



GEWERBEIMMOBILIE MIT VIELFÄLTIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN UND WOHNHAUS

Vielfältige Räumlichkeiten für Kleingewerbe, Parkierungsmöglichkeiten für ca. 20 Fahrzeuge, 5.5-Zimmer-Wohnhaus sowie Wintergarten im 1. OG mit Blick ins Grüne.

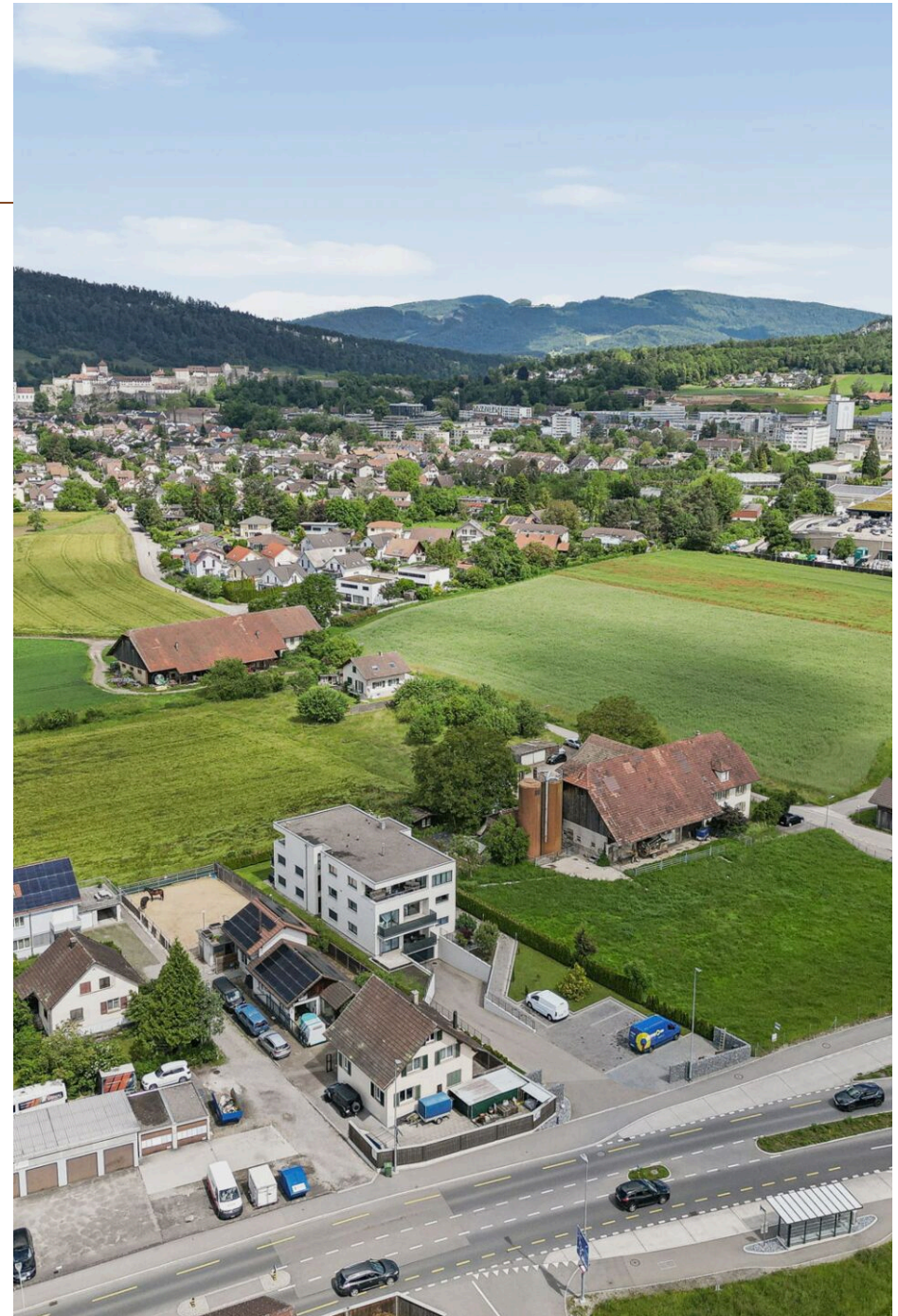


Aarburg

Willkommen in der malerischen Stadt Aarburg. Bekannt als «Kleinstadt der Vielfalt» lädt Aarburg mit seinem weitläufigen Naherholungsgebiet und seinen attraktiven Erlebnis-, Gastro- und Kulturangeboten zum Entdecken und Geniessen ein.

