



B Ü T T L E R  
T R E U H A N D A G

# Bauernhaus

Ruhige Lage, gute Besonnung,  
grosses Raumangebot  
- entspannt leben -



# Bauernhaus mit grosszügigem Umschwung und grossen Nebengebäuden

Grundstückfläche	5'157 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	237 m <sup>2</sup>
Diverse Nutzflächen (in Oekonomiegebäuden)	ca. 770 m <sup>2</sup>

## Sandweg 6, 5317 Etwil

### Das Wichtigste in Kürze

Das Bauernhaus Sandweg 6 mit angebautem Oekonomieteil umfasst zwei Wohnungen und grosse Nutzflächen im Scheunenteil und dem separaten Garagengebäude.

Nebst dem Hauptgrundstück Nr. 983 stehen drei weitere Grundstücke zum Verkauf. Einerseits das direkt gegenüberliegende Grundstück Nr. 994 mit Weideflächen und zwei kleineren Gebäuden (Werkstatt, Schopf, Kleintierstall, Keller). Die beiden Grundstücke Nr. 983 und 994 werden als Einheit verkauft.

Die beiden Grundstücke Nr. 983 und 994 umfassen nebst den Gebäuden ca. 3'100 m<sup>2</sup> Wiesland und ca. 600 m<sup>2</sup> Wald.

Bei Interesse können zwei weitere Grundstücke erworben werden:

Einerseits das Wieslandgrundstück GB Nr. 1081, Chapf mit einer Fläche von 6'052 m<sup>2</sup> (BGBB unterstellt) und das Waldgrundstück GB Nr. 2316, Schwerzmatthalde mit einer Fläche von 8'781 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft liegt an ruhiger und sonniger Lage im idyllischen Weiler Etwil und bietet alles, was es für ein entspanntes Leben im Grünen braucht.

Die Liegenschaft kann direkt nach Abschluss des Kaufvertrags übernommen werden.

## Objektdaten

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof. Die Liegenschaft liegt in der Weilerzone und besteht aus den beiden Grundstücken „Halde“ GB Nr. 983 und „Etwil“ GB Nr. 944. Die Grundstücke unterstehen nicht dem BGG und sind frei verkäuflich. Die Bestimmung des Raumplanungsrecht (RPG) sind jedoch zu beachten.

Verwirklichen Sie Ihren Traum und erwerben Sie ein Heim für sich und Ihre Tiere.

Grundstück	Etwil Nr. 983	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>3'866 m<sup>2</sup></b>
Etwil Nr. 983	<b>Gebäude mit Umschwung</b>	<b>1'345 m<sup>2</sup></b>
	Bauernhaus Nr. 230 mit Wohnteil Sitzplatz	ca. 520 m <sup>2</sup>
	Scheune Nr. 230 und Garage 414 mit diversen Vorplätzen	ca. 825 m <sup>2</sup>
	<b>Kulturland</b>	<b>2'521 m<sup>2</sup></b>
	Naturwiese, Weide	1'904 m <sup>2</sup>
	Wald	617 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>3'692 m<sup>3</sup></b>
	Wohnhaus Nr. 230	1'060 m <sup>3</sup>
	Scheune Nr. 230	2'632 m <sup>3</sup>
	Garage Nr. 414	380 m <sup>3</sup>
<b>Versicherungswert</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>CHF 1'114'000.-</b>
	Bauernhaus Nr. 230	CHF 1'045'000.-
	Garage Nr. 414	CHF 69'000.-
<b>Nutzflächen</b>		<b>949 m<sup>2</sup></b>
	Wohnhaus Nr. 230	
	- Wohnfläche	237 m <sup>2</sup>
	- Nebennutzfläche	74 m <sup>2</sup>
	Scheune Nr. 230	
	- Diverse Nutzflächen	566 m <sup>2</sup>
	Garage Nr. 414	
	- Nutzfläche	72 m <sup>2</sup>

