

VERKAUF

**Interessantes Liegenschaften-
Ensemble in der Kernzone
als Rendite- oder Entwicklungsobjekt
Hauptstrasse 87, 89 und 89a
4416 Bubendorf**



**Verkaufspreis komplett
CHF 1'250'000.-**

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	AGGLOMERATION BASEL – BASEL-LANDSCHAFT	4
2.	BUBENDORF	4
3.	SITUATION	5
4.	LIEGENSCHAFTEN	6
5.	KURZBAUBESCHRIEB	8
6.	WOHNUNGEN UND MIETERTRAG	8
7.	VERKAUFSPREIS	9
8.	KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT	9
9.	BESICHTIGUNG / DIVERSES	9
10.	WEITERE UNTERLAGEN	9
11.	GRUNDBUCHAUZUG	10
12.	GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEISE	12
13.	PLÄNE UND IMPRESSIONEN	14



(Quelle: Google Earth)

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.

Bubendorf liegt am Eingang zum Hinteren Frenkental. Das Dorf bildet den Schnittpunkt zwischen dem Waldenburger- und dem Reigoldswilertal.

Die Nachbargemeinden sind Liestal, Lausen, Ramlinsburg, Hölstein, Lampenberg, Niederdorf, Arboldswil, Ziefen, Lupsingen und Seltisberg.

In 7 Minuten fährt die Buslinie 70 von Bubendorf nach Liestal und bietet so zahlreiche Verbindungen nach Basel, ins Mittelland oder in die umliegenden Gemeinden.

Der nächste Autobahnanschluss an die N2 befindet sich ca. 15 Min. entfernt, entweder in Sissach oder Pratteln.

4'487 Einwohner (Stand Juni 2023)



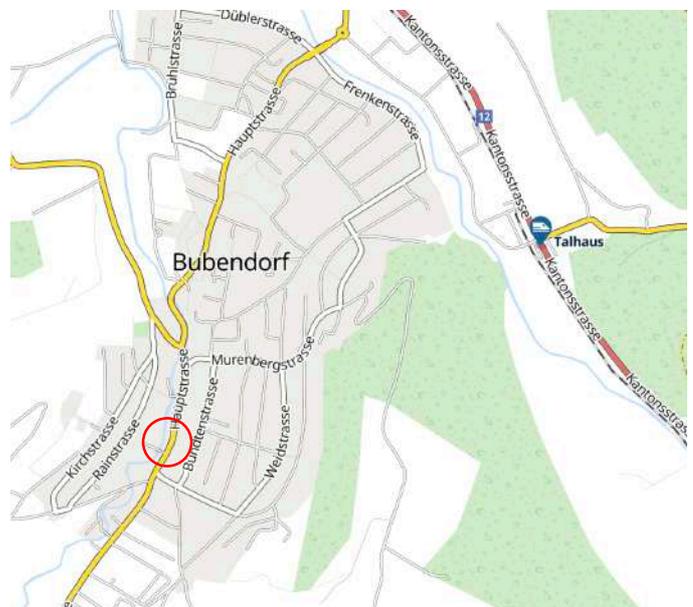
2. BUBENDORF

Bubendorf ist ein typisches Strassenzeilendorf, wo entlang der Hauptstrasse die alten Baugruppen das Dorfbild prägen. Die Hauptstrasse ist die Verbindungsstrasse mit Liestal, Bad Bubendorf, Ziefen oder Arboldswil.

