



4417 Ziefen, Hauptstrasse 78

Verkauf Einfamilienhaus

**6-Zimmerhaus, angebaut,
mit freistehendem Gartenhaus**

Eckdaten

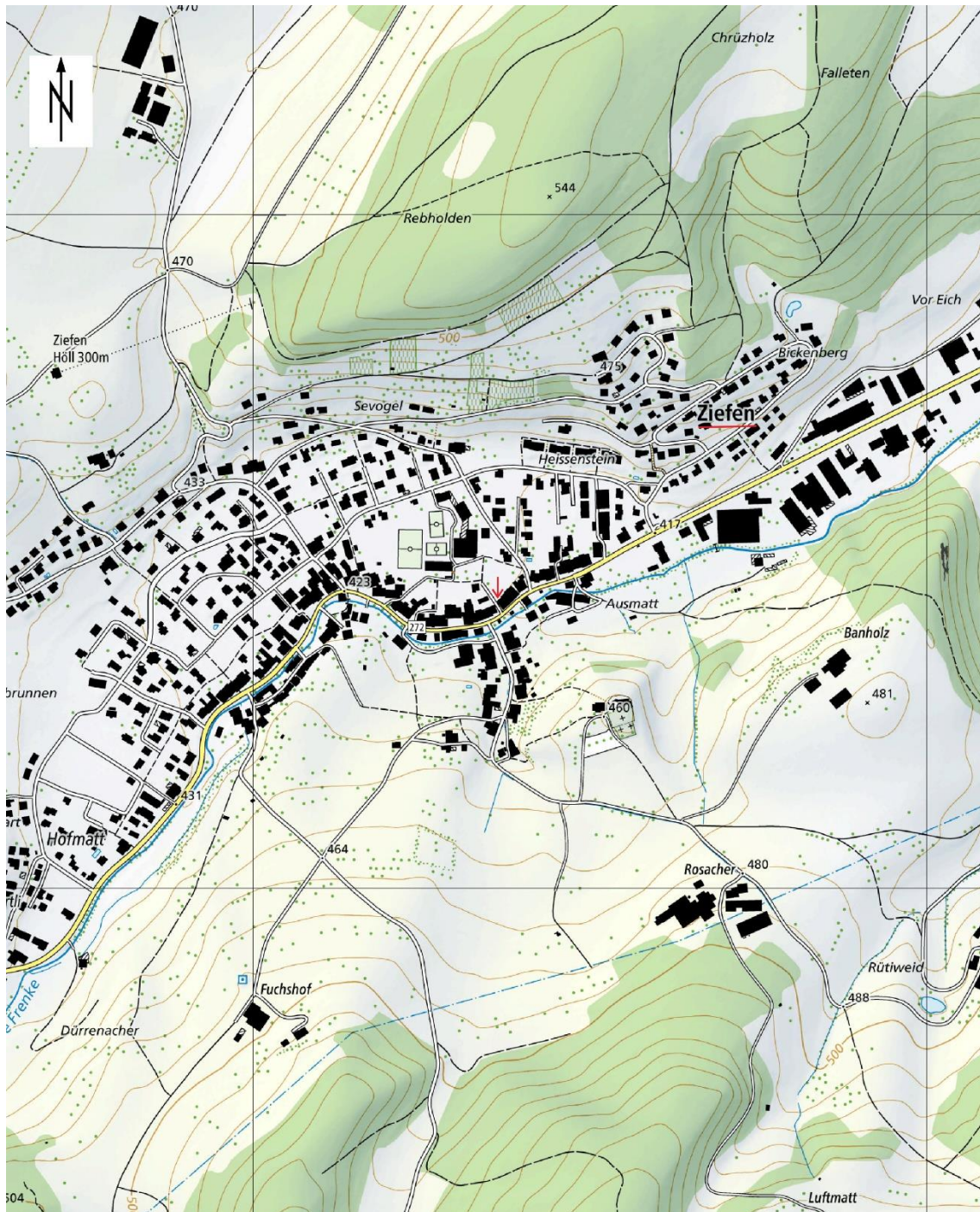
Adresse	Hauptstrasse 78, 4417 Ziefen
Objekt	Einfamilienhaus mit 6 Zimmern
Art	Angebautes Einfamilienhaus
Etagen im Haus	Erdgeschoss, Obergeschoss, 1. Dachgeschoss, 2. Dachge- schoss mit Galerie
Balkon	Ja
Garage	Offener Einstellraum im Garten- haus
Baujahr	17. Jahrhundert
Umbau/Gesamtrenovation	1978
Zustand Haus innen	Zu renovieren
Zustand Haus aussen	Fassade und Fensterläden neu gestrichen, Juni 2022
Parzelle	Nr. 675
Parzellenfläche	626 m ²
Bauzone	Kernzone K2 und Zone OeW (Schulanlage)
davon in Kernzone	ca. 408 m ²
davon in OeW-Zone	ca. 218 m ²
Dienstbarkeiten 1	Zufahrt zum Grundstück mit Geh- und Fahrrecht geregelt
Dienstbarkeiten 2	Zusätzlich diverse Geh-, Fahr- und Näherbaurechte, Details siehe Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten 3	Das Wohnhaus befindet sich unter Denkmalschutz
Zusatzobjekt: Gartenhaus Nr. 78a, freistehend	Offener Einstellraum, Geräte- raum, gedeckter Sitzplatz, darüber Bühne

