

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Bauernhaus mit Schopf

Bachsertalstrasse 36
8164 Bachs

Auf einen Blick



Objekt	Bauernhaus (Wohn- und Ökonomieteil) und freistehender Schopf
Adresse	Bachsertalstrasse 36, 8164 Bachs (Google.com)
Grundstücke	Bauernhausparzelle, 408 m ² Schopfparzelle, 94 m ²
Bauernhaus	Einseitig angebautes 5.5-Zimmer Bauernhaus 160 m ² Wohnfläche
Schopf	freistehend, 28 m ² Gebäudegrundfläche
Zone	Kernzone
Gemeinde	8164 Bachs
Steuerfuss	128 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 750'000.-

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt liegt im Dorfkern von Bachs. Die Gemeinde Bachs befindet sich im Bachsertal nord-östlich des Stadlerbergs mit einer Höhe von 637 Metern über Meer. Bachs grenzt an die aargauische Gemeinde Fisibach. Zudem bestehen Nachbarschaften zu den zürcherischen Gemeinden Weiach, Stadel, Neerach, Steinmaur, Schöfflisdorf und Oberweningen.

Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Neerach, Steinmaur und Dielsdorf. Kindergarten und Mittelstufe können in Bachs und die Oberstufe in Stadel besucht werden.

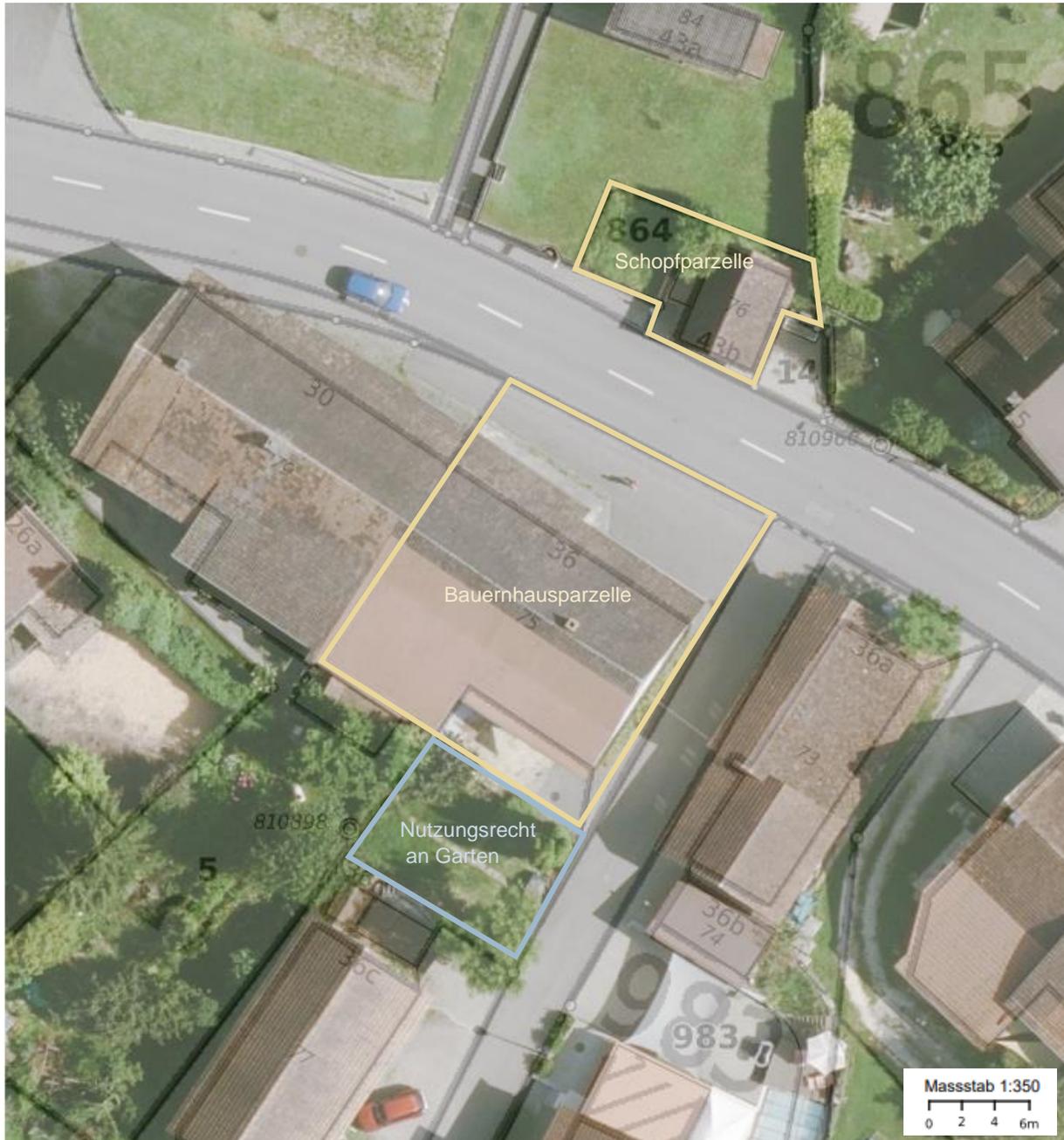
Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Neu Bachs» befindet sich vor der Haustür. Die Buslinie 535 verkehrt stündlich nach Bülach und Oberglatt.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	30 km	30 min.	42 min.
Winterthur	40 km	35 min.	55 min.
Zürich Flughafen	20 km	20 min.	46 min.
Autobahnanschluss «Bülach West»	9 km	10 min.	



