MUSTER: Dieses Dossier wird nicht mehr verkauft

Bülach · Parzelle 8082

Musterdossier

EGRID CH588249997733 · Kanton ZH

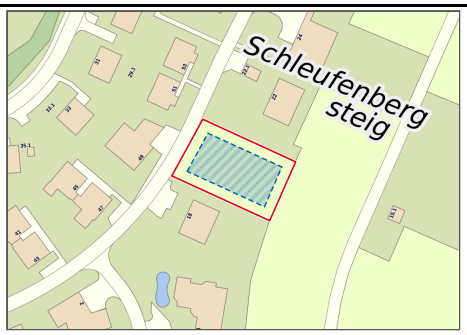
Datenstand der Quellen: Dossier erstellt 11.11.2026 · Amtliche Vermessung bezogen am 08.11.2026 · Nutzungsplanung geladen am 08.11.2026 · Gebäuderegister GWR (Abfrage) 29.10.2026 · ÖREB-Kataster (Abfrage) 01.11.2026 · Baugesuche bis 06.11.2026 · Luftbild Flugjahr 2025, abgerufen 05.11.2026

740 m² Fläche	**Wohnzonen 1 Vollgeschoss** Zone (C1101)	**Kein Hinweis auf oberirdische Bebauung** Prüfstatus	**ca. 222 m²** Geschossfläche (Richtwert)	**1.1 Mio. bis 2.0 Mio.** Landpreis CHF (Spanne)

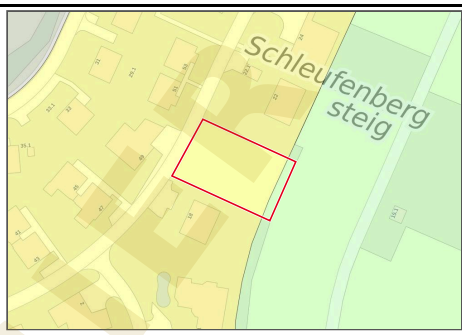
LUFTBILD UND PLÄNE



Luftbild · Flugjahr 2025
© swisstopo (SWISSIMAGE), abgerufen am 05.11.2026



Situationsplan · Blau schraffiert: Baufenster nach Grenzabstand 3,5 m (Richtwert)
Kanton Zürich, Situationsplan (OGD, wms.zh.ch), abgerufen am 05.11.2026



Zonenplan
Kanton Zürich, Situationsplan (OGD, wms.zh.ch) · Kanton Zürich, Nutzungsplanung Grundnutzung (OGD, wms.zh.ch), abgerufen am 05.11.2026

Rot: Parzellengrenze (amtliche Vermessung) · Bildbreite je rund 150 m, Norden oben · 47.511572, 8.547760 (WGS84) · Katasterplan · Luftbild interaktiv

Standort: ÖV-Güteklasse D (ARE) · Steuerfuss 114 % · Einkauf 260 m, Schule 150 m, Kita 380 m, Naherholung 140 m (OSM, Luftlinie)

PRÜFSTATUS VOM 29.10.2026: KEIN HINWEIS AUF OBERIRDISCHE BEBAUUNG

Bodenbedeckung	unbebaut · Stand 08.11.2026	Gebäuderegister GWR	kein Eintrag
Unterirdische Bauten	kein Eintrag (nicht flächendeckend erfasst)	Baugesuche	keine Publikation gefunden · Stand 10.11.2026
Zuschnitt und ÖREB	kein Hinweis (Zuschnitt, Wald, Gewässerraum geprüft)	Luftbild	Aufnahme 2025, ohne Einfluss auf die Gesamtstufe · Luftbild: © swisstopo · abgerufen am 05.10.2026

GRUNDSTÜCK

Nächste Strasse	Schleufenbergstrasse (direkt angrenzend)
Nutzungszone	Wohnzonen 1 Vollgeschoss (C1101)
Ausnützungsziffer	0,3 (Schätzwert aus dem Zonenkatalog, verbindlich: BZO der Gemeinde)
Baufenster (Richtwert)	ca. 396 m² Grundfläche, Geschosse 1 (aus der Zone)
Baulinien	Verkehrsbaulinie (kommunal)

BESCHRÄNKUNGEN (ÖREB-KATASTER)

Lärmempfindlichkeit	Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (91 % der Parzelle); Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (9 % der Parzelle)
Sicherheitszone Flughafen	Genehmigter Sicherheitszonenperimeter (ganze Parzelle)
Sondernutzungsplan	Quartierplan (91 % der Parzelle)

POTENZIAL UND KOSTEN (RICHTWERTE)

Geschossfläche max.	222 m²
Bebauungspotenzial	Massgebend ist der kleinere Wert aus Ausnützung und Baufenster: rund 222 m² Geschossfläche. Richtwert, verbindlich sind Baureglement und Bauamt der Gemeinde.
Empfohlene Typologie	EFH (Einfamilienhaus)
Wohneinheiten	1
Landpreis (Spanne)	CHF 1'144'000 bis 1'982'000, Konfidenz mittel
Baukosten (Schätzung)	CHF 1'021'000
Eigenkapital-Bedarf	CHF 517'000 (Belehnung 80 %), Tragbarkeit ab Jahreseinkommen CHF 392'000

WER IN BÜLACH BAUT (Baugesuche 07.2025 bis 10.2026)

Ganze Gemeinde, letzte 12 Monate: 73 Baugesuche

Architektur/Planung: sem solutions ag (9 Gesuche, 1 Wohnbau, zuletzt 09.2026) · jea. Architektur GmbH (6 Gesuche, 2 Wohnbau, zuletzt 10.2025)

Bauherrschaften (Firmen): Avadis Anlagestiftung (2 Gesuche, 2 Wohnbau, zuletzt 10.2026) · RG Immobilien AG (2 Gesuche, 1 Wohnbau, zuletzt 04.2026)

Namen aus amtlichen Baupublikationen (Amtsblatt Kanton ZH) der letzten 16 Monate, sortiert nach Anzahl Gesuche. Nennung ist keine Aussage über Qualität, Bewilligung oder Erfolg und keine Empfehlung. Wohnzone: nur Firmen mit Wohnbau-Gesuchen.

NÄCHSTE SCHRITTE UND KONTAKTE

1. ÖREB-Auszug (PDF, amtlich) · Portal.
2. Bauordnung Gemeinde Bülach (Stand 08.02.2021).
3. Grundbuchauszug bestellen (Dienstbarkeiten, Anmerkungen).
4. Eigentümer: amtliche Einzelabfrage (grundstücksbezogen).

Bauamt / Zonen: Stadt Bülach, Planung & Bau, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach, Tel. 044 863 14 60, buelach.ch

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt: Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach, Tel. 044 859 28 00, notariate-zh.ch

Risikohinweis: Die Angaben beruhen auf öffentlichen Daten und sind hinweisend, ohne Gewähr. Vor jedem Kauf Bebauung bei der Gemeinde und das Grundbuch prüfen. Nicht Gegenstand dieses Dossiers: Grundbuch (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen), Bauakten, Eigentum, Leitungskataster. Es gelten AGB und Leistungsumfang (bauland-scout.ch/de/leistungsumfang.html).

Quellen: Amtsblattportal Kantonsblatt ZH (Rubrik BP-ZH) · Statistisches Amt ZH, Baulandpreis-Modell (OGD 477) · geodienste.ch AV (av_0, ms:LCSF Art=Gebaeude) · geodienste.ch AV (av_0, ms:RESF) · maps.zh.ch OGDZHWFS (ogd-0156 Zonenflächen Grundnutzung) · ÖREB-Kataster ZH (maps.zh.ch/oereb/v2) · ARE ÖV-Güteklassen · © OpenStreetMap (ODbL) · © swisstopo (SWISSIMAGE) (Abbildung) · Kanton Zürich, Situationsplan (OGD, wms.zh.ch) (Abbildung, Datensatz opendata.swiss) · Kanton Zürich, Nutzungsplanung Grundnutzung (OGD, wms.zh.ch) (Abbildung, Datensatz opendata.swiss) · Bauland-Scout · Berechnungsfassung c2fc223965c8

MUSTER

AUSKUNFT BEIM GRUNDBUCHAMT

MUSTER, BITTE NICHT VERSENDEN

So sieht der Brief im gekauften Dossier aus. Dort ist er mit Grundstücknummer, Gemeinde und E-GRID Ihres Grundstücks vorbefüllt.

Betreff: Auskunft über das Eigentum an Grundstück Nr. 1234 (Beispiel), Musterhausen (Beispiel)

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 970 Abs. 2 ZGB bitte ich Sie höflich um Auskunft, wer Eigentümerin oder Eigentümer des folgenden Grundstücks ist:

Grundstück Nr.: 1234 (Beispiel)
Gemeinde: Musterhausen (Beispiel)
E-GRID: CH… (Beispiel)

Für Ihre Auskunft danke ich Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

[Ihr Name]
[Ihre Adresse]

Zuständige Stelle
Im gekauften Dossier mit Adresse und E-Mail.

Tipp: Oft weiss auch die Bauverwaltung der Gemeinde, wem ein Grundstück gehört und ob jemand verkaufen oder bauen möchte.

- Der Text gilt für genau dieses Grundstück. Stellen Sie je Grundstück eine eigene Anfrage, keine Sammel- oder Serienanfrage.
- Weitere Angaben (z. B. Dienstbarkeiten) nur mit Interessennachweis.
- Bauland-Scout versendet keine Anfragen und speichert keine Angaben zu Eigentümern.

MUSTERDOSSIER