

**Arisdorf**

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

**Codice oggetto: CH25272107**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	CH25272107
Superficie netta	ca. 265 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1944
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	980.000 CHF
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## La proprietà



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)

Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

## Planimetrie



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 Masse werden mit Hilfe von Cubitus-Messgeräte berechnet. Die Zahlen sind 3D-Übersicht über Nicht-Garant.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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