

# VERKAUF

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



**Verkaufspreis CHF 1'350'000.-**



## INHALTSVERZEICHNIS

## SEITE

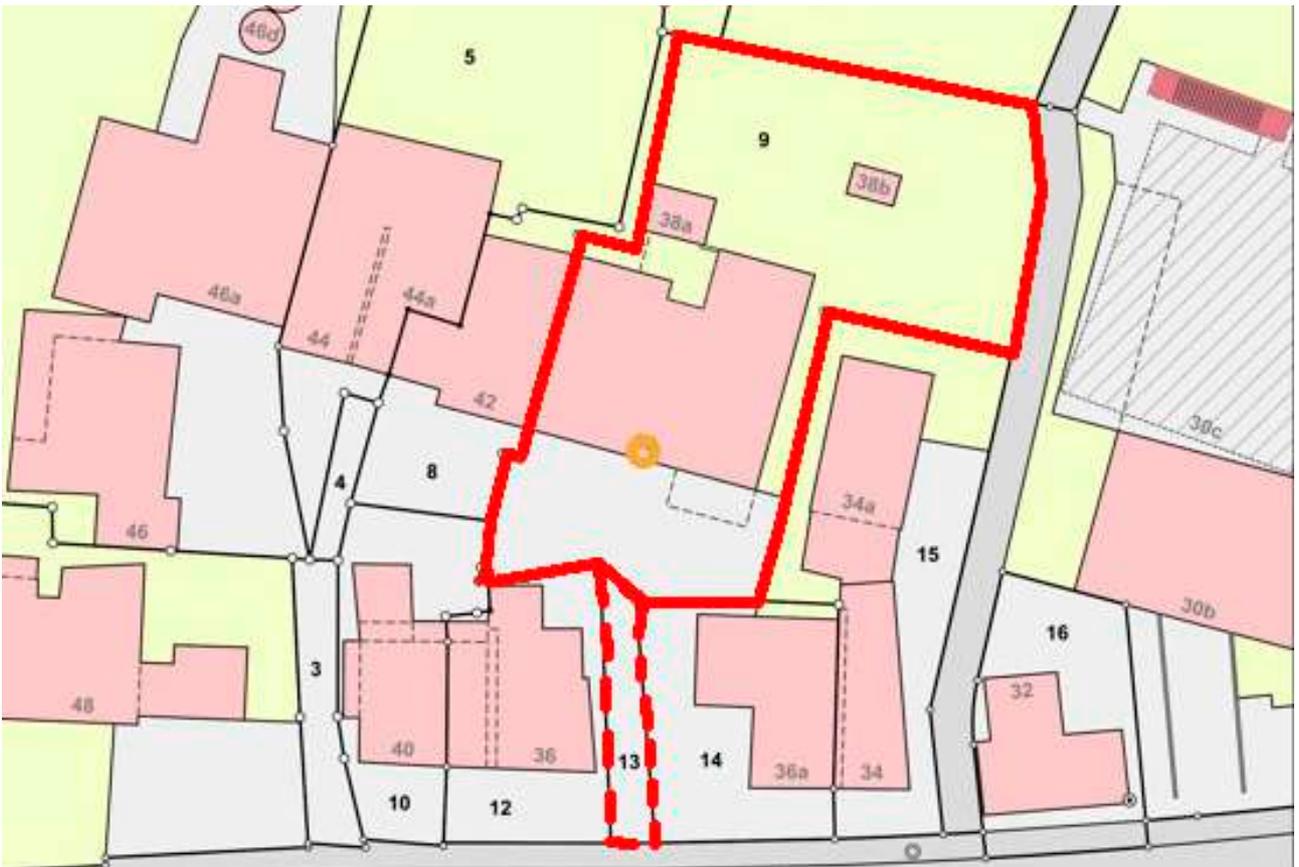
1.	AGGLOMERATION BASEL – BASEL-LANDSCHAFT .....	4
2.	KÄNERKINDEN .....	4
3.	SITUATION .....	5
4.	LIEGENSCHAFT .....	6
5.	KURZBAUBESCHRIEB .....	7
6.	WOHNUNGEN UND MIETERTRAG .....	7
7.	VERKAUFSPREIS .....	8
8.	KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT .....	8
9.	BESICHTIGUNG / DIVERSES .....	8
10.	WEITERE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



