

VERKAUFSEXPOSÉ



GEWERBEBAU

Ringstrasse 21 / Gewerbestrasse 15, 4123 ALLSCHWIL

Stand 15.12.2025



**BERATUNG UND
VERKAUF**

PROG BAL AG
Dürrenmattweg 80, 4123 Allschwil
Tel +41 61 485 60 40 Mob +41 79 337 94 46
E-Mail a.philipp@progbal.ch

GEMEINDE

Allschwil - früher ein Sundgauer Bauerndorf, heute eine städtische Vorortsgemeinde - ist ein beliebter Wohnort. Geschätzt werden die Nähe zur Kulturstadt Basel und deren Zentrumsleistungen, aber auch zum Landwirtschafts- und Erholungsgebiet. Immer grössere Bedeutung bekommt Allschwil als Arbeitsort: Im linksufrigen Bachgrabengebiet, dem i-parc, werden bereits über 4000 Arbeitsplätze angeboten - Tendenz steigend.

Der beschauliche historische Dorfkern mit seinen gut erhaltenen Riegelhäusern erinnert an das frühere Bauerndorf. Die schmalen Gässchen und zahlreichen stillen Winkel lassen die Verwandtschaft mit dem nahen Elsass spüren. Wohnungen, Einkaufsläden, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Cafés und Restaurants machen den Dorfkern zu einem belebten Zentrum.

(Quelle Gemeinde Allschwil)

BAURECHT

Die aktuellen Baurechtsdokumente (Parzelle D3423; 3'833m²) wurden am 15.12.2025 neu beurkundet.

Dauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 30 Jahren ab Datum der Grundbucheintragung des Nachtrages Nr. 4 bestellt. Weiter, Anspruch auf Verlängerung 20 Jahre.

Baurechtszins

CHF 149'487.00/a per 1.4.2025. Neufestsetzung alle 5 Jahre.

Heimfall

Die Heimfallentschädigung beträgt bei einem ordentlichen Heimfall 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (ohne Landanteile).

Weitere Details

Der ganze 4. Nachtrag kann zugestellt werden.

OBJEKT

Gewerbeliegenschaft an der Ringstr. 21 und Gewerbestrasse 15 in Allschwil.

Parzelle: selbständiges und dauerndes Recht Nr. **D3423** haltend 3'833m². Zulasten Grundstück Nr. **A-3369** (Basellandschaftliche Kantonbank) **Baurecht auf 3833 m²** für Fabrikgebäude Nr. 15 und Nr. 21, Hofraum und Garten.

Die **Bauzone** in der die Liegenschaft liegt ist die **G20b**, d.h. die Gebäude könnten 20 Meter hoch gebaut werden.

Baujahr Gewerbehäuser 1988

Gebäudevolumen BGV

Ringstrasse 21	14'823.00 m ³
Gewerbestrasse 15	6'034.00 m ³
Total	20'857.00 m³

Vermietbare Flächen und Aussenparkplätze

Paletten-Lager und Zufahrt	702.00 m ²
Produktionshalle und Zufahrt	155.00 m ²
Büroräume 1.OG RStr 21	881.00 m ²
Entrée	155.00 m ²
Fitnessraum	183.00 m ²
Entrée	21.00 m ²
Gewerberaum 1.OG (L)	483.00 m ²
Gewerberaum EG	21.00 m ²
Gewerberaum 1.OG (R)	339.00 m ²
	320.00 m ²
	337.00 m ²
Total	3'597.00 m²
Aussenparkplätze	30 PP

LAGE

Die Liegenschaft liegt im nördlichen Gewerbegebiet von Allschwil, nahe der Grenze zu Frankreich und dem Freizeit- und Sportgebiet von Allschwil. Die Lage ist attraktiv speziell im Umfeld von national und international tätigen Firmen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal mit Bus 608 (Frankreich), 48 (Bahnhof), 38 (Innerstadt) und 64 (Arlesheim – Allschwil – Dornach). Die Haltestellen der Tramlinie 6 bedienen das Gebiet zwischen Allschwil und Riehen (Deutschland).

