

VERKAUF

**Ländliches Mehrfamilienhaus
mit 3 Wohnungen in der Kernzone
Hauptstrasse 38
4447 Känerkinden**



Verkaufspreis CHF 1'290'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	AGGLOMERATION BASEL – BASEL-LANDSCHAFT	4
2.	KÄNERKINDEN	4
3.	SITUATION	5
4.	LIEGENSCHAFT	6
5.	KURZBAUBESCHRIEB	7
6.	WOHNUNGEN UND MIETERTRAG	7
7.	VERKAUFSPREIS	8
8.	KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT	8
9.	BESICHTIGUNG / DIVERSES	8
10.	WEITERE UNTERLAGEN	8
11.	GRUNDBUCHAUZUG	9
12.	GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS	10
13.	PLÄNE UND IMPRESSIONEN	11



Blick aus der Eingangstür

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.

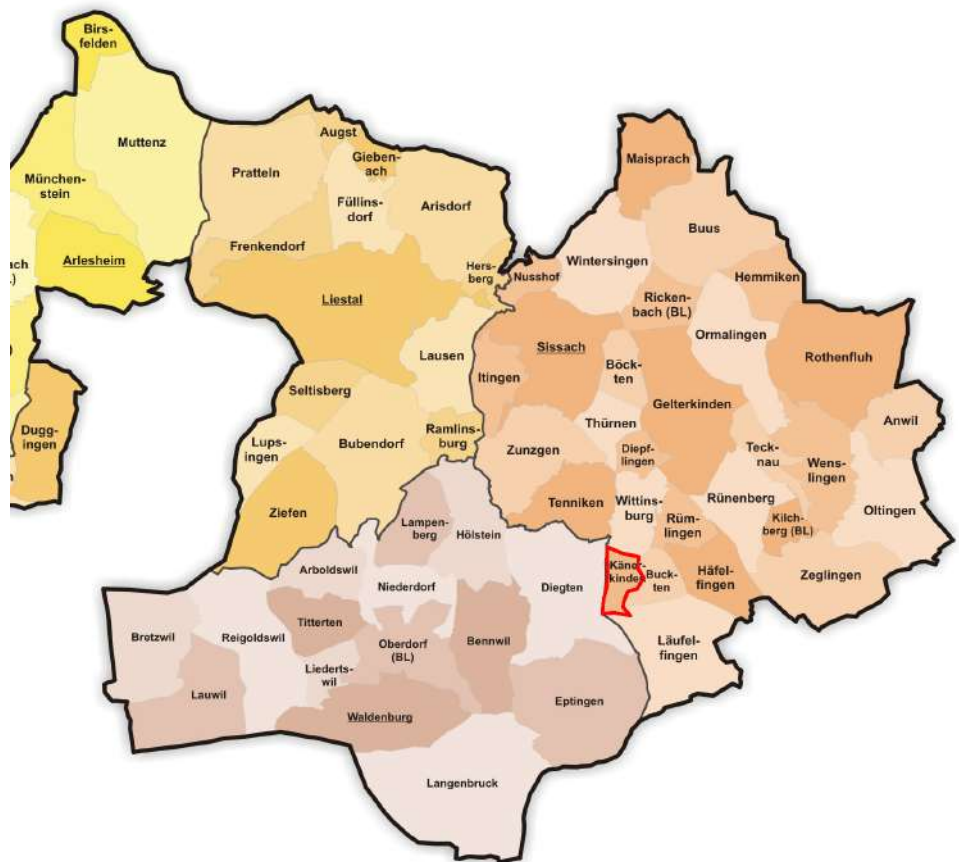
Känerkinden liegt an der Kantonstrasse zwischen Buckten und Diegten. Die Gemeinde grenzt im Norden an Wittinsburg, im Osten an Buckten, im Süden an Läfelfingen und im Westen an Diegten.

Ans öffentliche Verkehrsnetz ist das Dorf durch die Buslinie 108 nach Sissach angeschlossen.

Der nächste Autobahnanschluss an die N2 befindet sich ca. 2 km westlich des Dorfes bei Diegten.

527 Einwohner (März 2021)

Das Gemeindewappen stellt die ausgesprochene Sonnenlage von Känerkinden und den damals eifrig betriebenen Gemüse- und Ackerbau dar.



2. KÄNERKINDEN

Im oberen Kantonsteil des Baselbiets liegt, auf der Hochebene zwischen dem Homburger- und Diegtertal, liegt das Dorf Känerkinden.

Das sonnige Känerkinden ist als Wohn-gemeinde mit seiner vielfältigen Natur und Landschaft, bestehend aus Wäldern und Wiesen, für Menschen aller Generationen ein geliebtes Zuhause oder könnte es werden.

