



FANTO



ZUM INSERAT

WOHN- / GESCHÄFTSHAUS

Zentrales Wohn- & Geschäftshaus mit Terrasse in Frick

Schulstrasse 2, 5070 Frick

 **6.5**
ZIMMER

 **136 m²**
GRUNDSTÜCK

 **1940**
BAUJAHR



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

Inhalt

☰ Übersicht zum Objekt	03
🏠 Beschreibung	04
📁 Details	06
💡 Zahlen und Fakten	07
🚶 Infrastruktur	08
🗺 Gemeindeinfos	09
🖼 Erleben Sie die Liegenschaft	10
🏠 Grundrisse	37
📍 Bewerten	38
📎 Anhänge	39

Jan Krüger

+41767245366

j.krueger@fanto.ch



940'000

VERKAUFSPREIS / CHF

6.5

ANZAHL ZIMMER

1

NASSZELLEN

136 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1940

BAUJAHR

EG

ETAGE

 Parkplatz ·  Balkon ·  Terrasse ·  Urban





Im Dorfkern von Frick wartet dieses Wohn- und Geschäftshaus von 1940 auf neue Eigentümer: ca. 240 m² Geschossfläche, 6.5 Zimmer im mit Ausbaureserve im DG, dazu rund 30 m² Gewerbe im Erdgeschoss, 28 m² Terrasse und 2 Aussenparkplätze. Solide Substanz, einfache Ausstattung und flexible Nutzung - ideal zum Kaufen, selbst nutzen oder teilweise mieten/vermieten.

Wohnen, arbeiten und vermieten an zentraler Lage mit grosser Terrasse.

Adresse Schulstrasse 2, Frick AG. Grundstück 136 m², Gebäudevolumen ca. 947 m³. EG: ca. 30 m² Gewerbefläche mit Schaufensterfront, aktuell leer - ideal für Laden, Büro oder Atelier; zusätzlich Küche, Essbereich, Waschküche und Gäste-WC im Splitniveau. OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Bad/WC sowie Vorplatz mit Zugang zur ca. 28 m² grossen Terrasse. DG: Estrich als Ausbaureserve. UG: Keller-

und Heizraum, ca. 32 m². Zwei Aussenparkplätze (derzeit gemietet, ca. CHF 200/Jahr pro Platz). Technik und Zustand: Elektrospeicher-Heizung mit Radiatoren, 200-l-Boiler; Dachsanierung 2008; Fenster teils 2-fach, teils 3-fach (1. OG Strassenseite 2018); Aluminium-Läden; Waschmaschine 2017.

Küche mit Glaskeramik (Bauknecht), Backofen (Siemens), Geschirrspüler (V-Zug), Dampfabzug, Kunstharz-Abdeckung. Obergeschoss derzeit als Einzelzimmer vermietet - Optionen zum Weitervermieten oder Selbstbezug. Umnutzung der EG-Flächen zu zusätzlichem Wohnraum in der Dorfkernzone DK vorbehalten baurechtlicher Bewilligung. Ein

Fernwärmeanschluss ist beantragt und noch umgesetzt, im Preis enthalten.

Interessiert an dieser flexiblen Liegenschaft in Frick? Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

Gebäude & Nutzung

- Wohn- und Geschäftshaus (Dorfkernzone) mit Baujahr 1940
- UG/EG/OG + Estrich; Estrich als Ausbaureserve
- EG: ca. 30 m² Gewerbefläche mit Schaufenster; zusätzlich Küche, Essbereich, Waschküche und Gäste-WC (Splitniveau)
- OG: 4 Zimmer, Bad/WC, Vorplatz, Zugang zur Terrasse
- Umlaufende Terrasse/Balkon ca. 28 m²
- 2 Aussenparkplätze
- Gebäudevolumen ca. 947 m³; Grundstück ca. 136 m²; BGF ca. 240 m²

Heizung + Energie

- 200-Liter Elektroboiler (2004)
- Fernwärmeanschluss beantragt (Kostenprognose ca. CHF 40'000-50'000)

