

Arisdorf

# Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

Objektnummer: CH25272107



[www.von-poll.ch](http://www.von-poll.ch)

**KAUFPREIS: 980.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 608 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

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

**Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                    |                                  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>CH25272107</b>                    | <b>Kaufpreis</b>   | <b>980.000 CHF</b>               |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 265 m<sup>2</sup></b>         | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>                    |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Ausstattung</b> | <b>Gäste-WC,<br/>Einbauküche</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>8.5</b>                           |                    |                                  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                             |                    |                                  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                             |                    |                                  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1944</b>                          |                    |                                  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>5 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                    |                                  |

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



### 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](http://www.von-poll.ch/rheinfelden-fricktal)

Objektnummer: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Grundrisse



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

Die Masse werden Mit Hilfe von CAD-Software berechnet. Die Größe Als Maß Zuverlässigkeit 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 Wohnmieter 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](mailto:rheinfelden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**