Blick aus der Eingangstür



### 3. SITUATION



## 4. LIEGENSCHAFT

---

### OBJEKTDATEN

Gemeinde	4447 Känerkinder
Parzellenummer	Nr. 9, Plan Nr. 8, Dorf
Grundstück	1'024 m <sup>2</sup>
Bauzone	Kernzone
Baujahr	1883
Gebäudevolumen	2'460 m <sup>3</sup>
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 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 Scheunenbaus 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- / Sanitäranlagen	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. 130m<sup>2</sup>

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. 100m<sup>2</sup>

4.5-Maisonette-Wohnung 1.OG/2.OG – Leerstand auf Grund des Verkaufs  
 OG: Entrée, Dusche/WC; 2 Zimmer, Wohnen/Essen/Küche, Treppe ins DG  
 DG: Vorplatz Treppe, Badezimmer, Schlafen  
 Wohnfläche ca. 130m<sup>2</sup>

### AUSBAU

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

### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Wohnfläche total                      370 m<sup>2</sup>

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 bis Ende Januar 2024, Vermietungsaktivitäten im Gange)

Total bei Vollvermietung	ca. CHF 5'000.- mtl.
Garagen	ca. CHF 120.- mtl.
Lager (Leerstand)	ca. CHF 350.- mtl.
Gesamttotal bei Vollvermietung	ca. CHF 5'470.- mtl. ca. CHF 65'640.- p.a.

## 7. VERKAUFSPREIS

---

Verkaufspreis

CHF 1'350'000.-

## 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 Känerkinder

##### Liegenschaft Nr. 9

1'024 m<sup>2</sup>

Plan Nr. 8, Dorf

Wohnhaus, Hauptstrasse 38 (265 m<sup>2</sup>)

Gebäude (18 m<sup>2</sup>)

Gartenhaus / Gerätehaus (9 m<sup>2</sup>)

übrige befestigte Flächen (203 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (529 m<sup>2</sup>)

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

Gedübemstrasse 18  
4410 Liestal  
+41 (0) 327 11 11  
www.bgv.ch  
bqv@bgv.ch

**Police**                   **176181**  
gültig ab                7. Februar 2019  
Referenznummer 1066783

**Eigentümer/in**

**Feuer- und Elementarschadenversicherung**  
Hauptstrasse 38, 4447 Känerkinder

Letzte Schätzung: 1989  
Parzelle 9.2850

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m <sup>3</sup>	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	1'294'000	1883	2'460	1	1
<b>Total</b>	<b>1'294'000</b>		<b>2'460</b>		

**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
<b>Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)</b>	<b>CHF</b>	<b>792.35</b>

