L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Verkaufsdokumentation

L +B AG Liegenschaftsberatung Verkauf / Schätzungen / Bewirtschaftung
Tel. 061 205 08 70 / Herr Remo Leibundgut
www.lb-liegenschaftsberatung.ch

freistehendes

7 ½-Zimmer Einfamilienhaus

mit Schopf (Garage) und Gartenhaus

4125 Riehen
Grenzacherweg 190

svit SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

freistehendes
7 ½-Zimmer Einfamilienhaus
mit Schopf (Garage) und Gartenhaus
Grenzacherweg 190, 4125 Riehen

Richtpreis:	7 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit Schopf (Garage), Gartenhaus, Gewächshaus, inkl. Landanteil, **kein** Baurecht	**CHF 1‘680‘000.--**
Handänderungskosten:	Sind von den Parteien je zur Hälfte zu bezahlen. Der Anteil der Käuferschaft an der Handänderungssteuer wird nicht fällig, sofern das Kaufobjekt als dauerndes Wohneigentum selbst genutzt wird.	
Grundstück:	Grundbuch Riehen, Sektion D Parzelle Nr. **837** haltend **1‘228 m2**	

Gebäudeversicherungswert 2015:	Einfamilienhaus	CHF 828‘000.--
	Schopf mit Garage	CHF 122‘000.--
	Gewächshaus	CHF 102‘000.--
	Gartenhaus	CHF 49‘000.--

Kubatur: *(Angabe Gebäudeversicherung)*	Einfamilienhaus	1‘013 m3
	Schopf mit Garage	346 m3
	Gewächshaus	233 m3
	Gartenhaus	86 m3

Baujahr:	sämtliche Gebäude **1941** (Anbau Hauptgebäude 1981)
Zone:	**W2a**
Bestehende Schuldbriefe:	I. Rang CHF 1‘200‘000.-- Inhaberschuldbrief
Dienstbarkeiten und Grundlasten:	siehe Grundbuchauszug in der Beilage
Übernahmetermin:	**Nach Vereinbarung**

svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

1. Gemeinde Riehen

Riehen gehört, dank der Stadtnähe sowie der schönen Landschaft und dem reizvollen Dorfkern, zu den bevorzugten Wohnlagen des Kantons Basel-Stadt. Mit seinen ca. 20'000 Einwohner und einer Bannfläche von 11 km2 ist Riehen die zweitgrösste Stadt der Nordwestschweiz, wird aber von seinen Bewohnern immer noch liebevoll Dorf genannt. Riehen hat keine Industriezone und nur beschränkt Raum für Gewerbebetriebe. Dafür gilt das Dorf als idealer Standort für stilles Gewerbe. Das Dorf mit seinem Gemeinderat (6 Mitglieder) sowie dem Einwohnerrat (40 Mitglieder) betreibt eine konsequente Landschaftspflege durch Förderung der Wald- und Landwirtschaft sowie des Rebbaus und ist daher ein viel besuchtes Naherholungsgebiet der Stadt Basel.

Riehen pflegt ein aktives Dorfleben wozu auch diverse Vereine mit ihren Anlässen beitragen. Der Gemeindebann ist ein ideales Wandergebiet mit abwechslungsreichen Wanderwegen. Prächtige Parkanlagen (z.B. Wenkenpark) bieten ebenfalls viel Platz für Erholung.

Verkehr

Verkehrstechnisch ist Riehen ideal erschlossen. Mit dem Auto erreichen Sie über die Äußere Baselstrasse, die Bäumlihofstrasse oder die Grenzacherstrasse Basel in wenigen Minuten. In Riehen befinden sich mehrere Stationen der Regio-S-Bahn. Die Regio-S-Bahn Basel verbindet seit 1997 die trinationale Agglomeration Basel mit der Kernstadt und damit auch drei Länder miteinander. Mit der Tramlinie Nr. 6 und zeitweise der Tramlinie Nr. 2 sind Sie in ca. 20 Minuten im Stadtzentrum von Basel. Ab der Station „Friedhof am Hörnli" fahren die Buslinien Nr. 31 und Nr. 34 in Richtung Claraplatz Basel und zur Universität.

Schulen

Die Gemeinde Riehen fördert und unterstützt eine ganzheitliche Bildung der hier lebenden Kinder und Jugendlichen. Sie sorgt gemäss ihren Aufgaben für gut geführte Kindergärten und finanziert die Musikschule Riehen. Zudem setzt sie sich für familienergänzende Betreuungsangebote ein.

In Riehen können folgende Schulen besucht werden:

Kindergarten / Primarschule / Orientierungsschule
Weiterbildungsschule oder Gymnasium (Gymnasium Bäumlihof)

Einkauf

Grosse Einkaufszentren (z.B. Rauracherzentrum) und diverse Fachgeschäfte im Dorfzentrum verfügen über ein umfassendes Angebot für alle Ansprüche.

Steuern

Der Steuersatz der Gemeinde Riehen (im Jahr 2014 / Einkommenssteuer 37,0 % und Vermögenssteuer 43 %) liegt unter der Einkommenssteuer von Basel-Stadt. Insbesondere Familien mit Kindern profitieren in Riehen von attraktiven Steuersätzen.

