

# Verkaufsdokumentation

**2.5 Zimmer Wohnung im 3.OG  
Ackerstrasse 38, 4057 Basel**







## Kurzfassung

Das 1930 erbaute Mehrfamilienhaus wird im Jahre 2023/2024 komplett saniert und besticht durch die gesuchte Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Die Liegenschaft verfügt über einen wunderbaren Altbaucharme welchen wir trotz gesamtheitlicher Sanierung aufrechterhalten.

Es werden in dieser Umbauphase 10 attraktive, grosszügige sowie einzigartige Eigentumswohnungen mit schönen Aussenflächen realisiert. Es gibt die Möglichkeit bei Interesse für schnell entschlossene einen Teil des Innenausbaus mitzubestimmen.

Die grosszügige, offene 2.5 Zimmer Wohnung im 3.OG verfügt über ein helles und freundliches Interieur. Nach dem Eingangsbereich gerät man auf der linken Seite zu dem Schlafzimmer und auf der rechten Seite zum grosszügigen Badezimmer. Geradeaus befindet sich dann der offen gestaltete Wohn und Essbereich mit direktem Balkonzugang. Es wird geplant die Wohnung mit einem schönen Eichenparkett und die Nasszelle mit passenden Feinsteinplatten auszustatten.

### Raumprogramm/Eckdaten

#### Untergeschoss

Kellerabteil: 5.20m<sup>2</sup>

#### EG

Gang: 8.87 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen: 24.80 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13.69 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5.40 m<sup>2</sup>

Balkon: 4.25 m<sup>2</sup>

#### Stammdaten

Parzellenfläche: 236 m<sup>2</sup>

Grundbuch Nr. 2'598

Sektion: 7

Plan Nr. 99

Kubatur: 3'125 m<sup>3</sup>

**Wohn-/Nutzfläche: 55m<sup>2</sup>/ 60m<sup>2</sup>**

Renovationsjahr: 2023/2024

Der Balkon wird wie üblich hälftig zur Wohnfläche gerechnet.

## Lagebeschreibung

Kleinhüningen wird im Baseldeutsch *Kleihünige* genannt und ist ein Stadtteil im Norden der Stadt Basel. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1908 war Kleinhüningen ein eigenständiges Dorf, welches in die Stadt Basel eingemeindet wurde. Auch geschichtlich betrachtet war zu früheren Zeiten der Ort an der Wiesenmündung für eine Besiedlung hervorragend geeignet. Dies damals aufgrund des fruchtbaren Schwemmlandes und der fischreichen Gewässer sowie eine von Hochwasser relativ geschützte Lage auf einer leicht erhöhten Schwemmlandterrasse.

Die Naherholungsgebiete wie Lange Erlen sowie der Rhein befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Umgebung

### Einkaufen

Das Einkaufsangebot ist sehr umfassend. Im Umkreis von 500 m befinden sich neben Grossverteilern auch zahlreiche Dienstleister und Detaillisten.

Coop	250	m	Inselstrasse
Migros	250	m	Inselstrasse
Denner	300	m	Kleinhüningerstrasse
Apotheke	200	m	Kleinhüningerstrasse

### Verkehr/ÖV

Tram Linie 6	200	m	Station Kleinhüningerstrasse
Bus Linie 36.	400	m	Gärtnerstrasse
Bahnhof	3500	m	Bahnhof SBB

