
GEWERBEFLÄCHEN ZU VERKAUFEN (STOCKWERKEIGENTUM)

DORFSTRASSE 6
5303 WÜRENLINGEN AG



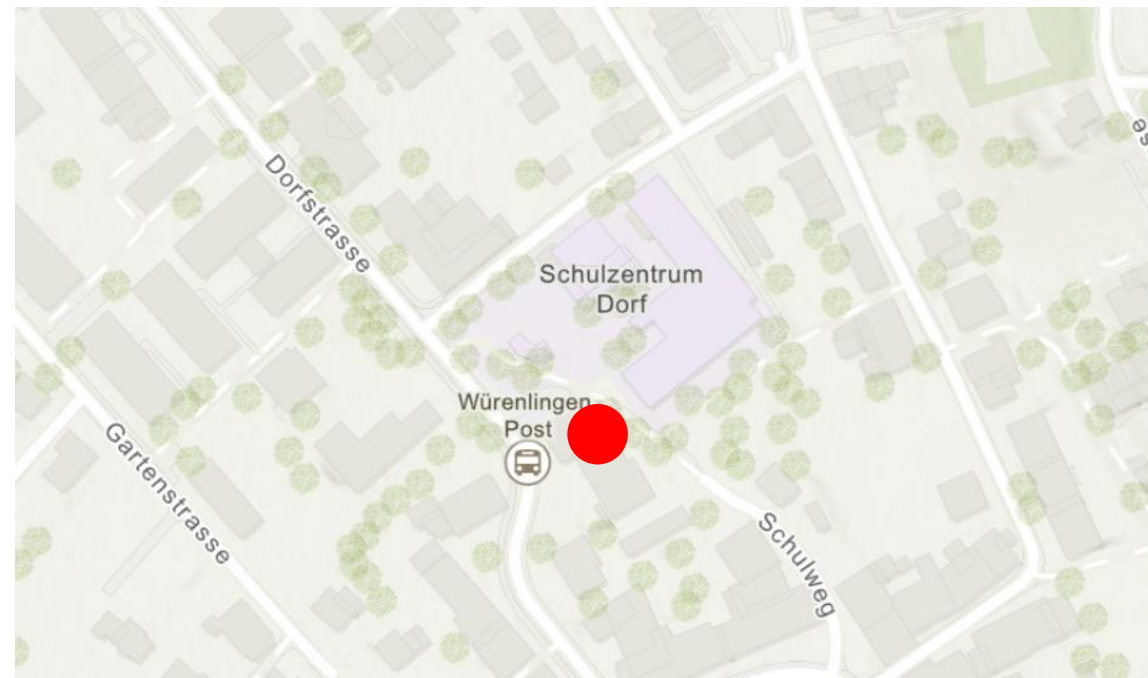
FOTODOKUMENTATION



STANDORT / GEBÄUDE

Quartier / Lage	Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um das ehemalige Postgebäude in der Gemeinde Würenlingen. Das Gebäude befindet an gut sichtbarer Lage inmitten im Dorfzentrum.
Öffentlicher Verkehr	Die Bushaltestelle «Post» liegt unmittelbar vor der Liegenschaft. Der Bahnhof Würenlingen ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Zugverbindungen nach Baden und Bad Zurzach bzw. Waldshut (D) sind gewährleistet.
Individualverkehr	Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse der A1/A3 im Birrfeld sowie Neuenhof sind in ca. 20 Minuten zu erreichen.
Einkauf / Verpflegung / Schule	Ein Grundangebot ist in nächster Umgebung vorhanden. Die Gemeinde Würenlingen deckt das Bildungsangebot vom Kindergarten bis zur Oberstufe ab. Die Bezirksschule kann in Turgi oder Endingen besucht werden.
Gebäude / Baujahr	Der Gebäudekomplex wurde im Jahr 1982 erbaut und zu Stockwerkeigentum ausgestaltet. Insgesamt beinhaltet das Stockwerkeigentum zwei Einheiten (Einwohnergemeinde und Post).
Grundstücksfläche Kat.-Nr. 294	1'869 m ²
Gebäudevolumen (ganze Liegenschaft)	10'003 m ³
Bauzone	Zone für öffentliche Bauten
Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Kein Eintrag

STANDORT

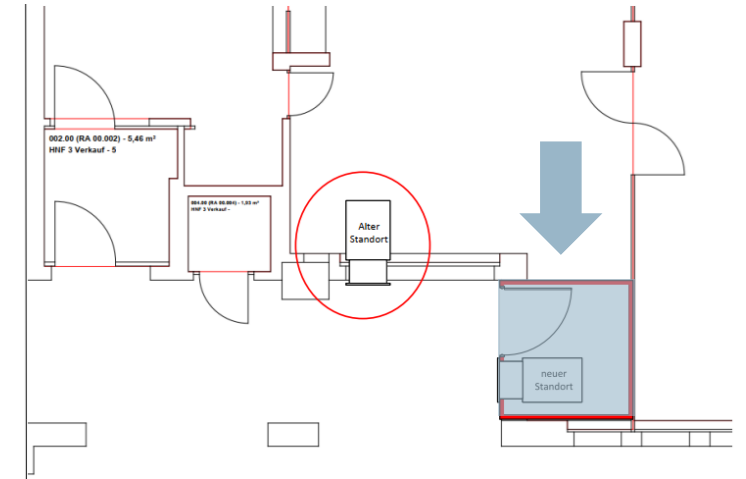


VERKAUFSOBJEKT

Grundbuchblatt Nr.	294-2 Postlokalitäten im Parterre
Wertquote	235/1000
Erneuerungsfonds	Nicht vorhanden
Nutzfläche	EG: Gewerbeeinheit ca. 268 m ²
Parkierung	Aussen-Parkplätze St. 8
Dienstbarkeiten Stammgrundstück Grundpfandrechte	Keine Keine
Heizung / Wärmeverteilung	Fernwärme REFUNA (1984) Wärmeabgabe erfolgt über Bodenheizung. Sep. Büro mittels Elektroofen.
Investitionen	Ausgeführte Investitionen: Sanierung Vorplatz (2012), Fenster/Lamellenstoren (2022), Heizpumpe (2023) Geplante Investitionen: Keine

RÜCKMIETE FÜR POSTOMATEN

Die Post mietet für den Betrieb eines Postomaten eine Fläche von ca. 5 m ² an. Standort gemäss beiliegender Skizze (eingefärbte Fläche)	
Mietobjekt	5 m ² Gewerbefläche
Mietzins Netto	CHF 1'292.50 p.a.
Nebenkosten	CHF 500.- p.a.
Mietbeginn	Mit Datum Eigentumsübergang
Mietdauer	5 Jahre fest, mit Verlängerungsoption 1x 5 Jahre echt
Kündigungsfrist	6 Monate, auf jedes Monatsende ausser Dezember

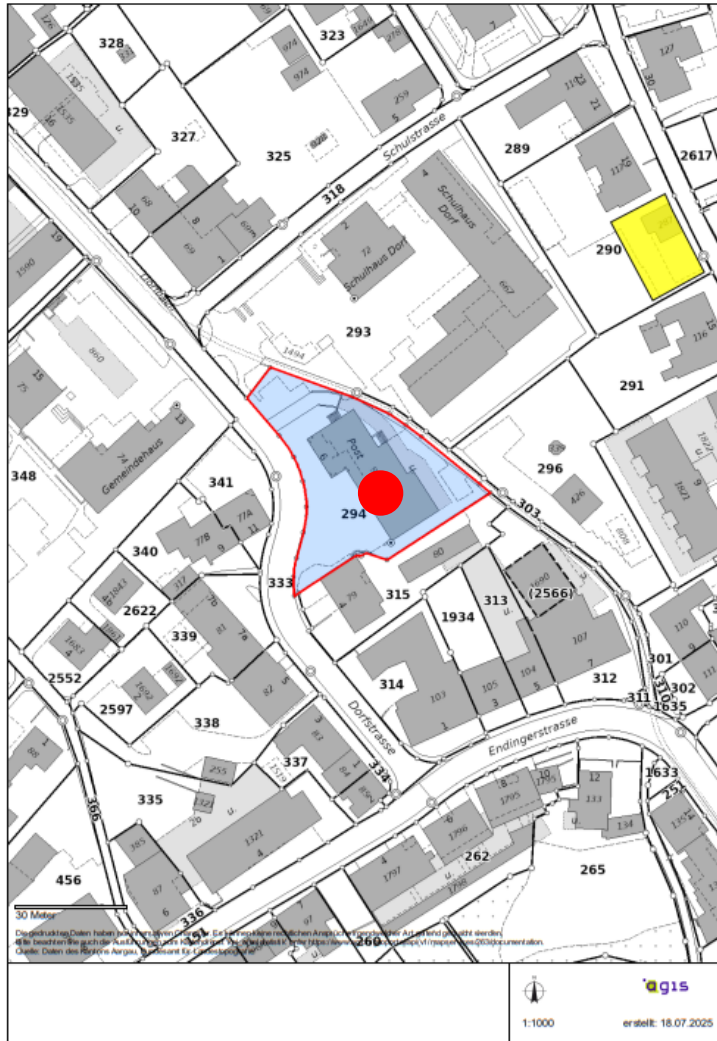


Standort neuer Postomat

BESTEHENDE MIETVERTRÄGE

Mietflächen- Bezeichnung	MV-Art/-Dauer	MZ netto pro Mt. in CHF	MZ netto pro Jahr in CHF
Aussenparkplatz Nr. 1	PP Mietvertrag Unbefristet	50	600
Aussenparkplatz Nr. 2	PP Mietvertrag Unbefristet	50	600
Aussenparkplatz Nr. 3	PP Mietvertrag Unbefristet	50	600
Total		150	1'800

AMTLICHE VERMESSUNG / KATASTER BELASTETER STANDORTE

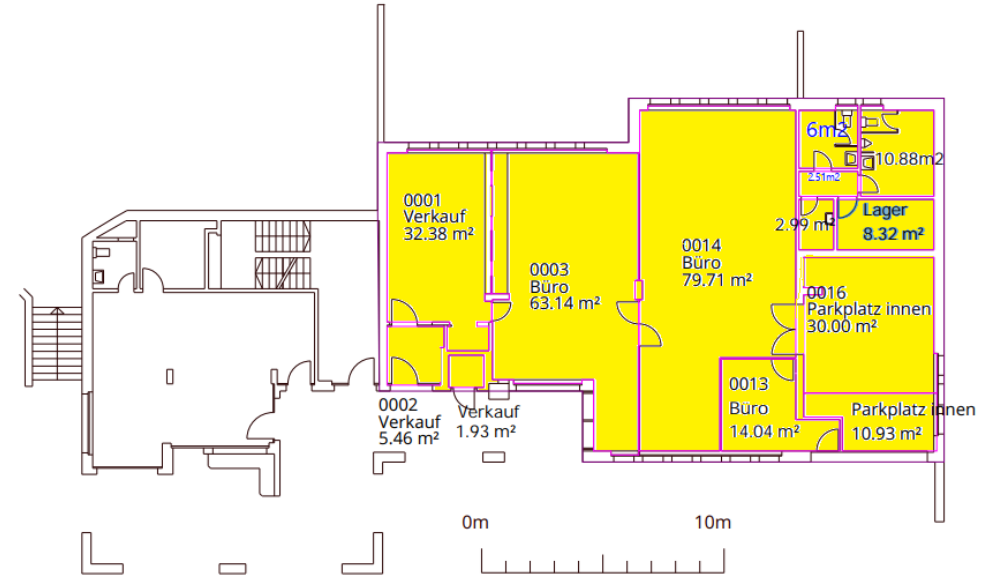


Amtliche Vermessung / Kataster belasteter Standorte

GRUNDRISSEPLÄNE



Aussensituation



Erdgeschoss

PREISE UND KONDITIONEN

Verkaufsrichtpreis	CHF 620'000.- (Der Verkauf erfolgt im IST-Zustand)
Notariat- und Grundbuchgebühren	Zu Lasten der Käuferschaft
Handänderungssteuer	Wird im Kanton Aargau nicht erhoben
Rechts- und Sachgewährleistung	Wird im Rahmen des Gesetzes wegbedungen. Der Verkauf erfolgt im aktuellen baulichen und rechtlichen Zustand, wie gesehen und geprüft
Bestehende Mietverträge	Sind durch die Käuferschaft zu übernehmen
N/S resp. Eigentumsübergang	Nach Vereinbarung

KONTAKT UND HINWEISE

Anfragen / Angebote	<p>Post Immobilien Management und Services AG Portfoliomanagement Transaktionsmanagement Baslerstrasse 90 4601 Olten</p> <p>Frau Corinne Berther Mobil: +41 79 449 56 71 E-Mail: corinne.berther@post.ch</p>
Hinweis	<p>Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf, Vermietung oder Änderung bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.</p> <p>Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Post Immobilien Management & Services AG Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.</p> <p>Es ist nicht gestattet, Elemente dieser Verkaufsdokumentation in irgendeiner Form (grafisch, elektronisch) in Zeitschriften oder Internet zu publizieren.</p>

BEILAGEN

	Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Würenlingen / 294

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 19. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 22. März 2025:	keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Würenlingen / 294-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4047 Würenlingen
Grundstück-Nr.: 294-2
E-GRID: CH357954866147

Stamm-Grundstück: LIG Würenlingen/294
Wertquote: 235/1000
Mit Sonderrecht an: Postlokalitäten im Parterre

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 3363

Eigentum:

Alleineigentum
Post Immobilien AG, Bern (UID: CHE-464.507.309) 09.08.2013, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

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

21.11.1984 002-8082 **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**
ID.002-2011/005738

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 19. März 2025: keine
Geometergeschäfte bis 22. März 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Würenlingen / 294-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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