



VERKAUFSdokUMENTATION – ZETZWIL AG

Alte Mühle Zetzwil

Grosses Gebäudevolumen an zentraler Dorflage.

Hinterdorfstrasse 195 – Parzelle 421 – Dorfkernzone

Angebotspreis CHF 525'000

KURZÜBERBLICK

Die Alte Mühle in Kürze

Die Alte Mühle verbindet eine zentrale Dorflage mit einem grossen Gebäudevolumen. Gemäss den vorhandenen Bauplänen erstreckt sich das Gebäude über fünf Ebenen. Teile der Obergeschosse wurden im Rahmen des bewilligten Umbauprojekts bereits ausgebaut; die unteren Ebenen werden heute vorwiegend als Lager genutzt.

859 m²

Grundstücksfläche

ca. 2'535 m³

Volumen gemäss älteren Bauakten

ca. 200 m²

Gebäudefläche gemäss GWR

5 Ebenen

gemäss vorhandenen Bauplänen



Gebäudestruktur

Die Alte Mühle erstreckt sich über fünf Ebenen und bietet ein aussergewöhnlich grosses Raumangebot. Im Untergeschoss befindet sich der Keller. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfassen weitläufige Lager- und Arbeitsflächen mit sichtbarer Holztragstruktur. Das 2. und 3. Obergeschoss verfügen über teilweise wohnähnlich ausgebaute Räume. Ein zentrales Stahltreppenhaus verbindet sämtliche Geschosse.

GRUNDSTÜCK

Umschwung und Parzelle im Überblick

Die 859 m² grosse Parzelle umfasst neben dem bestehenden Mühlengebäude auch den seitlichen grünen Umschwung. Der Aussenraum ergänzt das grosse Gebäudevolumen und bietet eine wertvolle Freifläche unmittelbar neben dem Haus.

859 m²

Grundstücksfläche

ca. 200 m²

Gebäudefläche gemäss GWR

Parzelle 421

Grundstücksnummer

Zone D

Dorfkernzone



Grünfläche entlang der westlichen Gebäudeseite

Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra		Kanton Aargau		Zürich	
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)					
Grundstück-Nr.	421				
Grundstückart	Liegenschaft				
E-GRD	CH973994987659				
Gemeinde (BFS-Nr.)	Zetzwil (4147)				
Fläche	859 m ²				
Stand der amtlichen Vermessung	23.04.2026				
Auszugsnummer 1345da70-0c66-4d18-965f-ea79ee4dd1e8					
Erstellungsdatum des Auszugs	23.04.2026				
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5000 Aarau https://vsa.ch/oreb				
PDF 2026-10-27 15:04:15 1345da70-0c66-4d18-965f-ea79ee4dd1e8					

