

Mehrfamilienhaus Riehenring 15, 4058 Basel

## VERKAUFSANGEBOT



### **SENNIMMOBILIEN**

Senn Immobilien-Treuhand AG

Hauptstrasse 18

4104 Oberwil

Telefon 061 402 00 70

E-Mail: [info@sennimmobilien.ch](mailto:info@sennimmobilien.ch)

[www.sennimmobilien.ch](http://www.sennimmobilien.ch)



Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

▪ Lage	03
▪ Situation	04
▪ Gartenplan	05
▪ Zonenplan	06
▪ Zustand / Aufteilung / Mietzins	07
▪ Grundrisspläne	08 – 10
▪ Fotos	11 - 16
▪ Grundbuchauszug	17 – 18
▪ Nachweis Gebäudeversicherung	19 - 20
▪ Details / Ablauf der Gebote	21
▪ Ansprechpartner	22
▪ Anhang: Formular für Bieterverfahren	

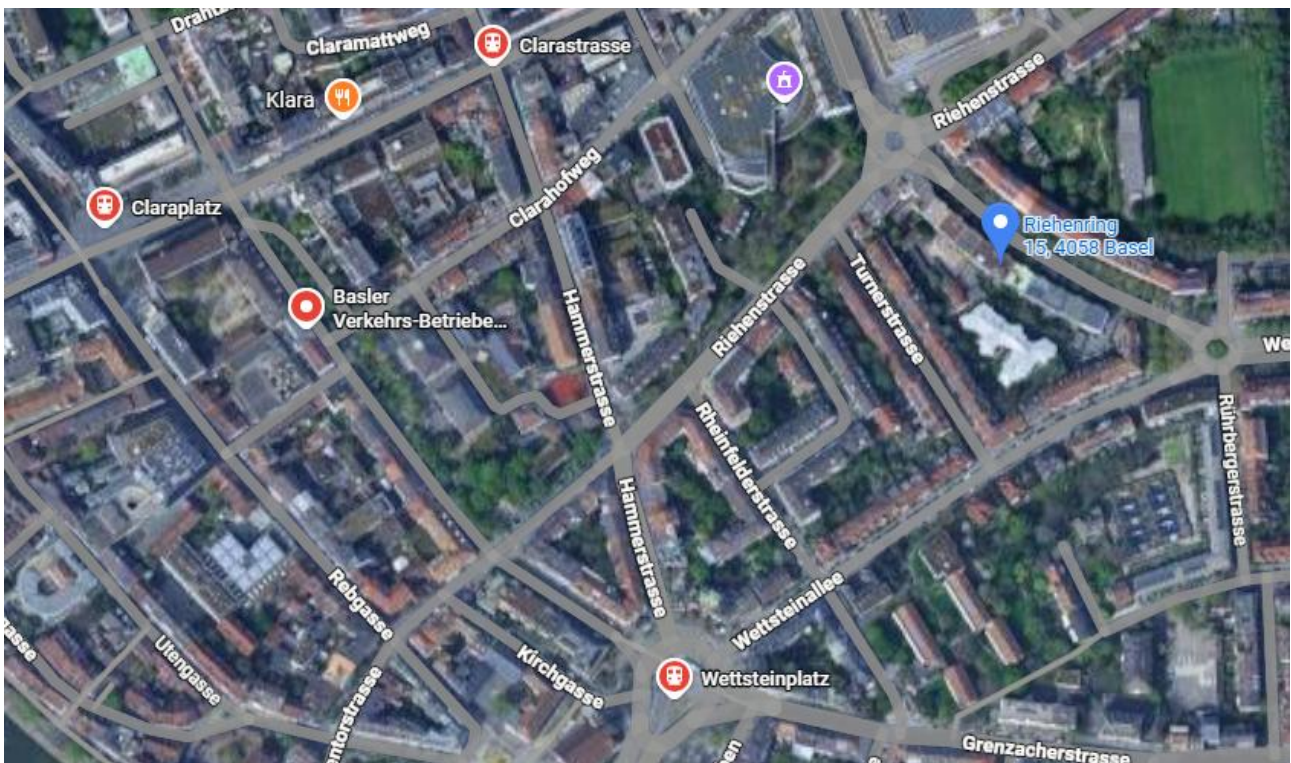
## Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Sie zum Kreis der Interessenten des Mehrfamilienhauses am Riehenring 15 in Basel zählen zu dürfen.

Das charmante Mehrfamilienhaus umfasst sechs 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, einen Carport sowie 2 Autoabstellplätze. Der Hobbyraum im Untergeschoss ist mit der 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mittels Wendeltreppe intern verbunden. Die Erdgeschosswohnung führt über eine Treppe direkt in den Garten und zum Sitzplatz. Die restlichen Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Balkon.

