

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Bauernhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude

Hasenacherstrasse 77
8626 Ottikon

Auf einen Blick



Objekt	Nordwestseitig angebautes 4.5-Zimmer Bauernhaus mit 2.5-Zimmer Einliegerwohnung, total ca. 190 m ² Wohnfläche, freistehendes Werkstatt- und Garagengebäude sowie grosszügiger Umschwung
Adresse	Hasensacherstrasse 77, 8626 Gossau (Google.com)
Grundstück	2'738 m ²
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	8625 Gossau
Steuerfuss	117 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 2'030'000.-

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt befindet sich rund vier Kilometer südöstlich des Zentrums von Gossau, zwischen den Weilern Brüscheid und Hellberg, in einer naturnahen und ländlich geprägten Umgebung. Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe sowie die Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten aus.

Die Gemeinde Gossau liegt im oberen Glatttal zwischen Wetzikon und der Forch und verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Ihr vielseitiger Charakter wird durch den lebendigen Hauptort sowie die idyllischen Aussenwachen und Weiler Bertschikon, Grüt, Ottikon, Herschmettlen, Hellberg und Brüscheid geprägt.

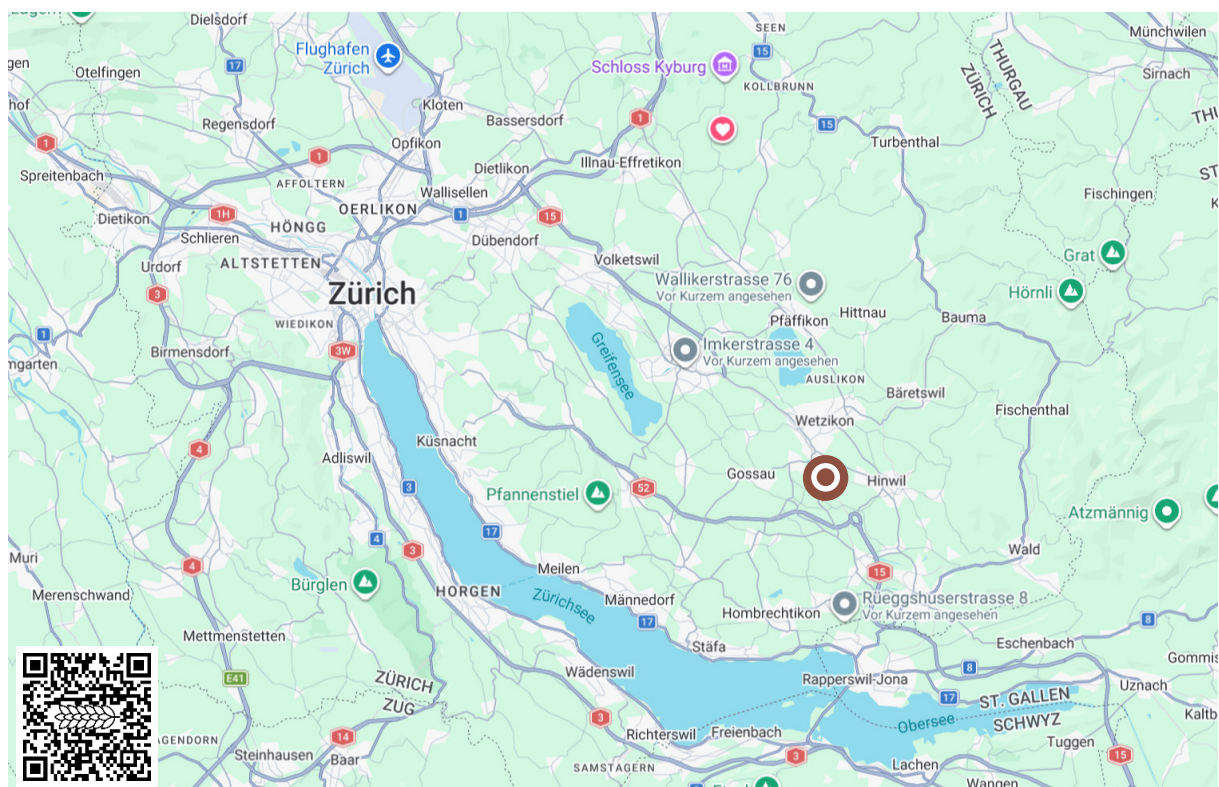
Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind in Gossau und Bubikon vorhanden. Lokale Fachgeschäfte für grössere Einkäufe befinden sich in den Städten Wetzikon, Hinwil, Rapperswil-Jona und Uster. Kindergarten und Primarstufe werden im rund 1.5 km entfernten Ottikon und die Oberstufe in Gossau angeboten.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Brüscheid» befindet sich rund 300 m vom Verkaufsobjekt. Die Buslinie 883 verkehrt stündlich nach Wetzikon und Bubikon.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	25 km	35 min.	32 min.
Rapperswil-Jona	11 km	18 min.	32 min.
Zürich Flughafen	30 km	28 min.	55 min.
Autobahnanschluss Hinwil «A52/A15»	2.5 km	3 min.	