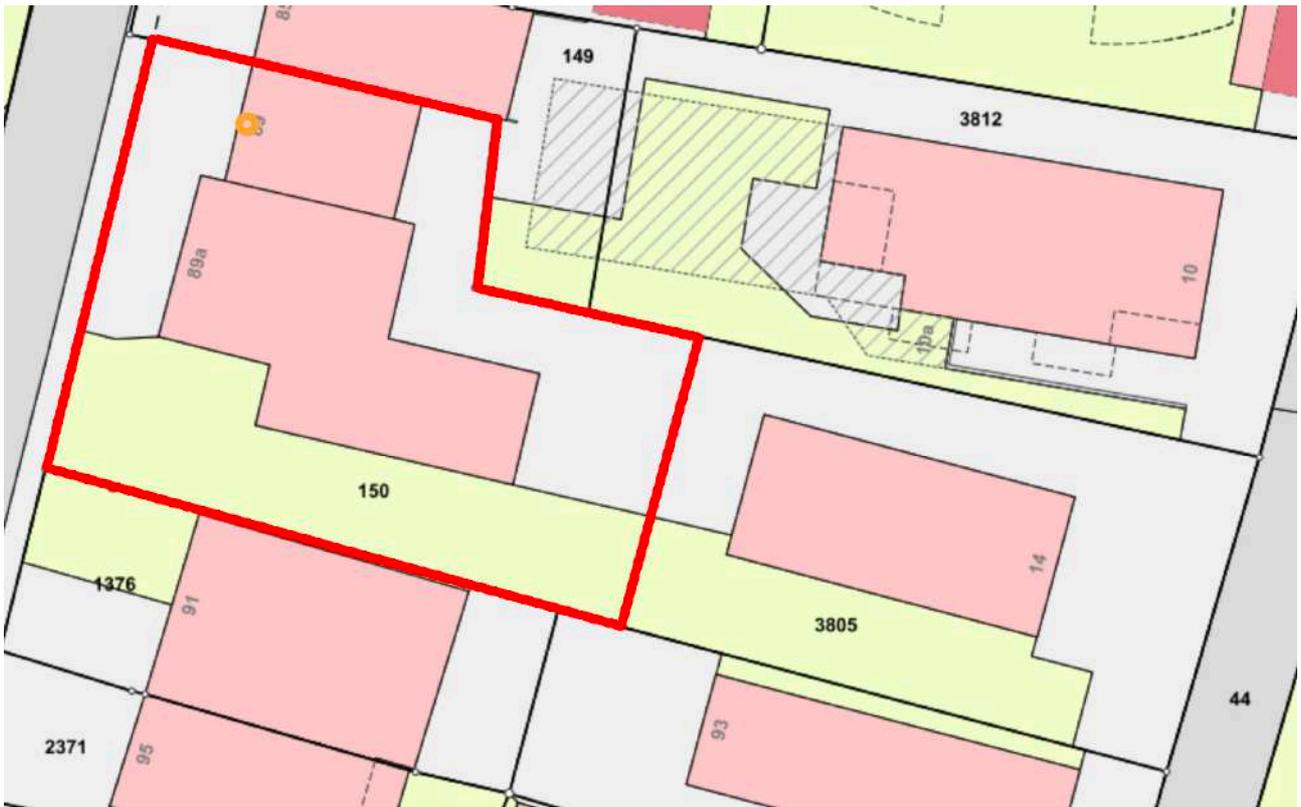
Der Liegenschaftenkomplex befindet sich am südlichen Rand des langgezogenen historischen Dorfkerns von Bubendorf, umgeben von weiteren Liegenschaften ähnlicher Bauweise. Sie bilden die Kernzone der Gemeinde.

Kindergarten und Primarschulen können in Bubendorf besucht werden. Höhere Schulen befinden sich in Liestal.

Die Gemeinde kann die täglichen Bedürfnisse erfüllen und bietet vielfältige Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten im Ort an.



3. SITUATION



4. LIEGENSCHAFTEN

OBJEKTDATEN

Gemeinde	4416 Bubendorf
Parzellennummer	Nr. 150, Plan Nr. 64, Oberdorf
Grundstück	913 m ² , haltend Mehrfamilienhaus Hauptstrasse 89a (243 m ²), übrige landwirtschaftliche Gebäude Hauptstrasse 89 (83 m ²), übrige befestigte Flächen (302 m ²), Gartenanlage (285 m ²)
Bauzone	Kernzone K2 (Archäologische Schutzzone)
Baujahr	1800 Hauptstrasse 89 (87) 1910 Hauptstrasse 89a (89 und 89a)
Gebäudevolumen	681 m ³ Hauptstrasse 89 2'328 m ³ Hauptstrasse 89a
GBV-Wert (2019)	CHF 159'000 Ökonomiegebäude Hauptstrasse 87 CHF 1'573'000 Wohnhaus Hauptstrasse 89, 89a

BESCHRIEB UND UMGEBUNG

Das wohl aus dem Spätmittelalter stammende Wohnhaus mit der angebauten ehemaligen Giebellaube und dem angrenzenden Ökonomiegebäude bilden ein typisches Ensemble, welches zusammen mit ähnlichen Baugruppen das Strassenzeilendorf prägen (Auszug Kurzgutachten Kantonale Denkmalpflege). Der dahinterliegende Hausteil wurde erst später als Einfamilienhaus mit zwei eingebauten Garagen im Erdgeschoss erstellt. Die Liegenschaften befinden sich in einer kleinen Baureihe als Eckabschluss.

