

Verkaufsdokumentation

3.5 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss
Frobenstrasse 50, 4053 Basel



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste auf einen Blick	3
2	Basel – Lebensqualität im Herzen Europas	4
3	Makro- und Mikrolage	6
4	Objektbeschrieb	8
4.1	Ausbau.....	8
4.2	Haustechnik	9
4.3	Zustand	9
4.4	Räume.....	9
4.5	Entfernungen.....	10
4.6	Nebenkosten.....	10
5	Fotodokumentation.....	11
6	Kontakt	15

1 Das Wichtigste auf einen Blick

Objekt	3.5 Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss
Adresse	Frobenstrasse 50, 4053 Basel
Parzelle	Grundstücknummer: 1270-9 Wertquote: 86/1000 Stammgrundstück: LIG Basel Sektion 3/1270
Baujahr	1974
Wohnfläche	78 m ²
Antritt	nach Absprache
Nebenkosten	CHF 727.60 – inkl. Zahlungen in den Erneuerungsfonds
Kaufpreis	CHF 795'000.00
Dienstbarkeiten	Siehe Grundbuch
Parkierung	Einstellhallenplatz Nr. 7
Konditionen	Per Datum der notariellen Beurkundung werden 10% Anzahlung an den Kaufpreis fällig. Die Restkaufpreiszahlung erfolgt per Antrittsdatum. Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuer und allfällige Kosten für die Verpflichtung einer Zahl- und Treuhandstelle werden zwischen Veräusserer und Erwerber je hälftig geteilt. Grundstückgewinnsteuer, allfälligen Löschungen von Pfandrechten und die Verkaufsprovision werden vollumfänglich von der Verkäuferschaft übernommen. Beim Verkauf von Liegenschaften, kann sich die Situation ergeben, dass mehrere Interessenten ein Kaufangebot unterbreiten. Die Verkäuferschaft ist frei in der Entscheidung, ob die Kaufinteressenten innerhalb einer festgelegten Frist ein revidiertes Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis einreichen können. Über die revidierten Angebote und den definitiven Verkaufspreis wird keine Korrespondenz geführt und es werden keine Auskünfte erteilt.

2 Basel – Lebensqualität im Herzen Europas

Basel zählt zu den attraktivsten Städten der Schweiz und verbindet auf einzigartige Weise Tradition, Innovation und internationale Ausstrahlung. Eingebettet am Rhein und im



Dreiländereck Schweiz– Deutschland–Frankreich bietet die Stadt eine aussergewöhnlich hohe Lebensqualität sowie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Das unverwechselbare Flair Basels prägt den Charakter der Stadt. Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, charmanten

Plätzen und eindrucksvollen Bauwerken trifft auf moderne Architektur, lebendige Quartiere und eine offene, internationale Atmosphäre. Entlang des Rheinufer laden Promenaden, Parks und gemütliche Restaurants zum Verweilen ein und schaffen ein einzigartiges Lebensgefühl, das Basel weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt macht.

Als bedeutender Wirtschaftsstandort ist Basel Heimat zahlreicher international führender Unternehmen, insbesondere aus der Pharma-, Chemie- und Life-Science-Branche. Renommierter Arbeitgeber, innovative Forschungsinstitutionen und eine enge Zusammenarbeit mit den Hochschulen schaffen ein dynamisches Umfeld mit ausgezeichneten beruflichen Perspektiven und machen Basel zu einem der wichtigsten Innovationszentren Europas.

Auch kulturell setzt Basel Massstäbe. Weltbekannte Museen, renommierte Galerien, das Theater Basel sowie zahlreiche Konzerte und Festivals bereichern das kulturelle Leben das ganze Jahr über. Internationale Veranstaltungen wie die Art Basel oder die traditionsreiche Basler Fasnacht unterstreichen die kulturelle Vielfalt und die hohe Lebensqualität der Stadt.



Sportbegeisterte profitieren von einem ebenso vielseitigen Angebot. Ob Fussballspiele des FC Basel, internationale Tennisturniere, der Basel Marathon oder vielfältige Möglichkeiten zum Schwimmen, Joggen und Velofahren entlang des Rheins – Basel bietet für jede Altersgruppe attraktive Freizeitmöglichkeiten. Hinzu kommen moderne

Sportanlagen, Fitnesszentren und Naherholungsgebiete, die zu einem aktiven Lebensstil einladen.

