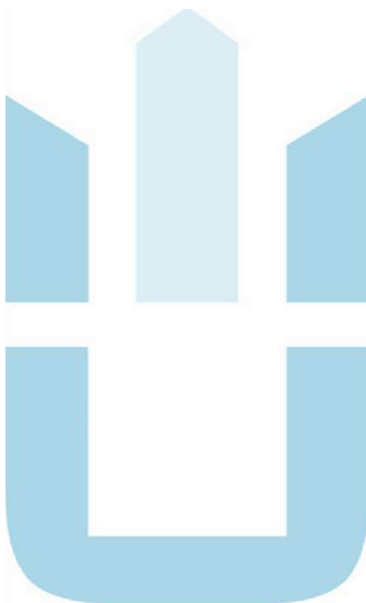


Gewerbeliegenschaft
Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

Mindestverkaufspreis:
CHF 2'400'000.00

Verkaufsdossier

- Mieterspiegel
- Grundbuchauszug
- Schätzung anonymisiert
- Grundriss
- Versicherung
- Nebenkostenabrechnung
- Nebenkostenverteilung
- Diverse Impressionen



Lüscher Immo AG
Baslerstrasse 30a
4600 Olten
Tel. 062 205 21 33
dl@luescher-immo.ch

01.04.2026

321 Mieter-/Eigentümerspiegel

Lüscher Immo AG

Stichtag: 01.04.2026

Immobilie 2301 Feldhofweg 3 4663 Aarburg

Haus 1, Feldhofweg 3

Objekt	Etage	Mieter / STWEG Name	Vertrags- beginn	Vertrags- ende	MZ gültig ab	Fällig / Jahr	Vertragsart	Nettomiete	Akonto	Pauschale	Referenz- zins	m2	m2/Jahr	Total
1001 Büro	EG	Meti Rudaj	01.08.2024		01.08.2024	12	nach VMWG	2'400.00	400.00		1.75	351.00	82.05	2'800.00
1011 Büro	1. OG	TBS Schlager	01.01.2025		01.02.2025	12	nach VMWG	2'160.00	780.00		1.75	476.00	54.45	2'940.00
1021 Büro	2. OG	LEERSTAND	01.06.2025		01.06.2025	12	nach VMWG	3'200.00	700.00		1.75	476.00	80.67	3'900.00
5001 Lager links	1. UG	Irmak Holding GmbH	01.04.2024		01.04.2024	12	nach VMWG	1'470.00	300.00		1.75	200.00	88.20	1'770.00
5002 Lager rechts	1. UG	LEERSTAND	01.09.2025		01.09.2025	12	nach VMWG	720.00	250.00		1.75	100.00	86.40	970.00
Feldhofweg 3			Total Monat					9'950.00	2'430.00	0.00	8.75	1'603.00	32.64	12'380.00
			Total Jahr					119'400.00	29'160.00	0.00	8.75	1'603.00	391.77	148'560.00
			Total Vermietet/Monat					6'030.00	1'480.00	0.00	5.25	1'027.00	18.72	7'510.00
			Total Vermietet/Jahr					72'360.00	17'760.00	0.00	5.25	1'027.00	224.70	90'120.00
			Total Leerstand/Monat					3'920.00	950.00	0.00	3.50	576.00	13.92	4'870.00
			Total Leerstand/Jahr					47'040.00	11'400.00	0.00	3.50	576.00	167.07	58'440.00
2301 Feldhofweg 3 4663 Aarburg			Total Monat					9'950.00	2'430.00	0.00	8.75	1'603.00	32.64	12'380.00
			Total Jahr					119'400.00	29'160.00	0.00	8.75	1'603.00	391.77	148'560.00
			Total Vermietet/Monat					6'030.00	1'480.00	0.00	5.25	1'027.00	18.72	7'510.00
			Total Vermietet/Jahr					72'360.00	17'760.00	0.00	5.25	1'027.00	224.70	90'120.00
			Total Leerstand/Monat					3'920.00	950.00	0.00	3.50	576.00	13.92	4'870.00
			Total Leerstand/Jahr					47'040.00	11'400.00	0.00	3.50	576.00	167.07	58'440.00

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Aarburg	94	Liegenschaft	Nein
Aarburg	1907	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 05. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4271 Aarburg
Grundstück-Nr.: 94
E-GRID: CH134577067550

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Undere Dürrberg
Uf der Höchi
Bifang

Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 891 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 870 m2
Trottoir, 17 m2
Acker, Wiese, Weide, 4 m2

Gebäude*:
Anm. aus amtli. Vermessung*:
Bemerkungen*: (123)

Eigentum:

LIG Aarburg/37 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/40 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/44 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/89 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/90 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/91 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/681 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/682 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/683 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/684 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/685 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/912 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/921 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Eigentum:

LIG Aarburg/922 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1395 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1627 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1642 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1662 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1663 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1701 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1733 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1740 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1745 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1766 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1767 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1773 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1798 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1831 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1857 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1873 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1875 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1878 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1906 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1907 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1913 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1920 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1968 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1969 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/1978 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2011 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2012 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Eigentum:

LIG Aarburg/2125 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2126 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2143 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2346 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarburg/2439 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

17.05.1921 010-C385	(L) Fahrwegrecht ID.010-1955/111744 z.G. LIG Aarburg/1721 z.G. LIG Aarburg/1758	01.11.1971 010-2728
---------------------	---	---------------------

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 03. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2025:	keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 1907

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4271 Aarburg
Grundstück-Nr.: 1907
E-GRID: CH157945770684

Dominierte Grundstücke: LIG Aarburg 4271/94 Anteil unbekannt
Lagebezeichnung*: Uf der Höchi
Plan-Nr.*: 77
Fläche*: 1'101 m2
Kulturart*: Gebäude, 519 m2
Übrige befestigte Fläche, 485 m2
Gartenanlage, 97 m2

Gebäude*: Büro- und Lagergebäude, Vers.-Nr. 1590, 519 m2
Feldhofweg 3, 4663 Aarburg 00

Anm. aus amt. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1808)

Eigentum:

Alleineigentum
Transprint AG, Engelberg (UID: CHE-101.364.103) 26.01.2015, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

22.01.2010 010-382 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG ID.010-2013/005870
23.10.2018 024-2018/10955/0 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Besetzungsrevers) ID.024-2018/002928

Dienstbarkeiten:

06.10.1917 010-Fasc. 106-7, C386 (R) Fahrwegrecht ID.010-1955/115121

z.L. LIG Aarburg/760

z.L. LIG Aarburg/1758

z.L. LIG Aarburg/2064

02.04.1951 010-377
03.12.1954 010-1641
01.11.1971 010-2728
12.08.1980 010-2828
02.04.1951 010-377
03.12.1954 010-1641
07.07.1967 010-1606
01.11.1971 010-2728
12.08.1980 010-2828
17.05.1921 010-C386
02.04.1951 010-377
03.12.1954 010-1641

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 1907

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

			01.11.1971 010-2728
			12.08.1980 010-2828
			17.08.1989 010-3593
07.07.1967 010-1606	(R)	Kanalisationsleitung ID.010-1955/119165 z.L. LIG Aarburg/36 z.L. LIG Aarburg/1830 z.L. LIG Aarburg/1878	12.08.1980 010-2828 12.08.1980 010-2828 12.08.1980 010-2828
15.03.1985 010-936	(L)	Parkplatzbenutzungsrecht ID.010-1955/130527 z.G. LIG Aarburg/1714	
15.03.1985 010-936	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/130528 z.L. LIG Aarburg/1714	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 03. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2025:	keine

Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

BASISDATEN		Auftraggeber*in	
Schätzung-Nr.	Aarburg-26-01	Adresse, Telefon	Peter Lüscher 062 205 21 34
		Bewerter	Lüscher Immo AG, Baslerstrasse 30A, 4601 Olten
		Adresse, Telefon	Stefan Füzi, eidg. dipl. Immobilienreuhänder Industriestrasse 36, 4600 Olten 079 458 50 43
Strasse / Hausnr.:	Feldhofweg 3	Zone:	G (Lärmempfindlichkeitsstufe III)
PLZ / Ort:	4663 Aarburg	Grundstücksfläche 1 (m2):	1'101 m2
Objektart:	Gewerbegebäude	Grundstücksfläche 2 (m2):	0 m2
		Grundstücksfläche 3 (m2):	0 m2
Eigentümer*in	Transprint AG	Raumprogramm:	Büro, Lager, Mehrzweckraum und Parkplätze
Adresse:	Feldhofweg 3	Baujahr Liegenschaft:	1982
PLZ / Ort:	4663 Aarburg	Letzte grosse Renovation:	
Grundbuch:	Aarburg 1907	Letzte Bewertung:	
Parzellen Nr.:	1907	Gebäudeversicherung:	CHF 2'559'000
STWE-Nr.:		Amtl. Schätzung:	04.10.2005
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	Verkauf		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☒		05.03.2025
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☒	Internet	17.03.2026
Katasterplan/Geometerplan	☒		10.03.2026
Gebäudeversicherungsausweis	☒		17.11.2025
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☒		10.03.2026
Pläne	☒		1982
Fotos	☒		
Altlastenkataster	☒	Internet	17.03.2026
Baurechtsverträge	☐		
Stockwerkeigentümerreglement	☐		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	☐		
Besichtigung	☒		16.03.2026
Weitere	☐		
Weitere	☐		
Weitere	☐		
Verkehrswert am:		20. März 2026	CHF



Nordwest - Ansicht

Bewertungsformular Gewerbe/Industrie



Lager 2.OG



Lager 1.OG



Aufenthalt 1.OG



WC 1.OG



Büro 1.OG



Büro 1.OG



Boxstudio EG



Mehrzweckraum UG

Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut
2 gut

3 mittel

4 schlecht
5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

2 Aarburg gehört zur Agglomeration Olten/Zofingen, mit eigener guten Infrastruktur, und Anschluss an die Autobahn A1/2. Leerstandsnummer 4.41% (1.18% im Kanton). Steuerfuss 116% (min. 48%, max. 125% im Kanton).

