VERKAUF 5.5-ZIMMER BAUERNHAUS · ZWILLIKERSTRASSE 13A · 8913 OTTENBACH

WOHNEN MIT GESCHICHTE

PHINELES

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

WILLKOMMEN ZUHAUSE

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

EXPOSÉ

PHINELES

04 AUF EINEN BLICK

05 DAS BAUERNHAUS

07 ERNEUERUNGEN

08 GUT ZU WISSEN

09 LAGE

10 IM WEIDPARK

11 UMGEBUNG & BEGRÜNUNG

12 GRUNDRISSE EG | 1. OG

13 GRUNDRISSE DG | UG

14 IMPRESSIONEN INNEN

15 IMPRESSIONEN AUSSEN

16 GRUNDBUCH & RECHTLICHES

17 KAUFPROZESS

18 KONTAKT

19 DISCLAIMER

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

AUF EINEN BLICK

PHINELES

ADRESSE
Zwillikerstrasse 13a | 8913 Ottenbach

GRUNDSTÜCK
Teil von Kat.-Nr. 1679 (485 m²), künftige Parzelle ca. 252 m² (Schätzung).
Definitive Fläche gemäss Mutationsplan

LIEGENSCHAFT
Historisches Bauernhaus im Quartier Weidpark, einseitig angebaut (DEFH), Baujahr 1877, erneuert 2015 und 2022

RAUMPROGRAMM
5.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus mit drei Wohngeschossen

WOHNFLÄCHE
ca. 185 m² Wohnfläche (EG, 1. OG und DG) zzgl. 30 m² Waschen und Keller im UG

AUSSENFLÄCHE
Privater Kiesplatz, ca. 60 m², mit altem Ziehbrunnen

GEMEINDE
Einwohnerzahl ca. 3'000 | Steuerfuss 115 % (2026, ohne Kirchensteuer)

ABSTELLPLÄTZE
2 Aussenparkplätze sowie Mitbenützung eines Besucher-PP (Dienstbarkeit)

ENTSORGUNG
Mitbenützung Containerplatz auf der Parzelle (Dienstbarkeit)

WÄRME | ENERGIE
Erdsonden-Wärmepumpe (auch für 13b), Photovoltaikanlage sowie BWT-Enthärtungsanlage (2022)

MIETVERHÄLTNIS
Das Objekt ist derzeit unbefristet vermietet. Der Mietvertrag geht auf die Käuferschaft über.

BEZUG
Nach Vereinbarung und unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses

VERKAUFSPREIS
CHF 1'500'000.–
inkl. 2 Aussenparkplätze

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

DAS BAUERNHAUS

ERDGESCHOSS

Das 1877 erbaute Bauernhaus mit seiner charakteristischen Fachwerkfassade bildet zusammen mit dem neu erstellten Scheunenteil an der Zwillikerstrasse 13b ein Doppel-Einfamilienhaus. Über die Aussentreppe gelangt man ins Entrée, von wo sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 36 m² öffnet. Sichtbare Holzbalken, Eichenparkett und ein Cheminée verleihen dem Raum einen besonderen Charme. Direkt angrenzend befinden sich die moderne Küche mit 14.5 m² sowie ein separates Gäste-WC.

1. OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer mit Laminatboden und einer Fläche von 20.0 m², 12.5 m² und 10.5 m². Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Doppellavabo ausgestattet.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

GROSSZÜGIGES WOHNEN

DACHGESCHOSS

Unter dem offenen, historischen Dachstuhl befindet sich das rund 60 m² grosse Dachzimmer mit Eichenparkett und modernen VELUX-Dachflächenfenstern. Der vielseitig nutzbare Raum eignet sich ideal als Studio, Büro, Spielzimmer oder Gästebereich. Im Rahmen der Sanierung 2022 wurde das Dach vollständig erneuert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

UNTERGESCHOSS

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet einen kleinen Kellerraum sowie einen Wasch- und Veloraum mit Waschmaschine und Tumbler. Ein separater Aussenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Technikraum wird gemeinsam mit dem Hausteil 13b genutzt; die Nutzung ist durch eine Dienstbarkeit geregelt.
Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine 2022 installierte Erdsonden-Wärmepumpe, die sich im Bauernhaus befindet und auch den Hausteil 13b versorgt. Die Wärmeverteilung im Haus erfolgt über Radiatoren.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

ERNEUERUNGEN

2015 KÜCHE, BÄDER, FENSTER

Die Küche wurde erneuert, die Nasszellen (Bad und WC) wurden saniert und sämtliche Fenster durch schallisolierende Fenster mit Zweifachverglasung ersetzt (ausgenommen Dachflächenfenster und Eingangstüre, diese wurden 2022 erneuert).

2022 DACHSANIERUNG

Komplette Dachsanierung durch einen Zimmermann inklusive neuer Dachflächenfenster und neuer Wärmedämmung. Zudem wurden die Eingangstüre sowie das Metallvordach über dem Eingang neu erstellt.

2022 HAUSTECHNIK

Installation einer neuen CTA-Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser inklusive neuem Boiler und erneuerter Leitungsführung. Ergänzt wird die Haustechnik durch eine neue Photovoltaikanlage sowie eine BWT-Wasserenthärtungsanlage.

2022 UMGEBUNG

Neugestaltung der Aussenanlage mit Kiesplatz, Parkierungsflächen und Containerplatz. Eibenhecken und Bodendecker sorgen für eine ansprechende Begrünung. Eine schattenspendende Ahornbepflanzung sowie ein Wasseranschluss im Aussenbereich ergänzen die Umgebungsgestaltung. Gegenüber dem Nachbarhaus setzen bepflanzte Eternitgefässe zusätzliche Akzente.

2023 UNTERGESCHOSS

Erste gezielte Massnahmen zur Reduktion der Feuchtigkeit in den Kellerwänden: Eine Wand wurde mittels Injektionsverfahren abgedichtet, zudem wurden Teilbereiche des Kellerbodens abgedichtet.

FASSADE

Die historische Fachwerkfassade blieb weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten. Im Zuge der Erneuerungsarbeiten wurden Teilbereiche neu gestrichen. Das neue Metallvordach wurde als detailgetreue Nachbildung des ursprünglichen Vordachs ausgeführt.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

GUT ZU WISSEN

UNTERGESCHOSS

Wie bei historischen Bauernhäusern üblich, weisen die Kellerwände teilweise Feuchtigkeit auf. 2023 wurden erste gezielte Massnahmen umgesetzt (Injektionsabdichtung einer Wand, Abdichtung von Teilbereichen des Kellerbodens). Je nach Nutzung können weitere Massnahmen sinnvoll sein. Über den Zustand des Untergeschosses inklusive der Bodenbeläge informiere ich Sie gerne im persönlichen Gespräch. Die vorhandenen Fachberichte stehen bei konkretem Interesse zur Verfügung.

ZUSTAND

Dank der Erneuerungen in den Jahren 2015 und 2022 präsentieren sich das Dach, die Fenster und die Haustechnik in einem guten bis neuwertigen Zustand. Die im Jahr 2022 neu gestaltete Umgebung ist sehr gepflegt und überzeugt durch ihre ansprechende Gestaltung.
Die historische Fachwerkfassade blieb weitgehend erhalten. Das Dach wurde 2022 neu gedämmt; Fassade und Kellerwände entsprechen nicht dem heutigen Dämmstandard. Die Raumhöhen sind charakteristisch für ein historisches Bauernhaus und unterstreichen den ursprünglichen Charme der Liegenschaft.

MIETVERHÄLTNIS

Das Bauernhaus ist derzeit unbefristet vermietet. Mit der Eigentumsübertragung geht das bestehende Mietverhältnis gemäss Art. 261 OR auf die Käuferschaft über.
Der anonymisierte Mietvertrag sowie Angaben zum Mietzins werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.
Die Phineles Immobilien GmbH ist mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt. Das bestehende Verwaltungsmandat endet mit der Eigentumsübertragung.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

ZUHAUSE IM KNONAUERAMT

Ottenbach liegt im sonnigen Knonaueramt, eingebettet zwischen dichten Wäldern und weiten Feldern. Ob eine erfrischende Abkühlung in der Reuss, eine morgendliche Joggingrunde entlang grüner Wiesen oder eine kleine Wanderung auf dem Ämtlerweg – das weitläufige Naherholungsgebiet bietet jedem Bewohner die nötige Ruhe und Erholung.

