IMMOVITA
IMMOBILIEN
DIENSTLEISTUNGEN
www.immovita.ch

VERKAUF

Exklusives Landhaus mit Schwimmbad, Innen- und Aussensauna, Doppelgarage, Carport

Scheuermattweg 172
4497 Rünenberg

Verkaufspreis CHF 2'100'000.-

ImmoVita Irman I Doris Jrman I Jurastrasse 48 I 4053 Basel I djrman@immovita.ch T 061 338 80 80 I M 079 270 99 58

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. AGGLOMERATION BASEL – BASEL-LANDSCHAFT 4
2. RÜNENBERG 4
4. SITUATIONSPLAN 5
5. LIEGENSCHAFT 6
6. KURZBAUBESCHRIEB 7
7. GRUNDBUCHAUSZUG 8
8. RAUMPROGRAMM 9
9. VERKAUFSPREIS 12
10. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT 12
11. BESICHTIGUNG / DIVERSES 12
12. WEITERE UNTERLAGEN 12
13. GEBÄUDEVERSICHERUNGSAUSWEIS 13
14. PLÄNE UND IMPRESSIONEN 14

1. AGGLOMERATION BASEL – BASEL-LANDSCHAFT

Die Stadt Basel ist das Zentrum der drittgrössten Agglomeration der Schweiz und zählt ca. 190'000 Einwohner. Die Agglomeration selber weist ca. 1 Mio. Einwohner aus.

Rünenberg liegt inmitten einer Hochebene des Tafeljuras. Der Vorteil dieser zentralen Lage ist, dass die Siedlung in der ebenen Flur liegt.
Die Gemeinde wird von drei Seiten durch Strassen erschlossen: aus Westen von Sissach, aus Norden von Gelterkinden und aus Südosten von Kilchberg/Zeglingen.

Ans öffentliche Verkehrsnetz ist das Dorf durch die Buslinie 104 nach Gelterkinden angeschlossen.

Der nächste Autobahnanschluss an die N2 befindet sich in ca. 15 Min. bei Diegten oder Sissach.

2. RÜNENBERG

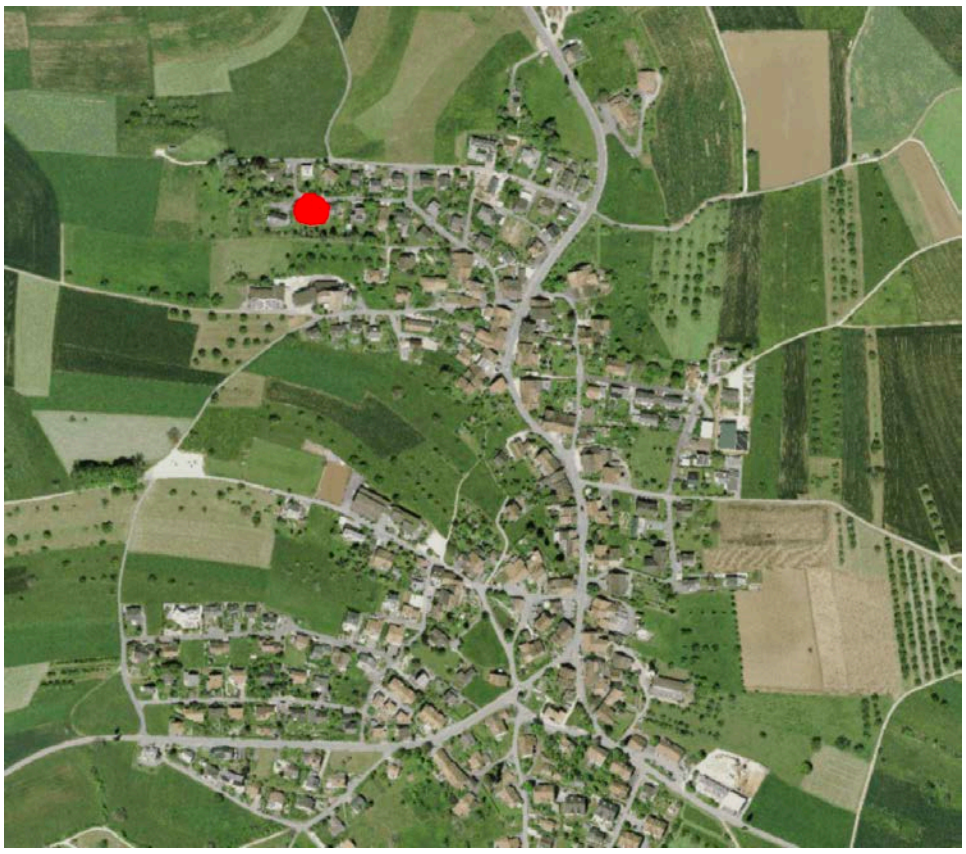
Rünenberg liegt auf der Hochebene zwischen dem Homburger- und Eital.

Landläufig ist Rünenberg als «das Posamenterdorf» des Oberbaselbiets bekannt. Schon früh prägte die Seidenbandweberei die Entwicklung des Dorfes und dessen landwirtschaftliche Nutzung. Der Niedergang der Posamenterei veränderte erneut Dorf und Flur.

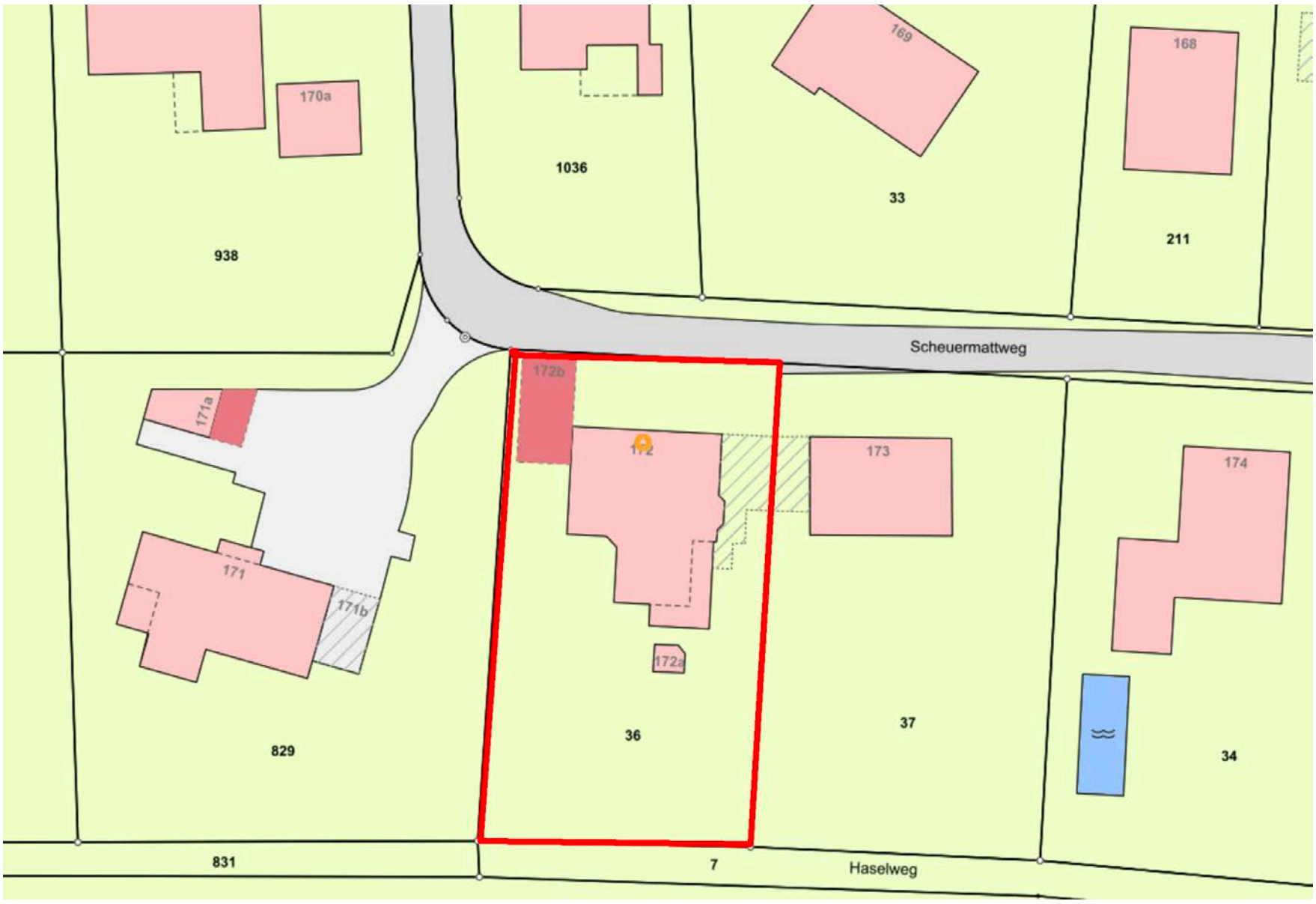
Die Siedlung liegt auf einer Wasserscheide und vor allem das Oberdorf im Süden ist im Laufe der Zeit gerade wegen der Südlage besonders gewachsen.

