



**Verkaufspreis:
CHF 1'550'000.-**



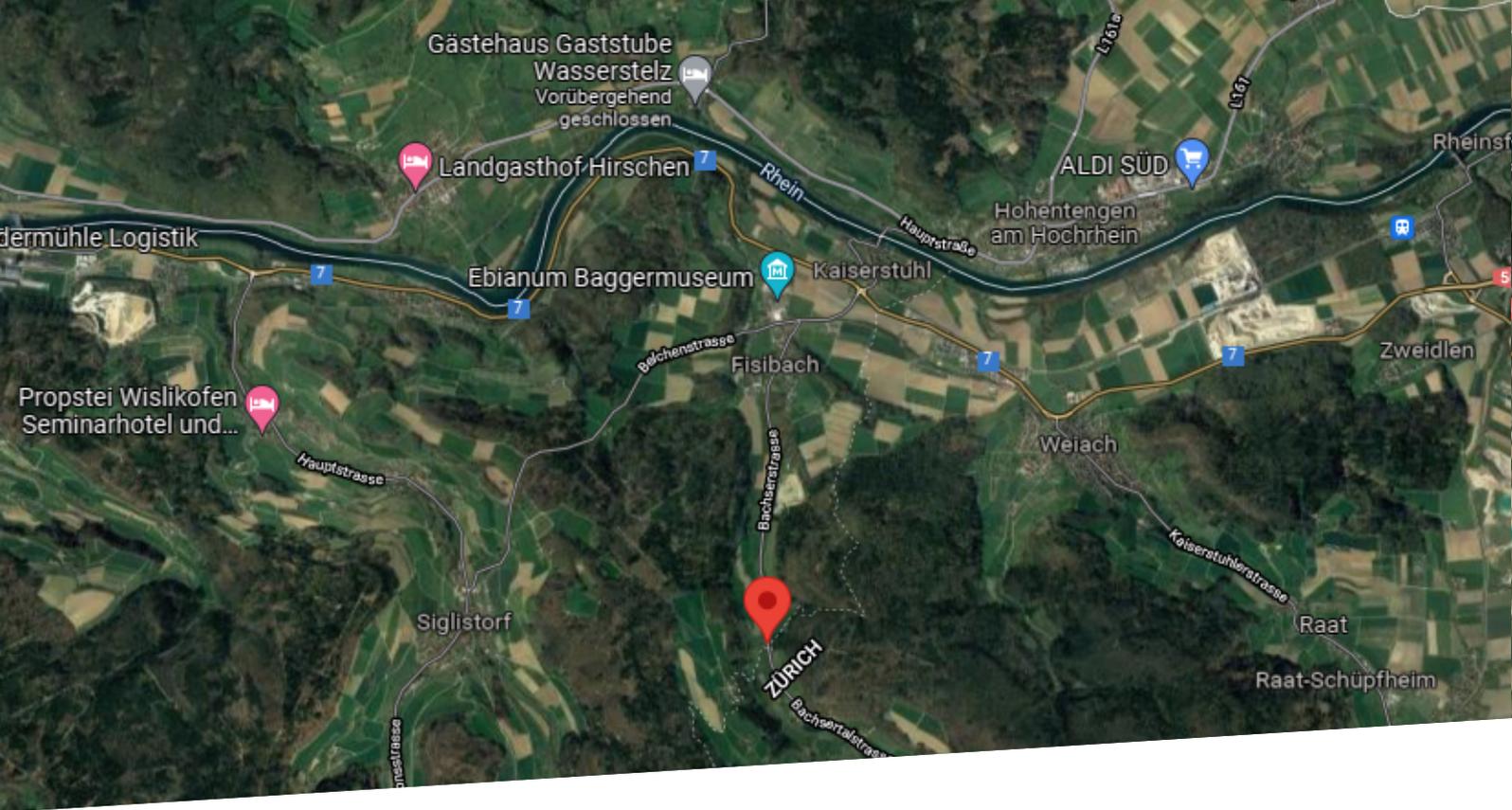
LIFE IMMOBILIEN &
GENERALUNTERNEHMUNG AG

www.lifequ.ch

GRUNDSTÜCK IN DER NATUR UND VERKEHRSGÜNSTIGER LAGE

In Fisibach, an der Bachserstrasse 4

Laut Life Berechnung ist bei einer Nettowohnfläche von 1405m² eine Überbauung mit bis zu 14 Einheiten inkl. Tiefgarage möglich.