ÖREB-Katasterausg., 23. April 2026

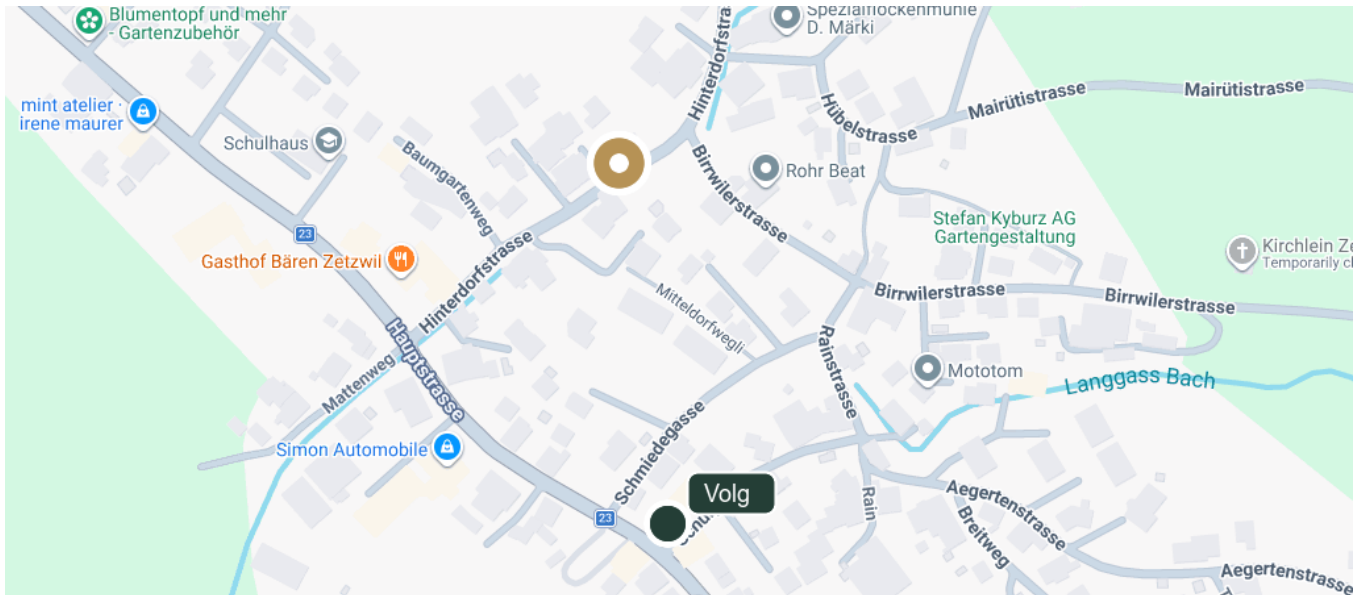
Umschwung

Die Grünfläche entlang der Gebäudeseite gehört zur Liegenschaft und prägt den Aussenraum der Alten Mühle. Das leicht abfallende, nach Südwesten ausgerichtete Gelände eröffnet Spielraum für eine künftige Gestaltung im Zusammenhang mit dem jeweiligen Nutzungskonzept. Bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen bleiben bewilligungspflichtig.

LAGEQUALITÄT

Zentral im Dorf. Nah an der Natur.

Die Alte Mühle befindet sich im gewachsenen Dorfkern von Zetzwil im aargauischen Wynental. Ihr Standort verbindet ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf, öffentlichem Verkehr und Naherholung.



Kartendaten © 2026 Google · Gold: Hinterdorfstrasse 195 · Grün: Volg

ca. 112 m

Schule / Kindergarten

ca. 230 m

Einkaufsmöglichkeit

ca. 280 m

nächste ÖV-Haltestelle

ca. 276 m

Natur / Erholungsraum

Wohnlage und Dorfumfeld

Schule und Kindergarten, Einkauf sowie die nächste Haltestelle liegen in kurzer Gehdistanz. Die Verbindung aus historischem Dorfkern, überschaubaren Wegen und naturnahem Umfeld verleiht der Mikrolage eine hohe Alltagstauglichkeit.

Mobilität und Erreichbarkeit

Die nahe Haltestelle bindet Zetzwil an das regionale Verkehrsnetz des Wynentals an. Der Standort ist der ÖV-Güteklasse C zugeordnet. Angebote des täglichen Bedarfs sind unabhängig davon bequem zu Fuss erreichbar.

Topografie und Ausrichtung

Die Parzelle liegt auf rund 520 m ü. M., weist eine geringe Neigung von etwa 3° auf und ist nach Südwesten ausgerichtet. Diese Grundstückslage bietet interessante Voraussetzungen für gut nutzbare und besonnte Aussenräume.

Umfeld und Immissionen

Der nahe Natur- und Erholungsraum ergänzt die zentrale Dorflage. Für den Standort liegen orientierende Strassenlärmmwerte von rund 53.0 dB(A) am Tag und 41.3 dB(A) in der Nacht vor. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

BILDSTRECKE

Kellergeschoss

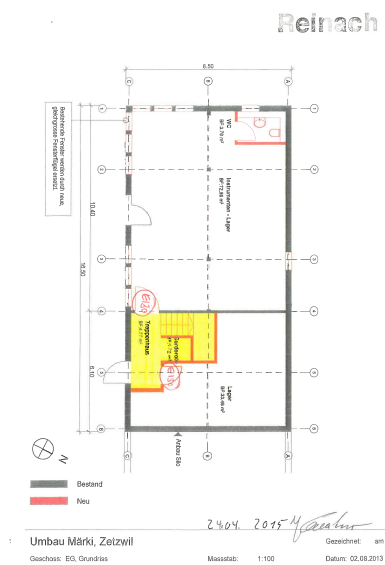
Keller



Der Keller verfügt über einen Betonboden und massive Wände. Die Leitungsführungen liegen offen; ein Innenausbau ist nicht vorhanden.

