

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS



ADRESSE:
Rheintalweg 27, 4125 Riehen

OBJEKTART:
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS:
CHF 2'300'000

VERFÜGBAR AB:
Sofort

BAUJAHR:
1953

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
622 m²

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung und Lage.....	3
Raumaufteilung.....	4
Impressionen.....	5
Grundriss.....	12
Details.....	15
Renovationsliste.....	15
Gebäudeversicherung.....	16
Kontakt.....	17

BESCHREIBUNG UND LAGE

LAGE:



-  Rheintalweg 27
4125 Riehen
-  Öffentlicher Verkehr ~ 0.11 km
-  Kindergarten ~ 0.5 km
-  Einkauf ~ 0.95 km
-  Ortsmitte ~ 0.7 km
-  Primarschule ~ 1.7 km
-  Oberstufe ~ 4 km
-  Autobahnanschluss ~ 5 km

REGION:



Riehen verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Basel. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Verkehr sind bequem zu Fuss erreichbar.

Dieses freistehende, gepflegte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus besticht durch seine sonnige Lage und die grosszügigen Aussenbereiche. Die Liegenschaft wurde laufend renoviert und befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Gleichzeitig bestehen attraktive Vergrösserungs- und Ausbaumöglichkeiten, sodass sich das Haus individuell an zukünftige Bedürfnisse anpassen und weiterentwickeln lässt.

Umgeben von einem malerischen Garten bietet die Liegenschaft viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu geniessen. Der öffentliche Verkehr ist bequem zu Fuss erreichbar. Auch Schulen und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein grosszügiges und charaktervolles Zuhause für Familien, das naturnahes Wohnen, Privatsphäre und viel Entwicklungspotenzial vereint.

RAUMAUFTeilUNG

ERDGESCHOSS

Das einladende Entrée führt in den grosszügigen Wohn- und Essbereich. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt in den Wintergarten, der mit seinem Schwedenofen eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Auf derselben Etage befinden sich ein Gäste-WC, ein grosszügiges Zimmer sowie die Küche. Die Küche ist funktional, entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard und bietet Raum für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere helle und sonnige Zimmer sowie eine grosszügige Terrasse, die zusätzlichen Aussenraum bietet. Das Badezimmer wurde kürzlich komplett saniert und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und zugleich viel Potenzial für einen individuellen Ausbau. Auch eine mögliche Aufstockung eröffnet interessante Perspektiven für zusätzlichen Wohnraum.

UNTERGESCHOSS

Zusätzlichen Raum bieten Keller und Hobbyraum. Eine unterirdische Garage sowie attraktive Vergrösserungs- und Ausbaumöglichkeiten runden das Angebot ab.

AUSSENBEREICH

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft sind die vielseitigen Aussenbereiche: Ein eigener Outdoorpool, eine gemütliche Terrasse sowie zwei lauschige Gartensitzplätze laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

