

Holdenweg 26, 4435 Niederdorf, Schweiz

## Top saniertes Einfamilienhaus an bester Lage

Schöner Garten mit toller Aussicht



Auszug per 08.06.2026



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 1'110'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



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



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**1983**



Referenz-Nr.  
**9092**

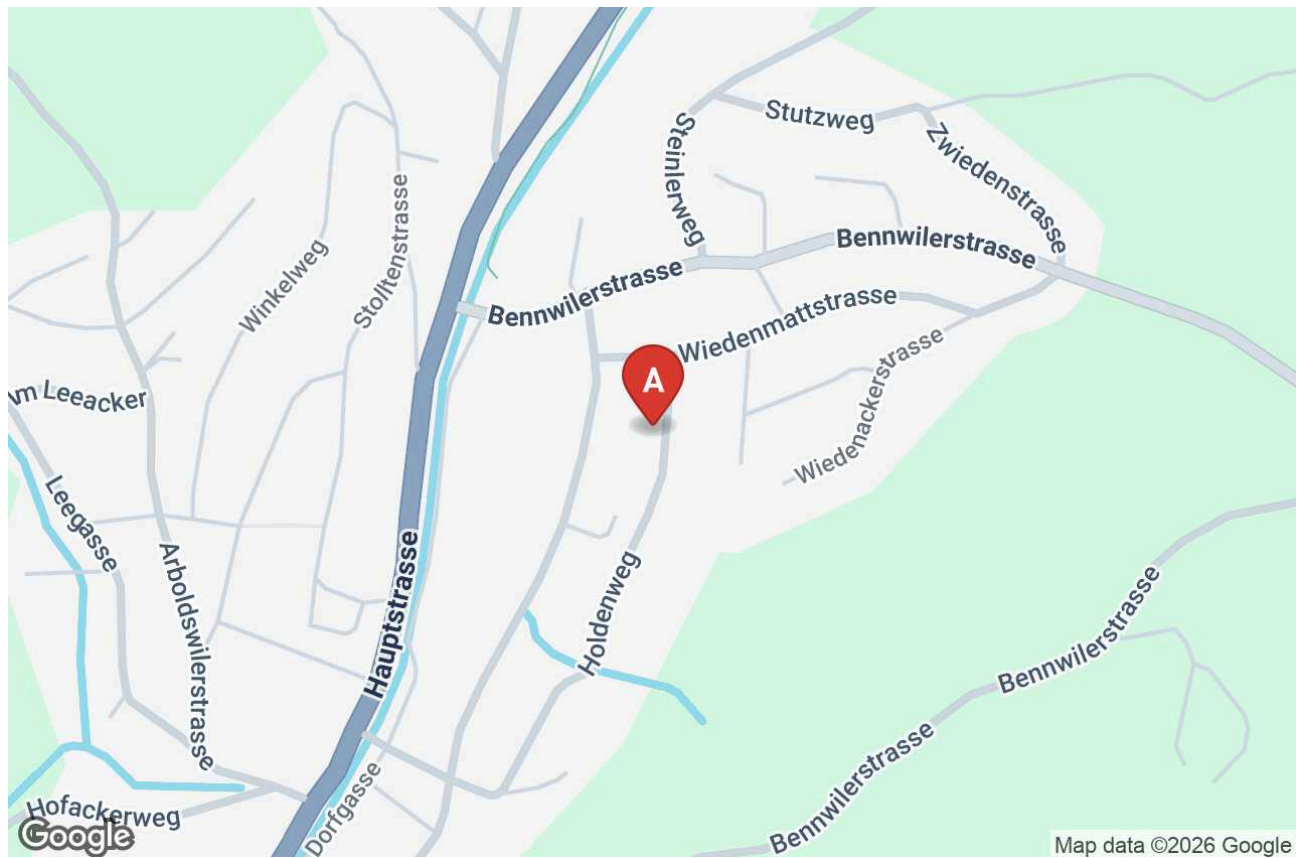
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	21
Tragbarkeitsrechnung	27
Kontakt	28

---

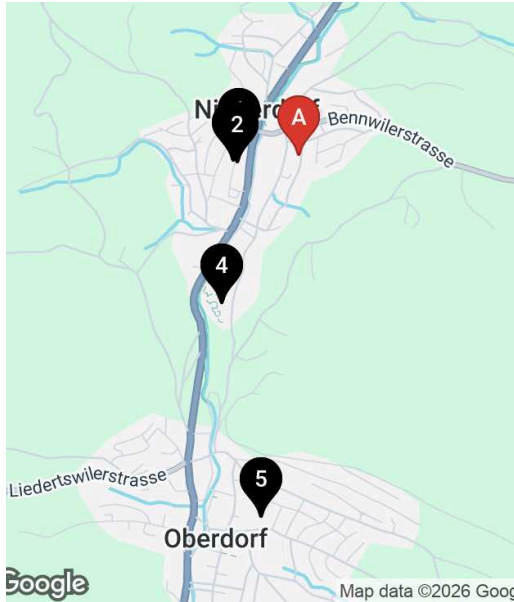
# Lage



Holdenweg 26, 4435 Niederdorf, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



