

Factsheet Transaktion Fisimatte

Allgemeine Informationen

Adresse	Sportplatzweg 17, 5722 Gränichen	
Grundstück / Fläche	Parzelle Nr. 2138	558 m ²
Objektflächen	Wohnfläche ca.	115 m ²
	Gartenanlage	459 m ²
	Anzahl Zimmer	5.5
Bauzone	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	
Baujahr	1955	
Gebäudevolumen	663 m ³	
Bauweise	Massivbau	
Dach	Ziegel Satteldach mit Lukarne	
Fenster	Kunststoff Fenster IV, Fensterläden aus Holz	
Heizung	Ölheizung, Stahltank 6'000 Liter	
Warmwasser	Boiler via Ölheizung	
Bau- und Nutzungsgeschichte	Es handelt sich um eine rechteckige, nach Süden ausgerichtete Parzelle mit ebenem Terrain. Auf dem Grundstück steht ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1955 erbaut wurde. Die Liegenschaft befindet sich in einem attraktiven Wohnquartier, das überwiegend von Einfamilienhäusern und vereinzelt von Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Parzelle ist sehr gut erschlossen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bausubstanz und eine funktionale Architektur. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemütlichen und sonnigen Sitzplatz und eine grosszügige Gartenanlage.	
Beschrieb / Zustand	Die Liegenschaft befindet sich in einem intakten Zustand. Einige Elemente wurden laufend modernisiert. Zuletzt wurden unter anderen die Fassade und die Fensterläden gestrichen und Umgebungsarbeiten vorgenommen.	
Nutzungspotenzial	Die Liegenschaft befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone 3 und verfügt über eine Ausnützungsziffer von 0.60 (Wohnen), 0.70 (andere Zwecke), 0.80 (Total kumuliert).	
Verkauf	Der Verkauf erfolgt per Angebot.	
Richtpreisvorstellung	CHF 930'000	

Grundbuch / Bauzone

Grundstück-Nr. 2138

Anmerkungen Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Ausnutzungsübertragung)
(siehe Grundbuchbeleg im Datenraum)

Diese Anmerkung bedeutet, dass die Parzelle Nr. 2138 über keine Ausnutzungsreserve verfügt bzw. voll ausgenutzt ist. Bei einem allfälligen Rück- und Neubau auf dem Grundstück darf nicht mehr als die heutige Nutzfläche (anrechenbare Geschossfläche) erstellt werden.

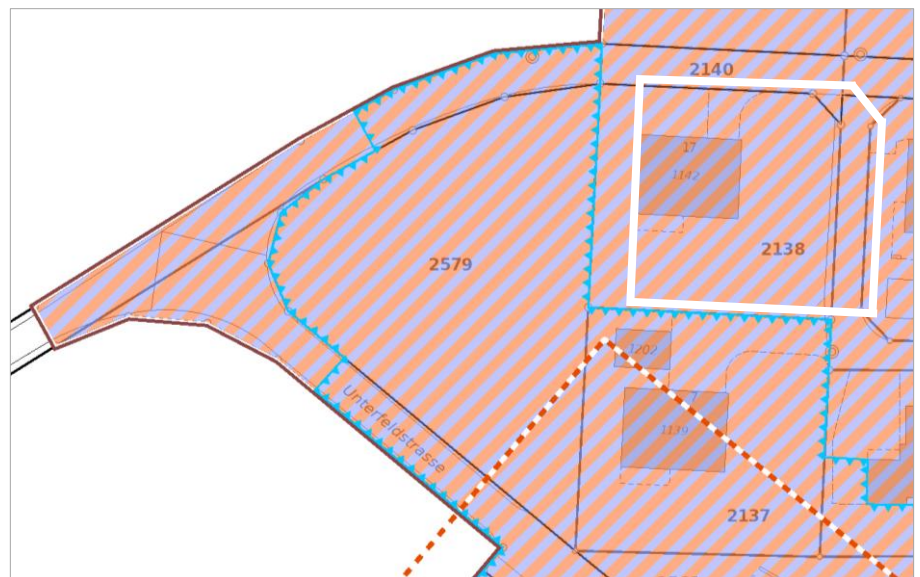
Dienstbarkeiten (R) Teilweiser Mattenweg

Diese Dienstbarkeit aus dem Jahr 1881 hat keine Wertrelevanz. Der Grundbuchbeleg wurde vor der Grundbuchanlage erstellt und ist folglich nicht im Archiv des Grundbuchamts vorliegend. Unter Umständen ist das Fertigungsprotokoll bei der Gemeindeverwaltung oder im Staatsarchiv in Aarau vorhanden.

