

Wilmattstrasse 1, 4106 Therwil, Schweiz

## Reiheneckhaus an Top Lage!



Auszug per 11.03.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Reihenhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 1'300'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Bruttowohnfläche  
**186 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**1964**



Referenz-Nr.  
**2091**

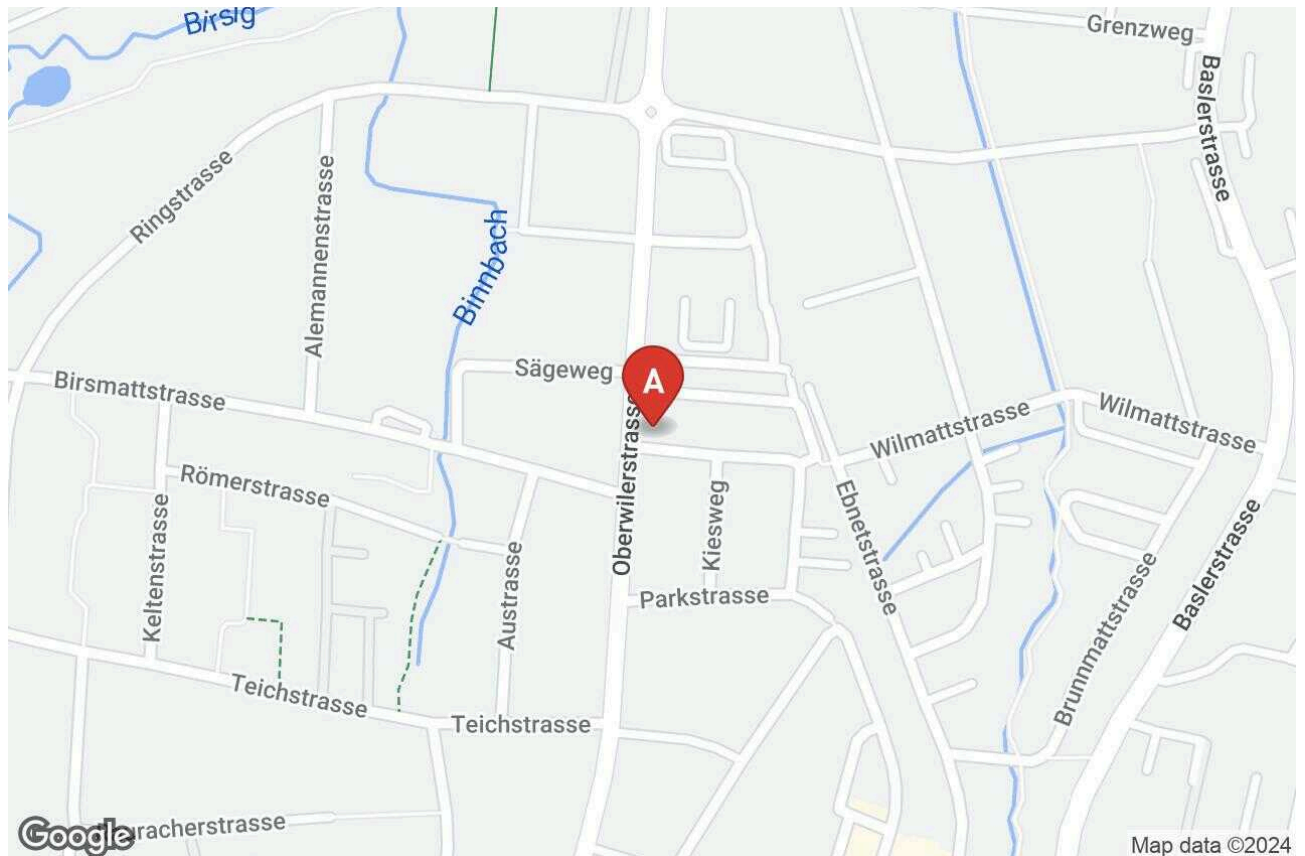
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	20
Tragbarkeitsrechnung	32
Kontakt	33

---

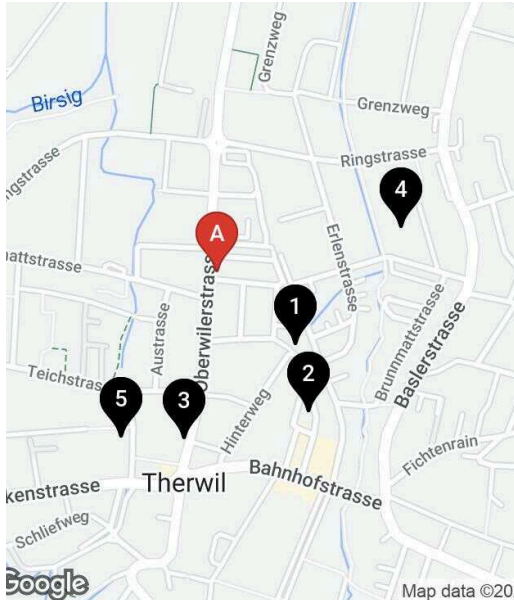
# Lage



Wilmattstrasse 1, 4106 Therwil, Schweiz

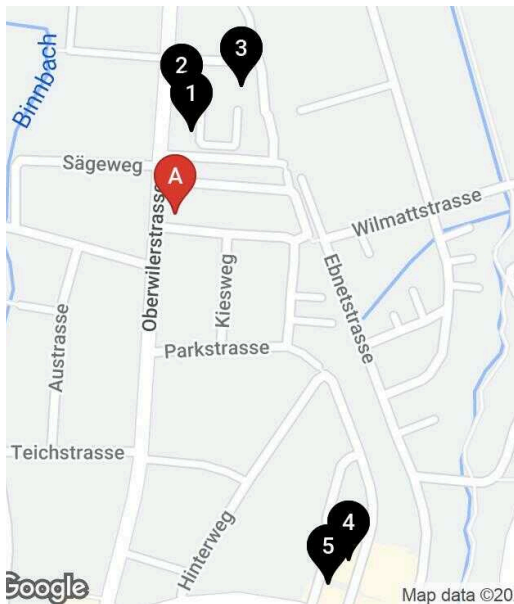
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



1. Primarschule Therwil <b>209 m</b>	4'	1'	1'
2. Kita Kinderwunderland GmbH <b>328 m</b>	6'	1'	3'
3. Kita ValdeShamou <b>334 m</b>	5'	2'	1'
4. Wilmattschulhaus <b>373 m</b>	5'	1'	3'
5. Gemeinde Schulleitung und Sekretariat <b>377 m</b>	7'	2'	2'

## Einkauf



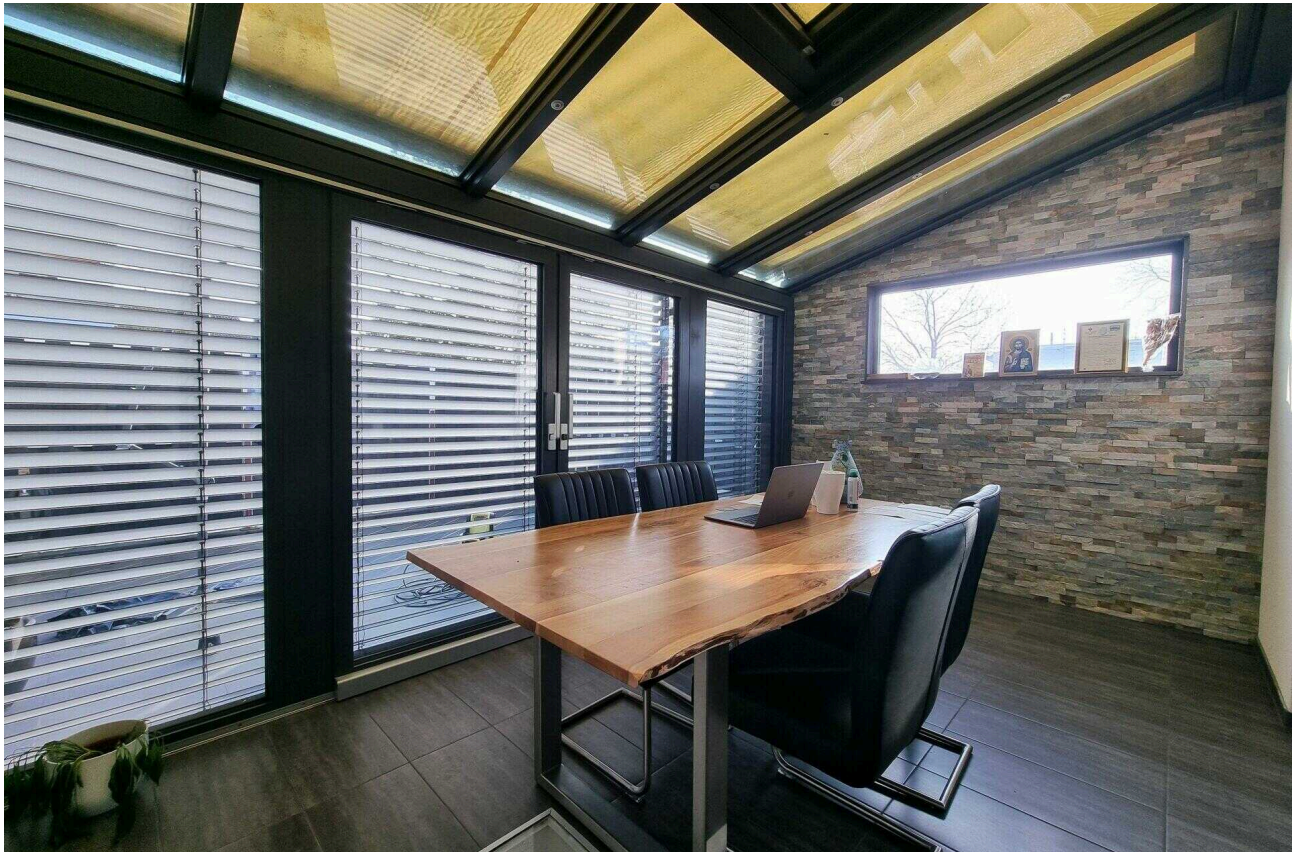
1. Denner Discount <b>82 m</b>	3'	1'	1'
2. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Therwil <b>109 m</b>	3'	1'	1'
3. ALDI SUISSE <b>142 m</b>	3'	1'	1'
4. Denner Discount <b>381 m</b>	7'	1'	3'
5. Volg <b>394 m</b>	7'	2'	3'

## Öffentlicher Verkehr



1. Therwil, Birmatt	1'	1'	1'
<b>34 m</b>			
2. Therwil, Löwenkreisel	5'	2'	1'
<b>377 m</b>			
3. Oberwil BL, Hüslimatt	7'	2'	2'
<b>426 m</b>			
4. Therwil, Mittlerer Kreis	7'	2'	1'
<b>435 m</b>			
5. Therwil, Zentrum	7'	2'	3'
<b>446 m</b>			

# Objektbeschreibung



## Reiheneckhaus an Top Lage!

4106 Therwil liegt im Bezirk Arlesheim, im Kanton Basel-Landschaft.

Therwil liegt im Leimental an der Westflanke des Bruderholzes und ist durch die Tramlinie 10 und Tramlinie 17 der Baselland Transport AG (BLT) mit der Stadt Basel verbunden.

Seine Nachbargemeinden sind Aesch, Reinach, Oberwil, Biel-Benken, Witterswil und Ettlingen.

### Das Haus

#### Allgemein

- Gasheizung (Jg. 2002) mit Radiatoren
- 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster
- Bodenbeläge: Laminat und Plattenböden
- überall elektrische Raffstoren
- 3 neue Parkplätze sowie der Eingangsbereich wurden dieses Jahr, 2024, neu gemacht!

### **Erdgeschoss**

- offener Wohn/Essbereich mit angrenzendem Wintergarten, mit elektrischer Sonnenstore und Gartenterrasse
- geräumige Küche mit Siemens Geräten, Umluft- Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Ceran-Kochfeld

### **Obergeschoss**

- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badwanne und WC
- 1 Büro

### **Dachgeschoss**

- 1 grosses Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC

### **Untergeschoss**

- 1 Schlafzimmer mit Lüftung und Heizung 16 m<sup>2</sup>
- 1 Ankleide mit 2 Lichtfenstern in Decke und Lüftung 12 m<sup>2</sup>
- 1 Keller 16 m<sup>2</sup>

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!



# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Wohnen**

Objektart

**Reihenhaus**

Zimmer

**5½**

Etage

**3**

Badezimmer

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Etagen

**3**

Verfügbar ab

**Auf Anfrage**

Baujahr

**1964**

Renovationsjahr

**2014**

Referenz-Nr.

**2091**

Parzellen-Nr.

**566**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**186 m<sup>2</sup>**

Nettowohnfläche

**157 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**148 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**588 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 1'300'000.-**

Gebäudeversicherungswert

**CHF 633'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

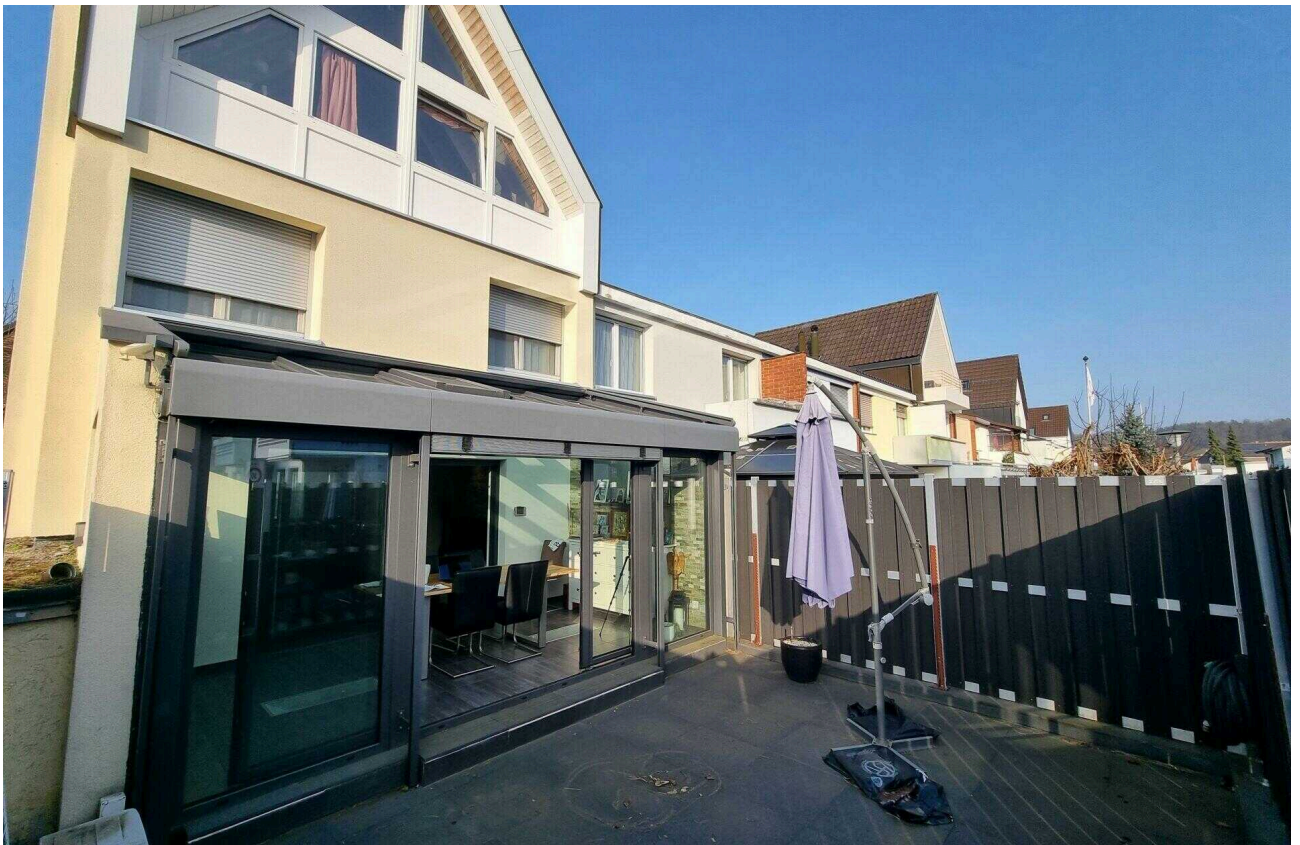
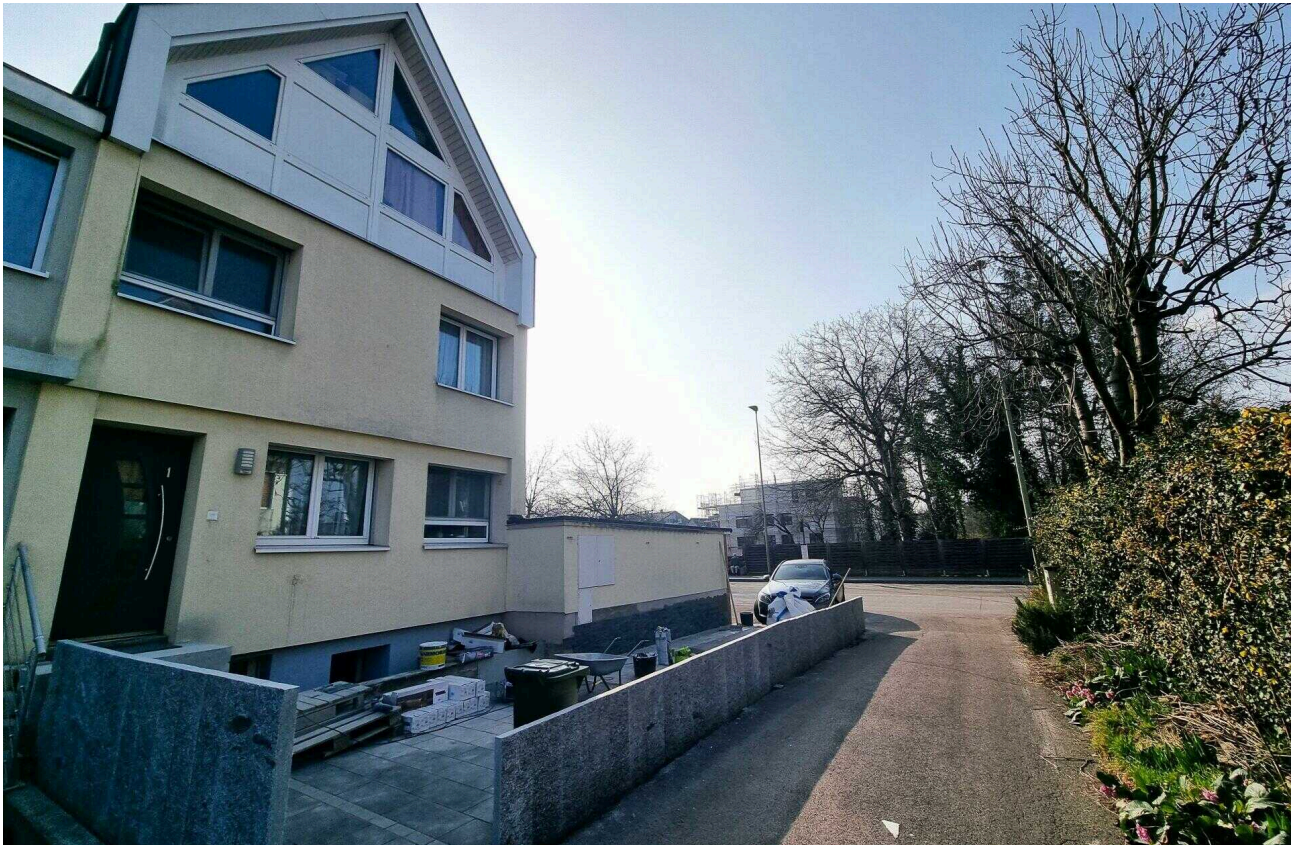
Wärmeverteilung

**Radiatoren**

## ☆ Eigenschaften

- ✓ Eckhaus
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

# Impressionen





**Wir bieten Ihnen:**

**Kostenlose** Immobilienbewertung,  
Immobilienverkauf und vieles mehr...

**Rufen Sie uns an:**

**076 324 15 66 / 079 426 93 92**

Thomas & Christine Liptay, wir beraten Sie gerne...

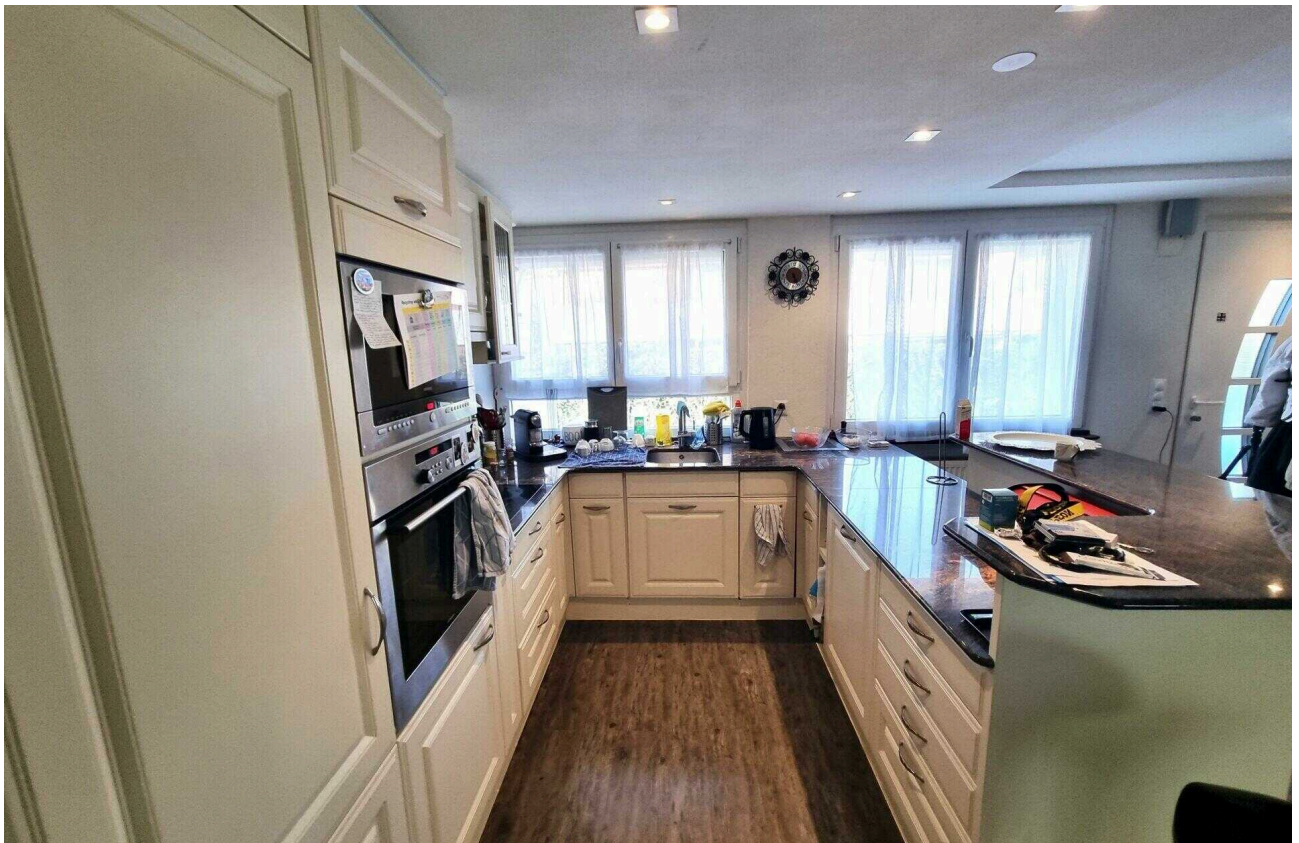
**[www.immoworldswiss.ch](http://www.immoworldswiss.ch)**

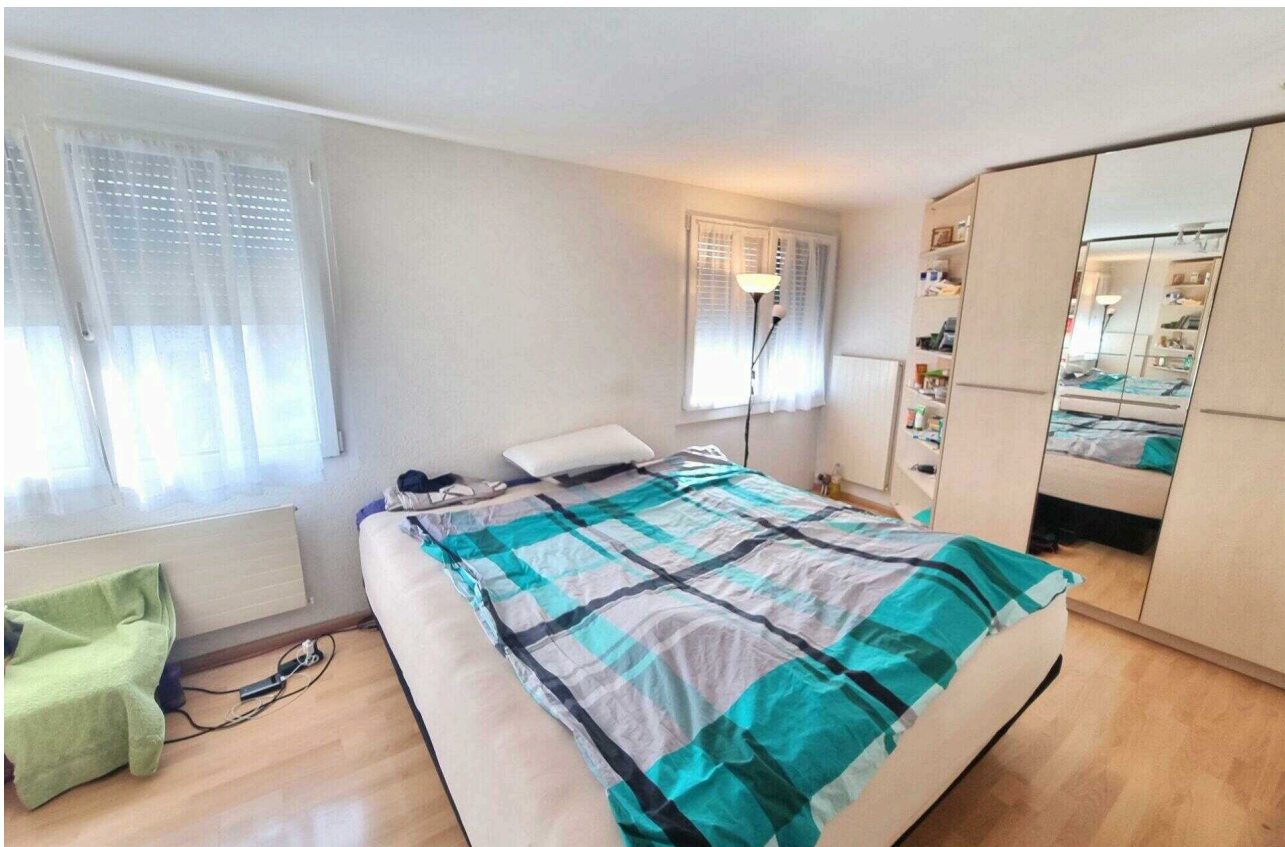


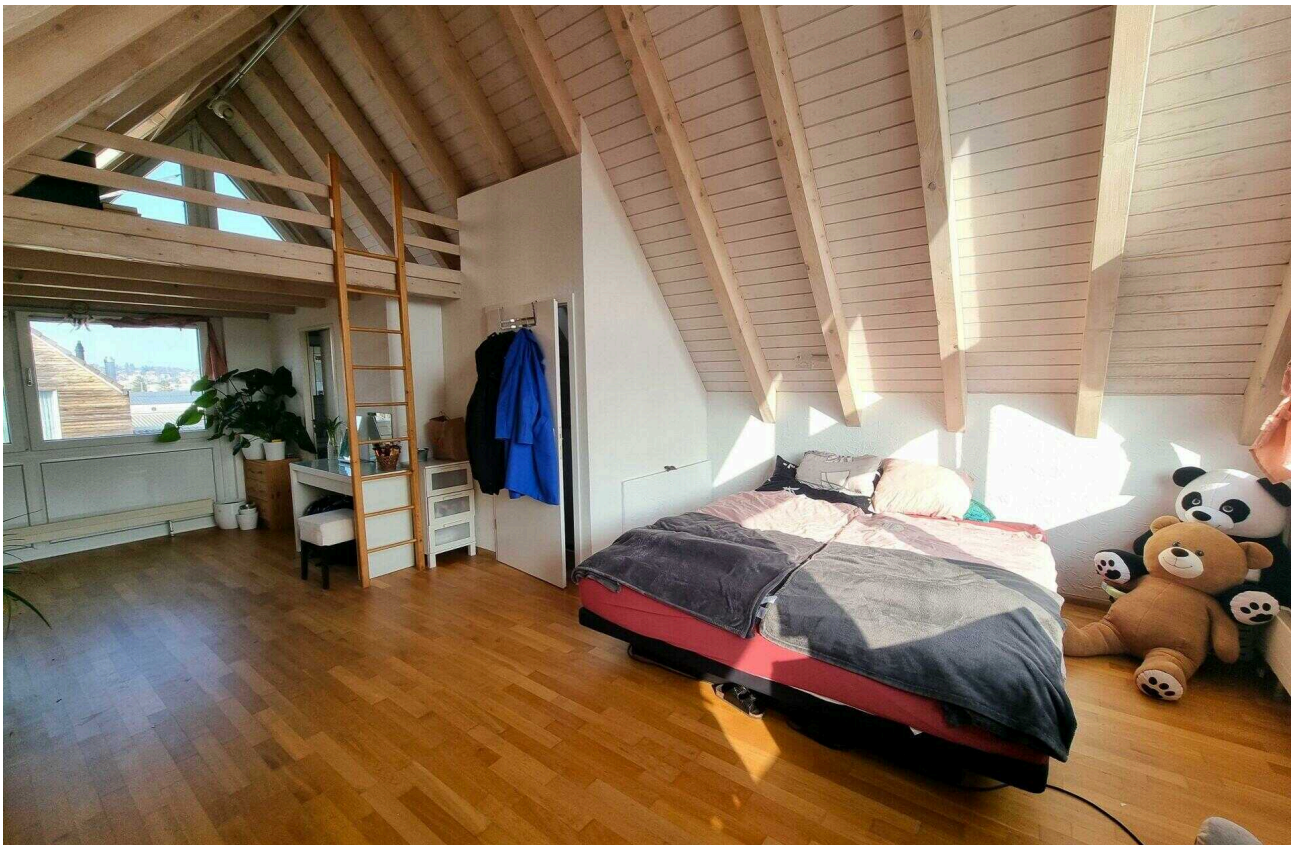
**Wir suchen:  
Ihre Immobilie!**

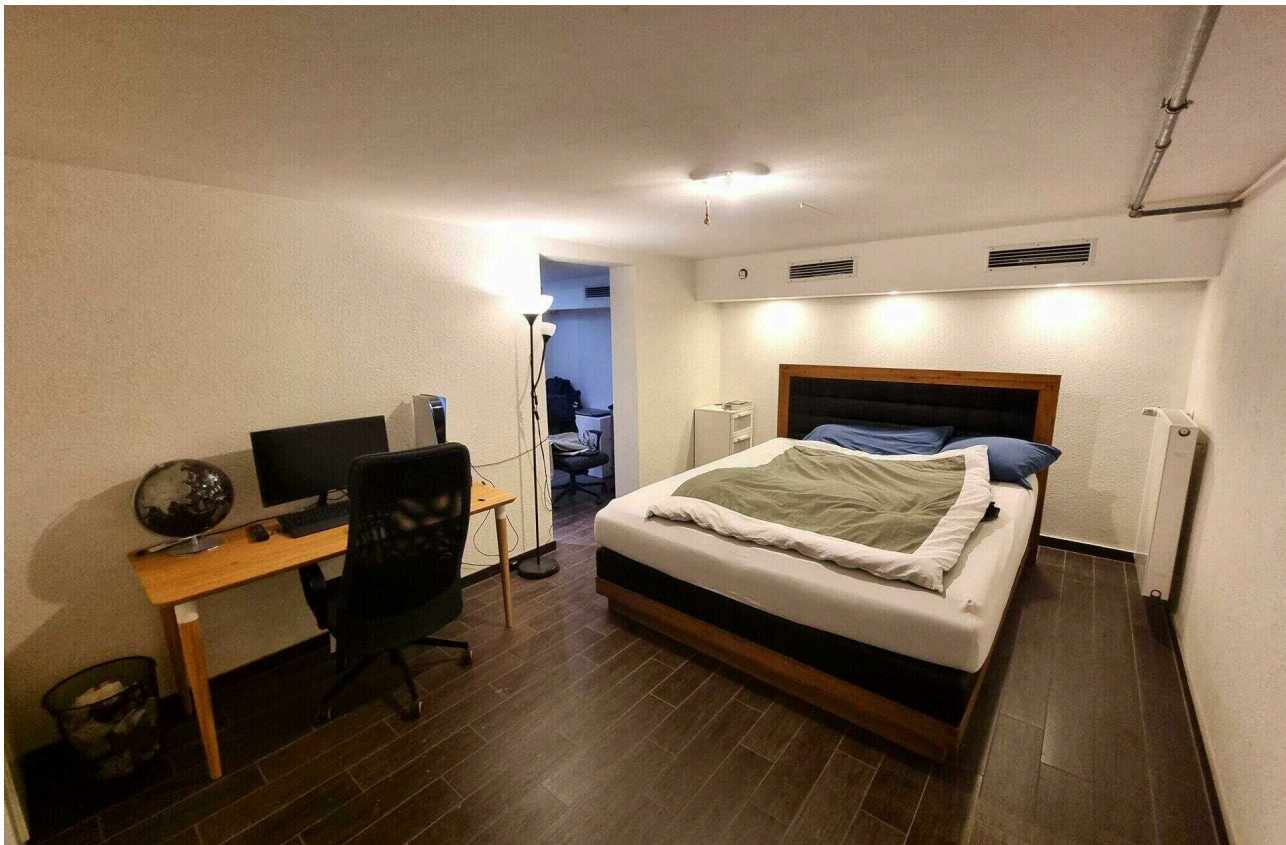
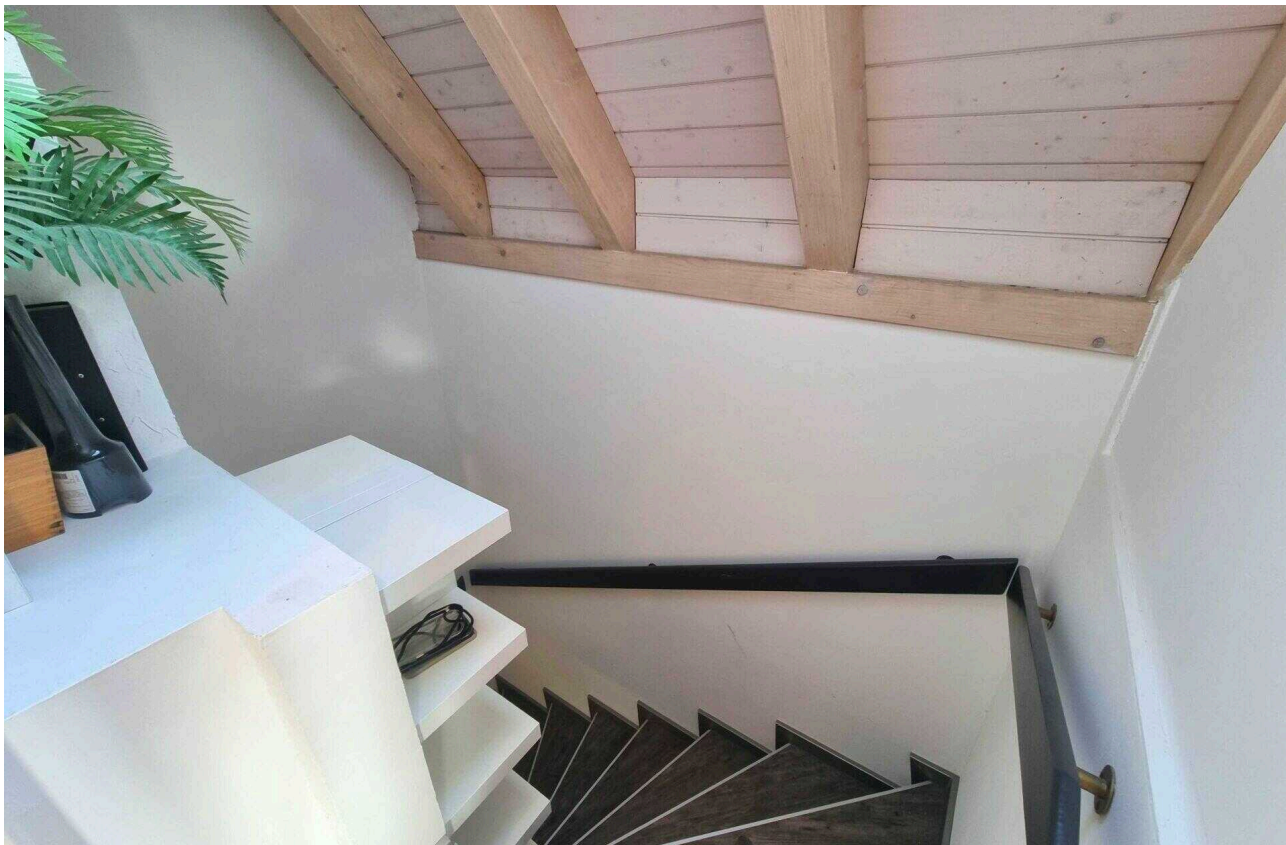
**CHF 3'000.-**

**Vermittlungsprämie kassieren!**



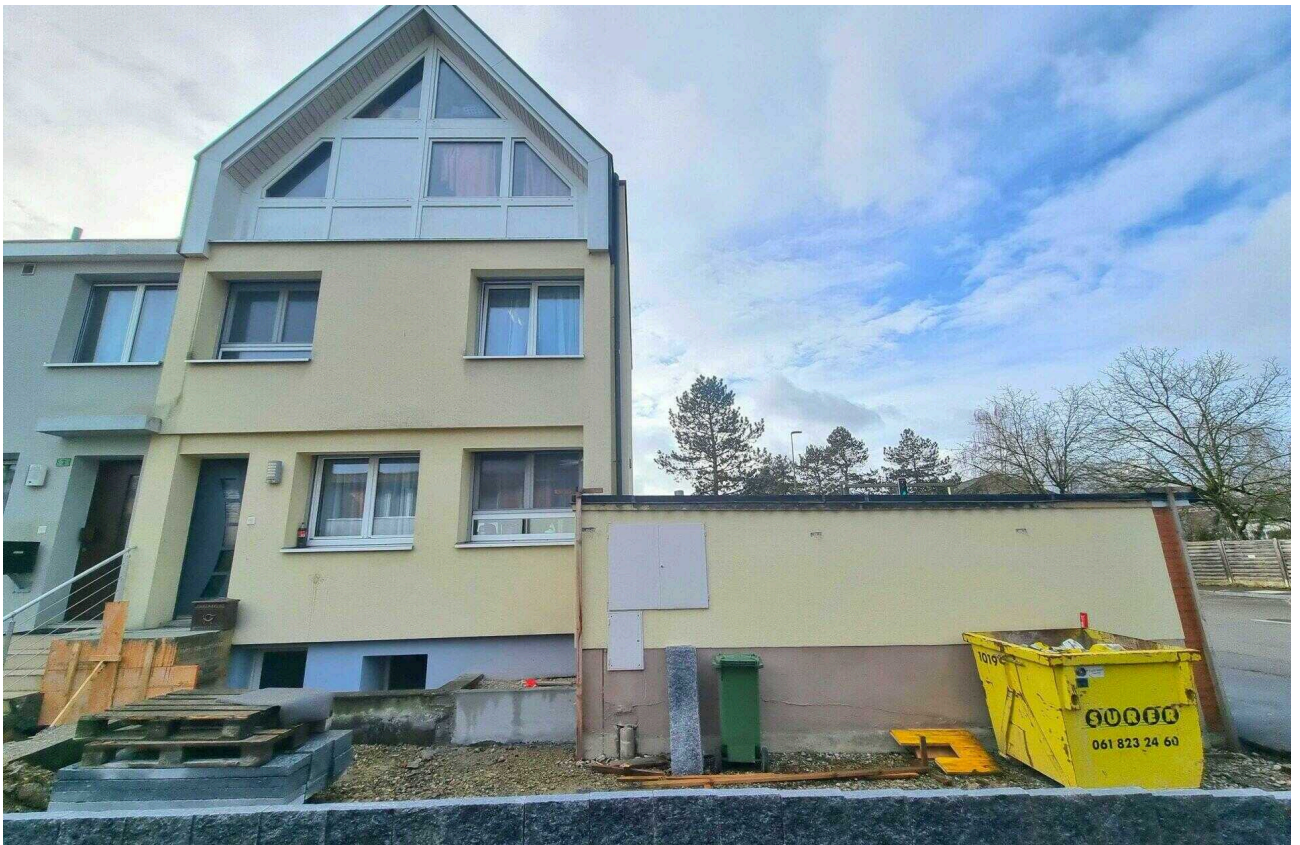
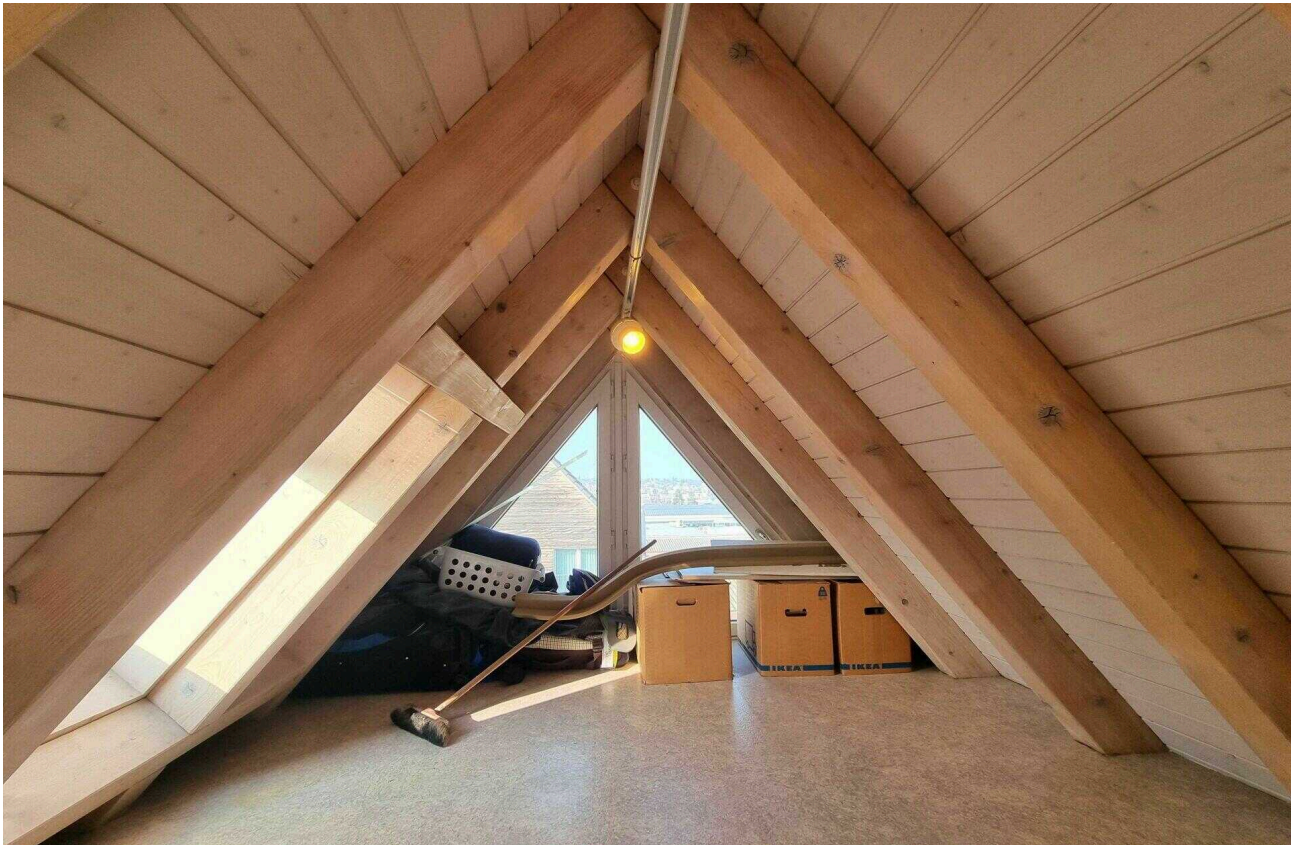


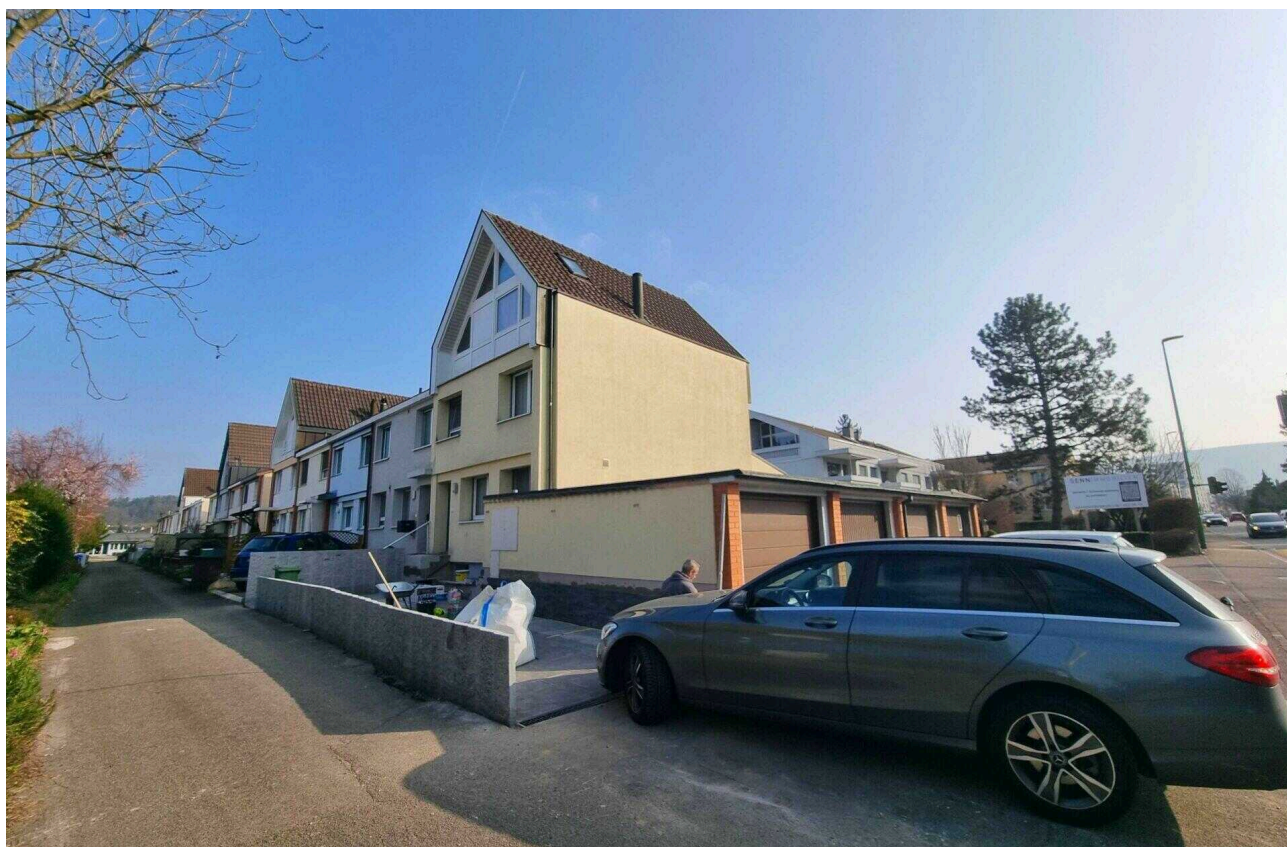


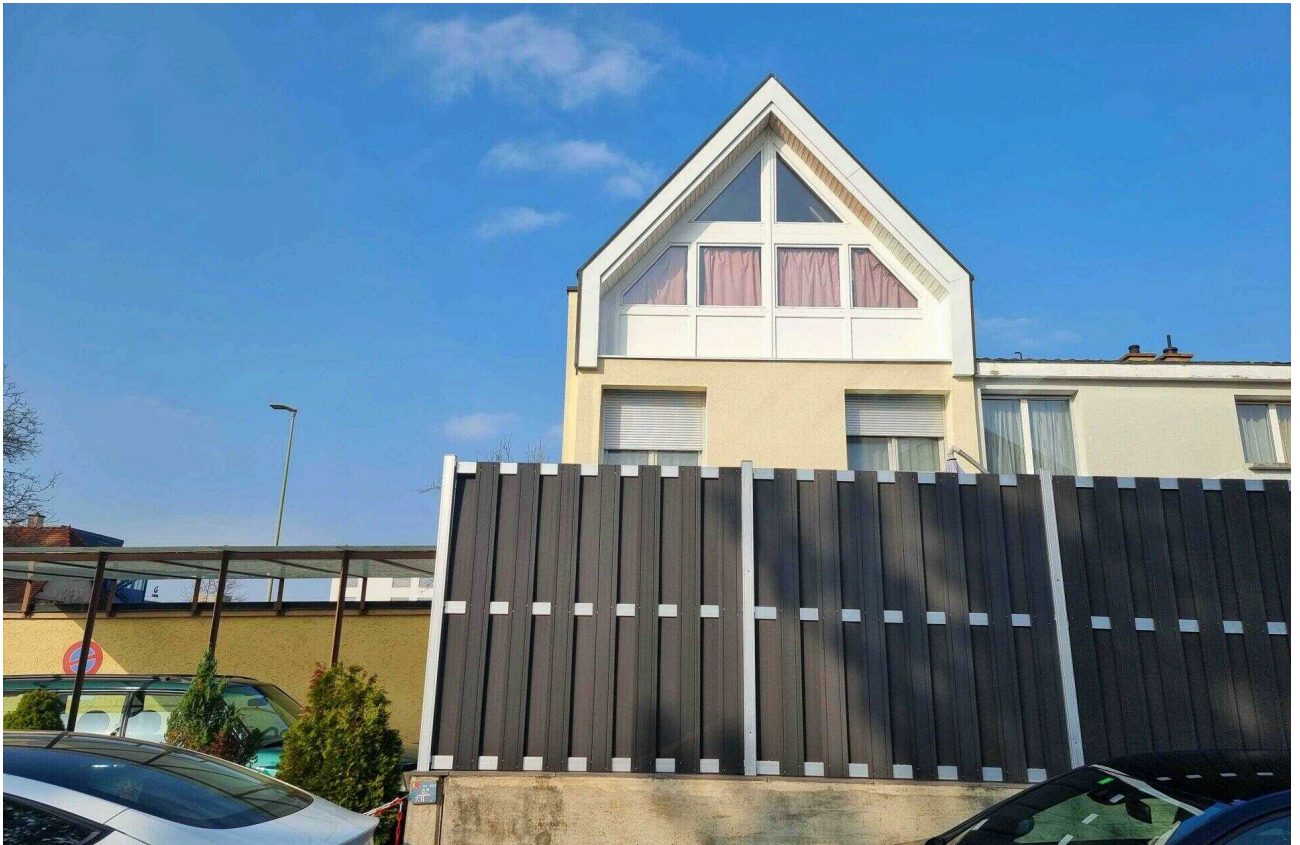








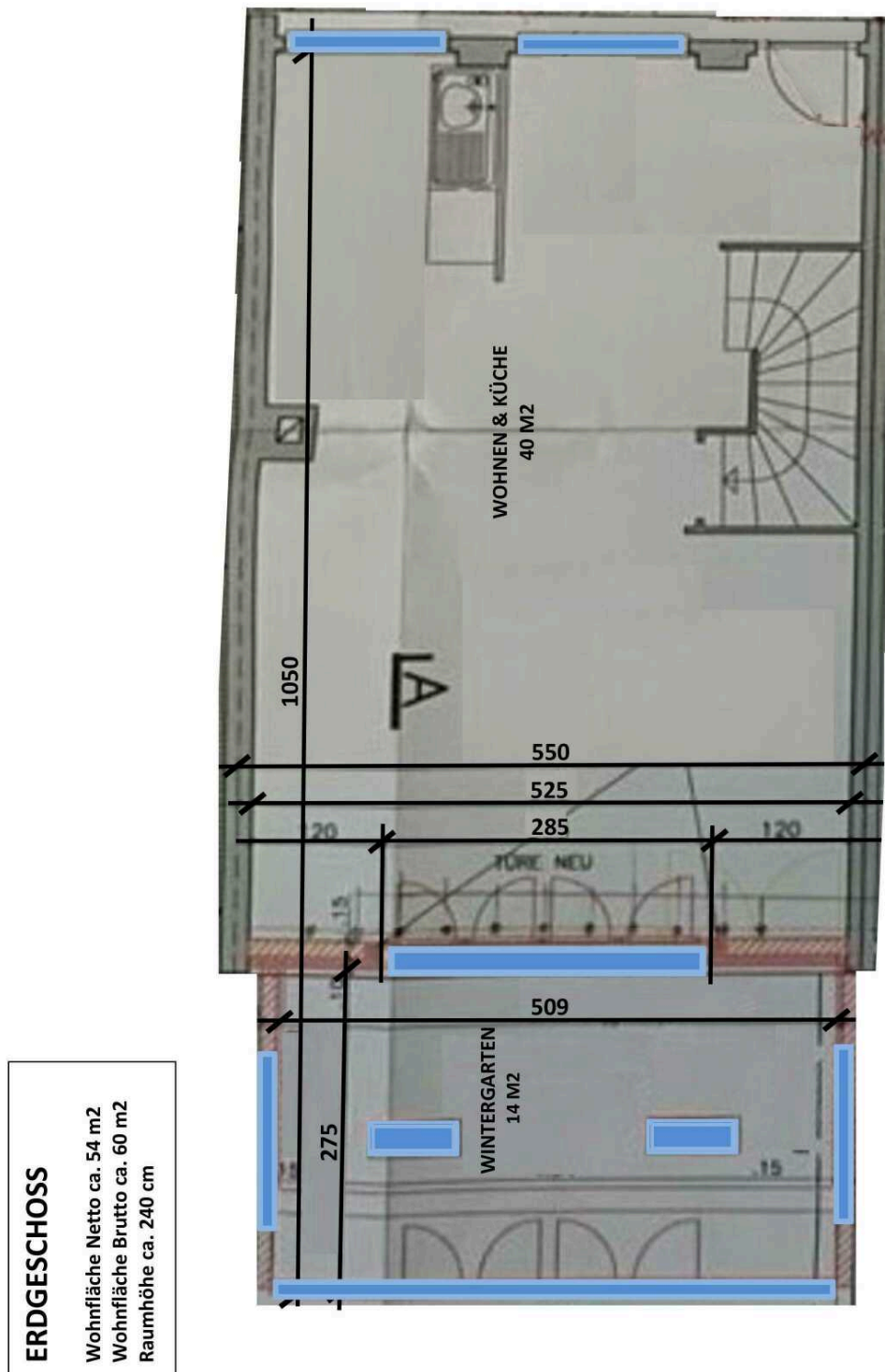




# Dokumente

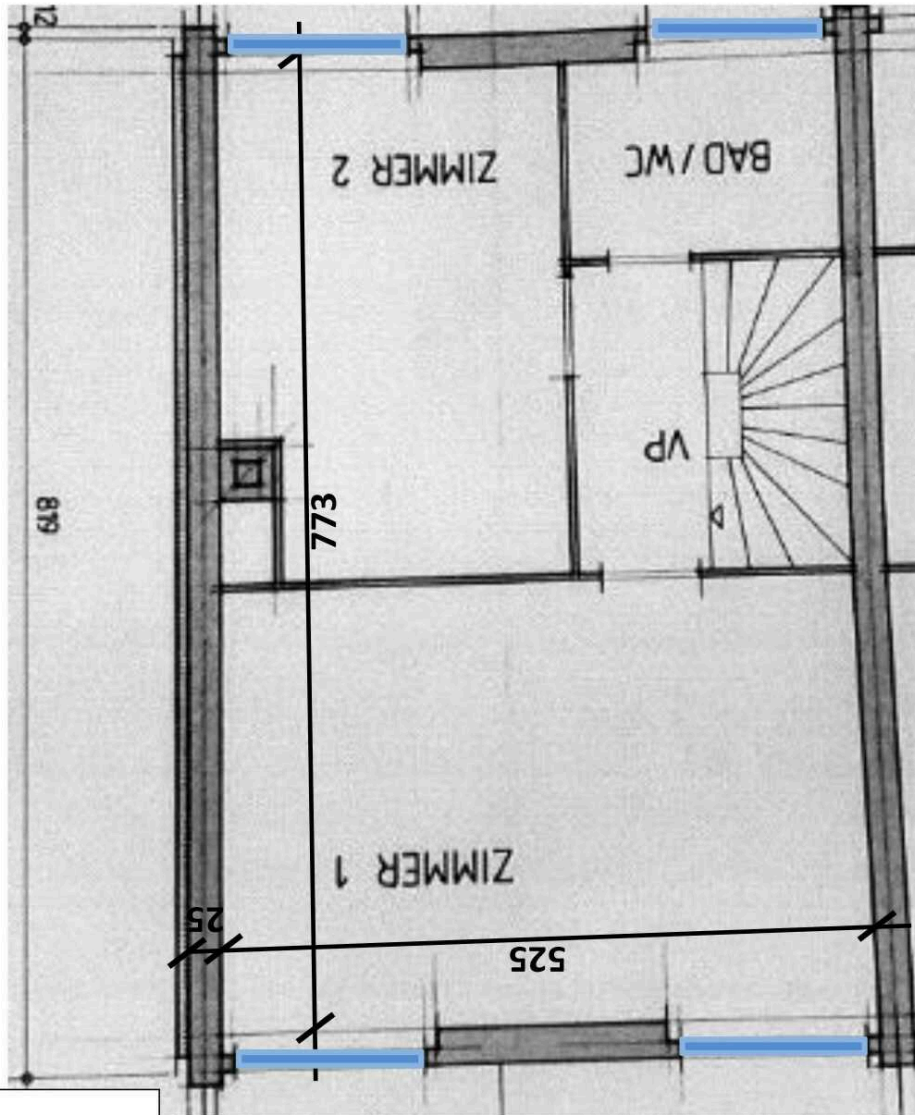
## Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss



### OBERGESCHOSS

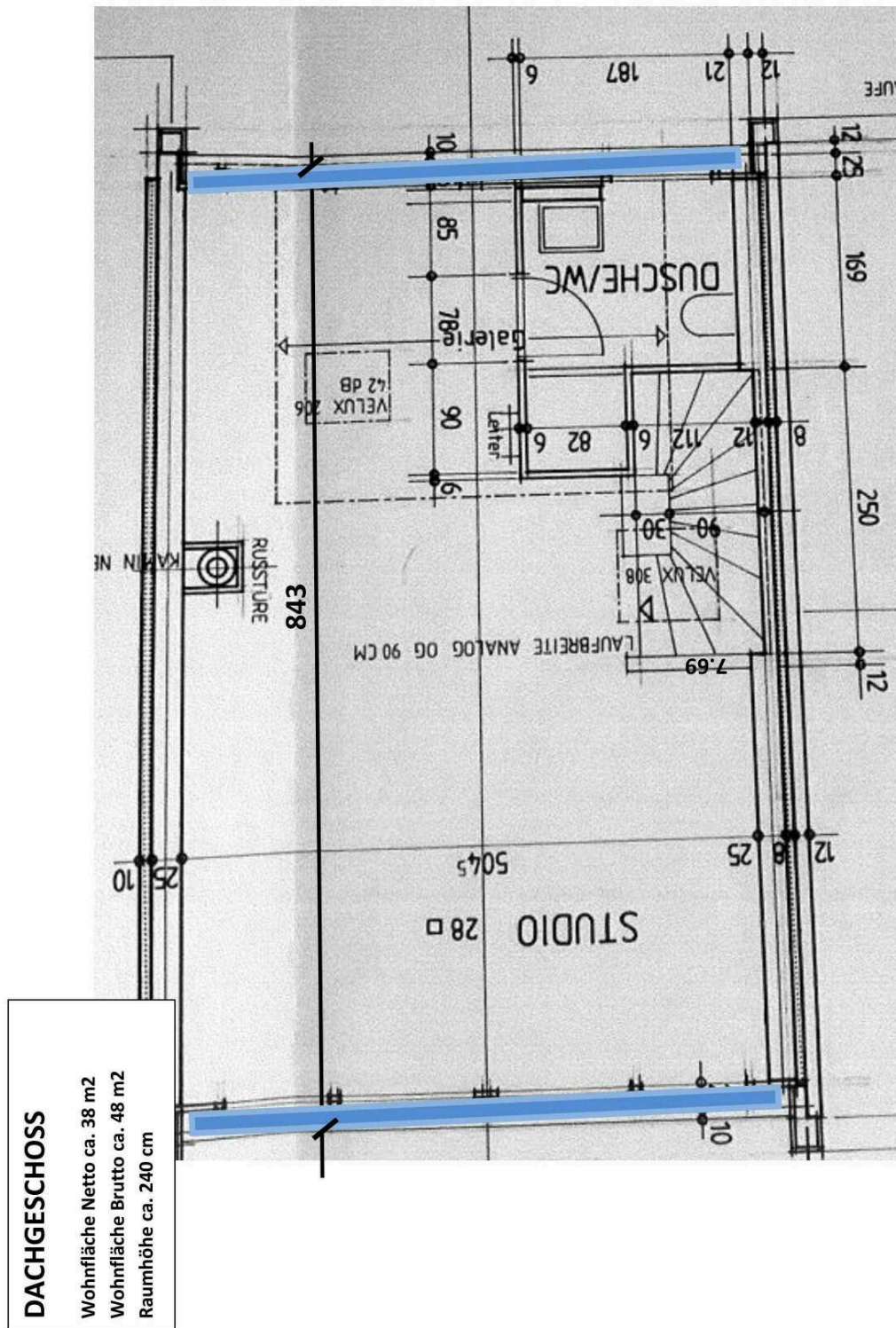
Wohnfläche Netto ca. 37 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Brutto ca. 47m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 240 cm

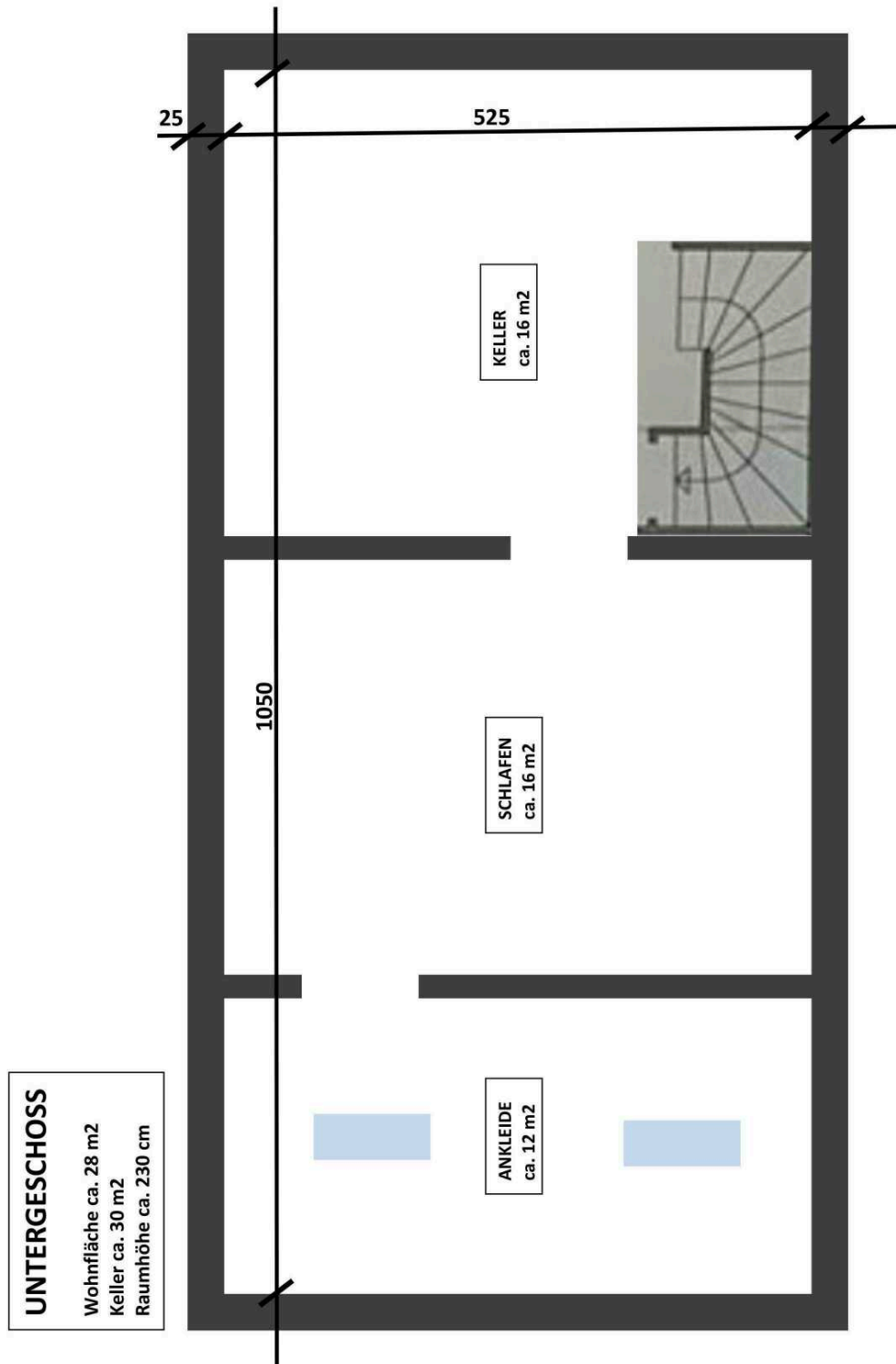
## Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



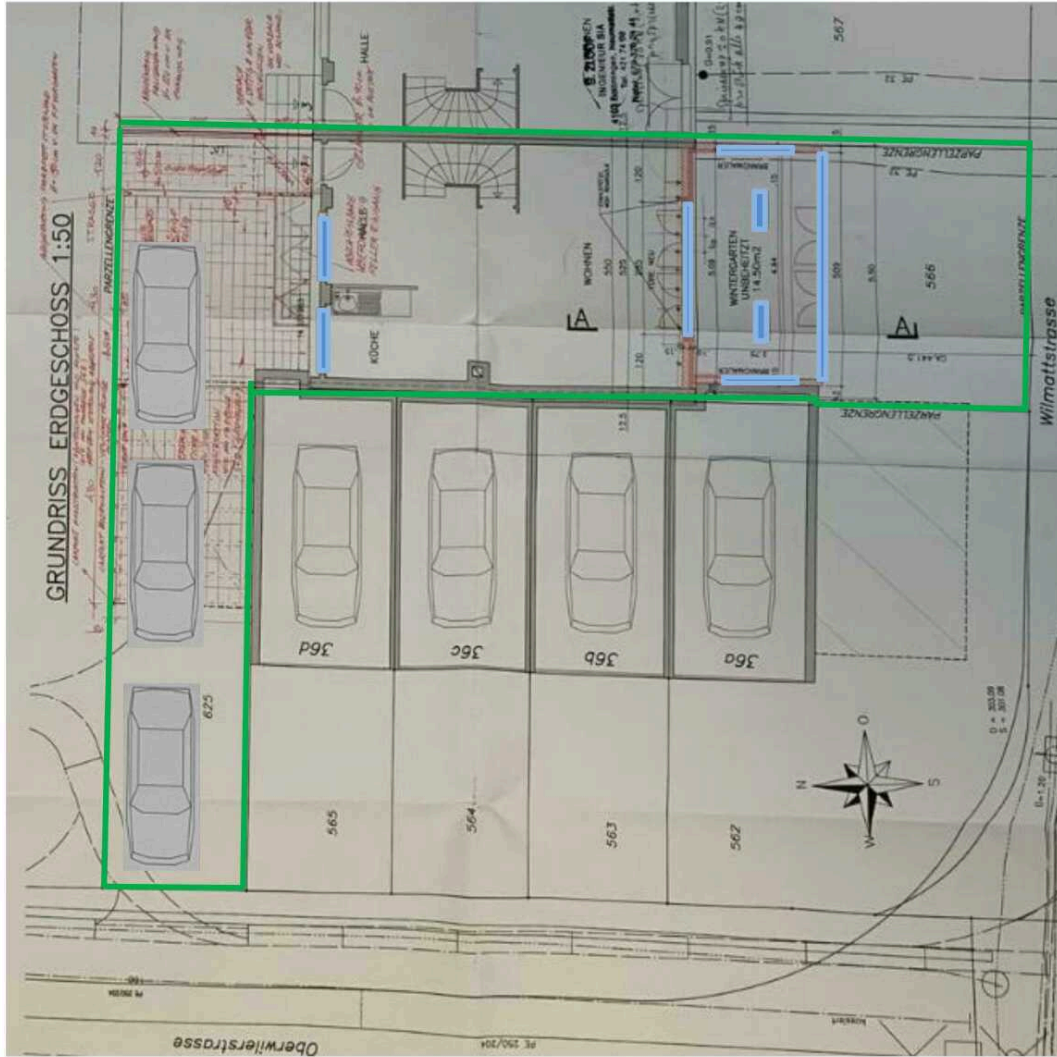
## Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



## Parzellenplan

Parzellenplan



### Parzellenplan

Grundstück ca. 148 m<sup>2</sup>



## Grundbuchauszug 566 und 652

Grundbuchauszug 566 und 652

 <p><b>Kanton Basel-Landschaft</b> Grundbuchamt</p>	<p><b>Teil - Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Therwil</b></p> <p><b>Liegenschaft Nr. 566</b></p> <p>Plan Nr. 112, Schemel Gesamtfläche 113 m<sup>2</sup>, Einfamilienhaus, Wilmattstrasse 1 (63 m<sup>2</sup>) Gartenanlage (50 m<sup>2</sup>) Mutationsnr. 5549</p> <p><b>Eigentümer</b></p> <p>männlich, von Basel BS, in 4106 Therwil, Wilmattstrasse 1</p> <p><b>Erwerbstitel</b></p> <p>Kauf 02.08.2006 Beleg B2168 Urteil 20.11.2019 Beleg 12044</p> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>ID - 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 591</p> <p><b>Vormerkungen</b></p> <p>Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b></p> <p>ID 19940323.B100 Recht: Überbaurecht für die Fassadenisolationen zulasten Grundstück Nr. 562, 563, 564, 565 23.03.1994 Beleg B1299</p> <p>ID 19940323.B101 Recht: Erweitertes halbscheidiges Grenzbaurecht für Dachstockaufbau zulasten Grundstück Nr. 562, 563, 564, 565, 567 23.03.1994 Beleg B1299</p>
--	--

Teil - Auszug Grundstück 566, Grundbuch Therwil Seite 1 von 4

## Grundbuchauszug 566 und 652

### Grundbuchauszug 566 und 652

ID 19940411.B100

Recht/Last: Gegenseitige, erweiterte, halbscheidige Grenzbaurechte für Dachstockaufbauten  
zulasten Grundstück Nr. 567, 568, 569, 570  
11.04.1994 Beleg B1323

ID 19950522.B100

Recht: Duldung von der Dachwasserableitung  
zulasten Grundstück Nr. 562, 563, 564, 565  
22.05.1995 Beleg B1758

ID 20120827.B100

Recht: Näherbaurecht für Wintergarten  
zulasten Grundstück Nr. 562  
27.08.2012 Beleg B2384

ID 20120827.B101

Recht: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wintergarten  
zulasten Grundstück Nr. 567  
27.08.2012 Beleg B2384

#### **Grundpfandrechte**

laut Grundbuch

## Grundbuchauszug 566 und 652

Grundbuchauszug 566 und 652



**Kanton Basel-Landschaft**  
Grundbuchamt

### Teil - Grundbuchauszug

#### Grundbuch Therwil

#### Liegenschaft Nr. 591

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 566

Plan Nr. 112, Schemel  
Gesamtfläche 540 m<sup>2</sup>, Strasse, Weg (427 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (113 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 5549

#### Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 566, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 567, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 568, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 569, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 570, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 571, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 572, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 573, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 574, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 575, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 576, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 577, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 578, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 579, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 580, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 581, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum  
 Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 582, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum

Teil - Auszug Grundstück 591, Grundbuch Therwil

Seite 3 von 4

## Grundbuchauszug 566 und 652

Grundbuchauszug 566 und 652

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 583, 1/18 subjektiv-dingliches Miteigentum

### Erwerbstitel

Grundbuchanlegung 01.07.1980 Beleg B0

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19800701.B566

Last: Baurecht für Kabelverteilkabine mit elektrischen Kabelleitungen zugunsten EBM (Genossenschaft Elektra Birseck) Genossenschaft, mit Sitz in Münchenstein BL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.932.928, Münchenstein BL 01.07.1980 Beleg B468

### Grundpfandrechte

laut Grundbuch


Arllesheim, 14.02.2024

Kanton Basel-Landschaft

## Grundbuchauszug 566 und 652

Grundbuchauszug 566 und 652

 <p><b>Kanton Basel-Landschaft</b> Grundbuchamt</p>	<p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Therwil</b></p> <p><b>Liegenschaft Nr. 625</b> Plan Nr. 112, Schemel</p> <p>34 m<sup>2</sup> Unterstand Überdachung (15 m<sup>2</sup>) übrige befestigte Flächen (34 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Eigentümer</b> [REDACTED] geboren 11.12.1969, männlich, geschieden, von Basel BS, in 4106 Therwil (ARB), Wilmattstrasse 1</p> <p><b>Erwerbstitel</b> Kauf 02.08.2006 Beleg B2168, Urteil 20.11.2019 Beleg 12044</p> <p><b>Anmerkungen</b> Keine</p> <p><b>Vormerkungen</b> 29765 Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 29765 02.08.2006 Beleg B2169, 20.11.2019 Beleg 12044</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> 19800806.B100 Last: Niederspannungskabelleitung zugunsten EBM (Genossenschaft Elektra Birseck) Genossenschaft, mit Sitz in Münchenstein BL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.932.928, Münchenstein BL (GBA) 06.08.1980 Beleg B4314</p> <p><b>Grundpfandrechte</b></p> <p>Pfandstelle 1 Fr. 250'000.-- Franken zwei fünf null null null null 00/100 Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 7359 Gläubiger: UBS Switzerland AG Aktiengesellschaft, mit Sitz in Zürich ZH, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-412.669.376, Zürich (GBA), Höchstzinsfuss 12.00 %, Gläubigeränderung, Eigentümer- und Schuldnerwechsel mitverpfändet: Grundstück Nr. 566 16.10.1978 Beleg B3892, 09.05.1994 Beleg B1366, 20.11.2019 Beleg 12044</p> <p>Pfandstelle 2 Fr. 280'000.-- Franken zwei acht null null null null 00/100 Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 29765, Höchstzinsfuss 10 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung) mitverpfändet: Grundstück Nr. 566 02.08.2006 Beleg B2169, 20.11.2019 Beleg 12044</p>
--	--

Auszug Grundstück 625, Grundbuch Therwil

Seite 1 von 2

## Grundbuchauszug 566 und 652

Grundbuchauszug 566 und 652

- Pfandstelle 3  
Fr. 50'000.-- Franken fünf null null null null 00/100  
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 31219, Höchstzinsfuss 10 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel  
mitverpfändet: Grundstück Nr. 566  
22.08.2007 Beleg B2513, 20.11.2019 Beleg 12044
- Pfandstelle 4  
Fr. 150'000.-- Franken eins fünf null null null null 00/100  
Register-Schuldbrief Nr. 38107  
Gläubiger: SIX SIS AG Aktiengesellschaft, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-106.842.854, Olten (GBA), Höchstzinsfuss 10 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel  
mitverpfändet: Grundstück Nr. 566  
14.05.2013 Beleg B1305, 22.04.2014 Beleg 3685, 02.06.2016 Beleg 5736, 20.11.2019 Beleg 12044

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:  
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

4144 Arlesheim, 25.11.2019/nh

KANTON BASEL-LANDSCHAFT  
Grundbuchamt




*[Handwritten signature]*

Auszug Grundstück 625, Grundbuch Therwil

Seite 2 von 2

## Gebäudeversicherungspolice

### Gebäudeversicherungspolice

	<b>Basellandschaftliche Gebäudeversicherung</b> Prävention Feuerwehr Versicherung	Gräubernstrasse 18 CH-4410 Liestal +41 61 927 11 11 bgv@bgv.ch www.bgv.ch
	<b>Gebäudeversicherung – Police Nr. G9481460</b>	
Gültig ab Ausstellungsdatum Massgebender Index Vertragsgrundlage	01.12.2015 23.01.2024 146 gültig ab 01.01.2023 Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023	
<hr/> <b>Eigentümerschaft</b>		
Kundennummer Namen	1024938 [REDACTED]	
Adresse Vertreten durch	[REDACTED] [REDACTED]	
<hr/> <b>Gebäudedaten</b>		
Versicherungsnummer Adresse Gemeinde Gebäudebezeichnung Bauart Nutzungsart Versicherungswert - davon mit Nutzungsprämie Versicherungsart Baujahr Kubatur in m <sup>3</sup> - davon mit Prämie für Nutzungsart Grundstück Letzte Schätzung	158146 Wilmattstrasse 1 4106 Therwil Wohnhaus Bauart 2 Betriebsklasse 1 CHF 633'000 CHF 0 Neuwert 1964 588 0 566 04.02.2016	
<hr/> <b>Versicherte Gefahren</b> Feuer- und Elementarschäden		
<hr/> <b>Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)</b>		
Prämie Bauart Präventions- und Feuerwehrbeitrag Eidg. Stempelabgabe 5 %	202.55 75.95 10.15	
<b>Total Gesamtabgabe pro Jahr</b>	<b>288.65</b>	
<hr/> Nicht MwSt-pflichtig		
<b>Hinweis:</b> Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.		
<b>Rechtsmittelbelehrung</b> Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.		

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>1'300'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>1'040'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	866'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	173'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>260'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>6'380.–</b>	<b>76'556.–</b>	
Zinsen		4'333.–	52'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		963.–	11'556.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'083.–	13'000.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>19'139.–</b>	<b>229'667.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.



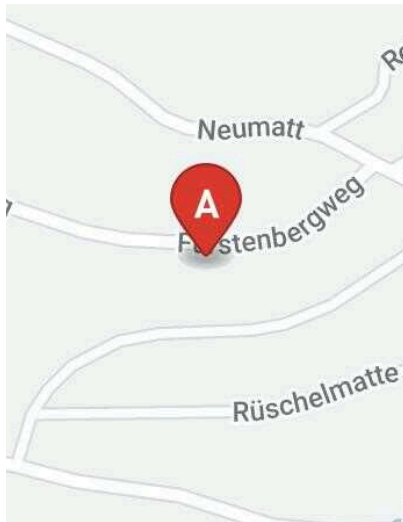
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch