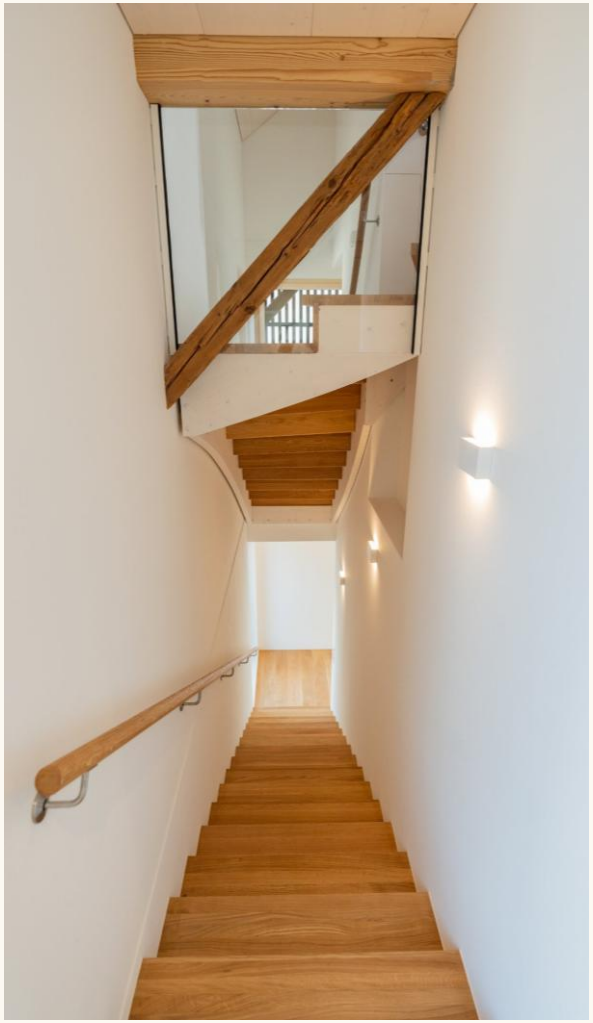
VERKAUF 4.5-ZIMMER SCHEUNE · ZWILLIKERSTRASSE 13B · 8913 OTTENBACH

WOHNEN MIT CHARAKTER

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

WILLKOMMEN ZUHAUSE



© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

EXPOSÉ

PHINELES

05 AUF EINEN BLICK

07 DIE SCHEUNE

09 NEUBAU 2022

11 GUT ZU WISSEN

12 LAGE

13 IM WEIDPARK

14 UMGEBUNG & BEGRÜNUNG

15 GRUNDRISSE EG | 1. OG

16 GRUNDRISSE DG | UG

17 IMPRESSIONEN EG

18 IMPRESSIONEN OG | DG

19 GRUNDBUCH & RECHTLICHES

20 KAUFPROZESS

21 KONTAKT

22 DISCLAIMER

© 2026 Phineles Immobilien GmbH

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

AUF EINEN BLICK

PHINELES

ADRESSE
Zwillikerstrasse 13b | 8913 Ottenbach

GRUNDSTÜCK
Teil von Kat.-Nr. 1679 (485 m²), künftige Parzelle ca. 233 m² (Schätzung).
Definitive Fläche gemäss Mutationsplan

LIEGENSCHAFT
Neubau 2022 im Erscheinungsbild der ehemaligen Scheune, Quartier Weidpark, einseitig angebaut (DEFH)

RAUMPROGRAMM
4.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus mit drei Wohngeschossen

WOHNFLÄCHE
ca. 165 m² Wohnfläche (EG, 1. OG und DG) zzgl. Kellerabteil ca. 10.5 m² im UG

AUSSENFLÄCHE
Kiesplatz mit gedeckter Pergola, ca. 46 m²

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

ABSTELLPLÄTZE
1 Aussenparkplatz sowie Mitbenützung eines Besucher-PP (Dienstbarkeit)

