

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Dürntnerstrasse 15
8626 Ottikon

Auf einen Blick



Objekt	Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit 7.5 Zimmer Wohnung (ca. 150 m ² Wohnfläche) und grosszügigen Büro-, Lager-, Verarbeitungs- und Verkaufsräumen (ca. 750 m ²)
Adresse	Dürntnerstrasse 15, 8626 Ottikon (Google.com)
Grundstück	Kat. Nr. 570, Fläche 1'122 m ²
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	Gossau ZH
Steuerfuss	117 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 1'950'000.-

Lage und Gemeinde

Die Liegenschaft befindet sich in der Landwirtschaftszone westlich vom Dorf Herschmettlen in der Gemeinde Gossau, im Bezirk Hinwil. Die Stadtzentren Zürich, Rapperswil, Winterthur und der Flughafen Kloten sind in 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar. Die einzigartige Umgebung des Zürcher Oberlandes mit den Naherholungsgebieten Bachtel, Pfannenstiel, Zürich-, Greifen- und Pfäffikersee bieten ein abwechslungsreiches und vielfältiges Freizeitangebot.

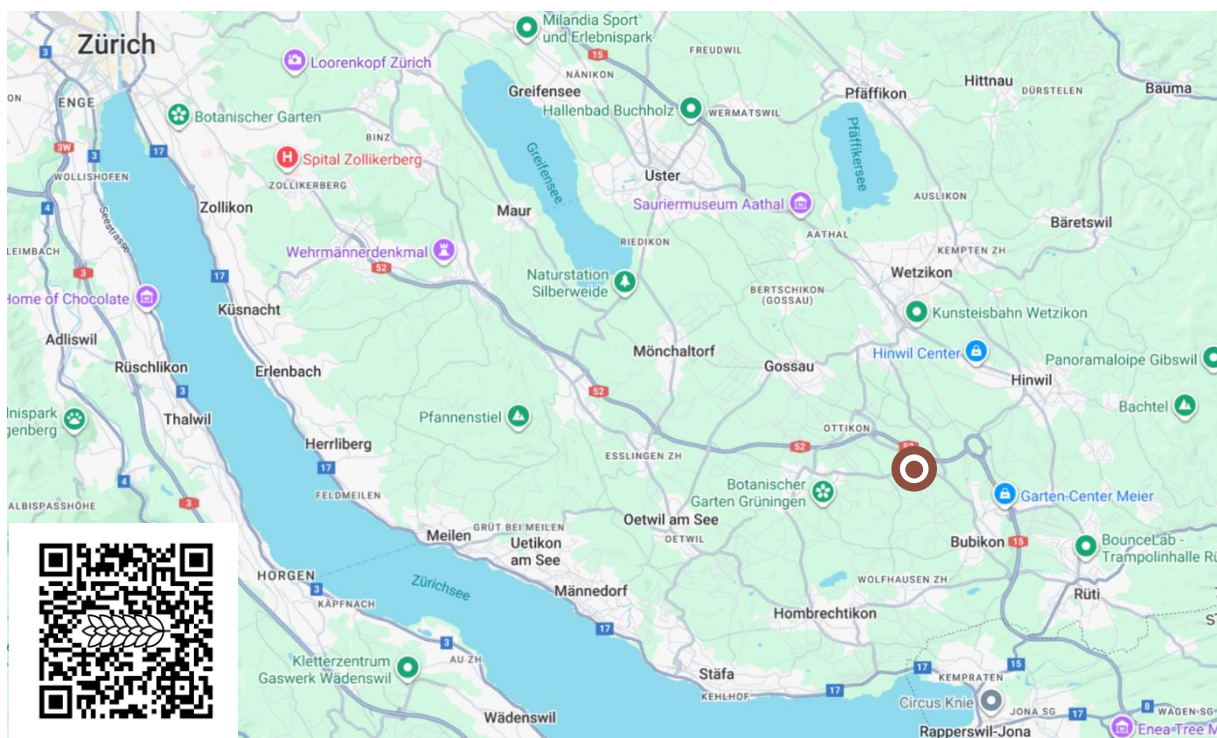
Infrastruktur und Schulen

Lokale Fachgeschäfte befinden sich in Gossau. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind in den regionalen Zentren Hinwil, Wetzikon, Uster und Rapperswil vorhanden. Regionale Spitäler und medizinische Einrichtungen gibt es in Wetzikon, Uster, Männedorf und Zollikerberg. Die Primarschule wird in Herschmettlen, der Kindergarten in der Aussenwacht Oberottikon und die Oberstufe in Gossau angeboten.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Herschmettlen» befindet sich in rund 400 m Gehdistanz. Die Buslinie 883 nach Wetzikon und Bubikon.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	25 km	30 min.	22 min.
Rapperswil	10 km	18 min.	22 min.
Zürich Flughafen	36 km	30 min.	40 min.
Forchstrasse Anschluss «Ottikon» (A52)	1.5 km	2 min.	



Grundstück



Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Kat. Nr. 570

1'122 m²

Landwirtschaftszone

Wohn- und Gewerbeliegenschaft Vers. Nr. 1064



Die ursprünglich im Jahre 1938 erbaute und in den Jahren 1983, 1989, 1998 und 2004 umgebaute und erweiterte Wohn- und Gewerbeliegenschaft bietet im Erdgeschoss grosszügige Gewerberäume (ca. 750 m²). Eine 7.5-Zimmer-Wohnung mit rund 150 m² Wohnfläche und einer 220 m² grossen Terrasse befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnräume im Obergeschoss präsentieren sich in gutem und gepflegtem Zustand. Das Dachgeschoss weist gewissen Sanierungsbedarf auf.

Wohnteil

- 7.5-Zimmer
- 150 m² Wohnfläche
- mind. 2.2 m Raumhöhe
- Eingang/Treppenhaus. Flur, offene Küche und Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur 220 m² grossen Terrasse, drei Zimmer, separates WC, Nasszelle samt Wanne, Lavabo und Waschturm (OG)
- Treppenhaus, Flur, drei Zimmer, zwei unbeheizte Nebenräume, Bad mit Dusche, WC und Lavabo, Estrich (DG)

Gewerbeteil

- 750 m² Nutzfläche
- mind. 3.1 m Raumhöhe
- WC/Dusche, Garderobe, ehem. Käsekeller, Technikraum (UG)
- Ladenlokal, Büro, Spedition, Heizung, Tank-, Verarbeitungs-, Kühl- und diverse Lagerräume der ehemaligen Käserei (EG)

- Lagerraum mit drei Kühlräumen, Zugang zur Terrasse (OG)
- Lagerraum (DG)

Gebäudetechnik

- Oelzentralheizung mit 10'000 l Tank (Baujahr 1976), Wärmeverteilung via Radiatoren
- Elektroboiler 100 lt.
- Isolierverglasung (teils Baujahr 2007)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung
- Glasfaseranschluss

GVZ-Angaben

Baujahr	1938
Kubatur	3'347 m ³
Versicherungswert	Fr. 2'050'534.-

Impressionen Wohn- und Gewerbeliegenschaft



Verkaufsobjekt, Nordwestansicht



Wohnung mit grosser Terrasse, Gewerberäume im EG



Verkaufsobjekt, Nordostansicht



Offene Küche, Obergeschoss



Zimmer, Dachgeschoss



Zimmer, Dachgeschoss



Vorraum/Spedition, Erdgeschoss



Verarbeitungsraum ehemalige Käserei, Erdgeschoss



Verkaufsraum, Erdgeschoss



Kühlraum Schopfanbau, Obergeschoss



Lagerraum Schopfanbau, Obergeschoss



Lagerraum Schopfanbau, Dachgeschoss

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau 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

Das Verkaufsobjekt untersteht nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und kann ohne Bewilligung erworben werden.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Das Verkaufsobjekt ist weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) befindet sich das Gebiet, in dem das Verkaufsobjekt liegt, derzeit in Revision (Quelle: GIS Kt. ZH).

Gewässerschutz

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte in keinem gewässerschutzrechtlich relevanten Gebiet (Quelle: GIS Kt. ZH).

Kommunales Inventarobjekt

Das Verkaufsobjekt Vers. Nr. 1064 ist nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Gossau aufgeführt.

Nutzungsmöglichkeiten

Mit Blick auf bauliche Anpassungen am Gebäude und Veränderungen der heute rechtmässig bestehenden Nutzungen wurde im Jahre 2024 ein baurechtlicher Vorentscheid eingeholt (vgl. Gesamtverfügung [Vorentscheid] der kantonalen Baudirektion vom 20. März 2024, wird auf Verlangen abgegeben).

Demnach sind hinsichtlich künftiger Veränderungen im Grundsatz folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Möglicher Abbruch und Ersatzneubau der zum Referenzzeitpunkt vom 1. Juli 1972 bewilligten Flächen.
- Vorbehältlich wesentlich neuer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung sind Umnutzung der zum Referenzzeitpunkt vom 1. Juli 1972 bewilligten Flächen zu Gewerbe-, Lager-, Handels-, Werkstatt-, Atelier-, Büro-, Verkaufs-, Verarbeitungs- Praxis- und/oder Behandlungsräumen denkbar.

Die 7.5-Zimmer Wohnung verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 150 m². Die Erweiterungsmöglichkeiten nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24ff. RPG sind vollständig ausgeschöpft. Eine Anpassung der Strukturierung der bestehenden Wohneinheit innerhalb des Gebäudevolumens ist im Grundsatz bewilligungsfähig.

Links zu Merkblättern und Erläuterungen betreffend *Bauen ausserhalb Bauzone* finden Sie auf unserer Website unter www.walterjucker.ch/liegenschaften im zweit-letzten Abschnitt.

Bezugstermine/Mietverhältnisse

Über die 7.5-Zimmer Wohnung besteht ein Mietverhältnis, welches unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausser Dezember, aufgelöst werden kann. Die Gewerberäumlichkeiten können per sofort genutzt werden.

Verkaufsbestimmungen

Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess wird im Grundsatz im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens 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.

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

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 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis **CHF 1'950'000.-**

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.

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Wir sind für Sie da.

Für ergänzende Informationen oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung

Nicole Sommerhalder
T 043 288 70 42
nicole.sommerhalder@walterjucker.ch

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH