

ZU VERKAUFEN / VERMIETEN

# GEWERBE- WOHNIMMOBILIE

Rheinstrasse 50 | 4414 Füllinsdorf

Verkaufspreis:

**Preis auf Anfrage**



**i**mmo  
*Christho*  
mobil für immobilien

**DAS OBJEKT - LAGE**



### Die Lage

An bester Lage an der Rheinstrasse 50 in Füllinsdorf verkaufen wir diese markante, grossflächige Gewerbe- und Wohnliegenschaft nach Vereinbarung. Im Erdgeschoss verfügt die Liegenschaft über grosse, helle Verkaufsflächen/Showroom mit attraktiven Schaufensterfronten.

Dieses RENDITEOBJEKT befindet sich Verkehrstechnisch an optimaler Lage. Der Gewerbeteil ist seit Jahren an denselben solventen Mieter verpachtet.

Die 6 Wohnungen sind klein und sehr preiswert in der Miete,- immer voll belegt. Für alle Auskünfte und Informationen stehe ich Ihnen persönlich gerne zur Verfügung.

### Füllinsdorf selbst:

hier lässt es sich gut leben: Ruhige sonnenverwöhnte Einfamilienhausquartiere mit schöner Aussichtslage liegen rund um und oberhalb des alten Dorfkerns. Im Tal findet sich ein lebhaftes Geschäftsquartier mit Einkaufsmöglichkeiten, preiswertem und gut erschlossenem Wohnraum und ein verkehrsgünstig gelegenes Gewerbegebiet. Das alles bestens erschlossen, stadtnah und doch im Grünen mit wunderbaren Naherholungsgebieten, zahlreichen Grillstellen und Aussichtspunkten, die zum Verweilen einladen.

**DAS OBJEKT**



### Ihr Gewerbe- u. Mehrfamilienhaus

Investieren Sie in die eigene Kapitalanlage!

Das gepflegte Gewerbe-Wohnhaus verfügt über einen hervorragenden Sockel Mieter im Erdgeschoss für den Gewerbeteil.

Die sechs Wohneinheiten in der 1. und 2. Etage weisen einen Belegungsgrad von 100 % aus.

Der Sockelmieter belegt das Erdgeschoss mit 280 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt in Garage, Büro und Showroom. Ebenso das Untergeschoss als Lager 158 m<sup>2</sup> und dem Bürotrakt mit 65 m<sup>2</sup> wird von diesem Mieter belegt.

Die 6 Wohnungen über der Garage sind mit 384 m<sup>2</sup> auf 64 m<sup>2</sup> pro Einheit aufgeteilt. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon. Alle verfügen über neue Küchen. Es besteht kein Renovation Stau.

Die Liegenschaft verfügt folgende Einrichtungen; über ein Estrichgeschoss, Waschküche, Heizung, Velo-raum, Schutzraum und Laubengänge im 1. und 2. Stockwerk sowie einer Abfahrtsrampe ins Untergeschoss.

Die Mietzinse sind für Füllinsdörfer Verhältnisse extrem tief, entsprechend ist diese Liegenschaft immer zu 100% ausgelastet zumal Wohnungen und Gewerberäume in dieser Region sehr gesucht sind.