ENTSORGUNG
Mitbenützung Containerplatz auf der Parzelle (Dienstbarkeit)

WÄRME | ENERGIE
Erdsonden-Wärmepumpe (im Bauernhaus, gemeinsam genutzt) und Photovoltaikanlage (2022)

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

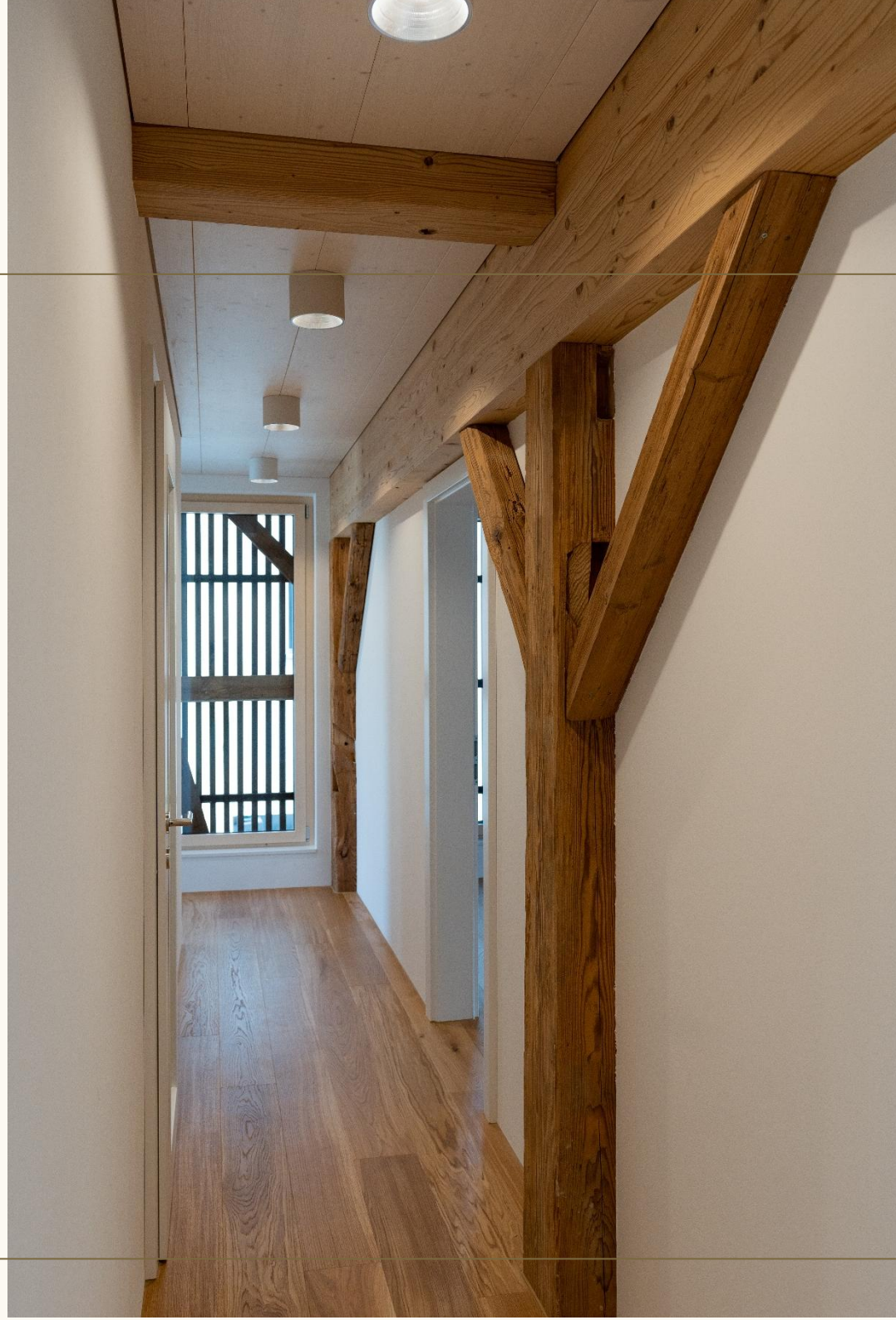
BEZUG
Nach Vereinbarung und unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses

VERKAUFSPREIS
CHF 1'770'000.–
inkl. 1 Aussenparkplatz

© 2026 Phineles Immobilien GmbH

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

DIE SCHEUNE



ERDGESCHOSS

Aus der ehemaligen Scheune ist ein einzigartiges Zuhause mit besonderem Charme entstanden. Vom Entrée mit Garderobe gelangt man in den grosszügigen, rund 40 m² grossen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Das Herzstück bildet die moderne Schreinerküche, die mit edlen Eichendetails sowie Backofen und Steamer überzeugt. Unter der Treppe ergänzt ein kleines Reduit das Raumangebot. Ein direkter Ausgang führt auf den Kiesplatz mit gedeckter Pergola, der zum Verweilen und Geniessen im Freien einlädt.

1. OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer mit 12.1 m² und 15.6 m². Der Korridor mit integrierten Einbauschränken verbindet die Räume und erschliesst ein Gäste-WC, ein separates Badezimmer mit Dusche/WC sowie eine Waschnische mit Waschmaschine und Tumbler.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

UNTER DEM DACH

DACHGESCHOSS

Ein Schlafzimmer mit besonderem Charme: Die historische Tragkonstruktion aus sichtbaren Holzbalken verleiht dem rund 36 m² grossen Raum eine unverwechselbare Atmosphäre. Dachfenster sorgen für angenehmes Tageslicht, während das moderne Eichenparkett einen stilvollen Kontrast zum historischen Gebälk bildet. Direkt angrenzend befindet sich das En-suite-Bad mit freistehender Badewanne, Dusche, WC und eleganten Einbauschubladen – eine harmonische Verbindung von historischem Charakter und modernem Wohnkomfort.

KELLER & TECHNIK

Zur Nutzung steht ein rund 10.5 m² grosses Kellerabteil im Untergeschoss des angebauten Bauernhauses zur Verfügung (Dienstbarkeit in Vorbereitung). Es ist über einen separaten Aussenzugang erreichbar. Der Technikraum wird gemeinsam mit dem Hausteil 13a genutzt; die entsprechenden Nutzungsrechte sind mittels Dienstbarkeit geregelt.
Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

NEUBAU 2022

2019 PLANUNG

Planung durch Architekten Horcher GmbH, Luzern. Der Ersatz der ehemaligen Scheune durch Wohnraum war an die Auflage geknüpft, das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.

2020 RÜCKBAU

Die historischen Holzbalken wurden beschriftet, eingelagert und im 1. OG und DG wieder als tragende Elemente eingebaut. Alles übrige ist neu.

2022 FASSADE

Die neue Fassade aus lasierter Fichte greift das ursprüngliche Erscheinungsbild der Scheune auf. Integrierte Lamellenöffnungen sorgen für einen harmonischen Sicht- und Sonnenschutz und unterstreichen den authentischen Charakter des Gebäudes.

2022 INNENAUSBAU

Hochwertiger Innenausbau mit moderner Schreinerküche, edlem Eichenparkett, ausgewählten Keramikplatten und massgefertigten Einbauschränken.

2022 HAUSTECHNIK

Nachhaltige Energieversorgung durch eine gemeinsam mit dem Hausteil 13a genutzte Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Für eine Ladestation ist ein Leerrohr vorhanden.

2022 UMGEBUNG

Die Umgebung wurde mit einem Kiesplatz und einer gedeckten Pergola ansprechend gestaltet. Bepflanzte Eternitgefässe schaffen eine natürliche Abgrenzung zum Nachbarhaus und verleihen dem Aussenbereich eine grüne, wohnliche Atmosphäre.

