

VERKAUF

**Grosszügige 6.5-Zimmer-Wohnung
im 6. Obergeschoss
Im Wilacker 19
4106 Therwil**



**Verkaufspreis total CHF 900'000.-
inkl. 1 Autoeinstellplatz**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. THERWIL – AGGLOMERATION BASEL	3
2. IM WILACKER	3
4. SITUATION	4
5. LIEGENSCHAFT	5
6. KURZBAUBESCHRIEB	6
7. GEMEINSCHAFTLICHE TEILE	6
8. RAUMPROGRAMM	7
9. VERKAUFSPREIS	9
10. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT	9
11. BESICHTIGUNG / DIVERSES	9
12. WEITERE UNTERLAGEN	9
13. PLÄNE UND IMPRESSIONEN	10
14. GRUNDBUCHAUZÜGE	11
15. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS	15



1. THERWIL – AGGLOMERATION BASEL

Die Stadt Basel ist das Zentrum der drittgrössten Agglomeration der Schweiz und zählt ca. 190'000 Einwohner. Die Agglomeration selber weist ca. eine Mio. Einwohner aus.

Therwil gehört zu den bevorzugten Wohngemeinden im Kanton Baselland und liegt in der Mitte des Leimentals. Schon in früheren Zeiten war das Dorf daher der natürliche Mittelpunkt der Region.

An die vergangene Zentrumsfunktion erinnert heute noch die barocke Dorfkirche St. Stephan mit ihrem weit herum sichtbaren Kirchturm. Zwei Mühlen am Birsig sind heute geschützte historische Bauten und sind ebenfalls Zeitzeugen der früheren handwerklichen Blütezeit.



Inzwischen hat sich „Därwil“, wie die Gemeinde liebevoll genannt wird, vom ehemals beschaulichen Bauerndorf zu einer typischen Agglomerations-gemeinde mit einer modernen Infrastruktur und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr entwickelt.

Vom Kindergarten bis zur Oberstufe können alle Schulstufen in Therwil besucht werden.

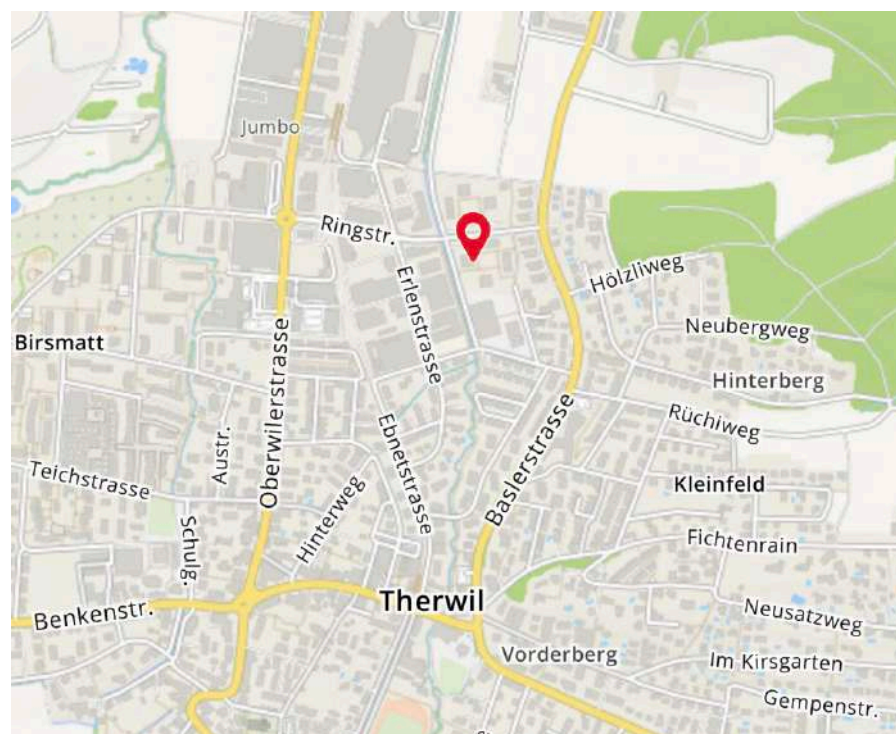
2. IM WILACKER

Das Gebiet „Im Wilacker“ befindet sich nahe des Zentrums von Therwil und liegt unterhalb der Baslerstrasse sowie südlich und nördlich der Ringstrasse. Es handelt sich um eine einheitliche Wohnbebauung mit viel Grünraum und einem Quartierplan.

Das Dorfzentrum und die öffentlichen Verkehrsmittel (Tram- und Buslinie BLT - in ca. 380 m Distanz) können gut zu Fuss erreicht werden. Der erweiterte Einkauf kann im Einkaufsgebiet Zentrum Mühlematt ca. 10 Autominuten entfernt in Oberwil getätigt werden.

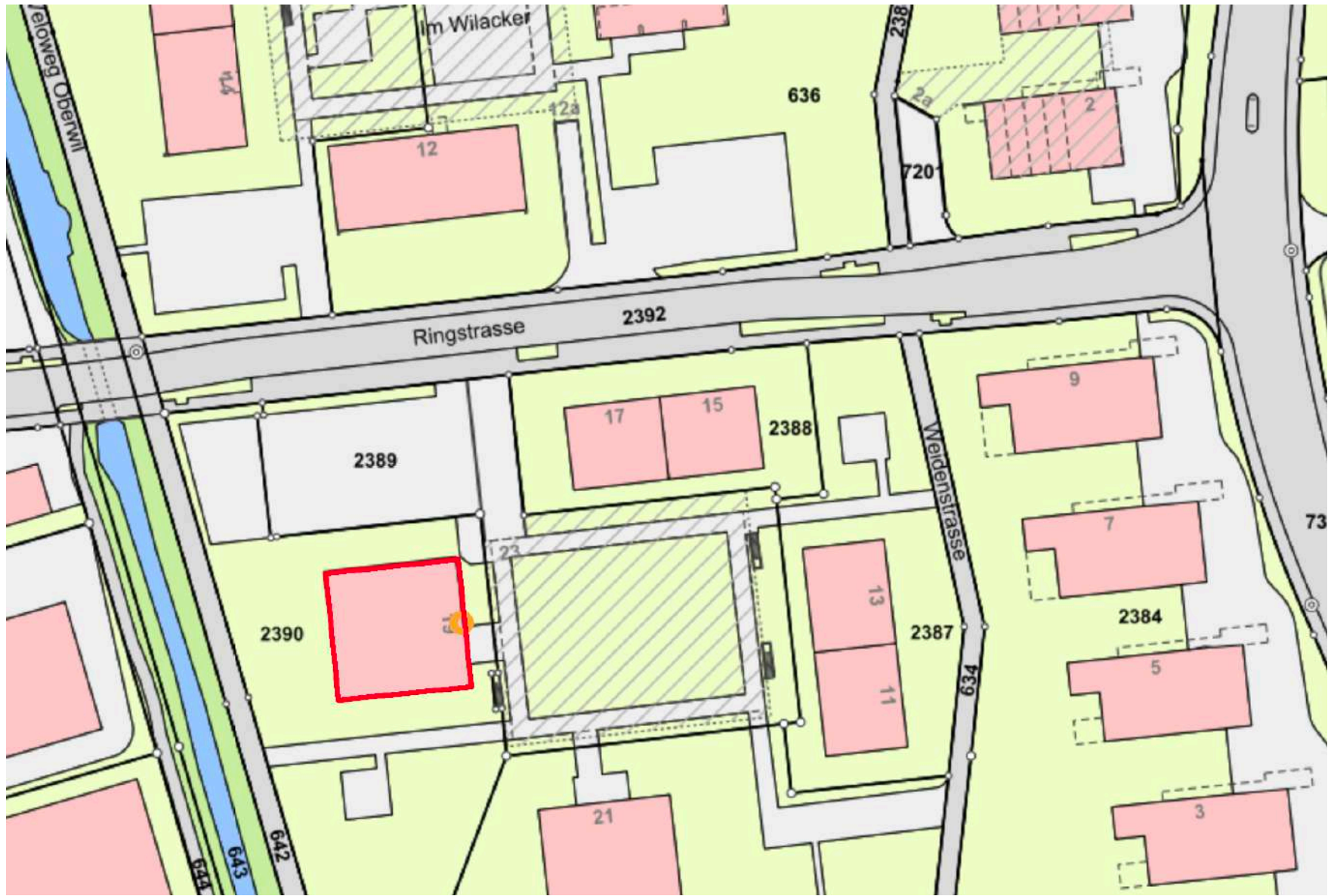
Schulen, Post, Banken und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz im Dorfzentrum.

