

Spalenring 87 4055 Basel



Mehrfamilienhaus mit Kellergarage

Verkaufspreis CHF 2'950'000.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Lage, Umgebung, Grundstückbescrieb.....	3
3.	Gebäudeart, Konstruktion, Allgemeine Einrichtungen.....	5

Bilddokumentation.....	10
------------------------	----

Grundrisspläne nicht massstäblich (vier Seiten)

Grundrisspläne 1:100 (zwei Seiten)

Schnittplan nicht massstäblich

Grundbuchauszug (zwei Seiten)

Situationsplan 1:500

Situationsplan 1:2000

ÖREB-Kataster-Auszug (20 Seiten)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Betreffend Parzelle

Parzellenfläche	299 m ²
Zoneneinteilung	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone
Dienstbarkeiten und Grundlasten	gemäss Grundbuchauszug
Eigentum	Michael Gustav Christoph und Evelyn Scherer

1.2 Angaben der Gebäudeversicherung

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit Kellergarage
Gebäudeversicherungswert (Index 160.0)	CHF 2'478'208.--
Baujahr	1906
Schatzungsjahr	2009
Anzahl Geschosse (ohne Untergeschoss)	5
Kubus	2'543 m ³
Gebäudeart	Gartenkabinett
Gebäudeversicherungswert (Index 160.0)	CHF 23'296.--
Baujahr	1932
Schatzungsjahr 2009	
Anzahl Geschosse (ohne Untergeschoss)	1
Kubus	28 m ³

2. Lage, Umgebung, Grundstücksbeschreibung



Angaben zur Mikrolage

Quartier und Nachbarschaft	Der Spalenring führt von Nord nach Südost, vom Burgfelderplatz bis zur Schützenmattstrasse. Das Haus Nr. 87 befindet sich nahe der Kreuzung Ahornstrasse / Birmanngasse. Der Spalenring ist zwischen Hegenheimerstrasse und Birmanngasse mit Mehrfamilienhäusern (mit wenigen Laden-, Werkstatt- und Büronutzungen) und wenigen Einfamilienhäusern (auf der gegenüberliegenden Strassenseite) bebaut. Die Bauten wurden ab 1882 bis 2025 (viele zwischen 1904 und 1913) errichtet. Sie weisen vorwiegend vier bis sechs, aber auch sieben, acht und 13 (Hochhaus) Stockwerke auf.
Liegenschaft	Auf dem ca. 9.5 m breiten und ca. 32 m tiefen Grundstück steht ein beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus.
Besonnung	Die Liegenschaft ist gartenseitig nach Osten ausgerichtet.
Aussicht	Keine Aussichtslage.
Verkehrsanbindung	In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle «Birmanngasse» der Tramlinie Nr. 1, welche «auf dem Ring» in Richtung Badischer Bahnhof (via Zoo Bachletten – Bahnhof SBB – Kunstmuseum – Wettsteinplatz) oder in Richtung Dreirosenbrücke (via Burgfelderplatz – Kannenfeldplatz – Bahnhof St. Johann – Novartis Campus) verkehrt. An den in der nächsten Umgebung liegende Haltestellen «Brausebad » und «Burgfelderplatz» verkehren weitere Bus- und Tramlinien durchs Stadtzentrum.
Einkauf	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten sich an der Allschwilerstrasse oder am Burgfelderplatz an.
Schulen	Der nächste Kindergarten befindet sich am Nonnenweg 32. Die Schulstandorte der Primarstufe 'Iselin' (Strassburgerallee 65) und 'Gottfried Keller' (Buchenstrasse 55) befinden sich circa 10 – 15 Gehminuten entfernt auf der anderen Seite des Spalenrings.
Erholung	Als Naherholungsgebiete sind der Schützenmattpark, der Kannenfeldpark, der Botanische Garten und der Petersplatz ebenfalls in 10 - 15 Gehminuten erreichbar.
Lärmimmissionen	Strassenseite: Lärmempfindlichkeitsstufe III (Wohn- / Gewerbezo- nen). Gartenseite: Lärmempfindlichkeitsstufe II (Wohnzonen).
Zonen- und Bebauungsplan	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone: In der Regel keine Veränderung an der Gebäudehülle. Wohnanteilplan: Kein Arbeitsgeschoss.
Ausnutzung	Vorhandene Ausnutzungsziffer ca. 2.18 bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 653 m ² .
Dienstbarkeiten	Keine.
An- und Vormerkungen	Keine.

3. Gebäudeart, Konstruktion, Allgemeine Einrichtungen

3.1 Allgemeines

Untergeschoss	Keller- und Infrastrukturräume, Garage
Halbgeschoss	Eingang
Erdgeschoss	4.5-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss	5.5-Zimmer-Wohnung
2. Obergeschoss	5.5-Zimmer-Wohnung
3. Obergeschoss	5.5-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss	2.5-Zimmer-Wohnung, Estrichräume

<u>Stockwerk</u>	Bruttogeschossfläche 1)
	ca.
Erdgeschoss	144 m ²
1. Obergeschoss	138 m ²
2. Obergeschoss	138 m ²
3. Obergeschoss	136 m ²
Dachgeschoss Estrich	97 m ² 2)
Total	653 m ²

1) gemäss Bruttogeschossflächen-Sammlung des Planungsamtes

2) nach eigener Planvermessung

3.2 Äusseres des Gebäudes

Fassaden	Sockel: Kunststein gestockt Flächen: Putz gestrichen Gewände: Naturstein
Strassenseite	EG: Erker, 1. + 2.OG: zwei Terrassen, DG: Balkon
Gartenseite	EG – DG: vier Terrassen
Fenster	EG – DG: Kunststoff, Estrichwohnung: Holz Dreifachverglasung Rollläden: Alu
Spenglerarbeiten	Kupfer
Dach	Steil- und Mansarddach mit Biberschwanzziegel-Eindeckung Dachhimmel: Holz gestrichen zwei grosse Oblichter: Glas
Strassenseite	DG: zwei Gauben, Estrich: drei Gauben
Gartenseite	Estrich: drei Spenglerfenster

3.3 Konstruktion

Fundamente, Kellermauern	Stampfbeton
Giebelmauern, Fassadenmauerwerk	Backstein
Tragende Zwischenwände	Holz, Backstein
Decken	Holzgebälk
Treppen	Eiche mit Linoleum auf Podesten und Tanne (DG – Estrich), Eiche Staketengeländer
Eingang	Treppe: Naturstein Vordach: Beton Türe: Metall, Alu, Glas

Garage	Tor: zweiflügelig, Holz, zwei Fenster
Kellerabgang Gartenseite	Treppe und Mauer: Beton, Metallgeländer, Bodenablauf
Wohnungstüren	Holz, Glas, Oblichter
Zimmertüren	im DG: ganze Podestbreite Holz, Glas, Oblicht
Terrassen Gartenseite	Futter und Verkleidung, gestemmte Türblätter
	vier Terrassen in Stahl, Beton mit Metallgeländer
	seitlicher Windschutz: Glas, im DG Glasdach

3.4 Allgemeine Einrichtungen

Elektrische Anlagen	Elektrotabelleau, Absicherung teilweise sechs Ampere Sonnerie Brandmelder auf den Podesten im Treppenhaus
Heizung	Fernwärme, Apaco, Baujahr 1992 Wärmeverteilung: Heizkörper mit Thermostatventilen
Hausanschlüsse	Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon

3.5 Innere Einteilung und Ausstattung

Untergeschoss	Treppe, Velokeller, Gartenausgang kurze Treppe, Vorplatz, Waschküche, Gartenausgang, Mieterkeller, Vorplatz Heizungsraum, Heizungsraum (ex Tankraum), Garage, Stauraum unter Treppe
Treppe	ab Eingangsbereich halbes Stockwerk hinunter zum UG
Velokeller	Gartenausgang
Kurze Treppe	weitere vier Stufen hinunter zum Vorplatz mit den restlichen Räumen im UG
Vorplatz	Strom-Hausanschluss und Elektrotabelleau Wasser-Hausanschluss und -Verteilung Telefon-Hausanschluss
Waschküche	Bodenablauf, Lavabo, Gartenausgang mit drei Stufen, Waschmaschine und Tumbler auf Sockel
Mieterkeller	Kellerabteile mit Holzverschlängen
Heizungsraum	Fernwärme, Expansionsgefäss, 500 l Boiler, Bodenablauf, Zugang zu Garage
Garage	Lavabo, Zugang zu Heizungsraum, Bodenablauf Fernwärmeleitungen (Anschluss im Haus, Nebenanschluss zur Nachbarliegenschaft)
Stauraum unter Treppe	mit Holzverschlängen
Erdgeschoss	Eingang, Gang, Treppenhaus, 4.5-Zimmer-Wohnung
Eingang und Gang	zwischen UG und EG
Gang	Heizkörper
Treppe	ab Eingangsbereich halbes Stockwerk hinauf zum EG
<u>4.5-Zimmer-Wohnung</u>	Vorplatz, Küche, Zimmer 1 + 2, Terrasse, Bad, WC, Zimmer 3 + 4
Vorplatz	Wohnungssicherungen sechs Ampere

