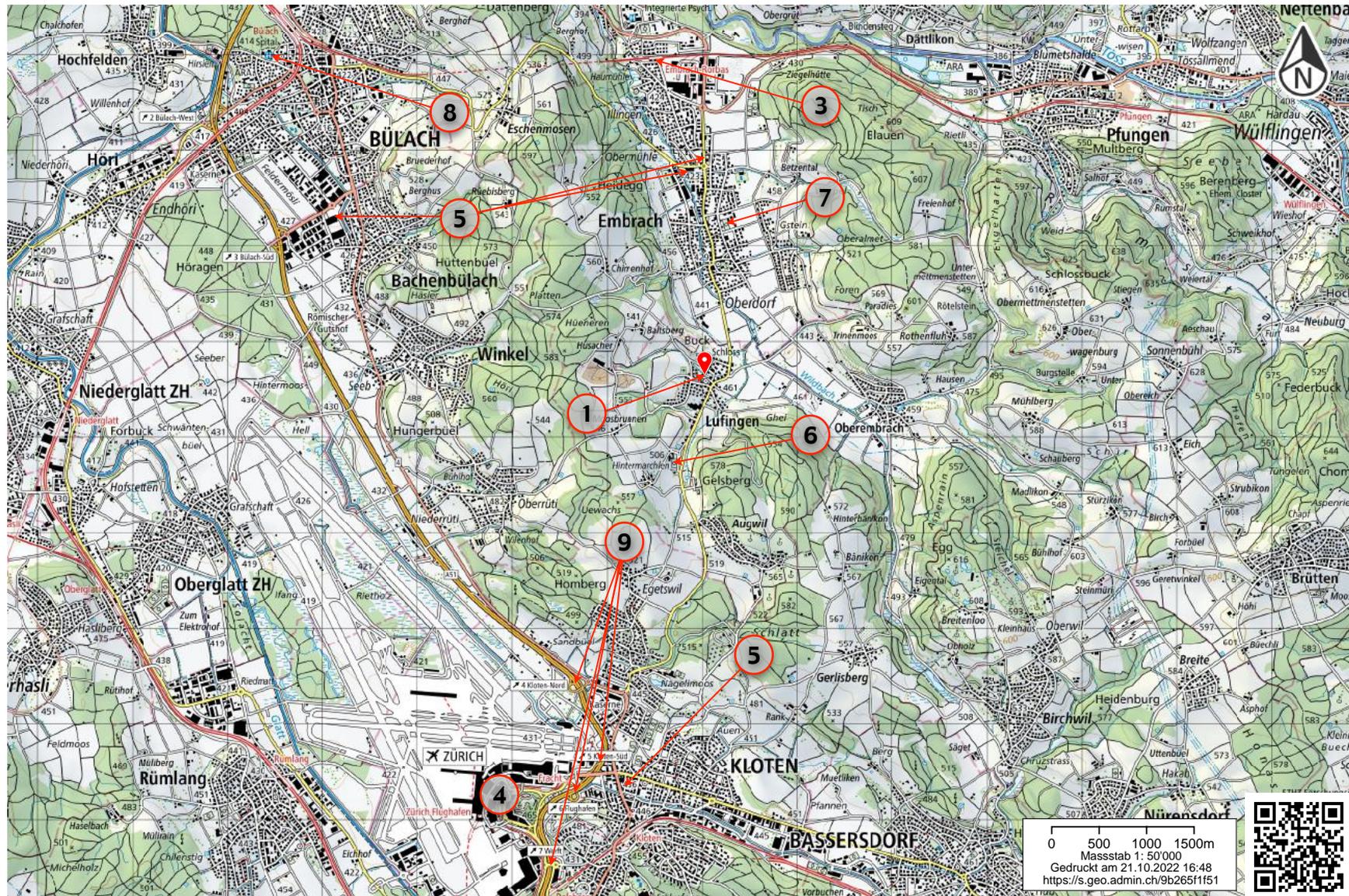
# Situation/Umgebung

- 1. Ihr neues Zuhause
- 2. Bushaltestellen
- 3. Bahnhof Embrach
- 4. Flughafen mit Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten
- 5. Einkaufsmöglichkeiten (Grossverteiler)
- 6. Schule Lufingen
- 7. Oberstufe Embrach
- 8. Spital Bülach
- 9. Autobahnanschlüsse



www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
 Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <http://www.disclaimer.admin.ch>  
 Schweizerische Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederazione Svizzera  
 Confederaziun svizra  
 In collaboration with the cantons