Einkäufe können im Dorf getätigt werden. Die nächsten grossen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Sissach oder Gelterkinden.

Kindergarten und Primarschule werden in Rünenberg angeboten. Weiterführende Schulen können in Gelterkinden besucht werden.



4. SITUATIONSPLAN



5. LIEGENSCHAFT

OBJEKTDATEN

Gemeinde	Rünenberg
Parzellennummer	36, Plan Nr. 1, Schürmatten
Baujahr	1990
Bauzone	Wohnen W2
Grundstück	923 m^2
Gebäudevolumen	1'555 m^3
GBV-Wert (2020)	CHF 1’173’000.-

BESCHRIEB UND UMGEBUNG

Das 1990 erbaute Landhaus zeugt von einem noblen, rustikalen und zurückhaltenden Baustil.

Das freistehende Gebäude wurde komfortabel ausgebaut und präsentiert sich heute als grosses Einfamilienhaus mit Doppelgarage, einem Wellness-Bereich mit Indoor-Pool, Innen- und Aussensauna, Weinkeller und vielen weiteren angenehmen Details.
Ein gepflegter Garten mit lauschigen Sitzplätzen, sowie ein gedeckter und ein ungedeckter Sitzplatz vor Küche und Wohnen umgeben die Liegenschaft. Vor dem Haus hat es noch einen kleinen Vorgarten.

Der Hauseingang befindet sich im Sockelgeschoss der Liegenschaft auf Strassenebene.
Vor der Doppelgarage können bequem weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Ausserdem bietet ein grosser Carport, unter welchem auch ein Wohnmobil geschützt stehen kann, genügend Raum.

Das Entrée kann auch direkt von der Doppelgarage, wo sich noch ein Waschturm und der Zugang zur Technik befinden, betreten werden. Nach dem Entrée gelangt man in den Vorplatz mit der Holztreppe ins Erdgeschoss und durch eine Tür in den Hobbyraum, zum Weinkeller und Luftschutzraum.
Eine weitere Tür führt zum Wellnessbereich mit beleuchtbarem Indoor-Pool, Dusche/WC und auf dem erhöhten Vorplatz mit einer kleinen Bar. Dank einer begehbaren Abdeckung, die mittels einer Zugvorrichtung bequem gehoben oder gesenkt werden kann, besteht die Möglichkeit den ganzen Raum zu nutzen.
Aus dem Wellnessbereich besteht ein Zugang zum Saunaraum mit einer Infrarot-Sauna und in den unteren Teil des Gartens, wo sich die Aussensauna befindet. Alles in Allem eine sehr komfortable Erholungszone, die von aussen nicht einsehbar ist.

Das Erdgeschoss, welches zur Gartenebene liegt, wird vom riesigen und überhohen Wohnbereich dominiert. Angegliedert sind in offener Bauweise das Essen und die grosse Küche. Das Wohnen ist mit einem Cheminée ausgestattet und bietet direkten Zugang zum gedeckten Sitzplatz. Angrenzend ans Wohnen führt der Weg am Kachelofen mit Sitzbank vorbei zum Essen, welches mit einer Eckbank und passender Vitrine und Tisch zum Sitzen einlädt. Die offene Küche in Massivholz mit Kochinsel und Zugang zu einem Réduit bietet die richtige Ausgangslage für ein gelungenes Festessen. Aus der Küche führt eine Tür zur ungedeckten Terrasse über der Garage mit Zugang in den Garten.
Ebenso befindet sich noch das Studio mit eigener Dusche/WC auf diesem Stockwerk.

Über die schöne Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss, dessen Vorplatz zugleich die Galerie mit Sicht ins Wohnen bildet. Auf der einen Seite liegt das grosszügige Schlafen mit einem eigenen Balkon, auf der anderen Seite das Gästezimmer mit begehbarem Schrank. Zwischen diesen beiden Zimmern liegt als Verbindung ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer in Naturstein mit Sprudelbadewanne, Dusche, Doppellavabo, Handtuchradiator und einem grossen Spiegel. Anschliessend folgt das analog ausgestattete separate WC, welches wiederum die Verbindung ins Gästezimmer bildet.

Das Landhaus ist mit sehr viel Holz ausgestattet, das einerseits einen rustikalen Stil vermittelt, andererseits aber durchaus in hoher Qualität ausgeführt ist. Wo möglich ist das Dachgebälk sichtbar und die Struktur als Element erhalten worden.

BAULICHER ZUSTAND / SANIERUNGSBEDARF

Die Liegenschaft befindet sich in einem gebrauchten Zustand. Der Ausbau ist mit Materialien von hoher Qualität ausgeführt.

Er entspricht der Bauzeit und da sich der Geschmack der Zeit geändert hat, sind Anpassungen und Auffrischarbeiten nötig. Der laufende Unterhalt wurde immer durchgeführt.

6. KURZBAUBESCHRIEB

Bauart	Doppelschalen-Mauerwerk, 12/8/15cm
Dachkonstruktion	Satteldach mit Erkern
Fenster	IV-Holz-Sprossenfenster
Sonnenschutz	Schlagläden in Holz
Heizungsanlage	Oelheizung 1990, Kunststofftanks (2 x 2000ltr.)
Sanitäranlagen	Zweckmässige Installation, Boiler 2012, 300ltr.
Elektroanlagen	Zeitgemässe Installation
TV / Radio-Anlage	Kabelanschluss

Blick von Südwesten zur Liegenschaft

7. GRUNDBUCHAUSZUG

Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt des Bezirks Sissach

Grundbuchauszug

Grundbuch Rünenberg

Liegenschaft Nr. 36
Plan Nr. 1, Schürmatten
923 m² Wohnhaus Nr. 172
unterird. Garage, Einstellraum (50 m²)
Hofraum, Garten

Eigentümer

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen

10504	Nachrückungsrecht Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 10504 27.11.1990 Beleg 2696

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19890101.130	Recht/Last: Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 37

Grundpfandrechte

8. RAUMPROGRAMM

SOCKELGESCHOSS (STRASSENEBENE)

Raum	Ausbau		Wohnfläche	Nebenfläche
Windfang	Boden	Tonplatten	6.8 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz		
Extras	Zugang Doppelgarage und Vorplatz, Garderoben-Einbauschrank, Einbauleuchten, Türen mit Rauchglas			
Treppe / Vorplatz	Boden	Tonplatten	11.3 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz		
Extras	Holztreppe ins OG, Zugang zu Hobby, Weinkeller, Luftschutzkeller, Fitness			
Hobby/Basteln/Vorraum	Boden	Tonplatten		13.7 m²
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz		
Extras	Zugang Weinkeller, LS, Elektrotableau			
Weinkeller	Boden	Naturboden Backsteine		4.6 m²
	Wände	Abrieb		
	Decke	Abrieb		
Extras	Weinregale			
Luftschutzraum	Boden	Klinker		9.3 m²
	Wände	Beton gestrichen		
	Decke	Beton gestrichen		
Extras	Holztür innen			
Vorplatz Fitness	Boden	Tonplatten	3.9 m²	
	Wände	Täfer		
	Decke	Täfer		
Extras	Erhöht zum Fitnessraum, Bartheke			
Dusche/WC	Boden	Klinker	4.0 m²	
	Wände	Klinker		
	Decke	Täfer		
Extras	Dusche, Toilette, Lavabo, Spiegel, Handtuchradiator			
Wellnesszone	Boden	Tonplatten	40.2 m²	
	Wände	Täfer		
	Decke	Täfer		
Extras	Innenpool mit belastbarer Abdeckung, Einbauleuchten, Abluft-Ventilator			
Heizung	Boden	Klinker		11.0 m²
Tankraum	Wände	Beton/KS gestrichen		5.3 m²
	Decke	Beton gestrichen		
Extras	Oelheizung, Kunststofftanks			
Saunaraum	Boden	Klinker		10.4 m²
	Wände	Natursteine, Abrieb		
	Decke	Täfer		
Extras	Infrarot-Sauna, Hebe-/Schiebetür			
Total Fläche SG			**66.2 m²**	**54.3 m²**

ERDGESCHOSS

Raum	Ausbau		Wohnfläche	Nebenfläche
Vorplatz/Treppe	Boden	Tonplatten	9.6 m^2	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Abrieb		
Extras	Treppe ins OG in Holz			
Hauswirtschaftsraum	Boden	Tonplatten	6.7 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Abrieb		
Extras	Zugang Küche und Vorplatz, Einbauschrank, Einbauleuchten			
Studio	Boden	Textil	25.6 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Abrieb		
Extras	Einbau-Eckschrank, Ausgang Sitzplatz			
Dusche/WC	Boden	Klinker	5.2 m²	
	Wände	Klinker		
	Decke	Abrieb		
Extras	Zugang aus Studio, Dusche, Toilette, Lavabo, Fenster, Spiegel, Handtuchradiator			
Küche	Boden	Tonplatten	15.7 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Abrieb		
Extras	Offen zu Essen, Massivholzküche, Einbauspots, Dampfgarer, Backofen, Geschirrwaschmaschine, Glaskeramik, Kühlschrank/Tiefkühler, Kochinsel, Natursteinabdeckung, Ausgang auf Terrasse			
Essen	Boden	Tonplatten	15.7 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz		
Extras	Offen zu Küche und Wohnen, Kachelofen mit Sitzbank, Eckbank, Vitrine			
Wohnen	Boden	Tonplatten	40.7 m^2	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz, Dachgebälk		
Extras	Überhöhe, Galerie, Cheminéeofen, Ausgang in Garten und Sitzplatz mit Pergola			
Total Wohnfläche EG			**119.2 m²**	

OBERGESCHOSS

Raum	Ausbau		Wohnfläche	Nebenfläche
Vorplatz/Galerie	Boden	Textil	7.4 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz, Gebälk		
Extras	Treppe in Holz, Zugang Zimmer			
Schlafen	Boden	Textil	22.6 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz, Gebälk		
Extras	Dachschräge, Ausgang Balkon, Zugang Bad/Dusche			
Bad/Dusche	Boden	Naturstein	13.3 m²	
	Wände	Naturstein, Abrieb		
	Decke	Holz, Gebälk, Abrieb		
Extras	Dusche, Doppel-Lavabo, Fenster, Sprudelbad, Balken, Zugang WC			
WC	Boden	Naturstein	3.8 m²	
	Wände	Naturstein, Abrieb		
	Decke	Holz, Gebälk, Abrieb		
Extras	Toilette, Lavabo, Zugang Gast und Bad/Dusche, Dachfenster			
Gast	Boden	Textil	19.8 m²	
	Wände	Abrieb		
	Decke	Holz, Gebälk		
Extras	Zugang begehbarer Schrank und WC, Dachschräge			
Begehbarer Schrank	Boden	Textil	5.5 m²	
	Wände	Holz		
	Decke	Holz		
Extras	Zugang aus Gast, Dachschräge			
Stauraum (hinter Schrank)	Boden	Textil		1.9 m²
	Wände	Holz		
	Decke	Holz		
Total Fläche 2. OG			**72.4 m²**	**1.9 m²**

Total Wohnfläche	**257.8 m²**
Total Nebenfläche innen	56.2 m²
Doppel-Garage	45.0 m²
Geräteraum (Schwimmbadtechnik)	3.3 m²
Finnische Sauna	5.0 m²
Total Nutzfläche	**367.3 m²**

Zusätzliche Flächen:	
Gedeckter Carport	39.4 m²
Stauraum (hinter Carport)	5.3 m²
Terrasse seitlich neben Küche und Wohnen	40.0 m²
Sitzplatz vor Wohnen (Pergola mit Markise)	24.0 m²
Balkon OG	4.5 m²

Alle Angaben der Flächen sind als circa Angaben zu verstehen.

Verkaufspreis
Verkaufspreis **CHF 2'100'000.-**

9. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT

Anzahlung	nach Vereinbarung.
Kaufvertrag	Anmeldung eines Kaufvertrages 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 (Basel-Landschaft 2.5% des verurkundeten Kaufpreises für Handänderung, zusätzlich Kosten für Notariat und Treuhandstellenmandat). Der Anteil Handänderungssteuer entfällt in der Regel für Erwerber, welche die Liegenschaft zukünftig selbst bewohnen.
Antritt und Bezug	nach Vereinbarung.

10. BESICHTIGUNG / DIVERSES

Besichtigungen nur nach Vereinbarung und in Begleitung des Verkaufsbeauftragten.

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 dem Verkaufsbeauftragten Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

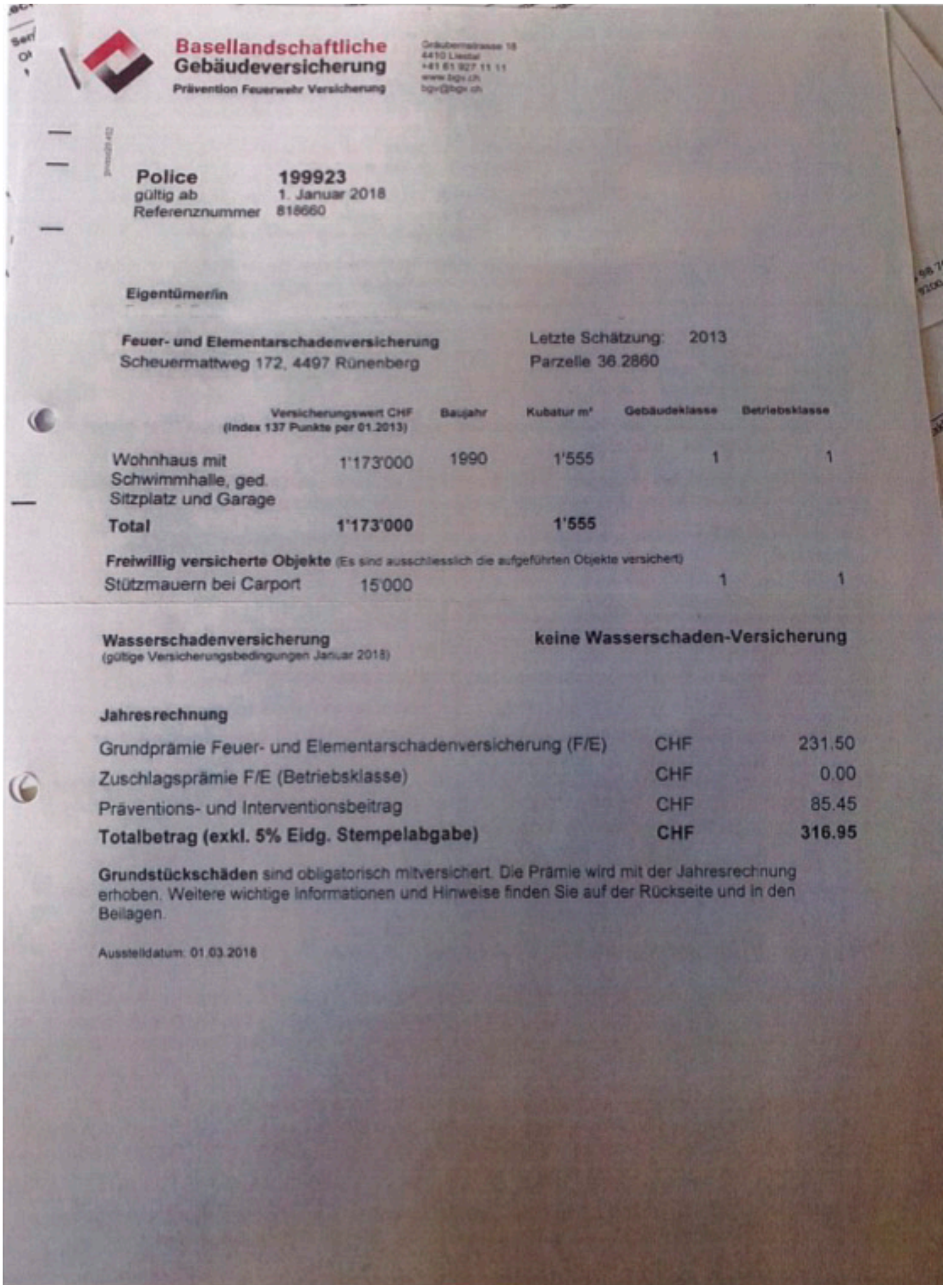
11. WEITERE UNTERLAGEN

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

- Grundriss- und Schnittpläne
- Weitere Unterlagen auf Anfrage

Carport neben der Liegenschaft

12. GEBÄUDEVERSICHERUNGSAUSWEIS



Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernattstrasse 18
4410 Liestal
+41 61 927 11 11
www.bgv.ch
bgv@bgv.ch