Grundstück



Grundstück

Kat. Nr. 6281

2'738 m²

Landwirtschaftszone

Bauernhaus Vers. Nr. 12



Das im Jahr 1810 erbaute, nordwestlich angebaute 4.5-Zimmer-Bauernhaus besticht durch seinen charmananten Charakter und eine separate 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung, die bequem über eine Aussentreppe erreichbar ist. Das Objekt wurde zwischen 1973 und 1981 umfassend saniert. Es präsentiert sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand und bietet idealen Raum für individuelle Modernisierungen.

Bauernhaus

- 4.5-Zimmer Wohnung mit 2.5-Zimmer Einliegerwohnung
- Total ca. 190 m² Wohnfläche
- Max. 2.40 m Raumhöhe

Raumprogramm 4.5-Zimmer Wohnung

- Keller mit Aussenzugang (EG)
- Eingang/Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, WC und Lavabo, Waschküche mit Aussenzugang (EG)
- Drei Zimmer, Bad mit Dusche, Doppellavabo und WC (OG)

Raumprogramm 2.5-Zimmer Einliegerwohnung

- Vorraum/Eingang über Aussentreppe, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Bad mit Lavabo und WC (1. + 2. DG)

Gebäudetechnik

- Ölheizung (9'300 l Tank), Wärmeverteilung via Radiatoren
- Zwei Elektroboiler 300 + 150.Lt.
- Holzfenster, Doppelverglasung
- Sodbrunnen vor dem Wohnhaus
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung
- Glasfaseranschluss

GVZ-Angaben

Baujahr	1810
Kubatur	781 m ³
Versicherungswert	CHF 850'000.-

Werkstattgebäude, Vers. Nr. 8



Das Werkstattgebäude stammt aus dem Jahr 1850 und erstreckt sich über zwei Nutzungsebenen (Erd- und Obergeschoss). Das Erdgeschoss bietet vielseitig nutzbare Flächen und umfasst eine ehemalige Schreinerei sowie eine ehemalige Schlosserei mit separatem WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Lagerraum, den Heizungsraum mit Öltank und Brenner sowie einen offenen Unterstand. Ein gemütlicher, überdachter und geschlossener Sitzplatz mit Cheminée schafft zusätzlichen Aufenthaltsraum und lädt zum Verweilen ein. Im Obergeschoss befindet sich ein grosszügiger Dachstock mit einem abgeschlossenen Zimmer. Das Gebäude ist an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz angeschlossen.

Werkstattgebäude

- 266 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- max. 3 m Deckenhöhe (EG)

GVZ-Angaben

Baujahr	1850
Kubatur	1'318 m ³
Versicherungswert	CHF 615'318.-

Garagengebäude, Vers. Nr. 2393



Das im Jahr 1984 erbaute Garagengebäude erstreckt sich über zwei Nutzungsebenen (Erd- und Obergeschoss). Im Erdgeschoss befindet sich eine grosszügige Doppelgarage mit Platz für zwei Personenvagen. Das Obergeschoss ist über eine Aussentreppe bequem erreichbar und bietet einen grossen Lagerraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet.

Garagengebäude

- 56 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Etagen
- max. 2.40 m Deckenhöhe

GVZ-Angaben

Baujahr	1984
Kubatur	180 m ³
Versicherungswert	CHF 120'600.-

Impressionen



Wohnzimmer, 4.5-Zimmer Bauernhaus (Erdgeschoss)



Wohnküche, 4.5-Zimmer Bauernhaus (Erdgeschoss)



Eingangsbereich/Treppenaufgang, 4.5-Zimmer Bauernhaus (Erdgeschoss)



Schlafzimmer, 4.5-Zimmer Bauernhaus (Obergeschoss)



Küche, 2.5-Zimmer Einliegerwohnung (1. Dachgeschoss)



Geschlossener Sitzplatz mit Cheminée in Werkstattgebäude

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 die 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 zuständig.

Bäuerliches Bodenrecht

Die Grundstücke Kat.-Nr. 6281 untersteht nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und kann bewilligungsfrei 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).

Gewässerschutzbereich

Das Verkaufsobjekt liegt sich gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au (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).

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Gemäss *Schutzanordnung Natur und Landschaft* vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) befindet sich das Verkaufsobjekt in der Landschaftsschutzzone III B. Es sind die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Drumlinlandschaft vom 13 März 1998 zu beachten (Quelle: GIS Kt. ZH).

Kommunales Inventarobjekt

Das Bauernhaus Vers. Nr. 12 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Gossau aufgeführt. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe sind auf ein konkretes Projekt hin und unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzmassnahmen (Schutzverfügung oder verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag) im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Bauernhaus mit Einliegerwohnung verfügt aktuell über eine Wohnfläche von insgesamt rund 190 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.

Das freistehende Garagengebäude kann wie bisher zu Lager- und Einstellzwecken für Fahrzeuge genutzt werden. Gleiches gilt für das Werkstattgebäude, das weiterhin als Werkstatt sowie zu Lager- und Einstellzwecken genutzt werden kann.

Bezugstermine

Über die 2.5-Zimmer Einliegerwohnung besteht ein Mietvertrag, welche unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März und September, aufgelöst werden kann. Das 4.5-Zimmer Bauernhaus sowie die beiden Nebengebäude können nach Vereinbarung übernommen 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 Verkäufer-schaft 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 bis Freitag, 25. September 2026 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 2'030'000.-

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 Zuspuch 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 76 Pfäffikon ZH