



## HISTORISCHES WEINBAUERNHAUS MIT ÖKONOMIEGEBÄUDE, SCHOPF UND BAULAND- RESERVE



Bubikerstrasse 7/9  
Herschmettlen  
8626 Ottikon

## AUF EINEN BLICK

Das ursprünglich im Jahre 1752 erstellte Hofensemble «Sonnenhof» mit denkmalpflegerisch geschützten Gebäuden (Weinbauernhaus [Doppelwohnhaus], Ökonomiegebäude, Schopf [ehem. Brennereigebäude]), Nebengebäude/Garage und der südöstlich vorgelagerten Baulandreserve liegt beim Weiler Herschmettlen, Ottikon, Gemeinde Gossau. Die Liegenschaft «Sonnenhof» befindet sich am westlichen Rand vom Weiler Herschmettlen bei Ottikon, rund 4.5 km südöstlich vom Dorfzentrum von Gossau in ländlicher und ruhiger Umgebung.

- Ländliche und idyllische Umgebung
- Gesamtwohnfläche von ca. 325 m<sup>2</sup>
- Vielseitiges Nutzungs- und Ausbaupotenzial
- Grundstücksfläche von rund 4'800 m<sup>2</sup>
- Baulandreserve von rund 2'000 m<sup>2</sup>

Verkaufsrichtpreis	Fr. 4'600'000.-
Zonen	Landwirtschafts- und Kernzone
Gemeinde	Gossau ZH
Kanton	Zürich
Distanzen	Hinwil Zentrum 5 km Wetzikon Zentrum 6 km Zürich Zentrum 25 km Winterthur Zentrum 35 km Rapperswil Zentrum 10 km Flughafen Kloten 32 km
	Anschluss Forchstrasse Ottikon (A52) 1.5 km Autobahnanschluss Hinwil (A15) 3.5 km



Weinbauernhaus, Südsicht



Ökonomiegebäude, Nordansicht



# VERKAUFSOBJEKT

## Grundstück

Parzelle Teil von Kat. Nr. 8274  
Fläche ca. 4'800 m<sup>2</sup>  
Zone Landwirtschafts- und Kernzone

## Weinbauernhaus, Vers. Nr. 62

Das Weinbauernhaus an der Bubikerstrasse (Hausnummer 7 und 9) verfügt über zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 325 m<sup>2</sup>.

### Raumeinteilung Wohnhaus Nr. 7

UG Drei Kellerräume (Gewölbekeller) mit direktem Aussenzugang  
EG Eingang, Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer  
OG Flur, drei Zimmer, Küche, WC/Bad/Du  
1. DG Abstellraum  
2. DG Estrich

### Raumeinteilung Wohnhaus Nr. 9

UG drei Kellerräume mit Innenzugang  
EG Eingang, Wohnen, Wohnküche, zwei Zimmer, WC/WM/WT  
OG Flur, drei Zimmer, WC/Bad/DU  
1. DG Mansardenzimmer, Schlupf  
2. DG Estrich

## Gebäudetechnik

- Holzheizung ohne Speicher, (Wärmeverteilung über Radiatoren) Schwedenofen und Elektrospeicherofen
- Isolierverglasung (Baujahr 2000)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- 200 l Boiler elektrisch (Baujahr 2017)
- 150 l Boiler elektrisch (Baujahr 2019)
- Anschluss an öffentliche Kanalisation
- Kommunikation (Kupferleitungen, Anschluss an Glasfasernetz der Swisscom möglich)

## GVZ-Angaben

Baujahr 1800  
Kubatur 1562 m<sup>3</sup>  
Versicherungswert Fr. 1'045'500.-

## Ökonomiegebäude, Vers. Nr. 60

Das im Jahre 1804 erstellte Ökonomiegebäude verfügt über einen ehemaligen Viehstall, ein Tenn, diverse Lagerräume und ein Heulager (EG und OG).

## GVZ-Angaben

Baujahr 1804  
Kubatur 2'937m<sup>3</sup>  
Versicherungswert Fr. 717'500.-

## Trotte/Brennerei, Vers. Nr. 61

Die ehemalige Trotte/Brennerei ist im Erdgeschoss in vier Lagerräume/Werkstatt und im Obergeschoss in ein Holz- und Heulager gegliedert.