Vormerkungen keine

Weitere Angaben sind im Grundbuchauszug sowie im Detailbeleg im Datenraum zu finden.

Bauzone Betroffene Fläche: Wohn- und Arbeitszone WA3



Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Ausnutzungsziffer AZ 0.60 (Wohnen), 0.70 (andere Zwecke), 0.80 (Total kumuliert)

Vorschriften § 13 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche, Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 4m aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

In der Zone WA3 sind Einfamilienhäuser nur zugelassen, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück den Bau von Mehrfamilienhäusern nicht zulassen. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat den Bau von Einfamilienhäusern in Anwendung der Massvorschriften der Wohnzone W2 bewilligen.

Empfindlichkeitsstufe III

Weitere Bestimmungen sind in Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Datenraum zu finden.

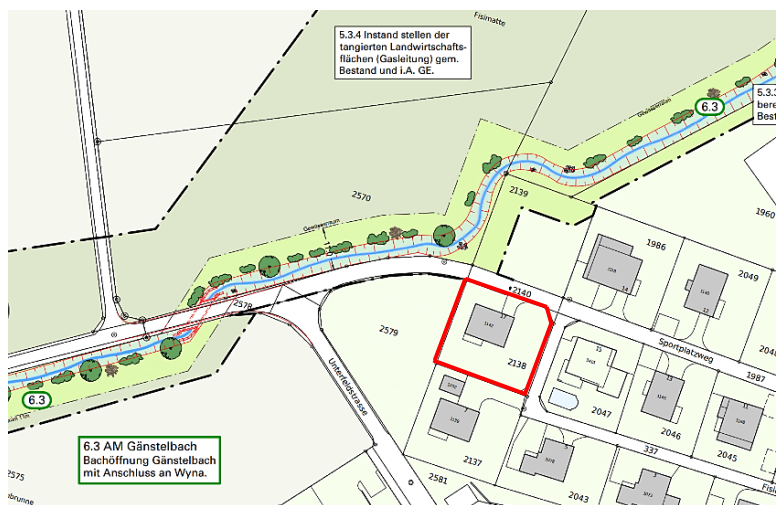
Bachöffnung Gänstelbach

Mit der Gesamtplanung «Verkehrsinfrastruktur-Entwicklung Raum Suhr – VERAS» nimmt sich der Kanton Aargau der komplexen verkehrlichen Situation in Suhr und den umliegenden Gemeinden an. VERAS entlastet Suhr von den zu Spitzenzeiten herrschenden Staus und bindet gleichzeitig das Wyntental besser an das übergeordnete Strassennetz an.

Der Gänstelbach ist derzeit unterirdisch verrohrt (eingedolt) und führt unter der Nationalstrasse N1 hindurch zur Wyna. Vor der Querung mit der N1 münden auch die Bäche Langmatt und Rittersmatte in den Gänstelbach. Die Verrohrung dient zusätzlich zur Ableitung des Strassenabwassers der N1.

Im Rahmen des Projekts VERAS wird der Gänstelbach auf etwa 700 Metern Länge offengelegt und naturnah gestaltet. Dabei werden zwei Durchlässe gebaut, die für Wasserlebewesen passierbar sind – einer unter dem Sportplatzweg und einer unter der Gränicherstrasse. Der Bach wird anschliessend kurz vor der Unterführung der N1 in die Wyna geleitet.

Der neue Gewässerraum wird naturnah mit Magerwiesen, Sträuchern und standorttypischen Gehölzen gestaltet und durch ökologische Elemente wie Ast- und Steinhaufen sowie Wurzelstöcke ergänzt. Weitere Details sind im Dossier "Gänstelbach" von Gruner zu finden.



Die Bachöffnung des Gänstelbachs ist im Rahmen des Projekts für die Bauphase 0 geplant. Diese Bauphase beginnt im Januar 2026 und dauert bis Dezember 2028. Innerhalb dieser Phase ist explizit die Umliegung des Gänstelbachs vorgesehen

Die Ausdolung des Bachs wirkt sich positiv auf die Parzelle Nr. 2138 aus.