



**TAGEMO**  
IMMOBILIEN



# Wohn- und Geschäftshaus mit Baulandreserve

Dorfstrasse 421, 5728 Gontenschwil (AG)

## HAUPTSITZ

TAGEMO TREUHAND AG  
Grafenaustrasse 7  
6300 Zug

## MITTELLAND

TAGEMO TREUHAND AG  
FRIKARTSTRASSE 2  
4800 ZOFINGEN

## IHR KONTAKT

CHERIL KAUFMANN  
cheril@tagemo.ch  
076 371 22 00

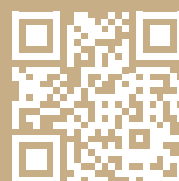
# Gontenschwil – im Dreieck zwischen Olten, Luzern und Zürich.

Die rund 2000 Einwohner/innen schätzen neben der zentralen Lage im Herzen der Schweiz vor allem die Nähe zur Natur und die kurze Entfernung zum idyllischen Hallwilersee.

Eine Vielzahl von Vereinen eröffnet einerseits ein breites Angebot an Betätigungsmöglichkeiten und trägt andererseits dazu bei, dass das Dorfleben lebendig und abwechslungsreich bleibt. Zu allen Jahreszeiten bietet ein ausgedehntes, gut markiertes Wanderwegnetz die Gelegenheit zu erholsamen Spaziergängen in wunderbarer Natur und für mehr Bewegung ist der Vitaparcours in unmittelbarer Nähe. Für die kleinen in der Familie gibt es beim Schulhausplatz einen grossen Piratenspielplatz.

Quelle: [www.gontenschwil.ch](http://www.gontenschwil.ch)

*Mehr Informationen  
rund um Freizeit,  
Bildung und vielem  
mehr finden  
Sie online.*



*[gontenschwil.ch](http://gontenschwil.ch)*





# Makrolage

A1/A2

A1 Gränichen

Wohlen

Seengen

Schöftland

Zofingen

Gontenschwil

Hallwilersee

Muri

Menziken

Dagmersellen

Baldeggersee

Sins

A2

Sursee

Reiden

## Adresse

Dorfstrasse 421  
5728 Gontenschwil

Route planen  
mit Google Maps



# Mikrolage



Oberkulm

Meister-  
schwanden

Zetzwil

Birrwil

Objekt

Beinwil  
am See

Schmiedrued

Reinach

# Das Haus mit Baulandreserve

*Das Wohnhaus mit Geschäftslokal und Bauland ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für alle, die nach einem vielseitigen und attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten suchen.*

Mit seiner günstigen Lage bietet es zahlreiche Möglichkeiten für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit und ein komfortables Wohnen. Das Bauland bietet zudem die Chance, das Anwesen weiter auszubauen und zu erweitern. Ob als Wohnhaus mit integriertem Geschäftsraum oder als reines Wohnobjekt – dieses Anwesen ist eine lohnende Investition, die sich langfristig auszahlen wird. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts!



# Die Grundstücke

Die Parzellen 2028 und 1106 befinden sich an der Dorfstrasse 421 in Gontenschwil.

Die Dorfstrasse ist die Hauptverbindungsachse des Gebiets. Westlich der Parzellen bildet der Dorfbach den Abschluss der Parzellen.

## Grundstückgrössen

Parzelle 2028 mit Wohnhaus 539 m<sup>2</sup>  
 Parzelle 1106 mit Bauland 836 m<sup>2</sup>

Die Summe der möglichen bebaubaren Fläche beträgt 1365 m<sup>2</sup>



# Grosszügiges Wohnhaus mit Ladenlokal

Dorfstrasse 421, 5728 Gontenschwil (AG)

## Eckdaten

### Baujahr

1915

### Renovation & Investition

Durch jährliche Investitionen und Erweiterungen befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand.

### ZIMMER

6.5 Zimmer

### Kubatur Wohnhaus

1367 m<sup>3</sup>

### Flächen

Nettowoohnfläche 176 m<sup>2</sup>

Estrich 82 m<sup>2</sup>

Keller 66 m<sup>2</sup>

Ladenfläche 64 m<sup>2</sup>

Schaufenster 8 m<sup>2</sup>

Büro, WC, Lager 37 m<sup>2</sup>

Lagerhalle 47.5 m<sup>2</sup>

### Parkplätze

1 Garage, 2 Carports, 8-10 Parkplätze

### Kubatur Garage / Lagerhalle

160 m<sup>3</sup> / 309 m<sup>3</sup>

## Kaufpreis

CHF 1'048'000.-

### Bezug

nach Vereinbarung



# Raumprogramm

## Wohnhaus Erdgeschoss

In das Wohnhaus gelangt man über die Aussentreppe beim Parkplatz oder hinten am Gebäude über den Keller. Entrée, Küche, Essraum und WC sind im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Ladenlokal.

