colombo immobilien GmbH



ZUM INSERAT

EINFAMILIENHAUS

5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT WERKSTATT UND GARTEN IN ROTHRIST

Bifangweg 8, 4852 Rothrist

5.5 Zimmer | 121 m² | 1948 Baujahr

VERKAUFSPREIS

CHF 1'195'000

Ref: 24852BI802

Inhalt

Beschreibung	3
Übersicht zum Objekt	5
Details	6
Objektdaten	7
Infos zur Lage	8
Gemeindeinfos	9
Galerie	10
Weitere Informationen	17
Bewerten	18



Claudia Colombo

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

+41 32 637 03 73

info@colombo-immobilien.ch

Colombo Immobilien GmbH

Zweienweg 3
4543 Deitingen

Beschreibung

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Werkstatt und Garten in Rothrist

Ein charaktervolles Einfamilienhaus mit grosszügiger Werkstatt, eigenem Büro und zwei Garagen auf einem 540 m² grossen Grundstück, mitten im Herzen von Rothrist. Hier verbinden sich gepflegter Wohnkomfort auf 121 m² Nettowohnfläche, ein schöner Garten und vielseitige Nutzflächen zu einem Zuhause, das Raum für Familie, Hobby und Beruf bietet.

Wohnen, Arbeiten und Geniessen unter einem Dach: Werkstatt mit Büro, zwei Garagen und eigener Garten auf 540 m² Grundstück.

Ein Zuhause mit Charakter und Möglichkeiten

Dieses 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Rothrist wurde 1948 erbaut und 2012 renoviert. Die klassische Architektur mit Satteldach, hellem Strukturputz und dunklen Fensterläden verleiht dem Haus eine zeitlose Ausstrahlung, während die Renovation für zeitgemässen Wohnkomfort sorgt. Auf 121 m² Nettowohnfläche, verteilt auf drei Etagen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumangebot für Familien und anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die mehr suchen als nur ein Haus.

Wohnen mit Wärme und Licht

Im Wohngeschoss empfängt Sie ein offener Bereich aus Küche, Ess- und Familienzimmer, der zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die Küche mit Kochinsel in warmem Salbeigrün und dunkler Abdeckung bildet das Herzstück, eine grosse verglaste Tür öffnet den Essbereich nach draussen. Das Wohnzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne und Doppellavabo. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit eingebautem Wandschrank, sowie ein zusätzlicher Dachboden mit Stauraum.

Werkstatt, Büro und viel Platz für Ideen

Ein seltener Vorzug ist die grosszügige Werkstatt mit Büro, ideal für Handwerk, Sammlungen, ein eigenes Gewerbe oder kreative Projekte. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Nebenräume und Lagerflächen.

Aussenbereich und Parkierung

Der eingezäunte Garten mit Sitzplatz, Rosen und Sträuchern lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Grosszügige Hof- und Terrassenflächen bieten zusätzlichen Raum für Geselligkeit. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen sowie insgesamt vier Parkplätze zur Verfügung.

Beschreibung

Lage in Rothrist

Die Liegenschaft liegt zentral, egal in welche Richtung es Sie zieht. Der Autobahnanschluss Rothrist ist nur rund 365 m entfernt, der Bahnhof Rothrist erreichen Sie nach rund 1.4 km. So sind die Zentren des Mittellands schnell erreichbar, während Sie im ruhigen Wohnquartier zu Hause sind.

Eckdaten auf einen Blick

- 5.5 Zimmer, 121 m² Nettowohnfläche
- Grundstück 540 m², Gebäudevolumen 1'236 m³
- Baujahr 1948, renoviert 2012
- Werkstatt mit Büro
- 2 Garagen, 4 Parkplätze
- Ölheizung mit Radiatoren
- Verkaufspreis CHF 1'195'000
- Bezug ab 1. April 2027

Dieses vielseitige Einfamilienhaus in Rothrist bietet Ihnen die seltene Kombination aus Wohnkomfort, Werkstatt und Entwicklungspotenzial. **Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin** und erleben Sie vor Ort, wie viel Raum für Ihre Pläne hier wartet. Wir freuen uns auf Sie.