Police 199923
gültig ab 1. Januar 2018
Referenznummer 818660

Eigentümer/in

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Scheuermattweg 172, 4497 Rünenberg

Letzte Schätzung: 2013
Parzelle 36.2860

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus mit Schwimmhalle, ged. Sitzplatz und Garage	1'173'000	1990	1'555	1	1
Total	**1'173'000**		**1'555**		

Freiwillig versicherte Objekte (Es sind ausschliesslich die aufgeführten Objekte versichert)

Stützmauern bei Carport	15'000			1	1

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

keine Wasserschaden-Versicherung

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	231.50
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	85.45
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	**CHF**	**316.95**

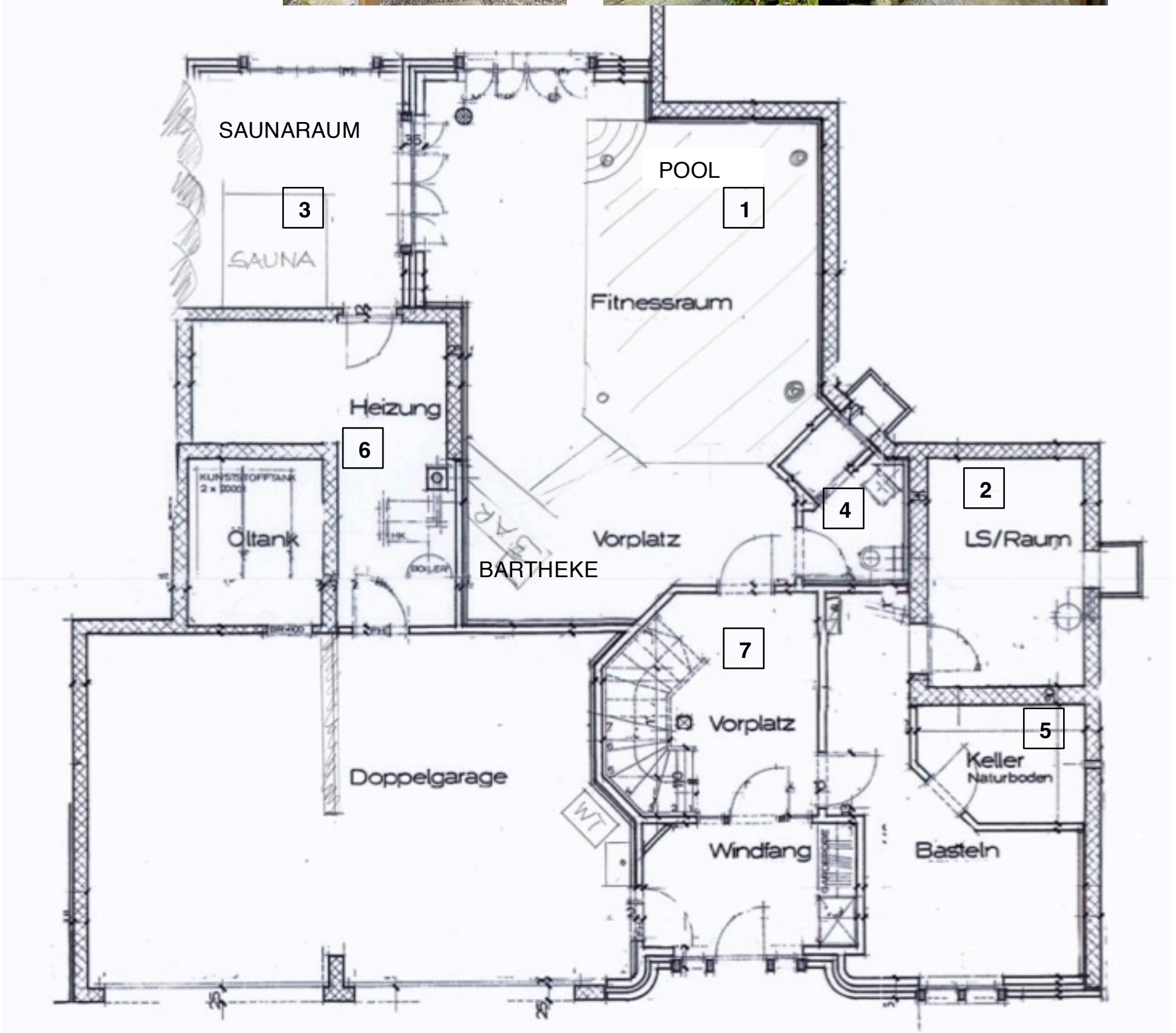
Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

