



Masciadri Immobilien
Hauptstrasse 42
CH-4142 Münchenstein

E-Mail: raffaello.masciadri@bluewin.ch
Tel Mobil: +41 79 713 98 01

Verkaufsdokumentation

STWE-Wohnung 3. OG

Klybeckstr. 228

CH-4057 Basel

Verfasser:

Masciadri Immobilien, Hauptstrasse 42, CH-4142 Münchenstein
Mobil: +41 79 713 89 01, E-Mail: raffaello.masciadri@bluewin.ch



Liegenschaftsverkauf

Der Verkauf umfasst die STWE-Wohnung im 3. OG, inklusive Kellerabteil im UG. Die Wohnung ist durch einen Lift bis zum Zwischenpodest im 3. OG erschlossen, der restliche Zugang erfolgt über die Treppe. Die Wohnung ist zurzeit möbliert und vermietet mit einer Kündigungsfrist von einem Monat. Ein Vorvertrag zur Reservation mit Anzahlung ist nicht vorgesehen, die Vertragsparteien einigen sich auf einen gemeinsam ausgehandelten und vom Notar schriftlich festgehaltenen Kaufvertrag. Der Eigentumsübergang (Schlüsselabgabe) erfolgt normalerweise innerhalb der technisch möglichen Frist, abhängig von der benötigten Zeit zur Erstellung/Löschung von Schuldbriefen/Hypothekarverträgen und Anpassung des Grundbuchs, jedoch selten später als 1 Monat nach Vertragsunterzeichnung beim Notar. Der Notar kann vom Käufer oder Verkäufer in Absprache bestimmt werden.

Verkaufspreis

- 3.0-Zimmerwohnung im 3. OG 58 m² **580'000 CHF**

Verkaufsspesen

Handänderungsteuer Basel-Stadt:

- Normalfall (Investor):
 - **3%** des Verkaufspreises zu bezahlen durch den Käufer
- Spezialfall (Wohneigentum):
 - **1.5%** des Verkaufspreises zu bezahlen durch den Verkäufer
 - **1.5%** des Verkaufspreises zu bezahlen durch den Käufer, falls er nicht 6 Jahre den Wohnsitz an dieser Adresse behält.

Siehe:

<https://www.steuerverwaltung.bs.ch/steuerwissen/steuersystem/kantonale-steuern/handaenderungssteuer.html>

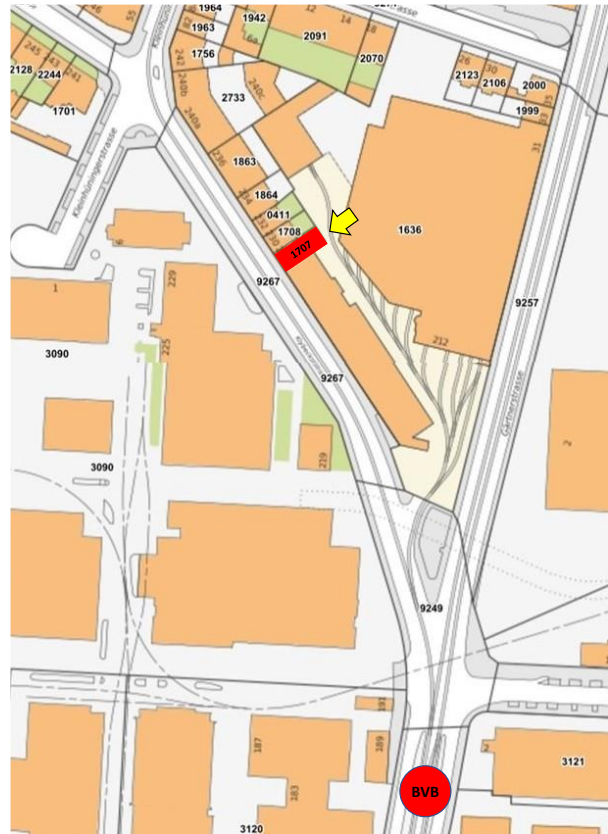
Notariatskosten

- Total ca. 1% des Verkaufspreises zu bezahlen je zur Hälfte durch Käufer und Verkäufer

Maklergebühren

- **keine**

Liegenschaftsbeschreibung



Grundstück

Die Landparzelle 1707 an der Klybeckstrasse 228 in Basel grenzt an die Landparzellen 1636 (BVB-Betriebsgelände) und 1708 an der Klybeckstrasse 230. Die BVB-Betriebswerkstätte ist nur Werktags in Betrieb. Der Garten im Hinterhof (40% der Parzelle 1707) ist im Kataster der belasteten Standorte als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingetragen.

