Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Schöftland kaufen

Dorfstrasse 34, 5040 Schöftland



1936
BAUJAHR

320 m²
GRUNDSTÜCK

379 m²
NUTZFLÄCHE

Inhalt

Beschreibung	03
Übersicht zum Objekt	05
Details	06
Objektdaten	07
Gemeindeinfos	08
Infos zur Lage	09
Galerie	10
Weitere Informationen	14
Bewerten	15



IHR ANSPRECHPARTNER

Barbara Bahnan

Abt & Domb AG

+41 61 511 09 07

barbara@abtdomb.ch

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

3D-Tour, Videos und aktuelle Infos finden Sie auf:

https://abtdomb.avendo.ch/immo/25040DO301

Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus an der Dorfstrasse 34 in Schöftland verbindet markante Sichtlage mit vielseitiger Nutzung. Vier Geschosse, 2023 erneuerte Bereiche und insgesamt 379 m² Nutzfläche auf einem 320 m² grossen Grundstück bieten solide Substanz - inklusive überdachtem Aussenbereich und Hof mit gedeckten Parkplätzen - und sind ab sofort verfügbar.

Zentrale Ecklage mit Schaufensterfront und überdachtem Aussenbereich.

An bester Lage im Herzen von Schöftland präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als überzeugende Kaufgelegenheit für Eigennutzer oder Investoren. Das Gebäude aus dem Jahr 1936 erstreckt sich über vier Geschosse und wurde 2023 in wesentlichen Bereichen erneuert - eine solide Basis für den langfristigen Bestand und weitere Wertentwicklung. Die Gesamt-Nutzfläche von rund 379 m² verteilt sich auf verschiedene Ebenen und ermöglicht flexible Nutzungen: Im Erdgeschoss bietet die breite Schaufensterfront ideale Voraussetzungen für Gastronomie, Verkauf oder Dienstleistungen. Der direkt vorgelagerte, überdachte Aussenbereich schafft zusätzliche Fläche für Gäste, Präsentationen oder Kundenempfang und hebt die Sichtbarkeit zur Dorfstrasse hervor.

Der rückwärtige Hof mit gedeckten Parkmöglichkeiten (Carports) sorgt für bequeme Anlieferung und kurze Wege. Zusätzliche Zugänge seitlich und rückseitig erleichtern die interne Logistik und die Trennung unterschiedlicher Nutzungen. Oberhalb der Gewerbeflächen finden sich weitere Geschosse mit Potenzial für Wohnen, Büro oder ergänzende Dienstleistungsflächen - stets

Beschreibung

320 m² und ist im Ortsbild gut eingebunden; der Standort profitiert von der Zentrumsnähe und der direkten Präsenz an der Dorfstrasse.

Technisch wird das Haus über eine Öl-Heizung versorgt; die Wärmeverteilung erfolgt komfortabel über Radiatoren. Der Bezugszeitpunkt ist flexibel: Das Objekt ist ab sofort verfügbar. Wer in Schöftland eine vielseitige Liegenschaft kaufen möchte, die Sichtbarkeit, Substanz und Nutzungsspielraum verbindet, findet hier die passende Basis - für die Weiterführung bestehender Konzepte oder die Entwicklung neuer Ideen.

Interessiert an einer vielseitigen Liegenschaft mit zentraler Präsenz? Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin in Schöftland.

Übersicht

Dorfstrasse 34, 5040 Schöftland

Sofort
VERFÜGBARKEIT

320 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1936
BAUJAHR

379 m²
NUTZFLÄCHE

Ölheizung
HEIZUNG

2023
RENOVIERT

MERKMALE

Carport | Parkplatz | Terrasse | Urban

Details

GEBÄUDE & LAGE

- Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage in Schöftland
- Auffällige Ecklage mit Schaufensterfront
- Überdachter Aussenbereich vor dem Eingang
- Hof mit gedeckten Parkplätzen (Carports)
- Sofort verfügbar
- Vier Geschosse

FLÄCHEN

- Nutzfläche ca. 379 m²
- Grundstücksfläche ca. 320 m²

BAUJAHR & ZUSTAND

- Baujahr 1936
- Erneuerungen 2023

HEIZUNG + ENERGIE

- Öl-Heizung
- Wärmeverteilung über Radiatoren

ALLE DETAILS AUF EINEN BLICK

Objektdaten

OBJEKTDETAILS

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Baujahr	1936
Renovationsjahr	2023
Stockwerke	4
Adresse	Dorfstrasse 34, 5040 Schöftland