Grundstücke



Bauernhausparzelle

Kat. Nr. 3 (neu Kat. Nr. 1043)
408 m²
Kernzone

Schopfparzelle

Kat. Nr. 864
94 m²
Kernzone

Übersichtsplan



Pachtland

5'123 m²

Landwirtschaftszone

Bauernhaus Vers. Nr. 75



Das auf der Nordwestseite angebaute Bauernhaus ist in einen Wohn- und Ökonomieteil aufgeteilt. Der Wohnteil erstreckt sich über zwei Etagen (EG und OG) und das unbewohnte Dachgeschoss über die gesamte Gebäudefläche. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Wohnteil

- 5.5-Zimmer
- 160 m² Wohnfläche
- mind. 2.3 m Raumhöhe
- Eingang, WC/Bad, Reduit, zwei Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche (EG)
- vier Zimmer (OG)
- Estrich (nicht isoliert) (DG)

Ökonomieteil

- Tenn, Werkstatt, Keller, Anbau (EG)
- ehemalige Heubühne (OG/DG)

Gebäudetechnik

- Kachelofen (Holzfeuerung) ohne Zentralheizung, Tibaherd
- Elektroboiler 100 lt.
- Isolierverglasung, Doppelverglasung in Reduit
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung

Renovationen

2023 Dachsanierung (2/3 der Dachfläche)

GVZ-Angaben

Baujahr	1820
Kubatur	1'132 m ³
Versicherungswert	Fr. 782'756.-

Schopf, Vers. Nr. 76



Der im Jahre 1912 erstellte, freistehende Schopf verfügt weder über einen Wasser- noch über einen Stromanschluss.

Schopf

- 28 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- 2.5 m Raumhöhe (EG)

GVZ-Angaben

Baujahr	1912
Kubatur	81 m ³
Versicherungswert	Fr. 58'905.-

Impressionen Bauernhaus



Wohnzimmer 1, Erdgeschoss



Wohnzimmer 2 mit Kachelofen, Erdgeschoss



Schlafzimmer, Obergeschoss



Heubühne, Dachgeschoss

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachs in der Kernzone. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde der Gemeinde Bachs sowie hinsichtlich der Beurteilung des Ortsbildschutzes die Baudirektion des Kantons Zürich zuständig.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

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

Gewässerschutzbereich

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

Naturgefahren

Gemäss *Gefahrenkartierung Naturgefahren* vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) befinden sich die Bereiche ausserhalb des Untersuchungsgebietes (Quelle: GIS Kt. ZH).

Pachtland

Auf Wunsch kann südlich des Verkaufsobjektes eine Grundstücksfläche von 5'123 m² zur pachtweisen Nutzung angeboten werden (siehe Übersichtsplan, S. 5, rot markiert).

Kommunales Inventarobjekt

Das Bauernhaus Vers. Nr. 75 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Bachs aufgeführt. Zudem sind die erweiterten Gestaltungsvorgaben über den Ortsbildschutz zu beachten

Nutzungsrecht an Garten

Auf Wunsch kann südlich des Bauernhauses Vers. Nr. 75 ein Nutzungsrecht an einer Gartenfläche eingeräumt werden (siehe Pläne auf Seite 4 + 5, blau markiert).

Nutzungsmöglichkeiten

Das 5.5-Zimmer Bauernhaus Vers. Nr. 75 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 160 m². Mit einem räumlich und baulich möglichen Ausbau vom Bauernhaus, ist die Erstellung von 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 blossen Wohnnutzung sind im Bauernhaus insbesondere auch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, sowie höchstens mässig störende Gewerbenutzungen zulässig.

Ebenso wäre eine hobbymässige Pferdehaltung im Ökonomieteil denkbar. Bezüglich der Haltung von Tieren sind die tierschutz-, raumplanungs- und umweltrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Bezugstermine

Die Verkaufsobjekte können nach Vereinbarung übernommen werden.

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 Verkäuferschaft 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.
- Grundstückgewinnsteuer 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 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 750'000.-

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 Zusage 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 81
8330 Pfäffikon ZH