

LR

H O M E

Attraktives Renditeobjekt MFH mit 6 Wohneinheiten, Büro u. Werkstatt Wohn- und Geschäftshaus





H O M E

Inhaltsverzeichnis

Gränichen – Ihre Wohngemeinde	Seite	3
Objektbeschreibung	Seite	4 - 5
Fotografische Dokumentation Neubau	Seite	6 – 15
Grundrisse Mehrfamilienhaus	Seite	16 - 17
3D Rundgang - Neubau	Seite	18
Fotografische Dokumentation Wohnen- Geschäft	Seite	19 - 25
Grundrisse Wohnen- Geschäft	Seite	26 - 27
3D Rundgang Wohn - und Geschäftshaus	Seite	28
Fotografische Dokumentation alle Objekte	Seite	29
Schritt für Schritt / die passende Finanzierung	Seite	30
Ansprechpartner	Seite	31

LR

H O M E

Gränichen – Ihre Wohngemeinde



Lage

Gränichen ist eine attraktive Wohngemeinde am Ausgang des Wynentals im Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Aarau und liegt im Wynental. Mit über 17 Quadratkilometern ist sie die flächenmässig sechstgrösste Gemeinde des Kantons.

Gränichen ist in den letzten Jahren nicht nur baulich sondern auch bei den Einwohnerzahlen stetig gewachsen und zählt nun gut 7'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Da Gränichen nach wie vor über Baulandreserven verfügt, wird ein massvolles Wachstum angestrebt. Dieser Boom liegt sicherlich daran, dass unser ländliches Dorf zum Verweilen einlädt. Die schönen Wohnlagen, das nahe Erholungsgebiet mit den vielen kleinen Nebentälern durchsetzten Hügelzüge links und rechts der Wyna, die gute Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren und die optimale Infrastruktur zeichnet Gränichen aus. Im Weiteren verfügt Gränichen über ein breites Bildungsangebot und bietet viele Möglichkeiten zum Einkauf an.

Mehr unter: <https://www.graenichen.ch/de/index.php>



H O M E

Attraktive Renditeliegenschaft bestehend aus einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus, grosse Tiefgarage mit 23 Abstellplätzen

Neu erstelltes **Mehrfamilienhaus** mit 8 Einheiten - 6 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten - sowie ein **Wohn- und Geschäftshaus** befindet sich in der attraktiven Gemeinde Gränichen und steht zum Verkauf. Die beiden Objekte werden vorzugsweise zusammen verkauft, können jedoch auch einzeln erworben werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich schulische Einrichtungen sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Profitieren Sie von kurzen Distanzen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Dienstleistungen, Schulen und die Nähe zu Freizeitaktivitäten und zur Natur.

Wohnungsmix Mehrfamilienhaus

- EG: 3.5 Z. Wohnung, 2.5 Z. Büroraum, Werkstatt
- 1.OG: 3.5 Z. Wohnung und 4.5 Z. Wohnung
- 2. OG: 3.5 Z. Wohnung und 4.5 Z. Wohnung
- 3. OG: 3.5 Z. Attika-Wohnung mit direktem Liftzugang
- UG: 16 Abstellplätze in der Tiefgarage, Keller-, Velo und Abstellräume

Der Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen, die Wohneinheiten eignen sich für Menschen mit Sinn für hochwertiges Wohnen an einer zentralen Lage. Aktuell sind 4 Einheiten vermietet, weitere Vermietungen sind im Gange.

Das Wichtigste zusammengefasst

- 8 Einheiten insgesamt, Baujahr 2023
- Wohnfläche total 476 m², Gewerbefläche total 140 m²
- Kubatur 5420 m³
- Parzelle 811m²
- Grosszügiges Raumkonzept
- Grosses Potential bei Umwandlung in Stockwerkeigentum
- Grosszügige Tiefgarage
- Erdsonde, Wasser Wärmeverteilung über Bodenheizung im ganzen Haus
- Umfassende Vorbereitungen für anderweitige künftige Installationen wie z.B. Photovoltaik
- Nettomieteinnahmen CHF 228'720.- p.a.