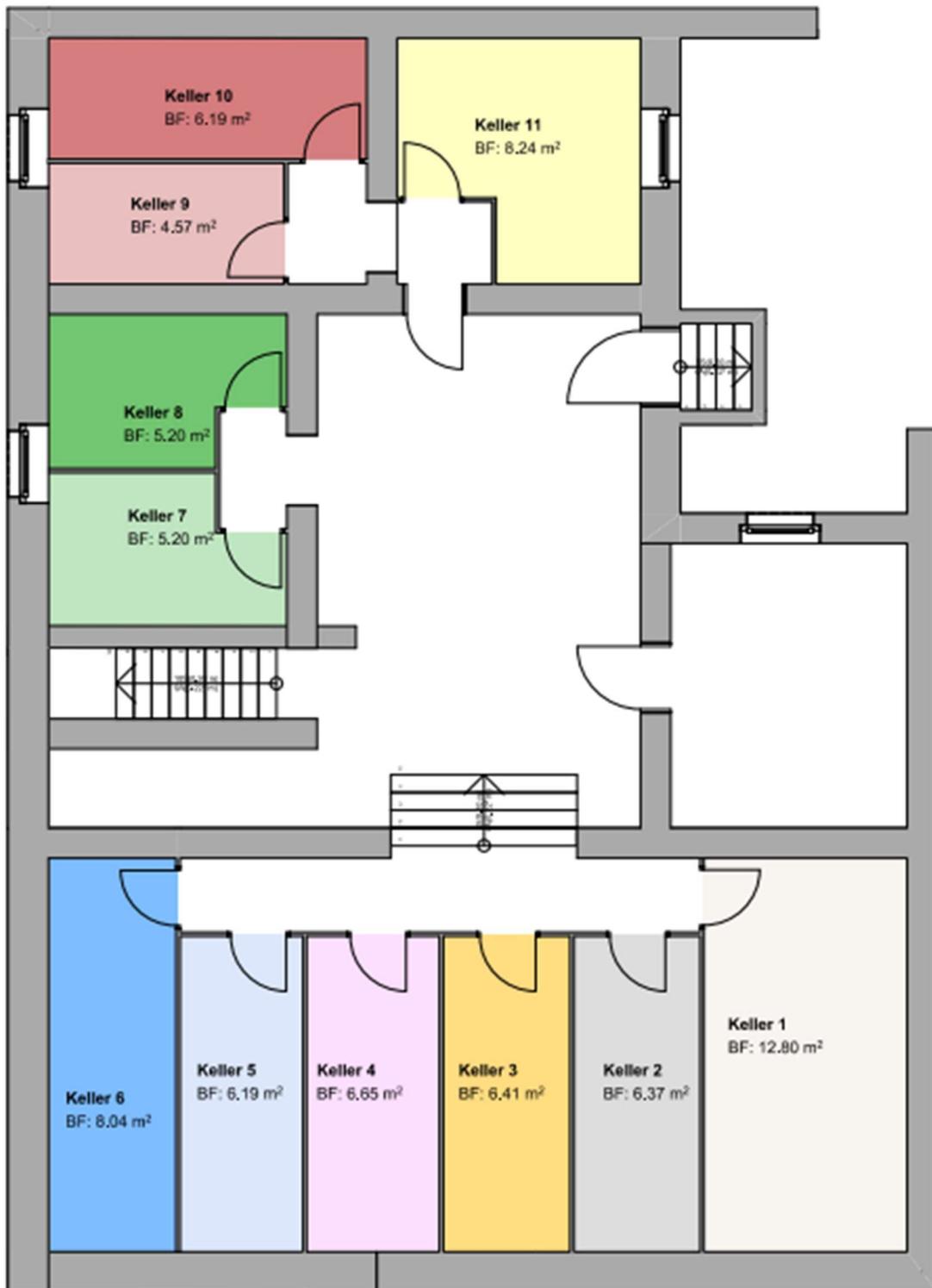
### Schulen

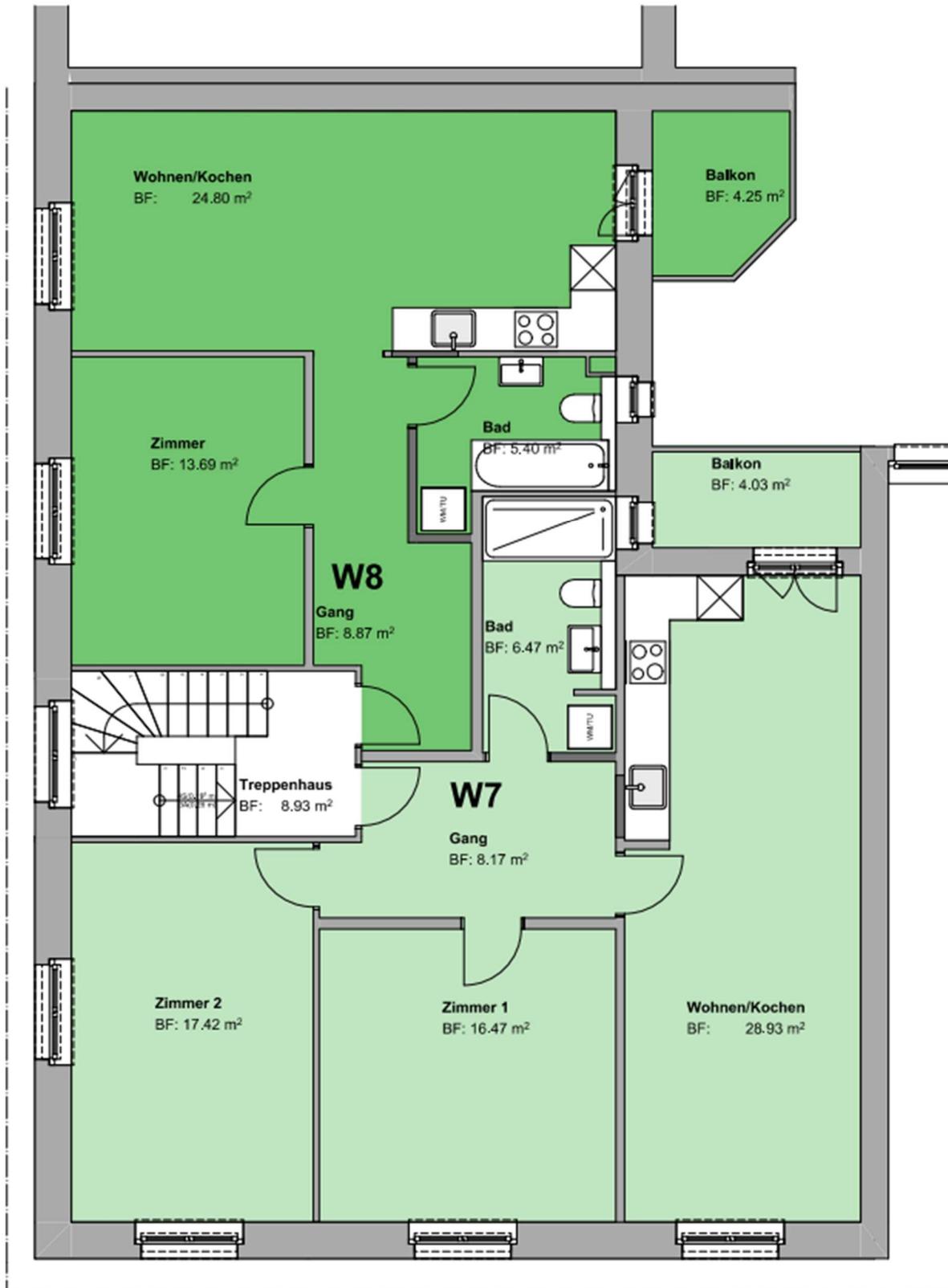
Kindergarten	300	m	Kleinhüningerstrasse
Schule	300	m	Inselstrasse

### Freizeitmöglichkeiten

Es stehen Ihnen zahlreiche Sportvereine wie z.B. Fussball, Handball, Basketball und auch ein umfangreiches Freizeitangebot zur Verfügung.

# Grundrisspläne







Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

**Versicherungsausweis**

**Feuer und Elementar**

Ribas AG  
Grenzweg 38  
4107 Ettingen

Basel, 16.01.2023

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**

StWEG  
Ackerstrasse 38

<b>Liegenschaftsort</b> Ackerstr. 38	<b>RG-Lauf</b> 23.00	<b>Kontroll-Nr</b> 00012	<b>Faktura-Nr</b> 2023000012	<b>Eigentümer:in</b> 138433
---	-------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus mit Laden Baujahr: 1929 Kubatur M3: 3125 Jahresprämie 2023 Neuwert	2'238'000	1	25			560.00

Gesamter Versicherungswert **2'238'000**



Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	167.80
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	373.50
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	18.70

Index 2022	Index 2023	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>560.00</b>
139.800	149.200		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.



## Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 7 / 2598

**Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!**

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.7 Basel Sektion 7	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	2598	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 60706 79889 24	
Fläche	236 m², Lagebezugsrahmen LV95, Index: 0	
Plan-Nr.	Keine	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Kleinhüningerstrasse, Basel	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Ackerstrasse 38, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