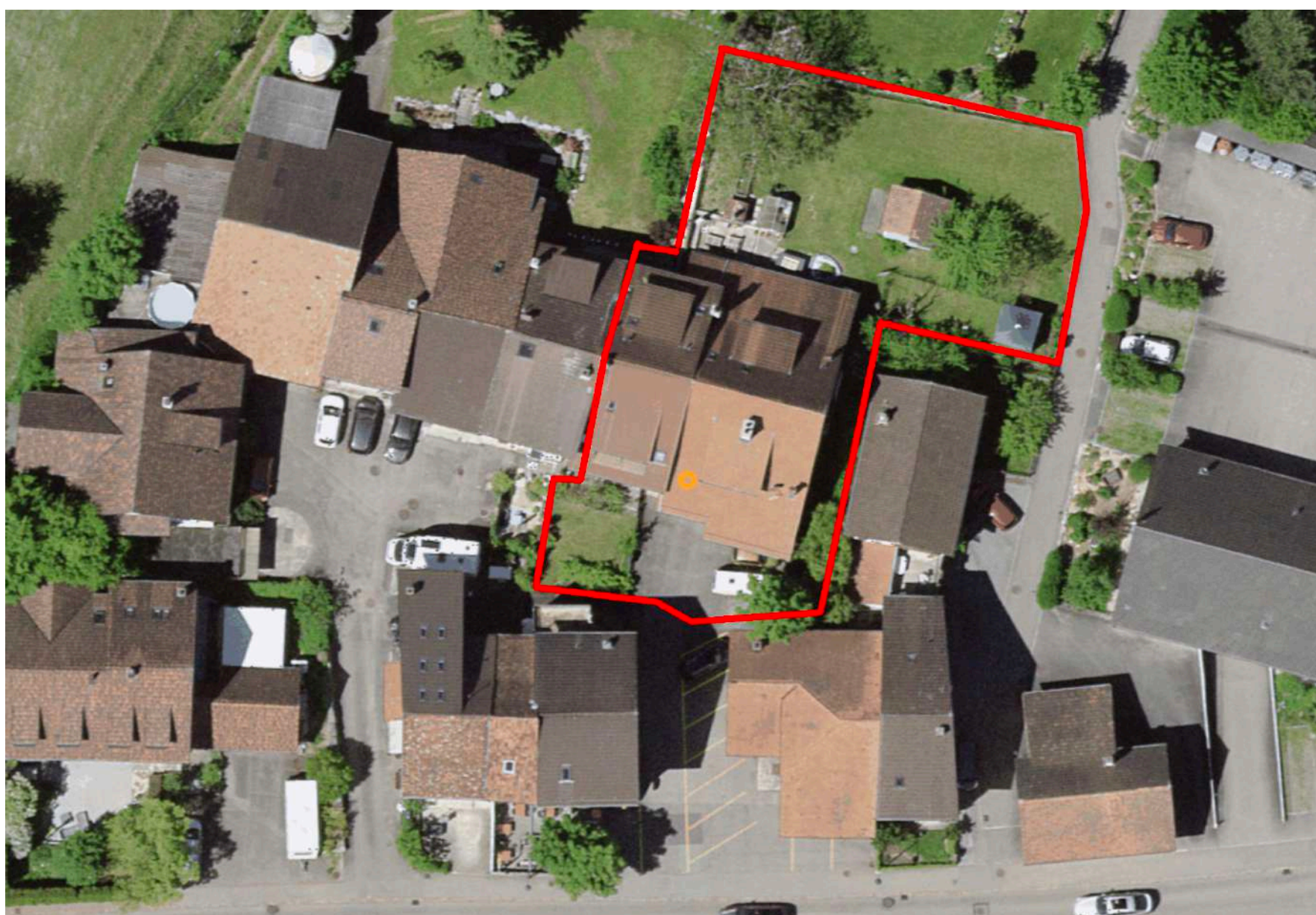
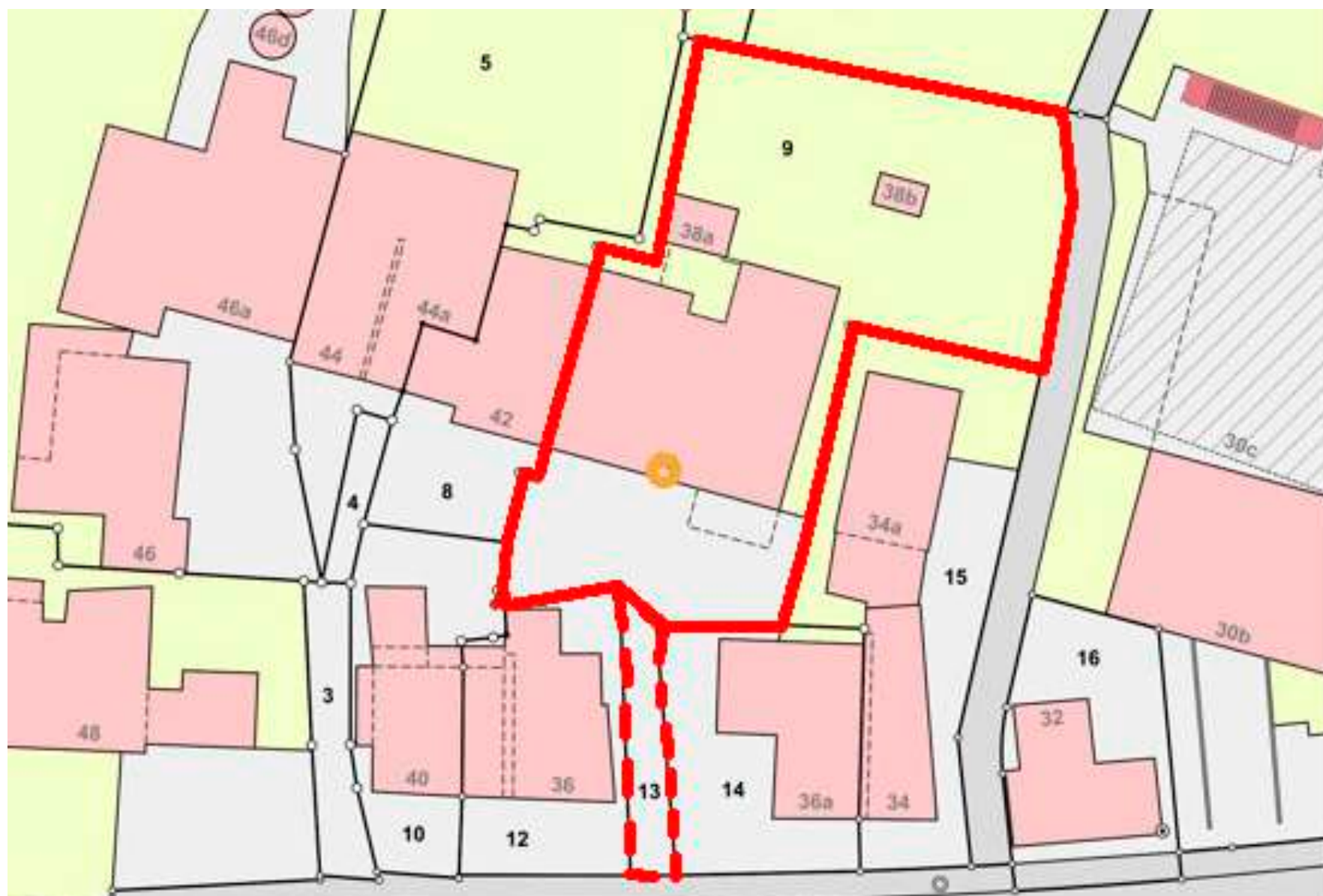
Der kleine Ortskern besteht aus wenigen Häuserzeilen entlang der Hauptstrasse. Das weitere Dorfbild prägen viele Einfamilien-häuser mit attraktiven Gärten und bilden so schöne Quartiere.

Känerkinden bietet ein optimales Verhältnis für den nötigen Ausgleich zwischen Leben und Arbeiten.

Einkäufe können im Dorf (Hofladen) getätigt werden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Buckten oder Diegten, Einkaufszentren sind in Sissach, Gelterkinden oder Egerkingen vorhanden.



