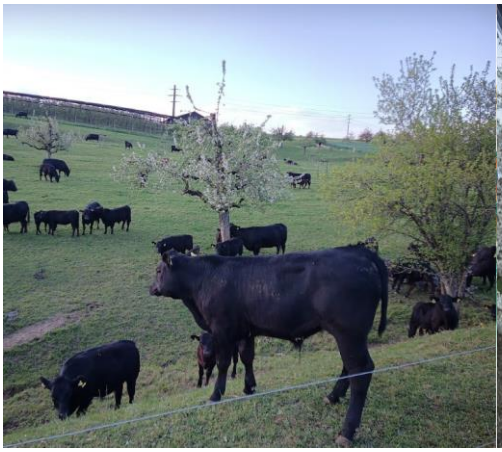
B Ü T L E R

T R E U H A N D A G

Landw. Gewerbe

Mutterkühe, Obstbau, Ackerbau
30 ha Eigenland



Das Wichtigste in Kürze

Landw. Gewerbe Mutterkuhhaltung, Acker- & Obstbau

Gesamtfläche Eigentum	35.72 ha
Davon LN	29.78 ha
Davon Wald	5.21 ha
Davon Hofraum	0.73 ha
Intensivobstanlagen	3.35 ha
Kirschen	2.19 ha
Zwetschen	0.43 ha
Äpfel, Aprikosen, Pfirsich	0.73 ha
Pflanzenbau	
Effektive Ackerfläche (ackerfähig: 18 ha)	10.6 ha
Weide, Naturwiese, Oekofläche	19.20 ha
Raumprogramm Oekonomiegebäude	
Kuhplätze inkl. Kälberschlupf	43 Stk
Remisen, Werkstatt, Lager	1'100 m2
Direktvermarktung	100 m2
Wohnfläche	220 m^2
Gebäudeversicherung	CHF 2'650'000.-*

* Remise AGV Nr. 492 nur prov. geschätzt

Eckdaten BGBB / Verkaufspreise

Folgende Werte wurden durch die Bewilligungsbehörde geprüft und am 14. Juli 2025 verbindlich bestätigt:

Ertragswert	CHF 932'400.-
Belastungsgrenze	CHF 1'183'800.-
Verkehrswert	CHF 3'295'800.-
Höchstzulässiger Verkaufspreis	CHF 3'790'200.-

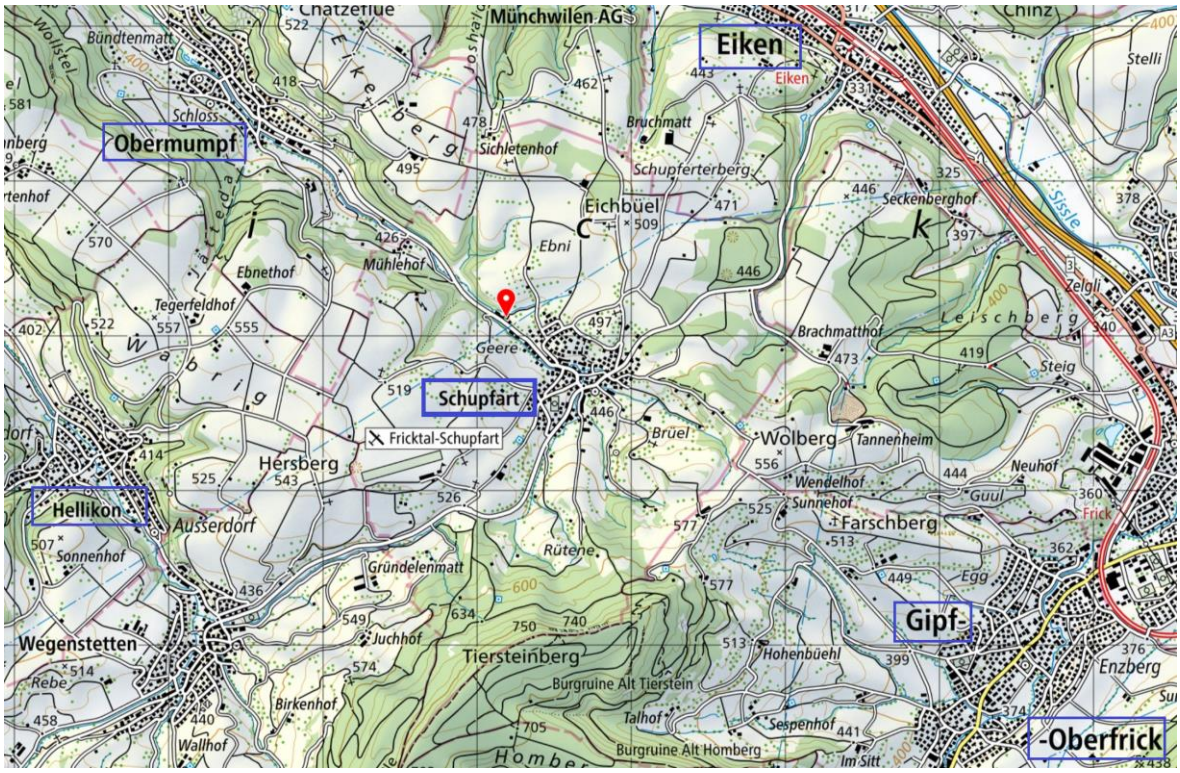
Gestützt auf die genehmigten Werte liegen die Preisvorstellungen in folgendem Bereich:

Liegenschaft	CHF 3'300'000.-
Vieh und Fahrhabe	CHF 500'000.-*
Gesamtkaufpreis	CHF 3'800'000.-

*Die Käuferschaft kann frei entscheiden, welche Inventarpositionen sie übernehmen will.

Lage

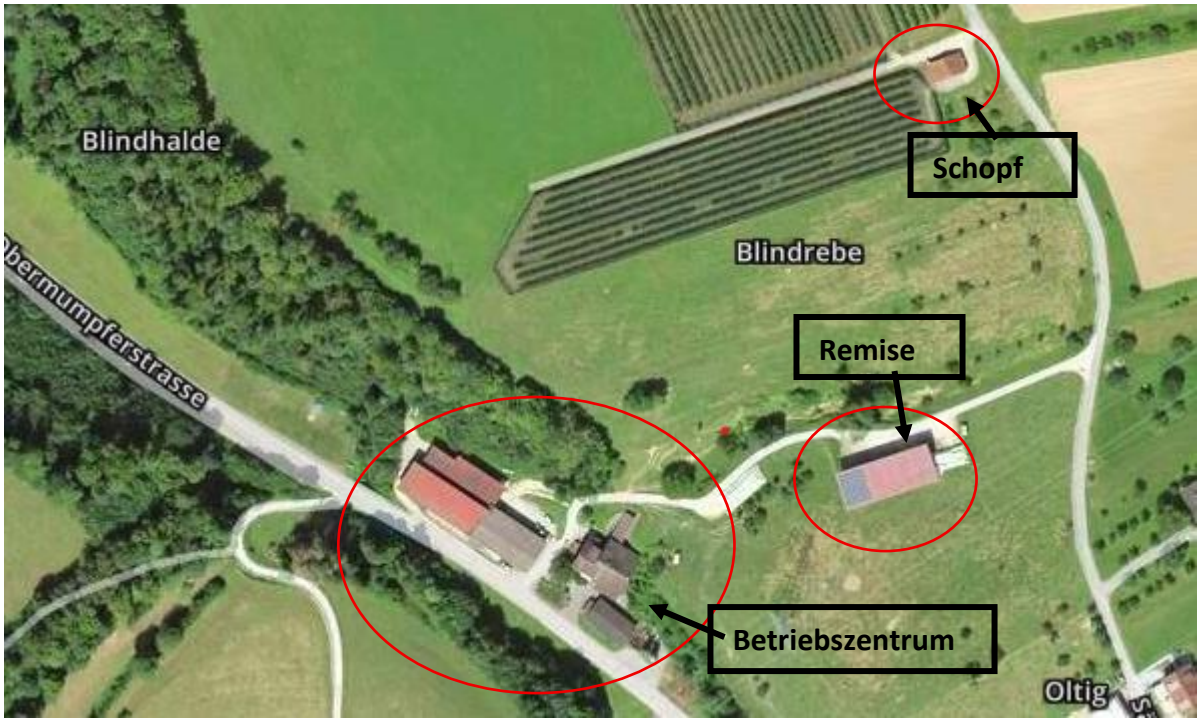
Gemeinde:	4325 Schupfart, Kanton Aargau
Bezirk:	Rheinfelden
Region:	Fricktal



Gebäude & Grundstücke

Gebäudestandorte

- Betriebszentrum (Parzelle Nr. 736 in Schupfart)
- Remise ausserhalb (Parzelle Nr. 737 in Schupfart, rund 150 m vom Betriebszentrum entfernt)
- Schopf bei Obstanlage (Parzelle Nr. 734 in Schupfart, rund 400 m vom Betriebszentrum entfernt)



Parzellenstandorte

- Gemeinde Schupfart
- Gemeinde Gipf-Oberfrick
- Gemeinde Eiken
- Gemeinde Frick

Höhenlage

- Betriebszentrum ca. 430 m ü. M.

Nächste Zentren

- Frick (Kt. AG) Entfernung ca. 7 km
- Rheinfelden (Kt. AG) Entfernung ca. 17 km
- Aarau (Kt. AG) Entfernung ca. 21 km

Viehwirtschaftszone

Talzone (Zone 31) und Hügelzone (Zone 41)

Verkehrslage

Sowohl Verkehrslage wie auch Zufahrt können als gut beurteilt werden.

Landw. Gewerbe

Die vorliegende landwirtschaftliche Liegenschaft gilt gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) als landwirtschaftliches Gewerbe.

Betriebsflächen & Boden

Parzellen			Fläche				
Gemeinde	Nr.	Flurname / Gebäude	Wies- und Ackerland	Hecken	Wald	Hofraum / unprod.	Total
Total Betriebsfläche			2'909.90 a	68.40 a	520.84 a	73.22 a	3'572.36 a

Beim ganzen Wies- und Ackerland sowie den Hecken handelt es sich um direktzahlungsberechtigte landwirtschaftliche Nutzfläche (LN).

Pachtflächen

Es bestehen gute Aussichten, dass ca. 5 ha langjähriges Pachtland durch die Käuferschaft übernommen werden können; somit ergäbe sich eine landw. Nutzfläche von ca. 35 ha.

Boden

Klimazone (gemäss Klimaeignungskarte):

B3 = Futterbau und Ackerbau

Der Boden ist grösstenteils mittelschwer, normal durchlässig und hat eine gute bis mittlere pflanzennutzbare Gründigkeit. Der Boden ist von guter bis mittlerer Qualität.

Oberfläche

Das Land ist eben bis leicht geneigt und für die maschinelle Bewirtschaftung gut geeignet.

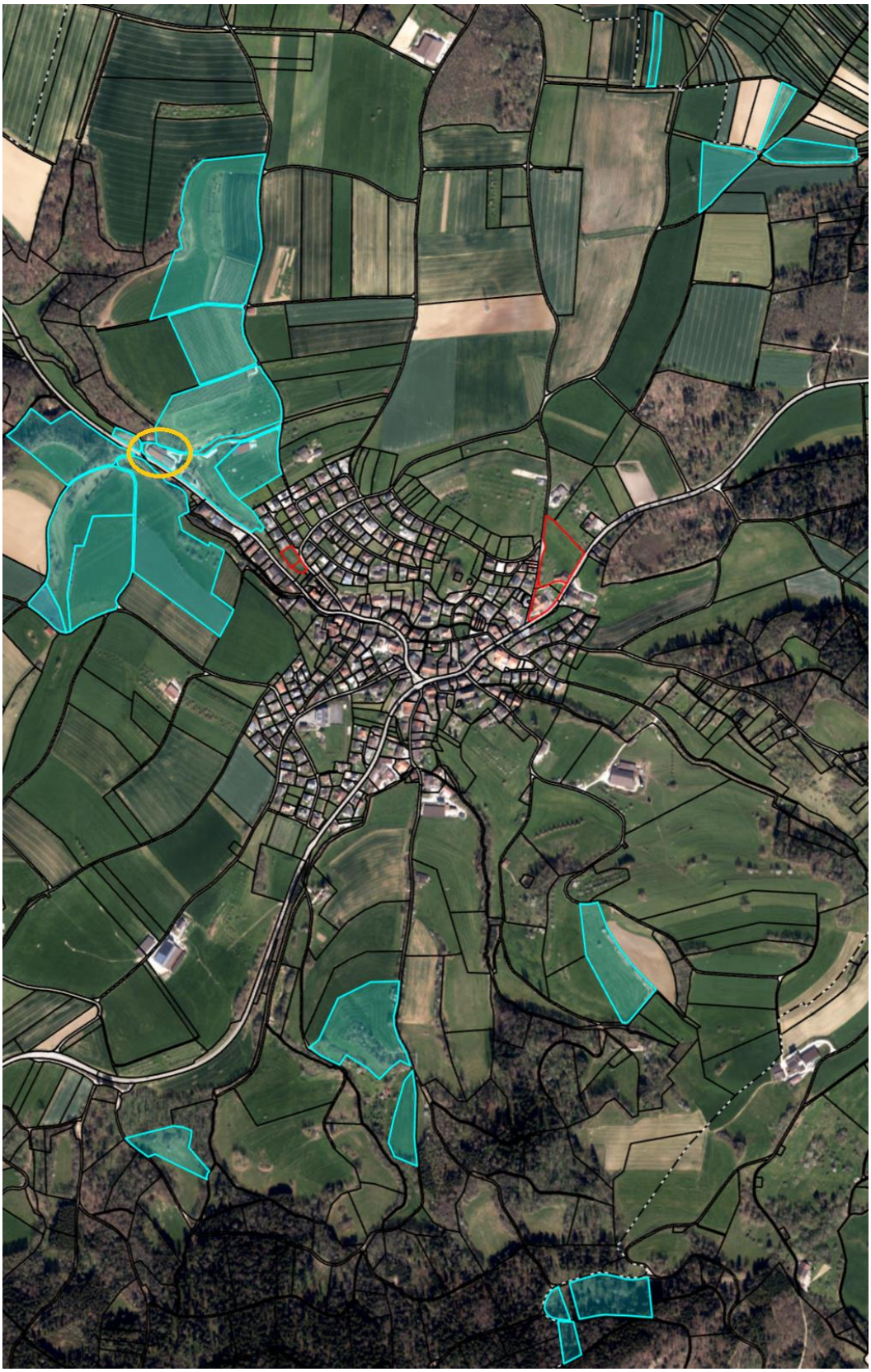
Bei den aufgeführten Hanglagen handelt es sich um Richtwerte gemäss manueller Messung im kantonalen Geoinformationssystem. Gewisse Abweichungen gegenüber den Hanglagen gemäss Direktzahlungsabrechnung sind deshalb möglich und bleiben vorbehalten.

Parzellen			Hanglage				
Gemeinde	Nr.	Flurname	< 18%	18 - 35%	36-50%	> 50%	Total
Total landw. Nutzfläche			2'083.53 a	718.37 a	94.00 a	14.00 a	2'909.90 a

Wald

Es handelt sich um Wald mit einem überwiegenden Laubholzanteil, auf Boden mit mittlerem Zuwachs. Die Bewirtschaftung der Waldflächen kann über angrenzende Wiesenflächen oder Waldwege erfolgen.

Flächenübersicht gesamtes Grundeigentum



Ca. 23 ha Eigenland-LN befinden sich in unmittelbarer Nähe des Betriebszentrums.
3 Parzellen im NO liegen im Regulierungsgebiet Eiken und werden zu einer Parzelle vereinigt.

Obstbau

Die Obstanlagen auf dem Eigenland umfassen insgesamt eine Fläche von rund 345 Aren.

219 Aren Kirschen
43 Aren Zwetschgen
36 Aren Äpfel
32 Aren Aprikosen
5 Aren Pfirsich

Alle Obstanlagen sind eingezäunt und mit Bewässerungsmöglichkeiten ausgerüstet. Die zentrale Steuerung des Bewässerungssystems mit Fertigation befindet sich bei den Kulturflächen im Schopf AGV Nr. 193

Je nach Obstkultur ist ein Regendach, Hagelnetz oder beides vorhanden.