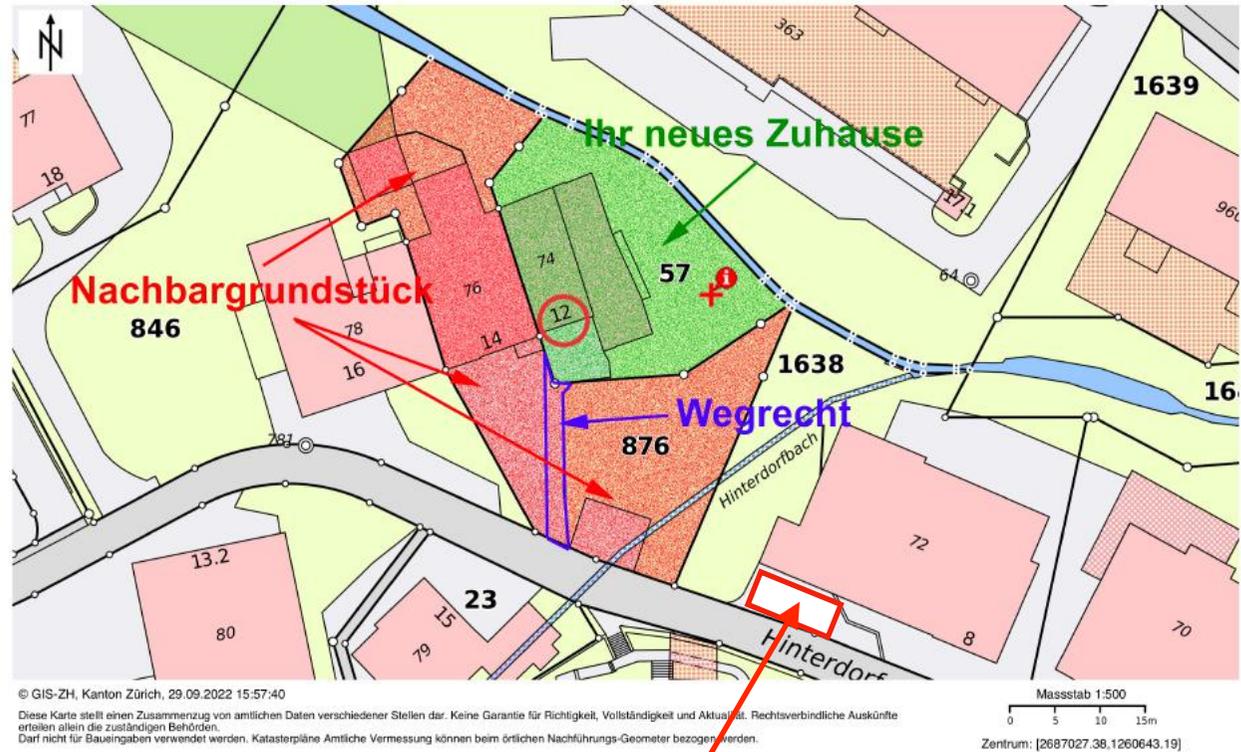




Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe

Hinterdorfstrasse 12,  
Lufingen  
577 m2 Land



Das Haus mit dem skizzierten Wegrecht.  
Bei einer Aussenbesichtigung parken Sie bitte HIER.

# Kataster-Plan



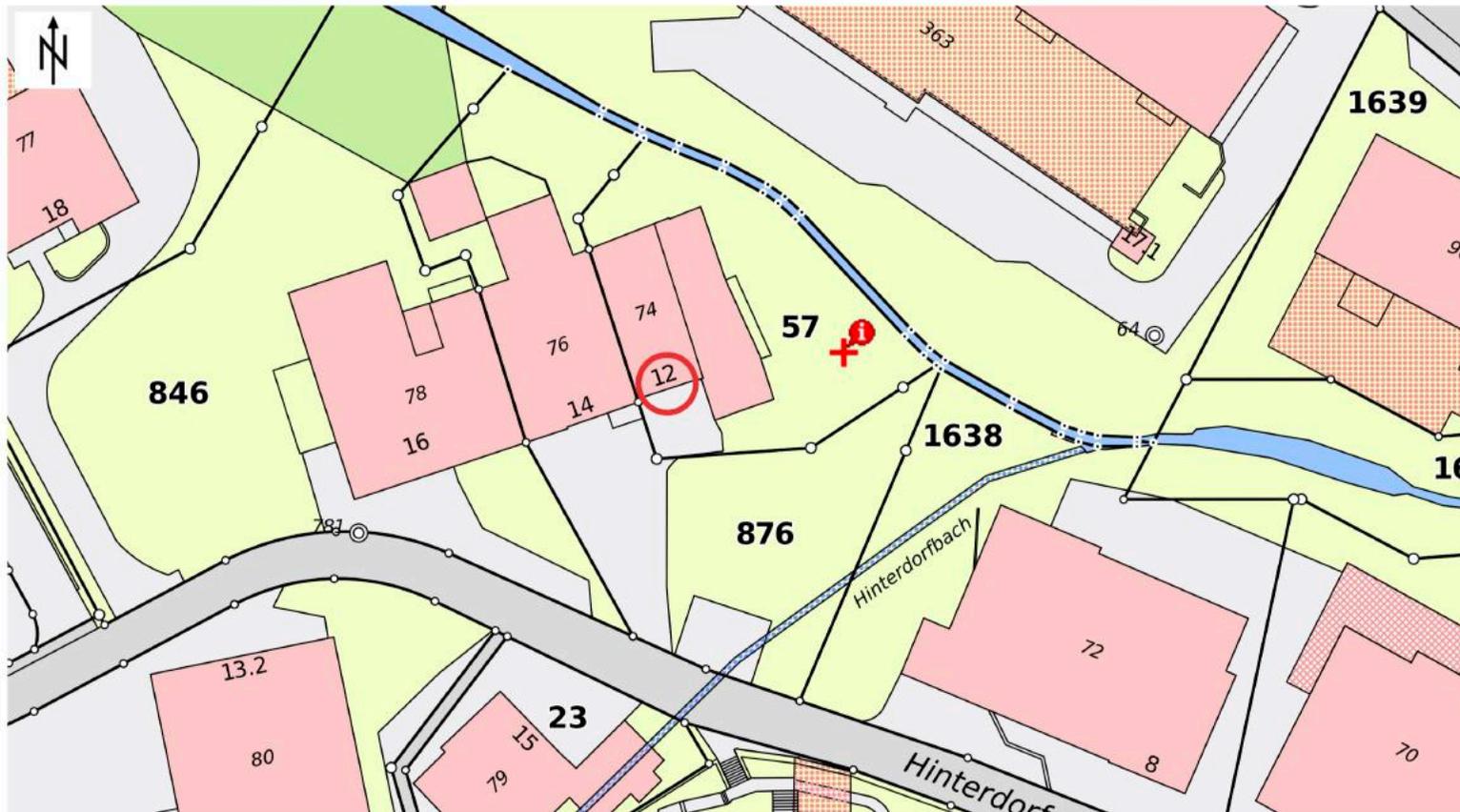
Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**

