



IMMOBILIEN - EXPOSÉ · ZÜRCHER WEINLAND

Bauland an bester Lage

Unteres Büel 11 · 8457 Humlikon

(keine Architekturverpflichtung)

INFOS & BESICHTIGUNG

Markus Ruf

Comes Treuhand AG, Winterthur

052 222 33 20

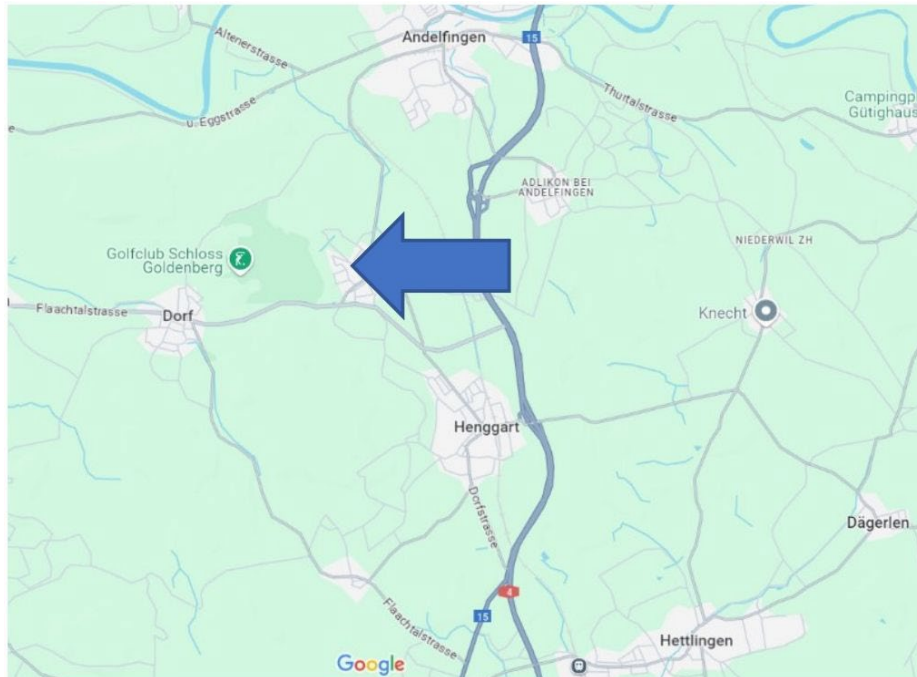
markus.ruf@comes.org

« Das könnte Ihre Aussicht sein. »

