

Arisdorf

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

Αριθμός ακινήτου: CH25272107



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 980.000 CHF • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 265 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 608 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	CH25272107
Επιφάνεια	ca. 265 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8.5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1944
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	980.000 CHF
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Το ακίνητο



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)

Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Κάτοψη



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>, WANDE: 40 m<sup>2</sup>

Die Messung werden mit Hilfe von Cadastre-Messungstechnik durchgeführt. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: [rheinfelden@von-poll.com](mailto:rheinfelden@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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