Immooffice
Development & Sale

VERKAUF



Ettingerstrasse 5, 4153 Reinach

Charmantes Einfamilienhaus in attraktiver Wohngemeinde

Freistehendes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus

an zentraler und ruhiger Wohnlage in Reinach

Inhaltsverzeichnis

Orts- und Lagebeschreibung	3
Infrastruktur	4
Objektbeschrieb	5
Facts & Figures	6
Situationsplan, Grundrisse	7
Innen- und Aussenaufnahmen	12
Kurzbaubeschrieb	22
Kaufpreis und Kaufabwicklung	23
Auskunft und Verkauf	23



Orts- und Lagebeschreibung

Makrolage, Reinach

Reinach ist eine attraktive Wohngemeinde im Bezirk Arlesheim im Kanton Basel-Landschaft mit rund 21‘000 Einwohnern. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Nähe zur Stadt Basel, eine gute Verkehrsanbindung und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Dank der Tramlinie 11 und verschiedener Busverbindungen ist das Basler Stadtzentrum bequem erreichbar. Auch die Autobahn A18 bietet eine gute Anbindung an Basel und die umliegende Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Dienstleistungs- und Freizeitangebote befinden sich direkt in der Gemeinde. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen.



Bildquelle: Wikipedia

Mikrolage, Ettingerstrasse 5

Die Liegenschaft an der Ettingerstrasse 5 befindet sich in einem gewachsenen, intakten Wohnquartier von Reinach. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren urbanen Wohncharakter und die Nähe zum Ortszentrum aus, wo sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungen befinden.

Die Wohnlage ist ruhig und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer praktischen Anbindung an die lokale Infrastruktur.



Bildquelle: iwb.ch

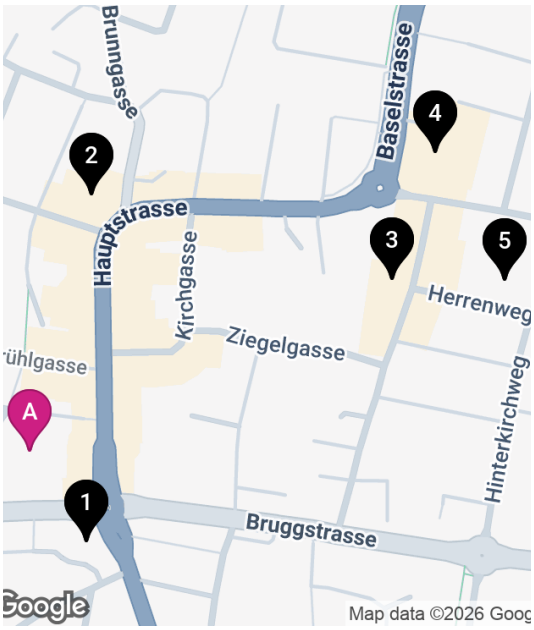
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1.	Primarstufe Reinach **311 m**	6’	2’	3’
2.	Kindergarten Burgstrasse **365 m**	9’	3’	2’
3.	Primarstufe Reinach **383 m**	7’	2’	2’
4.	Primarschule Fiechten **423 m**	10’	3’	3’
5.	Kindergarten Bodmen **521 m**	8’	2’	2’

Einkauf



1.	Denner Discount **101 m**	4’	3’	2’
2.	ERMA Supermarkt **251 m**	4’	1’	2’
3.	Denner Express **382 m**	7’	3’	3’
4.	Coop Supermarkt Reinach BL **479 m**	9’	3’	3’
5.	Migros-Supermarkt - Reinach - Zentrum **480 m**	8’	3’	3’

Objektbeschrieb

Dieses charmante, freistehende und zentral gelegene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1852 erbaut und 1992 vollständig ausgehöhlt und totalsaniert.

Die Liegenschaft verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m^2, verteilt auf drei oberirdische Geschosse (Erdgeschoss bis Dachgeschoss).