Es besteht auch die Möglichkeit den

**GEWERBETEIL  
anzumieten!**

IMPRESSIONEN



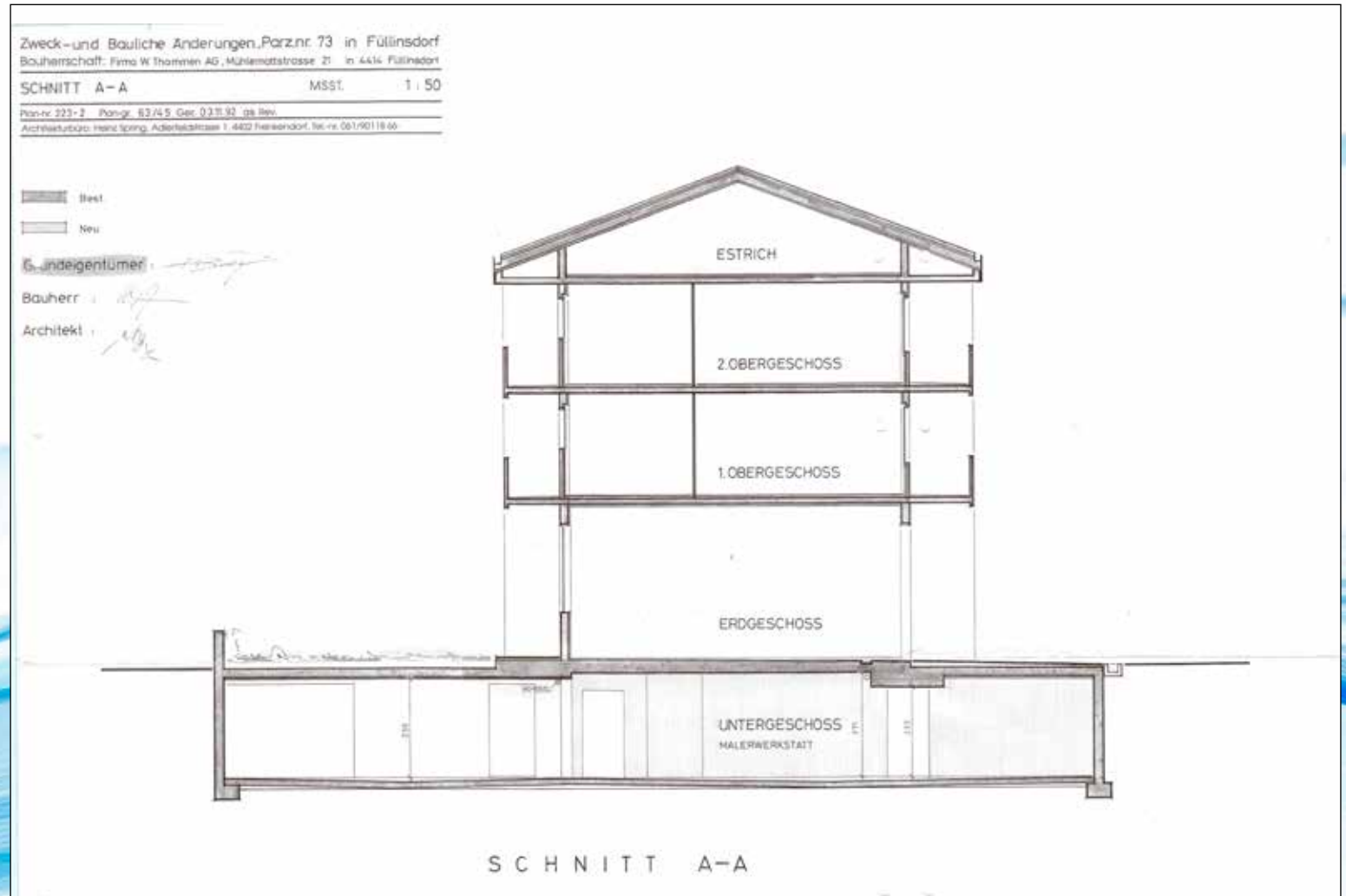
IMMO CHRISTHO

Rheinstrasse 50 | 4414 Füllinsdorf

Mieterspiegel

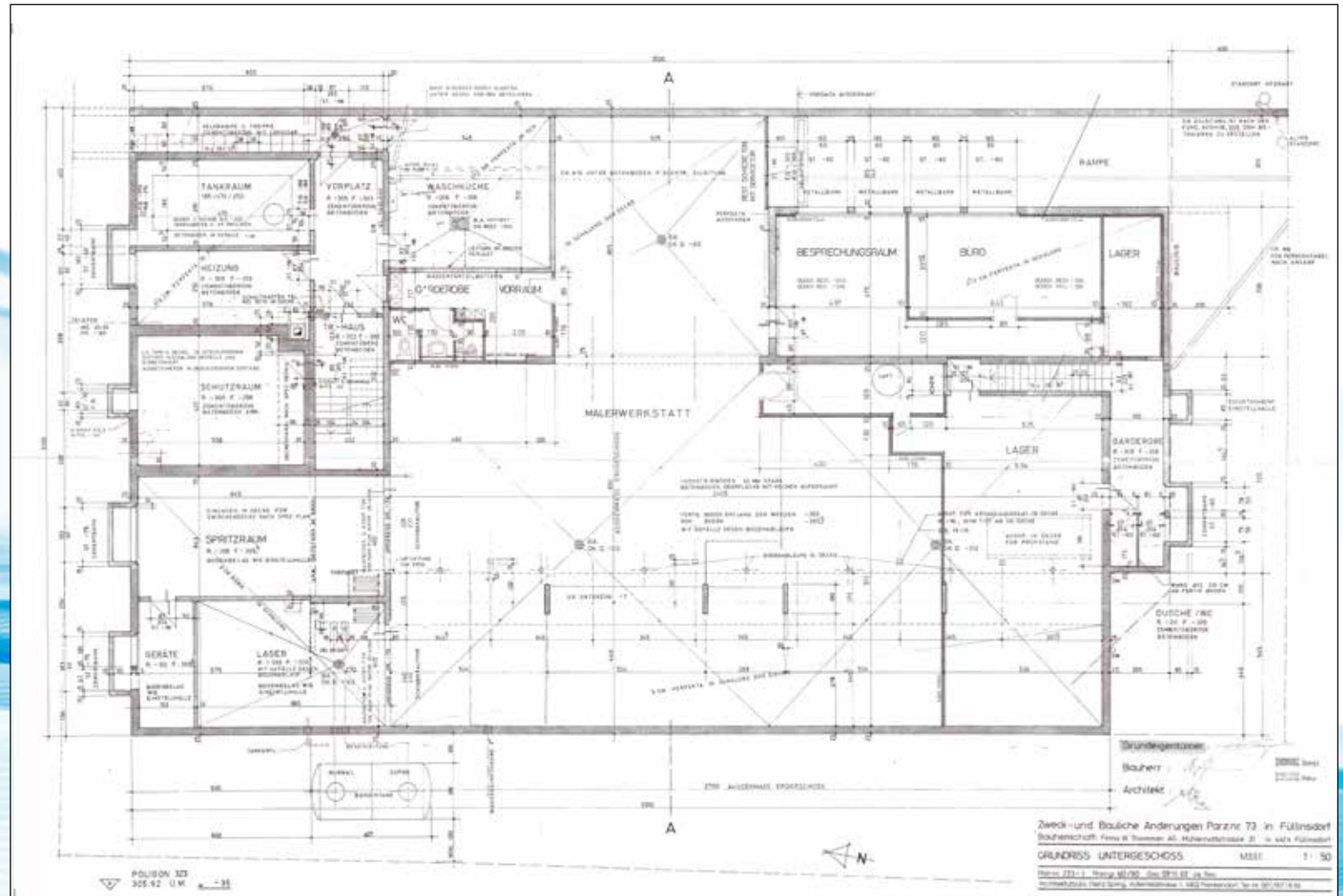
Wohnung Nr.	Stockwerk	Anzahl Zimmer	Mieter	Mietzins pro Jahr mit NK	Mietzins im Quartal ohne NK	Mietzins pro Monat	NK pro Monat	Monatsmietzins-Einnahmen
<b>TOTALE</b>				<b>CHF 198'860.00</b>	<b>CHF 155'820.00</b>	<b>CHF 12'985.00</b>	<b>CHF 3'587.00</b>	<b>CHF 16'572.00</b>
A	UG		Gewerbefläche	CHF 33'600.00	CHF 26'400.00	CHF 2'200.00	CHF 600.00	CHF 2'800.00
B	EG		Gewerbefläche	CHF 86'000.00	CHF 66'000.00	CHF 5'500.00	CHF 1'667.00	CHF 7'167.00
1	1	3.5	Wohnung	CHF 12'300.00	CHF 9'780.00	CHF 815.00	CHF 210.00	CHF 1'025.00
2	1	2.5	Wohnung	CHF 12'600.00	CHF 10'740.00	CHF 895.00	CHF 155.00	CHF 1'050.00
3	1	3.5	Wohnung	CHF 13'320.00	CHF 10'380.00	CHF 865.00	CHF 245.00	CHF 1'110.00
6	2	3.5	Wohnung	CHF 14'580.00	CHF 11'400.00	CHF 950.00	CHF 265.00	CHF 1'215.00
5	2	2.5	Wohnung	CHF 12'540.00	CHF 9'720.00	CHF 810.00	CHF 235.00	CHF 1'045.00
4	2	3.5	Wohnung	CHF 13'920.00	CHF 11'400.00	CHF 950.00	CHF 210.00	CHF 1'160.00