Der lebendige Dorfplatz mit Lebensmittelladen sowie der beliebte Treffpunkt im Albis Beck sind in nur wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Eine Metzgerei und ein idyllischer Bio-Bauernhof mit Hofladen ergänzen das lokale Angebot. Für grössere Einkäufe oder zusätzliche Dienstleistungen bieten sich Affoltern am Albis oder das benachbarte Obfelden an.

DISTANZEN

BUSHALTESTELLE	**ca. 125 m**
VOLG EINKAUF	**ca. 370 m**
KINDERGARTEN | PRIMARSCHULE	**ca. 2 Min. zu Fuss**
AUTOBAHN A4 AFFOLTERN	**ca. 2.5 km**
ZUG | ZÜRICH | LUZERN	**ca. 20 | 25 | 35 Min.**

Familien profitieren nebst dem Kindergarten und der Primarschule auch von der Kita, dem Hort und der Spielgruppe, welche sich alle auf dem grosszügigen Schulareal befinden.

Die 30er-Zone sorgt für Sicherheit, während die Kinder ihre Energie auf Spielplätzen, im schuleigenen Schwimmbad oder in der kleinen Bibliothek ausleben können.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

IM WEIDPARK

VON DER PFERDEWEIDE ZUM QUARTIER

Wo sich früher rund um das Bauernhaus an der Zwillikerstrasse eine Pferdeweide erstreckte, ist das kleine, attraktive Wohnquartier Weidpark entstanden. In den Jahren 2021 und 2022 wurden hier fünf moderne Einfamilienhäuser in gehobenem Ausbaustandard realisiert, entworfen von Architekten Horcher GmbH aus Luzern. Die grosszügigen Neubauten mit Erdsondenheizung und hochwertigem Innenausbau fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und verleihen dem Quartier einen gepflegten, zeitgemässen Charakter.

DAS BAUERNHAUS BLEIBT

Im Zuge der Überbauung wurde das historische Bauernhaus aus dem Jahr 1877 bewusst erhalten und 2022 sanft saniert. Anstelle der ehemaligen Scheune entstand ein Neubau in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild – der heutige Hausteil 13b. So entstand eine gelungene Verbindung von historischer Bausubstanz und zeitgemässem Wohnen. Auch die Umgebung wurde sorgfältig gestaltet und harmonisch an die bestehende Überbauung angepasst. Das Bauernhaus fügt sich dadurch stimmig in die gepflegte und familienfreundliche Nachbarschaft ein.

DAS QUARTIER

LIEGENSCHAFTEN	**5 EFH | 1 DEFH**
NEUBAUTEN	**2021/2022**
HAUSTEIL 13B (SCHEUNE)	**2022**
HAUSTEIL 13A (BAUERNHAUS)	**1877/2022**
UMGEBUNG	**2022**

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

UMGEBUNG & BEGRÜNUNG

PHINELES

AUSSENRAUM

Vor dem Haus lädt der rund 60 m² grosse private Kiesplatz mit seinem historischen Ziehbrunnen zum Verweilen ein. Er bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, gesellige Grillabende und entspannte Stunden im Freien. Die gesamte Umgebung wurde 2022 neu gestaltet und präsentiert sich heute gepflegt und einladend.

