



ZU VERKAUFEN

CH-1515 Villars-le-Comte, Vaud

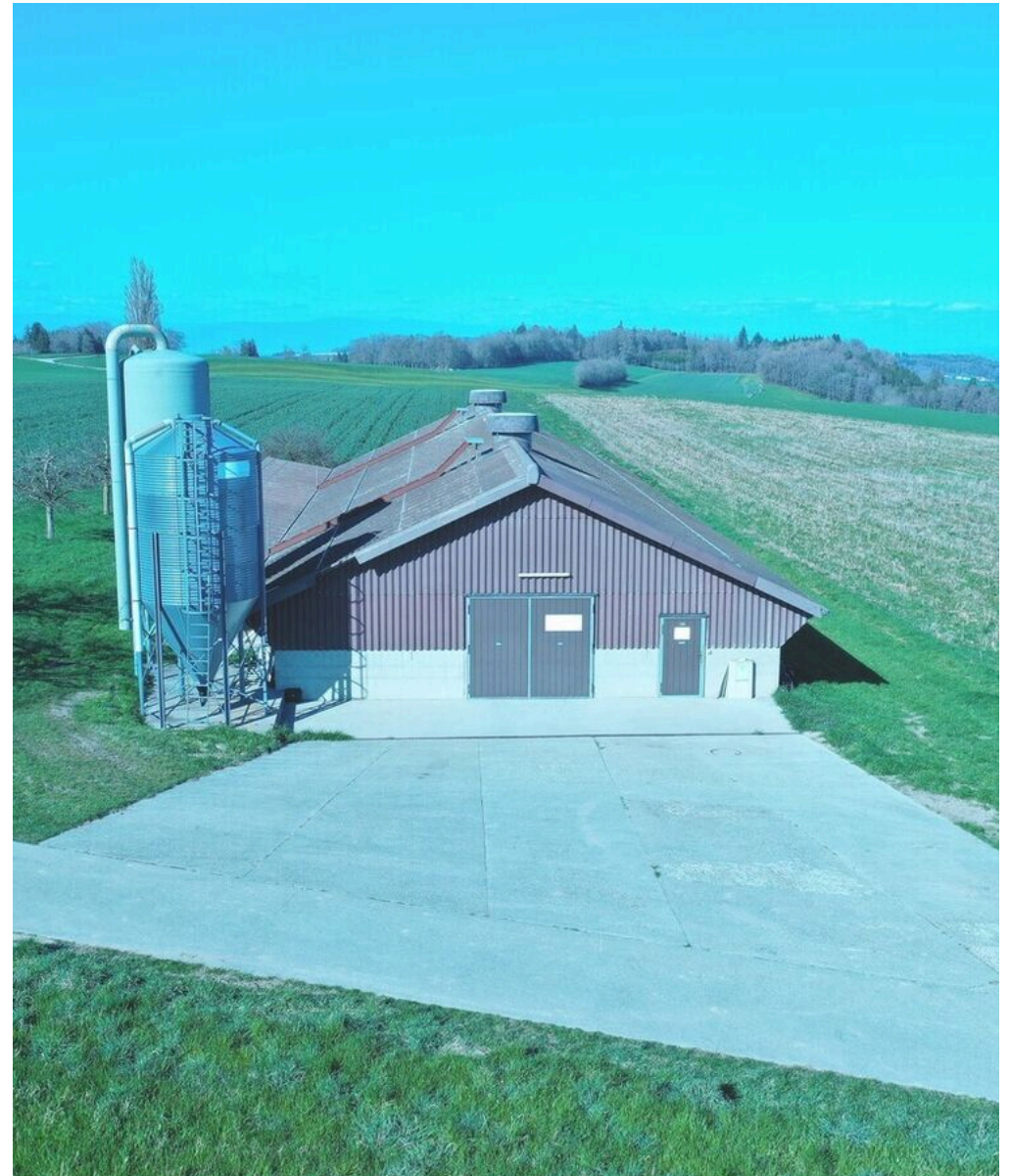
Ackerbaubetrieb mit Poulethalle

CHF 2'350'000.-



Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Bilder	7
Kontakt	36
Situationsplan Liegenschaft	37
Situationsplan Gebäude	38
Zonenplan - Bauzone	39



Beschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Landwirtschaftsbetrieb im Waadtland an schöner Lage. Das rustikale Hauptgebäude und das enorme Ausbaupotenzial verleihen dem Objekt eine besondere Attraktivität. Im Kaufpreis inbegriffen sind 2'854 m² Bauland. Der Betrieb fokussiert sich zurzeit auf den Ackerbau und die Pouletmast. Der Betrieb befindet sich in Villars-le-Comte (Waadt) in der Nähe von Moudon.

Die Landparzellen liegen am Westhang der Waadtländer Broye auf 770 Metern Höhe und befinden sich in der Nähe vom Dorfzentrum in einem Umkreis von weniger als 2 Kilometern (siehe Plan). Das Wohngebäude mit angebauten Ökonomieteil liegt in der Bauzone und bietet grosses Entwicklungspotenzial. Die Poulethalle liegt ausserhalb des Dorfes in praktischer Nähe.

Landflächen

Das Landwirtschaftsland liegt in der Talzone und befindet sich in der Klimazone C1-4. Die Böden sind sandig-lehmig, ziemlich tiefgründig. Die aktuelle Situation präsentiert sich wie folgt:

20,60 ha	landwirtschaftliche Fläche im Eigentum
4,50 ha	Wald im Eigentum
6,46 ha	landwirtschaftliche Fläche in Pacht

Der Betrieb umfasst 27,06 ha landw. Nutzfläche, von

welchen 4,06 ha nicht ackerfähig sind und folgende Hanglagen aufweisen:

- Fläche mit einer Neigung von 18-35 %: 3,72 ha
- Fläche mit einer Neigung von 35-50 %: 0,24 ha
- Fläche mit einer Neigung von >50 %: 0,10 ha

Die Landparzellen sind über die Strassen und betonierte Güterwege in einem Umkreis von weniger als 1 km vom Betriebszentrum erreichbar.

Sie befinden sich nördlich und südlich des Dorfes und weisen unterschiedliche Flächen und Neigungen auf. Sie wurden mit einer geeigneten Fruchtfolge bewirtschaftet, gepflegt und aufgewertet.

Wald

Der Wald ist in mehrere kleinen Parzellen unterteilt, welche hauptsächlich aus Laub- und Fichtenwäldern bestehen.

Die Gebäude

1. Rue du Borgeaud 4 – Geb.-Nr. 26 - Bauernhaus mit Scheune

A. Wohnhaus

Veraltete 5,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen (Erdgeschoss: Küche und zwei Zimmer, Obergeschoss: Badezimmer, drei Zimmer und ein Abstellraum)

- Traditionelle Massivbauweise aus dem Jahr 1793.
- Renovierung des Daches des Bauernhofs ohne Unterdach und Isolierung im Jahr 1996.
- Dicke Wände ohne Isolierung.
- Fenster mit Einfachverglasung (Obergeschoss) und Doppelverglasung (Erdgeschoss).
- Zentralheizung: Holzofen (Tiba) zur Erwärmung des Heizungswassers für die Heizkörper.
- Trinkwasserversorgung aus dem kommunalen Netz
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation

B. Ökonomieteil

Traditioneller, stillgelegter Rindviehstall mit zwei Legern, einer zentralen Futtertenne. Der Heuboden mit der Einfahrtsbrücke befindet sich im Obergeschoss. Heute dienen diese Räume als Lager- und Abstellraum. Der mit einem einfachen Kran ausgestattete Heuboden dient heute als Lager des selbst produzierten Dürrfutters, welches zum Verkauf bestimmt ist.

Das Gebäude wird an seiner Nordostseite durch einen Anbau verlängert. Dieser beherbergt einen Abstellraum, Lagerräume und eine Werkstatt, über der sich zwei Zimmer befinden.

