



BAUERNHAUS MIT WEIDELAND IN SPEZIALZONE (OPTION AUFBAU PFERDEKOMPETENZZENTRUM)



Bücklihof 1
5423 Freienwil

AUF EINEN BLICK

Die Liegenschaft «Bücklihof» liegt in der ruhigen Gemeinde Freienwil, Kanton Aargau, im deutschsprachigen Mittelland, an der Kantons-grenze zum Kanton Zürich. Das grosszügige Anwesen mit Wohnhaus und einseitig (süd-westseitig) angebautem voluminösen Öko-nomieteil und einer Grundstücksfläche von 14'450 m² bieten viel Raum und Privatsphäre für hobbylandwirtschaftliche Nutzungen. Optional bietet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan die Möglichkeit zum Aufbau eines Pferde-kompetenzzentrums.

- Naturnahe und doch zentrale Lage
- 6.5-Zimmer Wohnteil mit rund 150 m² (erweiterbar)
- Grosszügiger und voluminöser Ökonomieteil
- 14'450 m² Grundstücksfläche
- Gestaltungsplan zum Aufbau eines Pferde-kompetenzzentrums mit Reithalle und ent-sprechender Infrastruktur

Verkaufsrichtpreis	CHF 2'500'000.-
Zone	Spezialzone Bücklihof (Gestaltungsplan Bücklihof 2017)
Gemeinde	Freienwil
Kanton	Aargau
Distanzen	Ehrendingen 2 km Baden Zentrum 5 km Bülach Zentrum 20 km Aarau Zentrum 33 km Zürich Zentrum 28 km Flughafen Zürich 27 km Autobahnanschluss Neuenhof (A1/A3) 7 km



Verkaufsobjekt, Südostansicht



Verkaufsobjekt, Luftansicht



Quelle: map.geo.admin



Quelle: map.geo.admin

VERKAUFSSOBJEKTE

Grundstück

Grundstück Kat. Nr. 119
Fläche 14'450 m²
Zone Spezialzone mit Gestaltungsplan

Bauernhaus

Das im Jahre 1808 erbaute Bauernhaus verfügt über einen Wohnbereich mit 6.5 Zimmer und einer Wohnfläche von rund 150 m² (erweiterbar). Die Raumhöhen liegen bei rund 2 m. Der grosszügige und voluminöse Ökonomieteil wurde im Jahre 1988 in massiver Betonbauweise neu erstellt.

Raumeinteilung Wohnteil

UG Keller (Aussenzugang)
EG Eingang/Flur/Treppe, Wohnzimmer mit Kachelofen, Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten, Abstell- und Haushaltsraum, Nasszelle mit DU/Lavabo/WC, Waschmaschine und Tumbler
OG Treppe/Flur, fünf Zimmer, Nasszelle mit DU/Lavabo/WC
DG Estrich (nicht isoliert)

Raumeinteilung Ökonomieteil

EG Garage, Einstellhalle, ehemaliger Viehstall, Milchkabine, ehemaliger Schweinestall (im Anbau mit rund 175 m² Gebäudegrundfläche)
OG Stroh- und Heulager mit Hocheinfahrt