PARKIERUNG

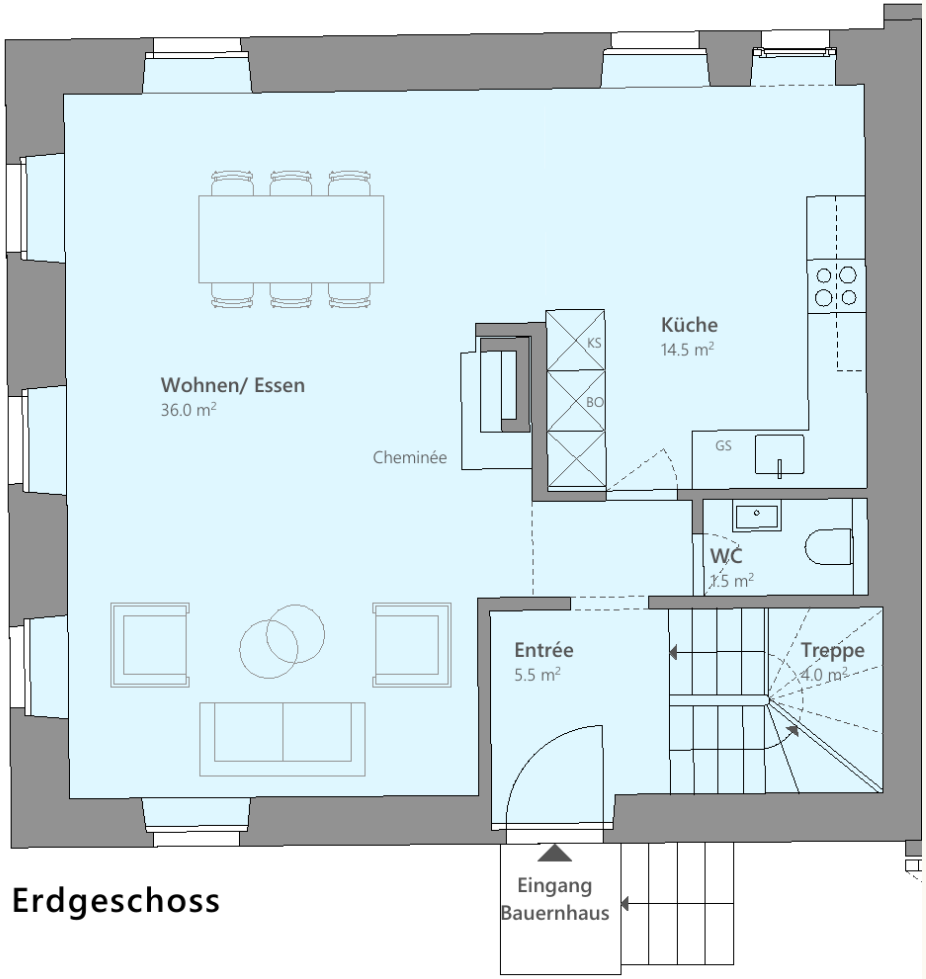
Im Kaufpreis inbegriffen sind zwei ungedeckte Aussenparkplätze, wovon einer mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist. Zusätzlich steht auf der Parzelle ein Besucherparkplatz zur Mitbenützung im Rahmen einer Dienstbarkeit zur Verfügung.