Übersicht

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Werkstatt und Garten in Rothrist

Bifangweg 8, 4852 Rothrist

1'195'000
Verkaufspreis / CHF

5.5
Anzahl Zimmer

1
Nasszellen

01.04.2027
Verfügbarkeit

121 m²
Wohnfläche

540 m²
Grundstücksfläche

Garage

Parkplatz

Garten

Terrasse

Details

Eigenschaften des Objekts

RAUMANGEBOT

- 5.5 Zimmer auf 121 m² Nettowohnfläche
- Offener Küchen-, Ess- und Familienbereich
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Dachboden mit Stauraum

AUSSTATTUNG

- Küche mit Kochinsel und Dunstabzug
- Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo
- Einbauschrank im Schlafzimmer
- Renoviert 2012

WERKSTATT + AUSSENBEREICH

- Werkstatt mit Büro
- Weiterer Ausbau möglich
- Eingezäunter Garten mit Sitzplatz
- Grosszügige Hof- und Terrassenflächen
- 2 separate Garagen
- 4 Parkplätze
- Grundstück 540 m²

HEIZUNG + ENERGIE

- Ölheizung
- Wärmeverteilung über Radiatoren

Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

OBJEKTDETAILS

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1948
Renovationsjahr	2012
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Garagen	2
Stockwerke	3
Adresse	Bifangweg 8, 4852 Rothrist
Parzelle	1765
Parkplatz	4

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	121 m²
Grundstückfläche	540 m²
Gebäudevolumen	1236 m³

ENERGIE

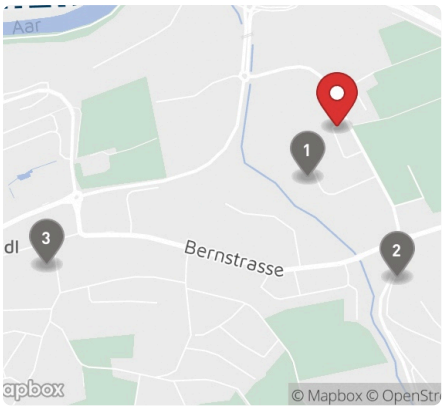
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Wandheizung

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 1'195'000
Versicherungswert	CHF 765'000
Preis/m²	CHF 9'876
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	01.04.2027

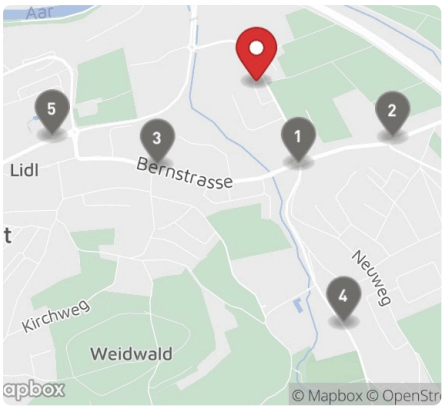
Infos zur Lage

4852 Rothrist



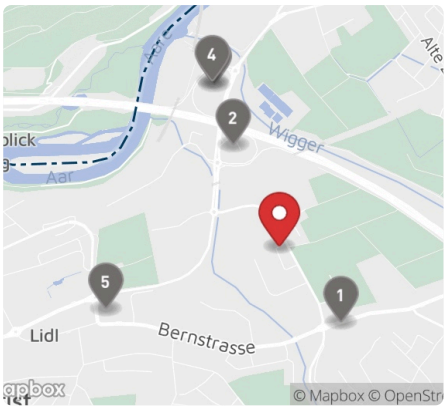
SCHULEN

1	Primarschule Bifang	407 m
2	Kirndergarten Rössli	545 m
3	Oberstufe	1.4 km



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	Rössli	427 m
2	Flecken	751 m
3	Rothrist Gemeindehaus	921 m
4	Schwimmbad	1.1 km
5	Breitenpark	1.1 km