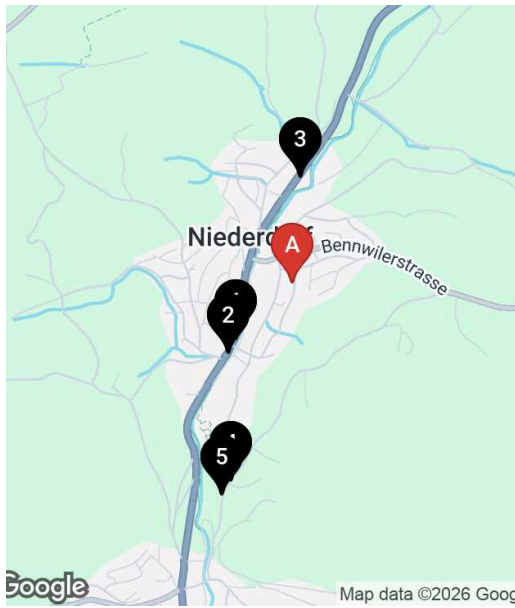
1. Gemeinde Kindergarten <b>237 m</b>	10' 4' 2'
2. Altes Schulhaus <b>241 m</b>	10' 4' 2'
3. Primarschule Niederdorf <b>259 m</b>	10' 4' 2'
4. Kita Grittpark Niederdorf <b>657 m</b>	32' 10' 2'
5. Sekundarschule Waldenburgertal <b>1.4 km</b>	27' 10' 4'

## Einkauf



1. LANDI Oberdorf <b>1.3 km</b>	20' 7' 3'
2. Prima Oberdorf <b>1.3 km</b>	21' 7' 3'
3. Coop Supermarkt Oberdorf <b>1.4 km</b>	24' 9' 4'
4. SPAR Supermarkt Hölstein <b>2.5 km</b>	35' 10' 4'
5. Lüthi Obstbau, Öpfelhüsli <b>4 km</b>	66' 18' 7'

## Öffentlicher Verkehr



1. Niederdorf <b>312 m</b>	7'	3'	2'
2. Niederdorf, Station <b>371 m</b>	7'	3'	2'
3. Niederdorf, Hirschlang <b>418 m</b>	9'	3'	1'
4. Oberdorf BL, Gritt <b>818 m</b>	15'	6'	2'
5. Oberdorf BL, Gritt <b>878 m</b>	15'	6'	2'

# Objektbeschreibung



## Niederdorf

Das Dorf liegt an der Hauptstrasse H12, die Liestal im Kanton Basel-Landschaft über den Oberen Hauenstein mit Balsthal im Kanton Solothurn verbindet. Durch das Dorf verläuft die Waldenburgerbahn, eine Überlandstrassenbahn von Waldenburg nach Liestal.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.6% verändert.

## Das Haus

**Das Haus im Bungalow Style mit 172.16 m2 Nettowohnfläche und 194.54 m2 Bruttowohnfläche wurde in letzten 2 Jahren aufwendig für ca. CHF 493'000.- renoviert.**

## Ausstattung

- Hakwood Parkett überall ausser in den Nasszellen
- neue Badezimmer mit sehr edlen, hochwertigem Plattenboden
- neue sehr hochwertige massangefertigte Küche
- Entkalkungsanlage
- Untergeschoss komplett neue Wasserleitungen
- Elektroinstallation komplett neu
- 2.10 m hohe Türen
- 3-fach verglaste Holzfenster

## Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Büro
- Bad/WC mit Dusche und Badewanne
- Wohn-Essbereich mit Umluft-Cheminée und direktem Ausgang zum Balkon und Garten
- hochwertige Küche, mit Anti-Fingerprint Oberfläche, Geräte von Gaggenau: vollflächiges Induktionskochfeld mit Wok, Geschirrspüler, Profi-Backofen, Vakumierschublade für Lebensmittel und Wein, grosser Kühlschrank und ein Quooker (der Wasserhahn, der alles kann, 100 °C kochendes, gekühltes sprudelndes und stilles Wasser) Kochinsel und Bar mit Steinabdeckung, Weinkühlschrank von Miele
- grosszügiges Zimmer
- Garage

## Untergeschoss

- Zimmer mit direktem Ausgang zum Garten
- Büro
- Zimmer
- Gang
- Heizraum mit Entkalkungsanlage
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine/Tumbler
- Luftschutzraum
- Weinkeller/ Partyraum
- separater Eingangsbereich

## Aussen

- schön angelegter Garten mit toller Aussicht
- 2 Aussenparkplätze

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

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

**Sie wollen Ihre Immobilie auch verkaufen?**

Rufen Sie uns gleich an: 076 324 15 66 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

**Einfamilienhaus**

Zimmer

**5½**

Etage

**2**

Raumhöhe

**2.4 m**

Badezimmer

**2**

Zustand

**Modernisiert**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Etagen

**2**

Verfügbar ab

**Auf Anfrage**

Baujahr

**1983**

Renovationsjahr

**2025**

Referenz-Nr.

