



Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Schöffland kaufen

Dorfstrasse 34, 5040 Schöffland



1936

BAUJAHR

320 m²

GRUNDSTÜCK

379 m²

NUTZFLÄCHE

ZUM INSERAT



Inhalt

Beschreibung

Übersicht zum Objekt

Details

Objektdaten

Gemeindeinfos

Infos zur Lage

Galerie

Weitere Informationen

Bewerten

03

05

06

07

08

09

10

14

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.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT POTENZIAL IN SCHÖFTLAND KAUFEN

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 Schöffland
- 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

OBJEKTDATAILS

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%

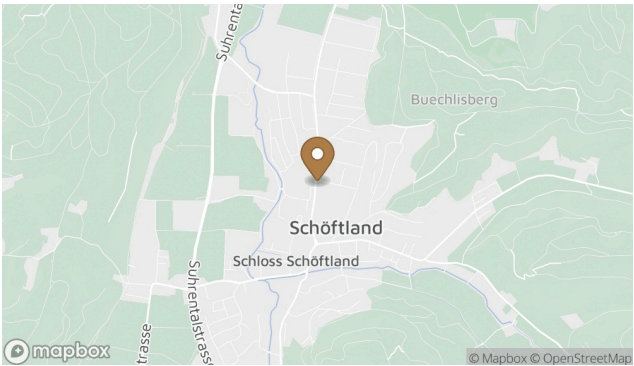
KANTONSSTEUER

11.3%

BEZIRKSSTEUER

GEMEINDEDATEN

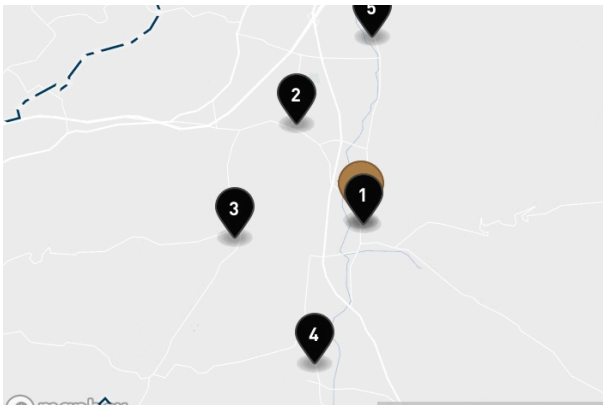
Altersverteilung	0-24: 23% 25-54: 39% 55+: 38%
Zivilstand	Ledig: 58% Verheiratet: 42%
Wohnfläche pro Kopf	65 m²
Netto-Migrationsrate	2.59% (Stand 2023)
Bevölkerung	4,555
Arbeitskräfte	2,883



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).

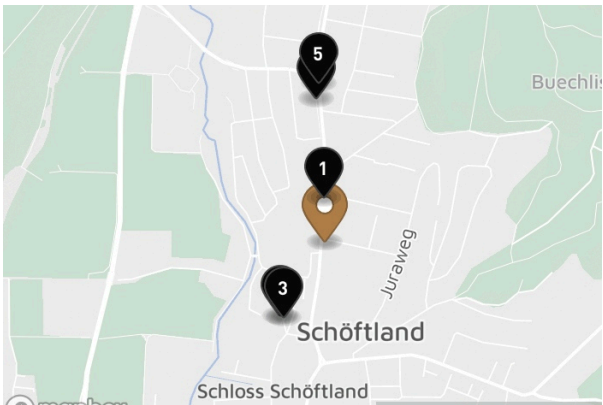
Die Gemeinde Schöftland verbindet dichten ÖV, kurzen Weg zur A1 und vielfältige Naherholung - ideal für Alltag, Schule

Lage



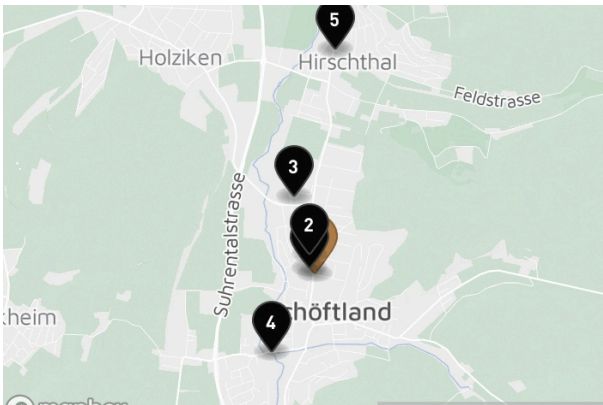
SCHULEN

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

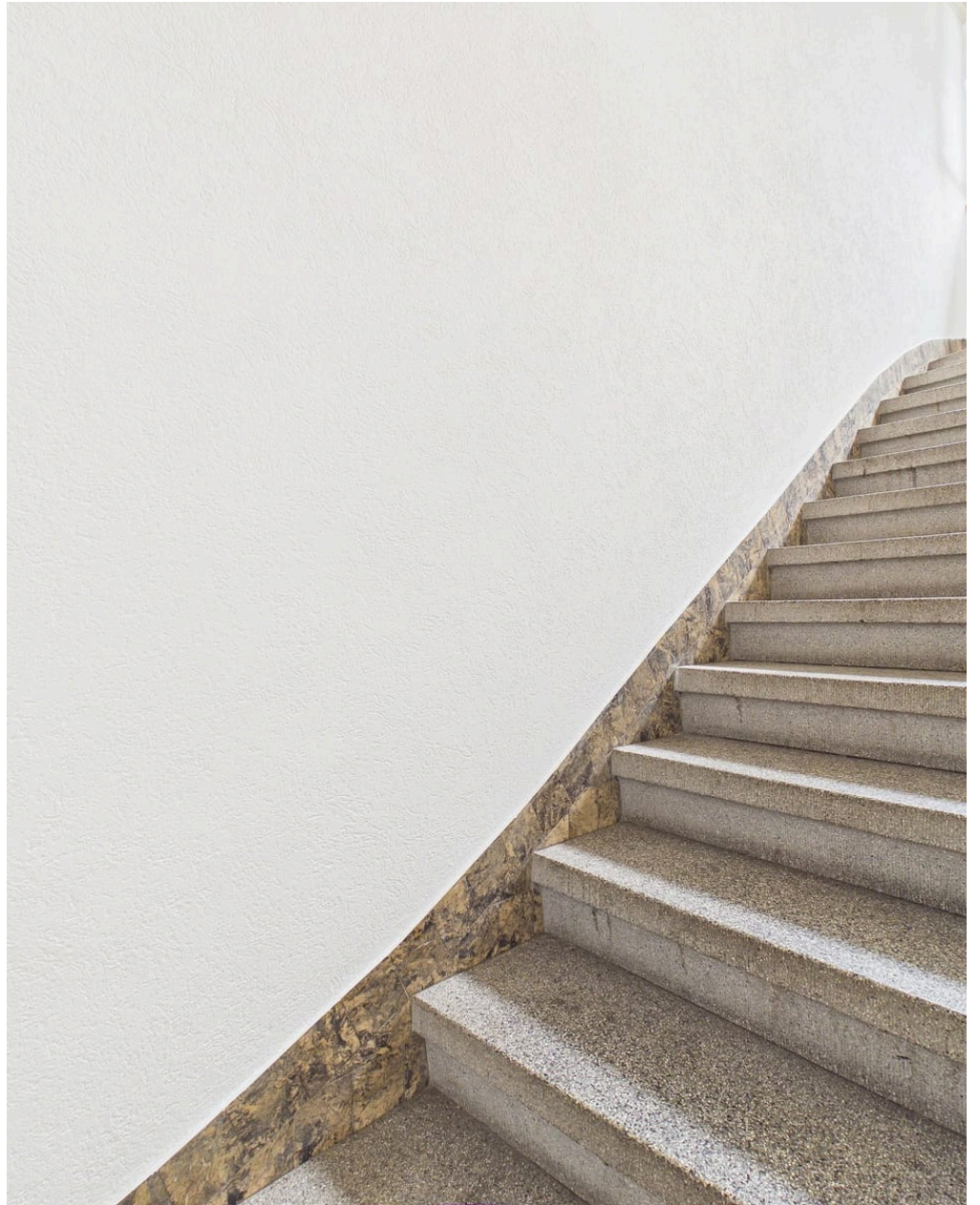
KON THAI SHOP	67 m
Coop Supermarkt	125 m
Spar	609 m
Migros M	770 m
Treffpunkt Hirschthal	1.5 km

Galerie









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:

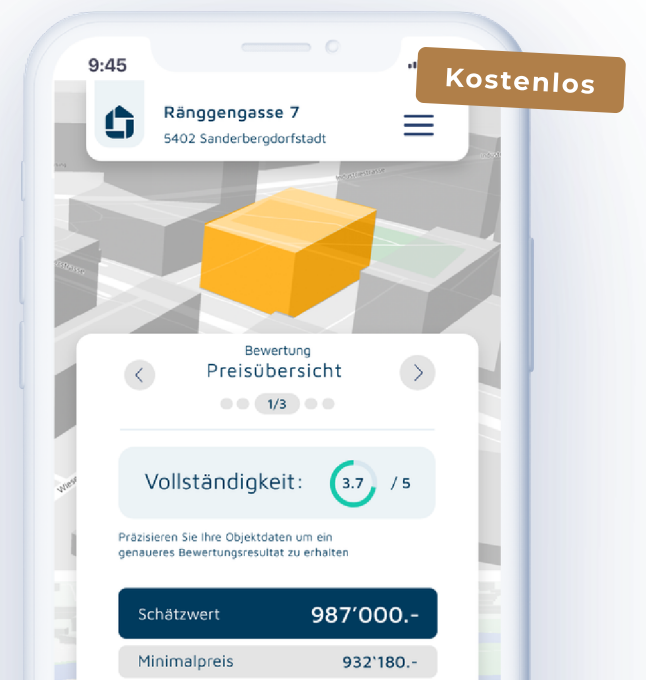
<https://abtdomb.avendo.ch/immo/25040DO301>

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.