GRUNDSTÜCK IN FRISIBACH BACHSERSTRASSE 211



LIFE IMMOBILIEN &
GENERALUNTERNEHMUNG AG

www.lifegu.ch

Über den Ort

Das Dorf liegt rund einen Kilometer südlich des Rheins. Frisibach ist ein Grenzort zu Deutschland, es trennt Sie eine kurze Autofahrt von fünf Minuten zur Grenze. Frisibach ist über die Hauptstrasse zwischen Basel und Winterthur leicht erreichbar, wobei das Dorf unmittelbar vom Durchgangsverkehr betroffen ist.

Öffentlicher Verkehr

Ebenfalls hat man eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs. Die Bushaltestelle ist nicht weit entfernt und am Wochenende verkehrt ein Nachtbus. Der nächstgelegene Bahnhof liegt einen Kilometer entfernt in Kaiserstuhl.

Beschreibung

Das Bauland befindet sich im ländlichen Familiengebiet Frisibach, im Bezirk Zurzach. Frisibach bietet idealen Wohn- und Lebensraum im Grünen und in unmittelbarer Nähe von kleineren Städten.

Das Grundstück bietet eine Fläche von 1'405m². Die Parzelle ist erschlossen und profitiert von der ganztägigen Besonnung. Hier können Sie die Vorteile der frischen Luft, der Natur und der Ruhe genießen.



+41 44 597 24 44

LIFE IMMOBILIEN & GENERALUNTERNEHMUNG AG
BAHNHOFSTRASSE 28
8307 EFFRETIKON



LIFE IMMOBILIEN &
GENERALUNTERNEHMUNG AG

www.lifegu.ch

DAS GRUNDSTÜCK

Die Parzelle liegt in einem ruhigen Gebiet von Fisibach. Das Grundstück ist an sonniger, ruhiger Lage gelegen und bietet eine ausserordentliche Sicht inmitten Wiesen, Sträuchern und Bäumen - Sie sind umgeben von der idyllischen Natur, dennoch ist das Zentrum von Fisibach nur zwei Kilometer entfernt. Dank der Lage werden Sie in Zukunft viel Privatsphäre geniessen. Es ist ein idealer Ort zum Wohnen.

Wie auf der Visualisierung zu sehen ist, kann man auf diesem Grundstück grosszügig bauen. Eine Tiefgarage ist ebenfalls möglich.

LIFE IMMOBILIEN & GENERALUNTERNEHMUNG AG

BAHNHOFSTRASSE 28

8307 EFFRETIKON



+41 44 597 24 44



LIFE IMMOBILIEN &
GENERALUNTERNEHMUNG AG

www.lifeagu.ch

Hier ist ein Modell zu sehen, wieviel Platz diese Parzelle bietet. Es stehen zwei Häuser mit je sieben Wohnungen. Dies macht 14 Wohnungen insgesamt.

Dieses ruhig gelegene Bauland bietet viele Verwendungszwecke. Ob Sie ein Mehrfamilienhaus mit viel Umschwung, oder z.B zwei Mehrfamilienhäuser bauen möchten, Sie haben viele Möglichkeiten.

**GRUNDSTÜCKS
FLÄCHE
1'405m²**

LIFE IMMOBILIEN & GENERALUNTERNEHMUNG AG

BAHNHOFSTRASSE 28

8307 EFFRETIKON



+41 44 597 24 44

Bauzonen	Vollgeschosse	Grünflächenziffer (GZ)	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe
						klein	gross		
Wohnzone E2 gelb	2	-	25 m	7.40 m/ 7.80 m	10.80 m/ 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Wohnzone W2 orange	2	-	25 m	7.40 m/ 7.80 m	10.80 m/ 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Dorfzone D braun	2	-	-	-	-	4 m	4 m	-	III
Gewerbezone G violett	-	0.2	-	12m	16 m	4m	4 m	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA grau	-	-	o	o	o	o	-	-	II

BAUZONEN

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus

Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, sofern der Zonenzweck gewahrt wird.

Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV). Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Dorfzone D Zweck - Nutzung, Nutzungsbeschränkung

Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll. Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Restaurants, Gasthöfe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt. Im schraffierten Teilbereich der Dorfzone dürfen keine Hochbauten errichtet werden.





Projektverfasser:
 Velarch GmbH
 Thurgauerstrasse 117,
 8152 Glattpark-Opfikon

[Signature]
VELARCH
 Atrium Valley
 Design Architects
 VELARCH GmbH
 www.velarch.com

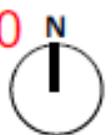
02.11.2020
 Ort, Datum, Unterschrift

110 Bauherr:
 Shqiprim Bushataj
 Spinnereiweg 6,
 8307 Illnau-Effretikon

[Signature]

02.11.2020
 Ort, Datum, Unterschrift

REVISION PLÄNE
22.05.2020



BE 01	Baugesuch	Situationsplan	gez.	av
	Objekt	MFH Bachserstrasse 211, 5467 Fisibach	Druck Dat.	02.11.2020
	Bauherr	Shqiprim Bushataj	Rev. Dat.	
	Parzellen-Nr.	96	Mst.	1:500
	OK F. B. EG	±0.00 = 381.90 m.ü.M.	Pln Gr.	A4

Gemeinde Fisisbach
 Fachgutachter Ortsbild
 Bachserstrasse 4
 Begutachtung 3



Bauherrschaft	Shqiprim Bushataj, Illnau Effretikon
Bauvorhaben	Ersatzbau Wohnhaus
Adresse	Bachserstrasse 4, Fisisbach
Projektverfasser	Velarch GmbH, 8152 Glattpark
Begutachtung 1	28.01.2019 Dachlandschaft
Begutachtung 2	23.02.2019 Substanzschutz Bestand
Begutachtung 3	22.03.2019 Gesamtes Projekt

Grundlagen	Baugesuch	
	Grundrisse Fassaden, Schnitte	08.11.2019
	Modell 1:10008.	08.11.2019
	Rechtsgutachten Pfisterer Fretz	23.01.2019
	Begutachtung Substanzschutz	22.02.2019

Sachlage	Auf der Parzelle 96 soll für das bestehenden Gebäude Nr. 4 ein Ersatzbau erstellt werden. Das heutige Gebäude steht unter Substanzschutz.
	Zu Beginn der Projektierungsarbeiten wurde von der Gemeindeverwaltung auf Nachfrage des Fachgutachters bestätigt, dass das bestehende Gebäude Bachserstrasse 4 per Beschluss des Gemeinderates auf Grund seiner schlechten Bausubstanz aus dem Substanzschutz entlassen worden sei.
	Ein von der Gemeindeverwaltung eingeholtes Rechtsgutachten der RA Pfisterer Fretz vom 23.01.2019 kommt zum Schluss, dass die Entlassung des Bestandesbaus aus dem Substanzschutz mit einem Fachgutachten belegt werden müsse.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Fisibach / 96

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4306 Fisibach
Grundstück-Nr.: 96
E-GRID: CH 74156 67578 76
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sanzeberg
Plan-Nr.*: 11
Fläche*: 1'405 m2
Kulturart*: Acker, Wiese, Weide, 117 m2
Gartenanlage, 866 m2
Gebäude, 422 m2
Gebäude*: Wohnhaus, Scheune, Schopf, Vers.-Nr. 4, 364 m2
Bachserstrasse 4, 5467 Fisibach 0
Garagen / Remise, Vers.-Nr. 199, 41 m2
Gebäude/Bauten, 9 m2
Gebäude/Bauten, 8 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: alt LB und alt GB 384, C-Beleg 578

Eigentum:

Alleineigentum
Bushataj Shqiprim, 20.12.1986 22.08.2017 021-2017/7746/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

08.01.1976 011-40	(R)	Grenzbaurecht ID.011-1955/055576 z.L. LIG Fisibach/95	
08.01.1976 011-40	(R)	Näherbaurecht ID.011-1955/055598 z.L. LIG Fisibach/95	
19.05.1976 011-1014	(L)	Baurecht für eine Niederspannungs-Kabelkabine mit Kabeldurchleitungsrecht, bis 19.05.2026, ID.011- 2011/000155 z.G. Aargauisches Elektrizitätswerk, Aarau	
23.07.1984 011-1722	(L)	Näherbaurecht ID.011-1955/055599 z.G. LIG Fisibach/109	03.02.1992 011-243
08.10.2010 011-3029	(R)	Grenzbaurecht ID.011-1955/055577 z.L. LIG Fisibach/540	

Grundbuch-Auszug



Liegenschaft Fisibach / 96

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

08.10.2010 011-3031	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 217'000.00, Max. 10%, ID.011-2011/000083, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE 105.845.287)	
22.08.2017 021-2017/7747/0	2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 13'000.00, Max. 10%, ID.021-2017/001042, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE 106.842.854)	22.08.2017 021-2017/7747/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. November 2017: keine
Geometergeschäfte bis 08. November 2017: keine

5401 Baden, 10. November 2017


Urs Schmid
Standortleiter

A-Nr.	4213
Gebühr	Fr. 30.00
Porto	Fr. 1.00
Total	Fr. 31.00