

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Bauernhaus, Schopf, Scheune und Landwirtschaftsland

Sonnenhaldenstrasse 5 + 7
8335 Hittnau

Auf einen Blick



Objekte	A 7.5-Zimmer Bauernhaus mit freistehendem Schopf	ca. 1259 m ²
	B Scheune	ca. 183 m ²
	C Landwirtschaftsland (optional, Erwerbsbewilligung erforderlich)	ca. 7'676 m ²

(vgl. auch Situationspläne auf Seite 4)

Adressen [Sunnenhaldenstrasse 7](#) und [Sunnenhaldenstrasse 5](#), 8335 Hittnau (Google.com)

Zonen Landwirtschaftszone (Wohnhausparzelle A und Landwirtschaftsparzelle C)
Kernzone (Scheunenparzelle B)

Gemeinde 8335 Hittnau

Steuerfuss 113 % (ohne Kirchensteuer)

Richtpreise	Wohnhausparzelle A	CHF 1'150'000.-
	Scheunenparzelle B	CHF 210'000.-
	Landwirtschaftsparzelle C	CHF 40'000.-

Lage und Gemeinde

Die Verkaufsobjekte befinden sich in der Aussenwacht Dürstelen, rund einen Kilometer östlich, oberhalb von Hittnau, in einer naturnahen und vorwiegend nebelfreien Umgebung. Die Gemeinde Hittnau liegt im Zürcher Oberland und zeichnet sich durch ihre ländliche Atmosphäre, die Nähe zur Natur und ein aktives Dorfleben aus. Rund 3'970 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität, die Ruhe sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Region. Die ländliche Lage von Dürstelen und Hittnau – mit dem nahegelegenen Golf und Country Club Hittnau – bietet zahlreiche Möglichkeiten für abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

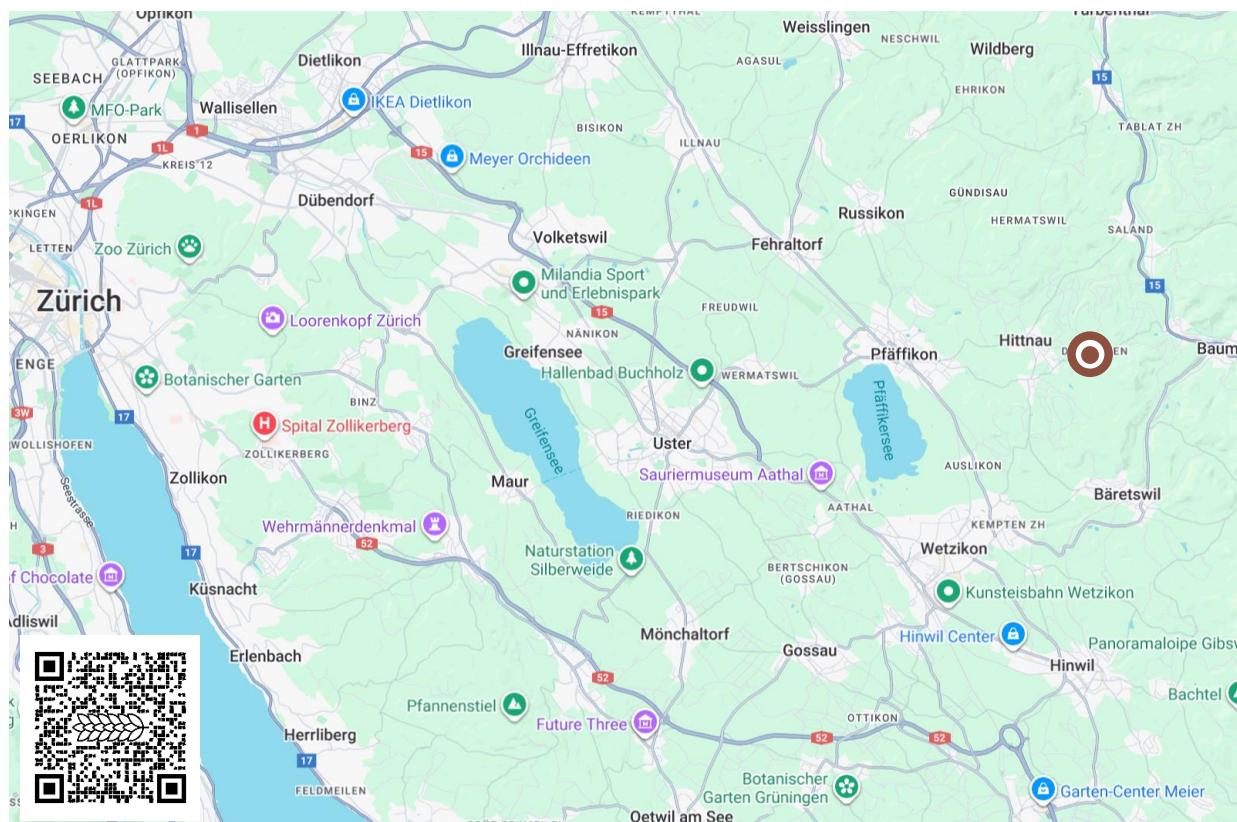
Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf können in Hittnau getätigter werden. Fachgeschäft für grösseren Einkäufe befinden sich in Pfäffikon, Wetzikon und Uster. Alle Schulstufen werden in Hittnau angeboten.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Hittnau Luppmen» befindet sich rund 1.4 km von den Verkaufsobjekten entfernt. Die Buslinie 837 verkehrt im Halbstundentakt zum Bahnhof Pfäffikon.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	31 km	42 min.	34 min.
Winterthur	24 km	32 min.	32 min.
Zürich Flughafen	29 km	32 min.	39 min.
Autobahnanschluss «A15 Uster Nord »	10 km	14 min.	



