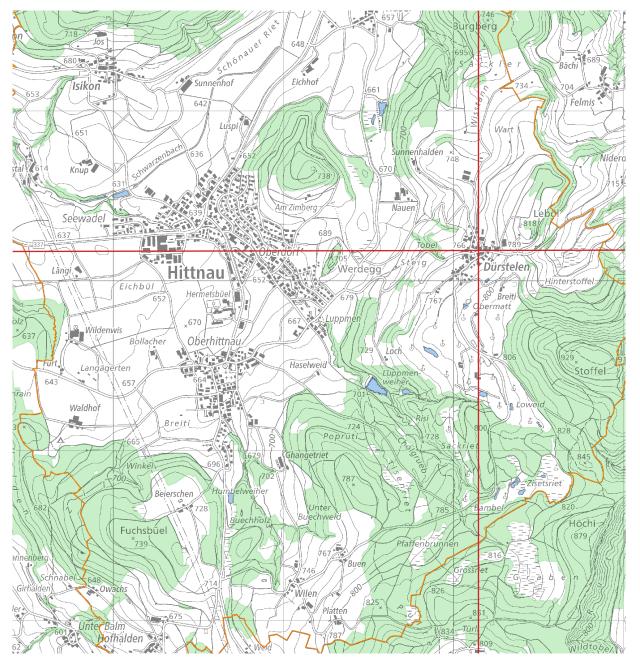




Luftbild



Die Gemeinde Hittnau liegt im Zürcher Oberland, an der Verbindungsstrasse vom Glattal ins Tösstal, oberhalb des Pfäffikersees. Die sich mehrheitlich am Westhang des Stoffels erstreckende Gemeinde umfasst neben dem Dorf Hittnau die Aussenwachten **Dürstelen**, Isikon, Schönau und Hofhalden.

Eine wunderbare, hügelige Landschaft und fruchtbare Ackerfelder prägen die Gemeinde. Die Umgebung mit ihren saftigen Wiesen, den Waldgebieten und den sonnigen Gebieten laden zu vielen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Velofahren, Reiten, etc. ein. Zum vielfältigen und abwechslungsreichen Wanderwegnetz gehört auch ein Teil des Jakob-Stutz-Weges, der von Pfäffikon ZH herkommend durch die Gemeinde nach Sternenberg führt. Unberührte Landschaften, vorbei an Bächen, Weihern und geschichtsträchtigen Bauten, sorgen auf dem Spaziergang für Entspannung und Erholung.

Die Vielfalt aus ruhigen Wohnquartieren, innvoativen Arbeitsplätze, naturnahen Naherholungsgebiete, die unmittelbare Nähe zu den städtischen Agglomerationen Zürich und Winterthur sowie ein reges Dorfleben bilden die Grundlage der schönen Gemeinde.

Dürstelen liegt auf ca. 770 M.ü.M und hat rund 200 Einwohner. Die bis 1998 bestehende Schule wurde inzwischen geschlossen. Bekannt ist Dürstelen vor allem für den Golfplatz, der zu den grössten und schönsten der Schweiz gezählt wird. Im Winter werden auf dem Gelände Langlaufloipen und Rodelbahnen angelegt.



Situationsplan Bauernhaus (Kat. Nr. 1267)



Situationsplan Bauerngarten (Kat. Nr. 1257)

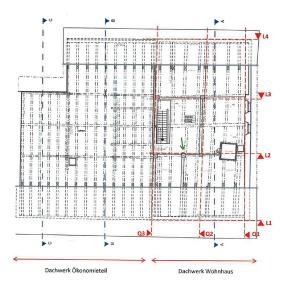


Das Gebäude besitzt eine wichtige kommunale siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft im Weiler von Dürstelen. Im Kontext der Siedlungsentwicklung nimmt das Gebäude durch seine Lage an einer historischen Wegführung eine bedeutende Stellung ein. Örtlich befindet es sich an einer wichtigen Strassenverzweigung mitten im Weiler. Es dürfte sich nach derzeitigem Kenntnisstand um den ältesten Bau in Dürstelen handeln.

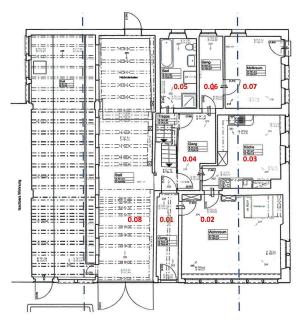
Das Gebäude prägt durch seine traufständige Fassadenausrichtung das Strassenbild von Dürstelen. Seine Einbettung in das ansteigende Terrain sowie die leicht abgedrehte Stellung zur Strasse ist ein massgebendes Gestaltungselement im Ortsbild. Die erhaltene Fassadengestaltung mit verputztem Wohnteil und holzverschalter Ökonomie sowie die kleine Grünfläche, strassenseitig vor dem Wohnteil, sind typische ortsbildprägende Elemente, welche auf die bäuerliche Nutzung der vergangenen Jahrhunderte verweisen.

Der Umfang der erhaltenen Holzgerüstkonstruktion sind in ihrem Bestand aussergewöhnlich. Holzgerüste aus dem 15. Jahrhundert in diesem Erhaltungszustand eine aussergewöhnliche Seltenheit im Herrschaftsbau wie bäuerlichen Hausbau.