© 2026 Phinera Immobilien GmbH

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

GUT ZU WISSEN

KELLERABTEIL

Die Scheune selbst ist nicht unterkellert; das Fundament wurde 2022 neu erstellt und abgedichtet. Das zur Nutzung zugewiesene Kellerabteil befindet sich im Untergeschoss des historischen Bauernhauses und ist über einen separaten Aussenzugang erreichbar. Wie bei historischen Bauernhäusern üblich, kann im Untergeschoss zeitweise Feuchtigkeit auftreten. Gerne erläutere ich Ihnen die entsprechenden Gegebenheiten im persönlichen Gespräch.

ZUSTAND

Die Scheune wurde 2022 vom Fundament her komplett neu erstellt und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Das äussere Erscheinungsbild der ehemaligen Scheune wurde dabei bewahrt. Einzig die historischen Holzbalken im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wurden wiederverwendet; sie übernehmen eine tragende Funktion. So verbindet dieses Zuhause die charaktervolle Ausstrahlung der ehemaligen Scheune mit dem Wohnkomfort eines Neubaus.

MIETVERHÄLTNIS

Die Scheune ist derzeit 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 Scheune

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 Scheune

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.

DIE SCHEUNE BLEIBT

Im Rahmen der Überbauung blieb das historische Bauernhaus erhalten. Anstelle der ehemaligen Scheune entstand 2022 ein Neubau, der ihr ursprüngliches Erscheinungsbild bewahrt und gestalterisch aufwertet. Die historischen Tragbalken wurden sorgfältig beschriftet, eingelagert und im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss als tragende Elemente wiederverwendet.
So vereint das aussergewöhnliche Zuhause den charaktervollen Ausdruck der ehemaligen Scheune mit zeitgemässer Architektur und fügt sich harmonisch in die gepflegte, 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 Scheune

UMGEBUNG & BEGRÜNUNG

AUSSENRAUM

Vom Wohnbereich führt ein direkter Ausgang auf den Kiesplatz mit gedeckter Pergola – ein geschützter Aussenbereich, der zum Essen im Freien und zu gemütlichen Sommerabenden einlädt. Der historische Brunnentrog aus Stein erinnert an die ursprüngliche Nutzung des Areals und verleiht dem Aussenraum einen besonderen Charme. Die gesamte Umgebung wurde 2022 neu gestaltet und präsentiert sich gepflegt und einladend.