Hinterdorfstrasse 12,  
Lufingen

577 m<sup>2</sup> Land



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.09.2022 15:57:40

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2687027.38,1260643.19]

## Impressionen vom Haus



Hauptansicht des Hauses mit dem Garagen-Anbau und dem Parkplatz davor



Seitenansicht mit der Garage



Vorplatz im Erdgeschoss mit der Küche links, dem Wohnzimmer in der Mitte, und dem Hauszugang rechts



Wohnzimmer mit dem ...



... Kachelofen



Küche mit der Feuerstelle für den Kachelofen



Zimmer mit dem kleinen Sitzplatz und dem Abgang in den Keller



Keller



Schlafzimmer im Obergeschoss



Vorplatz im Obergeschoss



„Doppelzimmer“ im Obergeschoss



Das grosse Dachzimmer



Das grosse Dachzimmer



„Werkstatt“ mit der Treppe auf die „Galerie“  
Die folgenden Räume befinden sich im Anbau



Bad



Bad



Die Garage mit der Oel-Heizung  
Für ein Auto hat es aktuell in der Garage keinen Platz



Blick vom Laubengang ins Grüne



Der ausbaubare Raum im Estrich

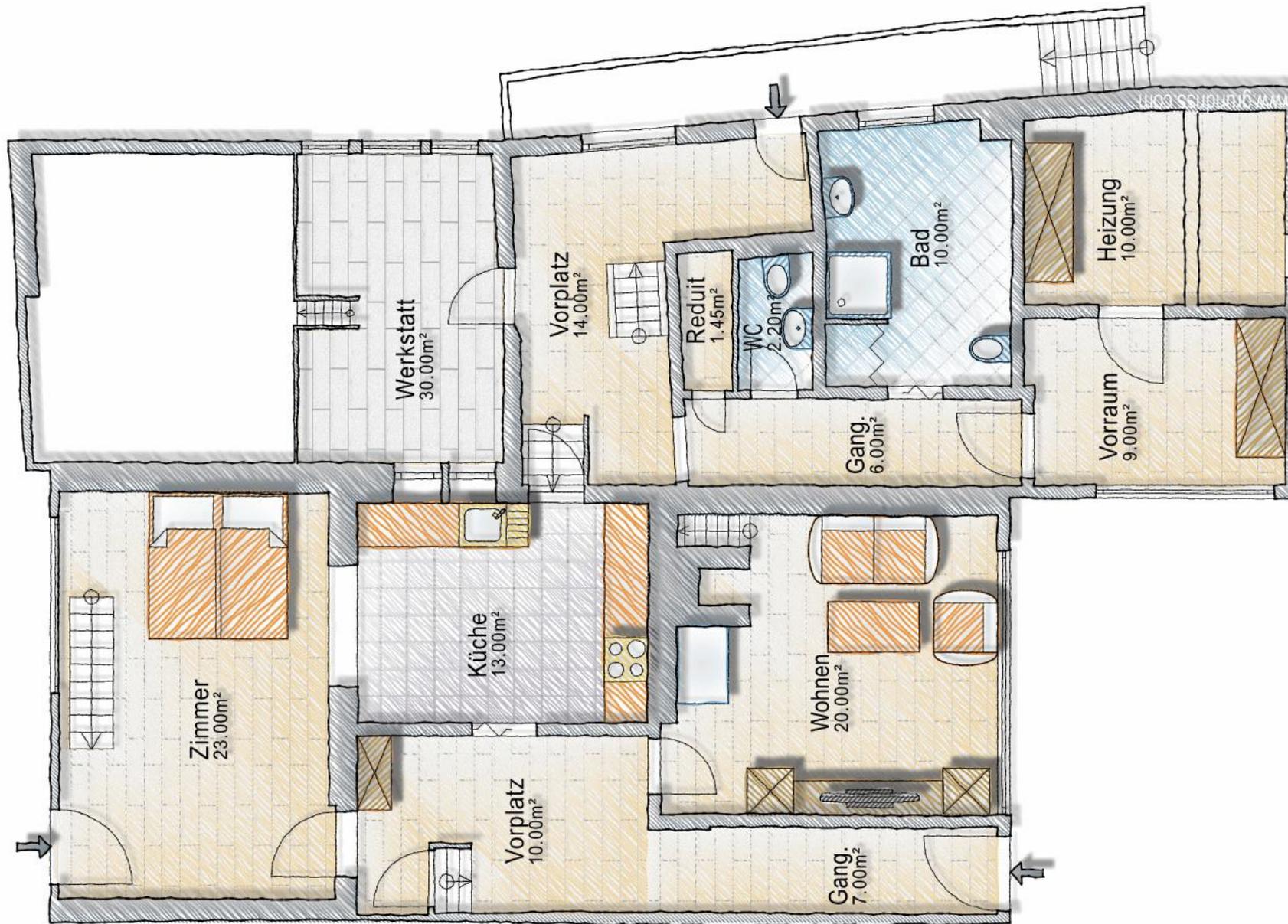


Der ausbaubare Raum im Estrich

## Erdgeschoss

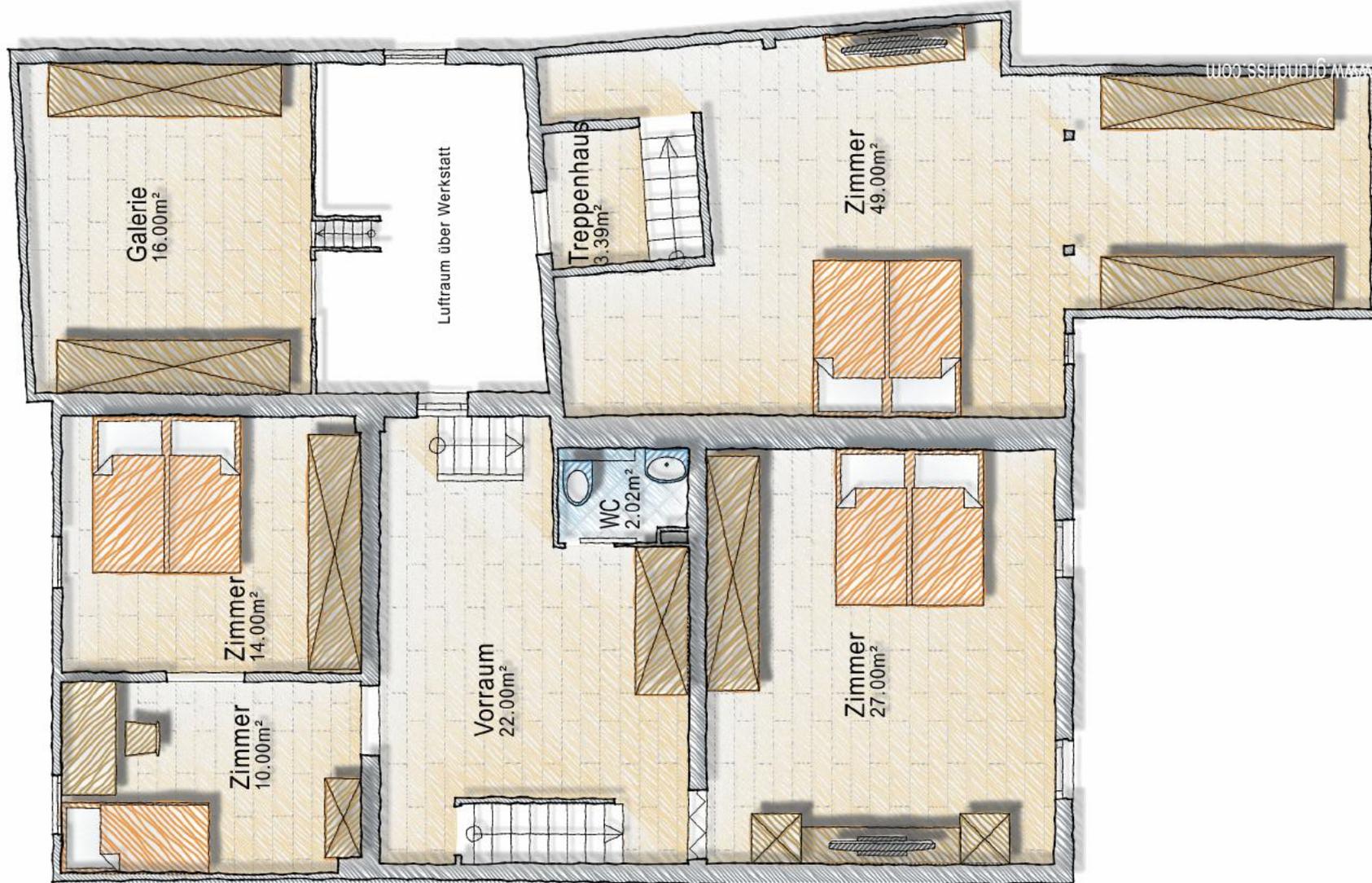


