



BAUERNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE



Inner-Vollikon 17
8132 Egg

AUF EINEN BLICK

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein im Jahre 1877 erstelltes, freistehendes Bauernhaus mit Nebengebäude und grosszügigem Umschwung. Das Verkaufsobjekt liegt in naturnaher und ruhiger Umgebung, rund 1.5 km südöstlich vom Dorfkern Egg in der Landwirtschaftszone. Das Stadtzentrum von Zürich ist in rund 30 Fahrminuten erreichbar. Die ländliche Lage zwischen Pfannenstiel und Greifensee laden zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein.

- Naturnahe, ruhige und alleinstehende Lage
- Inmitten unverbaubarer Landwirtschaftszone, abseits der Hektik
- Grosszügiger Umschwung
- Für Landwirte stehen optional Landwirtschaftsparzellen B (ca. 60'762 m²) und C (3'316 m²) zum Erwerb, bei beiden Parzellen ist eine Erwerbsbewilligung erforderlich und es besteht ein Vorkaufsrecht

Wohnhausparzelle A Fr. 1'950'000.-
 Landwirtschaftsparzelle B (opt.) Fr. 230'000.-
 Landwirtschaftsparzelle C (opt.) Fr. 20'000.-
 Zonen Landwirtschaftszone

Gemeinde Egg
 Kanton Zürich
 Distanzen Egg Zentrum 1.5 km
 Mönchaltorf Zentrum 4 km
 Uster Zentrum 9 km
 Zürich Zentrum 18 km
 Flughafen Zürich 24 km
 Anschluss Forchstrasse 2.4 km
 Autobahnanschluss Uster (A53) 11 km



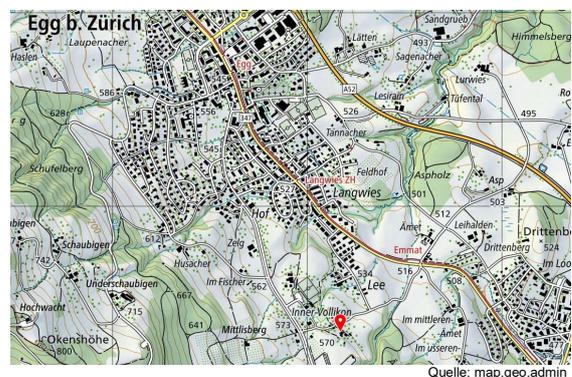
Bauernhaus Vers. Nr. 431, Nordansicht



Schopf Vers. Nr. 432, Nordansicht



Quelle: map.geo.admin



Quelle: map.geo.admin

VERKAUFSOBJEKT

Grundstücke

Wohnhausparzelle A	Teil v. Kat. Nr. 4404
Fläche	ca. 3'350 m ²
Landwirtschaftsparzelle B	Teil v. Kat. Nr. 4404
Fläche	ca. 60'762 m ²
Landwirtschaftsparzelle C	Kat. Nr. 4453
Fläche	3'316 m ²
Zone	Landwirtschaftszone

Bauernhaus Wohnteil, Vers. Nr. 431

Das im Jahre 1877 erbaute 5.5 Zimmer Bauernhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 165 m². Die Raumhöhen in den Wohnräumen liegen zwischen 1.85 m und 2.15 m. Mit Ausnahme des Korridors ist der gesamte Wohnteil unterkellert. Das Bauernhaus befindet sich dem Alter entsprechend in gutem, jedoch sanierungsbedürftigem Zustand.

Raumeinteilung

UG	Werkstatt und Keller mit Aussenzugang
EG	Eingang/Korridor/Treppenhaus, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kachelofenbänkli, Lagerraum mit Waschmaschine, WC mit Lavabo, Bad mit Dusche/Wanne/Lavabo,
OG	Korridor/Treppenhaus, vier Schlafzimmer, wovon ein Zimmer im Rohbau
DG	Estrich (nicht isoliert, Giebelhöhe 5.60 m)

Gebäudetechnik

- Tibaherd mit TibaComfort-Speicher 1'500 l (Baujahr 2020)
- Cibag Boiler Elektro 300 l (Baujahr 1990)
- Isolierverglasung (Baujahr 1985), Einfachverglasung in Nasszellen
- Quellwasser für Hausbrunnen
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung
- Frischwasser- und Elektrozuleitungen wurden im Jahre 2012 erneuert
- Swisscom-Anschluss wurde im Jahre 2012 erneuert (Freileitung durch Kupferkabel ersetzt, kein Glasfasernetz)

Bauernhaus Ökonomieteil, Vers. Nr. 431

Der Ökonomieteil verfügt über einen ehemaligen Viehstall, ein Futtertenn, einen Lagerraum, einen Unterstand und einen Heuboden.

GVZ-Angaben

Baujahr	1877
Kubatur	1'864 m ³
Versicherungswert	Fr. 792'000.-

Schopf, Vers. Nr. 432

Der im Jahre 1961 erbaute Schopf weist eine Grundfläche von 112 m² auf und verfügt über einen ehemaligen Hühnerstall, eine Traktoren-garage, einen Unterstand und diverse Lager- und Einstellräume.