01 LAGE & SITUATION

Lage-, Orts-, Situationsplan und Lageklasse

Lage- und Ortsplan



Lageplan — Region Zürcher Weinland



Luftaufnahme — Humlikon

01 LAGE & SITUATION

Situationsplan

Grundstücknummer **AN3326**



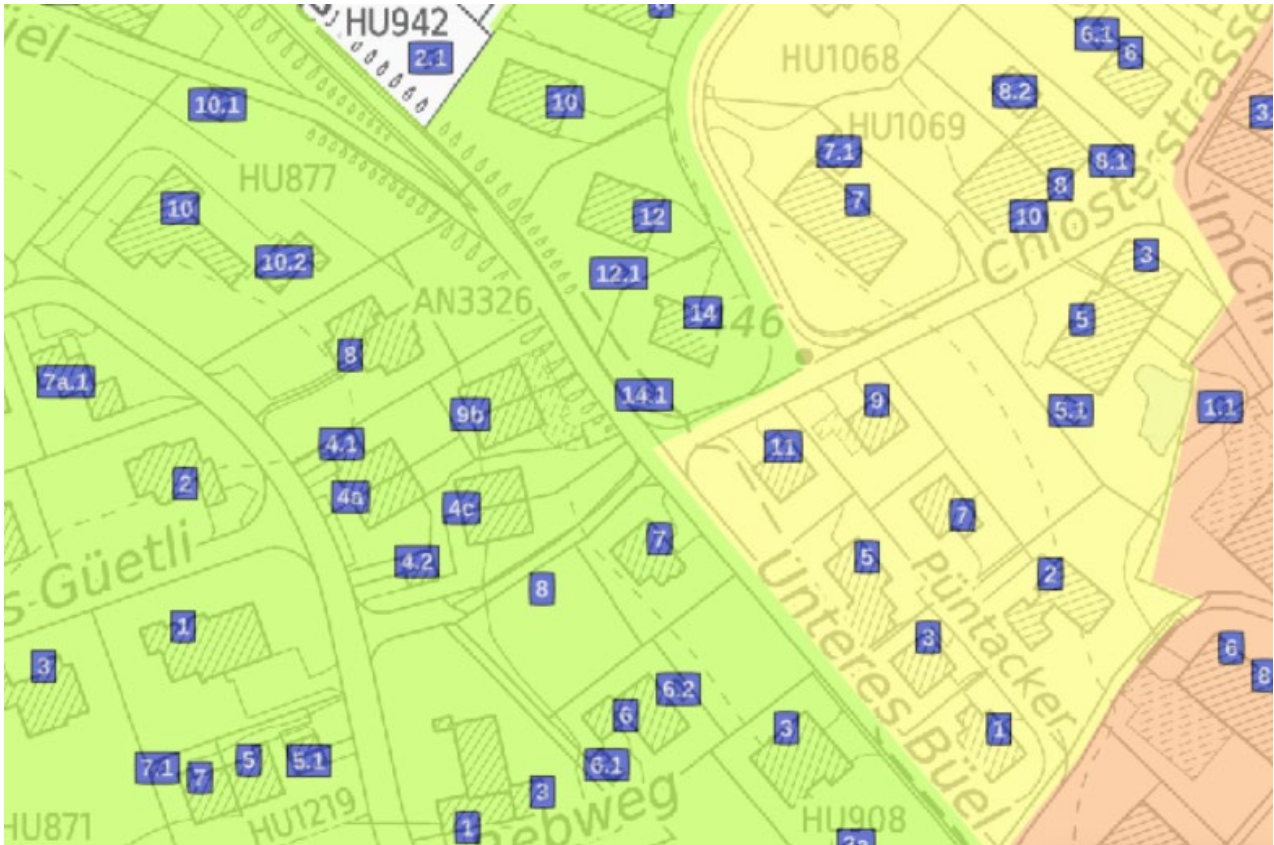
TOTAL LANDFLÄCHE

425 m²

01 LAGE & SITUATION

Lageklasse

Grundstücknummer **AN3326**



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



Legende

Lageklassen 2019 (Flächen)

- Lageklasse 1
- Lageklasse 2
- Lageklasse 3
- Lageklasse 4
- Lageklasse 5
- Lageklasse 6
- Lageklasse 7

L A G E K L A S S E 1

Bestmöglich

02 ORTSCHAFT

Informationen zur Ortschaft



KANTON
Zürich (ZH)

BEZIRK
Andelfingen

HÖHE
438 m. ü. M.

FLÄCHE
3,7 km²

EINWOHNER
knapp 500

Humlikon liegt im Zürcher Weinland zwischen Andelfingen und Winterthur. Es leben knapp 500 Personen im idyllischen Ort im Grünen. Die politischen Gemeinden Humlikon, Andelfingen und Adlikon haben sich per 1. Januar 2023 zur neuen Gemeinde Andelfingen zusammengeschlossen. Dies hat unter anderem auch Vorteile für die Infrastruktur des Dorfes.

Humlikon ist aufgrund der beliebten Schweizer Pferdesport-Grossveranstaltung CS Humlikon bekannt.

Einkauf

Das Dorf Humlikon ist sehr zentral gelegen. In den umliegenden Dörfern und in den grösseren Gemeinden der Region finden Sie in kurzer Distanz diverse Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem in Henggart oder Kleinandelfingen. Winterthur mit seinem riesigen Angebot ist nur gut zehn Kilometer entfernt.

Kindergarten / Schulen

Den Weg zur Schule legt Ihr Nachwuchs in gut drei Kilometer mit dem Schulbus zurück, die Älteren mit dem Fahrrad. Ganz in der Nähe des Sekundarschulhauses befindet sich übrigens das Schwimmbad – sehr zur Freude der Jugendlichen.

Verkehrsverbindung

Humlikon liegt zentral im Zürcher Weinland. Die Städte Winterthur und Schaffhausen liegen rund 20 Fahrminuten von Humlikon entfernt. Mit dem Auto sind Sie dank den Anschlüssen Adlikon und Henggart gut erreichbar.

Wer den öffentlichen Verkehr benutzt, ist ca. 20 bis 25 Minuten später mit Bus und Zug in der Eulachstadt oder am Fusse des Munots. Die Fahrt mit dem ÖV bis nach Zürich dauert ca. 50 Minuten.

