

Verkaufsdokumentation

Bauernhaus mit angebauter Scheune
und ca. 2400 m² Land, ausserhalb Bauzone
in 5726 Unterkulm AG, Böhlerstrasse 54



1 Liegenschaftsbeschreibung

1.1 Verkaufsobjekt

Zum Verkauf steht: Das Wohnhaus mit angebautem Ökonomiegebäude mit ca. 2'400 m² Grundstücksfläche. Die Parzellenform wird mit der Abparzellierung und Entlassung der Gebäudefläche aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) noch definitiv festgelegt.
Das angrenzende Landwirtschaftsland ist verpachtet.

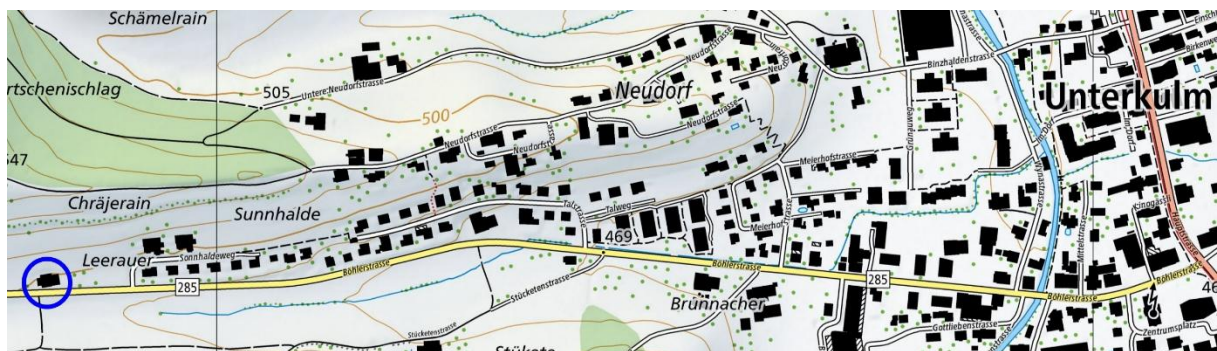
Nutzungszone Landwirtschaftszone, überlagert mit kommunaler Landschaftsschutzzone.

Nachbarschaft Landwirtschaft, Wohnzone

Umgebungsgestaltung Grosszügige Umgebung mit Mauern zum Landwirtschaftsland, einem Brunnen und Bäumen und Sträuchern (nicht als Hecken und Einzelbäume im Kulturlandplan eingetragen).

Zugang und Zufahrt Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ab der Böhlerstrasse.

Lage im Dorf Unterkulm Das Verkaufsobjekt befindet sich am westlichen Dorfrand an der Böhlerstrasse.



Immissionen, Lärm Gewisse Lärmbelastung von der angrenzenden Böhlerstrasse

Schule, Kulturangebot Schule, Kindergarten in Unterkulm, die Sekundar-, Realschule und die Bezirksschule befindet sich ebenfalls in Unterkulm. Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe, zahlreiche Vereine im Dorf vorhanden.

1.2 Wohnhaus Nr. 174

Wohnhaus und Ökonomiegebäude Nr. 174



Baujahr	1771	
Sanierungen	Sanierung bestehender Wohnteil EG und OG	1983/84
Versicherungsangaben	Versicherungswert per 25.01.2025 CHF 613'000.00, Volumen 1'378 m ³ , davon Wohnteil 521 m ³ und Scheune 857 m ³	
Raumprogramm	EG	Eingang, Küche, Bad, Wohnzimmer Balkenhöhe ca. 2.17/2.23 m
	OG	Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer im OG niedrige Raumhöhe ca. 2.0 m, Balkenhöhe ca. 1.84 m
	DG	Der Estrich ist nicht ausgebaut.
Geschossflächen	BGF	Aussenmasse Gebäude ca. 8.85 m/8.90 m x 8.65 m = ca. 76.5 m ² Innenmasse EG/OG ca. 8.30 m x ca. 8.05 = ca. 66.8 m ²
Heizung	Tiba-Stückholzherd mit Speicher in Küche mit Wärmeabgabe an Bodenheizung im Erdgeschoss (Steinplatten) und 2 Radiatoren im Obergeschoss	
Weitere Räume Anbau	EG	Abstellraum ehem. Tenne, 22 m ² , Raumhöhe 2.20 m bis 2.30 m Abstellraum ehem. Stall, 28.7 m ² , Raumhöhe 2 m bis 2.15 m Abstellraum Vorraum Futtertenn, 9.7 m ² , Raumhöhe 1.85 m Abstellraum ehem. Futtertenn 25 m ² , Raumhöhe 2 m bis 2.3 m Einstellraum Schopf, 30 m ²
	OG	OG Lagerraum
Kanalisation	Anschluss an die Gemeindekanalisation	