Wohnqualität
Die Wirtschaftszeitungen CASH und L'HEBDO haben Riehen aufgrund einer Studie des Lausanner Hochschulinstituts Idheap im Jahre 2005 als die Schweizer Stadt mit der höchsten Lebensqualität evaluiert. Überzeugen Sie sich selbst. Lernen Sie Riehen kennen.

2. Lage und Situation

Das freistehende 7 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit sep. Schopf (mit Garage), Garten- und Gewächshaus befindet sich an bevorzugter und beliebter Wohnlage am Grenzacherweg 190 (Tiefweg) in Riehen. Die grosszügige Parzelle Nr. 837 mit einer Gesamtfläche von **1'228 m2** und einer wunderbaren Gartenanlage ist nach Süden orientiert.

Das Einfamilienhaus überzeugt mit einem gut konzipierten und grosszügigem Grundrisskonzept. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1981 mit einem Anbau vergrössert, womit noch mehr Wohnraum generiert werden konnte.

Der Zugang zur Liegenschaft ist sowohl über den Grenzacherweg, wie auch über den Tiefweg möglich. Die Zufahrt zur Garage befindet sich am Tiefweg.

Die jetzige Eigentümerschaft führte über Jahre eine eigene Gärtnerei. Dementsprechend prächtig präsentiert sich die sehr gepflegte Gartenanlage. Das Gartenhaus mit Sitzplatz ist herrlich angelegt und ladet zum verweilen ein. Ein Pflanzplatz und ein kleines Gewächshaus freuen sich auf eine neue Eigentümerschaft mit einem „grünen Daumen".

Die Busstation „Tiefweg" der Linie Nr. 34 am Grenzacherweg befindet sich nur wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt.

3. Bauqualität / Ausbau

Das im Jahre 1941, vom bekannten Basler Architekturbüro Bräuning, Leu, Dürig, erstelle Einfamilienhaus (Anbau 1981) besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée/Vorplatz, Wohn- Esszimmer ca. 40 m2, Salon mit Cheminée, Büro/TV-Raum, Küche und WC. Obergeschoss mit Vorplatz, 4 x Zimmer, Bad/WC. Untergeschoss mit Vorplatz, Waschküche, Heiz-
und Technikraum, 2 x Kellerraum.

Die notwendigen Unterhaltsarbeiten wurden stetig vorgenommen und die Liegenschaft befindet sich in einem guten Allgemeinzustand.

Baukonstruktion / Allgemein:

. Backsteinmauerwerk mit Aussenabrieb, Decken in Holz, Hauptgebäude mit Satteldach und Ziegeleindeckung, Anbau mit Flachdach, Untergeschoss mit Betonmauerwerk, Treppen in Holz
. Holzfenster mit Doppel- und Einfachverglasung, Schlagläden
. Zentrale Gasheizung Baujahr 1999, Beheizung über Radiatoren und Konvektoren (Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Riehen vorhanden)
. TV Gemeinde Riehen UPC-Cablecom
. diverse Einbauschränke im ganzen Haus vorhanden
. Gartenhaus mit Sitzplatz und Cheminée nach Süden orientiert

Zum Innenausbau finden Sie zahlreiche Fotos in der Beilage.

4. Raumprogramm:

Erdgeschoss		
- Entrée / Vorplatz	ca.	12.00 m2
- Vorplatz zu WC	ca.	2.40 m2
- WC mit Lavabo	ca.	1.20 m2
- sep. Reduit (von aussen zugänglich)	ca.	1.00 m2
- Küche (Baujahr 1986)	ca.	9.90 m2
- Wohn-/ Esszimmer	ca.	40.00 m2
- Salon mit Cheminée und Schiebetüre zur Gartenanlage	ca.	17.00 m2
- Büro/TV-Raum	ca.	19.30 m2
Obergeschoss		
- Vorplatz	ca.	12.80 m2
- Bad/WC (1986 neu eingebaut)	ca.	3.90 m2
- Zimmer 1 / Büro	ca.	7.80 m2
- Schlafzimmer 1	ca.	13.30 m2
- Schlafzimmer 2	ca.	17.30 m2
- Schlafzimmer 3	ca.	13.20 m2
Wohnfläche Total	**ca.**	**171.10 m2**
Untergeschoss		
- Vorplatz	ca.	13.10 m2
- Keller 1	ca.	14.60 m2
- Keller 2	ca.	15.40 m2
- Waschküche	ca.	7.20 m2
- Heiz- und Technikraum	ca.	7.50 m2
Total Nutzfläche	**ca.**	**228.90 m2**

Zusätzlich Schopf mit Garage, Gartenhaus, Gewächshaus.

5. Allgemeine Angaben

Diese Offerte wurde nach Originalunterlagen und Angaben der Verkäuferschaft erstellt.