PARKIERUNG

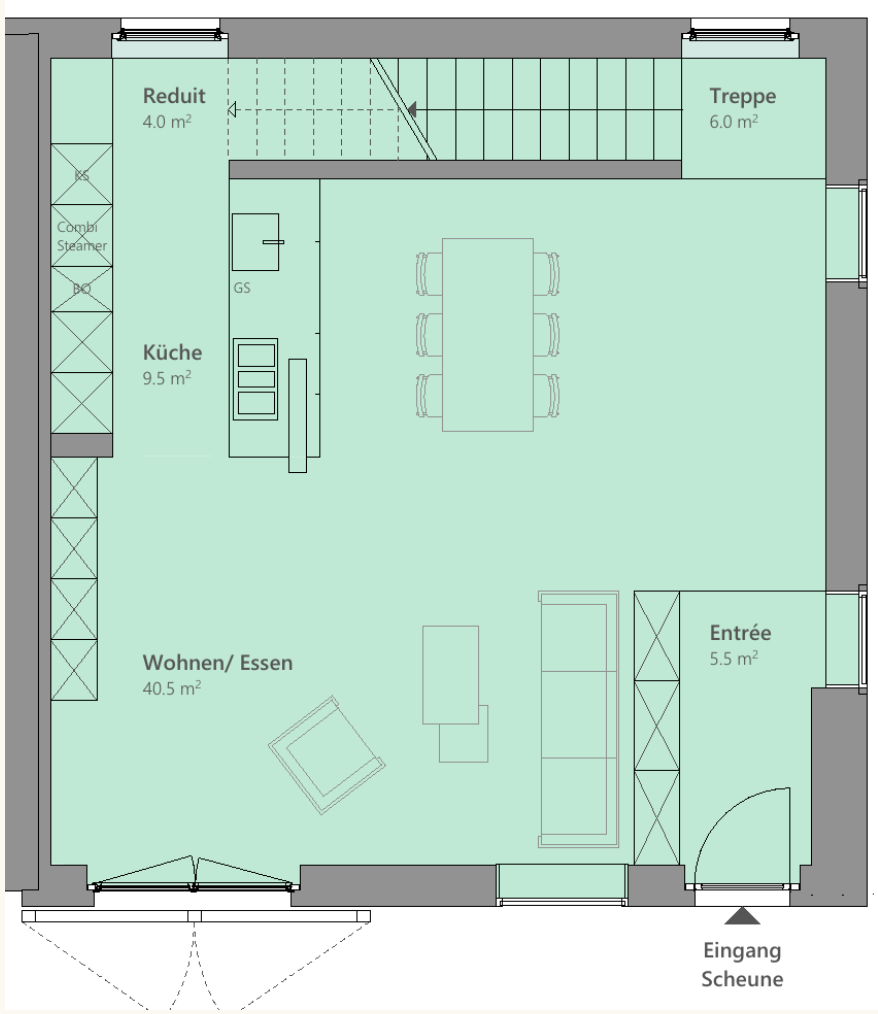
Im Kaufpreis inbegriffen ist ein ungedeckter Aussenparkplatz, mit Leerrohr für eine spätere Ladestation vorbereitet. Zusätzlich steht auf der Parzelle ein Besucherparkplatz zur Mitbenützung im Rahmen einer Dienstbarkeit zur Verfügung.

ENTSORGUNG

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

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

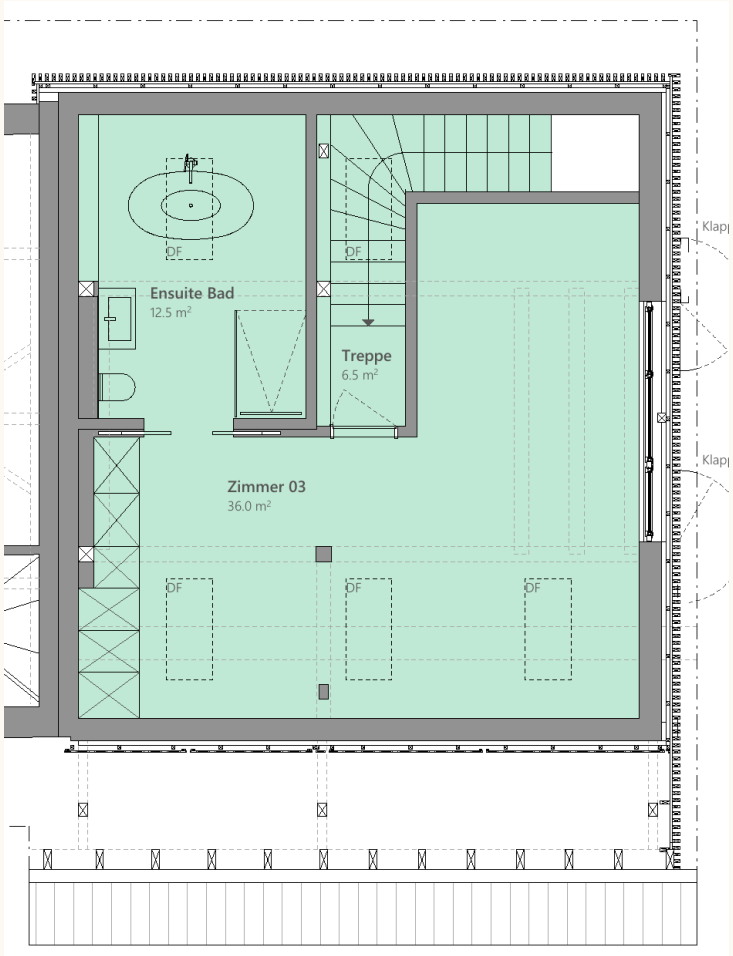
GRUNDRISSE EG | OG



Wohnfläche ca. 165 m². Pläne nicht massstäblich

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

GRUNDRISSE DG | UG



Untergeschoss

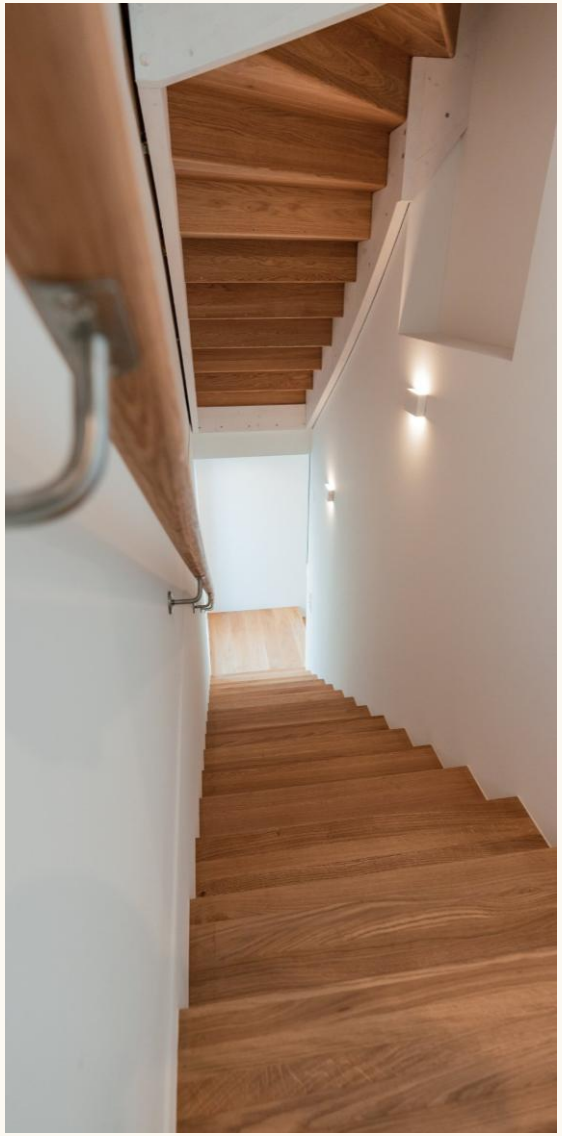
Grün schraffiert: Kellerabteil Hausteil 13b ca. 10.5 m² | Grau: Technikraum, gemeinsame Nutzung (Dienstbarkeit). Pläne nicht massstäblich

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

IMPRESSIONEN EG

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

IMPRESSIONEN OG | DG



© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

GRUNDBUCH & RECHTLICHES

GRUNDSTÜCK

- **EGRID:** CH707790899008
- **GRUNDBUCH:** Ottenbach, Blatt 733
- **GRUNDSTÜCK:** Kat.-Nr. 1679, Flur Bachdolen
- **STAMMPARZELLE:** 485 m² (beide Hausteile)
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 233 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:
Das angebaute Bauernhaus Zwillikerstrasse 13a steht ebenfalls zum Verkauf.

© 2026 Phineles Immobilien GmbH
Verkauf DEFH Scheune

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 Scheune

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 Scheune

DISCLAIMER

RECHTLICHE HINWEISE UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben, Grundrisse, Beschreibungen und Visualisierungen in 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 Circa-Angaben. 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