**GRUNDRISS  
Schnitt**

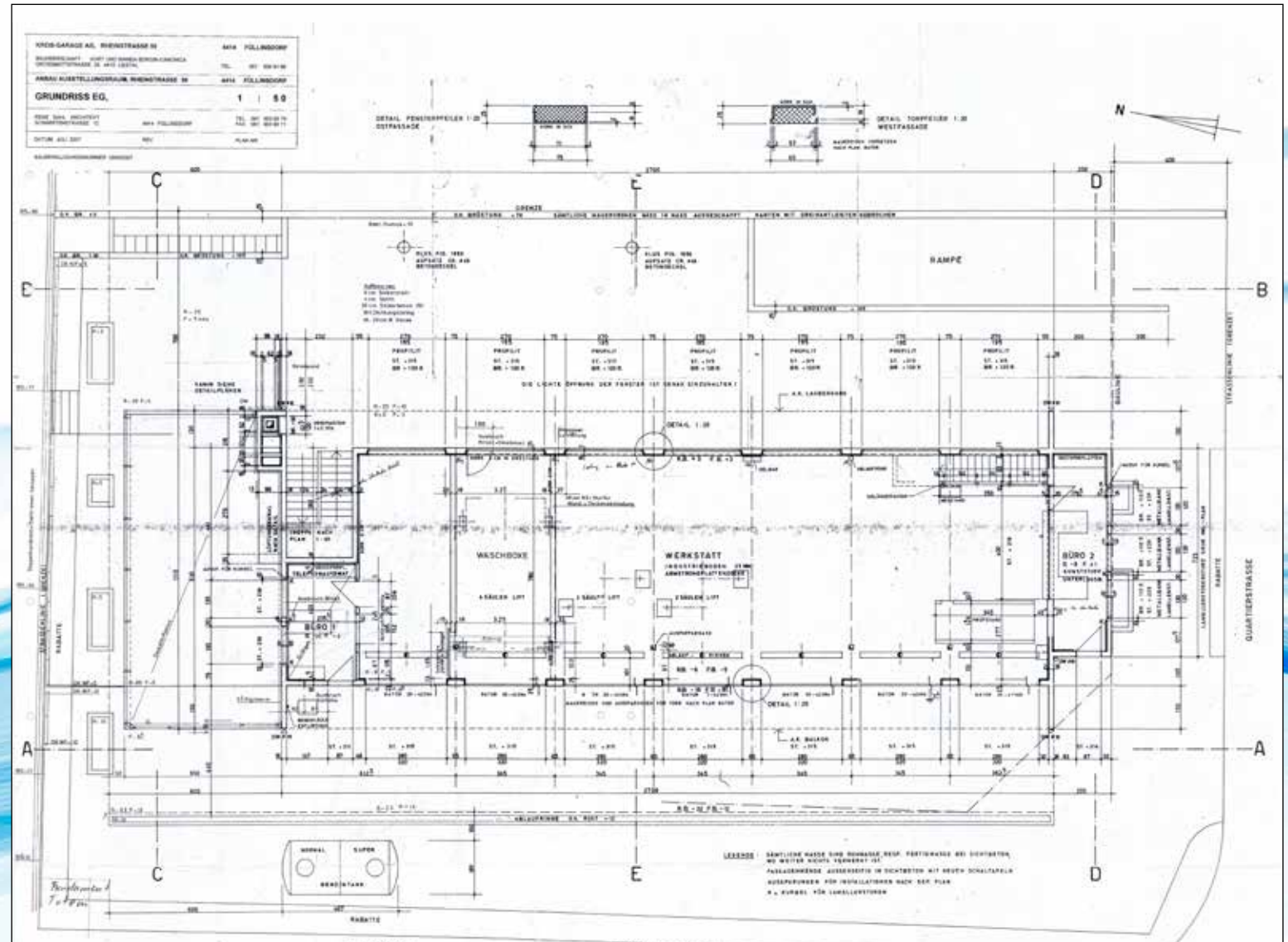




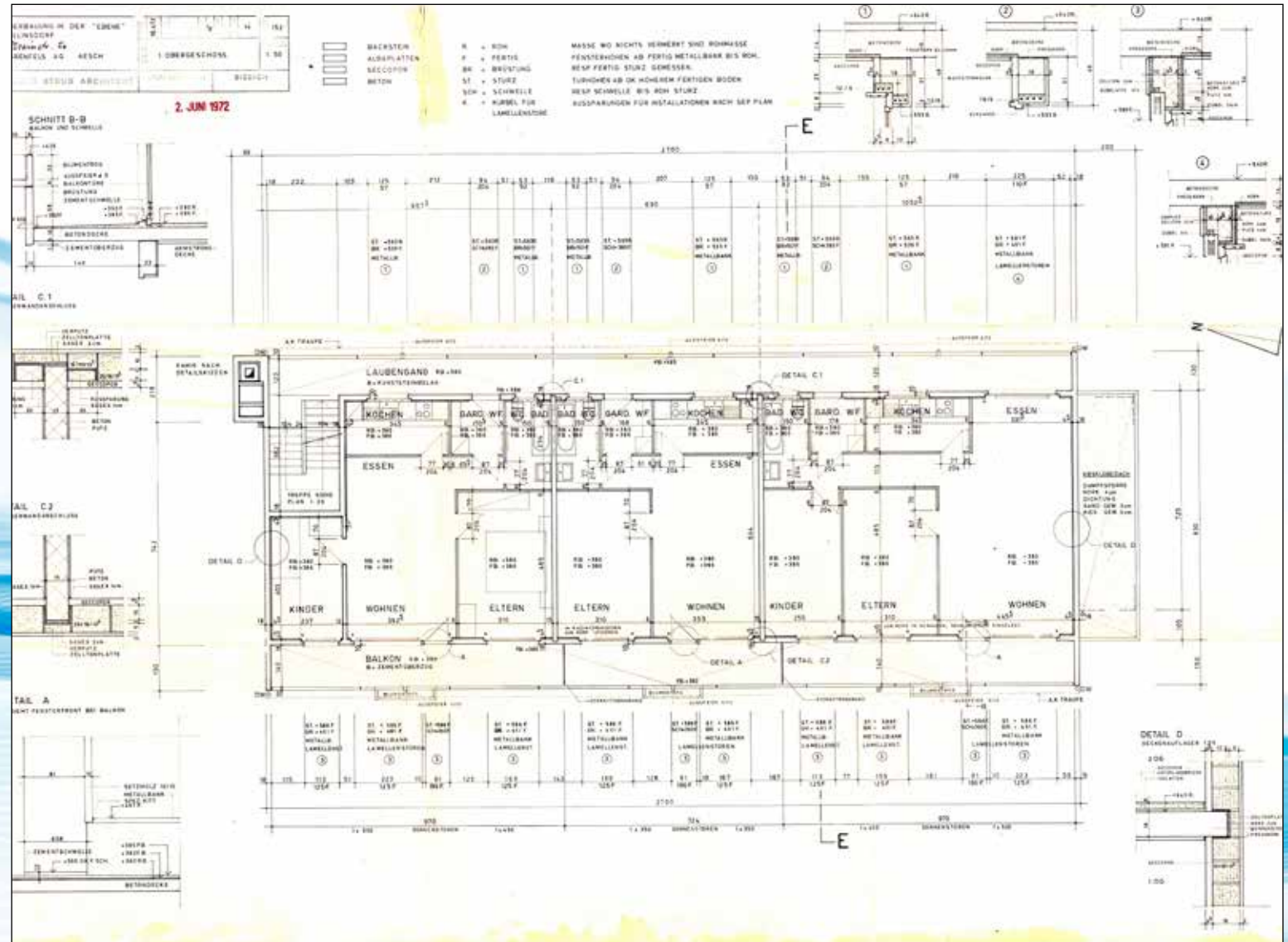
# GRUNDRISS Untergeschoss