Gehdistanzen

- 300 Meter zur Bus-Station
- 600 Meter zum Bachgraben
- 1000 Meter zum Tram Nr. 6
- 1000 Meter zum Zoll nach Frankreich
- 1300 Meter zum Gartenbad

In Gehdistanz liegt auch das neue 75'000m² grosse Grundstück „BaseLink“. Die Grundeigentümer haben gemeinsam den Wunsch, nach einer hochwertigen und nachhaltigen Entwicklung des Areals formuliert. Die Lage der Liegenschaft könnte davon profitieren.

VERKAUFSPREIS

4'950'000.- CHF (zuzüglich. MWSt)

ANZAHLUNG

300'000.-CHF auf ein Treuhandkonto der Zahl- und Treuhandstelle (Notar)

MAKLERHONORAR

Das Maklerhonorar der PROG BAL AG wird durch die Verkäuferschaft getragen.

GEBÜHREN

Ausser der Grundstückgewinnsteuer (Verkäuferschaft) werden die Gebühren **hälftig** (50%/ 50%) durch Verkäufer- und Käuferschaft getragen.

MEHRWERTSTEUER

Die Verkäuferin der Liegenschaft ist Mehrwertsteuer pflichtig und daraus ergeben sich folgenden Verkaufsoptionen:

Verkäuferschaft und Käuferschaft sind Mehrwertsteuer pflichtig	Verkaufspreis CHF 4'950'000.00 zuzüglich MWSt. Der Verkauf wird nur nach Bern gemeldet, sogenanntes Meldeverfahren
--	--

Verkäuferschaft ist Mehrwertsteuer pflichtig aber Käuferschaft ist nicht Mehrwertsteuer pflichtig	Verkaufspreis CHF 4'950'000.00 zuzüglich MWSt
---	--

NETTOMIETERTRAG

Mietertrag/a CHF 522'146.75

BR/a CHF 149'487.00

Nettommietertrag/a CHF 372'659.75

SiNa	<i>Der Sicherheitsnachweis liegt per 11.3.2025 vor.</i>
ALTLASTEN	<i>Es ist nicht ausgeschlossen, dass ggf. dass einige Kleber und Materialien mit Altlasten behaftet sind obwohl der Bau erst 1988 erstellt wurde. Ein allfälliger Rückbau geht zu Lasten der Käuferschaft.</i>
KANALISATION	<i>Eine Dichtigkeitsprüfung liegt vor.</i>
BESCHRIEB BAUMEISTER	<i>Betonfundamente und Beton-Bodenplatte, Mauerwerk in Backstein oder Kalksandstein z.T. auch in Beton. Schachtgruben.</i>
MONTAGEBAU IN STAHL	<i>Stahlkonstruktion als Flachdach mit Glaseinbauten. Stahlkonstruktion mit Betonüberdeckung auch als Zwischenboden (1.Obergeschoss)</i>
FASSADENBAU	<i>Trapezblech isoliert Aussenverkleidung</i>
FENSTER, TÜREN, TORE	<i>Aluminium Fenster Isolierverglasung mit Dreh-/Kippbeschlägen Toren in Metall und Verglasung.</i>
BEDACHUNGSARBEITEN	<i>Trapezblechdecke, darüber Isolation und Flachdachabdichtung (Dach wurde örtlich saniert). Dach-Oblichter sind als Oblichtband ausgebildet mit tranluzenten Kunststoff-Stegplatten (keine Isolation), alle Paneele wurden ersetzt (Jahr 2019/ 2020). Ein Teil der Oblichter sind mit einem Öffnungsmechanismus zu Lüftungszwecken ausgebildet.</i>
SONNENSCHUTZ	<i>Rafflamellen- und Stoff-Vertikalstoren, elektrisch gesteuert. Der Sonnenschutz wurde im 2019 kontrolliert und ergänzt wo defekt.</i>
ELEKTRO- INSTALLATION	<i>Ein Primeo Trafo ist im 1. Obergeschoss.</i> <ul style="list-style-type: none"> - Stark- und Schwachstrominstallationen zu den Mieterflächen, Verteilung wie gesehen, Haupt und Unterverteilungen - Jeder Mieter rechnet seinen Verbrauch gemäss seinem Zähler ab, die allgemeine Stromversorgung wird separat erfasst - Die Brandmeldeanlage ist Sache der Mieterschaft - Eine Sonnerie zu den einzelnen Mietern ist installiert - Entsprechende Kabel für die Telefonie stehen dem Mieter zur Verfügung

**HEIZUNGS-
INSTALLATION**

Die alte Gasheizung wurde soeben (Frühling 2025) durch eine neue Gasheizung ersetzt.