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktisches Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. Vom hellen und grosszügigen Wohnzimmer gelangt man durch eine Fenstertür in einen verglasten Korridor, der direkt zum Aussenreduit (Geräteschuppen) und zum gedeckten Sitzplatz führt.

Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie zwei Nasszellen. Das Elternzimmer verfügt über einen kleinen Ankleideraum. Aus dem Kinderzimmer 2 erreicht man das Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss stehen zwei offene, lichtdurchflutete Galeriezimmer zur Verfügung, die sich links und rechts der Treppe befinden.

Das Untergeschoss beherbergt einen Kellerraum, einen kleineren Naturkeller sowie den Heizungsraum.

Im Aussenbereich lädt ein gedeckter Sitzplatz, umgeben von Fruchtbäumen, zum Verweilen und Geniessen ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Aussenreduit (Geräteschuppen) sowie eine Autogarage, die sich links davon befindet.
Im vorderen Teil des Grundstücks stehen zudem ein vielseitig nutzbarer, zweigeschossiger Schopf/Werkstatt sowie ein kleiner Kräutergarten zur Verfügung.
Der Schopf/Werkstatt bietet wunderbare Möglichkeit zur Verwirklichung einer handwerklichen Tätigkeit.

Die Parzelle Nr. 36 (Haus) umfasst eine Fläche von 255 m^2, das Grundstück Nr. 37 mit dem darauf befindlichen Schopf/Werkstatt eine Fläche von 77 m^2. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt somit 332 m^2.

Die leicht zurückversetzte Lage des Hauses erweist sich als besonderer Vorteil: Sie bietet ein angenehmes Mass an Privatsphäre und schirmt die Liegenschaft positiv vom Verkehrsaufkommen der nahegelegenen Hauptstrasse ab.

Diese Liegenschaft bietet eine interessante Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die ein freistehendes Einfamilienhaus an zentraler und gut erschlossener Wohnlage suchen und sich allenfalls auch die Möglichkeit offenhalten möchten, das Objekt nach eigenen Vorstellungen umzubauen oder neu zu gestalten.



Facts & Figures

Grundstücke gem. Grundbuch-Auszug

- Liegenschaft Ettingerstrasse 5 und 5A, GB-Nr. 36 (Haus mit Garage) haltend mit 255 m^2
- Liegenschaft GB- Nr. 37 (Schopf) haltend 77 m^2

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Für Lieg. 36: Geh-u. Fahrrecht z.L. Lieg. Nr. 37 + 38
- für Lieg. 36: Last: Grenzbaurecht z.G. Lieg. 35
- für Lieg. 36: Recht: Anbaurecht z. L. Lieg. 35
- für Lieg. Nr. 37: Geh-u. Fahrrecht z.L. Nr. 36+ 38
- Weitere Angaben gem. Grundbuch-Auszug

Raum- und Flächenangebot

- Freisthehendes EFH, 5.5 Zimmer, 4 Geschosse, UG-OG
- Nutzfläche Haus: ca. 150 m2
- Wohnfläche (beheizt): ca. 120 m^2
- 3 Nasszellen (1 Gäste-WC im EG, 2 Bäder OG)
- Garage für 1 Auto
- Aussenreduit/Geräteschuppen: ca. 4 m2
- Gedeckter Sitzplatz . ca. 15 m2
- Geschützter Korridor zum Aussenreduit/Geräte-schuppen u. Sitzplatz
- Autogarage für 1 Auto

Baujahr: 1852 / Umfassende Sanierung (ausgehöhlt und total saniert) im 1992

Volumen (Quelle Gebäudevers. Ausweis)

- Kubatur Haus gem. GBV: 576 m3
- Kubatur Garage : ca. 45 m3
- Kubatur Schopf/Werkstatt: 106 m^3

Versicherungswerte

- Haus: CHF 550‘000.-
- Schopf/Werkstatt: CHF 55‘000.- .

