



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt

# Verkaufsdokumentation



**Einfamilienhaus unter Denkmalschutz  
mit Erweiterungspotenzial  
und grossem Garten**

Rapperswilerstrasse 13, 8630 Rüti

## Lage

### Makrolage

Region	Bezirk Hinwil, Zürcher Oberland
Gemeinde	Rüti ZH ( <a href="http://www.rueti.ch">www.rueti.ch</a> )
Einwohner	12'950 (Stand 31.01.2024)
Steuerfuss	119 % (ohne Kirche)

### Mikrolage

#### Umgebung:

In Rüti finden sich verschiedene Naturparadiese wie das Grossweiher- oder Turbenried, Bachläufe und Wanderwege entlang der Schwarz und Jona. Rüti hat zudem wunderschöne Aussichtspunkte auf dem Batzberg, in Fägswil und der Wacht zu bieten.

#### Quartier:

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Rapperswilerstrasse im Dorfkern in unmittelbarer Nähe zur Migros und weiteren Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten an der Bandwies- und Dorfstrasse. Sie liegt nur wenige Meter von der Jona entfernt.

#### Infrastruktur:

Kindergarten, Schulen sowie diverse Einkaufsläden und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Das Naherholungsgebiet sowie rund 130 Vereine bieten unzählige Freizeitaktivitäten.

#### Öffentlicher Verkehr:

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt. Der Bahnhof Rüti ist mit 550 m Entfernung auch zu Fuss gut erreichbar. Von dort verkehren die S5 und die S15 viertelstündlich nach Pfäffikon SZ, Zug, Zürich, Uster, Wetzikon und Rapperswil-Jona sowie die S26 nach Winterthur.

#### Individualverkehr:

Die Oberlandautobahn A53 ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Stadt Uster liegt 16 km und die Stadt Zürich 30 km entfernt. In weniger als 5 km Entfernung liegt Rapperswil am Zürichsee.

## Standort





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 257 44 73  
michelle.grob@bd.zh.ch  
www.immobilienamt.zh.ch

## Objekt

### Eckdaten

Art	Einfamilienhaus
Autoabstellplatz	ja
Wohnfläche	keine Angaben vorhanden (siehe Grundrisspläne)
Volumen	603 m <sup>3</sup>
Grundstückfläche	482 m <sup>2</sup>
Baujahr	1882
Heizung	Gas (1999)
Assek.-Nr.	1194
Versicherungswert	CHF 582'768.00

### Raumkonzept

Erd-/Untergeschoss	Waschen/Heizung, Trocknen, 2 Kellerräume, Sitzplatz mit Feuerstelle
1. Obergeschoss	Bad/WC, Küche, Wohnen
2. Obergeschoss	Bad/WC, Küche (nicht voll ausgestattet) Wohnen, Zimmer
Dachgeschoss	2 Zimmer, Estrich

### Denkmalschutz

**Das Wohnhaus ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten eingetragen und ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.**

**Es besteht ein Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Denkmalschutz (inkl. Erweiterungspotenzial) mit der Gemeinde Rüti ZH (§ 205 lit. d PBG). Der Vertrag muss vom Käufer übernommen werden.**

Der Verwaltungsrechtliche Vertrag ist auf der Website aufgeschaltet:  
[www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

Bei Fragen zum Schutzvertrag kontaktieren Sie bitte per E-Mail die Abteilung Bau der Gemeinde Rüti, [bau@rueti.ch](mailto:bau@rueti.ch).

Informationen zu den Beiträgen der Gemeinde Rüti an private Bauherrschaften an die Renovation von Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung finden Sie unter:

[Dienstleistungen – Heimatschutz und Denkmalpflege](#)

### Machbarkeitsstudie

Aufgrund der Unterschutzstellung wurde bei einem lokalen Architekten eine Machbarkeitsstudie über die Aus-/ Anbaumöglichkeiten der Liegenschaft in Auftrag gegeben. Die unverbindliche Machbarkeitsstudie ist ebenfalls auf der oben erwähnten Website aufgeschaltet.

### Mietverhältnisse

Es sind keine Mietverträge zu übernehmen (Leerstand).



## Objekt

**Unterhaltszustand** Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf (Innenausbau, Haustechnik, Gebäudehülle). Der Ausbaustandard ist nicht mehr zeitgemäss.

## Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kataster	4951
Anmerkungen	öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Beseitigungsrevers betr. Autoabstellplätze öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c) PBG
Vormerkungen	keine Eintragungen
Dienstbarkeit	Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten/zulasten Kataster 328
Grundpfandrechte	keine Eintragungen
Bemerkungen	keine Eintragungen

## Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen in Gebäuden.