Der aktuelle Steuerfuss liegt bei 52%.



Quelle: mapsearch

4. SITUATION



5. LIEGENSCHAFT

OBJEKTDATEN

Gemeinde	Therwil
Parzellennummern	2390 Stammparzelle, Plan Nr. 115 Wilagger S4503 haltend 72/1000 mit Sonderrecht an der Wohnung W62 mit Kellerraum 62 im 6. Obergeschoss dinglich verbunden mit M4536, haltend 1/59 an 2389, Autoeinstellhalle/Parkhaus Autoeinstellplatz Nr. 15
Grundstück	2'517 m ²
Bauzone	Quartierplan
Baujahr	1970
Gebäudevolumen	9'347 m ³
GBV-Wert (2023)	CHF 6'507'000 Wohnhaus

BESCHRIEB UND UMGEBUNG

Die Überbauung im Wilacker wurde 1970 erstellt und besteht aus mehreren Wohnblöcken in Backsteinoptik. Dank des grossen Grundstücks profitieren die Wohnhäuser von einer grosszügigen und gepflegten Grünfläche sowie von einer attraktiven Rundumsicht.

Vor der Liegenschaft hat es einen grossen Parkplatz und jede Wohnung hat seinen eigenen Autoeinstellplatz in der Einstellhalle. In der Liegenschaft verbindet ein grosser Personenlift alle Stockwerke, womit auch eine Rollstuhlgängigkeit gewährleistet ist.

Die attraktive Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss und profitiert von einer phantastischen Weitsicht und hellen Räumen. Das Angebot umfasst 6.5 Zimmer mit ca. 180m² Wohnfläche.

Ein grosszügiges, helles Entrée führt zur offenen Wohn-/Esssituation mit Südausrichtung und Cheminée als Raumteiler im Wohnbereich. Vor dem Wohnen im Südostbereich liegt ein Balkon mit ca. 7.5m².

Die anschliessende Küche, die auch eine Türe zum Essbereich hat und die angrenzenden drei Zimmer, davon das Studio und das grosse Elternzimmer ebenfalls mit davorliegendem Balkon, befinden sich auf der Ostseite der Liegenschaft. Weitere zwei Zimmer sind nordausgerichtet.

Alle Räume sind vom Gang her zugänglich. Im inneren Bereich liegen die Nasszellen (Dusche, sep. WC und Badezimmer) und das Réduit mit dem eigenen Waschturm.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich ein grosser Veloraum und Waschküchen sowie Trockenräume zur Allgemeinbenützung.

Zur Wohnung gehört ein Autoeinstellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil im Untergeschoss.

Der Autoeinstellplatz ist im Verkaufspreis enthalten.

BAULICHER ZUSTAND

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gebrauchten und zum Teil erneuerungsbedürftigen Zustand. Dies bietet die Möglichkeit, diese Wohnung den eigenen Vorstellungen entsprechend zu erneuern und modernisieren (Bodenbeläge, Küche und Nasszellen).

Diese interessante und grosszügige Wohnung muss aufgrund eines unerwarteten Todesfalls der Eigentümerschaft verkauft werden.

6. KURZBAUBESCHRIEB

Bauart	Bauweise in damals üblichen Materialien, Backsteinoptik
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung, Fenstertüren zu den Balkonen
Sonnenschutz	Rollläden aus Leichtmetall, Sonnenstoren auf den Balkonen
Heizungsanlage / Lüftung	Oelheizung, Radiatoren
Elektro- / Sanitäranlagen	Installationsstandard der Zeit entsprechend
Aufzugsanlage, ca. 2010	Sonnerie mit Gegensprechanlage Sämtliche Wohnungen sind mit dem Lift behindertengerecht erschlossen

7. GEMEINSCHAFTLICHE TEILE

VERWALTUNG UND NEBENKOSTEN

Die Gemeinschaft wird kompetent extern von Halter und Partner GmbH, Witterswil verwaltet.

Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2024/2025

Wohnung und Autoeinstellplatz	CHF	9'292.00
-------------------------------	-----	----------

Stand Erneuerungsfonds der STWE-Gemeinschaft per 31.12.2025	ca. CHF	586'900.00
--	---------	------------

Budget 2025/26 für die Wohnung (monatlich ca. CHF 1'050.00)	CHF	12'560.00
--	-----	-----------



Grosser allgemeiner Veloraum



Waschraum



Trockenraum

8. RAUMPROGRAMM

6.5- ZIMMER-WOHNUNG, 8. OBERGESCHOSS

Raum	Ausbau	Wohnfläche	Nebenfläche
Entrée	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	10.4 m²
Extras	offen zu Halle und Wohnen, Zugang sep. WC und Dusche		
Sep. WC	Boden Wände Decke	Klinker Klinker / gestrichen Weissputz	1.7 m²
Extras	Toilette, Lavabo, Spiegel		
Dusche	Boden Wände Decke	Klinker Klinker / Raufaser Weissputz	2.0 m²
Extras	Duschtasse mit Duschentrennwand		
Küche	Boden Wände Decke	Klinker Klinker / gestrichen Weissputz	12.3 m²
Extras	Einbauküche beidseitig mit Glas- keramik, Kühlschrank, Backofen, Geschirrwashmaschine, Holz- abdeckung, Tür zu Wohnen / Essen		
Wohnen / Essen (Halle)	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	58.0 m²
Extras	Offen zu Entrée, Cheminée, Zugang Balkon		7.5 m²
Gang	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	12.0 m²
Extras	Verbindungsgang zu allen Zimmern		
Bad / WC	Boden Wände Decke	Klinker Klinker / gestrichen Weissputz	4.2 m²
Extras	Toilette, grosses Lavabo mit Ablage, Spiegelschrank, Badewanne mit Duschentrennwandaufsatz		
Reduit	Boden Wände Decke	PVC gestrichen Weissputz	3.8 m²
Extras	Waschturm		
Zimmer 1	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	13.3 m²
Zimmer 2 (Studio)	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	9.1 m²
Extras	Ausgang auf Balkon		7.5 m²
Zwischentotal		126.8 m²	

Eltern	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	22.4 m²
Extras	Ausgang auf Balkon		
Zimmer 3	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	12.4 m²
Zimmer 4	Boden Wände Decke	Textil Raufaser Weissputz	19.2 m²
Gesamttotal			180.8 m²

Flächenzusammenstellung

Wohnfläche 180.8 m²

Zusätzlich:
Kellerabteil 12.5 m²
Balkon vor Eltern 7.5 m²
Balkon vor Halle 7.5 m²

Alle Angaben der Flächen sind als circa Angaben zu verstehen.

AUS- / WEITSICHTEN



9. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis Terrassenwohnung inkl. Autoeinstellplatz

CHF 900'000.-

10. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT

Anzahlung	nach Vereinbarung.
Kaufvertrag	Anmeldung eines Kaufvertrags bei einem Notariat im Kanton Basel-Landschaft. Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist eine Finanzierungszusage eines Schweizerischen Finanzinstitutes zuhanden der Verkäuferschaft beizubringen.
Gebühren und Kosten	Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchkosten tragen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte (in Basel-Land ca. 2.5% des verkündeten Kaufpreises für Handänderung, zusätzlich Notariat und Grundbuch). Der Anteil Handänderungssteuer entfällt in der Regel für Erwerber, welche die Liegenschaft zukünftig selbst bewohnen.
Antritt und Bezug	nach Vereinbarung.

11. BESICHTIGUNG / DIVERSES

Besichtigungen nur nach Vereinbarung und in Begleitung von ImmoVita.

Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

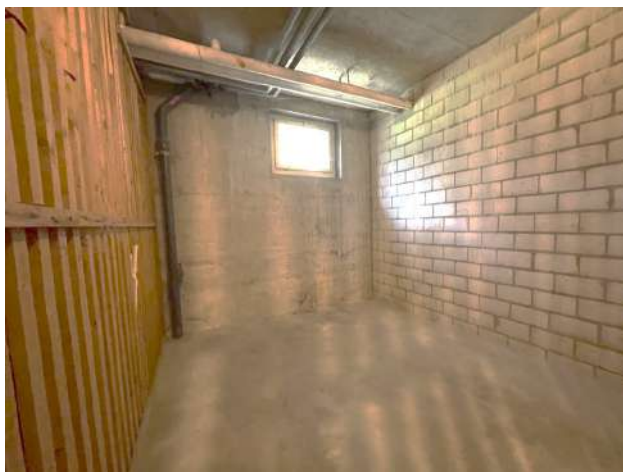
Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber dem Verkäufer noch gegenüber ImmoVita Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

12. WEITERE UNTERLAGEN

Bei ernsthaftem Interesse können wir Ihnen auf Anfrage folgende Unterlagen zur Verfügung stellen:

- STWE-Unterlagen
- Weitere Unterlagen auf Anfrage

Kellerabteil im UG



13. PLÄNE UND IMPRESSIONEN

6.5-ZIMMER-WOHNUNG



14. GRUNDBUCHAUSZÜGE

6.5-ZIMMER-WOHNUNG



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Therwil

Stockwerkeigentum Nr. S4503

72/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2390

Plan Nr. 12, Im Wilacker 19
mit Sonderrecht an der Wohnung W62 mit Kellerraum 62 im 6. Obergeschoss

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 09.03.2000 Beleg B918

Anmerkungen

ID -
subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M4536

ID 645.B0
Reglement der Stockwerkeigentümer
13.10.1993 Beleg B941

ID 1513.B0

Vormerkungen

ID 6611
Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 6611
09.03.2000 Beleg B918
02.09.2003 Beleg B2447
29.06.2022 Beleg 6849

STAMMPARZELLE ZUR WOHNUNG (AUSSCHNITT GRUNDBUCH)

Grundbuchauszug

Grundbuch Therwil

Liegenschaft Nr. 2390

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S4503

Plan Nr. 115, Wilagger
Gesamtfläche 2'517 m², Mehrfamilienhaus, Im Wilacker 19 (402 m²)
übrige befestigte Flächen (414 m²), Gartenanlage (1'701 m²)
Mutationsnr. 5549

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S4481, 31/1000 Miteigentum

...

Erwerbstitel

Begründung Miteigentum 21.06.1972 Beleg B0
Mutation 13.10.1993 Beleg B941
Neuregelung Eigentum 13.10.1993 Beleg B941

Anmerkungen

ID 638.B0
Gesamtüberbauung "Wilacker"
03.11.1967 Beleg B67F100
01.07.1980 Beleg B177

ID 640.B0
Reglement der Miteigentümer
01.07.1980 Beleg B177

Vormerkungen

ID 19800701.B100
Aufhebung Vorkaufsrecht
01.07.1980 Beleg B177

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19800701.B192
Last: Baubeschränkung
zugunsten Einwohnergemeinde Therwil Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, mit Sitz in Therwil BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.086.152, Therwil
03.11.1967 Beleg B67F100
01.07.1980 Beleg B177

ID 19800701.B193
Last: Öffentliches Geh- und beschränktes Fahrrecht auf Privatwegen
01.07.1980 Beleg B177

ID 19800701.B194
Last: Einfriedigungsbeschränkung
zugunsten Einwohnergemeinde Therwil Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, mit Sitz in Therwil BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.086.152, Therwil
03.11.1967 Beleg B67F100
01.07.1980 Beleg B177

ID 19800701.B195
Last: Bauverbot zufolge Über- bzw. Unternutzung
zugunsten Einwohnergemeinde Therwil Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, mit Sitz in Therwil BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.086.152, Therwil
03.11.1967 Beleg B67F100
01.07.1980 Beleg B177

MITEIGENTUMSPARZELLE AUTOEINSTELLPLATZ

Grundbuchauszug

Grundbuch Therwil

Miteigentumsanteil Nr. M4536

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. S4503

1/59 Miteigentum an Grundstück Nr. 2389

Im Wilacker 23
mit Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 15

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S4503, subjektiv-dingliches Eigentum

