

**Stockwerkeigentumswohnung
im 1. Obergeschoss
mit gedecktem Balkon, Kellerabteil und Autoeinstellplatz
im Baurecht**

Wasgenring 94, 4055 Basel



Kontakt

Daniel Wenk • 076 700 43 43 • daniel@wenk.li

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Parzelle

Ort und Strasse	4055 Basel Wasgenring 94
Grundbuch Nr.	5056 Stammparzelle (Baurechtsparzelle) 5056-32 STWE-Wohnung 5056-46-18 Autoeinstellplatz Nr.18
Grösse	2'696 m ²

1.2 Eigentümer

Land: [REDACTED]
STWE-Wohnung: [REDACTED]

1.3 Gebäudeversicherung

Fr. 16'330'000.— Mehrfamilienhäuser
Wasgenring 90/92/94
Fr. 3'994'000.— Autoeinstellhalle mit
Tankraum

1.4 Baujahr

1976

1.5 Umbauten/Sanierungen

2004 Umbau 3-Zimmer Wohnung
in eine loftartige Wohnung
inkl. grösstenteils Installationen ersetzt
2021 Fenster in 3-fach Isolierglas ersetzt
2021 Lamellenstoren ersetzt

2. LAGE

2.1 Liegenschaft	freistehend (3-teilige Liegenschaft)
2.2 Gartenanlage	Rasen, Sträucher, Bäume, Einfriedung, Eingangs-/Gartenwege
2.3 Autoeinstellplatz	1 Platz in der Autoeinstellhalle
2.4 Öffentlicher Verkehr	Bus 2 Minuten / Tram 4 Minuten Fussweg
2.5 Kindergarten	1 Minute Fussweg
2.6 Schule	5 Minuten Fussweg
2.7 Einkaufen	3 Minuten Fussweg
2.8 Post/Bank	8 Minuten Fussweg
2.9 Besonnung	gut
2.10 Immissionen	strassenseitig Abgas- und Lärm- Immissionen durch den Strassenverkehr
2.11 Altlasten	keine (gemäss Naturgefahrenhinweiskarte)
2.12 Naturgefahrenhinweiskarte	Eintrag bei Erdbebenmikrozonierung sowie sehr kleiner Teil bei Wasser (gemäss Naturgefahrenhinweiskarte)
2.13 Gefahrenhinweiskarte	keine in unmittelbarer Nähe (gemäss Gefahrenhinweiskarte)

3. BESCHRIEB

3.1 Objekt	Stockwerkeigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit gedecktem Balkon, Kellerabteil und Autoeinstellplatz im Baurecht
3.2 Bauweise	massiv
3.3 Dachkonstruktion	Flachdach
3.4 Geschosse	2 Unter-, 1 Erd- und 5 Obergeschosse
3.5 Raumprogramm	loftartige Stockwerkeigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit gedecktem Balkon, Kellerabteil und Autoeinstellplatz: <u>1. Untergeschoss mit Autoeinstellhalle</u> Kellerabteil K32 (im Luftschutzraum) Autoeinstellplatz Nr. 18 (in Autoeinstellhalle) <u>1. Obergeschoss (STWE-Wohnung W32)</u> Wohnungseingang Küche/Réduit Zimmer Bad/WC mit Wohnteil (ursprünglich zwei Zimmer und Badzimmer) gedeckter Balkon
3.6 Nutz- u. Wohnflächen	ca. 12 m ² approximative Nutzfläche Autoeinstellplatz Nr. 18 in Autoeinstellhalle (1. Untergeschoss) ca. 4 m ² approximative Nutzfläche Kellerabteil K32 im 1. Untergeschoss ca. 84 m ² approximative Wohnfläche loftartige Stockwerkeigentumswohnung im 1. Obergeschoss inkl. gedeckter Balkon zur Hälfte gerechnet ca. 100 m ² Total approximative Nutz- und Wohnfläche inkl. gedeckter Balkon zur Hälfte gerechnet

