

Entwicklungsoportunität mit viel Potential in Wohlen

Mindestkaufpreis CHF 1'150'000

An gut erschlossener Lage und nur wenige Gehminuten vom Zentrum Wohlen entfernt, verkaufen wir eine interessante Investitions- und Entwicklungsoportunität. Das Mehrfamilienhaus befindet sich nahe dem SBB Bahnhof und bietet eine Vielzahl diverser Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sowie Schulhäuser und Kindergarten in Gehdistanz. Das Kaufobjekt befindet sich an äusserst familienfreundlicher Lage.

MFH Bollmoosweg 7, 5610 Wohlen AG

Eckdaten aktuelles Mehrfamilienhaus

- ✓ Baujahr 1929
- ✓ Wohnfläche 146 m², Volumen 1'125 m³
- ✓ 3 x 3,5 Zimmer Wohnungen
- ✓ Doppelgarage zzgl. 2 Aussenparkplätze
- ✓ Gas- & Holzheizung
- ✓ Brutto Miete 34'800 p.a. / Netto Miete ca. CHF 27'600 p.a.
- ✓ Vollvermietet Stand Januar 2024
- ✓ Gebäudeversicherungswert CHF 816'000 (Index 2023)

Eckdaten Grundstück

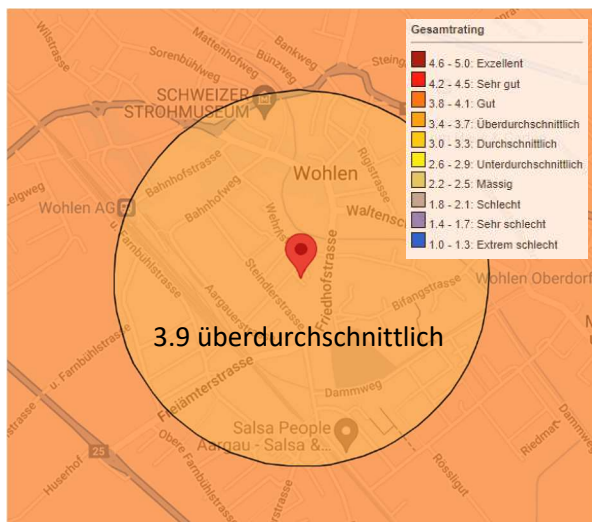
- ✓ Parzellenummer 3683
- ✓ Fläche 646 m²
- ✓ Wohnzone 2 (W2)
- ✓ max. Ausnutzungsziffer 0.55

Katasterplan

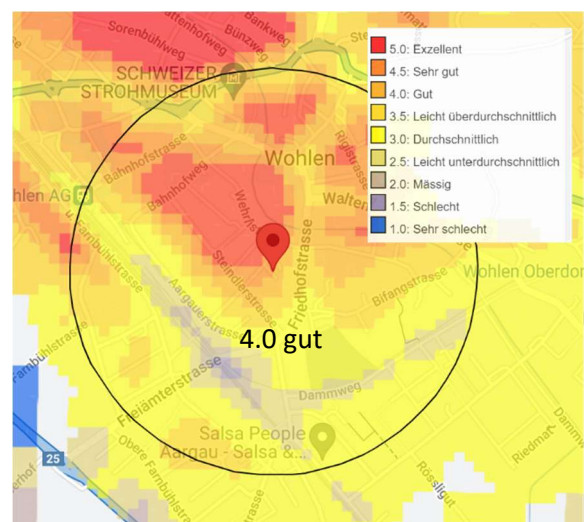


Lagebewertung gemäss Wüest Partner

Makrolagerating



Mikrolage



Eckdaten Ersatzneubau / Mehrfamilienhaus (theoretische Machbarkeitsstudie)

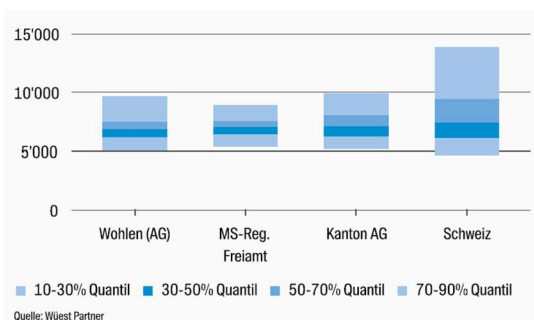
- ✓ Fläche 646 m²
- ✓ Wohnzone 2 (W2) / max. Ausnutzungsziffer 0.55
- ✓ Theo. Wohnfläche 355 m² exkl. Attika
- ✓ Theo. Wohnungsspiegel
 - 2 Wohnungen à je 110 m² (4.5 - 5.5 Zimmer Wohnungen)
 - 1 Wohnung à 70 m² (2.5 - 3.5 Zimmer Wohnung)
 - 1 Wohnung à 65 m² (2.5 - 3.5 Zimmer Wohnung)
 - 1 Attikawohnung à 100 m² (3.5 - 4.5 Zimmer Attika Wohnung)
 - 5 gedeckte Parkplätze (Carport)
 - 5 Aussen Parkplätze