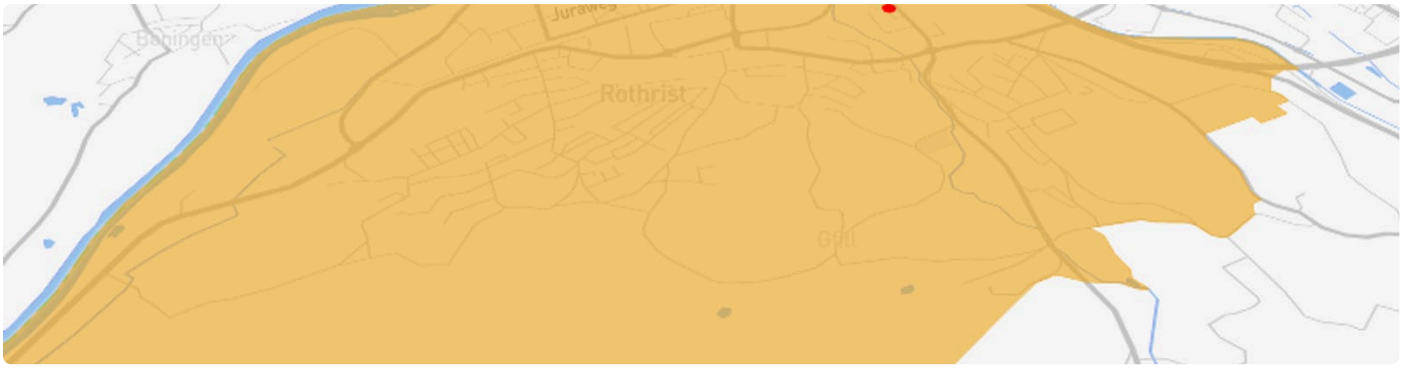


EINKAUFEN

1	Treffpunkt	448 m
2	Migrolino	736 m
3	Coop Pronto	913 m
4	Coop Pronto	964 m
5	Coop Supermarkt	1.1 km

Gemeinde Rothrist

4852 Rothrist

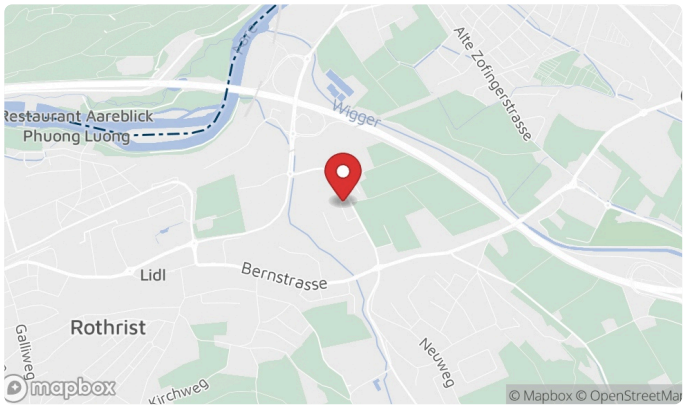


STEUERBELASTUNG

Gemeinde	Kanton	Bezirk
11.1%	10.9%	11.3%

GEMEINDEDATEN

Altersverteilung	0-24: 27% | 25-54: 42% | 55+: 31%
Zivilstand	Ledig: 56% | Verheiratet: 44%
Wohnfläche pro Kopf	67 m²
Netto-Migrationsrate	7.94% (Stand 2023)
Bevölkerung	9,866



GEOGRAPHIE

Rothrist liegt im Bezirk Zofingen und überzeugt mit direktem Bahnanschluss: Die S-Bahn-Linie S23 verbindet Rothrist stündlich mit Langenthal, Olten, Aarau, Lenzburg, Brugg und Baden, werktags verdichtet bis Olten. A1-Ausfahrt 46 und A2-Ausfahrt 16 erschliessen das Mittelland in alle Richtungen; der Knoten Härkingen liegt in kurzer Distanz. Vor Ort decken Coop, Migros, Aldi, Lidl, SPAR, Coop Pronto und TopCC den täglichen Bedarf. Bildung: Kindergarten, Primarschule und Oberstufe inkl. Bezirksschule im Ort; Gymnasium an der Kantonsschule Zofingen. Freizeit bietet das Hallen- und Freibad Stampfi mit Sauna sowie Aare- und Wiggerauen. Steuerfuss 110 % (2026), Fläche 11.87 km², Höhe 407 m ü. M.

Die Gemeinde Rothrist verbindet ausgezeichnete ÖV-Anbindung und Autobahnzugang mit vollständiger Schulinfrastruktur und Naherholung - ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen.

