

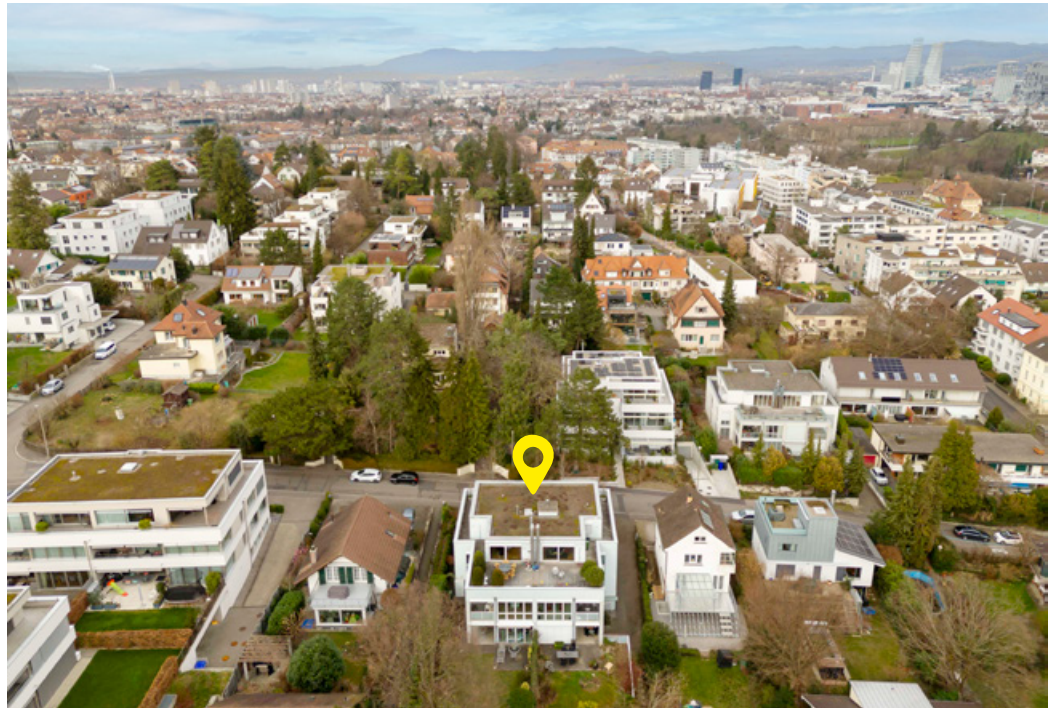
Ruhiges Wohnen vor den Toren der Stadt Basel

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit zusätzlichem Gästezimmer, Rottmannsbodenstrasse 13, 4102 Binningen



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	13
Lage	16
Weiteres Vorgehen	20





Tolles Wohnambiente in Natur- und Stadtnähe

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer friedlichen Stockwerkeigentümerschaft veräußern wir diese gemütliche und helle 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einem Besichtigungstermin.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- einen praktischen und effizienten Grundriss
- Wintergarten zur vielfältigen Nutzung
- einen sonnigen und überdachten Balkon
- Hobbyraum mit eigener Nasszelle und Tageslichtfenster
- Naherholungsgebiet in Gehdistanz (Wald, Vitaparcours, etc.)
- familiäre und ruhige Nachbarschaft
- gute Infrastruktur in der Gemeinde und optimale Anbindung an die Stadt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