Innenausbau & Ausstattung

- Einbauküche mit Glaskeramik (Bauknecht), Backofen (Siemens), Geschirrspüler (V-Zug), Dampfabzug
- OG: Bad/WC; EG: separates Gäste-WC
- Waschmaschine im EG (Indesit)
- Kunststofffenster teils 2-fach, teils 3-fach (1. OG Strassenseite) mit Aluminium-Fensterläden
- Ausstattung mehrheitlich einfach, aber intakt

Erneuerungen & Potenzial

- Dachsanierung 2008; Fenstererneuerung 2018 (1. OG Strassenseite)
- EG-Gewerbefläche aktuell leer; Umnutzung zu Wohnraum vorbehaltlich Baubewilligung
- Nutzung im OG auch für Zimmervermietung möglich

Objektdetails

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Baujahr	1940
Renovationsjahr	2018
Zimmer	6.5
Badezimmer	1
Gäste WC	1
Etage	EG
Stockwerke	1
Wohneinheiten	1
Adresse	Schulstrasse 2, 5070 Frick
Parzelle	132
Parkplatz	2

Flächen

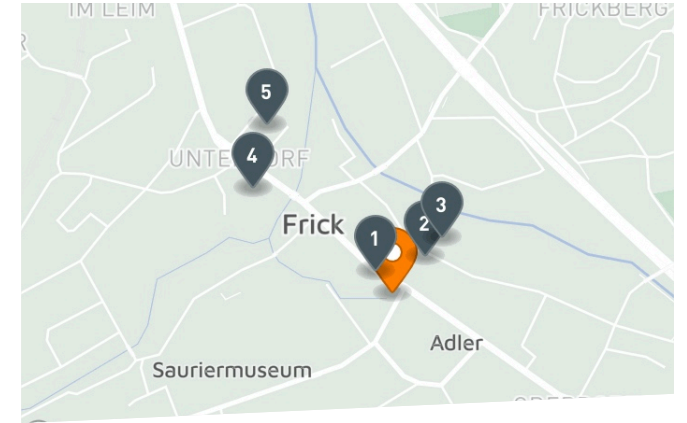
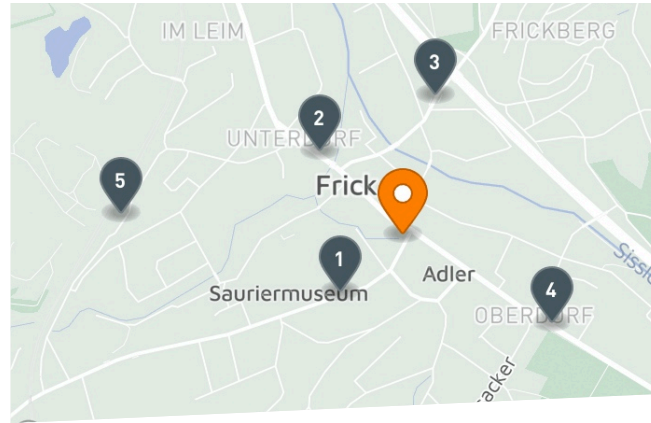
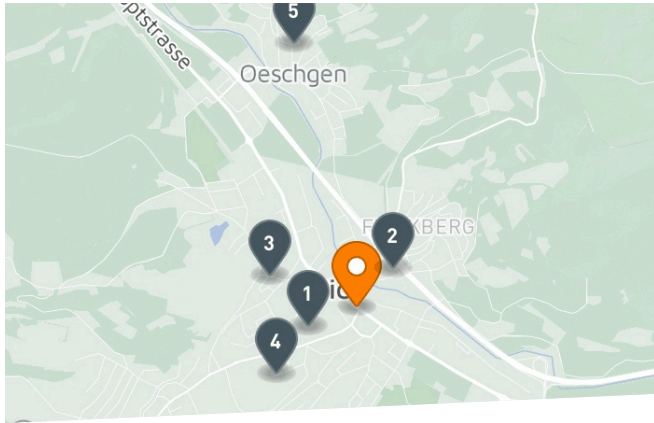
Wohn/Nutzflächen	158
Bruttogeschossfläche	240 m²
Grundstückfläche	136 m²
Balkonfläche	28 m²
Kellerfläche	32 m²
Gebäudevolumen	947 m³

