Immooffice
Development & Sale

VERKAUF


Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Kirschbaumstrasse 13, 4411 Seltisberg

Einmaliges Architekturhaus mit unverbaubarer Aussicht

Freistehendes 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus

an traumhafter Wohnlage

Inhaltsverzeichnis

Orts- und Lagebeschreibung	3
Objektbeschrieb	4
Facts & Figures	6
Situationsplan, Grundrisse	8
Innenaufnahmen	10
Aussenaufnahmen	19
Kurzbaubeschrieb	21
Kaufpreis und Kaufabwicklung	22
Auskunft und Verkauf	22



AUSSICHT VOM GRUNDSTÜCK, KIRSCHBAUMSTR. 13, SELTISBERG

Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Orts- und Lagebeschreibung

Seltisberg ist eine politische Gemeinde im Bezirk Liestal des Kantons Basel-Landschaft und zählt heute ca. 1'350 Einwohner.

Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Zentren der Region. Umgeben von der idyllischen Hügellandschaft des Baselbiets bietet Seltisberg ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit hoher Wohnqualität, viel Privatsphäre und einer entspannten Atmosphäre.

Die erhöhte Lage bietet eine eindrucksvolle Weitsicht, eine ausgezeichnete Besonnung und ein angenehmes Wohnklima.

Gleichzeitig sind die Region Liestal und die Stadt Basel in sehr kurzer Zeit erreichbar – ideal für alle, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit den Möglichkeiten des urbanen Lebens verbinden möchten.

Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Spazierwege, Natur und vielfältige Outdoor-Aktivitäten tragen zusätzlich zur hohen Attraktivität des Ortes bei.

Die Liegenschaft liegt am südlichen Rand von Seltisberg, **an der Kirschbaumstrasse 13,** von welcher sich ein atemberaubender einmaliger Ausblick über die weitläufigen Wiesenflächen mit Kirschbäumen bis hin zu Jurahügeln öffnet!



Quelle: Wikipedia

Familien profitieren auch von kurzen Wegen: Die Primarschule ist bequem in nur 4 Gehminuten erreichbar, während sich die Bushaltestelle «Alte Post» lediglich 2 Gehminuten entfernt befindet und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Die nahe gelegene Kantonshauptstadt Liestal ist in rund 5-10 Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen. Die Stadt Basel liegt nur etwa 20 Fahrminuten entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (in ca. 30 Minuten) bequem erreichbar.


AUSSICHT VOM GRUNDSTÜCK, KIRSCHBAUMSTR. 13, SELTISBERG

Bildquelle: Eigentümerschaft

Objektbeschrieb

Dieses Haus ist ein Meisterwerk das seinesgleichen sucht. Die Liegenschaft vereint eine aussergewöhnliche Architektur mit hochwertiger Bauweise und bietet ein ideales Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Die in den Jahren 2014-2015 realisierte Immobilie besticht durch ihre markante Architektursprache, sowie durch viele liebevoll umgesetzten Details, welche den heutigen modernen Wohnansprüchen vollumfänglich entsprechen.

Seine monolithische Formensprache, die konsequente Verwendung von Sichtbeton als Grundbauelement und die gestalterische Präzision verleihen dem Haus eine unverwechselbare Identität. Wie aus einem einzigen Block geformt, vereint es eine skulpturale Kraft mit zeitloser Eleganz und setzt ein markantes Zeichen.

Im Inneren setzt sich die klare architektonische Handschrift konsequent fort. Grosszügige Raumhöhen über 3 Etagen sowie fliessende Übergänge zwischen den Wohnbereichen schaffen ein offenes und harmonisches Raumgefühl. Mit einer **Nutzfläche von ca. 380 m² und insgesamt 6.5-7.5 Zimmern** bietet dieses Haus viel Platz für Familien und alle, die grosszügiges Wohnen mit privaten Rückzugsmöglichkeiten verbinden möchten.

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören auch 4 Nasszellen (1x Badezimmer, 2 x DU-WC und 1x Gäste-WC) darunter ein Dampfbad, eine moderne elegante Küche sowie ein grosszügiger Wohnbereich mit Kamin. Das Untergeschoss bietet nebst einem Hobbyraum, einem Keller sowie einem Technik- und Waschraum auch ein vielseitig nutzbares, separat erschlossenes und helles Studio, das sich sowohl als Einliegerwohnung als auch als Arbeits- und/oder Praxisbereich eignet.

Bei der Materialisierung wurde ein besonderer Wert auf Qualität, Klima und Nachhaltigkeit gelegt. Die gewählte Ausführung der Aussenwände in Dämmbeton, die Lage und Grösse der Fenster und die Ausbildung der Böden mit hochwertigem, natürlichem Linoleum tragen einem angenehmen Wohnklima bei und unterstreichen einen langlebigen Anspruch der Liegenschaft. **In immer wärmer werdenden Jahresperioden bietet dieses Haus dank dieser ausgeklügelten Kombination ein hervorragendes natürliches Wohnklima!**

Sämtliche Holzelemente wurden in edlem Eichenholz ausgeführt und verleihen den Innenräumen eine warme, zeitlose Eleganz. Die sorgfältige Verarbeitung und die hohe Ausführungsqualität spiegeln den exklusiven Charakter der Liegenschaft in jedem Detail wider.

Das 812 m² grosse Grundstück überzeugt mit einer unverbaubaren Aussicht auf die zur Liegenschaft gehörende Landparzelle (mit weiteren 908 m²) sowie einem herrlichen Panoramablick über die sanften Hügel. Für schöne Sommerabende und Freizeitkomfort sorgen eine grossflächige nachträglich erstellte Pergola mit wunderbarer Begrünung, ein Ausenjacuzzi sowie ein separater Schopf mit Pizzaofen – der ideale Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagenplätze sowie 3 Aussenparkplätze.



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Facts & Figures

Angaben gemäss Grundbuch-Auszug
- Liegenschaft Nr. 1409 mit 812 m^2
- Zusatzliche, am Grundstück anliegende Parzelle, Liegenschaft Nr. 1410 mit 908 m^2 (Wiese, Acker)
- Weitere Angaben gem. Grundbuch-Auszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten
- Keine

Raum- und Flächenangebot
- Freisthehendes EFH, 6.5 - 7.5 Zimmer, 3 Geschosse, UG-OG
- Netto-Nutzfläche UG-OG: ca. 380 m^2
- Wohnfläche: UG-OG: ca. 300 m^2 (inkl. Studo und Hobby)
- 4 Nasszellen (1 Gäste-WC im EG, 2 Bäder OG, 1 Bad im Studio UG)
- Sitzplatz mit Pergola, Sitzplatz bei Studio, Jacuzzi
- Weinkeller, Hobbyraum, Keller, Technikraum
- Garage mit 2 Autoabstellplätzen
- 3 Aussenparkplätze

Baujahr: 2014-2015

Volumen
- Kubatur nach SIA 416: UG-OG: 1‘791 m^3

Versicherungswerte
- Fr. 1‘534‘000.- (Haus) zzgl.
- Fr. 42‘000.- (Aussenreduit mit Gartenmauer)
- Angaben Gebäudeversicherung BL (Schätzung 06.2015)

Liegenschaftswerte (aus dem Jahr 2024)
- Eigenmietwerte Fr. 29‘762.-(Staat), Fr. 35‘714.- (Bund)
- Katasterwerte: Boden Fr. 41‘000.- / Gebäude Fr. 478‘800.-

Nebenkosten (alle Werte in ca. Angaben)
- Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser, Entkalkungsanlage, Gebäudeversicherung, etc.) ca. Fr. 7‘900.- p. a.

Besonderheiten
- Einmaliges Architekturhaus mit gehobenem Wohnkomfort und gutem Innenraumklima
- Nachhaltige hochwertige Bauweise
- Unverbaubare Weitsicht
- Erdsonde-Wärmepumpe, 3fach-Isolierverglasungen, Cheminée, grosser Garten mit Sitzplatz, Pergola
- Separat zugängliche Einliegerwohnung, ideal als Gästezimmer oder ein Arbeitsbereich
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang



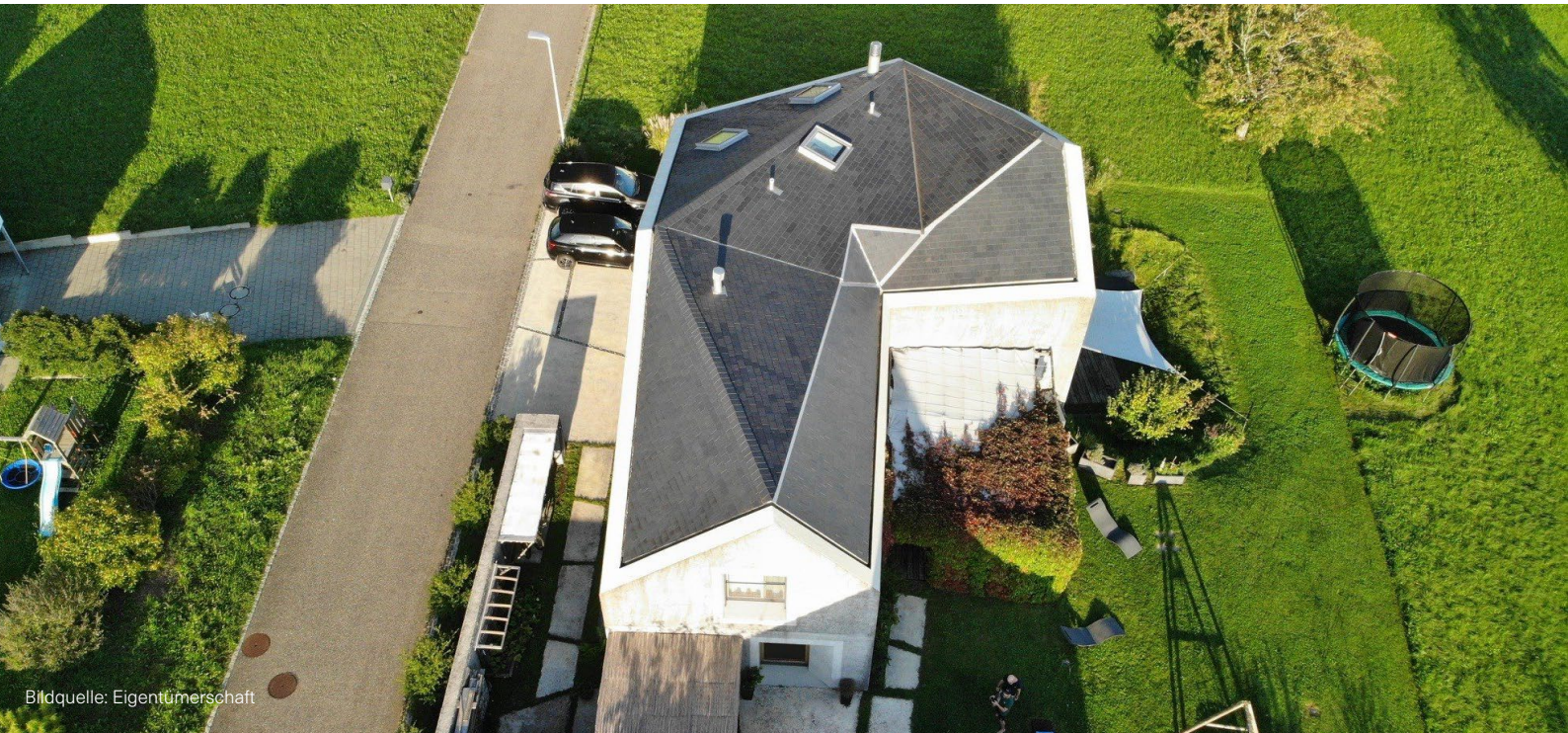
Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel



Bildquelle: Eigentümerschaft



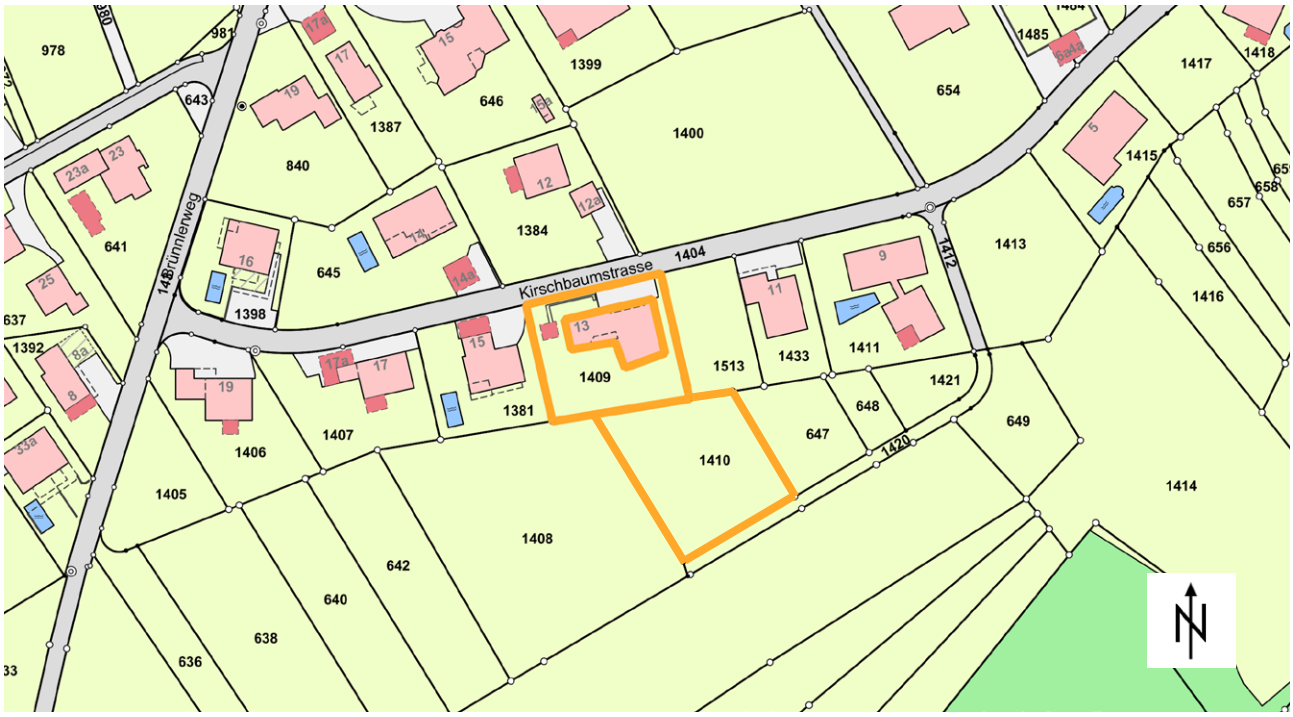
Bildquelle: Eigentümerschaft



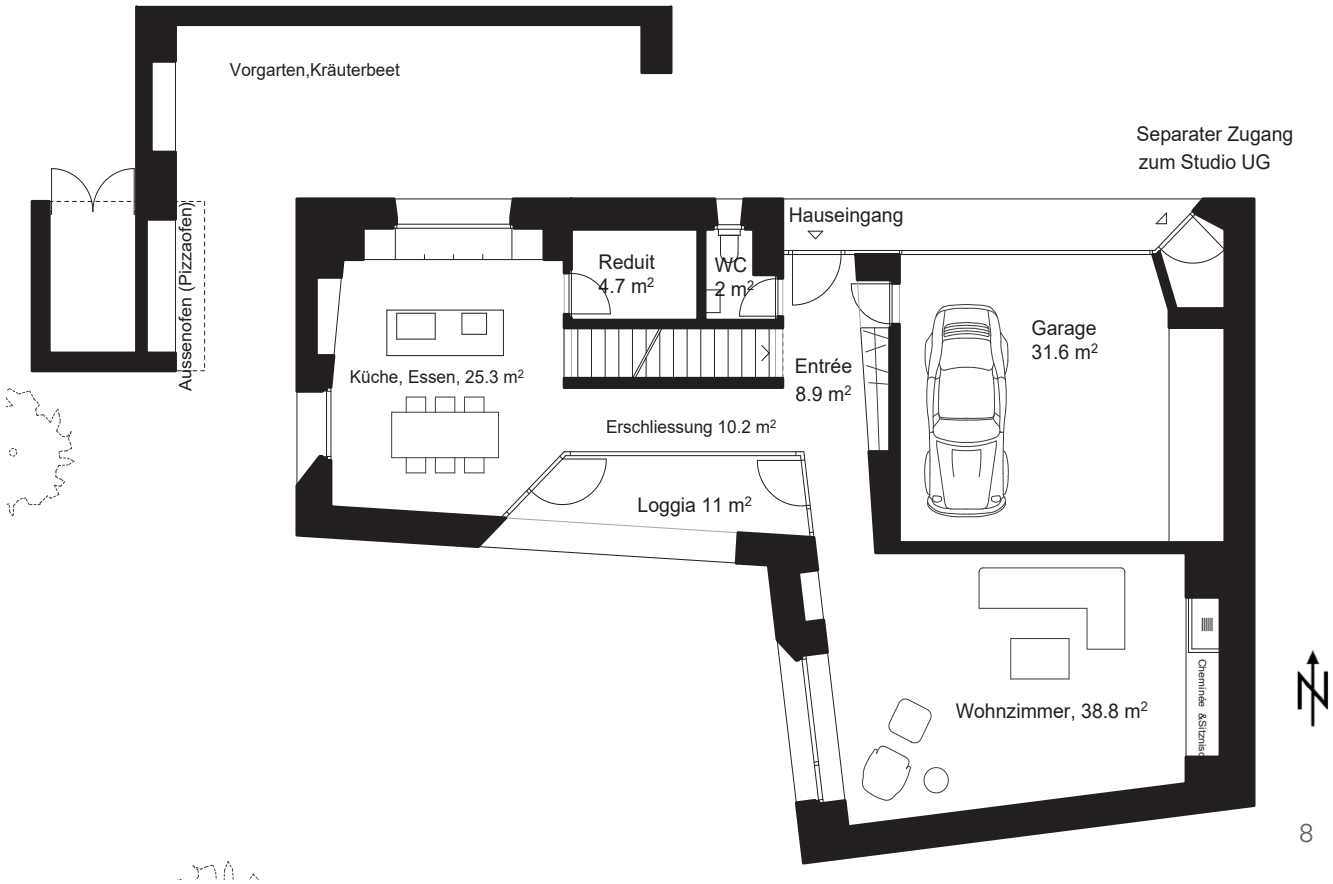