- **Verhandlungspreis CHF 4'550'000.-**

Lassen Sie sich diese Investitionsgelegenheit nicht entgehen und nehmen Sie mit uns Kontakt auf! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



H O M E

Attraktive Renditeliegenschaft bestehend aus einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus

Wohnungsmix Wohn- und Geschäftshaus

- 5.5 Zimmer Eckhaus
- Gewerbe - Showroom inkl. Büro
- 13 Aussenparkplätze welche bei Bedarf umgebaut und anderweitig genutzt werden können.

Dieses kernsanierte und mit viel Liebe zum Detail ausgebaute Wohn- und Geschäftshaus passt sich Ihrer Lebenssituation perfekt an. Sie möchten zentral und grosszügig Wohnen und den Luxus „gleich um die Ecke arbeiten“ geniessen? Hier haben Sie die Gelegenheit dazu.

Der Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen, die Wohneinheiten eignen sich besonders für Menschen mit Sinn für hochwertiges Wohnen.

Aktuell sind beide Einheiten vermietet, das Mietverhältnis kann weitergeführt oder auch beendet werden.

Das Wichtigste zusammengefasst

- Wohn- und Geschäftshaus, hochwertig kernsaniert
- Wohnfläche total 181 m², Gewerbefläche 213 m²
- Kubatur 1410 m³
- Parzelle 597 m²
- Grosszügiges Wohn- und Geschäftsraumkonzept
- Wohnen und Arbeiten zusammen oder als Renditeobjekt weitervermieten
- 2 Tiefgarage Plätze, Aussenparkplätze
- 13 Aussenparkplätze gehören zum Geschäftsteil
- Luftwärme Pumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung im ganzen Haus
- Umfangreich Vorbereitet für anderweitige künftige Installationen wie z.B. Photovoltaik
- Geschäftsräume mit separatem Eingang
- Netto Mieteinamen CHF 119'400.- p.a.

- **Verhandlungspreis CHF 1'850'000.-**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

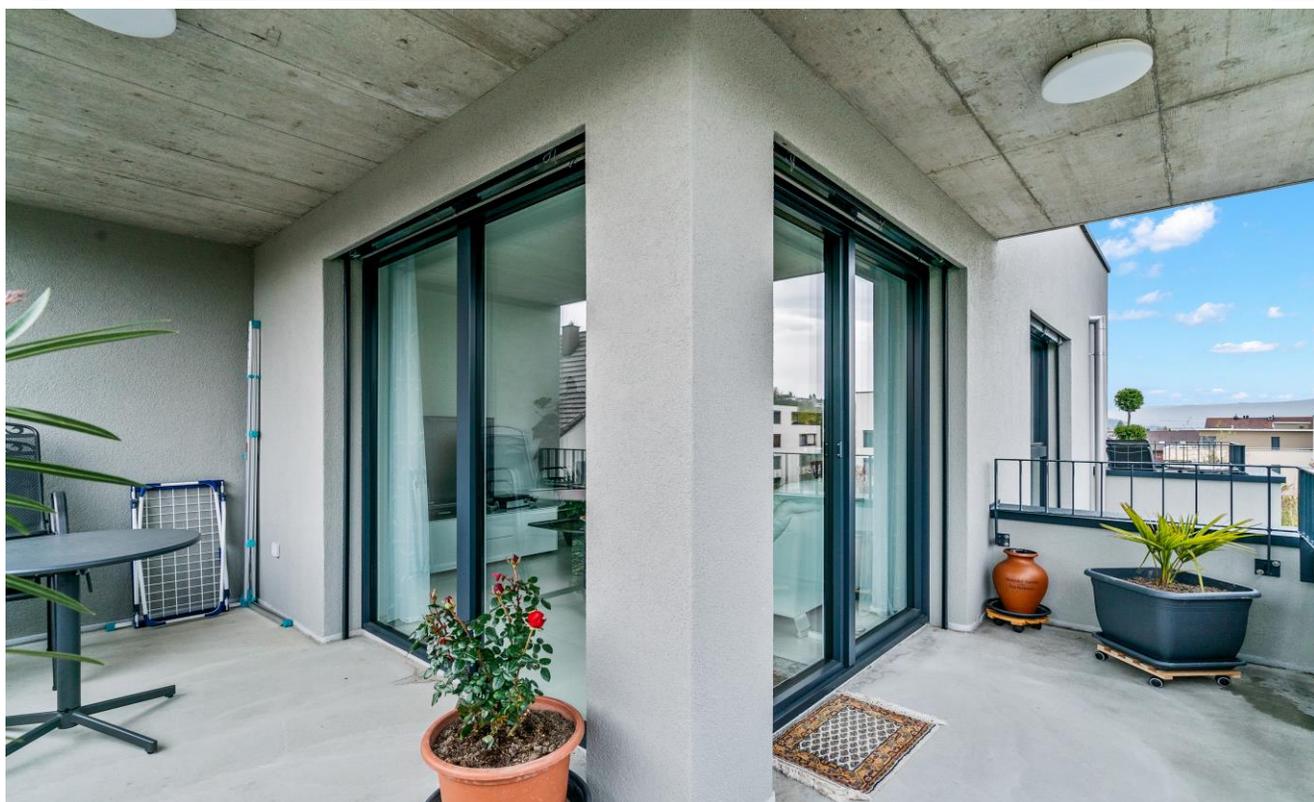
Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

