

# Verkaufsdokumentation



## Liebhaberobjekt – Geschichte und Zukunft in Harmonie

---

<b>Verkaufsobjekt</b>	Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt und Garage Alter Postplatz 2 4717 Mümliswil
<b>Kontaktperson</b>	PROBST Treuhand – Monika Probst Sagirain 11 4717 Mümliswil T +41 62 391 88 07 M +41 79 512 30 65 info@probst-treuhand.ch

## Angaben zum Objekt

Stockwerk/Etage	Mehrgeschossig
Anzahl Zimmer	5,5-Zimmerwohnung, Laden, Werkstatt
Anzahl Etagen	3 / Die Wohnung liegt im 1. und 2. OG / Laden und Werkstatt im EG / zusätzlich grosser Keller
Wohnfläche	Brutto 140m <sup>2</sup> / grosse Terrasse
Grundstückfläche	359m <sup>2</sup>
Nutzfläche	293m <sup>2</sup> inkl. Laden, Büro & Werkstatt
Kubatur	1'276m <sup>3</sup>
Raumhöhe	Wohnung 2,40m / Werkstatt 2,60-2,80m
Baujahr	1911
Letztes Renovationsjahr	2009
Verkaufspreis	<b>CHF 693'000.00</b>
Verfügbar ab	sofort
Garage	1 Einzelgarage / im Preis inbegriffen
Parkplätze	2 Autoabstellplätze / im Preis inbegriffen

## Weitere Angaben

<b>Grundbuchdaten</b>	Gemeinde Mümliswil-Ramiswil, GB 426
<b>Im Baurecht</b>	Nein
<b>Minergie</b>	Nein
<b>Bauzustand</b>	Die ganze Liegenschaft ist in einem guten und gepflegten Zustand.
<b>Heizung</b>	Ölheizung / Stahltank mit 6000 Liter Fassungsvermögen, Betonauffangwanne
<b>Warmwasser</b>	2 Elektroboiler (im 2. OG und im Keller)
<b>Fenster</b>	Doppelverglasung, Fenster Holz und zum Teil Kunststofffenster
<b>Garten</b>	Grosszügige Dachterrasse mit Geländer, ruhig und besont
<b>Keller</b>	Die Liegenschaft ist unterkellert.
<b>Estrich</b>	Im 2. OG
<b>Waschküche</b>	Im Keller
<b>Veloraum</b>	Möglichkeit in Werkstatt
<b>Bastelraum</b>	Möglichkeit in Werkstatt
<b>Besonderes</b>	Das Gebäude ist an zwei Seiten angebaut (Reihenhaus). Die ganze Liegenschaft ist in einem guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung über dem Geschäft kann sofort bezogen werden. – Das Erdgeschoss mit Verkaufsladen, Werkstatt, Büro und Lager kann ohne grösseren Renovationsaufwand genutzt werden.

## Objektbeschreibung

Diese aussergewöhnliche Liegenschaft ist südlich vom alten Postplatz und nördlich vom St. Martinsweg her erschlossen. Der Laden verfügt über einen separaten Eingang. Insgesamt bestehen drei Eingänge. Sämtliche Zugänge sind geteert.

Im Erdgeschoss beheimatete die Liegenschaft während vielen Jahren ein Elektrofachgeschäft mit Verkaufsladen und Büro sowie angrenzender Werkstatt inkl. Dusche/WC und Lagerräumen im Keller.

Im Obergeschoss befindet sich die charmante und grosszügige 5 ½ -Zimmer-Wohnung. Die Wohnung unterteilt sich in

- 1. Obergeschoss mit Bad/WC, Küche mit Essecke, Disponibel, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer/Büro sowie Garderobe
- 2. Obergeschoss mit Dusche/WC, 2 Schlafzimmern sowie Estrichraum

Ess- und Wohnzimmer (total 36m<sup>2</sup>) sind durch eine, für den Altbau typische, Doppelglastüre getrennt. Die Schlafzimmer sind zwischen 14-18m<sup>2</sup> gross.

Die Küche verfügt über einen Geschirrspüler (2021), Glaskeramikkochfeld und Backofen.

Die Bodenbeläge im Wohn- und Schlafbereich sind Eiche-Parkett.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone von Mümliswil und ist voll erschlossen. Die Kirche sowie das Dorfzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Wohnlage ist aber trotzdem ruhig. Kindergarten, Primarschule, Hallenbad, Läden sowie der ÖV sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung

- |                                     |                                  |                                     |                 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/>            | Aussicht                         | <input type="checkbox"/>            | Rollstuhlgängig |
| <input type="checkbox"/>            | Cheminée                         | <input type="checkbox"/>            | Eckhaus         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Glasfaseranschluss (TV/Internet) | <input checked="" type="checkbox"/> | Mittelhaus      |
| <input type="checkbox"/>            | Lift                             | <input checked="" type="checkbox"/> | Waschturm       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kinderfreundlich                 | <input type="checkbox"/>            | Mit Gartenhaus  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Parkplatz                        | <input type="checkbox"/>            | Hochparterre    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Garage                           | <input type="checkbox"/>            | Neubau          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Balkon/Sitzplatz                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Altbau          |
| <input type="checkbox"/>            | Swimmingpool                     |                                     |                 |

## Lageplan



Dorf



Quartier

## Bilder



**Südansicht**

Laden / Wohnung



**Laden EG**

Geschäft mit Ausstellungsraum



**Werkstatt EG**

Flexibel verwendbar

## Bilder



**Wohnzimmer OG**

Grosszügiger Wohnbereich mit geschliffener Glastüre



**Küche OG**

Küche mit Essnische



**Nordansicht OG**

Mit begehbarer Terrasse

## Bilder



### Bad 1. OG

Badewanne / WC / Spiegelschrank und Lavabo



### Dusche 2. OG

Lavabo / Spiegelschrank /  
Dusche / WC

