

LORIEN GROUP

GÜZELSAHIN

VERTRAULICH

NEUMATTSTRASSE 36 & 38

BUCHS (AG)

Exklusives Arealentwicklungspaket – Drei
zusammenhängende Parzellen mit 2'926 m² Landfläche
direkt an der Suhre

EIGENTÜMER

Marc Hurley

STAND

Juni 2026



01 – ÜBERSICHT

INVESTMENT HIGHLIGHTS

2'926 m² GESAMTFLÄCHE	Wa WOHNZONE A (2-GESCH.)	0.5 AUSNÜTZUNGSZIFFER
--	------------------------------------	---------------------------------

– **Konsolidiertes Areal:** 3 zusammenhängende Parzellen (1702, 1875, 1214) – knapp 3'000 m² zusammenhängendes Planungsgebiet

– **Alleineigentum Marc Hurley** – keine Erbengemeinschaft, keine Miteigentümer, kurze Entscheidungswege

– **Bestandsfrei & leerstehend** – beide Häuser geräumt, kein Mietrecht, sofortiger Rückbau/Baustart möglich

– **Erstklassige Mikrolage** direkt an der renaturierten Suhre, angrenzend an Sportanlagen und Schulen

– **Landpreis ca. CHF 1'025/m²** – attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für voll erschlossenes Bauland in der Region Aarau

02 – FAKTEN

FACTS & FIGURES

NEUMATTSTRASSE 36

PARZELLEN 1702 + 1875

Parzelle 1702 700 m²

Bestand Parz. 1702 Wohnhaus Nr. 1073

Parzelle 1875 (Suhrematte) 1'224 m²Bestand Parz. 1875 Garten, Pool (57 m²)**Gesamtfläche Nr. 36 1'924 m²**Wohnhaus 7.5 Zimmer, ca. 340 m²

Baujahr 1952, saniert 2022

Volumen SIA 116 2'486 m³Status **LEERSTEHEND**

HIGHLIGHTS

Luxus-Wellnessbereich (Dampfbad, 2x Jacuzzi), Pizzaofen, Wintergarten, Atelier/Werkstatt, grosszügiger Aussenpool

NEUMATTSTRASSE 38

PARZELLE 1214

Parzelle 1214 1'002 m²

Typ Einfamilienhaus, 5 Zi.

Baujahr 1935 / 1955 / 1981

Kubatur 1'062 m³ totalHNF / NNF Keller 124 m² / 63 m²

Parkierung 1 Garage, 2-3 Aussen

Status **ABBRUCHOBJEKT**

GRUNDRISS NR. 38

OBERGESCHOSS

Schlafzimmer 1 9.24 m ²	Schlafzimmer 2 14.85 m ²	Schlafzimmer 3 12.21 m ²
--	---	---

ERDGESCHOSS

Wohnen 25.75 m ²	Küche / Essen 18.76 m ²	Schlafen 17.90 m ²
Gang 9.25 m ²	WC 10.28 m ²	

UNTERGESCHOSS

Disponibel 18.76 m ²	Keller Naturboden 25.75 m ²	Waschen / Heizen 9.25 m ²
Werkstatt 9.36 m ²		

03 – GRUNDBUCH

KATASTERPLAN & GRUNDBUCH

PARZELLE	ADRESSE	FLÄCHE	BESTAND	EIGENTÜMER
1702	Neumattstrasse 36	700 m ²	Wohnhaus Nr. 1073	Marc Hurley
1875	Suhrematte	1'224 m ²	Garten, Pool, Weg, Wald	Marc Hurley
1214	Neumattstrasse 38	1'002 m ²	EFH Nr. 500, Garage, Schopf	Marc Hurley
Total	Areal «Neumatt»	2'926 m²		Marc Hurley

GRUNDBUCH-DETAILS – PARZELLE 1702 (NEUMATTSTRASSE 36)

E-GRID CH345223727005

FLÄCHE 700 m² (Gebäude 426 m², Gartenanlage 274 m²)

GEBÄUDE Wohnhaus Vers.-Nr. 1073, 426 m²

EIGENTUM Alleineigentum Marc Hurley

BAUZONE Wohnzone a (Wa, 2-geschossig gem. BNO vom 04.04.2023)

DIENSTBARKEITEN – (L) Grenzeinfriedungsrecht
– (L+R) Grenzbaurecht

GRUNDPFANDRECHTE keine

GRUNDBUCH-DETAILS – PARZELLE 1875 (SUHREMATTE)

E-GRID CH315270237267

FLÄCHE 1'224 m² (Strasse/Weg 114 m², Wasserbecken 57 m², Gartenanlage 957 m²,
Übrige bestockte Fläche 96 m²)

GEBÄUDE keine

EIGENTUM Alleineigentum Marc Hurley

ANMERKUNGEN – (L) Revers betr. Schwimmbassin

DIENSTBARKEITEN – (L) Grenzeinfriedungsrecht
– (L) Fahrwegrecht
– (R) Fahrwegrecht