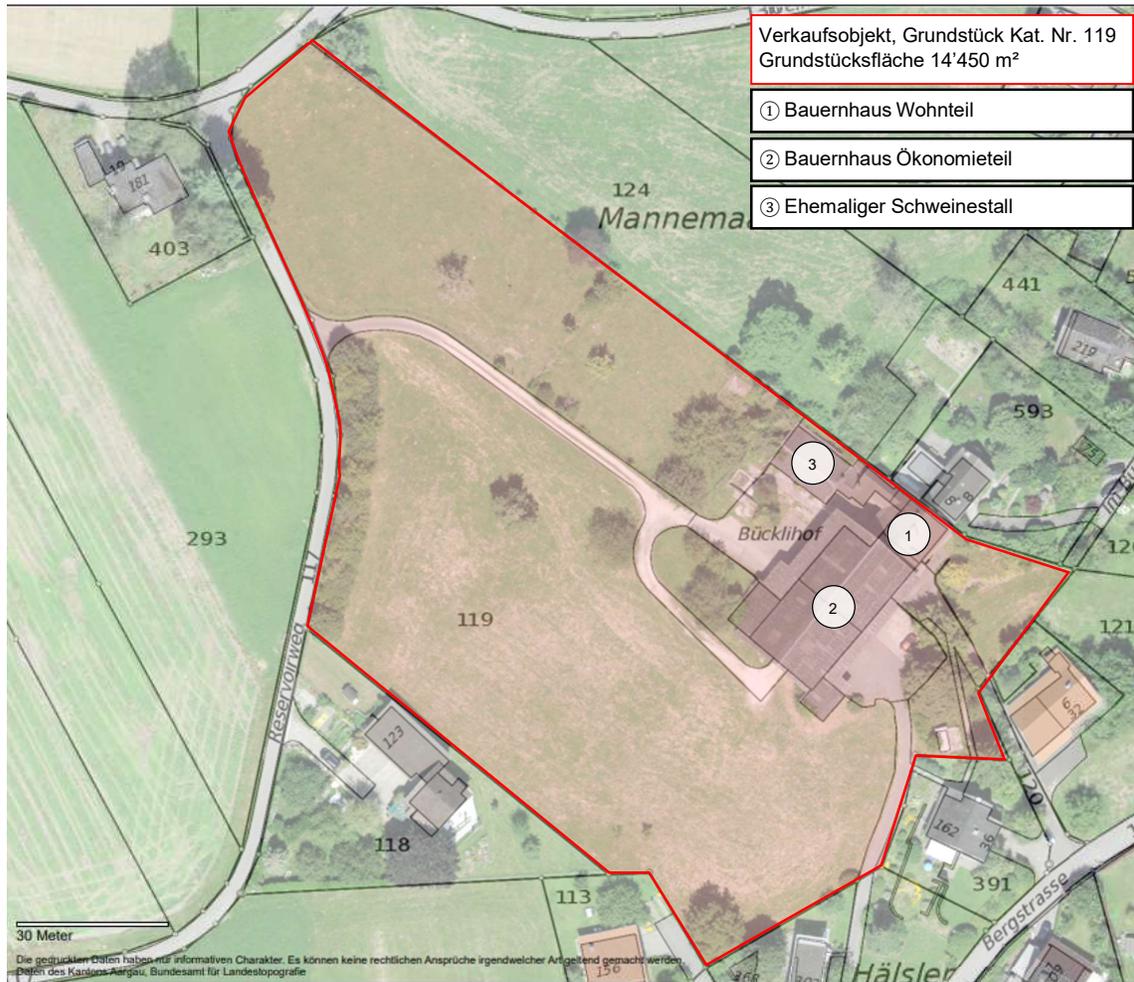
Gebäudetechnik

- Stückholzheizung, Wärmeverteilung via Radiatoren, Kachelofen mit küchenseitiger Einfeuerung
- Elektroboiler 300 l
- Doppelverglasung, teils Isolierverglasung
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
- Anschluss an öffentliche Kanalisationsleitung

AGV-Angaben

Erstellungsjahr 1808
Kubatur 7'709 m³
Versicherungswert Fr. 1'577'000.-

SITUATIONSPLAN



IMPRESSIONEN



Verkaufsobjekt, Südostansicht



Verkaufsobjekt, Nordostansicht



Verkaufsobjekt, Nordwestansicht



Ökonomieteil mit Hocheinfahrt, Nordwestansicht



Ökonomieteil, Nordostansicht



Nördliche Zufahrt zum Verkaufsobjekt



Ökonomieteil



Garage im Ökonomieteil

IMPRESSIONEN



Wohnküche, Erdgeschoss



Wohnküche, Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Kachelofen, Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Kachelofen, Erdgeschoss



Zimmer, Obergeschoss



Badezimmer, Obergeschoss



Zimmer, Obergeschoss



Zimmer, Obergeschoss

RECHTLICHES UND NUTZUNG

Raumplanungsrecht

Der südöstliche Hauptteil vom Grundstück Kat. Nr. 119, samt den Gebäuden, befindet sich gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Freienwil in der Zone für Pferdehaltung und Pferdesport (Spezialzone Bücklihof, bedingte Bauzone), welche mit dem Gestaltungsplan Bücklihof (siehe dazu nachfolgender Abschnitt «Gestaltungsplan Bücklihof 2017») überlagert ist. Die bauliche Nutzung dieser Fläche richtet sich nach diesen abschliessenden Bestimmungen. Mit Bezug auf die der allgemeinen Landwirtschaftszone zugewiesene, unbebaute nordwestliche Teilfläche vom Grundstück Kat. Nr. 119 sind für zonenkonforme Vorhaben Art. 16 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und für zonenfremde Vorhaben die abschliessenden Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 24ff. RPG massgebend.

Gestaltungsplan «Bücklihof 2017»

Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ bezweckt ein gesamtheitlich geplantes, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum. Zu diesem Zweck dürfen Altbauten abgerissen werden. Mit dem Gestaltungsplan ist eine auf die betrieblichen Anforderungen und die topografischen Verhältnisse abgestimmte Anordnung der Bauten und Aussenlagen sicher zu stellen.

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan der Gemeinde Freienwil. Vorbehalten bleiben auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung sowie die Tierschutzgesetzgebung.

Gemäss zurzeit noch nicht rechtskräftiger Bestimmung der BNO, § 9a Abs. 6, fällt die Spezialzone Bücklihof dahin, sofern die in dieser Spezialzone vorgesehene Nutzung bis am 5. September 2025 nicht zu wesentlichen Teilen realisiert ist. Es gelten dann automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Bäuerliches Bodenrecht

Das Verkaufsobjekt untersteht nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und kann ohne Bewilligung erworben werden.