Büro: Radiatoren mit autom. Ventilen, Energiemessung pro Radiator

Lager und Produktion: Heizlüfter

**LÜFTUNGS-
INSTALLATION**

Lüftungsanlage im 1. Obergeschoss für Lagerbereiche

WC Anlagen mit mechanischer Entlüftung

Entlüftungsanlagen (Wäscherei, Mietereinbauten)

**KÄLTE-/KLIMAIN-
STALLATION**

Es sind unterschiedliche Klimaanlage installiert.

Erdgeschoss Produktion: eigene Klimageräte

Split-Geräte z.T. ausserhalb des Gebäudes

Kühlung im 1. Obergeschoss an der Ringstrasse 21

**SANITÄR-
INSTALLATION**

Allgemein: Standardinstallation, Weiss mit allen notwendigen Accessoires welche dazu gehören.

BWT-Wasserenthärtung

LIFTANLAGE

Gewerbstrasse 15 Warenlift AS Aufzüge 26 Pers./2000Kg

**METALLBAU-
ARBEITEN**

Lager u. Produktion: Schnelllauf Tore (vertikal)

Brandschutztüren autom. Schliessend/ manuell öffnen

Aussentreppen/ Fluchttreppen in Metall (feuerverzinkt)

Vordächer in Metall gestrichen

Handläufe und Geländer in Metall

BODENBELÄGE**Ringstrasse 21**

Erdgeschoss

Lagereinfahrt: Zementüberzug mit Hartstoffen zur Erhöhung der Druckfestigkeit, z.T. mit Schwind- und Haarrissen

Mieter 1: Zementüberzug

Mieter 2: Kunstharzbelag, Zweikomponentenbeschichtung

Mieter 3: Kunstharzbelag, Zweikomponentenbeschichtung; WC Anlagen und Garderoben: Plattenbelag

Mieter 4: 1. Obergeschoss, Büros: Textiler Belag

Gewerbstrasse 15

Mieter 5 (EG): Büro Laminat; Werkstatt und Lager Zementüberzug

WC Anlagen EG und 1.OG: Keramikplatten

Mieter 6: (1.OG links): Textiler Bodenbelag und Zementüberzug

Mieter 7: (1.OG rechts): Textiler Bodenbelag, Nutzlast Boden 500Kg/m²

Treppenhaus: Kunststein Belag

WANDBELÄGE

Ringstrasse 21

Erdgeschoss

Lagereinfahrt: Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Mieter 1: Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Mieter 2: Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Mieter 3: Aussenwandmaterial und Kalksandstein, WC Anlagen und Garderoben: Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Mieter 4: Büros: Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Gewerbestrasse 15

Mieter 5 (EG-Aussenwand-Material und Kalksandstein

WC Anlagen EG und 1.OG: Kalksandstein

Mieter 6: (1.OG links): Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Mieter 7: (1.OG rechts): Aussenwandmaterial und Kalksandstein

Treppenhaus: KS gestrichen

DECKE

Büro 1.OG rechts: Trapezblechdecke, voraussichtlich darüber Isolation und Flachdachabdichtung

EG-Garderoben: abgehängte Decke

DECKENVERKLEIDUNGEN

Büro EG: abgehängte Decke, da Raumhöhe hoch

Produktion im Erdgeschoss: Decke isoliert (Isolation u. rote Stahlträger)