## GVZ-Angaben

Baujahr 1830  
Kubatur 521 m<sup>3</sup>  
Versicherungswert Fr. 163'800.-

## Nebengebäude, Vers. Nr. 1595

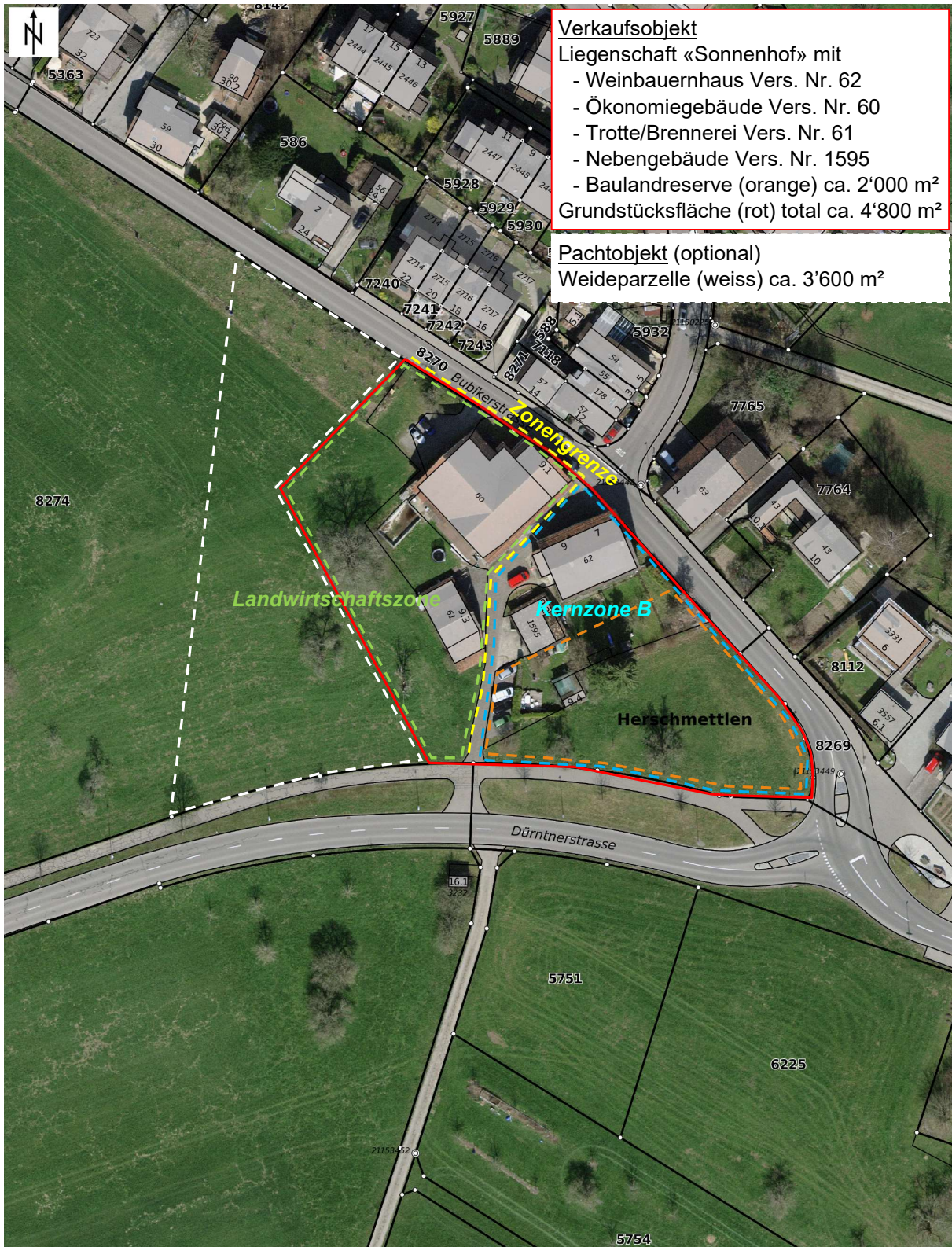
Das Nebengebäude verfügt über einen Lagerraum und zwei Garagenboxen für PKWs. Die Gebäudegrundfläche beträgt 66 m<sup>2</sup>.

