

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS AN ZENTRALER LAGE



Aegertenstrasse 6, 4657 Dulliken

Kurzbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an zentralster Lage in einer Sackgasse in Dulliken. Das Haus beinhaltet drei Wohnungen und einen Gewerbeteil, sowie eine Garage. Im westlichen Teil des Grundstückes befindet sich der Gartenteil mit Gemüsebeeten und Rasenfläche. Die Liegenschaft ist aktuell nicht vermietet, ausser der Garage, und nach einer Sanierung kann Sie wieder in vollem Glanz erstrahlen. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Die Gemeinde Dulliken

- 5'534 Einwohner, Stand per 01.01.2026
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn)
- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe im Dorf
- Diverse Kultur- und Sportvereine
- Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum
- Steuerfuss 2024 für natürliche Personen: 119 % / für juristische Personen: 119%

Die Lage

Sonnige und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und der öffentliche Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf die Autobahn A1 in Köllikon oder Oftringen gelangt man in ca. 18 Min.

Basisdaten

Grundbuch

Grundbuch Dulliken, GB 916

Parzellengrösse

688 m2, Wohnzone W3 mit Ausnützungsziffer 0.60 (nach OPR voraussichtlich ÜZ 30 %)

Kubatur und Wohnfläche

Wohnhaus 1'594 m3, Wohnfläche 4 - Zimmerwohnung EG ca. 85 m2, 3 - Zimmerwohnung OG ca. 70 m2 und 3 – Zimmerwohnung DG ca. 50 m2, Gewerbefläche ca. 70 m2, Nutzfläche Total ca. 350 m2

Baujahr

1917

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

Mietzinsen

Das Haus war für Brutto Fr. 3'250.00 vermietet und die Garage ist für Fr. 180.00 p. Mt. vermietet. Indikative Jahresmiete betrug Brutto somit Fr. 41'160.00.

Baubeschrieb

Bauweise

Massivbau, Geschossdecken betoniert oder aus Holzballenkonstruktion. Der Dachaufbau besteht ebenfalls aus einer Holzbalkenkonstruktion.

Dach und Fassade

Das Dach des Wohnhauses ist mit Ziegeln eingedeckt und die Fassaden sind verputzt oder Eternit vorgehängt. Der Gewerbeteil ist mit Welleternit eingedeckt.

Fenster und Sonnenschutz

Die Fenster sind aus Holz und älteren Datums. Beschattung mit Holz-Fensterläden

Heizung und Warmwasser

Ölheizung von 2013 über Radiatoren. Warmwasser über mehrere Elektroboiler,

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten, Linoleum oder Laminat zusammen.

Parkierung

Garage und Aussenparkplatz vorhanden.

Objektbeschreibung Raumprogramm

Untergeschoss

Treppe zu EG, Vorplatz Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum, Kellerausgang und Waschküche.

Erdgeschoss

Eingang, Treppenhaus, Gewerbeteil, Hochparterre mit 4 – Zimmerwohnung und Garage

Obergeschoss

Treppenhaus und 3 – Zimmerwohnung mit Terrasse

Dachgeschoss

Treppenhaus, 3 – Zimmerwohnung und seitlicher Estrich

Garten

Kellerabgang, Parkplatz, Gehwege, Rasenfläche, Sträucher und Gemüsebeete.

Belart

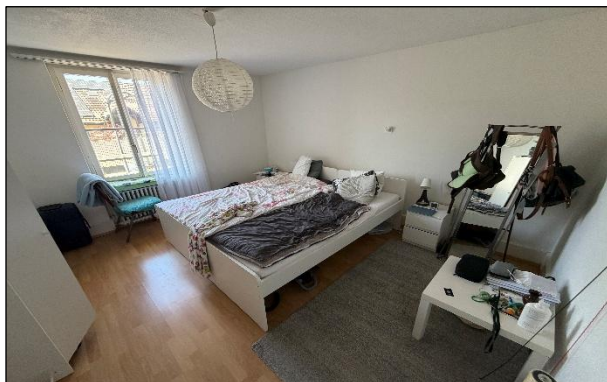
Immobilien. Persönlich geschätzt.

Impressionen



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufsfixpreis

CHF 995'000.00

Kaufvertrag

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) gehen zu Lasten der Käufer. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.

Antritt

Nach Vereinbarung

Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Situationsplan



Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4658 Dälliken

Tel 078 805 44 88

denis@belart-immobilien.ch

Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Dälliken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Police der SGV
- Ausschnitt Zonenplan
- Karte Altlasten

Es existieren keine Pläne der Liegenschaft.

Die Belart-Immobilien AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, Grundbuchauszüge und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.