Standortqualität in der Gemeinde

Attraktivität des Quartiers, Autobahnzufahrt, Bahn, Zugang (Bus, Auto), Nähe zu Geschäften, Parkmöglichkeiten, Werbewirksamkeit

2 Die Liegenschaft liegt am nördlichen Dorfrand, in einem gut erreichbaren Gewerbequartier. Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten in 5 Gehminuten erreichbar, Bahnhof Olten in 10 mit Buss. Bescheidene Werbewirksamkeit.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen

3 Der grösste Teil der Fläche ist asphaltiert und dient als Park- bzw. Verkehrsfläche (ca. 15 PP). Ein kleiner Teil ist begrünt. Keine gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Qualität der Räumlichkeiten

Ästhetik des Gebäudes, Gebäudestruktur, Flexibilität, Innenausbau, Unterteilbarkeit (ev. verschied. Mieter, sep. Eingänge möglich), Aufzüge etc.

3 Gewerbezweckbau mit Flachdach und normalem Grundrisskonzept. UG: Mehrzweckraum/Lager mit Parkettboden. Heizung und Nebenräume. EG: Büros und Boxclub mit normalem Ausbaustandard. Verladerrampen mit Zugang zum Warenlift. 1./2.OG: Büros mit normalem Ausbaustandard und einfache Lager.

Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

2 Gewerbe- und Büronutzung

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

3 1. OG ist an die Firma des Eigentümers vermietet. Das EG und ein Raum im UG sind zu günstigen Konditionen vermietet. 2.OG und ein Raum im UG steht leer, eine Vermietung sollte langfristig möglich sein. Ein Verkauf ist langfristig möglich, eingeschränkte Nachfrage nach Gewerbeobjekten.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

2 Mischbauweise: UG; Betonkonstruktion, EG/OG; Betonskelettkonstruktion mit wärmegeämmter Wellblechfassade (vermutlich Asbesthaltig), Metall IV-Fenster 1982. Gasheizung 2021, Radiatoren (Büro). Einfache Installationen.

Technische Ausstattung

Stromversorgung (Anschlüsse), Telekommunikationsinfrastruktur, Doppelböden, Klimaanlage, Heizung, Warenaufzug, Raumhöhe, Belastbarkeit Böden etc.

2 Einfache betriebsnotwendige technische Ausstattung. Normale Stromversorgung. Gasheizung 2021, Radiatoren. Einfache Installationen. Hebebühne und Anpassrampe.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

3 Gut erhaltene Bausubstanz. Es sind keine offensichtlichen Mängel oder dringender Renovationsbedarf ersichtlich. Das Gebäude befindet sich weitgehend im Originalzustand. Alters stark erhöhter Unterhaltsbedarf.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Aufzüge

4 UG, EG, 1.+2.OG

1 Warenaufzug

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Diverse Eintragungen wurden im Verkehrswert berücksichtigt.

Oekorisken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

nein Kein Eintrag im Altlastenkataster. Radonrisiko: mittel. Gefahrenkarte: Kein Eintrag.

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

nein

Gesamtbeurteilung

2.5 (Gesamtnote)

Gewerbeliegenschaft am nördlichen Dorfrand, in einem gut erreichbaren Gewerbequartier. Gewerbezweckbau mit Bürogebäude befindet sich mehrheitlich im Originalzustand und weist alters bedingt einen erhöhten Unterhaltsbedarf. Ein Verkauf ist langfristig möglich.

Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Gewerbe	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	<i>Vorgaben / Empfehlung</i>
a.) Basis Zinssatz		2.90		0.00		0.00	
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.90		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.10		0.00		0.00	
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Gewerbe
* - Betriebskosten	8'362 0.28		0 0.00		0 0.00		5.00%
* - Unterhaltskosten	12'543 0.42		0 0.00		0 0.00		7.50%
* - Verwaltungskosten	6'690 0.22		0 0.00		0 0.00		4.00%
* - Mietzinsrisiko	1'672 0.06		0 0.00		0 0.00		1.00%
- Rückstellungen	21'472 0.72		0 0.00		0 0.00		0.85%
Total Zuschläge:	50'739 1.70		0 0.00		0 0.00		Geb.-Neuwert
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert:
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		40%
							Zinssatz:
							2.90%
							Zyklus:
							30 Jahre
							Rückstellung:
							21'472
Kap.- Satz total		5.60		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert
Ertrag effektiv

x

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

x

Gebäudeversicherung
AGV

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück 1		1'101	700		770'700	
Grundstück 2		0			0	
Grundstück 3		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	1'101	700	29%		770'700
1 Vorbereitungsarbeiten				0 %		0
2 Gebäude						
Büro- und Lagergebäude		7'732	325		2'512'900	
- Altersentwertung (technische Entwertung) Gebäude 2	33.00%			-	-829'257	1'683'643
- Altersentwertung (technische Entwertung) Gebäude 3	0.00%			-	0	0
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0	0
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	7'732			2'512'900	
- Total Altersentwertung				-	-829'257	
Total Gebäude Zeitwert				63%		1'683'643
4 Umgebung						
Umgebung 1		1'101	60		66'060	
Umgebung 2					0	
Umgebung 3					0	
- Altersentwertung	25.00%			-	-16'515	49'545
Total Umgebung				2%		
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	6.00%				154'738	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				6%		154'738
Realwert Total				100%		2'658'600
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	3.83	=	CHF 782	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

3. Ertragswert

a. Ertragswert		Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Gewerbe		I	(m2)	CHF/	CHF p.M.	CHF p.M.	CHF/	CHF p.a.	CHF/	CHF/	CHF p.M.	CHF p.a.	%
		Ein-	/Einheit	m2/p.a	/Einheit	/Einheit	m2/p.a		m2/p.a	m2/p.a	/Einheit		
Boxclub	EG	1	351		0	2'400	82	28'800		111	3'250	39'000	
Büro/Lager	1.OG	1	476		0	2'160	54	25'920		116	4'600	55'200	
Büro/Lager	Leer 2.OG	1	476		0	3'200	81	38'400		116	4'600	55'200	
Lager	UG	1	200		0	1'470	88	17'640		90	1'500	18'000	
Lager	Leer UG	1	100		0	720	86	8'640		86	720	8'640	
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
Garage								0				0	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %		5.0%										-8'802	
Total p.a.		5	1'603	74	9'950	9'950	74	119'400	9	110	13'937	167'238	100%

Ertragswert Gewerbe

Kapitalisierungssatz: 5.60 %

2'987'200

100%

b. Ertragswert		Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...		I	(m2)	CHF/	CHF p.M.	CHF p.M.	CHF/	CHF p.a.	CHF/	CHF/	CHF p.M.	CHF p.a.	%
		Ein-	/Einheit	m2/p.a	/Einheit	/Einheit	m2/p.a		m2/p.a	m2/p.a	/Einheit		
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
Garage								0				0	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %		0.0%										0	
Total p.a.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

c. Ertragswert		Anzahl	Umsatz	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...		I	/a	CHF/	CHF p.M.	CHF p.M.	CHF/	CHF p.a.	CHF/	CHF/	CHF p.M.	CHF p.a.	%
		Ein-		l/p.a	/Einheit	/Einheit	m2/p.a		l/p.a	m2/p.a	/Einheit		
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
					0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze								0				0	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %		0.0%										0	
Total p.a.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

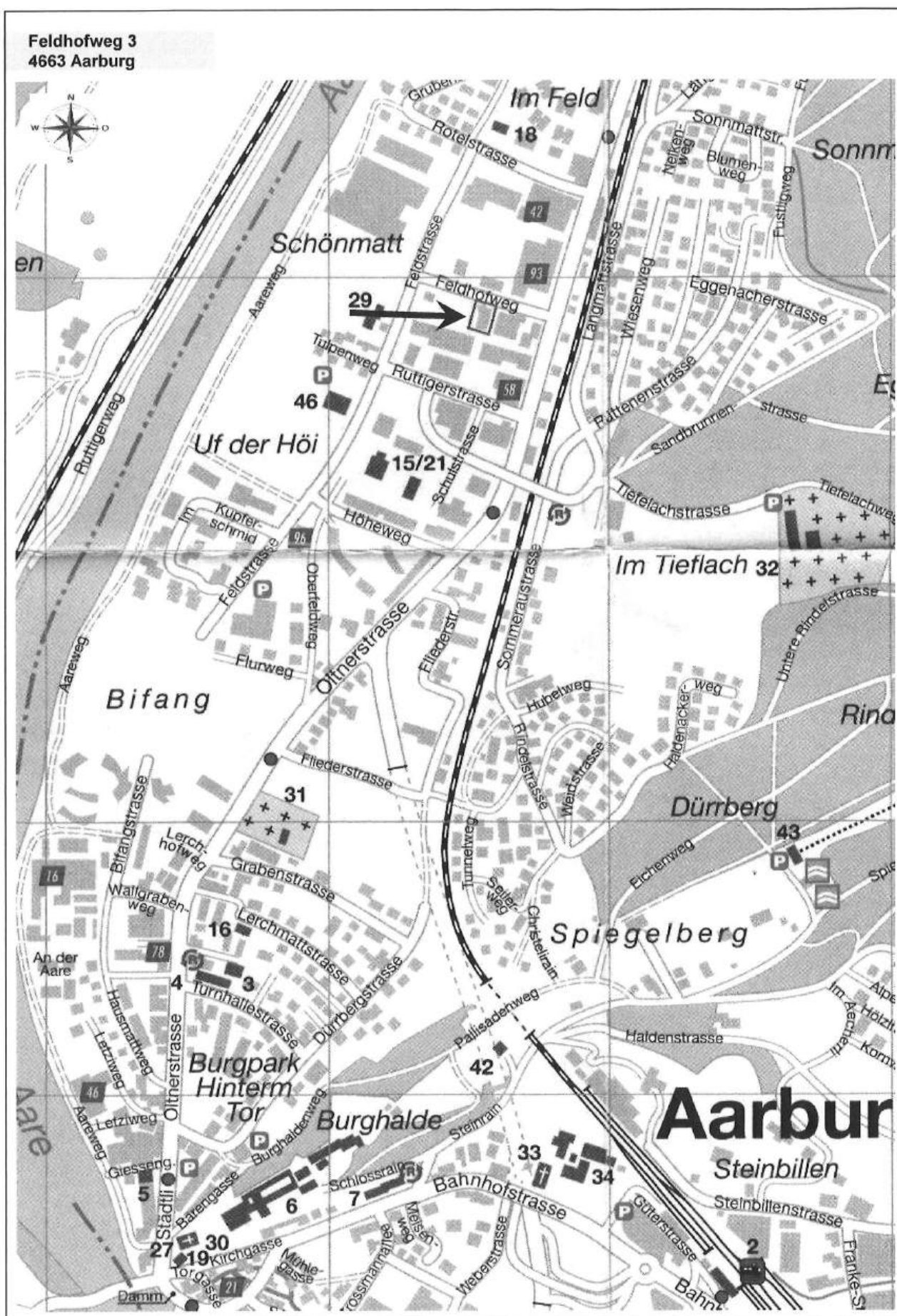
0%

Nutzfläche total	m2	1'603
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	104
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		
Ertragswert	CHF	
J. aufgelaufene Rückstellungen von	17 Jahren seit letzter Renovation	
Zinssatz:	2.90%	
jährliche Rückstellungen:	21'472	
Ertragswert Total	CHF	