Bodenbelastung (KbS/PBV)

Das Verkaufsobjekt ist weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PVB) aufgeführt (Quelle: www.geoportal.ag.ch).

Naturgefahren Hochwasser

Gemäss *Gefahrenkartierung Massenbewegungen und Hochwasser* der Abteilung Landschaft und Gewässer besteht auf einer westlichen Teilfläche von rund 280 m² die Gefährdung von permanentem Rutsch und auf einer nördlichen Teilfläche von 100 m² eine Restgefährdung für Hochwasser (Quelle: www.geoportal.ag.ch).

Gewässerschutz

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte der Abteilung für Umwelt in keinem gewässerschutzrechtlich relevanten Gebiet (Quelle: www.geoportal.ag.ch).

Kommunales Inventarobjekt

Das Verkaufsobjekt ist nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Freienwil aufgeführt.

Nutzungsmöglichkeiten

Der 6.5-Zimmer Wohnteil verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 150 m². Die hierzu erforderlichen baulichen Eingriffe und das zulässige Erweiterungsmass innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind auf ein konkretes Projekt hin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Im Fall eines Rückfalls der Spezialzone Bücklihof zur Landwirtschaftszone ist im Ökonomieteil die Weiterführung einer zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung sowie einer solchen zu Lager- und Einstellzwecken denkbar. Ebenso ist dieser Gebäudeteil für die hobbymässige

Pferdehaltung (max. vier Pferde) oder eine andere Tierhaltung geeignet.

Bezugstermine/Mietverhältnisse

Über den Ökonomieteil und die landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen Miet- und Pachtverhältnisse, welche unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden können.

Mehrwert/Gewinnanspruch

Für den Fall einer künftigen Realisation des Pferdezentrums gemäss Gestaltungsplan «Bücklihof 2017» und des sich daraus ergebenden Mehrwertes, ist im Kaufvertrag die Vereinbarung eines vertraglichen Gewinnanspruches vorgesehen.

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Verkaufsrichtpreis CHF 2'500'000.-

Konditionen

- Anzahlung von 10 % des Verkaufspreises bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte durch die erwerbende und veräussernde Partei übernommen.
- Grundstückgewinnsteuer wird von der veräussernden Partei bezahlt.
- Kaufabwicklung, Vertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung nach Vereinbarung.

Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess wird im Grundsatz im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens durchgeführt.

Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote werden die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten über die Höhe des höchsten eingetroffenen Kaufangebots informiert und erhalten die Gelegenheit ihre Offerte zu revidieren. Die höchstbietende Partei der ersten Angebotsrunde wird im Falle einer Überbietung im Rahmen der zweiten Angebotsrunde informiert.

Nach Ablauf der Frist der zweiten Angebotsrunde werden die Kaufangebote der Verkäuferschaft zur definitiven Auswahl der Käuferschaft vorgelegt.

Auskünfte/Besichtigung

Für ergänzende Informationen oder weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Nicole Sommerhalder, Walter Jucker AG
T 043 288 70 42
nicole.sommerhalder@walterjucker.ch

Kaufangebote

Schriftliche Kaufangebote können bis Freitag, 18. April 2025 eingereicht werden an:

Walter Jucker AG
Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH

GEMEINDE FREIENWIL UND UMGEBUNG

Lage

Die Gemeinde Freienwil mit seinen rund 1'100 Einwohnern liegt am östlichen Hang des Siggenberg im Kanton Aargau, unweit der Zürcher Kantonsgrenze, in ländlicher und idyllischer Umgebung. Ein aktives Vereinsleben trägt zu einer abwechslungsreichen Dorfkultur bei.

Zahlen / Fakten

Kanton	Aargau
Bezirk	Baden
Gemeinde	5423 Freienwil
Höhe	465 m ü. M.
Einwohnerzahl	1'122 (Stand 31.12.2023)
Steuerfuss Gemeinde 2025	114 %
Steuerfuss Kanton 2025	112 %

Infrastruktur

Lokale Fachgeschäfte sind in Ehrendingen vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind in den Zentren Baden, Aarau, Bülach und Zürich vorhanden. Die Gesundheitszentren der Region liegen in Baden, Aarau, Bülach und Zürich.



Sicht auf Freienwil

Bildungsangebot

Der Kindergarten und die Primarschule kann in Freienwil besucht werden. Die Oberstufe wird in Lengnau und Endingen angeboten. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen sowie tertiäre Bildungsstufen (Hochschulen, etc.) befinden sich in Baden, Olten, Aarau, Zürich und Zofingen.