Stockwerkeigentum / Eigentumswohnungen

- ✓ Ø Verkaufspreis gem. Wüest Partner 7'500 - 9'600 CHF / m²
- ✓ Theo. Verkaufsertrag
 - CHF 935'000 - Wohnung 110 m² (8'500 CHF/m²)
 - CHF 935'000 - Wohnung 110 m² (8'500 CHF/m²)
 - CHF 595'000 - Wohnung 70 m² (8'500 CHF/m²)
 - CHF 553'000 - Wohnung 65 m² (8'500 CHF/m²)
 - CHF 900'000 - Attika Wohnung 100 m² (9'000 CHF/m²)
 - CHF 150'000 - gedeckte Parkplätze / Carport (30'000CHF pro Parkplatz)
 - CHF 100'000 - 5 Aussen Parkplätze (20'000CHF pro Parkplatz)
- ✓ CHF 4.17 Mio. Theo. Verkaufserlös
- ✓ CHF 3.28 Mio. Total theo. Anlagekosten (CHF 1.15 Mio. Bestand + CHF 2.13 Mio. Ersatzneubau)
- ✓ CHF 890'000 Theo. Gewinn

Marktlage gemäss Wüest Partner – Eigentumswohnungen Wohlen

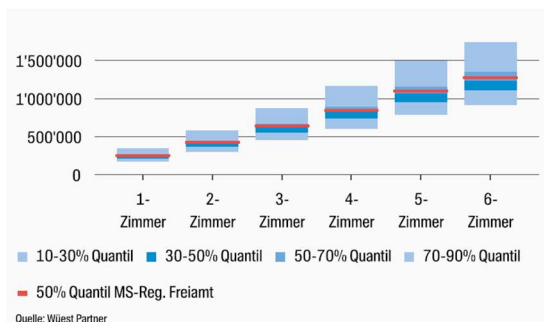
Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Wohlen (AG)	MS-Reg. Freiamt	Kanton AG	Schweiz
90% Quantil	9'650	8'887	9'928	13'821
70% Quantil	7'524	7'598	8'093	9'478
50% Quantil	6'912	7'071	7'122	7'481
30% Quantil	6'173	6'450	6'233	6'149
10% Quantil	5'073	5'405	5'177	4'724

Hinweis: Kaufpreis in CHF pro m² für 4-Zimmer-Wohnungen

Eigentumswohnungen: Preisspektren pro Objekt (Kaufpreis in CHF), Vergleich Wohlen (AG) und MS-Reg. Freiamt

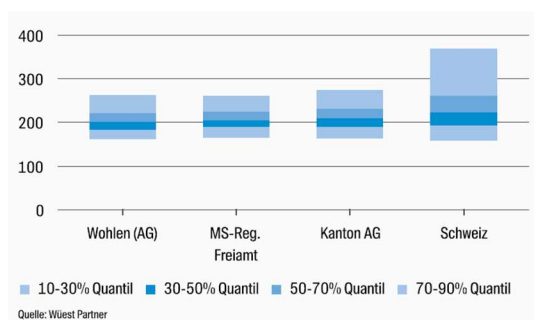


	Wohlen (AG)					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	341'128	579'000	868'500	1'158'000	1'495'750	1'737'000
70% Quantil	265'973	451'440	677'160	902'880	1'166'220	1'354'320
50% Quantil	244'339	414'720	622'080	829'440	1'071'360	1'244'160
30% Quantil	218'216	370'380	555'570	740'760	956'815	1'111'140
10% Quantil	179'331	304'380	456'570	608'760	786'315	913'140

	MS-Reg. Freiamt					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	314'155	533'220	799'830	1'066'440	1'377'485	1'599'660
70% Quantil	268'589	455'880	683'820	911'760	1'177'690	1'367'640
50% Quantil	249'960	424'260	636'390	848'520	1'096'005	1'272'780
30% Quantil	228'008	387'000	580'500	774'000	999'750	1'161'000
10% Quantil	191'067	324'300	486'450	648'600	837'775	972'900

Marktlage gemäss Wüest Partner – Mietwohnungen Wohlen

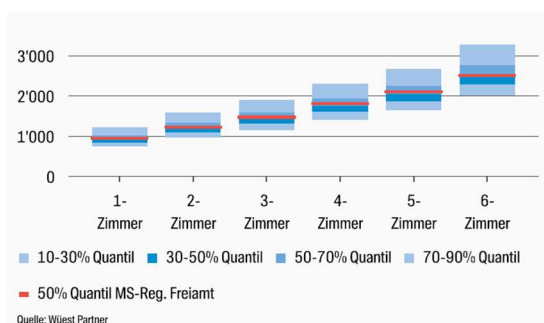
Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Wohlen (AG)	MS-Reg. Freiamt	Kanton AG	Schweiz
90% Quantil	262	260	274	368
70% Quantil	222	226	232	262
50% Quantil	202	206	210	223
30% Quantil	184	190	190	194
10% Quantil	162	165	164	159

Hinweis: Nettomiete in CHF pro m² und Jahr für 4-Zimmer-Wohnungen

Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete in CHF pro Monat), Vergleich Wohlen (AG) und MS-Reg. Freiamt



	Wohlen (AG)					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	1'207	1'573	1'886	2'292	2'668	3'266
70% Quantil	1'023	1'333	1'598	1'942	2'261	2'768
50% Quantil	931	1'213	1'454	1'768	2'057	2'518
30% Quantil	848	1'105	1'325	1'610	1'874	2'294
10% Quantil	747	973	1'166	1'418	1'650	2'020

	MS-Reg. Freiamt					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	1'191	1'549	1'855	2'275	2'648	3'168
70% Quantil	1'035	1'347	1'612	1'978	2'301	2'753
50% Quantil	943	1'227	1'469	1'802	2'098	2'510
30% Quantil	870	1'132	1'355	1'662	1'935	2'315
10% Quantil	756	983	1'177	1'444	1'680	2'010

Bei Interesse lassen wir Ihnen gerne eine vollständige Verkaufsdokumentation zukommen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung der Immobilie zur Verfügung.

Sollten Sie offene Fragen haben können Sie uns gerne zu Geschäftsöffnungszeiten kontaktieren.