

Dossier

Einfamilienhaus mit Baulandreserve



**Freistehendes 5 Zi.- Einfamilienhaus
mit Keller, Garten, Vorgarten, Schopf, Sitzplatz
und Kellergarage**

Bettingerstrasse 275, 4125 Riehen

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. <u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>	2
2. <u>LAGE</u>	2
3. <u>BESCHRIEB</u>	3
4. <u>KONDITIONEN</u>	4
5. <u>KONTAKT</u>	4
6. <u>PHOTOS</u>	5

ANHANG

Situationsplan

Zonenplan

Naturgefahren

Belastete Standorte

Grundrisse

1. Allgemeine Angaben

Parzelle

Ort und Strasse	4125 Riehen Bettingerstrasse 275
Grundbuch Nr.	754 2703.E Riehen Sektion E
Grösse	620 m ²

Grundbucheintragungen

Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Grundlasten	keine
Dienstbarkeiten	keine

Bauzone	Zone 2a
----------------	---------

Gebäudeversicherung	<u>Einfamilienhaus mit Kellergarage</u> Baujahr 1939 855 m ³ Kubatur Neuwert Gebäude exkl. Land: CHF 840'000 (Index 160.0)
----------------------------	---

2. LAGE

Öffentliche Verkehrsmittel	BVB (Talmattstrasse, Riehen), 2 Min. fussläufig
Nahversorgung	nähere/mittlere Umgebung
Orientierung	Nord-Ost/ Süd-West
Immissionen	keine
Altlasten	keine (gemäss Katasterauszug der belasteten Standorte)
Naturgefahrenhinweiskarte	keine (gemäss Naturgefahrenhinweiskarte)

3. **BESCHRIEB**

Grundstück:

Die ebene Parzelle mit 620 m² Fläche ist mit einem noch bewohnten, unterhaltenem und gut gebräuchlichem Einfamilienhaus mit Kellergarage bebaut und grenzt an die unverbaubare Landschaftsschutzzone.

Die Parzelle mit ihrer aktuellen Bebauung verfügt über eine beachtliche Ausnutzungsreserve, welche in Form von An- und Umbau oder in Form von Ersatzbauten (Reiheneinfamilienhäuser, Einfamilienhaus, Generationenhaus oder Mehrfamilienhaus) mit oder ohne Abparzellierung und Stockwerkeigentumsbegründung ausgenutzt werden kann. Die Bauzone 2a lässt diese Formen zu und beschränkt die Nutzungseinheiten nicht im Vergleich zur restriktiven Zone 2R. Die Parzelle ist mit Gas, Wasser, Strom und Internet erschlossen.

Die Ausrichtung nach Nord-Ost zur Landschaftsschutzzone ist unverbaubar, bietet Aussicht und ist weder Immissionen noch Naturgefahren ausgesetzt.

Gebäude:

Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechenden unterhaltenen Zustand.

Die Fenster (Jahr 1992/1997) sind hauptsächlich 2-fach verglast, in Isolierverglasung. Die Gebäudehülle über UG ist in Holz-Ständerbauweise ausgeführt und inklusive dem Dach, gedämmt. Das UG ist massiv in Beton ausgeführt und die Decke über Keller ungedämmt.

Die Wärmerzeugung (Holz-Pellet) aus dem Jahr 2020 ist neuwertig. Die Elektroverteilung ist FI gesichert (Jahr 1992). Die Frischwasserverteilung zeigt sich teilersetzt, die Schmutzwasserleitungen ersetzt (Jahr 1992).

Nasszellen und die Küche (alle aus dem Jahr 1992) gut gebräuchlich. Der Anbau, ebenfalls in Holzbauweise, ist aus dem Jahr 1997 und verfügt über ein Schwedenofen. Die Oberflächen zeigen sich generell unterhalten und gut gebräuchlich.