Es gibt einen 50 m² grossen Mistlagerplatz, dessen Abfluss in eine kleine Grube mündet. Im Weiteren befindet sich eine 40 m³ grosse Güllegrube an der Südostseite des Gebäudes.

2. Poulethalle – Geb.-Nr. 123

Dieses Gebäude wurde 1990 als Maststall für Truthähne erbaut, 1998 wurde ein Wintergarten angebaut. 2007 wurde es für die Haltung von Poulet umgebaut und bietet auf einer Fläche von 410m² Platz für 6200 Tiere. Ergänzt wird dieser Bau durch zwei Waschwassergruben (10 m³ für den Hauptteil und 3 m³ für den Wintergarten) sowie zwei Futtersilos, von denen eines von Beginn weg vorhanden war und das andere 2007 neu erstellt wurde. Das Gebäude (Holzkonstruktion auf einem Betonsockel, an den Fassaden mit isolierenden Holzplatten verkleidet und mit einer Isolierung und Wellplatten bedeckt) ist grösstenteils unverändert, während die Einrichtungen im Jahr 2007 neu installiert wurden. Dem Mastbereich ist eine Schleuse im Technikraum vorgelagert. Die Gasheizung mit Strahlungsheizungen stammt aus dem Jahr 2010. Das Gebäude entspricht den BTS-Anforderung für die Haltung von 6200 Poulets. Seit 2007 besteht ein Vertrag mit einem Pouletabnehmer.

Besonderheiten und Chancen

Das Grundstück Nr. 31, auf welchem sich das Wohnhaus befindet, liegt im Dorfzentrum in der Bauzone. Es umfasst:





- 2'854 m² Bauzone
- 2'180 m² Grünzone
- 5'034 m² Gesamtfläche

Das bestehende Gebäude bietet ein riesiges Potenzial für die Erstellung von zusätzlichen Wohnungen.

Verkaufspreis

Entspricht dem Höchstpreis nach BGEB, welcher im Jahr 2025 durch Estimapro ermittelt wurde.

Lageplan

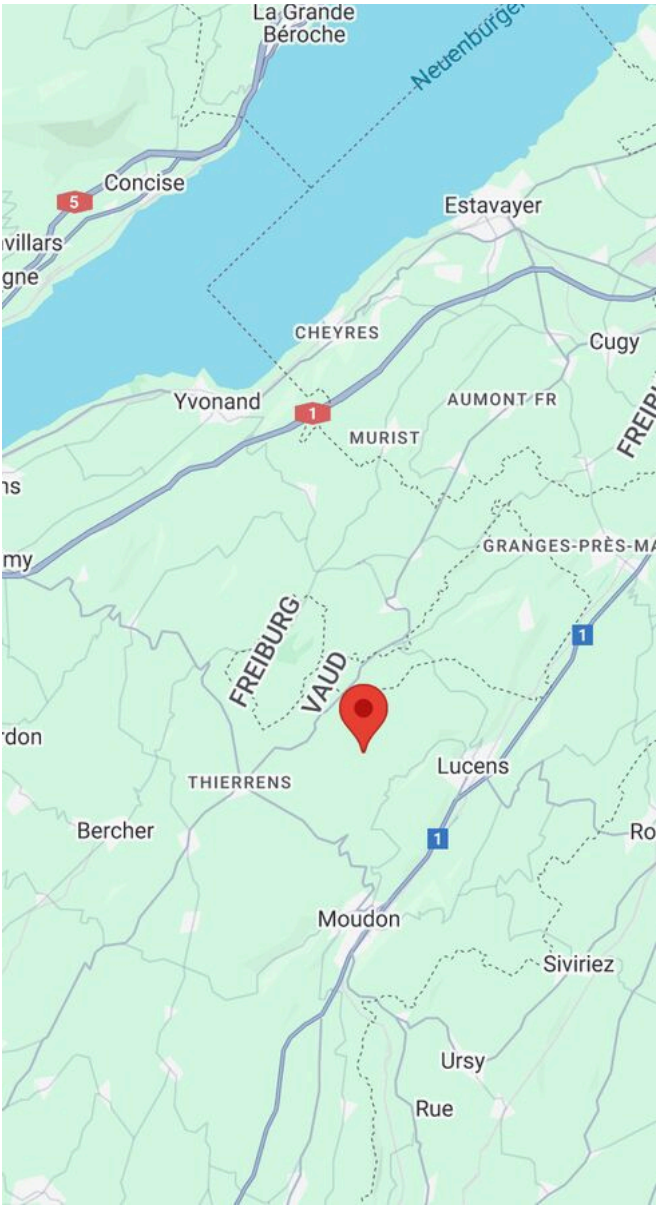
				
Öffentliche Verkehrsmittel	86 m	1 min.	1 min.	-
Primarschule	3.06 km	1h11	1h20	8 min.
Geschäfte	3.52 km	1h10	31 min.	6 min.
Restaurants	3.06 km	1h08	1h17	7 min.

Lage

Die charmante Landgemeinde Villars-le-Comte bietet einen ruhigen und idyllischen Lebensstil. Die Gemeinde liegt in einer ländlichen Umgebung mit einer geringen Bevölkerungsdichte.

Das Dorf hat 136 Einwohner, darunter etwa zwanzig Kinder, die jeden Tag mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu den Schulen in Lucens und Moudon fahren.

Geschäfte, Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Bahnhöfe und verschiedene Dienstleistungen befinden sich in einem Umkreis von 5 Kilometern (Thierrens, Lucens, Moudon).



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Höhenlage ü. M.	770 m
Typ	Ackerbaubetrieb	Grundstück erschlossen	Ja
Referenz	5345931	Wohnfläche	~ 120 m²
Grundstücke	19	Grundstücksfläche	~ 254010 m²

Preis des Objekts **CHF 2'350'000.-**

Foto(s)