BILDSTRECKE

Erdgeschoss



Der Projektplan – Erdgeschoss

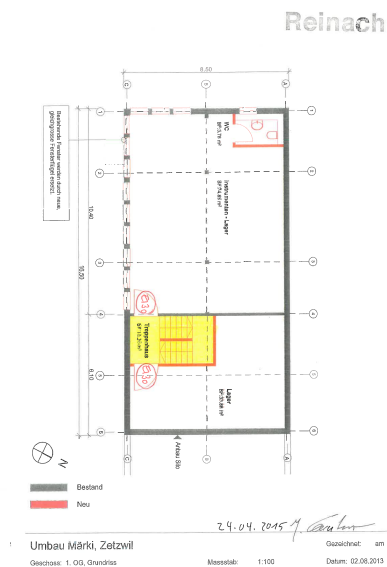


Umgesetzte Arbeiten

Der Projektplan ordnet das Erdgeschoss den Lager- und Instrumentenräumen zu. Diese grosszügigen Flächen sind vorhanden und werden als Lager genutzt. Im ehemaligen Mühlelift- und Silobereich wurden ein Geschossboden und das zentrale Stahl-treppenhaus eingebaut. Der im Projektplan vorgesehene Raum für das WC ist hinten links vorhanden, jedoch nicht ausgebaut. Die Holztragstruktur bleibt sichtbar; Wand- und Deckenflächen sowie einzelne Installationen sind teilweise ausgeführt.

BILDSTRECKE

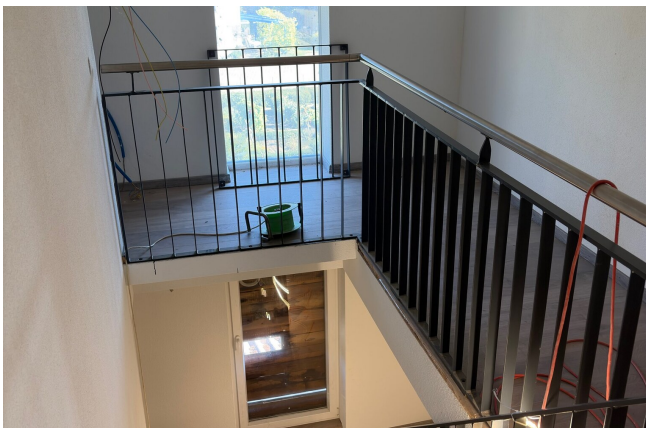
1. Obergeschoss



Der Projektplan – 1. Obergeschoss



Raum A



Treppenhaus



Raum B

Umgesetzte Arbeiten

Das 1. Obergeschoss entspricht in seiner Grundstruktur dem Konzept mit Lager- und Instrumentenräumen. Die grossen Nutzflächen und die sichtbare Holztragstruktur sind erhalten. Im ehemaligen Silobereich wurde ein durchgehender Geschossboden geschaffen; das Geschoss ist über die zentrale Stahltreppe erschlossen. Der im Projektplan vorgesehene Raum für das WC ist auch hier hinten links vorhanden, jedoch nicht ausgebaut. Wand- und Deckenbekleidungen sowie Teile der Elektroinstallationen sind ausgeführt.

BILDSTRECKE

2. Obergeschoss

Grundriss

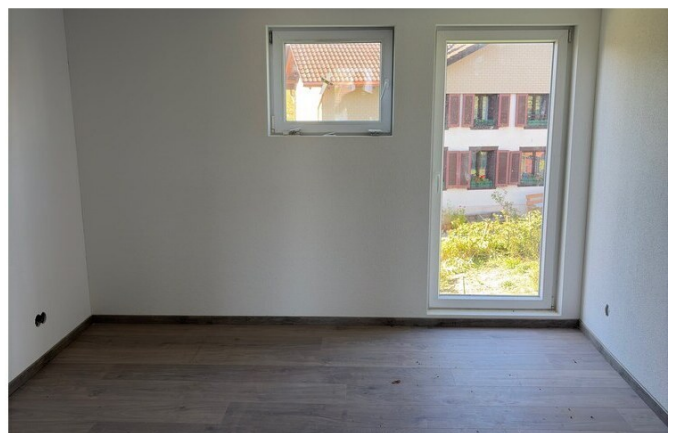
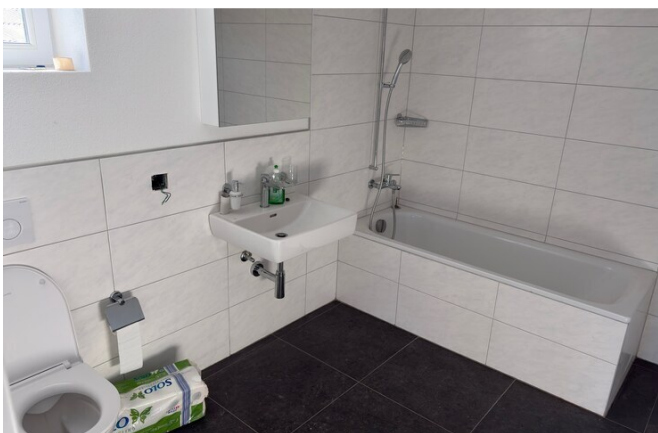


Der Projektplan – 2. Obergeschoss

Umgesetzte Arbeiten

Im 2. Obergeschoss war eine Wohnung vorgesehen. In wesentlichen Teilen umgesetzt sind die Raumaufteilung, Boden- und Wandoberflächen, Innentüren sowie das Badezimmer. Der ehemalige Silobereich verfügt über einen Geschossboden und wird durch das eingebaute zentrale Stahltrappenhauseingang erschlossen. Weitere Räume zeigen einen einfacheren Ausbaustand mit sichtbarer Holzkonstruktion und teilweise offenen Installationen.