Kulturell hat die Stadt einiges zu bieten. Sie ist bekannt für ihr imposantes Schloss, das über der Stadt herausragt und eine reiche Geschichte erzählt. Es dient heute als Jugendheim und Veranstaltungsort für kulturelle Events.

Aarburg bietet zahlreiche Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihrer gut erhaltenen Architektur und die imposante Festung ziehen jedes Jahr viele Besucher an. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen, die das soziale Leben in der Gemeinde bereichern. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport ein.



Mikrolage

Aarburg verfügt über mehrere Primar- und Sekundarschulen, die den Bildungsbedürfnissen der Kinder gerecht werden. Die Schulen sind modern ausgestattet und bieten neben dem regulären Unterricht vielfältige Zusatzangebote und Freizeitaktivitäten.

Aarburg verfügt über ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Die Autobahn A1, die wichtigste Ost-West-Verbindung der Schweiz, erreichen Sie in 3 Minuten Fahrzeit und bietet schnellen Zugang zu den Städten Zürich, Bern und Basel.

Der Bahnhof Aarburg-Oftringen ist ein wichtiger Knotenpunkt im regionalen Schienenverkehr und gewährleistet gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen.

Von Aarburg erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

Zofingen: Auto 10 Min. / ÖV 3 Min.

Aarau: Auto 22 Min. / ÖV 13 Min.

Olten: Auto 14 Min. / ÖV 22 Min.

Sursee: Auto 23 Min. / ÖV 28 Min.

Luzern: Auto 35 Min. / ÖV 45 Min.

Bern: Auto 50 Min. / ÖV 47 Min.

Zürich: Auto 50 Min. / ÖV 1 Stunde

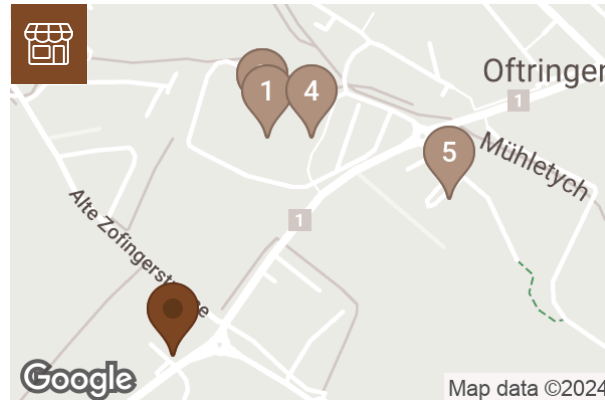


Infrastruktur



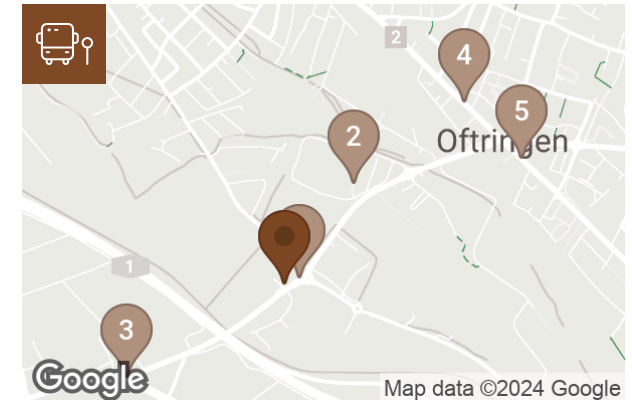
Schulen und Ausbildung

1. Kindergarten	768 m
🚶 13 min 🚲 4 min 🚗 3 min	
2. Schule und Elternhaus Schweiz	841 m
🚶 13 min 🚲 4 min 🚗 2 min	
3. Schulhaus Rössli	975 m
🚶 15 min 🚲 4 min 🚗 2 min	
4. Schulhäuser Bifang 1&2	1.1 km
🚶 18 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
5. KiTa Chinderschlössli Aarburg	1.1 km
🚶 23 min 🚲 6 min 🚗 5 min	