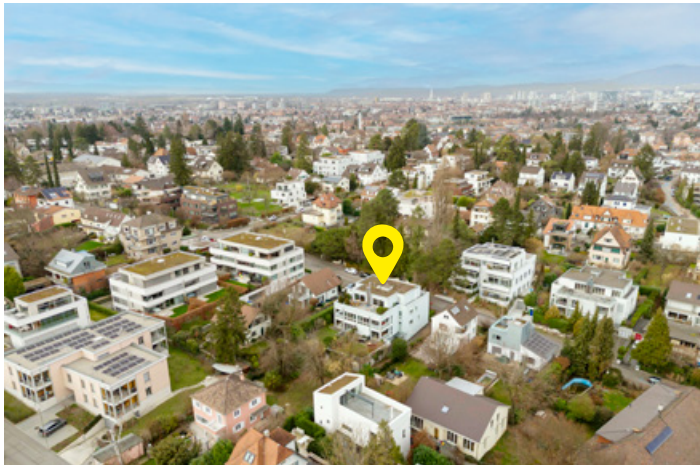
Überblick Immobilie

Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Rottmannsbodenstrasse 13, 4102 Binningen BL
Parzellennummer	1293
Baujahr	2000
Stockwerk	1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	Doppelnasszelle mit separaten Eingängen (Nasszellen sind durch die Dusche verbunden) Ausstattung: je eine Toilette sowie ein Lavabo mit Spiegel- und Unterschrank, eine Dusche und eine Badewanne
Nebenräume	<ul style="list-style-type: none">• Wintergarten (unbeheizt)• Hobbyraum/Gästezimmer mit Tageslicht inkl. Nasszelle• Weinkeller und Trockenraum zur Mitbenutzung
Aussenraum	gedeckter Balkon (ca. 10 m ²), Wintergarten (unbeheizt, ca. 13 m ²)
Nettowohnfläche	ca. 110 m ²
Wertquote	Wohnung: 149.3/1'000 + Hobbyraum: 16.6/1'000 + Einstellplätze je 8/1'000
Nebenkosten (Ø der Jahre 2021 – 2023)	ca. 730 CHF/Monat (inkl. Hobbyraum, Tiefgarage und Zahlungen in den Erneuerungsfonds)
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2023)	Total: ca. 120'000 CHF Anteil: ca. 22'000 CHF

Lift	vorhanden
Heizung	Gasheizung, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Wintergarten (unbeheizt) • Gästezimmer mit Nasszelle und Tageslicht • Weinkeller zur Mitbenutzung • Lift
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten und bezugsbereiten Zustand.
Parkieren	2 Einstellplätze nebeneinander (Nr. 4 + Nr. 5) in der Einstellhalle sind im Verkaufspreis inkludiert
Eigentumsübertragung	Mai 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.28 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usanzen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Materialisierung

Fassade	Backstein 15 cm, Aussenisolation 10 cm
Fenster	Fenster aus Holz/Metall, 2-fach Verglasung
Bodenbeläge	Wohnbereich: Terazzo-Platten Zimmer: Terazzo-Platten Küche: Terazzo-Platten Nasszellen: keramische Platte, deckenhoch gefliest Hobbyraum: Terazzo-Platten
Wände	Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch gefliest
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz, weiss Arbeitsplatte: Granit Geräte: Glaskeramikkochherd, Dampfabzug, Backofen mit Wärmeschublade, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühler



Sonnige Lage mit Aussicht

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt im nordwestlichen Teil von Binningen. Die beliebte Ortschaft zählt zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Baselland und verfügt über eine gute Infrastruktur. Ein schönes Naherholungsgebiet mit Wald, Weiden und Vitaparcours sind leicht zu Fuss erreichbar. Die Liegenschaft ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, aber auch mit dem Auto ist man schnell in der Stadt oder auf der Autobahn.

An familienfreundlicher und ruhiger Lage befindet sich die helle 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss. Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants sind fussläufig entfernt. Kindergarten und Schulen befinden sich ebenso in bequemer und sicherer Gehdistanz.

Die Liegenschaft verfügt über 4 Stockwerke und kann sowohl durch die Tiefgarage als auch den Haupteingang betreten werden. Das Mehrfamilienhaus verfügt zudem über einen Lift.





Willkommen Zuhause!

Das Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und sorgt für eine optimale Wohnqualität. Die 4.5-Zimmerwohnung befindet sich in einem einwandfreien Zustand und die Raumaufteilung ist ideal.

Mit drei geschlossenen Zimmern und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erfüllt diese Eigentumswohnung die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensstile. Ob für Kinder, Gäste oder als Homeoffice – hier finden Sie den Raum, der zu Ihnen passt.

Der grosszügige und helle Wohn- und Essbereich ist nahtlos mit der Küche verbunden und öffnet sich zum gemütlichen und lichtdurchfluteten Wintergarten hin. Der einladende und offene Balkon lädt zu schönen Grillabenden mit Freunden ein. Die grosszügigen und bodentiefen Fensterfronten sorgen den ganzen Tag über für angenehme Lichtverhältnisse.

Ein weiteres Plus ist der geräumige Hobbyraum mit Tageslicht und eigener Nasszelle. Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze sind im Verkaufspreis inkludiert.