MALERARBEITEN

Die meisten Flächen sind gestrichen, die Malerarbeiten sind unterhalten

UMGEBUNG

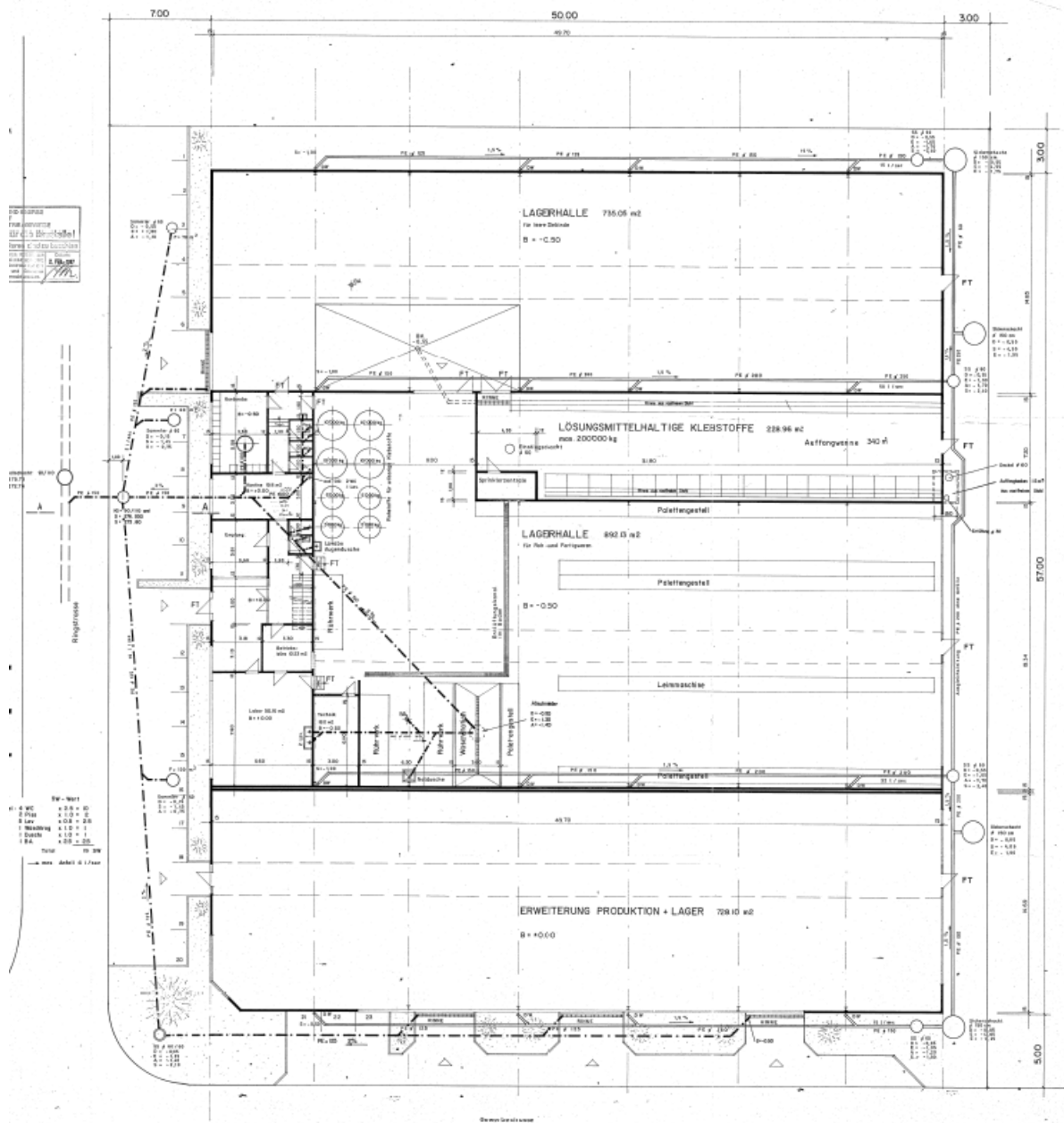
Vom Gebäude bis zum Strassenbereich Asphalt Belag (Südwest-Südost); Auf der Südwestseite Begrünung

Vom Gebäude bis zur Parzellengrenze Naturboden (Nordwest-Nordost)