Galerie










Einkauf
Brot
Milch
Obst



















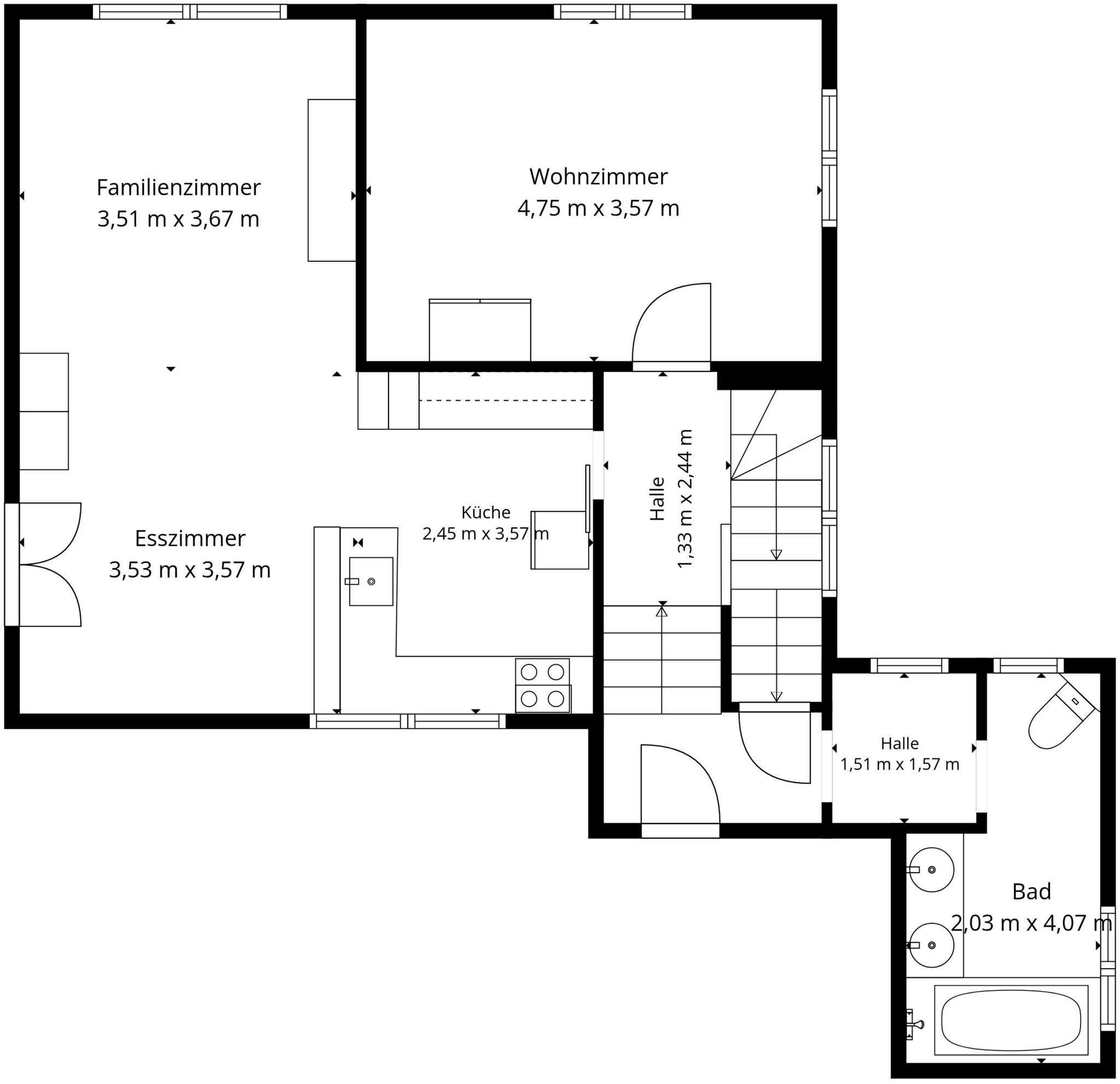








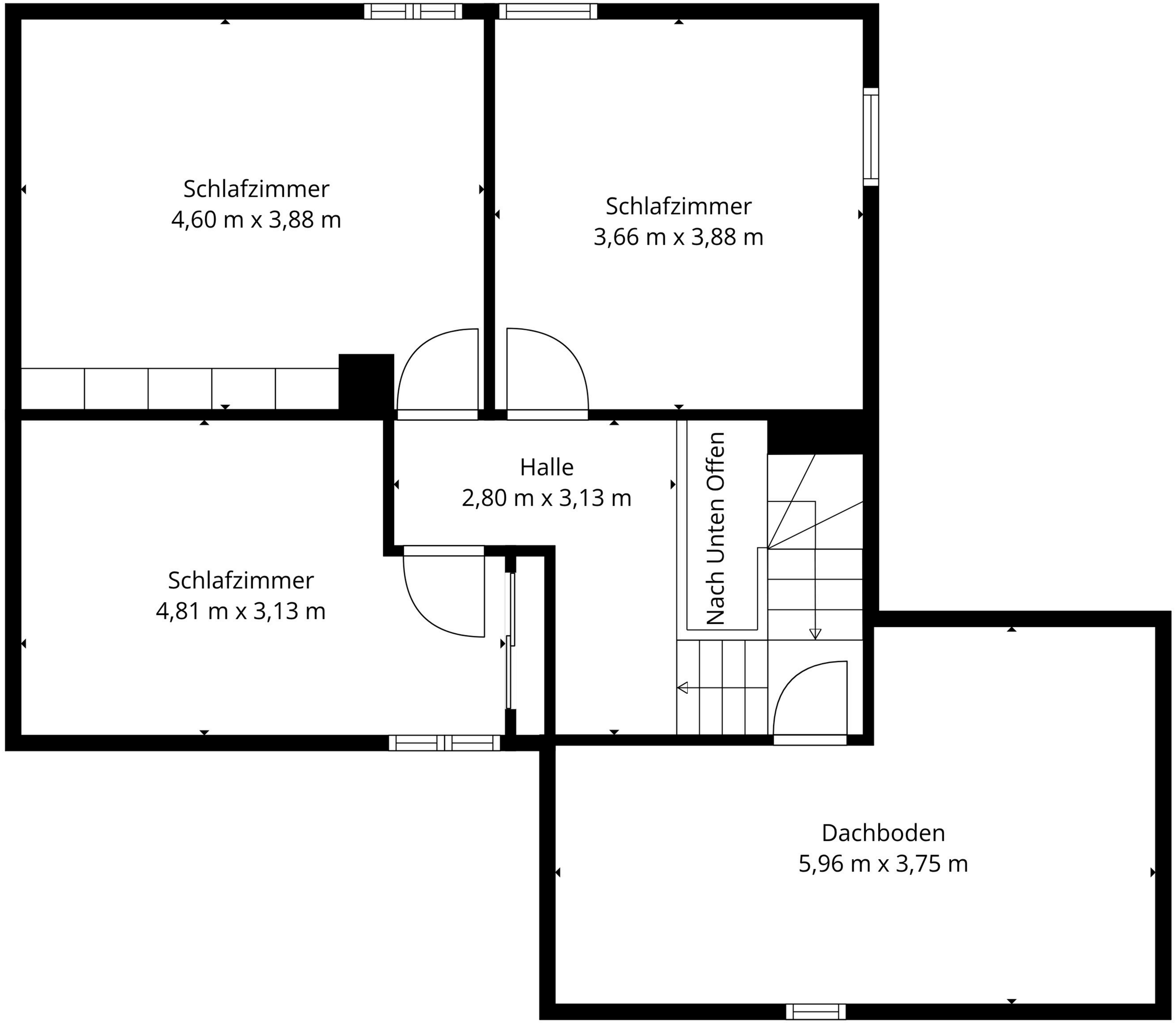




INSGESAMT: 221 m2

Erdgeschoss: 90 m2, 1. Stock: 73 m2, 2. Stock: 0 m2, 3. Stock: 58 m2
AUSGELASSENE FLÄCHE: LAGERRAUM: 51 m2, GARAGE: 29 m2, PATIO: 97 m2,
ÜBERDACHTER PATIO: 15 m2, VORBAU: 23 m2, TERRASSE: 70 m2,
DACHTERRASSE: 33 m2, DACHBODEN: 19 m2, NACH UNTEN OFFEN: 1 m2,
WÄNDE: 28 m2