3. SITUATION



4. LIEGENSCHAFT

OBJEKTDATEN

Gemeinde	4447 Känerkinden
Parzellennummer	Nr. 9, Plan Nr. 8, Dorf
Grundstück	1'024 m ²
Bauzone	Kernzone
Baujahr	1883
Gebäudevolumen	2'460 m ³
GBV-Wert	CHF 1'294'000

BESCHRIEB UND UMGEBUNG

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Kernzone der Gemeinde. Die Hauptstrasse führt mitten durch das attraktive Dorf. Die Liegenschaft befindet sich in der zweiten Baureihe und ist über einen grosszügigen Abstand zwischen zwei Häusern, die direkt an der Hauptstrasse liegen, zugänglich.

Das Haus wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Hofensemble mit Wohnhaus und Scheune erbaut. Heute befinden sich im Wohnhaus drei unabhängige Wohnungen und in der ehemaligen Scheune neben einer Garage noch genügend Raum mit Ausbaupotential für weitere Nutzungen (Wohnraum, Atelier, Büros etc.).

Vor dem Haus befindet sich ein Vorgarten, der Entfaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber bietet, und das Landstück hinter der Liegenschaft könnte als Baulandreserve genutzt werden. Im heutigen Zustand ist es eine grosszügige Wiese, welche der Liegenschaft viel Umschwung beschert und von den Mietern gerne geschätzt wird. Es hat ein Gartenhaus, ein Treibhaus und weitere lauschige Plätze, die den Mietern zu Benützung stehen.

Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss/1. Obergeschoss (Wohnhaus):

Eine 4.5-Zimmer-Wohnung, diverse Nebenräumlichkeiten, Keller, Technik, Garage

Wohnung 2019 saniert - vermietet

Obergeschoss und Dachgeschoss:

Eine 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Wohnhaus)

Unterhalten, aber nicht saniert – vermietet

Eine 4.5-Maisonette-Wohnung (Scheunenanbau)

Wohnung 2019 saniert –vermietet

Der Anbau hat im EG und OG Räume mit Ausbaupotential und könnte ebenfalls nochmals einer Wohnung Platz bieten.

Die zu erzielende aktuelle Bruttorendite liegt bei 4.5%.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl als Renditeobjekt oder als zum Teil eigengenutzte Liegenschaft (Wohnen, Wohnen / Arbeiten etc.) mit einem zusätzlichen Mietertrag als Finanzsicherheit.

Der Ausbau ist von guter Qualität und mit heutigen Materialien ausgeführt. Viele restaurierte Details zeugen von der Passion zur Historie dieses Gebäudes. Die Böden sind in Holz, die Nasszonen und Küchen mit Keramikbelägen.

BAULICHER ZUSTAND

2019 wurde die Liegenschaft in der Grössenordnung von CHF 250'000.- gesamtsaniert (ohne 3.5-Zimmer-Wohnung OG/DG).

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und nötige Arbeiten durchgeführt. Das Dach müsste vor allem im Bereich der nicht sanierten Wohnung kontrolliert und nachisoliert werden.

Die Vorabklärungen für einen Ausbau des Scheunenanbaus zu Wohnraum wurden bereits getätigt. Es handelt sich um ein Ausbaupotential, das aber auch ein Investment fordert.

5. KURZBAUBESCHRIEB

Bauart	Massivbau in damals üblichen Materialien
Dachkonstruktion	Satteldach mit Dachgaube
Fenster	IV-Holzfenster mit Sprossen (Biene Fenster) 2019 z.T. Doppelverglasung nicht saniert
Sonnenschutz	Schlagläden in Holz, Rolläden in Alu
Heizungsanlage	Gasheizung mit externem Gastank 2019, Radiatoren
Elektro- / Sanitäreanlagen	Aktueller Installationsstandard, 2019 saniert
Radio / TV	Satellitenanschluss

6. WOHNUNGEN UND MIETERTRAG

WOHNUNGSPROGRAMM

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung Erdgeschoss/Obergeschoss - vermietet
 EG: Wohnen, Küche, sep. WC, Treppe ins OG, Stauraum unter Treppe, Zugang Waschküche
 OG: Vorplatz Treppe, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, grosses Réduit
 Wohnfläche ca. 130m²

3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung 1.OG/2.OG - vermietet
 OG: Vorplatz, Schlafen, Wohnen, Zimmer, Dusche/WC, Küche, Treppe ins DG
 DG: Vorplatz Treppe, Badezimmer, Dachraum (nicht komplett ausgebaut)
 Wohnfläche ca. 100m²

4.5-Maisonette-Wohnung 1.OG/2.OG - vermietet
 OG: Entrée, Dusche/WC; 2 Zimmer, Wohnen/Essen/Küche, Treppe ins DG
 DG: Vorplatz Treppe, Badezimmer, Schlafen
 Wohnfläche ca. 130m²

AUSBAU

Bodenbeläge	Holz, Textil, PVC, Keramik
Wandbeläge	Abrieb, gestrichen, Rohfaser
Decken	Holz, Weissputz, z.T. Dachbalken

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Wohnfläche total 370 m²

Alle Angaben der Flächen sind als circa Angaben zu verstehen.

MIETERTRAG NETTO

4.5-Zimmer-Wohnung EG/OG (vermietet)
 3.5-Zimmer-Wohnung OG/DG (vermietet)
 4.5-Zimmer-Wohnung OG/DG (vermietet)

Total bei Vollvermietung ca. CHF 4'830.- mtl.

Lager (Leerstand)

Gesamttotal ca. CHF 57'960.- p.a.

Bruttorendite aktuell ca. 4.5%

7. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis

CHF 1'290'000.-

8. 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.

9. 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.

10. WEITERE UNTERLAGEN

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

- Grundriss- und Schnittpläne (soweit vorhanden)
- Weitere Unterlagen auf Anfrage

11. GRUNDBUCHAUSZUG



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Känerkinden

Liegenschaft Nr. 9

Plan Nr. 8, Dorf

1'024 m²

Wohnhaus, Hauptstrasse 38 (265 m²)

Gebäude (18 m²)

Gartenhaus / Gerätehaus (9 m²)

übrige befestigte Flächen (203 m²), Gartenanlage (529 m²)

Mutationsnr. 532, 10.11.2009 Beleg S2800

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 04.01.2019 Beleg 222

Anmerkungen

- 1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Nr. 13

Vormerkungen

19941 Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 19941
05.12.2012 Beleg S2582, 23.12.2015 Beleg 13466,
04.01.2019 Beleg 222

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19170801.S113 Last: Gehrecht über den Hausplatz
zugunsten Nr. 8
01.08.1917 Beleg S000kae

19651026.S100 Recht/Last: Näherbaurecht bis 0,50 m an die Grenze
zugunsten und zulasten Nr. 12
26.10.1965 Beleg S949kae

19750725.S100 Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht
zugunsten Nr. 7, 462
25.07.1975 Beleg 1435kae

19830930.S100 Last: Näherbaurecht für Abstellraum und Balkon bis 0,30 -
0,90 m an die Grenze
zugunsten Nr. 12
30.09.1983 Beleg S1783

12. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

Police 176181
gültig ab 7. Februar 2019
Referenznummer 1066783

Eigentümer/in

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Hauptstrasse 38, 4447 Känerkinden

Letzte Schätzung: 1989
Parzelle 9.2850

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	1'294'000	1883	2'460	1	1
Total	1'294'000		2'460		

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Wasser Plus

Jahresrechnung

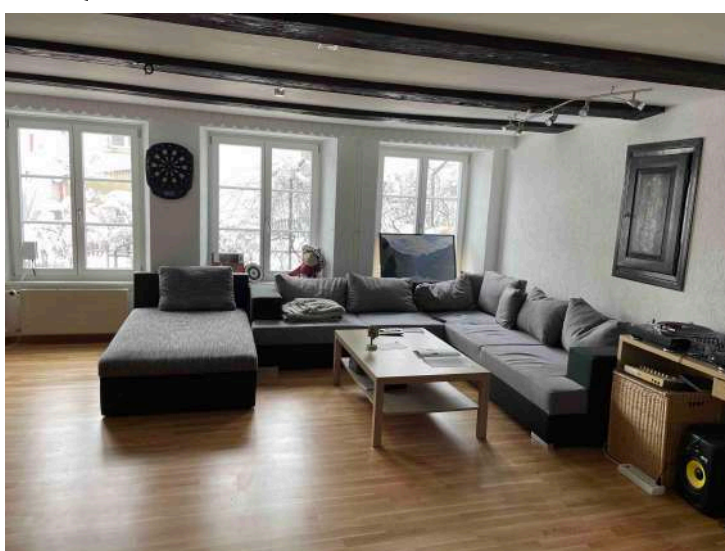
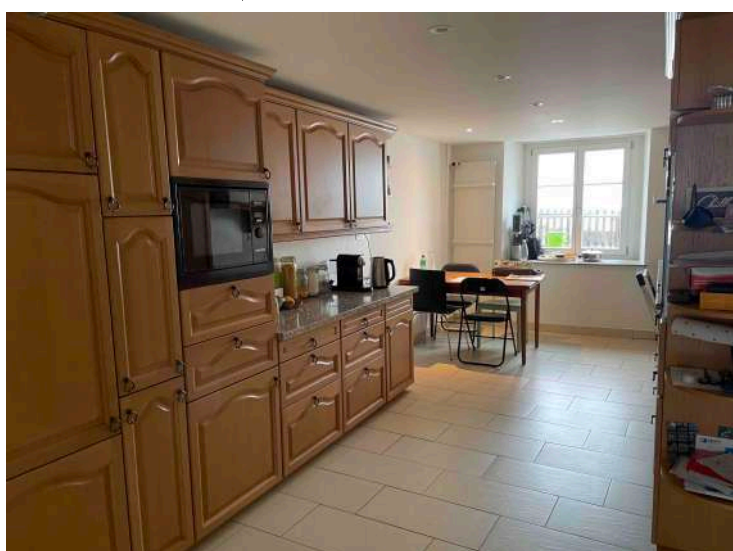
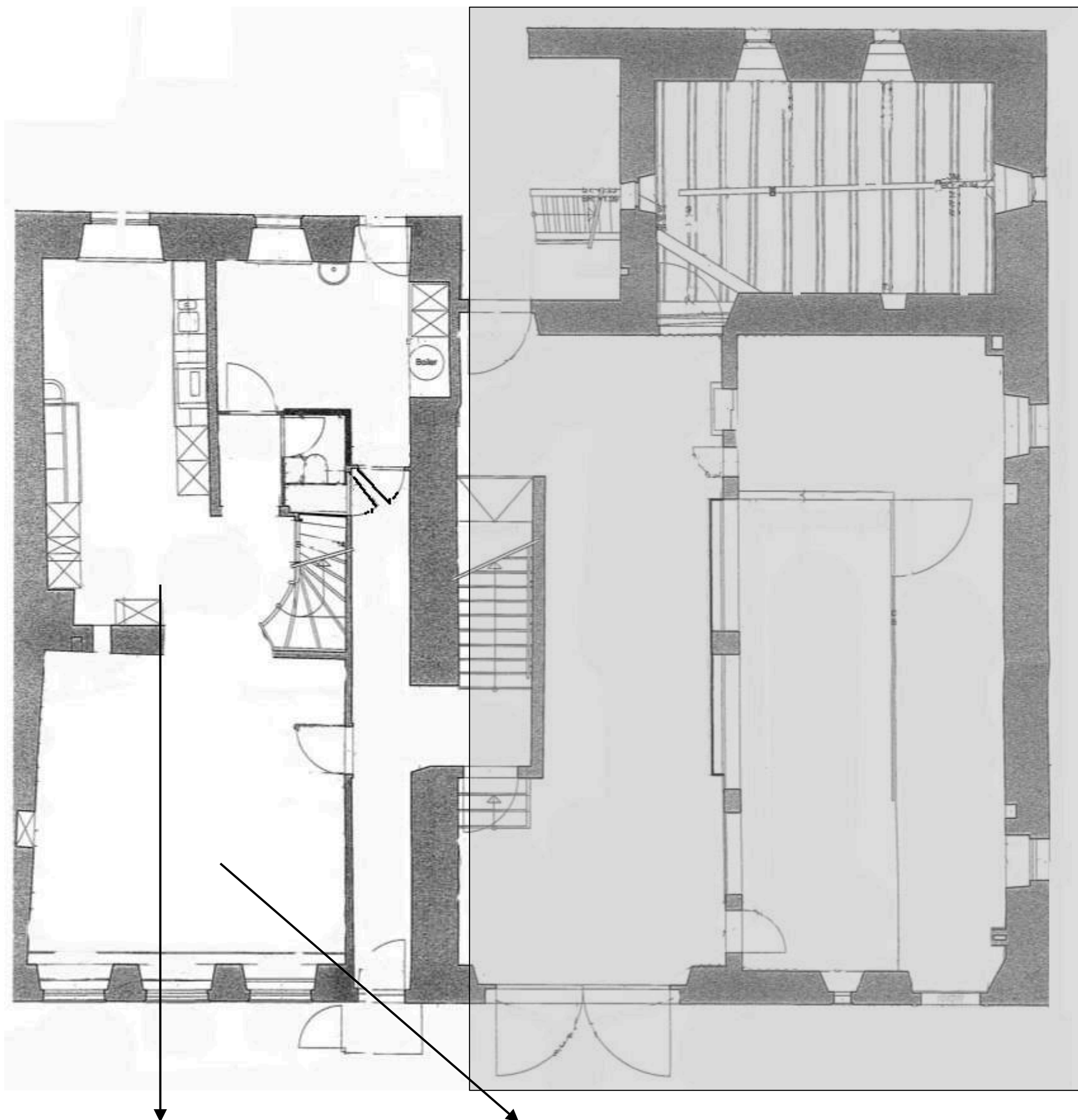
Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	245.85
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	90.60
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	455.90
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	792.35

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.