Beratung, Besichtigung und weitere Auskünfte durch die mit dem Verkauf Beauftragte

L + B AG
LiegenschaftsBeratung
Steinentorstrasse 13
Postfach
4010 **Basel**

Herr Remo Leibundgut
Vertretung: Frau Anita Eichenberger

Tel.: 061/205 08 70
Fax: 061/205 08 76
www.lb-liegenschaftsberatung.ch
info@lb-liegenschaftsberatung.ch

Mitgliedschaft der L + B AG Liegenschaftsberatung in der Schweizerischen Maklerkammer SMK

Die L + B AG Liegenschaftsberatung ist seit dem Jahre 2005 Mitglied der Schweizerischen Maklerkammer SMK. Die Schweizerische Maklerkammer SMK ist ein Verbund von Immobilienfachleuten, die sich durch fachliche Kompetenz und verantwortungsbewusstes Handeln auszeichnen. Die SMK setzt höchste Massstäbe bei der Wahrnehmung individueller Kundeninteressen und steht mit ihrem Namen als Gütesiegel für Qualität und Leistung im Immobiliengeschäft. Sie ist eine Nonprofit-Organisation und gehört dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT an.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der L + B AG Liegenschaftsberatung für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Beilagen

- Fotos

- Ausschnitt Ortsplan Riehen
  - Makrolage
  - Mikrolage

- Situationsplan Msst. 1:500 vom 8.1.2015

- Grundbuchauszug vom 3. März 2015
  Die unter den Dienstbarkeiten eigetragene Nutzniessung sowie das Wohn- und Benützungsrecht z.G. Frau Schönholzer Marianne wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht.

- Gebäudeversicherungsausweis 2015

- Grundrisspläne
  - Erdgeschoss
  - Obergeschoss
  - Untergeschoss

  Grundrisspläne Grösse A3 werden anlässlich der Besichtigung der Liegenschaft an Interessenten abgegeben.

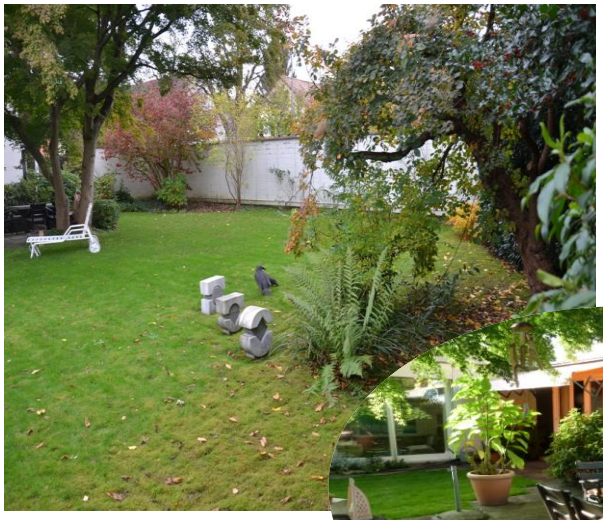
- Vogelperspektive

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Fotos Umgebung

svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung



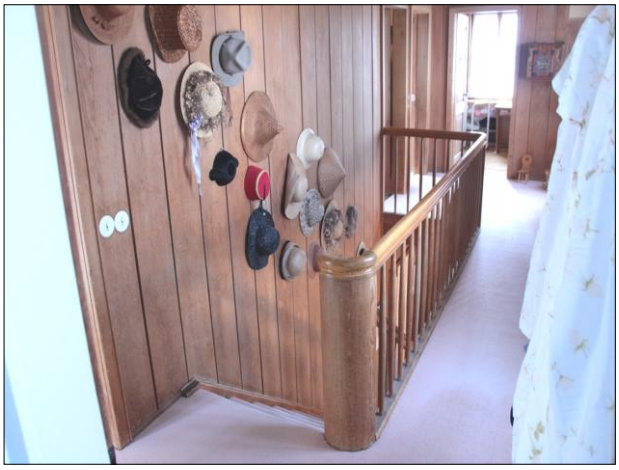
svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Fotos Innenausbau

