

# IMMOBILIEN-TEAM DANIEL SCHWEIZER

Pratteln • Münchenstein • Laufen



QR-Code scannen - Inserat ansehen

## Einfamilienhaus oder Bauland an bester Lage mit wunderbarer Weitsicht



zuständig für diese Liegenschaft:

Makler: Daniel Schweizer  
079 900 99 00 / daniel.schweizer@remax-aqua.ch

Assistentin: Svenja Berger  
079 888 55 00 / svenja.berger@remax-aqua.ch

# Oberwil BL



Das städtische und zugleich ländliche Oberwil (BL) zählt 11'482 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 30.06.2023)



Die Nachbargemeinden sind die basellandschaftlichen Gemeinden Biel-Benken, Therwil, Reinach, Bottmingen, Binningen und Allschwil sowie das französische Neuwiller.



Diverse Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten stehen Ihnen in und um Oberwil zur Verfügung. Zudem liegt die Kulturhauptstadt Basel lediglich fünf Kilometer entfernt.



Vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium befinden sich alle Schulstufen in der Gemeinde Oberwil selbst. Diverse Studiengänge können in Basel besucht werden.



Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie innert 12 Fahrminuten den Bahnhof SBB oder den Kantonshauptort Liestal innert 38 Fahrminuten (Tram und Zug).



Mit dem Individualverkehr (Auto) gelangen Sie innert 15 Minuten in die Stadt (Basel) und innert 25 Minuten nach Liestal oder in das Laufener Stedtli.



Diverse Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten erwarten Sie. Beispielsweise stehen Ihnen ein wunderschönes Naherholungsgebiet und ein Hallen- sowie ein Gartenbad zur Verfügung.



Gemeindesteuersatz 2023: 50 %

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter [www.oberwil.ch](http://www.oberwil.ch)





## Lage

- Die Gemeinde Oberwil BL vereint die Vorzüge des Lebens in der Stadt mit jenen des Lebens auf dem Land.
- Einerseits stehen Ihnen viele Grünflächen (Wald, Spazierwege zwischen Feldern) zur Verfügung, zum anderen sind Sie auch schnell in der Stadt (Basel), wo Sie ein kulturell äusserst vielfältiges Angebot erwartet.
- Auch Oberwil selbst pflegt ein intaktes „Dorf-“Leben und ist bestens mit Einkaufsläden, Schulen usw. ausgestattet.
- Die Liegenschaft „Buchenstrasse 6“ befindet sich in einer ruhigen Nebenstrasse mit Blick ins Grüne.
- Die Primarschule ist innert sechs Gehminuten erreichbar, die Sekundarschule innert drei Minuten mit dem Fahrrad oder das Gymnasium innert fünf Minuten mit dem Fahrrad.
- Innert fünf Minuten mit dem Auto gelangen Sie zudem zu diversen Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros usw.).



# Objekt



## Basisdaten

<b>Immobilienart</b>	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus, freistehend (lediglich die Garage ist angebaut)		
<b>Strasse und Nr.</b>	Buchenstrasse 6		
<b>PLZ / Ort</b>	4104 Oberwil		
<b>Grundstück</b>	Parzelle Nr. 542 Fläche: 751 m <sup>2</sup> Zone: W2b / Bebauungsziffer: 28 % / Nutzungsziffer: 45 %		
<b>Baujahr</b>	1961		
<b>Wohnfläche</b>	ca. 175 m <sup>2</sup>		
<b>Verfügbarkeit</b>	per sofort oder nach Vereinbarung		
<b>Kubatur</b>	965 m <sup>3</sup> gemäss Basellandschaftliche Gebäudeversicherung		
<b>Gebäudeversicherungswert</b>	CHF 853'000.- gemäss Basellandschaftliche Gebäudeversicherung		
<b>Dienstbarkeiten/Grundlasten</b>	Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)		
<b>Heizung / Beheizung</b>	Öl / Radiatoren		
<b>Parkierung</b>	Eine Garage sowie ein Aussenabstellplatz sind vorhanden.		
<b>Zustand</b>	intakt-sanierungsbedürftig		
<b>Investitionen / Renovationen</b>	2016	Balkonsanierung: Betonboden äussere Malerarbeiten	Kostenpunkt: CHF 6'679.75 Kostenpunkt: CHF 4'639.45
	2014	Südgiebfassade	Kostenpunkt: CHF 3'147.15
	2013	Öltanksanierung (Tankinnenhülle, doppelwandig)	Kostenpunkt: CHF 13'268.90
	2010	Innere Malerarbeiten	Kostenpunkt: CHF 4'717.45
	2006	Innere und äussere Malerarbeiten Badezimmerumgestaltung (Dusche anstatt Badewanne und Ersatz Toilette)	Kostenpunkt: CHF 3'582.35 Kostenpunkt: CHF 37'818.00
	2004	innere Malerarbeiten	Kostenpunkt: CHF 6'182.60
	2002	äussere Malerarbeiten	Kostenpunkt: CHF 6'725.50
	2001	neue Ölheizung	Kostenpunkt: CHF 18'656.70
	1998	Zusatzverriegelung	Kostenpunkt: CHF 16'099.60
	1993	Unterdach / Ziegeldach Fassaden und Balkonfenster Garagentor	Kostenpunkt: CHF 21'245.15 Kostenpunkt: CHF 17'046.25
		<b>Total</b>	<b>CHF 159'808.85</b>