Fazit:

Dieses Objekt bietet somit die Möglichkeit der Eigennutzung des bestehenden Einfamilienhauses mit oder ohne dessen Erweiterung. Möglich ist aber auch ein Abbruch dieses Einfamilienhauses mit Ersatzbebauung, bei gleichzeitiger etwaiger Abparzellierung. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist eine weitere Option.

4. KONDITIONEN

Richtpreis: CHF 1'700'000.-

Verfügbarkeit: nach Absprache

5. KONTAKT

Hauseigentümerverband Basel-Stadt

Herr Marco Banholzer
MBA, Dipl.-Ing. Architekt (FH)

+41 61 205 16 06
marco.banholzer@hev-bs.ch

Basel, 18. Mai 2026

6. PHOTOS



Fassade S-W



Fassade N-O



Küche



Zimmer Typ



Bad 1



Bad 2



Wohnen Essen



Wärmeerzeugung (Holzpellet)



Elektroverteilung FI-gesichert



Wasserverteilung

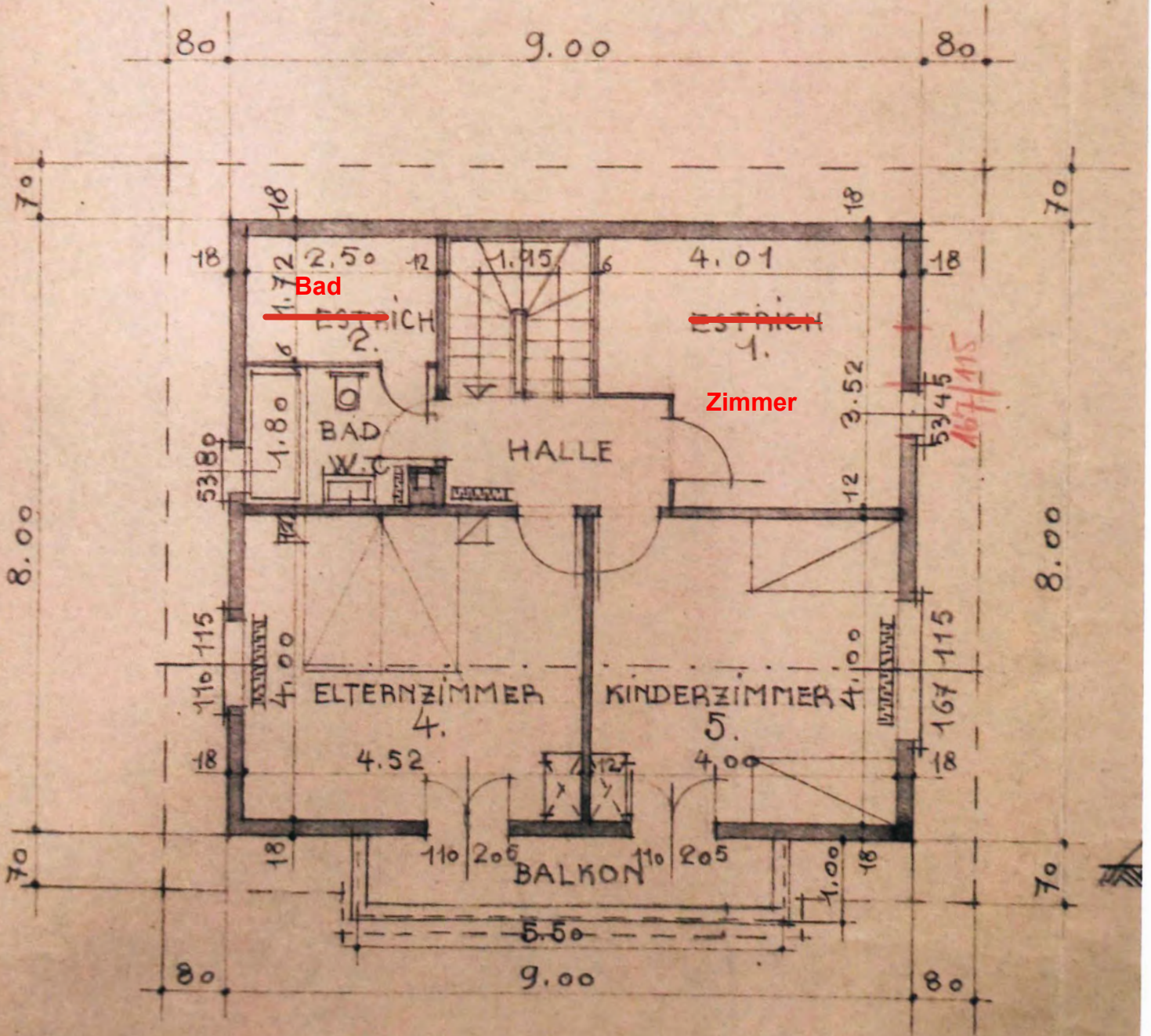


Fenster Typ

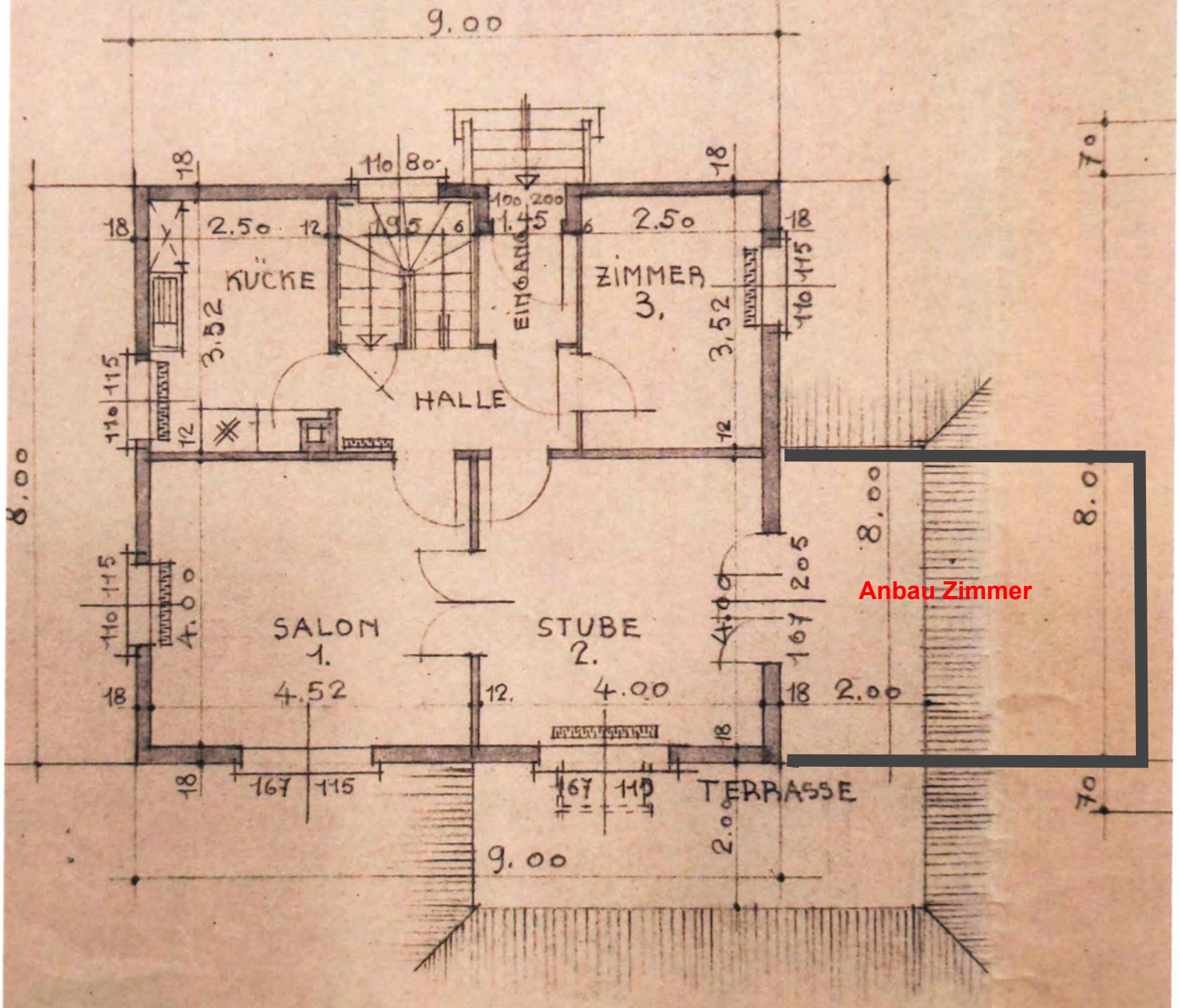
OSTFASSE,

à des tiers eane notre auto-
riation écrite. (Loi féd.
du 7. 12. 1822.)

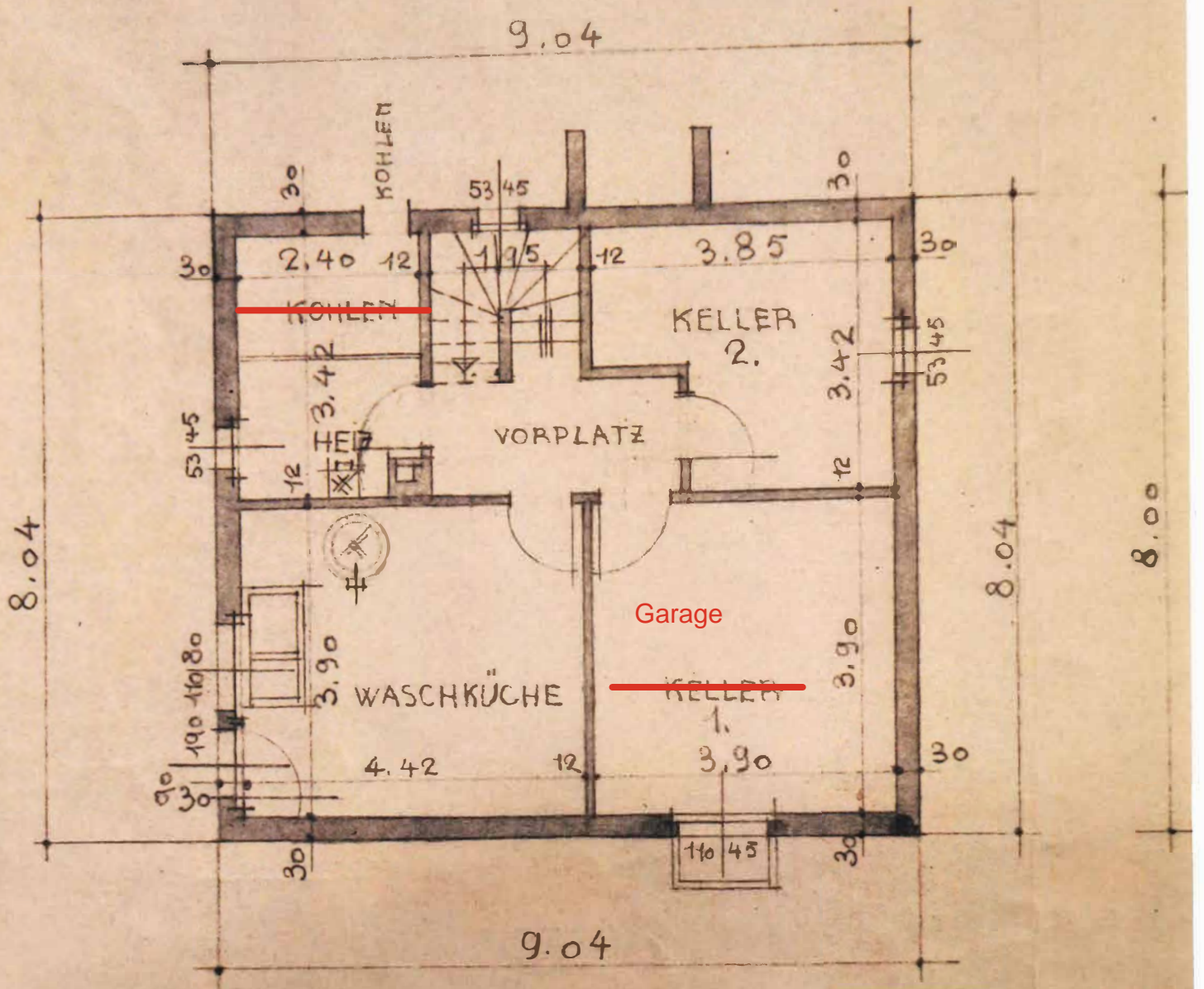
WINCKLER & C^{IE} S. A.