GRUNDPFANDRECHTE keine

03 – GRUNDBUCH (FORTSETZUNG)

PARZELLE 1214

GRUNDBUCH-DETAILS – PARZELLE 1214 (NEUMATTSTRASSE 38)

E-GRID	CH332372527003
FLÄCHE	1'002 m ² (Gebäude 191 m ² , Gartenanlage 811 m ²)
GEBÄUDE	– EFH Vers.-Nr. 500, 113 m ² – Gartenhalle Vers.-Nr. 1251, 22 m ² – Schopf Vers.-Nr. 33, 10 m ² – Garage Vers.-Nr. 1680, 46 m ²
EIGENTUM	Alleineigentum Marc Hurley
BAUZONE	Wohnzone a (Wa, 2-geschossig gem. BNO vom 04.04.2023)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	0.5
DIENSTBARKEITEN	– (L) Näherbaurecht – (L+R) Grenzbaurecht – (L+R) Näherbaurecht – (R) Fahrwegrecht – (R) Fernsehantennenanlage – (R+L) Durchleitungsrecht für Anschlusskabel – (L) Einfriedungsrecht – (R) Benützungsrecht am Autoabstellplatz – (L) Überbaurecht für Bad/WC und Garage – (R) Mitbenützungsrecht an Gartenfläche
GRUNDPFANDRECHTE	keine
ALTLASTEN	kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

04 – STANDORT

MAKROLAGE

Buchs (AG) ist eine dynamische Gemeinde im Bezirk Aarau, Kanton Aargau, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.32 km² und **8'429 Einwohnern**. Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2020 und 2023 ein solides Bevölkerungswachstum von **+3.8%**, was die hohe Wohnattraktivität der Region unterstreicht.

8'429 EINWOHNER	+3.8% WACHSTUM 2020-2023	5.32 km² GEMEINDEFLECHE
---------------------------	------------------------------------	--

Mit **4'447 Beschäftigten** (VZÄ) im Industrie- und Dienstleistungssektor (2022) ist Buchs ein bedeutender regionaler Wirtschaftsstandort. Der Anteil einkommensstarker Personen (>CHF 75'000) beträgt **32.8%** (CH-Durchschnitt: 33.9%), was eine solide Kaufkraft in der Gemeinde widerspiegelt.

Die Gemeinde verfügt über eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** – direkt an der Autobahn A1 (Zürich–Bern) gelegen. Die tiefe **Leerstandsquote von nur 0.9%** (Quelle: Raiffeisen) signalisiert eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

4'447 BESCHÄFTIGTE (VZÄ)	32.8% EINKOMMENSSTARK (>75K)	0.9% LEERSTANDSQUOTE
------------------------------------	--	--------------------------------

WÜEST PARTNER STANDORT-RATING

EINFAMILIENHAUS	4.3 / 5	EIGENTUMSWOHNUNG	4.0 / 5
-----------------	----------------	------------------	----------------

REISEZEITEN (MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR)

ZÜRICH ~30 MINUTEN	BASEL ~40 MINUTEN	BERN ~50 MINUTEN
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

05 – MIKROLAGE

MIKROLAGE

Das Areal «Neumatt» befindet sich in einer **ruhigen Sackgassenlage** direkt an der renaturierten Suhre. Die unmittelbare Nähe zu Grünflächen, Sportanlagen (Tennis, Fussball) und Schulanlagen schafft ein **familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld** von hoher Qualität.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** an die A1 und den Bahnhof Buchs AG gewährleistet kurze Pendelzeiten in die umliegenden Zentren. Die Gemeinde bietet eine **gute Bildungsinfrastruktur** mit Kindergärten, Primarschulen, Sekundarschule sowie guter Erreichbarkeit der Bezirksschule und des Kantonalen Gymnasiums Aarau.

DISTANZEN AB OBJEKT

~230 m SPIELPLATZ GYSIMATTE	~250 m BUSHALTESTELLE	~300 m KINDERGARTEN
~450 m BAHNHOF	~500 m PRIMARSCHULE	~600 m COOP EINKAUF
~600 m POST	~700 m SCHULE / OBERSTUFE	~700 m APOTHEKE

– Ruhige Sackgassenlage direkt an der renaturierten Suhre

– Direkte Angrenzung an Sportanlagen (Tennis, Fussball) und Schulanlagen

– Hervorragende Verkehrsanbindung: A1, Bahnhof Buchs AG

– Gute Bildungsinfrastruktur: Kindergärten, Primarschulen, Sekundarschule, Bezirksschule, Kantonales Gymnasium Aarau gut erreichbar

AUSNUTZUNGSPOTENZIAL

WOHNZONE A (WA) · 2-GESCHOSSIG · BNO 04.04.2023

BERECHNUNG MAXIMALE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Gesamtfläche Areal	2'926 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.5
Max. BGF (2'926 × 0.5)	1'463 m ² BGF
Realisierbare HNF gem. SIA 416 (~80%)	ca. 1'170 m ² HNF

POTENZIAL

ca. 12–16 Eigentumswohnungen

Das konsolidierte Areal bietet mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von **1'463 m²** ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Bei einer realisierbaren Hauptnutzfläche von ca. **1'170 m²** gem. SIA 416 lassen sich je nach Konzept ca. **12–16 Eigentumswohnungen** oder ein **Premium-Terrassenhaus** realisieren.