Dank eines hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes sowie der unmittelbaren Nähe zu Deutschland und Frankreich sind sämtliche Ziele schnell erreichbar. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt, hoher Lebensqualität und internationalem Flair macht Basel zu einem der begehrtesten Wohnorte der Schweiz. Eine Stadt, die Urbanität, Genuss und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Gundeldinger Quartier- urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur



Das Gundeldinger Quartier, von den Baslerinnen und Baslern liebevoll «Gundeli» genannt, zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren der Stadt. Es vereint urbanes Lebensgefühl mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Entlang der Güterstrasse, Dornacherstrasse und rund um den Tellplatz finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten und Bäckereien über Apotheken bis hin zu Spezialitätengeschäften. Ergänzt wird das Angebot durch die Markthalle Basel sowie den nahe gelegenen Bahnhof Basel SBB.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen sowie Kindertagesstätten, die sich alle in kurzer Distanz befinden. Die Wege sind kurz und ermöglichen einen unkomplizierten Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Basel SBB ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Basel national und international. Mehrere Tram- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum EuroAirport und in die umliegenden Gemeinden.

Auch in der Freizeit hat das Gundeli viel zu bieten. Der Margarethenpark, verschiedene Grünanlagen und Quartierplätze laden zum Verweilen und Erholen ein. Gleichzeitig sorgt eine vielfältige Gastronomieszene mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars für ein lebendiges Quartierleben und kulinarische Vielfalt.

Mit seiner idealen Kombination aus urbanem Flair, kurzen Wegen, hervorragender Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung gehört das Gundeldinger Quartier zu

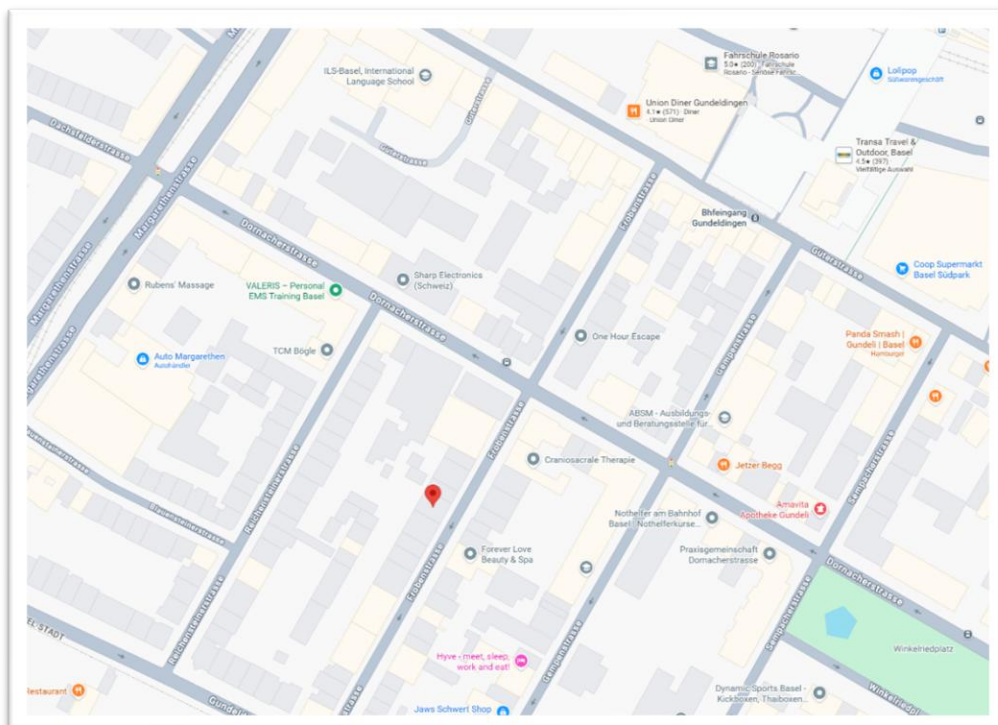
den attraktivsten Wohnlagen Basels – ein Ort, an dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf ideale Weise miteinander verbinden.

