

## Verkaufsdokumentation

Bauernhaus mit Ökonomieteil und  
ca. 2.7 ha landw. Nutzfläche sowie ca. 0.5 ha Wald  
in **4814 Bottenwil AG**





## Objektbeschreibung

### Verkaufsobjekt

Zum Verkauf stehen zwei landwirtschaftliche Grundstücke mit insgesamt ca. 2.7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) und eine separate Waldparzelle mit 0.39 ha.

Das Hauptgrundstück misst insgesamt 2.2 ha, davon sind rund 2 ha LN und 0.1 ha Wald. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit einer Wohnung und einem Ökonomieteil. Die Wohnung wurde im Jahre 2000 saniert und im Jahre 2003 hat man die Fassade erneuert. Der Ökonomieteil wird als Lagerraum genutzt (Tenne, Stallteil, Futtertenn, Obergeschoss). Die beiden Garagen werden mangels befestigter Zufahrt und Grösse als Einstellraum genutzt.

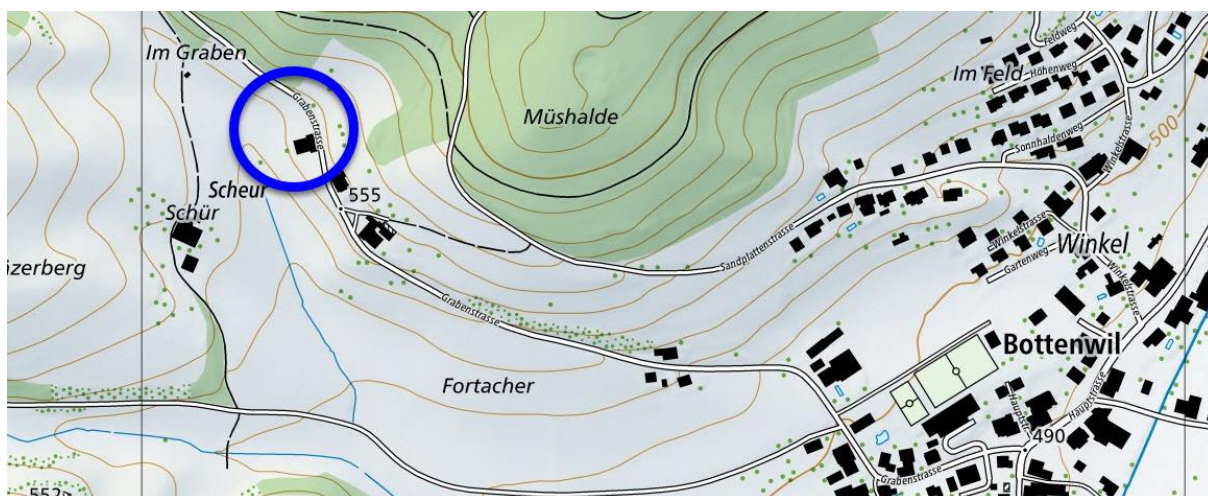
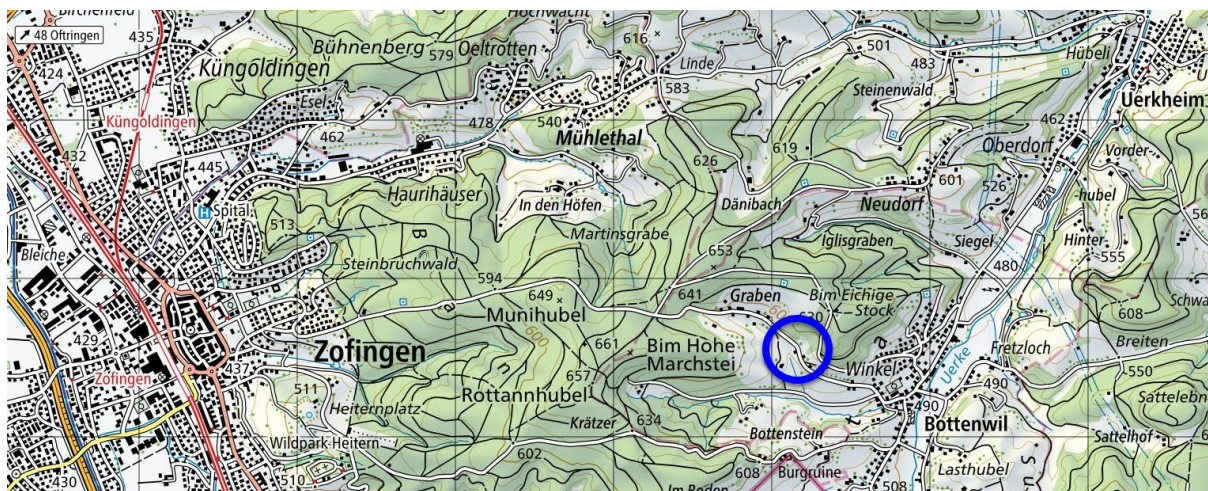
Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich eine Weide mit insgesamt 76 Aren Fläche sowie ein separates Waldgrundstück mit 39 Aren.