ENTSORGUNG

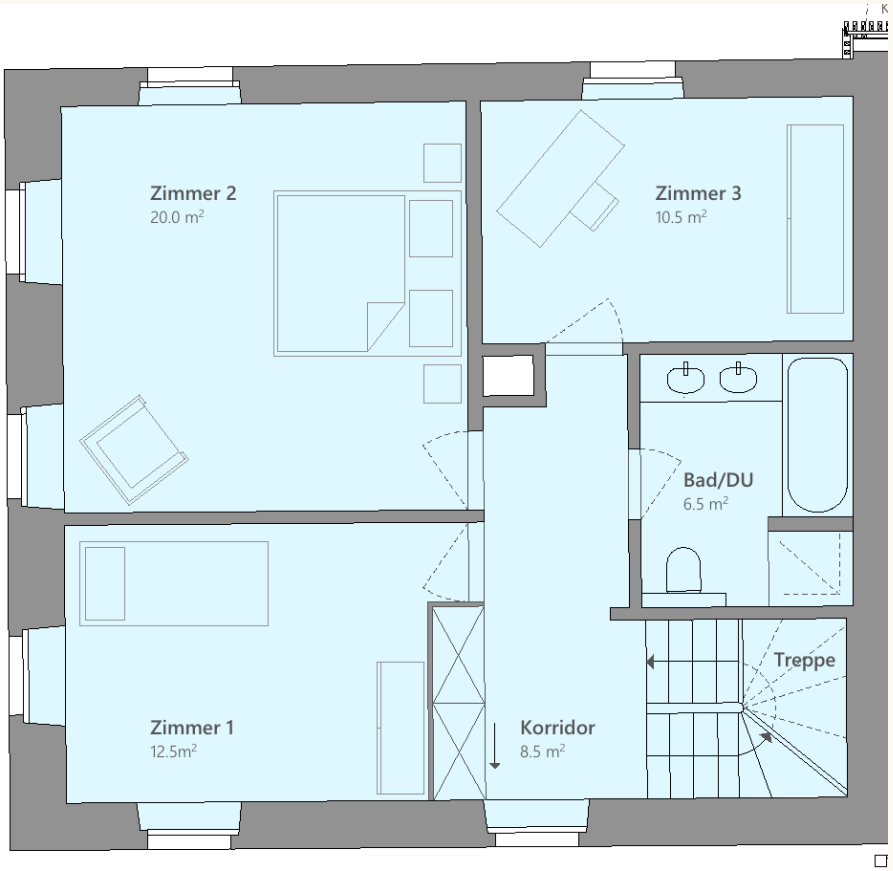
Der Containerplatz auf der Parzelle wird im Rahmen einer Dienstbarkeit vom ganzen Weidpark gemeinschaftlich genutzt. Für Grünabfälle stehen zudem Grünguttonnen zur Verfügung.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