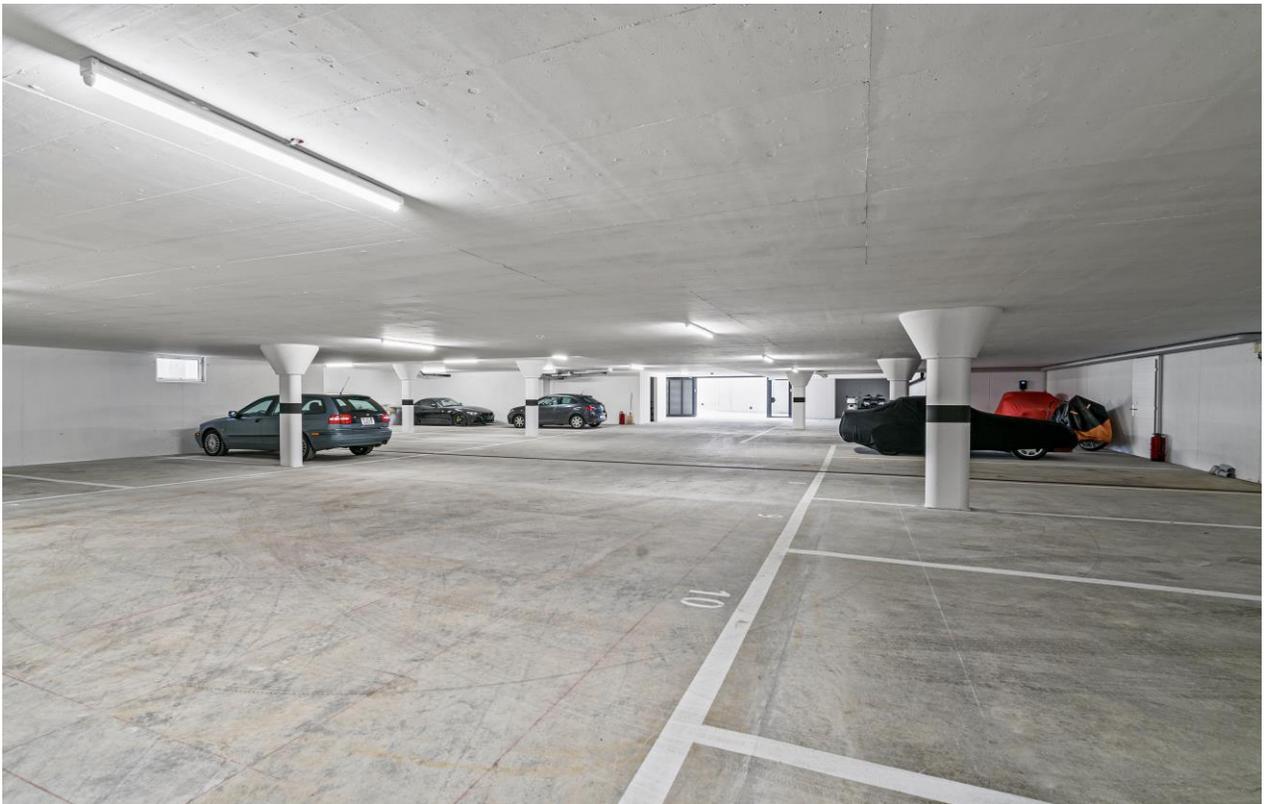
Fotografische Dokumentation – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