### Nutzungseignung

Wiese, Weide, Acker.

### Standort/Lage

Bottenwil AG, Grabenstrasse, 1 km vom Dorfkern entfernt  
Besichtigungen nach Vereinbarung





## Wohnhaus mit Ökonomieteil



|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>Baujahr</b>                  | 1909  |   |
| <b>Sanierung/Erneuerungen</b>   | 2010  | Bad in UG                                   |
|                                 | 2008  | Stützmauer/Hausplätze                       |
|                                 | 2003  | Fassade/Isolation                           |
|                                 | 2000  | Bad, Küche, Zimmer, div.                    |
|                                 | div.  | Kochherd mit Holzfeuerung, Pelletheizung UG |
| <b>Gebäudeversicherungswert</b> | CHF 971'000.-- (Index 530)  |   |
| <b>Volumen</b>                  | 1'999 m <sup>3</sup> ; Wohnteil 914 m <sup>3</sup> , Scheunenteil 951 m <sup>3</sup> , Garagen 134 m <sup>3</sup>   |   |
| <b>Raumprogramm</b>             | <p><b>Keller:</b><br/>Keller mit WM/TU (14.9 m<sup>2</sup>), 2 weitere Kellerräume (23.9 m<sup>2</sup>; 16.4 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Untergeschoss:</b><br/>Zimmer (11.3 m<sup>2</sup>), Zimmer (16.0 m<sup>2</sup>), Zimmer (11.5 m<sup>2</sup>), Bad (BW, WC, LA) (3.7 m<sup>2</sup>), Zimmer (16.3 m<sup>2</sup>), Aussensitzplatz</p> <p>Raumhöhe im Untergeschoss ca. 1.96 m – 2.06 m</p> <p><b>Erdgeschoss:</b><br/>Küche (11.4 m<sup>2</sup>), Gang und Entrée (11 m<sup>2</sup>), Bad (DU, WC, LA) (3.7 m<sup>2</sup>), Zimmer offen zu Stube (16.5 m<sup>2</sup>), Stube mit Kachelofen (18.2 m<sup>2</sup>), Zimmer in Galerie (16.8 m<sup>2</sup>; niedrig 1.74 m Deckenhöhe).</p> <p>Raumhöhe ca. 1.93 m bis 2 m</p> |   |
| <b>Heizung</b>                  | Einzelöfen: Kachelofen in EG, Pelletofen in Zimmer in UG  |   |
| <b>Wasser</b>                   | Anschluss an öffentliche Wasserversorgung; Eigenwasser für Brunnen  |   |
| <b>Abwasser</b>                 | Anschluss an Kanalisation   |   |
| <b>Weitere Erschliessung</b>    | elektrisch, UPC Cablecom, Swisscom (Überlandleitung)  |   |





