Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

Objektnummer: CH25272107



KAUFPREIS: 980.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m^2 • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 608 m^2

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	CH25272107
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1944
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 CHF
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Die Immobilie



VON POLL REAL ESTATE



Ihre lokalen Experten für den erfolgreichen Immobilienverkauf

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 061 831 00 50

VON POLL REAL ESTATE Rheinfelden/Fricktal | Kupfergasse 1 | 4310 Rheinfelden
rheinfelden@von-poll.com | www.von-poll.ch/rheinfelden-fricktal

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Grundrisse



Erdgeschoss: 27 m2, 1. Stock: 14 m2, 2. Stock: 138 m2, 3. Stock: 36 m2, 4. Stock: 149 m2, 5. Stock: 0 m2
AUSGELASSENE FLÄCHE: KELLER: 69 m2, UTILITY: 10 m2, LAGERRAUM: 31 m2,
NACH UNTEN OFFEN: 58 m2, BALKON: 21 m2, NIEDRIGE DECKE: 25 m2,
DACHBODEN: 62 m2, WÄNDE: 40 m2

Die Masse Werden Mit Hilfe Von Cubicasa-technologie Berechnet. Sie Gelten Als Sehr Zuverlässig Aber Nicht Garantiert.

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus mit historischem Charakter und vielseitigem Entwicklungspotenzial befindet sich in zentraler und gut frequentierter Lage in Arisdorf. Die Liegenschaft wurde teilweise renoviert, weist jedoch weiterhin Renovations- und Investitionsbedarf auf. Damit bietet sie attraktive Perspektiven für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler.

Die ursprünglich zwei Wohnungen wurden zu einer grosszügigen Wohneinheit zusammengelegt, die derzeit vermietet ist und einen laufenden Ertrag generiert. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Wohnnutzung künftig neu zu strukturieren oder an veränderte Marktbedürfnisse anzupassen.

Das Gewerbelokal im Erdgeschoss ist aktuell mieterfrei und eignet sich für unterschiedlichste Nutzungen, beispielsweise als Büro-, Dienstleistungs- oder Verkaufsfläche. Ergänzend steht ein grosszügiger Kellerbereich zur Verfügung, der sich ideal als Lagerfläche oder als noch nicht genutzter Weinkeller anbietet und zusätzlichen Mehrwert schafft.

Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft ist die zusätzliche Parzelle auf der gegenüberliegenden Strassenseite, die integraler Bestandteil des Verkaufs ist. Auf dieser Parzelle befand sich eine ehemalige Tankstelle, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Die Parkflächen stehen sowohl dem Gewerbe als auch den Wohnmietern zur Verfügung und stellen an dieser zentralen Lage einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Das Gebäude steht teilweise unter Denkmalschutz, wodurch sein architektonischer Charakter erhalten bleibt. Eine erstellte Machbarkeitsstudie zeigt das bauliche und wirtschaftliche Potenzial der Liegenschaft unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben auf und bietet eine fundierte Entscheidungsgrundlage für zukünftige Investitionen und Entwicklungsschritte.

Die zentrale Lage im Dorfkern von Arisdorf gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und hohe Sichtbarkeit für Gewerbe sowie eine attraktive Anbindung an die Region Basel. Die Kombination aus bestehendem Ertrag, Entwicklungsmöglichkeiten und einer zusätzlichen Parzelle macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer interessanten Gelegenheit für kaufinteressierte Personen mit Weitblick.

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Alles zum Standort

Die Verkehrsanbindung von Arisdorf mit Kantonsstrasse und Autobahnanschluss (A2) ist sehr gut.

Die Buslinie 72 verbindet im Halbstundentakt die Bahnhöfe Liestal und Kaiseraugst.

Die Nähe zu Basel macht die Gemeinde auch für Pendler attraktiv. Basel ist mit dem Auto in 15-20 Minuten erreichbar, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt 20-30 Minuten. Mit dem E-Bike über Velowege sind es 30 Minuten.

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alessandro Marra

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden
Tel.: +41 61 831 00 50
E-Mail: rheinfelden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com