



**HAUPTSTRASSE 22, 5043 HOLZIKEN**

**GEWERBEHAUS MIT SCHWIMMBECKEN IN HOLZIKEN AG**

Das attraktive Objekt kann man kaufen oder mieten.

**Objektart**

Gewerberäumlichkeiten

**Verkaufspreis**

CHF 1'969'000.-

**oder**

**Miete monatlich**

CHF 4'500.-

**Verfügbar ab**

Auf Anfrage

**Bruttowohnfläche**

276 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

2020

**Grundstücksfläche**

870 m<sup>2</sup>

**Zustand**

Neuwertig

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 09 Detailbeschrieb
- 10 Impressionen
- 25 Dokumente
- 27 Kontakt

Rotkorn Immobilien GmbH verfügt über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche - Erfahrung, die wir gerne zu Ihrem persönlichen Vorteil an Sie weitergeben. Mit unserer Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang bzw. Verkaufsvorgang offen und engagiert zu unterstützen.

Unsere Dienstleistungen:

- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung
- Immobilienbewertung
- Liegenschaftsverwaltung
- Immobilienberatung
- Immobilienservice im Alter
- Virtuelle 3D-Touren
- Drohnenbilder
- Immobiliensuche

## DIE GEMEINDE HOLZIKEN

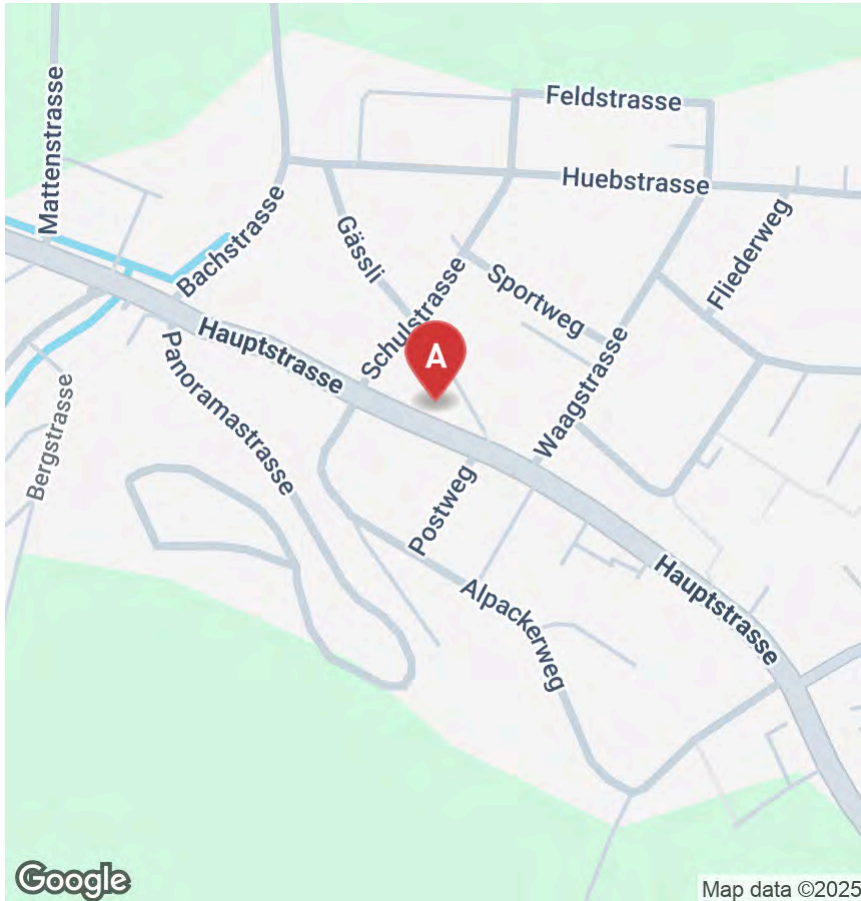
Die attraktive Gemeinde Holziken liegt im Bezirk Kulm im Kanton Aar-gau, eingebettet zwischen dem Uerkental und dem Suhrental. Mit rund 1'742 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Holziken eine naturnahe, ruhige und dennoch hervorragend erschlossene Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Das Dorf besticht durch seine grüne Umgebung und den charmanten Charakter. Wiesen, Wälder und sanfte Hügel laden zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu grösseren Zentren wie Aarau, Zofingen und Lenzburg, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

Holziken ist verkehrstechnisch bestens erschlossen: Die Autobahn A1 (Anschluss Aarau-West/Safenwil) liegt nur wenige Fahrminuten entfernt, und mit dem öffentlichen Verkehr bestehen gute Verbindungen in alle Richtungen. So lässt sich ländliches Wohnen ideal mit urbaner Nähe verbinden.

Die Gemeinde verfügt über Kindergarten und Primarschule im Ort. Weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Angebote finden sich in den Nachbargemeinden. Ein aktives Vereinsleben und zahlreiche lokale Anlässe fördern den Zusammenhalt und machen Holziken zu einem lebendigen, sympathischen Wohnort für alle Generationen.

Holziken steht für modernes, naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung – ein Ort, an dem sich Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen wohlfühlen.



