

Im Höfli 2, 4453 Nussdorf, Schweiz

Vielseitig verwendbare Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Alles unter einem Dach



Auszug per 17.01.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Wohn-/Geschäftshaus



Verkaufspreis
CHF 2'560'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Baujahr
1830

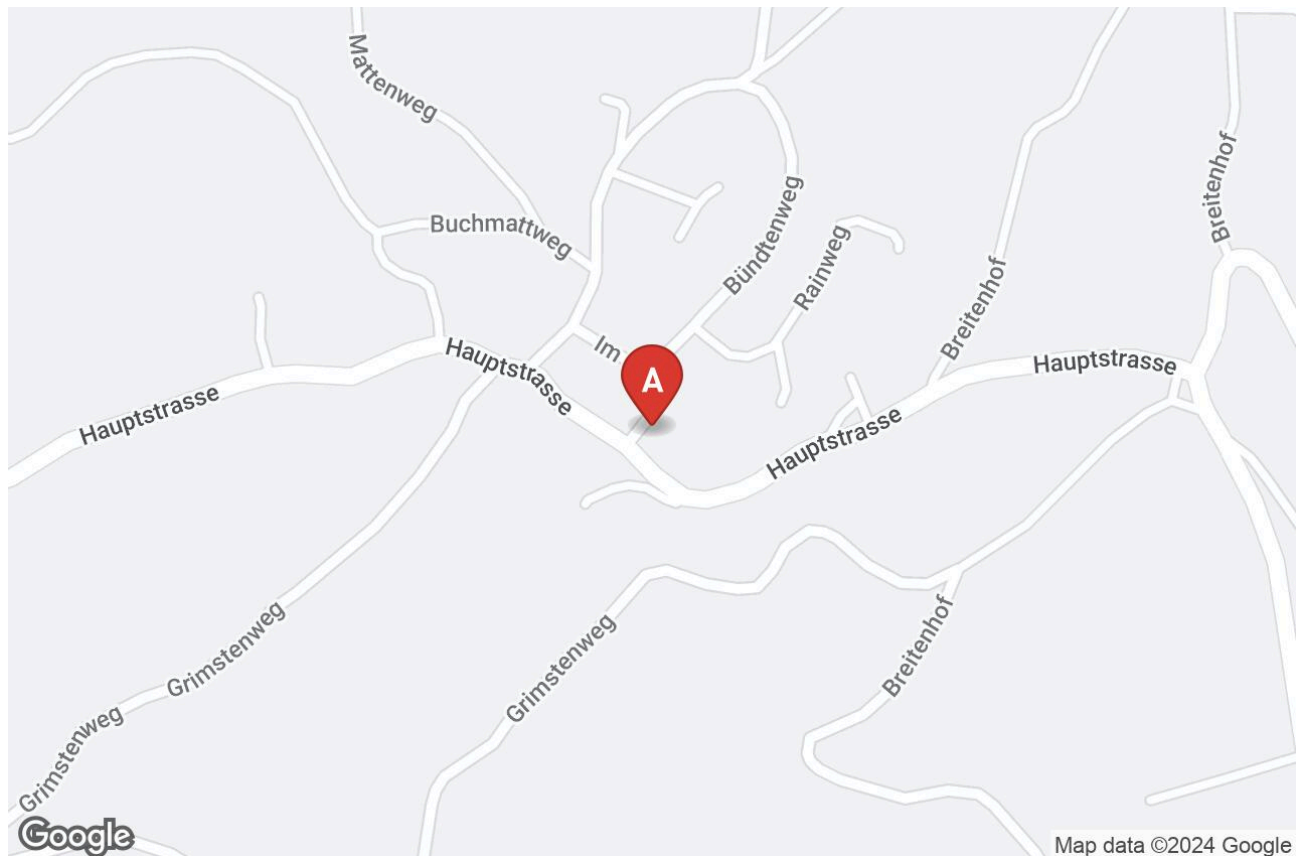


Referenz-Nr.
2084

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	10
Impressionen	12
Tragbarkeitsrechnung	21
Kontakt	22

