



B Ü T T L E R  
T R E U H A N D A G

# Bauernhof

**Ruhige Lage, gute Besonnung,  
herrliche Aussicht  
Ein Paradies für Sie und Ihre Tiere**



Bauernhof mit schönem Wies- und Ackerland und grossen Nebengebäuden

Grundstückfläche	20'995 m <sup>2</sup>
Davon Wiesland	16'112 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nebennutzflächen	100 m <sup>2</sup>
Diverse Nutzflächen (in Oekonomiegebäuden)	ca. 900 m <sup>2</sup>

## Tannacker 9, Riken, 4853 Murgenthal

### Das Wichtigste in Kürze

Das Bauernhaus Tannacker 9 mit angebautem Oekonomieteil umfasst zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup>, einen Gewölbekeller und Estrich sowie diverse Nutzflächen von ca. 500 m<sup>2</sup> im Scheunenteil.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei weitere Gebäude:  
ein heller, tierfreundlicher Freilaufstall mit einer Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup> mit befestigtem Auslauf und ein Wagenschopf mit einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup>.

Eine grosszügige Wieslandfläche von 16'112 m<sup>2</sup> runden das Gesamtangebot ab.

Die Liegenschaft eignet sich sehr gut für die hobbymässige Tierhaltung.

Bei Interesse können direkt angrenzend weitere landw. Nutzflächen von ca. 25'000 m<sup>2</sup> erworben werden, was aber erhöhte Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nach BGGB nach sich zieht.

Die Lage der Liegenschaft ist einmalig schön, man hat eine herrliche Aussicht auf die Jurakette und lebt mitten in der Natur.

## Objektdaten

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof.

Die Liegenschaft liegt in der Landwirtschaftszone und besteht aus den beiden Grundstücken „Tannacker“ GB Nr. 7 (Teilfläche) und GB Nr. 2281.

Die Grundstücke unterstehen dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) und der Verkauf untersteht der Bewilligungspflicht. Die Bestimmungen des Raumplanungsrechts (RPG) sind ebenfalls zu beachten.

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

Grundstück	Riken Nr. 7	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Gesamtfläche, (nach Parzellierung)</b>	<b>14'883 m<sup>2</sup></b>
Riken Nr. 7	<b>Gebäude mit Umschwung</b>	<b>4'883 m<sup>2</sup></b>
	Bauernhaus Nr. 53 mit Wohnteil, Garten	ca. 1'543 m <sup>2</sup>
	Scheune Nr. 53 mit diversen Vorplätzen	ca. 1'440 m <sup>2</sup>
	Wagenschopf Nr. 1299	ca. 1'280 m <sup>2</sup>
	Tierlaufstall Nr. 1409	ca. 620 m <sup>2</sup>
	<b>Kulturland Naturwiese, Weide</b>	<b>10'000 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>7'570 m<sup>3</sup></b>
	Wohnhaus Nr. 53	1'102 m <sup>3</sup>
	Scheune Nr. 53	4'241 m <sup>3</sup>
	Wagenschopf Nr. 1299	858 m <sup>3</sup>
	Tierlaufstall Nr. 1409	1'369 m <sup>3</sup>
<b>Versicherungswert</b>	<b>(gemäss AGV)</b>	<b>CHF 2'086'000.-</b>
	Bauernhaus Nr. 53	CHF 1'658'000.-
	Wagenschopf Nr. 1299	CHF 134'000.-
	Tierlaufstall Nr. 1409	CHF 294'000.-
<b>Nutzflächen</b>	<b>(Geschossflächen)</b>	<b>1'155 m<sup>2</sup></b>
	Wohnhaus Nr. 53	
	- Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
	- Nebennutzfläche (Estrich & Keller)	100 m <sup>2</sup>
	Scheune Nr. 53	500 m <sup>2</sup>
	Wagenschopf Nr. 1299	160 m <sup>2</sup>
	Tierlaufstall Nr. 1409	240 m <sup>2</sup>
	Befestigter Auslauf (Aussenfläche)	150 m <sup>2</sup>

