Reitanlage Mellingen

INDUSTRIESTRASSE 23, 5507 MELLINGEN

Gepflegte Reitanlage mit Dachwohnung

VERKAUFSPREIS

CHF 2’995’000.–

ZUM STANDORT



Schraner Immobilien AG

CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH


Herzlich willkommen auf der
Reitanlage Mellingen

IN KÜRZE

Die Anlage auf einen Blick

Reitanlage Mellingen

2’508 m² Grundstück

Nach Südosten ausgerichtete Parzelle in der Arbeitszone I

Reithalle (20 x 40 m)

Helle Reithalle, Holzbau mit Oberlichtern und Galerie, inklusive Heu- und Strohlager

6 Pferdeboxen

Boxen mit Auslauf, dazu Putz- und Waschplatz, Solarium, Sattelkammer, Futterraum und Reiterstübli

3½-Zimmer-Wohnung

Rund 102.7 m² im Obergeschoss mit Cheminéeofen und langer, gedeckter Laube

Ausläufe

Über 1000 m² Umschwung mit Offenstall-Paddocks

Baujahr 2005

Moderner Baustandard

Wärmepumpe

Heizung mittels Wärmepumpe, Verteilung über Bodenheizung

CHF 2’995’000.–

Verkaufspreis, Eigentumsübergang nach Vereinbarung

Schraner Immobilien AG

CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

Objektdaten

Verkaufsobjekt	Reitanlage mit Reithalle, Stallungen und Dachwohnung
Adresse	Industriestrasse 23, 5507 Mellingen
Parkmöglichkeiten	vorhanden
Grundstück-Nr.	234
Grundstücksfläche	2’508 m²
Gebäudevolumen	8’818 m³
Baujahr	2005

Heizung	Wärmepumpe
Reithalle inkl. Heu-/ Strohlager	rund 905 m²
6 Pferdeboxen mit Auslauf / Putzplatz / Aufenthalts- und Sattelkammer:	rund 170 m²
Umgebung / Abstellflächen / Ausläufe:	rund 1 187 m²
Wohnung	3½ Zimmer, rund 102.7 m², Obergeschoss
Eigentumsübergang	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 2’995’000.–



MAKROLAGE

Ländlich und doch zentral

Mellingen liegt im Bezirk Baden an der Reuss und ist bekannt für seine historische Altstadt. Trotz der ruhigen, ländlich geprägten Atmosphäre sind die Zentren Baden, Aarau und Zürich rasch mit dem Auto und ÖV erreichbar.

Die Gemeinde zählt rund 6'300 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben eine vollständige Infrastruktur.

Für Reiterinnen und Reiter besonders attraktiv: Die Liegenschaft grenzt an die Landwirtschaftszone. Zahlreiche Feld- und Waldwege liegen direkt vor der Haustüre.

Weitere Informationen über die Gemeinde Mellingen finden Sie unter www.mellingen.ch

GEMEINDE MELLINGEN



Basel
50 Min.
90 Min.

Bern
70 Min.
90 Min.