svit
SMK SCHWEIZ

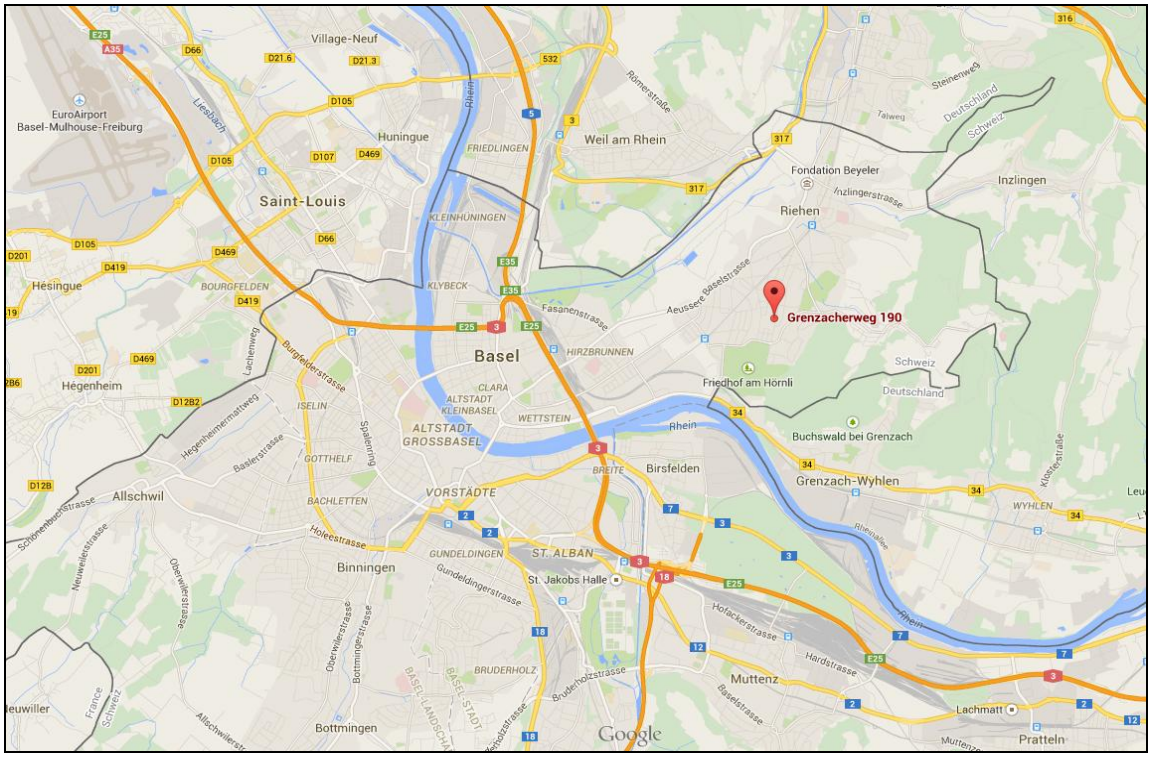
L+B AG
LiegenschaftsBeratung



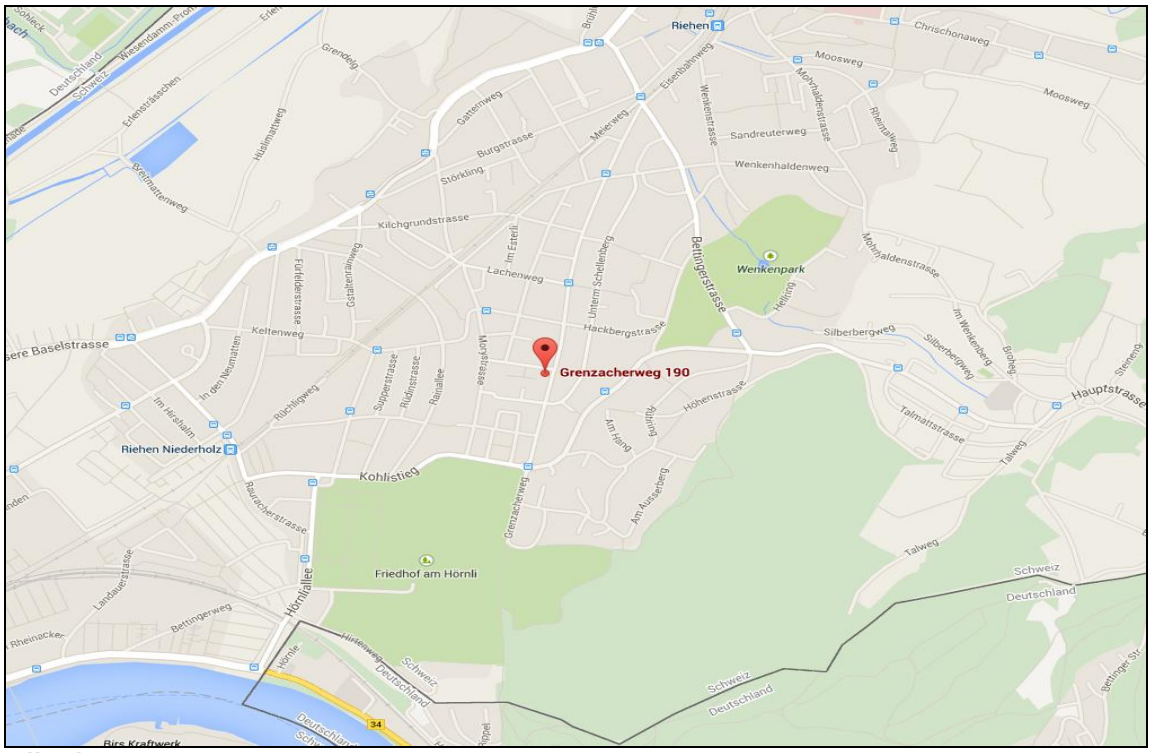
svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Ortsplan



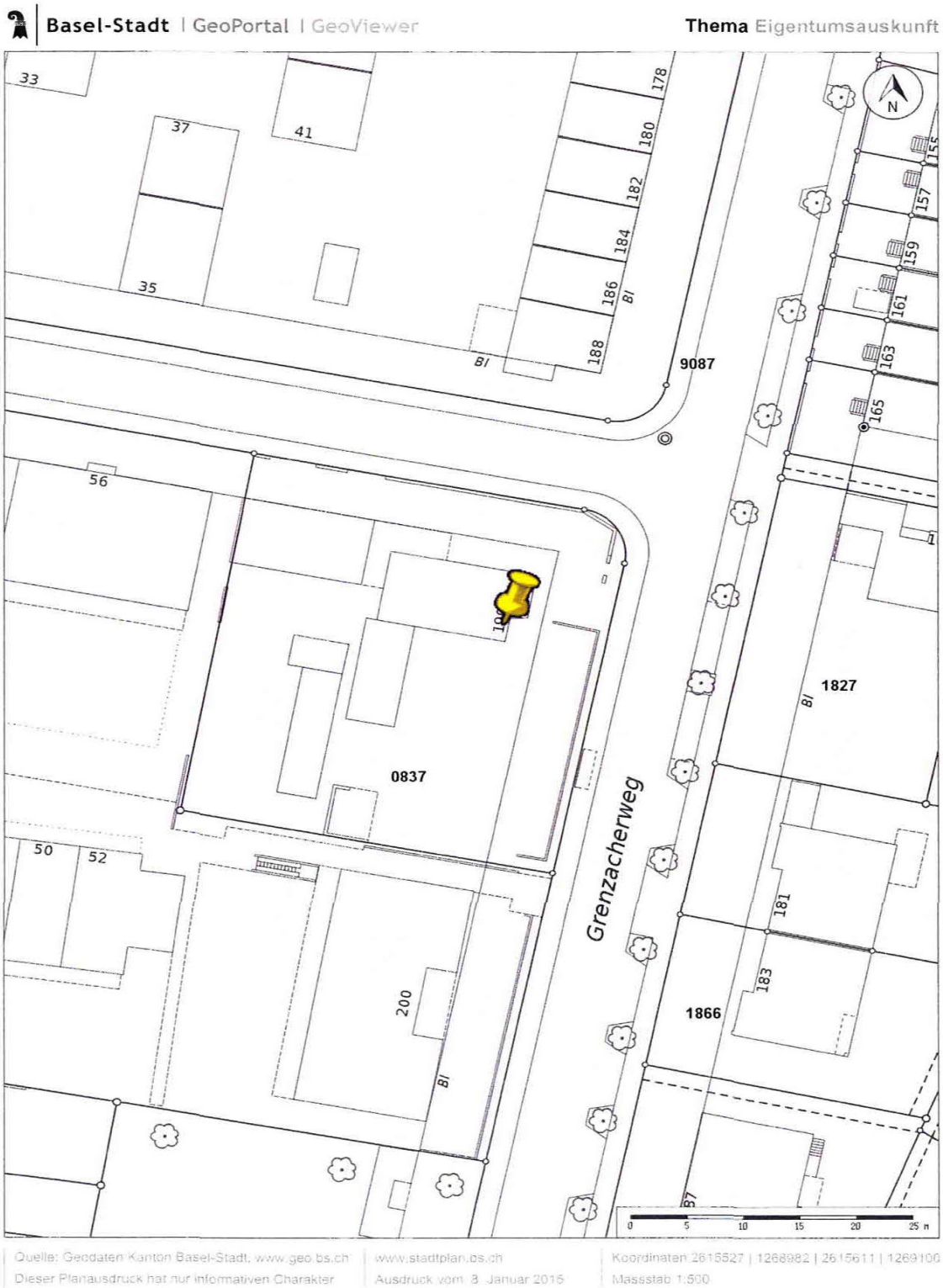
Makrolage



Mikrolage

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Situationsplan Msst. 1:500



svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Grundbuchauszug Seite 1

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 837

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2703.D Riehen Sektion D
Grundstück-Nr.:	837
E-GRID:	CH 73897 76792 10
Dominierte Grundstücke:	
Adresse*:	Tiefweg, Riehen
Plan-Nr.*:	45
Fläche*:	1'228.0 m2, Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 5
Kulturart*:	Gemäss Grundbuch
Gebäude*:	Wohnhaus Grenzacherweg 190, Riehen Schopf Garagegebäude
Bemerkungen:	

Eigentum:

Miteigentum 1/2 **Schönholzer Tobias**, 18.04.1968	20.01.2011 2011/201/0 Erbgang 22.12.2011 2011/3708/0 Erbteilung
Miteigentum 1/2 **Stauffer Sabine**, 08.06.1971	20.01.2011 2011/201/0 Erbgang 22.12.2011 2011/3708/0 Erbteilung

Anmerkungen:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundlasten:

keine

Dienstbarkeiten:

24.09.1993 256/451	(L)	**Baubeschränkung** ID.1955/002916 z.G. LIG Riehen Sektion D /833
22.12.2011 2011/3708/0	(L)	**Nutzniessung** ID.2012/000456 z.G. Schönholzer Marianne, 27.07.1943
22.12.2011 2011/3708/0	(L)	**Wohn- und Benützungsrecht** ID.2012/000457 z.G. Schönholzer Marianne, 27.07.1943

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/002916 DI Baubeschränkung "Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle unterlässt jegliche

svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Grundbuchauszug Seite 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 837