Bildquelle: Eigentümerschaft

Situationsplan, Grundrisse

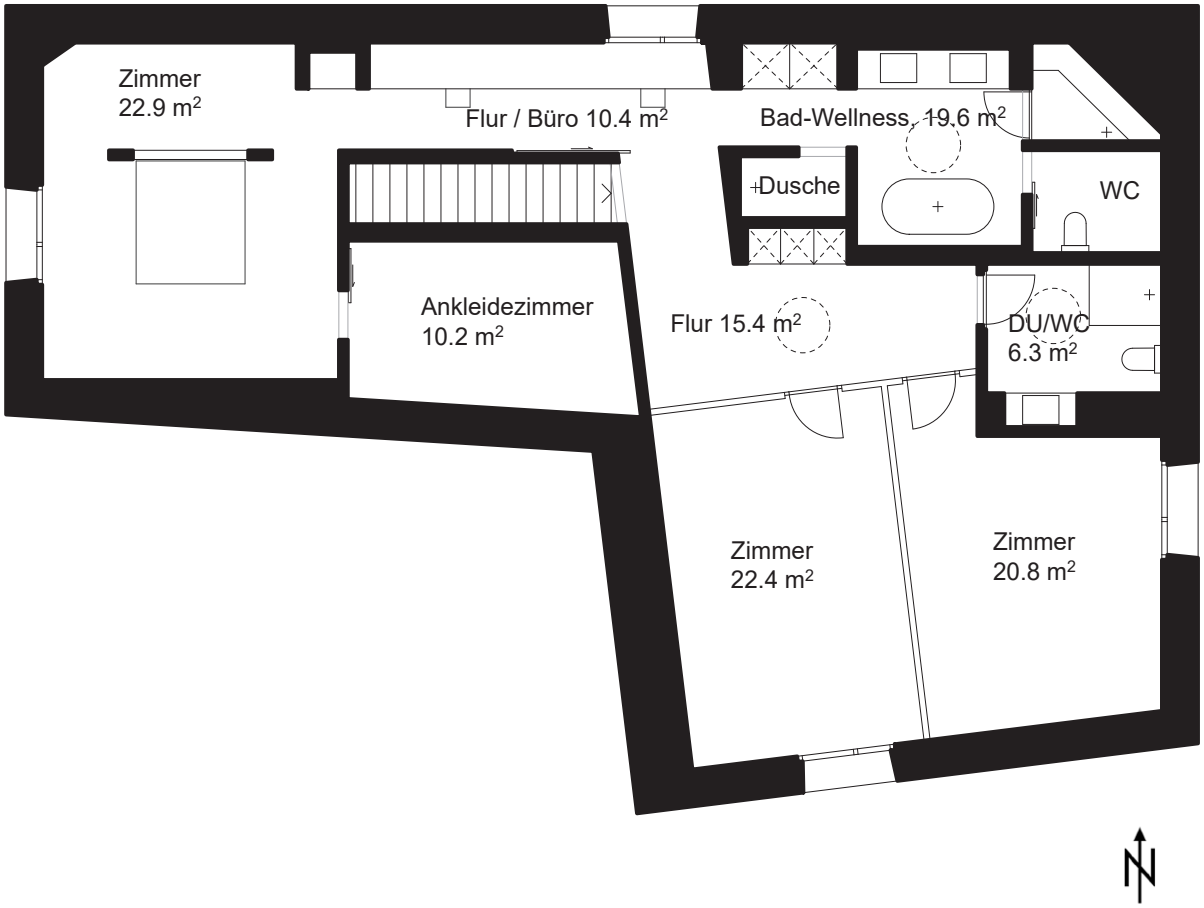
Situationsplan (ohne Mst), Grundstück Nr. 1409 und Nr. 1410



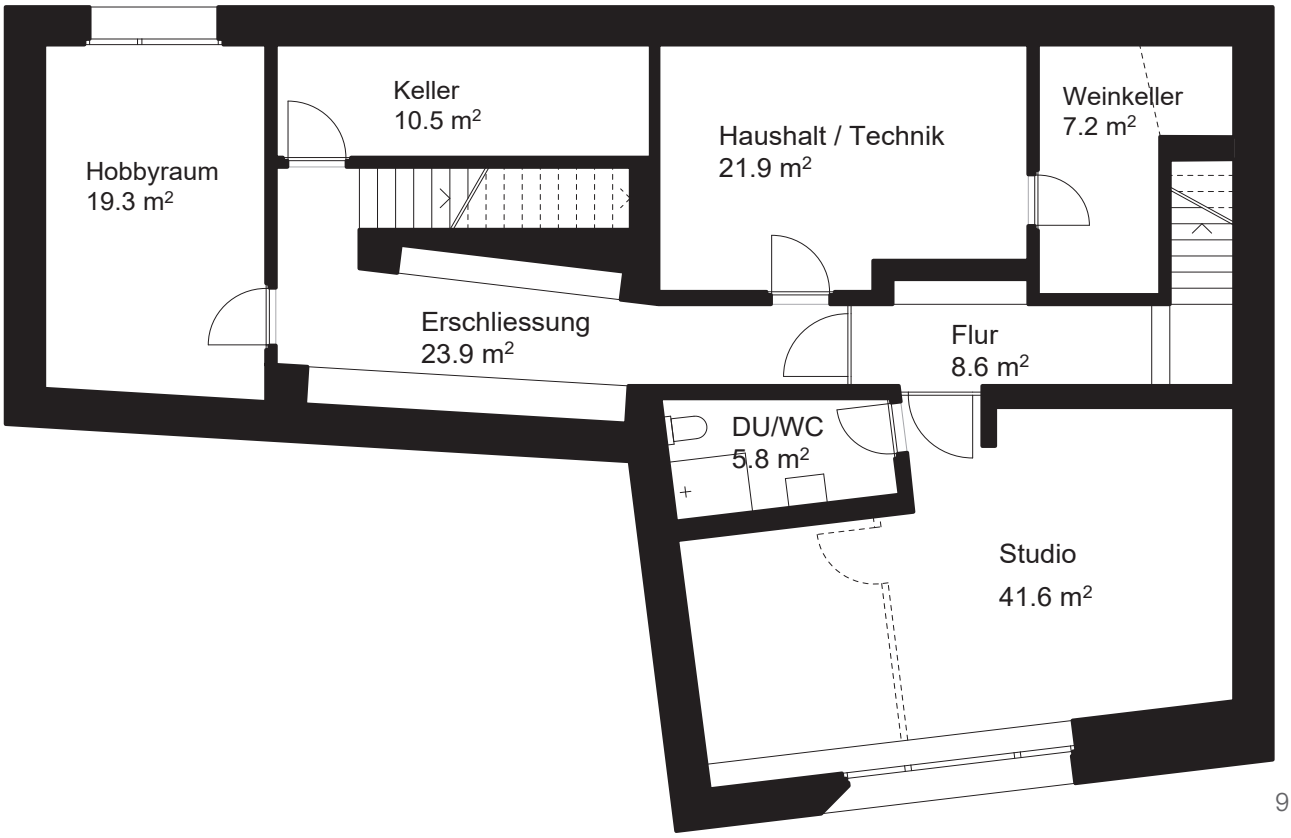
Erdgeschoss (Grundriss ohne Massstab)



Obergeschoss (Grundriss ohne Masstab)



Untergeschoss (Grundriss ohne Massstab)



Innenaufnahmen

Erdgeschoss, Entrée mit Garderobe



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Erdgeschoss, Entrée



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Erdgeschoss, Wohnzimmer, Cheminée



Bildquelle: Eigentümerschaft

Erdgeschoss, Wohnzimmer mit Ausblick zum Sitzplatz



Bildquelle: Eigentümerschaft

Erdgeschoss, Küche



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Erdgeschoss, Küche



Bildquelle: Eigentümerschaft

Erdgeschoss, Essbereich



Bildquelle: Eigentümerschaft

Erdgeschoss, Erschliessung



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

EG - OG, Treppe



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Elternzimmer



Bildquelle: Eigentümerschaft

Obergeschoss, Elternzimmer



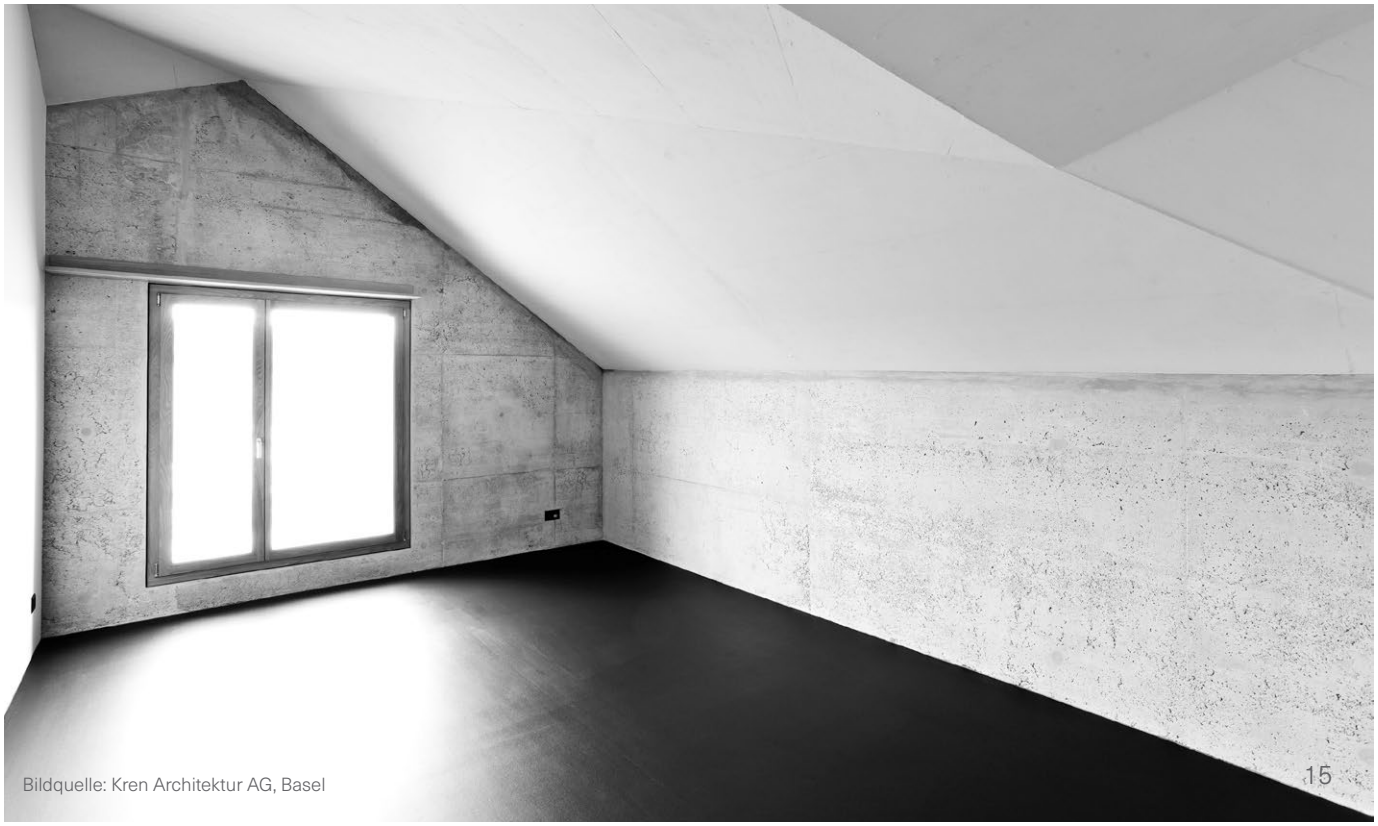
Bildquelle: Eigentümerschaft

Obergeschoss, Kinderzimmer



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Kinderzimmer



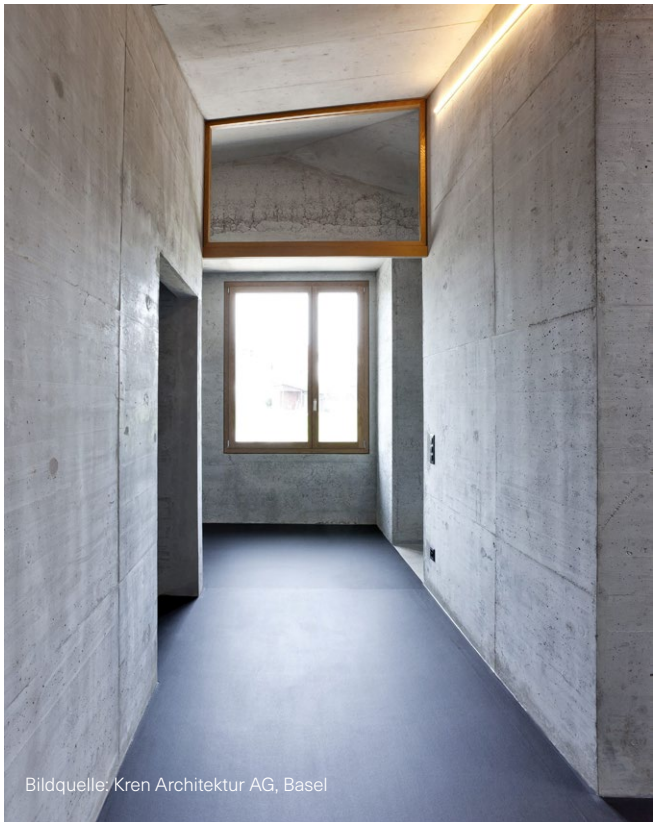
Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Kinderzimmer