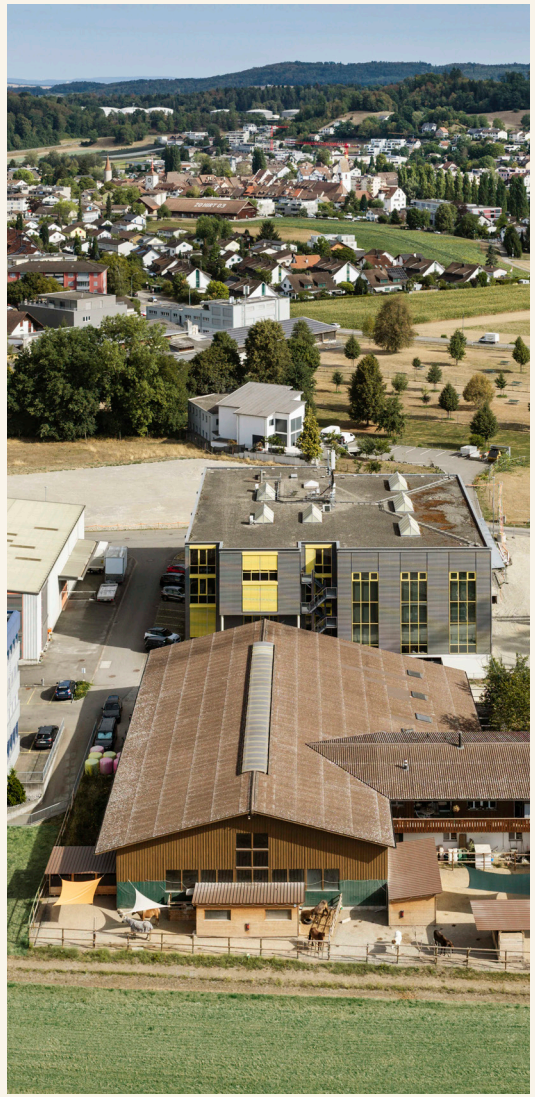
Mellingen

Baden
20 Min.
30 Min.

Aarau
25 Min.
40 Min.

Luzern
50 Min.
90 Min.

Zürich
40 Min.
45 Min.



Schraner Immobilien AG

CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

MIKROLAGE

Ruhige Randlage

Reitanlage Mellingen

Die Liegenschaft an der Industriestrasse 23 liegt am südlichen Ortsrand von Mellingen, am Übergang vom Gewerbegebiet zur Landwirtschaftszone. Das Grundstück ist nach Südosten ausgerichtet, der Wohnteil hauptsächlich nach Süden. Die Besonnung ist sehr gut, die Aussicht reicht über Felder bis an den Waldrand.

Anschluss an das Autobahnnetz
Der Autobahnanschluss Mägenwil A1 ist in rund 5 Fahrminuten erreichbar.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr
Die nächste Bushaltestelle ist in rund 6 Gehminuten erreichbar.

Einkaufen und Restaurants
Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants liegt rund 3 Fahrminuten entfernt.



Bus

1 Gheid · ca. 300 m

in 7 Minuten zum SBB Bahnhof *Mellingen-Heitersberg*

von dort in alle Richtungen *(Baden, Aarau, Zürich)*

z.B. in 26 Minuten nach *Zürich HB* (Halbstundentakt)

Einkaufen

2 Migros · ca. 750 m
3 Coop · ca. 1050 m

Ärzte

4 Hausarztpraxis · ca. 1100 m

Restaurants

5 Diverse Restaurants in Altstadt · ca. 950 m
6 Big Brothers Burger House · ca. 400 m

Schraner Immobilien AG

CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

SITUATION

Die Anlage im Überblick



1. Reithalle 20 x 40 Meter
2. Stalltrakt mit 6 Pferdeboxen inkl. Auslauf und Nebenräumen (unter anderen auch Toilette)
3. Ausläufe mit Unterständen
4. 3½-Zimmer-Wohnung mit gedeckter Laube



Schraner Immobilien AG

CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

IMPRESSIONEN

Die Reithalle

Die grosszügige Halle mit Holz-Bogenbindern, Oberlichtern und umlaufender Fensterfront ist hell und freundlich. Sandboden und Holzbande ermöglichen ein ganzjähriges Training unabhängig von der Witterung. Die grossen Fenster können mittels halbautomatischen Mechanismus geöffnet werden und erlauben dadurch bei Bedarf eine geeignete Durchlüftung im Sommer. Von der Galerie im Obergeschoss aus lässt sich das Geschehen in der Halle verfolgen.



IMPRESSIONEN

Die Reithalle

Reitanlage Mellingen









Schraner Immobilien AG
CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

IMPRESSIONEN

Stalltrakt mit Pferdeboxen und Nebenräumen

Sechs Pferdeboxen sowie Putz- und Waschplatz, Pferdesolarium, Laufband, Futterraum, Sattelkammer und ein gemütliches Reiterstübli mit Kochgelegenheit und separater Toilette sorgen für reibungslose Abläufe im Stallalltag.