Erwerbstitel

Begründung subj. dingl. Eigentum 09.03.2000 Beleg B918

Anmerkungen

ID 640.B0

Reglement der Miteigentümer

01.07.1980 Beleg B177

13.10.1993 Beleg B941

Vormerkungen

ID 19800701.B100

Aufhebung Vorkaufsrecht

01.07.1980 Beleg B177

13.10.1993 Beleg B941

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

AUTOEINSTELLHALLE (AUSSCHNITT GRUNDBUCH)

Grundbuch Therwil

Liegenschaft Nr. 2389

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M4536

Plan Nr. 115, Wilagger

Gesamtfläche 2'424 m², Autoeinstellhalle / Parkhaus (unterirdisch), Im Wilacker 23 (1'379 m²)

Gartenanlage (1'257 m²), übrige befestigte Flächen (1'167 m²)

Mutationsnr. 5549

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M:

✓ ID 19800701.B196
Recht/Last: Benützungsrecht der Freiflächen und Kinderspielplätze
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2388, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B201
Last: Benützungsrecht von Parkplätzen zu Gunsten Parzellen 2387, 2388, 2391, 4498, 4499,
4486, 2390
01.07.1980 Beleg B177
30.03.1994 Beleg B1160
14.08.1997 Beleg B1883
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B202
Last: Duldung von der Zuleitung für eine zentrale Fernsehantennenanlage
zugunsten Grundstück Nr. 2388
01.07.1980 Beleg B177

ID 19800701.B204
Last: Duldung von der Wasserzuleitung
zugunsten Grundstück Nr. 2390
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B205
Last: Duldung von von Grün- und Freiflächen
zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2388, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B209
Last: Benützungsrecht an Parkplatz P03 mit Geh- und Fahrrecht
zugunsten Grundstück Nr. S4501
01.07.1980 Beleg B177
08.09.2000 Beleg B3078

ID 19800701.B251
Last: Duldung der Abwasserableitungen zugunsten Grundstück Nr. 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B634
Last: Wegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B636
Recht: Wegrecht zulasten Grundstück Nr. 2387, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B196
Recht/Last: Benützungsrecht der Freiflächen und Kinderspielplätze
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2388, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B201
Last: Benützungsrecht von Parkplätzen zu Gunsten Parzellen 2387, 2388, 2391, 4498, 4499,
4486, 2390
01.07.1980 Beleg B177
30.03.1994 Beleg B1160
14.08.1997 Beleg B1883
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B202
Last: Duldung von der Zuleitung für eine zentrale Fernsehantennenanlage
zugunsten Grundstück Nr. 2388
01.07.1980 Beleg B177

ID 19800701.B204
Last: Duldung von der Wasserzuleitung
zugunsten Grundstück Nr. 2390
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B205
Last: Duldung von von Grün- und Freiflächen
zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2388, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B209
Last: Benützungsrecht an Parkplatz P03 mit Geh- und Fahrrecht
zugunsten Grundstück Nr. S4501
01.07.1980 Beleg B177
08.09.2000 Beleg B3078

ID 19800701.B251
Last: Duldung der Abwasserableitungen zugunsten Grundstück Nr. 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B634
Last: Wegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2387, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

ID 19800701.B636
Recht: Wegrecht zulasten Grundstück Nr. 2387, 2390, 2391
01.07.1980 Beleg B177
21.10.1997 Beleg B941

15. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS

gvsps029.452

**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**

Prävention Feuerwehr Versicherung

Police 158891
gültig ab 1. Januar 2023
Referenznummer 827711

Terranova Immobilien AG
Aeschenvorstadt 67
4051 Basel

Eigentümer/in
STWE Im Wilacker 19, 4106 Therwil

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Im Wilacker 19, 4106 Therwil

Letzte Schätzung: 1988
Parzelle 2390.2775

	Versicherungswert CHF (Index 146 Punkte per 01.2023)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	6'507'000	1970	9'347	1	1
Total	6'507'000		9'347		

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2023)

keine Wasserschaden-Versicherung

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	1'236.35
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	455.50
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	1'691.85

Grundstücksschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstelldatum: 06.01.2023