## ADRESSE

Hauptstrasse 22  
5043 Holziken

## LAGE

Das Gewerbehaus befindet sich an zentraler Lage im Dorf Holziken (AG), direkt an der Hauptstrasse 22. Die Liegenschaft profitiert von einer guten Sichtbarkeit, einer angenehmen Erreichbarkeit sowie einer optimalen Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr.

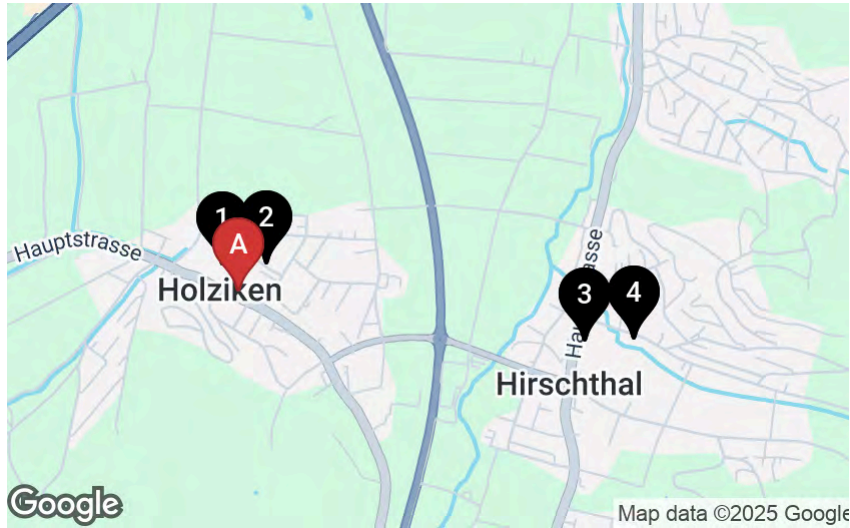
Die Autobahn A1 (Anschluss Aarau-West/Safenwil) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Holziken ideal mit den umliegenden Zentren Aarau, Zofingen, Lenzburg und Zürich. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet regelmässige Verbindungen nach Zofingen, Schöftland und Aarau.

Das Gebäude liegt im Herzen des Dorfes, umgeben von Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und Nahversorgern. Diese zentrale Lage sorgt für eine kontinuierliche Frequenz und ein attraktives Umfeld für Kunden und Mitarbeitende gleichermaßen.

Eingebettet zwischen dem Uerkental und dem Suhrental überzeugt der Standort zudem durch seine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ausreichend Parkplätze direkt bei der Liegenschaft gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit.

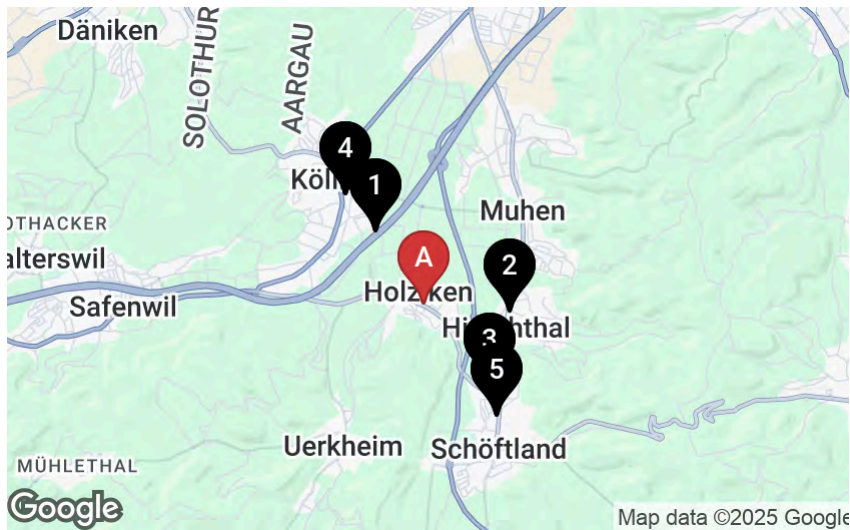
Dank der Kombination aus zentraler Dorflage, guter Erschliessung und solidem Umfeld bietet das Gewerbehaus an der Hauptstrasse 22 ideale Voraussetzungen für den langfristigen Betrieb des AquaGym Holziken oder andere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

## INFRASTRUKTUR



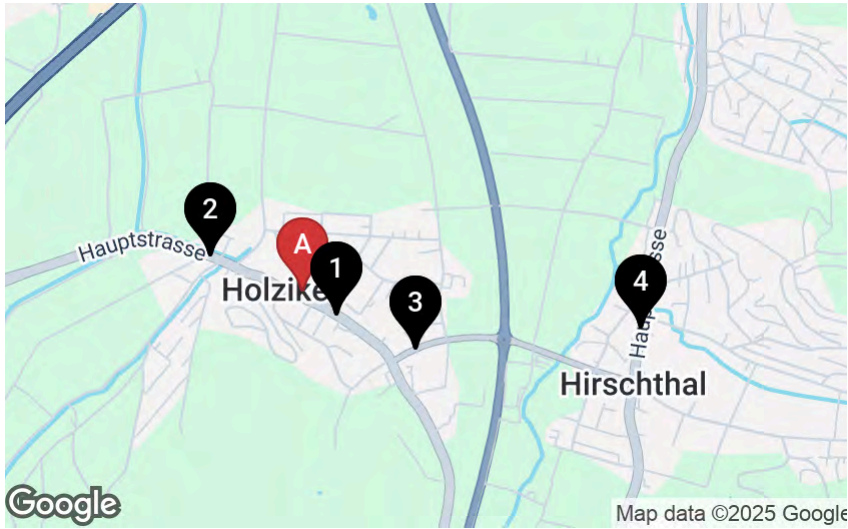
### SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1	Schule und Mehrzweckhalle Holziken	99 m	2'	1' 1'
2	Schulhaus Hueb	127 m	4'	1' 1'
3	Schulhaus Hirschthal	1.1 km	19'	5' 2'
4	Kindergarten	1.3 km	22'	6' 3'