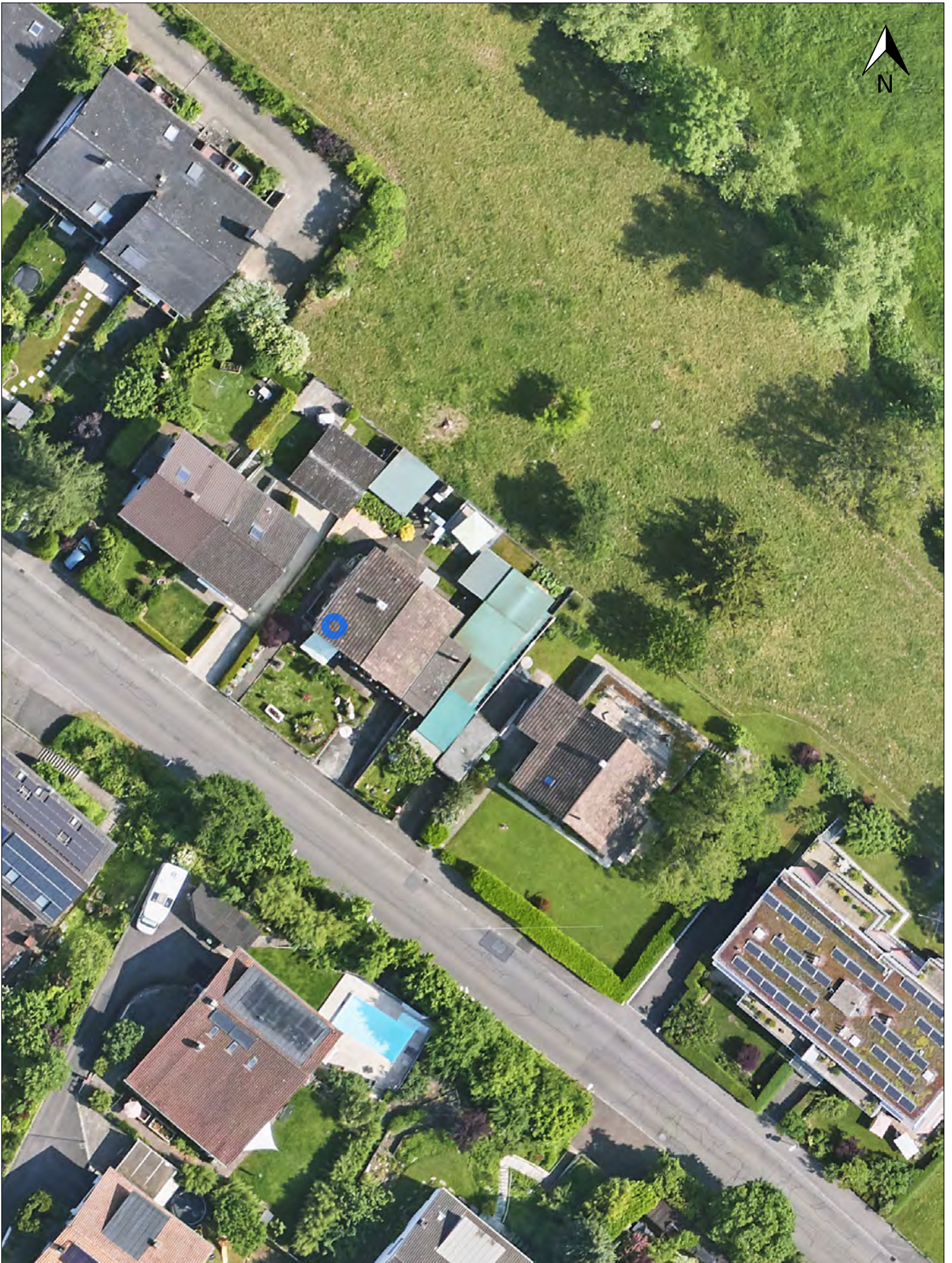
1. STOCK.



ERDGESCHOSS.



KELLERGESCHOSS.

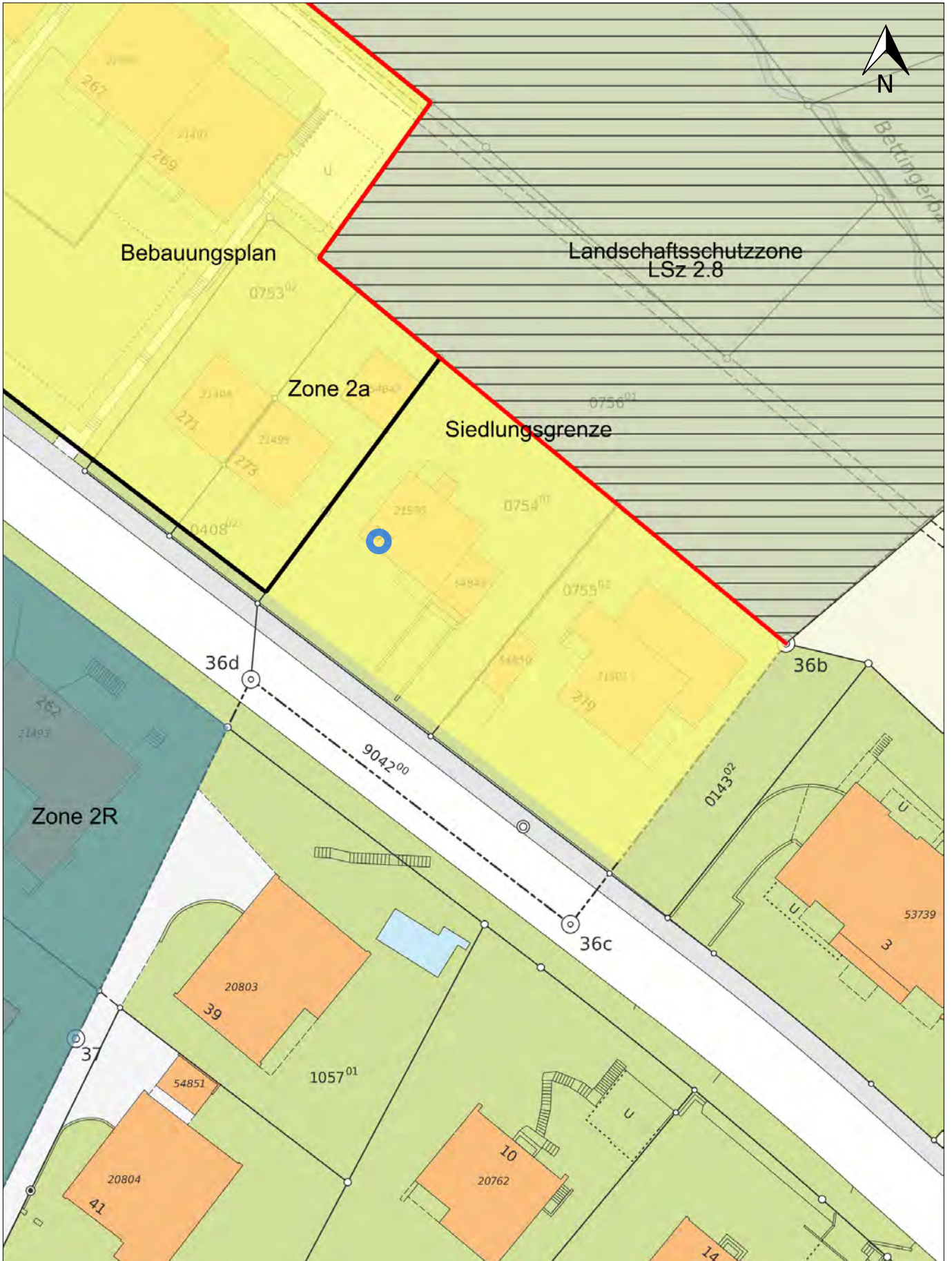




Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 17. Dezember 2025 09:27 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'616'693 / N 1'269'000
Massstab 1:500





**Legende****Zonenplan Riehen**

Rekurse

Rekurs hängig (Linie)

●● Rekurs hängig (Linie)

Rekurs hängig (Fläche)

●●●● Rekurs hängig (Flächen)

überlagernde Festlegung

Label überlagernde Festlegung

A Label überlagernde Festlegung

Natur- und Landschaftsschutzzone - Schutzzwecke

A Schutzzwecke Label

Grenze Siedlungsgebiet

N Grenze Siedlungsgebiet

Zone 2R mit Aussichtsschutz

▲▲▲ Zone 2R mit Aussichtsschutz

Bebauungsplan / Spezielle Nutzungsvorschrift / Nutzungsplan

□ Bebauungsplan / Spezielle Nutzungsvorschrift / Nutzungsplan

Zone 2R ohne Bebauungsziffer

▨ Zone 2R ohne Bebauungsziffer

Wohn- und Arbeitsmischgebiet

▧ Wohn- und Arbeitsmischgebiet

Landschaftsschutzzone

▨ Landschaftsschutzzone

Naturschutzzone

▨ Naturschutzzone

Schutz des Baumbestandes

▨ Schutz des Baumbestandes

orientierender Planinhalt

Label orientierender Planinhalt

A Label orientierender Planinhalt

Teile wichtiger Bundesinventare

□ Teile wichtiger Bundesinventare

Bahnareal

■ Bahnareal

Wald