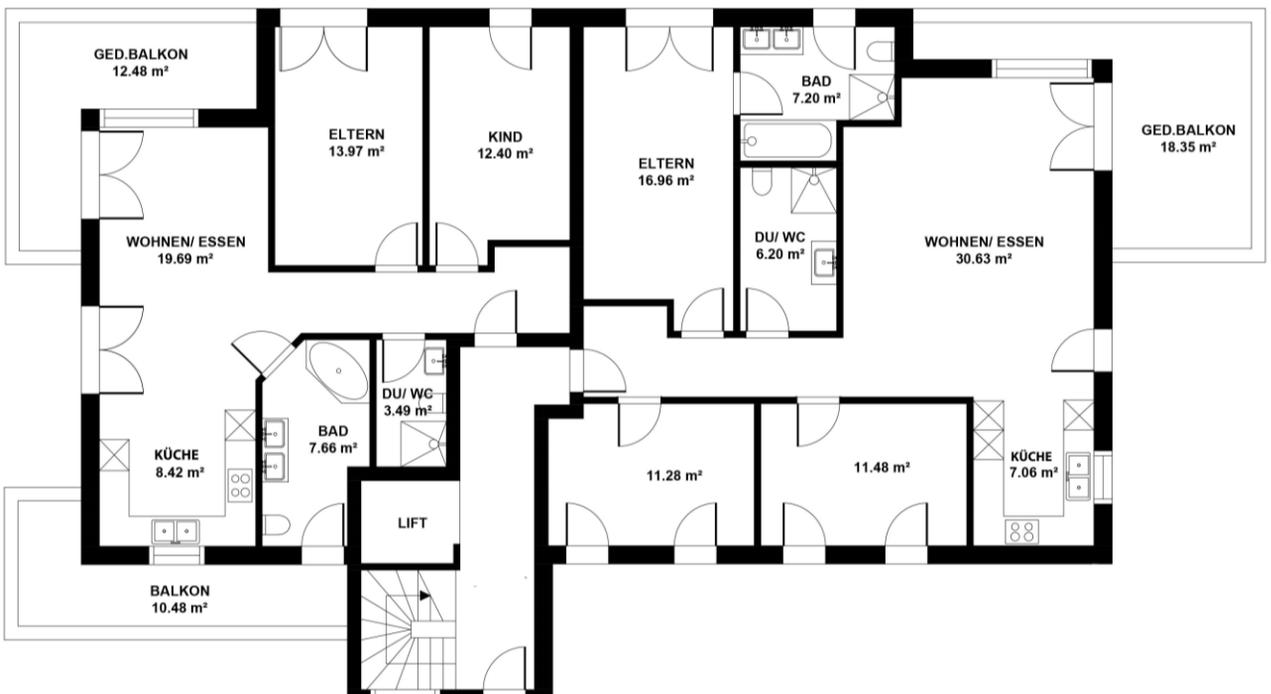