PLÄNE
SITUATION

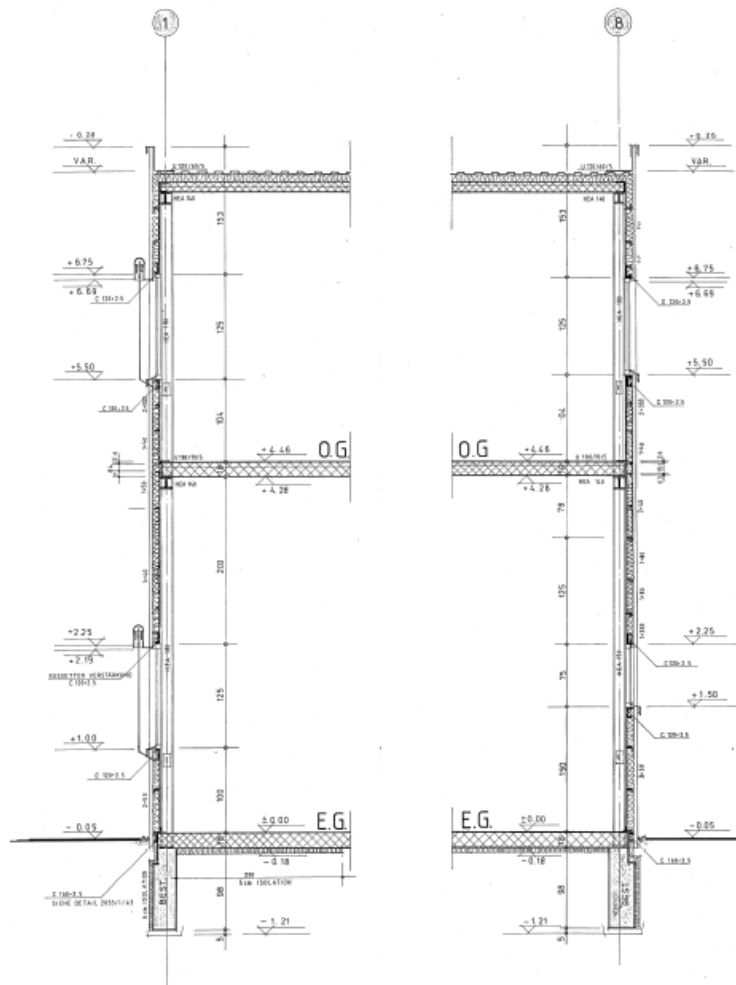


ERDGESCHOSS



Unbereinigter Grundrissplan

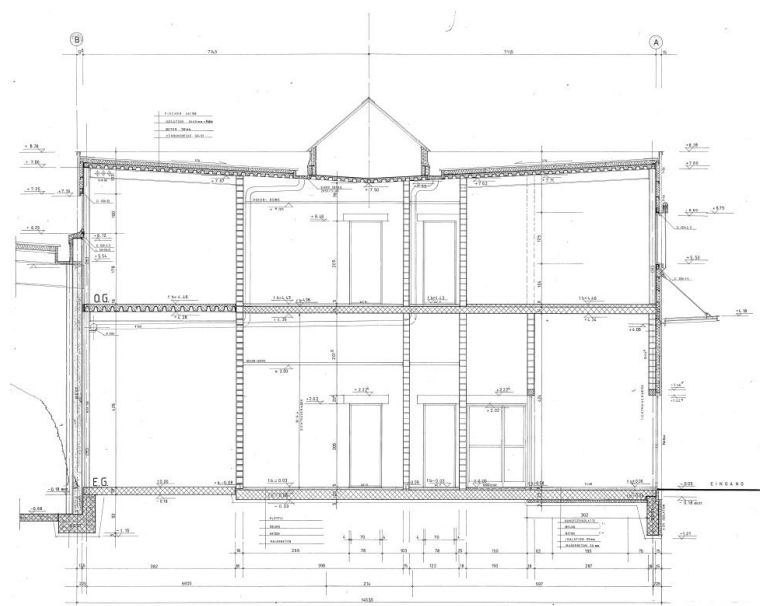
FASSADENSCHNITTE



SCHNITT I-I

SCHNITT II-II

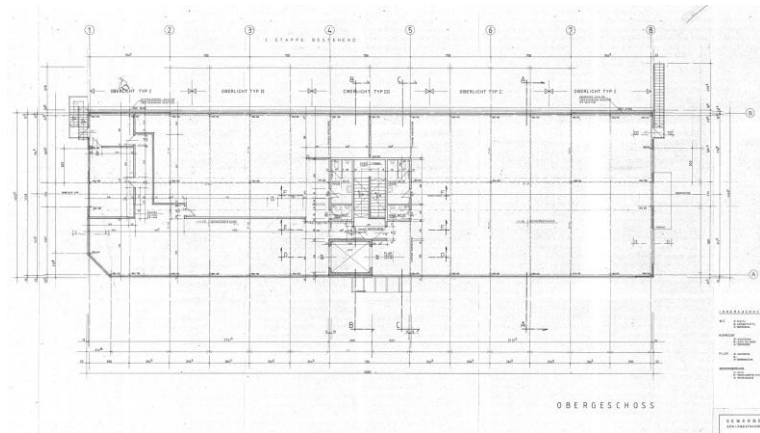
QUERSCHNITT



SCHNITT C-C

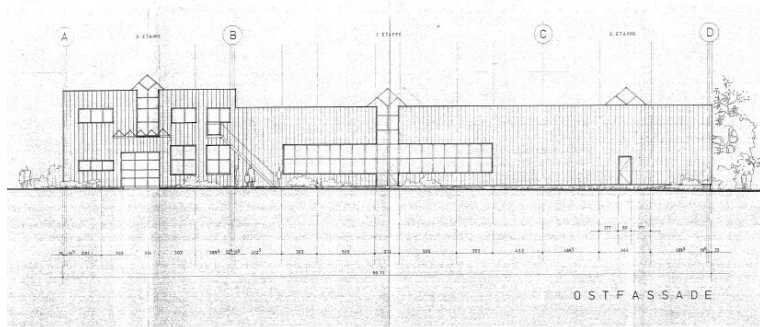
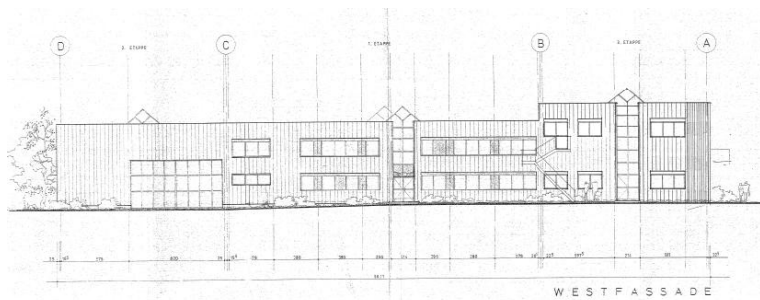
OF WERBEHAUS
HOCHWEITERFÜR ALLE
SCHNITT C-C

1.OG GEWERBESTRASSE

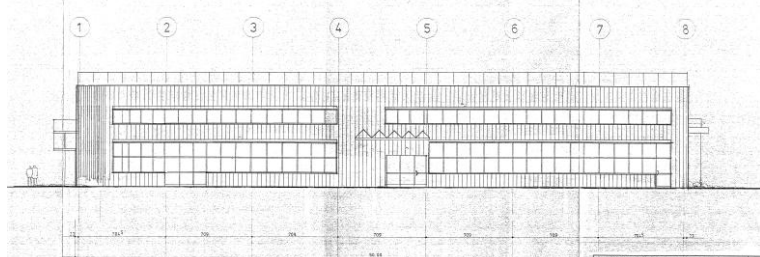
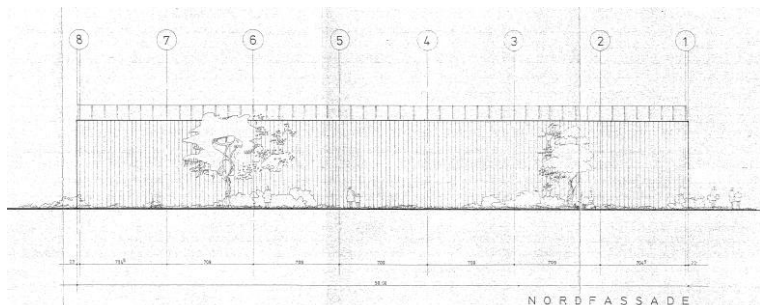


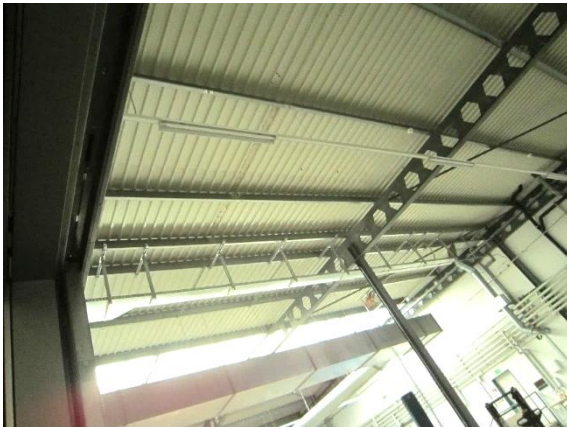
unbereinigter Grundrissplan

FASSADE



FASSADE









ANLAGEN

- BGV Gebäude
- Interessen-Anmeldung, Kaufantrag



Graubernstrasse 18
4410 Liestal
+41 81 927 11 11
www.bgv.ch
bgv@bgv.ch

Police 224164
gültig ab 1. Januar 2018
Referenznummer 814886

Keller-Grimm AG
Binningerstrasse 20
Postfach 816
4123 Allschwil

Eigentümer/in
EIGG Gewerbestrasse 15 & Ringstrasse 21, 4123 Allschwil

Feuer- und Elementarschadenversicherung Letzte Schätzung: 2003
Ringstrasse 21, 4123 Allschwil Parzelle A3423.2762

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m ³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Fabrikations- und Lagergebäude	4'145'000	1988	14'823	3	SIA 91 / 35
Total	4'145'000		14'823		

Wasserschadenversicherung **Wasser Plus**
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Deckungsausschluss
Betriebsanlagen

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	1'865.25
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	3'771.95
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	2'155.40
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	1'119.20
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	8'911.80

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstellungsdatum: 01.03.2018



Graubernstrasse 18
4410 Liestal
Tel. 061 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Seite 22

Jahresrechnung
01.01.2021 - 31.12.2021

2.43467

Keller-Grimm AG
Binningerstrasse 20
Postfach 816
4123 Allschwil

Rechnungs-Nr. 21113874
Referenznummer 814886
Rechnungsdatum 26.02.2021
Zahlbar bis 28.03.2021

Eigentümer/-in
EIGG Gewerbestrasse 15 & Ringstrasse 21, 4123 Allschwil

Produkt	Police	Versicherungswert (Index 137)	Prämie CHF	Stempel CHF	Pflichtbeitrag CHF	Total CHF
Allschwil, Gewerbestrasse 15	196782					
Feuer/Elementar Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude		2'237'000.00	3'042.30	152.10	1'163.25	4'357.65
Wasser Plus Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude		2'237'000.00	724.20	36.20		760.40
Allschwil, Ringstrasse 21	224164					
Feuer/Elementar Fabrikations- und Lagergebäude		4'145'000.00	5'537.20	281.85	2'155.40	8'074.45
Wasser Plus Fabrikations- und Lagergebäude		4'145'000.00	1'119.20	55.95		1'175.15
Total						14'367.65

Eidg. Stempelabgabe 5 % der Prämie
Die eidg. Stempelabgabe der Grundstückversicherung von 5% ist gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung auf 13% der Prämie zu erheben.

Nicht MwSt-pflichtig

Pflichtbeitrag = Präventions- und Interventionsbeitrag

INTERESSEN-ANMELDUNG

KAUFANTRAG

OBJEKT Gewerbeliegenschaft

Ringstrasse 21 und Gewerbestrasse 15, 4123 Allschwil

Gemeinde Allschwil		
Parzellen-Nr	A-3369	D3423
	3'833 m²	BR Parzelle
Baujahr gemäss BGV	1988	
Vermietbare Fläche ca. (Gewerbe, Lager und Büro)	3'600 m ²	
Parkplätze	30PP	
Grundbuchauszug	vorhanden	
Im Baurecht	Ja	
Gesehen von Käuferschaft	Ja	
Antritt	Datum:	Nach Vereinbarung

KAUFPREIS

4'950'000.00 CHF

Zuzüglich MWSt

1. Anzahlung

Auf Treuhandkonto der Zahl- und Treuhandstelle

300'000.00 CHF

Zuzüglich MWSt

Restkaufsumme

Restkaufsumme (Kaufpreis abzüglich geleisteter Anzahlungen) zahlbar 7 Arbeitstage nach Beurkundung oder gemäss beurkundetem Kaufvertrag

4'650'000.00 CHF

Zuzüglich MWSt

IBAN-NR.

