

**Walter Jucker AG**

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
BERATUNG



# Bauernhaus, Schopf und Landwirtschaftsland mit Nutzungspotenzial

Höhenstrasse 30  
8330 Pfäffikon

## Auf einen Blick



---

Objekt	5.5-Zimmer Bauernhaus (Wohn- und Ökonomieteil) und freistehender Schopf mit angrenzender Landwirtschaftsparzelle, total 3'407 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (vgl. auch Situationsplan auf Seite 4)
Adresse	<a href="#">Höhenstrasse 30, 8330 Pfäffikon</a> (Google.com)
Zonen	Kernzone KW (provisorische kantonale Weilerzone) / Landwirtschaftszone
Gemeinde	8330 Pfäffikon
Steuerfuss	110 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 1'850'000.-

---

# Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt liegt oberhalb von Pfäffikon ZH im Weiler Humbel. Pfäffikon mit seinen rund 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird liebevoll als «Perle am See» bezeichnet. Die Gemeinde liegt malerisch am Pfäffikersee im Zürcher Oberland, eingebettet zwischen Wetzikon und Fehraltorf. Die Stadtzentren Zürich und Winterthur sind in etwa 30 Fahrminuten erreichbar. Dank dem nahegelegenen Autobahnanschluss Uster West sowie dem Anschluss an das S-Bahn-Netz ist Pfäffikon verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

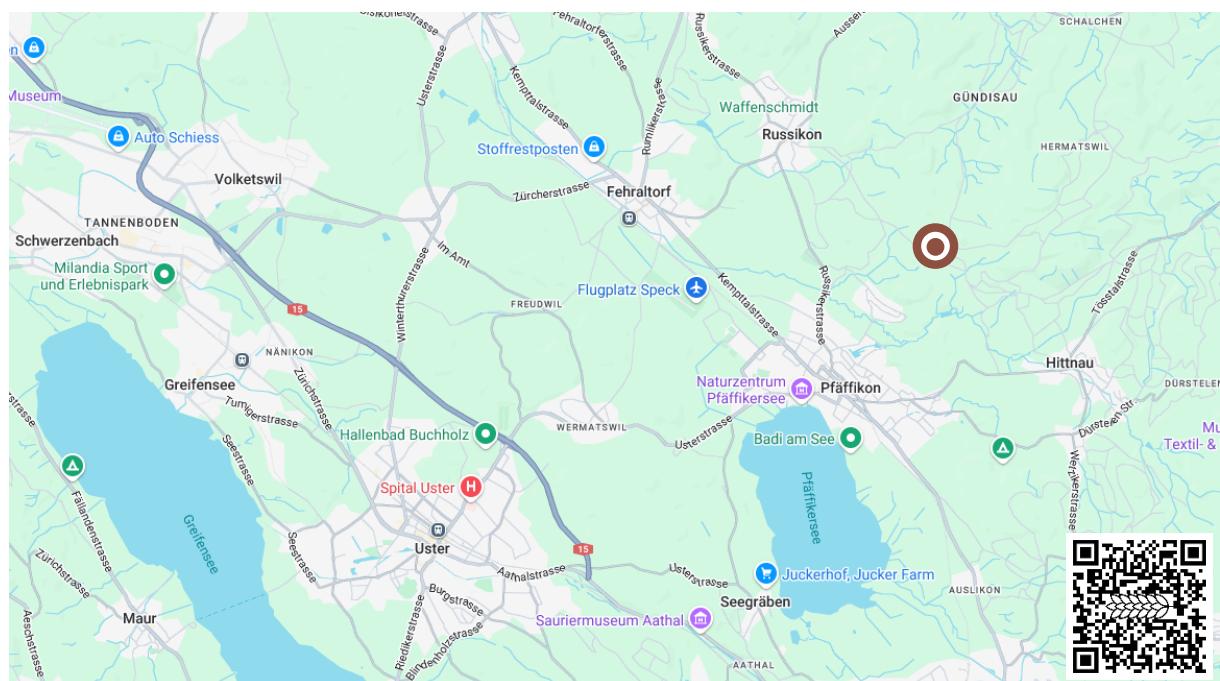
## Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Pfäffikon, Wetzikon und Uster. Alle Schulstufen können in Pfäffikon besucht werden. Für Kindergartenkinder sowie Primarschüler und Primarschülerinnen verkehrt ein Schulbus.

## Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Wallikon» befindet sich in 300 m Gehdistanz vom Verkaufsobjekt. Die Buslinie 833 verkehrt stündlich zum Bahnhof Pfäffikon. Der Bahnhof Pfäffikon mit S-Bahn Anschluss und zahlreichen Busverbindungen bietet mit dem Viertelstunden-Takt zu Stosszeiten gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Pfäffikon	2 km	5 min.	10 min.
Zürich	30 km	30 min.	40 min.
Winterthur	20 km	25 min.	30 min.
Zürich Flughafen	27 km	25 min.	40 min.
Autobahnanschluss «Uster Nord»	7 km	10 min.	



# Grundstücke



## Gebäudeparzelle

Kat. Nr. 13511 (alt Kat. Nr. 8245)  
1'218 m<sup>2</sup>  
Kernzone KW (provisorische kantonale  
Weilerkernzone)

## Landwirtschaftsparzelle

Kat. Nr. 13512 (alt Kat. Nr. 8245)  
2'189 m<sup>2</sup>  
Landwirtschaftszone

# Bauernhaus Vers. Nr. 127



Das freistehende Bauernhaus ist in einen Wohn- und einen Ökonomieteil unterteilt. Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Im Dachgeschoss befindet sich der Estrich mit einem unbeheizten Zimmer. Der Wohnteil weist insbesondere aus energetischer Sicht Sanierungsbedarf auf. Der Ökonomieteil wurde im Jahre 1975 nach einem Brand neu aufgebaut.

## Wohnteil

- 5.5-Zimmer
- 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Raumhöhen zwischen 1.90 m und 2.20 m
- Keller (UG)
- Gang, Wohnzimmer mit Kachelofen, Wohnküche, WC, Doppelgarage (EG)
- Gang, drei Zimmer, DU/WC (OG)
- Estrich, Zimmer unbeheizt (DG)

## Ökonomieteil

- Werkstatt (ehemaliger Viehstall), ehemaliger Pferdestall, Tenn (EG)
- ehemalige Heubühne (OG/DG)

## Gebäudetechnik

- Wärmerzeugung mittels Kachelofen (Holzfeuerung) ohne Zentralheizung, vereinzelt Elektrospeicheröfen
- Elektroboiler 150 lt.
- Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr 1975), Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung (Baujahr 2013)
- Quellnutzungsrecht für Brunnen
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung

## GVZ-Angaben

Baujahr	1863
Kubatur	2'296 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Fr. 1'105'206.-

## Schopf, Vers. Nr. 152



Der im Jahre 1926 erstellte, freistehende Schopf ist unterkellert und verfügt weder über einen Wasser- noch über einen Stromanschluss.

### **Schopf**

- 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- 2.30 m Raumhöhe (EG)

### **GVZ-Angaben**

Baujahr	1926
Kubatur	322 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Fr. 107'290.-

