

Version 31.08.2021

Verkaufsdokumentation
denkmalgeschütztes Bauernhaus mit Scheune
Schopf, Bauzone
Blattenbach 7 und 9 Gemeinde Wald



Auf einen Blick

- freistehendes Bauernhaus, Baujahr ca. 1650, Schutzobjekt
- freistehende Scheune, Baujahr 1860
- 1776 m2 Grundfläche, Garten, Umschwung (Kernzone Blattenbach)
- freistehender Schopf, Baujahr 1800
- 379 m2 Grundfläche, Umschwung (Kernzone Blattenbach)

Lage

Der Weiler Blattenbach liegt in der Gemeinde Wald auf einer leichten Anhöhe an der Strasse Wald-Hasenstrick. Die Wohn- und Oekonomiegebäude im Weiler sind der Kernzone II zugewiesen.

Zum Dorfzentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, sind es rund 1'500 m. Der Kindergarten, die Primarschule und Oberstufenschuld sind im Dorf. Der Dorfbus verkehrt stündlich. Der Anschluss an die S-Bahn von Wald nach Rüti-Zürich ist viertelstündlich gewährleistet.

Allgemeines

Das Verkaufsobjekt Ziff 1 eignet sich für Personen, die sich mit Freude und Elan an die Sanierung eines alten, denkmalgeschützten Bauernhauses wagen, die Scheune als Werkraum, Atelier oder zu weiteren Wohnungen ausbauen und auf dem freistehenden Bauland noch weitere Wohnobjekte realisieren wollen.

Das Verkaufsobjekt Ziff. 2, das gemeinsam mit dem Kaufsobjekt Ziff 1 oder separat erworben werden kann, kann mit der kleinen Grundfläche nur als eine Art "tiny house" bewohnt oder als Atelier genutzt werden.

Beschreibung der Kaufsobjekte

1. Kat. Nr. 9652/Wald

Wohnhaus mit Schopf, Vers. Nr. 1144

Versicherungssumme GVZ Fr. 510'000.- (Schätzung 15.08.2012)
Baujahr 1650, Volumen 709 m3

Scheune, Vers. Nr. 1145

Versicherungssumme Fr. 297'700.- (Schätzung 18.04.2005)
Baujahr 1860, Volumen 1017 m3

Hühnerhaus, nicht versichert

mit

1776 m2 Grundfläche, Garten, Wiesen (Kernzone II, Blattenbach)Anmerkungen/Dienstbarkeiten

1/5 Miteigentum am Zufahrtsweg Kat. Nr. 1209/Wald

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 1.1.1987

Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitungen, dat. 16.08.1962

Last: Baubeschränkung und Abbruchverbot, dat. 21.02.2008, Gemeinde Wald

Recht: Quellenrecht für Laufbrunnen mit Düngeverbot, dat. neu

Bauernhaus, Vers. Nr. 1144

Kommunal inventarisiertes Objekt

Das alte Bauernhaus ist als Schutzobjekt im kommunalen Inventar der Gemeinde Wald aufgenommen mit dem Zweck der integralen Erhaltung in seiner äusseren Erscheinung und seiner inneren Originalsubstanz. Zu den charakteristischen Eigenheiten des Gebäudes gehören:

- Volumen, Dachform, -konstruktion und -untersichten
- Fassaden, Verputzart, Fachwerk, Bretterverschlag, Fenster, Türanordnungen und
- Türdetaillierung, Klebedächer, Fallläden
- originaler Innenausbau in Stuben und Kammern
- zwei Kachelöfen
- dazugehörige alte Stallscheune im Nordwesten.

Der Gesamteindruck im Inventarblatt wird wie folgt umschrieben:

"Dank fehlendem Unterhalt ist das gibelbetonte Bauernwohnhaus mit seiner schönen Fachwerkkonstruktion bis ins kleinste Detail innen und aussen in erstaunlich originalem Zustand geblieben. Um diese wertvolle Bausubstanz weiterhin zu erhalten, ist eine sehr sorgfältige Renovation dringend notwendig. Als markanter Einzelbau mit freistehendem, ebenfalls weitgehend originalem Oekonomiegebäude gehört dieser Hof zusammen mit dem "Roten Schwert" zu den wichtigsten Bauten des intakten Weilers Blattenbach am Pilgerweg nach Einsiedeln."