Die Mehrheit der Obstanlagen ist Vogeldicht und knapp die Hälfte der Anlagen ist insektendicht.

In den Obstanlagen finden sich Bäume von unterschiedlichen Jahrgängen. Sämtliche Obstanlagen resp. Neuanpflanzungen sind zwischen den Jahren 2006 und 2024 erfolgt. Bei rund 5 Aren handelt es sich noch um Bäume mit Jahrgang 2006, die übrigen Flächen wurden stetig remontiert (Neuanpflanzung).

Weiter sind zwei Hochstammobstbaumgärten mit rund 39 Kirschbäumen und 40 Apfelbäumen vorhanden. Diese beiden Obstgärten werden regelmässig gepflegt und behandelt.
Weiter sind noch zusätzliche Hochstammobstbäume vorhanden, welche eher extensiv geführt werden.

Direktvermarktung

Der Betrieb verfügt über eine umfassende Direktvermarktung. Der Verkauf erfolgt über:

den eigenen Hofladen mit Selbstbedienung

die Belieferung von anderen Direktvermarktern

die Auslieferung an Kantinen / Firmen im unteren Fricktal

Dank der stark wachsenden Industrie in der Region, insbesondere in der grössten Arbeitszone des Kantons - im Sissler Feld - besteht ein grosses Marktpotential mit entsprechenden Ausbaumöglichkeiten des Direktverkaufs.

Es steht eine zeitgemässe und gute Infrastruktur für den Direktverkauf zur Verfügung.

Hofladen	13 m2
Kühlräume	28 m3
Verarbeitungsraum	63 m2
Lagerraum	156 m2

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 2’000'000.- 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. Besichtigungen sind nur in direkter Absprache mit der Bütler Treuhand AG möglich.

Peter Bütler
Bütler Treuhand AG
Oberdorfstrasse 12
5623 Boswil

056 666 94 44 / 079 957 11 03

peter.buetler@buetlertreuhand.ch

Haftungsausschluss

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.

Fotodokumentation

Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 96: Ansicht Nord

Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 96: Ansicht Südwest

Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 96: Ansicht Nordwest

Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 96: Ansicht Süd

Remise Nr. 105: Ansicht Nordost

Remise Nr. 105: Ansicht Süd (im hinteren Teil zusätzlich Mutterkuhstall Nr. 403)

Remise Nr. 105: Ansicht Südost

Schopf Nr. 109: Ansicht Süd

Schopf Nr. 109: Ansicht Nordost

Schopf Nr. 109: Ansicht Nordwest (Hofladen)