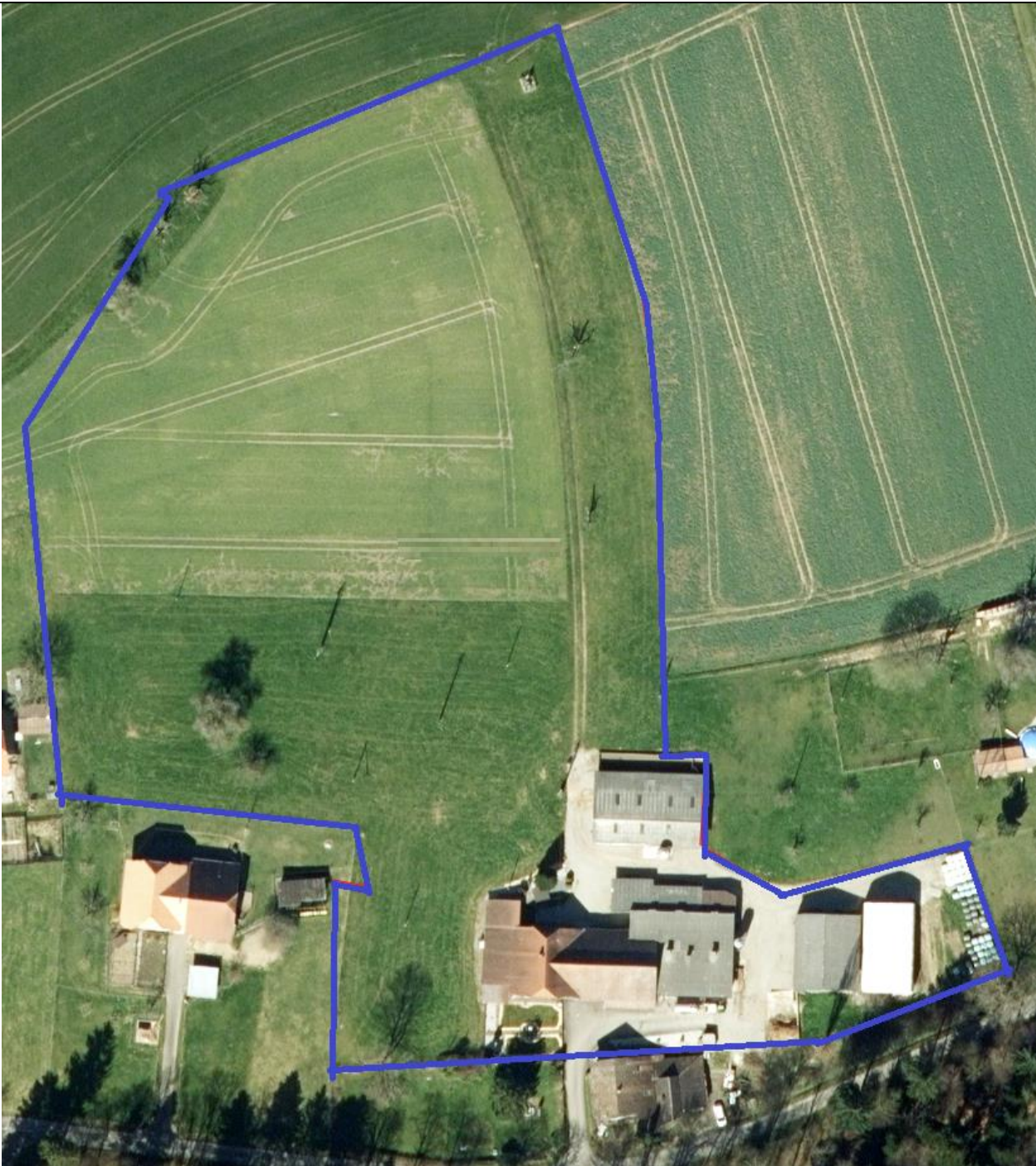


<b>Grundstück</b>	<b>Riken Nr. 2281</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>6'112 m<sup>2</sup></b>
	<b>Kulturland Naturwiese, Weide</b>	<b>6'112 m<sup>2</sup></b>

Die beiden Grundstücke „Tannacker“ GB 7 (Teilfläche) und GB 2281 werden als Einheit verkauft.

