

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Wohn- und Ökonomiegebäude mit Nutzungsreserve

Tüfenbach 10
8915 Hausen am Albis

Auf einen Blick



Objekt	Wohngebäude und Ökonomiegebäude mit Nutzungsreserve
Adresse	Tüfenbach 10, 8915 Hausen am Albis (Google.com)
Grundstück	3'448 m ²
Wohnhaus	Zwei vollwertige Wohneinheiten (zwei 3.5-Zimmer Wohnungen) mit Einliegerwohnung, Total ca. 270 m ² Wohnfläche
Ökonomiegebäude	3'930 m ³ Gebäudevolumen, freistehend
Zone	Kernzone Weiler (=> infolge Richtplan- und BZO-Revision voraussichtlich ab Frühjahr 2026 Kernzone II)
Gemeinde	8915 Hausen am Albis
Steuerfuss	112 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 3'900'000.-

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt befindet sich rund einen Kilometer nördlich, ausserhalb von Hausen am Albis im malerischen Weiler Tüfenbach, eingebettet in eine ländliche und idyllische Umgebung. Die Gemeinde Hausen am Albis liegt am südlichen Rand des Kantons Zürich, im Bezirk Affoltern, zwischen den Städten Zürich und Zug. Die Gemeinde zählt rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner und überzeugt durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Hausen am Albis liegt im Herzen eines intakten Naherholungsgebiets mit attraktiven Ausflugszielen wie dem Türlensee, dem Sihlwald und dem Seleger Moor.

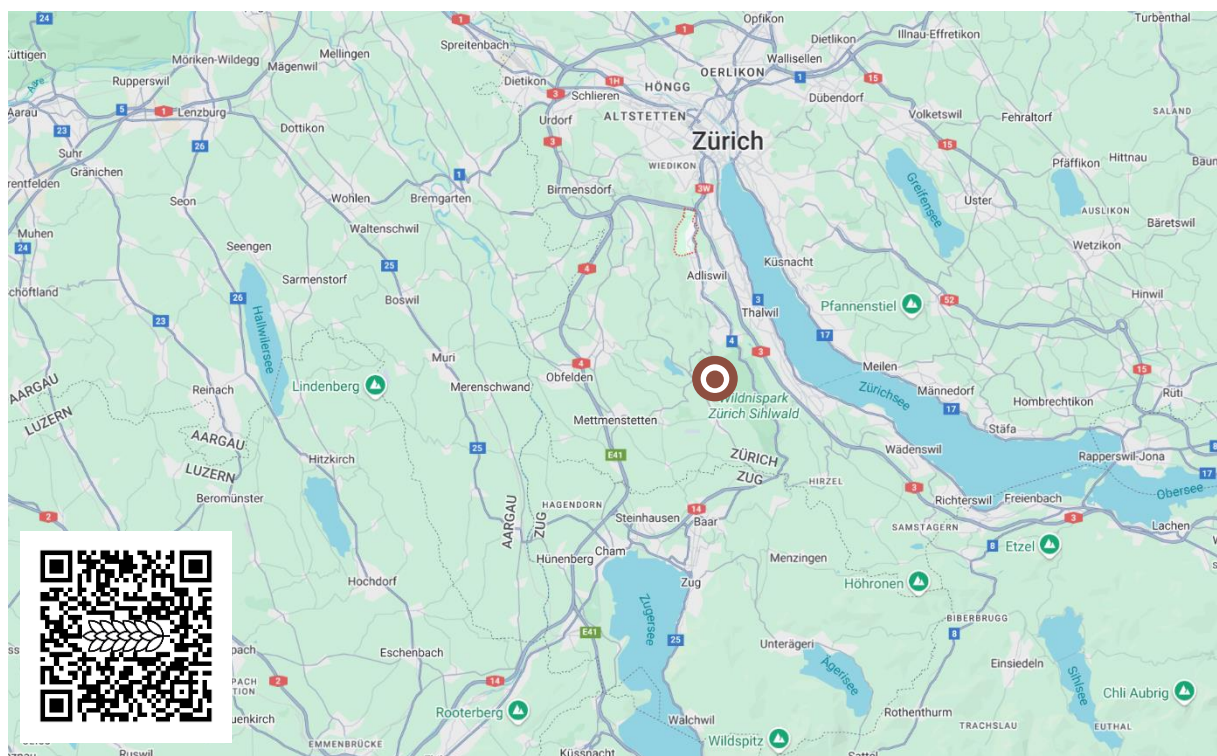
Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Hausen am Albis, Affoltern am Albis, Zug und Zürich. Alle Schulstufen von Kindergarten bis Oberstufe können in Hausen am Albis besucht werden.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Tüfenbach» befindet sich rund 500 m vom Verkaufsobjekt. Die Buslinie 535 verkehrt stündlich nach Bülach und Oberglatt.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	17 km	24 min.	47 min.
Zug	9 km	12 min.	41 min.
Zürich Flughafen	39 km	52 min.	73 min.
Autobahnanschluss «A14 Baar»	9 km	11 min.	
Autobahnanschluss «A3 Horgen»	15 km	19 min.	