Raum A



BILDSTRECKE

2. Obergeschoss

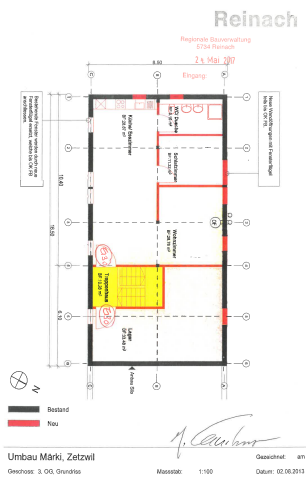
Raum B



BILDSTRECKE

3. Obergeschoss

Grundriss



Der Projektplan – 3. Obergeschoss

Umgesetzte Arbeiten

Auch im 3. Obergeschoss war eine Wohnung vorgesehen. Ausgeführt sind verschiedene Wohn- und Nebenräume mit Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Innentüren sowie einer Küche. Das zentrale Stahltreppehaus erschliesst die Ebene; der neue Boden über dem ehemaligen Silobereich verbindet die Geschossflächen. Einzelne Bereiche und Installationen weisen noch einen unterschiedlichen Fertigstellungsgrad auf.

Raum A



BILDSTRECKE

3. Obergeschoss

Raum B



BEWILLIGTES UMBAUPROJEKT

Zwei Wohnungen und Lagerflächen

Das bewilligte Umbauprojekt sah die Umnutzung der Mühle in Lager-/Instrumentenräume und zwei Wohnungen vor. Die Gebäudehülle sollte weitgehend erhalten, der Innenausbau ergänzt und im ehemaligen Silobereich ein neues Treppenhaus eingebaut werden.

Meilensteine

2014	Einreichung des Baugesuchs
2015	Kantonale Zustimmung
2017	Ergänzte Unterlagen und Gutheissung des konkreten Projekts aus Sicht Ortsbildschutz
Jan. 2018	Kommunale Baubewilligung
März 2018	Baubeginn gemäss den vorhandenen Akten
2023/24	Kontrollen und offene Punkte; in den Akten liegt keine Schlussabnahme vor

Bewilligter Projektumfang

Im 2. und 3. Obergeschoss war je eine Wohnung vorgesehen. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss waren für Lager- und Instrumentenräume bestimmt. Die neue Erschliessung war im ehemaligen Silobereich geplant.

Heutiger Stand

Das 2018 bewilligte Umbauprojekt für zwei Wohnungen und Lagerflächen wurde teilweise ausgeführt. Die für die beiden Wohnungen vorgesehenen Bereiche in den Obergeschossen wurden teilweise ausgebaut. Der ehemalige Mühlelift- und Silobereich wurde durch neue Geschossböden in die Ebenen integriert; die Geschosse verfügen dadurch heute über durchgehende Bodenflächen. Zudem wurde das zentrale moderne Stahltreppenhaus eingebaut. Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft.

ANHANG

Katasterplan Parzelle 421

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

 KANTON AARGAU

 Zetzwil

 **ÖREB-Kataster**
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	421
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH973994987659
Gemeinde (BFS-Nr.)	Zetzwil (4147)
Fläche	859 m²
Stand der amtlichen Vermessung	23.04.2026

Auszugsnummer	1345de70-0c66-4d18-965f-ea79ee4dd1e8
Erstellungsdatum des Auszugs	23.04.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb



ALTE MÜHLE ZETZWIL

Alte Mühle Zetzwil

Besichtigungen und weitere Unterlagen auf Anfrage.

Hinterdorfstrasse 195 – 5732 Zetzwil AG

Angebotspreis CHF 525'000

Diese Verkaufsdokumentation ist kein Vertragsbestandteil. Pläne und Baubewilligung beziehen sich auf das bewilligte Umbauprojekt und begründen keine Garantie für dessen heutige Vollziehbarkeit oder weitergehende Nutzungen. Die Käuferschaft ist für die eigene technische, rechtliche, steuerliche und bauliche Prüfung verantwortlich. Stand: August 2026.