Küche im EG



Zimmer im EG



Stube im EG



Bad im UG



Zimmer im UG



Ökonomieteil OG



Hofparzelle



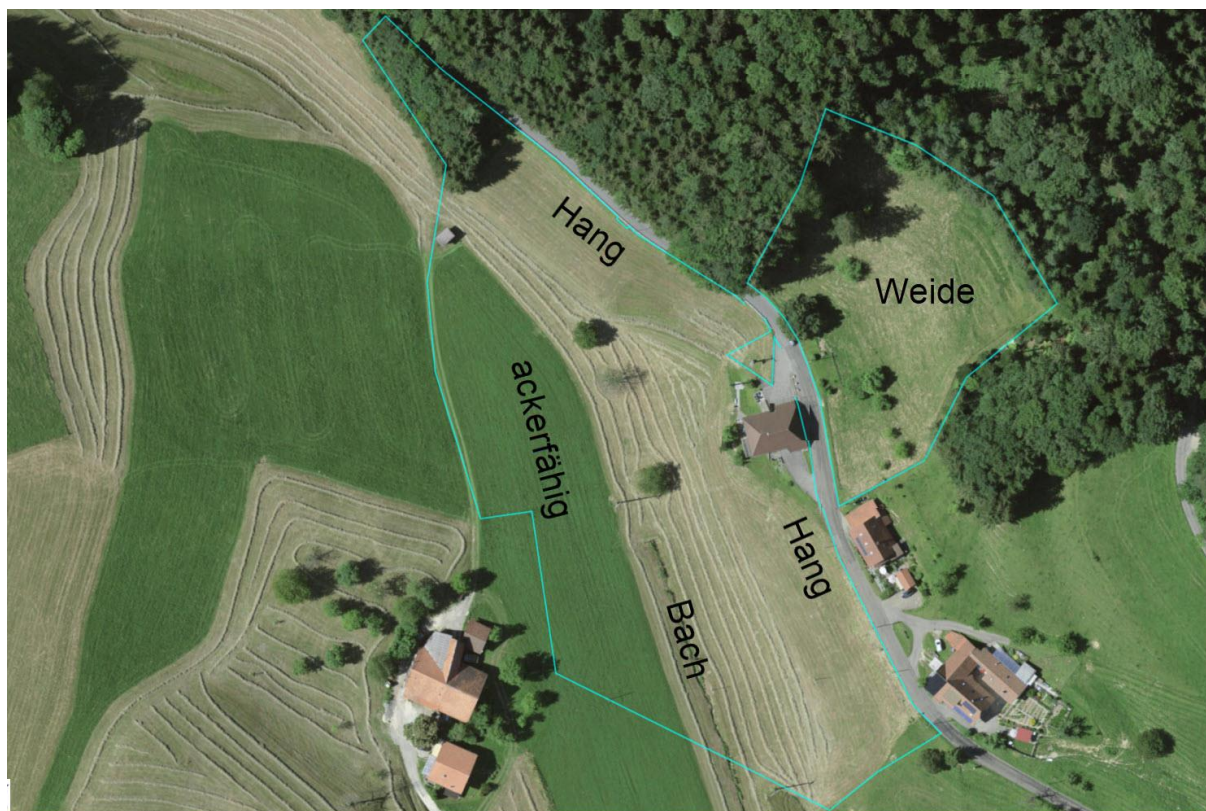
Weide



### Land und Wald Hofparzelle und Weide

Die landwirtschaftliche Nutzfläche auf der gegenüberliegenden Bachseite (west) ca. 10 - 20 % geneigt. Etwa 55 Aren sind ackerfähig. Etwa 26 Aren befinden sich im Gewässerraum (Bach in der Talsenke). Etwa eine Hektare entlang der Grabenstrasse ist stark geneigt (40 - 60 %).

Die Weide ist etwa 25 % - 45 % geneigt. Der Wald ist etwa 50 % geneigt.



**Flächenverzeichnis gemäss Grundbuch**

| Grundstück<br>Nr. | Bezeichnung     | Fläche<br>total<br>m <sup>2</sup> | Landw.<br>Nutz-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Wald<br>m <sup>2</sup> | Fliessen-<br>des<br>Gewässer<br>m <sup>2</sup> | Garten-<br>anlage<br>m <sup>2</sup> | Gebäude-<br>platz<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------|---|------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 149               | Gebäudeparzelle | 22'096                            | 20'394                                      | 1'056                  | 48   | 369                                 | 229                                 |
| 133               | Wald            | 3'936                             | -   | 3'936                  | -  | -                                   | -                                   |
| 136               | Weide und Wald  | 7'612                             | 7'143                                       | 469                    | -  | -                                   | -                                   |
| <b>Total</b>      |                 | <b>33'644</b>                     | <b>27'537</b>                               | <b>5'461</b>           |  |                                     | <b>229</b>                          |

**Verkauf**

Die Eigentümerschaft hat den Schweizer Bauernverband, Agriexpert, mit dem Verkauf beauftragt.

Für Besichtigungen oder weitergehende Auskünfte steht Ihnen Herr August Köpfli vom Schweizer Bauernverband, Agriexpert, als Ansprechperson zur Verfügung.

Schweizer Bauernverband

Agriexpert

August Köpfli

Laurstrasse 10

5201 Brugg

Telefon 056 462 51 11

E-Mail: [august.koepfli@agriexpert.ch](mailto:august.koepfli@agriexpert.ch)

Über den Verkaufszuschlag entscheidet die Eigentümerschaft.

Die vorliegende Dokumentation dient der Information über das Objekt. Aus sämtlichen Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

\* \* \* \* \*