# Objekt



## Raumprogramm

### Untergeschoss

Vorplatz / Treppenhaus	9.0 m <sup>2</sup>
Wachküche	17.6 m <sup>2</sup>
Trockenraum	9.9 m <sup>2</sup>
Obstkeller	7.6 m <sup>2</sup>
Spielzimmer	12.7 m <sup>2</sup>
Luftschutzraum	15.7 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	10.7 m <sup>2</sup>
Keller	8.9 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Eingangsbereich	10.7 m <sup>2</sup>
Küche	9.8 m <sup>2</sup>
Esszimmer	15.3 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26.5 m <sup>2</sup>
Gästetoilette	1.8 m <sup>2</sup>
Vorplatz / Treppenhaus	15.5 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Vorplatz / Treppenhaus inkl. Gang	14.4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	8.5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	13.6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	12.8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4	17.6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 5	8.7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.0 m <sup>2</sup>
separate Toilette	1.9 m <sup>2</sup>

**Total Wohnfläche** 174.8 m<sup>2</sup>

**Total Nebennutzfläche** 99.8 m<sup>2</sup>

**Total Nutzfläche** 274.6 m<sup>2</sup>

(= Wohn- und Nebennutzfläche)

*Bitte beachten Sie, dass die effektiven Massen abweichen können.*

*Wenn Sie wissen möchten, ob Sie Ihre Lieblingsmöbel mitnehmen können, raten wir Ihnen, den virtuellen Rundgang anzuschauen und dort Messungen vorzunehmen. Sie gelangen dazu durch einen Klick auf das Lineal.*

### Nebennutzflächen

- Balkon
- Sitzplatz (häftig überdacht)
- Garage
- Aussenabstellplatz

# Grundriss UG



# Grundrisse EG und OG



# Verkaufsmodalitäten



<b>Verkaufsrichtpreis</b>	CHF 1'950'000.–
<b>Offertcharakter</b>	<p>Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.</p> <p>Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.</p> <p>Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandene Mängel, Schadstoffe oder Schäden nicht beurteilt werden. Generell empfehlen wir, den Bauzustand noch von Baufachleuten überprüfen zu lassen.</p> <p>Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber RE/MAX.</p>
<b>Finanzierung</b>	Auf Wunsch erstellen wir Ihnen eine massgeschneiderte, kostengünstige Finanzierung.
<b>Kaufvertrag</b>	<p>Wesentliche Bestimmungen:</p> <p>Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchamt): je zur Hälfte.</p> <p>Die Zahl- und Treuhandstelle, welche die korrekte Zahlungsabwicklung sicherstellt, wird von beiden Parteien solidarisch je zur Hälfte übernommen.</p> <p>Handänderungssteuer: Die Handänderungssteuer wird gemäss § 84 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, SGS 331) je zur Hälfte veranlagt und eröffnet.</p> <p>Die Elektroinstallationskontrolle (SINA) wird nach dem Antrittsdatum durch die Käuferschaft organisiert und bezahlt.</p>
<b>Anzahlung</b>	Per Datum des Notariatstermins wird eine Anzahlung in Höhe von CHF 60'000 fällig. Die Restzahlung erfolgt per Datum des Antrittes.
<b>Antritt</b>	per sofort oder nach Vereinbarung
<b>Immobilien-Garantie</b>	<p>Das Objekt wird gekauft wie gesehen. Ein Garantieanspruch gegenüber der Verkäuferschaft besteht nicht.</p> <p>Der Ausschluss der Gewährleistungspflicht ist grundsätzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.</p> <p>Möchten Sie Ihre Immobilie gegen verdeckte Schäden versichern? Fragen Sie uns über mögliche Versicherungslösungen.</p>
<b>Vermarktung</b>	Dieses Objekt wird über das IMMOBILIEN-TEAM DANIEL SCHWEIZER (Danisimmo AG) vermarktet.





# Finanzierungsbeispiel

## Grundregeln zur Berechnung der Finanzier- und Tragbarkeit Bankenseite

### Regel 1

Mindestens 10 % des Kaufpreises muss als Barmittel eingebracht werden. Dies kann sein:

- ✓ Barmittel, Wertschriften
- ✓ 3. Säule ausbezahlt
- ✓ Erbvorbezüge
- ✓ Lebensversicherungen ausbezahlt

Mindestens 10 % des Kaufpreises kann aus der Altersvorsorge bezogen werden. Dies kann sein:

- ✓ 3. Säule aus Verpfändung
- ✓ Pensionskasse (ausbezahlt oder verpfändet)

### Regel 2

Es darf nicht mehr als 33 % vom Bruttojahreseinkommen für das Wohnen ausgegeben werden.

Die Bank rechnet dabei mit einem langfristigen Durchschnitts-Zinssatz von rund 5 %.