**9092**

Parzellen-Nr.

**899**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**195 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**712 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**43 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche

**573 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**967 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 1'110'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Ölheizung**

---

Wärmeverteilung  
**Bodenheizung**

---

## Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen





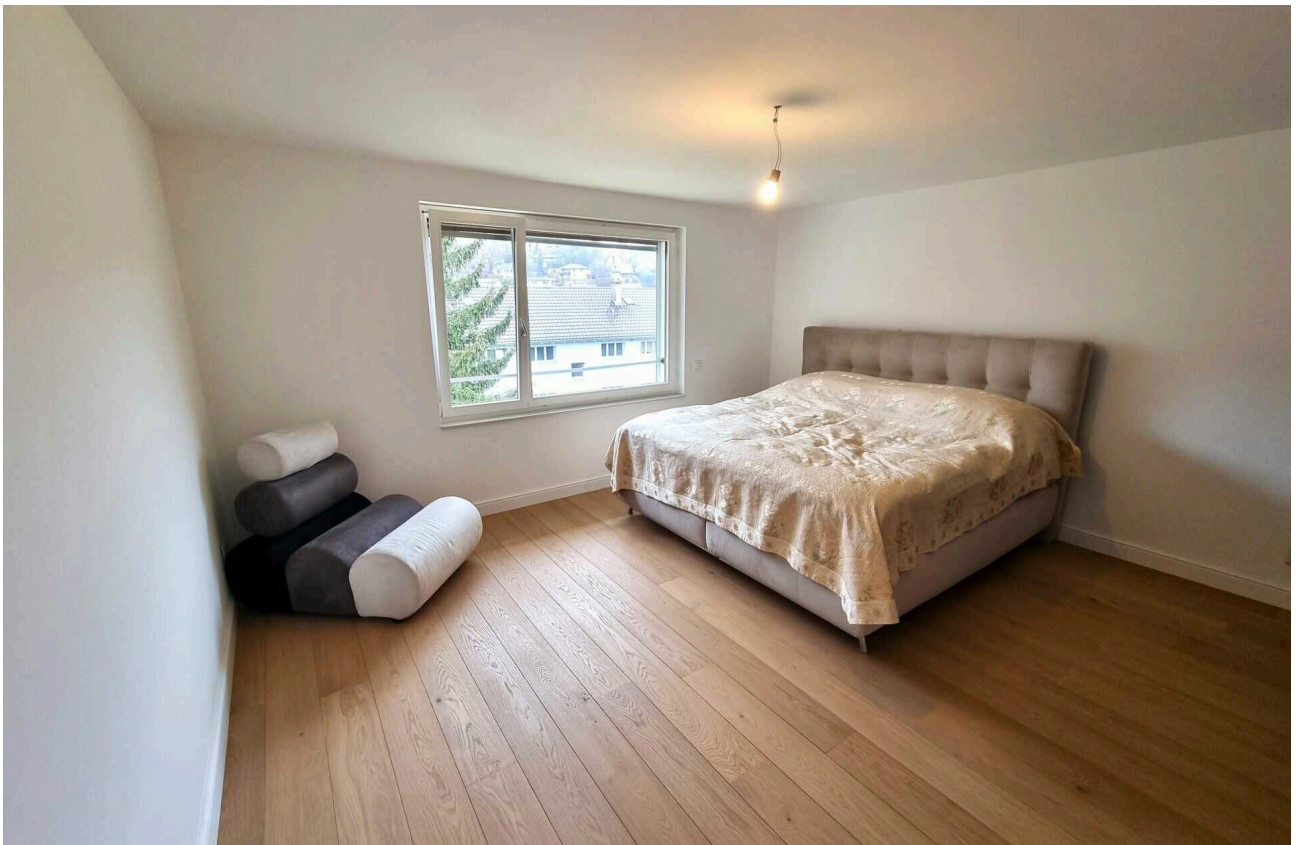


  
**IMMO WORLD SWISS**  
INNOVATIV - TOP SERVICE - TOP IM VERKAUF

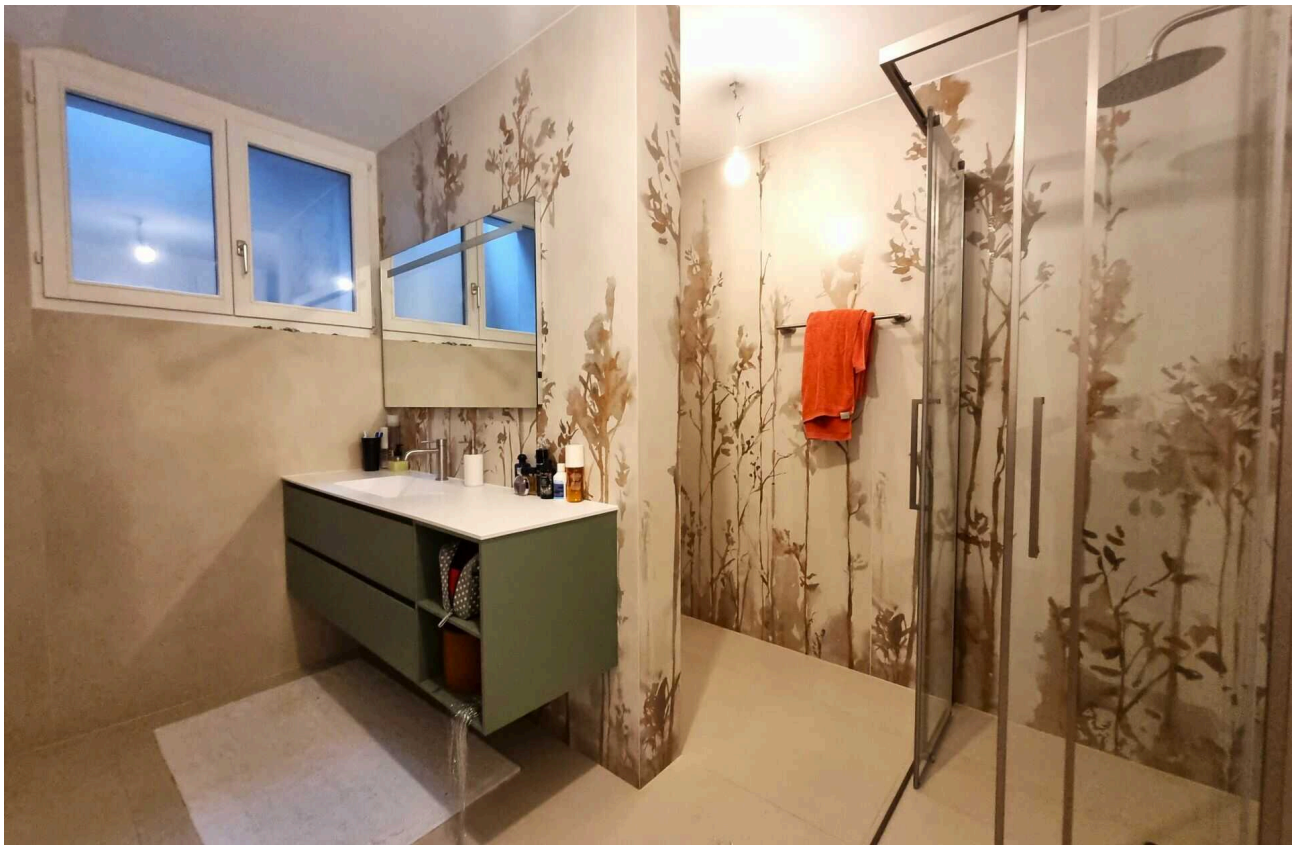


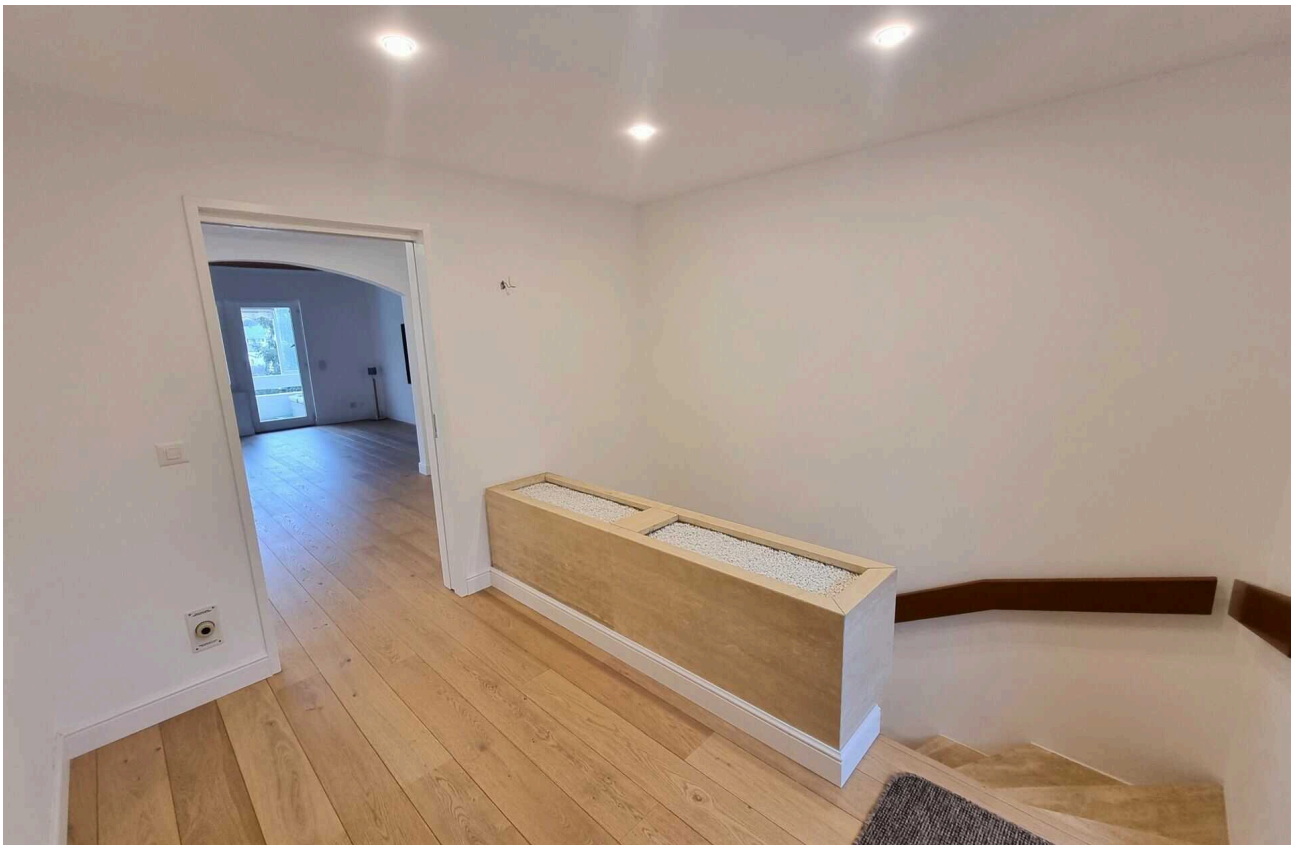