Das Grundstück liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Weitere Informationen unter [www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf).

## Bauvorschriften

Kernzone II a / Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Denkmalschutz mit der Gemeinde Rüti (siehe oben unter [Denkmalschutz](#))

Allgemeine Informationen zu den Bauvorschriften finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde: [Hochbau – Gemeinde Rüti ZH \(rueti.ch\)](http://Hochbau – Gemeinde Rüti ZH (rueti.ch))

## Kaufpreisvorstellung

Keine Angabe eines Mindestkaufpreises.  
Das Grundstück wird im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft. Der Käufer trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 257 44 73  
michelle.grob@bd.zh.ch  
www.immobilienamt.zh.ch

## Ablauf und Termine

### Besichtigungen

Unter Voranmeldung bei: [michelle.grob@bd.zh.ch](mailto:michelle.grob@bd.zh.ch)

- 1. Besichtigung: 27.03.2024 von 14:00 bis 16:00 Uhr**
- 2. Besichtigung: 03.04.2024 von 14:00 bis 16:00 Uhr**

### Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens (Posteingang: 13.05.2024)

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

#### **«Vertraulich Verkauf Rapperswilerstrasse 13, Rüti»**

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt  
Michelle Grob  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

### Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

### Weitere Unterlagen

[www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

### Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

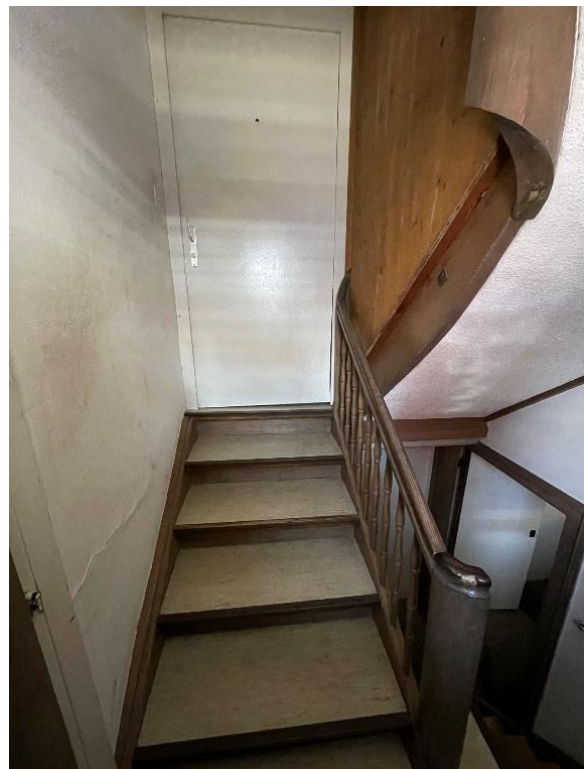
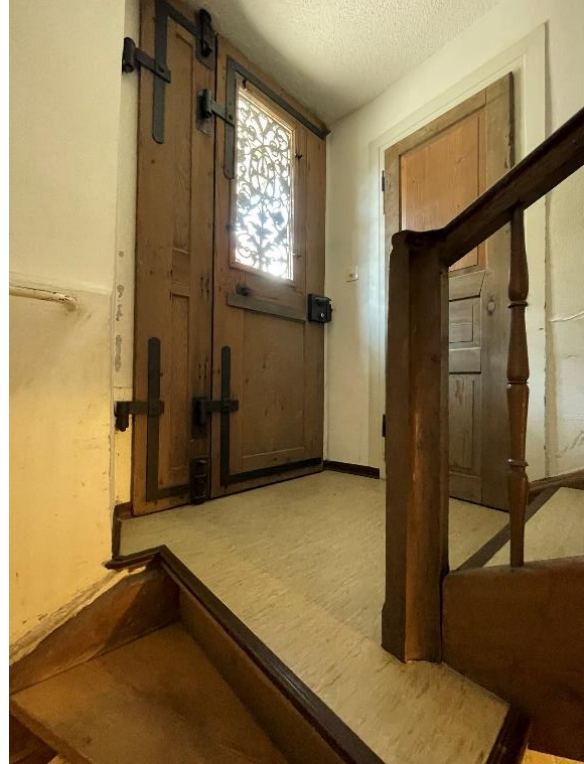
## Bilder



**Untergeschoss**



## Treppe vom Untergeschoss ins 1. Obergeschoss





## 1. Obergeschoss



## Treppe vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Treppe vom 2. Obergeschoss ins Dachgeschoss



## Dachgeschoss



## Situationsplan