### EINKAUF

1	migrolino Kölliken Nord A1	1.1 km	18'	3' 6'	
2	Hirschthaler Dorflade GmbH	1.1 km	19'	6' 2'	
3	SPAR Schöftland	1.4 km	22'	6' 2'	
4	Coop Supermarkt Kölliken	1.7 km	31'	7' 4'	
5	Coop Supermarkt Schöftland	1.7 km	28'	7' 3'	



**ÖFFENTLICHER VERKEHR**

				
1 Holziken, Post	135 m	2'	1'	1'
2 Holziken, Abzw. Bändli	316 m	4'	1'	1'
3 Holziken, Hirschthalerstrasse	410 m	6'	2'	1'
4 Hirschthal, Bahnhof	1.1 km	19'	5'	2'

## BESCHREIBUNG

### VIRTUELLE 360°-TOUR

#### [Virtueller Rundgang](#)

Erleben Sie das Objekt ganz bequem von überall aus: Mit unserem virtuellen 360° Rundgang erhalten Sie bereits vor einer Besichtigung vor Ort einen authentischen und detaillierten Eindruck von den Räumen, der Atmosphäre und dem Grundriss. Bewegen Sie sich frei durch das Gebäude, betrachten Sie einzelne Bereiche und lassen Sie das Ambiente auf sich wirken – in Ihrem eigenen Tempo.

### EINZIGARTIGES GEWERBEOBJEKT MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Dieses moderne und gepflegte Gewerbehaus bietet ideale Voraussetzungen für eine Nutzung im Gesundheits-, Fitness- oder Rehabilitationbereich. Das Objekt wurde bisher erfolgreich als Aqua Fitgym betrieben und eignet sich hervorragend für eine zukünftige Nutzung als Aquafitstudio, Therapiezentrum oder Rehaeinrichtung mit Schwerpunkt Aqua-Behandlungen, Aufbautrainings sowie Schwimmschulen.

#### Objektbeschreibung

Das im Jahr 2020 erbaute Gewerbehaus überzeugt durch seine hochwertige Massivbauweise mit Flachdach und einem Gebäudevolumen von 1'235 m<sup>3</sup>. Es steht auf einem Grundstück von 870 m<sup>2</sup> und bietet eine Bruttonutzfläche von rund 276 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand, da auf Werterhaltung und Unterhalt stets grösster Wert gelegt wurde.

Im Erdgeschoss, das behindertengerecht konzipiert ist, dominieren helle, funktionale Räume mit hochwertig verbauten Materialien. Das Herzstück des Gebäudes bildet das grosszügige Schwimmbecken, das speziell für Aquafit, Bewegungstherapie und Rehabilitationszwecke oder auch Schwimmkurse ausgelegt ist.

Die technische Ausstattung befindet sich auf dem neuesten Stand: eine moderne Wasseraufbereitungs- und Kontrolltechnik mit neusten Wasserkontroll- und Dosieranlagen gewährleistet eine konstant hohe Wasserqualität. Ergänzt wird dies durch eine neuwertige Heizung und eine hervorragende Lüftungsanlage, die optimal auf die Anforderungen eines Nassbereichs abgestimmt sind und ein angenehmes Raumklima schaffen.

Auf dem grosszügigen Aussenareal stehen 16 Parkplätze zur Verfügung, die Mitarbeitenden und Besuchern bequemen Zugang bieten. Dank der durchdachten Raumaufteilung kann das Gebäude bei Bedarf flexibel an andere Nutzungskonzepte angepasst werden. Zudem besteht die Möglichkeit, das Objekt um ein weiteres Geschoss zu erweitern, was zusätzliche Potenziale für künftige Nutzungsideen eröffnet.

#### Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut erreichbaren Gewerbezone mit optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz. Die ruhige und gepflegte Umgebung unterstreicht die angenehme Atmosphäre des Objekts – ideal für Gesundheits-, Therapie- und Bewegungsangebote. Die gute Sichtbarkeit und die zahlreichen Aussenparkplätze machen das Objekt sowohl für Kundschaft als auch für Mitarbeitende attraktiv.

## Fazit

Dieses repräsentative Gewerbehaus mit Schwimmbad verbindet moderne Architektur, neueste Gebäudetechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem einzigartigen Gesamtpaket. Es bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmerinnen und Unternehmer aus den Bereichen Gesundheit, Bewegung, Reha und Therapie und weitere. Dank seiner gepflegten Erscheinung, der hochwertigen Ausstattung und der Erweiterungsmöglichkeit stellt es eine zukunftssichere und werthaltige Investition dar.

