

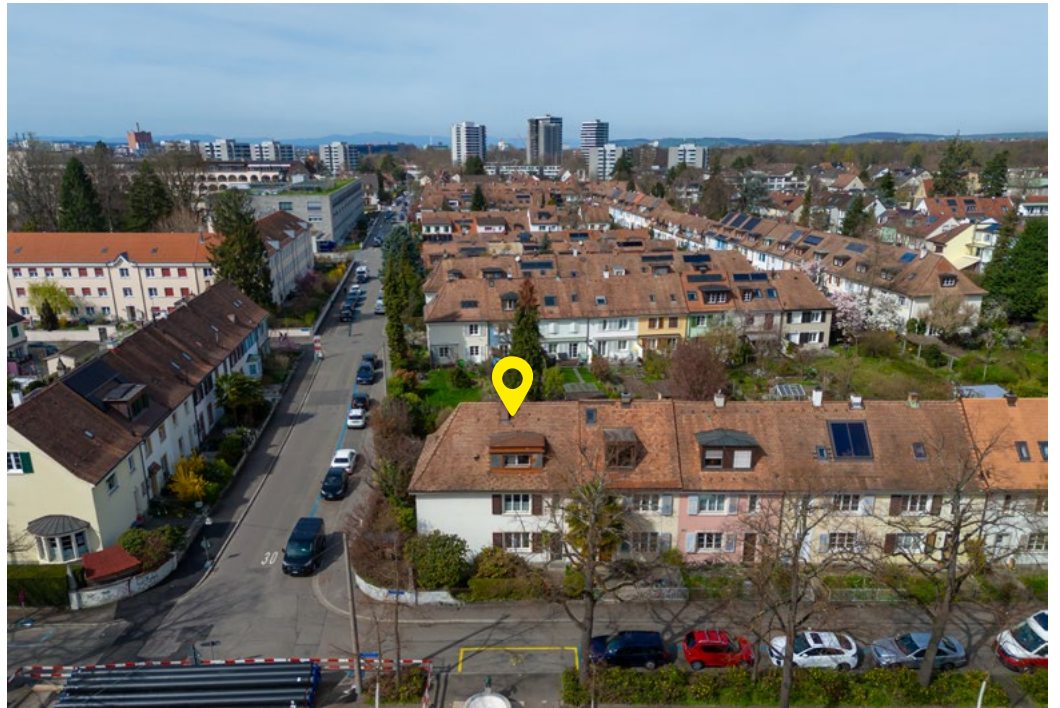
Charmantes Wohnen am grünen Stadtrand von Basel

Einseitig angebautes 2-Familienhaus, Bäumlhofstrasse 125, 4058 Basel



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	17
Lage	24
Weiteres Vorgehen	28





Zentrale Lage mit Ausbaupotenzial

An bevorzugter Lage verkaufen wir ein charmantes 2-Familienhaus mit viel Platz, Ruhe und gemütlichen Sonnenstunden in einem idyllischen Garten.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- Potenzial aus dem 2-Familienhaus ein grosszügiges Einfamilienhaus zu gestalten
- funktionale Wohn- und Nebenraumflächen, verteilt auf 2 x 3-Zimmerwohnungen und 2 Mansardenzimmer im Dachgeschoss
- Möglichkeit zum Ausbau des Dachstocks
- Werkstatt mit Werkbank im Untergeschoss
- sonnenverwöhnter und gepflegter Garten mit schöner Terrasse und kleinem Naturteich
- Einkaufen, Schulen und Spital in Gehdistanz erreichbar
- beste ÖV-Anbindung in die Stadt und zu den grossen Life-Science-Unternehmen
- Naherholungsgebiet Lange-Erlen in unmittelbarer Nähe

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

Überblick Immobilie

Immobilie	2 x 3-Zimmer-Wohnungen und 2 Mansardenzimmer inkl. separatem WC im Dachgeschoss
Adresse	Bäumlihofstrasse 125, 4058 Basel
Parzellennummer	1070
Grundstückfläche	434 m ²
Baujahr	1925
Kubatur	974 m ³
Anzahl Zimmer	Erdgeschoss: 3 Zimmer 1. Obergeschoss: 3 Zimmer Dachgeschoss: 2 Mansardenzimmer
Anzahl Nasszellen	Erdgeschoss: 1 Badezimmer, Dusche mit Stufe, Lavabo, Spiegelschrank, Unterschrank, WC, Fenster 1. Obergeschoss: 1 Badezimmer mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Unterschrank, WC, Fenster Dachgeschoss: Gäste-WC mit Lavabo
Nebenräume	Waschküche und Trockenraum mit Waschturm, Naturkeller, Werkstatt, Kellerabteil und Estrich
Aussenraum	Garten mit Sitzplatz, Balkon im 1. Obergeschoss
Etagen	4 (inklusive Untergeschoss)
Nettowohnfläche	ca. 158 m ² inkl. Mansardenzimmer
Fläche Nebenräume	ca. 56 m ²

Heizung	Gasheizung (Fernwärmeausbau im Quartier findet derzeit statt, ab ca. 2025 kann Heizung an Fernwärme angeschlossen werden), Wärmeverteilung über Radiatoren
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft kann im heutigen Zustand bewohnt werden, dennoch müsste bei einer Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse mit Investitionen gerechnet werden.
Parkieren	Quartiersparkplätze – Anwohnerparkkarte kann bezogen werden (Diverse Einstellhallen in der Umgebung sind vorhanden, bei denen man Parkplätze mieten kann.)
Bezugstermin	Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.65 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

Fenster

Kunststofffenster (Sicherheit- und Lärmschutz) mit Aluschutzleisten, 3-fach Isolierverglasung

Bodenbeläge

Wohnbereich: Teppich – in allen 3 Geschossen

Zimmer: Teppich – Erdgeschoss und Dachgeschoss, Parkett im 1. Obergeschoss

Küche: Kunststoff-/Novilonböden – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Nasszellen: keramische Platten

Wände

Wohnbereich: Tapete, weiss gestrichen – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Zimmer: Tapete, weiss gestrichen, Holzverkleidung an der Decke

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch gefliest – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Küche/Geräte

Fronten: Kunstharz, Holz – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Arbeitsplatte: Kunstharz – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Geräte: Glaskeramikherd, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



Rückzugsort und dennoch mitten in der Stadt

Die Lage könnte besser nicht sein. In wenigen Minuten beim Rheinufer, Einkauf und Gastronomie zu Fuss erreichbar - das charmante, einseitig angebaute 2-Familienhaus bietet Ruhe und Stadtleben zugleich. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn sind optimal. Auch einer der grössten Arbeitgeber in Basel (Roche) liegt in unmittelbarer Nähe.

