

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

Furtstrasse 22
8335 Hittnau

Auf einen Blick



Objekt	Freistehendes Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
Adresse	Furtstrasse 22, 8335 Hittnau (Google.com)
Grundstück	Teil von Kat. Nr. 1635 (neu Kat. Nr. 4334), ca. 2'600 m ²
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	8335 Hittnau
Steuerfuss	113 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 1'050'000.-

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt befindet sich zwischen Oberhittnau und Pfäffikon, rund zwei Kilometer südwestlich des Hittnauer Dorfsentrums. Die charmante Gemeinde im Zürcher Oberland verbindet einen lebendigen Dorfcharakter perfekt mit der Ruhe einer intakten Natur. Rund 3'970 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen hier eine aussergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die weiten Grünflächen und Wälder sowie der Pfäffikersee laden zu ausgiebigen Freizeitaktivitäten zu Land und zu Wasser ein. Ein besonderes Highlight für Sportbegeisterte ist der nahegelegene, renommierte Golf & Country Club Hittnau. Wer die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe, einem aktiven Vereinsleben und erstklassigen Naherholungsmöglichkeiten sucht, wird sich hier rundum wohlfühlen.

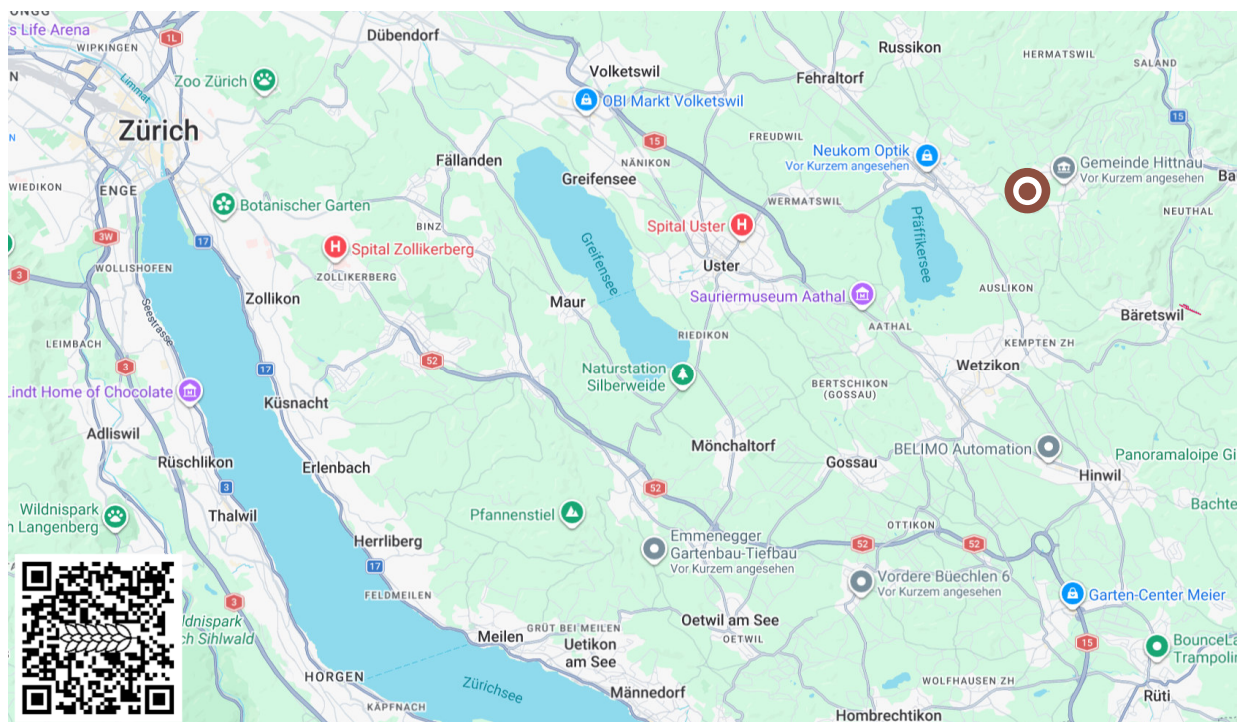
Infrastruktur und Schulen

Für den täglichen Bedarf bietet Hittnau gute Einkaufsmöglichkeiten direkt im Dorf. Grössere Besorgungen und ausgiebige Shoppingtouren lassen sich bequem in den nahegelegenen Zentren Pfäffikon, Wetzikon und Uster erledigen. Alle Schulstufen werden in Hittnau angeboten.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Hittnau Furt» befindet sich rund 100 m vom Verkaufsobjekt entfernt. Die Buslinie 837 verkehrt während den Stosszeiten im Halbstundentakt zum Bahnhof Pfäffikon.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	28 km	34 min.	34 min.
Winterthur	20 km	30 min.	32 min.
Zürich Flughafen	27 km	25 min.	39 min.
Autobahnanschluss «A15 Uster Nord»	8 km	10 min.	