Der Inventarblatt ist im Anhang zu finden.

heutige Nutzung

5 Zimmer Wohnung (ost) mit

Wohnküche (10 m2),

Wohnstube mit Kachelofen, (20 m2),

Nebenzstube im EG (11 m2)

Nebenzimmer (6,5 m2),

Eingang/alte Waschküche (8,5 m2) und

drei Schlafzimmer im OG, (11 m2, 16 m2, 7,6 m2) unausgebaute Winde

3 Zimmer Wohnung (west) mit

Küche (7 m2),

Wohnstube mit Kachelofen (14 m2)

zwei Schlafzimmer im OG (16 m2, 11 m2) mit Vorraum (20 m2)

durchschnittliche Zimmerhöhe: 190 bis 200 cm.
 Kellerräumlichkeiten mit Zugang von aussen
 Nebengebäude, Schopfanbau (ca. 30 m²)

Die Wohnung ost wurde bis vor Kurzen bewohnt. Die Wohnung kann nur vom Holzkochherd mit dem Kachelofen (1851) beheizt werden. Die Wohnung west ist schon seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt worden. In beiden Wohnungen fehlt ein Badezimmer.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden; der Anschluss an die öffentliche Kanalisation fehlt; die Stromversorgung ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Normen. Das Dach und ein Teil der Fenster wurde in den letzten Jahren erneuert: ansonsten weist das Gebäude einen sehr hohen Investitionsnachholbedarf auf.

Scheune, Vers. Nr. 1145

alte ehemalige Milchvihscheune, Investitionsnachholbedarf sehr gross.

heutige/künftige Nutzung

Lagerraum für Brennholz, Maschinen
 Umnutzung in Atelier, Wohnraum möglich

Umschwung

1776 m² Grundfläche und Wiesen in der Kernzone II (Blattenbach).
 Der Garten nördlich und südlich des Bauernhauses mit dem Laufbrunnen aus Sandstein (eigenes Quellwasser) kann nicht überbaut werden.
 Auf der nicht überbauten Fläche von ca. 400 m² kann ein gut gestalteter Neubau errichtet werden.

2. Kat. Nr. 9650/Wald

Schopf, Vers. Nr. 1148

Versicherungssumme GVZ Fr. 6'300.- (Schätzung 18.04.2005)

Baujahr 1800

mit

379 m² Grundfläche, Umschwung (Kernzone II, Blattenbach)

Anmerkungen/Dienstbarkeiten

keine, von wesentlicher Bedeutung

heutige/künftige Nutzung

Lagerraum

Der heutige Schopf kann seiner Grösse als Atelier oder zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 60 m² und eignet sich womöglich als "tiny house". Die Erschliessung mit Wasser, Strom und Kanalisation fehlt.

Bei einem Neubau wären die heutigen Grenzabstände einzuhalten (5,5 m, 3,5 m; Strasse 6 m). Mit den neuen Grenzabständen verkleinert sich die Nutzfläche.

Verkaufsbestimmungen

Verhandlungspreis Bauernhaus, Scheune, Umschwung (Ziff. 1)	Fr.	1'050'000.-
Verhandlungspreis Schopf (Ziff. 2)	Fr.	150'000.-

Grundsätzlich ist es möglich, nur für einzelne Vertragsobjekte ein Angebot einzureichen.

Schriftliche Kaufangebote bis am **20. Oktober 2021** an
Ruedi Suter Beratungen, Zimmerholz/Schlossbüelstrasse 1, 8638 Goldingen
Tel. 055 284 12 07 / 079 614 84 82 / suter.goldingen@bluewin.ch

Verkaufsbedingungen:

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den Meistbietenden. Der Entscheid, wem die Liegenschaft schlussendlich verkauft wird, obliegt bei der Verkäuferschaft.

Interessenten, die ein Kaufangebot eingereicht haben, werden nach Ablauf der Eingabefrist über das höchste Angebot orientiert mit der Möglichkeit, ihr Angebot in einer zweiten Runde anzupassen.

