



# WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE IN ALLEINLAGE



Lönerenweg 29  
8708 Männedorf

## AUF EINEN BLICK

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein freistehendes 10-Zimmer Wohnhaus mit aktuell zwei Wohneinheiten, freistehendem Wagenschopf sowie optional freistehendem Ökonomiegebäude. Die Verkaufsobjekte liegen in idyllischer und ländlicher Umgebung in der Landwirtschaftszone am nordöstlichen Dorfrand von Männedorf. Die erhöhte, alleinstehende ländliche und gleichwohl zentrale Lage, abseits jeglicher Hektik, bietet viel Privatsphäre.

- Ländliche und idyllische Umgebung
- Steuergünstige Gemeinde
- Zwei Wohneinheiten (5.5- und 4.5 Zimmerwohnung mit insgesamt 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Freistehendes Nebengebäude
- Optional bis ca. 6'000 m<sup>2</sup> grosse Landwirtschaftsparzelle mit Ökonomiegebäude (Erwerbsbewilligung erforderlich)
- Ideal für Hobbylandwirtschaft

Gebäudeparzelle A	Fr. 2'600'000.-
Landwirtschaftsparzelle B (opt.)	Fr. 320'000.-
Zonen	Landwirtschaftszone
Gemeinde	Männedorf
Kanton	Zürich
Distanzen	Männedorf Zentrum 1.1 km
	Zürich Zentrum 21 km
	Rapperswil Zentrum 13 km
	Flughafen Zürich 37 km
	Autobahnanschluss Oetwil a. S. (A52) 6 km



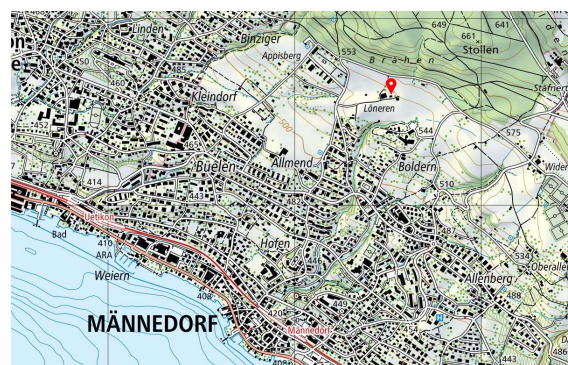
Wohnhaus und Ökonomiegebäude, Westansicht



Verkaufsobjekte, Südostansicht



Quelle: map.geo.admin



Quelle: map.geo.admin

# VERKAUFSOBJEKTE

## Grundstücke

Gebäudeparzelle A	Kat. Nr. 8176
Fläche	2'954 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsparzelle B	Teil v. Kat. Nr. 8177
Fläche	bis ca. 6'000 m <sup>2</sup>
Zone	Landwirtschaftszone

### ① Wohnhaus, Vers. Nr. 1642

Das im Jahre 1973 erbaute Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (5.5- und 4.5 Zimmerwohnung mit gemeinsamem Eingang) verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rund 190 m<sup>2</sup>. Die Raumhöhen liegen im Durchschnitt bei 2.2 m. Das Wohnhaus präsentiert sich in solidem, dem Alter entsprechendem und in verschiedener Hinsicht sanierungsbedürftigem Zustand.

#### Raumeinteilungen

UG Garage, Waschküche/Schmutzschleuse, WC, Abstellraum, Keller, Schutzraum, Heizungsraum mit Holzlager

#### 5.5-Zimmerwohnung

EG Eingang, Flur/Treppe, Wohnzimmer, Esszimmer mit offener Küche, vier Zimmer, Bad/WC, Balkon

#### 4.5-Zimmerwohnung

OG Eingang, Flur/Treppe, Wohnzimmer, Küche, drei Zimmer, Bad/WC

#### Gebäudetechnik

- Stückholzheizung (Baujahr 2017), Speicher 880 l, Wärmeverteilung via Radiatoren
- 500 l Boiler (via Holzheizung und elektrisch betrieben)
- Doppelverglasung, teils Isolierverglasung (2-fach)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Kanalisation

## GVZ-Angaben

Baujahr	1973
Kubatur	954 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Fr. 800'030.-

### ② Wagenschopf, Vers. Nr. 352

Der Wagenschopf mit diversen Lagerräumen verfügt über eine Gebäudegrundfläche von 205 m<sup>2</sup>. Wasser vorhanden.

