PASSIO
IMMOBILIEN AG

999 M² BAULAND MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN RUHIGER WOHNLAGE

Wallenmattstrasse 19 | 5742 Kölliken | Referenz : 6189773

CHF 995'000.-

PASSIO Immobilien AG - Meriedweg 11 - 3172 Niederwangen b. Bern
031 301 19 19 - info@passio.ch - www.passio.ch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	8
Finanzierung	9

PASSIO
IMMOBILIEN AG

999 M² BAULAND MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN RUHIGER WOHNLAGE

CH-5742 Kölliken | Wallenmattstrasse 19 | **CHF 995'000.-**

An der Wallenmattstrasse 19 in Kölliken bietet sich eine interessante Gelegenheit für private Bauherrschaften, Investoren und Projektentwickler. Die voll erschlossene Parzelle Nr. 2005 umfasst grosszügige 999 m² Grundstücksfläche und befindet sich in der Wohnzone W1.

Die ruhige und sehr sonnige Wohnlage verbindet ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in Kölliken, während die regionalen Verkehrsverbindungen eine gute Erreichbarkeit von Aarau, Olten und Zofingen ermöglichen.

Besonders interessant ist die Kombination mit dem direkt angrenzenden 6.5-Zimmer-Chalet, welches zu einem separaten Kaufpreis ebenfalls erworben werden kann. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, bestehendes Wohneigentum mit zusätzlichem Bauland zu verbinden – beispielsweise für langfristige Familien-, Generationen- oder Investitionsüberlegungen.

Ihre Highlights auf einen Blick

- Grosszügige Grundstücksfläche von 999 m²
- Parzelle Nr. 2005
- Voll erschlossen
- Wohnzone W1
- Ausnützungsziffer 0.40
- Grünflächenziffer 0.40
- Sehr ruhige und sonnige Wohnlage

ANGABEN

Referenz: **6189773**

Typ: **Bauland**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Grundstück: **1**

Grundstück erschlossen: **Ja**

Grundstücksfläche: **999 m²**

- Attraktives Entwicklungspotenzial
- Gute regionale Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen im Ort
- Angrenzendes 6.5-Zimmer-Chalet separat miterwerbbar
- Interessante Kombination für Familien, Generationen oder Investoren

Lage – ruhig wohnen und dennoch gut angebunden

Kölliken bietet eine attraktive Kombination aus ländlich geprägtem Wohnumfeld und guter regionaler Erreichbarkeit. Die Wallenmattstrasse überzeugt durch ihre ruhige und sonnige Lage und schafft damit attraktive Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Die vorhandene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und verschiedenen Freizeitangeboten ergänzt die Wohnqualität. Gleichzeitig sind die umliegenden Zentren Aarau, Olten und Zofingen über die regionalen Verkehrsachsen gut erreichbar.

Entwicklungspotenzial

Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W1. Gemäss der aktuell publizierten Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kölliken dient diese Zone in erster Linie dem Wohnen; zusätzlich ist nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Für die W1 gelten unter anderem folgende baupolizeiliche Rahmenbedingungen:

- Ausnützungsziffer: max. 0.40
- Grünflächenziffer: 0.40
- Maximale Gesamthöhe Ebene: 9.50 m
- Maximale Gesamthöhe Hang: 10.50 m
- Maximale Fassadenhöhe Ebene: 6.50 m
- Maximale Fassadenhöhe Hang: 7.50 m
- Maximale Gebäudelänge: 20.00 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Bei einer Grundstücksfläche von 999 m² und einer Ausnützungsziffer von 0.40 ergibt sich rechnerisch eine anrechenbare Geschossfläche von bis zu rund 400 m². Die tatsächlich realisierbare Bebauung ist jedoch abhängig von der konkreten Projektierung sowie den geltenden Grenzabständen und weiteren kommunalen und kantonalen Vorschriften.

Damit bietet die Parzelle eine interessante Ausgangslage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Denkbar und im Rahmen eines konkreten Bauprojekts zu prüfen sind beispielsweise ein grosszügiges Einfamilienhaus, ein Doppeleinfamilienhaus oder eine andere auf die W1 abgestimmte Wohnbebauung. Sämtliche Varianten verstehen sich vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Prüfung.

Ein zusätzlicher Mehrwert entsteht durch das unmittelbar angrenzende Chalet, das separat miterworben werden kann. Die Verbindung von bestehendem Wohnhaus und Bauland kann insbesondere für Mehrgenerationenkonzepte, Familien mit langfristigem Platzbedarf oder Käufer mit zusätzlicher Investitionsperspektive interessant sein.

