

Walter Jucker AG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

Feissistrasse 20
8608 Bubikon

Auf einen Blick



Objekt	Ostseitig angebautes Zweifamilienhaus mit freistehenden Nebengebäuden
Adresse	Feissistrasse 20, 8608 Bubikon (Google.com)
Grundstücke	Kat. Nr. 3813, 522 m ² Kat. Nr. 3814, 316 m ²
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	8608 Bubikon
Steuerfuss	118 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 1'290'000.00

Lage und Gemeinde

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Gebiet zwischen Gossau und Bubikon, rund zwei Kilometer nordwestlich des Dorfkentrums von Bubikon. Die Gemeinde Bubikon liegt im Zürcher Oberland und zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus ländlicher Umgebung, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit aus. Die Gemeinde bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu regionalen Zentren.

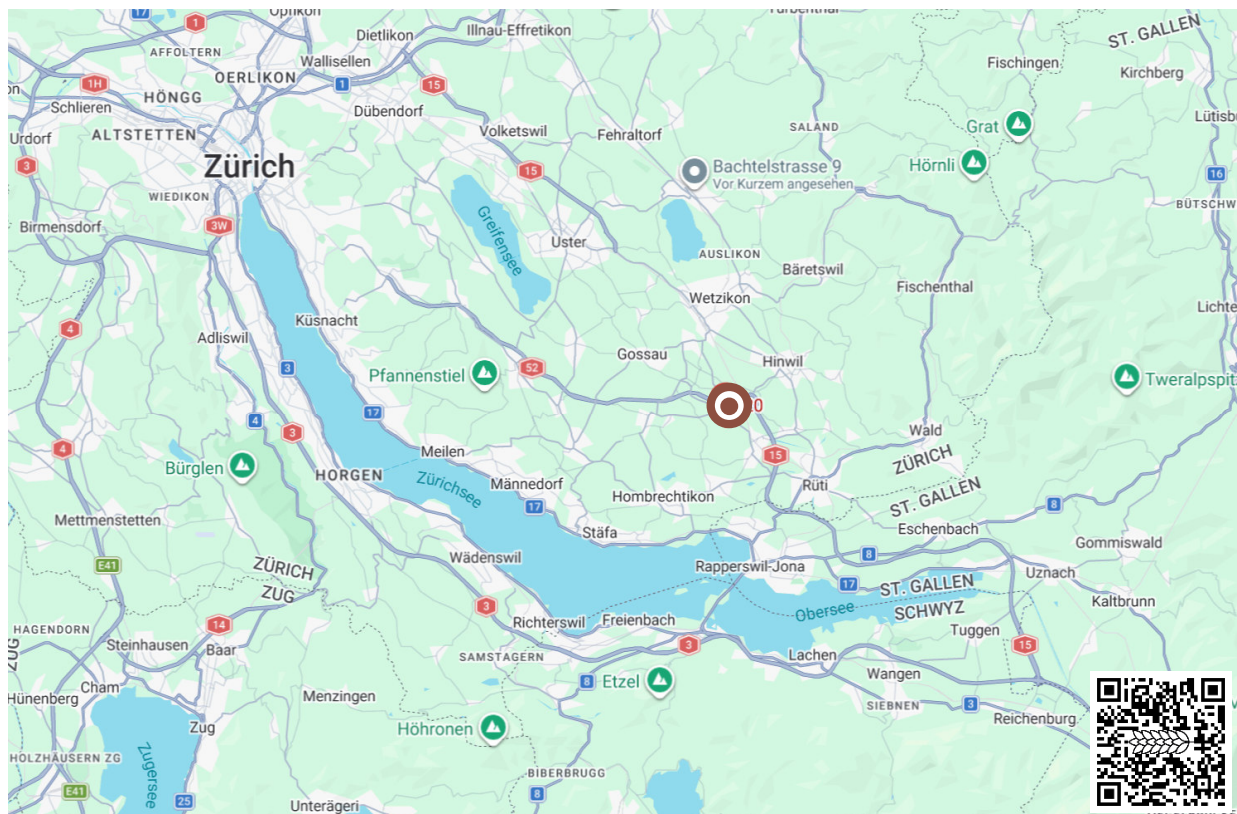
Infrastruktur und Schulen

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Bubikon, Wetzikon, Hinwil und Jona-Rapperswil. Kindergarten, Primarschule sowie die Oberstufe können in Bubikon besucht werden.

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle «Herschmettlen» befindet sich rund 700 m vom Verkaufsobjekt entfernt. Die Buslinie 883 verkehrt zum Bahnhof Bubikon.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	25 km	39 min.	28 min.
Rapperswil	10 km	16 min.	17 min.
Zürich Flughafen	32 km	30 min.	51 min.
Autobahnanschluss «A52 Ottikon»	2.3 km	5 min.	