Es ist kein Lift vorhanden.

## LAGE / BESCHRIEB

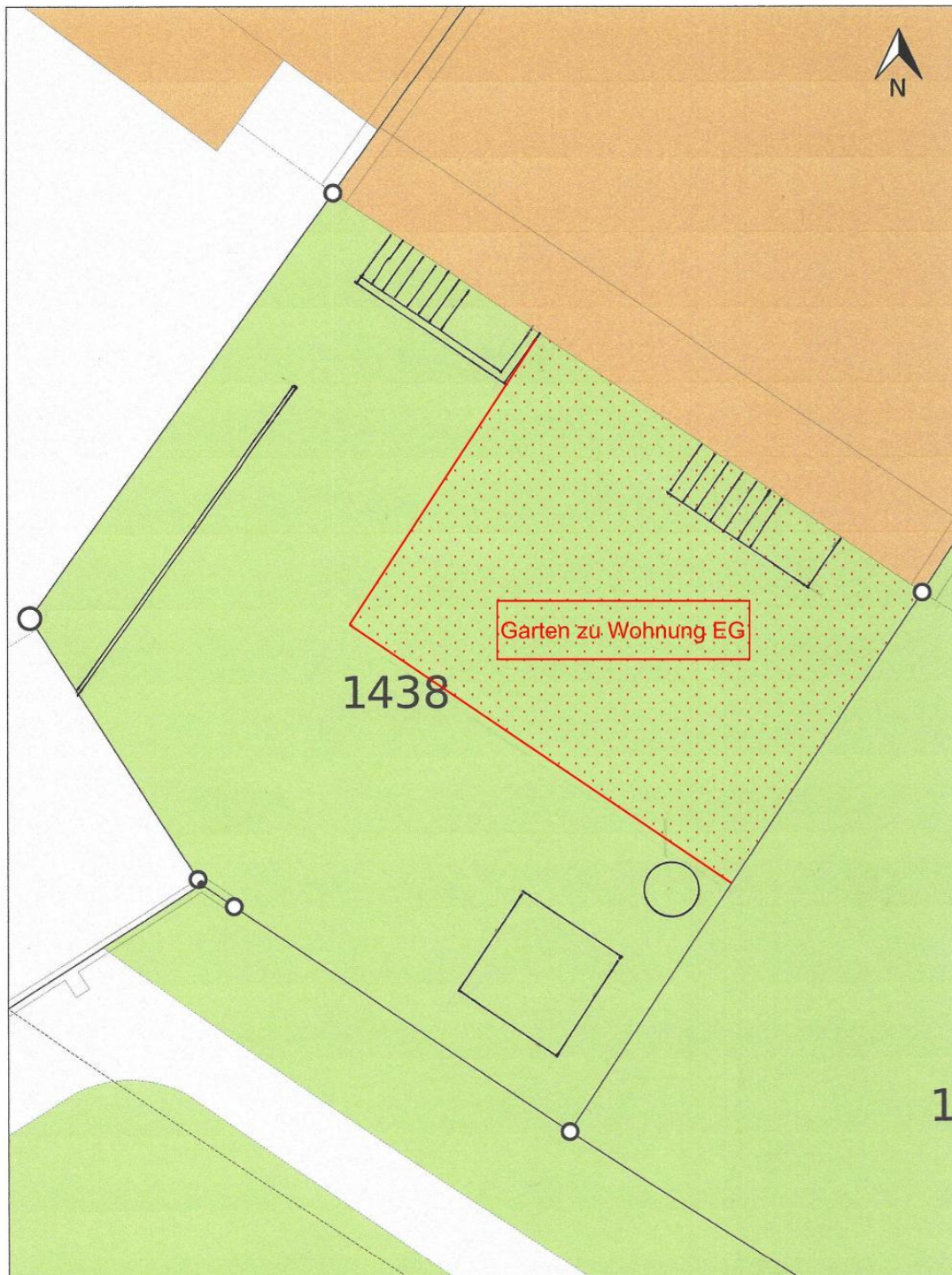


GoogleMaps

Die Liegenschaft ist zentral und doch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuss bequem in wenigen Minuten erreichbar.