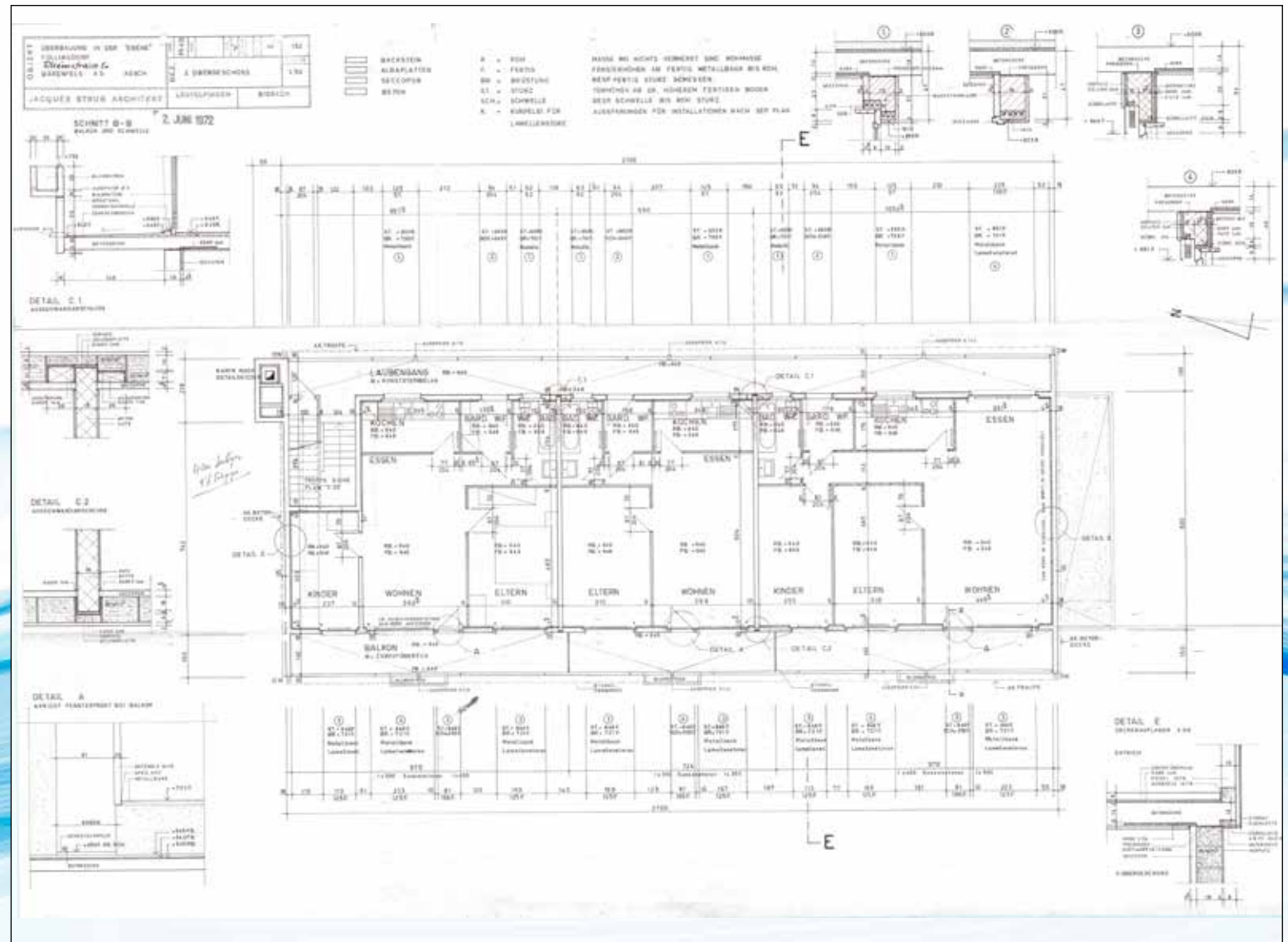
**GRUNDRISS**  
**Erdgeschoss**



**GRUNDRISS**  
**1. Obergeschoss**



**GRUNDRISS**  
**2. Obergeschoss**



NACHWEISE

**Basellandschaftliche Gebäudeversicherung**  
Prävention Feuerwehr Versicherung

Graubühlstrasse 18  
4410 Liestal  
Tel. 061 327 11 11  
lfgv@lfgv.ch  
www.lfgv.ch