An familienfreundlicher und ruhiger Lage befindet sich das gut gelegene Haus. Die Liegenschaft geniesst eine schöne Besonnung. Der idyllische Garten mit gepflegten Pflanzenbestand, einem Biotop, einem Steingrill und einem gemütlichen Sitzplatz laden zu geselligen Stunden ein.

Die Liegenschaft liegt umgeben von 30-er Zonen, die eine ruhige und friedliche Umgebung schaffen. Im ganzen Wohnquartier stehen eine grosse Anzahl an Quartiersparkplätzen zur Verfügung.





Willkommen Zuhause!

Die Liegenschaft, die im Jahre 1925 erbaut wurde, bewahrt im Innern noch das Flair ihrer Bauzeit und man findet noch einzelne Elemente der damaligen Entstehungszeit. Das Haus überzeugt mit Charme, freut sich jedoch über eine umfassende Auffrischung.

Der Grundriss mit Ausbaureserve im Dachgeschoss gibt Ihnen die Möglichkeit, 3 Wohnungen zu realisieren. Hier gibt es derzeit zwei Mansardenzimmer, ein separates WC und einen Estrich. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich jeweils eine 3-Zimmerwohnung mit Bad und Küche. Von der Erdgeschosswohnung gelangt man direkt in den wunderschönen Garten.

Für Handwerker steht im Untergeschoss nebst grosszügigen Kellerabteilen und inkl. einem Naturkeller noch eine Werkstatt mit Werkbank zur Verfügung.





gedeckter Sitzplatz

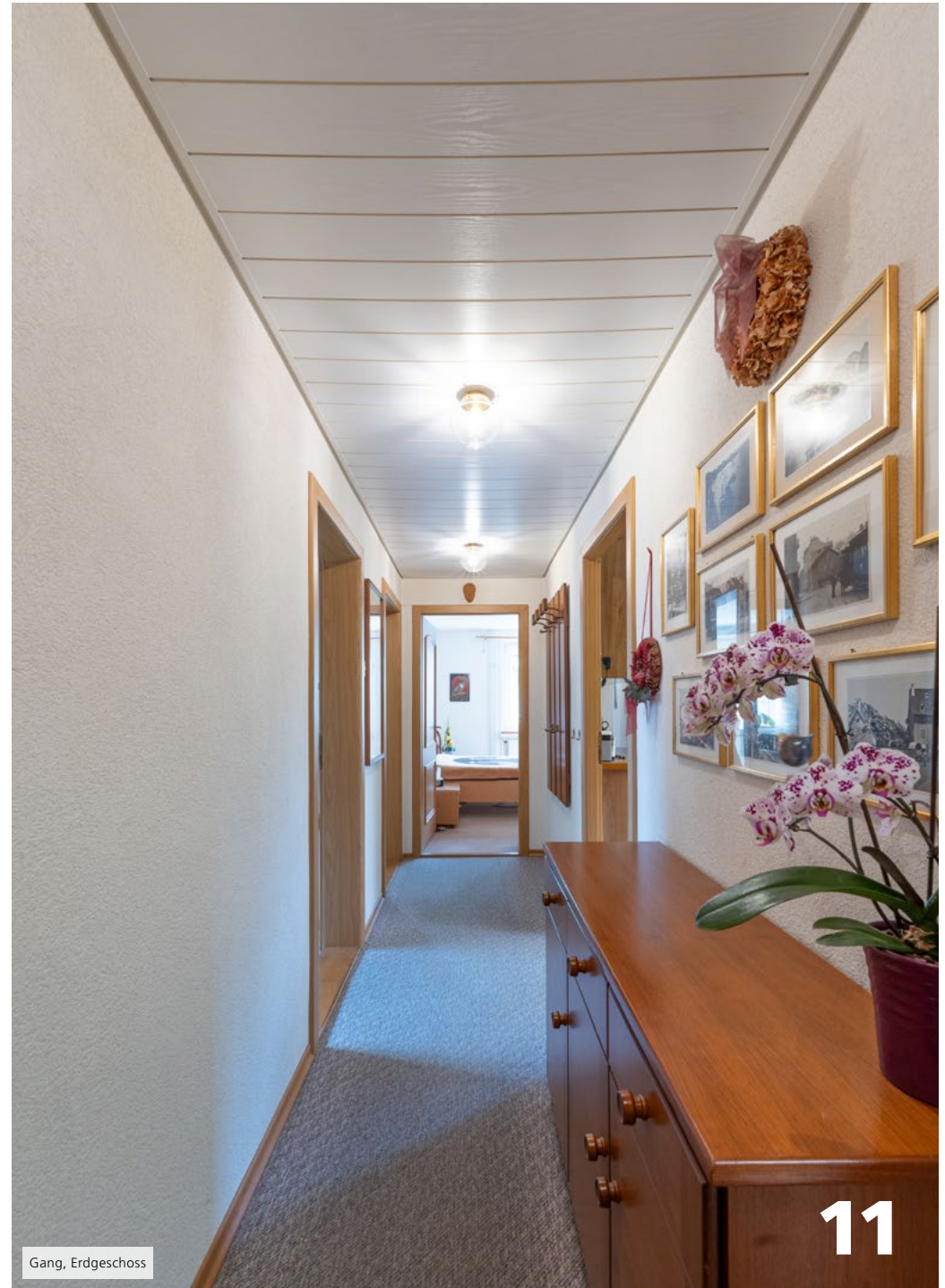




Küche, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Gang, Erdgeschoss



Aufgang zum Obergeschoss



Gang, Obergeschoss



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Küche (mit Balkonzugang), Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss



Küche, Obergeschoss



Bad/WC, Obergeschoss



Mansardenzimmer 1, Dachgeschoss



Mansardenzimmer 2, Dachgeschoss



WC, Dachgeschoss



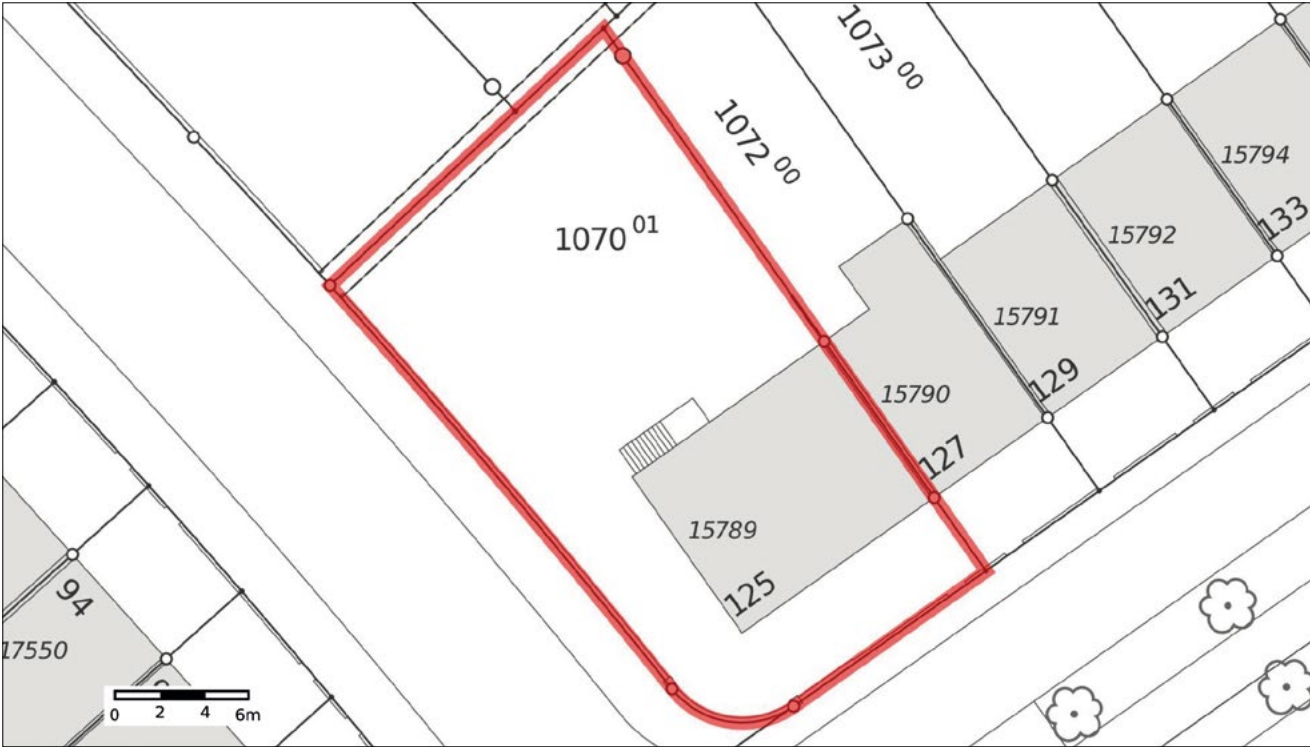
Estrich



Garten





