

Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

VP azonosító: CH25272107



www.von-poll.ch

VÉTELÁR: 980.000 CHF • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m² • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 608 m²

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Áttekintés

VP azonosító	CH25272107	Vételár	980.000 CHF
Hasznos lakótér	ca. 265 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8.5	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1944		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az ingatlan



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

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Alaprajzok



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, WANDE: 40 m²

Die Masse-Werte sind Werte von Cubitus-Technische Berechnung. Sie gelten als 3D-Darstellung über Nicht-Garant.

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alessandro Marra

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: rheinfelden@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com