**Rechnung**

SRS Invest und Immobilien AG  
Mayenfelsenstrasse 21d  
4133 Pratteln

Rechnungs-Nr. **20300266**  
Referenznummer 1069572  
Rechnungsdatum 24.01.2020  
Zahlbar bis 23.02.2020

Eigentümer/-in  
SRS Invest und Immobilien AG, Mayenfelsenstrasse 21d, 4133 Pratteln

Produkt	Police	Versicherungswert	Prämie	Stempel	PS-Beitrag	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Füllinsdorf, Rheinstrasse 50	16218 neu					
FeuerElementar Wohn- und Gewerbegebäude		1'378'000.00	248.85	12.00	92.00	354.35
17.01.2020 - 31.12.2020						
FeuerElementar für Gewerbe UG & EG		2'147'000.00	2'188.80	109.05	845.25	3'126.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
Wasser Plus Wohn- und Gewerbegebäude		3527'000.00	605.10	48.00		1'008.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
Füllinsdorf, Rheinstrasse 50	16218 alt					
FeuerElementar Wohn- und Gewerbegebäude		1'378'000.00	248.85	-12.00	92.00	-354.35
17.01.2020 - 31.12.2020						
FeuerElementar für Gewerbe UG & EG		2'147'000.00	2'188.80	-109.05	845.25	3'126.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
<b>Total</b>						<b>1'008.10</b>

Exkl. Stempelgebühr 5 % der Prämie  
1992 - 2006 Index = 122.90, 2009 - 2012 Index = 130.06, ab 2013 Index = 137.00  
PS-Beitrag = Präventions- und Interventionsbeitrag

**Basellandschaftliche Gebäudeversicherung**  
Prävention Feuerwehr Versicherung

Graubühlstrasse 18  
4410 Liestal  
Tel. 061 327 11 11  
lfgv@lfgv.ch  
www.lfgv.ch

**Rechnung**

SRS Invest und Immobilien AG  
Mayenfelsenstrasse 21d  
4133 Pratteln

Rechnungs-Nr. **20300266**  
Referenznummer 1069572  
Rechnungsdatum 24.01.2020  
Zahlbar bis 23.02.2020

Eigentümer/-in  
SRS Invest und Immobilien AG, Mayenfelsenstrasse 21d, 4133 Pratteln

Produkt	Police	Versicherungswert	Prämie	Stempel	PS-Beitrag	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Füllinsdorf, Rheinstrasse 50	16218 neu					
FeuerElementar Wohn- und Gewerbegebäude		1'378'000.00	248.85	12.00	92.00	354.35
17.01.2020 - 31.12.2020						
FeuerElementar für Gewerbe UG & EG		2'147'000.00	2'188.80	109.05	845.25	3'126.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
Wasser Plus Wohn- und Gewerbegebäude		3527'000.00	605.10	48.00		1'008.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
Füllinsdorf, Rheinstrasse 50	16218 alt					
FeuerElementar Wohn- und Gewerbegebäude		1'378'000.00	248.85	-12.00	92.00	-354.35
17.01.2020 - 31.12.2020						
FeuerElementar für Gewerbe UG & EG		2'147'000.00	2'188.80	-109.05	845.25	3'126.10
17.01.2020 - 31.12.2020						
<b>Total</b>						<b>1'008.10</b>

Exkl. Stempelgebühr 5 % der Prämie  
1992 - 2006 Index = 122.90, 2009 - 2012 Index = 130.06, ab 2013 Index = 137.00  
PS-Beitrag = Präventions- und Interventionsbeitrag

## DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage von IMMO CHRISTHO für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von IMMO CHRISTHO nicht alle unabhängig überprüft werden.

Die Eigentümerschaft als auch IMMO CHRISTHO übernehmen somit keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Weder die Eigentümerschaft noch IMMO CHRISTHO sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren.

Die Eigentümerschaft als auch IMMO CHRISTHO behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem

Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selber tragen und haben keinen Anspruch auf Rückerstattung ihres Aufwandes.

Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von IMMO CHRISTHO abgelehnt.

Rheinfelden, März 2023



ALLE INFOS:

IMMO CHRISTHO  
ZÄHRINGERPLATZ | 4310 RHEINFELDEN  
TELEFON +41 79 647 79 14  
JUERG.CHRISTOFFEL@YAHOO.COM | WWW.IMMO-CHRISTHO.CH