Wohnhaus und Scheune sind interessant zur Renovation und Ausbau mit Wohnungen für Liebhaber von Gebäuden mit dem Charme aus der Vergangenheit. Die Kernzone mit ihren Vorschriften hilft kulturelles Erbe zu erhalten.

Das Ensemble profitiert von einer kleinen seitlichen Grünfläche, die von den Parteien als Garten genutzt werden kann. Vor oder hinter den Gebäuden hat es Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Auszug Kurzgutachten Kantonale Denkmalpflege:

Das heute von der Strasse etwas zurückversetzte Ensemble besteht aus verschiedenen Baukörpern, die im Laufe der Jahrhunderte entstanden sind. Das Wohnhaus fällt noch heute durch seine aufwändig gestaltete Strassenfassade auf: Der Haupteingang ist mit einem sorgfältig behauenen schulterbogenförmigen Gewände eingefasst, ergänzt durch ein mittiges Oblicht.... Die auffällige Gestaltung des Haupteingangs ist im Baselbiet bei vereinzelt Gebäuden belegt und kann auf ein Baudatum im 16. Jahrhundert hinweisen....

DIE LIEGENSCHAFTEN

Haus Nr. 87

Diese Liegenschaft ist der Ökonomieteil, bestehend aus Scheunen- und ehemaligem Stallteil mit darüberliegender, doppelstöckiger Freifläche, und bietet als grosser Raum mit mehreren Ebenen sowohl vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie Lagerung, Konfektionierung, gewerbliche Nutzung etc. als auch **Potenzial** zur Verwirklichung eigener Perspektiven oder Ausbauten (Abklärungen nötig).

Haus Nr. 89

Das Wohnhaus ist wie folgt gegliedert:

UG: Gewölbekeller

EG: Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer mit Kachelofen, 1 Zimmer mit kleinem Vorraum (Ost), Küche, Zimmer (Süd), Bad, Terrasse und Zugang Garten

1.OG: 4 Zimmer. Bad, Küche mit Teilbereich Waschen, Reduit, Balkon mit Wintergarten

2.OG: unsanierte Etage, Möglichkeit für den Einbau einer Wohnung

DG: unterer und oberer Dachboden mit Kaltdach

Haus Nr. 89A

Diese Liegenschaft wurde als Einfamilienhaus hinter das alte Wohnhaus angebaut und ist über die Bündtenstrasse (Parallelstrasse zur Hauptstrasse) zugänglich. Sie profitiert von zwei eingebauten Garagen im Erdgeschoss inkl. Abstellplätzen davor und einem weiteren Abstellplatz seitlich beim Hauseingang.

Das Einfamilienhaus ist wie folgt gegliedert:

UG: Technik, Heizen (Ölheizung, zentral für beide Liegenschaften), Tankraum mit Stahltank, Luftschutzraum, Zugang Gewölbekeller

EG: Vorplatz, Zugang Garagen, Vorplatz mit Elektroverteilung beide Liegenschaften, Zugang zu Studio mit sep. WC

1.OG: Treppe und Vorplatz, Reduit, Vorplatz, sep. WC, Wohnen mit Wendeltreppe ins 2.OG, Küche (Waschmaschine und Tumbler im Unterbau), Balkon

2.OG: Vorplatz, 4 Zimmer, Bad/Dusche/WC

DG: Vorplatz, Estrich, Zimmer

Diese Liegenschaft wurde zum Teil auch von der heutigen Mieterschaft in Eigenleistung erneuert und ausgebaut (z.B. Studio im EG, Böden etc.).

BAULICHER ZUSTAND

Die Liegenschaften wurden im Laufe der Jahre in einigen Bereichen saniert, so z.B. 2019 Küchen, Bäder, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Malerarbeiten, Böden, Dach Scheune etc. Generell wäre aber zu sagen, dass die Liegenschaften im Bereich Fassaden und z.T Dach Unterhaltsrückstände aufweisen.

Der Ausbau ist zweckmässig und, wo einmal erneuert wurde, mit heutigen Materialien ausgeführt. Die Böden sind in Holz, Klinker, zum Teil in PVC oder textilbelegt, die Nasszonen und Küchen mit Klinkerbelägen. Wie bei älteren Liegenschaften üblich, sind laufend Arbeiten zum Erhalt der Substanz auszuführen.

Die Häuser werden unterhalten und benötigte Arbeiten zum Erhalt durchgeführt.

Das Ensemble der drei Liegenschaften eignet sich sowohl als Renditeobjekt oder als zum Teil eigengenutzte Situation (z.B. Wohnen, Wohnen/Arbeiten etc.) mit einem zusätzlichen Mietertrag als Finanzsicherheit.

ZONENBESTIMMUNGEN KERNZONE UND ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Auszug Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Bubendorf.

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe,

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

...

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

...

Im Bereich dieser im Zonenplan Siedlung gekennzeichneten Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

5. KURZBAUBESCHRIEB

Bauart	Massivbau in damals üblichen Materialien
Dachkonstruktion	Satteldach mit Dachgauben, Kaltdach, Nr. 89a isoliert
Fenster	IV-Holzfenster mit Sprossen z.T. Doppelverglasung nicht saniert
Sonnenschutz	Schlagläden in Holz
Heizungsanlage	Ölheizung (2002) mit Stahltank, Radiatoren
Elektro- / Sanitäranlagen	Elektrotabelleau: Aktueller Installationsstandard Sanitär: zweckmässig und der Zeit entsprechend, zum Teil saniert, Elektroboiler
Radio / TV	Kabelanschluss

6. MIETERTRAG

WOHNUNGSPROGRAMM

Haus Nr. 87
Scheune - nicht vermietet

Haus Nr. 89
7-Zimmer-Maisonette-Wohnung - nicht vermietet
Wohnfläche ca. 180m²

Haus Nr. 89a
7-Zimmer-Maisonette-Wohnung und Studio - vermietet
Wohnfläche ca. 180m²

AUSBAU GENERELL

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

Die beiden Liegenschaften an der Hauptstrasse sind aktuell nicht vermietet.
Das angebaute Einfamilienhaus mit den beiden Garagen ist vermietet.
Im heutigen Ist-Zustand (1 Vermietung) wird eine Bruttorendite von ca. 2% erreicht.

7. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis

CHF 1'250'000.-

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
10.05.2023 / Arlesheim

Grundbuchauszug

Grundbuch Bubendorf

Liegenschaft Nr. 150

Plan Nr. 64, Oberdorf
913 m², Mehrfamilienhaus, Hauptstrasse 89a (243 m²)
übrige landw. Gebäude, Hauptstrasse 89 (83 m²)
übrige befestigte Flächen (302 m²), Gartenanlage (285 m²)
Mutationsnr. 2658

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 08.11.2017 Beleg 11393

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19400628.L125
Last: Durchleitungsrecht des Telefonkabels
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG Aktiengesellschaft, mit Sitz in Ittigen BE, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-101.654.423, Bern Swisscom
28.06.1940 Beleg L576
12.10.2020 Beleg 10615

ID 19400628.L482
Recht: Anbaurecht an Grenze
zulasten Grundstück Nr. 149, 3812
28.06.1940 Beleg L451
16.10.2013 Beleg L2642

ID 19400628.L484
Last: Dolenrecht
zugunsten Grundstück Nr. 154, 1376, 2371
28.06.1940 Beleg L101
21.04.1965 Beleg L549
01.10.1992 Beleg L1759

ID 20080513.L100
Last: Durchleitungsrecht für Sauberwasser lt. Vertrag und Plan
zugunsten Einwohnergemeinde Bubendorf Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, mit Sitz in Bubendorf BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.091.118, Bubendorf
13.05.2008 Beleg L1204

ID 20130121.L101
Recht: Geh- und Fahrrecht lt. Plan und Anmeldung
zulasten Grundstück Nr. 3805
21.01.2013 Beleg L201

ID 20130121.L102
Last: Gehrecht lt. Plan und Anmeldung
zugunsten Grundstück Nr. 3805
21.01.2013 Beleg L201

Grundpfandrechte

Arlesheim, 10.05.2023

Kanton Basel-Landschaft



T. Cassani

12. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEISE**HAUPTSTRASSE 89 ÖKONOMIEGEBÄUDE**

**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

Police **160125**
gültig ab 25. Februar 2019
Referenznummer 1057108

Eigentümer/in

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Hauptstrasse 89, 4416 Bubendorf

Letzte Schätzung: 1990
Parzelle 150.2823

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m ³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Oekonomiegebäude	149'000	1910	681	1	2
Total	149'000		681		

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

keine Wasserschaden-Versicherung

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	28.30
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	28.30
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	22.35
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	78.95

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: 25.02.2019

HAUPTSTRASSE 89A WOHNHAUS

bgvsp009.452

**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

Police **160127**
gültig ab 25. Februar 2019
Referenznummer 1057108

Eigentümer/in

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Hauptstrasse 89a, 4416 Bubendorf

Letzte Schätzung: 1985
Parzelle 150.2823

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	1'476'000	1800	2'328	1	1
Total	1'476'000		2'328		

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Wasser Plus**Jahresrechnung**

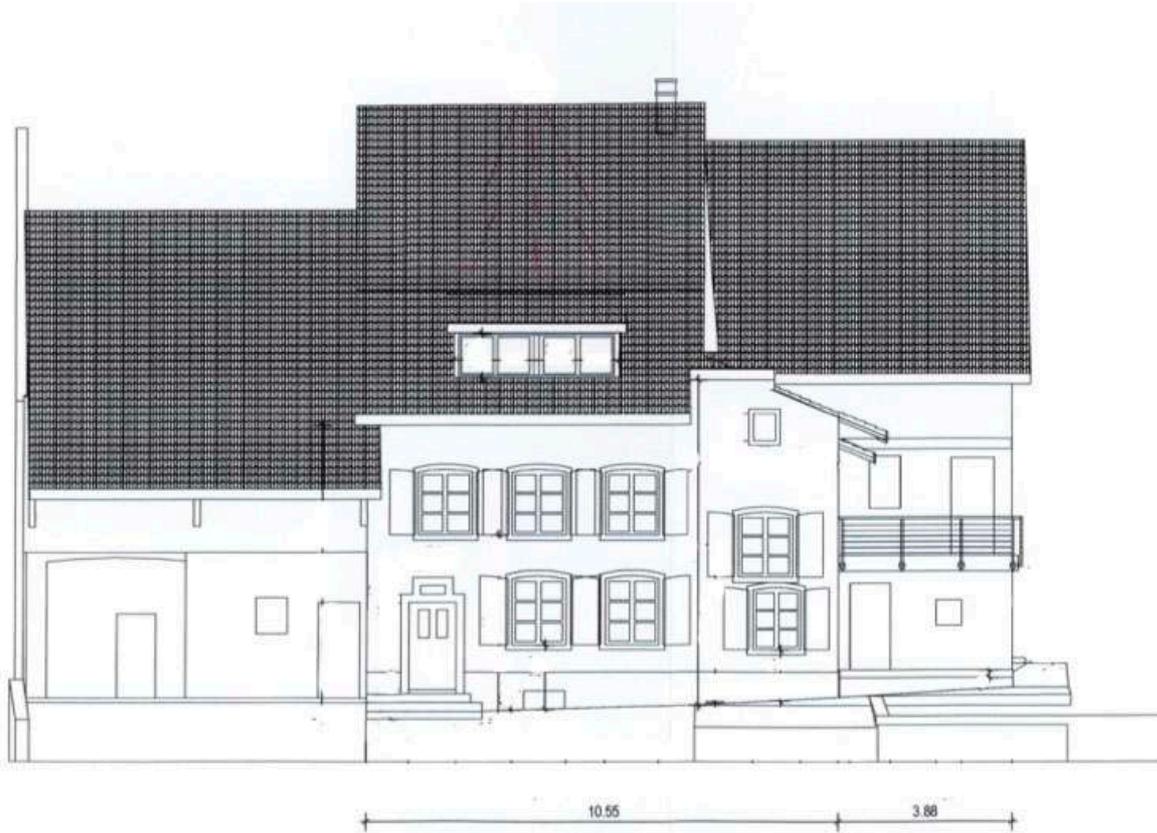
Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	280.45
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	103.30
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	510.30
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	894.05

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: 25.02.2019

13. PLÄNE (SOWEIT VORHANDEN) UND IMPRESSIONEN

ENSEMBLE HAUPTSTRASSE 87 (SCHEUNE) UND 89 (WOHNHAUS), DAHINTER 89A



Scheune Nr. 87
Fassaden Strassenseite

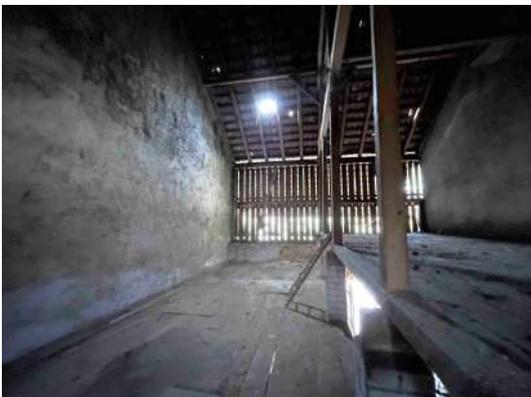
Wohnhaus Nr. 89

Wohnhaus Nr. 89A

UNTERGESCHOSS BIS DACHGESCHOSS (KEINE PLANGRUNDLAGEN VORHANDEN)

IMPRESSIONEN

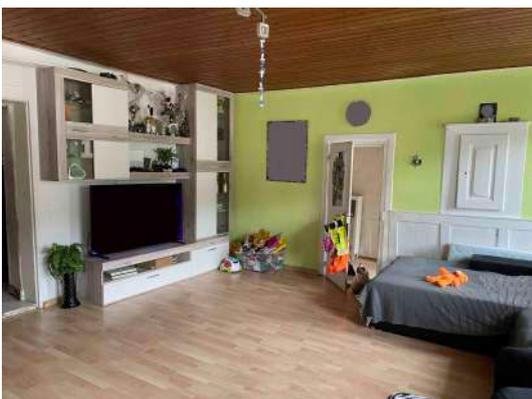
HAUPTSTRASSE 87 (SCHEUNE)



HAUPTSTRASSE 89 (WOHNHAUS UNTER-, ERD- UND OBERGESCHOSS



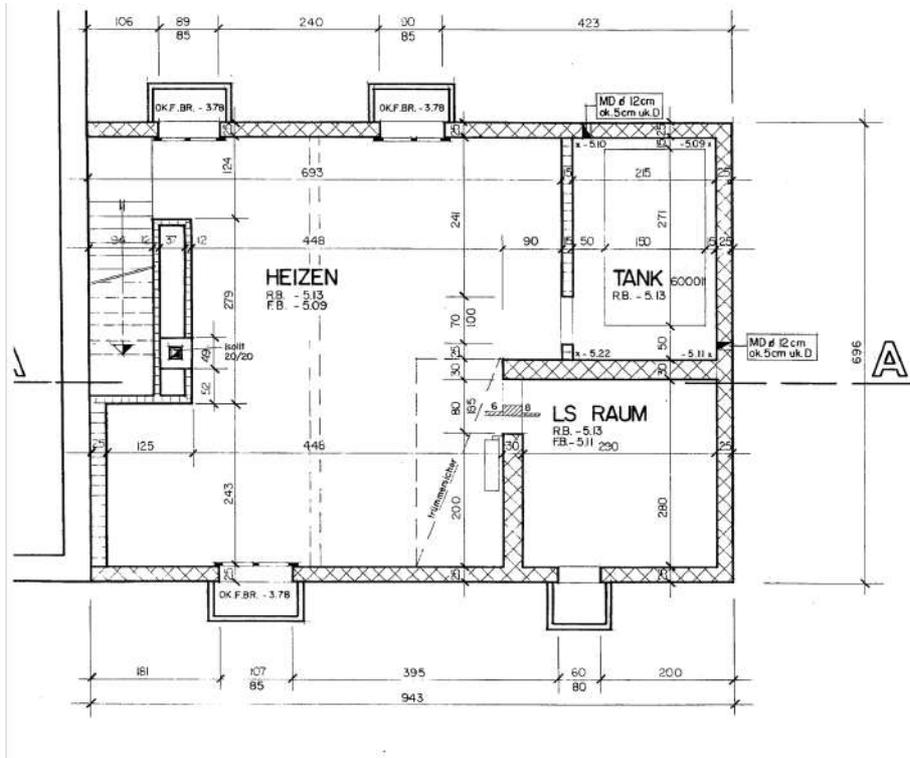
Blick in den Gewölbekeller mit Zugang von Nr. 89a