03 IMPRESSIONEN

Bilder vor Ort von der Parzelle



Aussicht



03 PARZELLE

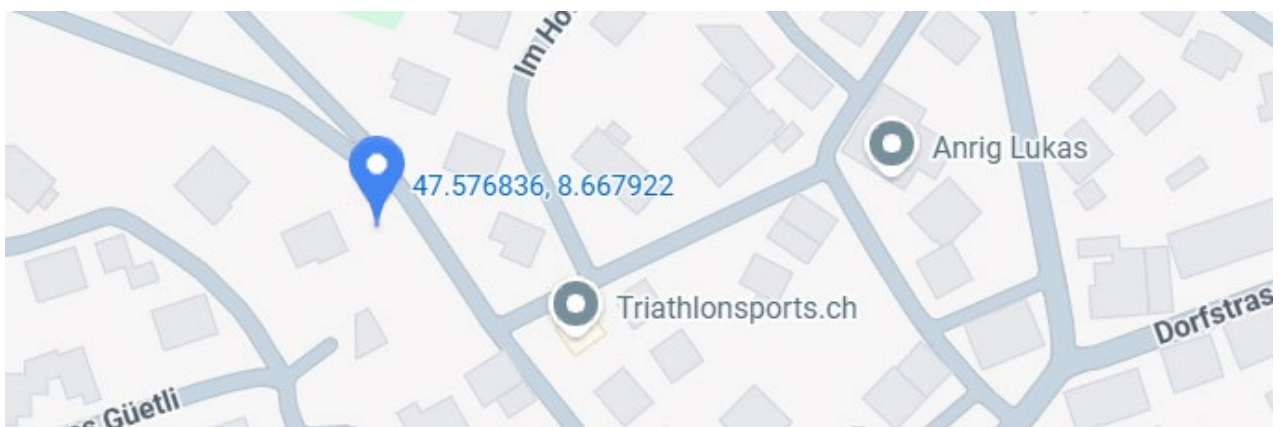
Bauland



Bauland



Bauland von unten



Standort auf der Karte

Bau- und Zonenordnung Humlikon



Bau- und Zonenordnung

2009

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

Gemeinde Humlikon
Bau- und Zonenordnung

1 Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt, oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

| 1.1.2 Bauzonen | ES | |
|-----------------------------|--------|-----|
| Kernzone | K | III |
| Wohnzone 1-geschossig | W1/20 | II |
| Wohnzone 2-geschossig | W 2/30 | II |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | II |

1.1.3 Freihaltezone F

1.1.4 Erholungszone E

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

1.2.1 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise

Innerhalb der Zonen werden die folgenden weiteren Anordnungen getroffen:

- a) Zulassung von nicht störendem Gewerbe in der Wohnzone
- b) Besondere Nutzungsanordnung in der Kernzone

1.2.2 Besondere Institute

Baumschutz

1.3 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend

2 Kernzone

2.1 Zweck

Die Vorschriften der Kernzone bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen, wertvollen Bauten mitsamt den für das Ortsbild bedeutsamen Umschwüngen. Sie sollen ortsbildgerechte Neubauten sowie den Weiterbestand der Wohn- und Gewerbenutzung gewährleisten.

2.2 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

2.3 Neubauten**2.3.1 Grundmasse**

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

| | | |
|-----------------------------|--|--------|
| a) Überbauungsziffer* | | 30% |
| Hauptgebäude | | ** |
| besondere Gebäude | | |
| b) Vollgeschosse | max. | 2 |
| c) Dachgeschoss | max. | 2*** |
| d) Dachneigung (alte Teil.) | | 35-45° |
| e) Gebäudehöhe | max. | 7.50m |
| f) Gebäudelänge | max. | 30.00m |
| g) Gebäudebreite | max. | 16.00m |
| h) grosser Grenzabstand | min. | 6.00m |
| i) kleiner Grenzabstand | min. | 3.50m |
| k) Mehrlängenzuschlag | ¼ der Mehrlänge über 16.00m, max. 3.50m | |
| l) Empfindlichkeitsstufe | | III |

* vgl. Ziffer 2.3.2

** vgl. Ziffer 7.3.2

*** vgl. Ziffer 7.5

2.3.2 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer gilt nicht für Ersatzbauten gemäss Ziffer 2.4. Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abarzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch auf der Neubauparzelle einzuhalten.

2.3.3 Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung, sofern der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

2.4 Privilegierte Bauten**2.4.1 Um- und Ersatzbau**

Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Bauten, welche dank ihrer Stellung, ihrem Volumen und ihrer Erscheinung für das Ortsbild von Bedeutung sind, dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

2.4.2 Änderungen

Bei diesen Bauten können Änderungen im öffentlichen Interesse oder zwecks gestalterischer Verbesserungen angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzweckes liegen.