Begründungen, Bemerkungen

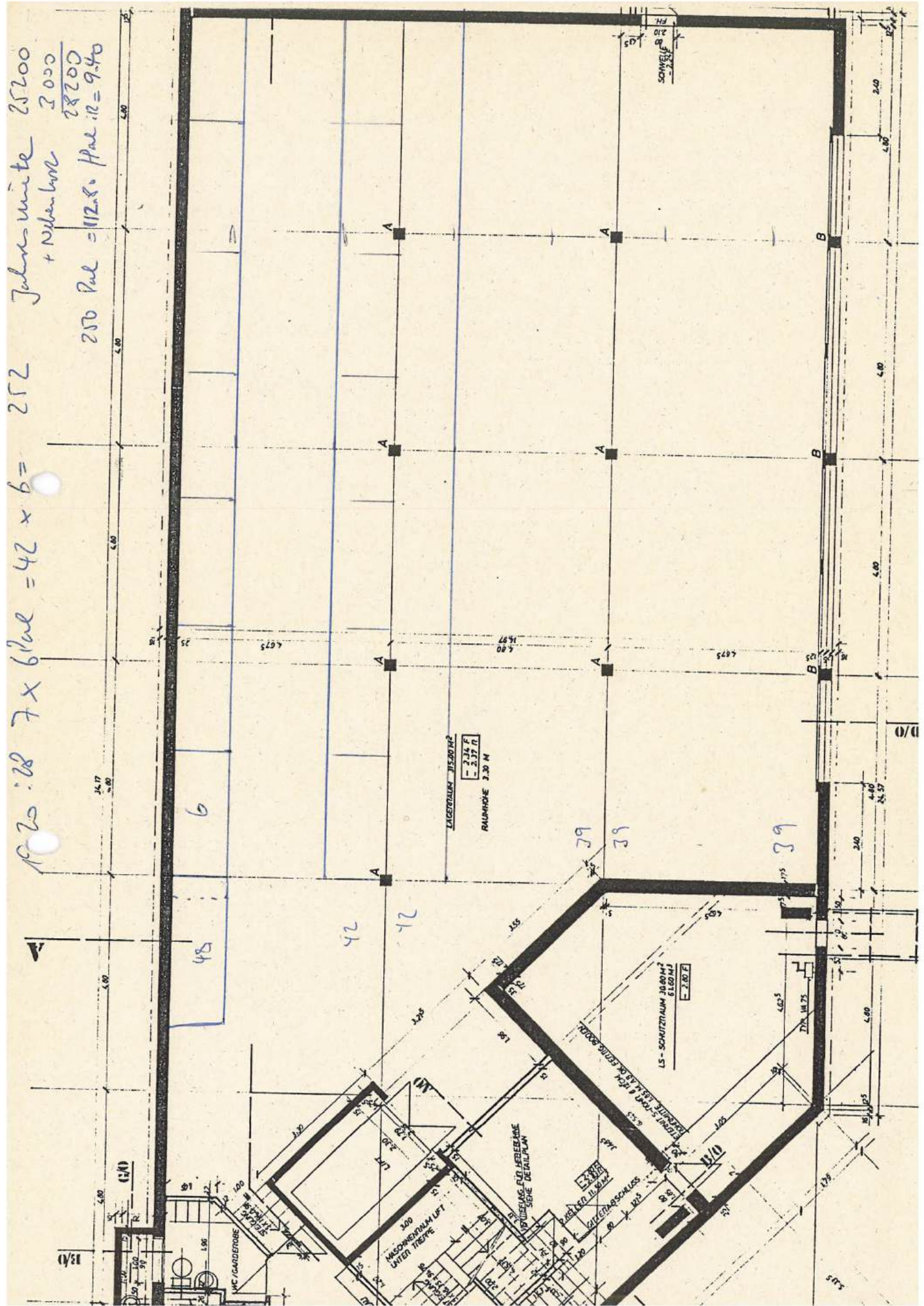
Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

Lageplan

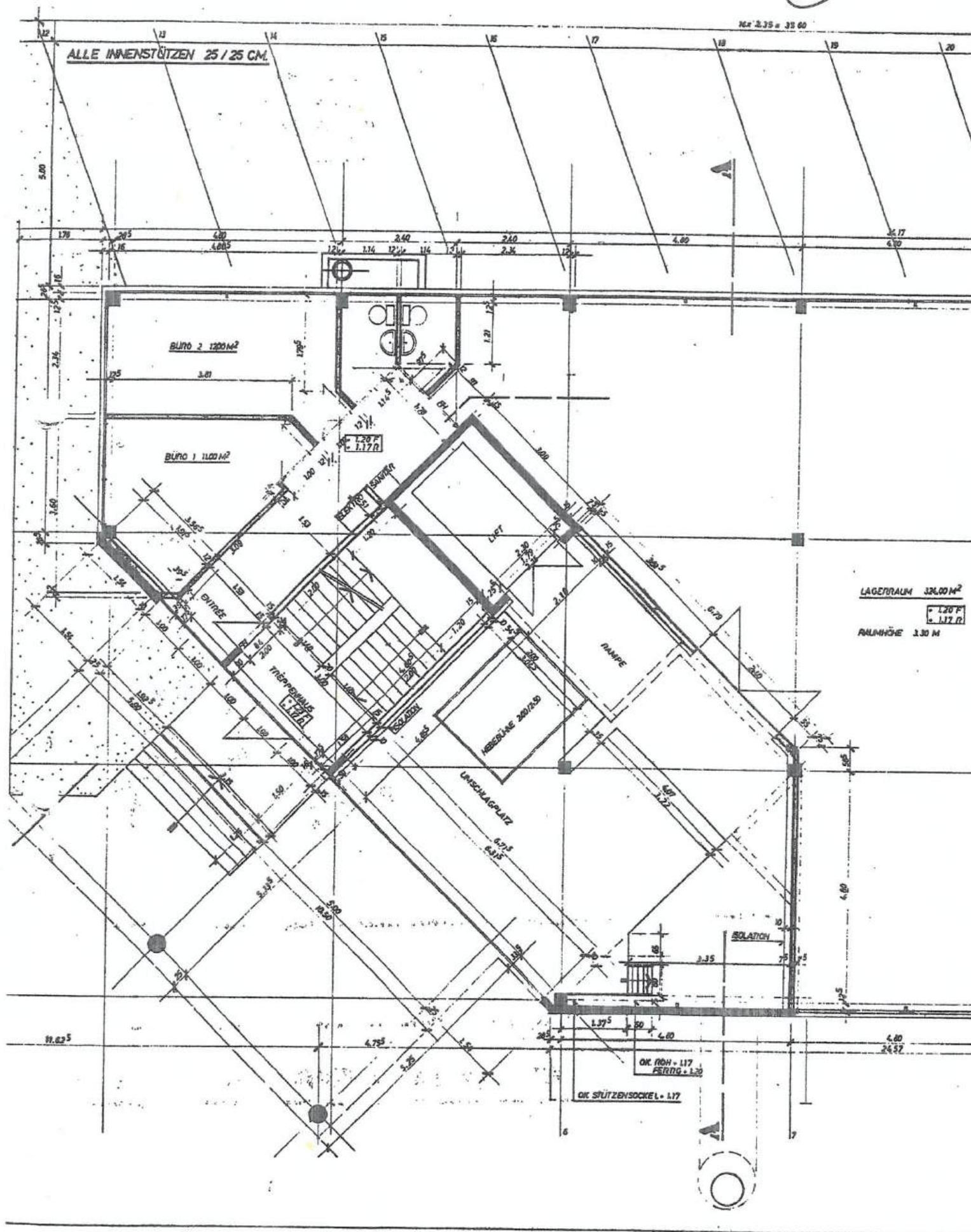


Jahre = 25200
 + Nebenwerk 3000
 28200
 250 Pfl = 112.80 Pfl = 9.40

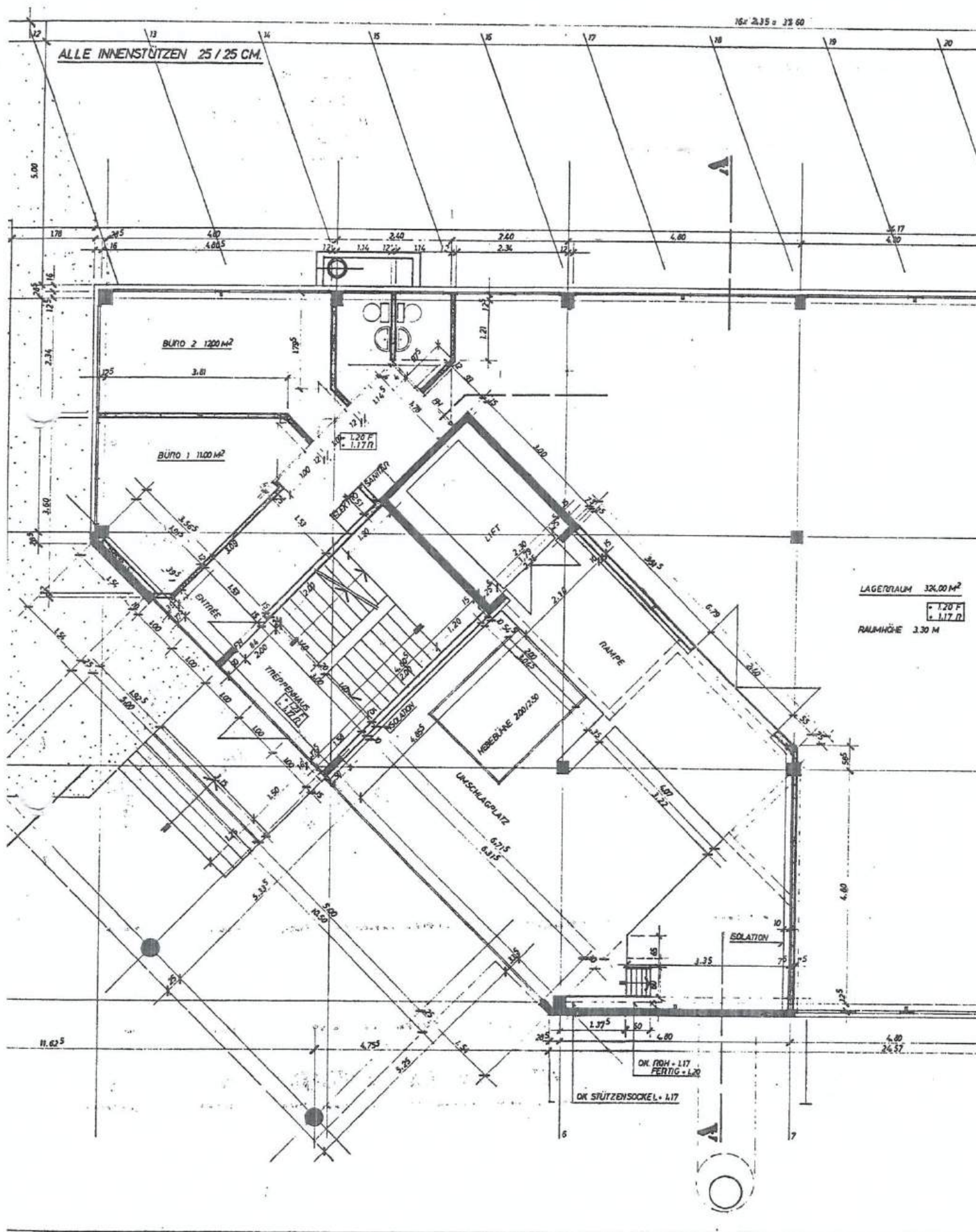
1920 : 28 7 x 6 Pfl = 42 x 6 = 252

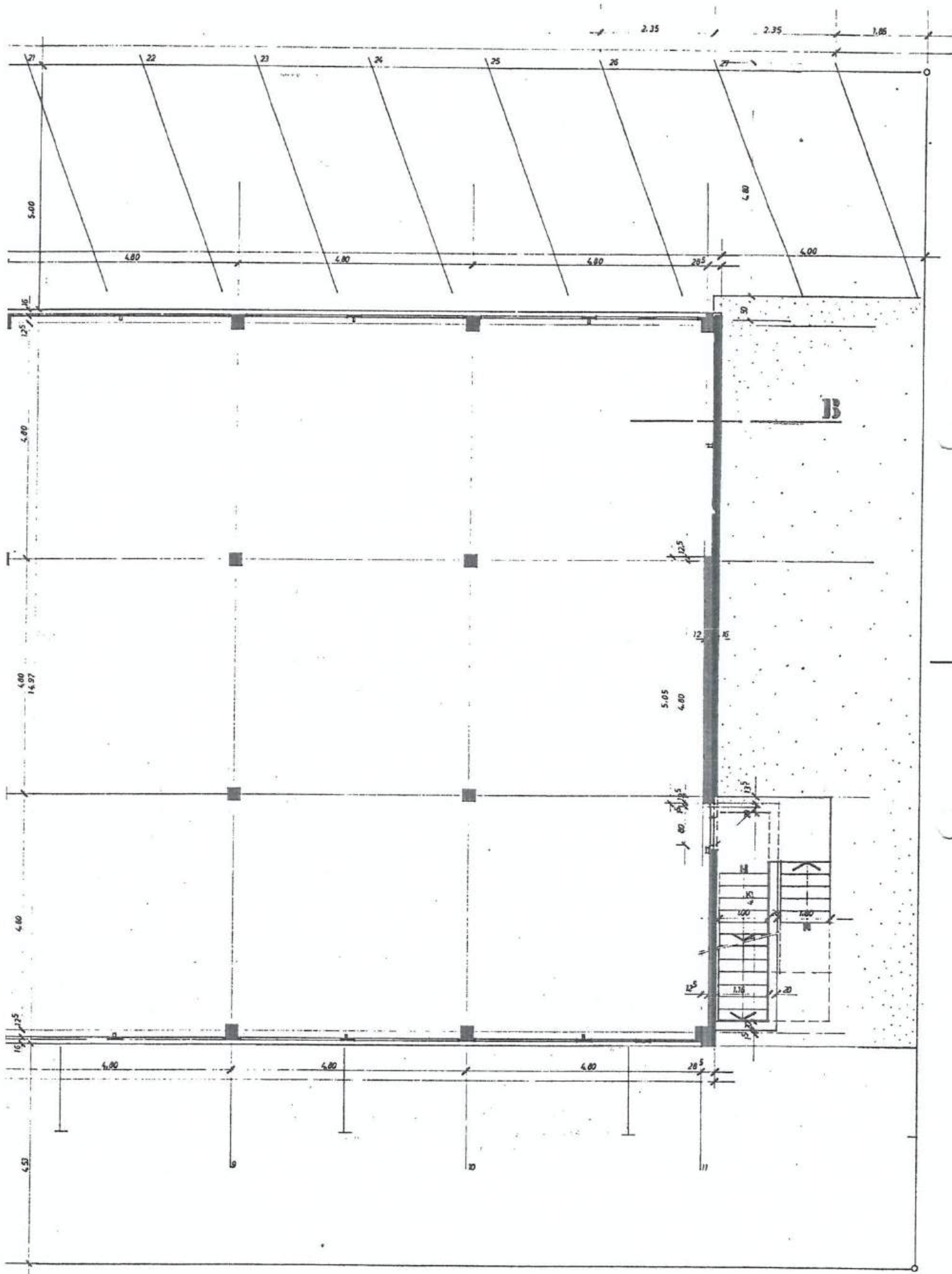


1



[illegible]





1:100
1/4" = 1'-0"

KOM. BÜRO - GEWERBE - LAGERHAUS, FELDSTRASSE 4663 AARBURG
BAUKONSORTIUM FELDHOFWEG AARBURG

RAUMANGEBOT:

- BÜRO RÄUME
- GEWERBERÄUME
- LAGER RÄUME
- FABRIKATIONS RÄUME

NUTZFLÄCHE TOTAL 15.500,00 M²

DIE EINHEITEN KÖNNEN BELIEBIG UNTERTEILT WERDEN.

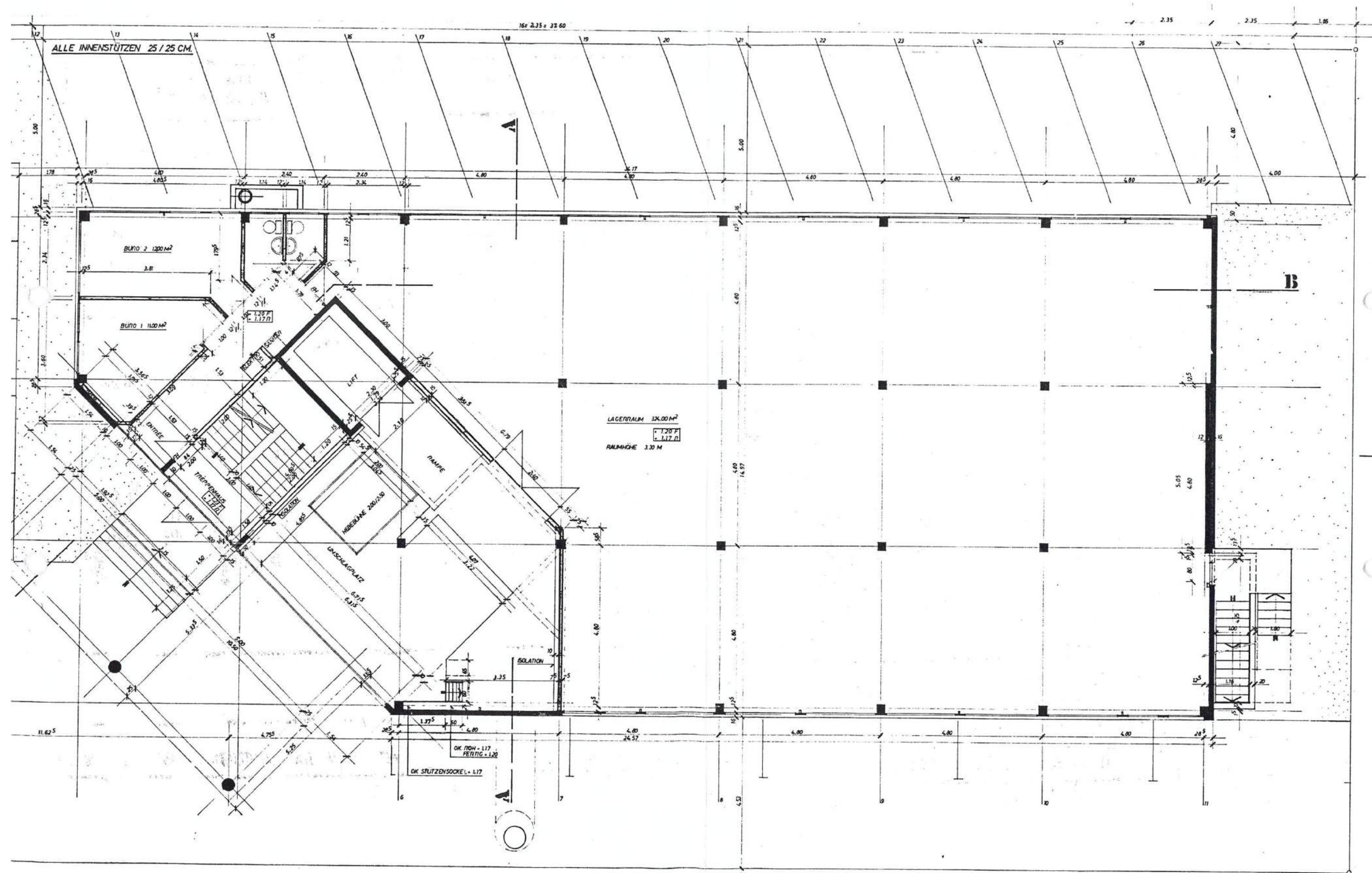
GEBÄUDERASTER: 5,00 M. / 5,00 M.

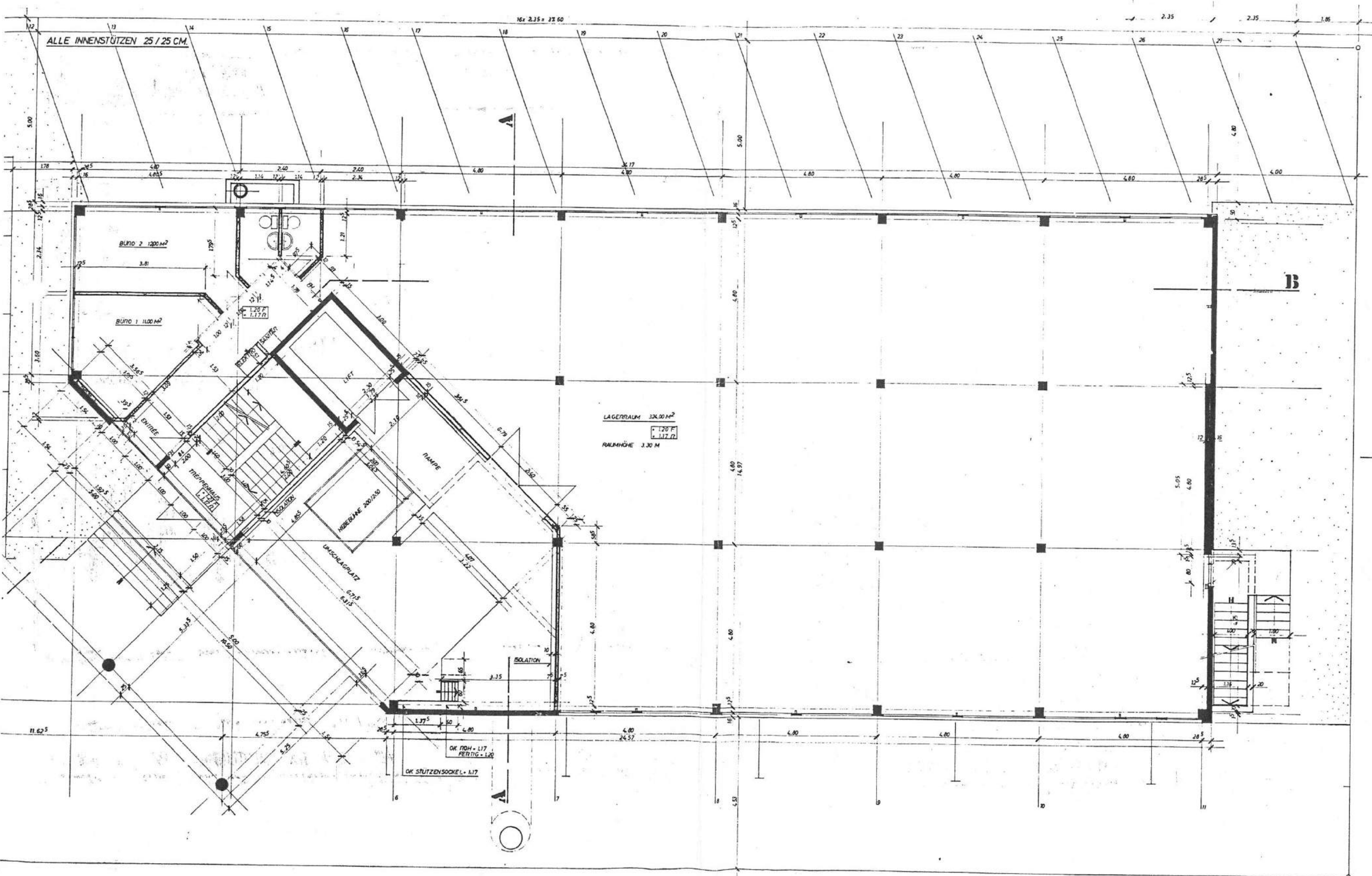
SPEZIFIKATION:

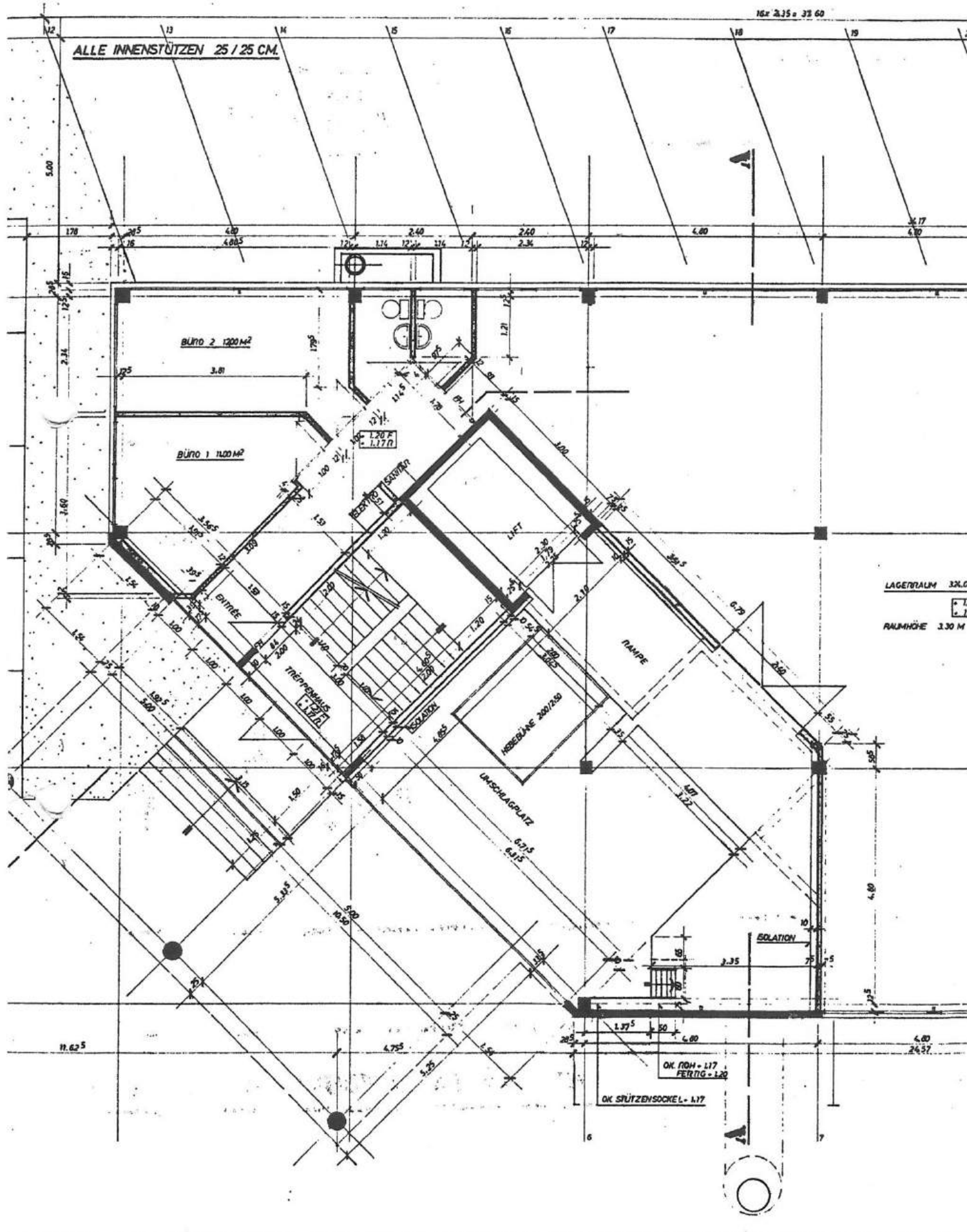
- MASSIVBAU MIT ELEMENTFASSADE
- 4 LADERAMPEN FÜR JEWEILS 3 FAHRZEUGE
- 4 HEBEBÜHNEN TRAGLAST 2 T.
- 4 ANPASSRAMPEN
- 4 PERSONENLIFTANLAGEN (8 PERS.)
- 4 WARENLIFTANLAGEN HEBELAST 2 T.
KABINEN 150 CM. / 290 CM.
- STOCKWERKHÖHEN 330 CM.
- BODENBELASTUNG 2 T. EXCL. FÖRDERMITTEL
- PARKING IM UNTERGESCHOSS

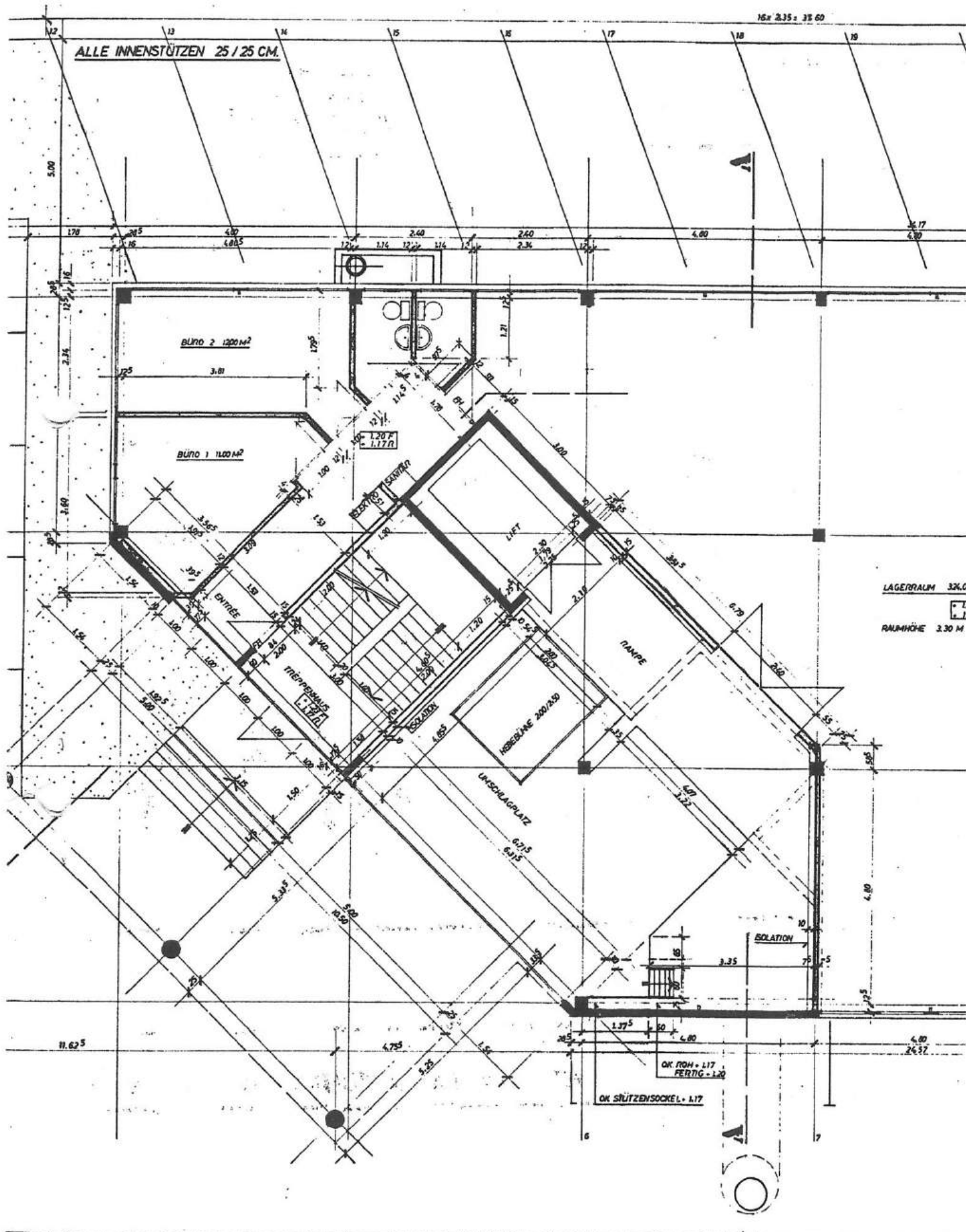
GERHARD - BAU, SOLOTHURNERSTRASSE 101 4600 OLTEN

NOVEMBER 1987









AUTOBAHNANSCHLUSS ROTHRIST ODER OFTRINGEN



N1 BERN



N1 ZÜRICH



N2 LUZERN

60/3	BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG		GERHARD Bau/Innenbau/Design 4600 Otten 32 84 32
	BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG		
	GRÖSSE 40/80	GRUNDRISS 1. & 2. OG. MST. 1/200	
GEZ. 2.11.87			

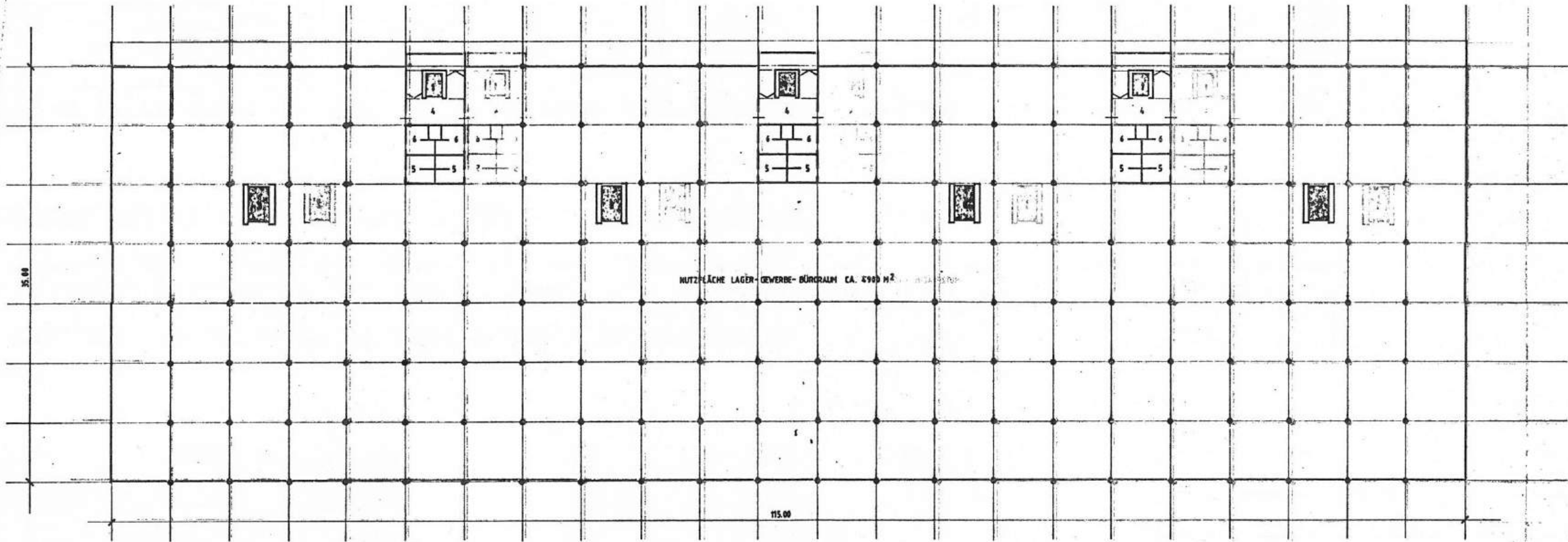
GEBÄUDERASTER 5.00/5.00M.

- LEGENDE:
1. PERSONLIFT 8 PERS.
 2. WARENLIFT 2000 KG.
 3. TREPPENHAUS
 5. TOILETTEN DAMEN
 6. TOILETTEN HERREN

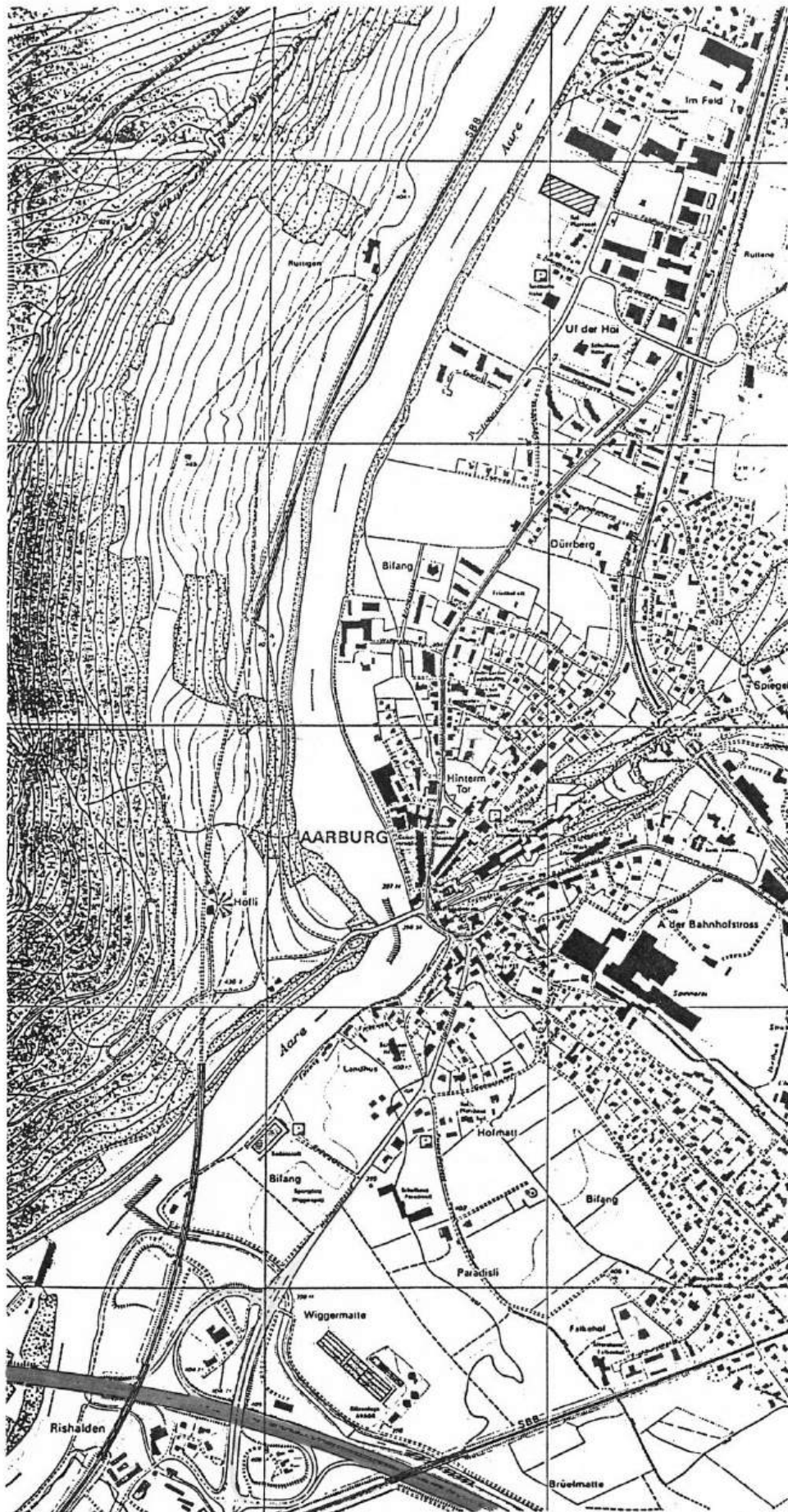
! THODI ESERT PLAN IST COPY-REDUZIERT MASSTAB STIMMT NICHT!

30.03.88
1. PERSONLIFT
2. WARENLIFT
3. TREPPENHAUS
5. TOILETTEN DAMEN
6. TOILETTEN HERREN

GERHARD	PROJEKTANT	VERZEICHNIS	VERZEICHNIS
	PROJEKTANT	VERZEICHNIS	VERZEICHNIS



ADRESSE: FELDSTRASSE 4663 AARBURG / 3 MIN. AUTOBAHNANSCHLUSS
ROTHRIST



60/2	BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG	GERHARD Bauplanungs- und Design 4600 Olten 32 34 30
	BÜRO-UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG	
	GRUNDRISS EG. MST 1/200	
GRÖSSE 40/80		
GEZ. 2.11.87		

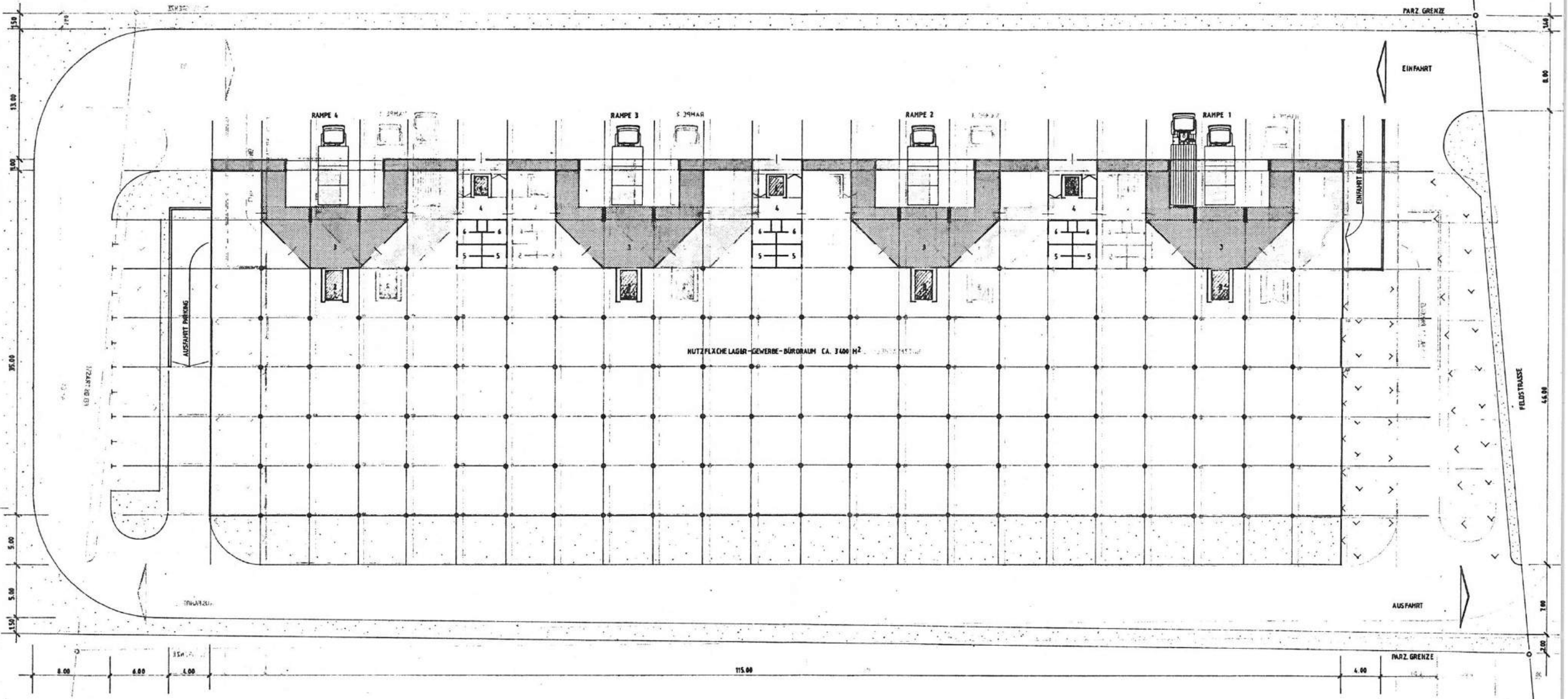
GEBÄUDERASTER 500/500 M.

- LEGENDE:
1. PERSONENLIFT 8 PERS.
 2. WARENLIFT 2000 KG.
 3. RAMPE
 4. TREPPENHAUS
 5. TOILETTEN DAMEN
 6. TOILETTEN HERREN

DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSTAB STIMMT NICHT!

30.07.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81

30.07.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81
20.08.81



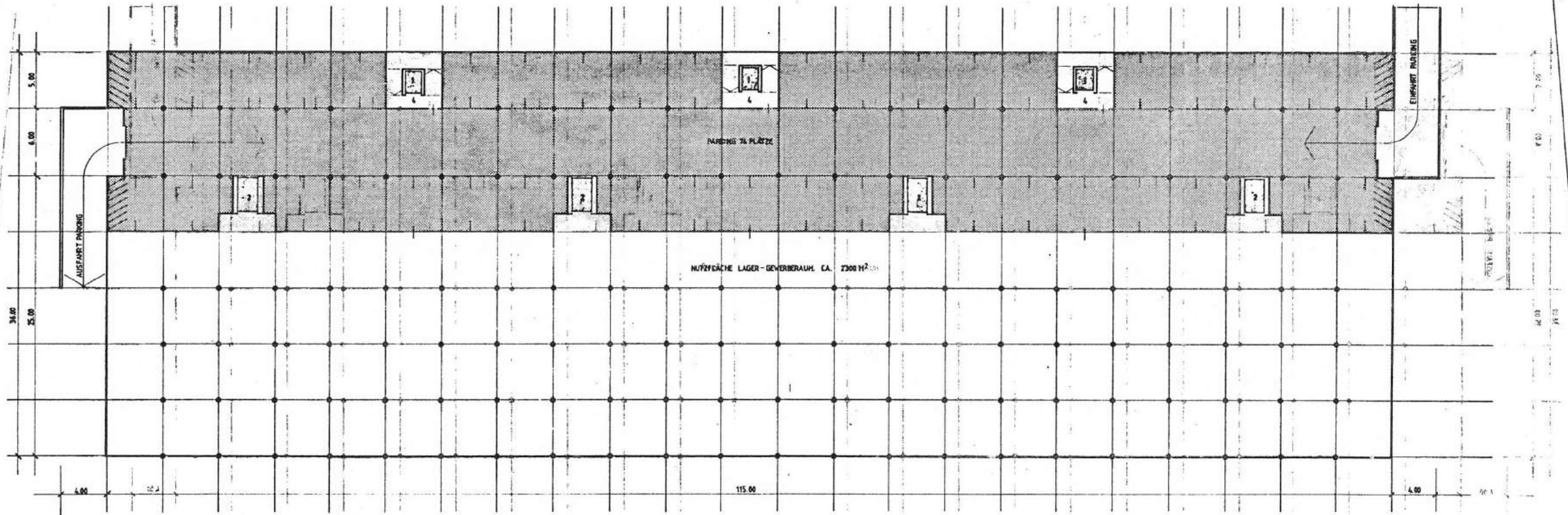
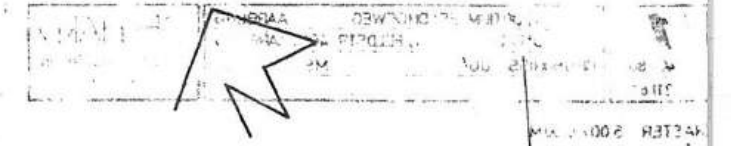
60/1	BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG	GERHARD Bau/Innenarchitektur 4600 Olten 32 84 32
	BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG	
	GRUNDRISS 1.UG. MST. 1/200	
GRÖSSE 40/80		
GEZ. 211.87		

GEBÄUDERASTER 5.00/5.00M

- LEGENDE:
- 1. PERSONLIFT 8 PERS.
 - 2. WARENLIFT 2000 KG.
 - 4. TREPPENHAUS

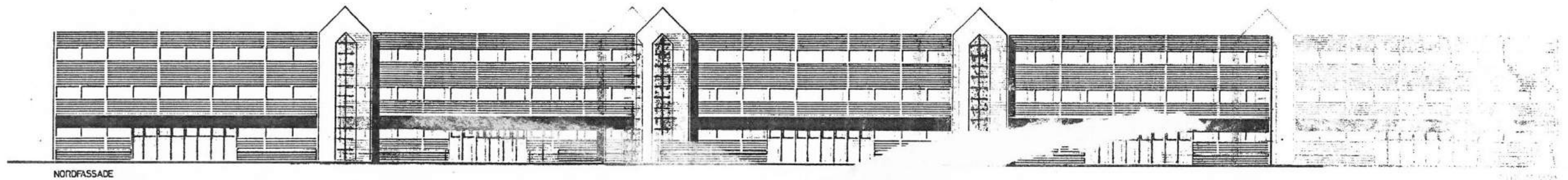
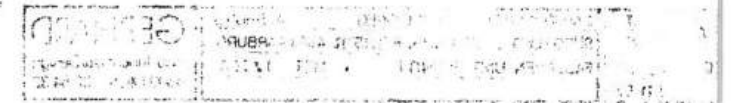
DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSSTAB STIMMT NICHT

VERMESSUNG
TRIMMING
DRAHTSCHNITT

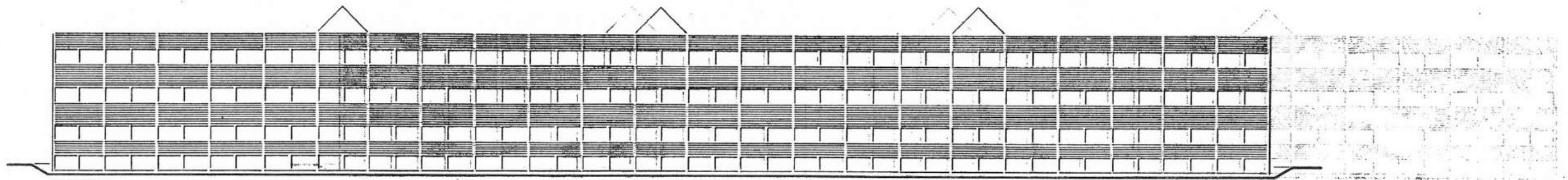


60/4	BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG		GERHARD Bau/Innenbau/Design 4600 Otten 32 84 32
	BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG		
	GRÖSSE 40/80 GEZ 2.11.87	FASSADEN UND SCHNITT MST. 1/200	

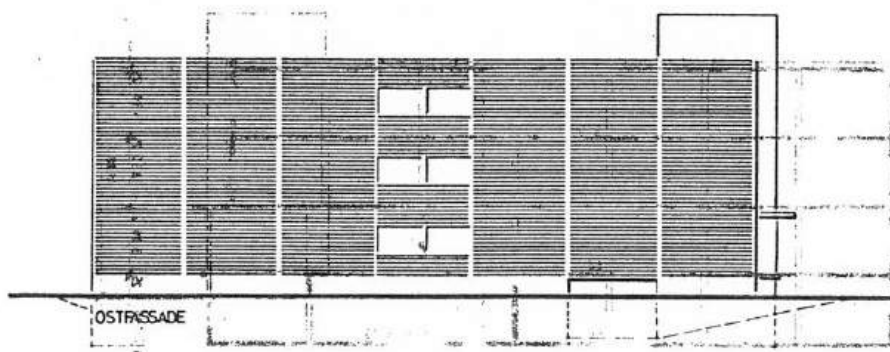
DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSTAB STIMMT NICHT



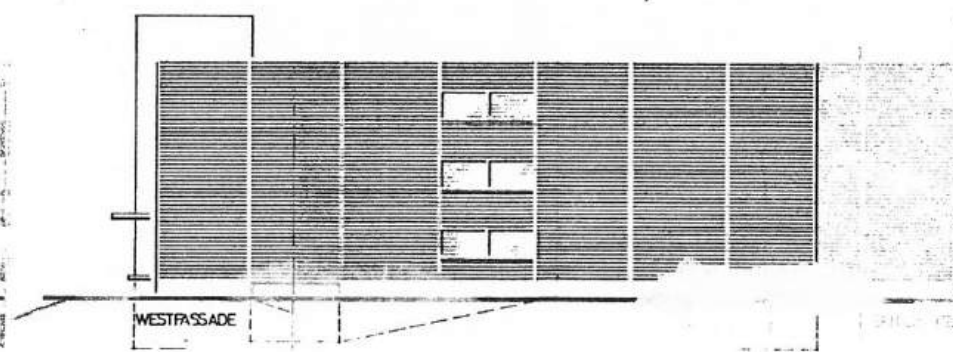
NORDFASSADE



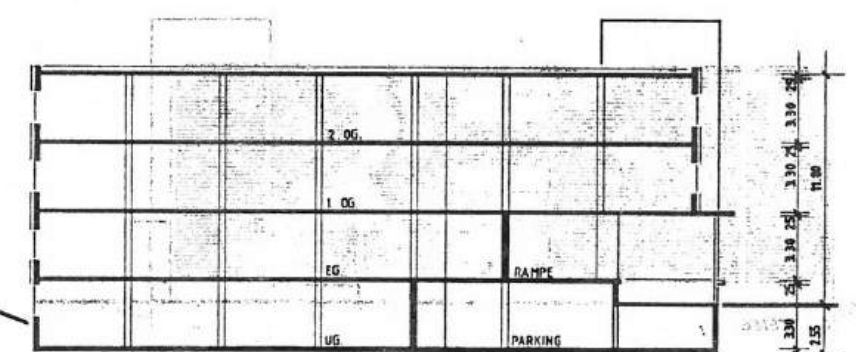
SÜDFASSADE



OSTFASSADE



WESTFASSADE



SCHNITT

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Eingegangen

31. März 2025

426611

Lüscher Immo AG
Baslerstrasse 30
Postfach 1217
4601 Olten 1 Fächer

Police Nr. 6168

Aarau, 27. März 2025
H / 002

Eigentümer/Eigentümerin

Transprint AG

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 26.03.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Aarburg	1590	Feldhofweg 3	1982
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
04.10.2005	12.2	7'732	559

Gebäudebeschrieb

Büro- und Lagergebäude

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 2'519'300	2'559'000	0.440	1'125.95
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 39'700			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	2'559'000	0.010	25.60
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	2'559'000	0.170	435.05
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			79.35
Interventionsabgabe	2'559'000	0.045	115.15
Präventionsabgabe	2'559'000	0.030	76.75
Total			1'857.85

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

Rechtsmittel für die Feuer- und Elementarschadenversicherung

Gegen diese Police kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Eine Kopie der angefochtenen Police ist der Einspracheschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Es gelten keine Rechtsstillstandsfristen.

Aargauische Gebäudeversicherung



André Meier
Vorsitzender der
Geschäftsleitung



Salvatore Proietto
Abteilungsleiter
Gebäudeversicherung

Hinweis für die Gebäudewasserversicherung

Stimmt der Inhalt der Police betreffend die Gebäudewasserversicherung nicht mit den getroffenen Vereinbarungen überein, so hat die Versicherungsnehmerin bzw. der Versicherungsnehmer binnen vier Wochen nach Empfang der Police deren Berichtigung zu verlangen, widrigenfalls ihr Inhalt als von ihm genehmigt gilt. Für Rechtsstreitigkeiten gilt der zivile Rechtsweg. Ordentlicher Gerichtsstand ist Aarau.

Versicherungssumme

Die Versicherungssumme wird alljährlich auf den Prämienverfall (1. Januar) gestützt auf den Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April) angepasst, wenn die Veränderung der Baupreise 2% oder mehr beträgt. Bruchteile von Indexpunkten werden bis 0.4 ab- und ab 0.5 aufgerundet.

Bauliche Veränderungen / Abbruch

Wertvermehrende Aus-, Um- oder Anbauten am versicherten Gebäude sind ab Baubeginn zur Bauzeitversicherung (steigende Versicherung) anzumelden. Sofern der Umbau bereits abgeschlossen ist, ist eine Nachschätzung zu verlangen. Im Schadenfall kann nur vergütet werden, was zur Versicherung beantragt worden ist.

Bei Abbruch des versicherten Gebäudes ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) unmittelbar nach vollendetem Abbruch Meldung zu machen.

Nutzungsänderung

Änderungen in der Nutzung des Gebäudes sind der AGV zwecks Begutachtung und Neufestsetzung des Prämiensatzes schriftlich mitzuteilen.

Adressänderung

Eigentümerwechsel, Adressänderungen oder Wechsel in der Verwaltung sind der AGV unter Bekanntgabe der Policen-Nr. oder der Gebäude-Nr. und der Standortgemeinde schriftlich zu melden.

Versicherungsprämie

Bei einer Prämienänderung liegt eine Abrechnung bei.

Hinweis: Uns ist der Schutz Ihrer Persönlichkeitsrechte und der rechtskonforme Umgang mit Personendaten ein grosses Anliegen. Informationen, wie wir Personendaten von Ihnen bearbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung: <https://www.agv-ag.ch/datenschutzerklaerung/>

Anhang zur Police Nr. 6168 vom 27. März 2025

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
---	-----

- Warenaufzug	140'400
- Hebebühne	23'800

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
---	-----

- Stützmauern, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt.	39'700
--	--------

Nicht mit dem Gebäude versichert

Neutarifizierung infolge Zweckveränderung des Betriebes.

Heizkostenabrechnung

Abrechnung: 230101, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg
Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024
Olten, 03.09.2025

Kostenstelle: 10, Heizkosten

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
1103	Heizöleinkauf		26'545.75
Total Heizölverbrauch			26'545.75
1135	Brenner-Serviceabonnement		722.65
Verwaltungshonorar 3% von 27'268.40			818.05
zuzüglich 8.1% MWSt auf 818.05			66.25
TOTAL			28'152.70
Verteilung			
100% nach Quadratmeter (m2)			1'603.0000

Nebenkostenabrechnung

Abrechnung: 230102, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg
Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024
Olten, 03.09.2025

Kostenstelle: 20, Betriebskosten

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
1206	Hauswartung Aarburg		2'400.00
1216	Garten- und Umgeb. Aarburg		1'100.00
1221	Allgemein Strom Aarburg		2'678.85
1245	Lift-Serviceabo. Aarburg		2'345.05
Verwaltungshonorar 3% von 8'523.90			255.70
zuzüglich 8.1% MWSt auf 255.70			20.70
TOTAL			8'800.30
Verteilung			
100% nach Quadratmeter (m2)			1'603.0000

Kostenverteilung

01.01.2024 - 31.12.2024

Liegenschaft: 2301, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

Mieter-Nr.	Name	Objekt-Nr.	Kubik	Tage	Mietbeginn	Mietende	Heizkosten (100%)			Betriebskosten (100%)		
							Tage	m2	Betrag	Tage	m2	Betrag
100101	Rudaj Mete	1001		150	01.08.2024		150	351.0000	2'568.50	150	351.0000	802.90
101101	TBS Schlager AG	1011		360	01.01.2024		360	476.0000	8'359.75	360	476.0000	2'613.20
102101	Dalima AG	1021		360	01.01.2024		360	476.0000	8'359.75	360	476.0000	2'613.20
500101	Irmak Holding GmbH	5001		270	01.04.2024		270	200.0000	2'634.40	270	200.0000	823.50
500201	Wyler Andy	5002		270	01.04.2024		270	100.0000	1'317.20	270	100.0000	411.75
999999	*** LEERSTAND ***	1001		210	01.01.2024	31.07.2024	210	351.0000	3'595.90	210	351.0000	1'124.05
	*** LEERSTAND ***	5001		90	01.01.2024	31.03.2024	90	200.0000	878.15	90	200.0000	274.50
	*** LEERSTAND ***	5002		90	01.01.2024	31.03.2024	90	100.0000	439.05	90	100.0000	137.25
Total							1'603.0000 28'152.70			1'603.0000 8'800.35		

Kostenverteilung

01.01.2024 - 31.12.2024

Liegenschaft: 2301, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

Mieter-Nr.	Name	Objekt-Nr.	Tage	Nachbelastung		
				Total	Akonto	Gutschrift(-)
100101	Rudaj Mete	1001	150	3'371.40	2'000.00	1'371.40
101101	TBS Schlager AG	1011	360	10'972.95	9'360.00	1'612.95
102101	Dalima AG	1021	360	10'972.95	8'400.00	2'572.95
500101	Irmak Holding GmbH	5001	270	3'457.90	2'700.00	757.90
500201	Wyler Andy	5002	270	1'728.95	1'750.00	-21.05
999999	*** LEERSTAND ***	1001	210	4'719.95	2'800.00	3'648.90
	*** LEERSTAND ***	5001	90	1'152.65		
	*** LEERSTAND ***	5002	90	576.30		
Total				36'953.05	27'010.00	9'943.05

Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen



Diverse Impressionen