## SIND SIE INTERESSIERT AN EINER MIETE DES GEWERBEHAUSES?

Neben dem Erwerb besteht die Möglichkeit, das Gewerbehaus auch zu mieten. Die Mietkonditionen können flexibel und bedarfsgerecht ausgestaltet werden – abhängig von der gewünschten Nutzungsart sowie der vertraglichen Laufzeit.

Ob für bestehende Geschäftsmodelle, eine Neugründung oder eine Erweiterung Ihres Unternehmens: Wir prüfen gerne gemeinsam, welche Nutzungskonzepte sich in dieser Liegenschaft optimal umsetzen lassen.

Für detaillierte Informationen zu Mietpreisen, Nebenkosten, Verfügbarkeit und Vertragsmodalitäten freuen wir uns auf Ihre persönliche Anfrage.

### Kontakt:

Wir beraten Sie diskret, transparent und unverbindlich.

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Badezimmer	3
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Etagen	2
Baujahr	2020
Zustand	Neuwertig
Raumhöhe	2.5 m
Parzellen-Nr.	167
Zone	WA3
Ausnützungsziffer	0.8
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'969'000.-
oder	oder
Miete monatlich	CHF 4'500.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'226'000.-

### FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	276 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	276 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	276 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	870 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1'235 m <sup>3</sup>

### EIGENSCHAFTEN

✓ Kabelfernsehen	✓ Swimmingpool
✓ Neuwertig	✓ Tumbler
✓ Parkplatz	✓ Virtuelle Besichtigung
✓ Rollstuhlgängig	✓ Waschmaschine
✓ Sonnig	



## IMPRESSIONEN

## STRASSESEITE DES GEWERBEHAUSES



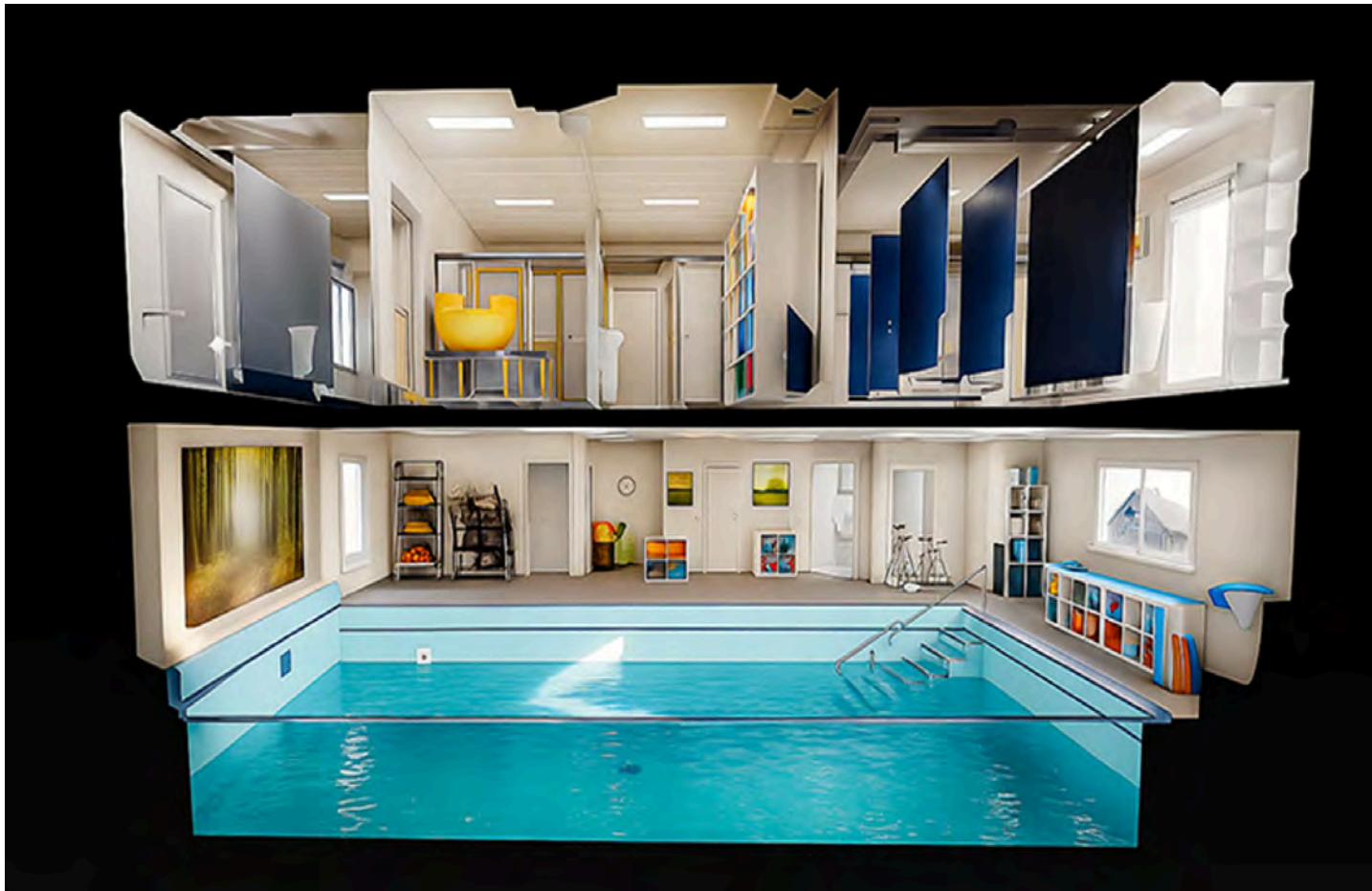
Moderne Gebäudefront mit klarer Linienführung, grossen Fensterflächen und begrünem Flachdach entlang der Strasse.

## SEITENANSICHT DES GEWERBEHAUSES



Moderne Architektur mit klaren Linien und grosszügiger Parkfläche – das Gebäude präsentiert sich hell und einladend.

## DOLHOUSE-ANSICHT DES GEWERBEHAUSES



Detailreiche 3D-Ansicht des Gebäudes mit Schwimmbecken im Erdgeschoss und modernen Garderoben im Obergeschoss.

## SCHWIMMBECKEN FÜR AQUAFIT



Helles Hallenbad mit modernem Schwimmbecken für Aquafit- und Wassergymnastikkurse in freundlicher Atmosphäre.



### HELLE DAMENGARDEROBE

Grosszügige, modern gestaltete Damengarderobe mit hellen Flächen, klarer Struktur und frischen Farbakzenten.



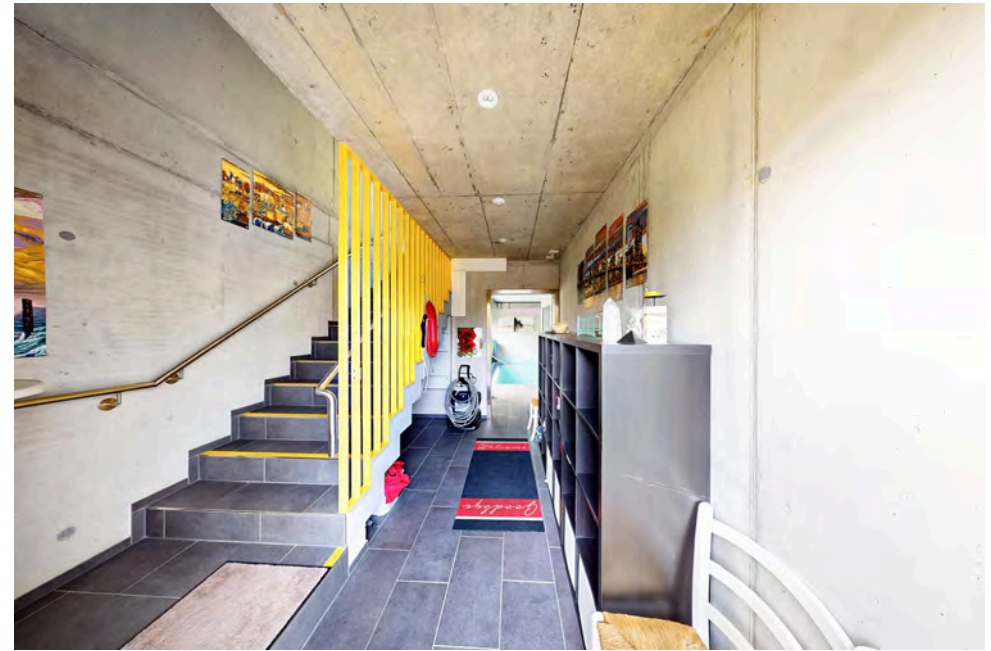
### HELLE HERRENGARDEROBE

Freundlich gestaltete Herrengarderobe mit moderner Ausstattung, klaren Linien und lichtdurchflutetem Raum.



#### **BARRIEREFREIE GARDEROBE MIT WC UND DUSCHE**

Helle, modern ausgestattete Garderobe mit rollstuhlgängiger Dusche, WC und praktischer Einrichtung für uneingeschränkten Zugang.



#### **EINGANGSBEREICH**

Heller Eingangsbereich mit Treppenaufgang zu den Garderoben und direktem Durchgang zum Schwimmbecken.



### HELLES BÜRO MIT MODERNEM ARBEITSPLATZ

Freundliches Büro mit grossem Fenster, funktionalem Arbeitsplatz und Regalen für Unterlagen und Geräte.



#### TECHNIKRAUM MIT MODERNER HEIZUNGSANLAGE

Raum mit moderner Heizungs- und HVAC-Anlage zur effizienten Steuerung von Klima, Lüftung und Energieversorgung.



#### MODERNER TECHNIKRAUM

Heller, gepflegter Technikraum mit moderner Haustechnik, Leitungen und Anlagen für eine effiziente Gebäudeinfrastruktur.



#### GRUNDSTÜCK MIT GROSSZÜGIGEN PARKFLÄCHEN

Luftaufnahme des Gebäudes mit begrüntem Flachdach und zahlreichen Parkplätzen auf dem gepflegten Grundstück.



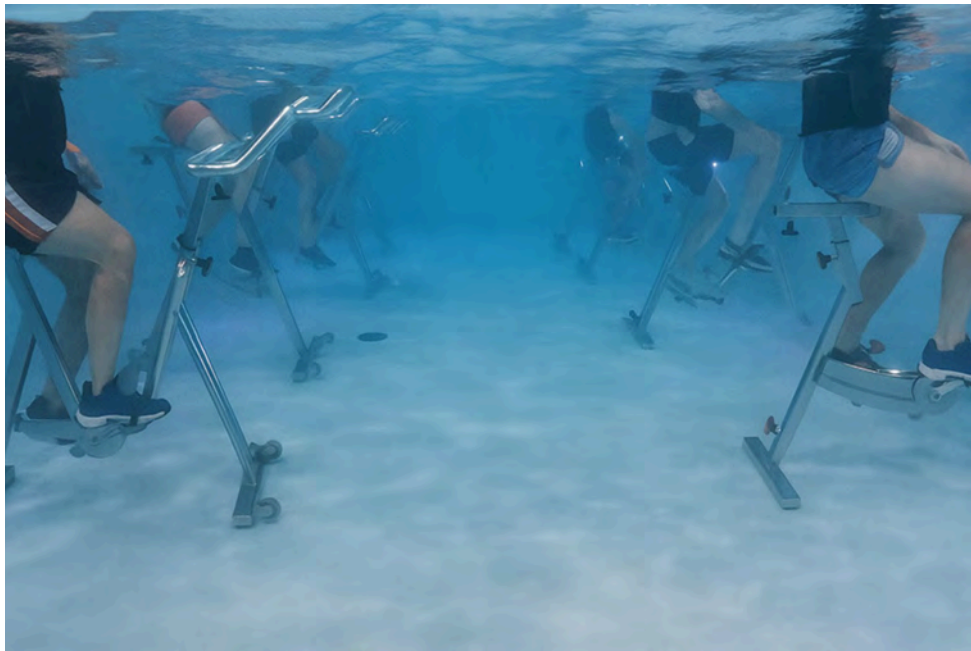
#### AQUA-TRAINING IN MODERNER SCHWIMMHALLE

Die Schwimmhalle bietet optimale Voraussetzungen für Aqua-Training und gesundheitsorientierte Bewegung. Helle Räume und moderne Ausstattung schaffen ein angenehmes und motivierendes Umfeld für Gruppen- und Einzelanwendungen.



#### AQUA BODY FORMING

Teilnehmende trainieren im Wasser auf Balance-Boards – Kraft, Ausdauer und Koordination.



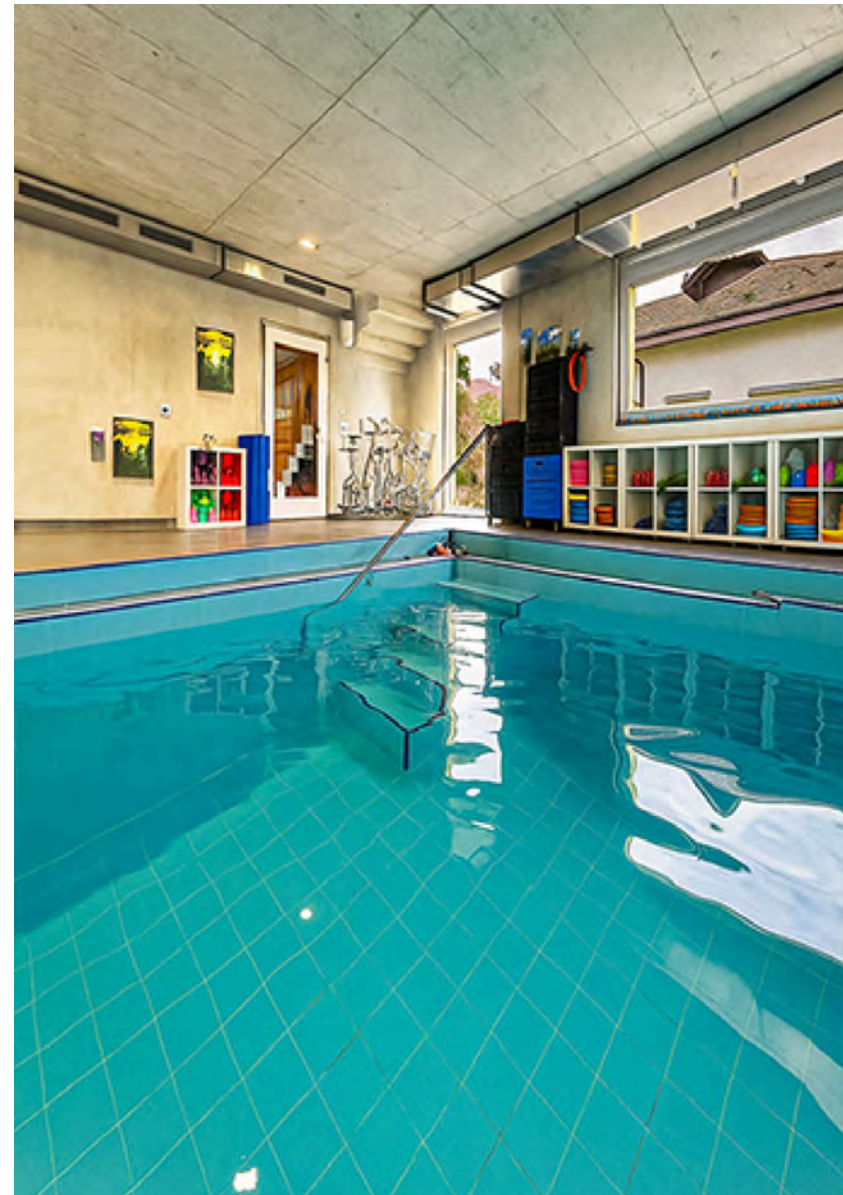
### AQUA-CYCLING

Das Becken ermöglicht gelenkschonendes Ausdauer- und Krafttraining im Wasser. Ideal für Gruppenangebote und therapeutische Anwendungen.



### MODERNE AUSSTATTUNG FÜR WASSERTRAINING

Die Trainingsmaterialien sind übersichtlich organisiert und sofort einsatzbereit. Ideal für vielseitige Anwendungen im Wasser.





#### STIMMUNGSVOLLE ATMOSPHÄRE AM POOL

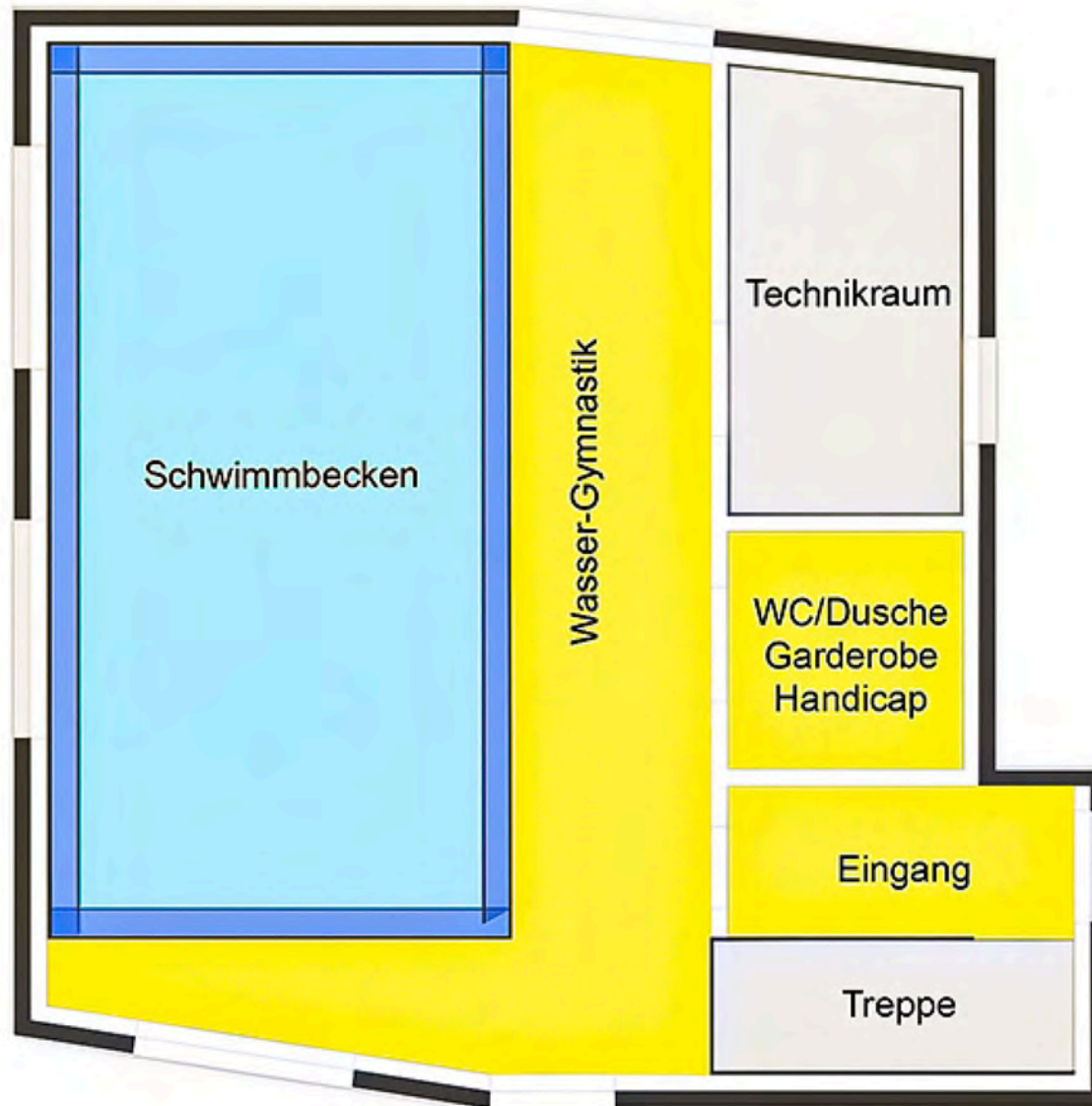
Ruhige, harmonische Szenerie mit Kerzenlicht und sanfter Beleuchtung rund um das Schwimmbaden – ideal für Entspannung und Wohlbefinden.