Grundstück



Grundstück

Teil von Kat. Nr. 3063

3'448 m²

Kernzone Weiler (voraussichtlich ab Frühjahr 2026 Kernzone II)

Wohngebäude Vers. Nr. 1427



Das freistehende Wohngebäude mit dem im Jahre 1992 realisierten südostseitigen Anbau umfasst zwei vollwertige Wohneinheiten – zwei 3.5-Zimmer Wohnungen – sowie eine Einliegerwohnung im Sous-Sol. Aktuell beträgt die Gesamtwohnfläche rund 270 m². Neben einem grosszügigen Umschwung verfügt das Wohnhaus über zahlreiche Aussenparkplätze. Die ruhige und familienfreundliche Lage am südöstlichen Rand des Weilers Tüfenbach runden das Objekt ab. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand.

Wohngebäude

- 2 vollwertige Wohneinheiten plus Einliegerwohnung
- Total 270 m² Wohnfläche
- Max. 2.40 m Raumhöhe

Raumeinteilung Einliegerwohnung

- Küche, Zimmer, nicht ausgebaute Nasszelle, Heizungsraum, Keller (Sous-Sol)
- Bad mit Wanne, WC, Lavabo, zwei Zimmer (EG)

Raumeinteilung 3.5-Zimmer Wohnung

- Eingang, Bad mit Wanne, WC und Lavabo, zwei Zimmer, Koch,- Wohn,- Esszimmer, Bad mit Dusche, WC, Lavabo (OG)

Raumeinteilung 3.5-Zimmer Wohnung

- Eingang, Wohnküche, WC mit Lavabo, Wohnzimmer mit Kamin, Galerie, zwei Zimmer, Bad en Suite mit Dusche, Wanne, WC und Lavabo (Anbau)

Gebäudetechnik

- Luftwärmepumpe (Baujahr 2020)
- Elektroboiler 400 lt. + 100 lt.
- Isolierverglasung (Baujahr 1992/2005)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung

Renovationen

1992 Anbau mit 3.5-Zimmer Wohnung
2020 Luftwärmepumpe

GVZ-Angaben

Baujahr	1962
Kubatur	1'336 m ³
Versicherungswert	CHF 1'227'048.-

Ökonomiegebäude, Vers. Nr. 1429



Das Ökonomiegebäude wurde im Jahre 1976 zu einem grossen Teil neu erstellt und verfügt aktuell über zwei Nutzebenen (OG und EG) mit einem Volumen von 3'930 m³ und im Obergeschoss über eine Firsthöhe von knapp 11 m. Im Erdgeschoss befinden sich ein Aufenthalt-/Partyraum (ehem. Besenbeiz), zwei WC-Anlagen, eine Werkstatt, ein Tenn, ein ehemaliger Viehstall, eine Garage, ein Büro und diverse Lagerräume. Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse sind vorhanden. Das Obergeschoss ist stützenfreier, offener, nicht isolierter Lagerraum ausgestaltet.

Ökonomiegebäude

- 609 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- 10.8 m Giebelhöhe (Hochebene)

GVZ-Angaben

Baujahr	1880
Kubatur	3'930 m ³
Versicherungswert	CHF 1'280'266.-

Impressionen Wohngebäude



Koch-/ Ess-/Wohnbereich, 3.5-Zimmer Wohnung (Obergeschoss)



Badezimmer, 3.5-Zimmer Wohnung (Obergeschoss)



Koch-Essbereich, 3.5-Zimmer Wohnung (Anbau)



Wohnzimmer mit Kamin, 3.5-Zimmer Wohnung (Anbau)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis in der Kernzone Weiler. Im Zuge der laufenden Richt- und Zonenplanrevision ist eine Zuweisung des Weilers Tüfenbach zur Kernzone II vorgesehen.

Gegenwärtig finden die kommunalen Kernzonenbestimmungen sowie die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) provisorisch Anwendung. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde der Gemeinde Hausen am Albis sowie insbesondere hinsichtlich der Beurteilung des Ortsbildschutzes (vgl. nachfolgend Abschnitt «Denkmal- und Ortsbildschutz») die Baudirektion des Kantons Zürich zuständig.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Das Verkaufsobjekt ist weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) 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 eine geringe Gefährdung für Hochwasser und Massenbewegungen (Quelle: GIS Kt. ZH).

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Gemäss *Schutzanordnung Natur und Landschaft* vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) befindet sich das Verkaufsobjekt im Schutzgebiet des Türlersees (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmal- und Ortsbildschutz

Das Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 1427 sowie die Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1429 sind nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Hausen am Albis

aufgeführt. Jedoch befindet sich der Weiler Tüfenbach im kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) von nationaler Bedeutung.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 1427 mit insgesamt 9.5-Zimmer verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 270 m². Mit einem räumlich und baulich möglichen Aus- oder Neubau vom Wohnhaus, ist die Erstellung von zusätzlichen Wohn- oder anderen in der Kernzone Weiler (Kernzone II) zulässigen Nutzungseinheiten denkbar. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und Massnahmen sind auf ein konkretes Projekt hin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sowie insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes (KOBI und ISOS) zu beurteilen.

Das freistehende Ökonomiegebäude kann unter Beachtung der für die Kernzone geltenden Bestimmungen sowie des Ortsbildschutzes (KOBI und ISOS) umgebaut, ersetzt bzw. zur Wohnnutzung umgenutzt werden. Ebenso sind hobbylandwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen denkbar.

Bezugstermine

Über die beiden 3.5-Zimmer Wohnungen bestehen mündliche Mietverträge, welche unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausser Dezember, aufgelöst werden können. Die Einliegerwohnung kann nach Vereinbarung übernommen werden. Ein Mieterspiegel kann auf Verlangen abgegeben 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 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 3'900'000.-

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 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.

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