<b>Grundstück</b>	<b>Etzwil Nr. 994</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>1'291 m<sup>2</sup></b>
Etzwil Nr. 994	<b>Gebäude mit Umschwung</b>	<b>325 m<sup>2</sup></b>
	Schopf Nr. 229	ca. 205 m <sup>2</sup>
	Schopf Nr. 231	ca. 120 m <sup>2</sup>
	<b>Kulturland</b>	<b>966 m<sup>2</sup></b>
	Acker, Wiese, Weide	966 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>587 m<sup>3</sup></b>
	Schopf Nr. 229	354 m <sup>3</sup>
	Schopf Nr. 231	233 m <sup>3</sup>
<b>Versicherungswert</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>CHF 84'000.-</b>
	Schopf Nr. 229	CHF 48'000.-
	Schopf Nr. 231	CHF 36'000.-
<b>Nutzflächen</b>		<b>130 m<sup>2</sup></b>
	Schopf Nr. 229 - Diverse Nutzflächen	82 m <sup>2</sup>
	Schopf Nr. 231 - Diverse Nutzflächen	48 m <sup>2</sup>

Die beiden Grundstücke „Halde“ GB 983 und „Etzwil“ GB 944 werden als Einheit verkauft.

<b>Preisvorstellung GB 983 &amp; GB 994</b>	<b>CHF 1'150'000.-</b>
---	------------------------

Zusätzlich kann das Grundstück „Chapf“ GB Nr. 1081 erworben werden. Dieses Grundstück umfasst 6'052 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche und der Verkauf untersteht der Bewilligung nach BGGB. Der Verkaufspreis beträgt CHF 32'700.-.

Im Weiteren kann auch das Waldgrundstück „Schwerzmatthalde“ GB Nr. 2301 erworben werden.

Das reine Waldgrundstück umfasst 8'781 m<sup>2</sup> Wald und weist einen schönen Mischbestand auf. Der Verkaufspreis beträgt CHF 26'300.-.



# Lage & Objektqualität

## Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im Weiler Etwil, der zur Gemeinde Leuggern gehört.

Leuggern ist eine ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde. Der Weiler Etwil zählt ca. 52 Einwohner, die Gemeinde Leuggern ca. 2'400 Einwohner.

