

# **Bauernhaus mit Umschwung mitten im Herzen von Rothenfluh**



**Das Bauernhaus steht mitten im Herzen von Rothenfluh (BL) und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus**

### **Lage:**

Rothenfluh liegt auf 471 m ü. M. im oberen Ergolzthal beim Zusammenfluss von [Ergolz](#) und Dübach. Das Dorf wird von mehreren Felsenbändern flankiert, welche die Abbrüche der umliegenden Hochebenen bilden: im Südwesten durch das Müliflüeli (630 m ü. M.), im Südosten durch die Ringelflüh (659 m ü. M.) und im Norden durch die mächtige namengebende Rote Flüh (658 m ü. M.). Der höchste Punkt im Gemeindebann ist der Solchopf (718 m ü. M.).  
Rothenfluhs Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn [Anwil](#), [Wenslingen](#), [Ormalingen](#) und [Hemmiken](#) im Kanton Basel-Landschaft sowie [Wegenstetten](#) und [Wittnau](#) im [Kanton Aargau](#).

### **Sport:**

In Rothenfluh sind diverse Sportvereine ansässig. Es gibt einen Turnverein, eine Feldschützengesellschaft, einen Reitverein, der mit der alljährlichen Springkonkurrenz den grössten Sportanlass des Dorfes durchführt, sowie den [Inline-Hockey-Club Red Rocks Rothenfluh](#), der in der Saison 2007 in die Nationalliga B des Schweizerischen-Inline-Hockey-Verbandes aufgestiegen ist. Ein gut ausgebautes Wanderwegnetz rundet das Sportangebot ab.

### **Verkehrslage:**

Die nächsten Autobahnanschlüsse befinden sich in [Sissach](#) (A2 / 11 km) und [Frick](#) (A3 / 16 km). Des Weiteren sind das Dorf und die Weiler Säge und Asp an die [Postautolinie 102 Gelterkinden–Salhöhe](#) angeschlossen.

Alle 30 min fährt ein Bus Richtung Gelterkinden oder Kienberg

Mit dem Auto erreichen sie:

- Innert 12min Sissach Autobahn
- Innert 17min Frick
- Innert 23 min Rheinfelden
- Innert 30 min Aarau
- Innert 30 min Olten
- Innert 30 min Bad Säckingen D

### **Schule:**

Rothenfluh bietet 2 Kindergartenklassen sowie die 1. bis 6. Primarklassen an.

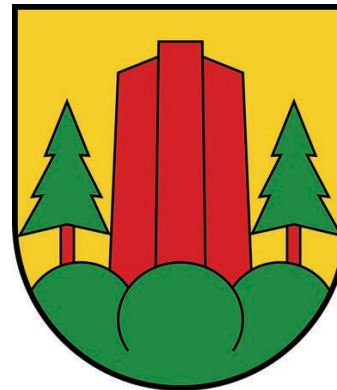
Die Sekundarschule (7. bis 9. Klasse) besuchen die Schülerinnen und Schüler in der Regel in Gelterkinden.

### **Einkaufsmöglichkeiten/ Gewerbe**

Gute Einkaufsmöglichkeiten im Ort, in Ormalingen, Gelterkinden und Sissach.

### **Steuerfuss natürliche Person 2023**

62%



# Objektinformationen

## Objektart:

Einfamilienhaus, Bauernhaus freistehend

## Standort:

Hirschgasse 89  
4467 Rothenfluh

## Parzelle/ Fläche

951m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
davon  
409m<sup>2</sup> Gebäudefläche  
381m<sup>2</sup> Gartenanlage  
160m<sup>2</sup> übrige befestigte Fläche

## Kubatur

3'136m<sup>3</sup>

## Kaufpreis

820'000CHF

## Energieinformationen

Kombi-Heizung ÖL/Holz  
ÖL-Heizung wurde 2013 neu erstellt.  
Wärmeverteilung: Radiatoren

## Bedingungen

Eine Besichtigung des Objekts ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegen-schaften kann in der Schweiz zu Anzeigen führen. Besichtigungen sind nur lohnenswert, wenn sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen, oder bereits mit einem Bankfach-mann besprochen wurde.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne meine Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von Steg Immobilien abgelehnt.

Alle Masse und Angaben sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Der ausgeschriebene Preis wurde marktgerecht festgelegt. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser aber dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Kaufangebot.

## Kaufnebenkosten

Die Gebühren im Zivilrecht werden seit Januar 2011 nach Aufwand erhoben, wobei die gemittelten Beträge für einen Kaufvertrag in der Regel CHF 970.- und für den Pfandvertrag in der Regel CHF 360.- betragen. Die Grundbuchgebühr beträgt für den Kaufvertrag und den Pfandvertrag je CHF 300.-

Die Handänderungssteuer beträgt 1.25 % des Kaufpreises pro Partei, wobei die Käuferschaft bei Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum von der Handänderungssteuer befreit ist.

## Reservation

Das Objekt gilt als reserviert, wenn eine Finanzierungszusage eines schweizerischen Finanzinstitutes vorliegt und die Reservations-zahlung - Kaufpreisanzahlung von CHF 40'000.- bei der RE/MAX Treu-handstelle eingegangen ist.

Das Bauernhaus steht mitten im Herzen von Rothenfluh (BL) und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

- Grosszügiges Platzangebot: 3'136 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen Scheune, Werkstatt, Sitzplatz, Balkon, 6.5 Zimmer, diverse Nebenräume und drei Geschosse
- Antiker, heller Wohn- und Küchenbereich mit gemütlicher Choust und direktem Zugang
- Sonnenverwöhnter Garten, mit viel Umschwung
- Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür
- Gedeckter Balkon im Obergeschoss mit Sicht ins Grüne
- Garage sowie 5 Parkplätze sind vor dem Haus verfügbar. Die Scheune kann ebenfalls als Parkmöglichkeit genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit Geschirrspüler, Kochherd und Backofen sowie ein separates WC mit Lavabo und Lüftung sowie zwei Kellerräume (ein Naturkeller und ein Keller mit Betonboden). Alle Geräte sind elektronisch aber es kann auch über den TIBA-Herd mit Holz gekocht werden. Die Stückholz-Feuerung wärmt die wunderschöne, regelmässig gewartete, alte Kachelofen (Chouscht) im Wohnzimmer, dessen Boden im Jahr 2021 komplett saniert wurde. Die Heizung wurde im Jahr 2013 neu eingebaut (ÖL).

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt in die Küche, welche über einen zusätzlichen separaten Eingang mit einem kleinen Wintergarten für die kälteren Tage verfügt. Von der Küche aus gelangt man ins Treppenhaus, welches in die

oberen Etagen führt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer mit grosszügigen Vorräumen inklusive Einbaukästen. Das Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo befindet sich direkt beim dritten Zimmer. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden.

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Maisonette-Zimmer mit Vorraum. Das Dachgeschoss ist nicht isoliert und kann jedoch als Stauraum verwendet werden.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine separate Garage und einer Schreinerwerkstatt mit allem, was das Herz begehrt. Der Werkraum ist eingerichtet und die grosszügige Scheune, welche ausgebaut oder wieder als Stall für z.B. Pferde genutzt werden kann, bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Der hintere Teil des Grundstückes liegt in der Bauzone W2 mit 325m<sup>2</sup> Fläche und ermöglicht den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von 95m<sup>2</sup>. Durch ein Architekturbüro wurde eine Parzellen-Studie durchgeführt, welche beim Kauf zur Verfügung steht.

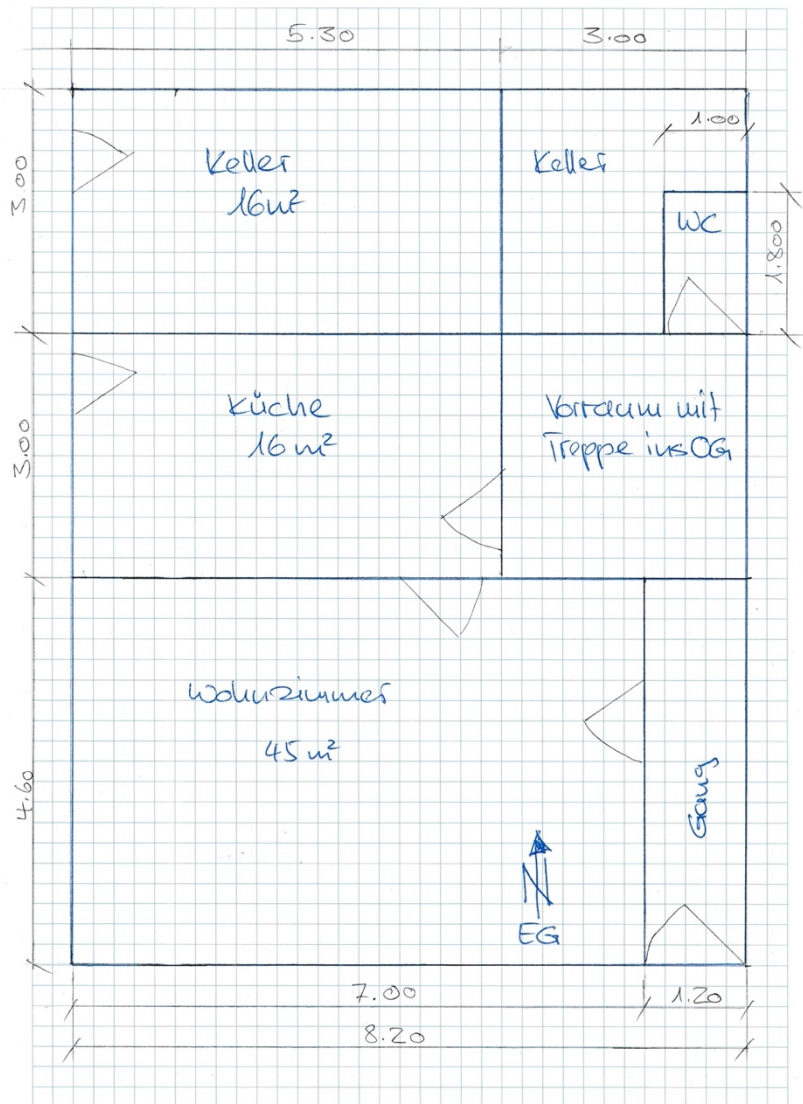
Besichtigungen sind nach Absprache selbstverständlich möglich.

Freundliche Grüsse

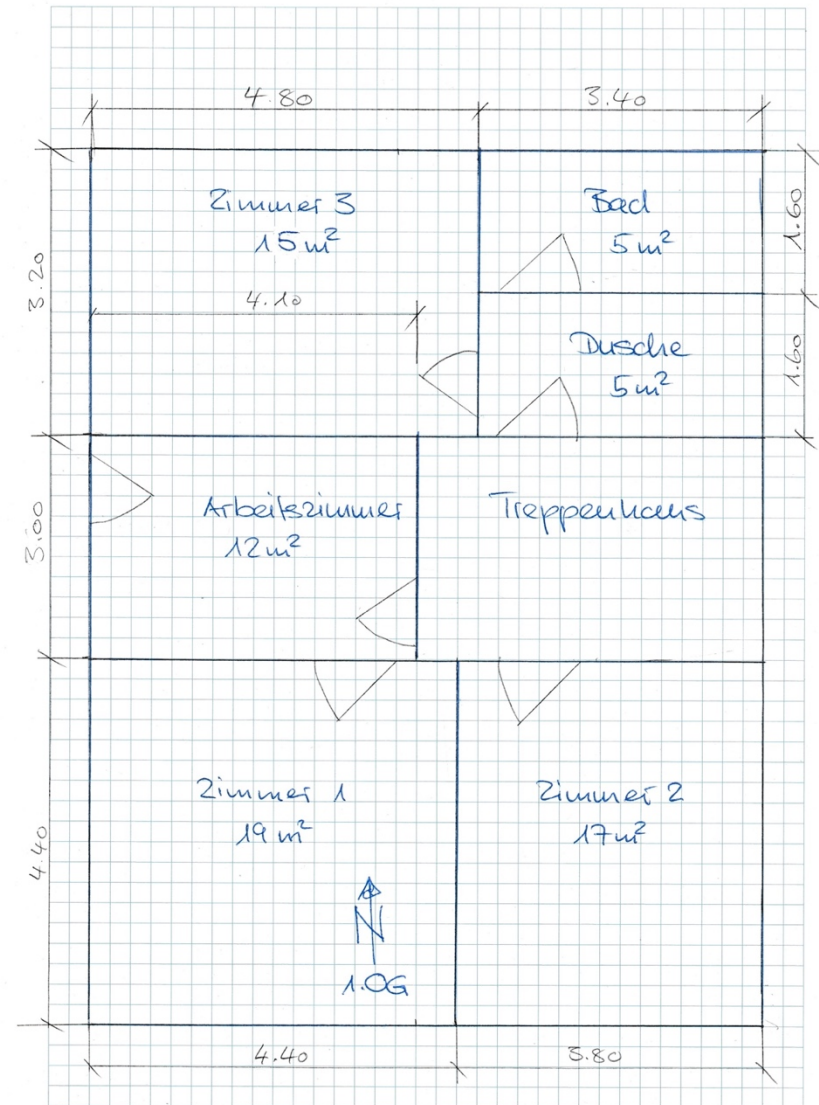
Immobilien Steg

079 520 30 35

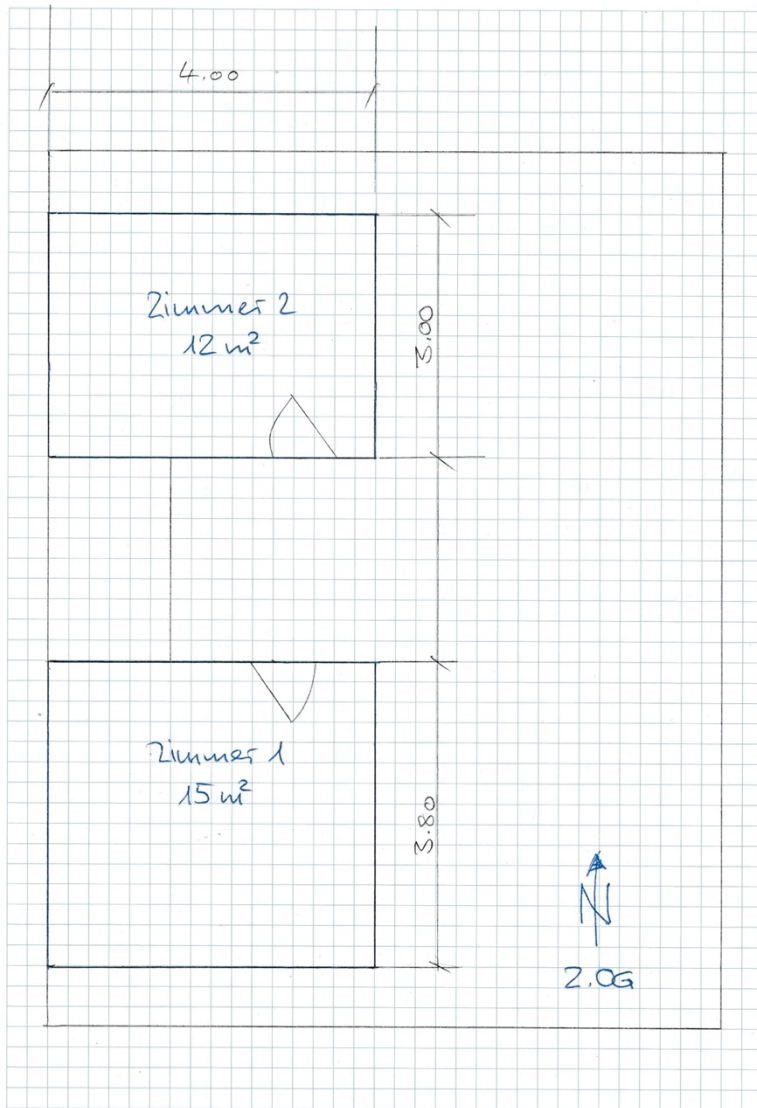
## Erdgeschoss:



## 1. Obergeschoss



## 2.Obergeschoss



Erbengem. Oskar Rieder  
p.A. Patrik & Doris Füg-Rieder  
Hauptstrasse 120  
4416 Bubendorf

### Auszug Gebäudedaten vom 14.04.2023

<b>Gemeinde:</b>	4467 Rothenfluh	<b>Parzelle Nr.:</b>	71
<b>Strasse/Nr.:</b>	Hirschengasse 89	<b>Gebäude Nr.:</b>	178368
<b>Gebäudeart:</b>	Wohn- und Oekonomiegebäude		
<b>Vers. Wert:</b>	CHF 1'218'000.00	<b>Vers. Index:</b>	146 Punkte
<b>Baujahr:</b>	1774	<b>Letzte Anpassung per:</b>	01.01.2023
<b>Anzahl Wohnungen:</b>	1	<b>Gebäudevolumen:</b>	3'136 m <sup>3</sup>
<b>Letzte Schätzung:</b>	13.02.1998	<b>Datum Police:</b>	01.01.2023
<b>Bauart:</b>	1	<b>Nutzungsart:</b>	2
<b>Wasserschäden:</b>	Wasser Basis		

**Ausgeschlossen:** Melkanlage Abladegebläse Unterdachung Nord-West

**Freiwillig versicherte  
weitere bauliche Objekte**

**Versicherungswert**


 Masstab 1: 1'000  


**BASEL LANDSCHAFT**  
 VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION  
 AMT FÜR GEOINFORMATION

Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft  
 © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft  
 Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol. Atlas, histor. Karten: Quelle swisstopo

Liestal, 06.09.2022 13:44 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



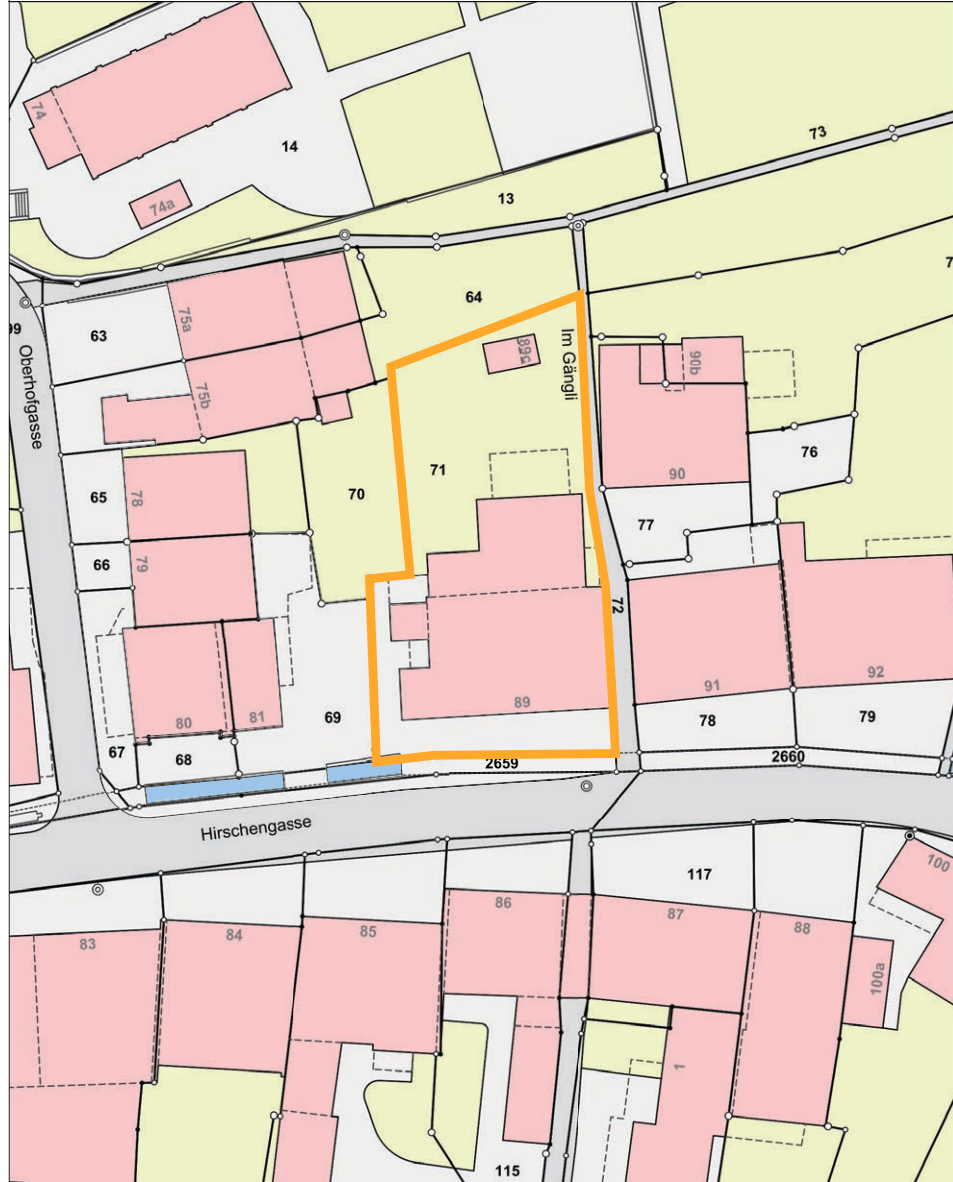

 Masstab 1: 500  


**BASEL LANDSCHAFT**  
 VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION  
 AMT FÜR GEOINFORMATION

Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft  
 © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft  
 Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol. Atlas, histor. Karten: Quelle swisstopo

Liestal, 06.06.2023 11:24 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



Südfassade



Ostfassade



Ostfassade



Nordfassade



Nord Westfassade



Westfassade Laube Eingang Küche mit Wintergärtli



Eingang



Wohnzimmer mit Kachelofen (Chouscht)