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

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

		Ueberbauung der belasteten Parzelle, welche eine Ausnützungsziffer von 0,2 im Sinne von Paragraph 30 Absatz 2 des Anhangs zum Hochbautengesetz übersteigt, solange die auf der berechtigten Parzelle befindliche Ueberbauung eine Ausnützungsziffer von 0,6 im Sinne von Paragraph 30 Absatz 2 des Anhangs zum Hochbautengesetz übersteigt. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Baudepartements nicht gelöscht werden."
2012/000456 DI	Nutzniessung	Dauer: lebenslänglich
2012/000457 DI	Wohn- und Benützungsrecht	Dauer: lebenslänglich Objekt: sämtliche Räume inklusive Nutzung des Gartens

Grundpfandrechte:

03.05.1993 256/451	**1. Pfandstelle**, **Inhaber-Papier-Schuldbrief**, **CHF 1'200'000.–**, **Max. 10%**, ID.2001/011129, Altrechtlich., Einzelpfandrecht. Schuldner: Schönholzer Marianne, 27.07.1943	20.01.2011 2011/201/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2015: keine

4001 Basel, 03. März 2015, 08:42

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.*

svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Gebäudeversicherungsausweis 2015 Seite 1

Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt
Postkonto 40-000155-0

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10
www.gvbs.ch

Basel, 23.01.2015

Frau
M. Schönholzer-Wildberger
Grenzacherweg 190
4125 Riehen

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

Eigentümer / Versicherungsnehmer

Tobias Schönholzer &
Sabine Stauffer

unsere Referenznummer	Ihre Referenz	**Liegenschaftsort**	115185
15001 20567 19693		Grenzacherweg 190	

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus Baujahr: 1941 Kubatur M3: 1'013 Jahresprämie 2015						
	Neuwert	828,000	1	25			207.00
1	Schopf mit Autoboxe Baujahr: 1941 Kubatur M3: 346 Jahresprämie 2015						
	Neuwert	122,000	2	37			46.00
2	Gewächshaus Baujahr: 1941 Kubatur M3: 233 Jahresprämie 2015						
	Neuwert	102,000	2	37			38.00
4	Gartenhaus Baujahr: 1941 Kubatur M3: 86 Jahresprämie 2015						
	Neuwert	49,000	2	37			19.00

Seite 1 **********

Rechtsmittelbelehrung

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

Bitte Rückseite beachte

svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Gebäudeversicherungsausweis 2015 Seite 2

Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt

Postkonto 40-000155-0

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

www.gvbs.ch

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta

29 | 15

Basel, 23.01.2015

Gebäudeversicherung
des Kantons Basel-Stadt
4010 Basel

Frau
M. Schönholzer-Wildberger
Grenzacherweg 190
4125 Riehen

Versicherungsau

Feuer und Elementar

01-8880-5

CHF 310 00

Eigentümer / Versicherungsnehm

Tobias Schönholzer &
Sabine Stauffer

0000001100
02056700000196934
M. Schönholzer-Wildberg
Grenzacherweg 190
4125 Riehen

115185

unsere Referenznummer

15001 20567 19693

Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione

Liegenschaftsort

Grenzacherweg 190

Interne Nummer	Gebäu Ver	erundeter erungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	92.90	31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	206.75	69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe	10.35	5.0%

Index 2014	Index 2015		
140.200	140.900		
gesamter Versicherungswert		1,101,000	
Zahlbar innert 30 Tagen			310.00