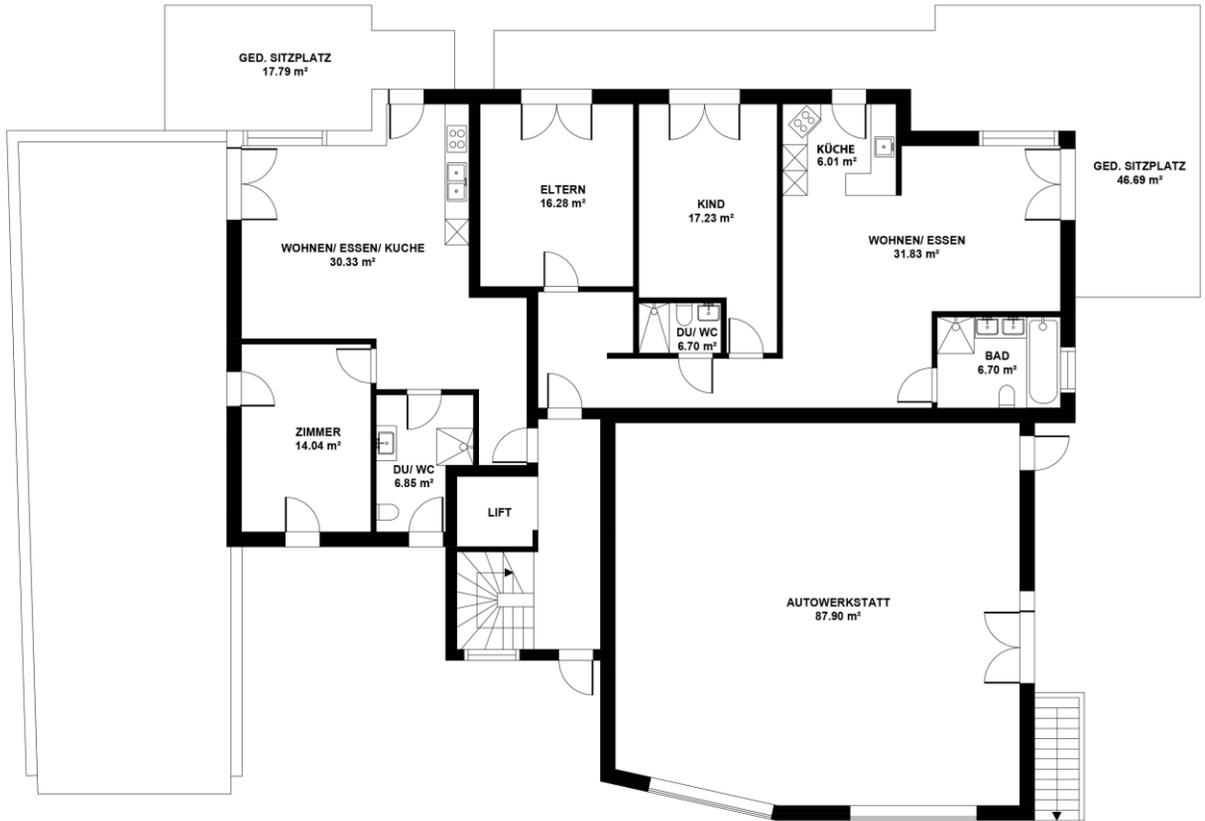
Werkstatt und Tiefgarage