FLÄCHEN

Nutzfläche	379 m²
Grundstückfläche	320 m²

ENERGIE

Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

FINANZEN

Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Sofort

Gemeinde Schöftland

STEUERBELASTUNG

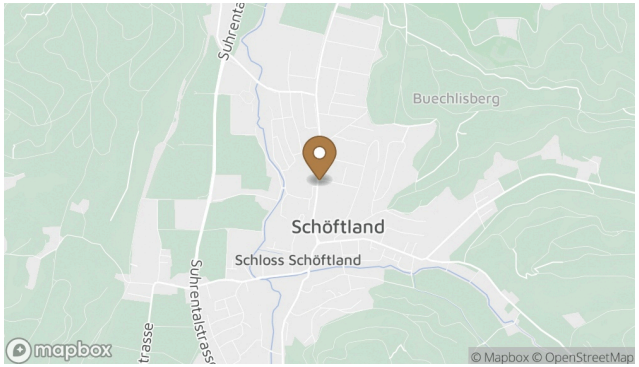
10.8%
GEMEINDESTEUER

10.9%
KANTONSSTEUER

11.3%
BEZIRKSSTEUER

GEMEINDEDATEN

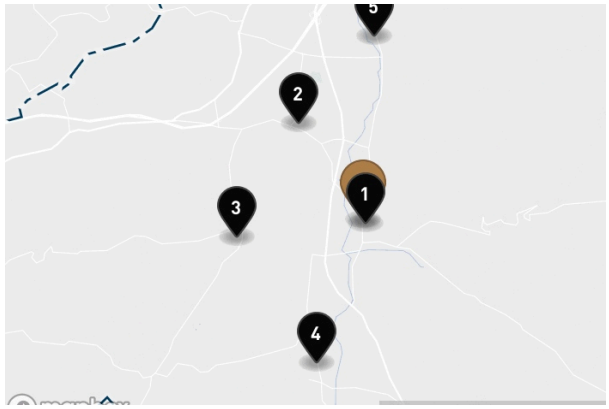
Altersverteilung	0-24: 23% | 25-54: 39% | 55+: 38%
Zivilstand	Ledig: 58% | Verheiratet: 42%
Wohnfläche pro Kopf	65 m²
Netto-Migrationsrate	2.59% (Stand 2023)
Bevölkerung	4,555
Arbeitskräfte	2,883



Schöftland liegt im Suhrental, 461 m ü. M. und umfasst 6,28 km². Der Bahnhof ist Endpunkt der S14 Aarau-Schöftland; die Fahrt nach Aarau dauert ca. 22 Min. Mit dem Fahrplanwechsel wird Mo-Sa abends sowie So nachmittags ein 15-Min.-Takt angeboten. Über die Umfahrungsstrasse erreicht man die A1-Ausfahrt Aarau-West in rund 5 Min. Vor Ort bestehen Kindergarten, Primarschule sowie Real-, Sekundar- und Bezirksschule; Gymnasien finden sich in Aarau. Für den täglichen Einkauf dient u. a. der Coop an der Dorfstrasse 31. Freizeit bieten das Freibad Rütimatten und Wege entlang der Suhre. Der Steuerfuss beträgt 103% (Stand Budget 2026).

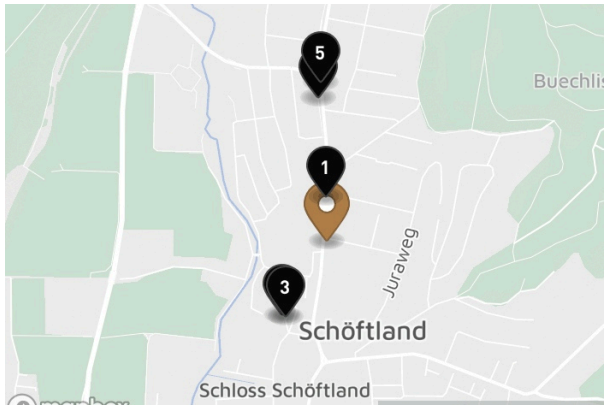
Die Gemeinde Schöftland verbindet dichten ÖV, kurzen Weg zur A1 und vielfältige Naherholung - ideal für Alltag, Schule

Lage



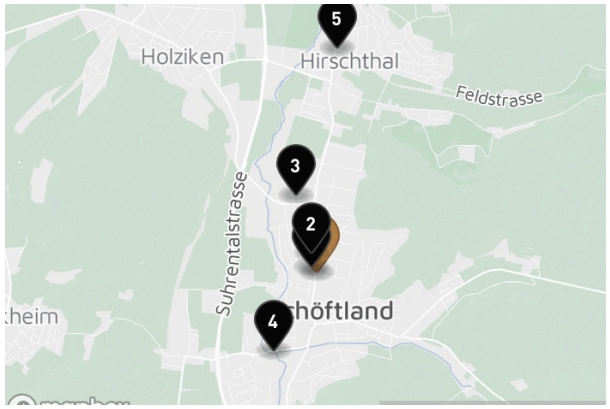
SCHULEN

Aula Bezirksschule Schöftland	203 m
Primarschule Holziken	2.2 km
Schule Uerkheim	2.7 km
Primarschule Staffelbach	3.1 km
Schulhaus Süd	3.2 km



ÖFFENTLICHER VERKEHR

Dorfstrasse	116 m
Schöftland	333 m
Schöftland Bahnhof	342 m
Schöftland Nordweg	390 m
Schöftland Nordweg	418 m



EINKAUFEN

KON THAI SHOP	67 m
Coop Supermarkt	125 m
Spar	609 m
Migros M	770 m
Treffpunkt Hirschthal	1.5 km

Galerie


BURGER
PIZZA - BURGER - PIDE - KEBAB


Ein- und Ausfahrt frei halten






ZONE 30


JETZT SICHERN
Wir beraten sie jederzeit
unverbindlich und kostenlos.
· Vermarktung, Finanzierung und Renovation











ICH FREUE MICH, IHNEN DIESE LIEGENSCHAFT PERSÖNLICH VORZUSTELLEN.

Kontakt



IHR ANSPRECHPARTNER

Barbara Bahnan

Immobilienberater

+41 61 511 09 07

barbara@abtdomb.ch

Abt & Domb AG
Bächliackerstrasse 4a
4402 Frenkendorf
+41 61 511 09 07
abtdomb.ch

3D-Tour, Videos und aktuelle Infos finden Sie auf:

https://abtdomb.avendo.ch/immo/25040DO301

Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie?
Sind Sie stets über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?
Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur **drei Minuten** bereit!



- Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- Tagesaktuelle Baueingaben
- Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- Vergleichsobjekte in der Region
- Stetig neue Funktionen

Jetzt scannen

https://abtdomb.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf

Abt & Domb AG

Bächliackerstrasse 4a

4402 Frenkendorf

+41 61 511 09 07

abtdomb.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.