Der Kernbau aus dem 15. Jahrhundert zählt zum Typus des dreiraumtiefen Bauernhauses mit schwach geneigtem (Holzschindel-) Dach, welcher in der Gemeinde Hittnau der wohl meist verbreitete Bautyp um 1750 war. Dennoch sind solche Holzständergerüste mit Dachfirstständerreihe in unverbauter Form, wie er bei Dürstelenstrasse 103 vorhanden ist, selten erhalten.



Grundriss Bestand Dachgeschoss



Grundriss Bestand Erdgeschoss

Geschützt sind folgende Teile der Liegenschaft

Rohbausubstanz des Wohnhauses: Lastabtragende Substanz des Hochständergerüstes (Q1-Q3 und L1-L4) samt Wandfüllungen, Substanz der Süd-, Ost-, und Nordfassade, Substanz der Binnengliederung des Wohnteils, Deckenbalkenlagen über dem EG und 1. OG, Substanz der Scheidewand zwischen dem Wohnhaus und der Ökonomie.

Dachwerk inkl. Rafen über dem Wohnteil

Ausstattung: Stube (Raum 0.02) mit dem Decken- und Wandtäfer, Türblatt zu Raum 0.01 und beide Wandschränke.

Erscheinungsbild Südfassade: Erhalt der Reihenfenster im Erdgeschoss samt Gewänden. Erhalt des Hauseinganges samt Gewänden und Türblatt. Erhalt der vier Einzelfenster im 1. Obergeschoss samt Gewänden. Materialisierung der Fassade in Verputz. Erhalt des traufseitigen Dachüberstands.

Erscheinungsbild Ostfassade: Erhalt der Fensteröffnung samt Gewänden (ausgenommen davon sind die Veränderungen von 1987). Materialisierung der Fassade in Verputz. Erhalt des giebelseitigen Dachüberstands.

Erscheinungsbild Nordfassade: Erhalt der Befensterung im Erd- und 1. Obergeschoss. Materialisierung der Fassade in Verputz. Neue Fenster- und Türöffnungen im Erdgeschoss sind unter grösstmöglicher Beibehaltung der Rohbausubstanz und des Erscheinungsbildes möglich. Erhalt des traufseitigen Dachüberstands.

Falls an der Stelle der Ökonomie ein neues Gebäude gebaut wird, müssen sowohl die Fassadengestaltung als auch die Befensterung auf die geschützte Bausubstanz des Wohnhauses Rücksicht nehmen. Das Erscheinungsbild einer ehemaligen Ökonomie muss in der Südfassade beibehalten werden.

Die südlich vorgelagerte Grünzone vor dem Wohnhaus ist unverbaut zu erhalten.

Schutzumfang









Impressionen

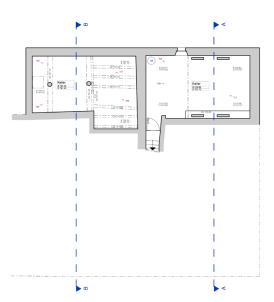




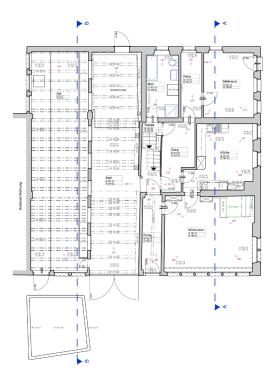




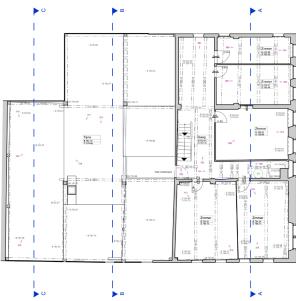
Impressionen



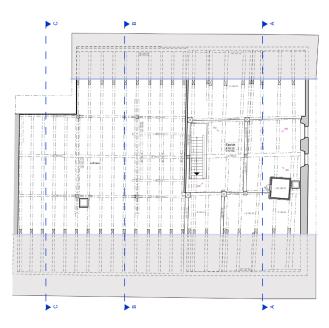
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Bestandespläne



Das Bauernhaus in Dürstelen ist in einem nicht bewohnbaren Zustand und muss dementsprechend saniert werden. Für diesen Umbau / Sanierung haben wir ein Projekt erstellt, welches bereits mit den Behörden besprochen wurde und eine Umsetzung in diesem Rahmen möglich ist. Dennoch sind wir natürlich bereit, auf die Wünsche des Käufers der Liegenschaft einzugehen und das Projekt individuell anzupassen.

Geplant haben wir im Moment mit einer Wohneinheit, bei welcher die Scheune als Garage genutzt wird. Die Scheune könnte aber auch vollends ausgebaut werden und der Wohnteil erweitert werden. Denkbar wäre auch, dass man die Liegenschaft in zwei Wohneinheiten teilt. Somit würde man neben dem bestehenden Wohnhaus auch die Scheune zu einer eigenständigen Wohneinheit ausbauen.

Weitere Informationen zum möglichen Umbau finden Sie im Dosser "Projektidee".



Bauernhaus Dürstelenstrasse 103 8335 Hittnau	Kat. Nr. 1267
Grundstücksfläche	567 m²
Gebäudevolumen	1'680 m³

Bauerngarten Kat. Nr. 1257

Grundstücksfläche 254 m²

CHF 50'000 .-

CHF 740'000.-

Verkaufspreis