Distanzen

Ehrendingen Zentrum	2 km
Baden Zentrum	5 km
Bülach Zentrum	20 km
Aarau Zentrum	33 km
Zürich Zentrum	28 km
Flughafen Zürich	27 km
Autobahnanschluss Neuenhof (A1/A3)	7 km

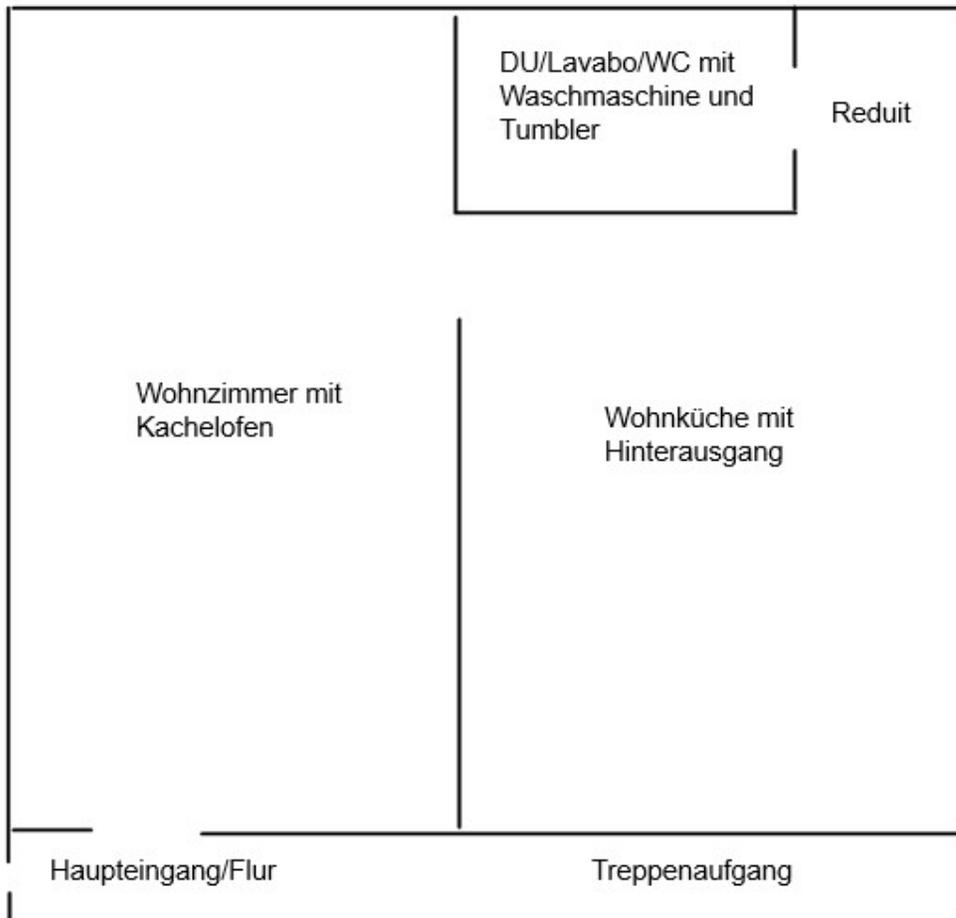
Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle «Freienwil Dorf»	500 m
Bhf. Baden - Zürich HB	20 Min
Bhf. Baden - Aarau	30 Min
Bhf. Baden - Flughafen Kloten	40 Min