■ Wald

Grundnutzung

Label Grundnutzung

A Grundnutzung Label

Nöl (§ 39) - Zweckbestimmung

A Nöl - Zweckbestimmung Label

Zone 2a

■ Zone 2a

Zone 2

■ Zone 2

Zone 2R

■ Zone 2R

Zone 3

■ Zone 3

Zone 4

■ Zone 4

Arbeitszone, gemäss Zone 2

■ Arbeitszone, gemäss Zone 2

Arbeitszone, gemäss Zone 3

■ Arbeitszone, gemäss Zone 3

Stadt- und Dorfbild Schonzone (§ 38)

■ Stadt- und Dorfbild-Schonzone

Stadt- und Dorfbild Schutzzone (§ 37)

■ Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse - Nöl (§ 39)

■ Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse - Nöl

Grünzone (§ 40a)

■ Grünzone

Grünanlagenzone (§ 40b)

■ Grünanlagenzone

Freizeitgarten

■ Freizeitgarten

Landwirtschaftszone (§ 41)

■ Landwirtschaftszone



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 17. Dezember 2025 09:31 Uhr







Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'616'696 / N 1'268'994
Massstab 1:500





Legende

Kataster der belasteten Standorte

-  Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Belastet, untersuchungsbedürftig
-  Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
-  Belastet, überwachungsbedürftig
-  Belastet, sanierungsbedürftig
-  Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert