

NOBILES NATURJUWEL

**5,15 ha Anwesen in absoluter Allein- und Naturlage,
8487 Zell ZH,
Refugium / Bijou**

Bewilligtes Neubauprojekt: (100% autark) 2 Wohnhäuser mit Bestandsschutz zum Wiederaufbau, (Altbestand bereits entfernt), beide Hauptwohnsitz bewilligt, mit Wiesen / Wäldern / Bach / Teich.

Verkauf einzeln (jeweils 1 Haus mit diversen Grundstücken oder als Gesamtprojekt mit 2 Wohnhäusern und 2 Nebengebäuden (Baubewilligung und Baufreigabe vorhanden).

Königstal 2 und 3 mit Nebengebäuden.

Königstal 2: Grundstück 7943 mit 2.136 m² (Wiese).

**Königstal 3: Grundstück 7944 mit 3.903 m²,
(ca. 2.275 m² Wiese und Rest ca. 1.628 m² Wald).**

Beide bebauten Grundstücke Gesamtfläche 6.039 m².

Die beiden Grundstücke unterliegen nicht dem BGG und können ohne landwirtschaftliche Bewilligung erworben werden.

Weitere 9 direkt angrenzende Parzellen, Wiesen und Wald, können auf Wunsch teilweise oder ganz dazu erworben werden.

Gesamtfläche 51.505 m², cirka 8.500 m² Wiese und cirka 43.000 m² Wald (abzüglich 2 Haupt- und 2 Nebengebäude sowie Verkehrsflächen).

Für den Kauf dieser umliegenden 9 Grundstücke ist teilweise (Wiesen) eine Bewilligung des Landwirtschaftsamtes erforderlich (ist aufgrund der besonderen Situation ohne grossen Aufwand möglich).

Teile dieser Wiesen sind als Trockenstandort mit dem Ziel Erhaltung und Förderung der charakteristischen Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren ökologisch besonders wertvoll und müssen nach Pflegeverordnung erhalten werden.

Es besteht die Möglichkeit diese Arbeiten gegen Abtretung der vom Kanton Zürich gesicherten Förderung extern an Landwirten zu vergeben.

Alternativ liegt ein Übernahmeangebot einer Naturschutzorganisation im Kanton Zürich vor welche die Flächen auch sehr gerne erwerben würden, sollten die neuen Eigentümer daran kein Interesse haben.

Maximale Gesamtfläche der komplett arrondierten Liegenschaft 51.505 m² mit 11 Grundstücken.

Wohnhäuser bewilligt (Baufreigabe für sofortigen Baustart vorliegend)

Königstal 2 Haus A	aBGF m ²	BNF m ²
EG	73,18	15,32
OG	58,32	20,26
Nutzfläche 167,08 m²	131,50	35,58
Königstal 3 Haus B	aBGF m ²	BNF m ²
EG	85,45	7,65
OG	91,16	62,87
DG	0,00	87,46
Nutzfläche 334,59 m²	176,61	157,98
	aBGF m ²	BNF m ²
Königstal 2 Haus A	131,50	35,58
Königstal 3 Haus B	176,61	157,98
Nutzfläche 501,67 m²	308,11	193,56

Für die Bauphase ist eine Baupiste erforderlich (diese ist bewilligt, bereits erstellt und muss nach Bauende wieder Rückgebaut werden).

Das aufwändige 6-jährige Planungs- und Bewilligungsverfahren für die zwei Ersatzneubauten ist abgeschlossen und der Verkauf erfolgt mit bewilligtem Neubauprojekt von 2 Wohnhäusern. (inklusive rechtskräftiger Baufreigabe) was dem/der KäuferIn einen sofortigen Baubeginn ermöglicht.

Alleinlage, Waldlichtung, mitten in der Natur, Zufahrt über Naturstrasse (erschwerter Zufahrt) mit Beteiligung an anstossendem Flurweg (keine öffentliche Strasse).

Die Wohnhäuser wurden bisher beide 100% autark genutzt ohne Anschlüsse ans öffentliche Netz, was auch beim Neubauprojekt so bewilligt ist. Die autarke Erschliessung ist komplett zu erneuern.

Die komplette Erschliessung ist als eine Einheit für Königstal 2 und Königstal 3 zur gemeinsamen Nutzung geplant.

Eigene Quelle am Ort, (muss neu gefasst werden), Wasserrecht Kanton ZH vorliegend.

Bau einer schweizweit einzigartigen Biokläranlage ohne Strom und ohne Chemie (Bewilligung vorliegend).

Energieversorgung: Photovoltaik Inselanlage und Windrad (Altbestand).

Süd- talseitig grenzen die Grundstücke an den Zeller Bach und von Nord nach Süd läuft der Königstalbach durch.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 kleine Teiche.

**Entfernung mit PW zu:
HB Winterthur 15 km 26 min.
Zürich HB 34 km 40 min.
Zürich Airport 34 km 32 min.**

Entfernung zu Fuss zum Bahnhof Rämismühle-Zell: 1,6 km 19 min.

**Bahnfahrt vom Bahnhof Rämismühle-Zell:
HB Winterthur 22 min.
HB Zürich 48 min.
HB Zürich Airport 47 min.**

Verkauf direkt ab Eigentümer (Projektverfasser)

**Mst. Mag. (FH) Christoph WALTER
Real Estate & Real Values**

**Mobil CH +41 (0) 78 88 911 88
E-mail: ImmoMentor@hotmail.com
CH 9114 Hoffeld, Oberbistrich 1139
www.highlandhof.ch**

"Es gibt nur eine Sache, die zu einem aussergewöhnlichen Leben führt: eine aussergewöhnliche Einstellung."

JUST THE BEGINNING OF GREAT NEW THINGS