#### GVZ-Angaben

Baujahr	1850
Kubatur	997 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Fr. 270'187.-

### ③ Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643

Das freistehende Ökonomiegebäude verfügt über ein Futtertenn, einen ehemaligen Viehstall mit Futterküche, einen ehemaligen Schweinestall, einen Milchraum, einen Heuboden, eine Remise sowie diverse Lagerräume. Die Gebäudegrundfläche beträgt 711 m<sup>2</sup>. Strom und Wasser vorhanden.

#### GVZ-Angaben

Baujahr	1973
Kubatur	4'543 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Fr. 1'099'406.-

# SITUATIONSPLAN



Gebäudeparzelle A, Kat. Nr. 8176  
Fläche 2'954 m<sup>2</sup>

Parzellierungsvorschlag:  
Landwirtschaftsparzelle B Teil v. Kat. Nr. 8177  
Fläche ca. 3'000 m<sup>2</sup> (Erwerbsbewilligung erforderlich)

① Wohnhaus Vers. Nr. 1642

② Wagenschopf Vers. Nr. 352

③ Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.02.2024 10:16:52

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.

Massstab 1:750  
0 5 10 15m

# IMPRESSIONEN



Wohnhaus Vers. 1642 und Ökonomiegebäude, Vers. Nr. 1643 Südostansicht



Wohnhaus Vers. Nr. 1642 und Wagenschopf Vers. Nr. 352, Westansicht



Wohnhaus Vers. 1642, Nordwestansicht



Wohnküche, 5.5-Zimmerwohnung, Erdgeschoss



Wohnküche, 4.5-Zimmerwohnung, Obergeschoss



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643, Nordostansicht



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643, Wohnhaus Vers. Nr. 1642, Wagenschopf Vers. Nr. 352 Westansicht



Wagenschopf Vers. Nr. 352, Südwestansicht

## RECHTLICHES UND NUTZUNG

### Raumplanungs- und Baurecht

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf in der Landwirtschaftszone. Für die bauliche Nutzung sind für zonenkonforme Vorhaben die Art. 16 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und für zonenfremde Vorhaben die abschliessenden Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 24ff. RPG massgebend. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen sind die kommunale Baubehörde sowie die kantonale Baudirektion zuständig.

### Bäuerliches Bodenrecht

Die Gebäudeparzelle A samt Wohnhaus Vers. Nr. 1642 und Wagenschopf Vers. Nr. 352, (siehe Situationsplan rot markiert) wird im Rahmen des Verkaufsprozesses aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen und kann ohne Bewilligung erworben werden.

Für den Erwerb der Landwirtschaftsparzelle B mit Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643 (siehe Situationsplan gelb markiert) ist eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung erforderlich. Diese wird an geeignete Selbstbewirtschafter erteilt, welche willens und fähig sind, die entsprechende Fläche landwirtschaftlich zu bewirtschaften (z.B. ausgebildete Landwirte und/oder ausgewiesene Bewirtschafter/Hobbytierhalter).

### Bodenbelastung (KbS/PBV)

Die Verkaufsobjekte sind weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

### Naturgefahren

Gemäss Risikokarte Naturgefahren vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) besteht auf der Südostseite des Grundstücks Kat. Nr. 8176 eine geringe Gefährdung für Hochwasser und Massenbewegungen.

### Nutzungsmöglichkeiten

Das 10-Zimmer Wohnhaus Vers. Nr. 1642 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 190 m<sup>2</sup>. Erweiterungsmöglichkeiten nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24ff. RPG bestehen keine. Eine Anpassung der Strukturierung der bestehenden Wohneinheiten innerhalb des Gebäudevolumens, wie auch Sanierungsmassnahmen in und am Gebäude sind indessen im Grundsatz bewilligungsfähig.

Der Wagenschopf Vers. Nr. 352 sowie das Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643 können zu Lager- und Einstellzwecke sowie für (hobby-) landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Link zu aktuellen Merkblättern und Erläuterungen betreffend *Bauen ausserhalb Bauzone* finden Sie auf unserer Website unter [www.walterjucker.ch/liegenschaften](http://www.walterjucker.ch/liegenschaften) (im zweitletzten Abschnitt).