Grundstücke



Grundstücke

- Kat. Nr. 3813 / Grundstücksfläche 522 m² / Garage mit Garten- und Gerätehaus Vers. Nr. 359
- Kat. Nr. 3814 / Grundstücksfläche 316 m² / Zweifamilienhaus Vers. Nr. 354
- Landwirtschaftszone

Zweifamilienhaus Vers. Nr. 354



Das 1833 erbaute, ostseitig angebaute Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 210 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen: eine 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss sowie eine 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Die Bausubstanz weist dem Alter und Baujahr des Gebäudes entsprechend gewissen Sanierungsbedarf auf.

Wohngebäude

- 2 Wohneinheiten
- Total 210 m² Wohnfläche
- Max. 2 m Raumhöhe

Raumeinteilung 3.5-Zimmer-Wohnung EG

- Keller mit Aussenzugang, Heizungsraum mit Öltanks (UG)
- Eingang, Korridor, Wohnzimmer, Küche mit Esszimmer, Nebenraum, Bad mit Wanne, WC und Lavabo (EG)

Raumeinteilung 4-Zimmer-Wohnung OG/DG

- Eingang, Korridor, Treppe, Nebenraum (EG)
- Korridor, Treppe, zwei Zimmer, Bad mit Wanne, WC und Lavabo, Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer (OG)
- Dachzimmer, Estrich (DG)

Gebäudetechnik

- Oelzentralheizung mit 2 x 2'000 lt. Tanks (Baujahr 2019), Kachelofen mit küchenseitiger Einfeuerung, Wärmeverteilung via Kachelofen und Radiatoren
- Zwei Elektroboiler 140 lt. und 200 lt.
- Fenster teils Kunststoff-, teils Holz-Aluminium Isolierverglasung (Jahrgang 2000)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung (Baujahr 1995)
- Swisscom Glasfaseranschluss

GVZ-Angaben

Baujahr	1833
Kubatur	772 m ³
Versicherungswert	CHF 812'627

Garage mit Garten- und Gerätehaus, Vers. Nr. 359



Die im Jahr 1981 errichtete Garage umfasst eine Einzelgarage mit elektrischem Garagentor, eine Werkstatt/Einstellraum sowie einen Geräteschopf. Der Sitzplatzüberdachung stammt von 1996. Das Garten- und Gerätehaus wurde 2002 neu erstellt. Wasser- und Stromanschlüsse sind vorhanden.

Nebengebäude

- 70 m² Gebäudegrundfläche
- Einfahrtshöhe Garage 2.18 m

• GVZ-Angaben

Baujahr	1981
Kubatur	252 m ³
Versicherungswert	CHF 104'446.-

Impressionen



Wohnzimmer mit Kachelofen, 3.5-Zimmer Wohnung (Erdgeschoss)



Küche, 3.5 Zimmer Wohnung (Erdgeschoss)



Badezimmer, 3.5-Zimmer Wohnung (Erdgeschoss)



Küche, 4-Zimmer Wohnung (Obergeschoss)



Küche und Esszimmer, 4-Zimmer Wohnung (Obergeschoss)



Zimmer mit Zugang zum Balkon, 4-Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzonen. 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)

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

Gewässerschutzbereich

Die Verkaufsobjekte befinden sich gemäss Gewässerschutzkarte in keinem relevanten Gewässerschutzbereich (Quelle: GIS Kt. ZH).

Naturgefahren

Gemäss *Gefahrenkartierung Naturgefahren* vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) befinden sich die Verkaufsobjekte ausserhalb des Untersuchungsperimeters (Quelle: GIS Kt. ZH).

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Die Verkaufsobjekte befinden sich in der Schutzzone IIIA (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmalschutz

Das Zweifamilienhaus Vers. Nr. 354 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Bubikon aufgeführt. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe sind auf ein konkretes Projekt hin sowie unter Berücksichtigung allfälliger Schutzmassnahmen (Schutzverfügung oder verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag) im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Zweifamilienhaus Vers. Nr. 354 verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 210 m². Eine Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um 60 % wäre im Grundsatz bewilligungsfähig. Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und das zulässige Erweiterungsmass sind auf ein konkretes Projekt hin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Die Garage mit Garten- und Gerätehaus Vers. Nr. 359 kann für zu Einstell- und Lagerzwecke genutzt werden.

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

Bezugstermin

Die Verkaufsobjekte 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, 27. November 2026** eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis CHF 1'290'000.00

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 Zuspriech 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