GRUNDRISSE EG | OG



Erdgeschoss

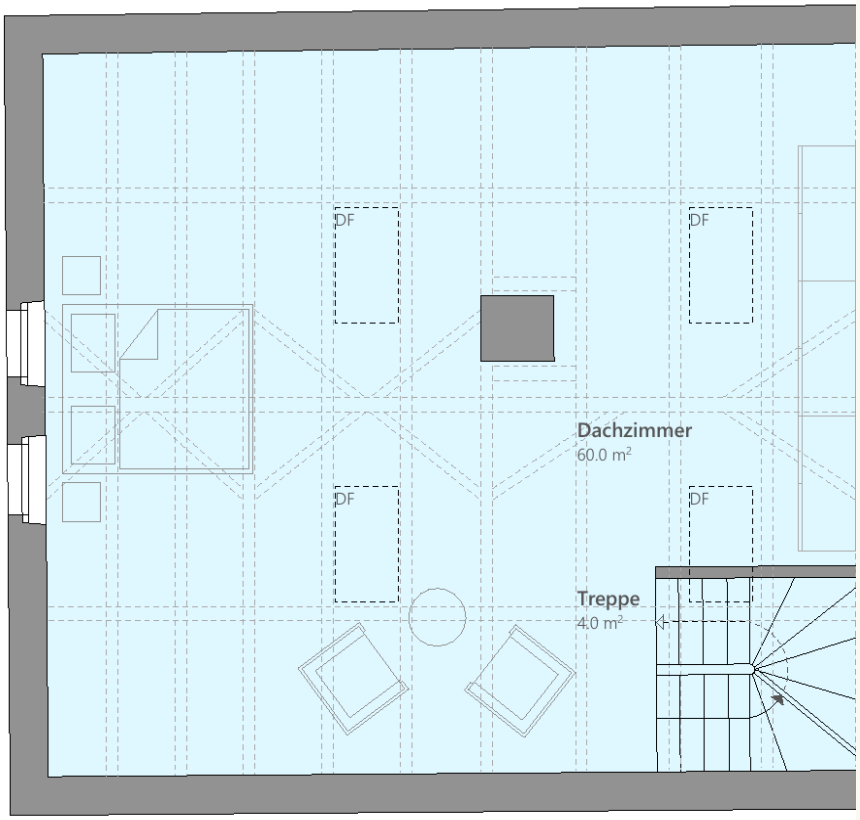


1. Obergeschoss

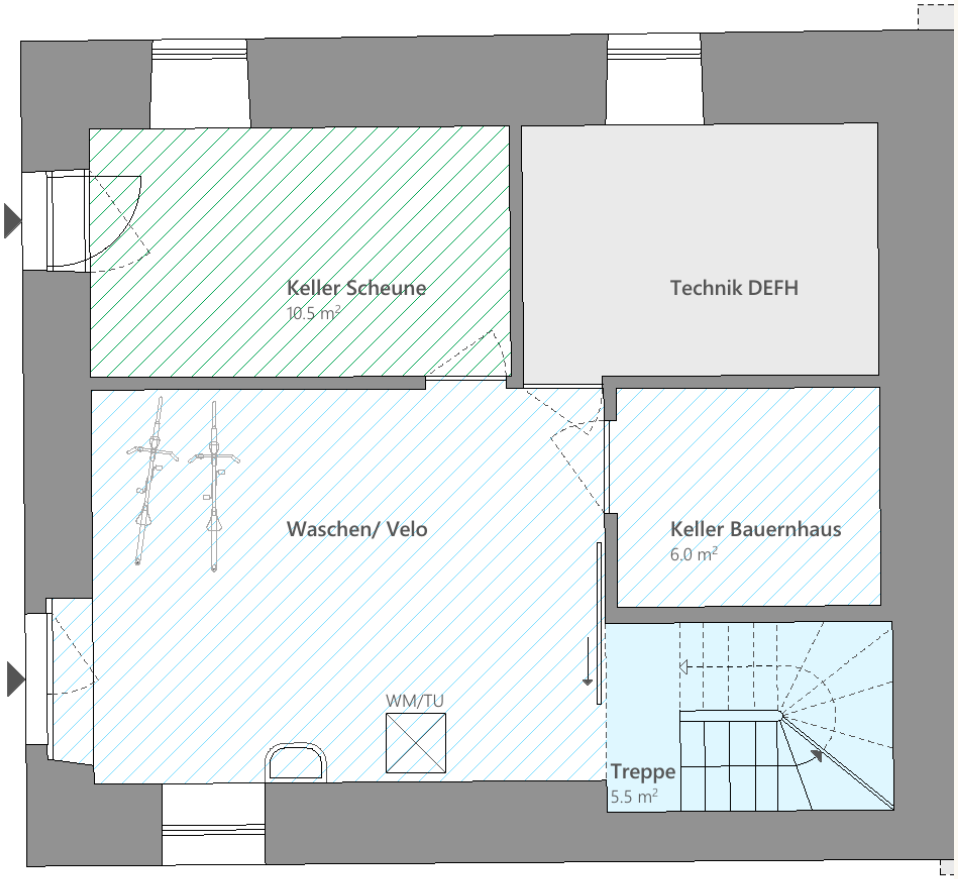
Wohnfläche ca. 185 m². Pläne nicht massstäblich

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

GRUNDRISSE DG | UG



Dachgeschoss

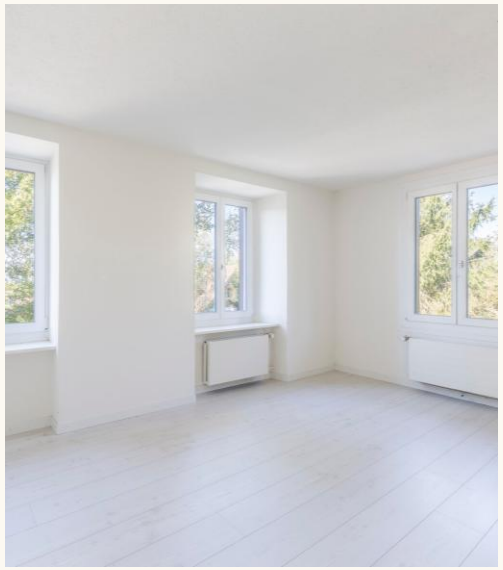


Untergeschoss

Grün schraffiert: Keller Hausteil 13b | Grau: Technikraum, gemeinsame Nutzung (Dienstbarkeit), Waschen und Keller ca. 30 m². Pläne nicht massstäblich