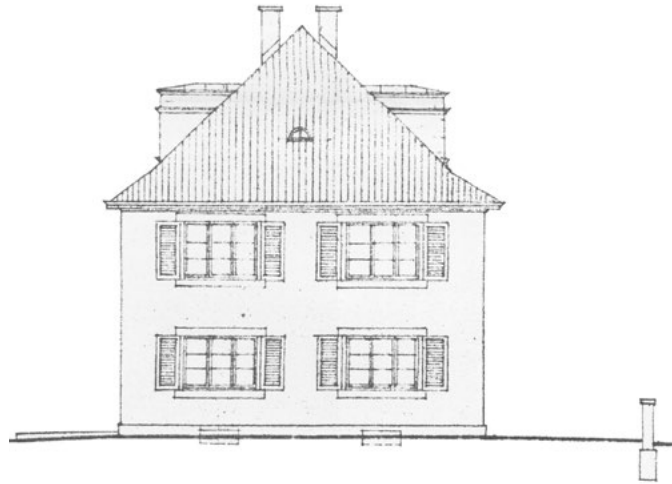


Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Basel-Stadt

Seitenansichten



Frontansicht



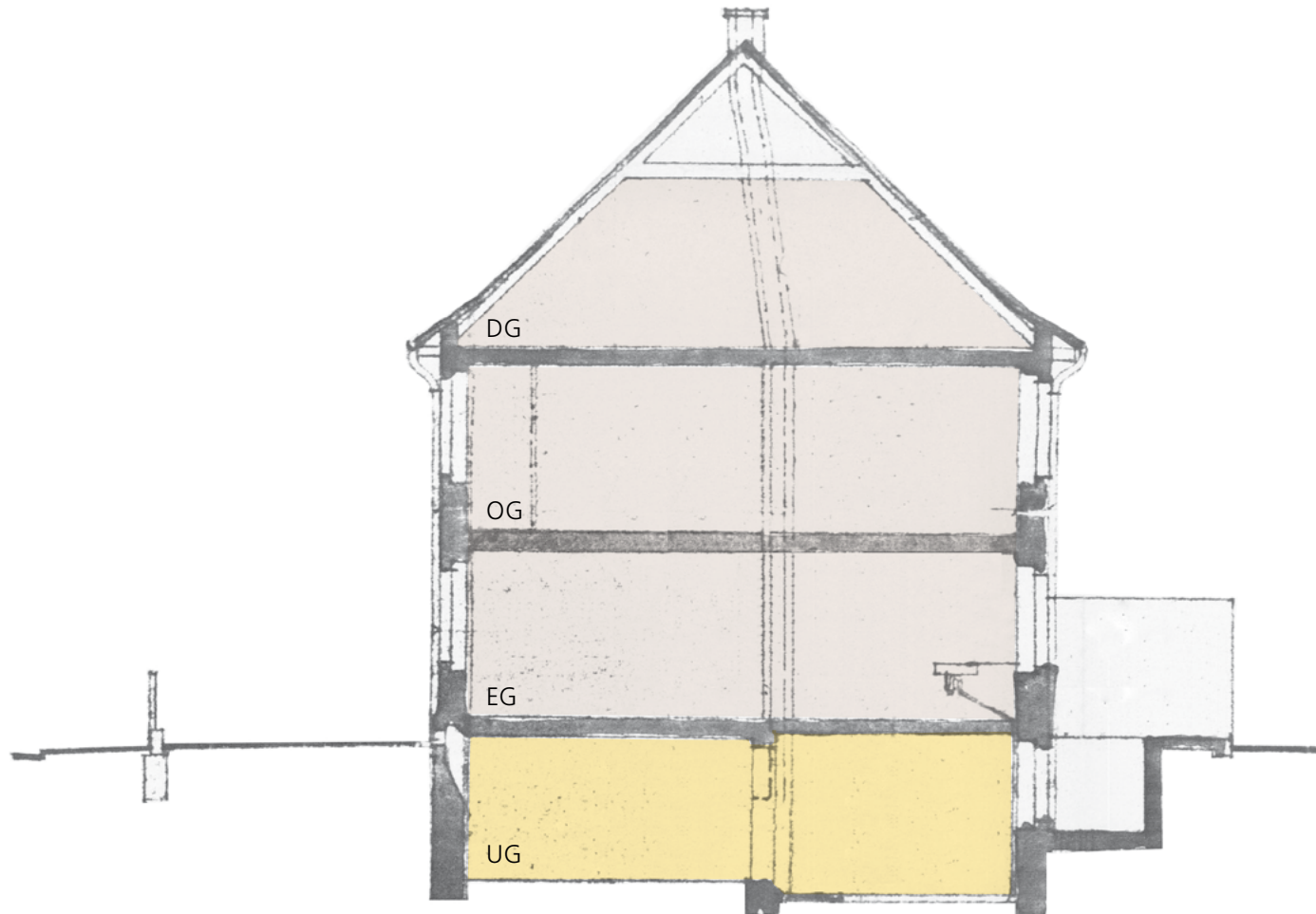
Seitenansicht



