Walter Jucker AG
LANDWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG



Bahnwärterhaus mit Umschwung

Schwändistrasse 15
8620 Wetzikon

Auf einen Blick



Objekt	Freistehendes 4.5-Zimmer Wohnhaus (ehemaliges Bahnwärterhaus) mit Umschwung
Adresse	Schwändistrasse 15, 8620 Wetzikon (Google.com) (Zufahrt über Rapperswiler- und Schwändistrasse bei Wildbachgarage und Hotel Swiss Star)
Grundstück	Kat. Nr. 3932, 817 m^2
Zone	Landwirtschaftszone
Gemeinde	8620 Wetzikon
Steuerfuss	119 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	CHF 890'000.00

Lage und Gemeinde

Das ehemalige Bahnwärterhäuschen liegt rund zwei Kilometer südlich des Stadtzentrums von Wetzikon, direkt an der Bahnlinie Richtung Hinwil. Wetzikon, im Zürcher Oberland, überzeugt durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen perfekt mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer guten S-Bahn-Anbindung und besten Verbindungen zu den regionalen Zentren.

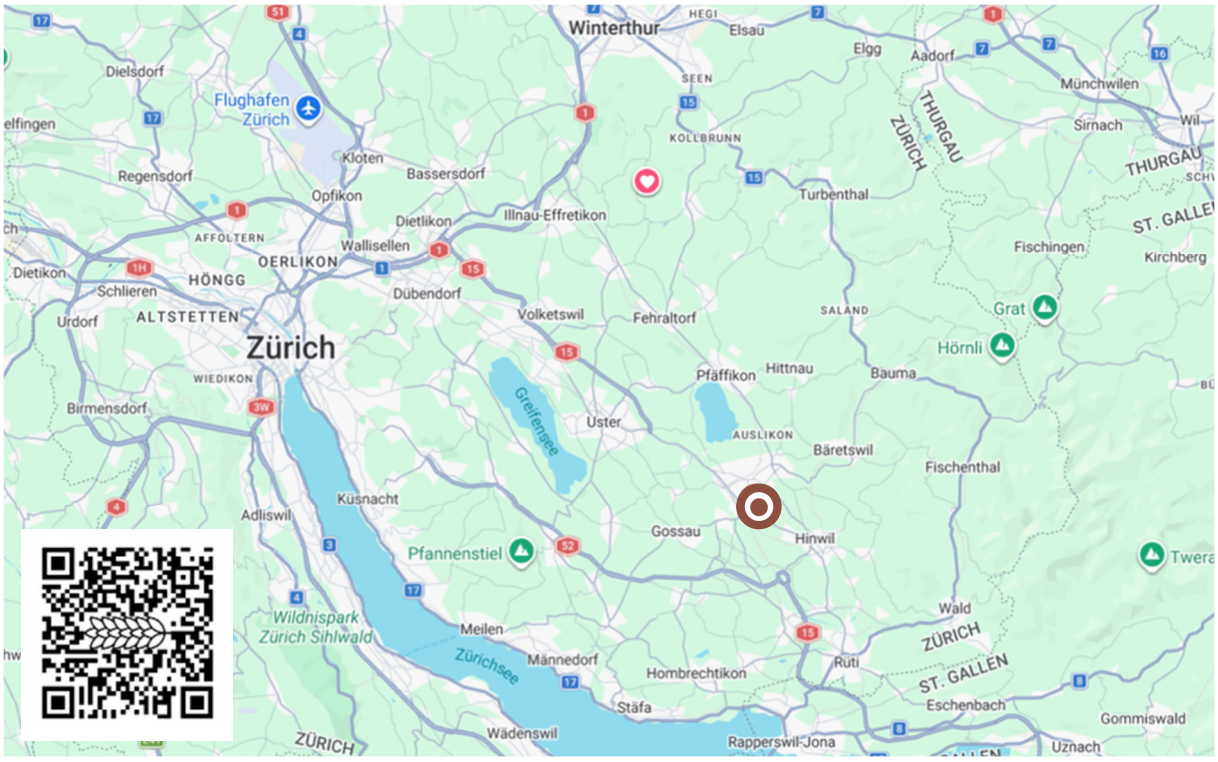
Infrastruktur und Schulen

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

Distanzen und öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Wetzikon befindet sich rund 1.4 km vom Verkaufsobjekt entfernt.