Garten Riehenring 15 Basel

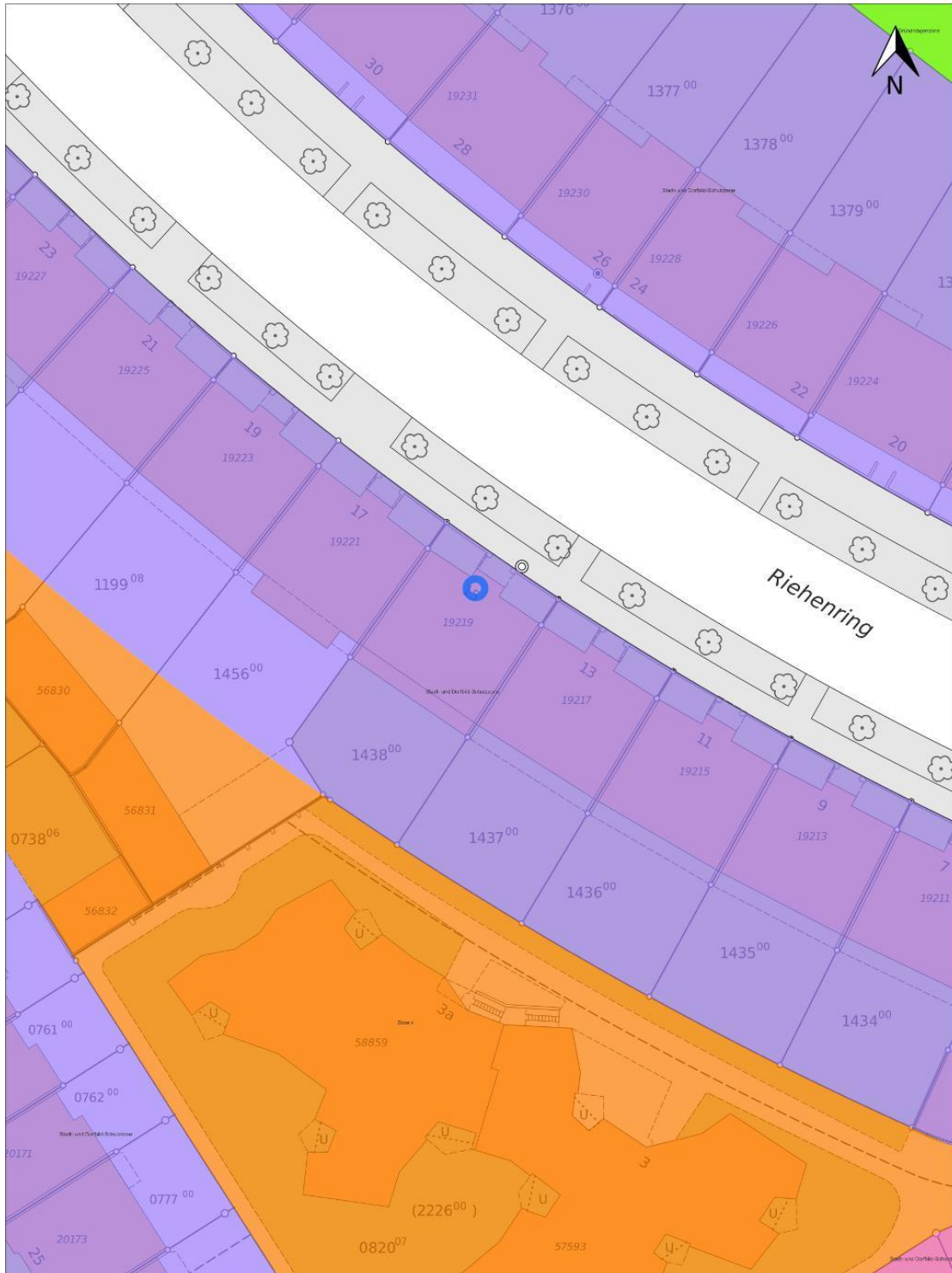


Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch  
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,  
www.geo.bs.ch/agb

Zentrumskoordinaten LV95:  
E 2'612'219 / N 1'267'871



Stadt und Dorfbild Schutzzone



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch  
 Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,  
 www.geo.bs.ch/agb  
 Ausdruck vom 03. Juni 2026 14:58 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:  
 E 2'612'228 / N 1'267'881  
 Massstab 1:500



**ZUSTAND**

Wir dürfen die Liegenschaft seit 2015 verwalten und seither wurden laufend Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Ausser bei drei Wohnungen wurden Küchen und Bäder in kürzerer Vergangenheit neu saniert. Dabei wurden die Bäder mit Anschlüssen für Waschmaschine/ Trockner ausgestattet. Die EG- und DG-Wohnungen haben einen eigenen Waschturm zur Verfügung, während die restlichen Mietenden den Trockenraum mit Waschmaschine im Untergeschoss benützen können. In der Dachwohnung links wurde 2023 eine zusätzliche Wand für rund CHF 9'000.— eingebaut und bei beiden Dachwohnungen für CHF 10'600.— die Holzroste ersetzt. Die Erdgeschosswohnung inkl. Sitzplatz wurde 2021 für ca. CHF 150'000.-- komplett saniert. 2021 wurde eine Kanalsanierung (Inlinersanierung) durchgeführt (CHF 8'800). Der Fahrradunterstand stammt von 2017 (CHF 5'800) und die Gasheizung von 2015 (CHF 40'500). Nebst diesen Kosten wurden seit 2015 rund CHF 184'000 für Reparaturen und Unterhalt verwendet. Die Kunststoff-Fenster wurden gemäss vorhandener Rechnung im 2010 für rund CHF 56'000 montiert.