<b>Preisvorstellung GB 7 &amp; GB 2281</b>	<b>CHF 1'950'000.-</b>
--------------------------------------------	------------------------

Der Erwerb allfälliger weiterer Wieslandflächen kann in gemeinsamer Absprache geprüft werden.





# Lage & Objektqualität

**Makrolage** Die Liegenschaft befindet sich im Weiler Riken, der zur Gemeinde Murgenthal gehört. Murgenthal zählt zurzeit gut 3'000 Einwohner.

Die Gemeinde liegt im Südwesten des Kantons. Sie grenzt an die Kantone Solothurn und Luzern sowie - als einzige Gemeinde des Kantons Aargau - an den Kanton Bern. Murgenthal besteht aus fünf Gemeindeteilen: Murgenthal (in der Talsohle gelegen), Riken, Glashütten, Balzenwil und Walliswil.

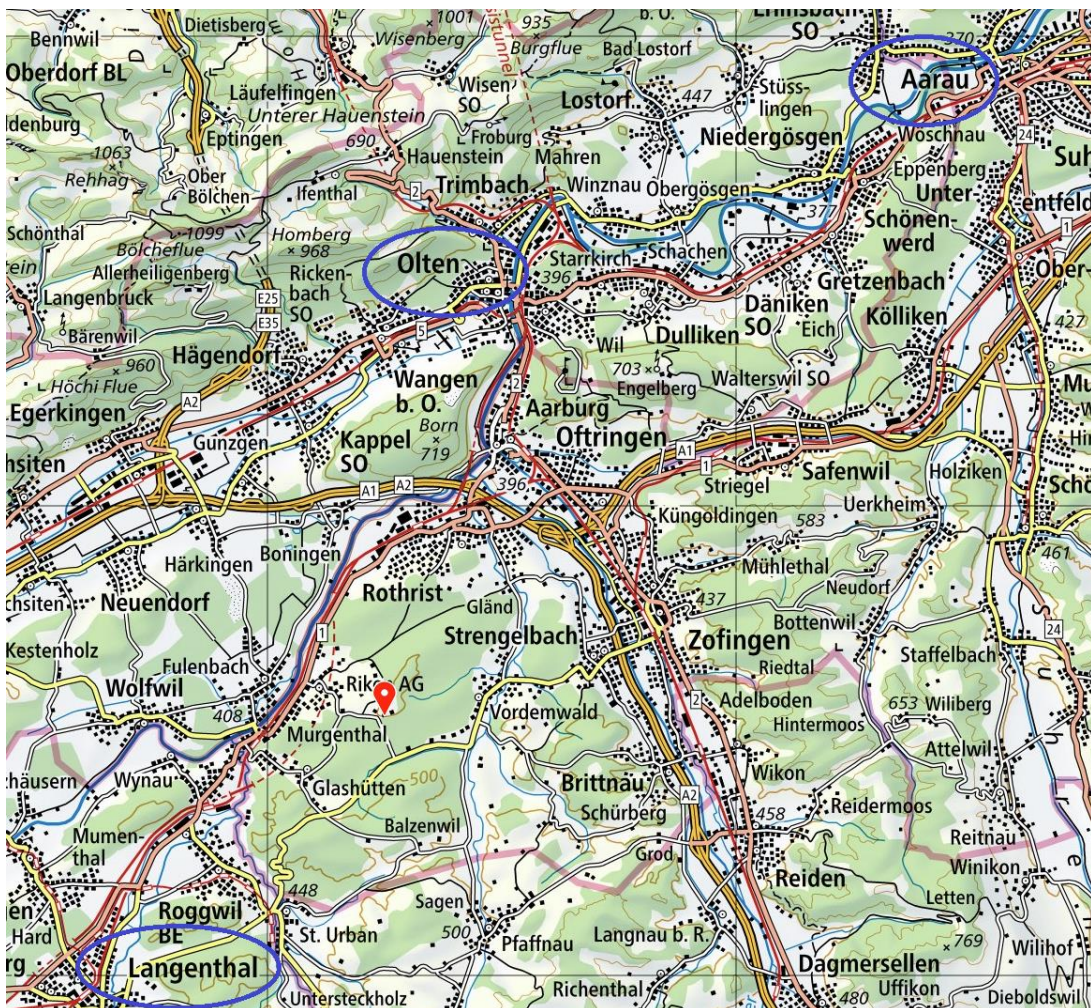
Dank den ausgesprochen schönen Wohnlagen hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren zur Wohngemeinde entwickelt. Die landwirtschaftlichen Bauten, insbesondere in Oberriken, der Hinteren Glashütten und Balzenwil, geben unserer Gemeinde den unverkennbaren ländlichen Charakter.

Der Steuerfuss liegt bei 115 %.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Murgenthal aus erreichbaren Zentren sind Langenthal (14 Min.), Zofingen (18 Min.) und Herzogenbuchsee (19 Min.).

Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Langenthal (8 Min.), Olten (12 Min.) und Herzogenbuchsee (21 Min.).

Die Kindergarten- und Unterstufenklassen werden in Glashütten und Riken geführt, die Mittelstufenklassen in Murgenthal.



## **Mikrolage**

Der Bauernhof «Tannacker» liegt in Oberriken und befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Man lebt buchstäblich inmitten der Natur. Wiesen, Weiden und Flächen mit schönen Ackerkulturen sowie Mischwälder liegen direkt vor der Haustür.

Die Besonnung sowie die Fernsicht auf die Jurakette und auf die Felder und Wälder der näheren Umgebung dürfen als sehr gut bezeichnet werden.

Das Verkehrsaufkommen ist sehr gering und die Lage ist absolut ruhig.

## **Objektqualität**

Beim Wohnhaus Nr. 53 handelt es sich um ein älteres in massiver Bauweise erstelltes Bauernhaus aus dem Jahr 1818 mit einer sehr schönen Südfassade. Es umfasst 1'102 m<sup>3</sup>, resp. ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohnungen:

Die 3 ½ Zimmer-Wohnung im EG weist eine Wohnfläche von 87 m<sup>2</sup> auf und ist in gutem bis sehr gutem zeitgemässen Zustand.

Die 4 Zimmer-Wohnung im OG umfasst 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in einem guten, gepflegten Zustand.

Der Estrich mit herrlicher Fernsicht und der gut erhaltene Gewölbekeller runden das Raumangebot ab.

Die angebaute Scheune Nr. 53 umfasst 4'250 m<sup>3</sup>, resp. total ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Aktuell wird die Scheune zu einem grossen Teil als Zuchtschweinestall genutzt (Abferkelboxen, Jagerställe). Es sind aber auch diverse Nebenflächen (Garagen, Werkstatt, Betriebsbüro, Heubühne) usw. vorhanden.

Die Scheune ist in einem älteren aber gebrauchsfähigen Zustand.

Der freistehende Tierlaufstall 1409 mit Baujahr 1998 eignet sich sehr gut für eine zeitgemässe, tierfreundliche Nutzung. Er verfügt über einen befestigten Auslauf und grenzt direkt ans Wiesland. Die Stallfläche beträgt ca. 240 m<sup>2</sup>, der angrenzende, teilweise überdachte Auslauf ca. 150 m<sup>2</sup>.

Beim Wagenschopf Nr. 1299 handelt es sich um ein einfaches aber sehr zweckmässiges Gebäude in gutem Zustand, die vorhandene Fläche von 160 m<sup>2</sup> kann als Maschineneinstell- und Lagerraum genutzt werden kann.

Die sehr grosszügige, ebene und direkt ans Hofareal angrenzende landw. Nutzfläche von 1.60 ha eignet sich für verschiedene Nutzungen, sei es als Wies- und Weideland oder auch als Ackerland.

## **Bodenrecht (BGBB)**

Die beiden Grundstücke GB 7 (Teilfläche) und GB 2281 unterstehen dem bäuerlichen Bodenrecht. Die Selbstbewirtschaftung muss nachgewiesen werden und der Erwerb muss durch die Bewilligungsbehörde genehmigt werden.

Falls ein Betriebskonzept und die entsprechenden Nachweise vorhanden sind, so können weitere landw. Nutzflächen erworben werden.

**Gesetz über die  
Raumplanung  
(RPG)**

Die beiden Parzellen Nr. 7 und Nr. 2281 befinden sich in der Landwirtschafts-Zone.

Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den entsprechenden Zonen-Vorschriften.

Die auf dem Luftbild ersichtliche Bogenhalle wurde bei der Ermittlung des Marktwertes nicht berücksichtigt, da zusammen mit der Baubewilligung aus dem Jahr 2012 ein Beseitigungsrevers im Grundbuch angemerkt wurde.

**Wasser  
Abwasser**

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



# Fotodokumentation



Südfassade Wohnhaus



Wohnhaus Ansicht von Süd West





Blick auf Bauernhaus mit Sitzplatz und Innenhof von Norden



Blick vom Estrich auf Hofareal mit Tierlaufstall im Hintergrund





Tierlaufstall Ansicht von Nord West



Wies- und Ackerland (West) mit Blick auf die Jurakette





Wies- und Ackerland (Nord) mit Liegenschaft im Hintergrund



Wiesland Süd





Küche & Essen EG



Wohnen EG





Wohnen EG mit Blick nach Süden



Badzimmer EG





Offenes OG mit Büro und Wohnen



Schlafen OG





Estrich DG, nicht ausgebaut



Gewölbekeller





Tierlaufstall innen



Befestigter Auslauf





Ehemalige Tenne in Scheune



Carport offen neben Bauernhaus



# 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 600'000.- 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.



## Grundbuchauszug GB 7



**DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**  
Abteilung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murgenthal / 7

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4279 Murgenthal  
Grundstück-Nr.: 7  
E-GRID: CH 72877 74506 06  
Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Tannacher  
Plan-Nr.\*: 96  
Fläche\*: 31'639 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*: Gebäude, 1'385 m<sup>2</sup>  
Übrige befestigte Fläche, 1'568 m<sup>2</sup>  
Acker, Wiese, Weide, 26'756 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 1'930 m<sup>2</sup>  
Gebäude\*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 53, 805 m<sup>2</sup>  
Tannackerweg 9, 4853 Riken AG 02  
Gebäude, 3 m<sup>2</sup>  
Schweinelaufstall, Vers.-Nr. 1409, 229 m<sup>2</sup>  
Gebäude, 178 m<sup>2</sup>  
Gebäude, 3 m<sup>2</sup>  
Wagenschopf, Vers.-Nr. 1299, 167 m<sup>2</sup>  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (604)

#### Eigentum:

Alleineigentum  
Nyffenegger Beat, 30.03.1963  
19.12.1991 010-4314 Kauf  
30.03.1999 010-1173 Kauf

#### Anmerkungen:

07.08.1941 010-461      Entwässerungsunterhaltungspflicht ID.010-2013/002204  
11.05.1990 010-2193      Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung i.S.  
Höchsttierbestand ID.010-2013/002205  
07.11.2012 010-4381      Beseitigungsrevers ID.010-2013/002206



# Gebäudeversicherungspolice

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



150000

Herr  
Beat Nyffenegger  
Tannacker 9  
4853 Murgenthal

**Police Nr. 95137**

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 004

Eigentümer/Eigentümerin

**Beat Nyffenegger**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Murgenthal	53	Riken, Tannacker 9	1818
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
03.09.2013	20.7	5'343	486

Gebäudebeschrieb

Wohnhaus mit Scheune, Stall, Garage, Schöpfe

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	1'658'000	0.440	729.50
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	16.60
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.190	315.00
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00



# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
 Postfach, 5001 Aarau  
 Tel.: 0848 836 800  
 Fax: 062 836 36 63  
 www.agv-ag.ch