Fazit

Diese 999 m² grosse und voll erschlossene Baulandparzelle vereint eine ruhige Wohnlage mit interessanten baulichen Möglichkeiten. Die Wohnzone W1, die Ausnützungsziffer von 0.40 und die grosszügige Grundstücksfläche schaffen eine attraktive Grundlage für die Realisierung eines individuellen Wohnprojekts.

Besonders selten ist die Möglichkeit, zusätzlich das direkt angrenzende 6.5-Zimmer-Chalet an der Wallenmattstrasse 19 zu einem separaten Kaufpreis zu erwerben. Damit lässt sich auf Wunsch eine interessante Gesamtlösung mit bestehendem Wohnraum und zusätzlicher Entwicklungsperspektive schaffen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Baulandparzelle persönlich. Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen das Grundstück und auf Wunsch auch das angrenzende Chalet näher vorzustellen.

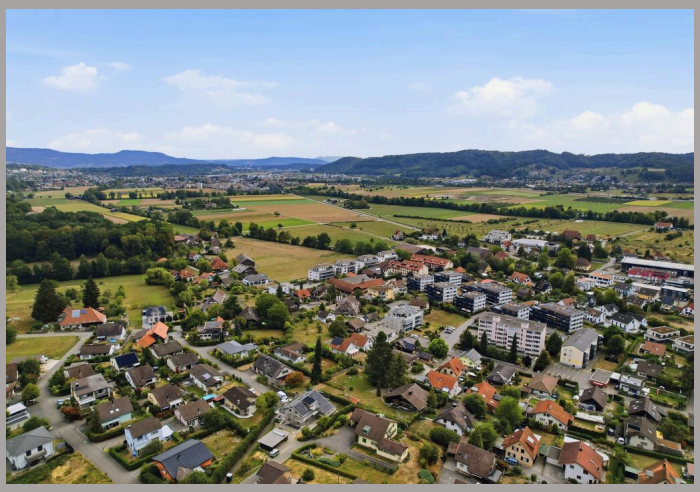
KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Simon Schweizerhof
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

PASSIO
IMMOBILIEN AG

LAGE

CH-5742 Kölliken | Wallenmattstrasse 19 | **CHF 995'000.-**



Öffentliche Verkehrsmittel	900 m	9 min.	3 min.
Primarschule	1.2 km	10 min.	3 min.
Geschäfte	700 m	10 min.	2 min.
Restaurants	700 m	8 min.	2 min.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-5742 Kölliken | Wallenmattstrasse 19 | **CHF 995'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Grundstück erschlossen	**Ja**
Typ	**Bauland**	Ausnützungsziffer	**0.4**
Referenz	**6189773**	Grundstücksfläche	**999 m²**
Grundstück	**1**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Spielplatz
- Kindergarten
- Primarschule
- Freibad
- Radweg
- Fussballplatz

AUSSENBEREICH

- Ruhige Lage
- Begrünung

BODEN

- Erde
- Flach

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT

SCHWEIZERHOF & PARTNER

PASSIO IMMOBILIEN AG

Finanzierbar.
Für Sie.

Diese Immobilie wurde bereits von unseren Finanzierungs-experten **geprüft**.

Bankgeprüft*

*je nach Bonität

Bankgeprüft

Diese Immobilie wurde von über 20 Kreditgebern geprüft und als finanzierbar eingestuft.

Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie und holen den besten Zinssatz, massgeschneidert auf Ihre Situation.

Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen prüfen wir schnell und unkompliziert. Oft innerhalb von 24 - 48 h.

Lassen Sie sich jetzt persönlich beraten.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur erfolgreichen Finanzierung.

Ihr Ansprechspartner

Flavio Francone

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

f.francone@schweizerhofpartner.ch

Die beste Finanzierung
Für Ihre Traumimmobilie.

Gemeinsam mit PASSIO Immobilien und Schweizerhof & Partner sichern wir Ihnen die optimale Finanzierung. Schnell, unabhängig und zu besten Konditionen.

Starke Partner. Beste Lösungen.

Die Zusammenarbeit zwischen PASSIO Immobilien AG und Schweizerhof & Partner GmbH für Ihren finanziellen Vorsprung.

Über 20 Kreditgeber

Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 20 Banken und Versicherungen.

Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen prüfen wir schnell und unkompliziert. Oft innerhalb von 24 - 48 h.

Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie und holen den besten Zinssatz, massgeschneidert auf Ihre Situation.

Persönlich. Unabhängig. Für Sie da.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur erfolgreichen Finanzierung: persönlich, transparent und verlässlich.

Lassen Sie sich jetzt persönlich beraten.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur erfolgreichen Finanzierung.

Ihr Ansprechspartner

Flavio Francone

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

f.francone@schweizerhofpartner.ch