Die Grundrisse können etwas vom tatsächlich gebauten Haus abweichen. Sie dienen lediglich der besseren Orientierung. Die hier abgebildeten Pläne können Sie auf der Homepage als PDF herunterladen. ([www.immomarti.ch/lufingen](http://www.immomarti.ch/lufingen))



# Obergeschoss





## „Technische Daten“

- Baujahr, vor 1812 (Beginn der GVZ)
- 577 m<sup>2</sup> Land
- 1'047 m<sup>3</sup> Bauvolumen (GVZ)
- Das Haus ist im "kommunalen Inventar" der Gemeinde Lufingen (siehe Anhang)
- Oel-Zentralheizung, Radiatoren
- Kachelofen im Wohnzimmer
- viele Räume und Ausbaupotential
- Das Haus ist renovationsbedürftig



# Anzeige der 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

**P.P.** CH-8050 Zürich Post CH AG  
**A-PRIORITY**

**SICHERN & VERSICHERN**

Policen-Nr. 126075  
Gemeinde/Quartier Lufingen  
Grundstück-Nr. 063.57

7. Mai 2021

**760'000**

**Übersicht Versicherungspolice**

Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF**  
Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Lufingen	063-00074	Hinterdorfstrasse 12 8426 Lufingen 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 05.09.2012 Schätzgrund: Revision	1'047	74'146	760'000