## GVZ-Angaben

Baujahr 1970  
Kubatur 235 m<sup>3</sup>  
Versicherungswert Fr. 71'900.-



# SITUATIONSPLAN



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.04.2021 08:40:14

Diese Karte stellt einen Zusammengug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:750  
0 5 10 15m



# IMPRESSIONEN



Weinbauernhaus, Nordansicht



Ökonomiegebäude, Südostansicht



Weinbauernhaus, Südostansicht



Weinbauernhaus, Nordostansicht



Ökonomiegebäude, Ostansicht



Trotte/Brennerei, Südansicht



Ökonomiegebäude und Weinbauernhaus, Westansicht



Verkaufsobjekt, Südwestansicht



# IMPRESSIONEN



Wohnzimmer, Haus Nr. 9



Wohnzimmer, Haus Nr. 9



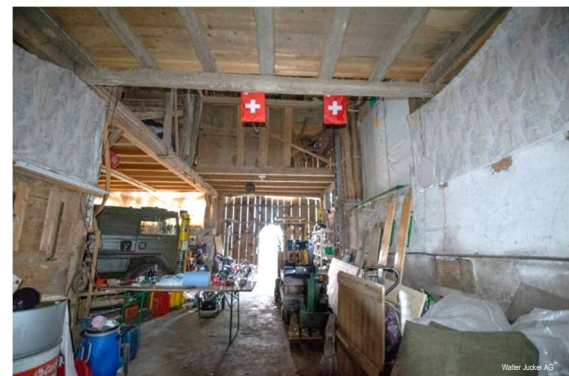
Wohnküche, Haus Nr. 9



Wohnküche, Haus Nr. 7



Wohnzimmer, Haus Nr. 7



Ökonomiegebäude, Tenn



Baulandreserve, Südwestansicht



Baulandreserve, Südansicht

# RECHTLICHES UND NUTZUNG

## Raumplanungsrecht

Das Weinbauernhaus, das Nebengebäude und die Baulandreserve samt Erschliessungsstrasse (total ca. 3'000 m<sup>2</sup>, siehe Situationsplan blau) sind gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau der Bauzone (Kernzone B) zugewiesen. Das westlich der Erschliessungsstrasse liegende Ökonomiegebäude und die Trotte/Brennerei samt Gebäudeumschwung (ca. 2'000 m<sup>2</sup>, siehe Situationsplan grün) liegen ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).

Für die bauliche Nutzung ist die Bauordnung der Gemeinde Gossau, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie – bezüglich der Flächen in der Landwirtschaftszone – die abschliessenden Ausnahmegestimmungen nach Art. 24ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) massgebend. Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen sind die kommunale Baubehörde sowie die kantonale Baudirektion zuständig.

## Denkmalpflege

Im Rahmen der durchgeführten Schutzabklärung hat sich gezeigt, dass dem Weinbauernhaus, dem Ökonomiegebäude und der Trotte/Brennerei sowohl als Einzelobjekte, als auch als Hofensemble wichtige Zeugenfunktionen zukommen. Die entsprechenden Schutzmassnahmen sind im verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag vom 22. Juni 2020 grundeigentümergebunden festgesetzt. Umbau-, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und in Absprache mit der kommunalen Baubehörde zu projektieren und umzusetzen (vgl. auch Abschnitt «Nutzungsmöglichkeiten», nachfolgend).

## Bodenbelastung (KbS/PBV)

Das Verkaufsobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Eine südwestliche Teilfläche von rund 73 m<sup>2</sup> befindet sich im Prüfperimeter (PVB) für Bodenverschiebungen (Quelle: GIS Kt. ZH).

## Bäuerliches Bodenrecht / Parzellierung

Das Verkaufsobjekt (siehe Situationsplan rot) wird im Rahmen des Verkaufsprozesses aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen. Für den Erwerb der Gebäudeparzelle wird somit keine bodenrechtliche Bewilligung erforderlich sein.

## Nutzungsmöglichkeiten

Das Weinbauernhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 325 m<sup>2</sup>. Eine Erweiterung der Wohnfläche bis hin zu einer vollständigen Umnutzung der schützenswerten Gebäudestruktur zu Wohnzwecken ist denkbar. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und das zulässige Erweiterungsmass sind auf ein konkretes Projekt hin und unter Berücksichtigung des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrages vom 22. Juni 2020 zu prüfen.

Im Bereich der unbebauten Baulandreserve ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der kommunalen Kernzonenbestimmungen (vgl. «weiterführende Unterlagen») zulässig. Neben Wohnnutzungen sind in der Kernzone mässig störende Betriebe, wie übliche Handwerks- und Gewerbebetriebe (z.B. Schreinereien, Schlossereien, Landwirtschafts- oder landwirtschaftsnahe Betriebe, etc.), Büros, (Tier-) Arzt- oder Anwaltspraxen, Quartierläden, Coiffeursalon, Bäckereien, Restaurants etc. bewilligungsfähig.

Das in der Landwirtschaftszone gelegene Ökonomiegebäude und die Trotte/Brennerei können für Lager- und Einstellzwecke sowie (hobby-)landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Unter Berücksichtigung von Art. 24d Abs. 2 RPG kann eine vollständige Zweckänderung (z.B. Gewerbe- oder Wohnnutzung) zugelassen werden.