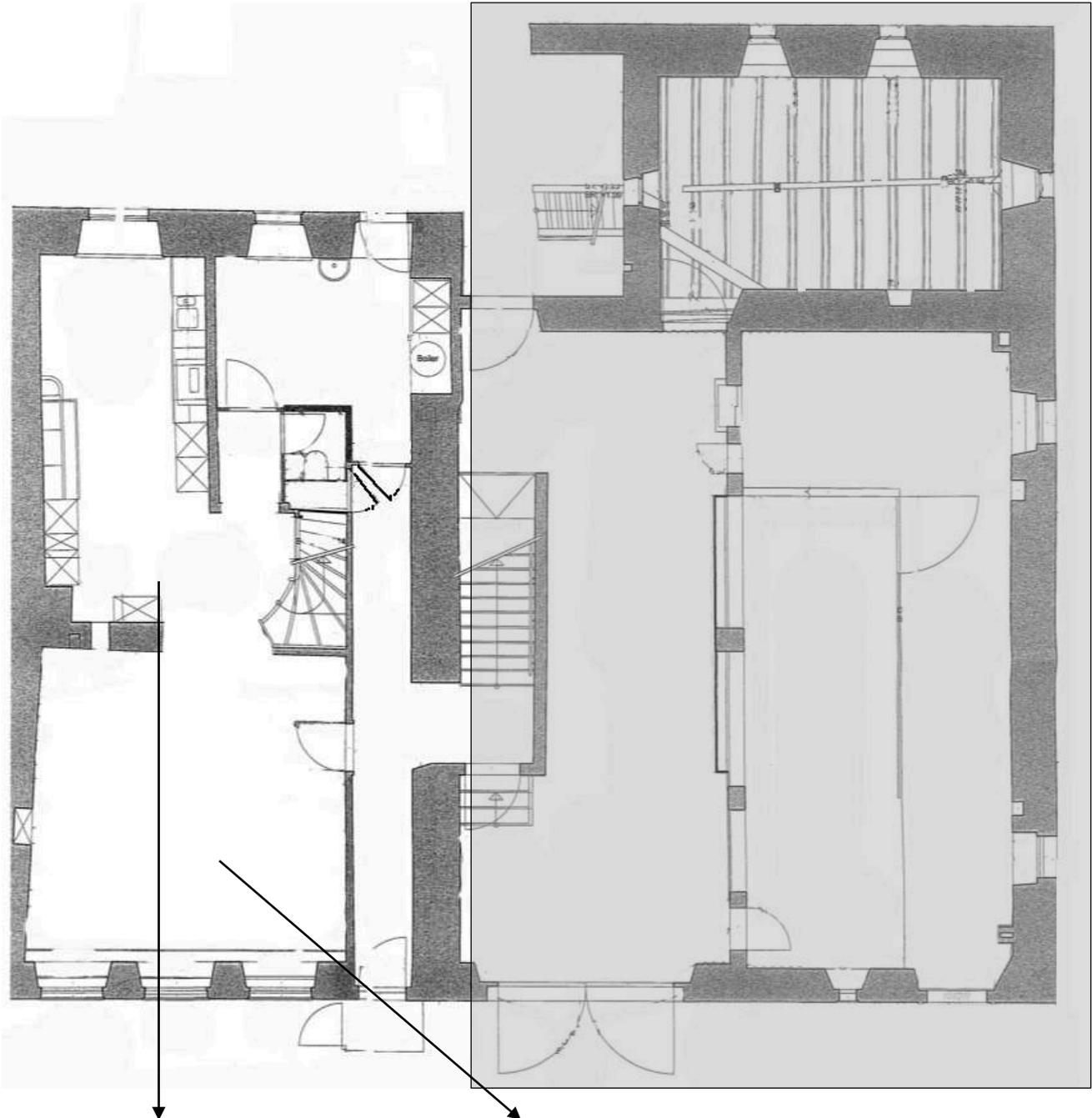
  

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

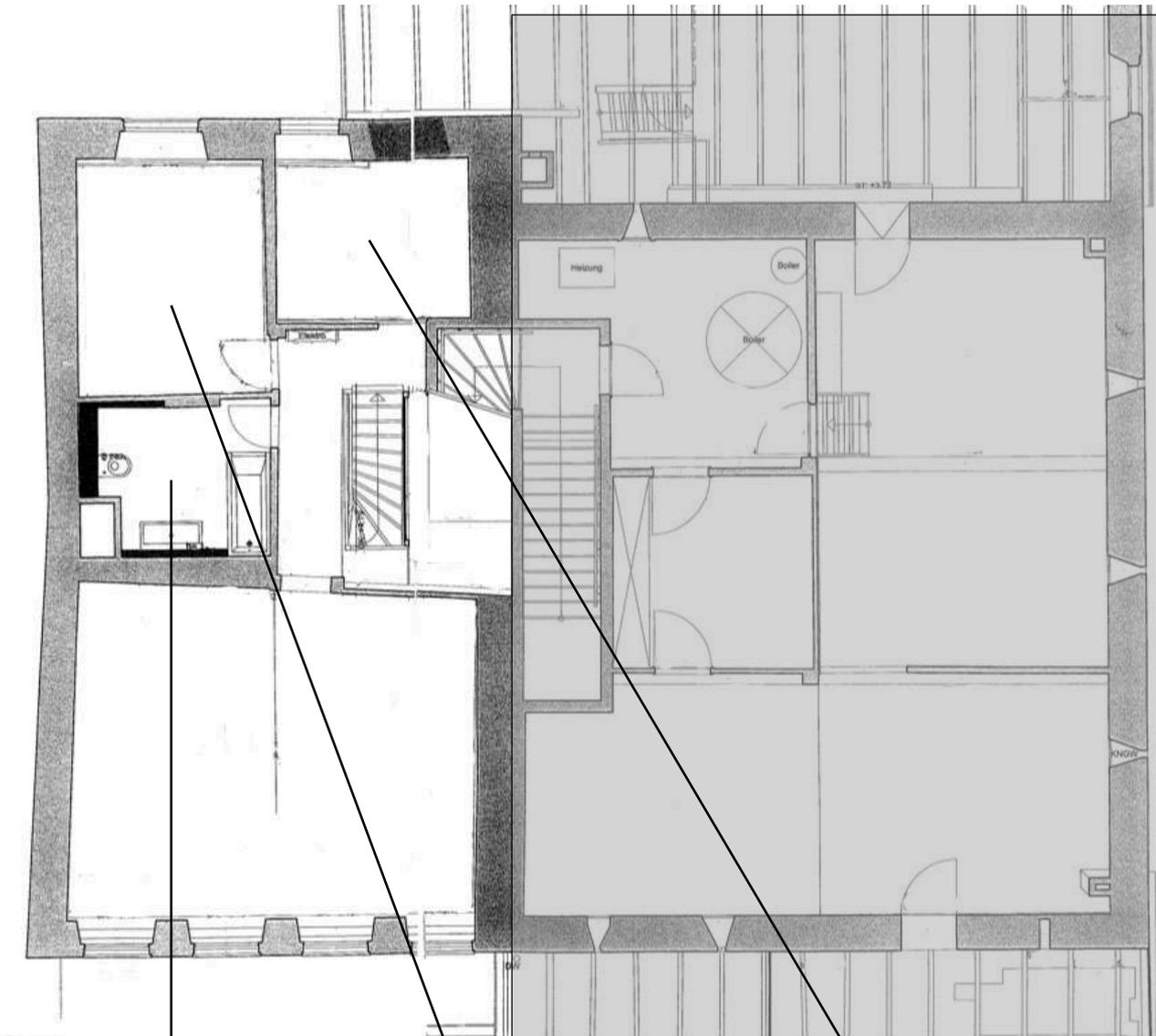
Ausstelldatum: 15.02.2019

## 13. PLÄNE UND IMPRESSIONEN

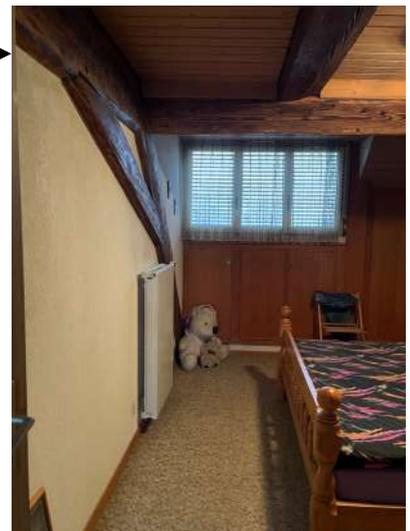
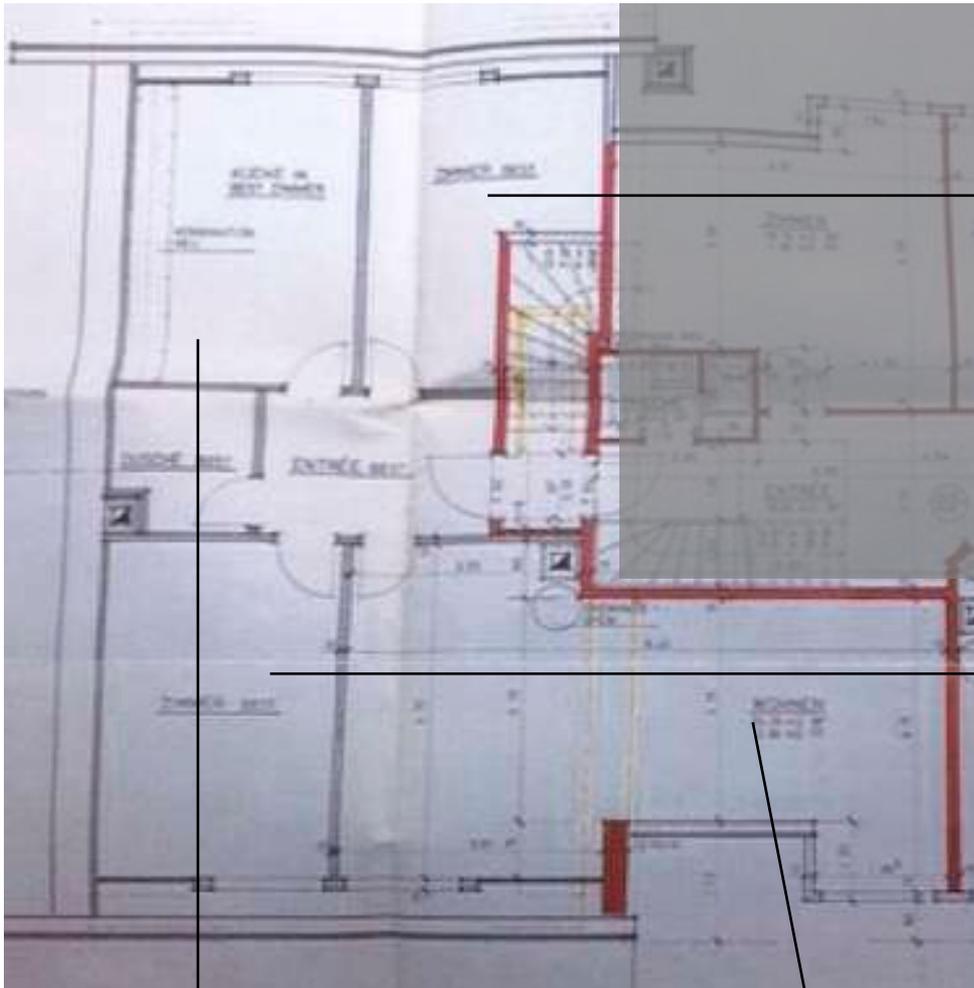
### 4.5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