Werte gem. Schätzung aus dem 1993

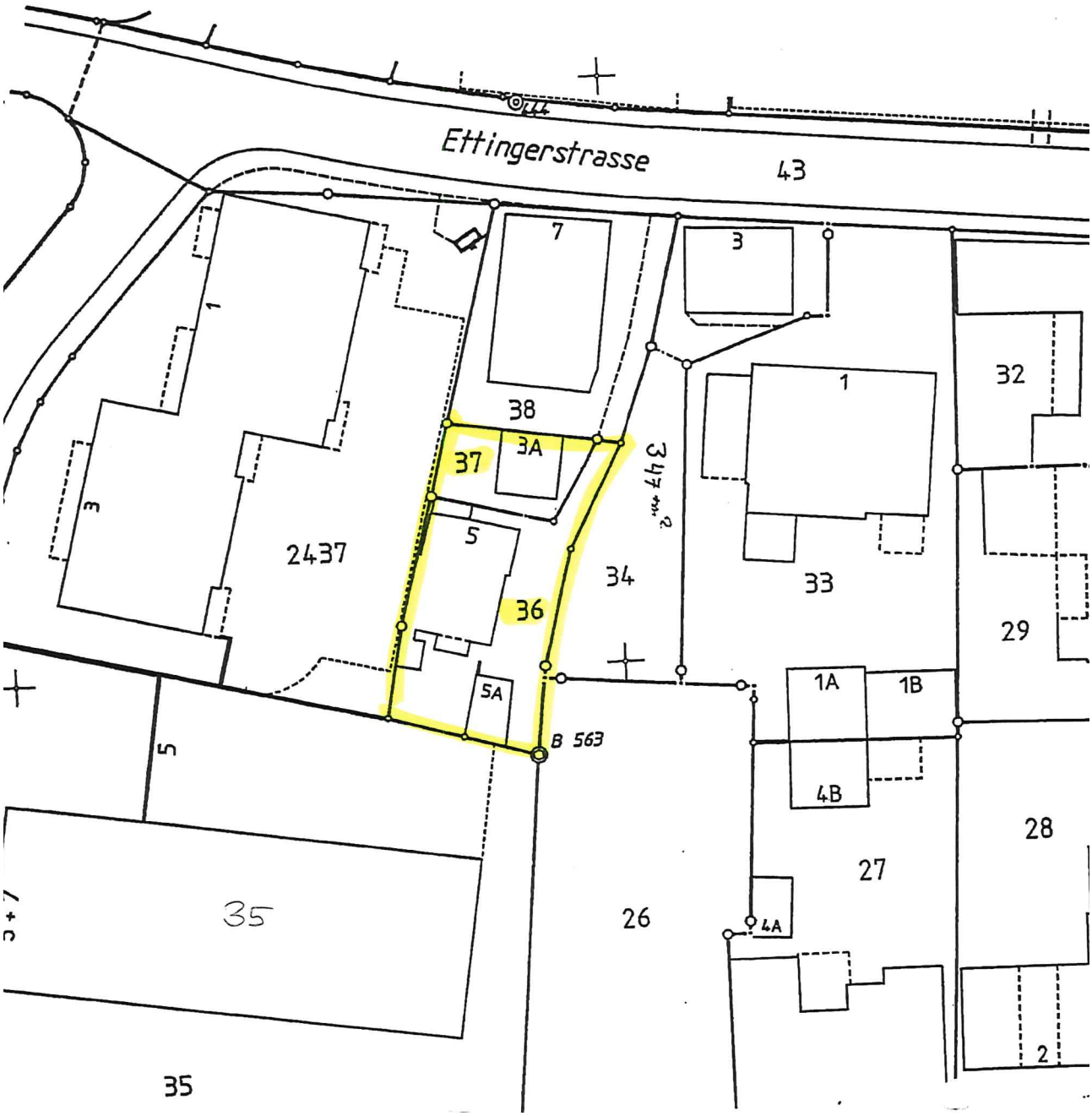
Besonderheiten

- Zentrale, ruhige Wohnlage
- Freistehendes Haus
- Attraktive Zone: Wohn-und Geschäftszone WG4 mit Ausnutzzungsziffer von 115%
- Maximale Grünzifferfläche: 30%
- Vollständig erschlossen
- Zulässige Vollgeschosszahl

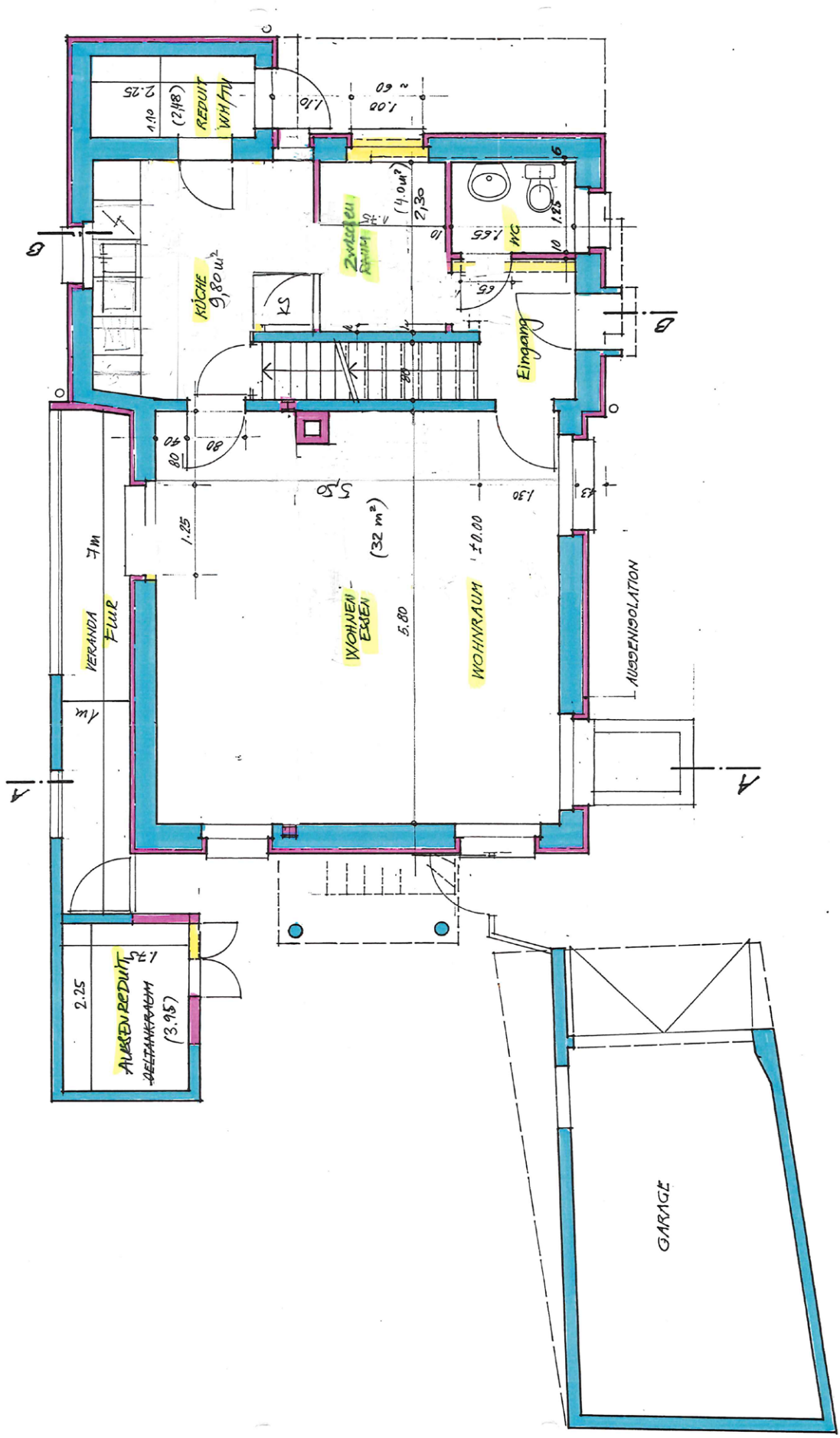


Situationsplan, Grundrisse