LR

H O M E

Grundrissplan – EG und 1. OG

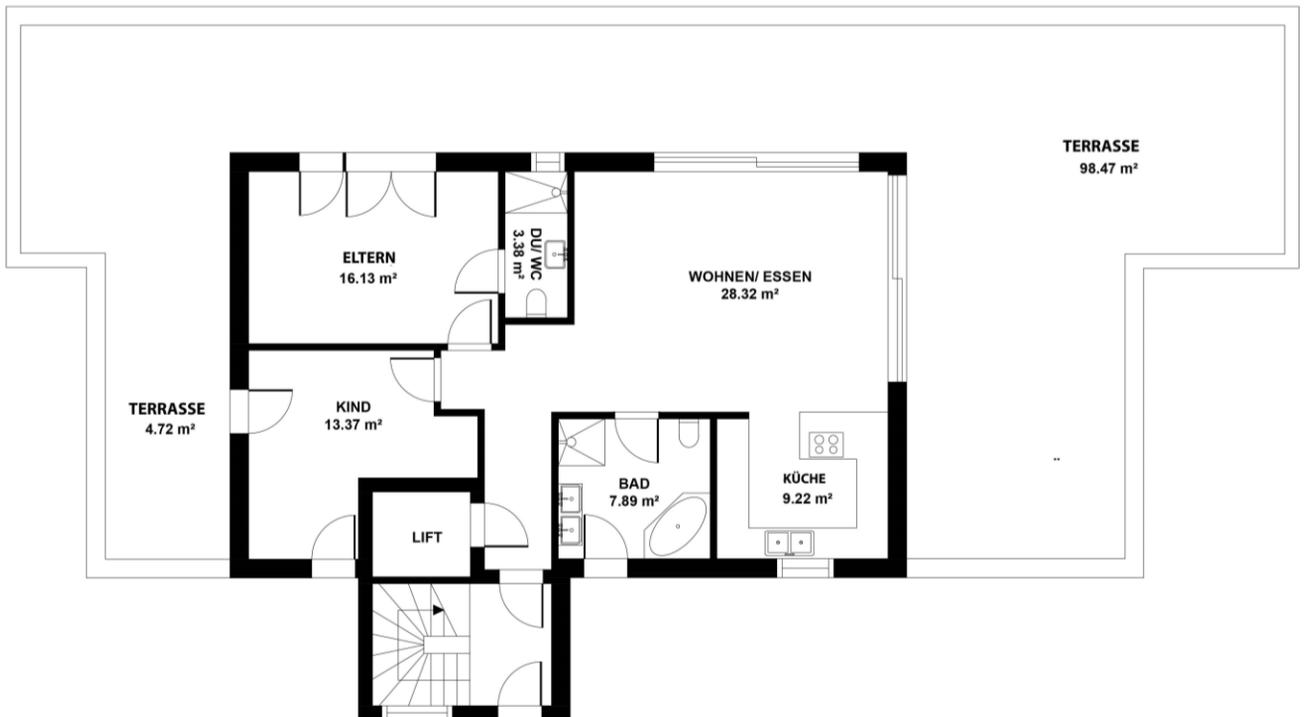


ANGABEN OHNE GEWÄHR

LR

H O M E

Grundrissplan – 2. OG und Attika



ANGABEN OHNE GEWÄHR

LR

H O M E

3D Rundgang – Mehrfamilienhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Wohnhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Wohnhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Wohnhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Wohnhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Wohnhaus