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung

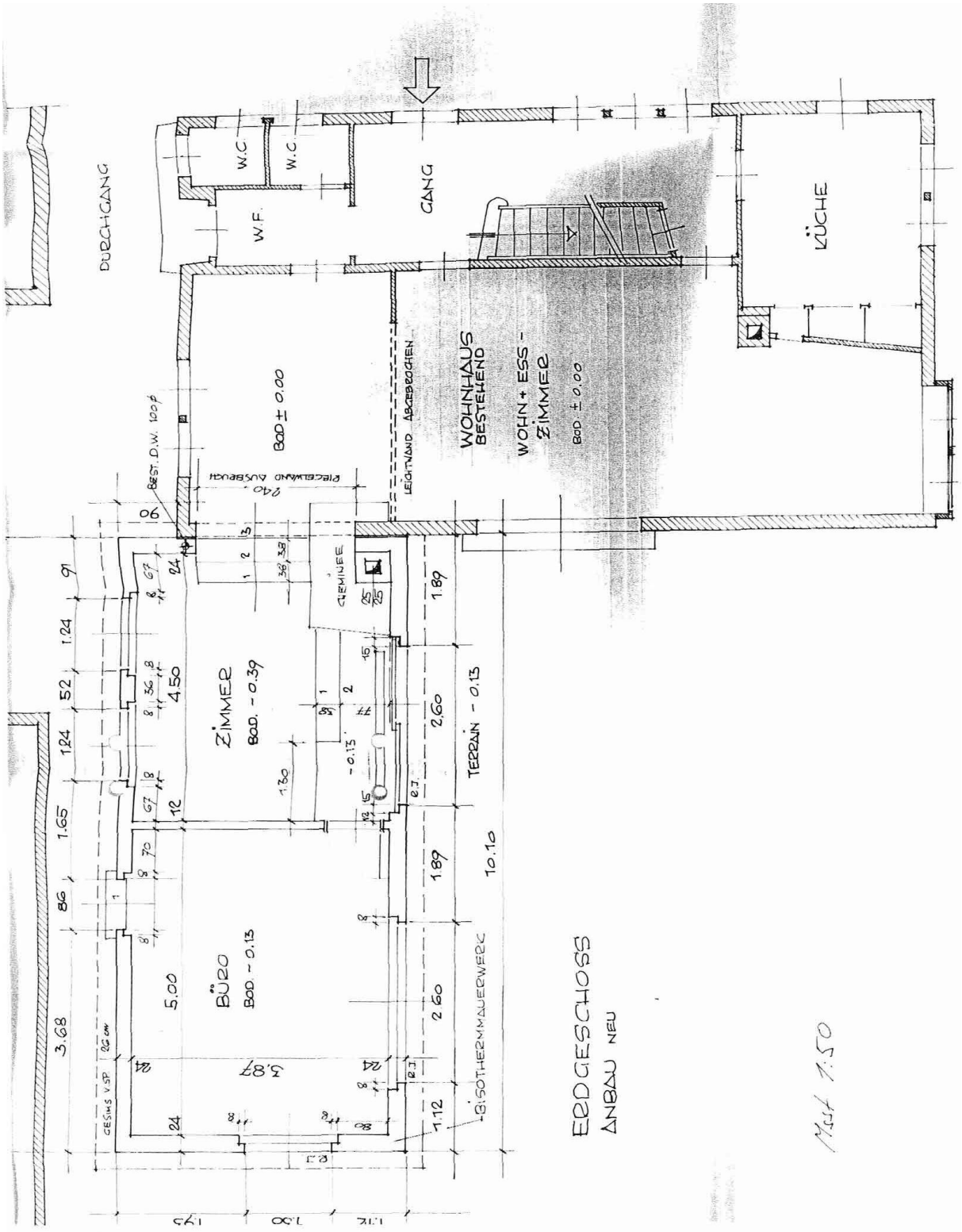
Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche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

Bitte Rückseite beachten

svit
SMK SCHWEIZ

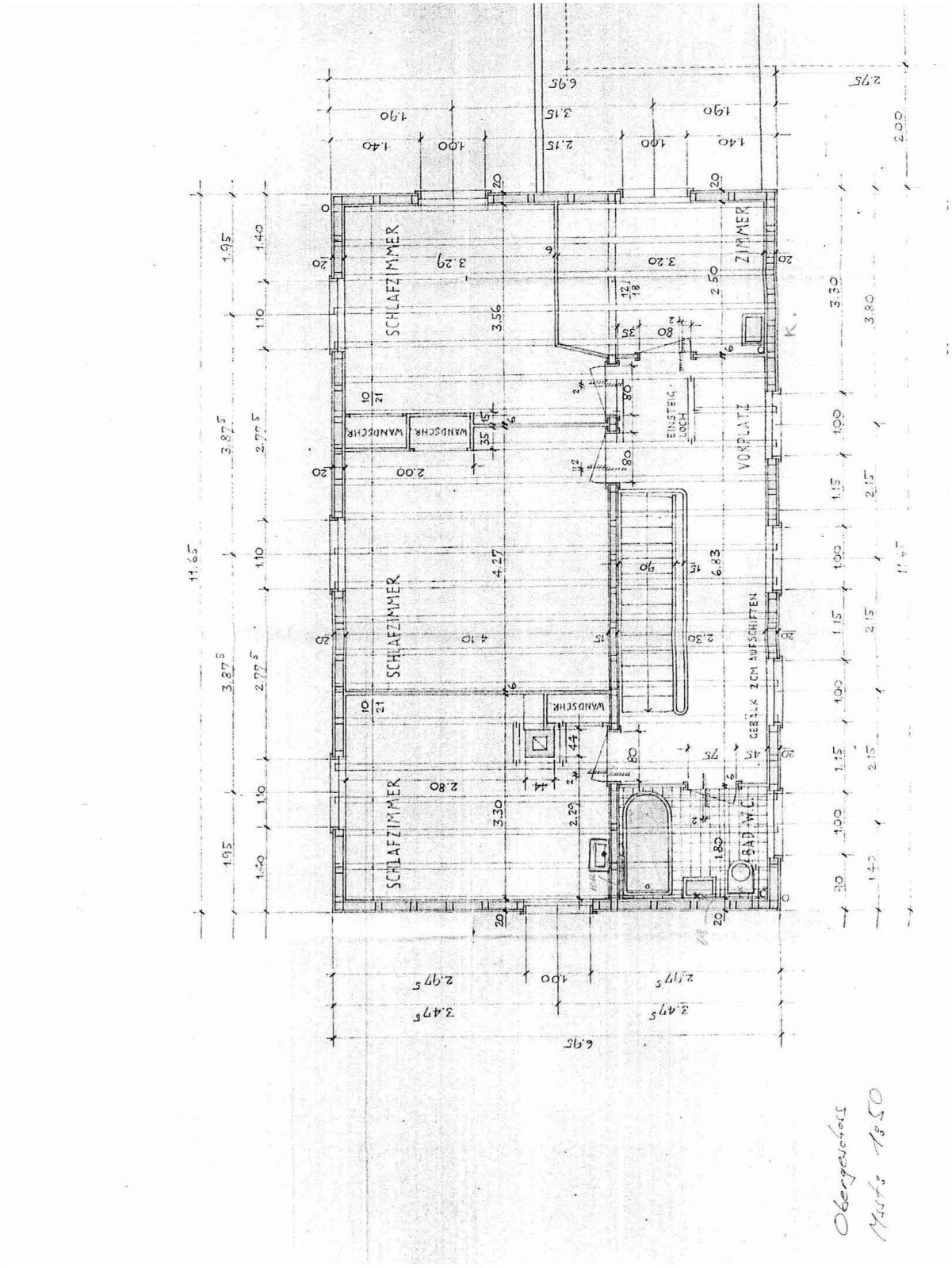
L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Grundriss Erdgeschoss