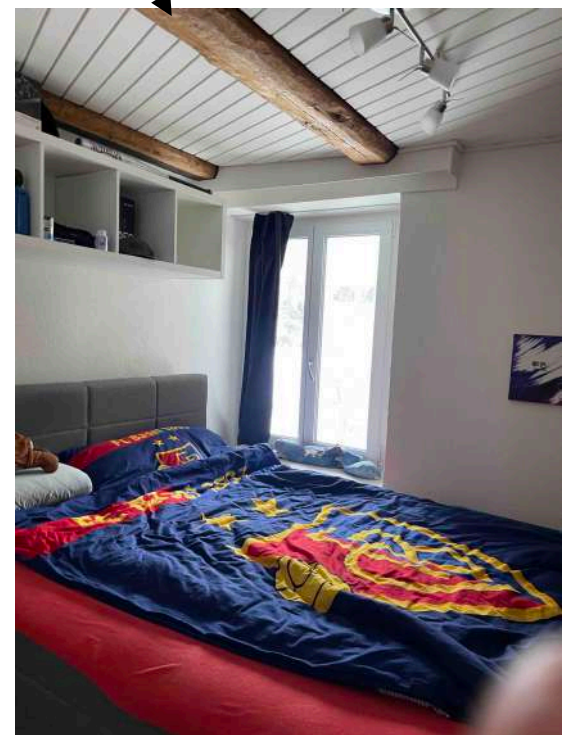
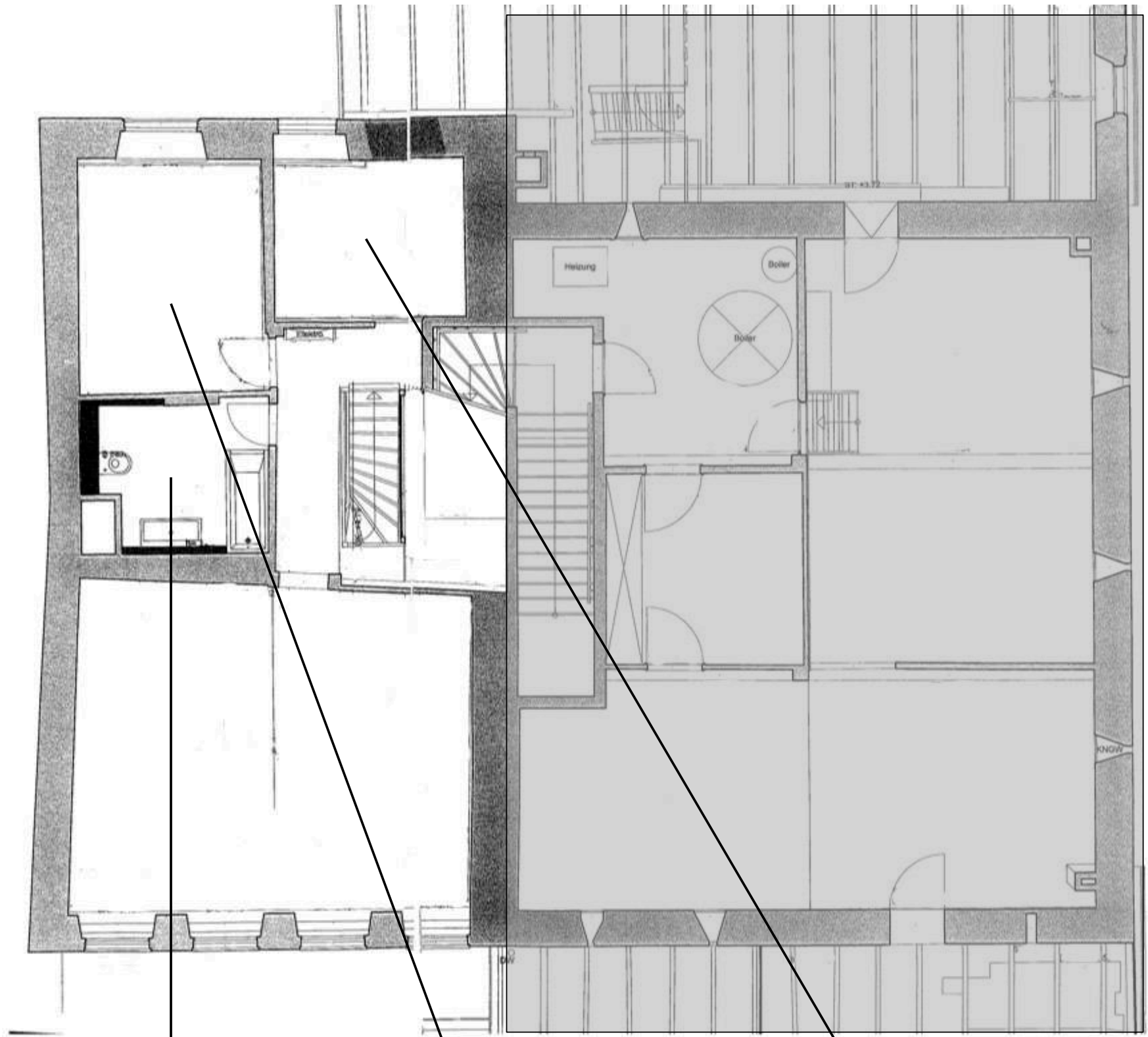
Ausstellungsdatum: 15.02.2019

13. PLÄNE UND IMPRESSIONEN

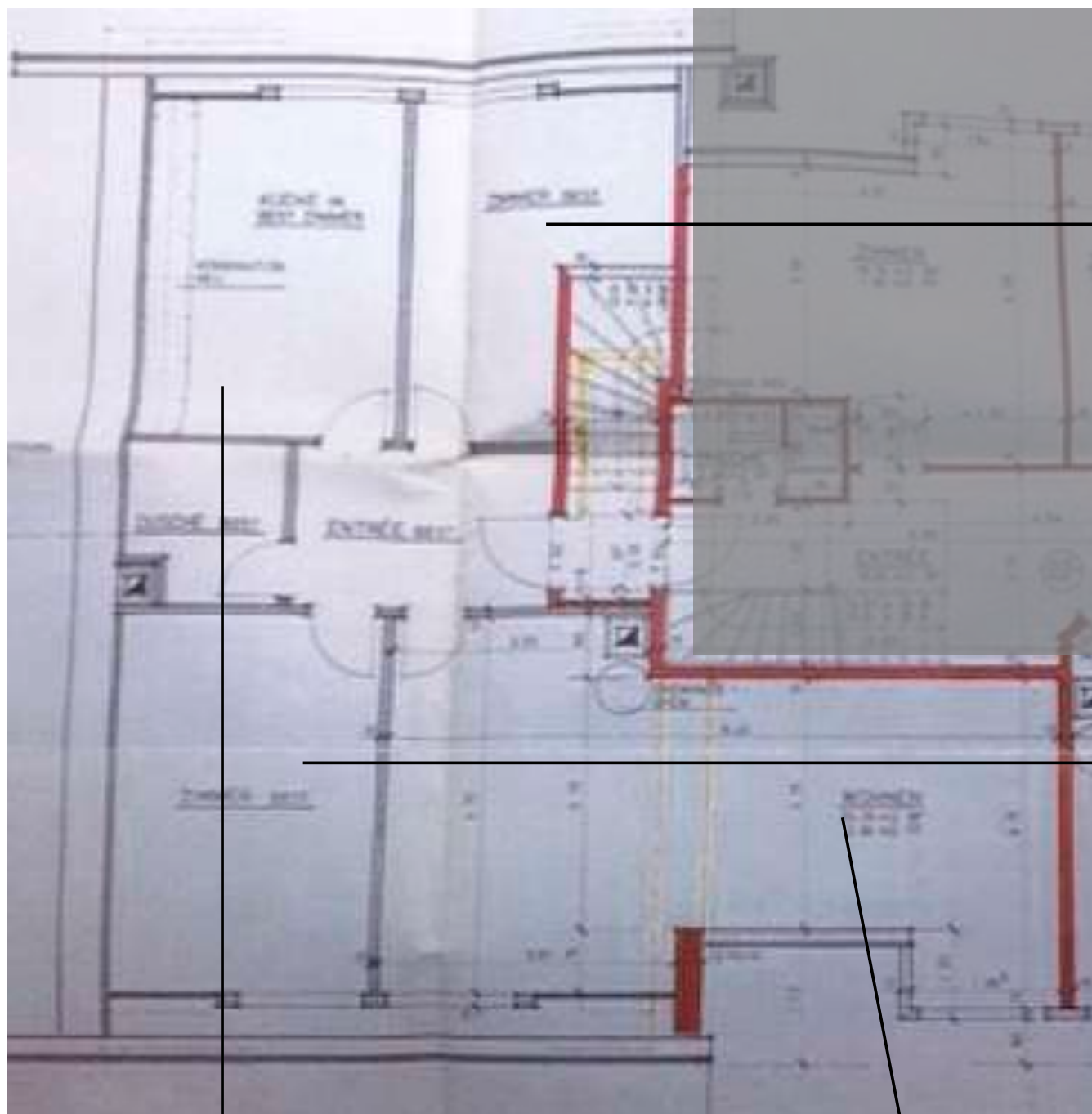
4.5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



3.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS (DG OHNE PLAN)



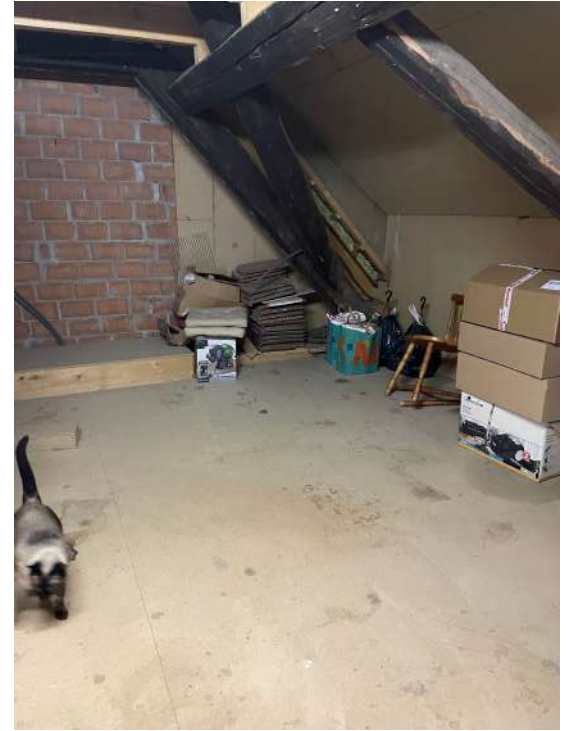
DACHGESCHOSS (OHNE GRUNDRISSPLAN)



Treppe ins DG

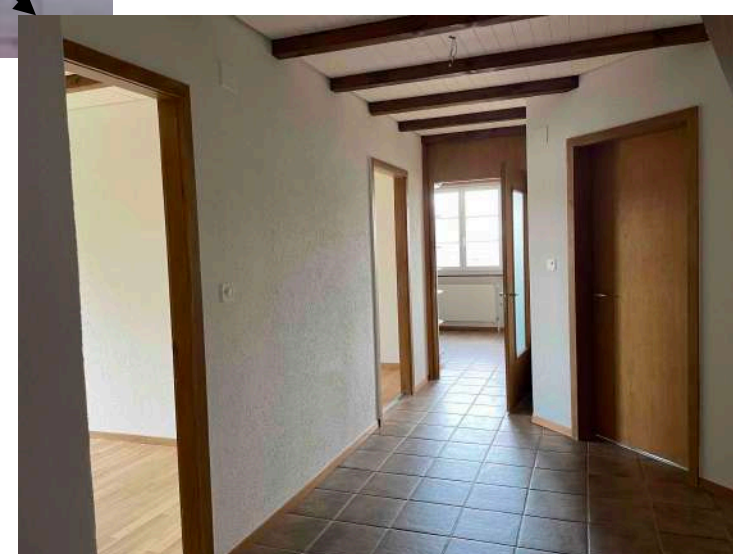
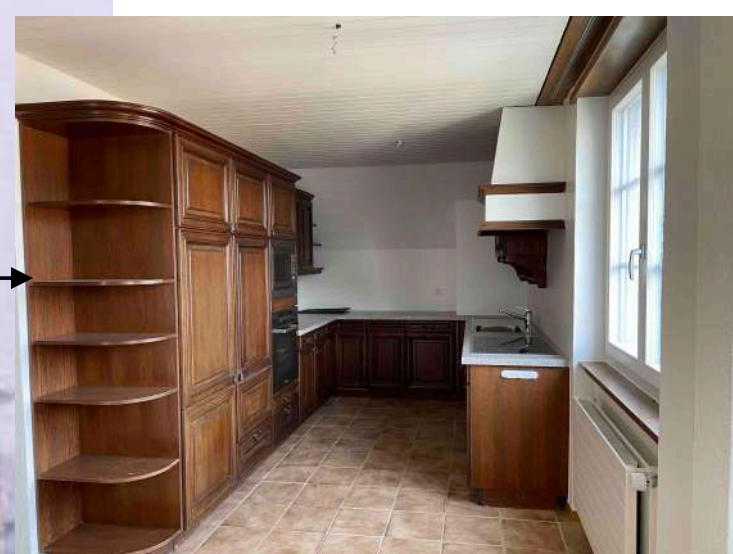
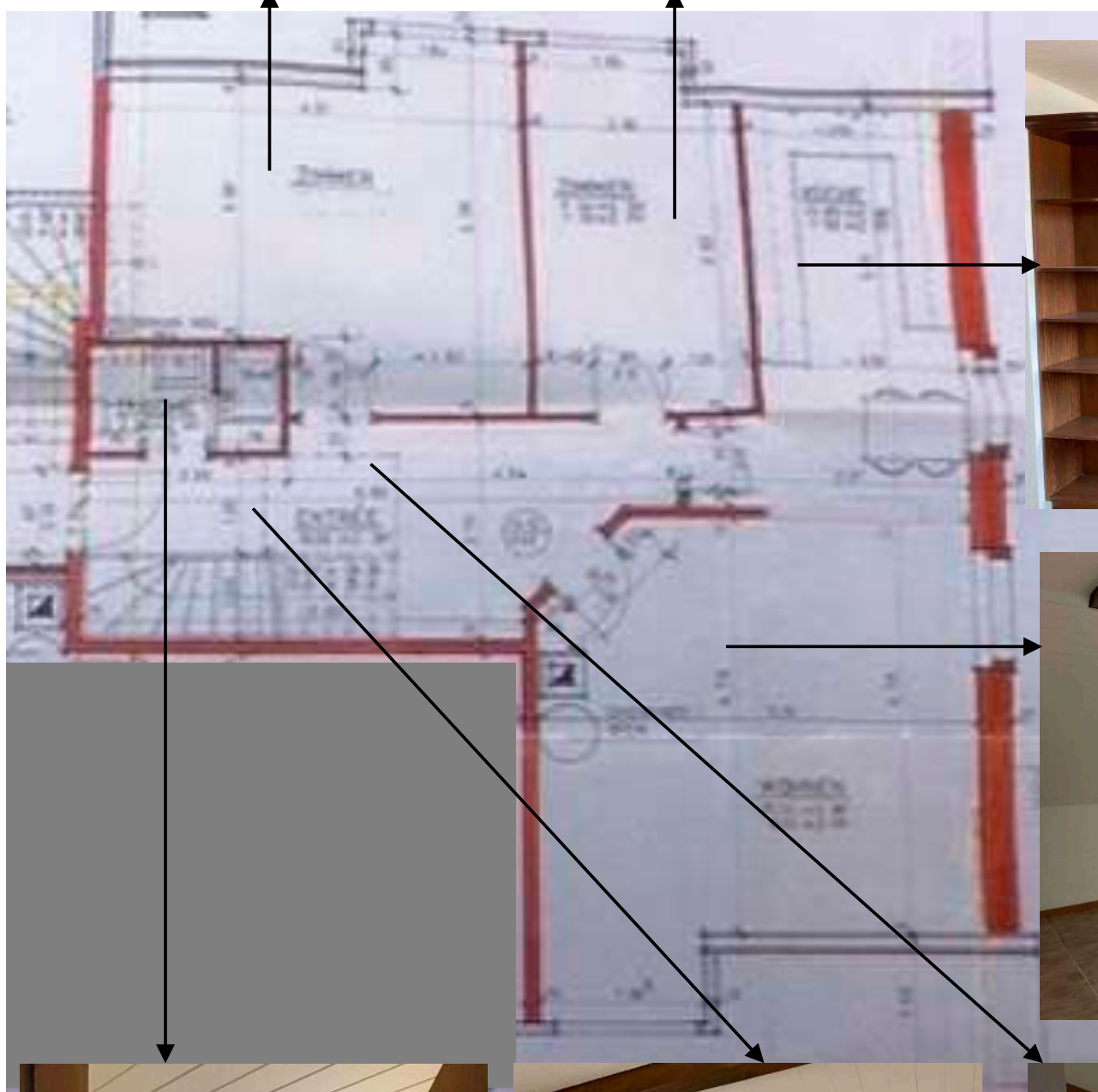
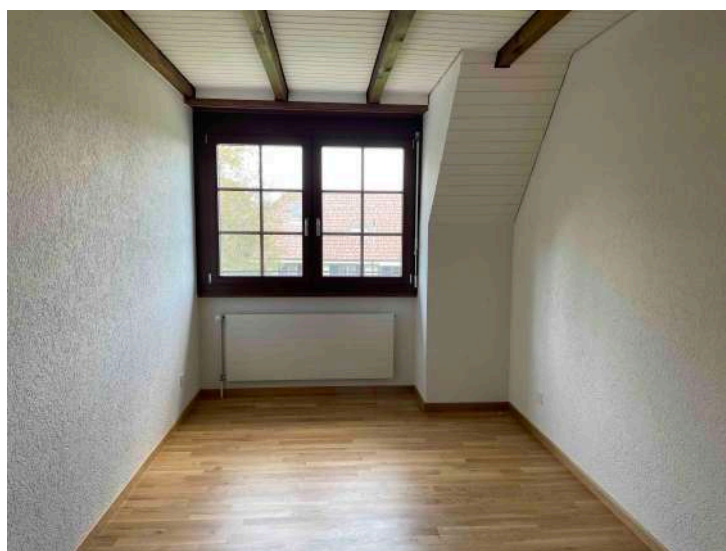