204 1/1 X

1 / 1

# Grundbuchauszug (inkl. dem Wortlaut der Dienstbarkeiten)

Grundbuchamt Embrach

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Lufingen	277	CH967735627446	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	5	77	Kataster 57, Plan 2, Lufingen Gesamtfläche			
	1	90	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 06300074, Hinterdorfstrasse 12			
	3	47	Bodenbedeckung Gartenanlage			
	1	40	befestigte Fläche			
		90	Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.						
1.1.				26.04.2021	71	
1.2.				26.04.2021	71	
1.3.				26.04.2021	71	
1.4.				26.04.2021	71	
1.5.				26.04.2021	71	
1.6.				26.04.2021	71	
2.				30.08.1994	58	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Rechtswirksame Eintragungen

21.10.2022, 10.29 Uhr

Grundbuchamt Embrach

Grundbuch	Blatt	EGRID				2/3	
Lufingen	277	CH967735627446					
<b>Vormerkungen</b>							
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine							
<b>Dienstbarkeiten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht zulasten Blatt 278, Kataster 876, EGRID CH793577766215, Lufingen	11.11.1975	32	CH7795-0000-0008-61976			
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 278, Kataster 876, EGRID CH793577766215, Lufingen	22.09.1976	72	CH7795-0000-0008-61875			
<b>Grundlasten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger	Pfandsomme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	300'000.00	M9	1	16.07.1982	37	CH7795-0000-0000-24260	1
<b>Bemerkungen</b>							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	30.08.1994	59	CH7795-0000-0000-24260			

Rechtswirksame Eintragungen

21.10.2022, 10.29 Uhr

Grundbuchamt Embrach

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Lufingen	277	CH967735627446	

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	21.10.2022, 10.29 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

21.10.2022, 10.29 Uhr

Servitutenprotokoll EREID CH7795-0000-0008-61976

**Grunddienstbarkeit**

**Durchleitungsrecht**

zugunsten  
Blatt 277, Kataster 57, EGRID CH967735627446, Lufingen  
zulasten  
Blatt 278, Kataster 876, EGRID CH793577766215, Lufingen

Der jeweilige Eigentümer der begünstigten Liegenschaft hat das Recht, durch die belastete Liegenschaft eine Kanalisationsleitung durchzuführen. Die Leitung ist im Plan Beleg 1975/33 rot eingezeichnet.

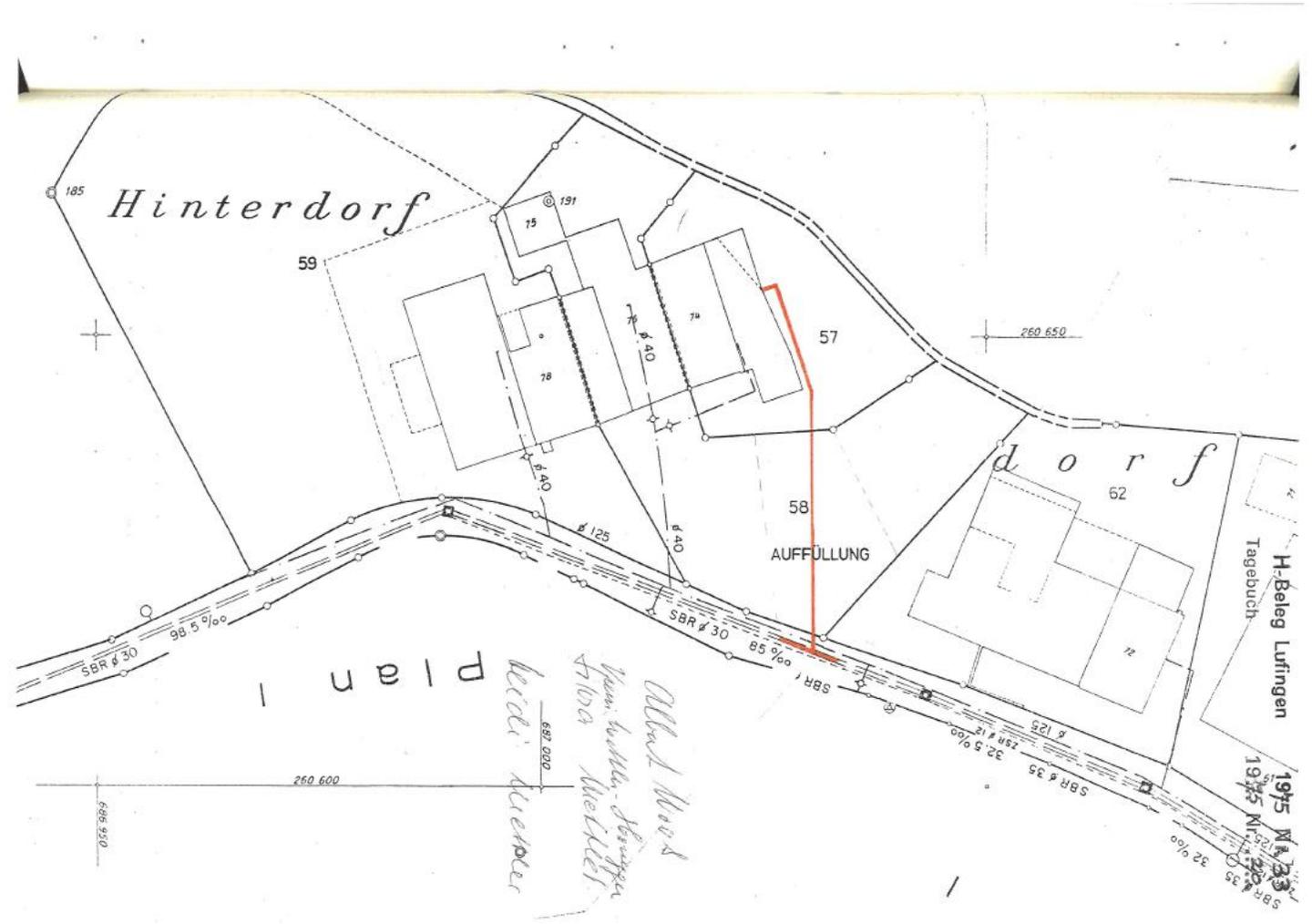
Er ist berechtigt, die belastete Liegenschaft für die Erstellung und den Unterhalt der Leitung jederzeit soweit nötig in Anspruch zu nehmen. Nach Abschluss der Arbeiten hat er jeweils den ursprünglichen Zustand des Landes wieder herzustellen.

Dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft steht seinerseits das Recht zu, in seiner Liegenschaft an die Leitung auf eigene Kosten anzuschliessen. Dabei hat er jeglichen durch den Anschluss verursachten Schaden allein zu tragen.

Wird vom Anschlussrecht Gebrauch gemacht, muss die Anlage, soweit sie den Beteiligten gemeinsam dient, zu gleichen Teilen unterhalten werden.

Verlangt der belastete Grundeigentümer aus irgendeinem Grunde die Verlegung der Anlage, so gehen sämtliche dadurch entstehenden Kosten voll zu seinen Lasten.

Lufingen, 11.11.1975, Beleg 32  
Plan Beleg 1975/33



Servitutenprotokoll	EREID CH7795-0000-0008-61875
<b>Grunddienstbarkeit</b>	
<b>Fuss- und Fahrwegrecht</b>	
zugunsten Blatt 277, Kataster 57, EGRID CH967735627446, Lufingen	
zulasten Blatt 278, Kataster 876, EGRID CH793577766215, Lufingen	
<hr/>	
Der jeweilige Eigentümer der begünstigten Liegenschaft hat das Fuss- und Fahrwegrecht über den zwischen derselben und der Hinterdorfstrasse befindlichen Hofraum der belasteten Liegenschaft.	
Lufingen, 22.09.1976, Beleg 72	



Für richtigen Auszug



GRUNDBUCHAMT EBRACH

Bruno Thalmann  
Notariatsassistent





## Verkaufspreis/Ablauf

- Preis: Fr. 790'000.—
- Bezug: Per sofort oder nach Vereinbarung
- Besichtigung: Für die Besichtigungen haben wir „Blöcke“ vorgesehen und dafür einen Doodle eingerichtet. Es wird keine Massenbesichtigungen geben.



- Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 20'000.-- fällig. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) benötigt.
- Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:  
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.  
15% I Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)  
65% II Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden



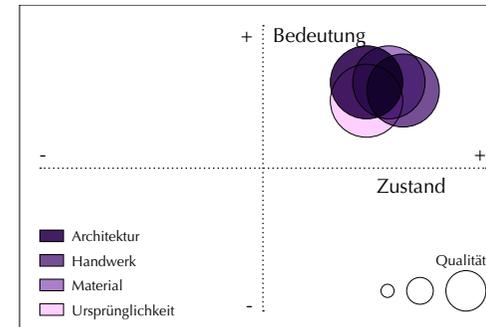
# Anhang - Gutachten

Element : RB00074A000\_01 : Aussenbereich



16.05.2022

Priorität



## Würdigung

Das Gebäudeäussere des Wohnhauses stammt in seinem Kern aus dem 18. Jahrhundert. Es wurde gegen Osten stetig erweitert und umgebaut.

*Keine Veränderungen, allenfalls eine Schlepplukarne, da auch bei den Nachbarhäusern welche erstellt wurden (Versuch)*

## Schlussfolgerung

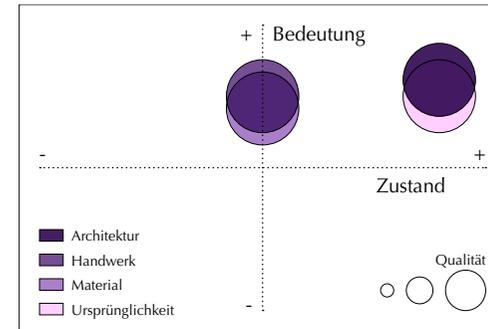
Das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses ist in seinem Aussenwänden mit der Form des Daches (strassenseitig geschlossen), der Lage und Grösse der historischen Tür- und Fensteröffnungen samt Rahmung zu erhalten (v.a. das strassenseitige Reihenfenster).

Element : RB00074H000\_01 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Die Trag- und Stützkonstruktion sowie die Lage der Geschosdecken inkl. der historischen Balkendecken des Kernbaus datieren ins 18. und 19. Jahrhundert.