Hofareal



Hofareal



Hofareal



Hofareal



Hofareal



Bereich unter Bühneinfahrt



Lageraum



Einstellraum



Bühne



Bühne



Luftbild Hofareal mit Poulethalle im Hintergrund



Luftbild Hofparzelle



Wohnhaus



Wohnhaus



Wohnhaus



Wohnhaus



Geflügelhalle



Geflügelhalle



Geflügelhalle



Geflügelhalle



Parzelle 37



Parzelle 37



Parzelle 404



Parzelle 104



Parzelle 104



Parzellen 103-105-106



Parzellen 103-105-106



Parzelle 98



Parzelle 98

Kontakt

Plattform Terra AG

Bahnhofstrasse 2
6210 Sursee

Telefon: 041 925 66 00
info@plattformterra.ch

Besichtigungskontakt

Fabrice Orlando

info@actia.ch

Telefon: 058 100 53 00

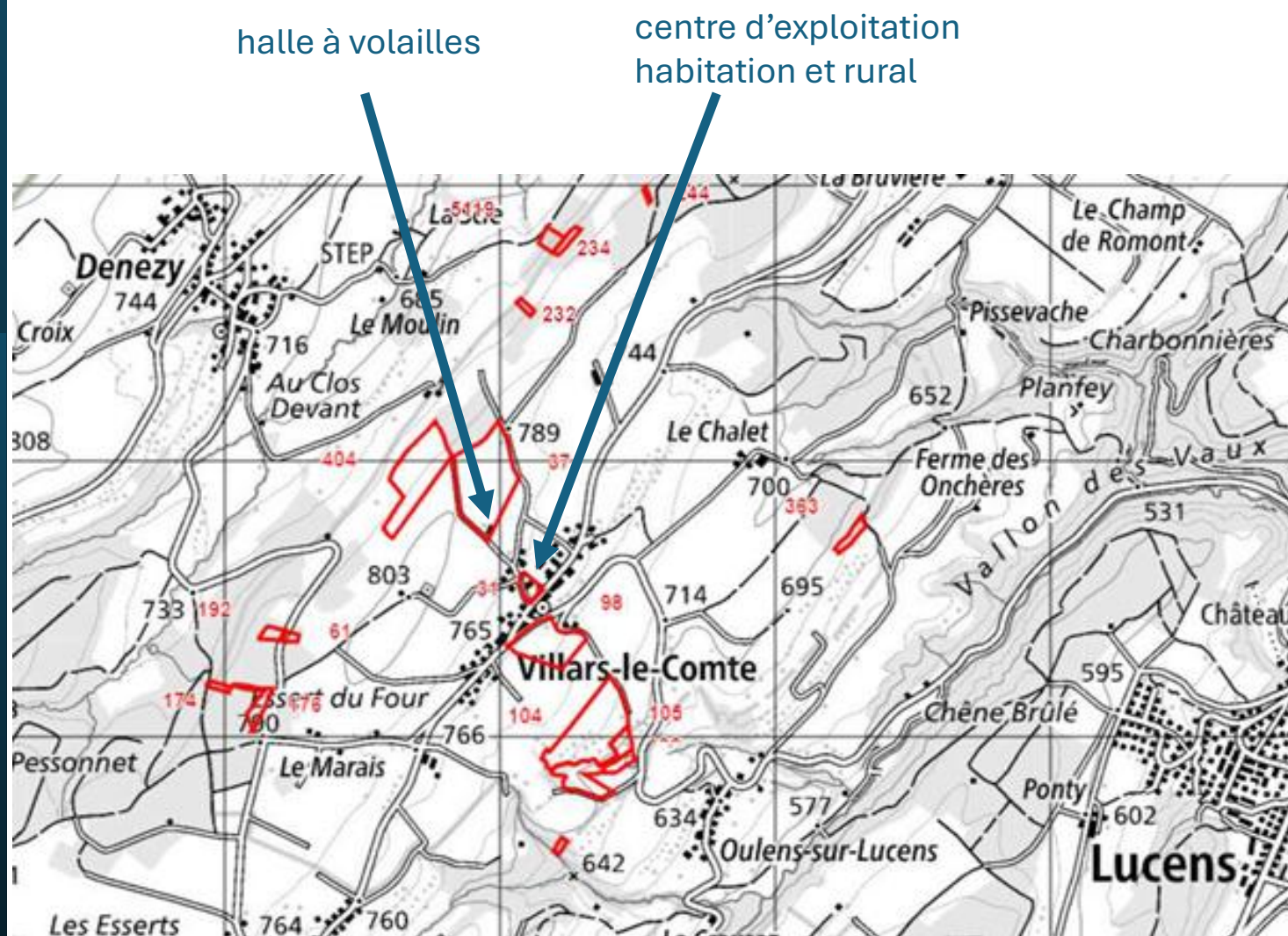
Mob.: 076 576 23 23

mandataire des propriétaires

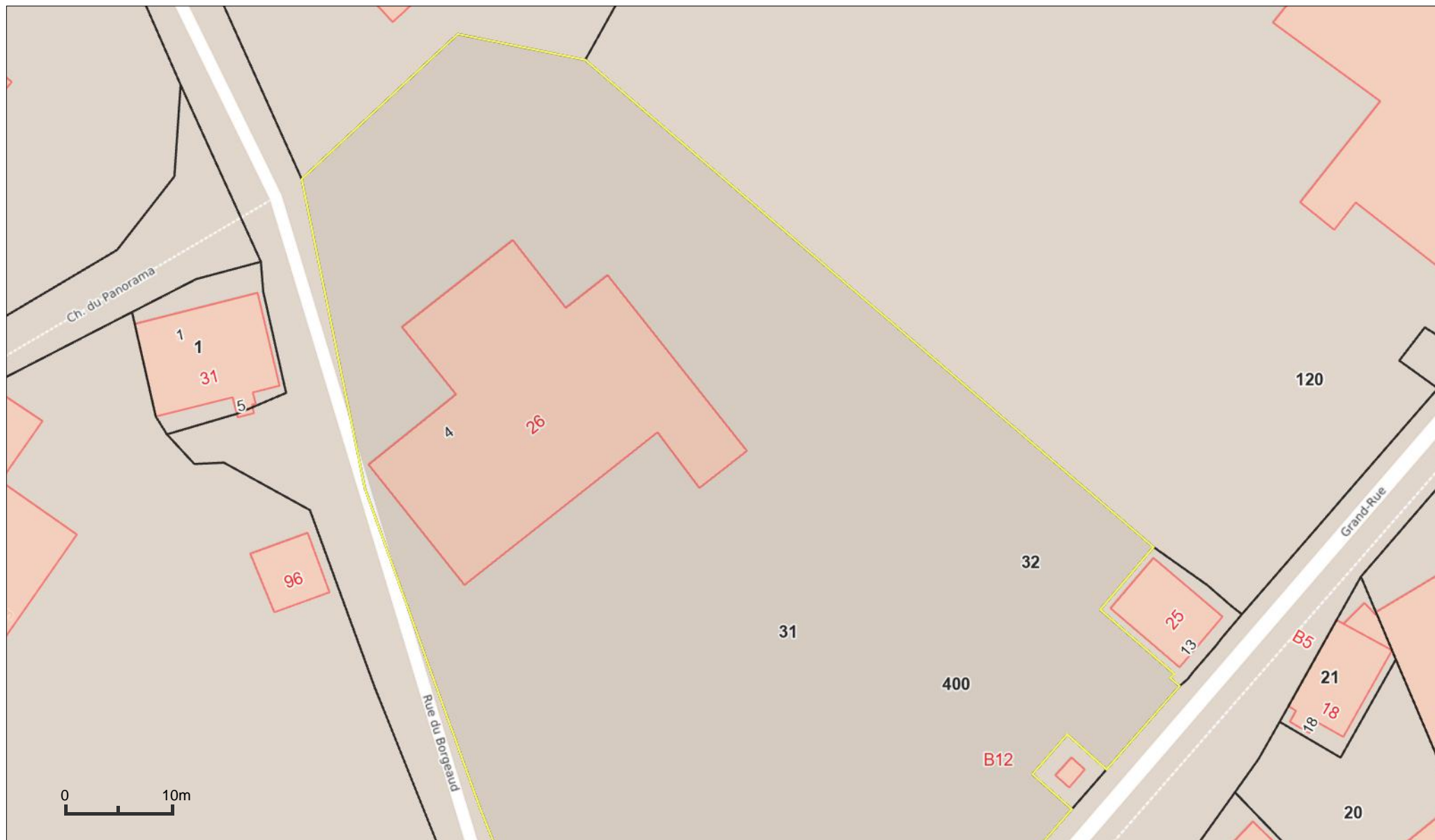


Notizen

Plan de situation du domaine



Plan de situation





Plans d'affectation



Légende:























Zones réservées

-  Cantonale
-  Communale

Périmètres des plans légalisés et documents légaux



Affectation principale

-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
-  Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
-  Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
-  Zone d'habitation de forte densité 15 LAT
-  Zone d'activités économiques 15 LAT
-  Zone mixte 15 LAT
-  Zone centrale 15 LAT
-  Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
-  Zone de verdure 15 LAT
-  Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
-  Zone de desserte 15 LAT
-  Zone ferroviaire 15 LAT
-  Zone d'aérodrome 15 LAT
-  Zone à options 15 LAT
-  Zone agricole 16 LAT
-  Zone agricole spécialisée 16 LAT
-  Zone viticole 16 LAT
-  Zone agricole protégée 16 LAT
-  Zone viticole protégée 16 LAT
-  Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
-  Zone des eaux 17 LAT
-  Zone de site construit protégé 17 LAT



1:1000

Parcelle 31: 2854m2 zone zentral plus 2180 m2 zone de verdure

Date: 15.11.2025