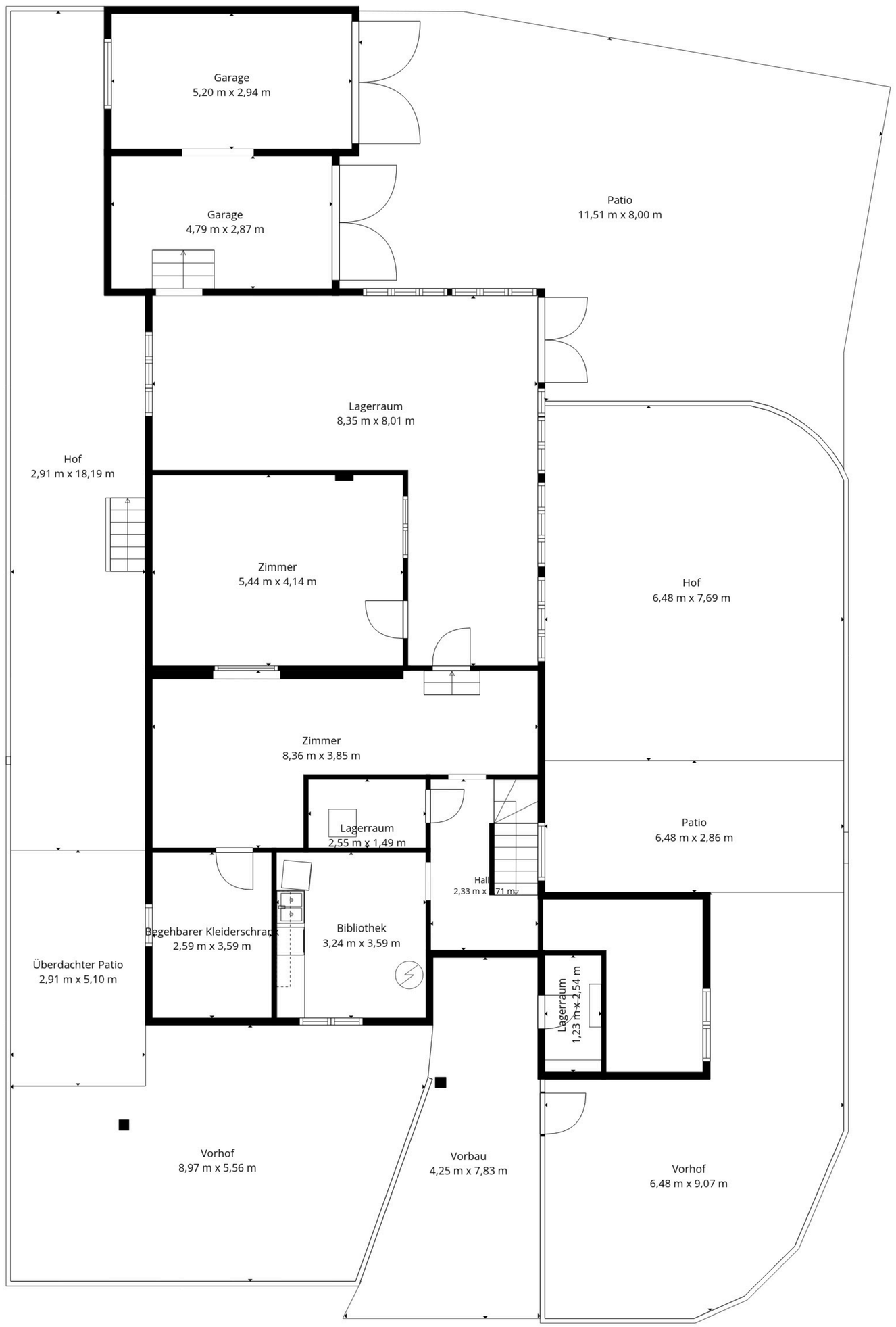
Die Masse Werden Mit Hilfe Von Cubicasa-technologie Berechnet. Sie Gelten Als Sehr Zuverlässig Aber Nicht Garantiert.