*Treppe darf geöffnet und wenn möglich, weniger steil gebaut werden*

*Zimmerböden dürfen begradigt werden*

*Wohnzimmerdecke ist aus Styropor...*

Schlussfolgerung

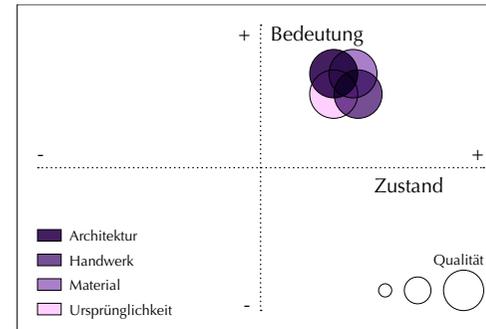
Die noch vorhandene historische Trag- und Stützkonstruktion sowie die Balkendecken sollten in ihrer Struktur und Substanz sowie an ihrer Lage erhalten werden.

Element : RB00074A000\_03 : Aussenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Das Ökonomieanbauten gehen auf einen frühen geteilten Stallbereich des 18. Jahrhunderts zurück und wurden stetig verändert.

*Struktur und Optik inkl. Laubengang sollten erhalten bleiben*

*Vom unteren Keller sind keine Fotos in der Dokumentation*

Schlussfolgerung

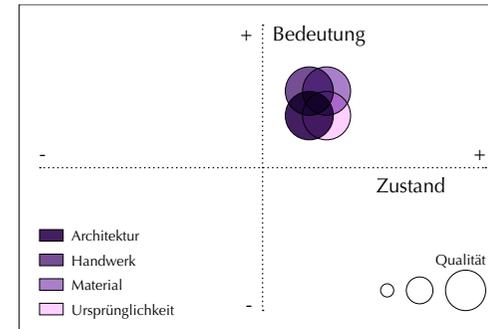
Die Ökonomieanbauten sind in ihrer Kubatur und Materialisierung strukturell und das Sockelgeschoss in seiner historischen Substanz, wo vorhanden, zu erhalten.

Element : RB00074H000\_04 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Das Wohnhaus wurde stetig im 19. Jahrhundert um einen Ökonomieteil und Werkstattbereich erweitert. Die Oberflächen wurden im 20. Jahrhundert erneuert.

*Standort der Küche darf verändert werden*

Schlussfolgerung

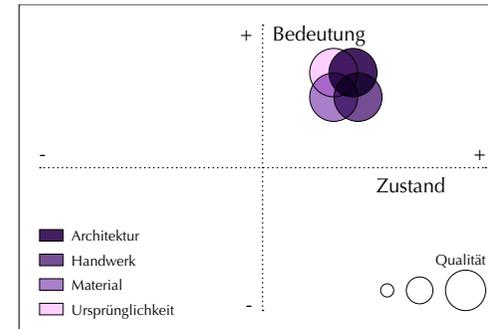
Sofern keine wertvolle historische Substanz unter der Abdeckung zum Vorschein kommt, ist der Teil strukturell aber nicht substanziell zu erhalten.

Element : RB00074H000\_07 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Der historische Balkenkeller stammt sicher aus dem 19. Jahrhundert.

*Keine Ahnung was daran schützenswert sein soll...  
Der Raum sollte aber erhalten bleiben, der zu  
erhaltende Zugang ist für mich fraglich, denn der war  
vor dem Anbau von aussen  
Man kann aber sicher einen tollen Weinkeller daraus  
machen;-)*

Schlussfolgerung

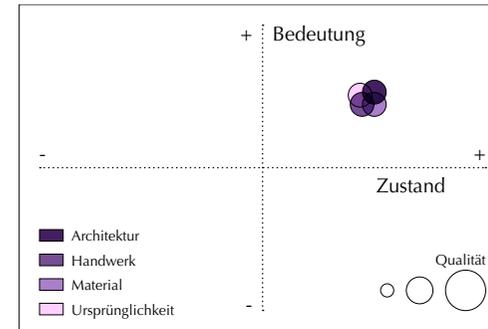
Er ist in seiner Substanz sowie der Lage seiner Zugänglichkeit zu erhalten.

Element : RB00074A000\_04 : Aussenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Der Vorgartenbereich wurde vor allem im 21. Jahrhundert verändert.

*Es ist sicher auch im Interesse des Käufers, dass die Aussenanlage zum Haus passend gestaltet wird*

Schlussfolgerung

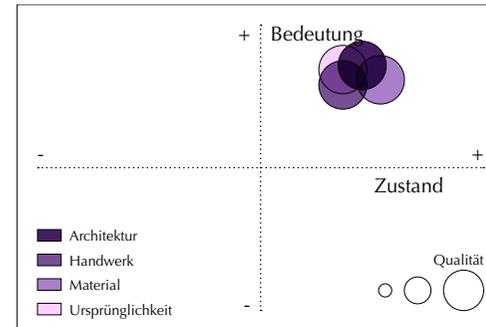
Er ist als zum Objekt stimmiger Aussenraum zu erhalten und darf die Wirkung des Schutzobjektes nicht beeinträchtigen.

Element : RB00074A000\_06 : Aussenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Die Garage entstand 1951 anstelle des ehemaligen Waschhauses von 1942.

*Ich empfehle, die Heizung zu ersetzen und auch umzuplatzieren, um eine nutzbare Garage zu erhalten  
Der Platz davor dient als Parkplatz*

Schlussfolgerung

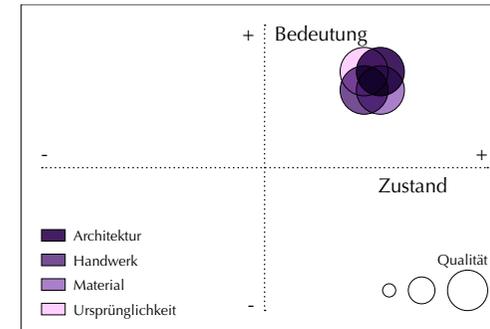
Im Falle eines Neubaus ist sie in ihrer bestehenden Kubatur zu ersetzen.