Weitere Bestimmungen:

- Kaufantritt sofort bzw. nach Vereinbarung.
- Kosten Notariat je hälftig
- Grundstückgewinnsteuer zulasten der Verkäuferschaft.

Besichtigung

Besichtigung auf Voranmeldung beim Verkaufsbeauftragten

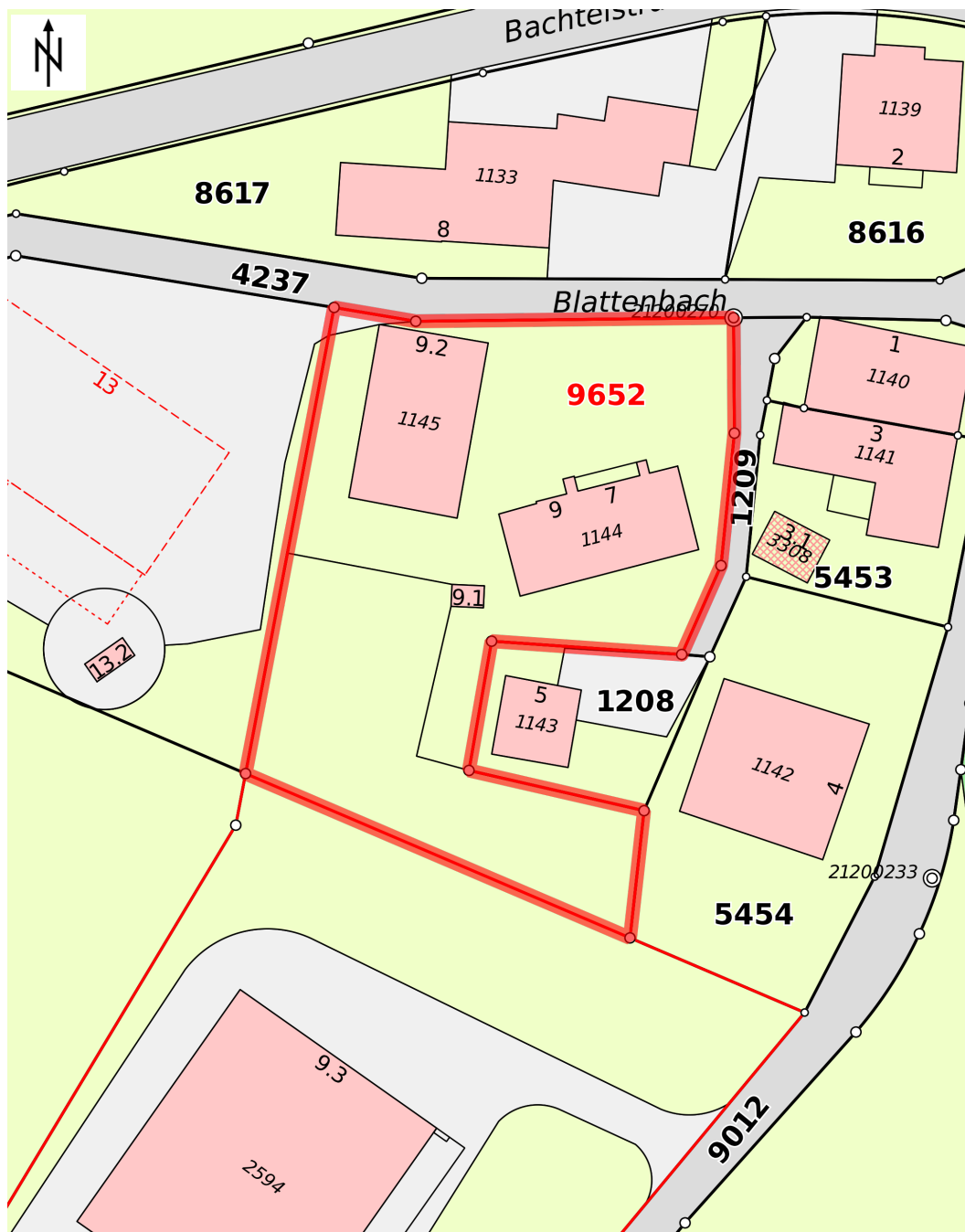