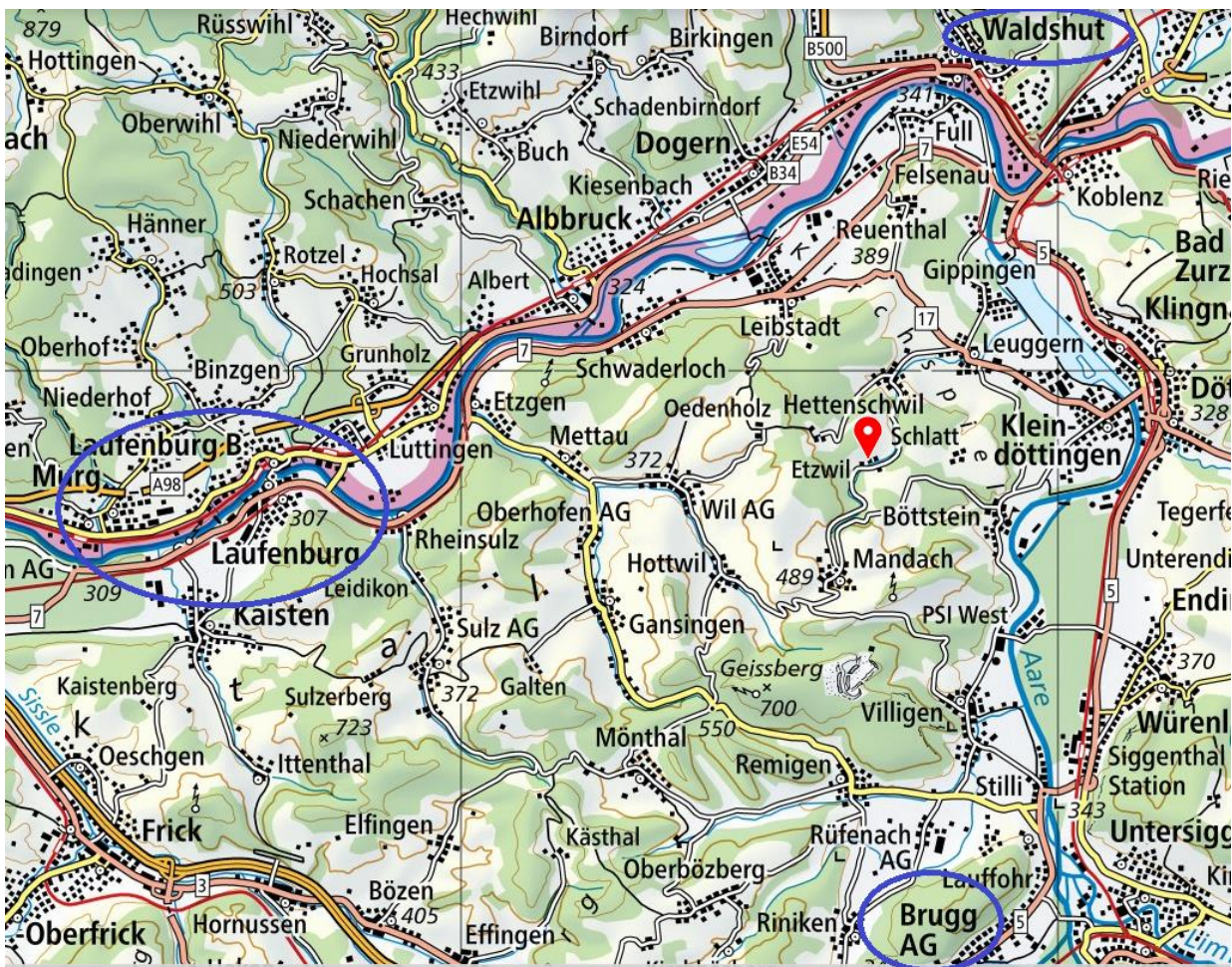
Der Steuerfuss liegt bei 107 %.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Leuggern aus erreichbaren Zentren sind Waldshut D (15 Min.), Brugg (25 Min.), Baden (32 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (25 Min.), Brugg (36 Min.).

Der Kindergarten befindet sich in Hettenschwil und ist mit dem Bus und / oder dem Velo erreichbar.

Die Primarschule und die Oberstufen Sek und Bez können in Leuggern besucht werden. Es kann ebenfalls die Buslinie Mandach -Döttingen benutzt werden.

In Kleindöttingen (3 km) gibt es umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.