#### GEMEINDE HOLZIKEN

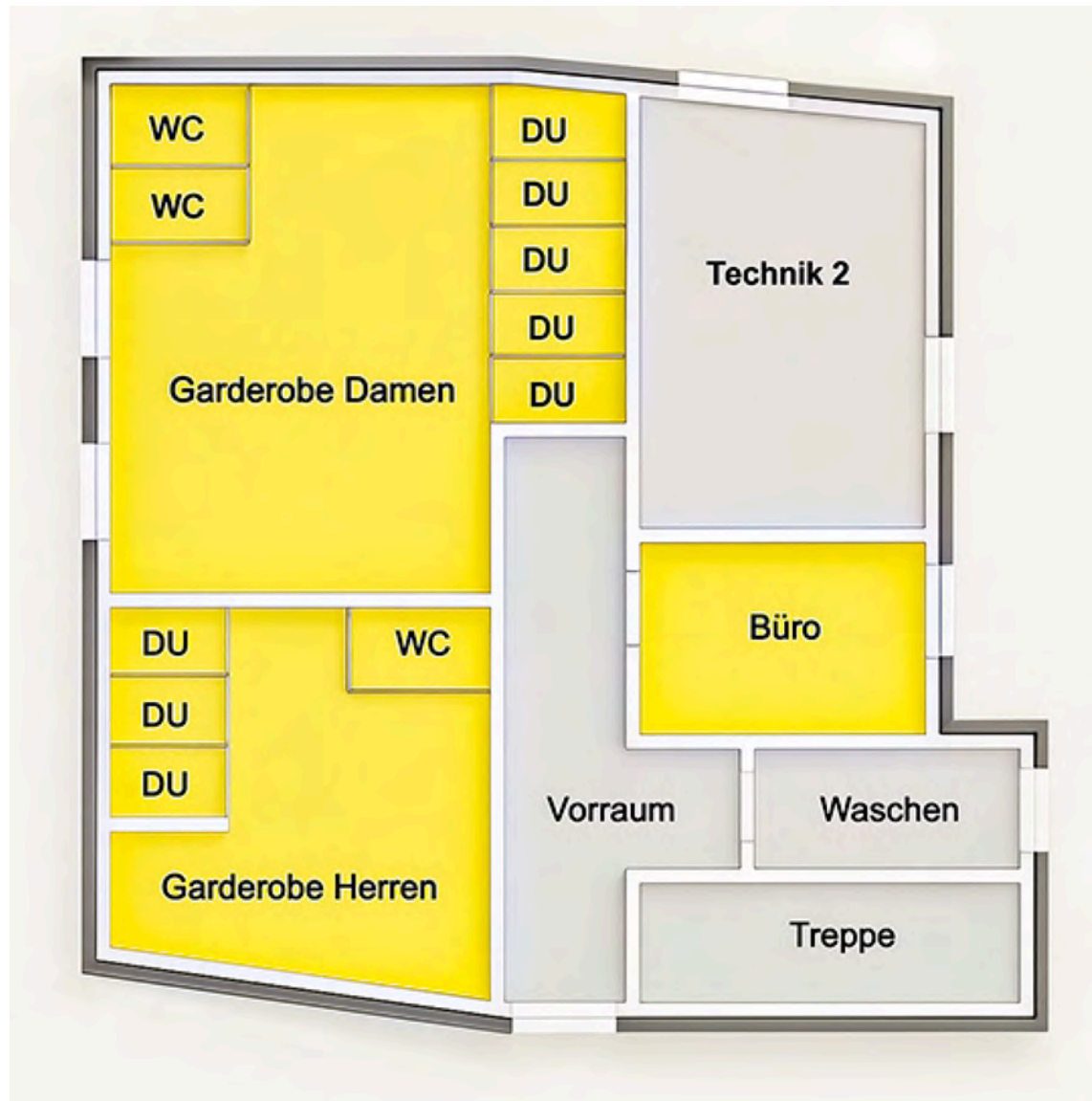
Gemeinde Holziken im Aargauer Mittelland – mit Blick über das Dorf, umgeben von sanften Hügeln, Feldern und grüner Landschaft.

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**



nicht massstäblich

**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**



nicht massstäblich

## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

Hugo Alchenberger  
Ihr Immobilienpartner

M: 078 666 23 74

### ANBIETER

Rotkorn Immobilien GmbH

Hauptstrasse 26  
5726 Unterkulm

T: +41 78 666 23 74

kontakt@rotkorn-immobilien.ch  
www.rotkorn-immobilien.ch

### DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation richtet sich an Eigeninteressenten. Trotz sorgfältiger Aufbereitung können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben keine Gewähr übernehmen. Sämtliche Bilder und Inhalte stehen im Eigentum der Rotkorn Immobilien GmbH. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Nutzung ohne ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

Die Weiterleitung dieser Dokumentation an Drittpersonen begründet keinen Provisionsanspruch, weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Rotkorn Immobilien GmbH als Maklerin.