Die Haltung von Pferden oder anderen Tieren ist sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähig. Bezüglich der Haltung von Tieren sind die tierschutz- und umweltrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

## RECHTLICHES UND NUTZUNG

### **Weideland (optional)**

Die pachtweise Nutzung von angrenzendem Weideland (siehe Situationsplan weiss) zur Haltung von Tieren kann auf Wunsch geprüft werden.

### **Mietverhältnisse und Kündigungsfristen**

Über das Weinbauernhaus, die Nebengebäude und gewisse Aussenflächen bestehen Mietverhältnisse. Das Mietverhältnis über Wohnhaus Nr. 9 kann unter Einhaltung der vertraglich festgesetzten Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jeweils Ende März, Juni, September und Dezember gekündigt werden. Bei den übrigen Mietverhältnissen betragen die Kündigungsfristen einen Monat und sind auf das Ende jeden Monats bzw. nach Absprache kündbar.



# VERKAUFSBESTIMMUNGEN

## Verkaufsrichtpreis

Fr. 4'600'000.-

## 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.

## Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess wird 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 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@juckerberatung.ch

## Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können eingereicht werden an:

Walter Jucker AG  
Wallikerstrasse 81  
8330 Pfäffikon ZH

# GEMEINDE GOSSAU UND UMGEBUNG

## Gemeinde

Die Gemeinde Gossau liegt im Bezirk Hinwil, Zürcher Oberland. Die Stadtzentren Zürich, Rapperswil, Winterthur und der Flughafen Kloten sind in 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar. Die naturnahe und idyllische Umgebung mit den Naherholungsgebieten Bachtel, Pfannenstiel, Zürich-, Greifen- und Pfäffikersee bieten ein abwechslungsreiches und vielseitiges Freizeitangebot.

## Zahlen / Fakten

Kanton	Zürich
Bezirk	Hinwil
Gemeinde	Gossau
Höhen	455 m ü. M.
Einwohnerzahl	10'257 (Stand 31.12.2020)
Steuereinheiten 2021	119 % (ohne Kirchen)

## Infrastruktur

Die nahe gelegenen Regionalzentren Hinwil und Wetzikon bieten eine ausgezeichnete und vollwertige Infrastruktur. Der nächste Anschluss an die Forchstrasse ist in kurzer Fahrdistanz zu erreichen. Grössere Gesundheitszentren befinden sich in Uster, Wetzikon und Wädenswil.



Kirche Gossau ZH

## Schule / Bildung

Die Primarschule wird in Herschmettlen, der Kindergarten in der Aussenwacht Oberottikon und die Oberstufe in Gossau angeboten. Nach Oberottikon verkehrt ein Schulbus. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen befinden sich in Wetzikon, Uster, Rüti, Zürich und Winterthur. Tertiäre Bildungsstufen (Hochschulen, etc.) können in Zürich, Rapperswil und Winterthur besucht werden.

## Individualverkehr

Hinwil Zentrum	5 km
Wetzikon Zentrum	6 km
Zürich Zentrum	25 km
Winterthur Zentrum	35 km
Rapperswil Zentrum	10 km
Flughafen Kloten	32 km
Anschluss Forchstrasse Ottikon (A52)	1.5 km
Autobahnanschluss Hinwil (A15)	3.5 km

## Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Kirschgarten	110 m
Bhf. Wetzikon - Zürich HB	22 Min
Bhf. Wetzikon - Winterthur HB	38 Min
Bhf. Wetzikon - Rapperswil Bhf.	22 Min
Bhf. Wetzikon - Flughafen Kloten	40 Min



Umgebung von Herschmettlen mit Sicht auf Glarner Alpen



## WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen können auf Anfrage unter [nicole.sommerhalder@walterjucker.ch](mailto:nicole.sommerhalder@walterjucker.ch) in elektronischer oder gedruckter Form bestellt werden.

- Bau- und Zonenordnung, Stand März 2016, Gemeinde Gossau
- Zonenplan M 1:10'000, Stand März 2016 2015, Gemeinde Gossau
- Gutachten zur Schutzabklärung vom August 2018 (Quelle: Kulturdetektive GmbH)
- Verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag vom 27. April 2020, Gemeinde Gossau
- Grundrisspläne 1:100 (Quelle Kulturdetektive GmbH)
- Grundbuchauszug vom 15. April 2021 (Quelle: Grundbuchamt Grüningen)

## 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.