## Impressionen Bauernhaus



Wohnzimmer mit Kachelofen, Erdgeschoss



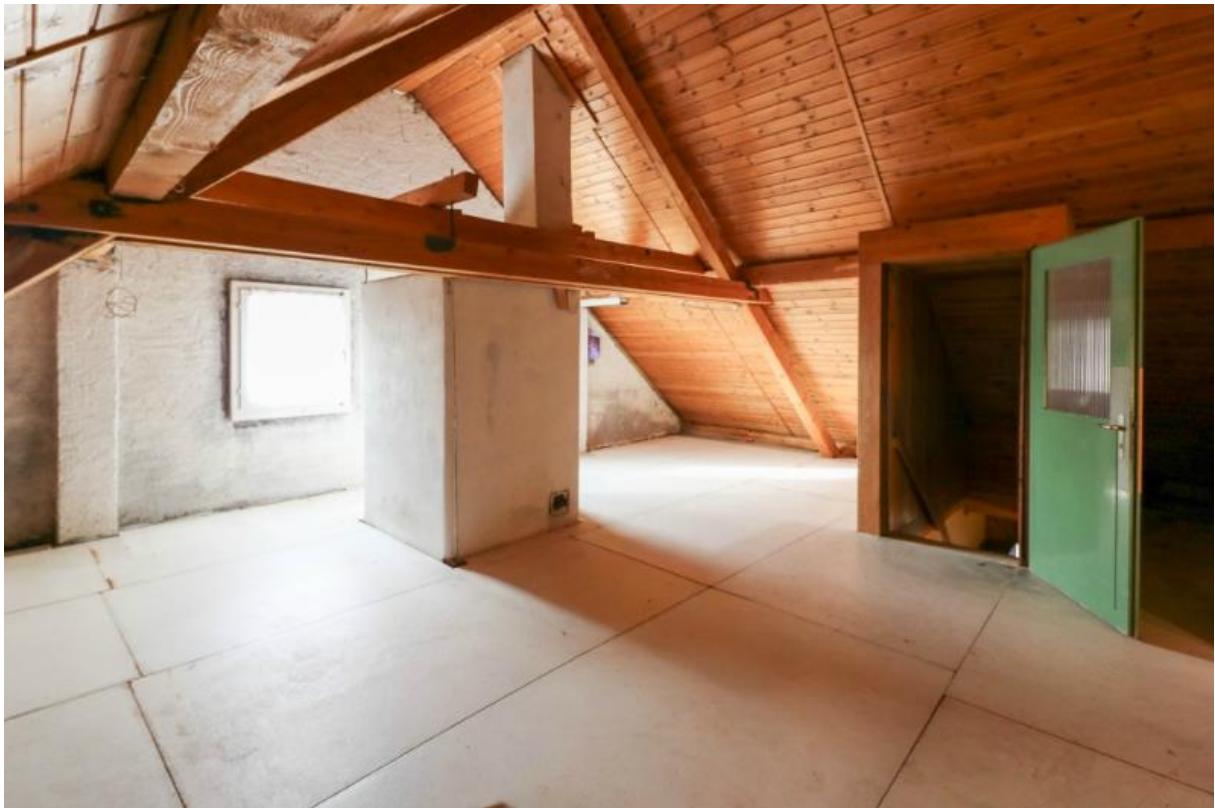
Wohnküche, Erdgeschoss



Schlafzimmer, Obergeschoss



Zimmer, Dachgeschoss (unbeheizt)



Estrich, Dachgeschoss (unbeheizt)



Dachzimmer, Dachgeschoss (unbeheizt)



Ehemalige Heubühne mit Tenn im Ökonomieteil



Ehemalige Heubühne mit Tenn im Ökonomieteil

# Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

## Raumplanungsrecht

Die Gebäudeparzelle mit Bauernhaus Vers. Nr. 127 und Schopf Vers. Nr. 152 befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon und Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in der Kernzone KW/provisorische kantonale Weilerzone (siehe Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Pfäffikon, Seite 11). Die unbebaute Landwirtschaftsparzelle ist der Landwirtschaftszone zugeordnet. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde der Gemeinde Pfäffikon und die Baudirektion des Kantons Zürich, zuständig.

## Bodenbelastung (KbS/PBV)

Das Verkaufsobjekt ist weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

## Gewässerschutzbereich

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte in keinem relevanten Gewässerschutzbereich (Quelle: GIS Kt. ZH).

## Naturgefahren

Gemäss *Gefahrenkartierung Naturgefahren* vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) besteht über eine östliche Teilfläche von rund 780 m<sup>2</sup> ein Hinweis zu Oberflächenabfluss/Vernässung. Die *Gefahrenkartierung Naturgefahren* in diesem Gebiet befindet sich derzeit in Überarbeitung. Die aktuellen Daten sind deshalb noch nicht abschließend festgelegt und können sich im Rahmen der Revision ändern (Quelle: GIS Kt. ZH).

## Kommunales Inventarobjekt

Das Bauernhaus Vers. Nr. 127 sowie der Schopf Vers. Nr. 152 sind nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Pfäffikon aufgeführt. Es sind jedoch die erweiterten Gestaltungsvorgaben über den Ortsbildschutz zu beachten.

## Nutzungsmöglichkeiten

Gemäss baurechtlichem Vorentscheid vom 29. Oktober 2025 (Vorentscheid wird auf Anfrage abgegeben) ist eine *vollständige Umnutzung* des Bauernhauses Vers. Nr. 127 und des Schopfs Vers. Nr. 127 zu Wohnzwecken sowie der Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten bewilligungsfähig. Neben einer reinen Wohnnutzung sind auch nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Praxen, Behandlungsräum, etc.) zulässig. Sowohl im Ökonomieteil des Bauernhauses als auch im Schopf ist zudem eine hobbymässige Tierhaltung sowie eine gewerbliche Nutzung für einen Handwerksbetrieb oder dergleichen zulässig (z.B. Gartenbau, Schreinerei, Schlosserei, mechanische Werkstatt, Verarbeitungsraum etc.).

Im Rahmen eines Bau- oder Umnutzungsvorhabens sind sämtliche Nebennutzflächen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen unterzubringen. Die Erstellung von freistehenden Nebengebäude oder Anbauten an bestehende Gebäude für die Unterbringung von Nebennutzflächen für PW-Garagen, Lager- und/oder Einstellräume sind nicht zulässig.

Sämtliche baulichen Eingriffe und Massnahmen sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens und anhand eines konkreten Projekts zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen betreffend die provisorische kantonale Weilerzone und den Ortsbildschutz massgebend.

Ein teilweiser oder vollständiger Abbruch und anschliessender Wiederaufbau der bestehenden Gebäude ist unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils bewilligungsfähig.

