

# Verkaufsdossier

## **Beschreibung**

Baujahr: ca.1817

Renovation: 1980 / 2005

Wohnfläche: 315 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche: 1'909 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen im Haus: 2 (3. Wohnung prüfen)

Verkauf Baulandparzelle 32, Winiger Bruno & Ursula Hinterdorfstrasse 2, 6288 Schongau.

Beim Grundstück Nr.32 Wohnhaus, Nr. 32d Scheune mit Remisen Anbau, 32c Heizungsgebäude, 32b Jauchesilo) handelt es sich um ein besonders gefragtes und attraktives Baugrundstück. Das Grundstück Nr. 32 wird im „Bieterverfahren“ (Auktion des Grundstückes) verkauft (Mindestangebote ab 1,9 Mio.).

## **Schatzungsangaben Gebäudeversicherung Luzern**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 32 Wohnhaus                   | CHF 585`957   |
| 32d Scheune mit Remisen Anbau | CHF 525`804   |
| 32c Heizungsgebäude           | CHF 55`547    |
| 32b Jauchesilo                | CHF 51`240    |
| Total Gebäude                 | CHF 1`218`548 |

Bauland 1`909 m<sup>2</sup>

**Mindestangebot** **CHF 1`900`000**

## **Optional auf Anfrage**

2 Waldparzellen 23`560 m<sup>2</sup>

Hausgarten 400 m<sup>2</sup>

## **Raumkonzept:**

### **UG**

- 1 Keller

### **Erdgeschoss** 4.5 Zimmer Wohnung Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer
- Küche, Essen
- 1 Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Eingang, Entrée
- Wintergarten
- Redit, Heizung Speicher

### **1. OG** (7.5 Zimmer Maisonette-Dachwohnung 1.OG/DG) Wohnfläche ca.125m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer
- Küche, Essen
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Eingang, Entrée
- Laube nicht beheizt

### **2. OG** Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnzimmer
- 1 Zimmer (Küche, Essen nicht ausgebaut)
- 1 Zimmer
- Badezimmer
- Eingang, Entrée
- Redit

**Estrich** nicht beheizt

## **Diese Liegenschaft zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:**

- 2 Wohnungen (Ausbaumöglichkeiten)
- Ganztagessonne

- **Eigene Wasserquelle (Grundbucheintrag)**
- Ländlich ruhig mit Weitblick
- Ruhige und kinderfreundliche Lage
- Grüne und ländliche Lage
- **Schöne Aussicht über Wiesen**
- **Freie Aussicht über die Landwirtschaftszone**
- Diverse Abstellräume
- Garten optional
- Remise, Lagermöglichkeiten
- Tierhaltung möglich
- Futterraum
- Div. Abstellplätze im Freien
- Zufahrt
- Jauchesilo
- **Waldparzellen optional**
- **Weideflächen optional nach Bedarf**

### **Vorgaben Lawa**

Das Wohnhaus Geb. Nr. 32 mit angebautem Ökonomieteil Geb. Nr. 32d (beide Gebäude vor 1923 erstellt) ist nach Art. 24c Raumplanungsgesetzes (RPC) zu beurteilen. Gemäss Art. 24c RPG sind bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. **Solche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder im gleichen Volumen wiederaufgebaut werden. Die Erweiterungsmöglichkeit bei Ersatzneubauten beträgt innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens 30 %. Die maximale anrechenbare Erweiterung darf auf jeden Fall insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.** Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung ist der Zustand des Gebäudes am 1. Juli 1972. Alle ab diesem Zeitpunkt erfolgten Erweiterungen sind dem zulässigen Erweiterungspotential anzurechnen. Gemäss der eingereichten Fotodokumentation ist das Gebäude bestimmungsgemäss nutzbar.