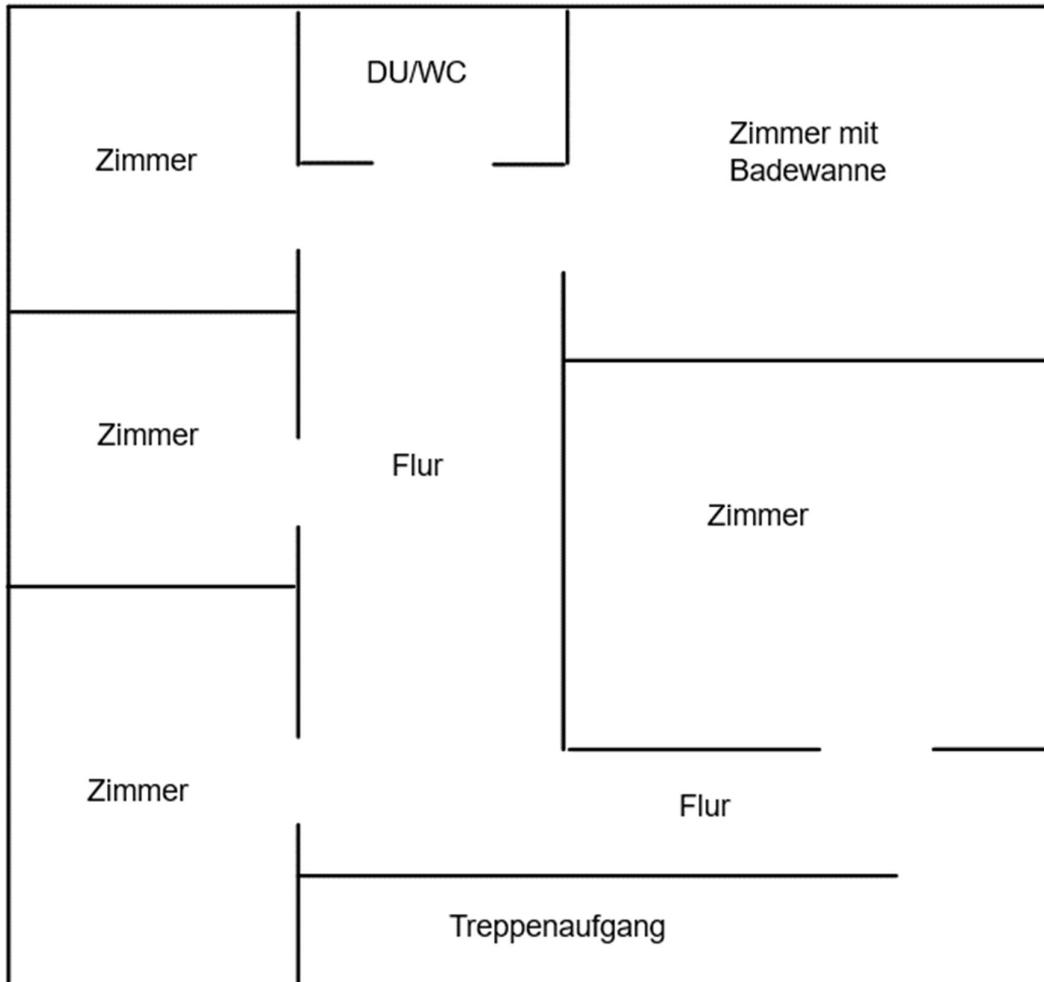


Gemeindehaus Freienwil

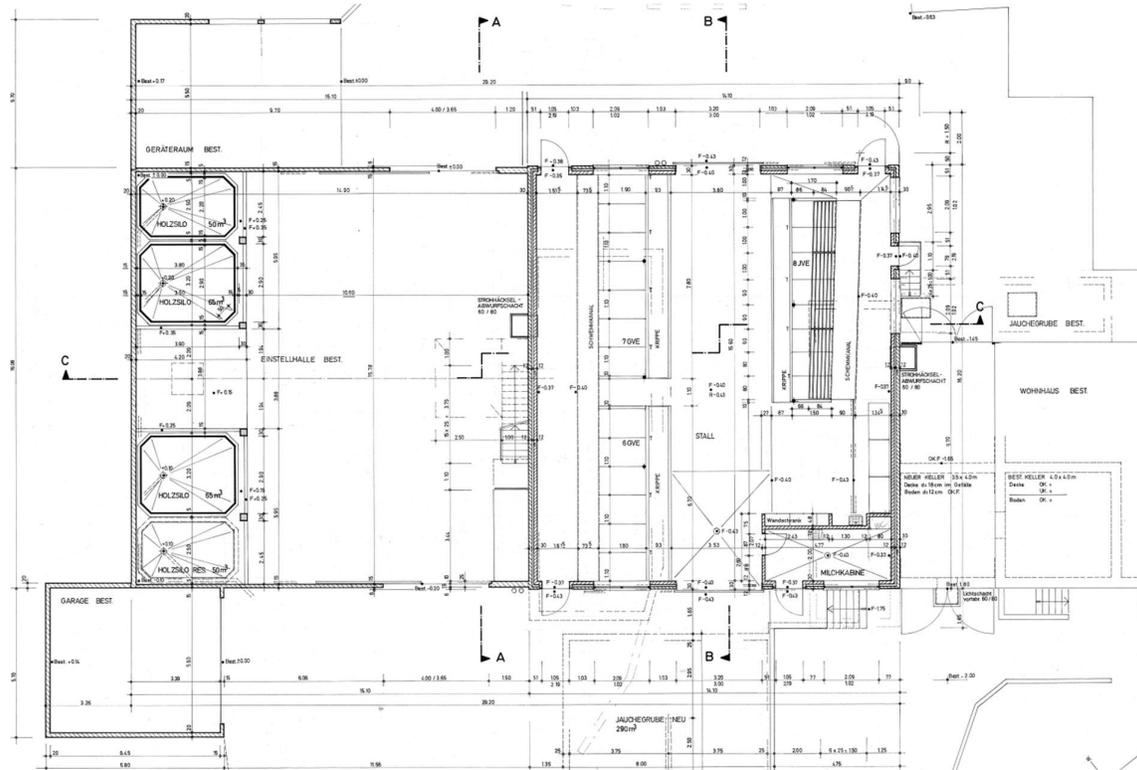
SKIZZE GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNTEIL



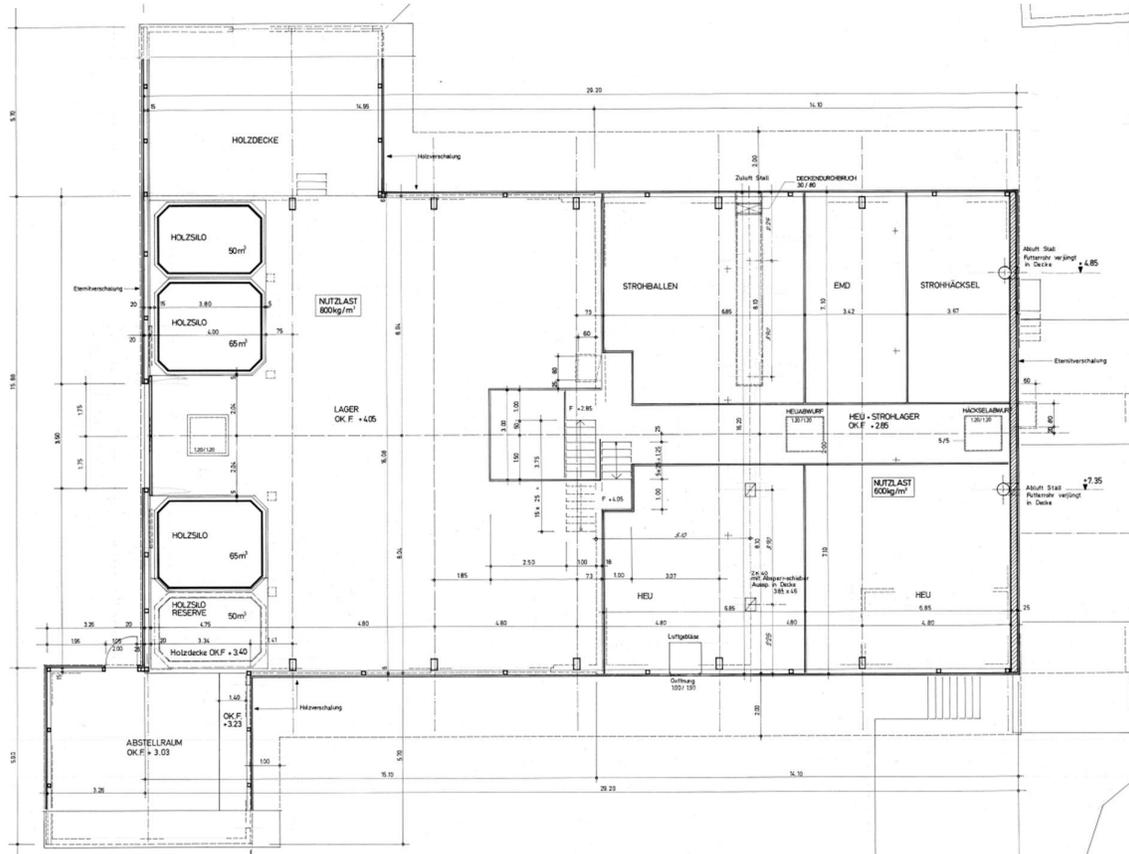
SKIZZE GRUNDRISS OBERGESCHOSS WOHNTEIL



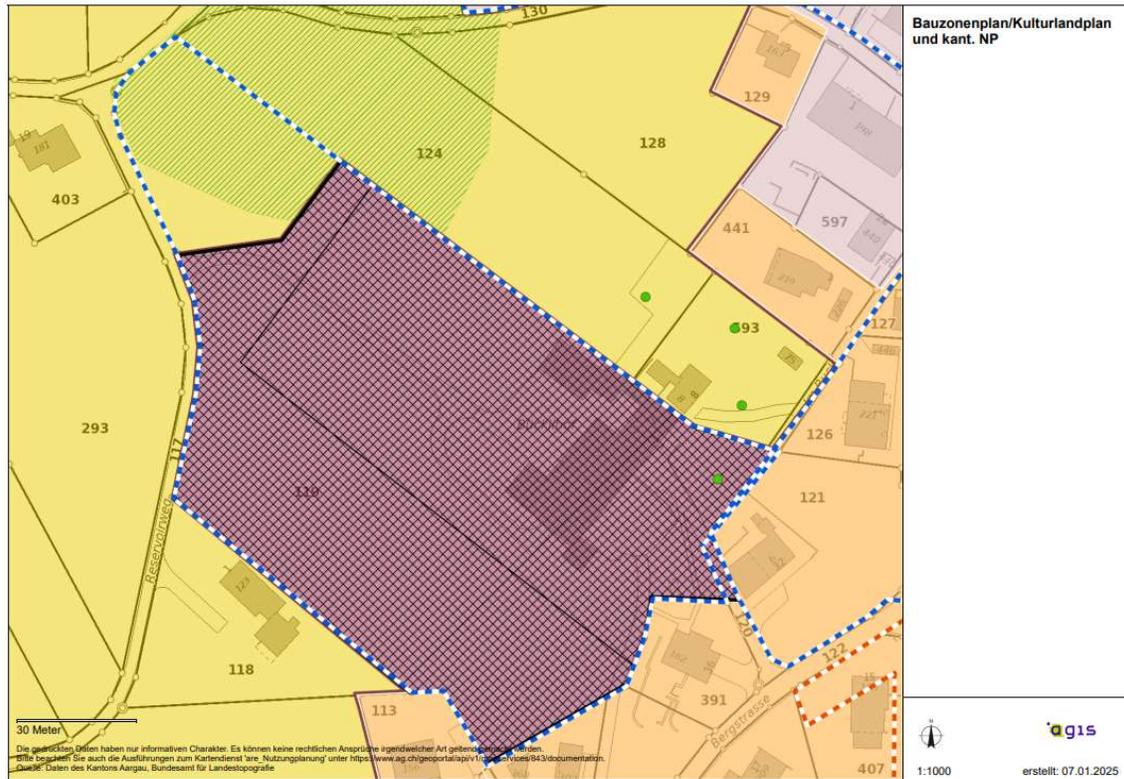
GRUNDRISS ERDGESCHOSS ÖKONOMIETEIL (Plan ist nicht massstabsgetreu)