INSGESAMT: 221 m2

Erdgeschoss: 90 m2, 1. Stock: 73 m2, 2. Stock: 0 m2, 3. Stock: 58 m2
AUSGELASSENE FLÄCHE: LAGERRAUM: 51 m2, GARAGE: 29 m2, PATIO: 97 m2,
ÜBERDACHTER PATIO: 15 m2, VORBAU: 23 m2, TERRASSE: 70 m2,
DACHTERRASSE: 33 m2, DACHBODEN: 19 m2, NACH UNTEN OFFEN: 1 m2,
WÄNDE: 28 m2

Die Masse Werden Mit Hilfe Von Cubicasa-technologie Berechnet. Sie Gelten Als Sehr Zuverlässig Aber Nicht Garantiert.



INSGESAMT: 221 m2

Erdgeschoss: 90 m2, 1. Stock: 73 m2, 2. Stock: 0 m2, 3. Stock: 58 m2
AUSGELASSENE FLÄCHE: LAGERRAUM: 51 m2, GARAGE: 29 m2, PATIO: 97 m2,
ÜBERDACHTER PATIO: 15 m2, VORBAU: 23 m2, TERRASSE: 70 m2,
DACHTERRASSE: 33 m2, DACHBODEN: 19 m2, NACH UNTEN OFFEN: 1 m2,
WÄNDE: 28 m2

Die Masse Werden Mit Hilfe Von Cubicasa-technologie Berechnet. Sie Gelten Als Sehr Zuverlässig Aber Nicht Garantiert.

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rothrist	1759	Liegenschaft	Nein
Rothrist	1765	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 05. Oktober 2026

Grundbuchverwalter/-in

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 1759

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4282 Rothrist
Grundstück-Nr.:	1759
E-GRID:	CH470683914510
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Bifang
Plan-Nr.*:	50
Fläche*:	1'018 m2
Kulturart*:	Strasse, Weg, 1'018 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(1642)

Eigentum:

LIG Rothrist/1630 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1663 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1734 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1735 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1760 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1761 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1762 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1763 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1764 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1765 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 1759

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

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

Eigentum:

LIG Rothrist/1766 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1767 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1840 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/1879 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung
LIG Rothrist/3027 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	21.04.1947 010-454 Parzellierung 14.12.1992 010-4466 Abtretung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. September 2026: keine
Geometergeschäfte bis 03. Oktober 2026: keine

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 1765

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4282 Rothrist
Grundstück-Nr.:	1765
E-GRID:	CH359145830662
Dominierte Grundstücke:	LIG Rothrist 4282/1759 Anteil Anteil unbekannt
Lagebezeichnung*:	Bifang
Plan-Nr.*:	50
Fläche*:	540 m2
Kulturart*:	Gebäude, 198 m2 Übrige befestigte Fläche, 85 m2 Gartenanlage, 257 m2
Gebäude*:	Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 979, 198 m2 Bifangweg 8, 4852 Rothrist 00
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(1648)

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Taglioli Claudio, 14.10.1968 — 16.08.1999 010-3175 Kauf

Miteigentum 1/2
Taglioli Jacqueline Beatrice, 03.05.1969 — 16.08.1999 010-3175 Kauf

Anmerkungen:

05.10.1999 010-3977	**Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil Taglioli Jacqueline Beatrice, 03.05.1969** ID.010-2015/003474

Dienstbarkeiten:

30.12.1960 010-2085	(L)	**Grenzbaurecht** ID.010-2015/003469 z.G. LIG Rothrist/1766
30.12.1960 010-2085	(R)	**Grenzbaurecht** ID.010-2015/003470 z.L. LIG Rothrist/1766
04.05.2009 010-1980	(L)	**Grenzbaurecht** ID.010-2015/003471 z.G. LIG Rothrist/1879
04.05.2009 010-1980	(R)	**Grenzbaurecht** ID.010-2015/003472 z.L. LIG Rothrist/1879

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 1765

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

22.09.2008 010-4352	**1. Pfandstelle**, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 420'000.00**, **Max. 10%**, ID.010-2015/003939, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. September 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 03. Oktober 2026:	keine

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

AGV–
Ihre Sicherheit.