Wasser

Die Liegenschaft ist an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

Brunnen mit eigener Wasserquelle, die Wasserquelle hatte anfangs Juni 2025 einen Wasserdurchlauf von gut 5 Liter pro Minute.

Sanierungsbedarf

Aufgrund der länger zurückliegenden Sanierung besteht Erneuerungsbedarf.



Küche mit Tiba-Holzherd und Wasserspeicher für Bodenheizung



Bad mit (BW, WC, LA)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zimmer OG, nordseitig, Hangeseite



Zimmer OG, südseitig, Strassenseite



Tenn angrenzend an Wohnteil



Stall



Vorraum Futtertenn



Futtertenn



Westansicht



Südansicht



Wohnteil



Westansicht in Richtung Dorf Unterkulm

1.3 Bauen ausserhalb der Bauzone

Grundlegendes

Das Gebäude befindet sich in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone.

Das Wohnhaus mit Scheune Nr. 174 wurde nach der Police der Aargauischen Gebäudeversicherung im Jahr 1771 gebaut.

Nach heutiger Gesetzeslage ordnen wir das Gebäude unter den "altrechlichen Bauten und Anlagen" ein. (erbaut vor 1. Juli 1972, Art. 24c RPG und Art. 42 Raumplanungsverordnung)

1983 wurde die Baubewilligung für den Einzug neuer Böden, Decken und neuer Raumeinteilung im Rahmen der vorhandenen Gebäudekubatur erteilt.

Laut Baubewilligung wurde das Gesuch für den Umbau des bestehenden Wohnraumes im Erdgeschoss und Obergeschoss eingereicht. Das Dachgeschoss wurde nicht ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass seit dem 1. Juli 1972 keine Wohnraumerweiterung erfolgte. Massgebend für die Höhe einer Wohnraumerweiterung ist die Bruttogeschossfläche vom Jahr 1972 bis heute. Sofern seit 1972 keine Wohnraumerweiterungen erfolgten, wäre es denkbar, dass der Wohnraum innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um 60% bis max. 100m² der bestehenden Bruttogeschossfläche erweitert werden könnte. Allenfalls wäre der Einbau einer zweiten Wohnung möglich.

Folglich bedeutet das, dass bei einem Umbau der Estrich, welcher nicht ausgebaut ist, für Wohnräume ausgebaut werden könnte.

Bei einem Ersatzbau des Wohnteils, ist Wohnraumerweiterung in das Dachgeschoss abzuklären. In diesem Fall wären maximal 30% Erweiterung möglich.

Auch der Einbau einer zweiten Wohnung wären bei einem Ersatzbau nicht zulässig. Bei einem Ersatzbau des Wohnteiles haben sich Gestaltung und Abmessungen an der bestehenden Baute zu orientieren.

1.3.1 Mögliche Abparzellierung, max. ca. 2'400 m²





2 Verkauf

Für weitere Auskünfte und Besichtigungsanfragen steht Ihnen die Eigentümerin Paule-Martine Linherr zur Verfügung.

E-Mail linherrpm@yahoo.de

Tel. 079 323 75 77

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Das Gebäude mit ca. 2'400 m² wird aus dem BGGB entlassen.

2.2 Verkaufsrichtpreis

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 425'000.00.

2.3 Kaufangebote

Kaufangebote der Liegenschaft sind an folgende Adresse zu richten:

linherrpm@yahoo.de

Die vorliegenden Angaben dienen der Information über das Objekt. Aus sämtlichen Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Die Massangaben sind ungefähre Angaben. Es können keine verbindlichen Masse abgeleitet werden. Über den Verkaufszuschlag entscheidet die Eigentümerschaft.

Anhang 1 Grundbuchauszug

Anhang 2 Gebäudeversicherungspolice

Anhang 3 Gebäudepläne

* * * * *