



ZWEIFAMILIENHAUS, NEBENGEBÄUDE UND LANDWIRTSCHAFTSLAND MIT FANTASTISCHEM ALPENPANORAMA



Loorenstrasse 31
8309 Oberwil

AUF EINEN BLICK

Das im Jahre 1986 erbaute Zweifamilienhaus (7.5- und 2-Zimmer Wohnung) befindet sich nördlich des Ortsteils Birchwil bei Oberwil, Gemeinde Nürensdorf. Die Liegenschaft liegt in naturnaher, ländlicher und unverbaubarer Landwirtschaftszone, abseits jeglicher Hektik. Die erhöhte Lage bietet eine fantastische Weitsicht auf die Alpen.

- Idyllische und naturnahe Umgebung
- Fantastische Weitsicht auf die Alpen
- Rund 1360 m² Grundstücksfläche
- Ideale Mehrparteienliegenschaft (Mehrgenerationenhaus)
- Steuergünstige Gemeinde
- Unweit der Stadtzentren Zürich und Winterthur sowie des Flughafens Zürich-Kloten
- Optional 20'116 m² forst- und landwirtschaftliche Nutzfläche (Landwirtschaftsparzelle B) mit Scheune und Wagenschopf (Erwerbsbewilligung erforderlich, aktuell verpachtet)
- Nahe Golfplatz Breitenloo

Wohnhausparzelle A Fr. 2'100'000.-
Landwirtschaftsparzelle B (opt.) Fr. 340'000.-

Zone Landwirtschaftszone

Gemeinde Nürensdorf

Kanton Zürich

Distanzen Dorfzentrum Oberwil 200 m

Nürensdorf Zentrum 3.7 km

Bassersdorf Zentrum 3.4 km

Kloten Zentrum 6 km

Zürich Zentrum 17 km

Winterthur Zentrum 10 km

Flughafen Zürich 8 km

Anschluss Kloten Süd (A51) 6 km



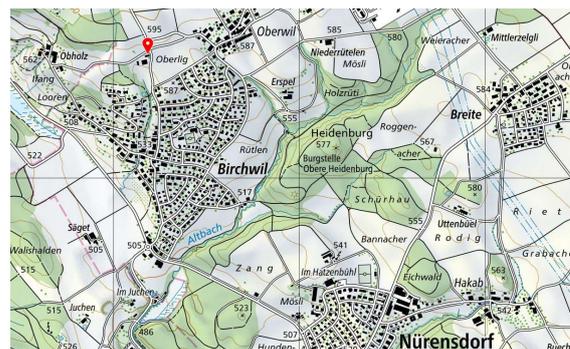
Zweifamilienhaus, Südensicht



Zweifamilienhaus, Nordwestansicht



Quelle: map.geo.admin



Quelle: map.geo.admin

VERKAUFSOBJEKTE

Grundstücke

Wohnhausparzelle A Teil v. Kat. Nr. 2544
Fläche ca. 1'346 m²

Landwirtschaftsparzelle B Teil v. Kat. Nr. 2544
Fläche ca. 20'116 m²

Zone Landwirtschaftszone

Wohnhaus, Vers. Nr. 1117

Das freistehende Zweifamilienhaus verfügt über zwei voneinander getrennte Wohneinheiten (7.5- und 2-Zimmer Wohnungen) mit grossem Garten, einer grossen, gedeckten Terrasse sowie Parkplätze vor dem Haus. Die Wohnfläche beider Wohnungen beträgt insgesamt rund 240 m². Die Liegenschaft eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus und präsentiert sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die Raumhöhen in den Wohnräumen betragen durchschnittlich rund 2.2 m.

Raumeinteilung Allgemein

UG Waschküche, Luftschutzraum/Keller, Heizungsraum

Raumeinteilung 2-Zimmer Wohnung

UG Eingang/Flur, Wohnküche, Wohnzimmer mit Ofenbank, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, WC und Lavabo, Zugang zum Garten mit Sitzplatz

Raumeinteilung 7.5-Zimmer Wohnung

UG Zimmer, Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo

EG Eingang, Korridor/Treppe, vier Schlafzimmer, Wohn- Esszimmer mit Ofenbank, Küche (demontiert), Badezimmer mit Wanne, WC, Dusche und Lavabo, Zugang zur gedeckten Terrasse und Balkon

DG Zimmer, Estrich (isoliert)

Gebäudetechnik

- Holzpellet-Zentralheizung (Bodenheizung ausser Dachzimmer)
- Elysator Korrosionsschutzgerät für wasserführende Leitungen (Baujahr 2003)
- Elektroboiler 500 l
- Isolierverglasung (Baujahr 1986)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Kanalisationsleitung

GVZ-Angaben

Baujahr 1986
Kubatur 1'174 m³
Versicherungswert Fr. 1'010'096.-

Ökonomiegebäude, Vers. Nr. 1118

Das im Jahre 1986 erstellte Ökonomiegebäude verfügt über einen ehemaligen Viehstall, ein Tenn, einen Heuraum, eine Garage und diverse Lagerräume. Wasser- und Stromanschluss vorhanden.

GVZ-Angaben

Baujahr 1986
Kubatur 3'789 m³
Versicherungswert Fr. 870'989.-

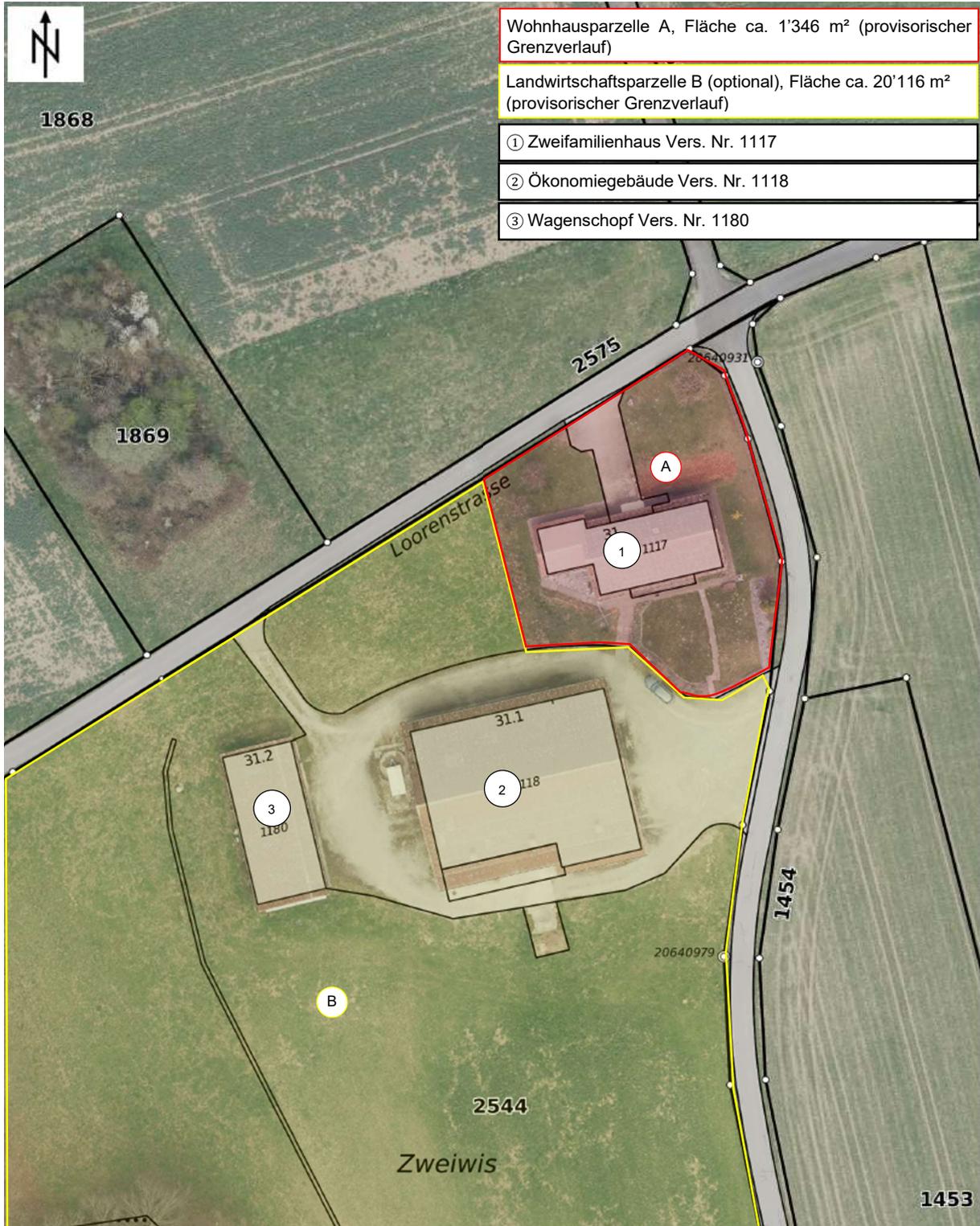
Wagenschopf, Vers. Nr. 1180

Der ostseitig offene Wagenschopf verfügt über eine Gebäudegrundfläche von 211 m².

GVZ-Angaben

Baujahr 1987
Kubatur 720 m³
Versicherungswert Fr. 82'771.-

SITUATIONSPLAN



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 15.02.2024 11:00:00

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



Wohnhausparzelle A, Fläche ca. 1'346 m² (provisorischer Grenzverlauf)

Landwirtschaftsparzelle B (optional), Fläche ca. 20'116 m² (provisorischer Grenzverlauf)

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 15.02.2024 10:22:06

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 1:1000
0 10 20 30m
Zentrum: [2890122.13,1257574.58]

IMPRESSIONEN ZWEIFAMILIENHAUS



Wohn-Esszimmer mit Ofenbank, 7.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss



Küche (demontiert), 7.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss



Bad, 7.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss



Dachzimmer, 7.5-Zimmer Wohnung, Dachgeschoss



Estrich, 7.5-Zimmer Wohnung, Dachgeschoss



Gedekte Terrasse, 7.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss



Küche, 2-Zimmer Wohnung, Untergeschoss



Wohn-Esszimmer mit Ofenbank, 2-Zimmer Wohnung, Untergeschoss

IMPRESSIONEN NEBENGEBÄUDE



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Südostansicht



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Westansicht



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Tenn



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Südostansicht



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Remise und Tenn



Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, ehemaliger Viehstall



Wagenschopf Vers. Nr. 1180, Ostansicht



Wohnhaus Vers. Nr. 1117, Ökonomiegebäude Vers. Nr. 1118, Wagenschopf Vers. Nr. 1180, Westansicht

RECHTLICHES UND NUTZUNG

Raumplanungsrecht

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf in der Landwirtschaftszone. Für die bauliche Nutzung sind für zonenkonforme Vorhaben 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 Wohnhausparzelle A mit Zweifamilienhaus Vers. Nr. 1117, (siehe Situationsplan rot markiert) wird im Rahmen des Verkaufsprozesses aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen und kann somit ohne Bewilligung erworben werden.

Für den Erwerb der optional zu erwerbenden Landwirtschaftsparzelle B (siehe Situationsplan gelb markiert) ist eine bodenrechtliche Erwerbsbewilligung erforderlich. Diese wird an geeignete Selbstbewirtschafter erteilt, welche willens und fähig sind, die entsprechende Fläche landwirtschaftlich zu nutzen (z.B. ausgebildete Landwirte und/oder ausgewiesene Hobbytierhalter).

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Die Verkaufsobjekte sind weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

Fluglärmbelastung

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Lärmbelastungskataster ausserhalb des Fluglärmbereichs (Empfindlichkeitsstufe II) Höhere Anforderungen an den Schallschutz sind nicht erforderlich (Quelle: GIS Kt. ZH).

Nutzungsmöglichkeiten

Das 9.5-Zimmer Zweifamilienhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 240 m². Die Erweiterungsmöglichkeiten nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind vollständig ausgeschöpft. Eine Anpassung der Strukturierung der bestehenden Wohneinheiten innerhalb des Gebäudevolumens ist indessen im Grundsatz bewilligungsfähig.

Link zu Merkblättern und Erläuterungen betreffend *Bauen ausserhalb Bauzone* finden Sie auf unserer Website unter www.walterjucker.ch/liegenschaften im zweitletzten Abschnitt.

Bezugstermin

Die Wohnhausparzelle A kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Über die landwirtschaftliche Nutzfläche B sowie die beiden Nebengebäude bestehen diverse Nutzungsverhältnisse. Der Zeitpunkt für eine teilweise Übernahme kann nach Vereinbarung und in Absprache mit den Pächtern getroffen werden.

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Wohnhausparzelle A Fr. 2'100'000.-
Landwirtschaftsparzelle B (opt.) Fr. 340'000.-

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 Grundsatz 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 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 Freitag, 10. Mai 2024 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

GEMEINDE NÜRENSDORF UND UMGEBUNG

Lage

Nürensdorf ist eine ländliche Wohngemeinde und liegt zwischen Zürich und Winterthur im Bezirk Bülach. Zur Gemeinde Nürensdorf gehören die Ortschaften Nürensdorf, Birchwil, Oberwil und Breite sowie die Weiler Breitenloo, Hakab und Kleinhaus.

Zahlen / Fakten

Kanton	Zürich
Bezirk	Bülach
Gemeinde	8309 Nürensdorf
Höhe	505 m ü. M.
Einwohnerzahl	5'698 (Stand 2022)
Steuereinheiten 2024	90 % (ohne Kirchen)

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf können im nahe gelegenen Volg Oberwil getätigt werden. Lokale Fachgeschäfte für grössere Einkäufe befinden sich in Nürensdorf, Bassersdorf, Kloten und im Einkaufszentrum Glatt. Die Gesundheitszentren der Region liegen in Bülach, Zürich und Winterthur.

Bildungsangebot

Kindergarten und Primarstufe werden in den Ortschaften Birchwil und Nürensdorf und die Oberstufe in Nürensdorf angeboten. Für Kindergarten- und Hortkinder sowie Primarschüler der 1. - 3. Klassen, deren Schulweg länger als 1 km ist, steht ein Schulbus zur Verfügung. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen können in Zürich, Winterthur und Bülach sowie tertiäre Bildungstufen (Hochschulen, etc.) in Zürich und Winterthur besucht werden.

Distanzen

Nürensdorf Zentrum	3.7 km
Bassersdorf Zentrum	3.4 km
Kloten Zentrum	6 km
Zürich Zentrum	17 km
Winterthur Zentrum	10 km
Flughafen Zürich	8 km
Autobahnanschluss Kloten Süd (A51)	6 km

Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle «Oberwil b. Nürensdorf»	450 m
Effretikon Bhf. - Zürich HB	20 Min
Effretikon Bhf.- Winterthur HB	16 Min
Bassersdorf Bhf.- Flughafen Zürich	5 Min

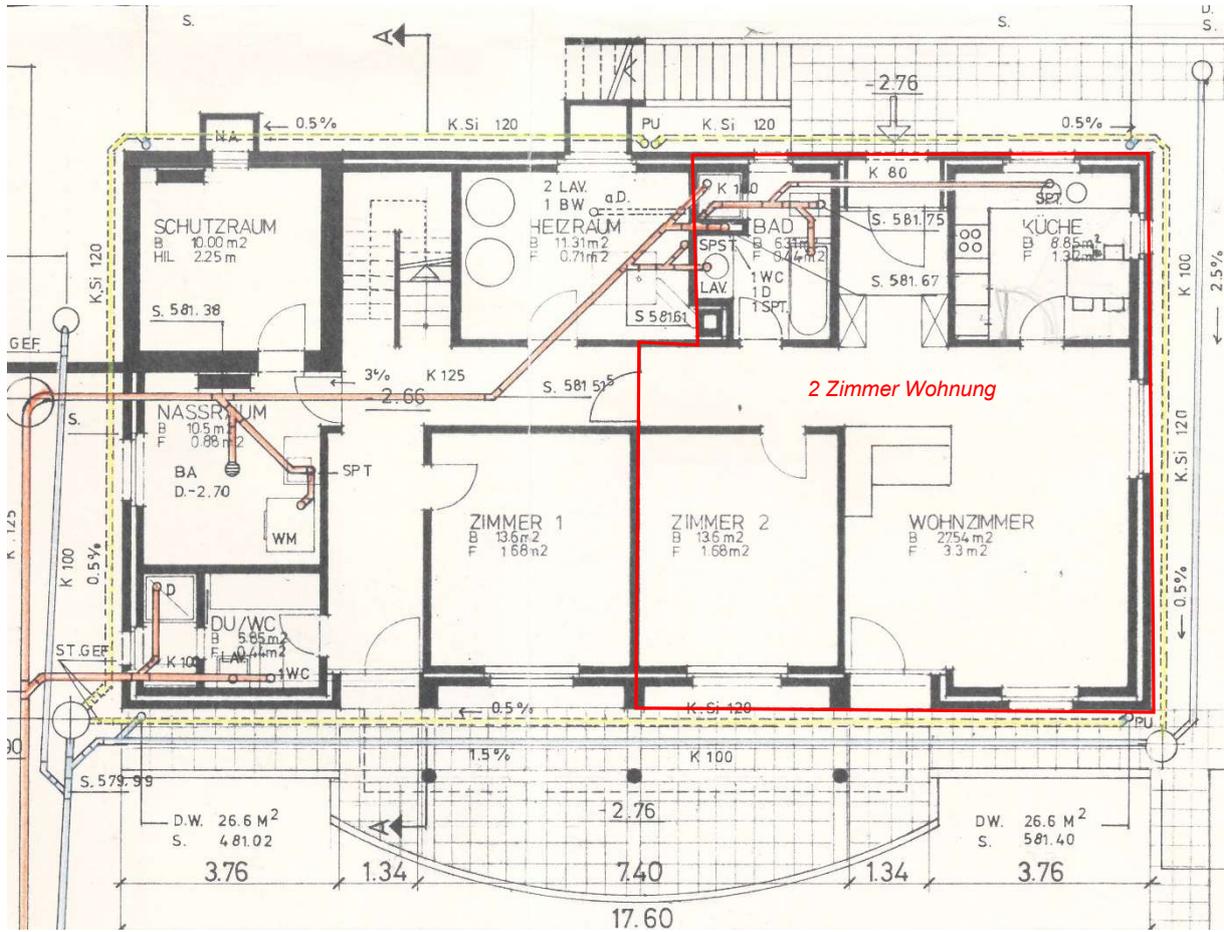


Nürensdorf

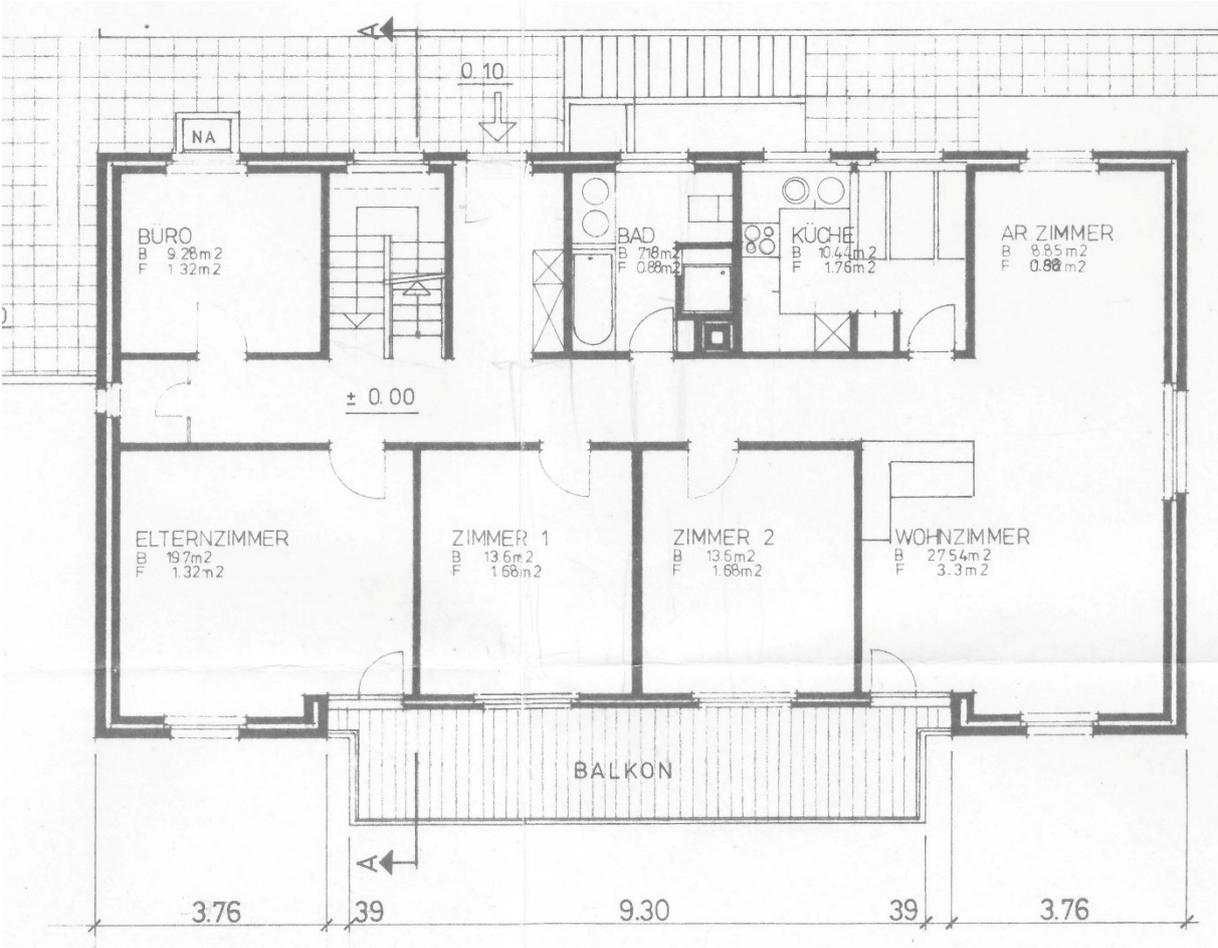


Oberwil

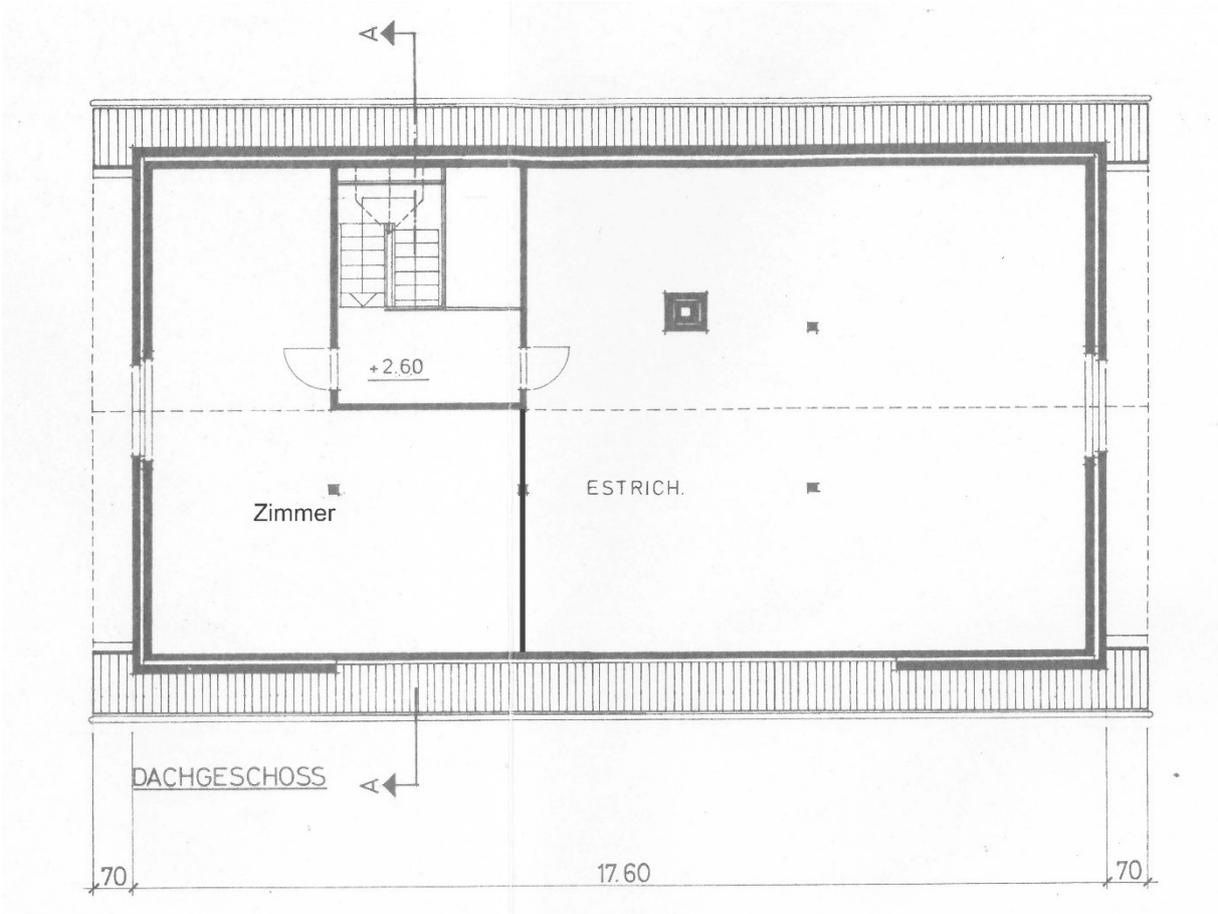
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



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.