Zimmer 1



Zimmer 1



Bad/Dusche/WC



Bad/Dusche/WC



Zimmer 2



Zimmer 3



Hobbyraum/Gästezimmer



Dusche/WC zu Hobbyraum/Gästezimmer



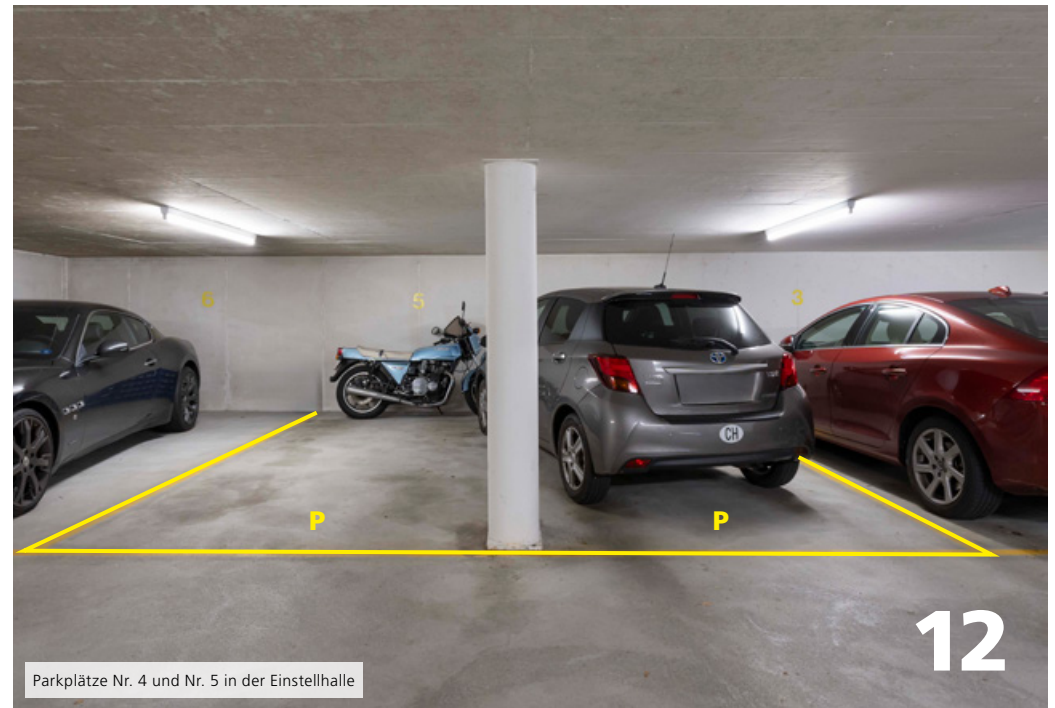
Trockenraum (zur Mitbenutzung)



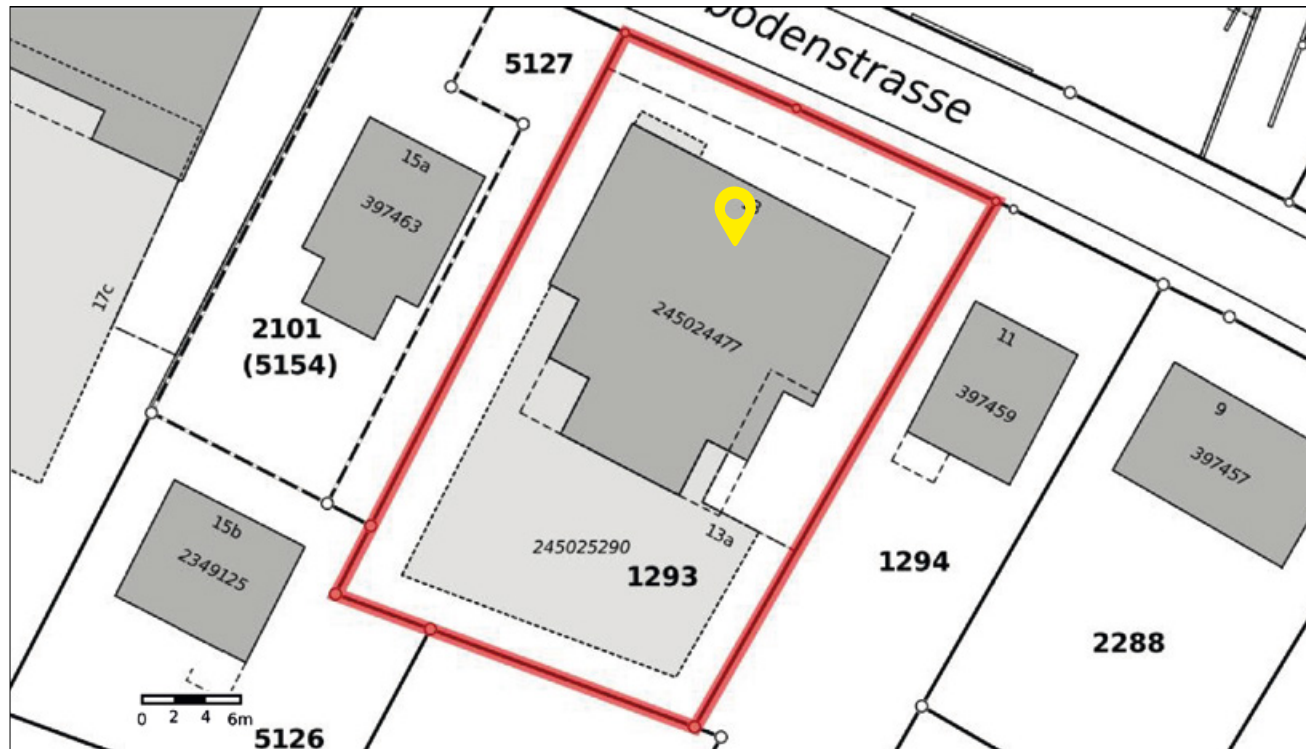
Weinkeller (zur Mitbenutzung)



