



BAUERNHAUS MIT UMSCHWUNG (BAUZONE) LANDWIRTSCHAFTSLAND UND WALD



Mitteldorfstrasse 6
8442 Hettlingen

AUF EINEN BLICK

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein im Jahre 1777 erstelltes, freistehendes 8.5-Zimmer Bauernhaus mit Fachwerk. Das Verkaufsobjekt liegt am südlichen Dorfrand von Hettlingen in der Kernzone (Bauzone). Auf der Südostseite grenzt die Liegenschaft an unverbaubare Landwirtschaftszone. Winterthur ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar.

- Ländliche Umgebung, nahe der Stadt Winterthur
- Grosses Entwicklungs- und Ausbaupotenzial
- Steuergünstige Gemeinde
- 1'866 m² angrenzende, unverbaubare Landwirtschaftsparzelle
- 6'990 m² Wald (optional)
- 2'671 m² landwirtschaftliche Nutzfläche (optional, Erwerbsbewilligung erforderlich)

Gebäudeparzelle A	Fr. 1'500'000.-
Landwirtschaftsparzelle B	Fr. 93'000.-
Landwirtschaftsparzelle C (opt.)	Fr. 12'000.-
Waldparzelle D (opt.)	Fr. 11'000.-

Zonen Kern-, Reserve-u. Landwirtschaftszone

Gemeinde Hettlingen

Kanton Zürich

Distanzen Winterthur Zentrum 6 km

Frauenfeld Zentrum 19 km

Schaffhausen Zentrum 24 km

Zürich Zentrum 31 km

Flughafen Zürich 19 km

Anschluss Winterthur Ohringen (A1) 3 km



Verkaufsobjekt, Westansicht



Verkaufsobjekt, Nordwestansicht



Quelle: map.geo.admin



Quelle: map.geo.admin

VERKAUFSOBJEKT

Grundstücke

Gebäudeparzelle A	Kat. Nr. 2722
Fläche	1'588 m ²
Landwirtschaftsparzelle B	Kat. Nr. 2723
Fläche	1'866 m ²
Landwirtschaftsparzelle C (opt.)	Kat. Nr. 141
Fläche	2'671 m ²
Waldparzelle D (opt.)	Kat. Nr. 2039
Fläche	6'990 m ²

Zone Kern-, Reserve- u. Landwirtschaftszone

Bauernhaus Ökonomieteil, Vers. Nr. 188

Im südostseitig an den Wohnteil angebauten Ökonomieteil sind der ehemalige Viehstall, die Garage, ein Tenn, ein Hühnerstall, diverse Lagerräume sowie das ehemalige Heulager untergebracht.

GVZ-Angaben

Baujahr	1777
Kubatur	2'356 m ³
Versicherungswert	Fr. 981'083.-

Bauernhaus Wohnteil, Vers. Nr. 188

Das freistehende 8.5 Zimmer Bauernhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 180 m². Die Raumhöhen in den Wohnräumen liegen zwischen 2.15 m und 2.30 m. Das Bauernhaus ist teils unterkellert und befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand.

Raumeinteilung

- UG Keller rund 20 m²
- EG Eingang, Korridor/Treppenhaus, Wohnzimmer mit Kachelofen, 3 Zimmer, Wohnküche, Dusche/WC/Lavabo
- OG Korridor/Treppenhaus, vier Zimmer, Balkon
- 1. DG Dachzimmer, WC/Lavabo/Dusche
- 2. DG Estrichzimmer (nicht isoliert)

Gebäudetechnik

- Kachelofen (Holzfeuerung), keine Zentralheizung, Holzofen in Zimmer OG
- Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung
- Einfach- und Isolierverglasung in Holz
- Anschluss an öffentliche Wasser- Abwasser-versorgung

SITUATIONSPLAN

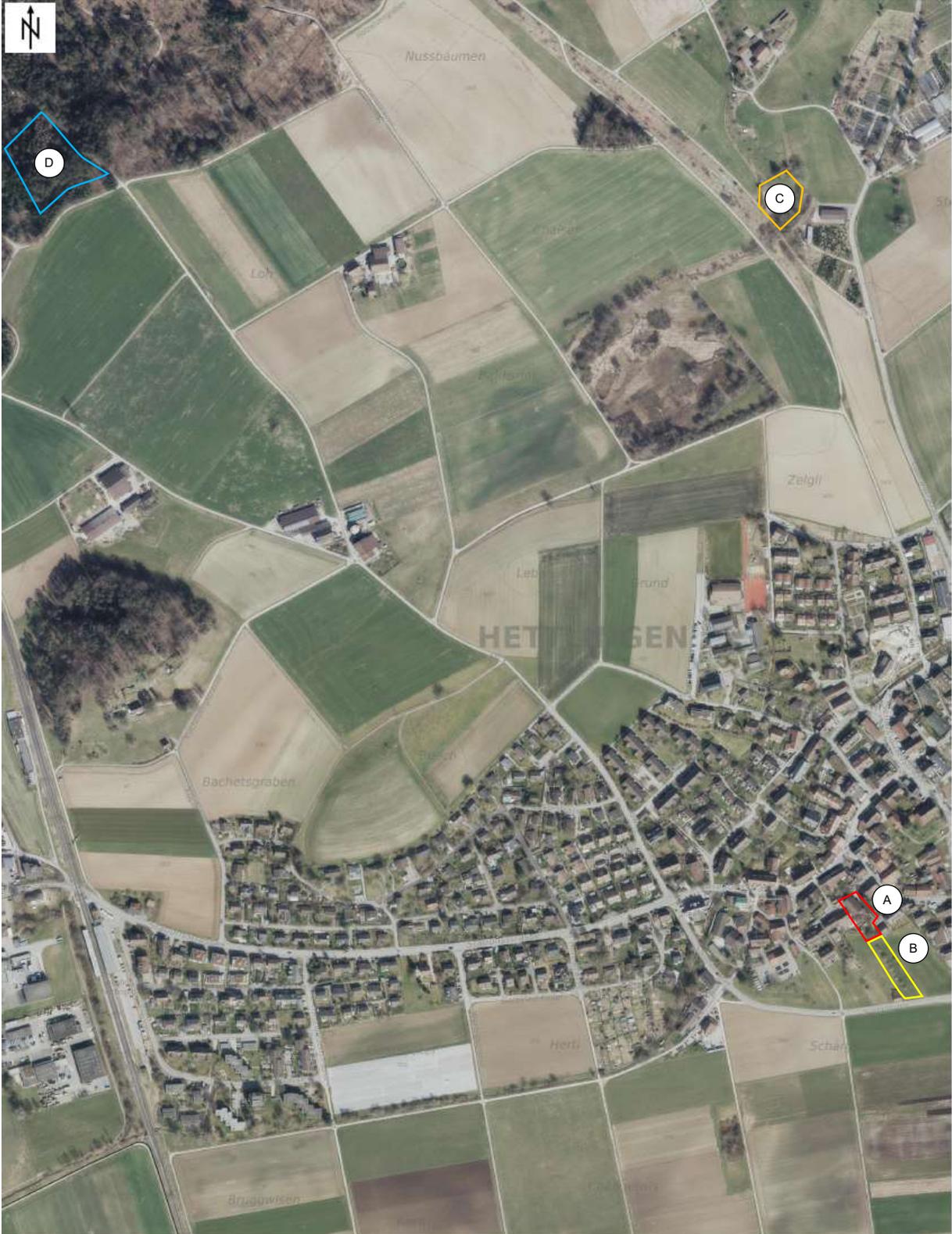


Gebäudeparzelle A Kat. Nr. 2722, Kernzone
Fläche 1'588 m²

① Bauernhaus Vers. Nr. 188

Landwirtschaftsparzelle B Kat. Nr. 2723, Reservezone
Fläche 1'866 m²

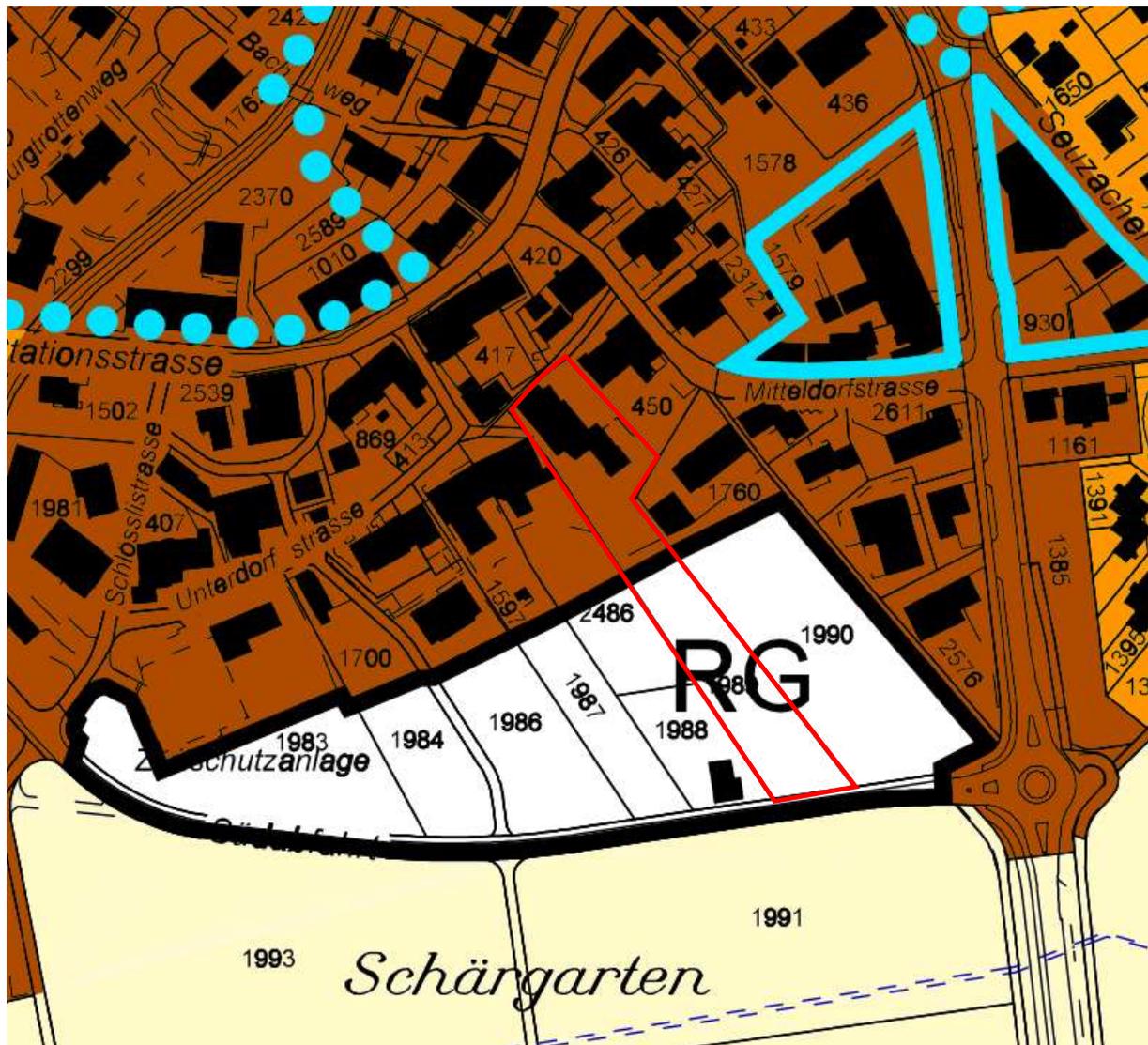
ÜBERSICHTSPLAN



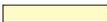
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 26.10.2023 14:42:30
Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:4500
0 50 100 150m
Zentrum: [2695059.76, 1267224.01]

AUSSCHNITT ZONENPLAN GEMEINDE HETTLINGEN



Legende

Legende		ES		
	K Kernzone	iii		RG Reservezone Gemeinde
	W1/20 Wohnzone eingeschossig	ii		RK Reservezone Bautwicklungsgebiet Kanton
	W2/35 Wohnzone zweigeschossig	ii		L Landwirtschaftszone
	G1 Gewerbezone mit max. 5.5m Gebäudehöhe	iii		Wald
	G2 Gewerbezone mit max. 11.5m Gebäudehöhe	iii		Bestehende rechtsgültige Gestaltungspläne
	öB Zone für öffentliche Bauten	ii/iii		Gestaltungsplanpflicht
	F Freihaltezone	iii		

IMPRESSIONEN



Verkaufsobjekt, Südostansicht



Verkaufsobjekt, Südostansicht



Stube mit Kachelofen, EG



Vordereingang/Küche, EG



Zimmer, OG



Zimmer, OG



Ehemaliger Viehstall



Ehemaliges Heulager

RECHTLICHES UND NUTZUNG

Raumplanungs- und Baurecht

Die Gebäudeparzelle A befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen in der Kernzone (siehe Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Hettlingen, Seite 6). Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde der Gemeinde Hettlingen sowie die Baudirektion des Kantons Zürich hinsichtlich Ortsbildschutz zuständig. Die unbebauten Parzellen B und C sind der Landwirtschaftszone zugeordnet und die Parzelle D befindet sich im Waldgebiet.

Bäuerliches Bodenrecht

Die Gebäudeparzelle A samt Bauernhaus Vers. Nr. 188, die Landwirtschaftsparzelle B sowie die Waldparzelle D können ohne Bewilligung erworben werden.

Für den Erwerb der optional zu erwerbenden Landwirtschaftsparzelle C (siehe Übersichtsplan orange markiert) wird eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung vorausgesetzt. Diese wird an Interessenten erteilt, welche willens und fähig sind, die entsprechende Fläche zu bewirtschaften.