## Bezugstermine/Mietverhältnisse

Das Verkaufsobjekt kann nach Vereinbarung übernommen werden. Über das Tenn bestehen zwei Mietverhältnisse, welche unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März, Juni und September aufgelöst werden können.

# 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 Verkäuferfirma 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](mailto:nicole.sommerhalder@walterjucker.ch)

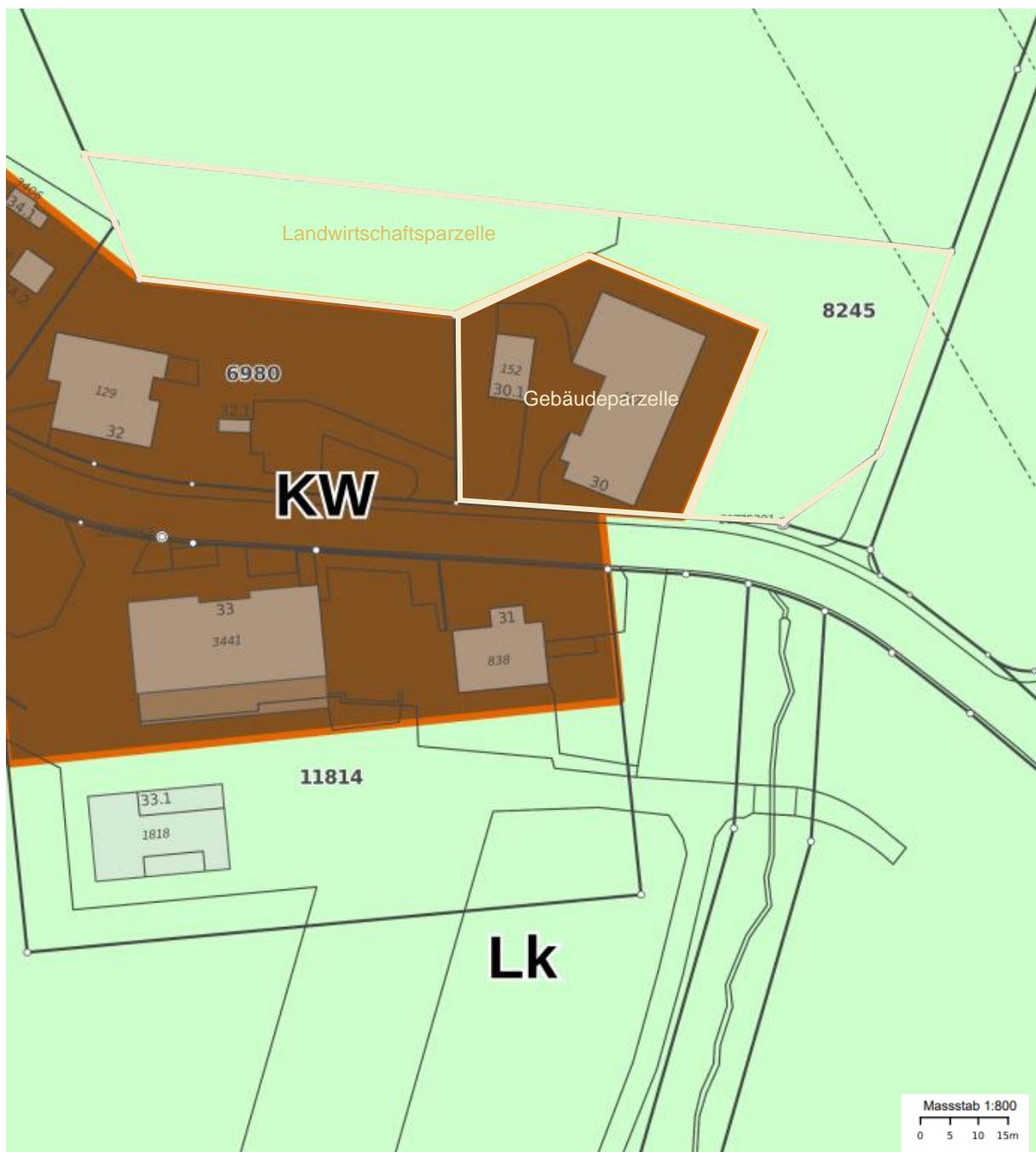
## Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können bis Freitag, 6. März 2026 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG  
Wallikerstrasse 76  
8330 Pfäffikon ZH

**Verkaufsrichtpreis CHF 1'850'000.-**

## Auszug Zonenplan



## 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 Zuschlag 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](mailto:nicole.sommerhalder@walterjucker.ch)

Walter Jucker AG  
Wallikerstrasse 76  
8330 Pfäffikon ZH