



ZU VERKAUFEN

5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS



Steinechtweg 35 · 4452 Itingen

QUALITUM
IMMOBILIEN

WILLKOMMEN

IHR NEUES ZUHAUSE

Modernes Wohnen mit Charme in Itingen



Dieses gepflegte Einfamilienhaus am Steinechtweg 35 in Itingen überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und wohnlicher Atmosphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zum Aussenbereich.

Die gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während die stilvoll ausgestatteten Badezimmer zusätzlichen Komfort bieten.

Die grosszügige Terrasse und der Garten laden dazu ein, sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien zu geniessen – ein attraktives Zuhause für alle, die modernes und gemütliches Wohnen verbinden möchten.



DAS OBJEKT

ECKDATEN



5.5

ZIMMER

145 m²

WOHNFLÄCHE

245 m²

GRUNDSTÜCK

2024

KERNSANIERUNG

ETAGEN	UG · EG · 1. OG · 2. OG
KUBATUR	700 m ³
BAUJAHR	1998
BAUZUSTAND	Sehr gut
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
PARKPLÄTZE	1 Carport, 1 Besucherparkplatz
GRUNDBUCH	Grundstück Nr. 1524
BAURECHT	Nein
KELLER	22.05 m ² im UG

HEIZUNG	Ölheizung, neu seit 2025, Fussbodenheizung
CHEMINÉE	Für Heizung, inbegriffen
SOLARANLAGE	60 kWp, 13-kWh-Speicher
WARMWASSER	Boiler 300 Liter
FENSTER	Dreifachverglasung
GARTEN	120 m ² , befestigte Flächen 6 m ²
WASCHEN	Waschmaschine, Tumbler
REGENWASSER	Tank 1'200 Liter
METEOWASSER	Versickert im Boden

VERKAUFSPREIS

CHF 1'295'000.–

WOHNEN

LICHT & RAUM



FENSTER & STOREN

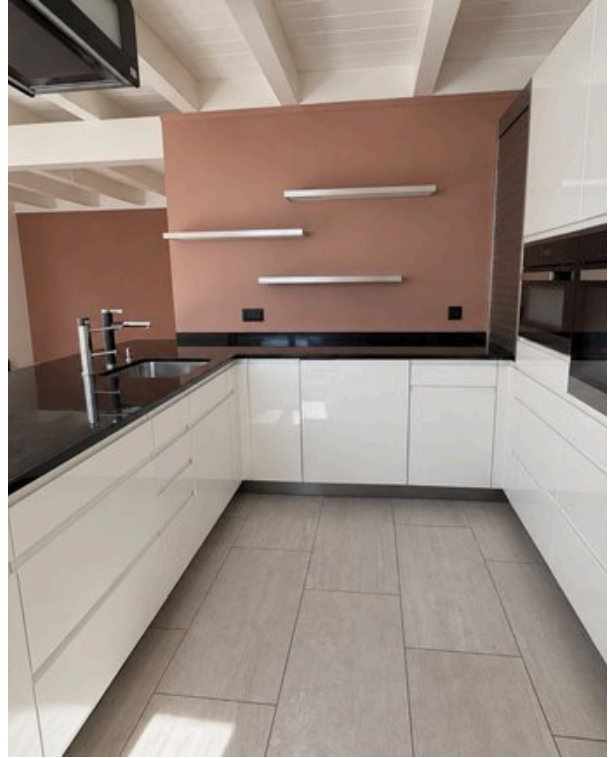
Die hochwertigen Markenfenster von Hasler Fenster AG sind dreifach verglast, mit einer Sicherheitsfolie ausgestattet und bieten eine gute Wärmedämmung. Die Fensterläden aus Aluminium verleihen dem Haus einen traditionellen Charakter; die Fensterbänke sind aussen aus weissem Aluminium, innen aus Kunstharz in Marmoroptik.

WÄNDE, DECKEN & BÖDEN

Die isolierten Holzwände sorgen für ein angenehmes Raumklima. Decken mit sichtbaren Holzbalken verleihen dem Haus einen natürlichen Charakter, während Böden aus Echtholzparkett und Platten ein stimmiges Gesamtbild schaffen.

