

Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

CODE DU BIEN: CH25272107



www.von-poll.ch

PRIX D'ACHAT: 980.000 CHF • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m² • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 608 m²

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CH25272107
Surface habitable	ca. 265 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1944
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	980.000 CHF
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Plans d'étage



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 CAD-Software berechnet. Die Geometrie ist sehr unregelmäßig aber nicht garantiert.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alessandro Marra

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com