Einkauf

1. Denner Discount	383 m
🚶 11 min 🚲 4 min 🚗 4 min	
2. Coop Supermarkt Oftringen Per...	403 m
🚶 11 min 🚲 4 min 🚗 4 min	
3. JUMBO Oftringen Perry Center	403 m
🚶 11 min 🚲 4 min 🚗 4 min	
4. Perry Center	415 m
🚶 7 min 🚲 3 min 🚗 5 min	
5. OTTO'S AG	510 m
🚶 10 min 🚲 3 min 🚗 2 min	



Öffentlicher Verkehr

1. Oftringen, alte Strasse	52 m
🚶 1 min 🚲 1 min 🚗 1 min	
2. Oftringen, Perry-Center	392 m
🚶 7 min 🚲 2 min 🚗 5 min	
3. Rothrist, Flecken	588 m
🚶 8 min 🚲 2 min 🚗 1 min	
4. Oftringen, Baslerstrasse	823 m
🚶 16 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
5. Oftringen, Kreuzplatz	864 m
🚶 15 min 🚲 5 min 🚗 3 min	





Es erwartet Sie ein grosszügiges 5.5-Zimmer-Wohnhaus auf drei Etagen mit viel Raum für Sie und Ihre Familie auf 233 m². Das Wohnhaus wurde 1948 erbaut und verfügt über eine Kubatur von 798 m³. Über die Treppe und den verglasten Windfang erreichen Sie geschützt das Innere des Wohnhauses. Auf dieser Etage finden Sie ein Badezimmer mit Dusche und die Küche, welche zahlreiche Schränke und Aufbewahrungsmöglichkeiten bietet. Am Ende des Ganges gelangen Sie direkt in das grosse Wohnzimmer mit einer geräumigen Fläche von 33 m².



Dieser freundliche Raum mit seinem wärmespendenden Schweden-Ofen lädt zu gemütlichen Stunden ein. Direkt nebenan befindet sich der Essbereich.

Über die Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier befinden Sie drei weitere Zimmer und ein kleines Bad mit Toilette und Lavabo. Die grossen, doppelverglasten Fenster bringen viel Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich besteht ein kleiner Schlupf welcher Ihnen als Stauraum dient.





Einen Stock höher erreichen Sie das geräumige Dachgeschoss des Hauses. Es bietet Ihnen ein grosses und helles Zimmer auf 39 m², in welchem man in der Mitte problemlos stehen kann. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen umsetzen und den Raum vielfältig gestalten.

Im Kellerbereich des Hauses hat es eine grosse Waschküche mit integrierter Dusche und Lavabo, welches Ihnen perfekt als Schmutzschleuse dient. Der Technikraum mit dem Boiler sowie der Keller befinden sich ebenso im Untergeschoss. Zusätzlich hat es ein weiteres Zimmer, welches Sie individuell nutzen können.





DIRT BIKE CLUB





Die Liegenschaft umfasst eine Werkstatt mit mehreren Räumen, welche zurzeit als Motorrad-Werkstatt verwendet wird. Diese hat ausserdem eine eigene Toilette sowie ein Büroabteil und wurde 1995 erbaut. Diese Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für die Lagerung von Materialien oder Maschinen. Die Werkstatt ist funktional gestaltet und ermöglicht eine effiziente Nutzung des verfügbaren Platzes auf 82 m². Zusätzlich bietet die Liegenschaft Ihnen eine Garage. Direkt verbunden hat es einen weiteren Raum, welcher Ihnen als Materiallager dient. Zur Sicherheit trägt das grosse manuelle Eisentor bei der Einfahrt zur Liegenschaft bei. Auf dem Grundstück haben Sie viele Parkierungsmöglichkeiten. Nebst der Garage können Sie auf dem Grundstück ca. 20 Fahrzeuge abstellen (inklusive der momentanen Reitplatz-Fläche).