### Nutzfläche Im Detail

- Eingangsbereich 10.6 m<sup>2</sup>
- Gang 3.7 m<sup>2</sup>
- Küche 10.8 m<sup>2</sup>
- Esszimmer 15.9 m<sup>2</sup>
- WC 10.6 m<sup>2</sup>

## Wohnhaus Obergeschoss

Das Obergeschoss ist sehr offen gestaltet und bietet mit den vielen verschiedenen Räumen eine grosse Möglichkeit zur Individualisierung.

Das Badezimmer ist im Jahr 2019 renoviert worden. Die grosszügige, besonnte Terrasse kann über den Wohnraum erreicht werden.

### Nutzfläche Im Detail

- Treppenhaus 8.2 m<sup>2</sup>
- Reduit 2.1 m<sup>2</sup>
- Reduit mit Aufgang zum Estrich 3.4 m<sup>2</sup>
- Gang 4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 10.9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 12 m<sup>2</sup>
- Büro 16.8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 18.8 m<sup>2</sup>
- Wohnen 16.8 m<sup>2</sup>
- Terrasse 25 m<sup>2</sup>

## Ladenräume Erdgeschoss

Das Ladenlokal bietet mit seiner Lage zur Straße hin eine hervorragende Sichtbarkeit und Zugänglichkeit für Kunden. Die großen Lagermöglichkeiten und das separate Büro mit WC bieten viel Spielraum für verschiedene Arten von Gewerbe.

### Nutzfläche Im Detail

- Ladenfläche vorne 30 m<sup>2</sup>
- Ladenfläche hinten 34 m<sup>2</sup>
- Schaufenster 8 m<sup>2</sup>
- Büro mit WC und Lager 37 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

Über 4 Stufen gelangt man vom Untergeschoss direkt in den schönen Garten am Dorfbach. Die Waschküche ist direkt beim Ausgang zum Garten angeordnet. Das Untergeschoss bietet viel Platz für Verstaumöglichkeiten.