### Miet- u. Pachtverhältnisse / Bezugstermine

Über das Wohnhaus Vers. Nr. 1642 sowie den Wagenschopf Vers. Nr. 352 besteht ein Mietverhältnis, welches unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März, Ende Juni oder Ende September (ausser Ende Dezember) aufgelöst werden kann. Über das Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1643 besteht ein Mietverhältnis, welches unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende aufgelöst werden kann.

# VERKAUFSBESTIMMUNGEN

## Verkaufsrichtpreise

Gebäudeparzelle A	Fr. 2'600'000.-
Landwirtschaftsparzelle B	Fr. 320'000.-

## Konditionen

- Anzahlung von 10 % des Verkaufspreises bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte durch die erwerbende und veräussernde Partei übernommen.
- Grundstückgewinnsteuer wird von der veräussernden Partei bezahlt.
- Kaufabwicklung, Vertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung nach Vereinbarung.

## Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess wird im Grundsatz im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens durchgeführt.

Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote werden die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten über die Höhe des höchsten eingetroffenen Kaufangebots informiert und erhalten die Gelegenheit ihre Offerte zu revidieren. Die höchstbietende Partei der ersten Angebotsrunde wird im Falle einer Überbietung im Rahmen der zweiten Angebotsrunde darüber informiert.

Nach Ablauf der Frist der zweiten Angebotsrunde werden die Kaufangebote der Verkäuferschaft zur definitiven Auswahl der Käuferschaft vorgelegt.

## Auskünfte/Besichtigung

Für ergänzende Informationen oder weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Nicole Sommerhalder, Walter Jucker AG  
T 043 288 70 42  
nicole.sommerhalder@walterjucker.ch

Im Namen der Eigentümerschaft wird gebeten, keine selbstständigen Besichtigungen durchzuführen.

## Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können bis Freitag, 21. Juni 2024 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG  
Wallikerstrasse 81  
8330 Pfäffikon ZH

# GEMEINDE MÄNNEDORF UND UMGEBUNG

## Lage

Die Gemeinde Männedorf liegt am oberen rechten Zürichseeufer – der sogenannten «Goldküste» – und gehört zum Bezirk Meilen. Die Stadtzentren Zürich und Rapperswil sowie der Flughafen Zürich Kloten sind in 18 bis 40 Fahrminuten erreichbar. Die ländliche Lage zwischen Zürichsee und Pfannenstiel lädt zu zahlreichen Outdooraktivitäten zu Land und zu Wasser ein.

## Zahlen / Fakten

Kanton	Zürich
Bezirk	Meilen
Gemeinde	8708 Männedorf
Höhe	419 m ü. M.
Einwohnerzahl	11'662 (Stand 2023)
Steuereinheiten 2024	93 % (ohne Kirchen)

## Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten (Fachgeschäfte, Grossverteiler) sowie Post und Banken sind in Männedorf vorhanden. Die Zürichsee-Fähre verkehrt zwischen Meilen und Horgen ganzjährig. Die Gesundheitszentren der Region liegen in Männedorf, Uster, Wetzikon, Zollikerberg und Zürich.

## Bildungsangebot

Alle Schulstufen von Kindergarten bis zur Oberstufe werden in Männedorf angeboten. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen befinden sich in Uetikon, Uster, Wetzikon, Rüti, Zürich und Winterthur. Tertiäre Bildungsstufen (Hochschulen, etc.) können in Zürich, Rapperswil und Winterthur besucht werden.

## Individualverkehr

Männedorf Zentrum	1.1 km
Zürich Zentrum	21 km
Rapperswil Zentrum	13 km
Flughafen Zürich	37 km
Autobahnanschluss Oetwil a. S. (A52)	6 km

## Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Männedorf Allmendhof	800 m
Bhf. Männedorf - Zürich HB	18 Min
Bhf. Männedorf - Rapperswil Bhf.	21 Min
Bhf. Männedorf - Flughafen Kloten	43 Min
Bhf. Männedorf - Winterthur BH	51 Min