L+B AG
LiegenschaftsBeratung

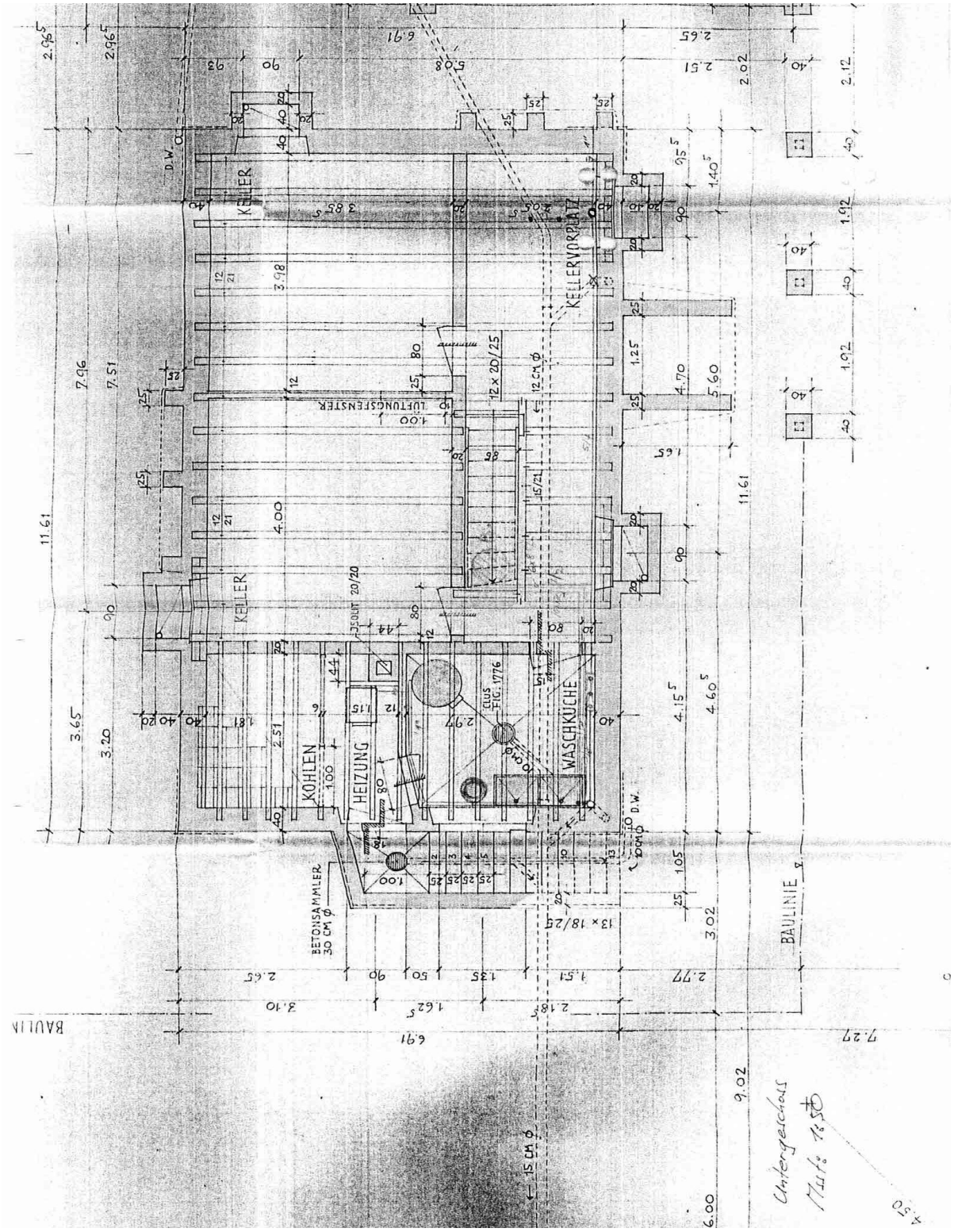
Grundriss Obergeschoss



svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Grundriss Untergeschoss



svit
SMK SCHWEIZ

L+B AG
LiegenschaftsBeratung

Vogelperspektive

svit
SMK SCHWEIZ