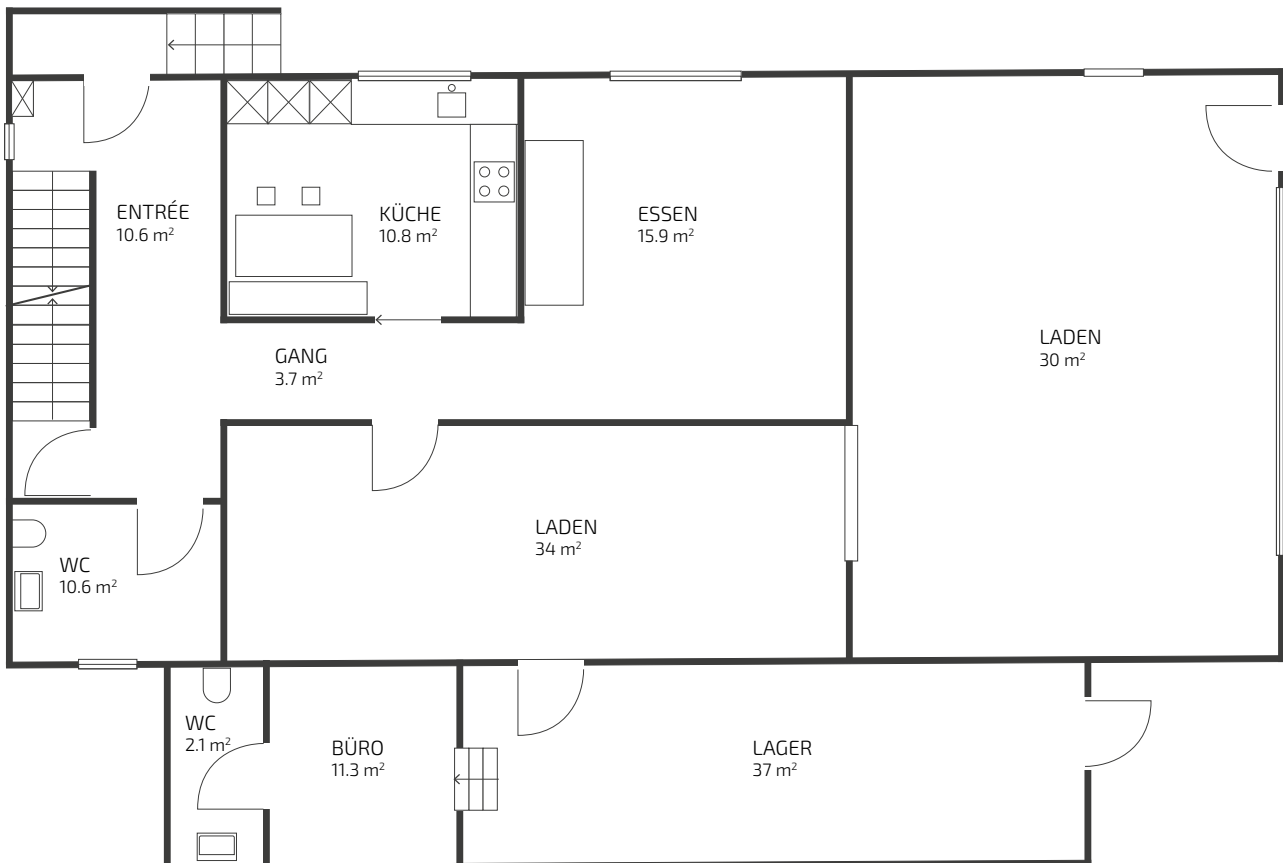
### Nutzfläche Im Detail

- Eingang 8 m<sup>2</sup>
- Waschküche 10.3 m<sup>2</sup>
- Gang 4.3 m<sup>2</sup>
- Abstellplatz 5.8 m<sup>2</sup>
- Werkstatt 10.8 m<sup>2</sup>
- Fitness/Keller 27.3 m<sup>2</sup>

# Grundrisse



Erdgeschoss



Freier Massstab

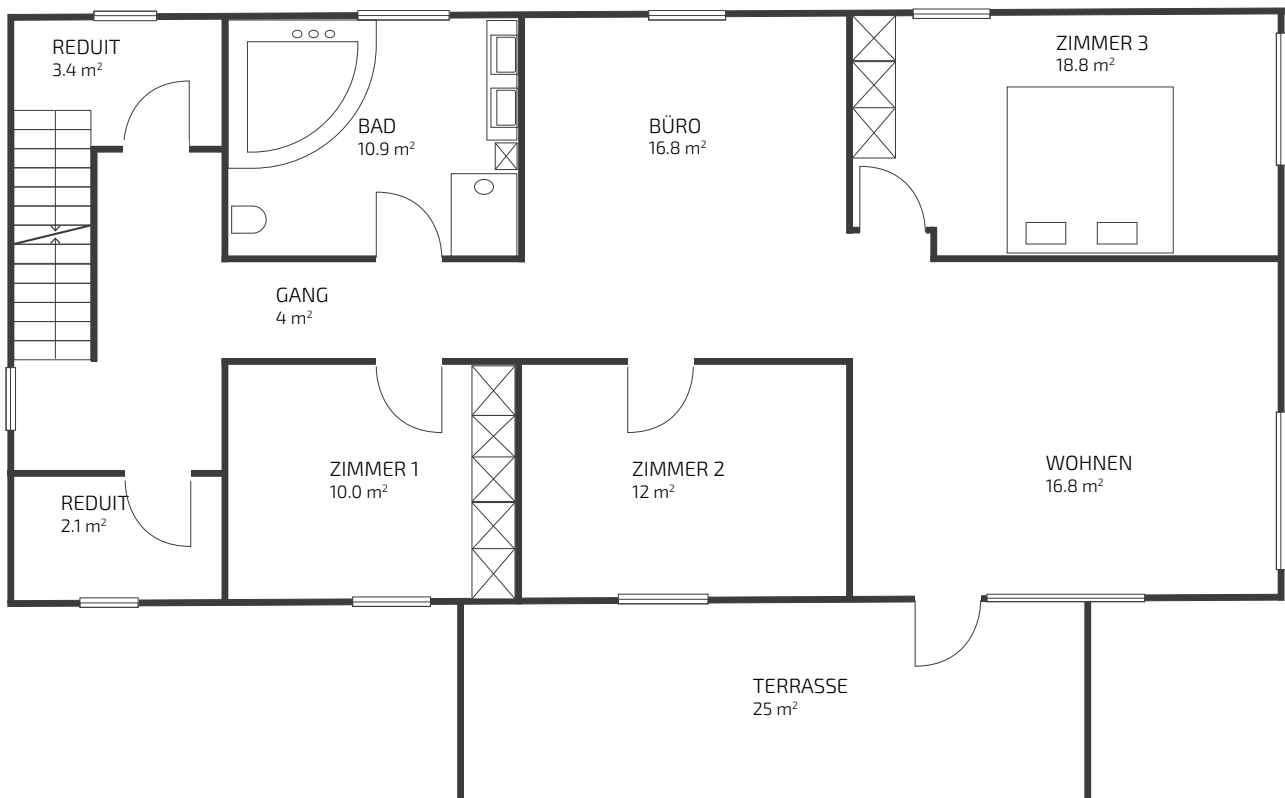
Alle Quadratmeter ca.  
ohne Gewähr



# Grundrisse



Obergeschoss



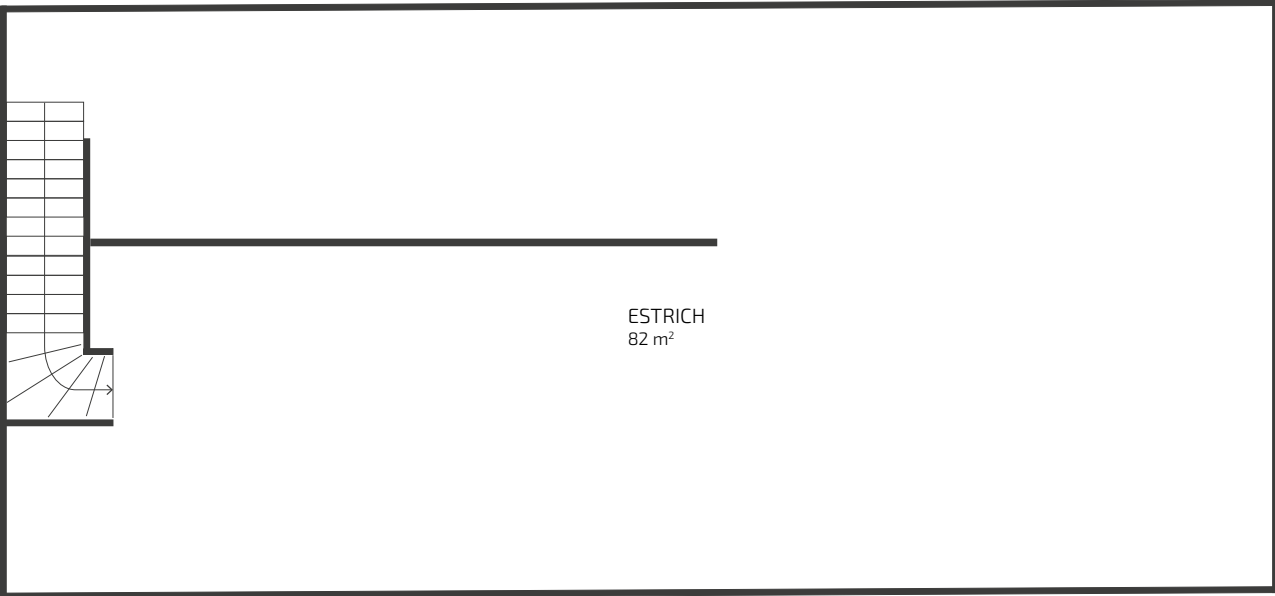
Freier Massstab

Alle Quadratmeter ca.  
ohne Gewähr

# Grundrisse



*Dachgeschoss*



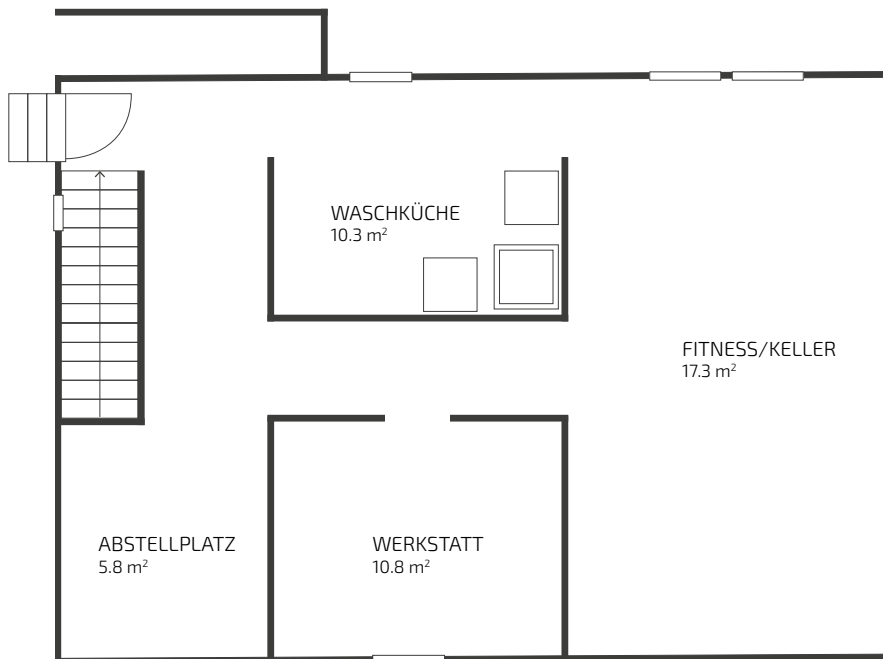
*Freier Massstab*

Alle Quadratmeter ca.  
ohne Gewähr

# Grundrisse



*Untergeschoss*

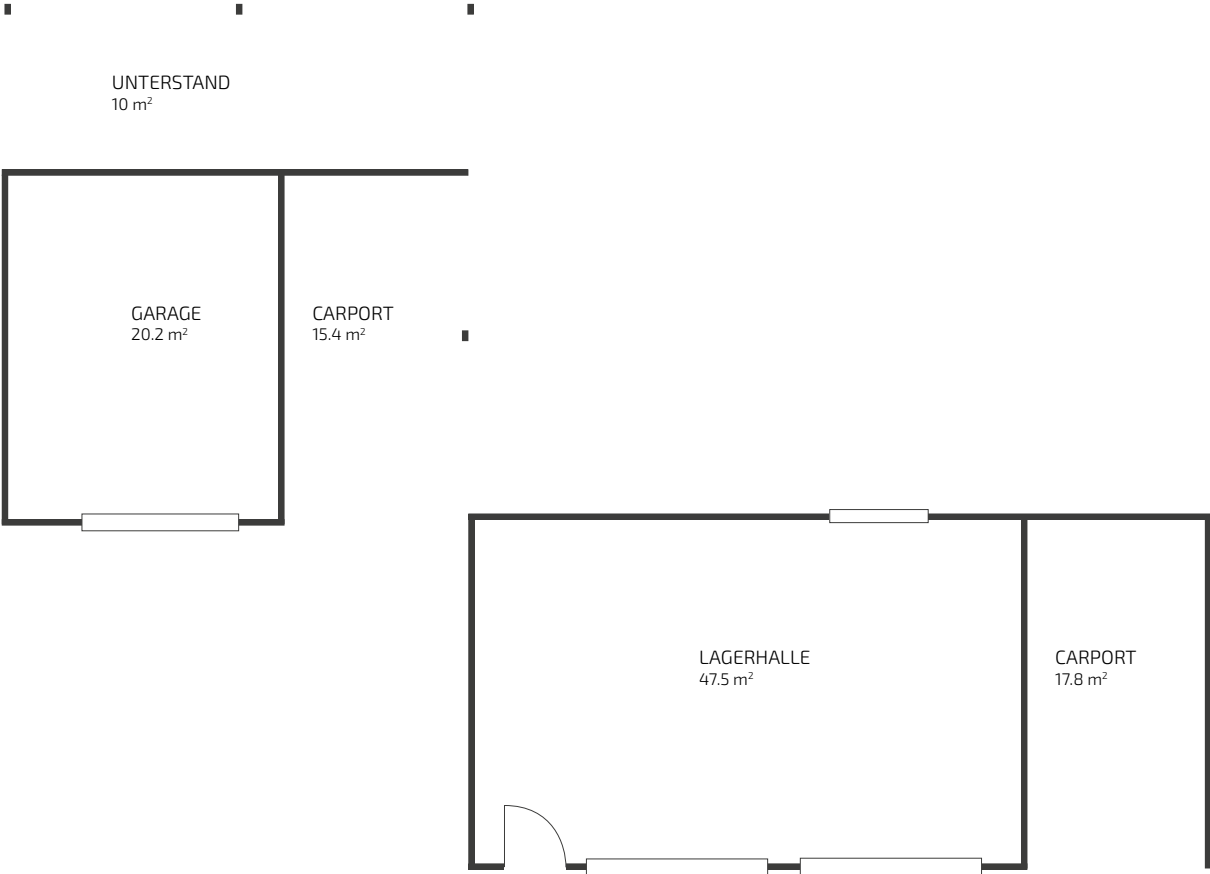


*Freier Massstab*

Alle Quadratmeter ca.  
ohne Gewähr

# Grundrisse

## Garage und Lagerhalle



Freier Massstab

Alle Quadratmeter ca.  
ohne Gewähr