Einfahrt Einstellhalle



Parkplätze Nr. 4 und Nr. 5 in der Einstellhalle

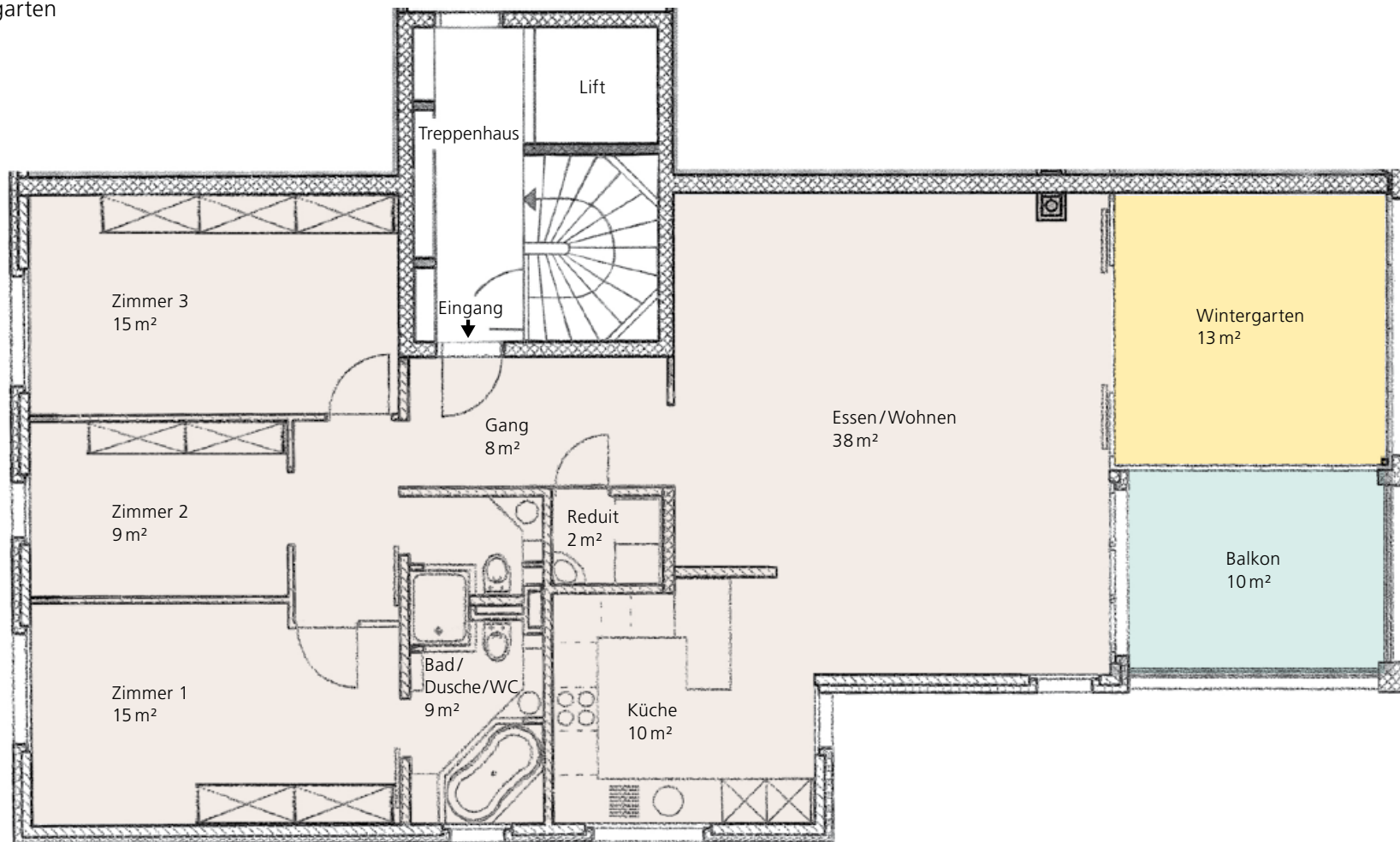


Quelle: ÖREB-Kataster Basel Landschaft



Grundriss Wohnung

- Wohnbereich
- Wintergarten
- Balkon

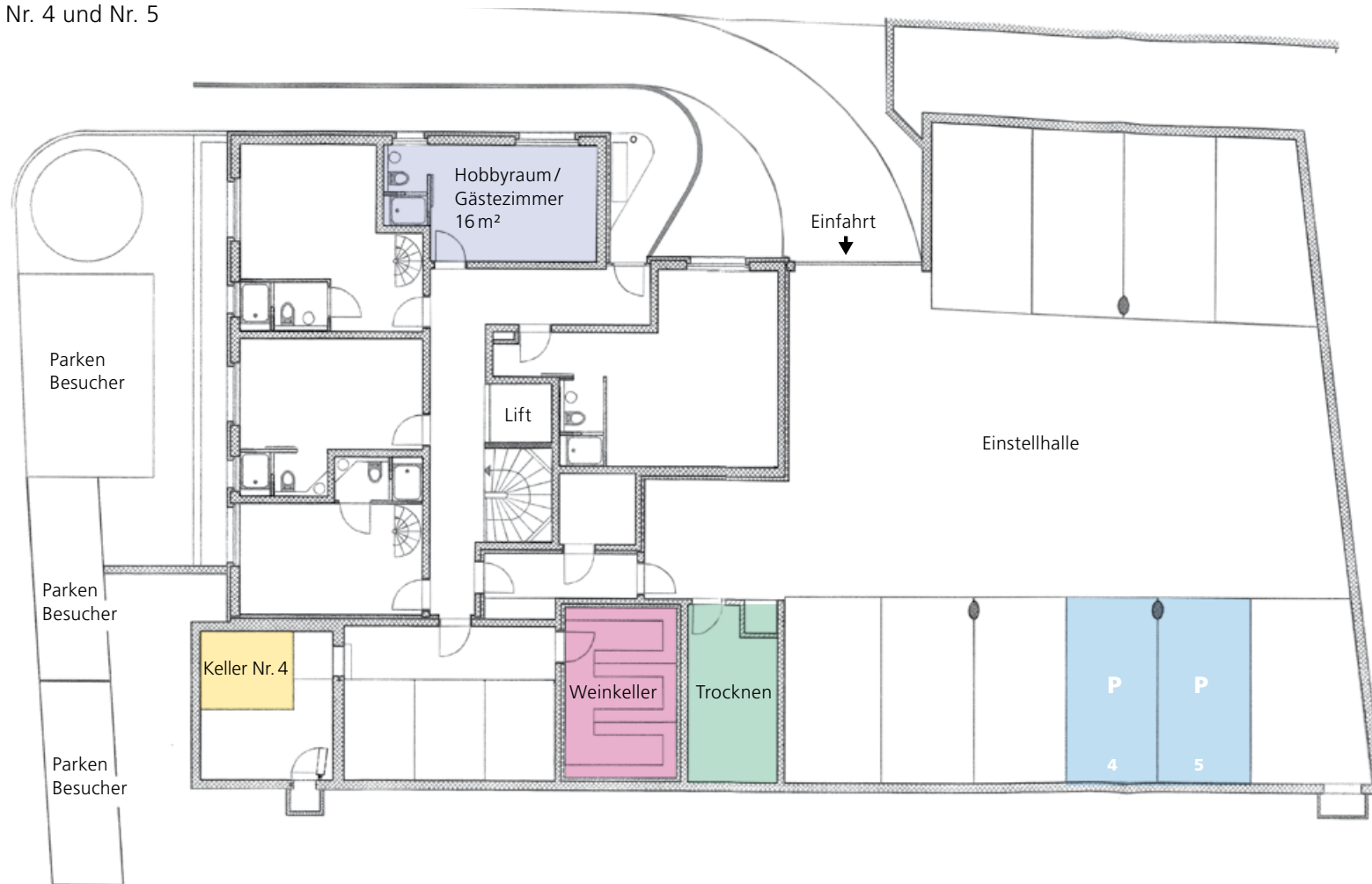


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss/Einstellhalle

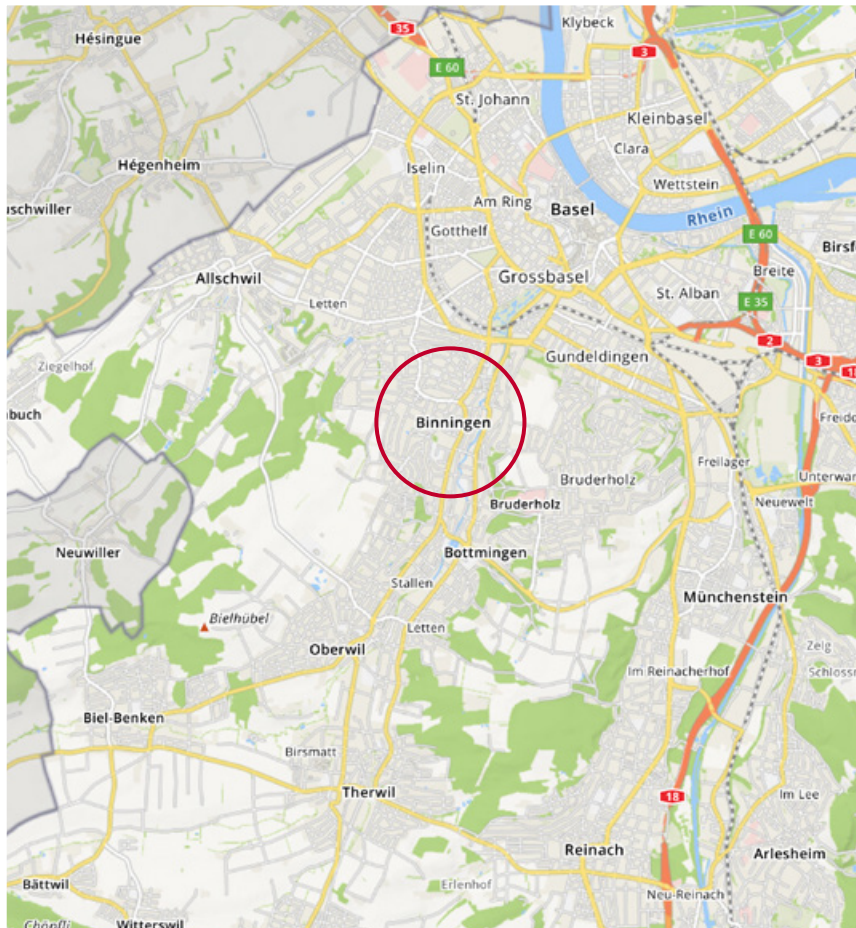
- Hobbyraum/Gästezimmer