- Mikrolage** Die Hofparzelle GB Nr. 983 «Halde» liegt mitten in Etwil und befindet sich in der Weilerzone.  
Der Weiler Etwil versprüht einen schönen Charme und ist gut besont und ruhig gelegen.
- Man lebt buchstäblich inmitten der Natur. Wiesen mit blühenden Obstbäumen, und Mischwälder liegen direkt vor der Haustür.
- Die Besonnung sowie der Blick auf die Felder und Wälder der näheren Umgebung dürfen als gut bezeichnet werden.
- Das Verkehrsaufkommen auf der Ortsverbindungsstrasse Leuggern – Mandach ist gering.
- Objektqualität** Beim Wohnhaus Nr. 230 handelt es sich um ein älteres in massiver Bauweise erstelltes Bauernhaus. Es umfasst 1'060 m<sup>3</sup> m<sup>3</sup> SIA, resp. ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohnungen:  
Die 6 ½ Zimmer-Wohnung im EG und OG 1 weist eine Wohnfläche von 164 m<sup>2</sup> auf und ist in guten, gepflegten Zustand.  
Die 3 ½ Zimmer-Wohnung im OG 2 umfasst 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für ein zeitgemässes Wohnen muss diese Wohnung umfassend saniert werden.
- Die angebaute Scheune Nr. 230 umfasst 2'632 m<sup>3</sup>, resp. total ca. 566 m<sup>2</sup> Nutzfläche.  
Die Scheune ist in einem älteren aber gebrauchsfähigen Zustand.  
Die Raum- und Torhöhen liegen zwischen 2.30 und 3.10 m. Aktuell wird die Scheune als Lagerraum und Kleintierstall genutzt.
- Die freistehende Garage Nr. 414 mit Baujahr 1992 weist eine Nutzfläche von 72 m<sup>2</sup> auf und ist in einem guten bis sehr guten Zustand und ideal nutzbar.
- Die beiden Schöpfe Nr. 229 und 231 sind in einem älteren Zustand und die Nutzflächen von total ca. 130 m<sup>2</sup> sind eingeschränkt nutzbar. Durch die direkte Lage neben dem Bauernhaus auf dem Nachbargrundstück GB Nr. 994 sind sie für die Liegenschaft jedoch wertvoll.
- Bodenrecht (BGBB)** Die beiden Grundstücke GB 983 und 994 unterstehen nicht dem bäuerlichen Bodenrecht. Der Erwerb ist an keine Bedingungen geknüpft.  
Das Waldgrundstück «Schwerzmatthalde» fällt ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des BGBB. Einzig der Erwerb der Wieslandparzelle «Chapf» muss durch die Bewilligungsbehörde genehmigt werden.



**Gesetz über die Raumplanung (RPG)**

Die beiden Parzellen Nr. 983 und Nr. 994 befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Die Gebäudeparzelle Nr. 983 befindet sich in der Weilerzone und das ganze Gebäude Nr. 230 untersteht dem Volumenschutz.

Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den entsprechenden Zonen-Vorschriften, insbesondere § 26 BNO Leuggern.

**3.4 Weitere Zonen**

**§ 26**

Weilerzonen

Zweck

<sup>1</sup> Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Etwil, Hagenfirst, Fehrental und Schlatt unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Umnutzung

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- oder Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 gelten sinngemäss.

Ortsbildschutz

<sup>3</sup> In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Für die Gestaltung der Bauten und die Festlegung der Abstände gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

Bauvorschriften

<sup>4</sup> Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume ist zulässig.

Gestaltungsplan

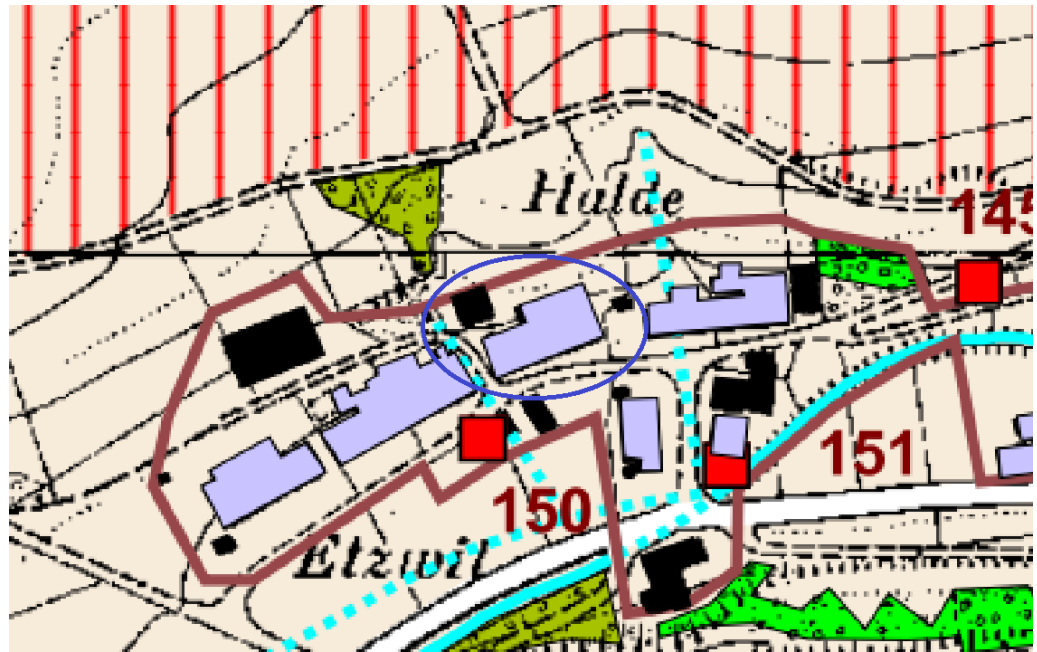
<sup>5</sup> Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Wasser  
Abwasser