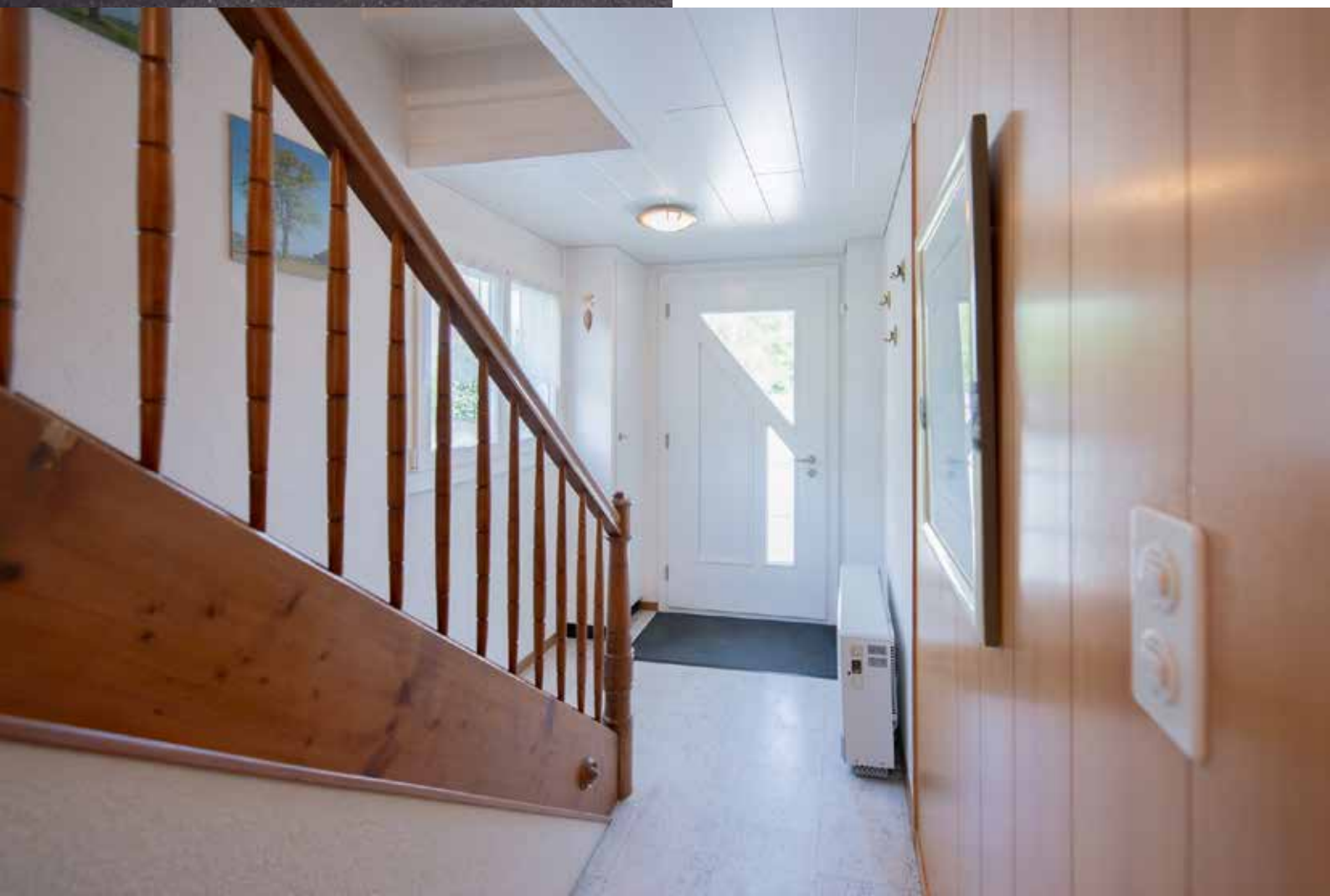
# Bilder

# **Erdgeschoss**





Haupteingang / Entrée





## Gepflegte Küche





**Helles Esszimmer**  
mit schönem, gut erhaltenem Kachelofen







**Helles WC**



**Grosszügiges Ladenlokal**  
mit Schaufenster zur Strasse hin





**Lager- und Büroräumlichkeiten**  
mit separatem WC



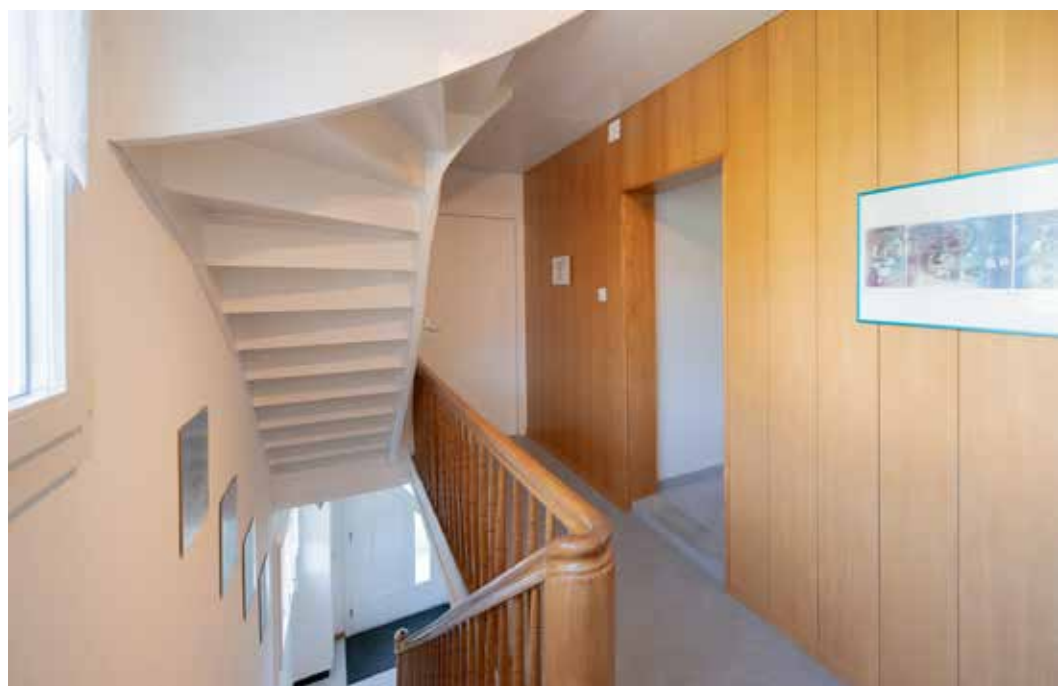
# Bilder

# **Obergeschoss**





Treppenaufgang ins Obergeschoss





**Wohnen** mit Terrassenzugang





**Offenes Büro**

## Grosszügiges Zimmer







Helle Zimmer



**Neuwertiges Bad**  
mit Whirlwanne und Doppellavabo

# Bilder

## **Dachgeschoss**





**Ausbaubarer Estrich**



# Bilder

## **Untergeschoss**





**Geräumiger Keller mit Waschküche**





Geräumiger Keller mit Werkstatt



Bilder  
**Garten**



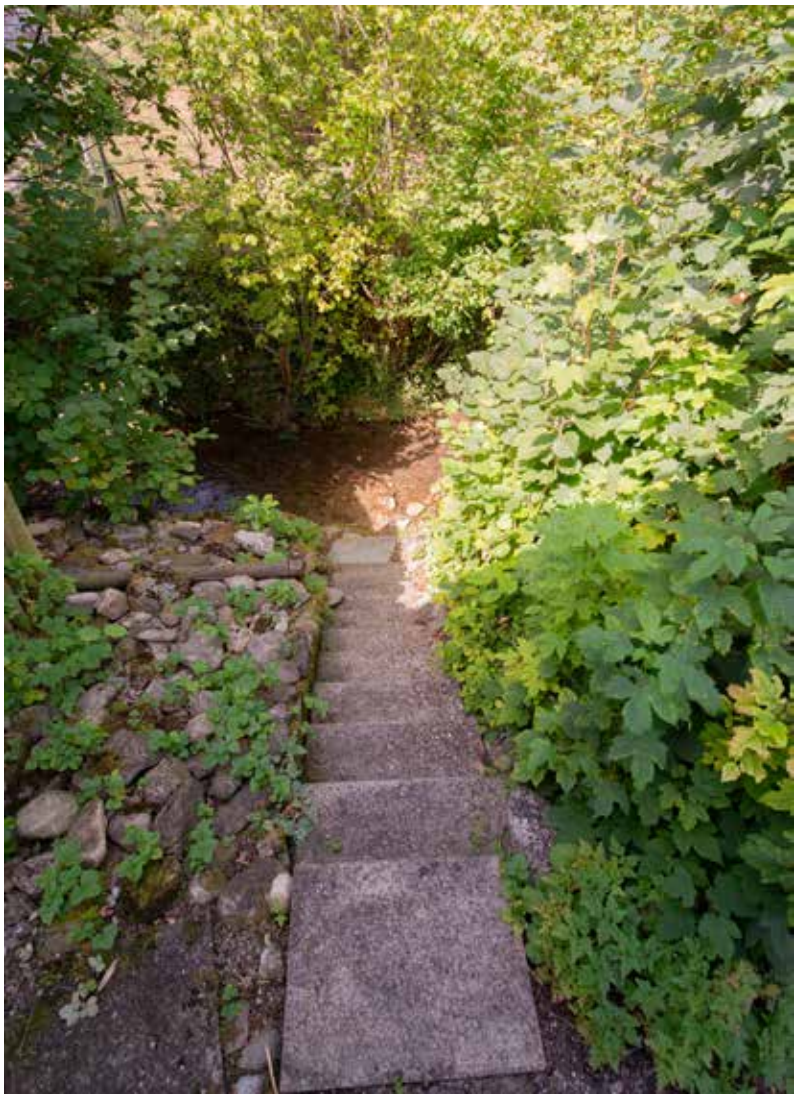


**Idyllischer Garten am Dorfbach**





**Direkter Zugang zum Bach**





## Platzwunder Lagerhalle



# Wir sind gerne für Sie da

*Immobilien sind unsere DNA.  
Gerne begleiten wir Sie bei allen Fragen zum Immobilienkauf.*

Die Tagemo Treuhand AG steht für Diskretion, Kompetenz und Leidenschaft im Bereich Immobilien. Wir begleiten Sie rund um Kauf, Verkauf, Analyse, Bewertung und