

Verkaufsdokumentation

Landwirtschaftlicher Betriebsstandort

2 Bauernhäuser mit Scheunen und 3.3 ha Land

in 5454 Bellikon



1 Verkauf

1.1 Verkaufsobjekte

- Landwirtschaftliche Grundstücke Nr. 135 und Nr. 136 GB Bellikon mit insgesamt 3.3 ha Fläche.

1.2 Allgemeine Bestimmungen

- Die Grundstücke werden primär an dieselbe Käuferschaft verkauft.
- Das bestehende Mietverhältnis über das Wohnhaus Badenerstrasse 25 bis 31.12.2026 und der Pachtvertrag bis 31.12.2027 sind von der Käuferschaft zu übernehmen.
- Die landwirtschaftlichen Grundstücke unterstehen dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht. Für den Erwerb benötigt es eine Erwerbsbewilligung. Zuständig für Erwerbsbewilligungen ist Landwirtschaft Aargau, Aarau.
- Es besteht je nach Käufer die Möglichkeit 12 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zu pachten.

1.3 Verkaufspreis

- Der Verkaufspreis beträgt CHF 2'075'000.00.

Belastungsgrenze	CHF 840'000.00
Ertragswert	CHF 817'000.00

1.4 Besichtigung und Kaufangebote

Die Eigentümerschaft hat den SBV, Agriexpert mit dem Verkauf beauftragt.

Schweizer Bauernverband
Agriexpert
August Köpfli
Laurstrasse 10
5201 Brugg

Telefon 056 462 52 61
august.koepfli@agriexpert.ch

Für weitere Auskünfte, Unterlagen, Angaben und Besichtigungen wenden Sie sich bitte an SBV Agriexpert:
August Köpfli, Tel. 056 462 52 61, august.koepfli@agriexpert.ch

1.5 Eigentümer/Entscheid

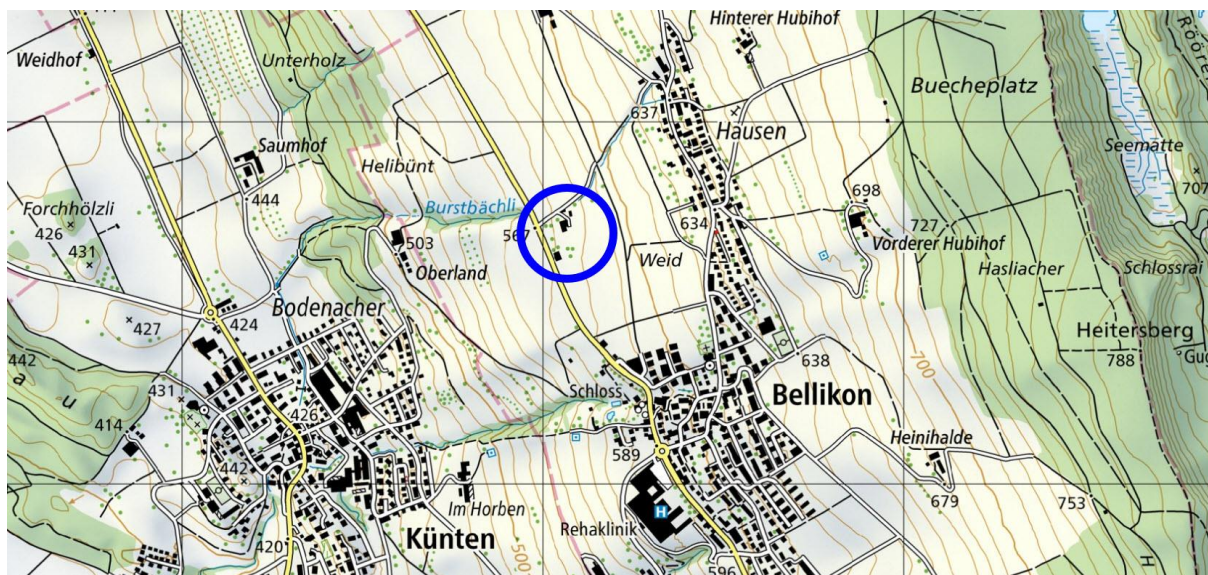
Die Verkaufsobjekte befinden sich im Eigentum der Ortsbürger Baden.
Über den Verkaufszuschlag entscheidet die entsprechende Behörde.