Grundstücke Situationsplan



Wohnhausparzelle A

Teil von Kat. Nr. 1266
ca. 1'259 m² (Landwirtschaftszone)

Scheunenparzelle B

Teil von Kat. Nr. 1266
ca. 183 m² (Kernzone)

Landwirtschaftsparzelle C

Teil von Kat. Nr. 1266
ca. 7'676 m² (Landwirtschaftszone)

Bauernhaus Vers. Nr. 96



Das im Jahre 1905 erbaute 7.5 Zimmer Bauernhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 150 m². Die Raumhöhen in den Wohnräumen liegen zwischen 2.18 und 2.40 m. Das Wohnhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Wohnteil

- 7.5-Zimmer
- 150 m² Wohnfläche (erweiterbar)
- Max. 2.40 m Raumhöhe
- Keller mit Innen- und Aussenzugang (UG)
- Eingang, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kachelofen, Zimmer, Bad mit Wanne, Dusche, Lavabo und WC (EG)
- Korridor/Treppe, fünf Schlafzimmer, Laube (OG)
- Estrich, nicht isoliert (DG)

Ökonomieteil

- Tenn, ehemaliger Viehstall, ehemaliger Schweinestall, Hühnerstall (EG)
- Ehemaliger Heuboden (OG/DG)

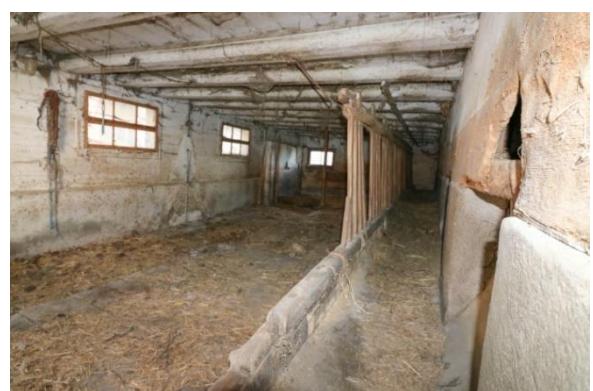
Gebäudetechnik

- Kachelofen (Holzfeuerung), keine Zentralheizung
- Einfachverglasung mit Vorfenster
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Kein Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung, Anschlusspunkt auf Grundstück vorhanden (Anschlussgebühr entspricht 1.20% der Gebäudeversicherungssumme)

GVZ-Angaben

Baujahr	1905
Kubatur	2'115 m ³
Versicherungswert	CHF 1'102'927.-

Scheune, Vers. Nr. 93



Die Scheune verfügt über eine Gebäudegrundfläche von ca. 150 m² und umfasst einen Heuboden, eine Tenne sowie einen ehemaligen Viehstall. Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden. Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand mit erheblichem Instandsetzungsbedarf.

Scheune

- ca. 150 m² Gebäudegrundfläche
- Strom- und Wasseranschluss vorhanden

• GVZ-Angaben

Baujahr	1892
Kubatur	870 m ³
Versicherungswert	CHF 151'172.-

Schopf, Vers. Nr. 97



Der Schopf befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand mit erheblichem Instandsetzungsbefordarf.

