

Arisdorf

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial an zentraler Lage in Arisdorf

Codice oggetto: CH25272107



www.von-poll.ch

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m² • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m²

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 ²
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
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

La proprietà



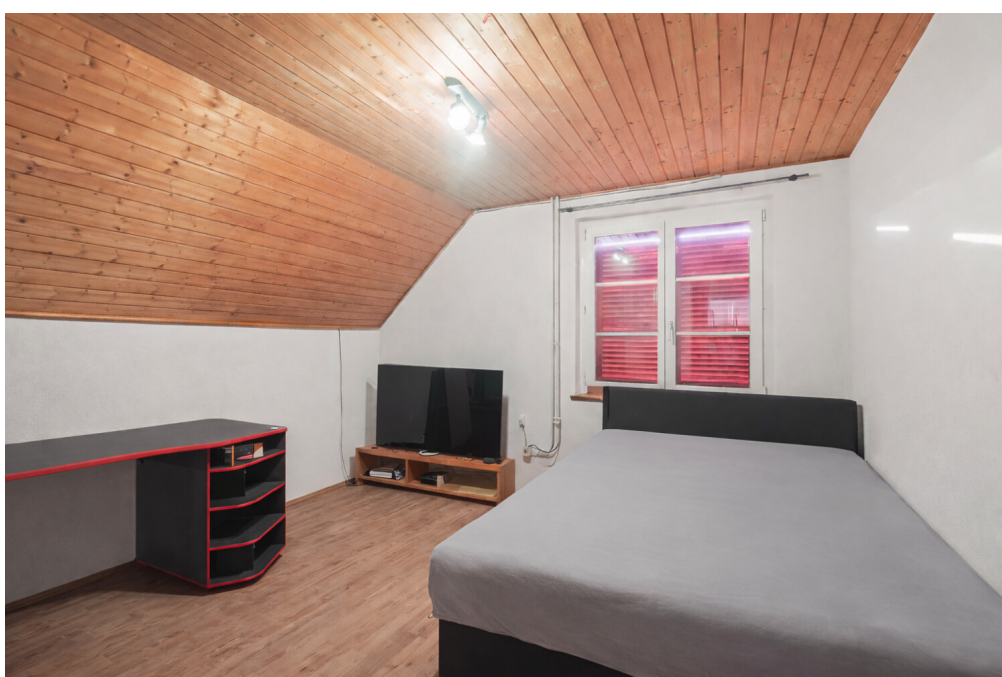
Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

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



VON POLL
REAL ESTATE



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

Codice oggetto: CH25272107 - 4422 Arisdorf

Planimetrie



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, BALCON: 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com