3 Makro- und Mikrolage

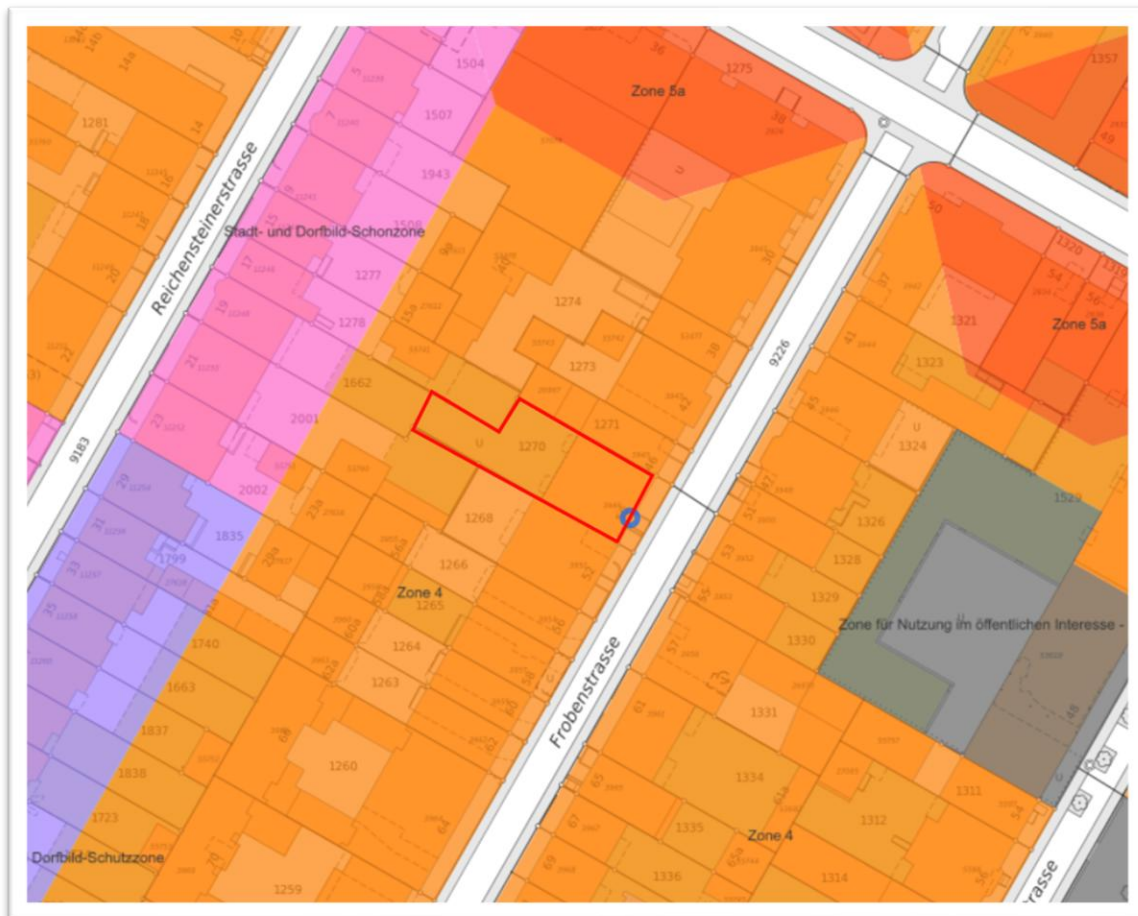
Makrolage



Mikrolage



Zonenplan (Zone4)



Situationsplan



4 Objektbeschreibung

Die zentral gelegene 3.5 Zimmerwohnung bietet ca. 78m² und weist einen gut durchdachten Grundriss auf, welcher ideal zu einem 1- bis 3-Personenhaushalt passt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock, welche bequem mit dem Lift erreichbar ist. Pro Stockwerk befinden sich jeweils zwei Wohnungen.

Vom Entrée gelangen Sie in jeden Raum. Auf der linken Seite der Eingangstür befindet sich das Wohnzimmer und daneben die grosszügige Küche mit Backofen, Elektroherd, Spülbecken, Dampfabzug sowie Kühl- und Tiefkühlschrank. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ca. 6.6 m² grossen, gedeckten Balkon mit Blick in den Innenhof.

Vis à vis zum Eingang und neben der Küche befindet sich das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Lavabo und Standklosett.

Rechts neben dem Badezimmer befindet sich ein Reduit, welches ideal geeignet für einen Waschturm ist.

Im rechten Teil der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Sowie eine Einstellhallenplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der ebenfalls mit dem Lift erreichbar ist.

Der Gartenhof darf von allen Hausbewohnern genutzt werden.

4.1 Ausbau

Böden: Entrée mit Novilon, Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Küche mit Novilon, Badezimmer mit Vinyl und

Terrassen mit Beton

Wände: Wohnräume mit Raufaser

Küche und Badezimmer mit Weissputz und Keramikplatten

Decken: mit Gipsputz

Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung

Manuelle Rollläden mit Kurbelzug

Weiteres: 3 Einbaukästen im Gang

4.2 Haustechnik

Die Wärme gelangt über die Radiatoren in die Räume. Die Liegenschaft wird aktuell mittels Öl beheizt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist auf 2035 geplant. Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig auf die verschiedenen Einheiten verteilt.