Denkmal- und Ortsbildschutz

Das Bauernhaus Vers. Nr. 188 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Hettlingen aufgeführt. Zudem sind die erweiterten Gestaltungsvorgaben über den Ortsbildschutz zu beachten.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Die Grundstücke Kat. Nrn. 2039, 2722 und 2723 sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Das Grundstück Kat. Nr. 141 befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) (Quelle: GIS Kt. ZH).

Kadaversammelstelle

Die zurzeit auf der Gebäudeparzelle A befindliche Kadaversammelstelle der Gemeinde Hettlingen wird an einen neuen Standort verlegt.

Nutzung

Das 8.5-Zimmer Bauernhaus Vers. Nr. 188 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 180 m². Mit der vollständigen Ausnützung des Bauernhauses sowie den räumlich und baulich möglichen Erweiterungen ist die Erstellung von mehreren zusätzlichen Wohn- oder anderen in der Kernzone zulässigen Nutzungseinheiten denkbar. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und Massnahmen sind auf ein konkretes Projekt hin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sowie insbesondere unter Berücksichtigung der massgeblichen Ortsbild- und Denkmalschutzbestimmungen zu beurteilen.

Neben einer Wohnnutzung sind insbesondere Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Landwirtschaftsbetriebe, sowie höchstens mässig störende Gewerbe-nutzungen zulässig.

Übernahme

Die Verkaufsobjekte können nach Ansprache angetreten werden. Die Gebäude werden im aktuellen Zustand übernommen. Insbesondere werden keinerlei weiteren Räumungs- bzw. Reinigungsarbeiten mehr vorgenommen.

Weitere Bestimmungen

Im Falle einer künftigen Änderung der Zonenzugehörigkeit von Grundstück Kat. Nr. 2723 und eines daraus resultierenden Mehrwerts infolge Bebaubarkeit wird im Kaufvertrag ein entsprechendes Gewinnanspruchsrecht vereinbart.

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Verkaufsrichtpreise

Gebäudeparzelle A	Fr. 1'500'000.-
Landwirtschaftsparzelle B	Fr. 93'000.-
Landwirtschaftsparzelle C (opt.)	Fr. 12'000.-
Waldparzelle D (opt.)	Fr. 11'000.-

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 und Zustimmung durch die kantonale Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB).

Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess wird im Grundsatz im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens 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

Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

GEMEINDE HETTLINGEN UND UMGEBUNG

Lage

Die Gemeinde Hettlingen mit rund 3000 Einwohnern liegt rund 6 km nördlich von Winterthur im Zürcher Weinland am Ostfuss der Irchelkette. Die Bahnanbindung mit dem Bahnhof Hettlingen verbindet das Dorf mit den Städten Winterthur, Schaffhausen, Frauenfeld und Zürich. Hettlingen ist ländlich und dennoch stadtnah. Winterthur ist mit dem Auto in nur 15 Fahrminuten erreichbar.

Zahlen / Fakten

Kanton	Zürich
Bezirk	Winterthur
Gemeinde	8442 Hettlingen
Höhe	433 m ü. M.
Einwohnerzahl	3'188 (Stand 2022)
Steuereinheiten 2023	96 % (ohne Kirchen)

Infrastruktur

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in der örtlichen Volg-Filiale, der Bäckerei sowie in diversen lokalen Hofläden getätigt werden. Fach-geschäfte für grössere Einkäufe befinden sich in Winterthur. Regionale Gesundheitszentren finden sich in Winterthur, Frauenfeld und Schaffhausen.

Bildungsangebot

Kindergarten und Primarstufe werden in Hettlingen und die Oberstufe in Seuzach angeboten. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen sowie tertiäre Bildungsstufen (Hochschulen, etc.) befinden sich in Winterthur, Frauenfeld, Schaffhausen und Zürich.

Distanzen

Winterthur Zentrum	6 km
Frauenfeld Zentrum	19 km
Schaffhausen Zentrum	24 km
Zürich Zentrum	31 km
Flughafen Zürich	19 km
Anschluss Winterthur-Ohringen (A1)	3 km

Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle «Dorf»	250 m
Bushaltestelle «Gemeindehaus»	280 m
Bhf. Hettlingen - Winterthur HB	7 Min
Bhf. Hettlingen - Schaffhausen	25 Min
Bhf. Hettlingen - Frauenfeld	25 Min
Bhf. Hettlingen - Zürich HB	30 Min
Bhf. Hettlingen - Flughafen Zürich	29 Min



Hettlingen, reformierte Kirche



Dorfkern von Hettlingen mit Volg und Poststelle

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.