

Ein neues Zuhause mit Weitblick



3½-Zimmer-Gartenwohnung
mit 91 m² Terrasse und Garten

Im Link 8 · 4142 Münchenstein

Freie Panorama-Aussicht · Westausrichtung · 97 m² inkl. Hobbyraum

- PANORAMABLICK
- PRIVATER GARTEN
- GARAGE & PARKPLATZ
- BEHEIZTER HOBBYRAUM

CHF 945'000.-

Festpreis inkl. Garage und Aussenparkplatz

Bezug nach Vereinbarung

toplage-wohnung-muenchenstein.ch

KONTAKT

Jean-Claude Schneeberger | +41 78 896 37 47 | jc@icommander.ch

Panoramaausblick



Beschreibung

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Abend die Terrassentür, treten nach draussen und lassen den Blick über Münchenstein und Arlesheim bis in Richtung Bruderholz schweifen. Genau diese Verbindung aus Weite, Ruhe und privatem Aussenraum macht diese Wohnung besonders.

Die 3½-Zimmer-Gartenwohnung liegt in sonniger Hanglage. Sie bietet 83 m² Nettowohnfläche und dazu einen beheizten Hobbyraum von 14 m² im UG, zusammen 97 m² Wohn- und Nutzfläche. Dazu kommen rund 91 m² private Terrasse und Garten. Wohnung und Aussenbereich sind nach Westen ausgerichtet. Der Garten wird so zum zweiten Wohnzimmer für Gäste, Familie und lange Sommerabende.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Freie Panorama-Aussicht nach Westen
- Rund 91 m² private Terrasse und Garten
- 83 m² Nettowohnfläche + 14 m² beheizter Hobbyraum im UG
- 3½ Zimmer, 2 Badezimmer, Ankleide, Garderobe
- Garagenplatz und Aussenparkplatz inklusive
- Eigene Waschmaschine und eigener Tumbler in der Wohnung
- Keller-/Vorratsabteil im UG sowie gemeinschaftlich genutztes WC, Waschmaschine und Tumbler
- 2024: Räume gestrichen, Parkett geschliffen und versiegelt
- 2024: Backofen, Abzugshaube, Kühlschrank, Geschirrspüler neu
- 2024: Gartensitzplatz saniert, Solar-Warmwasser erneuert
- 2025: Neue, moderne Gasheizung
- 2027/2028: Fensterersatz geplant, Finanzierung über den Erneuerungsfonds vorgesehen
- Prall gefüllter Erneuerungsfonds: CHF 987'598.40 per 31.12.2025
- Wertquote: 34/1000 (inkl. Garage)
- Festhypothek 0.94 % bis 30.09.2030 übernehmbar*

Umschwung

Die Aussicht ist hier kein Detail, sie prägt den Alltag. Die Hanglage öffnet den Blick weit in die Landschaft und schafft Abstand zur Nachbarschaft.

Rund 91 m² Terrasse und Garten gehören Ihnen allein, mit neu verlegten Platten und Platz für Esstisch, Lounge und Kinderspiel.

Wer Ruhe, Weite und einen grosszügigen privaten Aussenbereich sucht, findet hier eine Kombination, die es im Neubau kaum zu diesem Preis gibt.



Grundriss



- 01 Garderobe
- 02 Esszimmer und Küche
- 03 Wohnzimmer
- 04 Kinderzimmer
- 05 Elternschlafzimmer
- 06 Ankleide
- 07 Badezimmer
- 08 Badezimmer und Waschküche
- 09 Panoramaterrasse

Garderobe



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer mit Ankleide



Dusche/WC



Badezimmer & Waschturm



Zusatzflächen

Grosszügig wohnen – mit direkter Verbindung nach draussen

Die Wohnung bietet 83 m² Nettowohnfläche und 3½ Zimmer. Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Zuhauses.

Die grosse Verglasung holt Aussicht und Tageslicht herein und führt direkt auf die Terrasse.



Praktische Zusatzflächen

Im Untergeschoss gehört ein beheizter Hobbyraum von 14 m² dazu, ideal als Büro, Gäste-, Fitness- oder Bastelraum. Zusammen ergibt das 97 m² Wohn- und Nutzfläche.

Zudem gehört ein Keller- bzw. Vorratsabteil dazu. Dort stehen ausserdem ein WC sowie Waschmaschine und Tumbler zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.





