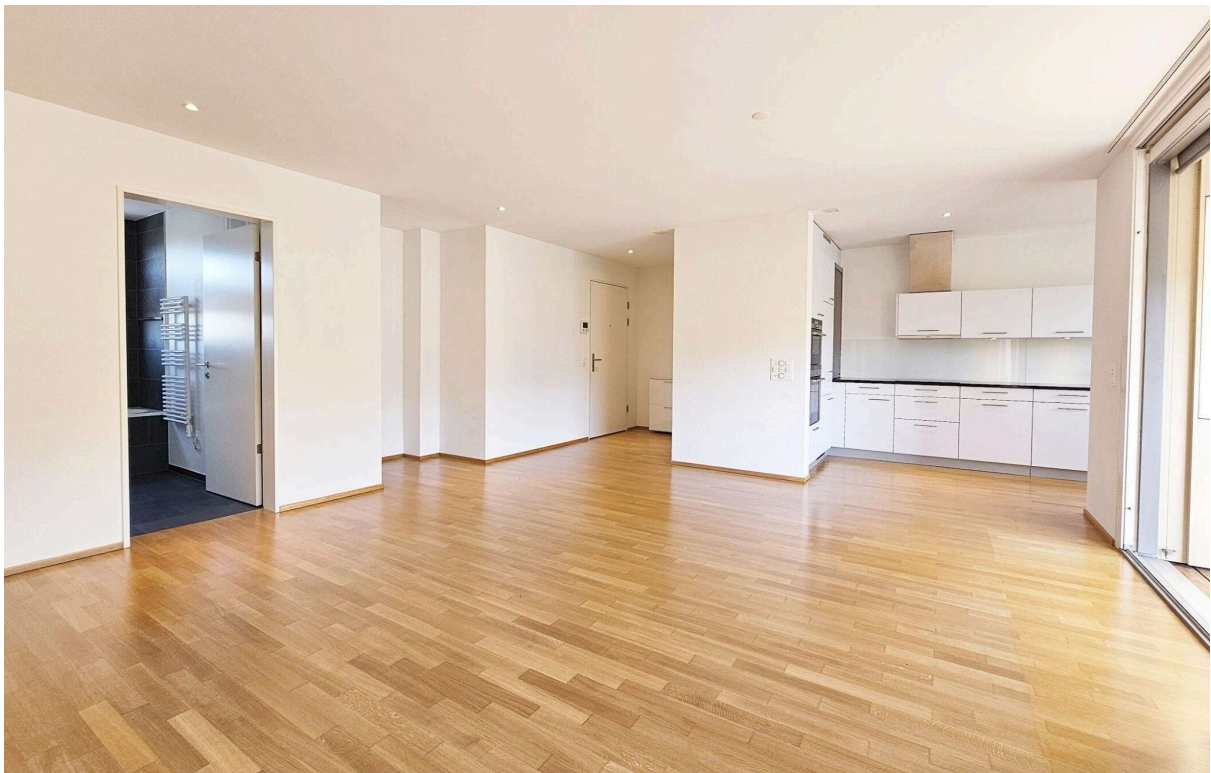


Ruhiges und zentrumsnahes Wohnen in Ettingen

Exklusive 3.5-Zimmer-Dachwohnung

Objektadresse:

Kammermattweg 4
4107 Ettingen (BL)



Verkauf & Beratung:

Armel Rosselet

079 794 03 46

armel.rosselet@bluewin.ch

Objektmerkmale**Details**

Objektart	Eigentumswohnung (Stockwerkeigentum)
Zimmeranzahl	3.5 Zimmer
Nettowohnfläche	78.1 m ²
Etage	3. Obergeschoss (oberste Etage)
Baujahr	2009
Anzahl Einheiten im Haus	8 Wohneinheiten
Lift	Vorhanden (rollstuhlgängig)
Balkon	Vorhanden
Parkplatz	1 Einstellhallenplatz
Verfügbarkeit	Sofort
Wertquote (STWEG)	57 / 1'000 (Miteigentumsanteil an 2'559 m ² Grundstücksfläche)
Preis Wohnung	875'000 Fr. (inkl. Keller und privater Waschküche)
Preis Einstellhallenplatz	35'000 Fr.
Gesamtpreis	910'000 Fr.



Objektbeschreibung

Diese helle 3.5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine hervorragende Privatsphäre, da sich keine weiteren Wohneinheiten über der Wohnung befinden.

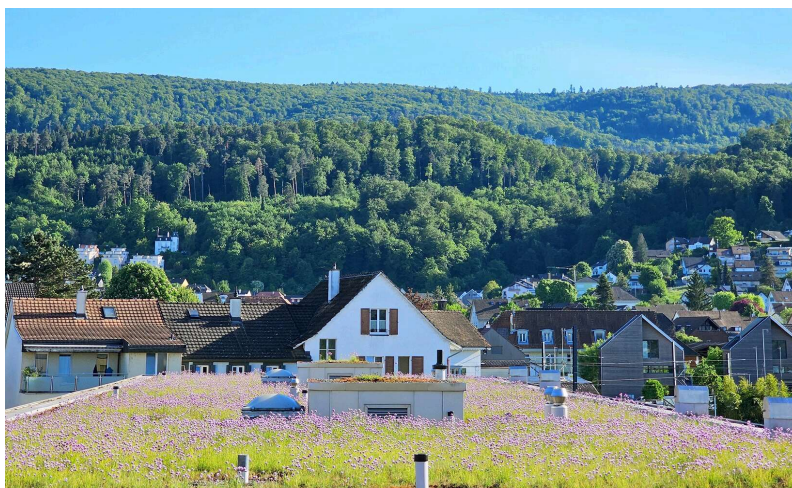
Der grosszügige Balkon ist mit einem langlebigen Holzrost ausgestattet. Er bietet eine weite, unverbaubare Aussicht auf die Hügelketten des Juras und profitiert von einer optimalen Besonnung bis in die Abendstunden.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz und ein angenehmes Raumklima aus. Mit einer Raumhöhe von 2.50 Metern und grossen Fensterfronten sind die Räume optimal belichtet. Die gesamte Überbauung wurde schwellenfrei konzipiert, verfügt über einen Personenaufzug und erfüllt die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen.

Scans der Grundrisspläne der zur Wohnung gehörenden Unterlagen sind am Schluss der vorliegenden Verkaufsdokumentation einsehbar.

Die Hauptmerkmale im Überblick:

- **Zentrale Lage:** Ruhig und dennoch sehr zentral im Zentrum von Ettingen gelegen.
- **Privatsphäre:** Oberste Etage im 3. Stock ohne direkte Oberlieger.
- **Aussicht:** Freier Blick auf die Jurakette und gute Besonnung am Nachmittag und Abend.
- **Innenausbau:** Hochwertiges Echtholz-Riemenparkett in den Wohnräumen und robuster Schiefer-Naturstein in den Nasszellen.
- **Barrierefreiheit:** Rollstuhlgängiger Personenaufzug von der Einstellhalle direkt bis zur Wohnungstür.
- **Liegenschaft:** Kleine, gepflegte Stockwerkeigentümergeinschaft mit lediglich 8 Wohneinheiten im Gebäude.



Ausbaustandard & Technik

Die Wohnung wurde im Jahr 2009 mit einem überdurchschnittlichen Ausbaustandard realisiert. Sie ist in gepflegtem Zustand, mit Potential zur individuellen Modernisierung (zum Beispiel Wände / Küche nach eigenem Geschmack).

- **Küche:** Offene, moderne Küchenkombination mit edler Granit-Arbeitsfläche und langlebigen Kunstharzfronten. Voll ausgestattet mit Qualitätsgeräten: Glaskeramikkochfeld, leistungsstarker Dampfabzug mit Beleuchtung, Backofen, Geschirrspülautomat sowie einer Kühl-Gefrier-Kombination.
- **Bäder / Nasszellen:** Die Wohnung verfügt über zwei separate Nasszellen. Die Wände und Böden sind mit exklusivem Schiefer-Naturstein verkleidet. Das Hauptbad bietet eine Badewanne, eine Toilette sowie einen praktischen Handtuchradiator mit zusätzlichem Elektroeintrag für die Übergangszeit.
- **Boden- & Wandbeläge:** In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein hochwertiges Riemenparkett verlegt. Die Wände sind mit fein gestrichenen Raufasertapeten (Wohnräume) bzw. robusten Glasfasertapeten (Nasszellen) versehen.
- **Fenster:** Hochwertige Holz-Metall-Fenster mit Zweifach-Isolierverglasung sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz.
- **Heizung & Energie:** Moderne Zentralheizung im Untergeschoss. Die Wärmeabgabe in der Wohnung erfolgt über eine behagliche Fussbodenheizung (Metall-Verbundrohre) mit präziser Einzelraumregulierung. Die Wärmemessung erfolgt verbrauchsabhängig pro Wohnung.
- **Haustechnik:** Moderne, integrierte Heimverkabelung. Fernsehen, Radio, Telefon und Highspeed-Internet sind flexibel über kombinierte Multimediasteckdosen im Wohnzimmer und in den Schlafräumen abrufbar.
- **Komfort-Plus:** Die Liegenschaft ist mit einer zentralen Wasserenthärtungsanlage ausgestattet, was Haushaltsgeräte schont und den Reinigungsaufwand massiv reduziert.
- **Nebenräume:** Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie eine separate, private Waschküche im Untergeschoss. Ihr Fahrzeug parkieren Sie sicher auf dem eigenen Einstellhallenplatz in der Tiefgarage, nur wenige Meter vom unterirdischen Garagen-Zugang zur Liegenschaft entfernt.

Lage & Infrastruktur

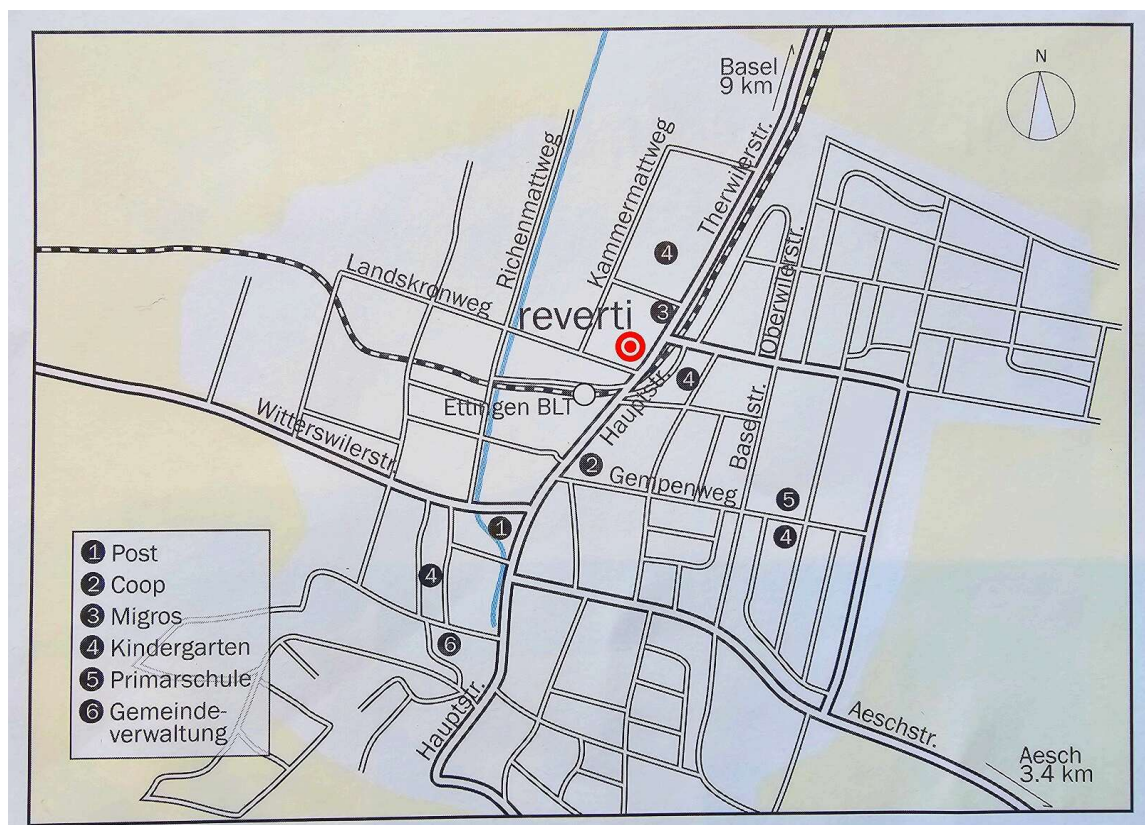
Landwohnen in Stadtnähe

Ettingen, das idyllische Dorf im Baselbieter Leimental, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an die Stadt Basel. Die Gemeinde ist eingebettet in eine grüne Umgebung mit unzähligen Naherholungs- und Wandermöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Wohnung am Kammermattweg 4 liegt ideal: absolut ruhig und dennoch so zentrumsnah, dass alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuss erledigt werden können.

Distanzen auf einen Blick:

- **Einkauf:** Migros, Denner, Coop, Post und weitere Geschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Besonders der grosse Migros-Supermarkt (MM) befindet sich direkt um die Ecke.
- **Öffentlicher Verkehr:** Die Tramstation liegt nur wenige Schritte entfernt. Die Tramlinie 10 bringt Sie alle 15 Minuten in rund 20 Minuten direkt und ohne Umsteigen mitten in die Basler Innenstadt und in 25 Minuten zum Bahnhof Basel SBB.
- **Anbindung Nationalstrassennetz:** Der Autobahnanschluss in Aesch ist in nur 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Rechtliches & Finanzielles

Der Verkauf dieser Eigentumswohnung ist an klare, im Schweizer Immobilienwesen standardisierte Rahmenbedingungen geknüpft.

Grundbuch & Eigentumsform

- **Objekt:** 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil und separater Waschküche im Untergeschoss.
- **Miteigentum:** Ein Sonderrecht an der Wohnung im 3. Obergeschoss, gemäss Aufteilungsplan im Grundbuch Ettingen.
- **Wertquote:** 57 / 1'000 Anteil an der Stammparzelle.
- **Parkplatz:** 1 Unselbständiges Miteigentum am Auto-Einstellhallen-Grundstück.

Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

- **Reservationsvereinbarung:** Bei Abschluss einer schriftlichen Reservationsvereinbarung ist eine Anzahlung von **CHF 20'000** auf ein gesondertes Konto zu leisten. Diese wird bei Kaufabschluss dem Kaufpreis gutgeschrieben
- **Finanzierungsnachweis:** Voraussetzung für die feste Reservation ist das Vorliegen einer unwiderruflichen Finanzierungszusage (Zahlungsversprechen) eines Schweizer Bankinstituts.

Kaufabwicklung und Nebenkosten

- **Verschreibung / Notariat:** Die Ausarbeitung des Kaufvertrags sowie die öffentliche Beurkundung erfolgen durch das zuständige Notariat im Kanton Basel-Landschaft.
- **Kostenaufteilung:** Die ordentlichen Notariats- und Grundbuchgebühren für den Eigentumsübertrag werden zwischen der Käuferschaft und der Verkäuferschaft **je zur Hälfte** getragen.
- **Handänderungssteuer:** Eine allfällige Handänderungssteuer wird zwischen der Käuferschaft und der Verkäuferschaft **je zur Hälfte** getragen.
- **Grundstückgewinnsteuer:** Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft und wird im Kaufvertrag sichergestellt.