K O C H E N

DIE KÜCHE



Stilvolles Design, hoher Komfort

Die moderne Küche verbindet stilvolles Design mit hohem Komfort.

Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dampfabzug – Markengeräte von Miele – bieten alles für den täglichen Genuss. Die Arbeitsplatte aus Echtstein rundet das attraktive Gesamtbild ab.

HAUSTECHNIK

Die Bodenheizung schafft eine angenehme Wärme, Sanitär- und Elektroinstallationen gewährleisten eine zuverlässige Versorgung. Ein eigener Boiler übernimmt die Warmwasserversorgung.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausgestattet mit FI-Schalter und Sicherungen. In den Räumen befinden sich mehrere Steckdosen, Lichtschalter und Deckenanschlüsse; Anschlüsse für Telefon und TV sind vorhanden.

WOHLFÜHLEN

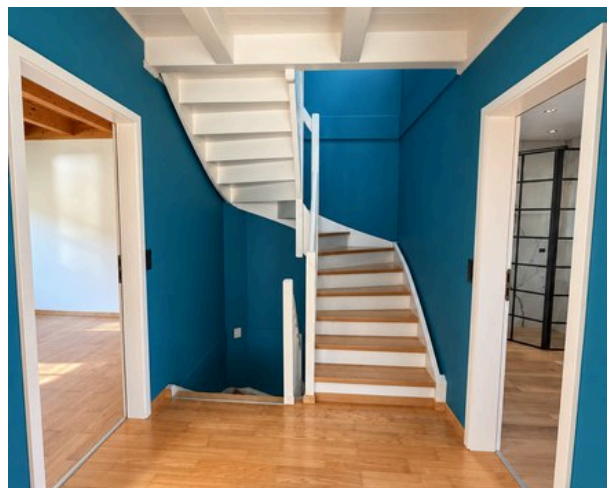
DAS BADEZIMMER



Dusche, Badewanne, moderne Waschtische und WC verbinden Komfort mit Funktionalität.
Hochwertige Materialien und schöne Details schaffen eine harmonische Wohlfühlatmosfera.

EINBLICKE

IMPRESSIONEN



RENOVATIONEN

SORGFÄLTIG SANIERT

Laufend modernisiert und liebevoll gepflegt



2014 ◇ Küche

2022 ◇ Haustüre

2023 ◇ Boiler

2023 ◇ Solaranlage (Insel)

2024 ◇ Kunststofffenster, dreifach verglast

2024 ◇ Dachfenster, dreifach verglast

2024 ◇ Badezimmer

2025 ◇ Ölheizung

2025 ◇ Garten

KONSTRUKTION



HAUS

Ab Oberkante Kellerdecke in Holz; Keller in Beton und Kalksandstein, gestrichen. Waschraum gefliest.

TREPPE

Aus massivem Holz, versiegelt, inklusive gedrechseltem Staketengeländer vom EG ins OG. Im UG in Beton, gefliest, schalungsglatt.

ESTRICH

Vollständig zum Master-Schlafzimmer ausgebaut.

AUSSENWAND

Ab Oberkante Keller Holzriegelkonstruktion mit 14 cm Steinwolle-Isolation und Dampfbremse.

Wandstärke 22 cm mit sehr gutem Isolationswert.

Aussenisolation 4 cm Spezialisolation (k-Wert 0.23), Aussenputz mit 3 mm Abrieb, Steinwolle-Wärmedämmfassade.

INNENWÄNDE

Holzständerkonstruktion aus 6 × 6 cm und 6 × 8 cm Holz, beidseitig 15 mm OSB-Platte, isoliert mit 6 cm Steinwolle. EG und OG mit Abrieb 1.5 mm, weiss.

BÖDEN

Zementüberzug als Unterlage im EG und 1. OG.

EG Steinboden

1. OG und Dachgeschoss Echtholzparkett

DECKEN

EG sichtbare Balkenlage mit 20 mm Schalung, von oben montiert, Trittschallisolation 3 cm.

Dachgeschoss Täfer (Qualität A) oder weiss gestrichen.

FENSTERBÄNKE

Aussen Aluminium, weiss.