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Showroom



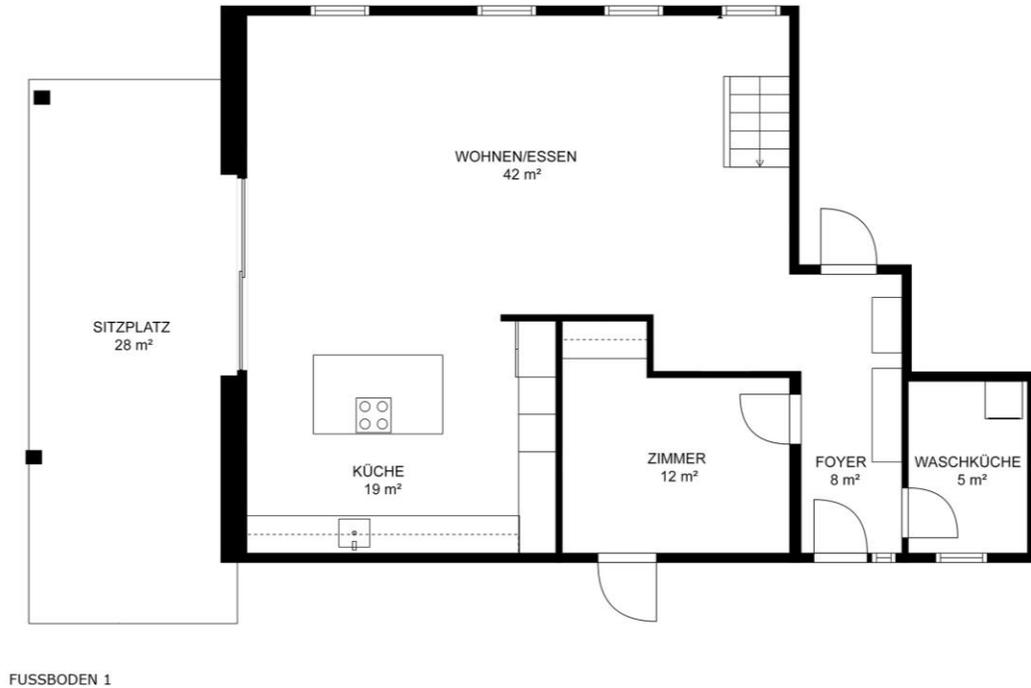
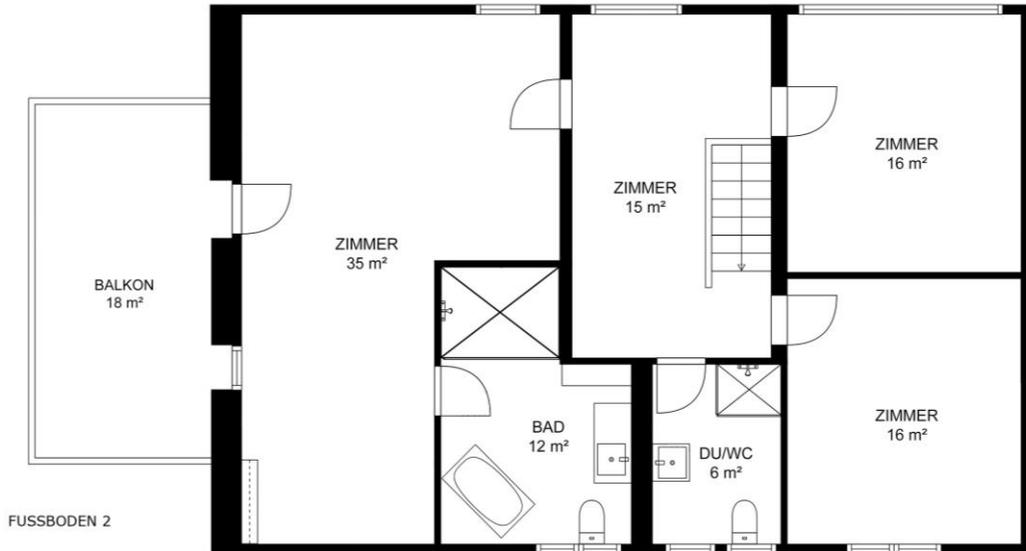
LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – Showroom