Destination	Distanz	Auto	ÖV
Zürich	28 km	44 min.	22 min.
Rapperswil	14 km	27 min.	22 min.
Zürich Flughafen	31 km	38 min.	40 min.
Autobahnanschluss «A15 Hinwil»	4.3 km	10 min.	
Autobahnanschluss «A15 Uster»	9.2 km	17 min.	



Grundstück



Grundstück

Kat. Nr. 3932
817 m²
Landwirtschaftszone

Bahnwärterhaus Vers. Nr. 1569



Das im Jahr 1870 erbaute, ehemals als Bahnwärterhaus genutzte Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 85 m², verteilt auf zwei Etagen. Seit dem Jahr 2000 wurde das Objekt laufend und sorgfältig unterhalten sowie regelmässig renoviert. Es präsentiert sich heute in einem guten und gepflegten Zustand.

Wohngebäude

- 4.5-Zimmer Wohnhaus
- ca. 85 m² Wohnfläche
- Max. 2.3 m Raumhöhe

Raumeinteilung

- Zwei Keller mit Aussenzugang (UG)
- Eingang, Korridor, Treppe, Waschküche, separates WC, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer (EG)
- Korridor, Treppe, zwei Zimmer, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Lavabo (OG)

Gebäudetechnik

- Luftwärmepumpe (Baujahr 2025), Holzofen mit küchenseitiger Einfeuerung, Wärmeverteilung via Kachelofen und Radiatoren
- Elektroboiler 300 lt. (Baujahr 2011)
- 2-fach Isolierverglasung (Jahrgang 2005/2010)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung, Leitungen werden seitens Gemeinde im November 2026 saniert.
- Kein Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung, Anschluss erfolgt im Jahr 2027, Kostenschätzung ca. CHF 40'000.- zzgl. Anschlussgebühr (Angaben ohne Gewähr).
- Glasfaseranschluss vorhanden

GVZ-Angaben

Baujahr	1870
Kubatur	405 m³
Versicherungswert	CHF 549’141.00

Impressionen



Esszimmer (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



Zimmer (Obergeschoss)



Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank (Obergeschoss)



Keller (Untergeschoss)

Rechtliches und Nutzungsmöglichkeiten

Raumplanungsrecht

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon 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)

Das Verkaufsobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Ein südwestlicher Streifen von rund 80 m^2 entlang der Bahnschiene befindet ist jedoch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: GIS Kt. ZH).

Gewässerschutzbereich

Das Verkaufsobjekt befindet 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

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der Drumlinlandschaft des Zürcher Oberlands (Quelle: GIS Kt. ZH).

Denkmalschutz

Das Verkaufsobjekt Vers. Nr. 1569 ist nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Wetzikon aufgeführt.

Nutzungsmöglichkeiten

Das 4.5-Zimmer Bahnwärterhaus Vers. Nr. 1569 verfügt aktuell über eine anrechenbare Wohnfläche von rund 85 m². Eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche ist im Grundsatz denkbar. Das konkret zulässige Erweiterungsmass sowie die hierfür erforderlichen baulichen Eingriffe sind anhand eines konkreten Projekts zu bestimmen und im Rahmen eines entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Nebenbauten/Umgebung

Für sämtliche Nebenbauten liegt keine baurechtliche Bewilligung vor.

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

Bezugstermine

Das Verkaufsobjekt kann ab Frühjahr 2027 oder 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 Ver-käuferschaft 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 **Mittwoch, 23. Dezember 2026** eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 76
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufsrichtpreis **CHF 890'000.00**

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 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