

NOBILES NATURJUWEL, Refugium / Bijou

**3.903 m² Naturlage Grundstück mit bewilligtem Neubauprojekt
Königstal 3, 8487 Zell ZH**

**Bewilligtes Neubauprojekt: (100% autark) 1 Wohnhaus mit Bestandsschutz
zum Wiederaufbau, (Altbestand bereits entfernt),
Hauptwohnsitz bewilligt, mit Wiese / Wald / Bach / Teich.**

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

Königstal 3 mit Nebengebäude

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

**Das Grundstück unterliegt nicht dem BGG und kann 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 würde, sollten
die neuen Eigentümer daran kein Interesse haben.**

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

Wohnhaus bewilligt (Baufreigabe für sofortigen Baustart vorliegend)

| Königstal 3 Haus B | aBGF m² | BNF m² |
|--|---------------------------|--------------------------|
| EG | 85,45 | 7,65 |
| OG | 91,16 | 62,87 |
| DG | 0,00 | 87,46 |
| Nutzfläche 334,59 m² | 176,61 | 157,98 |

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 grenzt das Grundstück an den Zeller Bach.

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