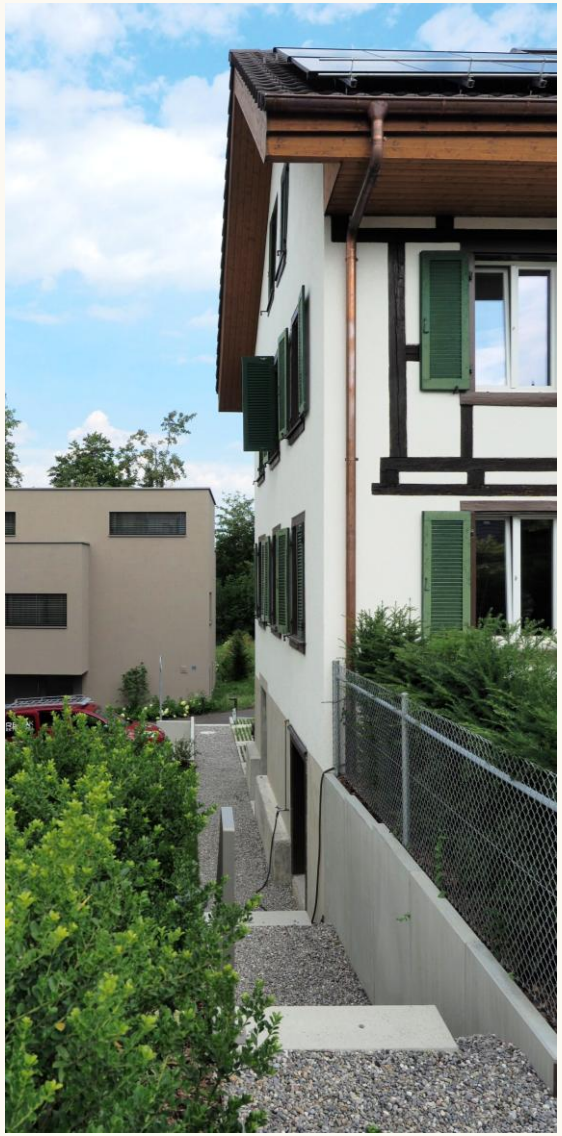
© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

IMPRESSIONEN INNEN



© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

IMPRESSIONEN AUSSEN



© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

GRUNDBUCH & RECHTLICHES

GRUNDSTÜCK

- **EGRID:** CH707790899008
- **GRUNDBUCH:** Ottenbach, Blatt 733
- **GRUNDSTÜCK:** Kat.-Nr. 1679, Flur Bachdolen
- **STAMMPARZELLE:** 485 m² (beide Hausteile)
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 252 m² (Schätzung, provisorisch)

DIENSTBARKEITEN (AUSZUG)

- **MITBENÜTZUNGSRECHT:** Besucherparkplatz & Containerabstellplatz
- **FUSS- UND FAHRWEGRECHTE:** Geregelte Benützung der entsprechenden Zugänge und Zufahrten.
- **GEGENSEITIGES NÄHERBAURECHT:** Berechtigung, unter den vereinbarten Bedingungen näher an die Grundstücksgrenze zu bauen.
- **GEGENSEITIGES DURCHLEITUNGSRECHT:** Recht zur Führung und zum Unterhalt von Werkleitungen über das jeweilige Nachbargrundstück

ANMERKUNGEN (AUSZUG)

- **MITEIGENTUMSANTEIL:** 1/6 Miteigentum an Kat.-Nr. 1680 (Erschliessung), verbunden mit dem Grundstück als subjektiv-dingliches Recht.
- **REVERS:** betreffend Pavillon und Entsorgungsstelle im Bauliniengebiet.
- **NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG:** Regelt die gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung des Miteigentums.