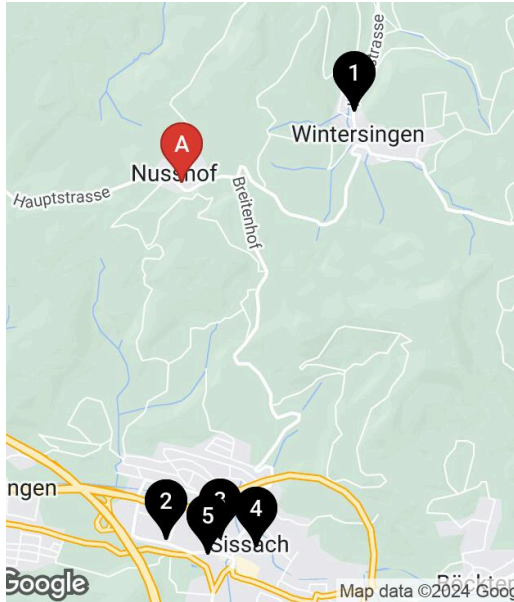
Lage



Im Höfli 2, 4453 Nussdorf, Schweiz

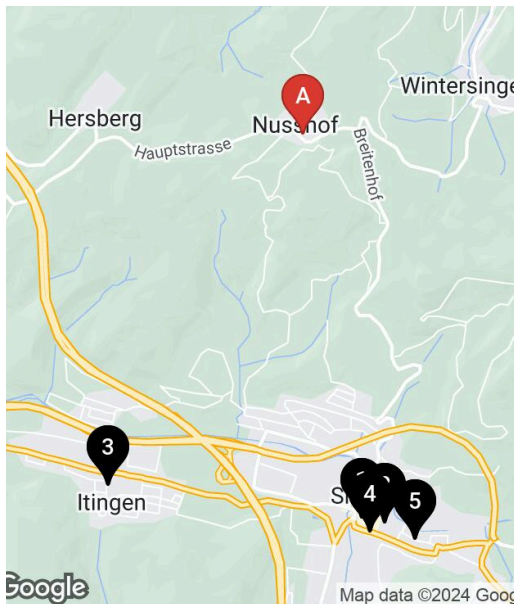
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



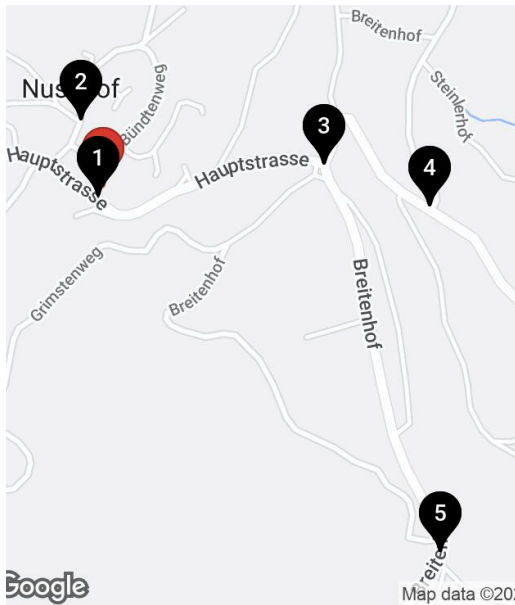
1. Kindergarten 1.5 km	35' 12' 4'
2. Schule NOVA 2.8 km	64' 19' 8'
3. Schulhaus Dorf 2.8 km	57' 18' 7'
4. IG Besondere Kinder und Schule 2.9 km	57' 18' 7'
5. Primarschule Sekretariat 2.9 km	60' 20' 8'

Einkauf



1. Toni's Südländische Spezialitäten 3.1 km	59' 19' 8'
2. Coop Supermarkt Sissach 3.1 km	61' 19' 8'
3. Volg 3.2 km	74' 23' 9'
4. avec 3.2 km	62' 20' 7'
5. Denner Discount 3.3 km	63' 20' 8'

Öffentlicher Verkehr



1. Nussdorf, Hübel 21 m	1'	1'	1'
2. Nussdorf, Dorf 139 m	2'	1'	1'
3. Nussdorf, Abzw. 438 m	9'	6'	1'
4. Wintersingen, Breitenhof 645 m	14'	7'	2'
5. Sissach, Sissacher Fluh 977 m	21'	10'	2'

Objektbeschreibung



Makrolage

4453 Nushof liegt im Bezirk Sissach, im Kanton Basel-Landschaft.

Es zählt 276 Einwohner (Stand Dezember 2022)

Zu den Nachbargemeinden zählen (von Norden im Uhrzeigersinn) Magden, Wintersingen, Sissach, Hersberg und Olsberg.

Im Verkaufspreis der interessanten Liegenschaft sind inbegriffen:

Parzelle 73 mit 1339 m2 Kernzone/Randbautenbereich befindet sich das Wohn-und Gewerbegebäude mit Gastronomie und einer schöner Aussenanlage, diversen grossen Räumen und einer grosszügigen 5,5 Zimmer Maisonette-Wohnung alles über 3 Etagen mit 386 m2 Wohnfläche

- Baujahr 1830
- Umbau 1976
- Garten mit Stützmauer und Zufahrt 2007
- Wiederkehr Scheune mit Betonboden-Heizung
- UG mit Aufenthaltsraum und WC-Anlagen 2008
- Restaurant mit Küche 2010/11
- Dachgeschoss isoliert mit Dachgaube und Mehrzweckraum 2013
- Gebäudehülle isoliert, 3-fach verglaste Holz/Alu Fenster mit Alu-Lamellenläden 2010-2015

Parzelle 20 mit 499 m2 Kernzone/Randbautengebiet

- **Baujahr 2007** UG: Trocknungsraum und Holzschnitzel Heizung 90 KW
- **Baujahr 2009** EG: offener Abstellraum für Geräte resp. für 4-8 Fahrzeuge, Holzschnitzel-lager 70 m3, 1.OG: geschlossener Schopf/Lagerfläche 158 m2

Parzelle 76 mit 148 m2 WG2 Zone Parkplatzfläche für die

Aufteilung im Wohn/Geschäftshaus

Erdgeschoss

- Dusche
- WC/Pissoir
- Aufenthaltsraum mit Küche
- Lager Garage
- Scheune/Garage
- Werkstatt
- Lagerraum mit Kühlzelle

1. Obergeschoss

- Gastronomie, rustikale und heimelige Gaststube mit Platz für 45 Gäste von der Südseite ebenerdig und mit Rollstuhl zugänglich (kann ohne grossen Aufwand in eine Wohnung umfunktioniert werden)
- die gut eingerichtete Gastküche ist auf 80 bis 100 Gäste ausgerichtet und mit 4 Induktion- und 2 E-Keramikplatten ausgerüstet
- in der Gaststube befindet sich ein komplett sanierter Kachelofen, der von der Küche aus gefeuert und zum backen von Brot und Pizza genutzt werden kann
- die Gastronomie hat noch einen schönen Aussenbereich wo man bei schönem Wetter seine Gäste draussen bewirten kann
- Garderobe
- Abstellraum
- ausgebaute Scheune mit Fussbodenheizung Platz für 50 Gäste
- ein Zimmer für Büro, Gästezimmer oder weiteres kleines Säali
- oberhalb der ausgebauten Scheune ist ein grosser Wohn- Arbeitsraum der als Gästezimmer verwendet oder als Atelier ausgebaut werden könnte
- 1 WC/Pissoir
- 1 behinderten gerechtes WC

2. Obergeschoss und Dachgeschoss

grosszügige 5 1/2 Zimmer Maisonette-Wohnung

- 3 grosse Schlaf-Zimmer
- 1 Arbeitszimmer
- Gallerieraum (Fernsehen)
- grosses Wohnzimmer mit Eicheparkett und 15 jährigem Kachelofen
- grosse Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC auf dem Galerieboden

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

Wohn-/Geschäftshaus

Badezimmer

2

Anzahl Gäste WC

7

Anzahl Wohneinheiten

1

Anzahl Gewerbeeinheiten

1

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

1830

Renovationsjahr

2011

Zone

Kernzone

Referenz-Nr.

2084

Parzellen-Nr.

73,76,20

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

386 m²

Grundstücksfläche

1'986 m²

Gartenfläche

586 m²

Gebäudevolumen

2'444 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 2'560'000.-

Gebäudeversicherungswert

CHF 1'407'000.-

Amtlicher Steuerwert

CHF 463'760.-

Eigenmietwert

CHF 18'431.-

Energie

Wärmeerzeugung
Holzheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Hanglage
- ✓ Kachelofen
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz

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



**Wir suchen:
Ihre Immobilie!**

CHF 3'000.-

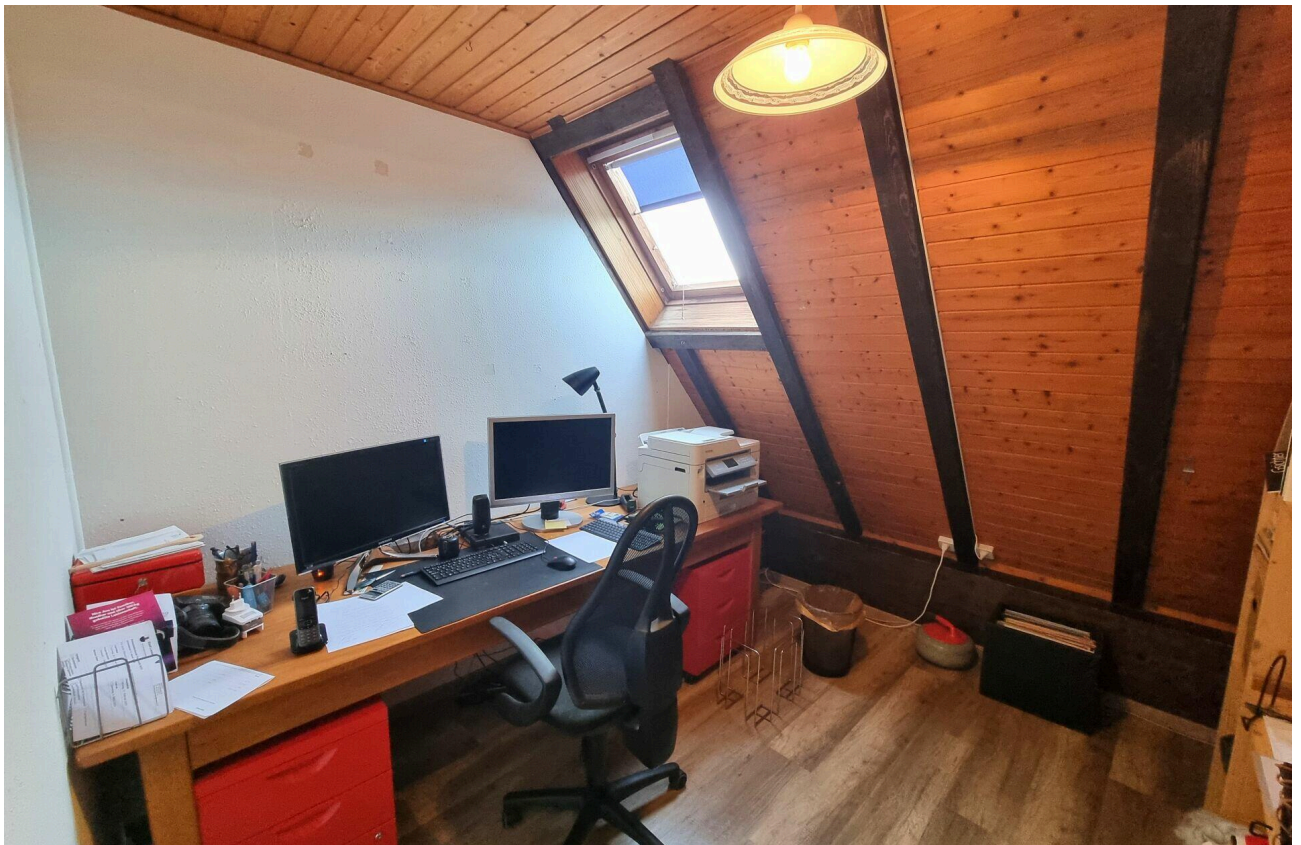
Vermittlungsprämie kassieren!