Die 1994 angebaute Remise an Ökonomieteil Geb. Nr. 32c ist bei Umnutzungen nach Art. 24a Raumplanungsgesetzes (RPC) zu beurteilen. Gemäss Art. 24a RPG ist für die Zweckänderung einer Baute oder Anlage (Umnutzung in ein stilles Lager ohne gewerblichen Charakter) ausserhalb der Bauzonen, welche keine baulichen Massnahmen erfordert, die Ausnahmebewilligung zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Der angebaute Ökonomieteil Geb. Nr. 32d kann auch gestützt auf Art. 24e RPG für eine hobbymässige Tierhaltung umgenutzt werden, sofern es in ihrer Substanz erhalten ist und wenn es den Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dient. Neue Aussenanlagen können zugelassen werden,

soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Die in bestehende Bauten und Anlagen eingebauten Einrichtungen für die hobbymässige Tierhaltung müssen die Anforderungen an die Tierschutzgesetzgebung erfüllen können.

Das Heizungsgebäude Nr. 32c ist nach Art. 24a Raumplanungsgesetzes (RPC) zu beurteilen. Gemäss Art. 24a RPG ist für die Zweckänderung einer Baute oder Anlage (Umnutzung in ein stilles Lager ohne gewerblichen Charakter) ausserhalb der Bauzonen, welche keine baulichen Massnahmen erfordert, die Ausnahmegewilligung zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Auflagen und Bedingungen:

Aufgrund der zu erfolgenden Abtrennung des Wohnhauses Nr. 32 mit angebautem Ökonomieteil Nr. 32d ist auf den Grundstücken Nr. 194 und Nr. 166, welche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, ein Bauverbot für Wohn- und Ökonomiebauten im Grundbuch anzumerken. Mit der Mutation ist die besagte Grundbuchanmerkung mit einem schriftlichen Einverständnis zu belegen.

Da die abzutrennende Wohnbaute nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dient, ist diese nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung an das öffentliche Kanalisationsnetz anzuschliessen. 2016 hat die Gemeinde Schongau die Abwasserleitung in der Gemeindestrasse 2. Klasse neu verlegt. Der Anschluss an die Kanalisation, die unmittelbar neben dem Grundstück Nr. 194 verläuft, wird als zumutbar erachtet

Bodenrecht:

Nachdem aus raumplanerischer Sicht, nach erfolgter Wiederherstellung der Rechtmässigkeit, einer Abtrennung eines neu zu bildenden Grundstücks mit Wohnhaus (Geb.-Nr. 32), angebauter Scheune und Remise (Geb.-Nr. 32d), Jauchesilo (Geb.-Nr. 32b) und Heizungsgebäude (Geb.-Nr. 32c) vom Grundstück Nr. 194, GB Schongau zugestimmt werden kann, steht diesem Vorhaben auch aus bodenrechtlicher Sicht nichts entgegen.

## **Umgebung**

- Volg Landi Schongau
- Erlebnispark Schongiland
- Migros Fahrwangen
- Geschäfte Fahrwangen/Muri AG
- Hotel Seerose Meisterschwanden
- Hallwilersee 2 km
- Wasserschloss Hallwyl

## **Bildungsmöglichkeiten**

- Kindergarten Schongau 1,5 km
- Primarschule Schongau 1,5 km
- Oberstufe Hitzkirch Busverkehr (Bushaltestelle 1,5 km)
- Kantonsschule Baldegg

## **Informationen zur Gemeinde Schongau:**

<https://www.schongau.ch/politik/reglemente-und-verordnungen?highlight=Bau-%20und%20Zonen>

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und schauen Sie sich das interessante Immoscout24 <https://www.immoscout24.ch/de/d/mehrfamilienhaus-kaufen-schongau/7643744> Angebot in Schongau vor Ort an.

**Toni Guthauser**

*...Ihr Traumhaus zu finden, ist für uns eine Leidenschaft!*

Verkauf Immo Seetal AG

Verwaltung TGV GmbH

Herkulesstrasse 1, 5737 Menziken

Tel. 041 918 01 05 (direkt)

Mob. 079 400 10 80