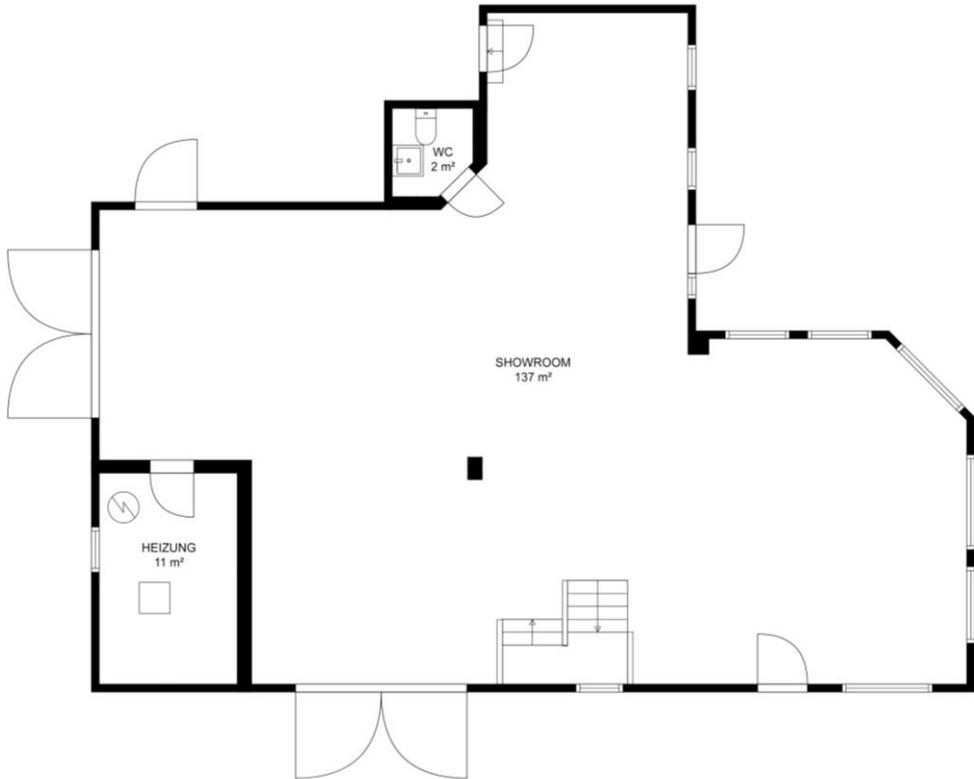


Grundrissplan – Wohnhaus



ANGABEN OHNE GEWÄHR

Grundrissplan – Showroom und Büro



ANGABEN OHNE GEWÄHR

LR

H O M E

3D Rundgang – Wohnhaus und Showroom



LR

H O M E

Fotografische Dokumentation – beide Objekte





H O M E

Schritt für Schritt zu Ihrer Immobilie

- **Besichtigung und Offerte**
- Nach erfolgter Besichtigung und weiterem Kaufinteresse reichen Sie ein schriftliches Kaufangebot ein.
- **Finanzierungsbestätigung**
- Einer endgültigen Offerte muss eine Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstituts beigelegt werden.
- **Auftrag an den Notar**
- Sobald sich Käufer- und Verkäuferschaft in den kaufrelevantesten Punkten wie Preis und Übergabezeitpunkt gefunden haben, kann ein Notar für die Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes beauftragt werden.

Die passende Finanzierung

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?
Jetzt fehlt Ihnen noch die passende Finanzierung?
Auch hier sind wir Ihnen gerne behilflich!

Es ist nicht nur bequemer für Sie, sondern auch für uns, wenn wir den Immobilienverkauf sowie die Finanzierungsabwicklung bei uns im Hause haben. Sie haben nur einen Ansprechpartner und eine reibungslose Abwicklung, damit es keine Missverständnisse gibt.

Wir bieten eine speziell auf Sie abgestimmte Finanzierung:

- Abgestimmt auf Ihre finanziellen Möglichkeiten
- Schnelle und diskrete Abwicklung

Profitieren Sie von einer **unabhängigen Finanzierungsberatung mit Kooperation mit über 100 Finanzinstituten**. Unabhängig bedeutet, dass wir nur Ihnen gegenüber verpflichtet sind, sonst niemanden.

Direkter Ansprechpartner

Liberato Renna

Mobil + 41 76 389 08 00

admin@lr-home.ch

- Alle Angaben und Grössenangaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen vorbehalten.
- Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne Zustimmung der LR HOME AG weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.
- Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für allfällige Provision.
- Das Objekt gilt als reserviert, wenn die bei der LR HOME AG übliche Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet und die Anzahlung in vereinbarter Höhe eingegangen ist und eine Finanzierungszusage vorliegt.
- Mündliche Reservationen sind nicht möglich.