GVZ-Angaben

Baujahr	1961
Kubatur	557 m ³
Versicherungswert	Fr. 70'200.-

Wagenschopf (Abbruchobjekt)

Der Wagenschopf wird im Zuge der Parzellierung abgebrochen. Die Abbruchkosten gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

SITUATIONSPLAN



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 24.03.2022 10:14:48

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss 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

ÜBERSICHTSPLAN



IMPRESSIONEN



Verkaufsobjekt, Luftansicht



Bauernhaus Vers. Nr. 431, Nordwestansicht



Wohnküche, Erdgeschoss



Schlafzimmer, Obergeschoss

b



Zimmer, Obergeschoss



Schopf Vers. Nr. 432, Südostansicht



Verkaufsobjekt, Nordwestansicht



Sicht Richtung Nordosten

RECHTLICHES UND NUTZUNG

Raumplanungsrecht

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg 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, Amt für Raumentwicklung (ARE) zuständig.

Bäuerliches Bodenrecht / Parzellierung

Die Gebäudeparzelle A von Grundstück Kat. Nr. 4404 samt Bauernhaus Vers. Nr. 431 und Schopf Vers. Nr. 432 (siehe Situationsplan rot markiert) wird im Rahmen des Verkaufsprozesses aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) entlassen und kann somit ohne Bewilligung erworben werden. Der Wagenschopf wird im Zuge der Parzellierung rückgebaut.

Für den Erwerb der optional zu erwerbenden Landwirtschaftsparzellen B und C (siehe Situationsplan blau und gelb markiert) wird eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung vorausgesetzt. Diese wird an geeignete Selbstbewirtschafter erteilt, welche willens und fähig sind, die entsprechenden Flächen landwirtschaftlich zu bewirtschaften (z.B. Landwirt/in EFZ für Landwirtschaftsparzelle B oder ausgewiesene Hobbytierhalter für Landwirtschaftsparzelle C).

Denkmalschutz

Der Gemeinderat Egg hat am 2. März 2020 mit Beschluss Nr. 71 das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten gemäss § 203 Abs. 1 lit c. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Im Rahmen dieser Revision wurde das Bauernhaus Vers. Nr. 431 aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Die Grundstücke Kat. Nrn. 4404 und 4453 sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS)

oder im Prüferimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

Nutzungsmöglichkeiten

Das 5.5-Zimmer Bauernhaus Vers. Nr. 431 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 165 m². Eine Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um ca. 100 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.

Der Schopf Vers. Nr. 432 kann zu Lager- und Einstellzwecken sowie für hobbylandwirtschaftliche 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.

Miet- und Pachtverhältnisse / Bezugstermine

Das Bauernhaus (Wohnteil) kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Über den Ökonomieteil des Bauernhauses, den Schopf und die landwirtschaftlichen Nutzflächen Kat. Nr. 4404 und Kat. Nr. 4453 besteht ein Gebrauchsleiheverhältnis, welches unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende April oder Oktober aufgelöst werden kann.

Über die Landwirtschaftsparzellen B und C bestehen zudem Vorkaufsrechte.

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Verkaufsrichtpreis

Wohnhausparzelle A **Fr. 1'950'000.-**
Landwirtschaftsparzelle B (opt.) **Fr. 230'000.-**
Landwirtschaftsparzelle C (opt.) **Fr. 20'000.-**

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 im Rahmen der zweiten Angebotsrunde darüber 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@walterjucker.ch

Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können bis Montag, 6. März 2023 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

GEMEINDE EGG UND UMGEBUNG

Lage

Die Gemeinde Egg mit den drei Dorfteilen Hinteregg, Egg und Esslingen liegt zwischen Zürich und Rapperswil am Fusse des Pfannenstiels zwischen Zürich- und Greifensee. Der Greifensee mit der Naturstation Silberweide sowie der Pfannenstiel bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote zu Land und zu Wasser. Die Lage zeichnet sich zudem durch die Nähe zur Forchstrasse, zum Autobahnanschluss (A53) und zur Forchbahn aus. Die Stadt Zürich und der Flughafen sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Zahlen / Fakten

Kanton	Zürich
Bezirk	Uster
Gemeinde	8132 Egg
Höhe	545 m ü. M.
Einwohnerzahl	8'863 (Stand 2022)
Steuereinheiten 2022	101 % (ohne Kirchen)

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind im nahe gelegenen Egg vorhanden. Lokale Fachgeschäfte für grössere Einkäufe befinden sich in den Städten Uster und Wetzikon. Die Gesundheitszentren der Region liegen in Uster, Zollikerberg und Wetzikon.

Bildungsangebot

Alle Schulstufen von Kindergarten bis zur Oberstufe werden in Egg angeboten. 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.

Distanzen

Egg Zentrum	1.5 km
Uster Zentrum	9 km
Wetzikon Zentrum	14 km
Zürich Zentrum	18 km
Flughafen Zürich	24 km
Forchstrasse (A52)	2.4 km
Autobahnanschluss Uster (A53)	15 km

Öffentlicher Verkehr

Forchbahnstation «Emmat»	650 m
Station «Emmat» - Zürich Stadelhofen	34 Min
Station «Emmat» - Egg	3 Min
Zürich Stadelhofen - Zürich HB	3 Min
Zürich Stadelhofen - Rapperswil	34 Min
Zürich Stadelhofen - Winterthur HB	23 Min



Dorfplatz von Egg



Reformierte Kirche Egg

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.