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



**DACHGESCHOSS (OHNE GRUNDRISSPLAN)**



Treppe ins DG

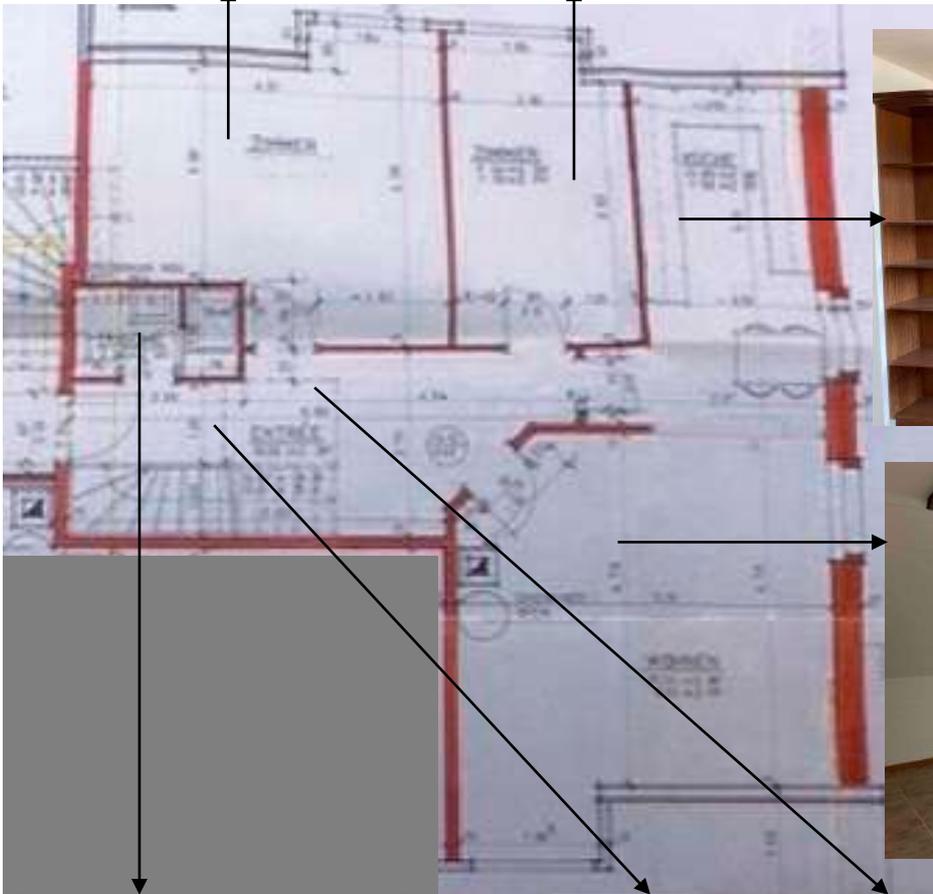


Badezimmer DG

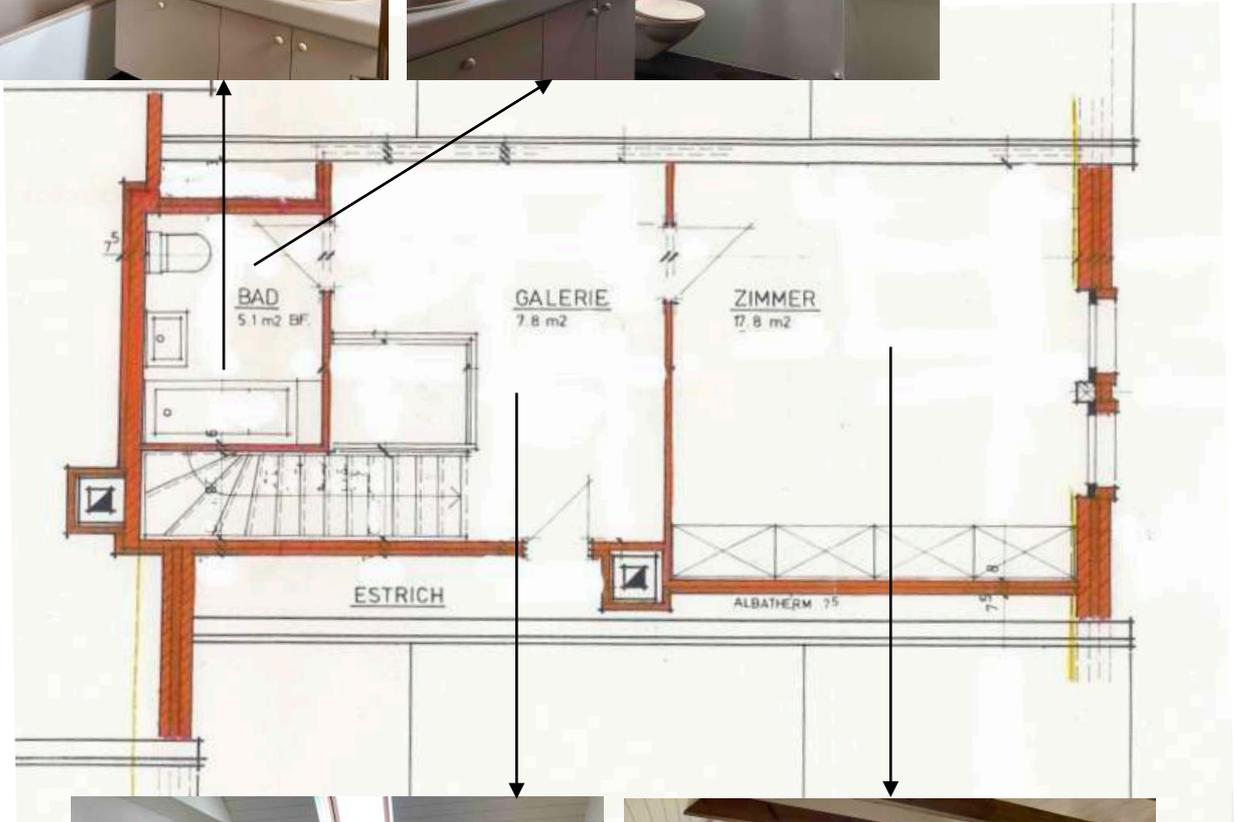


Dachraum

4.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



AUSBlicKE



**GARTEN / LANDRESERVE**



**DROHNENAUFNAHMEN**

