

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Bauernhaus, Scheune, Wald und Landwirtschaftsland

Unteres Neugut 1
8824 Schönenberg

Auf einen Blick



Objekte	Bauernhaus und freistehende Scheune mit Wald und Landwirtschaftsland
Adresse	Unteres Neugut 1, 8824 Schönenberg (Google.com)
Grundstücke	Wohnhausparzelle A, 2'000 m ² Scheunenparzelle B, ca. 3'100 m ² (optional, Erwerbsbewilligung erforderlich) Landwirtschaftsparzelle C, ca. 46'510 m ² (optional, Erwerbsbewilligung erforderlich) Waldparzelle D, 1'725 m ²
Bauernhaus	Freistehend 5.5-Zimmer 125 m ² Wohnfläche (erweiterbar)
Scheune	Freistehend, 1'380 m ³ Gebäudevolumen
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	8824 Schönenberg
Steuerfuss	103 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreise	CHF 1'250'000.- (Wohnhausparzelle A) CHF 87'000.- (Scheunenparzelle B) CHF 218'000.- (Landwirtschaftsparzelle C) CHF 5'000.- (Waldparzelle D)

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt liegt am östlichen Dorfrand von Schönenberg, Gemeinde Wädenswil an aussichtsreicher und naturnaher Lage. Die Gemeinde Wädenswil zählt seit der Eingemeindung von Schönenberg und Hütten im Jahre 2019 flächenmässig zu den drittgrössten Gemeinden im Kanton Zürich. Wädenswil liegt am oberen linken Seeufer des Zürichsees. Der Seeuferweg, die Halbinsel Au sowie die umliegenden Landschaften, ins-besondere auch die neuen Gebiete Schönenberg und Hütten laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

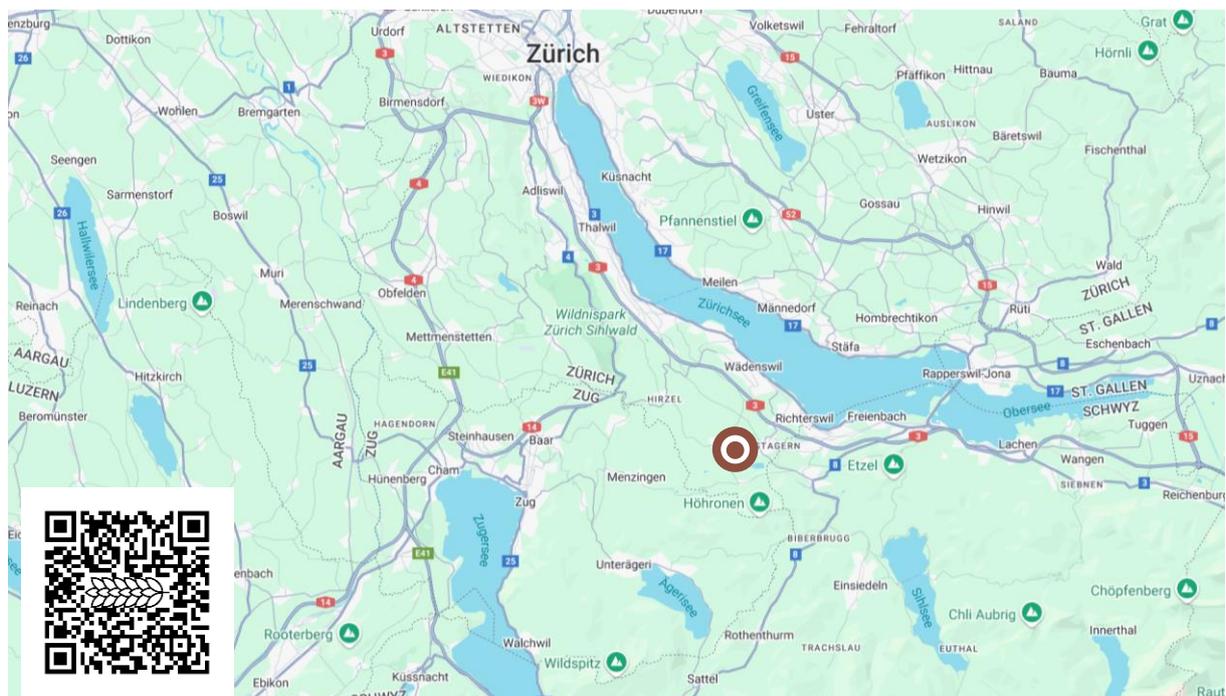
Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf können im nahe gelegenen Dorfladen von Schönenberg getätigt werden. Fachgeschäft für grösseren Einkäufe befinden sich in Wädenswil, Richterswil, Horgen, Zug und Zürich. Kindergarten und Mittelstufe können in Schönenberg und die Oberstufe in Wädenswil besucht werden.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Schönenberg Sonne» befindet sich rund 500 m vom Verkaufsobjekt. Die Buslinien 160 verkehrt halbstündlich nach Wädenswil Bahnhof.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	27 km	30 min.	38 min.
Zug	16 km	20 min.	56 min.
Zürich Flughafen	38 km	40 min.	61 min.
Autobahnanschluss «A3 Richterswil»	6 km	10 min.	



