

# Verkaufsdokumentation



Raumwunder in Rafz: Einfamilienhaus mit  
Gewerbe/Ladenfläche und viel Potenzial

Märktgass 7 in 8197 Rafz ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Raumwunder in Rafz: Einfamilienhaus mit Gewerbe/Ladenfläche und viel Potenzial

### Verkaufspreis

CHF 1'290'000.--

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

1871 m<sup>3</sup> / 598 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1840

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Im Herzen von Rafz steht diese einzigartige Liegenschaft mit 13.5 Zimmern und einer ca. 140m<sup>2</sup> grossen Gewerbe-/Ladenfläche zum Verkauf. Die Immobilie ermöglicht das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Gewerbefläche mit Laden im Erdgeschoss lässt unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten offen. Eine Umnutzung in Wohnraum ist ebenfalls möglich.

Weitere Details, Eigenschaften und Annehmlichkeiten der Liegenschaft:

- Fläche des Wohnraums: ca. 260m<sup>2</sup>
- Gewerbe-/Ladenfläche im EG: ca. 140m<sup>2</sup>
- Separater Abstellraum mit Kühlraum: ca. 33m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 78m<sup>2</sup>
- Grosse Terrasse mit ca. 51m<sup>2</sup>
- Aussenbereich mit gemütlichem Sitzplatz
- Nebengebäude mit Garage ca. 25m<sup>2</sup> und Stauraum
- Grosszügiger Estrich im Dachgeschoss: ca. 62m<sup>2</sup>

Verkaufspreis: CHF 1'290'000.-

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Haus direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Dieses Raumwunder bietet Ihnen eine solide Grundsubstanz und genügend Platz, um Ihre Wünsche und Träume zu verwirklichen. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.



## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1840, Kataster-Nr. 5518, Grundstücksfläche 682m<sup>2</sup>, Kubatur GVZ 1'871m<sup>3</sup>, Fläche des Wohnraums: ca. 260m<sup>2</sup>, Gewerbe-/Ladenfläche im EG: ca. 140m<sup>2</sup>, separater Abstellraum mit Kühlraum: ca. 33m<sup>2</sup>, Keller: ca. 78m<sup>2</sup>, Estrich ca. 62m<sup>2</sup>, Garage ca. 25m<sup>2</sup>. Gesamtfläche ca. 598m<sup>2</sup>. Eigenmietwert Wohnteil CHF 18'000.- pro Jahr. Bäckerei seit 2020 nicht mehr in Betrieb und nicht mehr vermietet. Bezug nach Vereinbarung.

Wärmeerzeugung: Ölheizung, Verteilung über Radiatoren, Stahltank 7.7m<sup>3</sup>, 2 Warmwasserboiler, Holzfenster zweifachverglast, Fensterläden.

Sanierungen: Terrasse im Jahr 2007, Elektrik im Jahr 2004, Wasser- und Abwasserleitung im Jahr 2000, Isolation Wohnen, Essen, Büro und hinteres Zimmer im EG im Jahr 2000.



Terrasse 1. OG

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten "Freien" ca. 150m

Primarschule "Götze" ca. 290m

Sekundarschule "Schalmenacker" ca. 440m

Post und Bancomat ca. 340m

Schwimmbad "Talegg" ca. 1.3km

Apotheke ca. 1.4km

Einkaufsmöglichkeiten; Volg ca. 130m,  
Metzgerei 180m und Gartenbedarf Handel ca.  
760m

Bahnhof "Rafz" ca. 1.2km:

S9 Richtung Zürich HB direkt ca. 38min.

S9 Richtung Schaffhausen direkt ca. 21min

Bushaltestelle "Post" ca. 290m

Bus Nr. 545 Richtung Bahnhof Rafz ca. 13min.