Küche	einzeilige Einbauküche, Fronten und Abdeckung: Kunstharz freistehender Kühl-/Tiefkühlschrank zwei Hochschränke sechs Unterschränke: Elektroherd mit Glaskeramikkochfläche und Backofen, Geschirrspüler, Chromstahlbecken drei Oberschränke
Zimmer 1 – Zimmer 2	Verbindungstüre
Zimmer 2	Terrassenausgang Gartenseite
Terrasse	Abgang zu Garten
Zimmer 2 – Bad	Verbindungstüre
Bad	Einbauwanne, Lavabo Fenster zu Luftschacht
WC	Stand-WC mit Direktspülung, Handwaschbecken Fenster zu Luftschacht
Zimmer 3 – Vorplatz	Doppeltüre
Zimmer 3 – Zimmer 4	Verbindungstüre (doppelte Schiebetüre)

1. Obergeschoss

5.5-Zimmer-Wohnung

Vorplatz	Wohnungssicherungen sechs Ampere einzeilige Einbauküche, Fronten und Abdeckung: Kunstharz zwei Hochschränke: Kühl-/Tiefkühlschrank sechs Unterschränke: Elektroherd mit Glaskeramikkochfläche und Backofen, Geschirrspüler, Chromstahlbecken drei Oberschränke
Küche	
Zimmer 1 – Zimmer 2	Verbindungstüre
Zimmer 2	Terrassenausgang Gartenseite
Zimmer 2 – Bad	Verbindungstüre Bad Einbauwanne, Lavabo Fenster zu Luftschacht
WC	Handwaschbecken, Stand-WC mit Direktspülung Fenster zu Luftschacht
Zimmer 3	Terrassenausgang Strassenseite
Zimmer 3 – Vorplatz	Doppeltüre
Terrasse	Stahl
Zimmer 3 – Zimmer 4	Verbindungstüre (doppelte Schiebetüre)
Zimmer 3 – Zimmer 5	Verbindungstüre
Zimmer 5 – Treppenhaus	Verbindungstüre geschlossen

2. Obergeschoss

5.5-Zimmer-Wohnung

Vorplatz	Wohnungssicherungen
----------	---------------------

Küche	einzeilige Einbauküche, Fronten und Abdeckung: Kunstharz zwei Hochschränke: Kühl-/Tiefkühlschrank sechs Unterschränke: Elektroherd mit Glaskeramikkochfläche und Backofen, Geschirrspüler, Chromstahlbecken drei Oberschränke
Zimmer 1 – Zimmer 2	Verbindungstüre
Zimmer 2	Terrassenausgang Gartenseite
Bad	Einbauwanne, Lavabo, Spiegelschrank Fenster zu Luftschacht
WC	Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten Fenster zu Luftschacht
Zimmer 3	Terrassenausgang Strassenseite
Zimmer 3 – Vorplatz	Doppeltüre
Zimmer 3 – Zimmer 4	Verbindungstüre
Zimmer 3 – Zimmer 5	Verbindungstüre (doppelte Schiebetüre)
Zimmer 5 – Treppenhaus	Verbindungstüre

3. Obergeschoss

5.5-Zimmer-Wohnung

	Treppenhaus, 5.5-Zimmer-Wohnung
	Vorplatz, Küche, Zimmer 1 + 2, Terrasse, Bad, WC, Zimmer 3, Balkon, Zimmer 4 + 5
Vorplatz	Wohnungssicherungen
Küche	einzeilige Einbauküche, Fronten und Abdeckung: Kunstharz zwei Hochschränke: Kühl-/Tiefkühlschrank vier Unterschränke: Elektroherd mit Glaskeramikkochfläche und Backofen Spülbecken mit Unterbau drei Oberschränke
Zimmer 2	Terrassenausgang Gartenseite
Bad	Einbauwanne, Lavabo, Spiegelschrank Fenster zu Luftschacht
WC	Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten Fenster zu Luftschacht
Zimmer 3	Balkonenausgang Strassenseite
Zimmer 3 – Zimmer 4	Verbindungstüre
Zimmer 5	nur übers Treppenhaus erreichbar

Dachgeschoss

Estrichräume

Estrichräume	drei Estrichräume drei Spenglerfenster Isolation Ampack (Ampatex DB 90 Dampfbremse)
Estrichraum 1	Heizkörper, Fenster zu Treppenhaus
Estrichraum 1 und 3	mit Schlupf
Treppenhaus	Dachluke über Wohnungstür mit Leiter grosses Oblicht über Treppe

2.5-Zimmer-Wohnung

	Vorraum, Bad, WC, Zimmer, Küche, Mansarde
Vorraum	Wohnungssicherungen Dachluke
Vorraum – Estrichräume	Verbindungstüre
Bad	Lavabo, Einbauwanne Fenster zu Luftschacht
WC	Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten Fenster zu Luftschacht
Zimmer – Küche	Verbindungstüre
Küche	freistehender Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen Chromstahlspüle mit Unterbau kleiner freistehender Kühlschrank
Zimmer – Mansarde	Verbindungstüre
Mansarde – Treppenhaus	Verbindungstüre

3.5 Umgebung auf der Parzelle

Strassenseite	Rampe in Garage, Kniemauer mit Granitabdeckung, sechs Briefkästen, Rabatten mit Büschen, Zugang mit Platten
Gartenseite	Granitplattenfläche mit Bodenablauf ganze Breite Haus, zwei Stufen zu Garten, Granitplattenweg zu Holz-Pavillon, Grünfläche, Büsche, Einfriedigung seitlich mit Mauern und hinten mit Zaun

Bilddokumentation



Spalenring Richtung Burgfelderplatz



Spalenring Richtung Birmannsgasse



Strassenfassade



Eingangsbereich mit Garagenabfahrt



Eingang (Halbgeschoss)

UG/EG



Treppe zu UG

Untergeschoss



Velokeller



Treppe zu Garten



Gartenausgänge Waschküche und VelokellerGarten mit Pavillon



Gartenfassade



weitere Treppe zu Vorplatz

UG



Waschküche

UG



Waschküche: Gartenausgang

UG



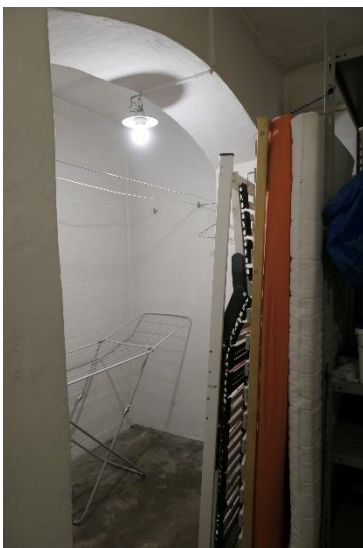
Vorplatz

UG



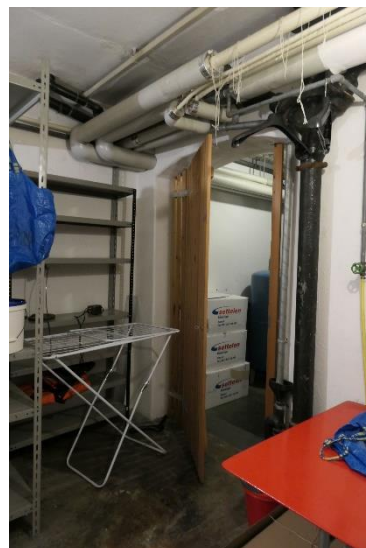
Mieterkeller

UG



Vorplatz Heizungsraum

UG



Vorplatz Heizungsraum

UG



Heizungsraum

UG



Heizungsraum mit Fernwärme

UG



Heizungsraum: Zugang zu Garage

UG



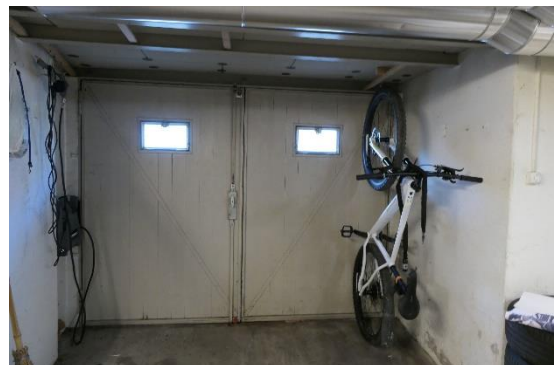
Vorplatz: Elektrotabelleau und Wasser-Verteilung

UG



Vorplatz: Telefon-Hausanschluss

UG



Garage

UG



Kellerabteile

UG



Treppenhaus und Blick zum Oblicht



Halbgeschoss: Treppe zu Wohnung EG

4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss



Küche

EG



Küche

EG



Zimmer 1

EG



Vorplatz: Zimmer 2 und Bad

EG



Zimmer 2

EG



Terrasse und Garten

EG



Terrasse

EG



Bad

EG



WC

EG



Zimmer 3

EG



Zimmer 3 zu Zimmer 4

EG

5.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss



Wohnungstüre

1.OG



Küche

1.OG



Küche: Decke, Farbabblätterungen

1.OG



Vorplatz

1.OG



Zimmer 1

1.OG



Zimmer 2

1.OG



Terrasse

1.OG



Bad

1.OG



WC

1.OG



Zimmer 3

1.OG



Terrasse: Blick Richtung Birmannsgasse



Terrasse: Blick Richtung Burgfelderplatz



Terrasse: Rost

1.OG



Zimmer 3 zu Zimmer 4

1.OG



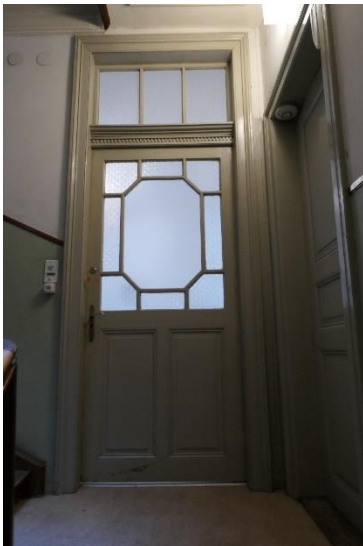
Zimmer 3 zu Zimmer 5

1.OG



Vorplatz: Wohnungssicherungen alt 1.OG

5.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss



Wohnungstüre

2.OG



Küche

2.OG



Zimmer 1

2.OG



Zimmer 2

2.OG



Terrasse

2.OG



Terrasse

2.OG



Bad

2.OG



WC

2.OG



Zimmer 3

2.OG



Terrasse: Blick Richtung Hochhaus



Terrasse: Blick Richtung Burgfelderplatz

5.5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss



Zimmer 3 zu Zimmer 5

2.OG



Wohnungstüre / Eingangsbereich

DG



Küche

DG



Zimmer 1

DG



Zimmer 2

DG



Terrasse

DG



Bad

DG



WC

DG



Zimmer 3

DG



Terrasse: Blick Richtung Hochhaus



Zimmer 4

DG



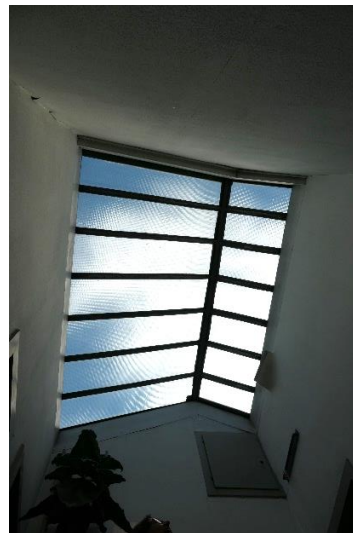
Zimmer 5

DG

Estrich



Wohnungseingang, Dachluke



Oblicht

Estrichräume



Zugang Estrichräume



Estrichraum 1



Estrichraum 2



Estrichraum 3

2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss



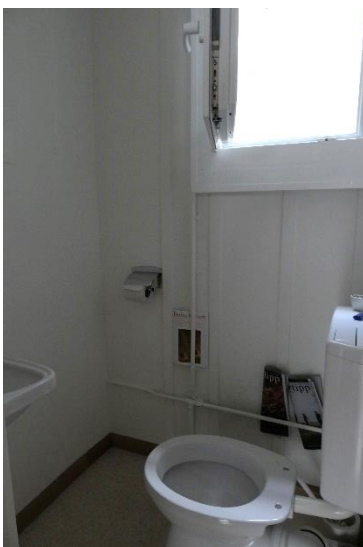
Vorraum

Estrich



Bad

Estrich



WC

Estrich



WC

Estrich



Zimmer

Estrich



Küche

Estrich



Küche

Estrich



Ausblick zum Spalenring



Mansarde

Estrich