

Im Auftrag
zu verkaufen

**Wohnhaus mit Einliegerwohnung und
angebauter Scheune**
in 8614 Bertschikon (Gossau ZH)



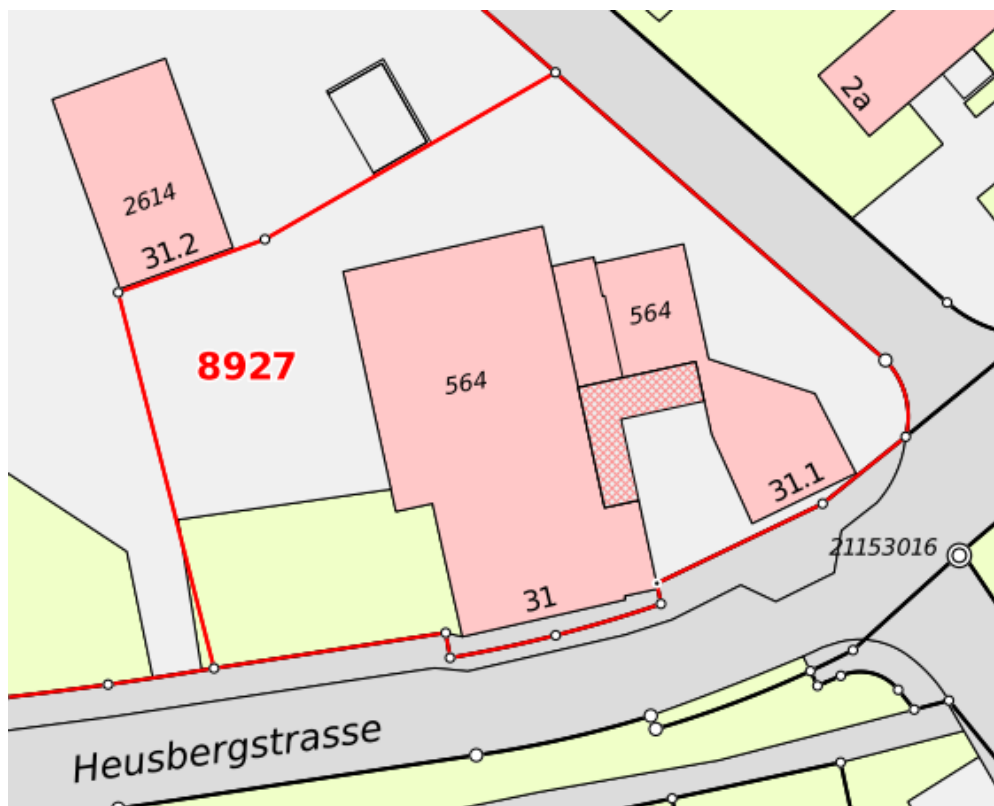
Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft umfasst ein Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einer angebauten Scheune in der Reservenzone.

Das Objekt liegt am Dorfrand von Bertschikon (Gossau ZH) im ländlichen Zürcher Oberland. Es ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto gut erschlossen.

Die Adresse lautet:

Heusbergstrasse 31
8614 Bertschikon (Gossau ZH)



Katasterplan Heusbergstrasse 31

Die Distanzen von der Liegenschaft zu Orten von Interesse betragen:

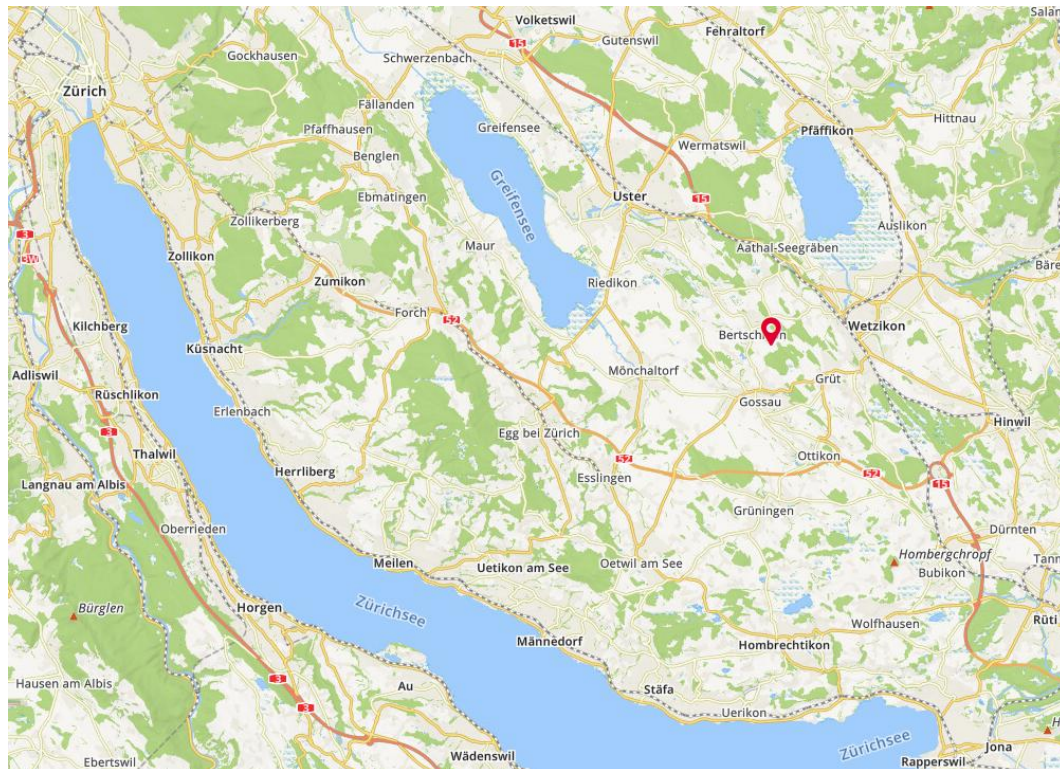
Dorfladen (Volg)	400 m
Gossau ZH	1.9 km
Wetzikon	3 km
Uster	5.5 km
Zürich	25 km
Flughafen Kloten	26 km

Kindergarten & Primarschule	100 m
Bushaltestelle	350 m
Oberstufe	3.4 km
Gymnasium	3.5 km
Autobahn A15	4.5 km
Autostrasse A52	5 km

Verkaufsdokumentation Wohnhaus mit Scheune in 8614 Bertschikon (Gossau ZH)



Lage innerhalb von Bertschikon



Lage im Zürcher Oberland

Gemeinde Gossau ZH

Gossau ist eine Gemeinde im Bezirk Hinwil im Zürcher Oberland mit rund 10'500 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus Gossau Dorf, vier Aussenwachten und einigen Weilern. Durch diese Verteilung ist der Dorfcharakter trotz der gestiegenen Einwohnerzahl erhalten geblieben.

Die Liegenschaft liegt am Dorfrand der Aussenwacht Bertschikon und direkt angrenzend zum Naherholungsgebiet. Dennoch sind die Bushaltestelle und der Dorfladen gut zu Fuss erreichbar. Die Primarschule und der Kindergarten liegen gleich auf der anderen Strassenseite.

Die Gemeinde Gossau ist mittels Busverbindungen gut an die Bahnhöfe Uster und Wetzikon angeschlossen. Von da aus geht es im Viertelstundentakt in Richtung Zürich oder Rapperswil. Über die Autobahn A15 ab Uster (Zubringer A1) und die Forchstrasse (Autobahn/Autostrasse A52) ist die Gemeinde auch mit dem Auto gut an das Verkehrsnetz angeschlossen.

In Gossau findet man alles, was es für den täglichen Bedarf (Einkauf, Post, Bank etc.) braucht. Für den grösseren Einkauf bieten die Nachbarstädte Uster und Wetzikon ein breiteres Angebot und auch die Stadt Zürich ist in einer halben Stunde mit dem ÖV erreichbar. Jede Wacht verfügt über ein Primarschulhaus, die Oberstufe befindet sich in Gossau Dorf und das Gymnasium in der Nachbarstadt Wetzikon. In der Freizeit bietet Gossau ein ausgedehntes Naherholungsgebiet, ein aktives Vereinsleben und auch verschiedene Gastronomieangebote.

Beschreibung der Liegenschaft

Grundlagen

Mutationsplan vom 7. April 2025

Kat.-Nr. 8927 mit insgesamt 1'117m² Grundfläche.

Angaben der Gebäudeversicherung vom 10. Januar 2026

Wohnhaus mit Scheune (Vers.-Nr. 564)

Baujahr: 1805

Gebäudevolumen: 2'494 m³

Versicherungssumme: CHF 1'249'166.-

→ **Vorbehalt:**

Sämtliche Massangaben sind als ca. Masse zu betrachten und daher unverbindlich. Es können aus den Angaben dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Rechte und Ansprüche abgeleitet werden.

Wohnhaus, Vers.-Nr. 564

Allgemeine Angaben

Baujahr ca. 1805. Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise mit Ziegeldach gebaut. Die Wohnfläche beträgt 73m² pro Stockwerk und ist mehrheitlich unterkellert. Das Wohnhaus wurde 2000/2001 ausgehöhlt, isoliert und erweitert (Einliegerwohnung im 2. Stock und mehr Wohnraum). Die Kellerräume und die Waschküche sind von aussen zugänglich.

Allgemeiner Zustand

Das Wohnhaus hat verschiedentlichen Renovationsbedarf. Es besteht die Möglichkeit die eigenen Wünsche im Rahmen einer grösseren Renovation zu verwirklichen, oder mit punktuellen Renovationen das Budget zu schonen.

Innenausstattung

Das Wohnhaus hat überwiegend verputzte Wände. Die Decken sind verputzt oder mit Holzverkleidung. In den Küchen, Bäder und Gängen hat es Plattenboden, während in den Zimmern Parkett, Laminat oder Kork verlegt wurde.

Küchen

Die grosszügige Küche im EG verfügt über einen Glaskeramikherd, einen Geschirrspüler, einen Backofen, eine eingebaute Mikrowelle sowie mehreren Einbauschränken.

In der Einliegerwohnung ist eine offene Küche mit einer vergleichbaren Ausstattung.

Sanitäre Anlagen

Die Hauptwohnung hat ein kleines WC mit Lavabo im Erdgeschoss und ein schönes Bad mit WC, Badewanne und Doppellavabo im 1. Stock.

Die Einliegerwohnung im 2. Stock hat ein kleines Bad mit WC, Dusche und Lavabo. Zudem ist neben der Waschküche noch ein WC mit Dusche.

Das Haus ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Heizung

Gasheizung, Jg. 2018

Die Bodenheizung wurde ebenfalls 2018 eingebaut.

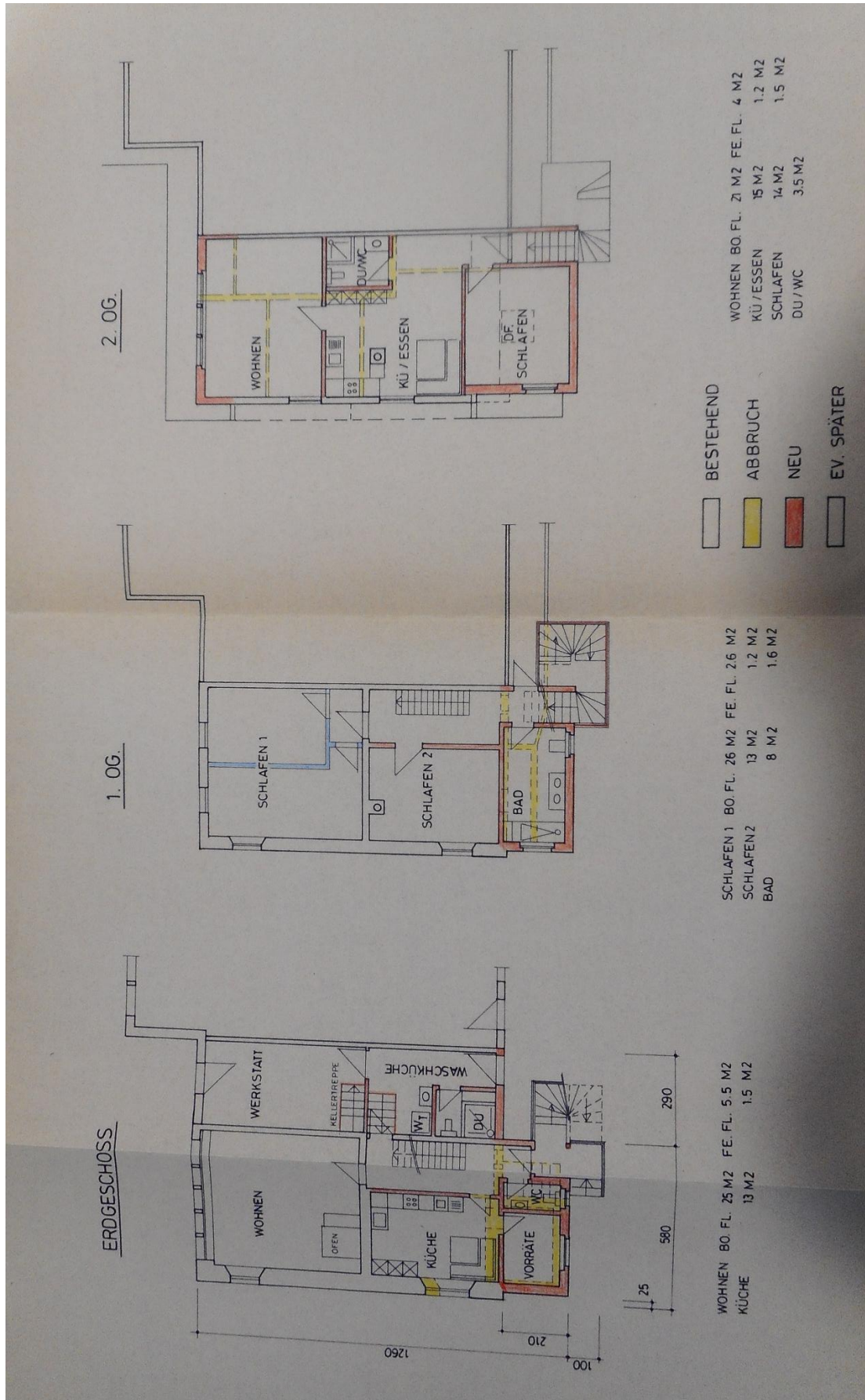
Raumprogramm

EG: Küche mit Essbereich (13m²), Vorratsraum (4m²), Stube (25m²), Gang (9.1m²)

1. OG: Gang (6.8m²), Zimmer (26m²), Zimmer (13m²), Bad (8m²)

2. OG: Küche mit Essbereich (15m²), Stube (21m²), Schlafzimmer (14m²), Bad (3.5m²)

Grundriss vom 22.05.2000



Scheune, Vers. Nr. 564

Allgemeine Angaben

Baujahr ca. 1805. Fundament und teilweise das Erdgeschoss in Beton/Mauerwerk, ansonsten überwiegend Holzbau mit Ziegeldach. Der Anbau auf der Nordseite hat ein Pultdach mit Eternitwellplatten.

Der Hauptraum im Erdgeschoss ist befahrbar (Betonboden) und hat eine Höhe von 2.6m. Ansonsten ist die Hocheinfahrt mit Heustock, der nördliche Anbau und die Garage befahrbar. Daneben gibt es noch diverse kleinere Räume zu entdecken.

Allgemeiner Zustand

Die Scheune ist in einem soliden Zustand, hat aber punktuell Unterhaltsbedarf.

Rechtliche Grundlagen

Zone

Die Liegenschaft befindet sich in der Reservezone.

Raumplanung

Das Wohnhaus fällt aktuell unter die Bestimmungen nach Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Eine massvolle Erweiterung, sowie ein Abriss/Neubau sind im Grundsatz möglich. Die konkrete Bewilligung dafür ist durch die neue Eigentümerschaft einzuholen.

Genauere Angaben zum verbleibenden Erweiterungspotential liegen weder bei der Gemeinde noch beim Kanton vor. Es ist aber davon auszugehen, dass das Erweiterungspotential des Wohnraums beim Umbau ausgeschöpft wurde und eine Erweiterung der Wohnfläche erst bei einer allfälligen Einzonung wieder möglich wäre. Bei der Nebennutzfläche dürfte hingegen noch einiges Potential für eine Erweiterung vorhanden sein.

Kataster der belasteten Standorte

Mit Stand April 2026 wird die Parzelle nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Dienstbarkeiten

Auf der Liegenschaft lastet ein Durchleitungsrecht zu Gunsten der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) und ein Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zu Gunsten der Gemeinde Gossau ZH.

Mietverhältnisse

Die Wohnungen werden unvermietet übergeben.

Der Ökonomieteil ist aktuell noch vermietet, wird auf Wunsch aber ebenfalls unvermietet übergeben.

Preis und Kontakt

Preisvorstellung

Verkaufspreis (Verhandlungsbasis):

CHF 1'500'000.-

Kontakt

Für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines:

Zürcher Bauernverband

Christian Weber

Lagerstrasse 14

8600 Dübendorf ZH

weber@zbv.ch

044 217 77 45

Fotos



Südansicht

Nordansicht



Westansicht

(Abgedecktes Lagergestell wird entfernt)



Küche EG

Gang EG

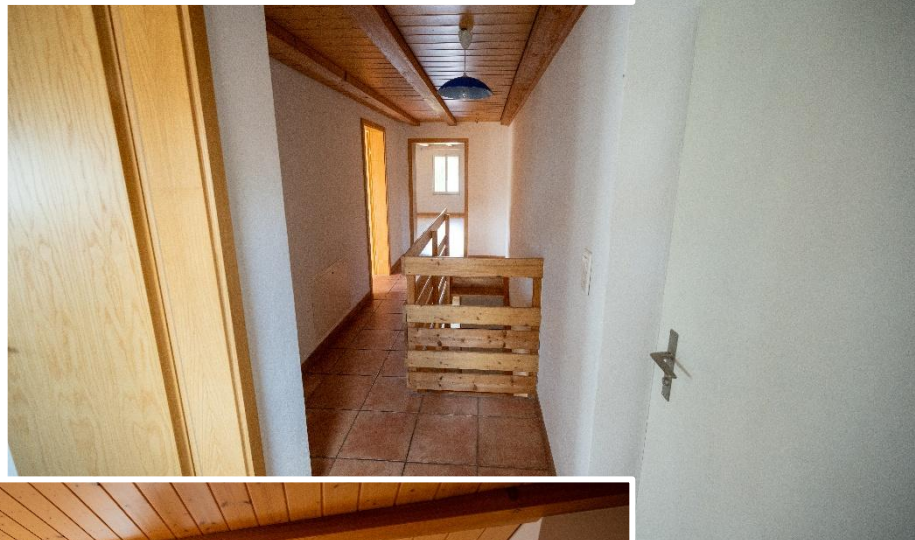


Stube EG



Zimmer 1. OG West

Gang OG



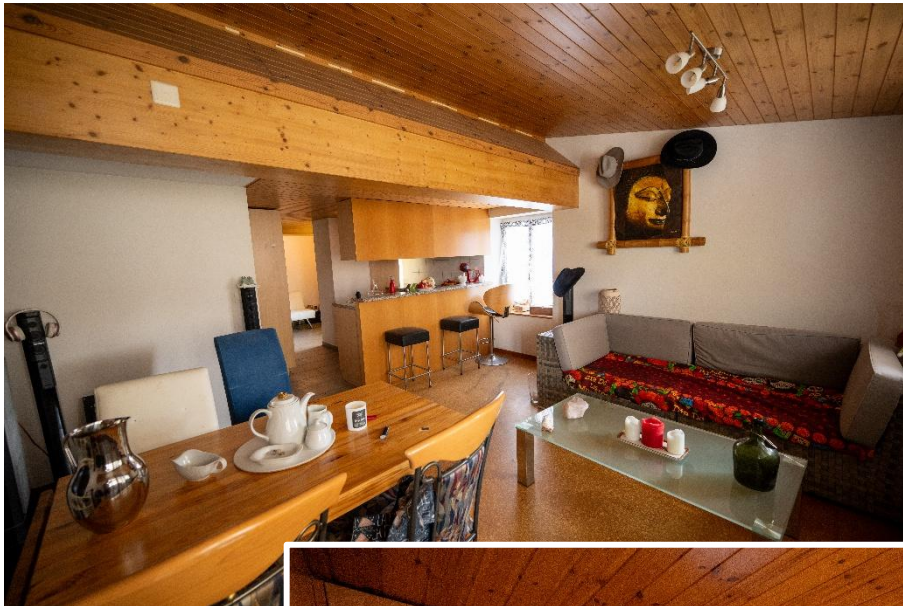
Zimmer 1. OG Mitte



Badezimmer OG

Badezimmer EG





Stube
Einliegerwohnung

Küche
Einliegerwohnung

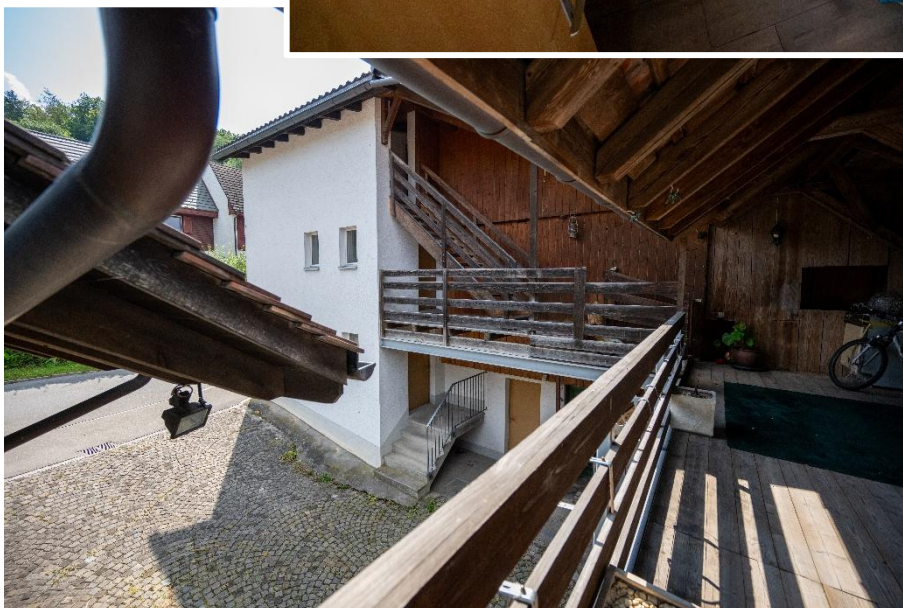
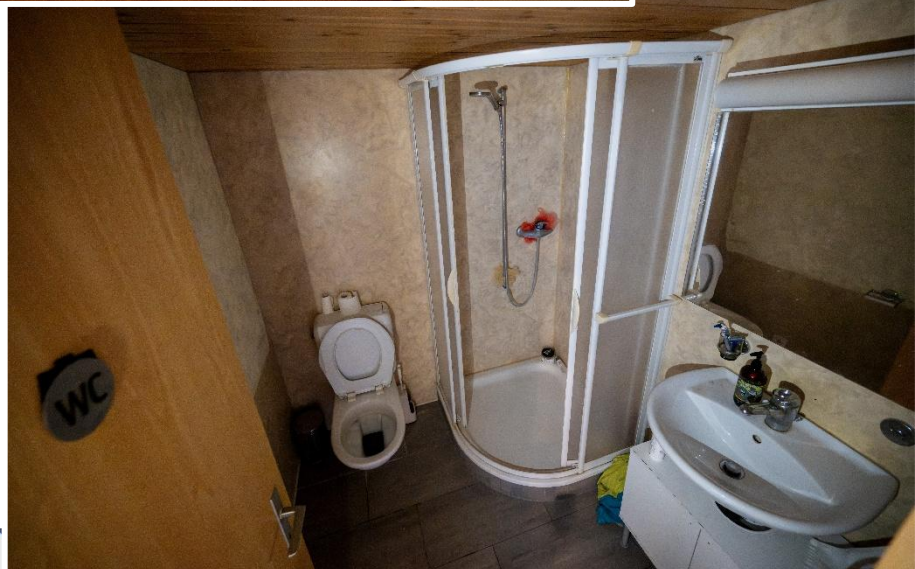


Essbereich
Einliegerwohnung



Zimmer
Einliegerwohnung

Badezimmer
Einliegerwohnung



Wohnungseingänge



Waschküche mit einem Kellerraum

Badezimmer neben Waschküche

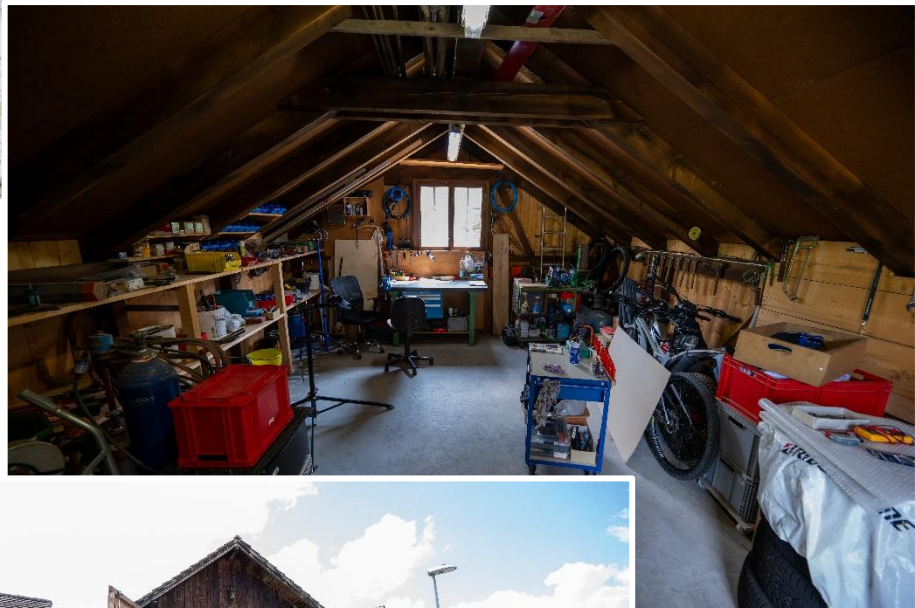


Heizung im Keller



Garage

Werkstatt



Hocheinfahrt

Hauptraum Scheune
(älteres Foto)