Autobahnanschluss ca. 1.3 km



Essbereich 1. OG



Nebengebäude / Garage



Sitzplatz



Wohnen 1. OG



Küche 1. OG



Bad 1. OG



Zimmer 1. OG

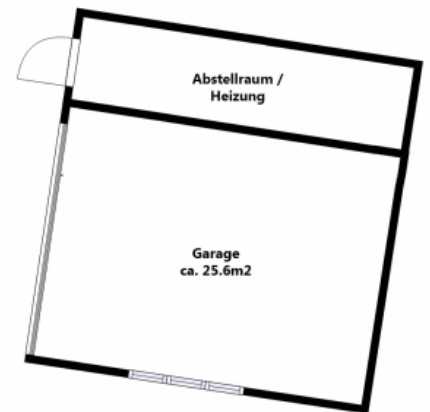
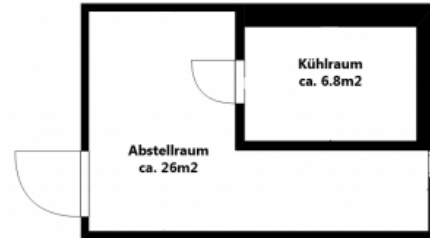
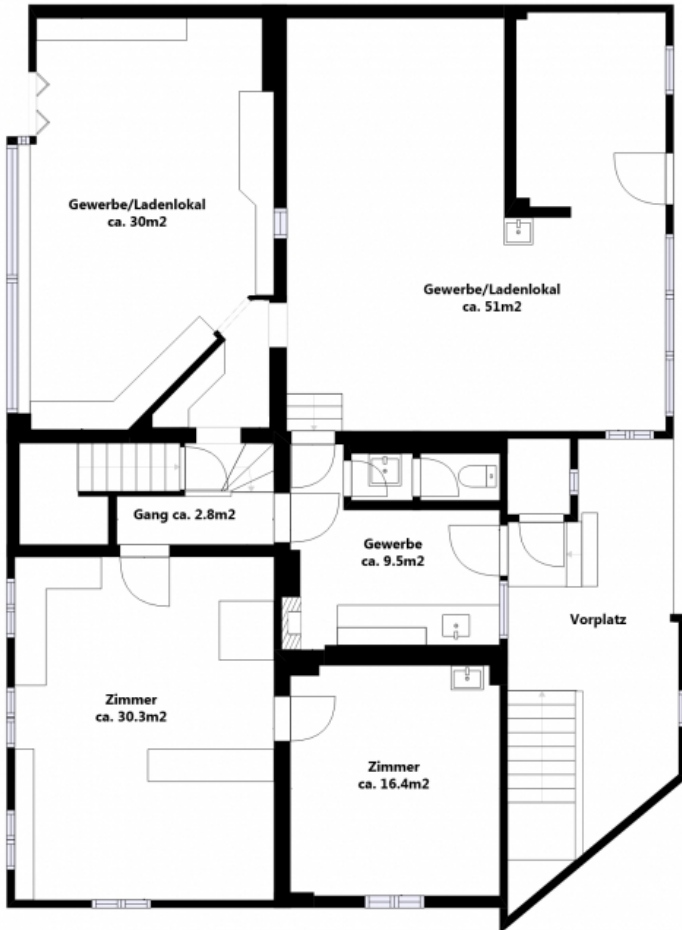


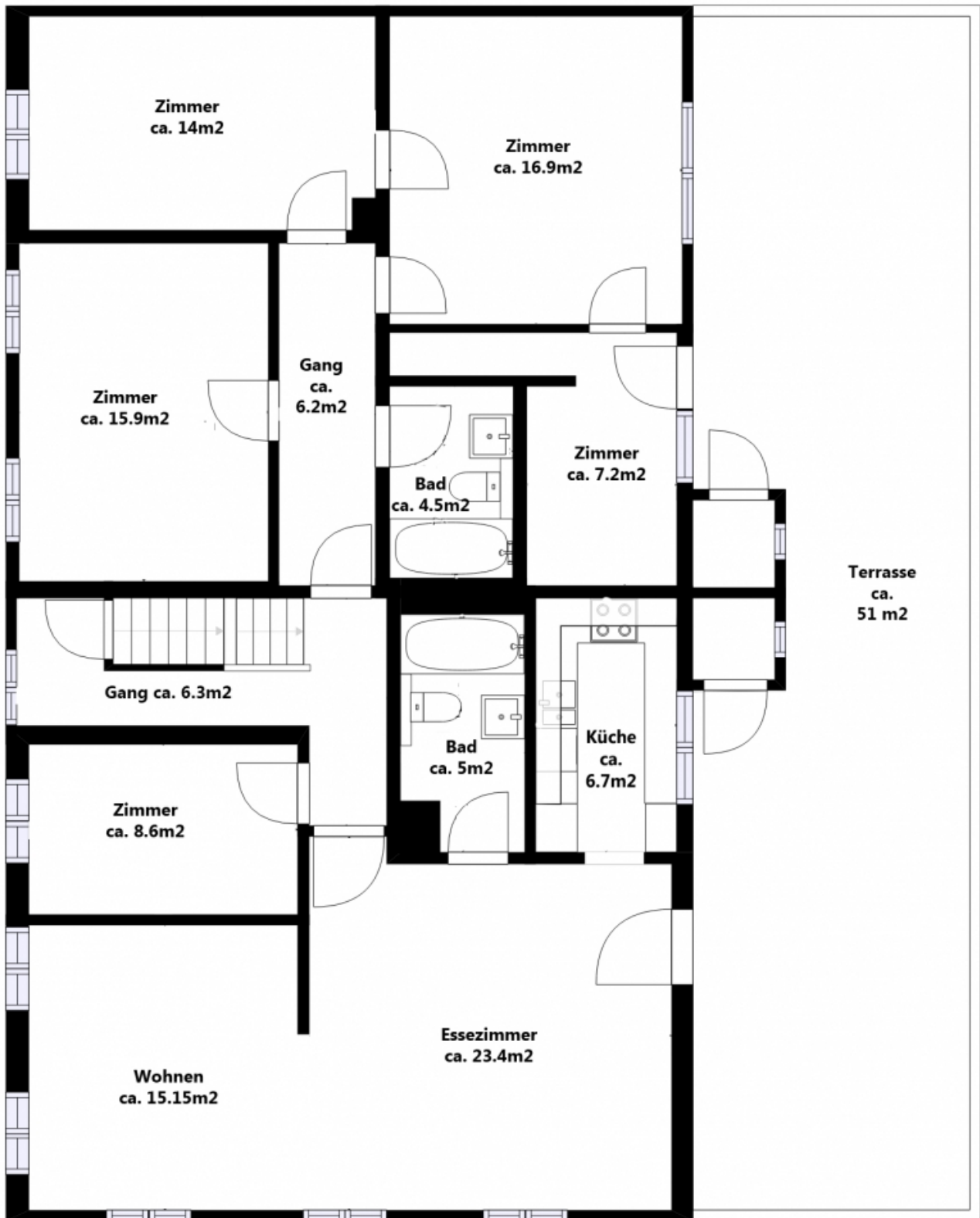
Gewerbe/Laden

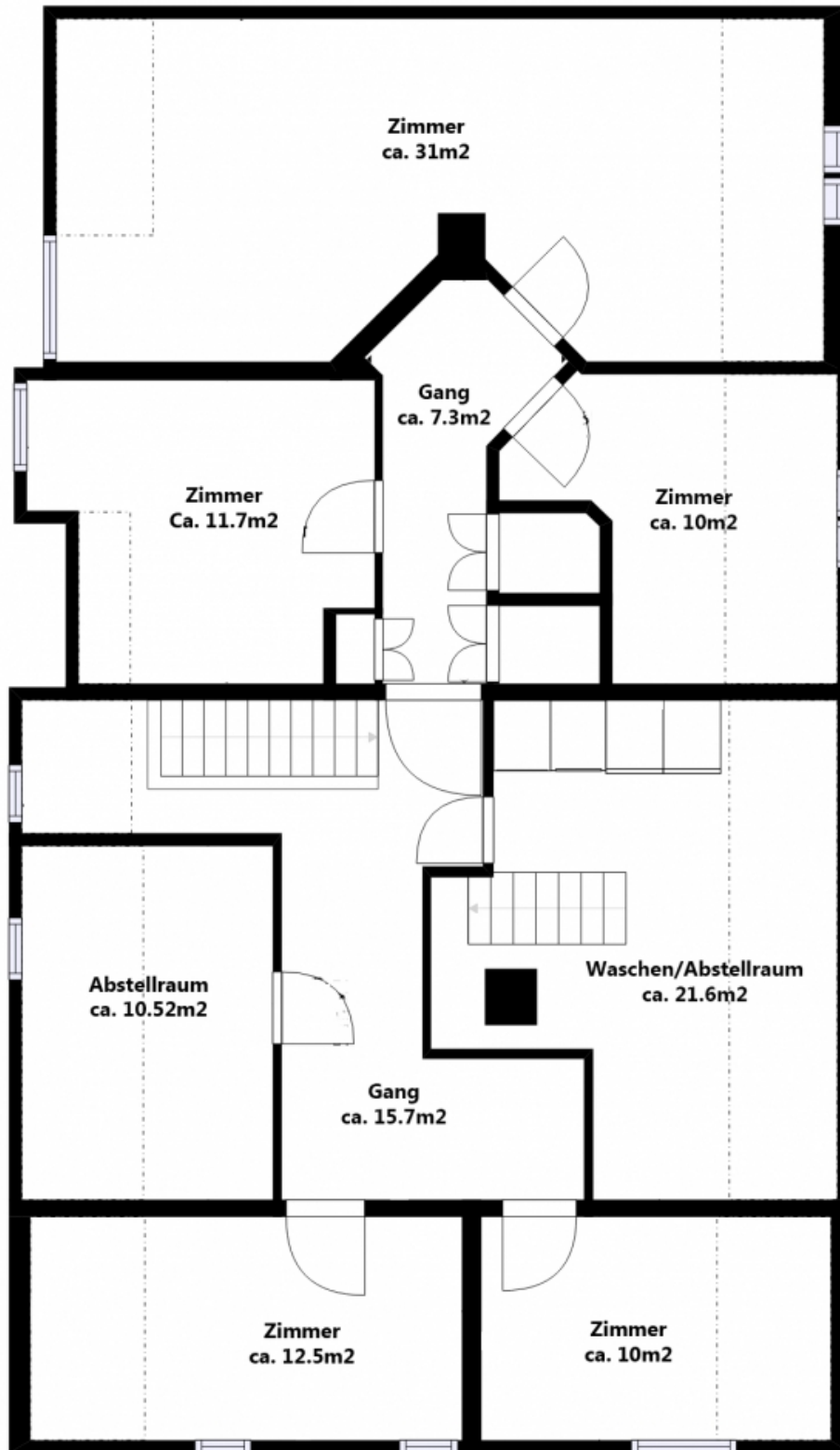


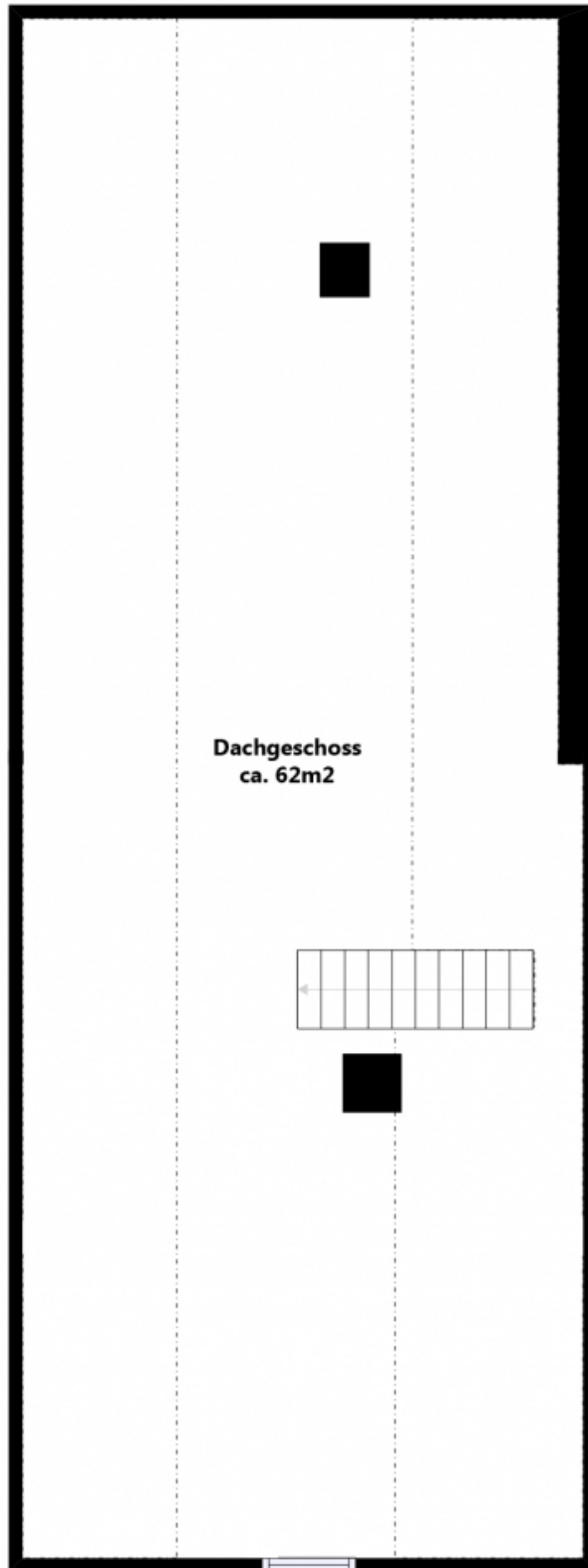
Gewerbe/Laden

















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

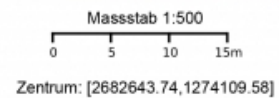


**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.07.2022 15:12:16

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.



Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)