4. EINRICHTUNGEN

4.1 Allgemein

Heizung	zwei Ölzentralheizkessel Herstellungsjahr Heizkessel 2000/2015 Raumverteilung via Radiatoren
Warmwasser	zwei Boiler kombiniert mit Heizung Herstellungsjahr 2020 / 2021
Ablaufleitungen	grösstenteils Stahl Herstellungsjahr 1976 (die Stahlleitungen wurden mit Inliner saniert) kleiner Teil ersetzt in Polyäthylen
Elektroleitungen	grösstenteils 13/16 Ampère abgesichert in STWE-Wohnung im Jahr 2004 ersetzt 2021 Sicherheitsnachweis wurde erstellt
Fenster	3-fach Isolierglasfenster Herstellungsjahr 2021
Läden	Lamellenstoren Herstellungsjahr 2021 gedeckter Balkon mit Sonnenstoren
Anschlüsse	Kabelfernsehen (Wohnung mit 3 Anschlüsse) Glasfaseranschluss Gegensprechanlage
Lift	5-Peronen/400 kg Herstellungsjahr 2018
Diverses	Wasserenthärtungsanlage Autoeinstellhalle belüftet

4.2 Zustand

Liegenschaft:

Die Liegenschaft befindet sich grösstenteils in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die sanitären Fallstränge (Stahlleitungen aus dem Jahre 1976) sowie die Warm- und Kaltwasserleitungen wurden grösstenteils noch nicht ersetzt (die Leitungen wurden mit Inliner saniert). Die Ölzentralheizkessel sind aus den Jahren 2000 und 2015. Weiter ist zu erwähnen, dass beide Ölzentralheizkessel bis im Jahre 2035 stillgelegt werden müssen bzw. sie dürfen nicht mehr ersetzt werden. Die Gebäudehülle wird sich teilweise in ein paar Jahren in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden (wenige Spannungs- und Setzrisse, Gebäudehülle zum Teil leicht verwittert, Rampe bzw. Stützmauer weist teilweise sichtbare Armierungseisen und Risse auf etc.).

loftartige Stockwerkeigentumswohnung:

Die Stockwerkeigentumswohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend sehr guten und sanierten Zustand. Die Installationen wurden grösstenteils ersetzt. Die Küche muss noch ergänzt werden.

Heiz- und Nebenkosten

Abrechnungsperiode

01.01.2020-31.12.2020

Objekt: 30103 Wg 3 Z Haus 94/W32 1.St rechts

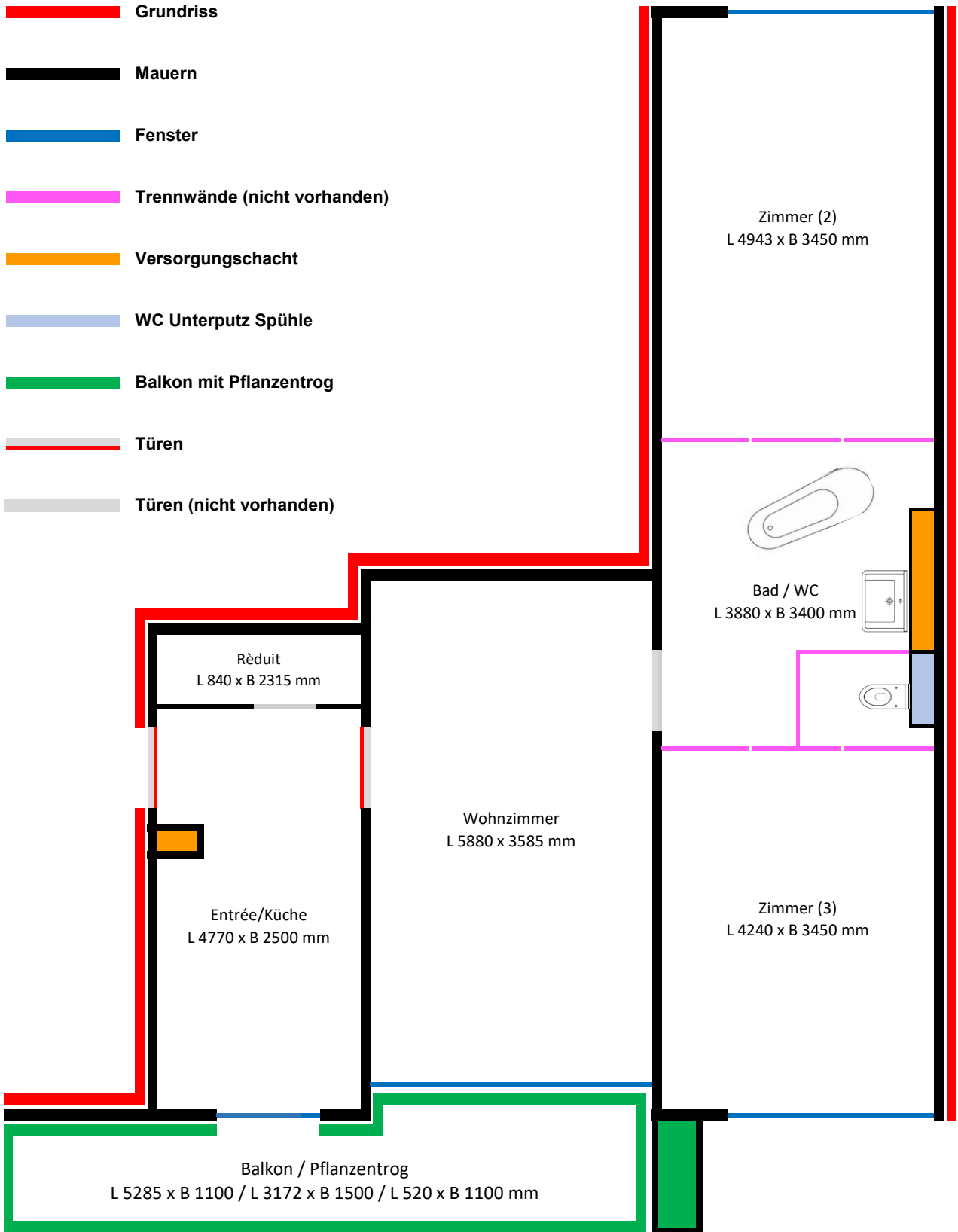
01.01.2020-31.12.2020

Objekt: 50018 EP 18/ 1.UG

01.01.2020-31.12.2020

Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
<u>Objekt 30103 Wg 3 Z Haus 94/W32 1.St rechts</u>								
Heizkosten	60'325.75	100%	he	999.9999		18.6355	1	1'124.20
Nutzerwechsel	0.00	100%	NW	0.0000		0.0000	1	0.00
Nebenkosten	59'879.20	100%	wq	1'000.0000		13.6000	1	814.35
TV-Gebühr	10'586.70	100%	tv	21.1667		0.0000	1	0.00
Betriebskosten	192'454.34	100%	wq	1'000.0000		13.6000	1	2'617.40
Baurechtszins	225'475.00	100%	wq	1'000.0000		13.6000	1	3'066.45
<u>Objekt 50018 EP 18/ 1.UG</u>								
Nebenkosten	59'879.20	100%	wq	1'000.0000		1.5000	1	89.80
Betriebskosten	192'454.34	100%	wq	1'000.0000		1.5000	1	288.70
Baurechtszins	225'475.00	100%	wq	1'000.0000		1.5000	1	338.20
Total Kosten								8'339.10

- Grundriss
- Mauern
- Fenster
- Trennwände (nicht vorhanden)
- Versorgungschacht
- WC Unterputz Spühle
- Balkon mit Pflanzentrog
- Türen
- Türen (nicht vorhanden)



KÜCHE



WOHNZIMMER





SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



KINDERZIMMER

Keller



Glasfaseranschluss



Waschmaschine & Tumbler



Trocknungsraum



Einstellhalle mit 2 Waschplätze



Abstellplatz EA18