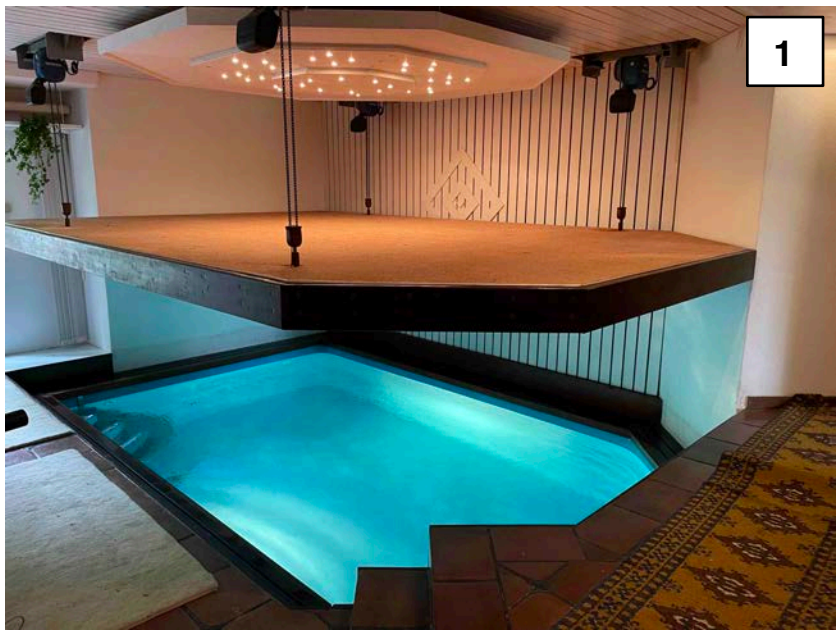
Ausstelldatum: 01.03.2016

13. PLÄNE UND IMPRESSIONEN

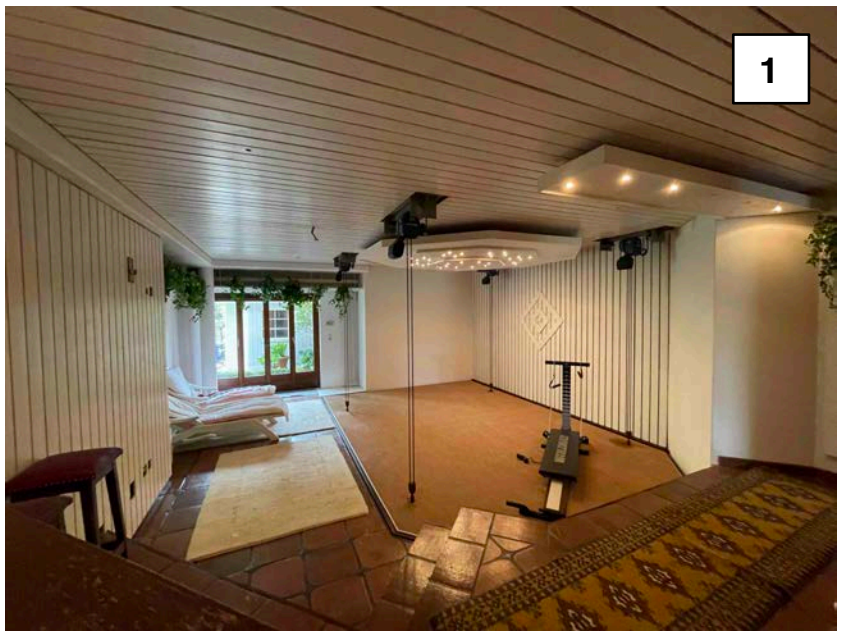
SOCKELGESCHOSS

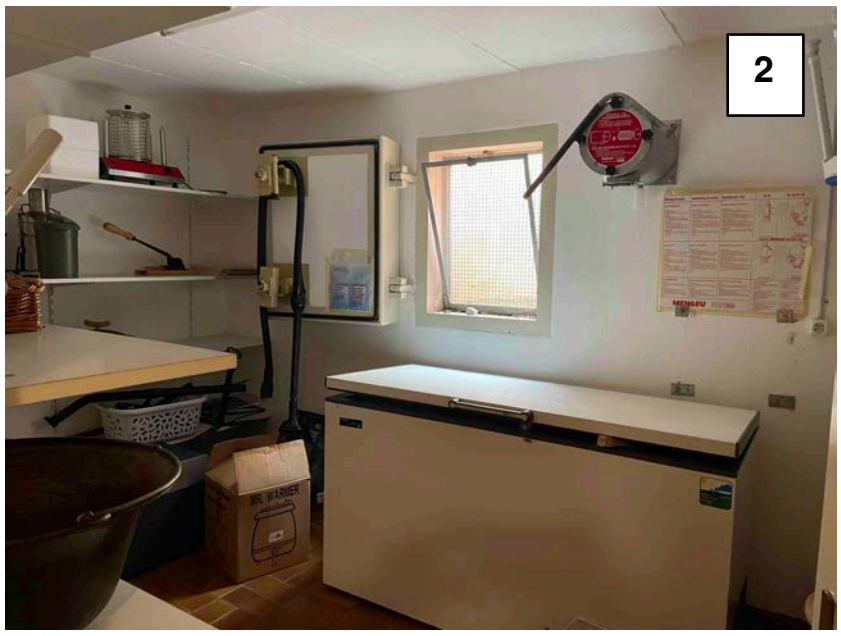
Aussensauna




1

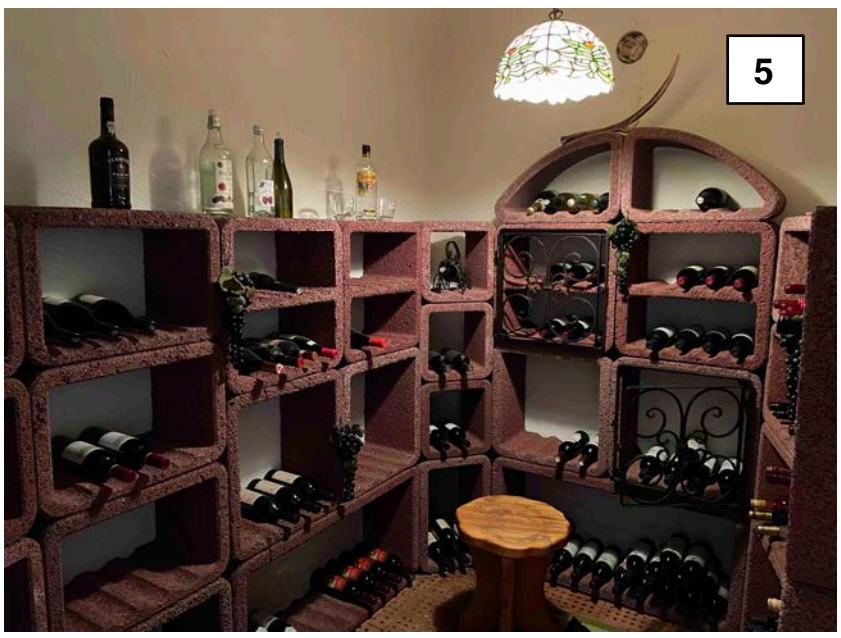
1


1

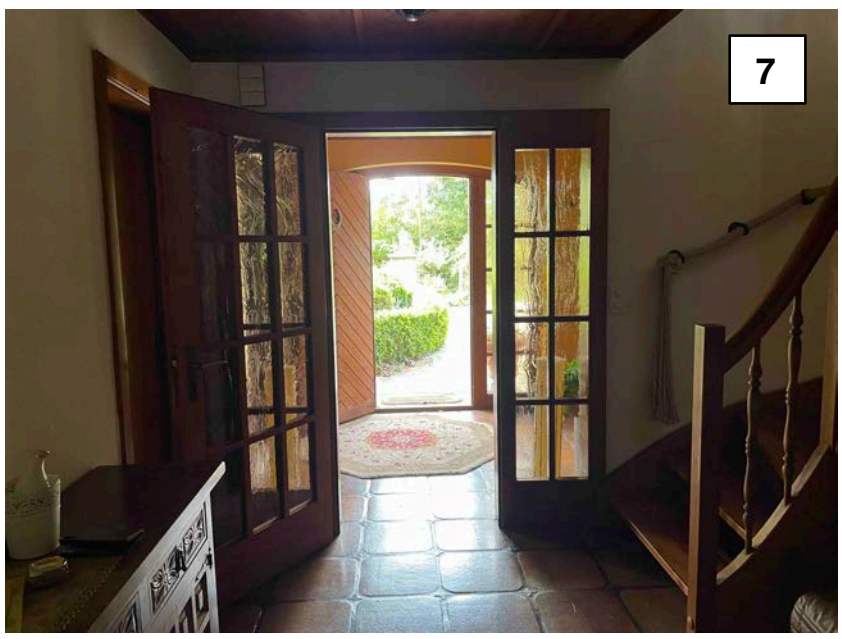

2

3

4

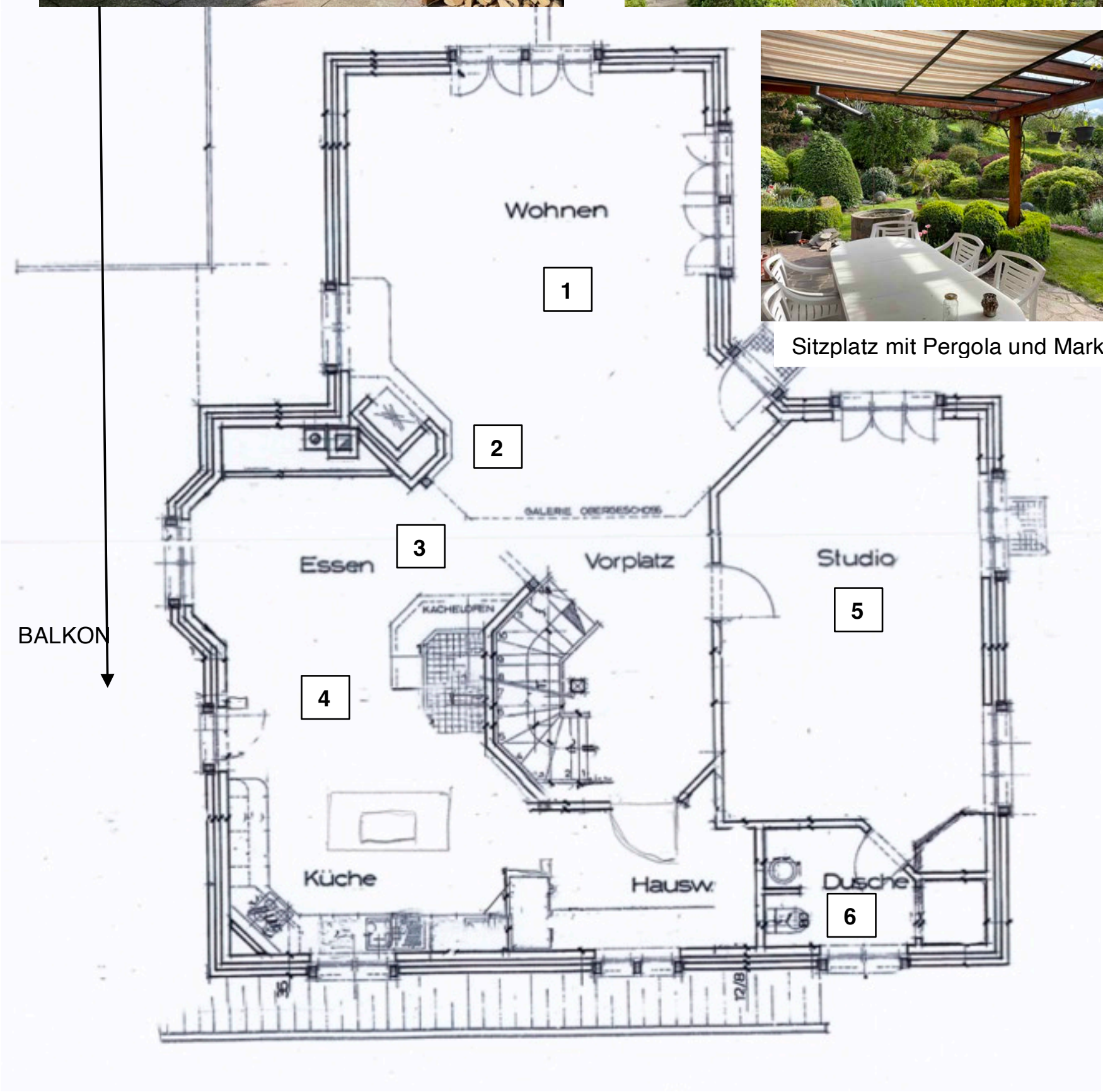

5

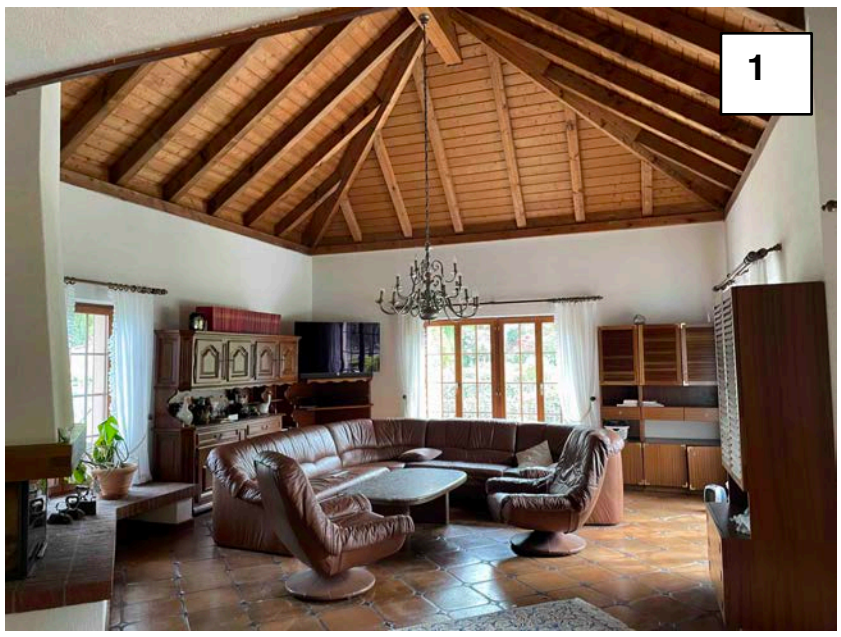
6


7

ERDGESCHOSS

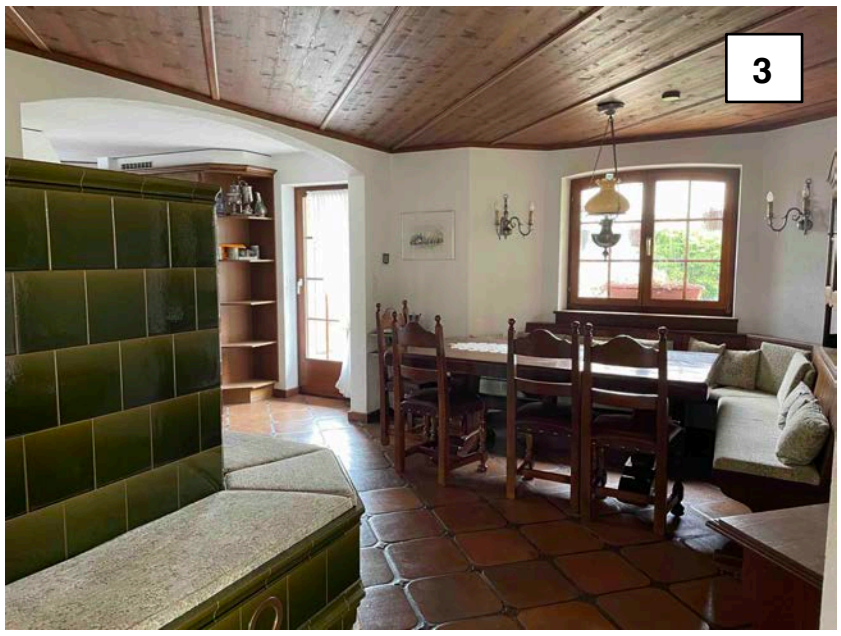
Sitzplatz mit Pergola und Markise

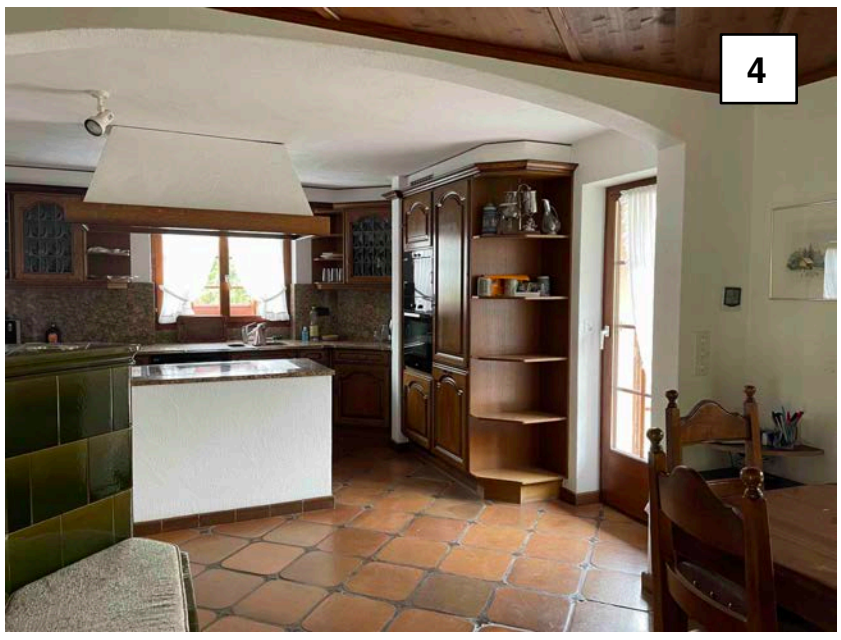


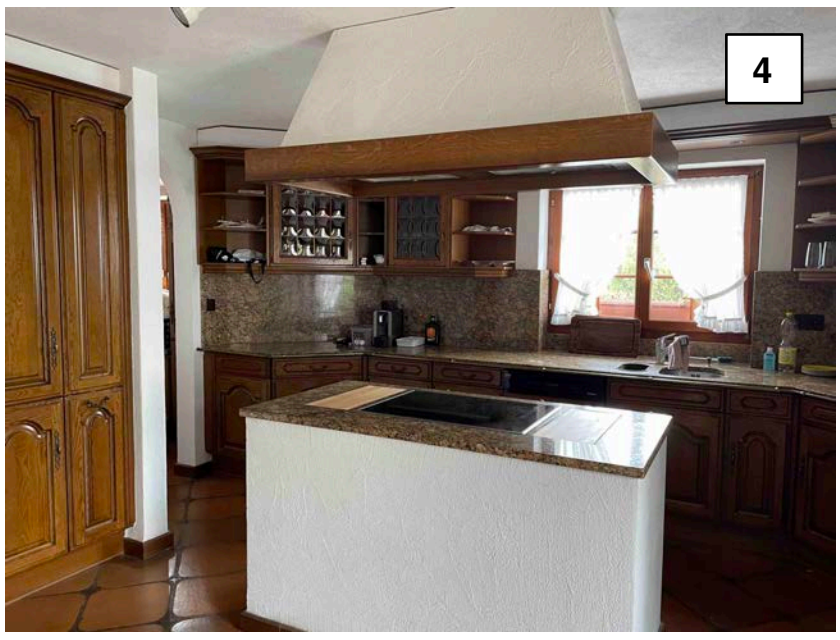

1

1

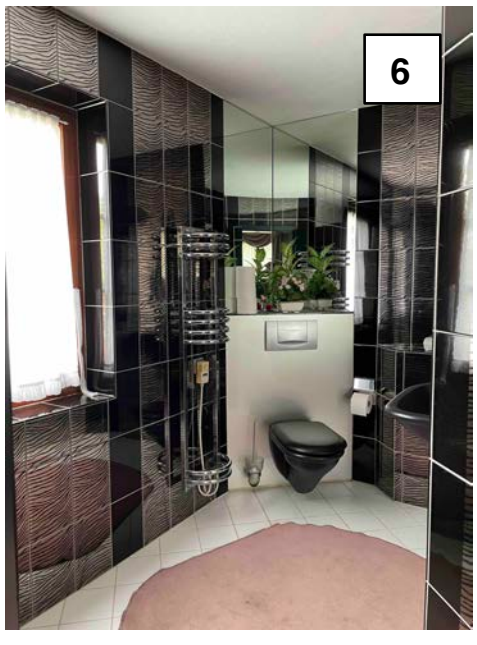
2

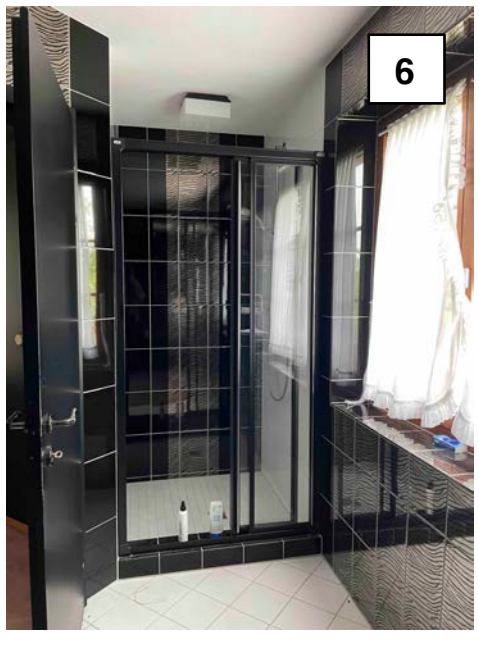

3


4

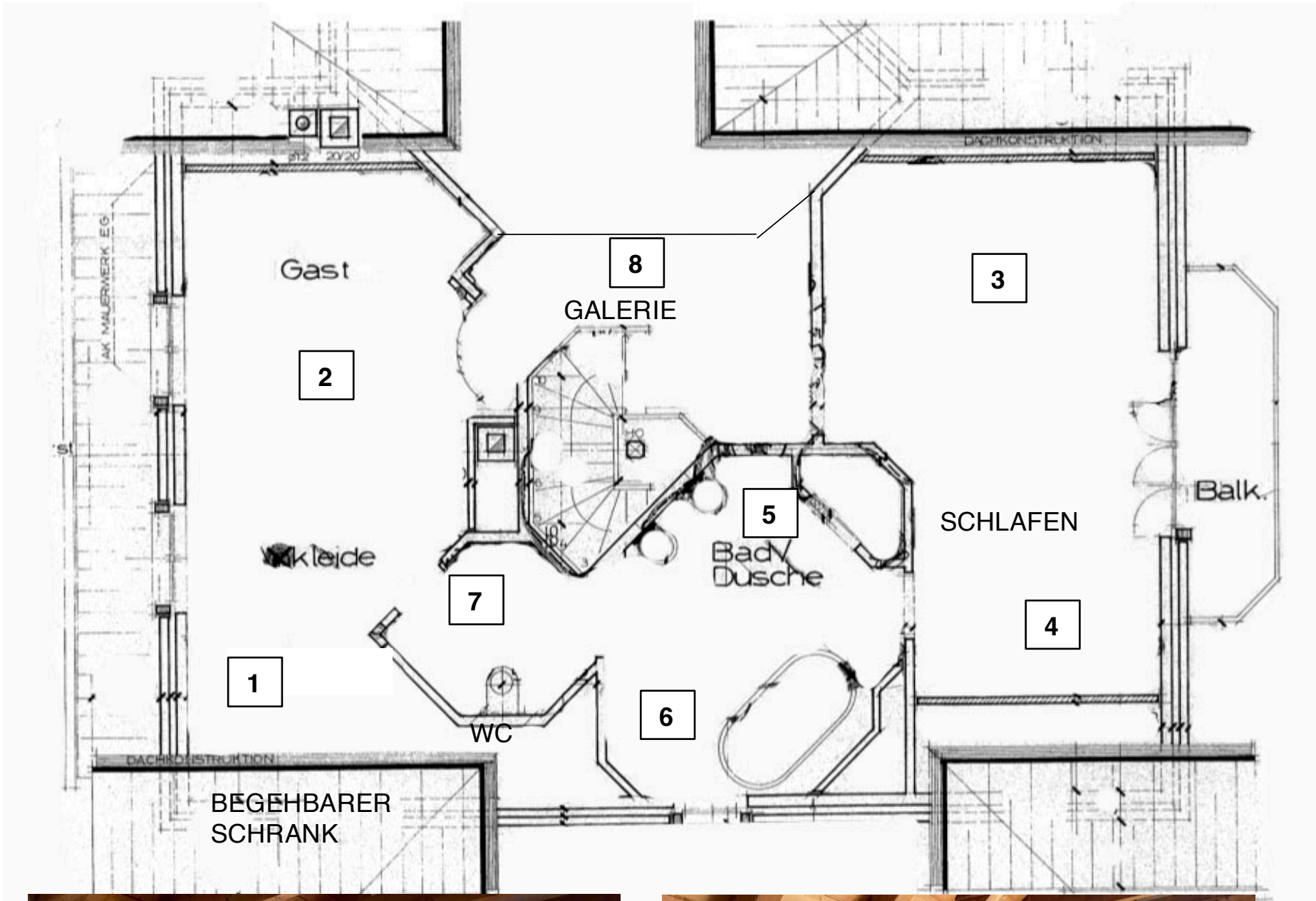

4

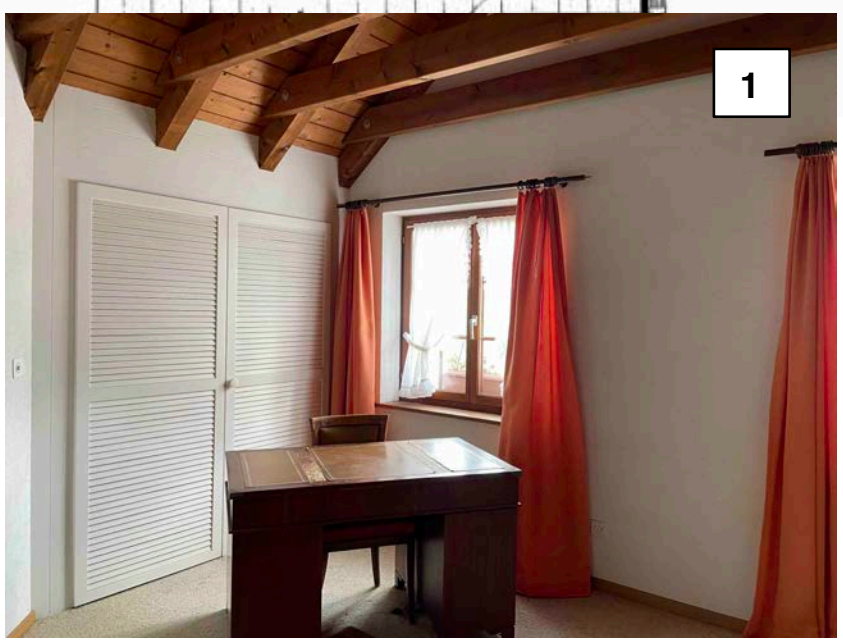
5

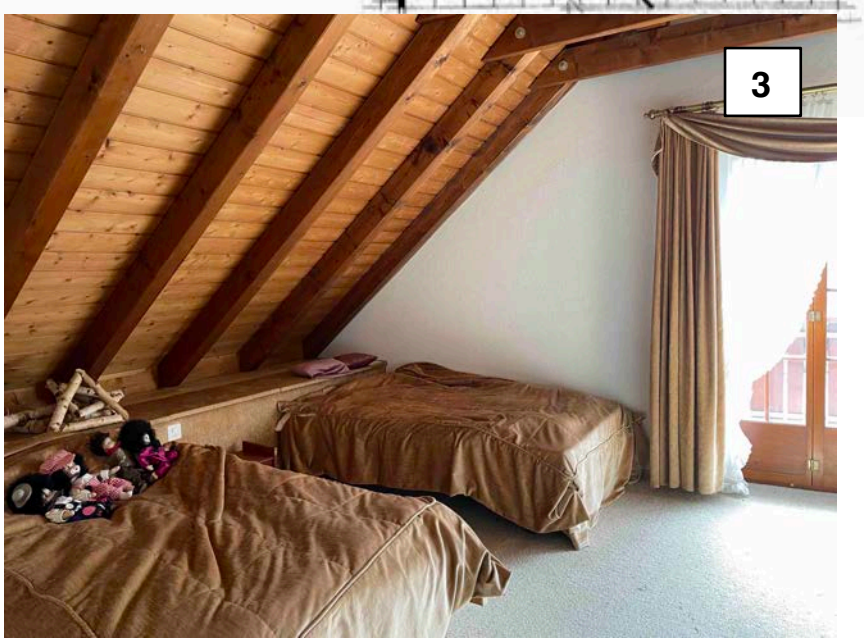