- Kellerraum Nr. 4
- Weinkeller (zur Mitbenutzung)
- Trockenraum (zur Mitbenutzung)
- Parkplätze Nr. 4 und Nr. 5



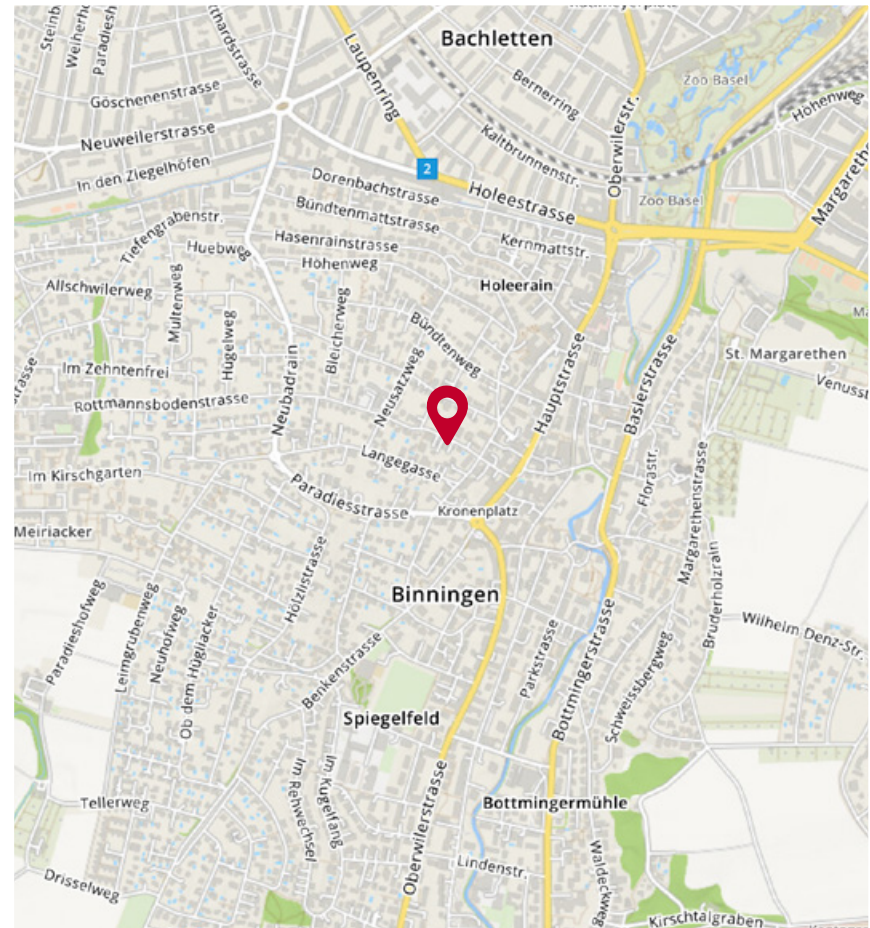
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