Investitionsmöglichkeiten. Dabei garantieren wir Ihnen durch unser fundiertes Wissen und langjährige Erfahrung höchste Kompetenz.

Als vertrauensvoller Partner stehen wir Ihnen mit Leidenschaft und Engagement zur Seite.

## Disclaimer

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr.



**TAGEMO**  
IMMOBILIEN



Ihr Persönlicher  
Direktkontakt

**Cheril Kaufmann**

[cheril@tagemo.ch](mailto:cheril@tagemo.ch)

076 371 22 00

## Tagemo Treuhand AG

### Hauptsitz

Grafenaustrasse 7  
6300 Zug  
041 740 00 43

### Standort Mittelland

Frikartstrasse 2  
4800 Zofingen  
062 751 54 54

**tagemo.ch**



# TAGEMO

IMMOBILIEN

# Renovation / Investition

Dorfstrasse 421, 5728 Gontenschwil (AG)

Bau Lagerhalle	1985		
Büroanbau	2005	Fr.	60'000.00
Neugestaltung Gartensitzplatz	2012	Fr.	8'000.00
Ersatz WC (Geberit Monolith)	2014	Fr.	6'400.00
Renovation Badezimmer OG	2014	Fr.	17'000.00
Neuer Treppenbelag	2015	Fr.	2'100.00
Ein Teil der Fenster erneuert	2016	Fr.	8'000.00
Ersatz Tumbler	2017	Fr.	1'300.00
Ersatz Druckspeicher-Pumpe	2017	Fr.	2'100.00
Ersatz 2 Stk. Heizkörper	2021	Fr.	5'000.00
Renovation Jalousieläden	2021	Fr.	3'900.00
Ersatz Sibir-Ofen	2021	Fr.	7'600.00
Ersatz Kellertüre	2021	Fr.	3'300.00
Sanierung Kellertreppe	2022	Fr.	2'200.00