FUTTERRAUM



PUTZ- UND WASCHPLATZ

IMPRESSIONEN

Stalltrakt mit Pferdeboxen und Nebenräumen

Reitanlage Mellingen





SATTELKAMMER



REITERSTÜBLI



Schraner Immobilien AG
CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

IMPRESSIONEN

Die Anlage von aussen

Auf rund 1'187 m² Umschwung bieten Offenstall-Paddocks mit Unterständen den Pferden bei jedem Wetter Bewegung an der frischen Luft. Zwei separate Aussenboxen mit befestigtem Auslauf ergänzen die Anlage.



IMPRESSIONEN

Die Anlage von aussen

Reitanlage Mellingen







IMPRESSIONEN

Die Anlage von aussen







IMPRESSIONEN

Die Anlage von aussen









Schraner Immobilien AG
CH-5507 MELLINGEN | +41 56 624 20 79 | INFO@SCHRANER-IMMOBILIEN.CH

IMPRESSIONEN

Wohnbereich

Reitanlage Mellingen

Die 3½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit offenem Wohn- und Essbereich, Cheminéeofen, Küche mit Bartheke, zwei Zimmern, Bad sowie separatem WC.







IMPRESSIONEN

Wohnbereich

Reitanlage Mellingen







ÜBERSICHT

Wohn- und Reitinfrastruktur

Reitanlage Mellingen

Reitinfrastruktur

- Reithalle 20 x 40 Meter mit Sandboden, Holzbande und halbautomatischer Fensteranlage
- Stalltrakt mit 6 Pferdeboxen und befestigten Ausläufen, teilweise überdacht
- Putz- und Waschplatz
- Pferdesolarium
- Laufband
- Sattelkammer / Geräteraum
- Futterraum
- Reiterstübli mit Kochnische
- Technik / Waschraum
- WC
- Galerie
- Heu- und Strohlager mit Abwurfluke

Aussenanlagen

- Zwei separate Aussenboxen mit befestigtem Auslauf
- Offenställe mit Unterständen
- Mistplatte
- Vorplatz mit Zufahrt zur Reithalle
- Gartenhäuschen

Wohnbereich

- 3½-Zimmer-Wohnung, rund 102.7 m²
- Offener Wohn- und Essbereich mit Cheminéeofen
- Küche mit Bartheke
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Zimmer / Büro
- Bad und separates WC
- Abstellraum
- Gedeckte Laube

Technik

- Wärmepumpe
- Bodenheizung



Reitanlage Mellingen

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Wir freuen uns auf Ihren Besuch im Stall

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen die Reitanlage vor Ort und beantworten Ihre Fragen.

Michèle Meienberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme via

info@schraner-immobilien.ch

Schraner Immobilien AG



Disclaimer

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Schraner Immobilien AG weder kopiert, reproduziert noch Dritten sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremdangaben und konnten von der Schraner Immobilien AG nicht alle unabhängig überprüft werden. Sowohl die Eigentümerschaft als auch die Schraner Immobilien AG übernehmen somit keine Haftung und Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen. Die genaue und detaillierte Prüfung des Kaufobjektes ist Sache des Interessenten. Weder die Eigentümerschaft noch die Schraner Immobilien AG sind verpflichtet, einen Interessenten zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen. Sowohl die Eigentümerschaft als auch die Schraner Immobilien AG behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten. Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation verpflichtet sich, diese Verkaufsdokumentation und allfällige weitere Unterlagen und Informationen bei Nicht-Zustandekommen oder Nicht-Weiterverfolgung dieses Verkaufs oder auf ausdrückliches Verlangen der Schraner Immobilien AG bzw. der Eigentümerschaft unverzüglich zurückzugeben oder zu vernichten und keine Kopien zurückzubehalten. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden sowohl von der Eigentümerschaft als auch von der Schraner Immobilien AG abgelehnt. Gerichtsstand ist Zug, Kanton Zug. Anwendbar ist schweizerisches materielles Recht. Mellingen, im Oktober 2026.

Copyright

Die Verkaufsdokumentation wurde durch die Schraner Immobilien AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.