179750

Frau
Jacqueline Taglioli-Gugger
Bifangweg 8
4852 Rothrist

Police Nr. 126640

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 002

Eigentümer/Eigentümerin
Claudio und Jacqueline Taglioli-Gugger

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Rothrist	979	Bifangweg 8	1948
Schätzdatum	**Entwertung in %**	**Volumen (m3 nach SIA 116)**	**Index**
15.12.2009	12.7	1'236	559

Gebäudebeschrieb
Einfamilienhaus, Garage, Sitzplatz

Versicherungsdeckung Neuwert		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar				
- Gebäude	765'000	765'000	0.330	252.45
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	765'000	0.010	7.65
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	765'000	Max.	302.95
- Selbstbehalt CHF 200				
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%				28.15
Interventionsabgabe		765'000	0.045	34.45
Präventionsabgabe		765'000	0.030	22.95
Total				648.60

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

Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Claudia Colombo

Immobilienberater

+41 32 637 03 73

info@colombo-immobilien.ch

Colombo Immobilien GmbH

Zweienweg 3
4543 Deitingen

+41 32 637 03 73 · colombo-immobilien.ch

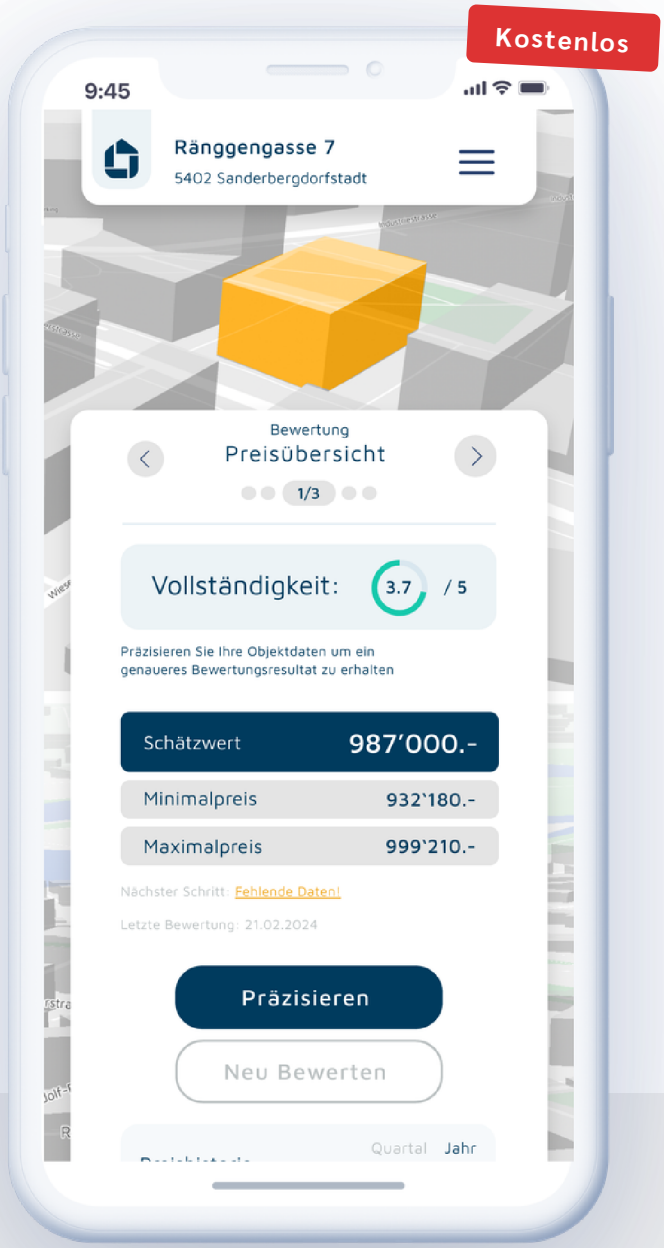
ONLINE-EXPOSÉ

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

https://colombo-immobilien.avendo.ch/immo/24852BI802

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://colombo-immobilien.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf

Colombo Immobilien GmbH

Zweienweg 3
4543 Deitingen
+41 32 637 03 73
colombo-immobilien.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.