Rückansicht

Schnitt

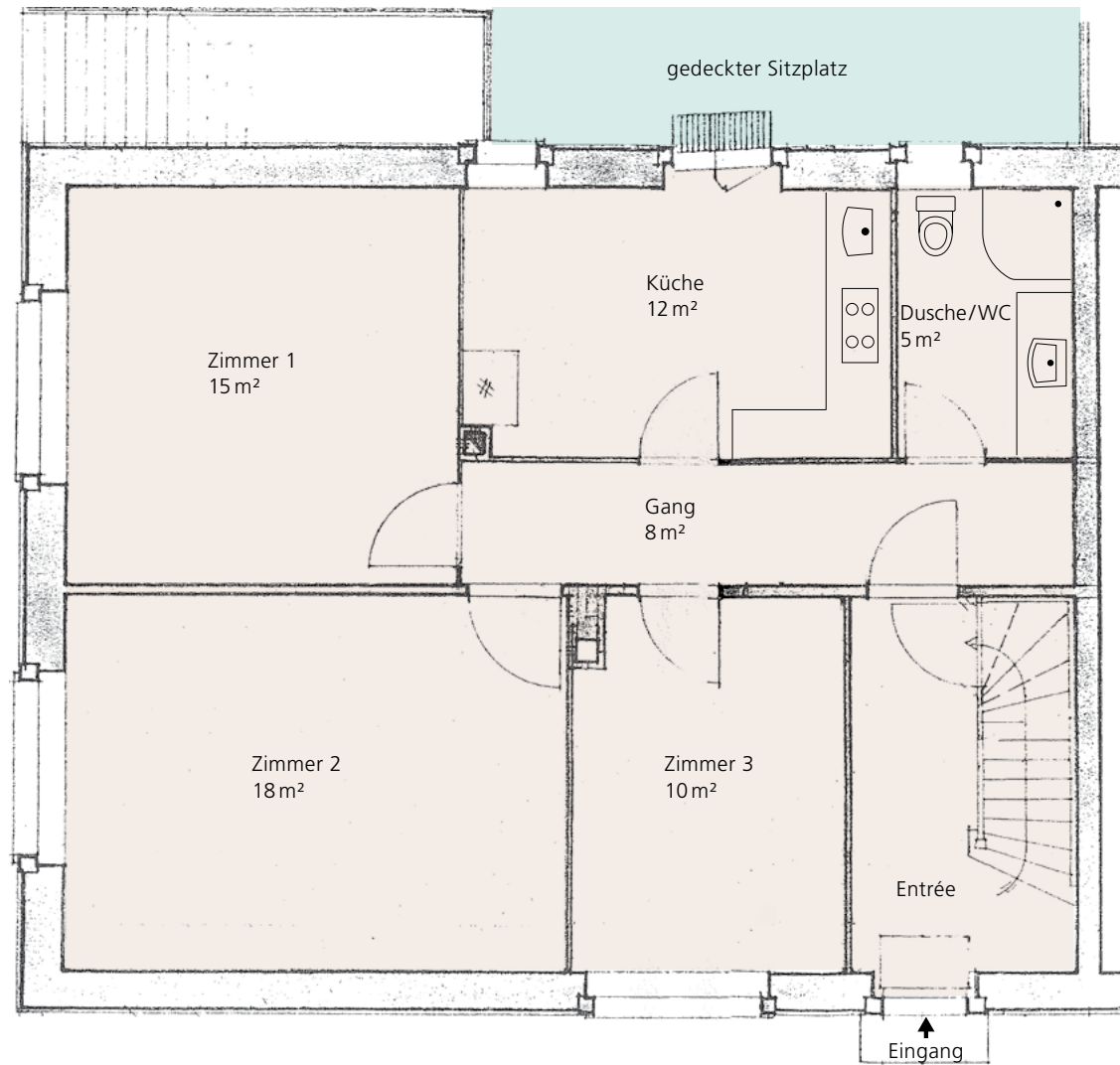
- Wohnbereich
- Nebenräume





Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz

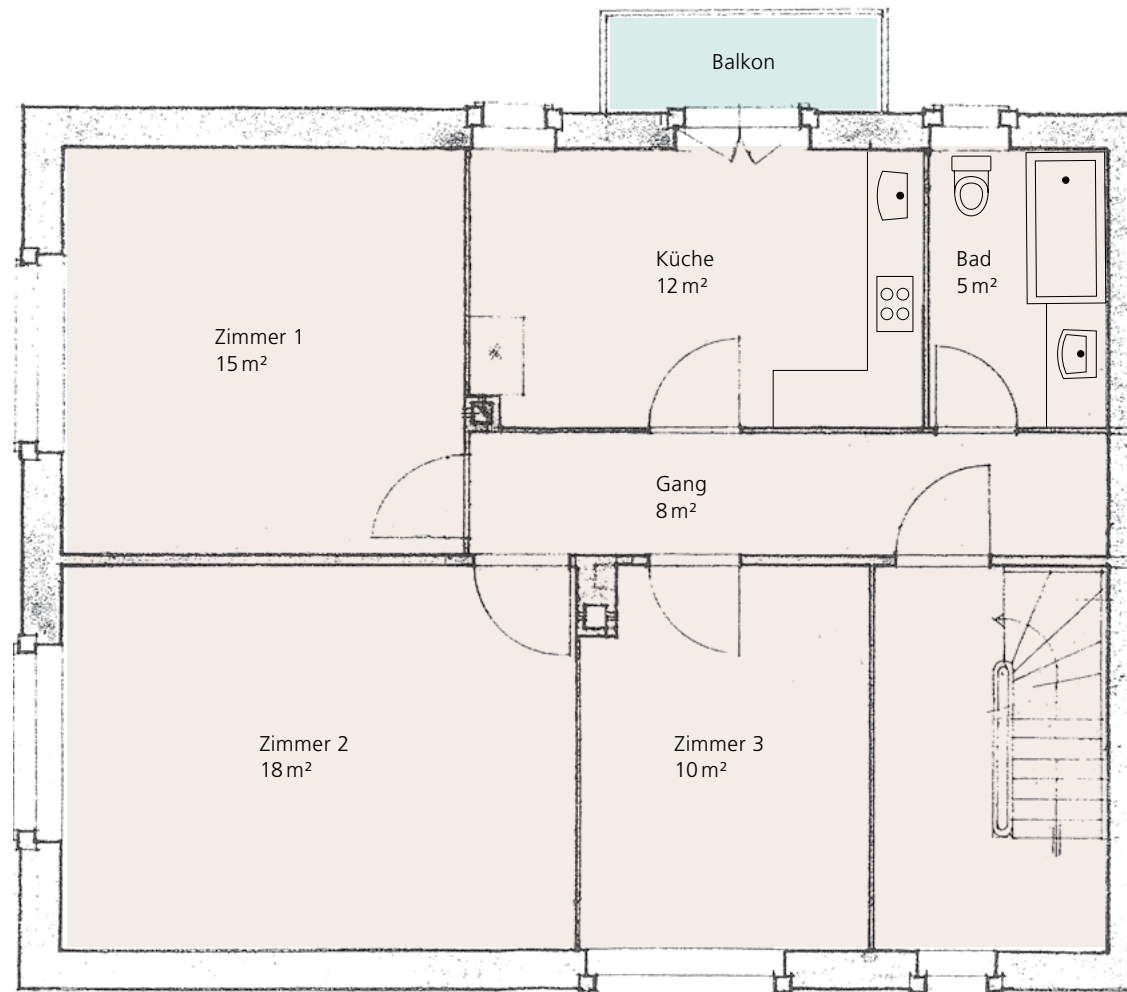


