

Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

Número da propriedade: CH25272107



www.von-poll.ch

PREÇO DE COMPRA: 980.000 CHF • ÁREA: ca. 265 m² • QUARTOS: 8.5 • ÁREA DO TERRENO: 608 m²

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	CH25272107
Área	ca. 265 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1944
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	980.000 CHF
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

O imóvel



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

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Plantas dos pisos



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 Größe als Maß-Zuverlässigkeit aber nicht garantiert.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alessandro Marra

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: rheinfelden@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com