<sup>6</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2 bis und 4 können im Weiler Hagenfirst erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.

Baubewilligung

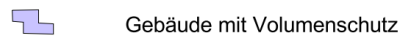
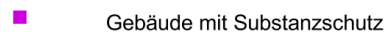
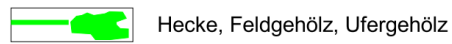
<sup>7</sup> Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.



*Überlagerte Schutzzonen*



*Schutzobjekte*



**Wasser  
Abwasser**

Der Betrieb ist sowohl an die öffentliche Wasserversorgung wie auch ans Kanalisationsnetz angeschlossen.



# Fotodokumentation



Südansicht Wohnhaus.



Südansicht Scheunenteil





Südostansicht Scheune und Wiesland



Ostansicht Sitzplatz Wohnhaus und Einfahrt Oekonomiegebäude





Wohnzimmer mit Kachelofen und Sitzkunst



Küche mit Tiba-Herd





Badzimmer



Schlafzimmer OG1



Schlafzimmer OG 1



WC OG 1 mit Anschluss Dusche





Küche / Wohnen OG 2



Bad / WC OG 2





Zimmer OG 2



Aussicht nach Süden von OG 2



Garage Nr. 414



Ehemaliger Stall in Scheune Nr. 230





Einfahrt OG Scheune Nr. 230 neben Wohnhaus



Lagerraum in Scheune Nr. 230





Wiesland ca. 1'200 m2 GB Nr. 994



Schöpfe Nr. 229 und Nr. 231 auf GB Nr. 994



Lagerraum



Keller





Weideland ca. 1'900 m<sup>2</sup> auf Hofparzelle



Wiesland mit Hochstammbäumen GB 1081 «Chapf» 6'052 m<sup>2</sup>.





Blick auf Hofparzelle (Gebäude, Weideland, Wald) Nr. 983.



Weiler Etwil



# Beratung & Verkauf

Sämtliche Korrespondenz & Auskünfte erfolgen über die Bütler Treuhand AG.

Falls Sie sich für den Erwerb dieser schönen Liegenschaft interessieren, so bitten wir Sie, uns einen schriftlichen Eigenkapitalnachweis von mindestens CHF 300'000.- zukommen zu lassen.

Sobald dieser Nachweis vorliegt, stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder nach Voranmeldung für eine Besichtigung zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Liegenschaft nicht unangemeldet zu besuchen.

Peter Bütler  
Bütler Treuhand AG  
Oberdorfstrasse 12  
5623 Boswil

079 957 11 03

[peter.buetler@buetlertreuhand.ch](mailto:peter.buetler@buetlertreuhand.ch)

## Haftungsausschluss

Die bestehende Bausubstanz wird mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie Unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen und keine Abklärungen betreffend Altlasten oder schadstoffhaltiger Materialien.

Die Verkaufsdokumentation stützt sich auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen und Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft und Dritter.  
Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr.

Die vorliegende Dokumentation dient lediglich als Informationsgrundlage.  
Aus den gemachten Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden.





---

# Grundbuch-Auszug

## Liegenschaft Leuggern / 994

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4313 Leuggern  
Grundstück-Nr.: 994  
E-GRID: CH 31159 76697 87  
Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Etwil  
Plan-Nr.\*: 94  
Fläche\*: 1'291 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 89 m2  
Acker, Wiese, Weide, 788 m2  
Gartenanlage, 414 m2  
Gebäude\*: Schopf, Vers.-Nr. 231, 35 m2  
Schopf, Vers.-Nr. 229, 54 m2  
Anm. aus amtl. Vermessung\*: eingedoltes Gewässer: Kanal Etwil  
Bemerkungen\*: alt GB 1481

---

### Eigentum:

Alleineigentum  
Rohner Paul, 19.11.1955

08.10.1979 011-2296 Kauf

---

### Anmerkungen:

05.03.1958 011--

Regulierungsgebiet ID.011-2011/001476

---

### Dienstbarkeiten:

keine

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

# Gebäudeversicherungspolicen

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung Gebäudeversicherung  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Bütler Treuhand AG  
Herr Bütler Peter  
Oberdorfstrasse 12  
5623 Boswil  
eMail: peter.buetler@buetlertreuhand.ch

Aarau, 16. Mai 2022

### Auszug aus Police Nr. 78104

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Leuggern Etzwil
Gebäude-Nr:	LEU.00230
Eigentümer:	Rohner Paul Sandweg 6 5317 Hettenschwil
Versicherungswert*):	1'045'000 Fr. (Index 2022: 497)
Altersentwertung:	15.5 %
Schätzungsdatum:	07.06.2006
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	3'692 m3
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, Scheune, Schopf
Bauversicherung:	nein



# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung Gebäudeversicherung  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Bütler Treuhand AG  
Herr Bütler Peter  
Oberdorfstrasse 12  
5623 Boswil  
eMail: peter.buetler@buetlertreuhand.ch

Aarau, 16. Mai 2022

## Auszug aus Police Nr. 78283

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Leuggern Etzwil
Gebäude-Nr:	LEU.00414
Eigentümer:	Rohner Paul Sandweg 6 5317 Hettenschwil
Versicherungswert*):	69'000 Fr. (Index 2022: 497)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	03.06.1993
Baujahr:	1992
Gebäudeausmass:	380 m3
Zweckbestimmung:	Garage
Bauversicherung:	nein

# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung Gebäudeversicherung  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Bütler Treuhand AG  
Herr Bütler Peter  
Oberdorfstrasse 12  
5623 Boswil  
eMail: peter.buetler@buetlertreuhand.ch

Aarau, 16. Mai 2022

## Auszug aus Police Nr. 78103

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Leuggern Etzwil
Gebäude-Nr:	LEU.00229
Eigentümer:	Rohner Paul Sandweg 6 5317 Hettenschwil
Versicherungswert*):	48'000 Fr. (Index 2022: 497)
Altersentwertung:	30.7 %
Schätzungsdatum:	03.01.1994
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	354 m3
Zweckbestimmung:	Schopf
Bauversicherung:	nein



# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung Gebäudeversicherung  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Bütler Treuhand AG  
Herr Bütler Peter  
Oberdorfstrasse 12  
5623 Boswil  
eMail: peter.buetler@buetlertreuhand.ch