Kaufobjekt	Attraktives und günstiges Familien-Haus zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeit!	
Kaufpreis	Wohnhaus inkl. Gartenhaus	CHF 500'000.-
Gebühren	Gebühren und Steuern werden hälftig geteilt. Die Handänderungssteuer entfällt, wenn das Objekt als dauernd selbstgenutztes Wohneigentum dient.	
Ihr Kontakt	Proline Immobilien GmbH Liedertswilerstrasse 2, 4436 Oberdorf 061 961 16 16 info@proline.ch Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.	

Lage

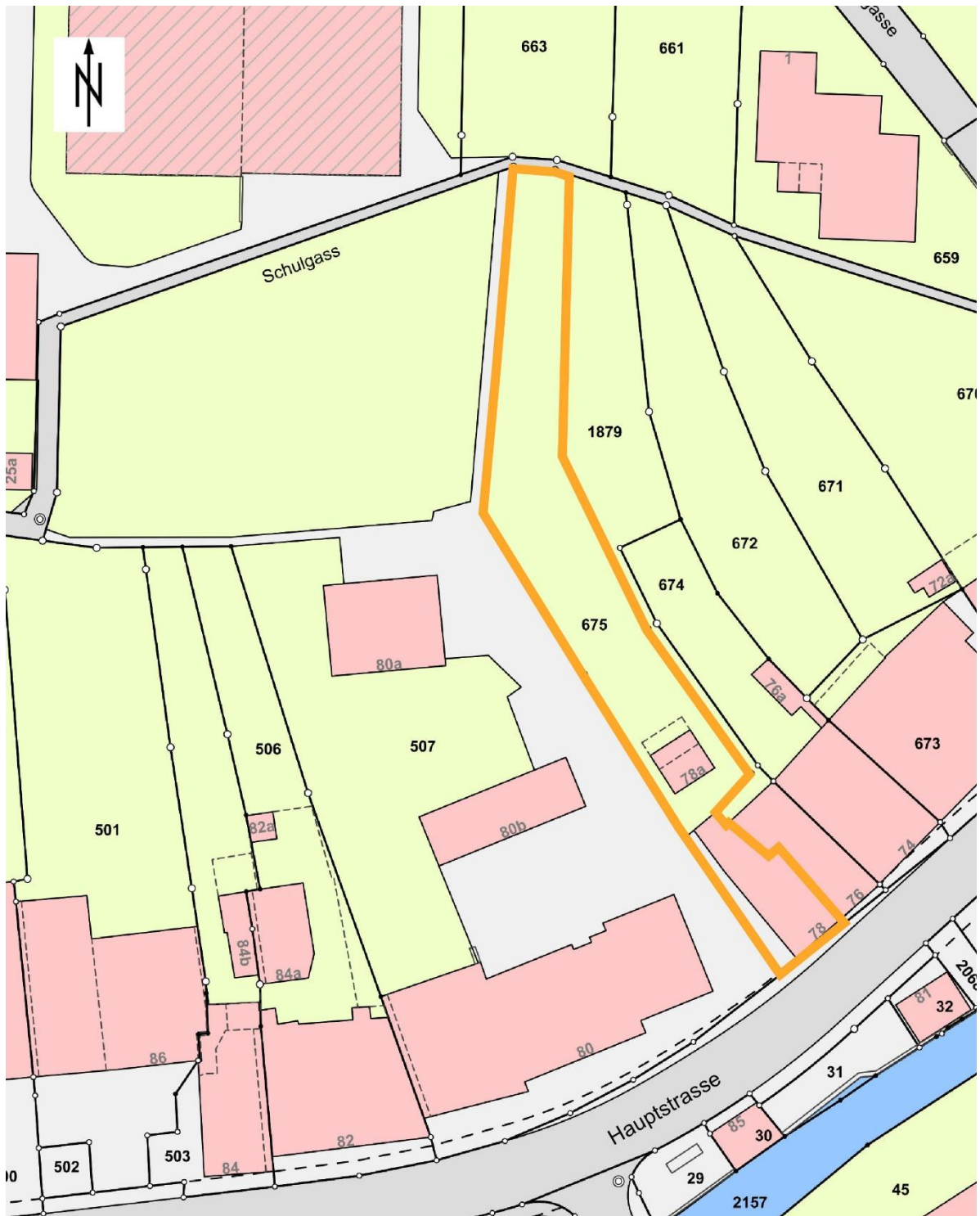
Gemeinde	Ziefen liegt im Reigoldswilertal, im Tal der 'Hinteren Frenke', und zählt knapp 1'650 Einwohner. Die Nachbargemeinden heissen tal-aufwärts Reigoldswil und talabwärts Bubendorf.
Standort	Südliches Eckhaus einer fünfteiligen Häuserzeile, nördlicher Dorfrand, an der Hauptstrasse Reigoldswil-Bubendorf gelegen. Linke Talseite, die Hintere Frenke in Sichtweite.
Erschliessung	<p>Gute Infrastruktur mit Strassen und Bus, Busverbindungen nach Reigoldswil und Liestal, mit Anschluss an das öffentliche Bahnnetz.</p> <p>Die Fahrzeit mit dem Bus nach Liestal beträgt rund 18 Minuten. Der Bus fährt im Halbstunden-Takt. Die Distanz bis zur nächsten Busstation im Ortszentrum beträgt knapp 200 m.</p> <p>Der nächste Autobahnanschluss an die A2 in Sissach liegt 11 km entfernt.</p>