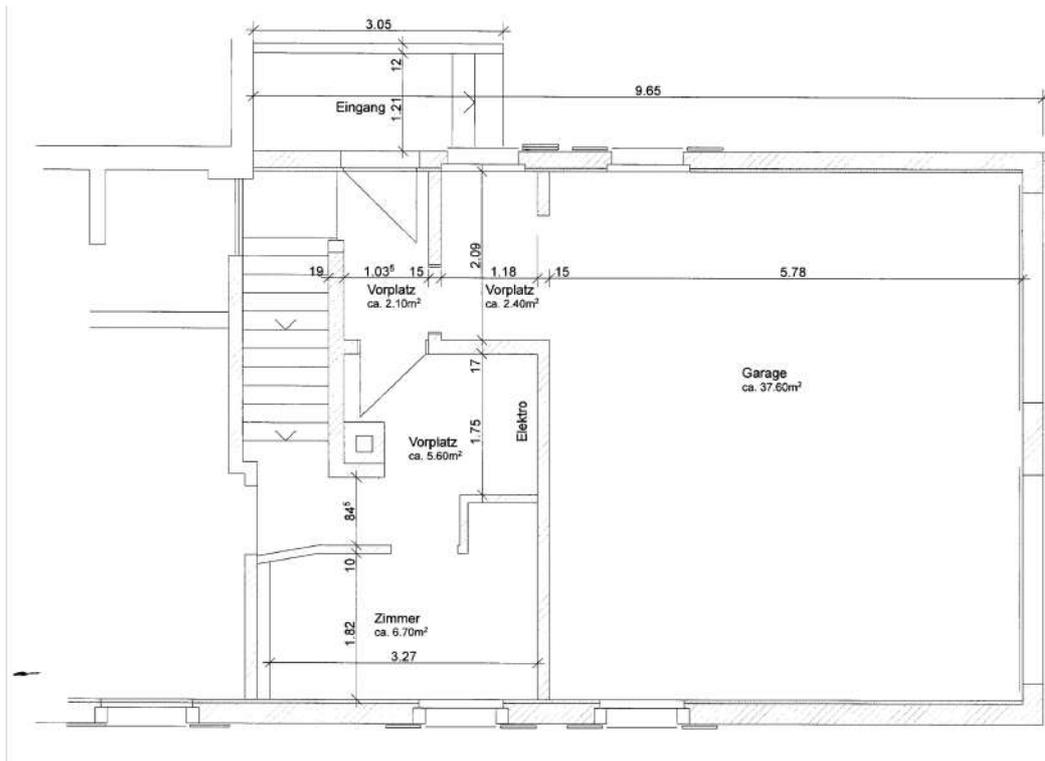
Wohnung Erd- und Obergeschoss

HAUPTSTRASSE 89A

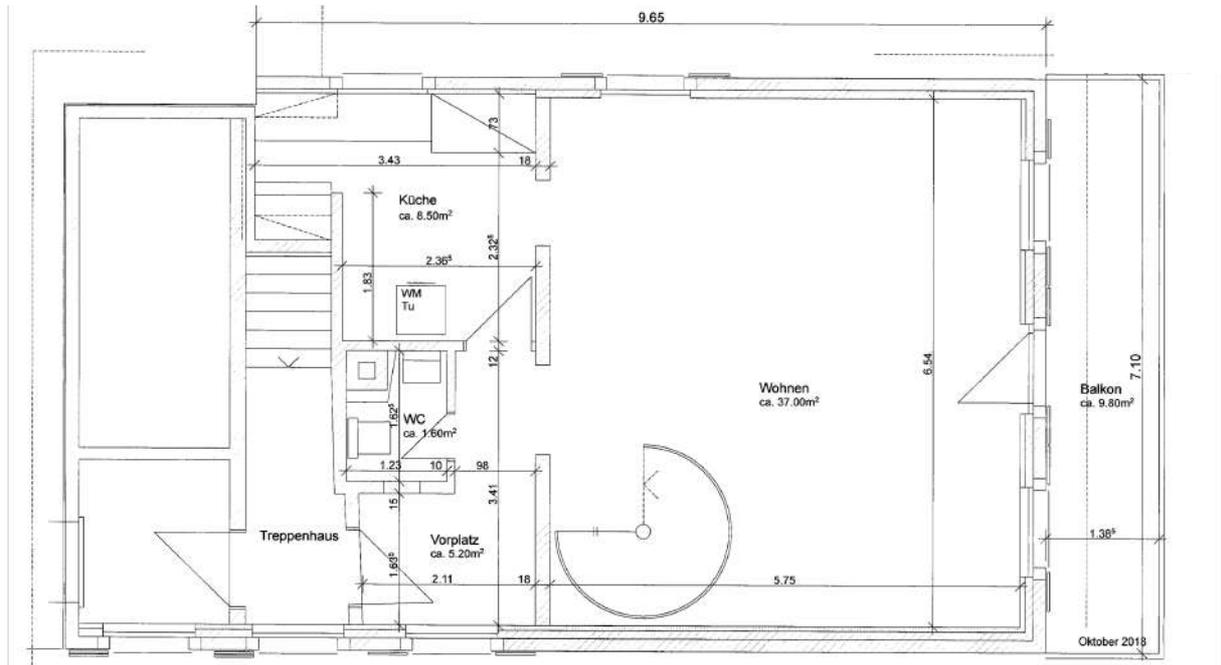
UNTERGESCHOSS



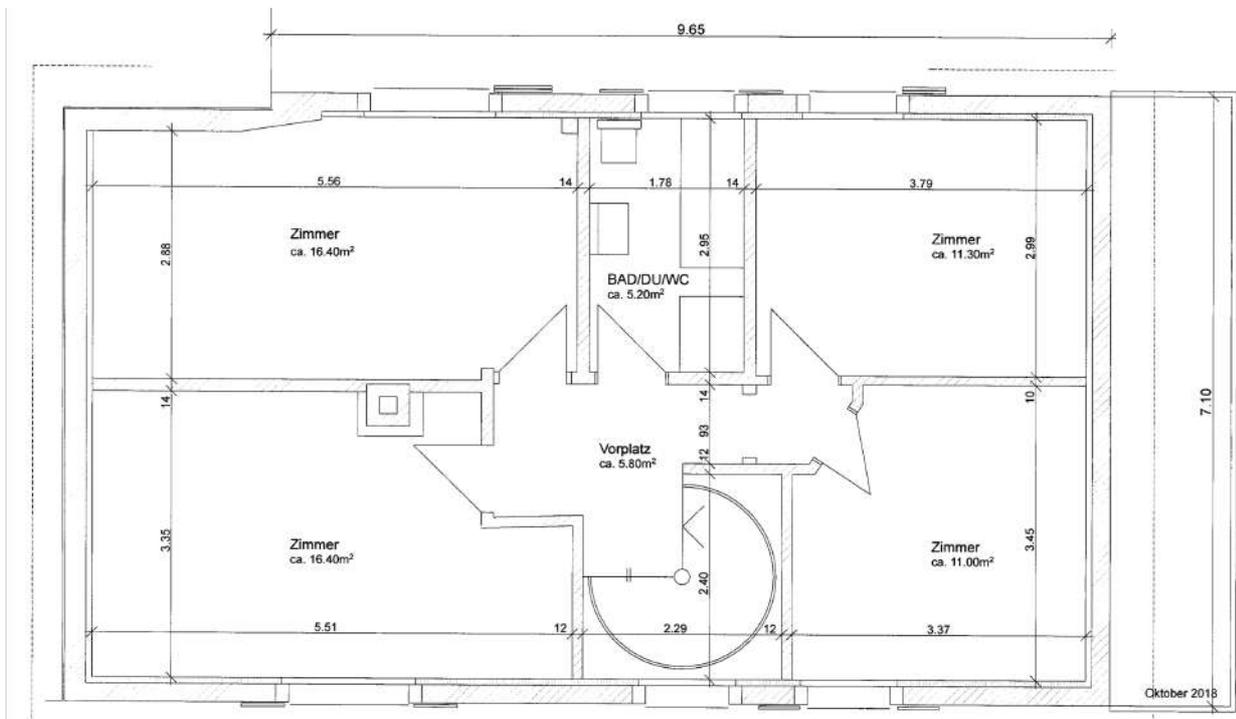
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS (OHNE GRUNDRISSPLAN)

IMPRESSIONEN

HAUPTSTRASSE 89A



Elektrotabelle EG



Studio EG



Küche 1.OG



Wohnen mit Wendeltreppe



Wendeltreppe



Bad 2.OG



Zimmer 2.OG



Zimmer 2.OG



Estrichzimmer



Zimmer DG