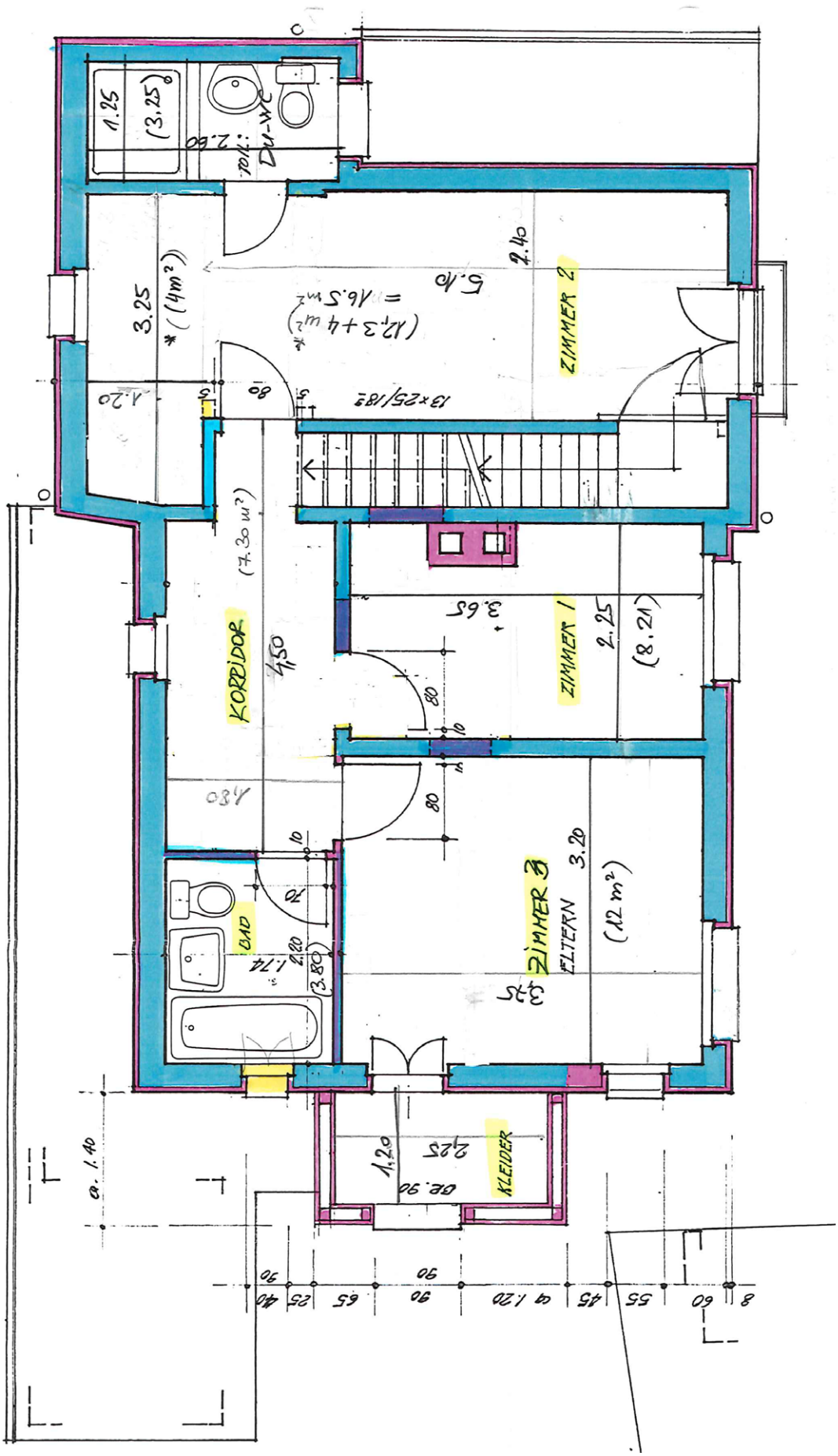
Situationsplan



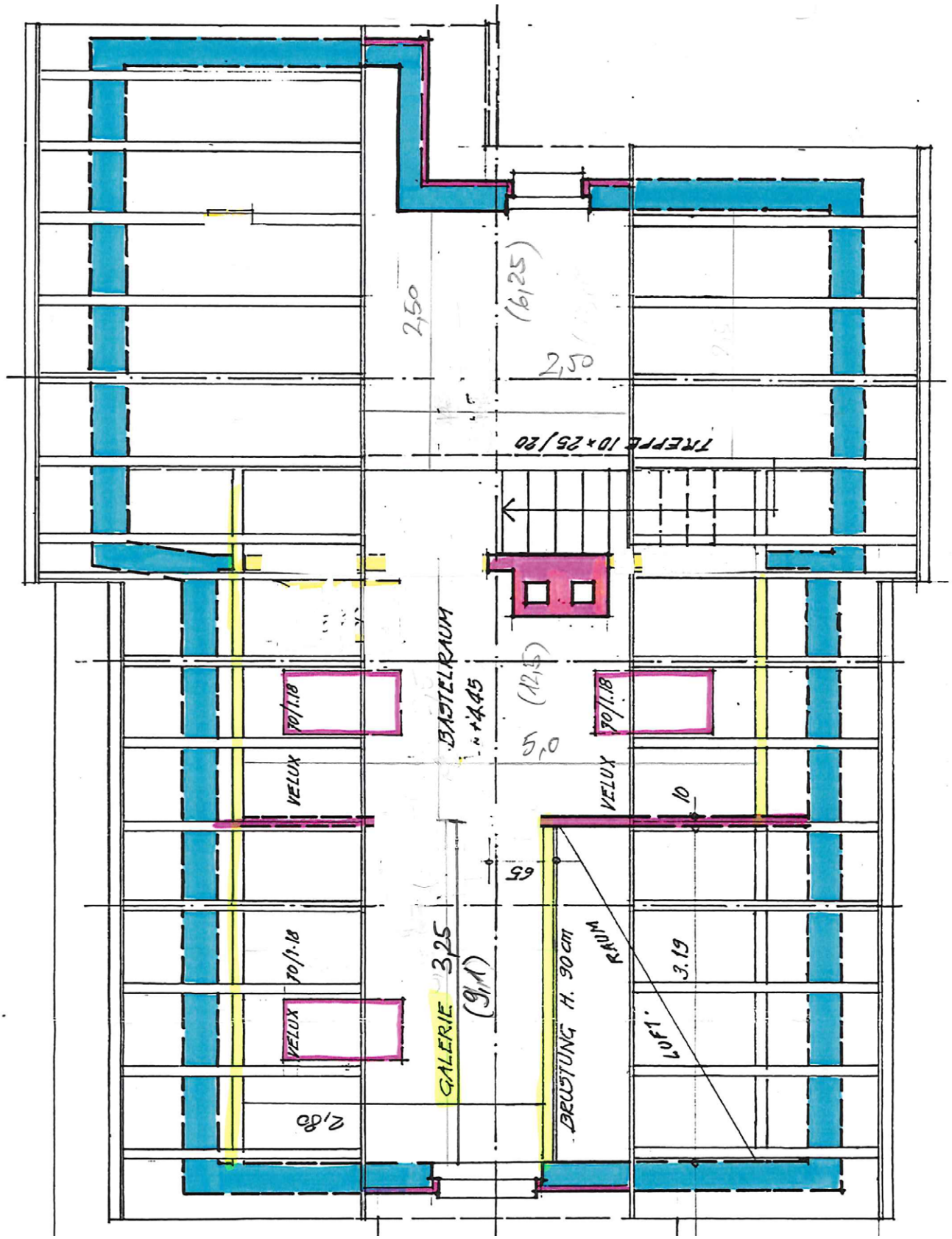
Erdgeschoss (Grundriss hier nicht im Massstab)



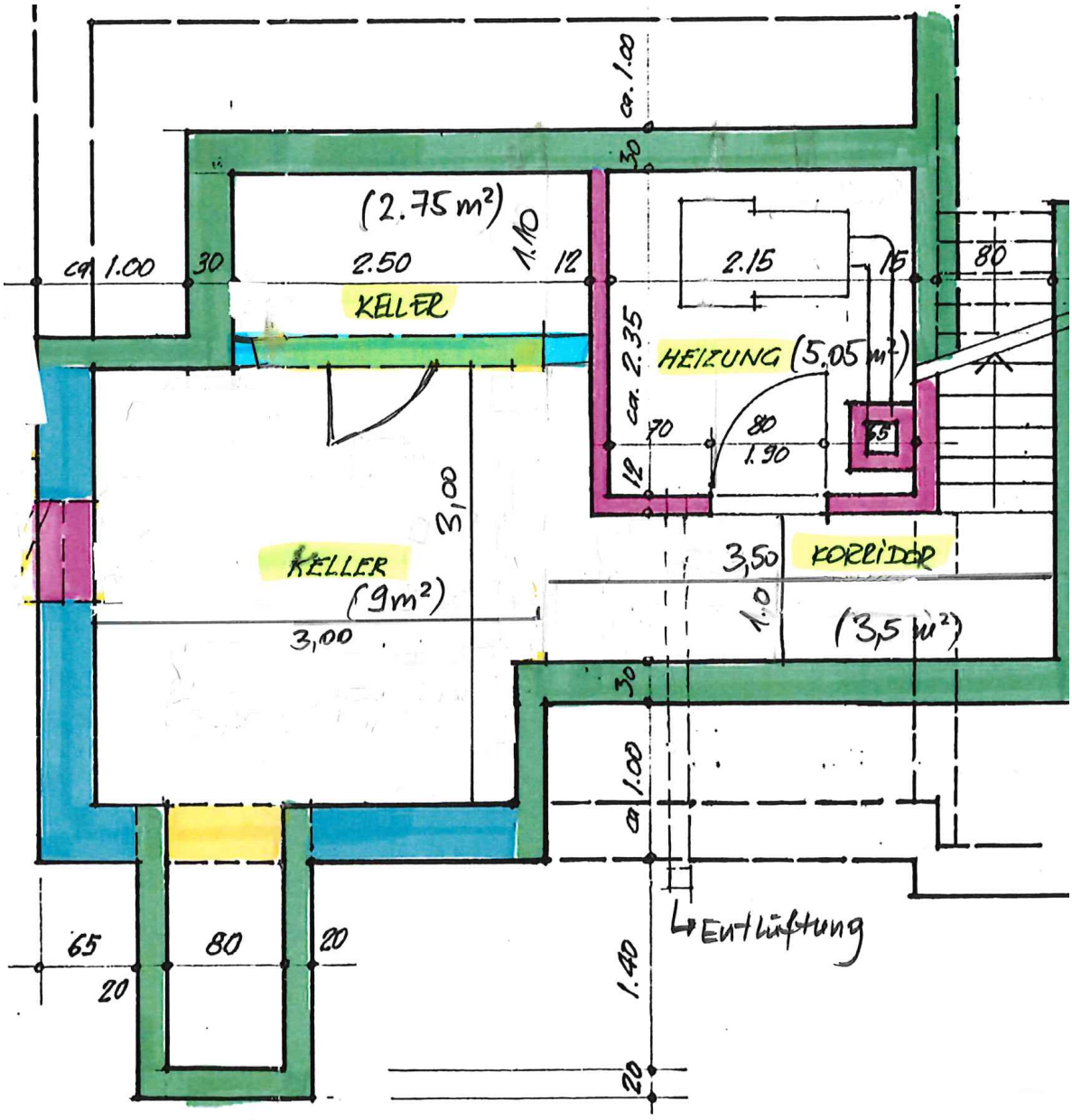
1. Obergeschoss (Grundriss hier nicht im Massstab)



Dachgeschoss (Grundriss hier nicht im Massstab)



Untergeschoss (Grundriss hier nicht im Massstab)



Innen- und Aussenaufnahmen

Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Küche und Reduit mit Waschmaschine & Tumbler



Erdgeschoss, Wohnzimmer



Erdgeschoss, Wohnzimmer



Erdgeschoss, Flur zum Sitzplatz



Erdgeschoss, Gäste-WC



Erdgeschoss, Eingang



Obergeschoss, Zimmer 3 (Elternzimmer mit Ankleideraum)



Obergeschoss, Kinderzimmer 1



Obergeschoss, Badezimmer mit Badewanne



Obergeschoss, Flur



Obergeschoss, Kinderzimmer 2



Obergeschoss, Badezimmer mit Dusche



Dachgeschoss, Galeriezimmer 1



Dachgeschoss, Galeriezimmer 2



Untergeschoss, Keller mit Blick zum Naturkeller und Technikraum



Schopf / Werkstatt



Garten, gedeckter Sitzplatz und Geräteschuppen



Sitzplatz und Garten mit Fruchtbäumen (1 Olivenbaum, 1 Feigenbaum, 1 Mispelnbaum)



Kräutergarten (hinter dem Schopf/Werkstatt)



Autogarage



Kurzbaubeschrieb

Konstruktion und Gebäudehülle

Fundamente und aufgehendes Kelleraussenmauerwerk in Beton. Fassade im 1992 isoliert und verputzt.

Innere Tragwände im Kellergeschoss im Sanierungsjahr 1992 komplett verstärkt. Trennwände UG und obere Geschosse gem. Architektenpläne in Beton, Kalksandstein oder Backstein.

Raumtrennung: teils in Leichtbauwände.

Decken

Stockwerksdecken in Beton.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachflächenfenster im Dachgeschoss, Baujahr 1992.

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) Sonnenschutz: Klappläden, im OG teils mit Rolläden Kurbelbetrieb.

Sanitäre Installationen

Sämtliche sanitäre Installationen stammen aus dem Renovationsjahr 1992.

Sanitäre Einrichtungen / Anlagen

Separates WC im Erdgeschoss mit Wandtoillette, Lavabo und Spiegelschrank.

Badezimmer im Obergeschoss mit Wandtoilette, Badewanne, Lavabo, Spiegel und Bidet.

Badezimmer mit Dusche (Einbauwanne) Lavabo, Spiegelschrank, WC-Anlage und Bidet.

Waschmaschine, Tumbler im Reduit EG.

Küche

Einbauküche aus dem Renovationsjahr 1992, mit Holzfronten, Plattenrückwand, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank, Backofen, Dampfabzug, Spülbecken, Kehrichteimerfach sowie diversen Unter- und Oberschränken.

Böden

in Keramikplatten

Türen

Eingangstür in Holz
Zimmertüren: Türrahmen und Türblatt in Holz.

Elektrisch

Elektrische Installationen (Baujahr 1992) gem. Plänen und Befund vor Ort.

Heizung

Ölheizung mit Radiatoren. 2 Öltanks mit je 1'000 L Fassungsvermögen. Elektrischer Boiler mit Fassungsvermögen von ca. 200 Litern.

Wärmeverteilung

Im Wohnzimmer: Bodenheizung
Restliche Räume: Radiatoren

Kaufpreis und Kaufabwicklung

Kaufpreis

CHF 1‘150‘000.-

Vorbehalt: Die Eigentümerschaft behält sich vor, unter mehreren Angeboten das für ihn vorteilhafteste Angebot auszuwählen und gegebenenfalls eine Abgebotsrunde durchzuführen.

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 30‘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. Gerne senden wir Ihnen dazu auf Wunsch die detaillierten Angaben und unterstützen 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. Änderungen bleiben vorbehalten.

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

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

Stand Dokumentation: 05.11.2026

Auskunft und Verkauf

Liebe Interessentin, lieber Interessent

Besten Dank für Ihre Anfrage und Ihr Interesse.
Bei Fragen oder für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



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