Nachbarschaft	Mehrheitlich Wohnhäuser, typische Kernzonenüberbauung
Aussicht	Aussicht in die nähere und weitere Umgebung, vom südwestlichen Nachbargebäude etwas eingeschränkt.
Immissionen	Strassenseitig starke Verkehrsimmissionen, Gartenbereich eher ruhig
Besonnung	Sehr sonnige Lage
Umgebung	Eckliegenschaft, die Erschliessung des Gebäudes erfolgt von der Hauptstrasse her. Der Zugang zum Hauseingang ist mit einem Geh- und Fahrrecht geregelt. Im Norden befindet sich der Garten, dieser grenzt an die Schulanlage, welche vom Haus her mit einem Fussweg verbunden ist. Auf der Südseite grenzt das Wohnhaus direkt an die Hauptstrasse.
Einkaufen	Zum Einkaufen für den täglichen Bedarf gibt es einen Dorfladen im Ort. Grössere Geschäfte und weitere Infrastruktur befinden sich im Nachbarort Bubendorf.
Schule	Der Kindergarten und die Primarschule können im Dorf selbst besucht werden, die Sekundarschule befindet sich in der Gemeinde Reigoldswil, das Gymnasium befindet sich in Liestal.
Freizeit	Die Gemeinde bietet ein aktives und vielfältiges Vereinsleben. Daneben laden ein gut ausgebautes Wegnetz und schöne Aussichtspunkte zum Wandern ein.

Ortsplan ZIEFEN



Roter PFEIL bezeichnet die Lage der Liegenschaft

Situation 1:500



Gebäudeinformation WOHNHAUS

Gebäudeversicherung	Die Versicherungssumme zum Neuwert beträgt: Wohnhaus Hauptstrasse Nr. 78, Index 146 Gebäudevolumen	CHF	617'000 744 m ³
Ursprüngliches Baujahr	17. Jahrhundert		
Gesamtrenovation	1978 Das Gebäude wurde innen komplett ausgehöhlt, teilweise abgebrochen, neu aufgebaut und mit Dachaufbauten versehen. Als Baujahr wird daher, auch auf der Gebäudeversicherungspolice, das Jahr 1978 angegeben.		
Grösserer Unterhalt	2022, Fassaden- und teils Innenrenovation 1996, Heizungserneuerung	CHF	30'000
Garten	Die Umgebungsfläche, ohne Gebäude, beträgt Die nutzbare Gartenfläche alleine beträgt	ca. m ² ca. m ²	520 450
Räume Wohnhaus	<u>Erdgeschoss:</u> Entrée mit Treppe, Bastelraum, 1 WC, Heizraum, Keller, Tankraum <u>1. Obergeschoss:</u> Wohnraum mit Cheminéeofen, Küche und Treppe, 1 Zimmer, Balkon (Dachloggia) <u>2. Obergeschoss (1. Dachgeschoss)</u> 3 Dachzimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Vorplatz mit Treppe <u>3. Obergeschoss (2. Dachgeschoss)</u> Dachzimmer mit Galerie, Estrich		
Ausbau Wohnhaus	Der Ausbau entspricht weitgehend dem Stand von 1978. Er stimmt mit dem damaligen Normal-Standard überein. Bodenbeläge: Natur, Zementüberzug, Holz-, Platten- und Textilbeläge Wandbeläge: Platten, Abrieb, Tapete, teilw. Bruchstein		

Installationen Wohnhaus

Heizung/Warmwasser: Zentralheizung mit Radiatoren, Ölfeuerung, Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpenboiler, Öltank in Stahl 4'000 l

Zustand Wohnhaus

Das Haus präsentiert sich von aussen in einem guten Zustand. Im Sommer 2022 sind die äusseren Malerarbeiten an der Giebelfassade und an der Strassenfassade ausgeführt worden. Auch die Fensterläden präsentieren sich in einem neuen Farbenkleid.

Im Innern sind die Sanitärräume und die Kucheneinrichtungen demodiert, im ganzen Haus besteht ein Nachholbedarf bei den Malerarbeiten. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung brauchen eine Überholung. Die Fenster sind zu ersetzen, dies gilt auch mehrheitlich für die Bodenbeläge. Grosse Teile des Ausbaus, vor allem in den beiden Dachgeschossen, sind aber noch gut erhalten und müssen nicht ersetzt werden.

Die Bausubstanz selbst ist, soweit ersichtlich, in einem guten Zustand.

Denkmalschutz

Gemäss Zonenplan befindet sich das Wohnhaus unter Denkmalschutz. Es ist sowohl kommunal als auch kantonal geschützt. Kommunal wird es im Zonenplan als 'Schützenswerte Bausubstanz' geführt und kantonal ist es im 'Kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler' enthalten. Die Unterschutzstellung bedeutet, dass bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig sind.

Gebäudeinformation GARTENHAUS

Gebäudeversicherung	Die Versicherungssumme zum Neuwert beträgt: Gartenhaus Hauptstrasse Nr. 78a Gebäudevolumen	CHF	35'000 93 m ³
Baujahr	1981		
Bauart	Holzkonstruktion, Ostfassade massiv und verputzt, Satteldach, Ziegeleindeckung		
Räume Gartenhaus	<u>Erdgeschoss:</u> Offener Einstellraum, Geräteraum, gedeckter Sitzplatz, darüber Bühne		
Ausbau Gartenhaus	Boden mit Zementplatten belegt		
Installationen Gartenhaus	Strom und Wasser		
Zustand Gartenhaus	Das Gartenhaus präsentiert sich dem Alter entsprechend in Ordnung.		

UMGEBUNG

Zugang zum Haus mit Hauseingang / separates Gartenhaus / Gartenanlage



ERDGESCHOSS

Bastelraum / Heizkessel / Wassereinführung / Elektrotabelleau



1. OBERGESCHOSS

Wohnraum mit Küche / Hauswirtschaftsraum / Dusche/WC und Bad/WC



2. OBERGESCHOSS

Zwei Dachzimmer östlich / Dachzimmer mit Einbauschränk westlich



3. OBERGESCHOSS

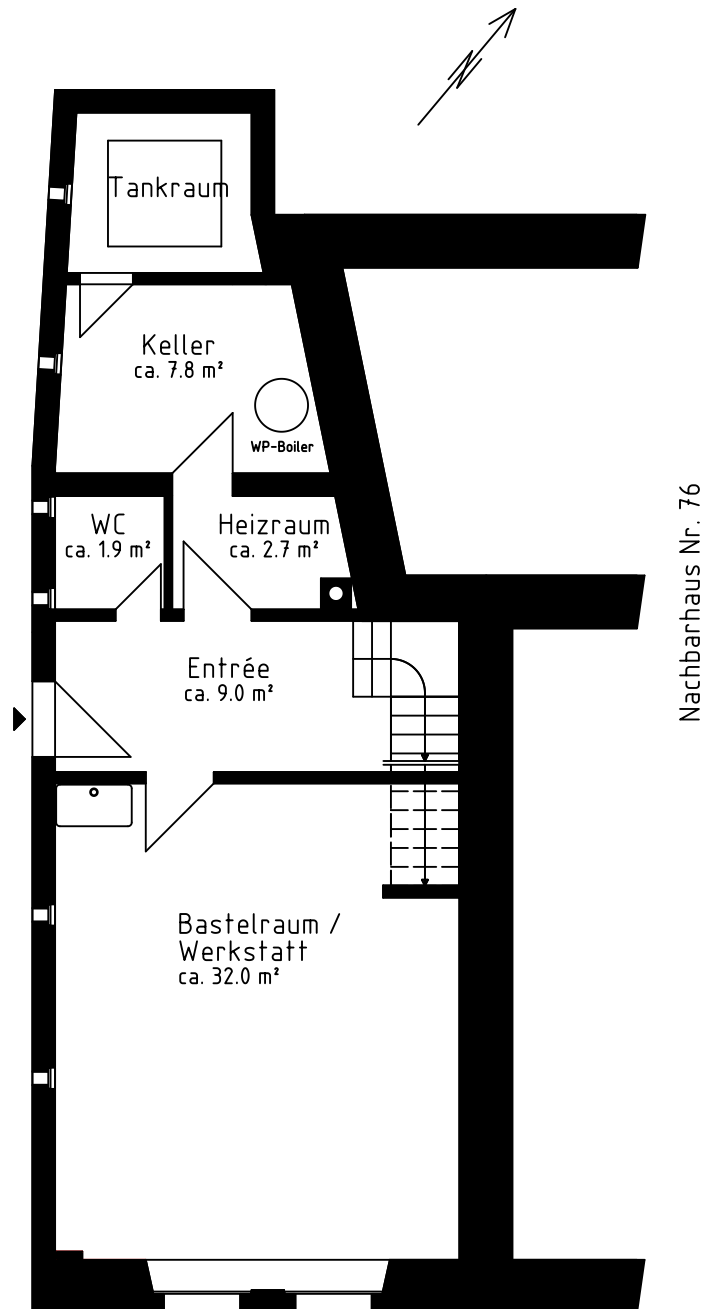
Dachzimmer mit Galerie



EFH Hauptstrasse 78 4417 Ziefen

Erdgeschoss 1:100
(Schematischer Grundriss)