Grundstück



Grundstück

Teil von Kat. Nr. 1635 (neu Kat. Nr. 4334)
ca. 2'600 m²
Landwirtschaftszone

Zweifamilienhaus Vers. Nr. 758



Das im Jahr 1892 erbaute, freistehende Zweifamilienhaus umfasst eine 4.5-Zimmer-Wohnung sowie eine 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 190 m². Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und weist Sanierungsbedarf auf.

Wohngebäude

- 2 Wohneinheiten
- Total 190 m² Wohnfläche
- Max. 2.45 m Raumhöhe

Raumeinteilung Allgemein

- Doppelgarage, vier Kellerräume, Luftschuttkeller, Treppenaufgang (EG)

Raumeinteilung 3.5-Zimmer Wohnung

- Eingang, Bad mit Dusche, WC und Lavabo, Zimmer, Küche, Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Balkon (OG)
- Zimmer, Estrich (DG)

Raumeinteilung 4.5-Zimmer Wohnung

- Eingang, Flur, Küche, WC mit Lavabo, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Zimmer, Bad mit Dusche, Wanne und Lavabo (OG)

Gebäudetechnik

- Elektrospeicheröfen, keine Zentralheizung, Kachelofen mit küchenseitiger Einfeuerung
- Elektroboiler 300 lt.
- Doppelverglasung, teils Isolierverglasung (Baujahr 1990)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Kein Anschluss an öffentliche Abwasser Versorgung (Kostenschätzung liegt nicht vor, Anschlussgebühr der Gemeinde entspricht 1.20% der Gebäudeversicherungssumme)

GVZ-Angaben

Baujahr	1892
Kubatur	1'228 m ³
Versicherungswert	CHF 990'000.-

Nebengebäude, Vers. Nr. 760



Das im Jahr 1947 errichtete Nebengebäude umfasst eine voll nutzbare Ebene im Erdgeschoss sowie einen extern über eine Leiter zugänglichen Lagerraum im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen weiteren Lagerraum, den ehemaligen Schweinestall und eine Einzelgarage. In der Garage befindet sich die elektrisch betriebene Pumpe für die Quellwassernutzung. Wasserschluss ist nicht vorhanden.

Nebengebäude

- 77 m² Gebäudegrundfläche
- Max. Raumhöhe 2.0 m
- Einfahrtshöhe 1.90 m

GVZ-Angaben

Baujahr	1947
Kubatur	179 m ³
Versicherungswert	CHF 54'870.-

Impressionen



Wohnzimmer, 4.5-Zimmer Wohnung (1. Obergeschoss)



Küche, 4.5 Zimmer Wohnung (1. Obergeschoss)



Wohnzimmer mit Kachelofen, 3.5-Zimmer Wohnung (1. Obergeschoss)



Küche, 3.5-Zimmer Wohnung (1. Obergeschoss)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau 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.

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 befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte in keinem relevanten Gewässerschutzbereich (Quelle: GIS Kt. ZH).

Naturgefahren

Gemäss *Gefahrenkartierung Naturgefahren* vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) besteht keine Gefährdung für Hochwasser und Massenbewegungen (Quelle: GIS Kt. ZH).

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Das Verkaufsobjekt befindet sich nicht im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmalschutz

Das Zweifamilienhaus Vers. Nr. 758 sowie das Nebengebäude Vers. Nr. 760 sind nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Hittnau aufgeführt.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Zweifamilienhaus Vers. Nr. 758 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 190 m². Eine Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um 60 % ist im Grundsatz bewilligungsfähig. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und das zulässige Erweiterungsmass sind auf ein konkretes Projekt hin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Das Nebengebäude Vers. Nr. 760 kann für (hobby-)landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

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

Bezugstermin

Das Verkaufsobjekt kann 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 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 bis **Donnerstag, 15. Oktober 2026** eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis **CHF 1'050'000.-**

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