ABPARZELLIERUNG IN VORBEREITUNG

Die beiden Hausteile 13a und 13b liegen heute auf der gemeinsamen Parzelle Kat.-Nr. 1679 (485 m²). Die Aufteilung in zwei eigenständige Grundstücke wird mit dem Verkauf eingeleitet und über Geometer und Notariat abgewickelt. Der Eigentumsübergang erfolgt nach Eintragung der Abparzellierung im Grundbuch.
Die angegebenen Grundstücksflächen beruhen auf einer Schätzung und sind provisorisch; massgebend ist der Mutationsplan. Der Kaufpreis versteht sich als Pauschalpreis für den Hausteil inklusive der zugeteilten Flächen und Rechte.

GESAMTERWERB MÖGLICH:
Der angebaute Hausteil Zwillikerstrasse 13b steht ebenfalls zum Verkauf.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

KAUFPROZESS

01 INTERESSE

Bei Interesse vereinbare ich gerne in Absprache mit der Mieterschaft einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nutzen Sie die Gelegenheit, die Liegenschaft vor Ort kennenzulernen, sich einen umfassenden Eindruck zu verschaffen und offene Fragen direkt zu klären.

02 FINANZIERUNG

Gerne unterstütze ich Sie auf dem Weg zur passenden Finanzierung, mit einer individuellen Beratung und auf Wunsch mit der Vermittlung erfahrener Finanzierungspartner. Gemeinsam finden wir eine Lösung, die optimal auf Ihre Bedürfnisse und Ihre persönliche Situation abgestimmt ist.

03 RESERVATION

Sie haben sich für die Liegenschaft entschieden und verfügen über einen gültigen Finanzierungsnachweis? Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und dem Eingang der **Reservationsgebühr von CHF 50'000.–** wird die Liegenschaft für Sie reserviert. Die Einzelheiten, insbesondere zur Anrechnung und allfälligen Rückerstattung der Gebühr, regelt die Reservationsvereinbarung.

04 KAUFVERTRAG

Sobald der Kaufvertragsentwurf des zuständigen Notariats vorliegt, bespreche ich ihn gemeinsam mit Ihnen und gehe alle wichtigen Punkte ausführlich durch. Nach beiderseitiger Zustimmung zum Vertrag und Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens wird der Beurkundungstermin nach Möglichkeit innerhalb von 30 Tagen angesetzt.

05 BEURKUNDUNG

Gerne begleite ich Sie persönlich zum Beurkundungstermin. Nach Begleichung des Restkaufpreises unter Anrechnung der bereits geleisteten Reservationsgebühr geht das Eigentum an der Liegenschaft auf Sie über. Das bestehende Mietverhältnis wird dabei von der Käuferschaft übernommen. Mit der Eigentumsübertragung endet das Verwaltungsmandat der Phineles Immobilien GmbH. Sämtliche vertragsrelevanten Mietunterlagen werden der Käuferschaft vollständig übergeben.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

PHINELES

VERMARKTUNG UND VERKAUF

Ich freue mich, Ihnen die Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Rahel Hartmann
+41 76 202 07 77
info@phineles.ch
www.phineles.ch

Phineles Immobilien GmbH
Grüngasse 19 | 8004 Zürich

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Bauernhaus

DISCLAIMER

RECHTLICHE HINWEISE UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben, Grundrisse, Beschreibungen und Bilder dieser Verkaufsdokumentation einschliesslich sämtlicher Beilagen dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Orientierung. Sie stellen weder eine vertragliche Zusicherung noch eine Garantie dar.

Die Phineles Immobilien GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Angaben. Aus den Angaben dieser Verkaufsdokumentation sowie aus weiteren im Rahmen der Vermarktung erteilten Informationen können gegenüber der Phineles Immobilien GmbH oder der Verkäuferschaft keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Das Kaufobjekt wird im bestehenden Zustand verkauft, wie es anlässlich der Besichtigung ersichtlich ist. Seitens der Verkäuferschaft sind keine weiteren Renovations-, Sanierungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgesehen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Zirkamasse Die definitive Grundstücksfläche sowie die Zuteilung der bestehenden Rechte und Lasten werden im Rahmen der Abparzellierung festgelegt.

Rechtsverbindlich für den Kauf und Verkauf der Liegenschaft ist ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.

Fotos: Architekten Horcher GmbH & www.davebrunner.ch
© Phineles Immobilien GmbH