## Berechnung der Kosten mit aktuellen Konditionen

Eigenkapital bar mindestens	10 %	CHF	195'000.00
Eigenkapital aus Vorsorge	10 %	CHF	195'000.00
Hypothek	<u>80 %</u>	CHF	<u>1'560'000.00</u>

**Verkaufspreis** **100 %** **CHF 1'950'000.00**

		Zahlungen	Kosten
Zinsbelastung *	(Beispiel mit 2 %)	CHF 31'200.00	CHF 31'200.00
Amortisation	(innert 15 Jahren)	CHF 19'500.00	
Nebenkosten	(1 % der Anlagekosten)	<u>CHF 19'500.00</u>	<u>CHF 19'500.00</u>
<b>Aufwendungen pro Jahr</b>		<b>CHF 70'200.00</b>	<b>CHF 50'700.00</b>
<b>Zahlung pro Monat</b>		<b>CHF 5'850.00</b>	
<b>Kosten pro Monat (vergleichbar mit Mietkosten)</b>			<b>CHF 4'225.00</b>

Gerne erläutern wir Ihnen die Berechnungen und das mögliche Sparpotential bei einem persönlichen Beratungsgespräch. Rufen Sie uns an.

### Hinweise:

Die Amortisation (Rückzahlung der Hypothekarschuld) kann bis zu einem bestimmten jährlichen Betrag auch als Einzahlung in ein „Dritte-Säule-Konto“ erfolgen.

Dies bringt zusätzliche, steuerrechtliche Vorteile.

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Oberwil (BL) / CH213981077708 / 542 / - / 2771 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

---

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Oberwil (BL) / 2771
Grundbuchname	Oberwil
Grundstück-Nr.	542 / - / 2771 / -
E-GRID	CH213981077708
Beschreibung	
Fläche	751 m2
Plan-Nr.	95
Lagebezeichnung	Undere Räbgarte
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 638 m2 Gebäude, 113 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 408833, Flaechenmass: 114 m2, Anteil auf Grundstück: 113 m2 Adresse: EGID: 408833, EDID: 0, Buchenstrasse 6 4104 Oberwil (BL)
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	5172

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Eigentum

---

### Anmerkungen

Keine

---

### Dienstbarkeiten

26.08.1953	B374 19530826.B100	Recht: Kanalisationsdurchleitungsrecht unentgeltlich Zulasten Oberwil (BL) / CH743907787847 / 1916 / - / 2771 / - Zulasten Oberwil (BL) / CH390778783942 / 1929 / - / 2771 / -
24.12.1960	B1583 19601224.B100	Recht und Last: Kanalisation gemeinsam Zulasten und Zugunsten Oberwil (BL) / CH473977880793 / 2129 / - / 2771 / -
24.12.1960	B1583 19601224.B101	Recht und Last: Grünhecke auf die Grenze Zulasten und Zugunsten Oberwil (BL) / CH473977880793 / 2129 / - / 2771 / -

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Grundpfandrechte

24.12.1960	B1607 19953.2771	EREID: CH62304324154, Errichtungsdatum: 24.12.1960 Papier-Namenschuldbrief, CHF 174'000.00, max. 7% Gläubigeränderung Pfandstelle 1 11.10.2023, 10068
------------	---------------------	---

---

### Rangverschiebungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 14.11.2023

Keine

# Fotogalerie































Sie sind an unserem Angebot interessiert?

Das IMMOBILIEN-TEAM DANIEL SCHWEIZER ist Ihr Ansprechpartner für folgende Dienstleistungen: Immobilienberatung, Immobilienbewertung, Immobiliensuche, Immobilienkauf, Immobilienvermietung, Immobilienverkauf, und Immobilienfinanzierung / Hypotheken vor Ort.

Kontaktieren Sie uns bei Immobilienfragen:

[www.immoteam-schweizer.ch](http://www.immoteam-schweizer.ch)



**Daniel Schweizer**  
Fa. Danisimmo AG  
Broker / Owner — Inhaber  
Dipl. Immobilienmakler  
079 900 99 00  
[daniel.schweizer@remax-aqua.ch](mailto:daniel.schweizer@remax-aqua.ch)



**Team Schweizer**

Ihre Ansprechpartner rund ums  
Thema Immobilien:

Daniel Schweizer  
Svenja Berger

RE/MAX Pratteln  
Danisimmo AG  
Hardstrasse 59  
(beim Aquabasilea)  
4133 Pratteln

T 061 201 24 04  
[pratteln@remax.ch](mailto:pratteln@remax.ch)

RE/MAX Münchenstein  
Danisimmo AG  
Hauptstrasse 14  
4142 Münchenstein

T 061 691 60 60  
[muenchenstein@remax.ch](mailto:muenchenstein@remax.ch)

RE/MAX Laufen  
Laufental Immobilien GmbH  
Hauptstrasse 33  
4242 Laufen

T 061 763 90 00  
[laufen@remax.ch](mailto:laufen@remax.ch)



**IMMOBILIEN-TEAM**  
**DANIEL SCHWEIZER**

**Pratteln • Münchenstein • Laufen**