

Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

Número de propiedad: CH25272107



www.von-poll.ch

**PRECIO DE COMPRA: 980.000 CHF • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265 m² • HABITACIONES: 8.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m²**

Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

De un vistazo

Número de propiedad	CH25272107
Superficie habitable	ca. 265 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1944
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	980.000 CHF
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La propiedad



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 de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Planos de planta



Erdbeschoss: 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 werden mit Hilfe von CAD-Kalculator berechnet. Die Geometrie ist sehr unregelmäßig. Bitte beachten Sie, dass die Masse nur eine grobe Schätzung sind.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alessandro Marra

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: rheinfelden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com