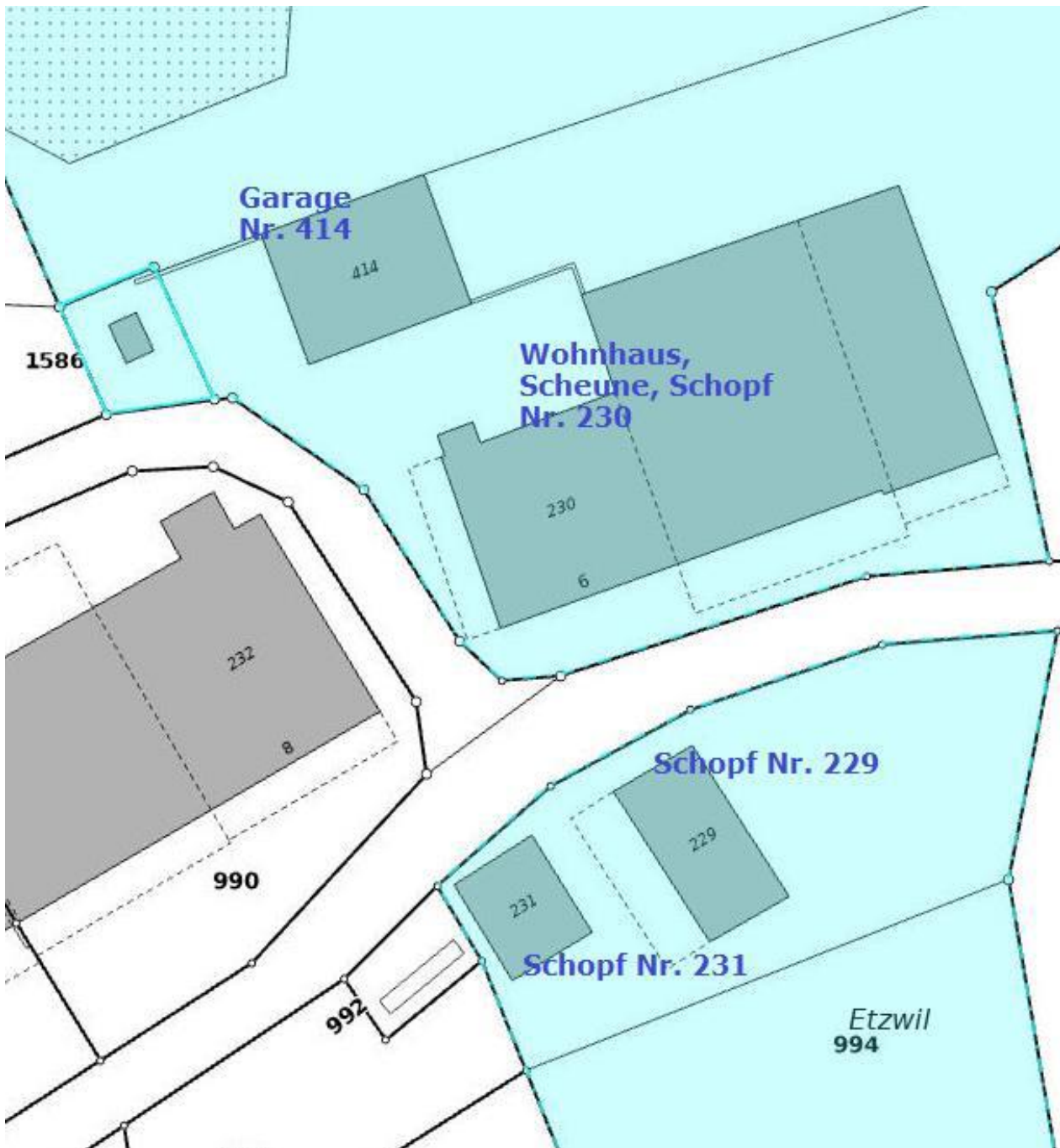
Aarau, 16. Mai 2022

## Auszug aus Police Nr. 78105

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

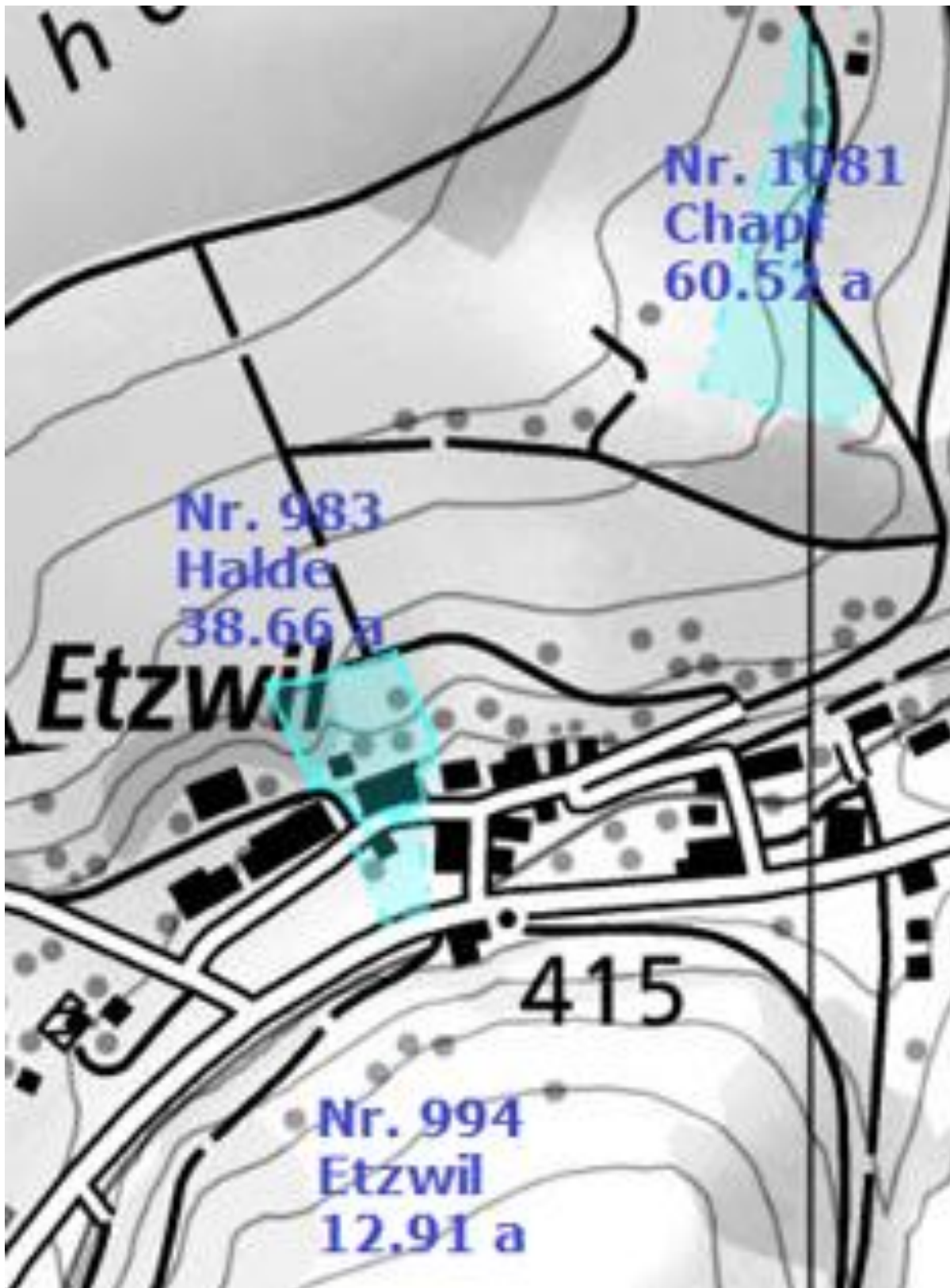
Gebäude Standort:	Leuggern Etzwil
Gebäude-Nr:	LEU.00231
Eigentümer:	Rohner Paul Sandweg 6 5317 Hettenschwil
Versicherungswert*):	36'000 Fr. (Index 2022: 497)
Altersentwertung:	24.1 %
Schätzungsdatum:	03.01.1994
Baujahr:	1841
Gebäudeausmass:	233 m3
Zweckbestimmung:	Schopf
Bauversicherung:	nein

## Auszug Agis - Hofareal «Halde»





Auszug Agis - GB 983 / GB 994 / GB 1081



## Auszug Agis - GB 2316 Schwerzmatthalde