**Jetzt Ihre Immobilie  
kostenlos bewerten!**

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

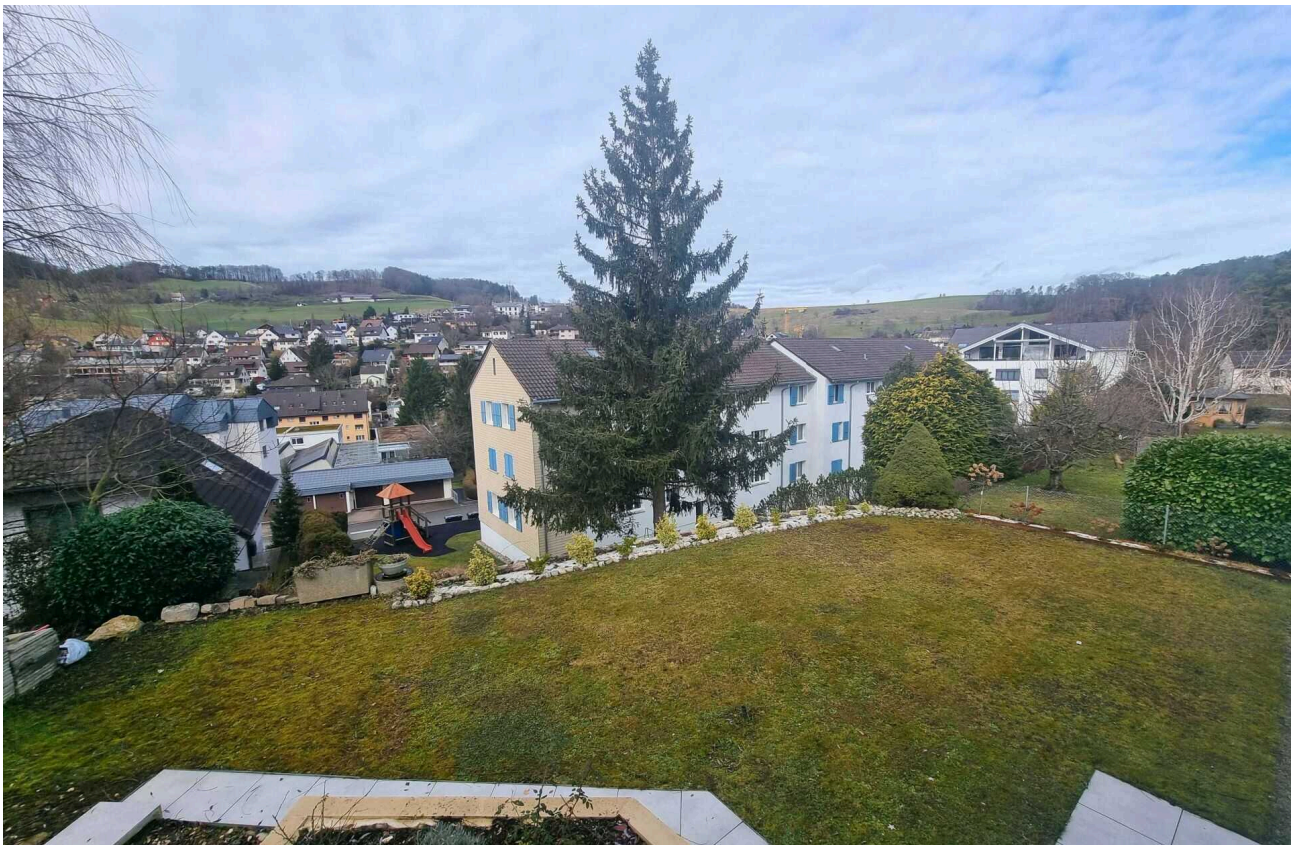


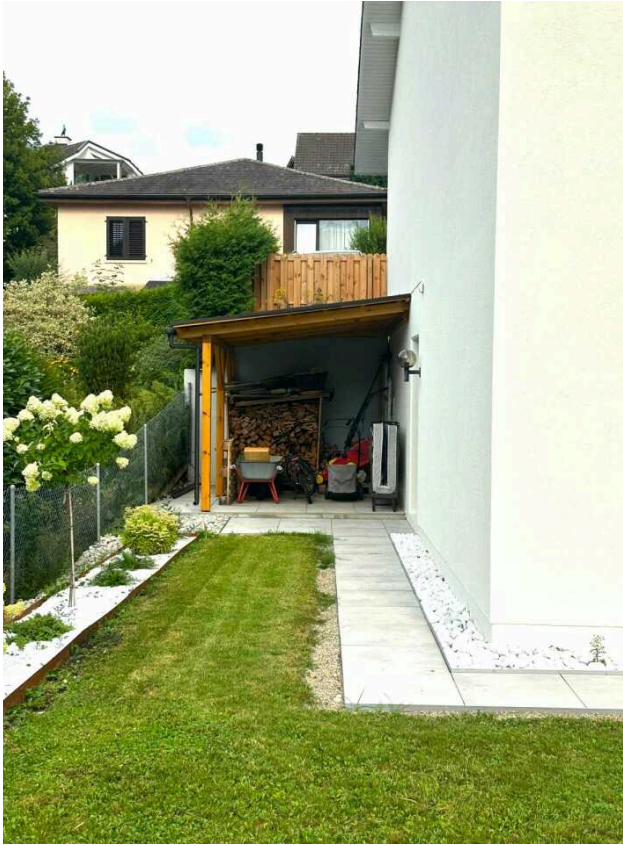








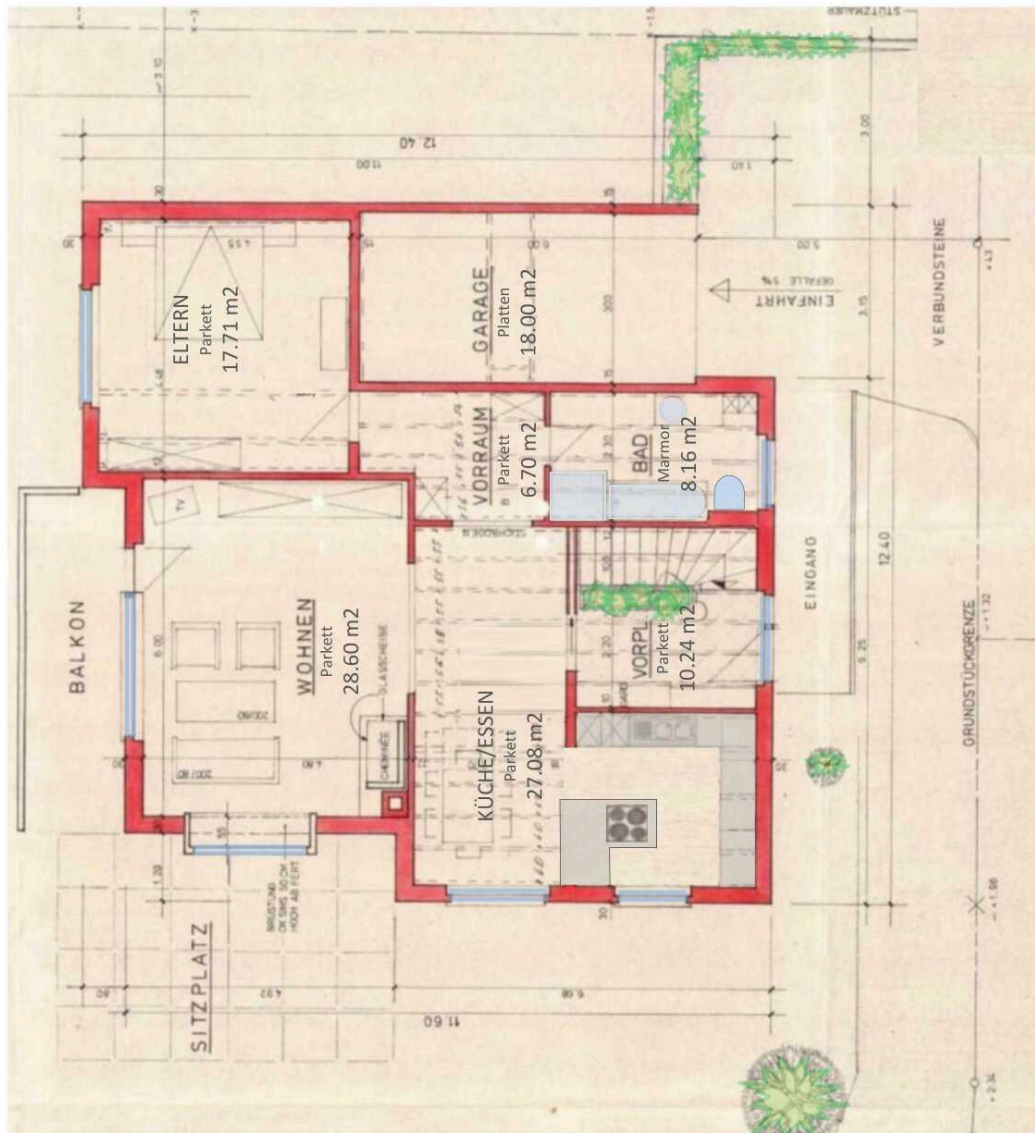