Gebäude

Das beidseitig angebaute 6-geschossige Wohnhaus an der Klybeckstrasse 228 ist gut unterhalten. Die Gebäudetechnik wurden laufend dem Stand der Technik angepasst. Ein genauer, nachgeführter Baubeschrieb 2022 ist vorhanden (16 Seiten).

Lage

Die Liegenschaft liegt im nördlichen Kleinbasel an der Klybeckstrasse 228, eine Einbahnstrasse mit Velostreifen in Gegenrichtung. Die Entfernung zum Rhein beträgt ca. 300 m und die Entfernung zur nächsten BVB-Tramhaltestelle ca. 200 m. Gegenüber entsteht ein neuer Stadtteil namens «Klybeck Plus», der das Quartier wesentlich aufwerten wird. In Gehdistanz gibt es Dienstleistungen aller Art: Migros, COOP, Schulen, Bank, und Grünflächen. Vor der Liegenschaft befinden sich öffentliche Parkplätze in blauer Zone. Anwohner können eine Dauerparkkarte für 284 Fr./Jahr erwerben.



Liegenschaftsdaten

Adresse:	Klybeckstrasse 228, 4057 Basel
Baujahr:	1894
Grundbuch Basel:	Sektion 7, Parzelle 1707
Gebäuderegister (GWR):	EGID: 458093
Grundstück-Fläche:	139.5 m ²
Gebäude-Kubatur:	1'510 m ³
Gebäudeversicherungswert:	CHF 1'103'000 (am 01.01.2022)
Erneuerungsfonds/KK:	CHF 26'400 (am 01.01.2022)

STWE-Einheiten

Das Gebäude umfasst 5 STWE-Wohnungen, ein STWE-Hobbyraum im UG und ein Garten im Hinterhof mit ausschliesslichem Sondernutzungsrecht durch den Eigentümer von 1707-1.

• UG	Hobbyraum (26 m ²) mit WC	1707-6
• EG	2-Zimmerwohnung (51 m ²) mit grossem Garten (52 m ²)	1707-1
• 1. OG	3-Zimmerwohnung (58 m ²) mit Balkon	1707-2
• 2. OG	3-Zimmerwohnung (58 m ²) mit Balkon	1707-3
• 3. OG	3-Zimmerwohnung (58 m ²) mit Balkon	1707-4
• 4. OG	2.5-Zimmer-Dachwohnung (55 m ²) mit Balkon/Cheminée	1707-5

Kellerabteile

Allen STWE-Wohnungen (ausser dem 4. OG) ist ein Kellerabteil im UG zugeordnet.

• Kellerabteil 1	(Zuordnung 1707-1)	(1 m ²)
• Kellerabteil 2	(Zuordnung 1707-2)	(1 m ²)
• Kellerabteil 3	(Zuordnung 1707-3)	(1 m ²)
• Kellerabteil 4	(Zuordnung 1707-4)	(2 m ²)

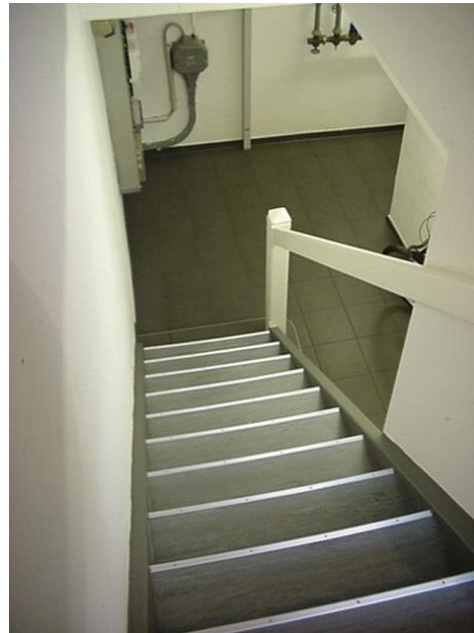
Gemeinschaftliche Räume

Zu den gemeinschaftlichen Räumen gehört das Treppenhaus und folgende Räume im UG:

- Kellertreppe (2 m²)
- Kellervorraum (9 m²)
- Heizraum (6 m²)
- Liftmaschinenraum (5 m²)
- Waschraum (4 m²)



Hausflur EG



Kellertreppe UG



Vorraum UG



Waschküche UG



Heizanlage UG



Stromzähler UG

Liegenschaftsunterhalt

Chronologie

- 1986 Totalsanierung, Dachstockausbau, Einbau eines Personenlifts, neue Badezimmer
- 1993 Teilsanierung und Verkauf der Wohnungen als STWE-Einheiten
- 1995 Teilsanierung Dach: neues Flachdach aus Kupferblechen
- 1996 Treppenhaus: neuer Spannteppich, Wände und Decken frisch gestrichen
- 2001 neue Heizanlage (Erdgasbrenner *Elcotherm*, Boiler, Abgaswärme-Rückgewinnung)
- 2002 neuer Wäschetrockner *Miele*, neue IWB-Stromzähler
- 2003 neue Haustüre aus Stahl/Glas
- 2004 neue Granittreppen bei Hauseingang, neue Waschmaschine *Miele*
- 2008 Liftrevision *OTIS*, Treppenhaus frisch gestrichen
- 2009 neue Schliessanlage
- 2010 neue WZU-Anlage für Waschmaschine, Sanierung der Kanalisation im UG
- 2011 Einzug Glasfaserkabel durch *Swisscom* im UG
- 2013 neues Steildach inkl. Isolation, Fassadensanierung auf Strassen- und Hofseite
- 2013 neue Plattenböden im EG des Treppenhauses und im Vorraum des UG
- 2014 neue LED-Treppenhausbeleuchtung
- 2015 Personenliftmodernisierung inkl. *SNEL*
- 2016 Montage einer Velobefestigungsstange an der Vorderfassade
- 2016 Reinigung der Kanalisation inkl. Bad-/Küchenfallstränge
- 2016 neue Zirkulationspumpe im Heizraum
- 2016 Erweiterung der Schliessanlage auf den Heizraum
- 2017 neue Anti-Graffiti-Schutzschicht an Vorderfassade im EG
- 2018 neuer Wäschetrockner *Miele* mit Garantieverlängerung *Fust*
- 2018 Reparatur der Trinkwasserleitung im Hobbyraum/UG inkl. Armaturen nach Wasserschaden
- 2020 neues Expansionsgefäss im Heizraum
- 2023 neue Waschmaschine mit Garantieverlängerung *Fust*, neue LED-Beleuchtung im UG
- 2030 geplanter Anschluss des Gebäudes an das IWB-Fernwärmenetz, als beste Lösung wegen enger Platzverhältnisse im UG



3-Zimmer-Wohnung im 3. OG

Wohnungsbeschreibung 3. OG

Man erreicht die 3-Zimmerwohnung im 3. OG mit dem Lift oder via Treppenhaus. Alle Räume der Wohnung münden in den Vorraum (6.5 m²), der zusätzlich eine Abstellkammer mit Stauraum aufweist (1.2 m²). Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. In der Küche (7.3 m²) mit Balkontüre steht eine rote Einbauküche (von 2009) mit grossem Kühlschrank/Tiefkühlfach (*Elektrolux*), Geschirrspüler (*Miele*), elektrischem Backofen/Graskeramik Herdplatten (*Elektrolux*), Umluft-Dampfabzug (*Elektrolux*), schwarzer Granitabdeckung und Rückwand aus weissem Glas. Das Wohnzimmer (17.7 m²) hat eine Multimedia-Steckdose von *UPC* und eine OPO-Glasfasersteckdose von *Swisscom*. Daneben gibt es ein Schlafzimmer (12 m²) und ein Kinderzimmer (8.5 m²), letzteres mit einer Balkontüre. Das Badezimmer (5 m²) hat eine beige Badewanne mit Dusche/Duschvorhangstange, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Boden- und Wandfliesen (alle von 1986). Der sonnige Balkon (6.3 m²) hat eine Sicherheitssteckdose und dessen Boden ist mit kieselgrauer Zementbodenfarbe gestrichen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (1.7 m²) im UG. Die gemeinsame Waschküche im UG hat Waschmaschine und Tumbler (beide *Miele*) mit WZU-Steckschlüssel und einen Waschtrog. Alle Böden (ausser in den Nasszellen) sind aus massivem Eichenparkett (von 1993, geschliffen 2022). Alle PVC-Fenster (von 1986) haben Doppelverglasung. Die Rollläden auf der Strassenseite sind aus Aluminium (von 2006) und auf der Hofseite aus PVC (von 1986). Alle Räume haben Heizkörper (von 1986) mit Danfoss-Thermoregulierventil. Alle Decken und Wände haben einen weissen Abrieb (von 1986) und wurden 2022 neu weiss gestrichen. Alle Tüorzargen sind aus Metall (von 1986) und wurden 2022 reinweiss lackiert. Alle Türen sind aus Holz (von 1986) und wurden 2022 reinweiss lackiert.

Wohnungsdaten 3. OG

Art:	3-Zimmerwohnung mit Balkon im 3. OG und Kellerabteil im UG	
Grundbuch:	STWE-Parzellen-Nr.:	1707-4
Gebäuderegister (GWR)	EWID:	4
	aWn:	301
STWE-Wertquote:	187 ‰	
STWE-Flächen:	Nettowoohnfläche:	58.3 m ²
	Balkon:	6.3 m ²
	Kellerabteil:	1.8 m ²
STWE-Betriebskosten:	ca. CHF 4000 pro Jahr	