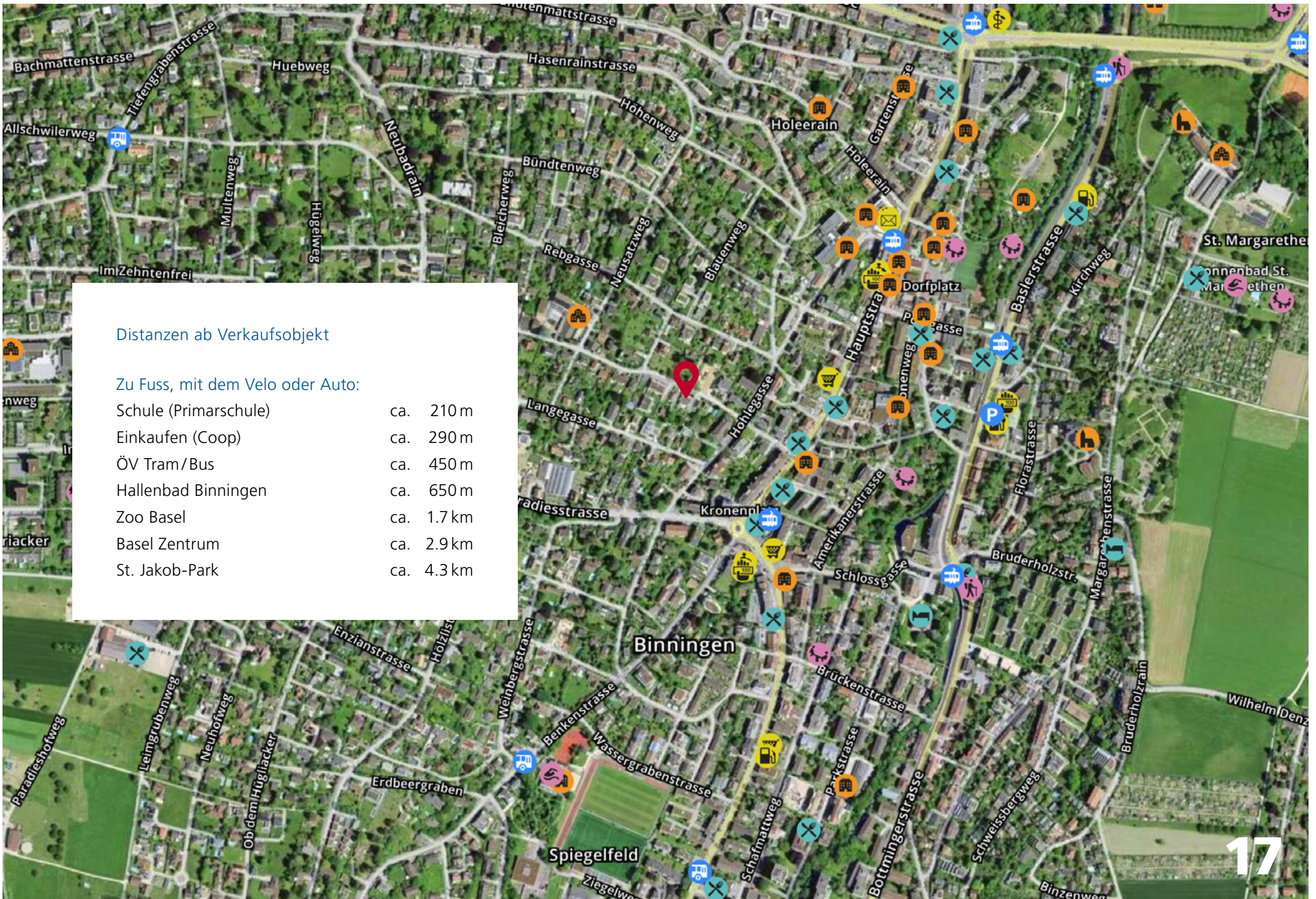
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



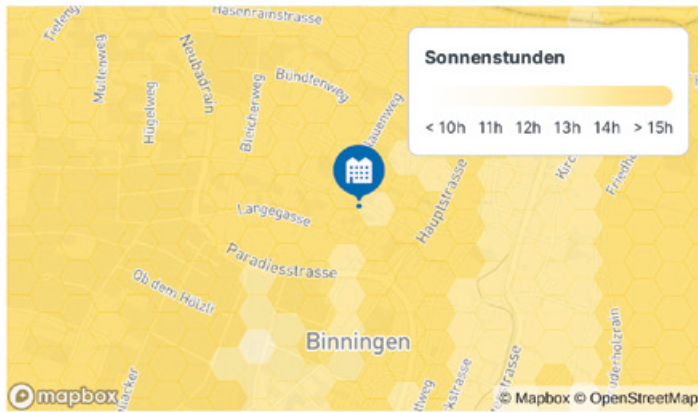


Distanzen ab Verkaufsobjekt

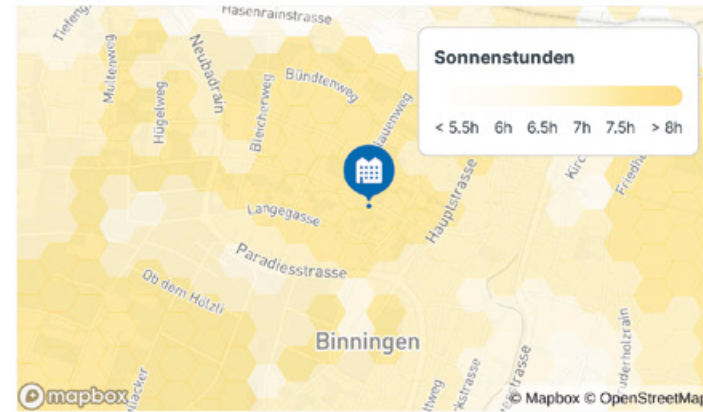
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Schule (Primarschule)	ca. 210 m
Einkaufen (Coop)	ca. 290 m
ÖV Tram/Bus	ca. 450 m
Hallenbad Binningen	ca. 650 m
Zoo Basel	ca. 1.7 km
Basel Zentrum	ca. 2.9 km
St. Jakob-Park	ca. 4.3 km

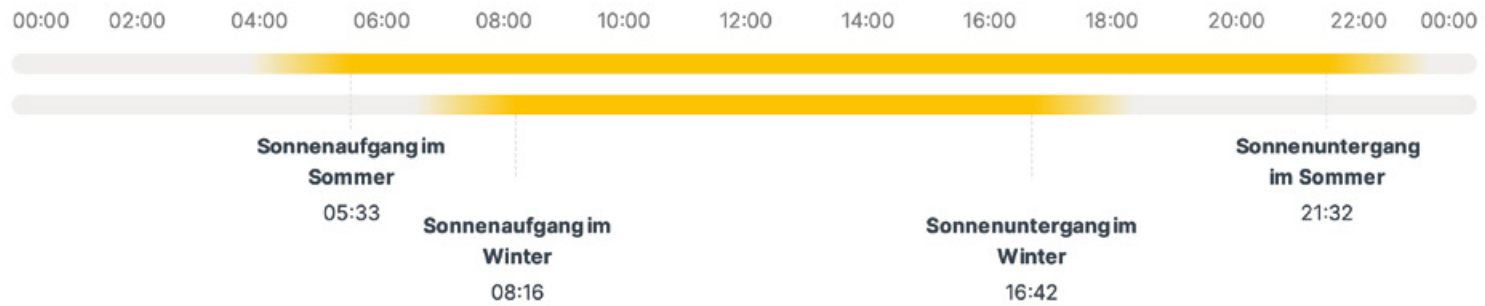
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sara Schiltknecht
Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.