# Dokumente

## Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



### Grundriss Erdgeschoss

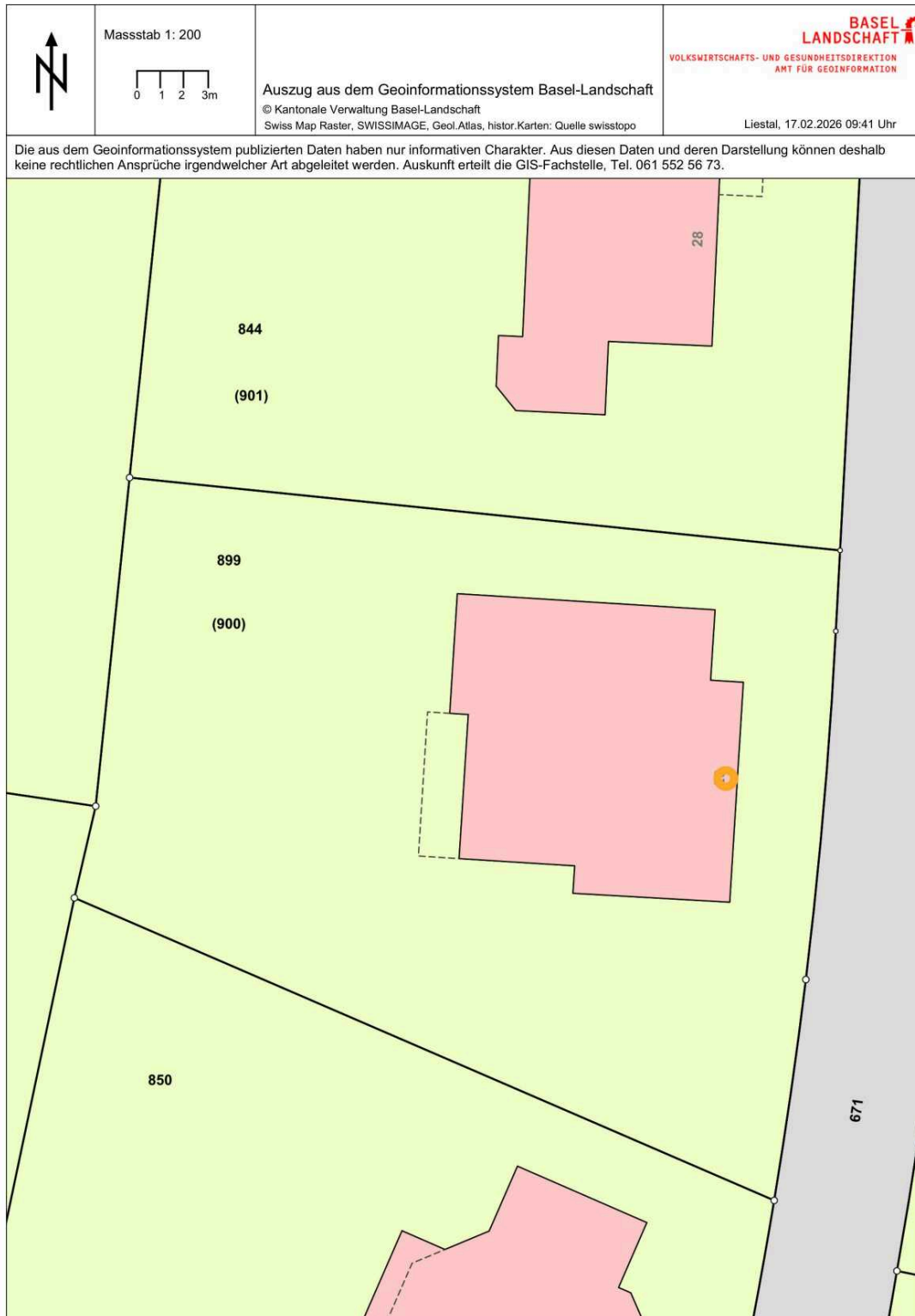
Nettowoohnfläche: 98.49 m<sup>2</sup>  
 Bruttowoohnfläche: 111.29 m<sup>2</sup>  
 Garage: 18.00 m<sup>2</sup>  
 Raumhöhe: 2.40 m





## Parzelle

Parzelle



# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug



**Kanton Basel-Landschaft**  
Grundbuchamt

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Niederdorf

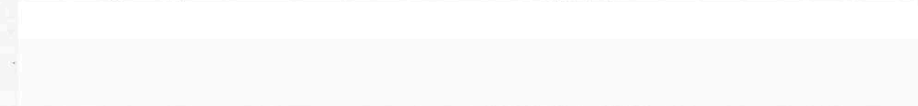
#### Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D900

zulasten Grundstück Nr. 899

Plan Nr. 29, Holde  
Baurecht auf 712 m<sup>2</sup>  
Einfamilienhaus, Holdenweg 26 (139 m<sup>2</sup>)  
Gartenanlage (573 m<sup>2</sup>)  
Frist bis: 31.12.2081  
Mutationsnr. 1526

#### Eigentümer

**Einf. Gesellschaft OR 530,**  
Gesamteigentum, bestehend aus:



#### Erwerbstitel

Kauf 12.12.2023 Beleg 12247

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

ID 19820525.W10  
Heimfallentschädigung  
25.05.1982 Beleg W10244

ID 78848  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 78848  
12.12.2023 Beleg 12248

## Grundbuchauszug

### Grundbuchauszug

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

##### Pfandstelle 1

Fr. 8'400.-- Franken acht vier null null 00/100

Grundpfandverschr. Max. Hyp. Nr. 6735

Gläubiger: Einwohnergemeinde Niederdorf Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-115.093.034, Niederdorf

Pfanderrichtung, Sicherung Baurechtszins

25.05.1982 Beleg W10244

##### Pfandstelle 2

Fr. 600'000.-- Franken sechs null null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 78848

Gläubiger: Basellandschaftliche Kantonalbank Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit Sitz in Liestal BL,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.954.470, Liestal

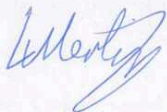
Höchstzinsfuss 12 %, Pfanderrichtung

mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),

12.12.2023 Beleg 12248

Arllesheim, 04.01.2024

Kanton Basel-Landschaft



# Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche  
Gebäudeversicherung**  
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18  
CH-4410 Liestal  
+41 61 927 11 11  
bgv@bgv.ch  
www.bgv.ch

### Auszug Gebäudedaten – Police Nr. G8309400

Gültig ab	14.06.1983
Ausstellungsdatum	12.02.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

### Eigentümerschaft

Namen

### Gebäudedaten

Versicherungsnummer	190940
Adresse	Holdenweg 26
Gemeinde	4435 Niederdorf
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Versicherungswert	CHF 715'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1983
Kubatur in m <sup>3</sup>	967
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	900
Letzte Schätzung	14.06.1983

### Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>1'110'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>888'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	740'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	148'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>222'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>5'447.–</b>	<b>65'367.–</b>	
Zinsen		3'700.–	44'400.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		822.–	9'867.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		925.–	11'100.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>16'342.–</b>	<b>196'100.–</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

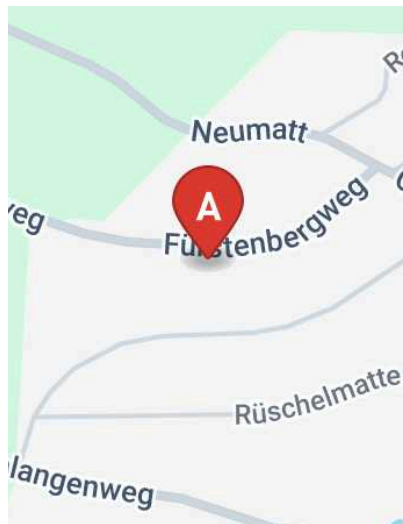
### Thomas & Christine Liptay

T: 062 876 24 91

D: 079 426 93 92

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

### Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

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