Eingangsbereich



Garage



Gemeinschaftshaus



Gemeinschaftswiese



Objektdaten

Objekttyp: Gartenwohnung (EG), 3½ Zimmer

Wohnfläche: 83 m² Nettowohnfläche + 14 m² beheizter Hobbyraum im UG

Terrasse/Garten: 91 m², nach Westen ausgerichtet

Baujahr: 2000, renoviert 2024/2025

Ausrichtung: Wohnung und Garten

Bäder: 2 (Bad/Waschküche, Dusche/WC)

Parkierung: 1 Garagenplatz + 1 Aussenparkplatz, im Preis inbegriffen

Wertquote: 34/1000 (inkl. Garage)

Nebenkosten: ca. CHF 370/Monat inkl. Fondseinlage, zzgl. Verbrauch

Bezug: nach Vereinbarung (vermietet bis 31.03.2027)

Verkaufspreis: CHF 945'000.- (Festpreis)

Beschreibung

2024 umfassend aufgefrischt

Alle Räume sind frisch gestrichen, sämtliche Parkettböden geschliffen und neu versiegelt, der Gartensitzplatz ist komplett saniert. In der Küche sind Backofen, Abzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler neu. Für Käufer heisst das: einziehen ohne Baustelle.

Bereits erneuerte Haustechnik

2024 wurde die Solaranlage für das Warmwasser erneuert, 2025 wurde eine moderne Gasheizung eingebaut.

Prall gefüllter Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds weist per 31.12.2025 einen Bestand von CHF 987'598.40 aus. Der Anteil dieser Wohnung beträgt gemäss Wertquote (34/1000) rund CHF 33'678.16. Für 2027/2028 ist der Ersatz der Fenster geplant; die Finanzierung soll über den Erneuerungsfonds erfolgen. Protokolle und Abrechnungen können eingesehen werden.

Eine Überbauung mit zusätzlichen Qualitäten

Zur Anlage gehören eine Autoeinstellhalle, Garagen, ein Gemeinschafts- haus für private Anlässe, eine Gemeinschaftswiese und ein Kinder- spielplatz. Das Warmwasser wird mit Solarenergie unterstützt, die WC-Spülung nutzt Regenwasser.

Lagebeschreibung

Lage und Erreichbarkeit

Münchenstein liegt ca. 5 km von Basel SBB entfernt, mit dem öV in rund 17 Minuten, und grenzt an Basel, Muttlenz, Arlesheim und Reinach. Die Gemeinde mit rund 12'400 Einwohnern hat einen eigenen Bahnhof an der Strecke Basel–Laufen/Delémont, die BLT-Tramlinien 10 und 11 sowie die Buslinien 37, 58 und 60. Der EuroAirport Basel-Mulhouse ist mit dem öV in ca. 30 Minuten erreichbar.

Infrastruktur und Lebensqualität

Für den täglichen Bedarf ist rasch gesorgt: In rund 1.5 bis 2 km Entfernung befinden sich die Einkaufszentren Gartenstadt mit Migros und Coop sowie Zollweiden mit Migros Partner und Apotheke. Der Dorfkern von Arlesheim bietet zusätzlich Migros, Coop, Bäckereien und Apotheken. Die Bäckerei Bürgi Beck liegt nur rund 800 m entfernt. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie eine Mittelschule befinden sich im Ort.

Steuern und Kaufnebenkosten

Der Gemeindesteuerfuss von Münchenstein beträgt 2026 60 % und liegt im Mittelfeld des Kantons Basel-Landschaft. Wer die Wohnung selbst bewohnt, ist auf Antrag von seinem Anteil der Handänderungssteuer (1.25 %) befreit, hier rund CHF 11'800. Das gilt auch, wenn der Einzug wegen der laufenden Vermietung erst später erfolgt. Details klärt das Notariat.

Beschreibung

Eine Wohnung für Menschen, die mehr suchen

Mehr Privatsphäre. Mehr Aussenraum. Mehr Aussicht. Dazu die Vorteile einer gepflegten Eigentumswohnung in einer gewachsenen Überbauung.

83 m² Nettowohnfläche, dazu ein beheizter Hobbyraum von 14 m² im UG, rund 91 m² privater Garten, Westausrichtung und freier Weitblick. Dazu kommen die Auffrischung von 2024, die neue Gasheizung von 2025, der für 2027/2028 geplante Fensterersatz sowie ein gut dotierter Erneuerungsfonds.

Ihr Finanzierungsvorteil

Die bestehende Festhypothek über CHF 280'000 zu 0.94 % läuft bis 30.09.2030 und kann übernommen werden, sofern die Bank zustimmt. Das sind rund CHF 2'000–3'000 weniger Zins pro Jahr als mit einer heutigen 4-jährigen Festhypothek. Wer selbst einzieht, spart zudem rund CHF 11'800 Handänderungssteuer.

Bezug nach Vereinbarung. Die Mieter sind zu einem früheren Auszug bereit.

Im Link 8 · 4142 Münchenstein

CHF 945'000.–

Festpreis inkl. Garage und Aussenparkplatz

Einziehen. Ankommen. Weitblick geniessen.

Kontakt

Jean-Claude Schneeberger

E-Mail: jc@icommander.ch

Tel.: +41 78 896 37 47

3D-Rundgang: www.toplage-wohnung-münchenstein.ch

Besichtigungstermine sind ausschliesslich über diese Website buchbar.