6

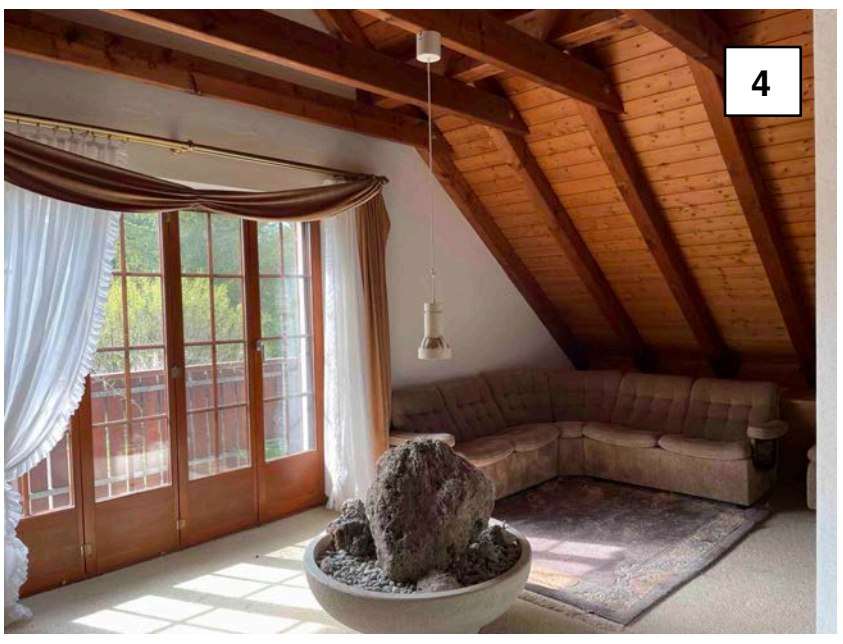

6

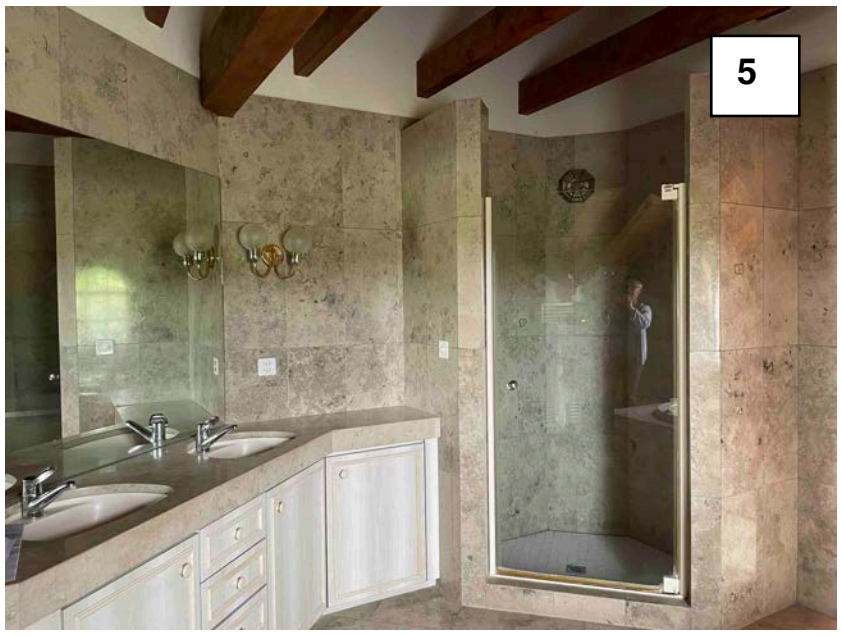
OBERGESCHOSS

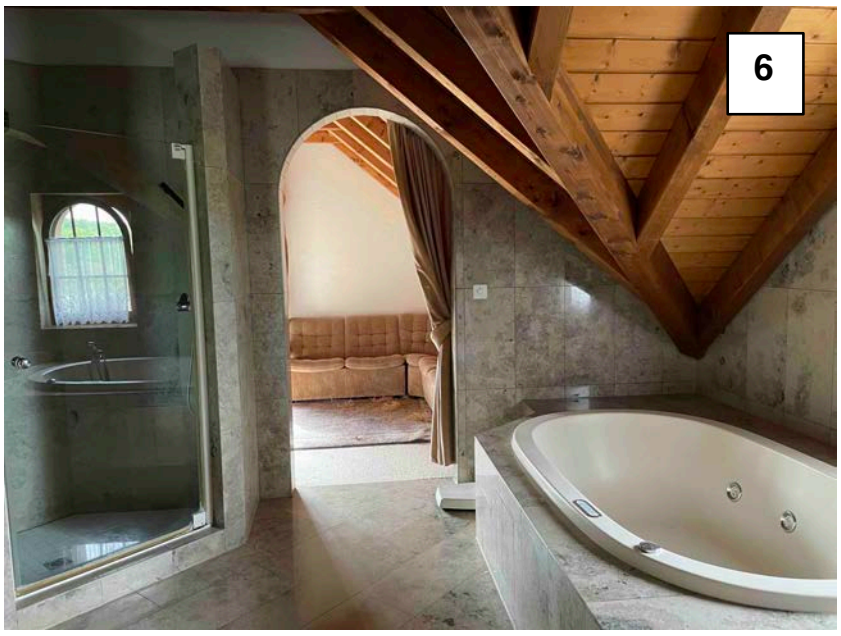


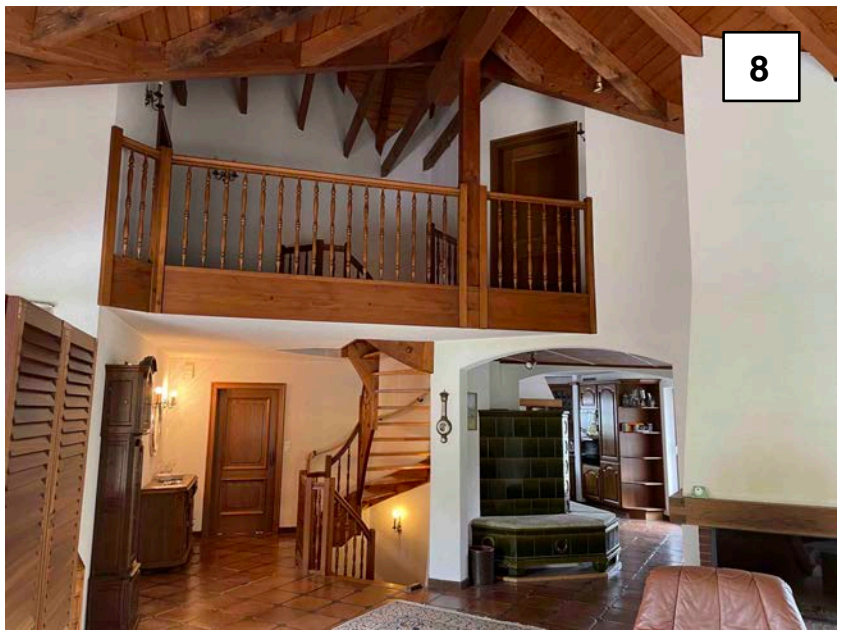
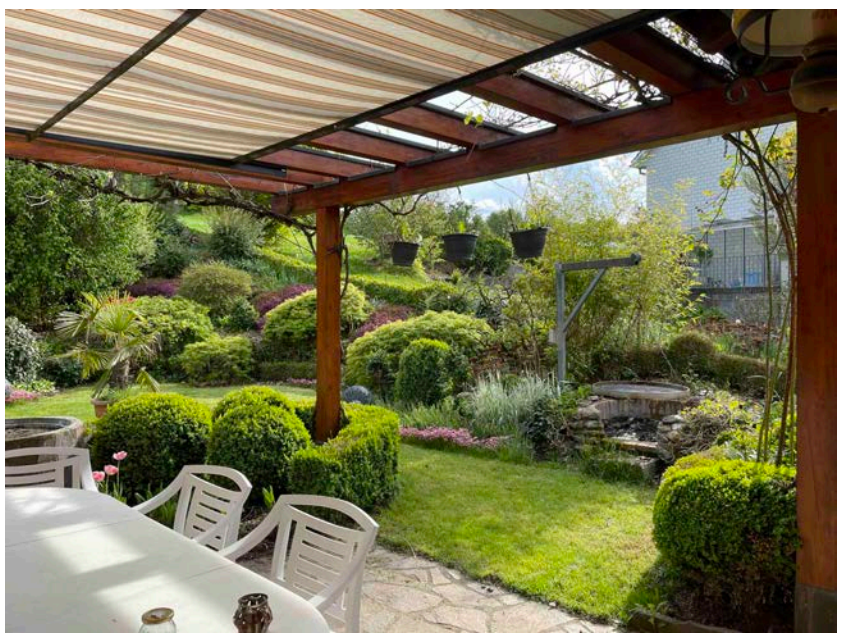












UMGEBUNG GARTENANLAGE