Küche

Separat WC EG

Treppe Ins OG,  
Zugang Scheune

Waschmaschinen Platz



Zimmer 1 19m2



Zimmer 2 17m2



Zimmer 3 15m2



Arbeitszimmer Vorraum zu Zimmer 1 12m2



Badezimmer



Dusche



Laube Zugang von Arbeitszimmer

Vorplatz Mansardenzimmer



2.OG Zimmer 2 12m2



2.OG Zimmer 2 12m2



2.OG Zimmer 1 15m2



2.OG Zimmer 1 15m2



3.OG Kalt Estrich über 2.OG

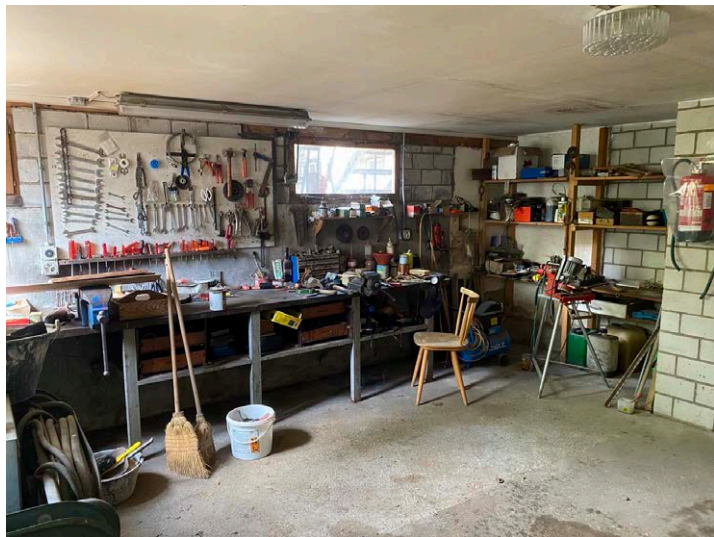
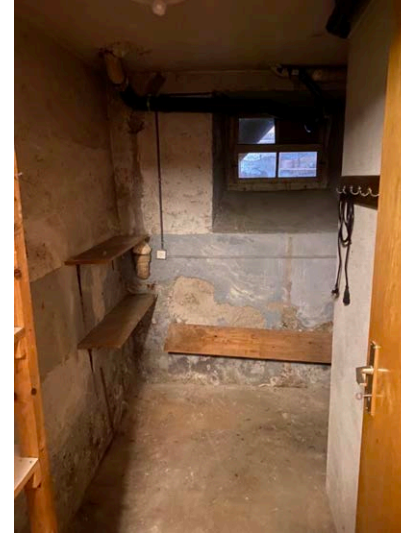
Technikraum Heizung



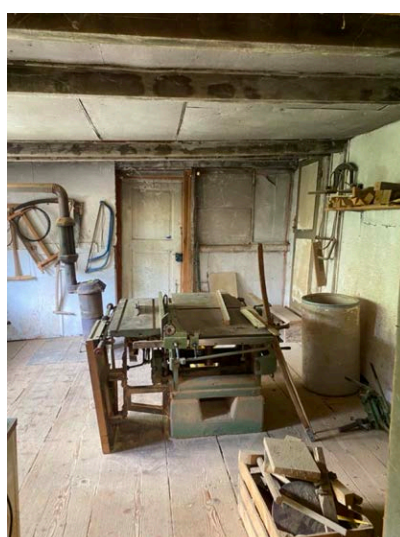
Natur Keller



Keller mit Betonboden



Werkstatt



Schreinerwerkstatt



Lager vor Schreiner Werkstatt



Laube OG

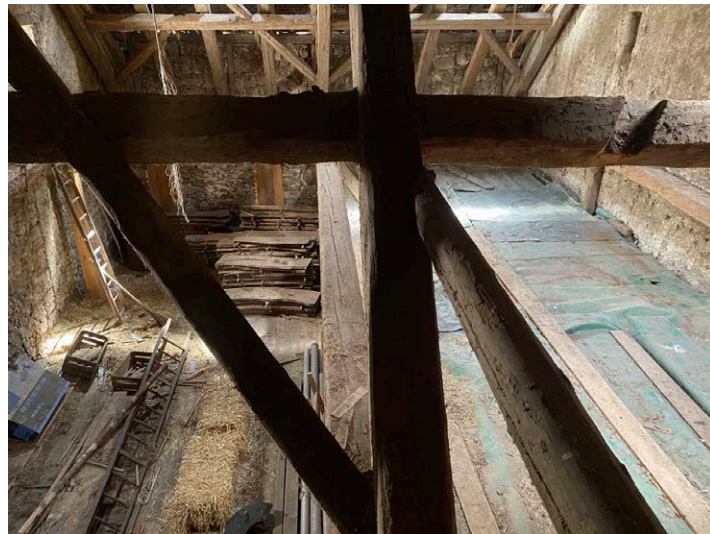
Gartensitzplatz



Garage



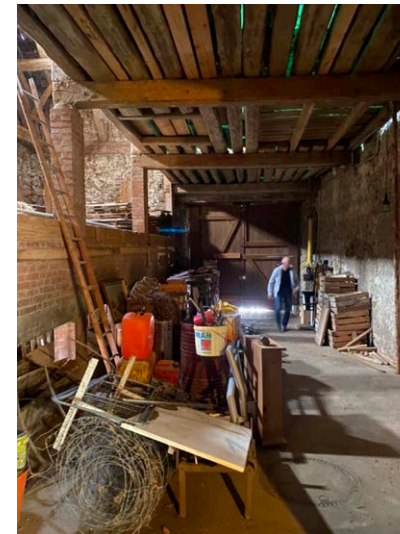
Stall



Heuboden über dem Stall



3.OG Heuboden

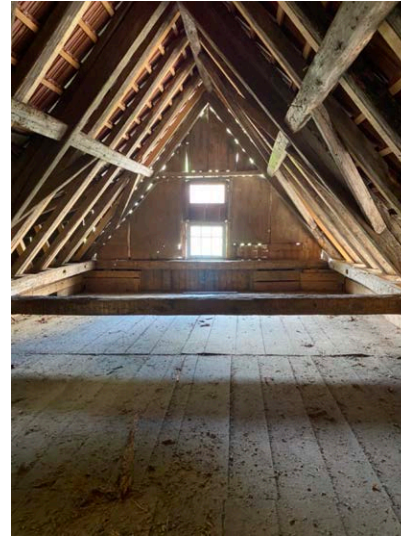


Scheune

Lager hinter Schreinerwerkstatt



Heuboden 4. OG über Schreinerwerkstatt



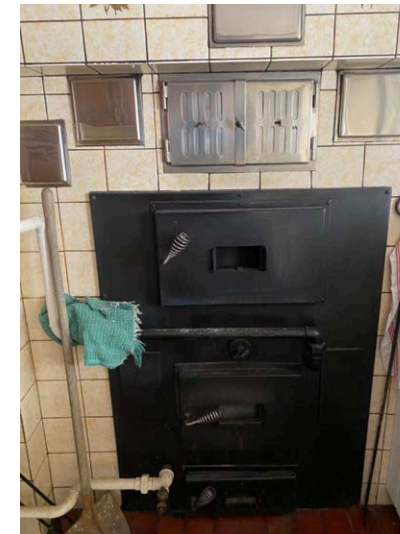
Infos Heizung



Lager hinter Scheune



Lager



Stückholzfeuerung Küche EG

Bauherr / Grundeigentümer

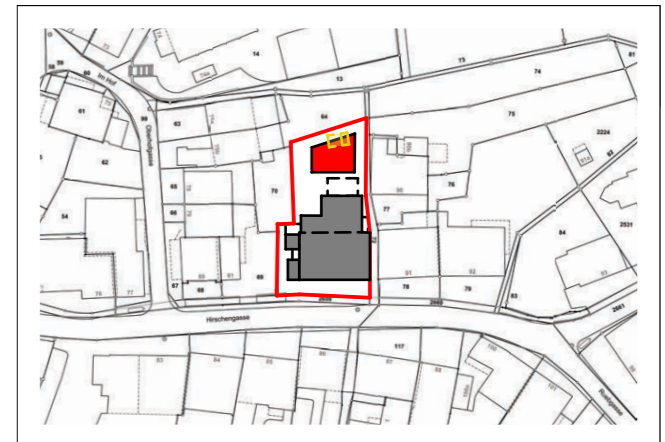
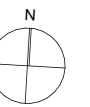
**Oskar Rieder Erbgemeinschaft**  
Hirschengasse 89, 4467 Rothenfluh

Projekt

**Parzellenstudie**  
Hirschengasse 89, 4467 Rothenfluh

Projektübersicht

OK RB EG ±0.00 = #m ü.M.m.ü.M  
OK RB UG -x.xx = xxx.xx m.ü.M  
Baupunkt ±x.xx = xxx.xx m.ü.M



Legende

Bestand  Neu  Abbruch 

Planinhalt

**Vorstudie**  
Umgebung

Plannummer

**388-0.1**

Masstab

1:200

Format

420 x 297 - **A3**

Gezeichnet

js

Datum

06.04.23

Projektverfasser:

**Kessler Architektur**

Hohestrasse 134

CH-4104 Oberwil

+41 61 401 07 07

www.kesslerarchitektur.ch