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

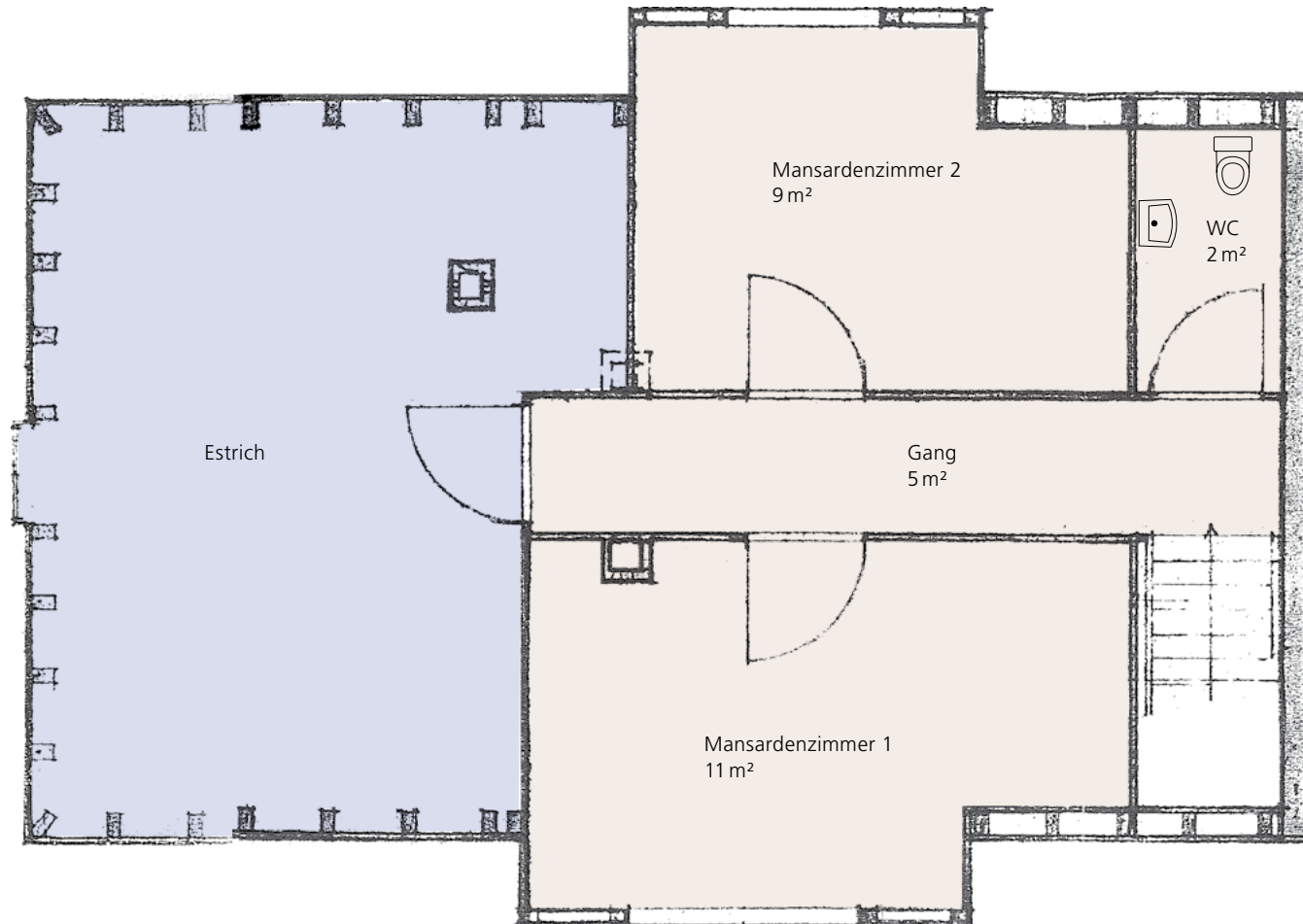


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Estrich

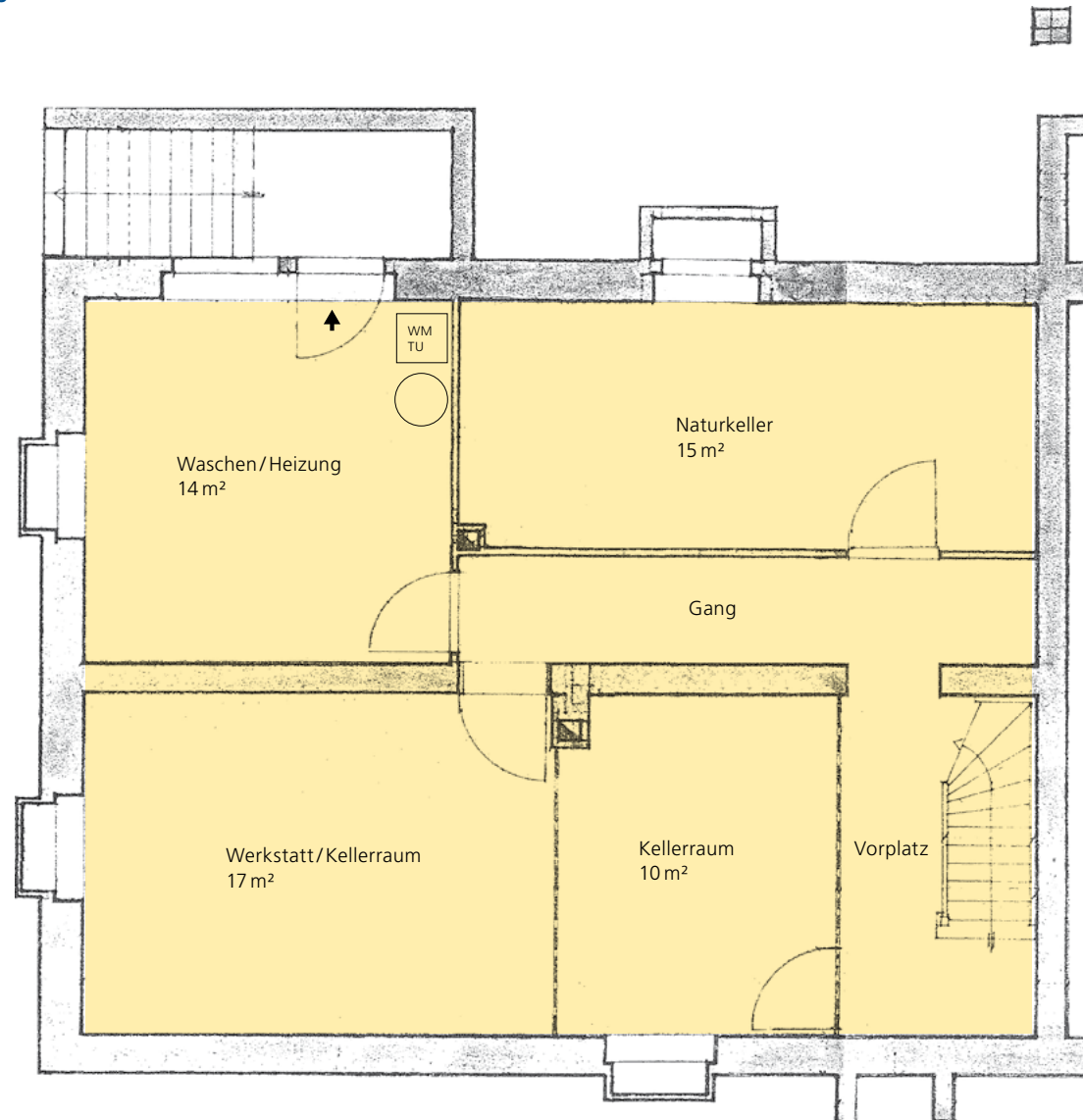


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

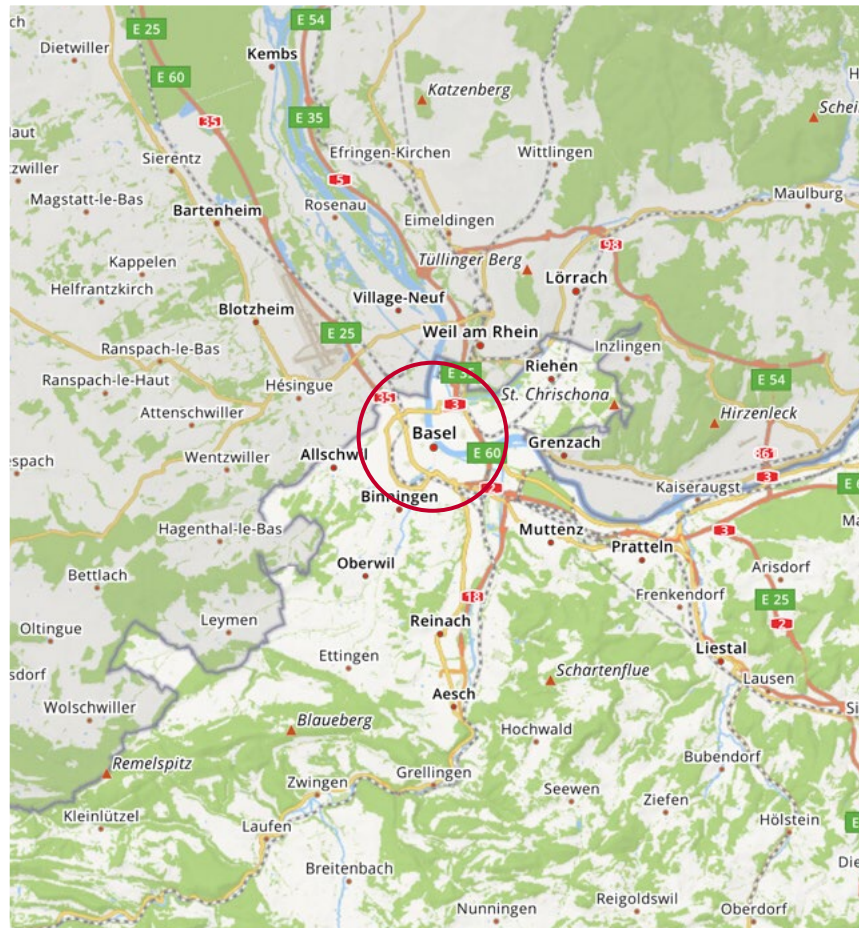
■ Nebenräume



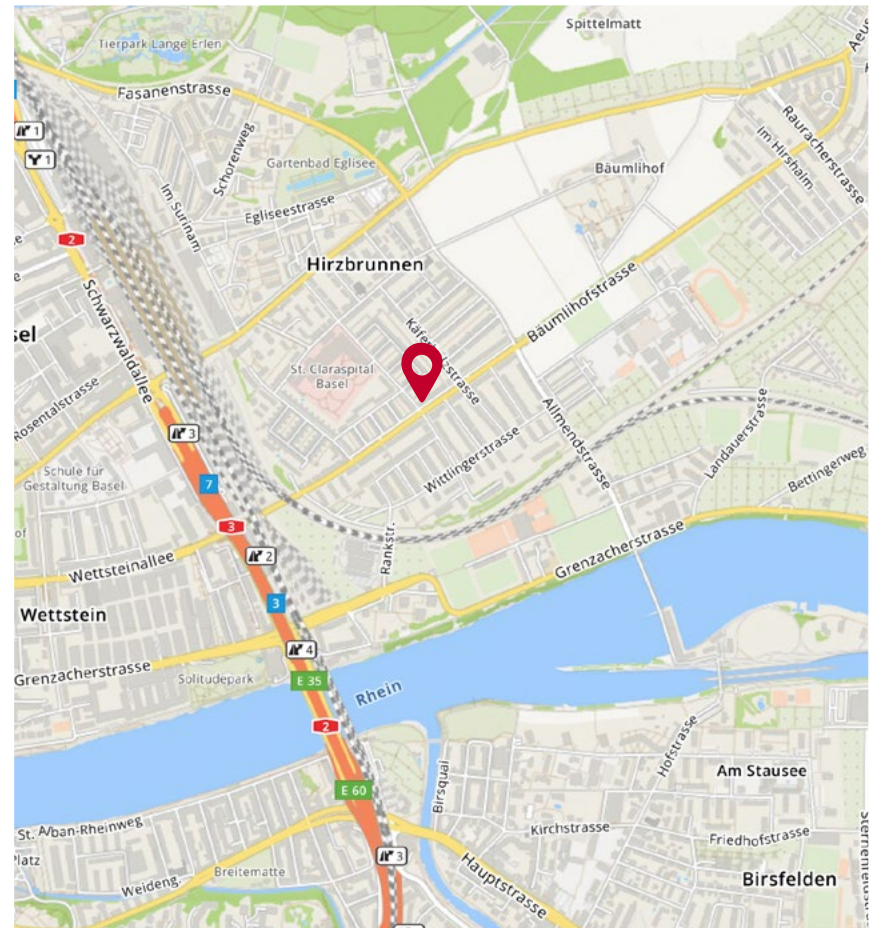
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

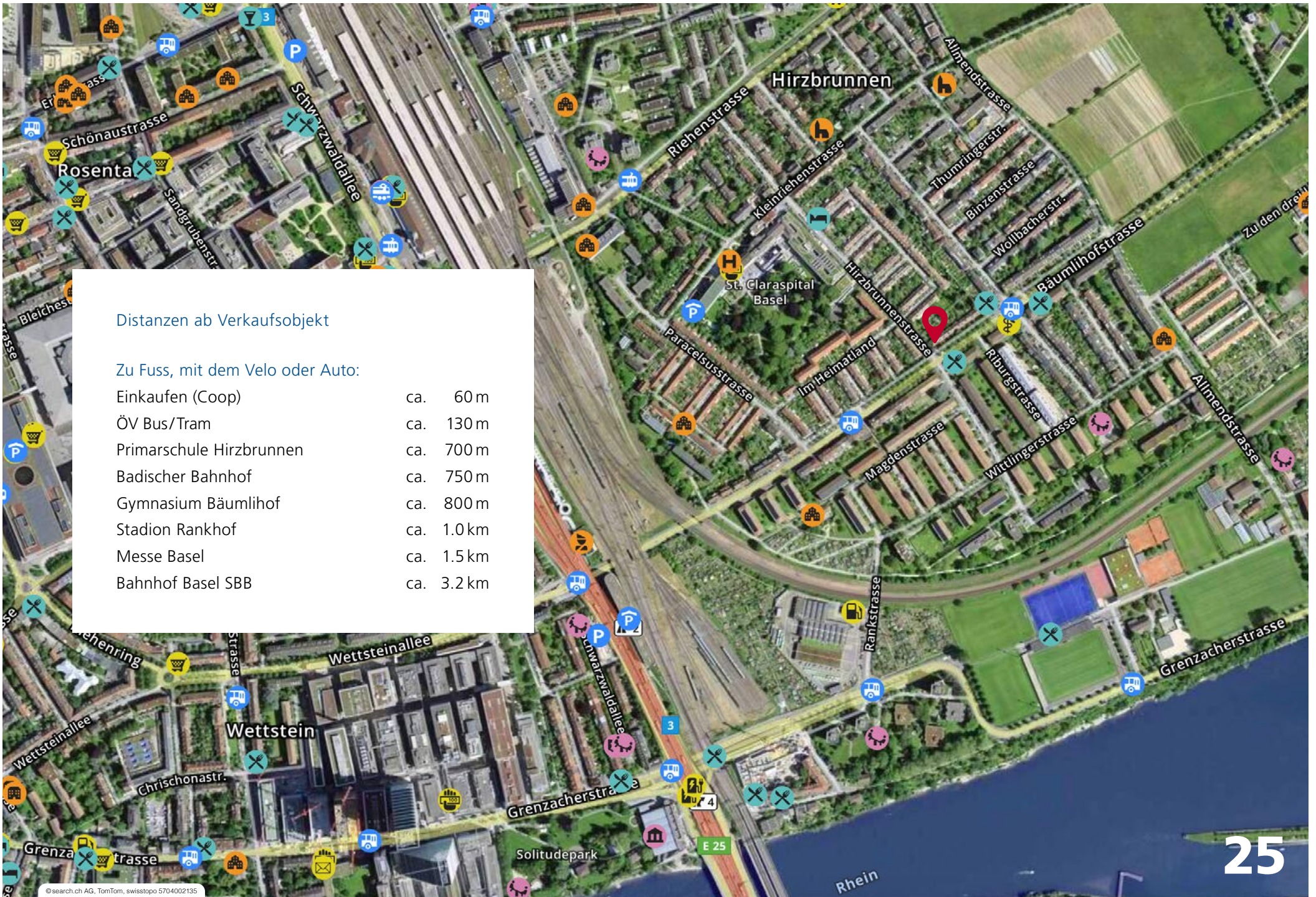
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



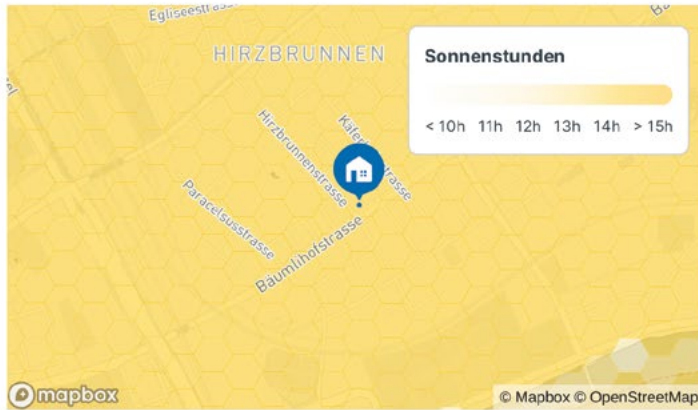


Distanzen ab Verkaufsobjekt

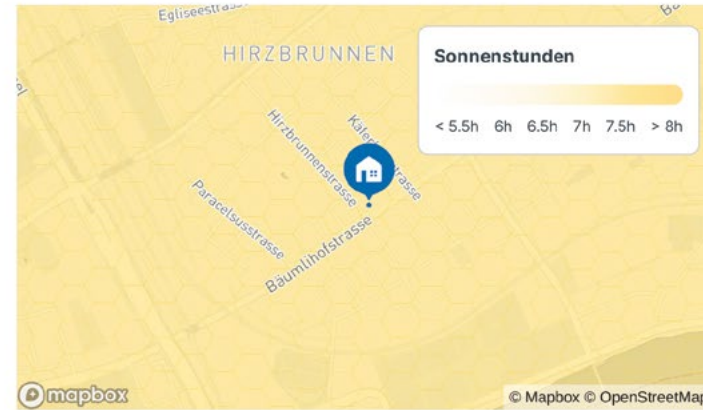
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Einkaufen (Coop)	ca. 60 m
ÖV Bus/Tram	ca. 130 m
Primarschule Hirzbrunnen	ca. 700 m
Badischer Bahnhof	ca. 750 m
Gymnasium Bäumlhof	ca. 800 m
Stadion Rankhof	ca. 1.0 km
Messe Basel	ca. 1.5 km
Bahnhof Basel SBB	ca. 3.2 km

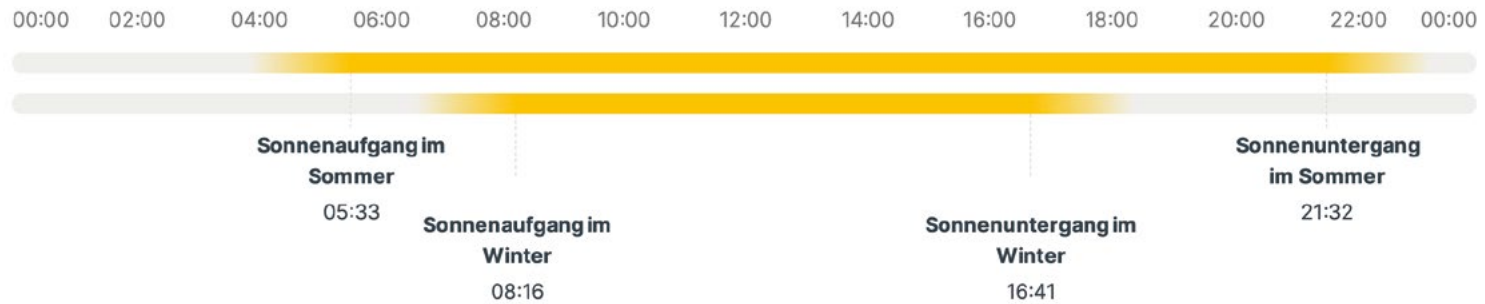
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



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



Uta Haller
Key Account Manager
Immobilienverkauf



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

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.