Kontaktperson kaufmännisches Gebäudemanagement der Stadt Baden:

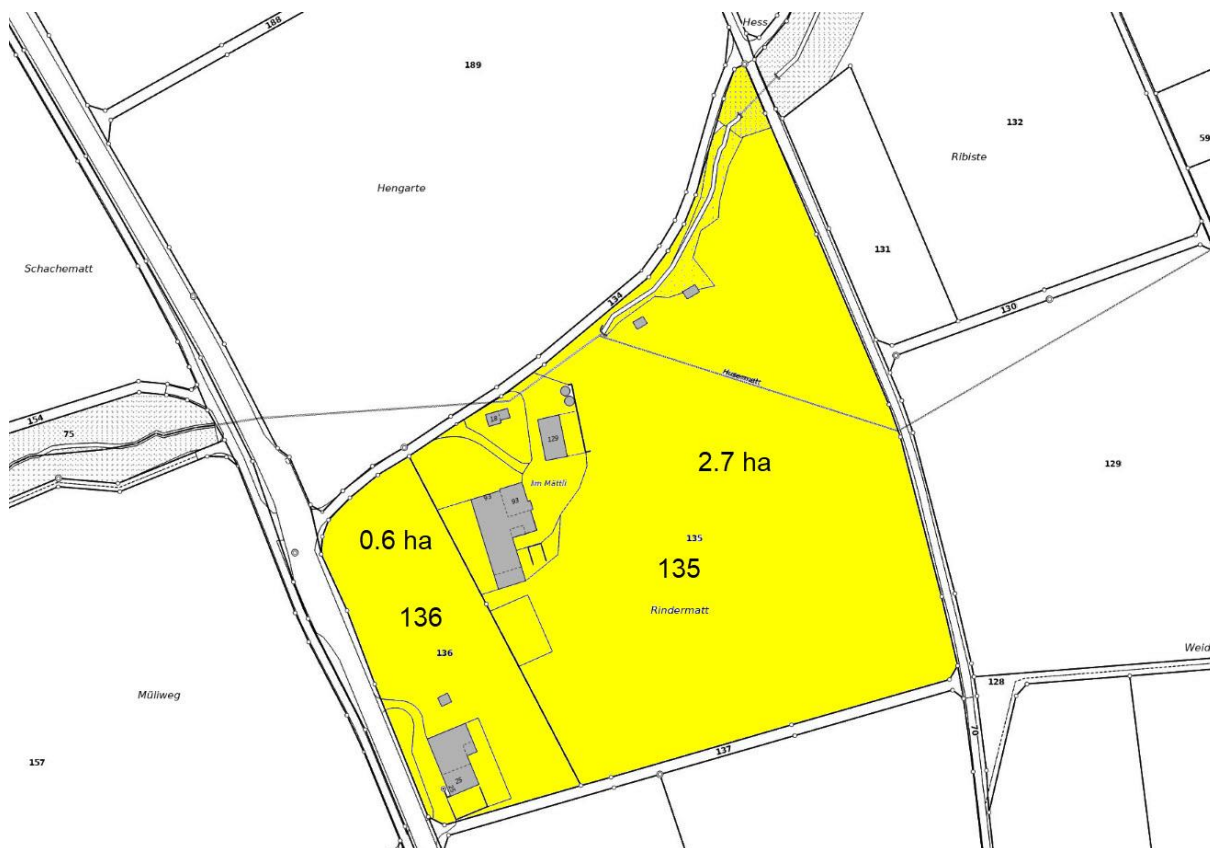
Kevin Jetzer
T +41 56 200 84 86 (direkt)
kevin.Jetzer@baden.ch

2 Liegenschaftsbeschreibung

Lage in Bellikon



Lage der landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 135, im Mättli 93 und Nr. 136, Badenerstrasse 25