150000

Herr  
 Beat Nyffenegger  
 Tannacker 9  
 4853 Murgenthal

**Police Nr. 96371**

Aarau, 14. November 2020  
 ANP / 004

Eigentümer/Eigentümerin

**Beat Nyffenegger**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Murgenthal	1299	Tannacker	1987

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
03.09.2013	11.7	858	486

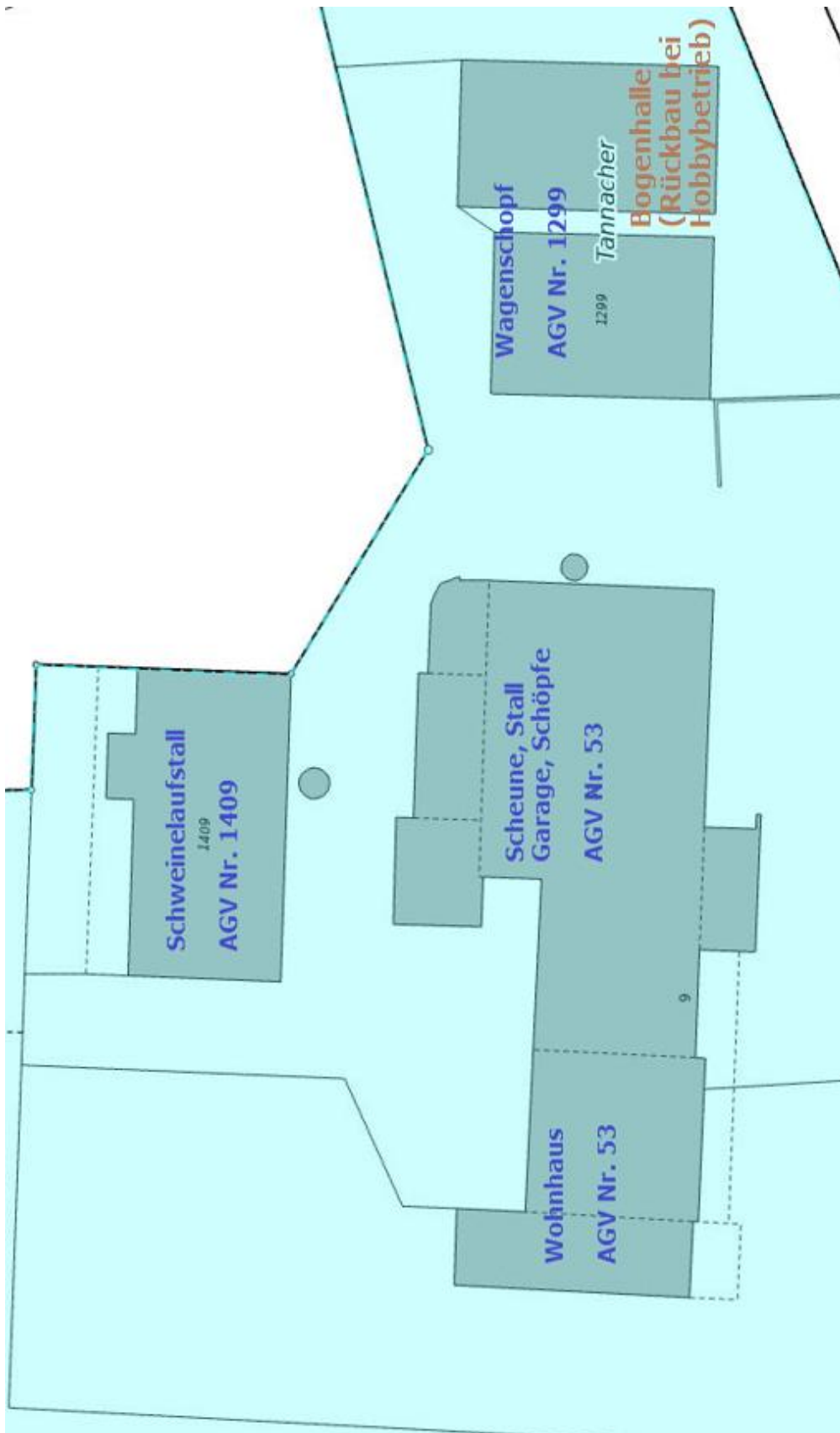
Gebäudebeschrieb

Wagenschopf

Versicherungsdeckung Neuwert		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰ /100	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar				
- Gebäude	134'000	134'000	0.440	58.95
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	134'000	Min.	5.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			



# Auszug Agis - Hofareal Tannacker





## Auszug Agis - Hobbybetrieb