IMPRESSIONEN

EG EINGANG



EG ENTRÉE



EG WOHNBEREICH



EG WINTERGARTEN



EG KÜCHE



EG SCHLAFZIMMER



OG SCHLAFZIMMER



OG ELTERNSCHLAFZIMMER



OG BADEZIMMER



HINTERER GARTENBEREICH



GARTEN

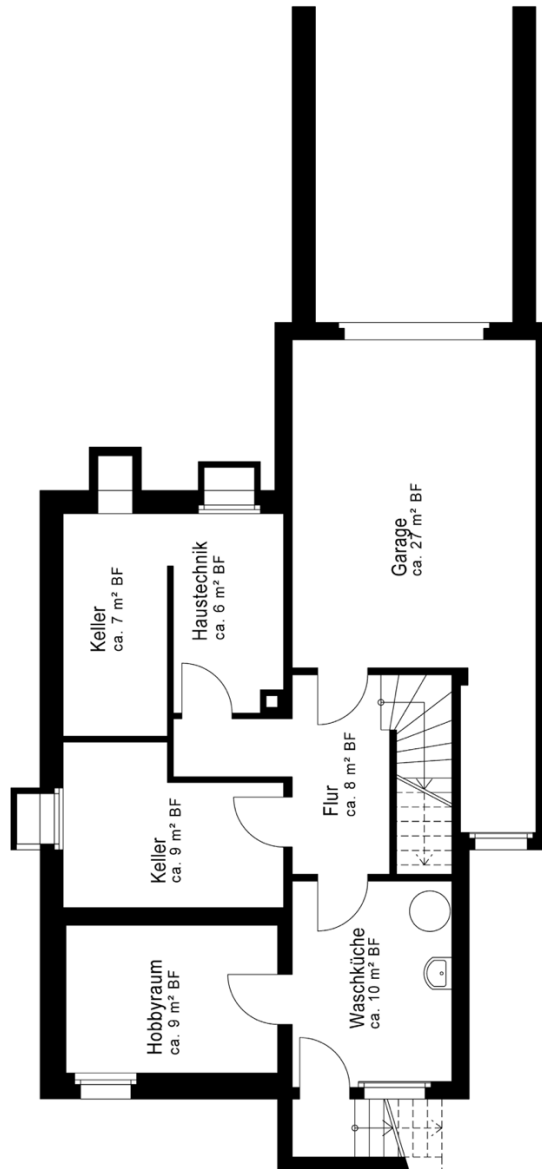


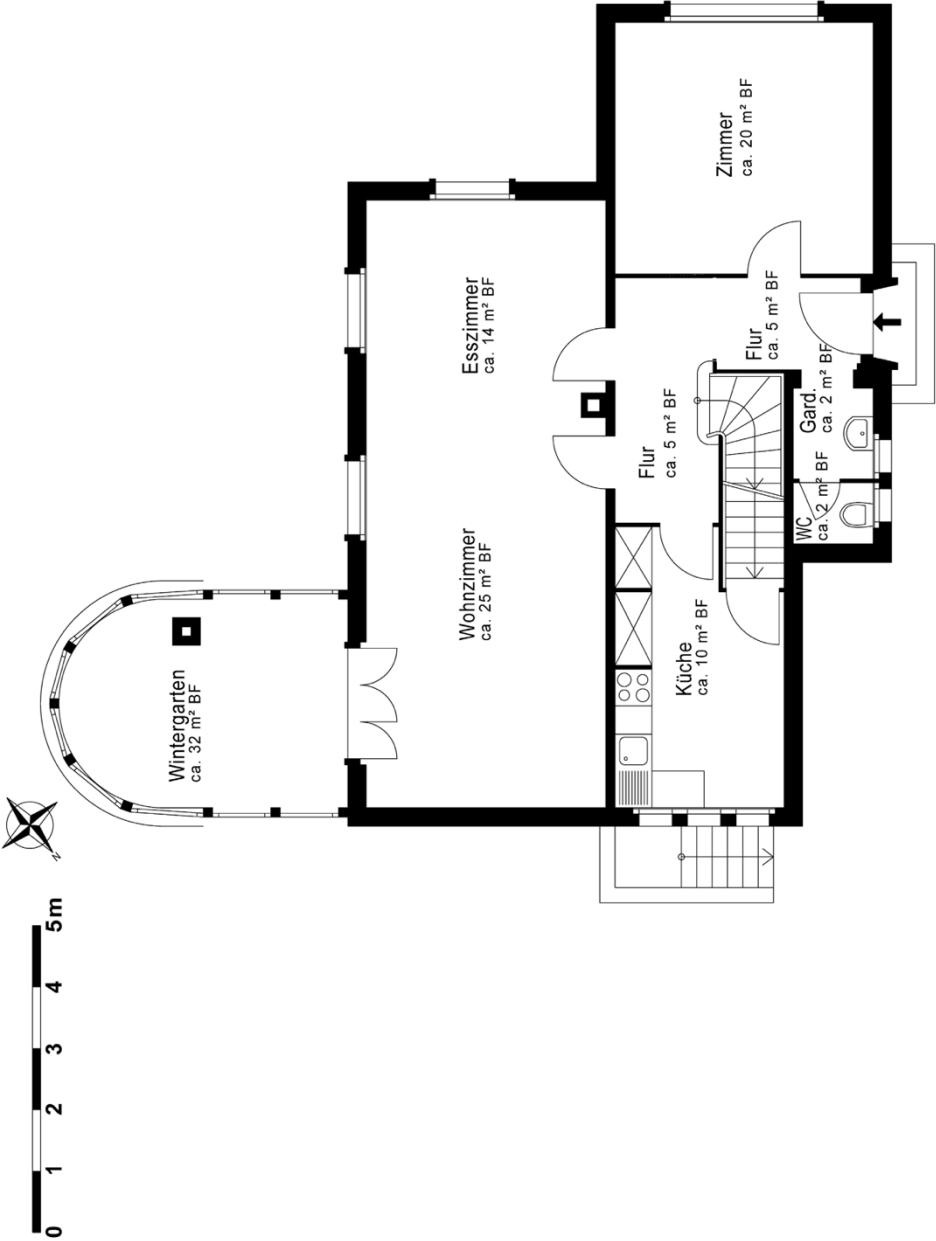
GARAGENEINFAHRT



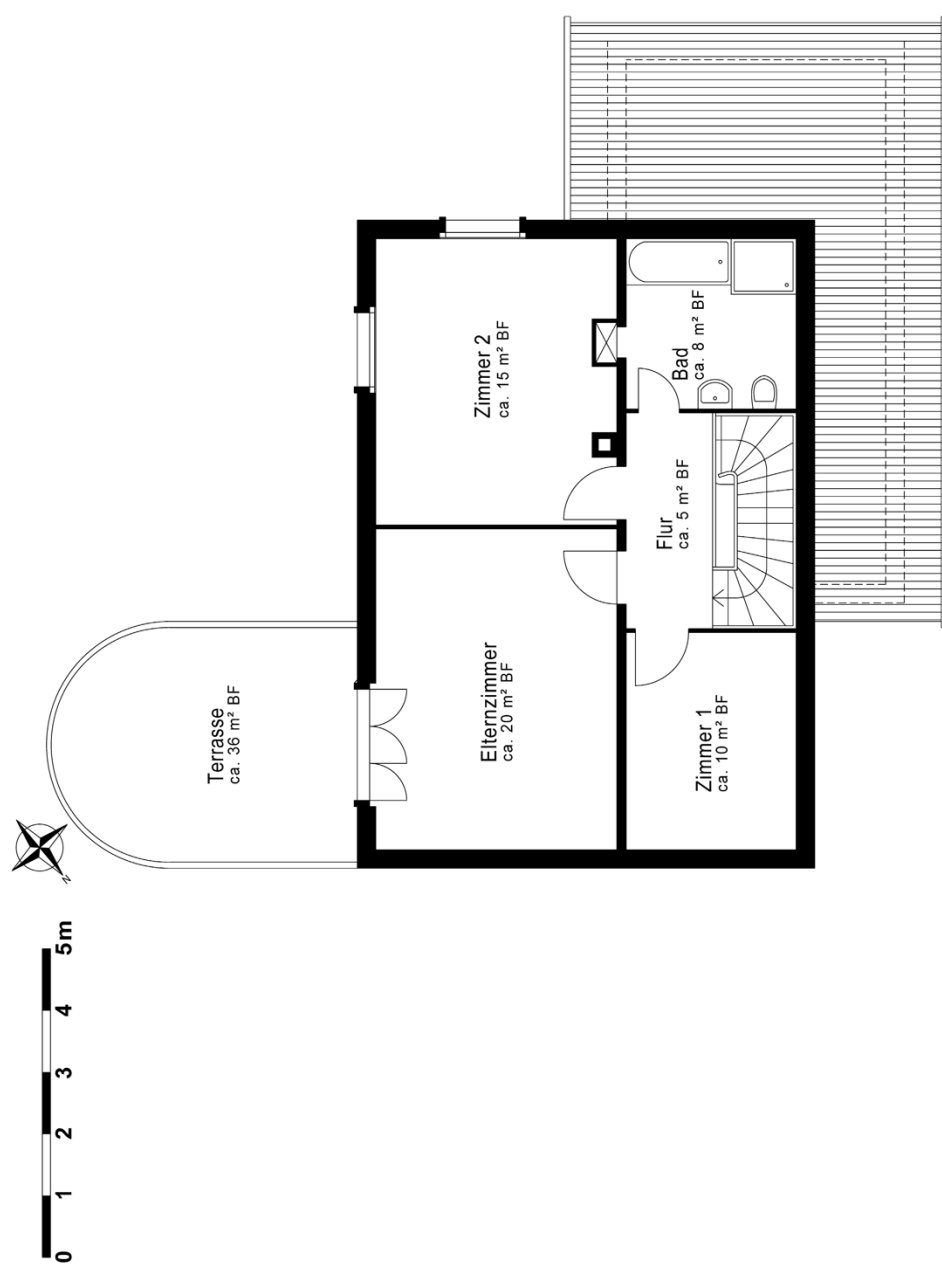
Grundriss

Untergeschoss





1. Obergeschoss



DETAILS

ADRESSE	Rheintalweg 27, 4125 Riehen
OBJEKTART	Einfamilienhaus mit Garage
ANZAHL ZIMMER	5 ½
WINTERGARTEN	mit Schwedenofen
HEIZUNGSART	Gasheizung & thermische Solaranlage
HAUPTNUTZFLÄCHE	~ 146 m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	622 m ²
AUSSENFLÄCHEN	~ 519 m ²
GEBÄUDEVOLUMEN	995 m ³
BAUJAHR / ZUSTAND	1953 / gepflegt
LETZTE SANIERUNGEN	laufend
VERKAUFSPREIS	CHF 2'300'000.-
VERFÜGBAR AB	sofort

RENOVATIONSLISTE

1990 Teilersatz elektrische Leitungen
1990 Küche
1994 Estrich isoliert und getäfert
2000 Einbauschränke
2007 Ersatz Fenster zu 3-Fachisoliert
2007 Ersatz Schwimmbadfolie
2010 Malerarbeiten
2014 Gartensitzplatz/Velounterstand
2014 Ersatz Gasheizung und Installation thermische Solarpanels zur Warmwassergewinnung
2017 Bad-Renovation inkl. Frischwasserleitung und Abwasserleitung (ohne Grundleitung)
2018 Renovation Haustüre
2023 Malerarbeiten
2023 Stromleitungen aufgerüstet auf FI Leitungen
2024 Instandstellung Poolleitungen

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch



Versicherungsausweis / Rechnung

Feuer und Elementar

Basel, 19.01.2026

Herr & Frau
Orfeo & Cigdem Scarpatetti
Rheintalweg 27
4125 Riehen

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch
Orfeo & Cigdem Scarpatetti

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in
Rheintalweg 27	26.00	21347	2026020013	138992

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus mit Kellergarage Baujahr: 1953 Kubatur M3: 995 Jahresprämie 2026 Neuwert	959'000	1	25			240.00

Gesamter Versicherungswert 959'000

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	71.90
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	160.10
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	8.00

Index 2025	Index 2026	Zahlbar innert 30 Tagen	240.00
158.200	160.000		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.



KONTAKT

Orfeo Scarpatetti

kontaktrheintalweg@gmail.com

+41 76 398 37 38

DISCLAIMER:

Alle Angaben und Bilder ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese Verkaufsdokumentation ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.