Innen Kunstharz in Marmoroptik oder gestrichen, 15 cm breit.

NASSRÄUME

Küche, WC, Bad, Gang und Wohnzimmer vollständig gefliest.

CHEMINÉE

Für die Heizung, inbegriffen.

AUSBAU & TECHNIK



DACH

Dachstuhl aus einheimischem Fichtenholz, Sparrendach imprägniert. Rote Betonziegel, neue Dachrinnen aus Kupfer. Dachisolation 12 cm Steinwolle, Unterdach aus Pavatex-Platten mit Konterlattung 45/50 mm. Sparren im Vordachbereich sichtbar gehobelt, lasiert in Eiche hell. Dachvorsprung ca. 70 cm traufseitig und ca. 65 cm giebelseitig.

FENSTER

Dreifach verglaste Kunststofffenster von Hasler Fenster AG in Weiss, Isolierglas mit k-Wert 1.3. Einbruchschutz durch Sicherheitsfolie und Aushebesicherung, UV-Schutz und Kippverschluss. Dachfenster von Velux, dreifach verglast.

FENSTERLÄDEN & STOREN

Fensterläden aus Aluminium sowie Storen in den Wohn- und Schlafräumen.

HAUSTÜRE

Neu seit 2022: elektronische Sicherheitstüre, zu öffnen mit Fingerabdruck und Code.

EINGANG & INNENTÜREN

Gedeckter Eingang mit Vordach beim Carport. Innentüren mit Futter und Verkleidung in Echtholz.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

FI-Schalter und Sicherungen nach Vorschrift, Innentableau mit verschiedenen Sicherungsgruppen.

KÜCHE

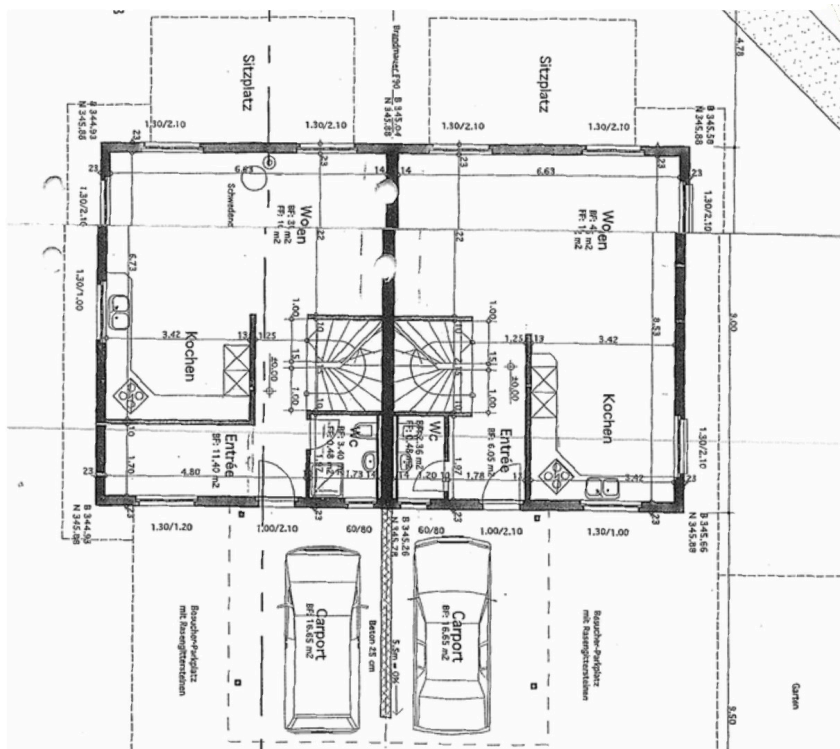
Markengeräte von Miele: Geschirrspüler, Kochherd mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank (200 Liter) und Dampfabzug. Abdeckung in Echtstein.

HEIZUNG

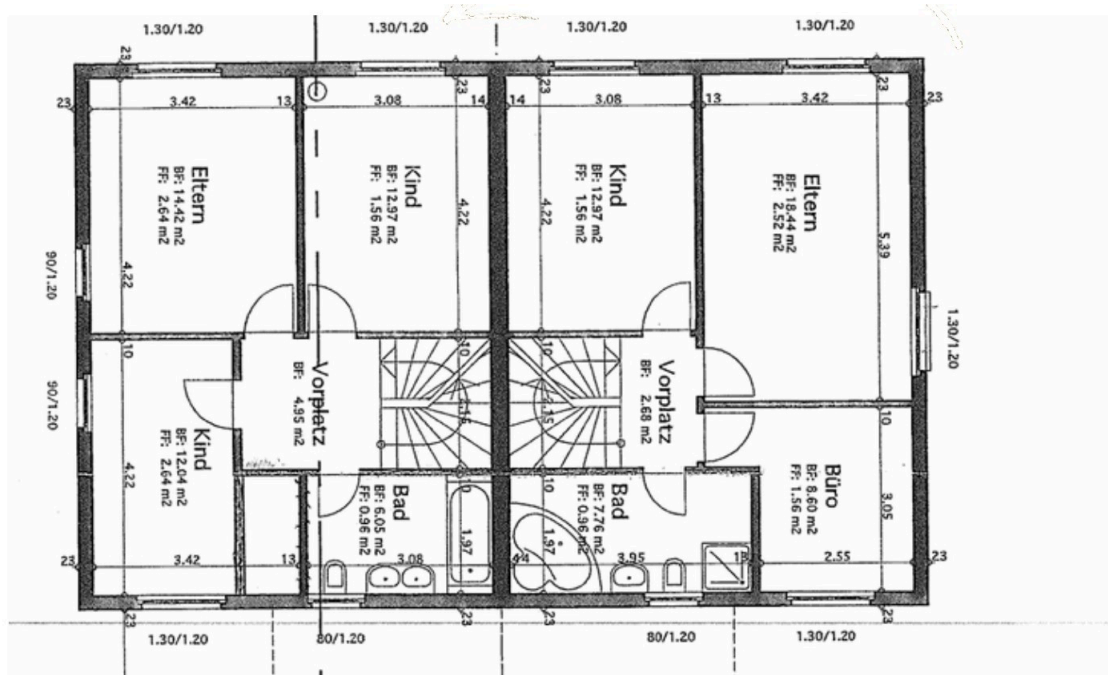
Gemeinsame Ölheizung für vier Häuser mit drei Kunststofftanks à 2'000 Liter. Bodenheizung mit Thermostatventilen. Elektrischer Boiler mit 300 Litern, für jedes Haus separat.

WASCHKÜCHE

Becken mit Kalt- und Warmwasser, Anschlüsse für Waschmaschine, inklusive Waschmaschine Bauknecht AWM 201.

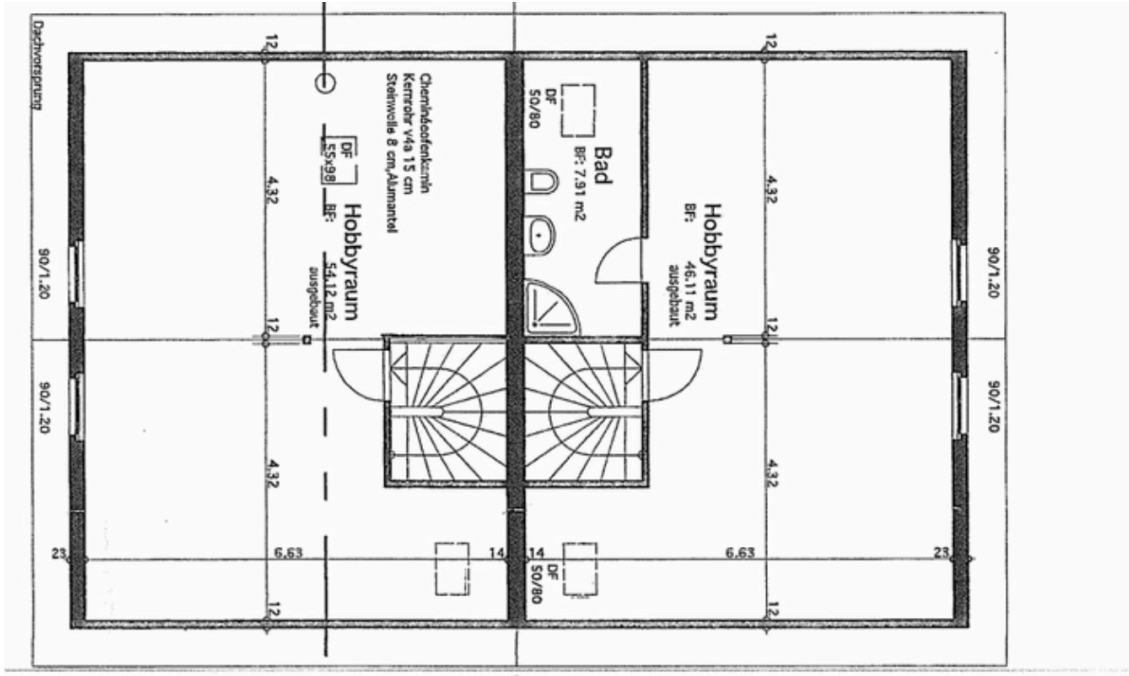


ERDGESCHOSS

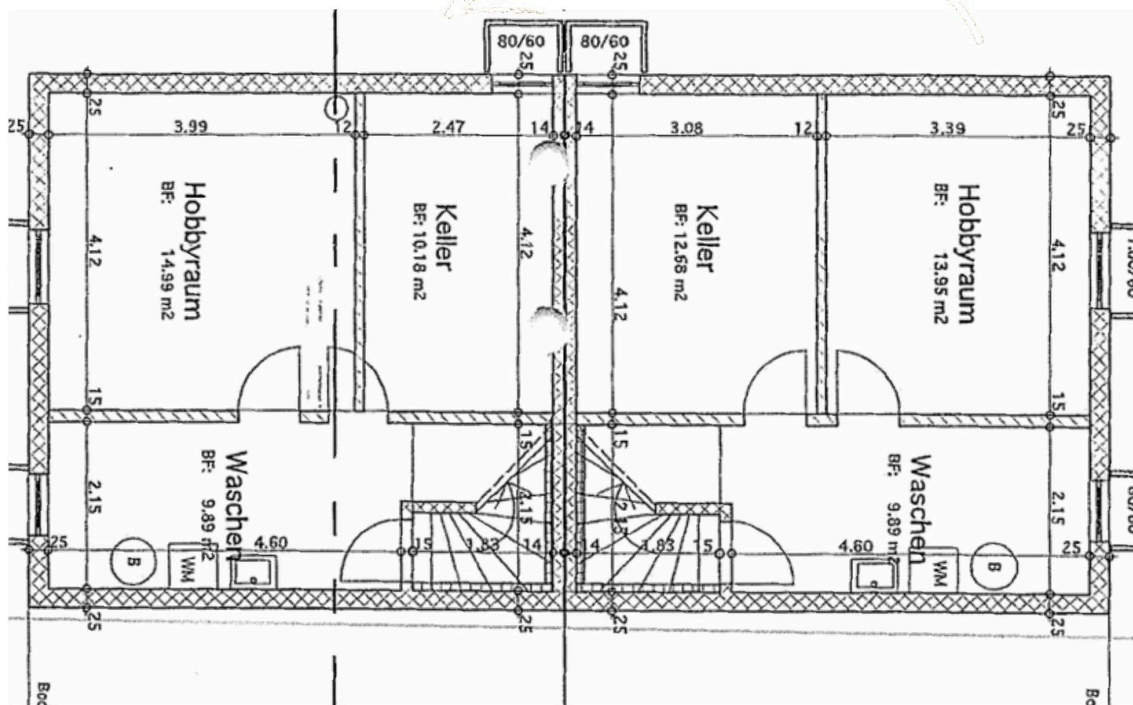


1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS · UNTERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

QUALITUM

IMMOBILIEN

KONTAKT

WIR FREUEN UNS AUF SIE

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Zuhause persönlich.



Qualitum GmbH

Zürcherstrasse 35 · 4052 Basel

+41 61 305 92 51

info@qualitum.ch · www.qualitum.ch