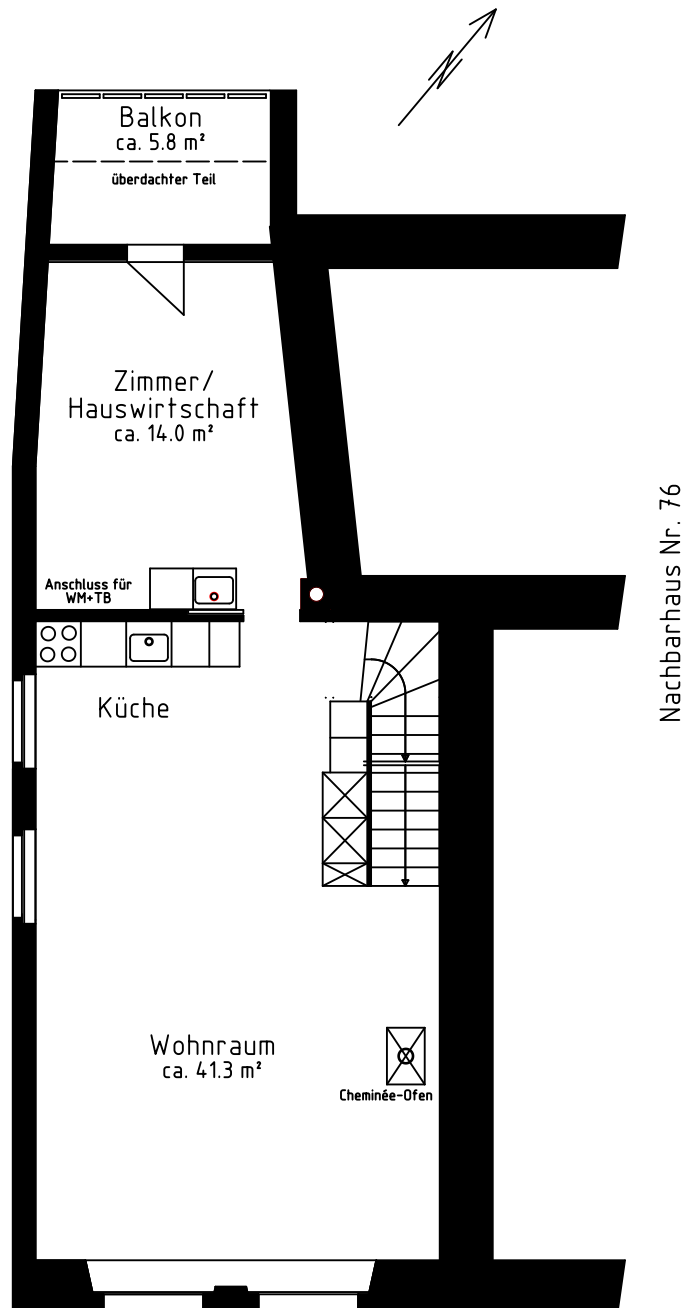
31.07.2022 / MaMu



EFH Hauptstrasse 78 4417 Ziefen

1. Obergeschoss 1:100
(Schematischer Grundriss)

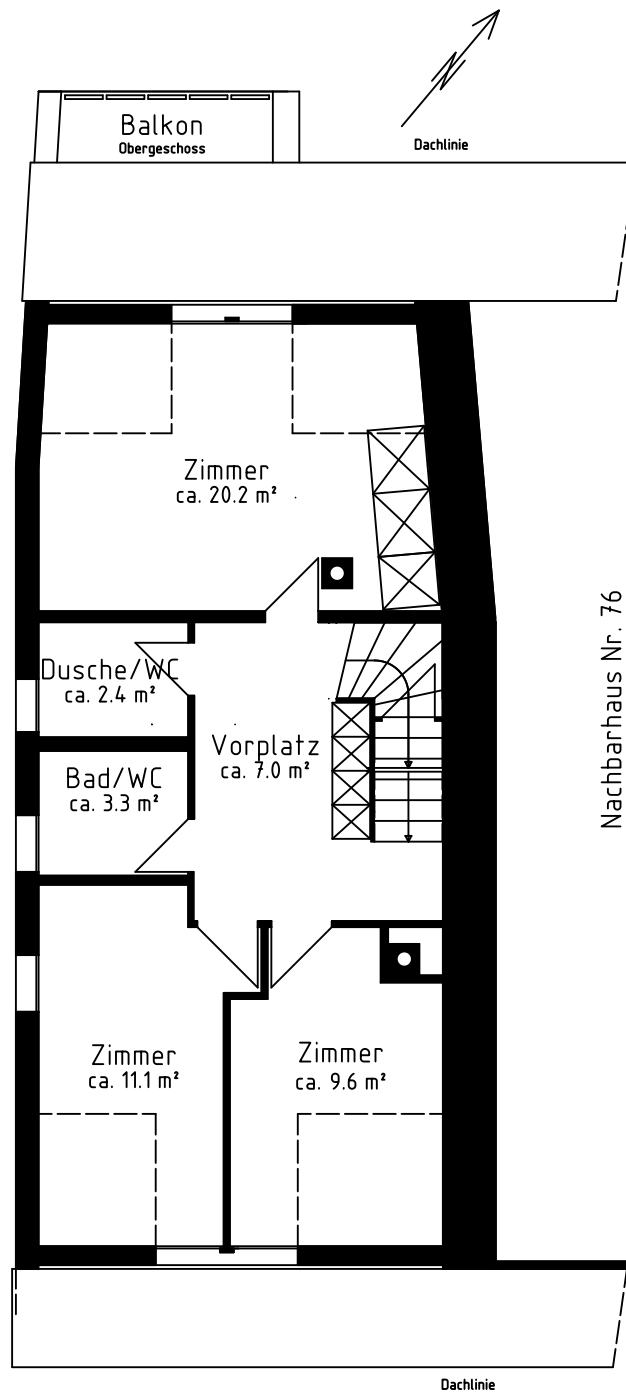
31.07.2022 / MaMu



EFH Hauptstrasse 78 4417 Ziefen

2. Obergeschoss (1. Dachgeschoss) 1:100
(Schematischer Grundriss)

31.07.2022 / MaMu



HAUPTSTRASSE

EFH Hauptstrasse 78 4417 Ziefen

3. Obergeschoss (2. Dachgeschoss) 1:100
(Schematischer Grundriss)

31.07.2022 / MaMu