Im Obergeschoss der Werkstatt befindet sich ein exklusiver Wintergarten mit 32 m², welcher 2021 erbaut wurde. Dieser ist mit einer Küche inklusiv Induktion Herd sowie einem Schwebenofen ausgestattet und hat genügend Raum für Sie und Ihre Gäste. Ebenfalls im Obergeschoss hat es zwei weitere Räume, welche Ihnen nochmals genügend Lagermöglichkeiten bieten und eine grosse Terrasse, welche Sie über eine Verbindung vom Wintergarten erreichen. Dank dem Whirlpool im Garten können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag den Tag entspannt ausklingen lassen. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Werkstatt und dem Wintergarten ist auf 15 kW (Nennleistung) ausgelegt und dient einerseits dem Eigenverbrauch – andererseits wird der Überschuss der Gemeinde verkauft (Einnahmen von ca. CHF 850.-- pro Quartal).



Allgemein

Objektart	Reitsportimmobilie	Verkaufspreis	CHF 1'390'000.-
Nutzung	Wohnen		
Zimmer	5½		
Badezimmer	3		
Anzahl Wohneinheiten	1		
Verfügbar ab	Auf Anfrage		
Bruttowohnfläche	233 m ²		
Grundstücksfläche	1'023 m ²		
Zonenzugehörigkeit	Wohn- und Gewerbezone WG 3B		
Balkonfläche	29 m ²		
Gebäudevolumen	798 m ³		
Gebäudevolumen Norm	GVA		
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe		
Wärmeverteilung	Radiatoren		
Vermarktungsart	Kaufen		

Fakten und Zahlen

Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 233 m² und einer Kubatur von 798 m³.

Keller:

- Waschküche mit WM/TU, Dusche und Lavabo
- 2 Kellerräume
- Technikraum
- Eingang

Erdgeschoss:

- Haupteingang mit Windfang
- Geschlossene Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Gäste-Badezimmer mit Dusche, Toilette und Lavabo

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Bad mit Toilette und Lavabo
- Stauraum

Dachgeschoss:

- Grosser ausgebauter Dachstock auf 39 m²

Werkstatt mit 82 m²

- Werkbereich mit grosser Eingangstür, Büro und Toilette
- Garage mit elektrischem Tor und direkt dahinter verbundenem Raum, Vorraum mit Waschmaschine

Obergeschoss der Werkstatt:

- Stauraum, Zugang über den Wintergarten
- Lagerraum mit 37.8 m², Zugang über einen vorgelagerten Stauraum.
- Exklusiv ausgestatteter Wintergarten im OG mit Küche (Induktion-Herd, Dampfzug, Geschirrspülmaschine, Lavabo, Backofen) und Schwedenofen, mit direktem Blick auf die Pferde.
- Terrasse mit 29 m²

Weiteres:

- Grosses manuelles Eingangstor
- Photovoltaik-Anlage 15 kW (Nennleistung)
- Garten mit Whirlpool und Gartenschuppen
- Pferdestall für 2 Pferde mit Bewegungsfläche (als zusätzlicher Gewerbeteil nutzbar)

Situation



1. 5.5-Zimmer-Wohnhaus mit 233 m²
2. Wintergarten im OG
3. Terrasse vor dem Wintergarten
4. Werkstatt mit 82 m²
5. Stauraum
6. Heu- und Strohlager 37.8 m²
7. Sattelkammer 2.6 m x 2.9 m
8. Reitplatz 13 m x 20 m
9. 2 Pferdeboxen 3.0 m x 3.15 m, mit Auslauf 45 m²
10. Parkplatz für diverse Fahrzeuge und Anhänger
11. Garage mit weiterem Raum
12. Gartenschuppen
13. Whirlpool
14. Miststock



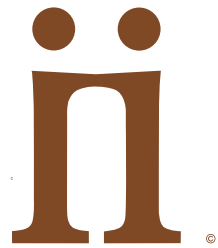
Verkaufsmodalitäten

Steuer	Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt	Beurkundungs- und Notariatskosten	Notariatsgebühren z.L. Käuferschaft: bis CHF 600'000.-- 4 Promille, zuzüglich von CHF 600'000.-- bis CHF 3'000'000.-- 2 Promille des Verkaufspreises
Grundbuchgebühren	4‰ gehen zu Lasten der Käuferschaft		

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!





IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH
Bösch 80 B
CH-6331 Hünenberg
041 711 77 94
reitsportimmobilien.ch



Rahel Burri
Sekretariat/ Verkauf
Reitsportimmobilien/
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann
Geschäftsinhaber