Element : RB00074H000\_02 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Das Dachwerk wurde im frühen 20. Jahrhundert erneuert.

*Fenster auf Fassadenseite , ev. Schlepplukarne nach vorne (siehe Bemerkungen Seite 40), Schlepplukarne nach hinten ist möglich*

Schlussfolgerung

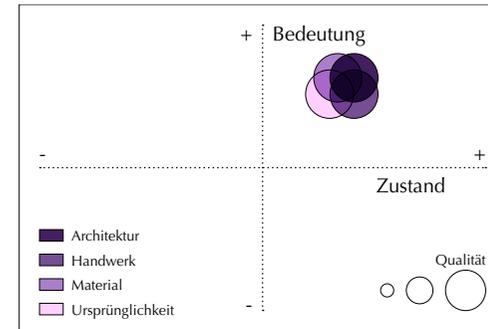
Das Dachwerk kann bei Bedarf erneuert werden. Es ist aber gut und intakt erhalten.

Element : RB00074H000\_03 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



### Würdigung

Die zweiraumtiefe Struktur sowie der zentrale grosse Erschliessungsflur im Erd- und ersten Obergeschoss haben sich aus dem 19. Jahrhundert erhalten.

*Siehe Seite 41*

### Schlussfolgerung

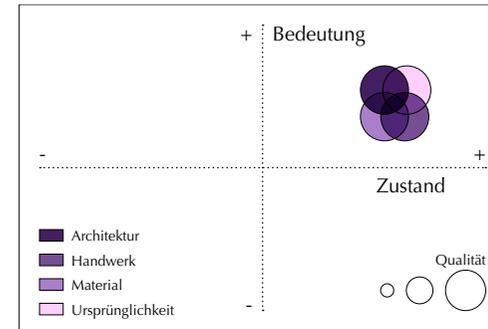
Diese charakteristische Grundrisstruktur des 19. Jahrhunderts ist zu bewahren.

Element : RB00074H000\_06 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

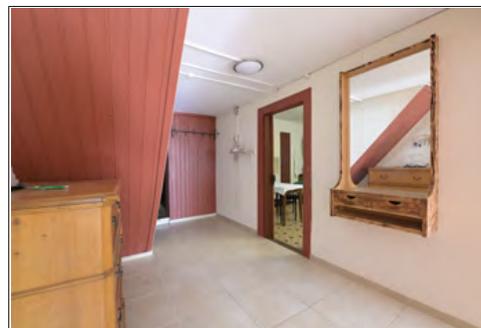
Die Erschliessungsstruktur mit einläufigen Treppen dürfte aus dem 20. Jahrhundert stammen.

*WC auf dem Vorplatz im Obergeschoss kann entfernt oder verändert werden*

Schlussfolgerung

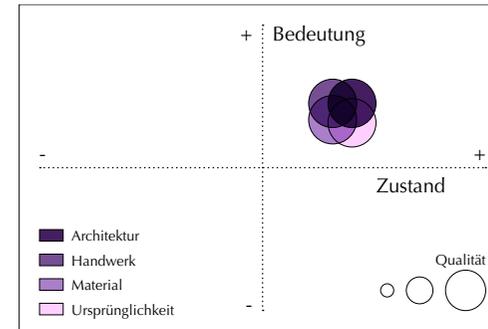
Die vertikale Erschliessung ist an ihrer Lage zu erhalten und ansonsten so zu wählen, dass so wenig historische Substanz wie möglich zerstört wird.

Element : RB00074H000\_08 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Die historischen Ausstattungselemente wurden im 20. Jahrhundert mehrheitlich verändert und erneuert.

*Der Kachelofen ist lediglich „erhaltenswert“*

Schlussfolgerung

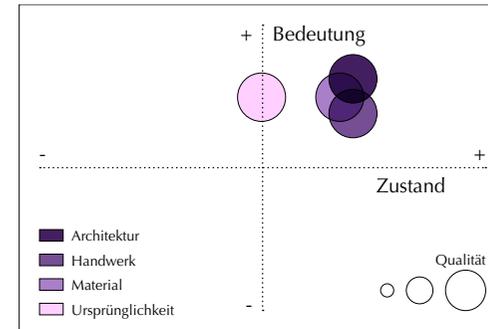
Beachtenswert sind der historische Kachelofen des frühen 20. Jahrhunderts und die seitliche Ofentreppe sowie die profilierten historischen Türrahmen. Sie sind idealerweise zu erhalten.

Element : RB00074H000\_05 : Innenbereich



16.05.2022

Priorität



Würdigung

Die Küchen und Bäder wurden nachträglich erneuert.

*Die Küche und die Badezimmer dürfen versetzt werden*

Schlussfolgerung

Sie sind vom Schutz ausgeschlossen.

## Ergänzungen zum Anhang

*Die blauen Ergänzungen und Kommentare sind das Ergebnis der Begehung mit den Bau-Behörden der Gemeinde Lufingen vom 5. Oktober 2022.*

Es gibt noch ein „Denkmalpflegerisches Gutachten“ mit 41 Seiten, welches wir ernsthaften Interessenten gerne bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort als gedrucktes Exemplar aushändigen.

Der Bauernhausteil ist im „kommunalen Inventar der Gemeinde Lufingen“ aufgeführt.