SZENARIO A

NEUBAU-ÜBERBAUUNG

Vollständiger Rückbau beider Bestandsgebäude und Realisierung einer zeitgemässen Neubau-Überbauung auf dem konsolidierten Areal.

- Rückbau beider Häuser (Nr. 36 + Nr. 38)
- 2–3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
- 12–16 Wohnungen, je nach Grössen-Mix
- Maximale Ausnutzung des Areals

SZENARIO B

TEILERHALT

Erhalt des 2022 umfassend sanierten Wohnhauses Nr. 36 als Premium-Mietobjekt, Neubau ausschliesslich auf Parzelle 1214.

- Erhalt Haus Nr. 36 (saniert 2022, 7.5 Zi.)
- Premium-Mietobjekt mit Wellness & Pool
- Neubau MFH auf Parzelle 1214 (1'002 m²)
- Geringeres Investitionsvolumen

07 – MARKT

MARKTANALYSE & PREISSPEKTREN

Die nachfolgende Marktanalyse basiert auf den **Wüest Partner Standort- und Marktratings** sowie aktuellen Transaktionsdaten der Region Aarau/Buchs. Die Gemeinde Buchs (AG) hat sich in den vergangenen Jahren als **stabiler und aufwärts strebender Wohnstandort** mit kontinuierlich steigenden Immobilienpreisen etabliert.

WÜEST PARTNER STANDORT-RATING

4.3 _{/5} EINFAMILIENHÄUSER	4.0 _{/5} EIGENTUMSWOHNUNGEN	0.9% LEERSTANDSQUOTE
---	--	--------------------------------

Das Standort-Rating für Einfamilienhäuser von **4.3 / 5** attestiert Buchs eine **sehr gute Standortqualität**. Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum, verbunden mit einer äusserst tiefen Leerstandsquote, schafft optimale Voraussetzungen für Entwicklungsprojekte.

PREISSPEKTRUM EINFAMILIENHÄUSER – BUCHS (AG)

Basierend auf Wüest Partner Daten und Raiffeisen Transaktionsanalysen (Stand: Q1 2026)

Unteres Quartil (25. Perzentil)	ca. CHF 900'000.–
Median (50. Perzentil)	ca. CHF 1'100'000.–
Oberes Quartil (75. Perzentil)	ca. CHF 1'400'000.–
m ² -Preis Median (EFH)	ca. CHF 7'340.–/m ² (Q3/2024)
PROGNOSE 2026	ca. CHF 7'200–7'550.–/m²

PREISSPEKTRUM EIGENTUMSWOHNUNGEN – BUCHS (AG)

Preis pro m ² (unteres Quartil)	ca. CHF 5'800.–/m ²
--	--------------------------------

VERKAUFSBEDINGUNGEN & KONTAKT

VERKAUFSBEDINGUNGEN

KAUFOBJEKT	Parzellen 1702, 1875 & 1214, Grundbuch Buchs (AG)
EIGENTÜMER	Marc Hurley (Alleineigentum)
HAFTUNGSAUSSCHL.	Verkauf im Ist-Zustand, Ausschluss der Sachgewährleistung
BESICHTIGUNGEN	Nach Vereinbarung
NUTZEN/SCHADEN	Zum Zeitpunkt der Beurkundung

ANSPRECHPARTNER

SINAN GÜZELSAHIN

Gründer & Partner, Lorien Group

FIRMA	Lorien Group Güzelsahin
ADRESSE	Hauptstrasse 98b, 5032 Aarau Rohr
TELEFON	+41 62 552 00 56
E-MAIL	hello@lorien.group
WEB	www.lorien.group

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation wurde im Auftrag des Eigentümers erstellt und ist ausschliesslich für den vorgesehenen Empfänger bestimmt. Sie dient exklusiv als Basis zur Prüfung des Investitionsobjekts und begründet keinerlei spezifischen Rechte für den Empfänger. Sie stellt kein Angebot zum Kauf dar.

Es wird keine implizite oder explizite Zusicherung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen gegeben. Jegliche Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Dokumentation und die darin enthaltenen Daten dürfen nicht an Dritte, welche nicht unmittelbar mit der Prüfung der geplanten Transaktion in Verbindung stehen, weitergegeben werden. Makler und Agenten sind vom Verkaufsprozess ausgeschlossen.