Schopf

- ca. 70 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- Wasseranschluss
- Kein Stromanschluss

• GVZ-Angaben

Baujahr	1903
Kubatur	267 m ³
Versicherungswert	CHF 23'807.-

Impressionen Bauernhaus



Bauernhaus Vers. Nr. 96, Ostansicht



Wohnzimmer mit Kachelofen (Erdgeschoss)



Flur/Treppenabgang (Obergeschoss)



Zimmer (Obergeschoss)



Tenn mit direktem Zugang zum Wohnbereich (Erdgeschoss)



Ehemaliger Viehstall (Erdgeschoss)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Die Verkaufsobjekte A und C befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau in der Landwirtschaftszone. Für die bauliche Nutzung sind für zonenkonforme Vorhaben 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.

Das Verkaufsobjekt B befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau in der Kernzone. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde der Gemeinde Hittnau sowie hinsichtlich der Beurteilung des Ortsbildschutzes die Baudirektion des Kantons Zürich zuständig.

Bäuerliches Bodenrecht / Parzellierungen

Die Wohnhausparzelle A samt Bauernhaus Vers. Nr. 96 mit Schopf Vers. Nr. 97 (siehe Situationsplan, S. 4, gelb markiert) sowie die Scheunenparzelle B mit Scheune Vers. Nr. 93 (siehe Situationsplan, S. 4, blau markiert) unterstehen nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und können ohne Bewilligung erworben werden.

Für den optionalen Erwerb der Landwirtschaftsparzelle C (siehe Situationsplan, S. 4, grau markiert) wird eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung vorausgesetzt. Diese wird an geeignete Selbstbewirtschafter erteilt, welche willens und fähig sind, die entsprechende Fläche landwirtschaftlich zu nutzen (z.B. Landwirt/in EFZ).

Gewässerschutzbereich

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Gewässerschutzkarte in keinem relevanten Gewässerschutzbereich (Quelle: GIS Kt. ZH).

Bodenbelastung (KbS/PBV)

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

Natur- und Landschaftsschutz

Die Verkaufsobjekte befinden sich im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekt «Heckenlandschaften Dürstelen» (Quelle: GIS Kt. ZH).

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) besteht keine Gefährdung für Hochwasser und Massenbewegungen (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmalschutz

Das Bauernhaus Vers. Nr. 96 wurde gemäss Beschluss der Gemeinde Hittnau vom 10. April 2024 als Schutzobjekt im Sinne der geltenden Schutzverordnung bezeichnet. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 10. April 2024 ist integraler Bestandteil der Schutzregelung und bei sämtlichen Massnahmen zu beachten. Zudem sind die erweiterten Gestaltungsvorgaben über den Ortsbildschutz zu beachten. Der verwaltungsrechtliche Vertrag kann auf Verlangen eingesehen werden.

Die Scheune Vers. Nr. 93 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Hittnau aufgeführt. Die Schutzaklärung wurde bereits durchgeführt. Der entsprechende Bericht kann auf Verlangen eingesehen werden.

Nutzungsmöglichkeiten

Das 7.5-Zimmer Bauernhaus Vers. Nr. 96 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 150 m². Eine Erweiterung der Wohnfläche bis hin zu einer vollständigen Umnutzung der schützenswerten Gebäudestruktur zu Wohnzwecken ist unter gegebenen Umständen denkbar. Die hierfür erforderlichen baulichen Eingriffe sowie das zulässige Erweiterungsmass sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ein konkretes Projekt hin - unter Berücksichtigung des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags vom 10. April 2024 - zu klären.

Die in der Kernzone befindliche Scheune Vers.-Nr. 93, kann für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

Der Schopf Vers.-Nr. 97, ist für eine hobbylandwirtschaftliche Tierhaltung sowie für Lager- und Einstellzwecke nutzbar.

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

Bezugstermine/ Pachtverhältnisse

Die Gebäude können nach Vereinbarung genutzt werden. Über die landwirtschaftliche Nutzfläche besteht ein Pachtverhältnis.

Verkaufsbestimmungen

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 informiert.

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

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.
- Grundstücksgewinnsteuer wird von der veräußernden Partei bezahlt.
- Kaufabwicklung, Vertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung nach Vereinbarung

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

Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können bis Freitag, 20. Februar 2026 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 1'360'000.-
(ohne Landwirtschaftsland)

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 Zuschuss der Liegenschaft. Es handelt sich lediglich um eine Einladung zur Offertenstellung. Folglich bleiben der Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten und/oder Preisänderungen vorbehalten.

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Wir sind für Sie da.

Für ergänzende Informationen oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung

Nicole Sommerhalder
T 043 288 70 42
nicole.sommerhalder@walterjucker.ch

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH