



**Treuhand AG**

Agrar • Gewerbe • Immobilien

## Verkaufsdokumentation

Landw. Liegenschaft Buttenried 10, 6264 Pfaffnau

---



Auskunft und Verkauf:

**agi Treuhand AG**

Zellgut 5  
6214 Schenkon

Tel. 041 700 45 51  
[urs.eggenschwiler@agiag.ch](mailto:urs.eggenschwiler@agiag.ch)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	Seite 3-4
2.	Grundbuchplan / Fläche.....	Seite 5
3.	Ertragswertschätzung	Seite 6
4.	Verkauf.....	Seite 7
5.	Impressionen.....	Seite 8-13

## 1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

- Lage:** Die Liegenschaft Buttenried 10 liegt ca. 1 km ausserhalb des Dorfes Pfaffnau, Richtung St. Urban auf 550 m.ü.M. Das Hofareal liegt etwas erhöht an gut besonnter Lage.
- Parzellen:** Nr. 614 Grundbuch Pfaffnau
- Zone:** Landwirtschaftszone, Talzone, das Grundstück Nr. 614 GB Pfaffnau untersteht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und gilt im Sinne von Art. 6 BGBB als landwirtschaftliches Grundstück.
- Gebäude:**
- **Grosses 2-Familienhaus mit separaten Eingängen**  
Das Wohnhaus verfügt über 2 Wohnungen. Die untere Wohnung zieht sich über das Erdgeschoss und den 1. Stock, die zweite Wohnung über den 2. und 3. Stock. Die Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss wurde 2008 eingebaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Heizung ist defekt. Das Wohnhaus wird provisorisch mit einer mobilen Heizung beheizt.
  - **Scheune mit Heu- und Strohlager**  
Die Scheune wurde früher als Milchviehstall genutzt. Heute ist keine Einrichtung mehr vorhanden. Die Ställe werden als Lagerraum und teilweise als einfacher Schafstall genutzt.  
Das Obergeschoss ist Heu und Strohlagererraum mit Kaltbelüftung, Entnahmegreifer, Gebläse mit Teleskopverteiler.
  - **Jauchesilo**  
600 m<sup>3</sup> Güllelagerraum. Wurde 1994 gebaut (ohne Rührwerk).
  - **Nebengebäude wie: Garagen, ehemalige Schweinescheune, Werkstatt**
- Land:** 9.13 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, voll arrondiert
- Wasserversorgung:** Anschluss an die Wasserversorgung Korporation Roggliswil
- Abwasser:** Jauchesilo