Badezimmer DG

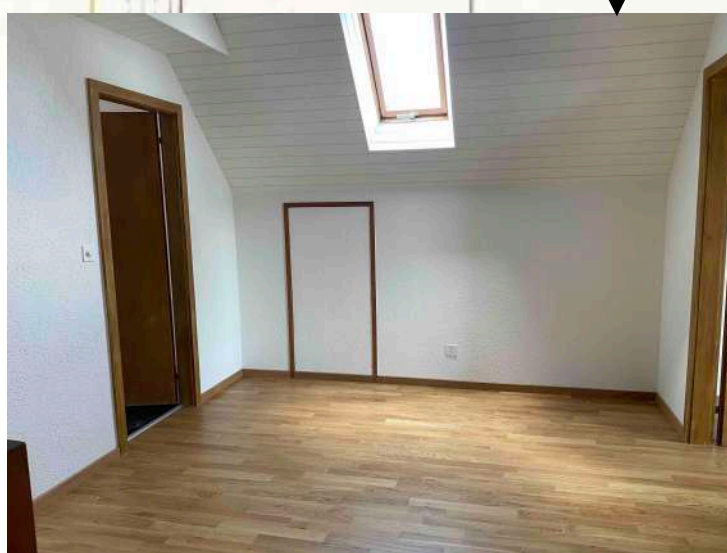
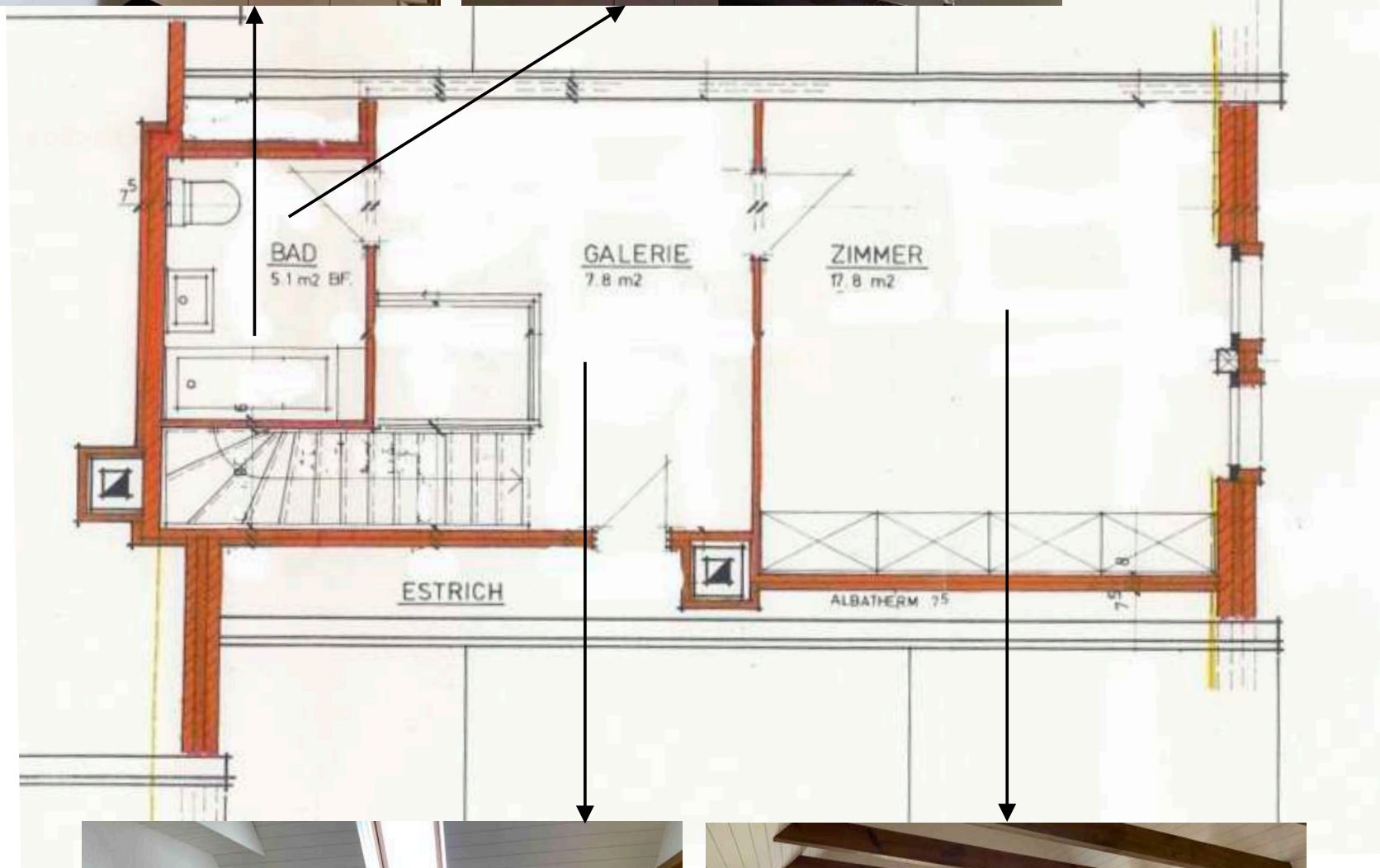
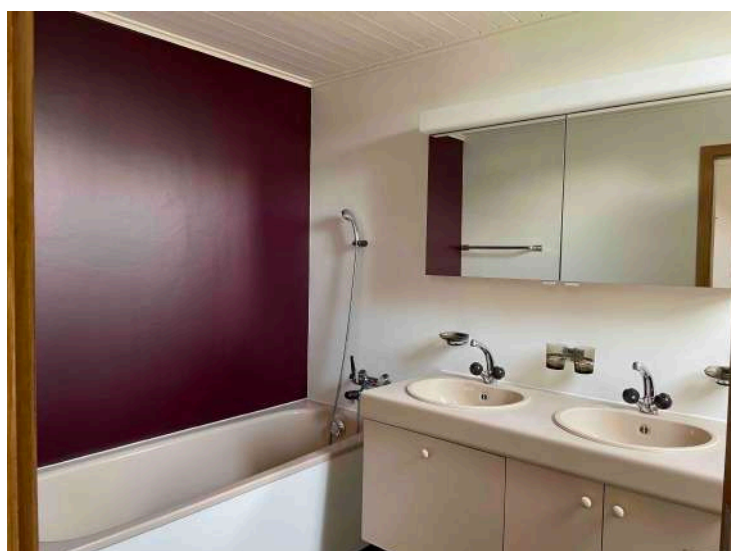


Dachraum

4.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS



AUSBLICKE



GARTEN / LANDRESERVE



DROHNENAUFNAHMEN