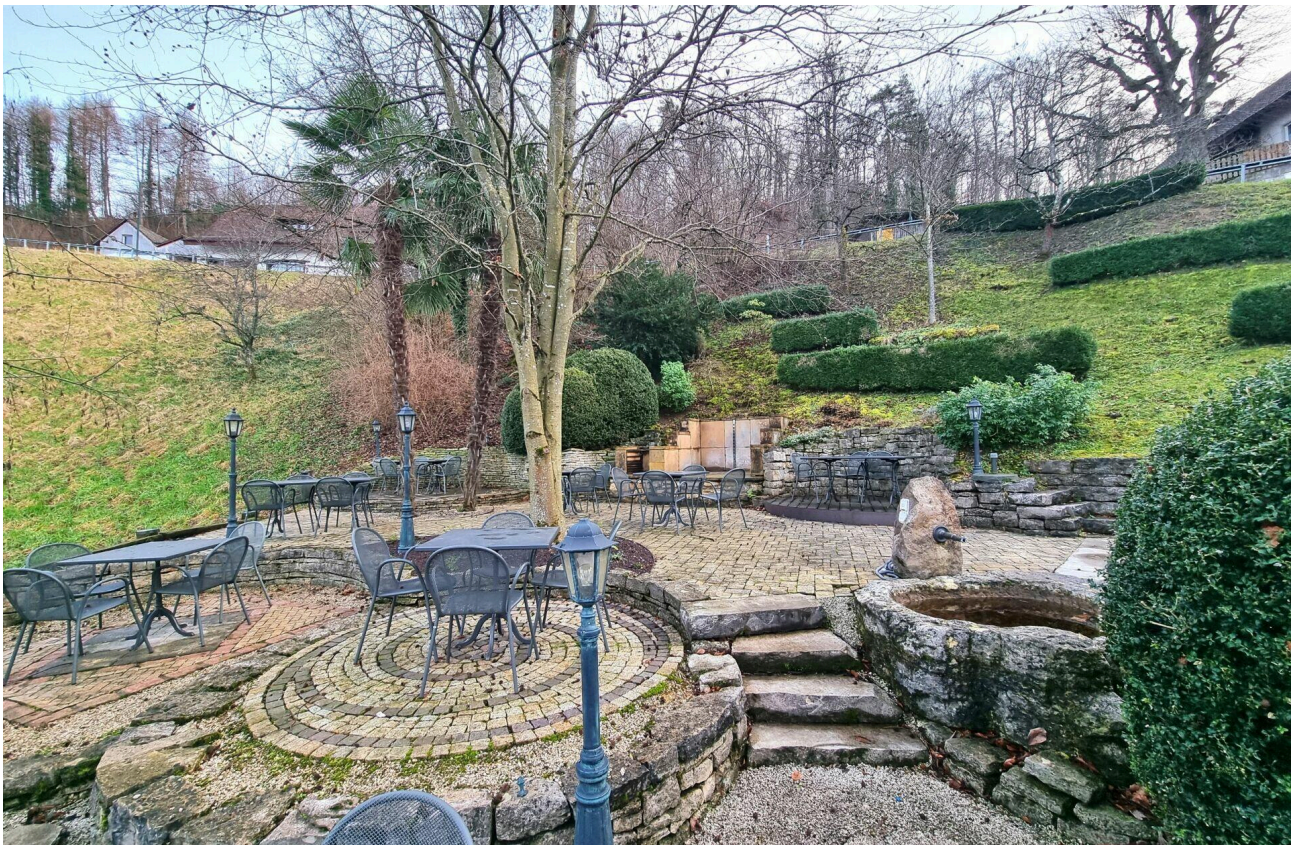














Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	2'560'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	2'048'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'706'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	341'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	512'000.–			20.00%
Kosten		12'563.–	150'756.–	
Zinsen		8'533.–	102'400.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'896.–	22'756.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		2'133.–	25'600.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		37'689.–	452'267.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
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.

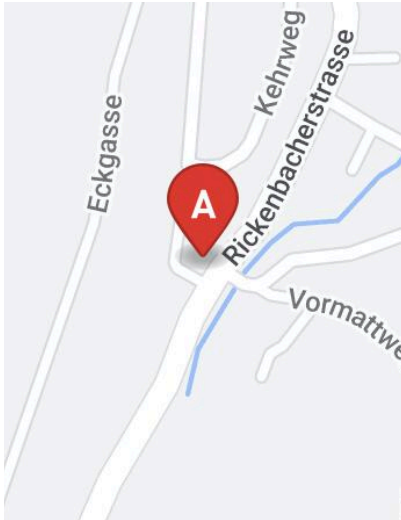
Kontakt

Ihre Ansprechperson

Thomas & Christine Liptay

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Klostergasse 27

4464 Maisprach

www.immoworldswiss.ch