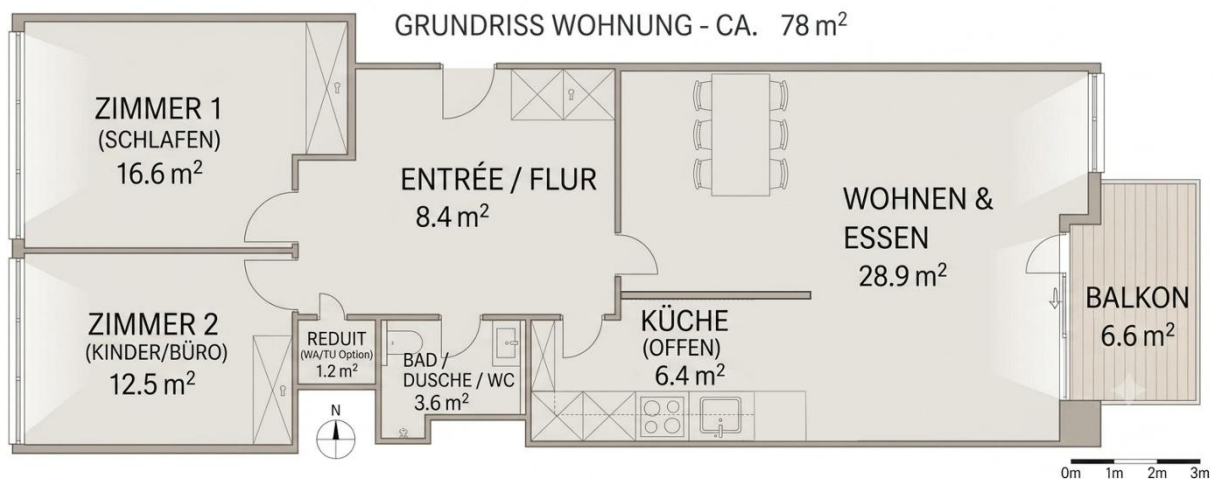
4.3 Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem aber sanierungsbedürftigen Zustand. Der Ausbaustandard entspricht dem Baujahr und bietet daher viel Raum für Ihre eigenen Ausbauwünsche.

4.4 Räume

Entrée	ca. 8.4m ²
Zimmer 1	ca. 16.6m ²
Zimmer 2	ca. 12.5m ²
Wohnen & Essen	ca. 28.9m ²
Küche	ca. 6.4m ²
Bad / Dusche	ca. 3.6m ²
Reduit	ca. 1.2m ²
Total Wohnfläche	ca. 78m²

Balkon	ca. 6.6m ²
Kellerabteil	ca. 5m ²



4.5 Entfernungen

Öffentlicher Verkehr (Bus Nr. 34)	100 Meter
Bahnhof SBB	300 Meter
Gundeldinger Primarschule	400 Meter
Sekundarschule (De Wette Schulhaus)	850 Meter
Einkaufsmöglichkeiten (Coop Südpark)	350 Meter
Restaurant (Diverse)	200 Meter

4.6 Nebenkosten

Nebenkosten Stockwerkeigentümergeinschaft Frobenstrasse 50, 3.5
Zimmerwohnung 3. Stock links

Heiz-/Warmwasserwärmungskosten	CHF 2'750.45
Betriebskosten	CHF 4'295.75
Abwasser	CHF 156.35
Erneuerungsfonds	CHF 631.70
Total Nebenkosten p.a.	CHF 7'834.25

Nebenkosten Einstellhallenplatz

AEH	CHF 430.75
Erneuerungsfonds	CHF 466.45
Total Nebenkosten p.a.	CHF 897.20

Die totalen Nebenkosten betragen pro Jahr ca. CHF 8'731.45 bzw. CHF 727.60 im Monat.

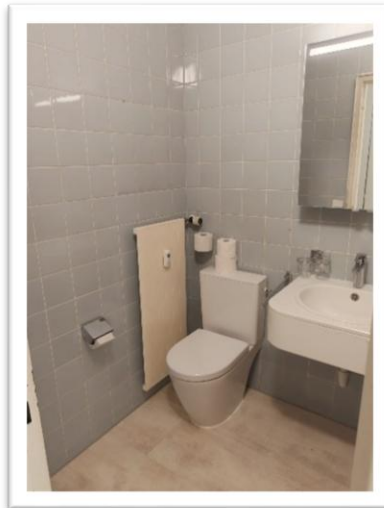
**Im Erneuerungsfonds (Liegenschaft und AEH) befinden sich aktuell CHF 227'000.00
(Stand: 30.06.2025)**