GRUNDRISS OBERGESCHOSS ÖKONOMIETEIL (Plan ist nicht massstabsgetreu)



AUSZUG ZONENPLAN GEMEINDE FREIENWIL



Legende:		
<p>Planungszonen (kommunal und kantonal)</p> <ul style="list-style-type: none"> Kanton Gemeinde andere <p>KNP Thermenschutzbereiche (Perimeter)</p> <ul style="list-style-type: none"> KNP Spezialzone Fahrende KNP Deponien KNP Verkehr (Perimeter) KNP Verkehr Festlegungen (Linie) Baulinie Baulinie für Kleinbauten Baulinie für ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) Baulinie für sekundäre Verkehrsanlagen Baulinie für betriebsnotwendige Verkehrsflächen Baulinie für Einfriedung Sichtlinie Strassenlinie seitliche Zu- und Wegfahrtsbeschränkung <p>KNP Verkehr Festlegungen (Fläche)</p> <ul style="list-style-type: none"> Zu- und Wegfahrtsbeschränkung Sondernutzungsverschrift <p>Landschaftsschutzdekrete Punktelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> Camping im Dekretsgebiet Feuchtgebiet im Dekretsgebiet Militärische Nutzung in der Naturschutzzone Umgebungsschutz im Dekretsgebiet <p>Landschaftsschutzdekrete Linienelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> Markierter Fischerplatz im Dekretsgebiet Markierter Weg im Dekretsgebiet Zufahrt Kahnrampe und Bootssteg im Dekretsgebiet §12 <p>Landschaftsschutzdekrete</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne <p>objektbezogene Überlagerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Naturobjekt Aussichtspunkt Kulturobjekt Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen Weitere objektbezogene Festlegungen 	<p>linienbezogene Überlagerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Baulinie gegenüber Wald abweichend §48 BauG Hecke Geschützter Waldrand Gewässerräumbestimmungen gemäss BNO Uferschutzbestimmungen gemäss BNO Geomorphologisches Objekt Weitere linienförmige Festlegung <p>flächenbezogene Überlagerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortsbildschutzzone, Ensembleschutzzone, Umgebungsschutzzone Wohnzone mit weiteren speziellen Vorschriften Landschaftsschutzzone Naturwaldgemässe Bestockung [NB] Eichenwaldreservat [E] Orchideenreicher Föhrenwald [OF] Felsen / Blockschutthalde [F] Altholzinsel [A] Naturwaldreservat [R] Feucht- und Nassstandort [FG] Allg. Naturschutzzone im Wald Gewässerraumzone alt- [US] und neuerechtlich Hochstammobstbestand Vernetzungszone Weitere überlagerte Schutzzone Hochwassergefahrenzone Stufe 1 Hochwassergefahrenzone Stufe 2 Hochwassergefahrenzone Stufe 3 Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone Gefahrenzone Massenbewegung Weilerzone Überlagerte Tourismus- und Erholungszone Militärübungsplatz Bereich rechtsgültiger Erschliessungspläne Bereich rechtsgültiger Gestaltungspläne Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht Gebäude mit Substanzschutz Gebäude mit Volumenschutz Gebäude mit weiteren Schutzinteressen Entwicklungsstandort Landwirtschaft Pflanzenproduktion [P] Entwicklungsstandort Landwirtschaft Tierproduktion [T] Entwicklungsstandort Landwirtschaft Unbestimmt Aufforstungszone Weitere gemeindegenspezifische Überlagerung Baugebietsgrenze <p>Zonengrenzen kommunal</p>	<p>Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnzone 1 Wohnzone 2 Wohnzone 3 Wohnzone 4 Wohnzone 5 - 7 Wohnzone mit höheren Bauten Arbeitszone I Arbeitszone II Spezielle Arbeitszone Wohn- und Arbeitszone 2 Wohn- und Arbeitszone 3 Wohn- und Arbeitszone 4 Wohn- und Arbeitszone 5 - 7 Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten Dorf- / Altstadtzone Kernzone / Zentrumszone 3 Kernzone / Zentrumszone 4 Kernzone / Zentrumszone 5 - 7 Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grünzone, Freihaltezone Gewässerraumzone neu und altrechtlich Gewässer Eingeschränkte Bauzone Zone für Freizeit und Erholung Bäderzone / Kurzone Zone für Pferdehaltung und Pferdesport Pflanzgarten Verkehrsfläche Flugplatz, Flugfeld <p>Kulturlandplan: zusammengefasste Legende (15 Kategorien)</p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Landwirtschaftszone Speziallandwirtschaftszone Rebbauzone Schutzzone Gewässer Wald Verkehrszone (sofern in Nutzungsplanung aufgenommen) Weilerzone Zone für Freizeit und Erholung Materialabbau und Deponie Militär Übergangszone Spezialzone Fahrende Weitere Zone nach Art. 18 RPG Weitere Landwirtschaftszone <p>Kulturlandplan: zusammengefasste Legende Übersicht</p>