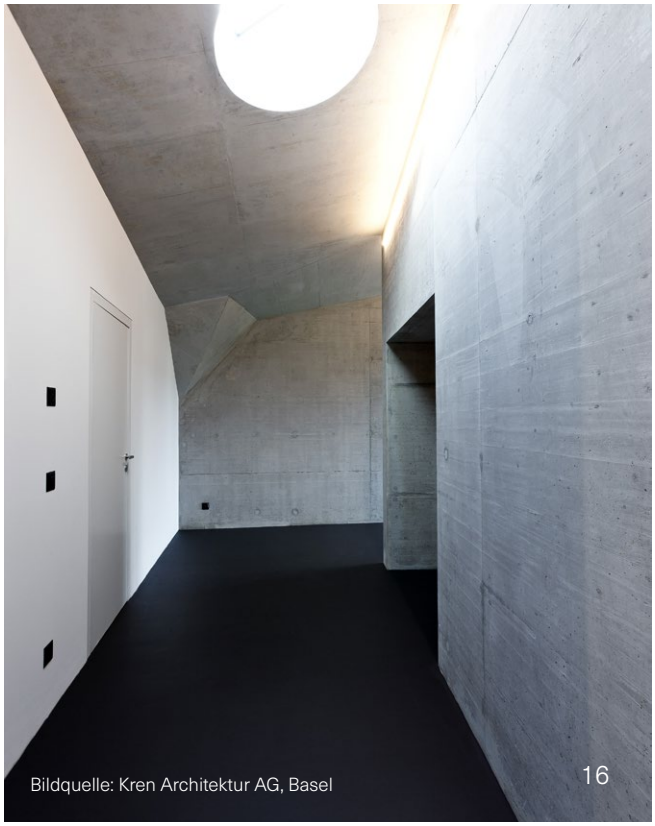
Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Flur



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Flur



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Badezimmer mit Dampfbad



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Obergeschoss, Dusche / WC



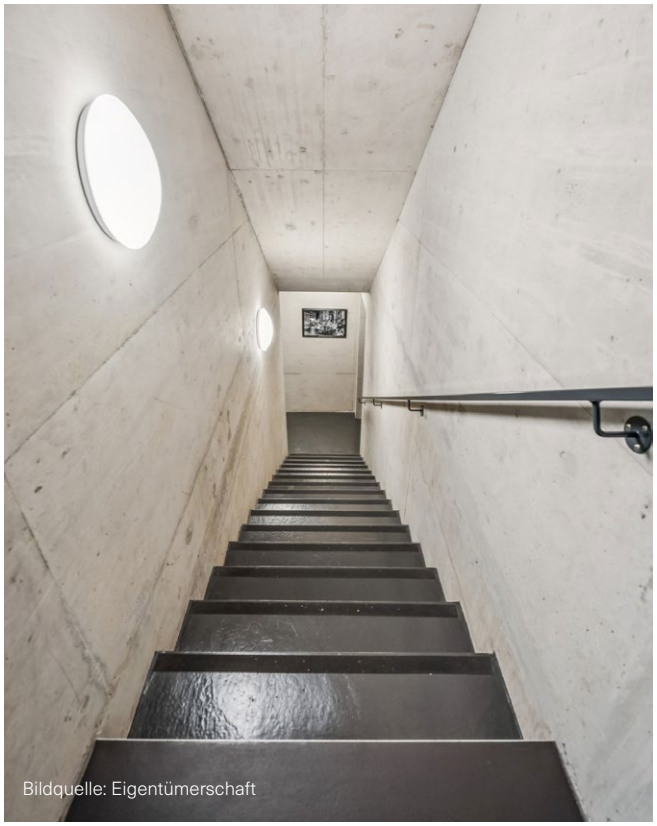
Bildquelle: Eigentümerschaft

Untergeschoss, Studio (mit Ausgang zum Garten u. Sitzplatz, sep. DU-WC, Anschlüsse Küche vorh.)



Bildquelle: Eigentümerschaft

EG - UG, Treppe



Bildquelle: Eigentümerschaft

Untergeschoss, Erschliessung



Bildquelle: Eigentümerschaft

Aussenaufnahmen

Sitzplatz beim Studio



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Fenster bei Essplatz



Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Sitzplatz mit Pergola



Bildquelle: Eigentümerschaft

Sitzplatz & wunderschöne unverbaubare Aussicht...



Bildquelle: Eigentümerschaft

Ausblick auf die Parzelle Nr. 1410



Bildquelle: Eigentümerschaft

Kurzbaubeschrieb

Konstruktion
Als einschalige, massive Konstruktion aus Dämmbeton als Tragwerk des Gebäudes (teils bis zu 1.20 m Stärke).

Aussenwände (Aussenhülle) EG-OG sandgestrahlt, bei tiefen Fensterleibungen weisse Umrandungen (Anlehnung an ein traditionelles Bündnerhaus).
Gesamtes UG: System weisse Wanne.

Innenwände und Deckenoberflächen bewusst möglichst natürlich belassen. In den Kinderzimmern Wände teilweise als Leichtbauwände.

Dach als mehrfach „gefaltetes“ Dach aus Beton mit Dämmung, Dacheinkleidung mit Schieferplatten.

Fenster- , Fensterverglasungen
3-fache Isolierverglasung, als Schiebetüre und Drehkippfenster, grossformatige Fensterverglasungen im EG. Im Obergeschoss als Dreh-Kippflügelfenster.
Dach-Oblichtfenster im Badezimmer und Flur.

Böden
Als hochwertiges anthrazit farbenes Linoleum
(90% Kork und 10% Leinöl Mischung).

Schreinerarbeiten
Sämtliche Holzoberflächen in naturbelassenem Eichenholz

Elektrisch
Vollumfängliche Ausstattung, zusätzlich Einbauleuchten in der Küche, Nasszellen, indirekte Beleuchtungen in Aussparrungen/Nischen.

Heizung, Wärmequelle
Erdsonde-Wärmepumpe

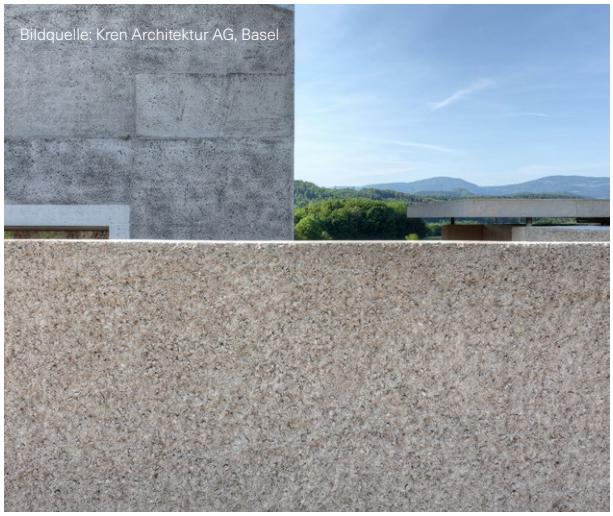
Wärmeverteilung
Bodenheizung

Moderner Cheminée im Wohnraum

Küche
Elegante moderne Küche mit Kochinsel und Reduit, Geräte V-Zug

Sanitäre Ausstattung: 3 Duschen, 1 Bad mit freistehender Badewanne, Dampfbad.
UG: Waschküche mit WM, Tumbler und Secomat.
Studio: Anschlüsse Küche + WM/TU-Anschluss vorhanden, Dusche-WC


Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel


Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel


Bildquelle: Kren Architektur AG, Basel

Kaufpreis und Kaufabwicklung

Kaufpreis

Preis auf Anfrage / Preisvorstellung: CHF 3.25 Mio.

Kaufabwicklung, Reservation und Antritt

DIe Liegenschaft wird wie besichtigt bzw. besehen verkauft. Der Antritt erfolgt nach Vereinbarung.
Mit der Reservation des Objektes ist eine Anzahlung in Höhe von CHF 50‘000.- zu leisten. Restkaufsumme gem. Kaufvertrag bzw. per Antritt.

Die beurkundungsrelevanten Kosten (Notariats-, Grundbuchgebühren sowie Handänderung) werden zwischen den Parteien je hälfig geteilt.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

Hypothek

Die auf die Liegenschaft lastende Hypothek kann übernommen werden. Die Konditionen sind sehr attraktiv und laufen bis ins Jahr 2028 und 2031.

Gerne senden wir Ihnen die detailieten Angaben dazu und untestützen Sie bei den Finanzierungsfragen.

Vorbehalt

Diese Dokumentation ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Aus dem fotografischen und textlichen Inhalt und bei allfälligen Abweichungen können keine Rechtsansprüche an die Verkäuferschaft oder Vermittlerin gestellt werden.

Massgebend ist aussuchliesslich eine detaillierte Besichtigung des Kaufsobjekts und der notariell beurkundete Kaufvertrag.

Mit dem Erhalt der Verkaufsdokumentation ist kein Reservationsanspruch verbunden.

Copyrights

Dokumentation und Texte: Immooffice GmbH, Basel
Bildmaterial und Planunterlagen:
Eigentümerschaft und Kren Architektur AG, Basel

Jegliche kommerzielle Verwendung der Texte und Bilder oder Weitergabe der Inhalte ist ohne Zustimmung der Urheber nicht gestattet.

Stand Dokumentation: 02.11.2026

Auskunft und Verkauf

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Diese Immobilie ist eine Besonderheit!
Rufen Sie uns an, sollten Sie weitere Fragen haben oder Auskünfte wünschen. Wir freuen uns auf Sie.



Immooffice
Development & Sale

Immooffice GmbH
Development & Sale
Holbeinstrasse 95
4051 Basel

T +41 61 205 60 40
info@immooffice.ch
www.immooffice.ch

Ihre Ansprechperson:
Frau Tanja Berar
M +41 79 664 33 04
tanja.berar@immooffice.ch