5 Fotodokumentation

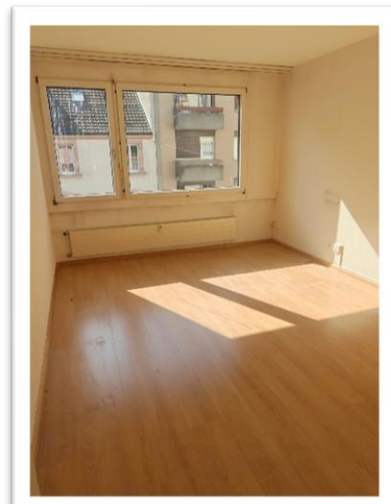
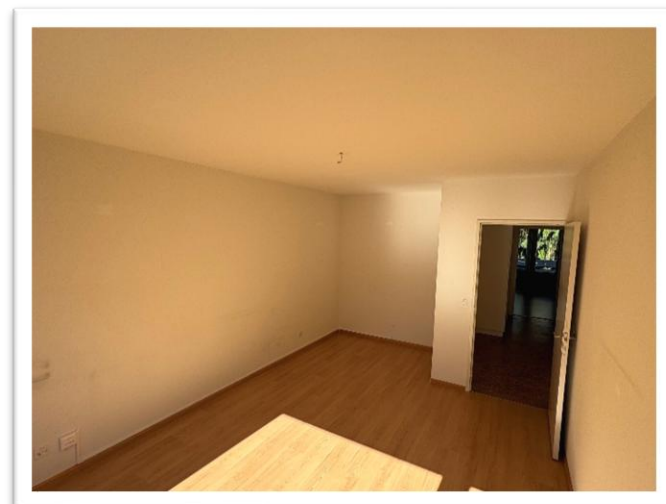
Entrée



Bad



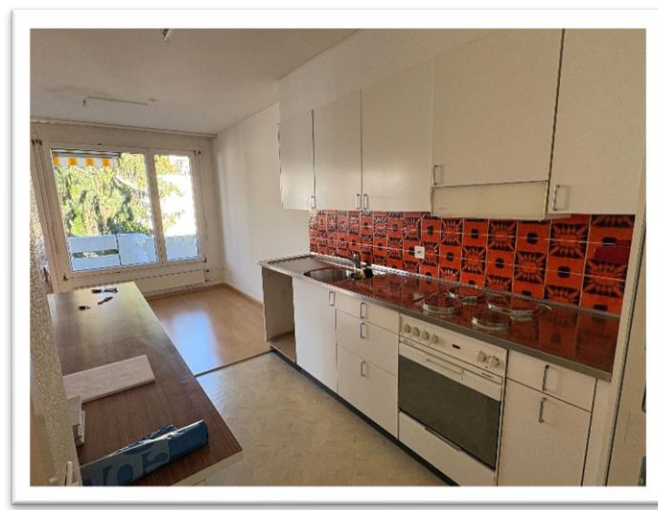
Zimmer 1



Zimmer 2



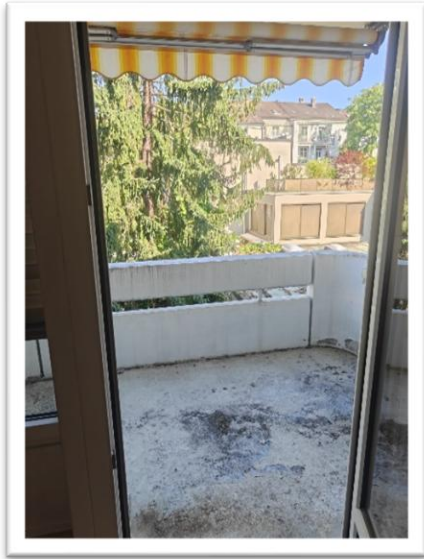
Küche



Ess- und Wohnbereich



Balkon



Reduit



Aussenansicht



6 Kontakt

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Sie Sind an unserem Angebot interessiert und wünschen weitere Informationen oder eine Besichtigung?

Zögern Sie nicht mit uns in Kontakt zu treten!

Für die Verkäuferschaft: Dominique Olah
 dominique.olah@bluewin.ch
 +41 79 214 53 04

oder
Philipp Olah
 olah@gmx.ch
 +41 76 420 13 51

Disclaimer

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den von uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Diese Dokumentation ist eine unverbindliche Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Die angegebenen Wohnflächen entsprechen den Fläche inkl. der Innenwände, exkl. Aussenwände und Schächte.