Gemeinde Freienwil
 Bauzonenplan 1:2'000

Unverbindliche Darstellung der Original-Bauzonenpläne
 (im Gegensatz zum Originalplan sind die Strassen farbig dargestellt)

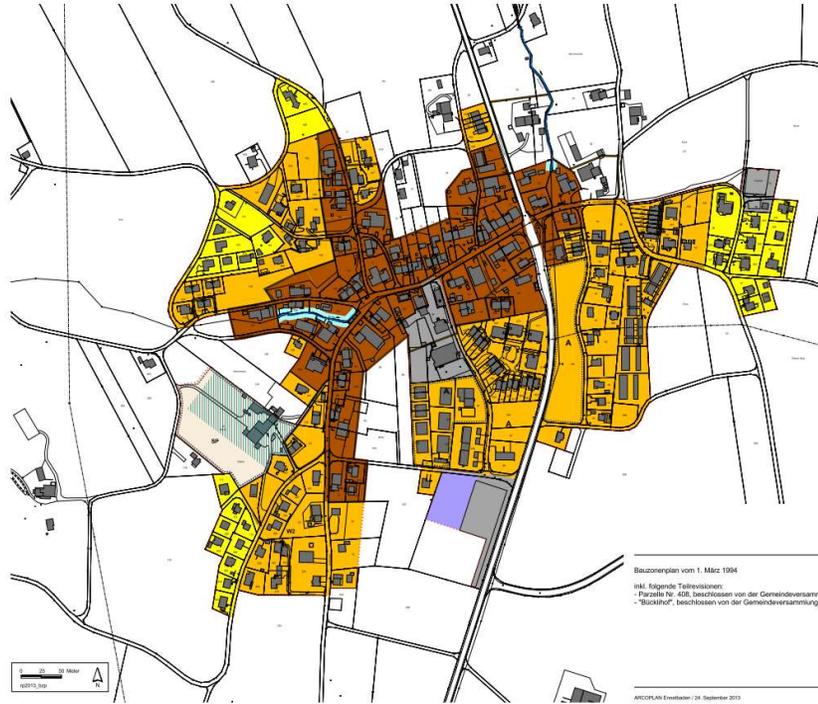
ARCOPLAN
 Lächerstrasse 10
 Raumplanung, Umweltschutz, GIS-Datenverarbeitung
 Umwegstrasse 11, 3428 Emmetten, 056 202 40 20

LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Einfamilienbauzone E |  Überschutzzone |
|  Wohnzone WZ |  Darftischschutzzone |
|  Dorfzone D |  Gebiet mit Gestaltungspflicht |
|  Gewerbezone G |  Archaische Fundstellen |
|  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OBA |  Gewässer |
| |  Bauzonenperimeter |

GENEHMIGUNGSINHALT TEILÄNDERUNGEN

- | |
|---|
|  Spezialzone "Büchlihof" SP |
|  bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG |
|  Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1 a BND |



Bauzonenplan vom 1. März 1994
 inkl. folgende Teilrevisionsen:
 - Parzelle Nr. 458, beschlossen von der Gemeindeversammlung
 - "Büchlihof", beschlossen von der Gemeindeversammlung

ARCOPLAN Emmetten / 24. September 2013

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen bzw. vorvertraglichen Abmachung. Obschon die Walter Jucker AG keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben hat und diese nach bestem Wissen und Gewissen überprüft hat, wird dafür keine Verantwortung, Garantie oder Haftung übernommen. Für allfällige Gewährleistungsansprüche ist der Verkäufer ins Recht zu fassen.

Die Zustellung der vorliegenden Verkaufsdokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Zuspruch der Liegenschaft. Es handelt sich lediglich um eine Einladung zur Offertenstellung. Folglich bleiben der Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten und/oder Preisänderungen vorbehalten.