Objektadresse	Im Mättli 93, 5454 Bellikon, Landwirtschaftsbetrieb Badenerstrasse 25, 5454 Bellikon (vermietetes Wohnhaus/Scheune)	
Exposition	Erhöhte Lage auf 570 m.ü.M. mit westlicher Ausrichtung	
Verkehr	Die Liegenschaft liegt rund 300 Meter vom Dorfrand Bellikon an der Badenerstrasse. Baden ist 11 km entfernt, mit dem Auto in knapp 20 Minuten und per Bus in ca. 26 / 32 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.	
Immissionen	Lärmimmissionen von der Hauptstrasse	
Zone	Die Grundstücke befinden sich ausserhalb der Bauzone .	
Gebäude	Betriebsleiterwohnhaus im Mättli 93 mit angebauter Scheune und Pferdestall Schweinestall Schopf Wohnhaus Badenerstrasse 25 mit angebautem Ökonomieteil	
Erschliessung	Wasser	Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
	Eigenwasser	Quellfassung mit wenig Menge, Speisung von Brunnen
	Abwasser	Kein Kanalisationsanschluss
	Telefon	oberirdisch mittels 2 Telefondrähten
	Fernsehen	Satellit
Aktuelle Bewirtschaftung	Auf dem Betrieb werden 120 Mastschweine gehalten, 9 Pferde und je nach Jahreszeit 100 Mutterschafe. Die Bewirtschaftung in diesem Rahmen kann weiterhin nur erfolgen, wenn genügend Pachtfläche zur Verfügung steht. Je nach Käufer und Betriebsausrichtung können 12 ha landw. Nutzfläche von der Ortsbürgergemeinde Baden dazu gepachtet werden. Der Standort eignet sich sehr gut für den Weiterbetrieb der Landwirtschaft.	



2.1.1 Wohnhaus und Scheune Nr. 93



Baujahr	vor 1900	
AGV Versicherungsangaben	Volumen 3'691 m ³ Gebäudeversicherungswert CHF 1'066'000, Index 497	
Sanierungen/Erweiterungen	1933	Wohnhauserweiterung, Nordseite
	1966	Einbau von Bad und WC, Heiz- und Kochstelle
	1985	Sanierung Dach
	1991	Küche, Bad
	2001	Zentralheizung, ½ Meter-Stückholzheizung
	2017/2018	Elektroinstallationen, neues Elektrotabelleau
	2018	Heizkessel Fabrikat Schmid
	2020	Malerarbeiten Keller, Eingang, Küche, Bad
Raumprogramm Wohnen	UG	Heizraum, Kellerräume
	EG	Eingang, Wohnküche, Aussensitzplatz, Wohnstube, Abgang zu Keller, Bad (BW, WC, LA)
	1. OG	2 Schlafzimmer, Büro (nordseitig) Angestelltenzimmer im alten Teil Estrich
	DG	Estrich, keine Brandmauer zur Scheune
Gebäudegrundriss	ca. 96 m ²	Gebäudegrundfläche Wohnen, 2-Geschosse
Allgemeiner Unterhalt	mittelfristig besteht grösserer Sanierungsbedarf	

Scheunenteil Nr. 93

Baujahr	vor 1900	
Sanierungen/Erweiterungen	1936	Anbau Ökonomiegebäude Südseite
	2006	Sanierung Mistgrube (31 m ²)
	2010	Anbau Pferdestall 5 Pferdeboxen, Südseite
Raumprogramm	EG	Lagerraum für Heu- und Strohballen Nutzung ehem. Viehstall für Schafe 9 Pferdeboxen, davon 4 Boxen 12 m ² Holzlagerraum, Nordseite Kartoffelkeller, Nordseite
	OG	Lagerraum
Gebäudegrundfläche	ca. 430 m ²	



2.1.2 Schweinestall Nr. 129



Baujahr	1966	
Sanierungen/Erweiterungen	1995 2018	Anbau Schafunterstand 6.70 m x 15.26 m, Anpassung Stallboden
Stall	120 Mastschweineplätze in 12 Buchten Trockenfütterung, halbautomatisch, Teilspaltenboden, Lüftung	
Bauart	Leichtbau, Eternitfassade und Dach	
Gebäudegrundfläche	105 m ² (7 m x 15 m)	



2.1.3 Wohnhaus und Scheune Nr. 25



Baujahr	1933/34	
AGV Versicherungsangaben	Volumen 2'720 m ³ , Gebäudeversicherungswert CHF 696'000, Index 497 Volumen pro Gebäudeteil: Wohnteil 748 m ³ , Scheune 1'629 m ³ , Schopfanbau 215 m ³ , Jauchegrube 80 m ³ , Schöpfli 48 m ³	
Sanierungen/Erweiterungen	div.	Bodenbeläge, Küchensanierung, Bad
	2005	Stückholzheizung
Raumprogramm Wohnen	EG	Wohnküche, 2 Zimmer, Dusche
	OG	3 Zimmer, Bad, Dusche
Remisen- und Lagerraum	Remise, Lagerraum ehem. Rindviehstall, Holzschopf, Futterterrass	
Unterhaltszustand	Der Wohnteil ist sanierungsbedürftig.	

* * * * *