## Situationsplan



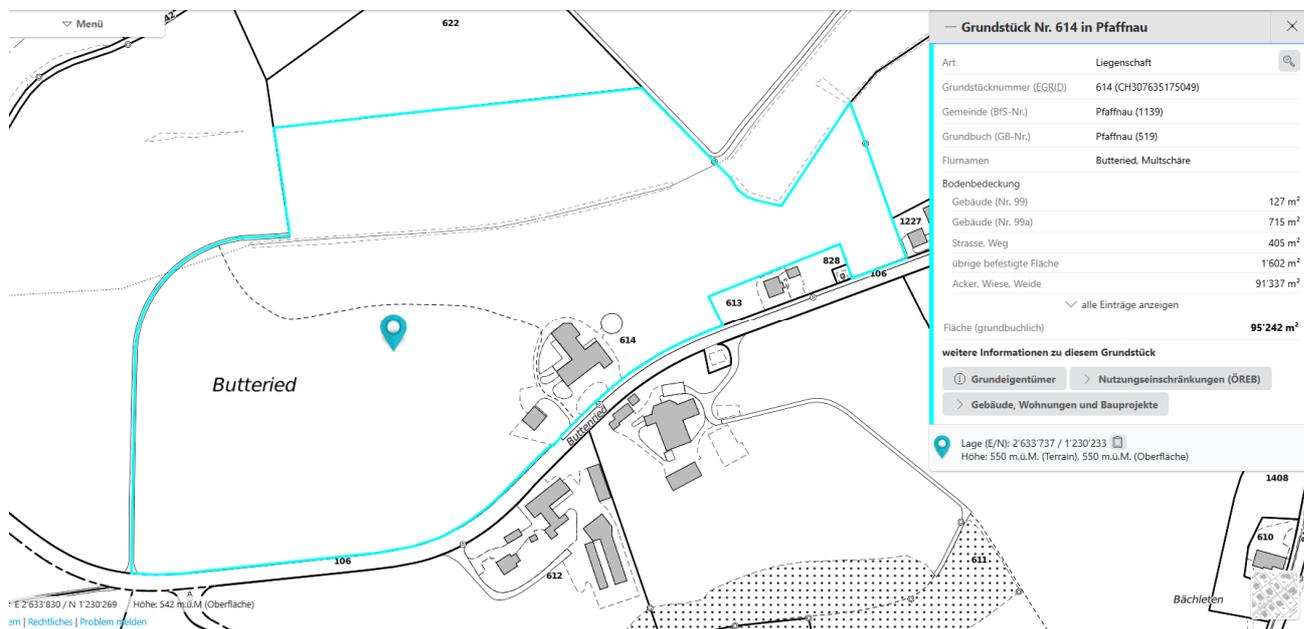
## Grd.-Stk. 614, Pfaffnau



## Lage zum Dorf Pfaffnau

## 2. Grundbuch / Fläche

### Grundbuchfläche Grd.-Stk. 614, Gb Pfaffnau



### 3. Ertragswertschatzung

#### Grd.-Stk. 614, Gb Pfaffnau

##### Katasterwert (Ertragswert)

Gültig ab 01. Juni 2024 / Anleitung 2018

Adresse Objekt:	Butteried	Grundbuch:	Pfaffnau
Grundstück:	614	Objektart:	Landwirtschaftliches Grundstück
Grund der Zustellung:	Neubewertung	Fläche:	95'242 m <sup>2</sup>

<b>Total Katasterwert</b>		CHF	672'900
<b>Belastungsgrenze</b>	nach Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht BGG	CHF	722'040

Gemeinde: Pfaffnau

Grundstück: 614

Geschäftsfallnummer: 2024.10661

Nr	Zone	Fläche	Ertragswert	BGG* / Zustand
614	Acker / Wiese	91'169 m <sup>2</sup>	CHF 61'700	✓
614	unproduktive Fläche	4'073 m <sup>2</sup>		
		<b>95'242 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 61'700</b>	

\* Zuschlag 35 Prozent für Berechnung Belastungsgrenze (Art. 73 BGG)

GV-Nr	Gebäudeteil	Mietwert / Raumeinheit	Ertragswert / Punktzahl	BGG* / Zustand
99	Wohnung EG / 1.OG	CHF 17'400 11.1	CHF 267'700 91	mittel
99	Wohnung Eigentümer 2.OG / DG	CHF 15'000 8.1	CHF 250'000 97	gut
99	Wohnhausteil	CHF 960	CHF 14'800	
99A	Scheune mit Anbauten	CHF 5'561	CHF 56'200	✓
99B	Jauchesilo	CHF 1'980	CHF 22'500	✓
		<b>CHF 40'901</b>	<b>CHF 611'200</b>	

\* Zuschlag 35 Prozent für Berechnung Belastungsgrenze (Art. 73 BGG)

## 4. Verkauf

Die Eigentümerschaft hat die **agi Treuhand AG** mit dem Verkauf der Liegenschaft Buttenried 10, Pfaffnau, beauftragt.

### **Besichtigung**

Ein Besichtigungstermin kann mit der Kontaktperson vereinbart werden. Besichtigungen erfolgen nur nach entsprechendem Kapitalnachweis.  
Unangemeldete Besichtigungen vor Ort wie, das betreten des Hofplatzes oder der Gebäude, sind unerwünscht.

### **Verkaufspreis**

Der Verkaufspreis für das in diesem Dossier publizierten Grundstück Nr. 614 GB Pfaffnau beträgt **Fr. 1'900'000**.

Über den Verkaufszuschlag entscheidet letztendlich die Eigentümerschaft.

### **Nutzungsantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)**

Das Grundstück wird nach Vereinbarung verkauft.

### **Notar- , Grundbuchkosten etc.**

Werden durch die Parteien je zur Hälfte getragen.

### **Handänderungssteuer**

Die Handänderungssteuer obliegt gemäss dem Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 dem Erwerber (Käufer) und beträgt 1.5 % des Handänderungswertes.

Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis sind an folgende Adresse zu richten:

### **agi Treuhand AG**

Urs Eggerschwiler

Zellgut 5

6214 Schenkon

Tel. 041 700 45 51

[urs.eggerschwiler@agiag.ch](mailto:urs.eggerschwiler@agiag.ch)

### **Haftungsausschluss**

Alleiniger Zweck dieser Verkaufsdokumentation ist es, dem Empfänger die Entscheidung zu erleichtern, ob er einen möglichen Kauf der Immobilie weiter prüfen möchte. Sie stellt weder eine Offerte noch ein Emissionsprospekt dar.

Die Verkäuferin behält sich vor, jederzeit ohne vorgängige Ankündigung und ohne Angabe von Gründen von einer potentiellen Transaktion mit dem Empfänger (oder generell) Abstand zu nehmen oder den Ablauf des Verkaufsprozesses zu ändern.

Aus sämtlichen Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden.

## 5. Impressionen