Energie

Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

Finanzen

Verkaufspreis	CHF 940'000
Versicherungswert	CHF 671'000
Vermarktungsart	Kauf



Schulen

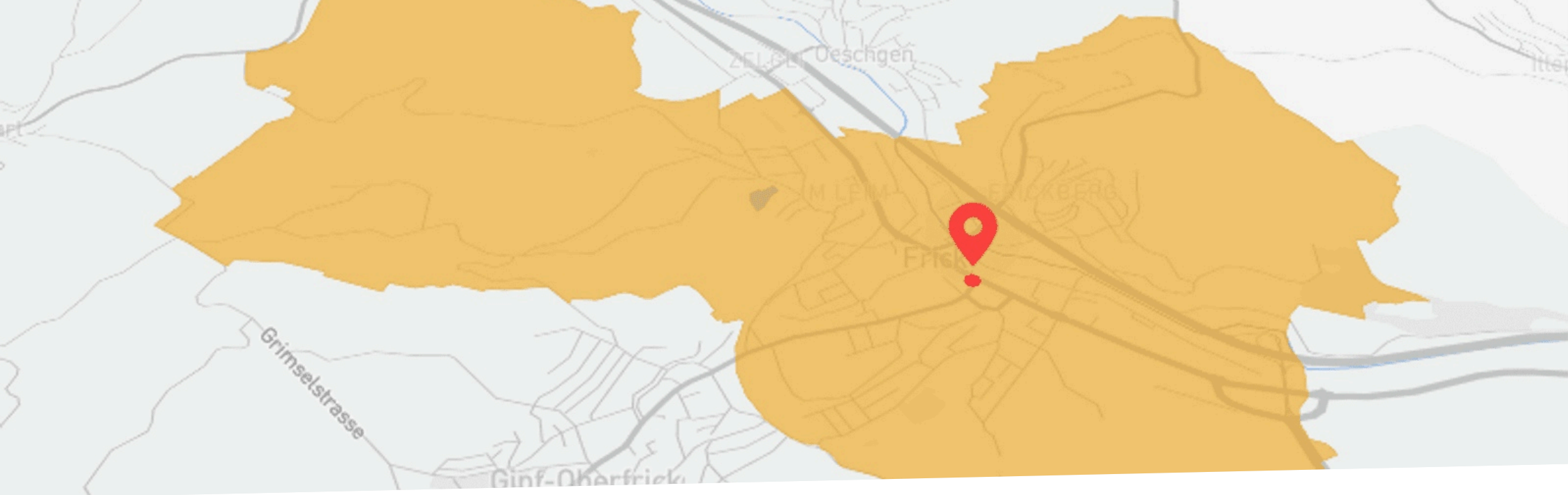
Primar- und Sekundarschulen Frick	310 m
Kindergarten Sonnhaldesteig	319 m
KITA Königskind	552 m
Heilpädagogische Sonderschule	624 m
Kindergarten Breite	1.6 km

Öffentlicher Verkehr

Firma Müller	210 m
Frick Unterdorf	285 m
Neumatt	349 m
Frick Oberdorf	429 m
Frick Bahnhof	694 m

Einkaufen

Haderana Shop	46 m
Petra's Bioladen	87 m
Denner	130 m
Migros M	304 m
Coop Supermarkt	367 m



Steuerbelastung

Gemeindesteuer	10.8%
Kantonssteuer	10.9%
Bezirkssteuer	11.2%

Gemeindedaten

Altersverteilung	0-24: 25% 25-54: 42% 55+: 34%
Zivilstand	Ledig: 56% Verheiratet: 44%
Wohnfläche pro Kopf	68 m²
Netto-Migrationsrate	3.04% (Stand 2023)
Bevölkerung	5,741
Arbeitskräfte	3,752

Geographie

Frick im Aargauer Fricktal, nahe Rheinfelden, zählt rund 5'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Bahnhof bietet mit der S-Bahn S1 halbstündlich Verbindungen nach Basel SBB und Laufenburg; Busse ins Fricktal und nach Brugg. Die A3-Ausfahrt Frick ist in 3 Min. erreicht; Basel ca. 30 Min., Zürich ca. 45 Min. Vor Ort gibt es Kitas sowie Primar- und Sekundarschule; die Kantonsschule Rheinfelden liegt etwa 15 Min. entfernt. Einkaufen bei Coop, Migros, Denner, Aldi; Jurapark Aargau ab Ortsrand, Sauriermuseum, Cheisacherturm ca. 12 km; Arbeitsplätze u. a. beim FiBL; Fläche rund 10 km², Höhe ca. 350 m ü. M.



FANTO
Die Zukunft
der Immobilien
verkauft sich
schnell. Jetzt mit
FANTO.

FANTO
Die Zukunft
der Immobilien
verkauft sich
schnell. Jetzt mit
FANTO.

SCHMUCK SCHMID OPTIK KON











































stóri
0800 82 33 99
www.stori.is

Maribel

oekoboller
PLUS X 4000
Energy Star
High Quality
Design
Ease of Use
Performance
Enduring

oekoboller.com

SWISS APPROVED
INZ





2

2cGMB4

BRIEFE

FANTO

HMID OPTIK KONTAKTEIN



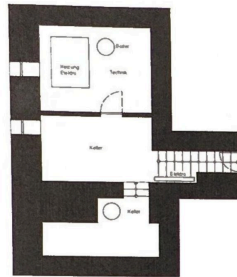




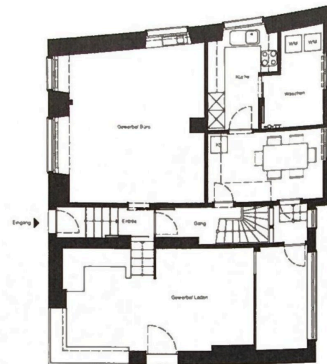
FANTO
für neues
Zuhause wartet
hier ganz schön
langweilig

FANTO
für neues
Zuhause wartet
hier ganz schön
langweilig

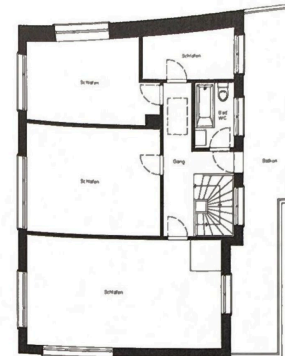
Bin s
mal v



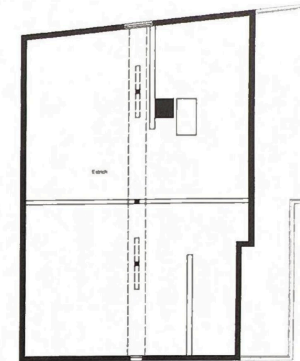
Untergeschoss | 1:100



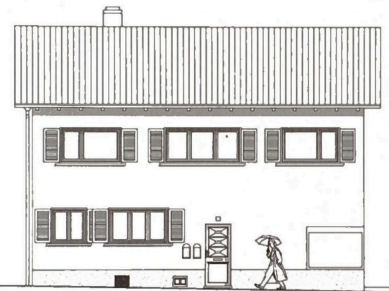
Erdgeschoss | 1:100



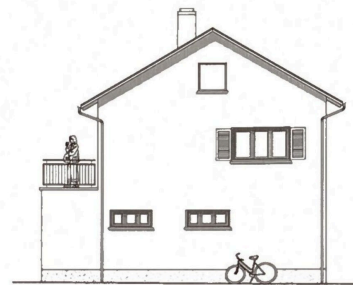
Obergeschoss | 1:100



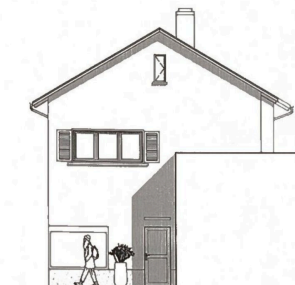
Dachgeschoss | 1:100



Ostfassade | 1:100



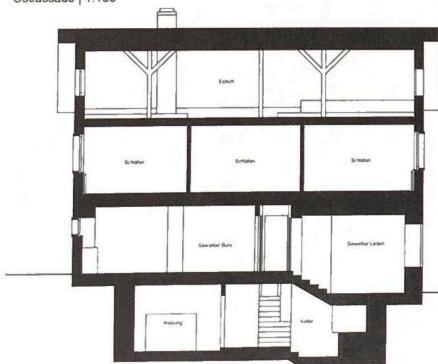
Südfassade | 1:100



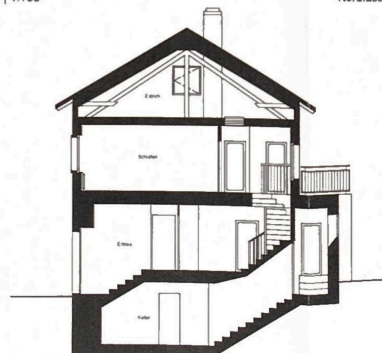
Nordfassade | 1:100



Westfassade | 1:100



Längsschnitt | 1:100



Querschnitt | 1:100

mehmeti
architektur

mehmeti architektur | architektur und planung
volkstrasse 9 | 8404 volkettwil
tel. 074 379 71 51 | info@mehmetiarchitektur.ch

Projektname
Umnutzung und Umbau
Schulstrasse 2, 8070 Fick | Kol.Nr. 132
100 Grundriss + Schnitt
Projektstart
30.09.2025
Projektende
06.06.2025
Kosten
1.000 + Bestehendes
A3

Projektname
Bestandesaufnahme
Projektstart
30.09.2025
Projektende
06.06.2025
Kosten
1.000 + Bestehendes
A3

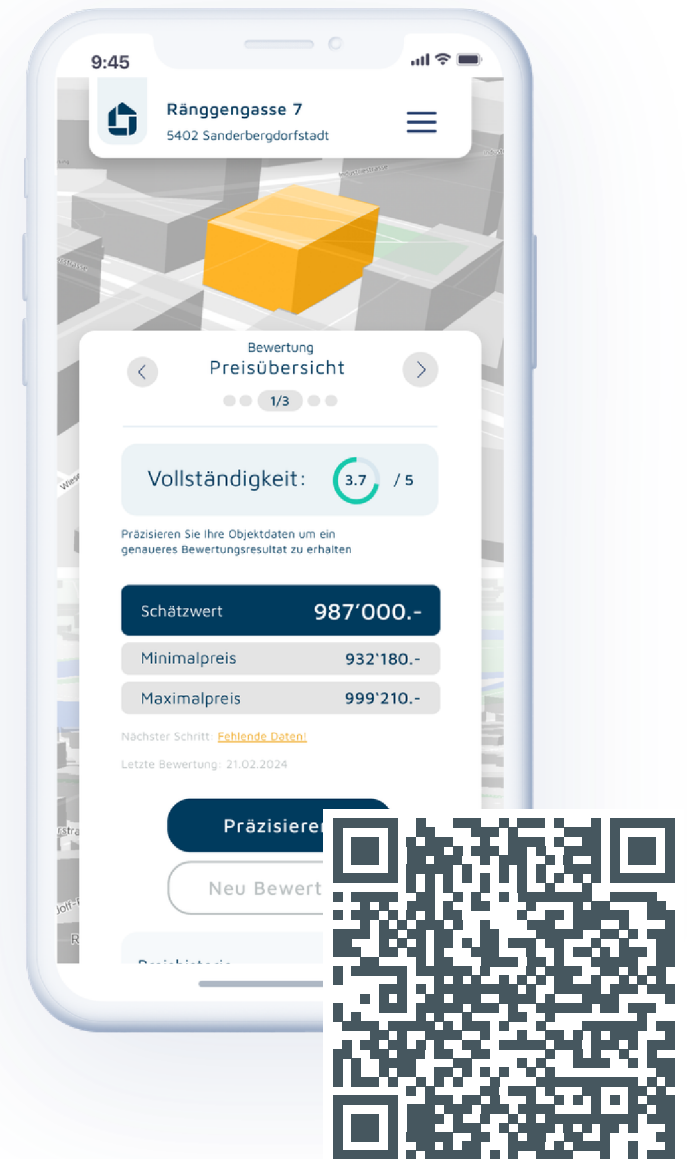
Hausbesitzer aufgepasst!

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Frick / 132

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4163 Frick
Grundstück-Nr.: 132
E-GRID: CH427971741687

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*:

Plan-Nr.*: 46

Fläche*: 136 m2

Kulturart*: Gebäude, 120 m2

Trottoir, 4 m2

Übrige befestigte Fläche, 12 m2

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 62, 120 m2
Schulstrasse 2, 5070 Frick 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Hummel Hong, 05.08.1975

17.03.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

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

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

15.05.1940 006-216

(L)

Grenzabstandsabänderung für Bauten ID.006-
1955/027643
z.G. LIG Frick/130

Grundlasten:

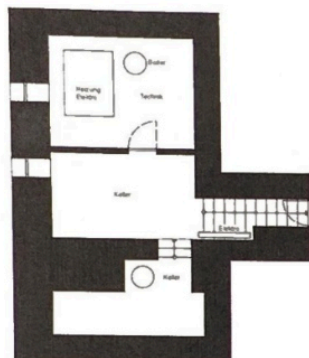
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

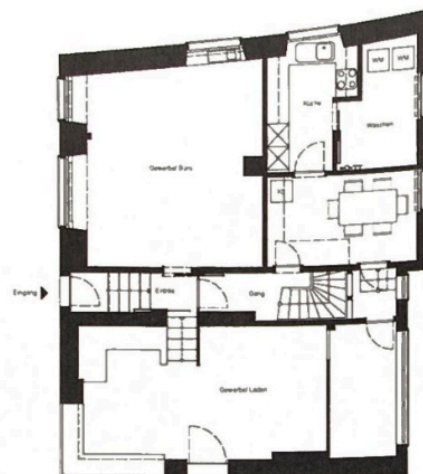
Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

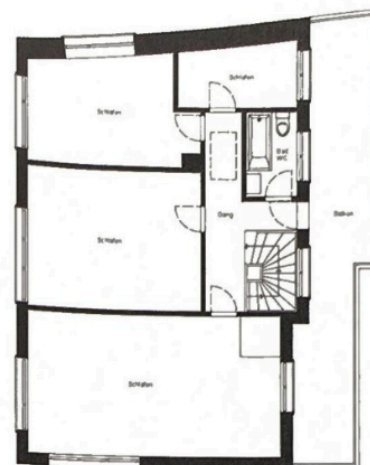
Gemäss Grundbuch



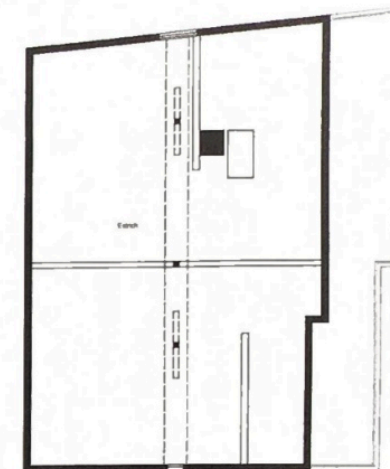
Untergeschoss | 1:100



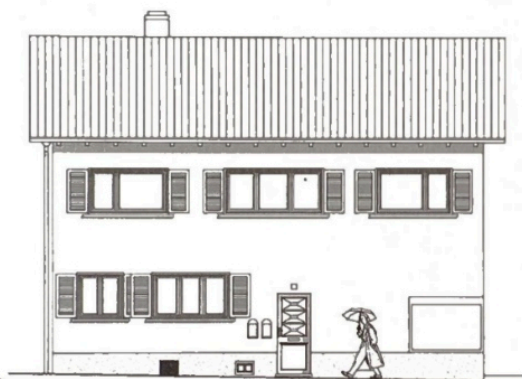
Erdgeschoss | 1:100



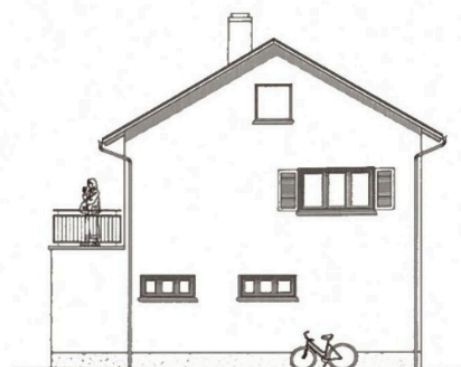
Obergeschoss | 1:100



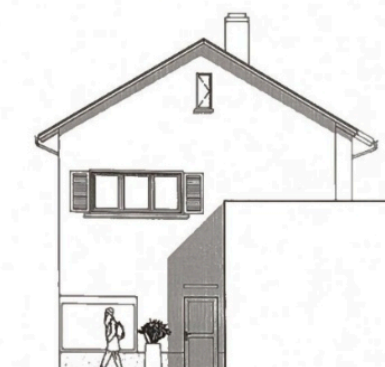
Dachgeschoss | 1:100



Ostfassade | 1:100



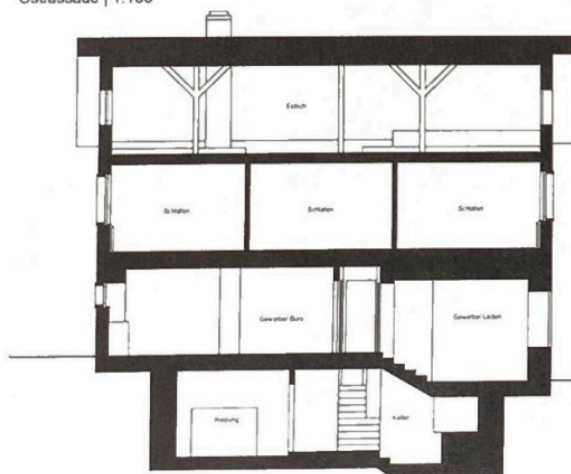
Südfassade | 1:100



Nordfassade | 1:100



Westfassade | 1:100



Längsschnitt | 1:100



Querschnitt | 1:100

mehmeti
architektur

mehmeti architektur | architektur und planung
wilferstrasse 5 | 8952 spreitenbach
tel. 076 579 71 52 | info@mehmeti-architektur.ch

Umnutzung und Umbau
Schulstrasse 2, 5070 Frick | Kat.Nr.: 132
100 Grundriss + Schnitt

Projektant:
Hong Sun Hummel, im Zentrum 9, 8404 Volketswil
Projekt:
Hong Sun Hummel, im Zentrum 9, 8404 Volketswil

Projektierung:
Bestandesaufnahme
Datum: 30.09.2025
Skala: 1:100
Projekt: 00.00.2025
Status: ± 0.00 + bestehend
A3 RJA

The logo consists of the word "FANTO" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid orange square.

FANTO Immobilien AG

Zelgweg 1
5034 Suhr
+41 62 923 50 10
fanto.ch

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

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.