2.5 Gestalterische Vorschriften**2.5.1 Neu-, Um- und Ersatzbauten**

Die Bauten haben eine architektonische Gestaltung aufzuweisen, die zusammen mit ihrer baulichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2.5.2 Dächer

Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken und allseitig vorspringend zu gestalten.

2.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen für sich allein nicht länger als 3.50m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge sein. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf maximal 1.40m inkl. Dachkonstruktion betragen.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.5.4 Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5m² Lichtfläche sind zulässig. Sie haben in Dachneigungsrichtung die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

2.5.5 Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Auffällige Farben und Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Vorstehende Balkone sind nur als überdachte bzw. überdeckte Lauben gestattet.

2.5.6 Umgebung

Die Umgebung (vor allem vorhandene Grünflächen und Gärten) ist zu erhalten und bei Bauvorhaben sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies den Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterung oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

2.5.7 Reklame

Lichtreklamen sind unzulässig, ausgenommen sind hinterleuchtete, plastische Schriften ohne Blendwirkung.

2.5.8 Renovationen, Bewilligungspflicht

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten. Sie bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

2.6 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. Nicht gestattet sind Betriebe, welche Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. grösstenteils im Freien lagern oder umschlagen.

2.7 Gewerbeerleichterung

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich eine Gebäudehöhe von max. 4.50m aufweisen und deren Firsthöhe 3.00m nicht übersteigt gilt:

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

- allseitig ein Grenzabstand von 3.50m ohne Mehrlängenzuschlag und
- eine Gebäudtiefe von max. 20m.

2.8 Besondere Gebäude, Anbauten**2.8.1 Zulässigkeit**

Besondere Gebäude und Anbauten sind zulässig, sofern sie keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge haben und genügend Umschwung für das oder die auf dem gleichen Grundstück bestehenden oder künftigen Hauptgebäude verbleibt.

2.8.2 Dachneigung

In der Regel sollen besondere Gebäude und Anbauten Steildächer (Sattel- oder Pultdach) aufweisen. Die Dachneigung ist auf die umliegenden Gebäude abzustimmen

2.8.3 Dachgestaltung

Die Dächer sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Wo technische oder besondere gestalterische Gründe dies erfordern, kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

3 Wohnzone**3.1 Grundmasse**

Es gelten die folgenden Grundmasse

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| | W1/20 | W 2/30 |
| a) Ausnützung | 20% | 30% |
| b) Vollgeschosse | 1 | 2 |
| c) Dachgeschosse | 1 | 1 |
| d) Untergeschosse | 1 | 0 |
| e) Dachneigung (alte Teilung) | 20 - 45° | 30 - 45° |
| f) Gebäudelänge | 20m | 30m |
| g) Gebäudebreite | 16m | 16m |
| h) kleiner Grenzabstand | 4m | 5m |
| i) grosser Grenzabstand | 8m | 9m |
| k) Mehrlängenzuschlag | ¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m | ¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m |
| l) Gebäudehöhe | 5.50m | 7m |
| m) Empfindlichkeitsstufe | II | II |

3.2 Nutzweise

In den Zonen W1/20 und W2/30 sind nur nicht störende Gewerbe zulässig.

4 Zone für öffentliche Bauten**4.1 Zweck**

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

4.2 Bauvorschriften innerhalb der Zone

Die Gebäudehöhe darf 10.50m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

4.3 Grenzabstände gegenüber Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände der Zone W1 einzuhalten, vorbehältlich eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages.

4.4 Empfindlichkeitsstufe

In der Zone für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

5 Freihaltezone**5.1 Nutzweise**

Die Freihaltezone dient der Erhaltung des Weiheres, des Rebberges und ihrer Umgebung.

6 Erholungszone**6.1 Nutzweise**

Die Erholungszone ist bestimmt für einen Sportplatz mit den dazu gehörenden Anlagen.

6.2 Bauten

Die Gebäudehöhe darf 4m, die Firsthöhe 6m nicht übersteigen. Es gilt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

7 Allgemeine Bauvorschriften**7.1 Grenzabstände****7.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand**

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

7.1.2 Mehrlängenzuschlag

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6m unterschreiten, zusammengerechnet und
- b) besondere Gebäude bis zu 12m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

7.2 Bauweise

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet.

7.3 Grenzbau**7.3.1 Hauptgebäude**

Der Grenzbau ist nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

7.3.2 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 2.80m bzw. eine grösste Höhe von 3.50m aufweisen und nicht mehr als 35 m², maximal jedoch 10% der Grundstücksfläche messen.

7.4 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

7.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses

Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist gestattet.

7.6 Übertragung von Ausnützungen

Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn die betroffenen Grundstücke direkt aneinanderstossen. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf 30% der Grundausnutzung nicht übersteigen.

7.7 Anzahl Fahrzeugabstellplätze**7.7.1 Für Wohnbauten**

Pro Wohnung bzw. Wohneinheit ist ein Personenwagen-Abstellplatz zu erstellen. Pro 4 Wohnungen muss zudem ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden.

7.7.2 Für andere Bauten und Anlagen

In allen anderen Fällen und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

7.8 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern sind hinreichend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Mofas und dergleichen in der Nähe der Hauseingänge sowie Trockenräume bei Waschküchen

04 BAUVERORDNUNG — FORTSETZUNG

anzuordnen.

7.9 Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen betragen, welche für Wohnzwecke genutzt werden.

7.10 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**7.10.1 Wohnzone**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Wohnzone W1/20 grundsätzlich gestattet, sofern eine befriedigende Einordnung erreicht wird.

7.10.2 Kernzone

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Kernzone gestattet, sofern eine gute Einordnung erreicht wird.

8 Besondere Institute**8.1 Baumschutz**

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. artgerecht zu ersetzen.

9 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am 27. Juni 2009 in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2008.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Heinz Vogt

Der Schreiber:
Stephan Tschachtli

Von der Baudirektion am 10. Juni 2009 mit BDV Nr. 75/09 genehmigt.

05 GRUNDBUCHAUSSZUG (PROVISORISCH)

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Andelfingen

| | | | |
|--------------------------|----------------|-------------------------|-----|
| Grundbuch Andelfingen | Blatt 52441 | EGRID CH138677118285 | 1/2 |
|--------------------------|----------------|-------------------------|-----|

| Grundstücksbeschreibung | | | | Änderung | | |
|-------------------------|---|--------------|---------------------------------|------------|-------|----------|
| Fläche | | Beschreibung | | Datum | Beleg | Mutation |
| ha | a | | | m2 | | |
| | | | Kataster AN3326, Plan 214, Büel | 02.12.2024 | 258 | AN554 |
| | 4 | 25 | Gesamtfläche | | | |
| | 4 | 25 | Bodenbedeckung Gartenanlage | | | |

| Eigentum | | | | | |
|----------|-------------|--|--------------------------|------------|-------------|
| Ziffer | Bezeichnung | | Datum | Beleg | Bemerkungen |
| 1. | | | 12.12.2023 02.12.2024 | 318 260 | |

| Anmerkungen | | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen | |
| keine | | | | | |

| Vormerkungen | | | | | |
|--------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen | |
| keine | | | | | |

Beckhuldungs-Eintragungen

10.02.2025 09:02:14

05 GRUNDBUCHAUSZUG — FORTSETZUNG

Grundbuchamt Andelfingen

| | | | | | |
|------------------------|--|----------------|-------|------------------------|-------------|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | | | 2/2 |
| Andelfingen | 52441 | CH138677118285 | | | |
| Dienstbarkeiten | | | | | |
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 52180, Kataster AN3324, EGRID CH207751720088, Andelfingen Blatt 52440, Kataster AN3325, EGRID CH127782861116, Andelfingen | 02.12.2024 | 259 | CH7476-0000-0011-21962 | |
| Grundlasten | | | | | |
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| | keine | | | | |
| Bemerkungen | | | | | |
| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Betrifft EREID | |
| | keine | | | | |

Erläuterungen

- a Aren
- EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation
- EREID Eidgenössische Rechteidentifikation
- F Frau
- ha Hektaren
- M Mann
- M[Zahl] Maximalzinsfuss
- m2 Quadratmeter

- Auszugsart Tellauszug 2025/429
- Erstellungszeitpunkt 12.08.2025, 08.23 Uhr
- Führungsart eidgenössisch
- Erwerbart unterdrückt
- Grundpfandrechte unterdrückt
- Bemerkungen ohne Rangänderungen
- Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Rechtswirksame Eintracungen

12.08.2025, 08.23 UI

06 WEITERE ANGABEN

Weitere Angaben

Ohne Architekturverpflichtung.

07 VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis

B A U L A N D a n b e s t e r L a g e

ab CHF 650'000.—

Mindestpreis · Verkauf an den Meistbietenden

Das Bauland mit dem genehmigten Bauprojekt wird an den Meistbietenden verkauft.

E I N G A B E F R I S T

31. August 2026

Angebote mit Finanzierungsnachweis sind an markus.ruf@comes.org zu richten.