Goldingen, 31. August 2021
Ruedi Suter



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 17.08.2021 11:13:51

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500
0 5 10 15m

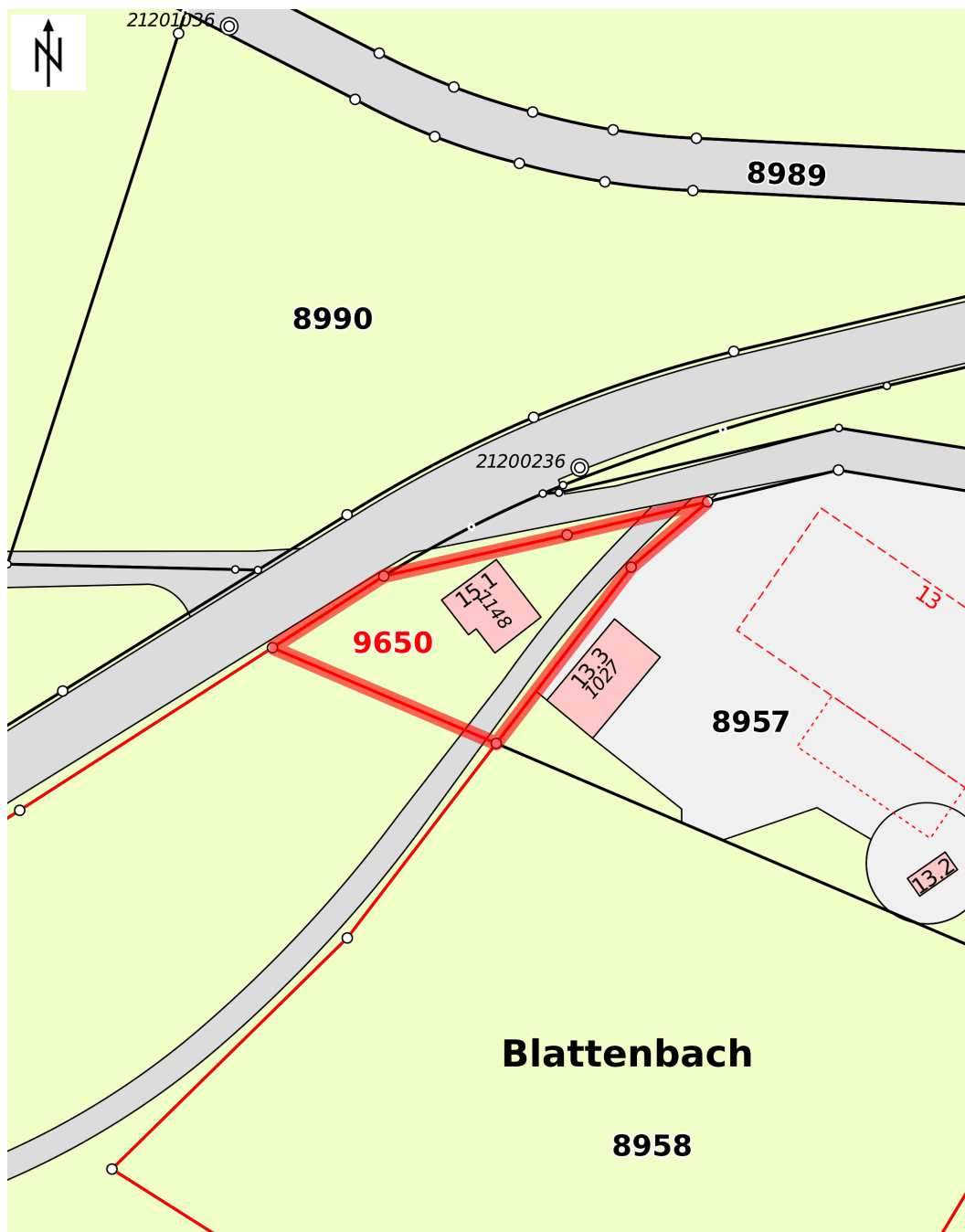
Zentrum: [2710363.55, 1237172.46]



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 17.08.2021 11:16:15

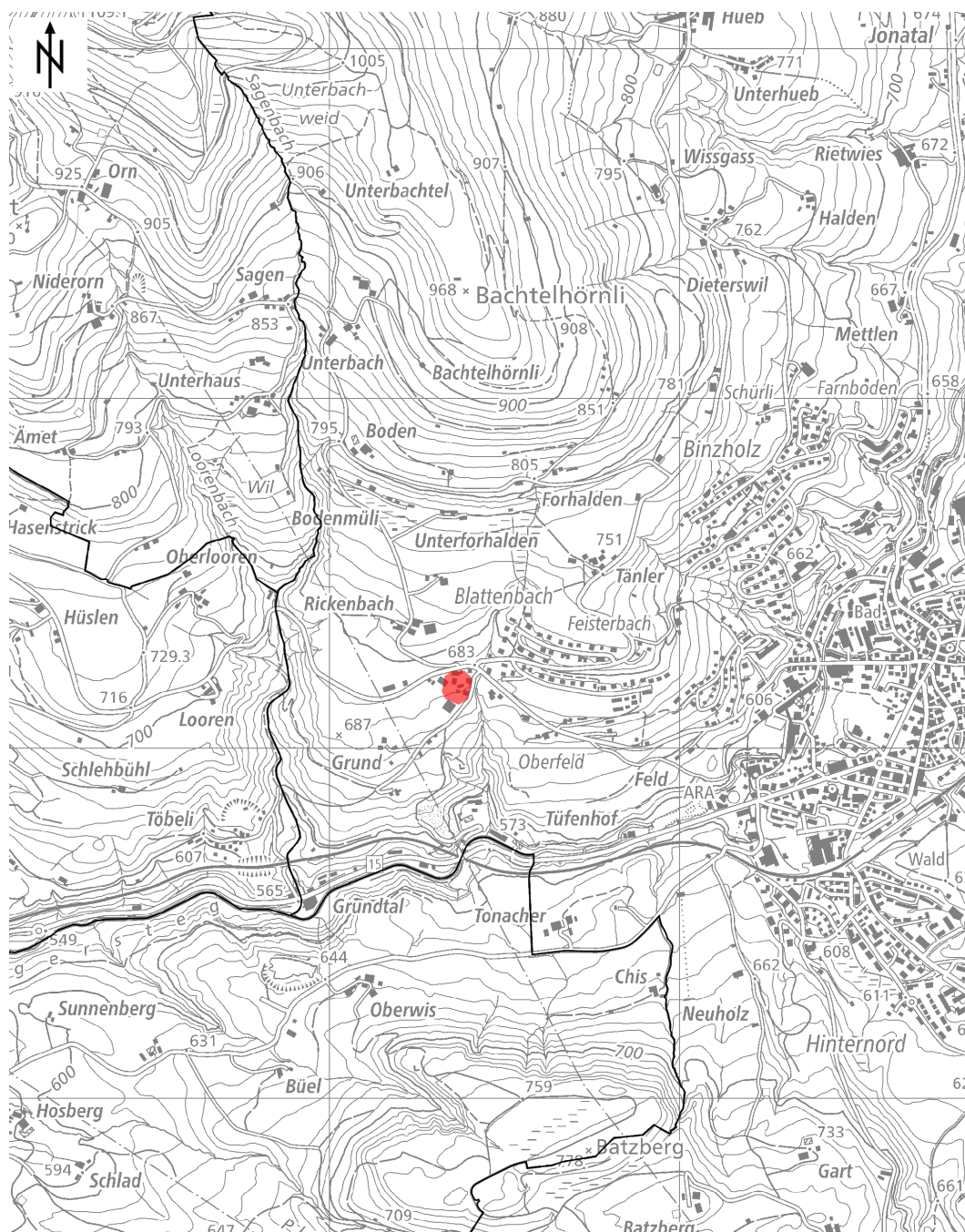
Diese Karte stellt einen Zusammensetz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500
0 5 10 15m

Zentrum: [2710285.45,1237192.79]



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)
Orthofoto ZH 1981



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 17.08.2021 11:39:33

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

Massstab 1:15000

0 100 200 300m

Zentrum: [2710458.8, 1237358.99]