Mutterkuhstall Nr. 403: Ansicht Ost

Mutterkuhstall Nr. 403: Ansicht West

Remise Nr. 492: Ansicht Nordwest

Remise Nr. 492: Ansicht Südwest

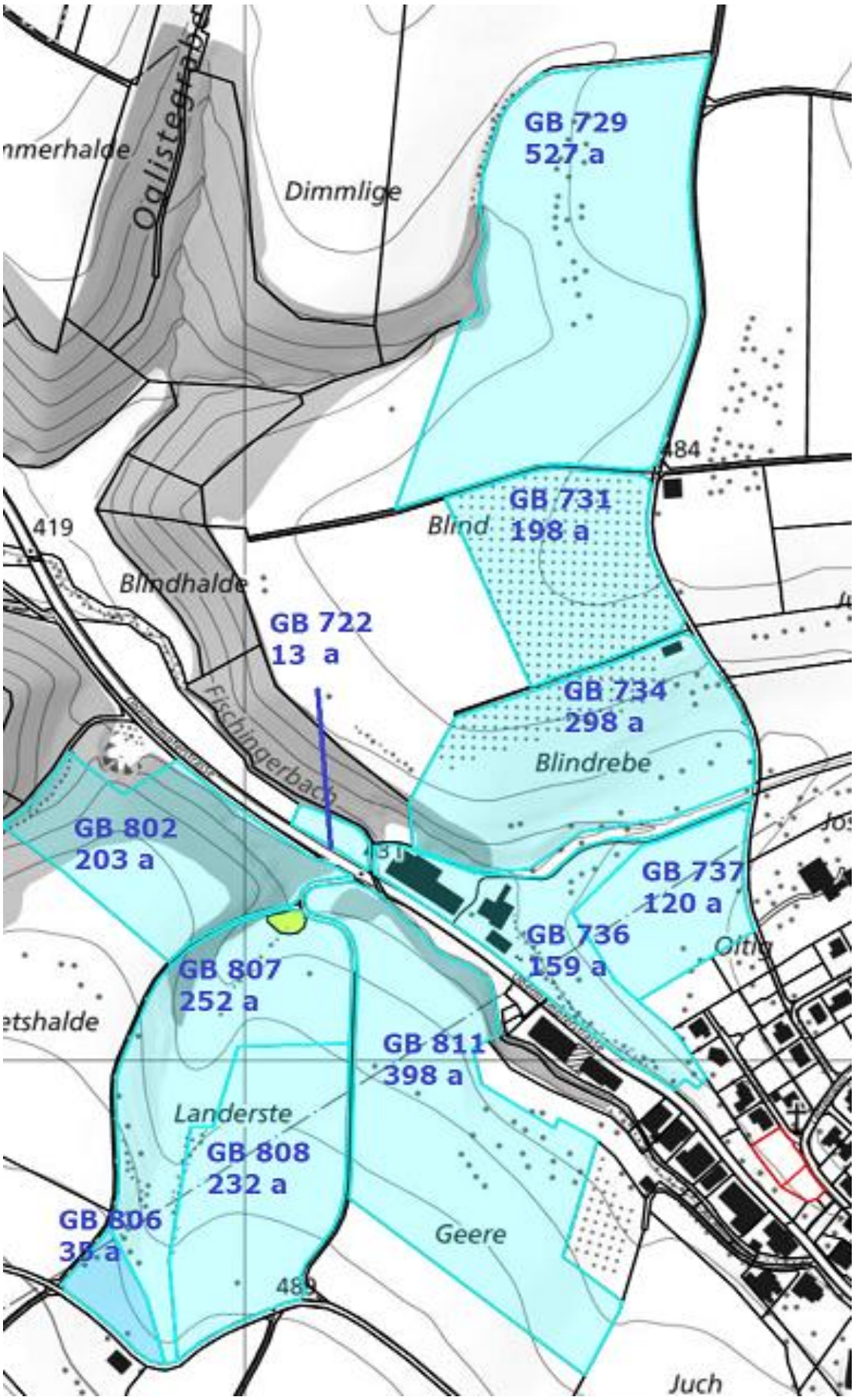
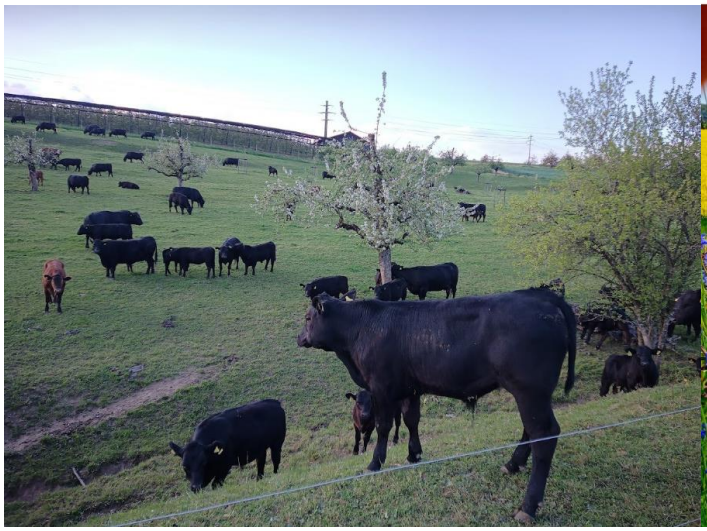
Schopf Nr. 193: Ansicht Südost

Schopf Nr. 193 Ansicht Nordwest

Ansicht Obstanlage

Ansicht Obstanlage

Anhang (Auszüge Agis und ÖREB)

Gesamtes Grundeigentum

Grundstücke arrondiert [24.35 ha]