**AUFTEILUNG**

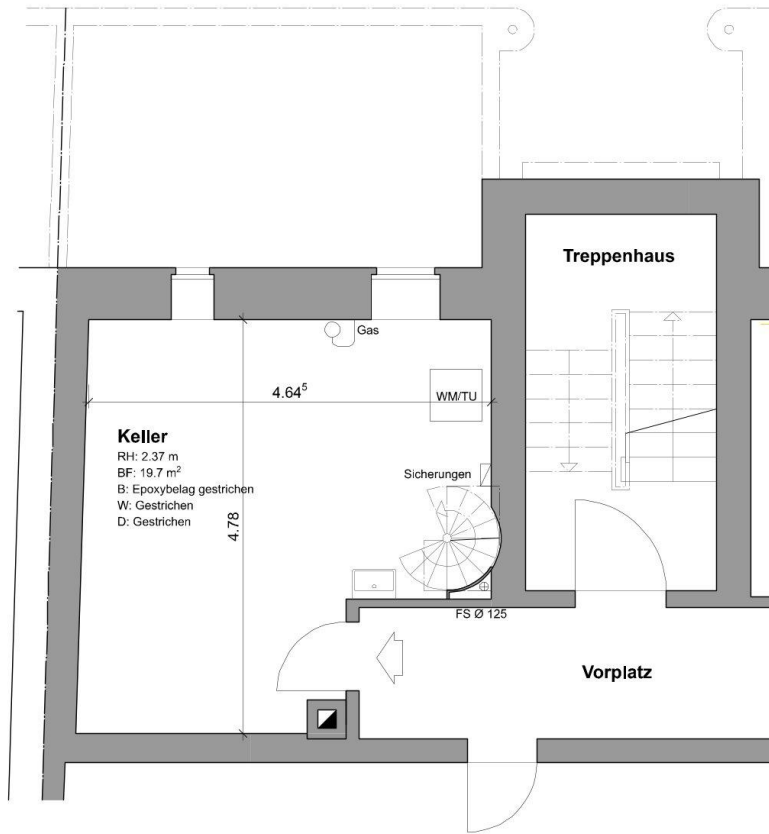
<b>Geschoss</b>	<b>Bezeichnung</b>
Erdgeschoss	3-ZWG 125 m2
1. Obergeschoss	2-ZWG links 60 m2 2-ZWG rechts 60 m2
2. Obergeschoss	2-ZWG links 60 m2 2-ZWG rechts 60 m2
3. Obergeschoss	2-ZWG links 60 m2 2-ZWG rechts 60 m2
4. Obergeschoss	4-Zimmer-Maisonette links 120 m2 4-Zimmer-Maisonette rechts 120 m2
Untergeschoss	Keller / Heizraum / Waschküche / Zugang zum Garten

Benutzungsrecht für 1 Carport und 2 Autoabstellplätze, die der Nachbarsparzelle gehören und für die Mietzins entrichtet wird.

**MIETZINS**

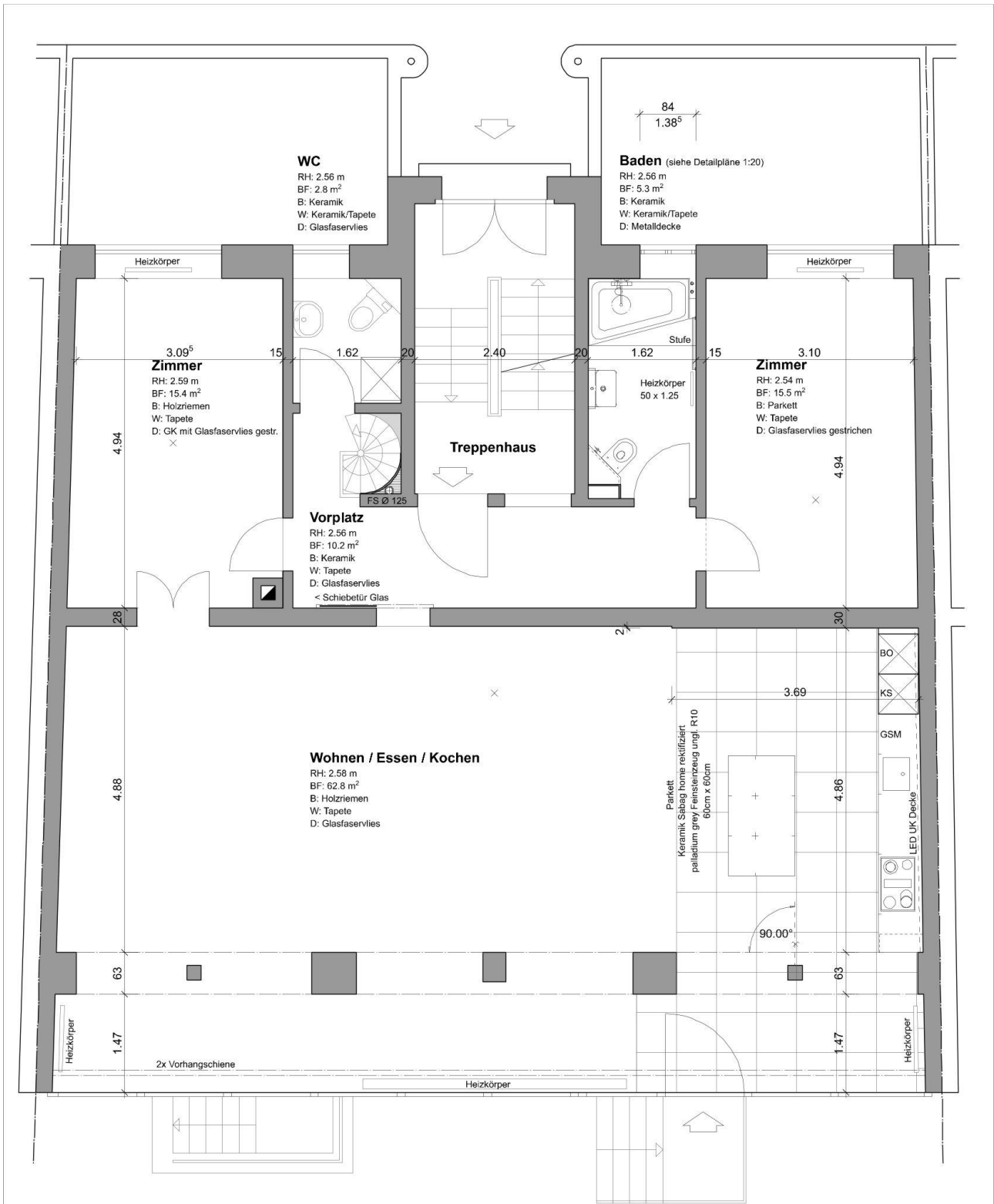
**Total Mietzinse netto pro Monat** CHF 12'174.—  
(inklusive Einnahmen der Parkplätze von CHF 220.-)

<b>Jahresertrag Total CHF netto</b> <b>(inklusive Einnahmen der Parkplätze von CHF 2'640.-)</b>	<b>CHF 146'088.—</b>
--	----------------------



**REVISIONSPLAN**

Umbau Büro zu Wohnung	
<b>GRUNDRISS UNTERGESCHOSS</b>	
Objektadresse: Riehenring 15, 4058 Basel	
Bauherrschaft: Ehsam & Partner Immobilien AG, Obermattstrasse 35, 4133 Pratteln	
Projektverfasserin: Atelier Claudia Ehsam GmbH, Birkenstrasse 5, 4142 Münchenstein	
Mst: 1:50   Format: A3   Datum: 20.04.2021   Gez: mh	

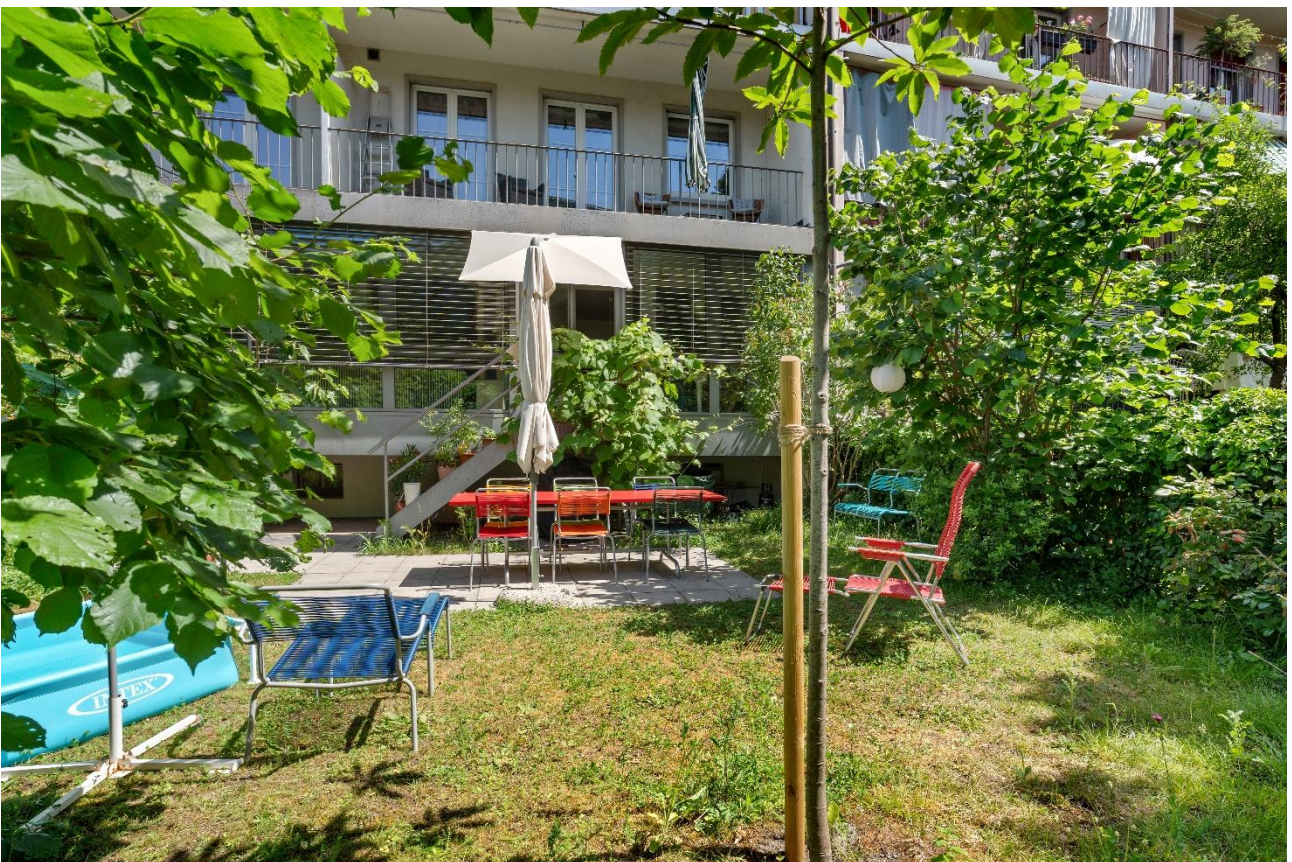


REVISIONSPLAN

Umbau Büro zu Wohnung	
<b>GRUNDRISS ERDGESCHOSS</b>	
Objektadresse: Riehenring 15, 4058 Basel	
Bauherrschaft: Ehrsam & Partner Immobilien AG, Oberemattstrasse 35, 4133 Pratteln	
Projektverfasserin: Atelier Claudia Ehrsam GmbH, Birkenstrasse 5, 4142 Münchenstein	
Mst: 1:50   Format: A3   Datum: 20.04.2021   Gez: mh	









EG - 3-ZWG

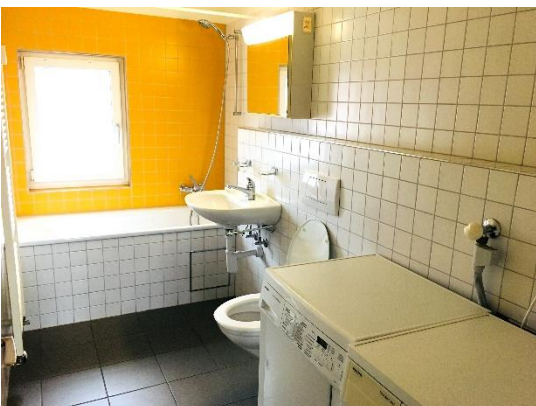




3-ZWG      Zusätzlicher Raum im UG und

Waschen







Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Seite 1 von 2

Grundbuch- und Vermessungsamt

18.01.2024

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 8 / 1438

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2701.8 Basel Sektion 8  
 Grundstück-Nr.: 1438  
 E-GRID: CH 57677 09989 27  
 Dominierte Grundstücke:  
 Adresse\*:  
 Plan-Nr.\*:  
 Fläche\*: 370.0 m2, Index: 0  
 Kulturart\*: Gemäss Grundbuch  
 Gebäude\*: Wohnhaus  
 Riehenring 15, Basel  
 Ertragswert\*:  
 Bemerkungen:

### Eigentum:

Alleineigentum

### Anmerkungen:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundlasten:

keine

### Dienstbarkeiten:

02.11.1929 140/79f	(R)	<b>Bauverbot</b> ID.1955/006674 z.L. LIG Basel Sektion 8 /820
30.06.1939 178/299f	(R)	<b>Bauverbot</b> ID.1955/007152 z.L. LIG Basel Sektion 8 /820
13.11.2003 2003/3066/0	(L)	<b>Baubeschränkung</b> ID.2003/000920 z.G. LIG Basel Sektion 8 /1456
13.11.2003 2003/3067/0	(R)	<b>Benützungsrecht</b> ID.2003/000922 z.L. LIG Basel Sektion 8 /1456

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/006674 DI Bauverbot

"Der im Mutations- und Servitutplan Nr. 575 vom 10. Oktober 1929 mit den Buchstaben a, d, e, f bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle darf nicht überbaut werden. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements nicht gestrichen werden."



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Seite 2 von 2

18.01.2024

**Grundbuch-Auszug**

Liegenschaft Basel Sektion 8 / 1438

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

**Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:**

1955/007152 DI Bauverbot	"Der im Servitutplan Nr. 797 vom 25. November 1938 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f, g bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf niemals überbaut werden. Es wird festgestellt, dass der im Servitutplan Nr. 797 vom 25. November 1938 mit den Buchstaben d, e, h, i bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle bereits mit einem Schopfgebäude überbaut ist. Die Servitutberechtigten erklären sich damit einverstanden, dieses Gebäude im heutigen Umfang zu dulden, es darf jedoch auf keinen Fall auf diesem Abschnitt höher gebaut werden. Sollte einmal der auf dem belasteten Abschnitt stehende Teil des bestehenden Schopfgebäudes aus irgend einem Grunde abgerissen werden, so darf dieser Abschnitt nicht wieder überbaut werden."
2003/000920 DI Baubeschränkung	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet hinter der bestehenden Überbauung Riehenring 15 mit einer Tiefe von rund 12,70 m gemessen ab Baulinie Riehenring ein Bauverbot für oberirdische Bauten und Anlagen, namentlich auch für Abstellplätze, als Ausgleich für die auf der berechtigten Parzelle bewilligten 4 Parkplätze unmittelbar hinter der Liegenschaft Riehenring 17 (Bauentscheid BBG 9'001'208 (2) vom 5. Mai 2003) anstelle der Errichtung einer Grünfläche am selben Ort (Bauentscheid BBG 149800 vom 23. August 2000). Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Baudepartementes (Bauinspektorat) weder geändert noch gelöscht werden."
2003/000922 DI Benützungsrecht	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft duldet die Benützung von drei im hinteren Teil seiner Parzelle sich befindlichen Autoabstellplätzen sowie die Zu- und Wegfahrt bzw. den Zu- und Weggang zu diesen Autoabstellplätzen durch den Eigentümer der berechtigten Liegenschaft und dessen Mieter und sonstigen zur Benützung berechtigten Personen. Für die Last des Unterhalts gilt Art. 741 des Zivilgesetzbuches."

**Grundpfandrechte:**

19.04.2000 2000/956/0	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 1'300'000.-, Max. 10%, ID.2000/005025, Altrechtlich., Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Schweizerische Bankgesellschaft (SBG), Pratteln 07.04.1998 272/497
-----------------------	---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 16. Januar 2024: keine

4001 Basel, 18. Januar 2024, 07:08

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt

*Verbindlich ist einzig der vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt ausgestellte, mit Unterschrift und Prägestempel beglaubigte Grundbuchauszug. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug dient einzig der Information und hat keine Rechtswirkung.*



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch

**Versicherungsausweis / Rechnung**

Feuer und Elementar

Senn  
 Immobilien-Treuhand AG  
 Hauptstr. 18  
 4104 Oberwil BL

Basel, 19.01.2026

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**

Ehram & Partner Immobilien AG

Referenz: 087701

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Riehenring 15	26.00	13333	2026012619	107118	121927

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus						
	Baujahr:	1932					
	Kubatur M3:	3459					
	Jahresprämie	2026					
	Neuwert		2'913'000	1	25		729.00

Gesamter Versicherungswert **2'913'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	218.45
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	486.25
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	24.30

Index 2025	Index 2026	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>729.00</b>
158.200	160.000		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.





Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Riehenring 15	26.00	13333	2026012619	107118	121927

**Bitte zu beachten!**

Bitte melden Sie Ihre **Adressänderung** umgehend der Gebäudeversicherung.

**Sind Sie richtig versichert?** Wertvermehrende Investitionen am Gebäude, z.B. Isolationen, Küchenumbauten und Einbauten usw. sind uns bitte schriftlich zu melden.

**Kleinbauten** unter CHF 15'000.– können auf Antrag hin versichert werden.

**Gefahrenänderungen** des Gebäudes (z.B. Bürogebäude in Wohnhaus oder umgekehrt, Aufhebung der Einrichtung eines Ladens, Lagers oder einer Werkstatt) sind ebenfalls schriftlich zu melden.

Die Gebäudeversicherung erhebt die Prämien für das laufende Jahr zu Beginn eines Kalenderjahres. Entsprechend §13 des Gesetzes erfolgt bei unterjährigen Handänderungen **keine Prämienaufteilung** durch die Gebäudeversicherung.

Die **Prämienrechnungen** sind **innert 30 Tagen** seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach dieser Frist werden Säumige gemahnt. Die Gebäudeversicherung verlangt einen Verzugszins von 5% seit Ablauf der Mahnfrist.

Die jährliche **Mindestprämie** beträgt **CHF 20.–**

Die Gebäudeversicherung verzichtet aus Gründen der Kostenersparnis darauf, bei **Teilprämienbeträgen unter CHF 10.–** Rechnung zu stellen bzw. Rückzahlungen zu leisten. Ohne Ihren Gegenbericht und in der Annahme, Sie seien damit einverstanden, schreiben wir bei einem Guthaben unter CHF 10.– diesen Betrag dem Feuerschutzfonds gut.

**Beanstandungen** in Bezug auf Prämienrechnungen können Sie bei der Direktion der Gebäudeversicherung anbringen. Bitte bezahlen Sie auch bei Reklamationen die Prämienrechnung innert 30 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein. Nach Prüfung Ihrer Reklamation werden wir Ihnen die allfällig zuviel verlangte Prämie zurückerstatten. Wir danken Ihnen für Ihre pünktliche Überweisung.

Die Prämien setzen sich zusammen aus der Versicherungsprämie und dem Beitrag für die Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds, Gebäudeversicherungsgesetz § 33).

Die **Eidg. Stempelabgabe** wird nur auf der Versicherungsprämie erhoben.

Die Prämien sind von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

Seite: 2 von 2



**Empfangsschein**

Konto / Zahlbar an  
CH49 3000 0001 4000 0155 0  
Gebäudeversicherung Basel-Stadt  
Aeschenvorstadt 55  
4010 Basel

Referenz  
00 00001 10001 33332 02601 26197

Zahlbar durch  
Senn Immobilien-Treuhand AG  
Hauptstr. 18  
4104 Oberwil BL

Währung Betrag  
CHF 729.00



**Zahlteil**



Konto / Zahlbar an  
CH49 3000 0001 4000 0155 0  
Gebäudeversicherung Basel-Stadt  
Aeschenvorstadt 55  
4010 Basel

Referenz  
00 00001 10001 33332 02601 26197

Zahlbar durch  
Senn Immobilien-Treuhand AG  
Hauptstr. 18  
4104 Oberwil BL

Währung Betrag  
CHF 729.00

Annahmestelle



<b>GRUNDBUCH</b>	Basel, Sektion 8, Grundstück Nr. 1438, haltend 370 m <sup>2</sup> Land und Wohnhaus am Riehenring 15
<b>BAUJAHR</b>	1932
<b>BAUZONE</b>	Stadt und Dorfbild Schutzzone
<b>MINDESTANGEBOT</b>	CHF 3'650'000  Das Mehrfamilienhaus wird im Versteigerungsverfahren an den Meistbietenden verkauft.

## ABLAUF FÜR DIE GEBOTE

Schriftliche Preisangebote können bis **31. August 2026** unter Verwendung des beigegeführten Formulars sowie **eines Finanzierungsnachweises** an folgende Adresse gerichtet werden:

Senn Immobilien-Treuhand AG  
Herr Stephan Senn  
Hauptstrasse 18  
4104 Oberwil

Für die fünf Bieter mit dem höchsten (ernst zu nehmenden) Gebot findet eine zweite Bieterrunde statt. Sie werden nach Abschluss der ersten Runde unverzüglich über das aktuelle Höchstgebot orientiert und zur Teilnahme an einer zweiten Bieterrunde eingeladen. Sie erhalten damit Gelegenheit, ihr eigenes Gebot nochmals zu prüfen und allenfalls bis zum **30. September 2026** nachzubessern.

Anschliessend werden noch Details und vertragliche Einzelheiten geregelt. Zieldatum für den Abschluss der Verhandlungen ist der **31. Oktober 2026**. Der Verkäufer wird dann seine definitive Entscheidung treffen.

## BESICHTIGUNG DER LIEGENSCHAFT

Nach Vereinbarung.

**ANSPRECHPARTNER****SENN IMMOBILIEN-TREUHAND AG**

---

**Stephan Senn**Hauptstrasse 18  
4104 Oberwil

Tel. 061 402 00 70

Mail: [info@sennimmobilien.ch](mailto:info@sennimmobilien.ch)  
<http://www.sennimmobilien.ch>

Oberwil, 8. Juli 2026

**ZU BEACHTEN**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der SENNIMMOBILIEN für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von der SENNIMMOBILIEN nicht alle unabhängig geprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch SENNIMMOBILIEN übernehmen somit keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Weder die Eigentümerschaft noch SENNIMMOBILIEN sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren und behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freien Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von SENNIMMOBILIEN abgelehnt.