Konto für Anzahlung und Zahlung Restkaufsumme

Wird bekannt gegeben

KOSTEN UND STEUERN

Handänderungssteuern (2.50%), Beurkundungs- und

Grundbuchgebühren (ca. 0.50%) werden wie folgt übernommen:

	Veräusserer	Erwerber
Beurkundungsgebühren	50%	50 %
Grundbuchgebühren	50%	50 %
Handänderungssteuern	50%	50 %
Schenkungssteuer	%	%
Mutationskosten (Geometer)	%	%

Im Kanton Baselland entfällt für die Käuferschaft die Handänderungssteuer (1.25%), sofern das Kaufobjekt von der Käuferschaft persönlich bewohnt und als dauerndes Wohneigentum erworben wird.

VERÄUSSERER

ERWERBER

	<i>1. Person/ Firma/ Investor</i>	<i>2. Person</i>
<i>Name</i> <i>(-Ledigenname)</i>		
<i>Vorname</i>		
<i>Strasse, Nr.</i>		
<i>PLZ, Ort</i>		
<i>Geburtsdatum</i>		
<i>Heimatort</i>		
<i>Nationalität</i>		
<i>Zivilstand</i>		
<i>Beruf</i>		
<i>Arbeitgeber</i>		
<i>Kinder</i> <i>(Anz./Alter)</i>		
<i>Telefon</i>		
<i>Mobil</i>		
<i>E-Mail</i>		
<i>Güterstand</i>	<input type="checkbox"/> <i>Errungenschaftsbeteiligung (falls keine spez. Regelung)</i> <input type="checkbox"/> <i>Gütertrennung</i> <input type="checkbox"/>	
<i>Erwerbsform</i>	<input type="checkbox"/> <i>1. Person alleine</i> <input type="checkbox"/> <i>1.&2. Personen zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft</i> <input type="checkbox"/> <i>1.&2. Person im Miteigentum zu Anteilen 50%/50%</i>	

BEMERKUNGEN

Die Käuferschaft hat die Liegenschaft besichtigt und davon Kenntnis genommen, dass:

1. Alles mitverkauft wird, was nach Gesetz und Ortsgebrauch Bestandteil und Zugehör zum Kaufobjekt bildet.

Im Weiteren:

2. Die Käuferschaft bestätigt mit der Unterzeichnung dieses VORVERTRAG - VERBINDLICHE KAUFANMELDUNG Ihren festen Willen, die bestehende Gewerbeliegenschaft im Baurecht wie gesehen, zu erwerben.
 3. Nach Einzahlung der Anzahlung: Kommt der Kaufvertrag aus einem Grunde nicht zustande, den die **Käuferschaft** zu vertreten hat, bezahlt die Käuferschaft dem Veräusserer ein Reugeld / Konventionalstrafe von CHF 30'000.00.
 4. Nach Einzahlung der Anzahlung: Kommt der Kaufvertrag aus einem Grunde nicht zustande, den der **Veräusserer** zu vertreten hat, bezahlt der Veräusserer der Käuferschaft die Anzahlung zurück, sowie ein Reugeld / Konventionalstrafe von CHF 30'000.00.
 5. Die bestehende Gewerbeliegenschaft im Baurecht wird gekauft wie besichtigt. Jede Gewährleistung wird wegbedingt, soweit dies gesetzlich möglich ist.
 6. Mit der Kaufanmeldung/ Vorvertrag ist eine unwiderrufliche Finanzierungszusicherung, z.B. von einer Schweizer Bank, beizubringen.
 7. Die Käuferschaft ermächtigt mit der Unterzeichnung dieses VORVERTRAG - VERBINDLICHE KAUFANMELDUNG die Verkäuferschaft den Kaufvertrag anzumelden.
-

UNTERSCHRIFTEN

Datum

Visum

Visum