Schiffsanlegestelle Männedorf

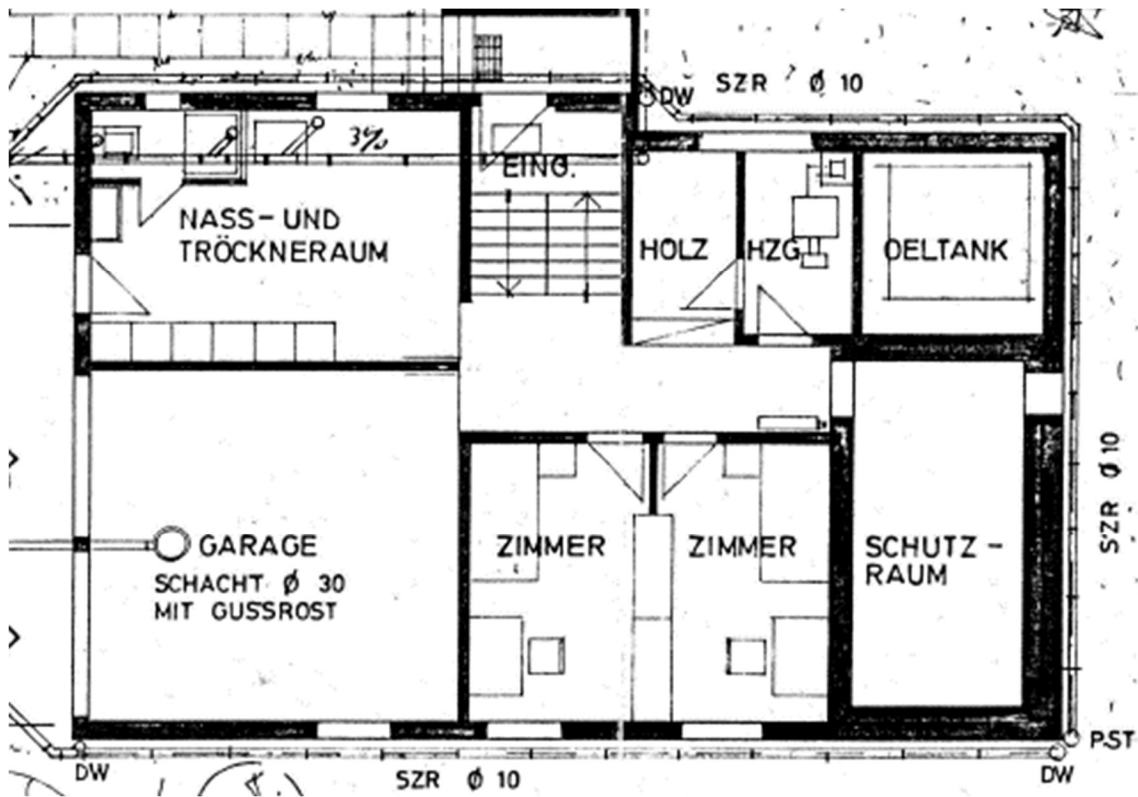


Sich auf Männedorf

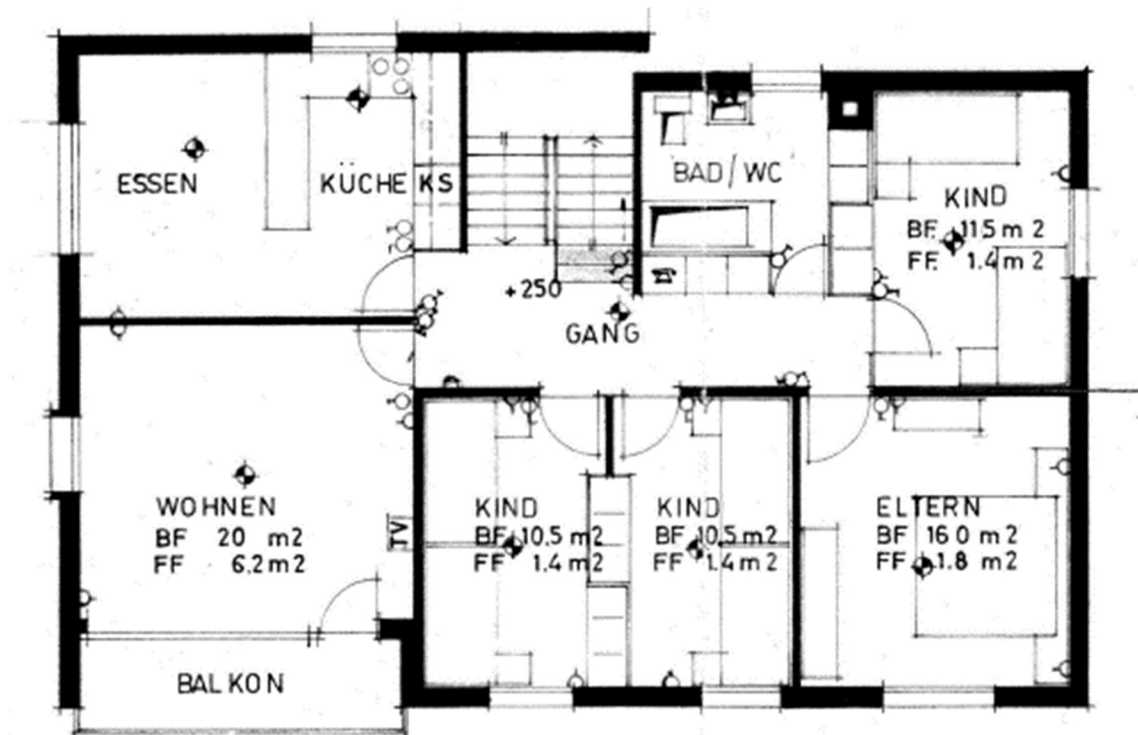


# GRUNDRISSPLÄNE WOHNHAUS (nicht massstäblich)

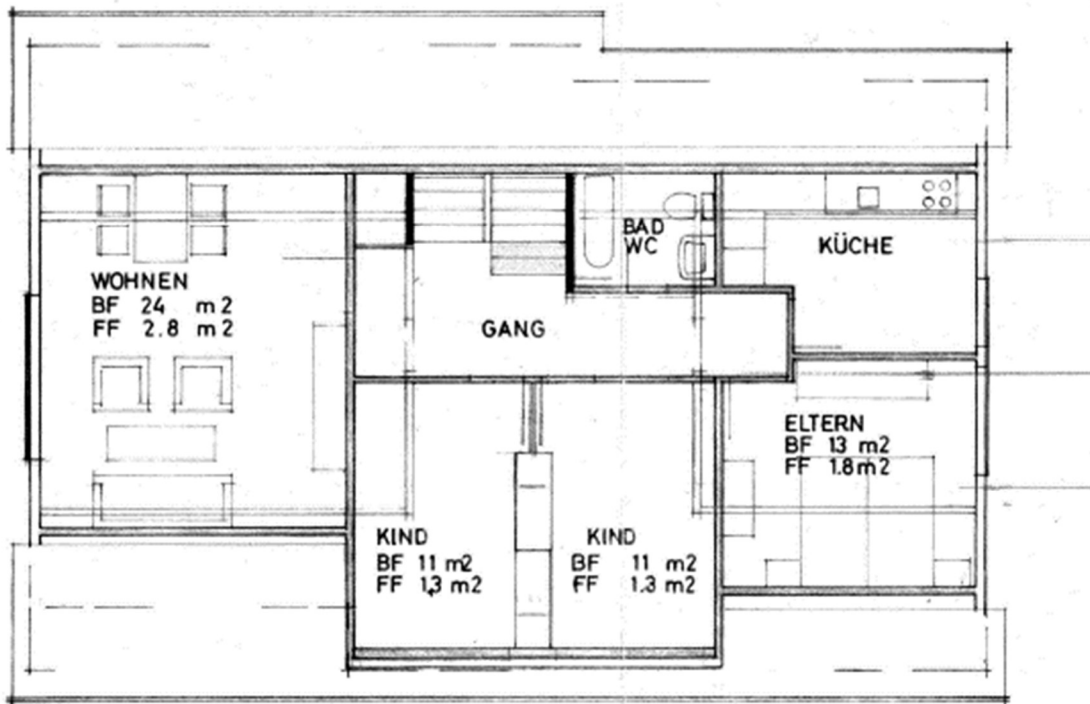
Erdgeschoss



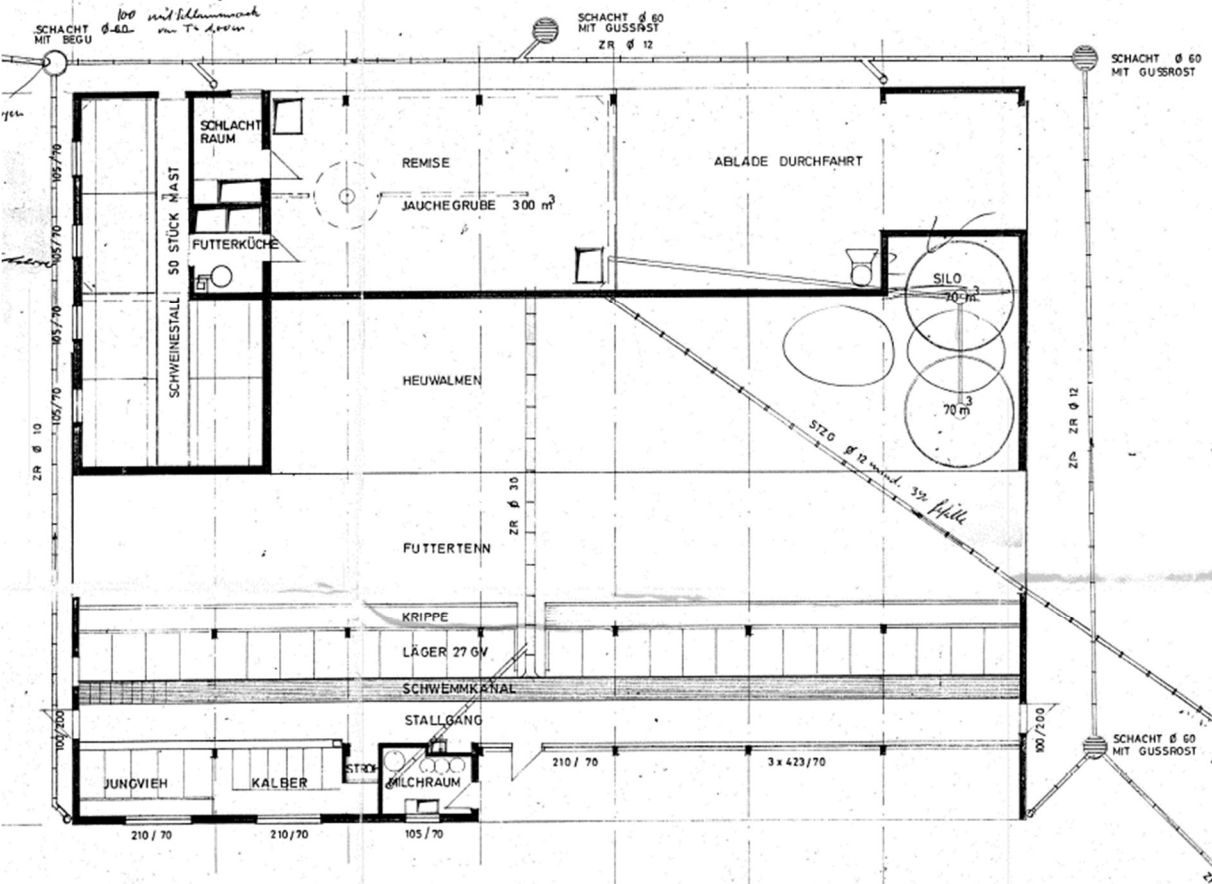
Obergeschoss



Dachgeschoss



GRUNDRISSPLÄNE ÖKONOMIEGEBÄUDE (nicht massstäblich)



## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen bzw. vorvertraglichen Abmachung. Obschon die Walter Jucker AG keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben hat und diese nach bestem Wissen und Gewissen überprüft hat, wird dafür keine Verantwortung, Garantie oder Haftung übernommen. Für allfällige Gewährleistungsansprüche ist der Verkäufer ins Recht zu fassen.

Die Zustellung der vorliegenden Verkaufsdokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Zuspruch der Liegenschaft. Es handelt sich lediglich um eine Einladung zur Offertenstellung. Folglich bleiben der Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten und/oder Preisänderungen vorbehalten.