Grundstücke Situationsplan



Wohnhausparzelle A

Kat. Nr. 2324
2'000 m²

Scheunenparzelle B

Teil von Kat. Nr. SO2323
ca. 3'100 m²

Landwirtschaftsparzelle C

Teil von Kat. Nr. SO2323
ca. 46'510 m²

Waldparzelle D (vgl. Übersichtsplan auf S. 5)

Kat. Nr. SO1208
1'725 m²

Grundstücke Übersichtsplan



Masstab 1:5700
0 50 100 150m

Bauernhaus Vers. Nr. 7031



Das im Jahre 1828 erbaute 5.5 Zimmer Bauernhaus mit untergeordnetem Ökonomieteil verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 125 m². Die Raumhöhen in den Wohnräumen liegen zwischen 1.90 und 2.20 m. Das Wohnhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Wohnteil

- 5.5-Zimmer
- 125 m² Wohnfläche (erweiterbar)
- Max. 2.20 m Raumhöhe
- Eingang, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kachelofen, Vorraum, Bad mit WC, Wanne und Lavabo, Werkstatt und Keller im Anbau (EG)
- Korridor/Treppe, vier Schlafzimmer, zwei davon sind «gefangene» Zimmer OG)
- Estrich, nicht isoliert (DG)

Ökonomieteil

- Ehemaliger Hühnerstall, Lagerraum, Tenn (EG)
- Ehemaliger Heuboden (OG/DG)

Gebäudetechnik

- Elektrospeicherheizung, Kachelofen (Holzfeuerung), keine Zentralheizung
- Elektro Boiler 150 l
- Einfach- und Doppelverglasung
- Kein Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (Baukosten rund CHF 60'000.- [exkl. Anschlussgebühr entspricht 1.5% der Gebäudeversicherungssumme])
- Kein Anschluss an öffentliche Abwasser Versorgung (Anschlussgebühr entspricht 1.0% der Gebäudeversicherungssumme)

GVZ-Angaben

Baujahr	1828
Kubatur	1'140 m ³
Versicherungswert	CHF 1'022'200.-

Scheune, Vers. Nr. 7439



Die Scheune mit einer Gebäudegrundfläche von 220 m² und einer Hocheinfahrt verfügt über einen grossen Heuboden, ein Tenn sowie einen ehemaligen Viehstall.

Scheune

- 220 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- Strom- und Wasseranschluss
- Hocheinfahrt

• GVZ-Angaben

Baujahr	1906
Kubatur	1'380 m ³
Versicherungswert	CHF 641'700.-

Impressionen Bauernhaus



Bauernhaus Nordostansicht



Bauernhaus und Scheune (links), Nordwestansicht



Ess-/Wohnbereich mit Kachelofen (Erdgeschoss)



Wohnküche (Erdgeschoss)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

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

Bäuerliches Bodenrecht / Parzellierungen

Die Wohnhausparzelle A Kat. Nr. SO2324 samt Bauernhaus Vers. Nr. 7031 (siehe Situationsplan, S. 4, rot markiert) sowie die Waldparzelle D Kat. Nr. SO1208 (siehe Übersichtsplan, S. 5, gelb markiert) unterstehen nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und können ohne Bewilligung erworben werden.

Eine Parzellierung der Scheune samt einer Grundstücksfläche von rund 3'100 m² vom Stammgrundstück Kat. Nr. SO2323 (siehe Situationsplan, S. 4, blau markiert, Scheunenparzelle B) für eine hobbylandwirtschaftliche Nutzung ist denkbar. Für den Erwerb dieser Teilparzelle wird eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung vorausgesetzt, welche an geeignete Selbstbewirtschafter, die willens und fähig sind, die entsprechende Fläche landwirtschaftlich zu nutzen (z.B. ausgewiesene Hobbytierhalter), erteilt werden kann.

Für den optionalen Erwerb der Landwirtschaftsparzelle C (siehe Situationsplan, S. 4, grau markiert) wird ebenfalls 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). Ebenso ist in diesem Zusammenhang das gesetzliche Pächtervorkaufsrecht zu berücksichtigen.

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

Eine südliche und östliche Teilfläche von rund 16'000 m² des Grundstücks Kat. Nr. SO2323 befindet sich im Bereich der Naturschutz- und Naturschutzumgebungszone IIA und IID gemäss Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Hirzel und Schönenberg vom 16. Dezember 2003.

Naturgefahren

Gemäss *Gefahrenkartierung Naturgefahren* vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) befinden sich die Grundstücke Kat. Nrn. SO 2324 und SO1208 sowie eine grosse Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. SO2323 ausserhalb des Untersuchungsgebiets. Über eine nördliche Teilfläche von rund 17'000m² von Grundstück Kat. Nr. SO2323 besteht keine Gefährdung für Hochwasser, Massenbewegungen (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmalschutz

Das Wohnhaus Vers. Nr. 7031 ist nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Wädenswil aufgeführt.

Nutzungsmöglichkeiten

Das 5.5-Zimmer Wohnhaus Vers. Nr. 7031 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 125 m². Eine Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um ca. 75 m² ist unter Berücksichtigung von bereits vorgenommenen Erweiterungen im Grundsatz bewilligungsfähig. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und das zulässige Erweiterungsmaß sind auf ein konkretes Projekt hin im

Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Die Scheune Vers. Nr. 7439 kann für (hobby-) landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

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

Bezugstermine/ Miet- u. Pachtverhältnisse

Die Gebäude können nach Vereinbarung genutzt werden. Über die landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen Pachtverhältnisse.

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 bis Freitag, 17. Oktober 2025 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 1'560'000.-

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