### Eigentum

STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-1 zu 106/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-2 zu 70/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-3 zu 100/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-4 zu 71/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-5 zu 100/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-6 zu 72/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-7 zu 100/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-8 zu 70/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-9 zu 97/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-10 zu 65/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2598-11 zu 149/1'000 Index: 0	18.05.2022 2022/1383/0 Begründung	Stockwerkeigentum

### Anmerkungen

18.05.2022 2022/1383/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung ID,2022/000715
18.05.2022 2022/1383/0	Anteil(e) verpfändet ID,2022/000717

### Dienstbarkeiten

28.03.1929 136/262	(R) Bauverbot ID.1955/005294 z.L. LIG Basel Sektion 7 2701.7 /2597
28.03.1929 136/262	(L) Bauverbot ID,1955/005295 z.G. LIG Basel Sektion 7 2701.7 /2597

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Bauverbot, ID,1955/005294	"Der im Mutations- und Servitutplan Nr. 1642 vom 8. Dezember 1928 mit den Buchstaben a,b,c bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf niemals überbaut werden. Diese Dienstbarkeit darf ohne Einwilligung des Baudepartementes nicht gestrichen werden."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID,1955/005295	"Der im Mutations- und Servitutplan Nr. 1642 vom 8. Dezember 1928 mit den Buchstaben b,i,c bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf niemals überbaut werden. Diese Dienstbarkeit darf ohne Einwilligung des Baudepartementes nicht gestrichen werden."

### Grundpfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 30.01.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 30.01.2023	Keine

### Legende:

- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (ringbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; LR = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

W8:

## Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 7 / 2598-8 Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.7 Basel Sektion 7
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2598-8
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 72725 48967 37
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 7 / 2598
Wertquote	70/1000, Index: 0
Sonderrecht	W8/B8/K8, Räume mit Balkon im 3.OG und Raum im UG, II, Begründungserklärung und Aufteilungsplänen 18.05.2022 2022/1383/0
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

### Eigentum

Alleineigentum	
Ribas AG, Ettingen (UID: CHE-370,622,378),	25.04.2022 2022/1066/0 Ausübung Kaufrecht

### Anmerkungen

18.05.2022 2022/1383/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung ID.2022/000715
18.05.2022 2022/1383/0	Reglement ID.2022/000716

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

### Grundpfandrechte

25.04.2022 2022/1383/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 2'400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 7 /2598-1 Basel Sektion 7 /2598-2 Basel Sektion 7 /2598-3 Basel Sektion 7 /2598-4 Basel Sektion 7 /2598-5 Basel Sektion 7 /2598-6 Basel Sektion 7 /2598-7 Basel Sektion 7 /2598-9 Basel Sektion 7 /2598-10 Basel Sektion 7 /2598-11 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten 25.04.2022 2022/1066/0 Schuldner: Ribas AG, Ettingen (UID: CHE-370,622,378) 25.04.2022 2022/1066/0
25.04.2022 2022/1383/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 700'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 7 /2598-1 Basel Sektion 7 /2598-2 Basel Sektion 7 /2598-3 Basel Sektion 7 /2598-4 Basel Sektion 7 /2598-5 Basel Sektion 7 /2598-6 Basel Sektion 7 /2598-7 Basel Sektion 7 /2598-9 Basel Sektion 7 /2598-10 Basel Sektion 7 /2598-11 Grundpfandgläubiger Beeler Beatrice, 08.10.1953 Grundpfandgläubiger Beeler Ernst Jakob, 16.06.1951 Schuldner: Ribas AG, Ettingen (UID: CHE-370,622,378)

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 30.01.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 30.01.2023	Keine

### Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last, R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-IDs:	anzeigen
Pfandrecht-IDs:	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

# Baubeschrieb

## Rohbau

### Baumeisterarbeiten

#### Kanalisation:

- Einbau eines Kontrollschachtes auf die best. Kanalisationsleitung nach Vorschriften
- Sanieren der best. der Kanalisationsleitung mit Inliner-System nach Vorschriften
- Einbau von neuen Kanalisationsleitungen nach Vorschriften
- Einbau von neuen Dachwasserleitungen im Aussenbereich, abgeleitet in diverse Schlammsammler.
- Rückbau der vorhandenen Rückstauklappe

#### Untergeschoss:

- Abbruch aller bestehenden Holzwände
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der bestehenden Kamine
- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Waschküche komplett ausräumen

#### Erdgeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Herstellen und Montieren neuer EI 30 Wohnungseingangstüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des statischen Konzeptes des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer im Gartenbereich
- Abbruch der best. Sträucher und Bäume im Gartenbereich

#### 1.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Erstellen eines neuen Kaminschachtes
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## 2.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## 3.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## 4.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## Dachgeschoss:

- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Abbruch diverser bestehender Wände
- Abbruch bestehender Kamine bis übers Dach
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt

## Neubau Terrasse DG

- Es wird für die Dachgeschosswohnung eine neue Terrasse kreiert um eine schöne Aussenfläche zu generieren. Zudem ergibt es danach ein einheitliches Bild bezüglich der Rückfassade.

## Gerüste

- Montage und Demontage des Arbeitsgerüsts nach SUVA-Vorschriften

## Rolläden

- Rolladensystem wird eingebaut optional elektronisch bedienbar

## Montagebau in Holz

### Erdgeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 1.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 2.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 3.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 4.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### Dachgeschoss:

- Dachschräge isolieren, aufbringen einer Dampfsperre und Verkleiden mit Gipskartonplatten
- Kniestockwände aufstellen, aufbringen einer Dampfsperre und Verkleiden mit Gipskartonplatten

## Spenglerarbeiten

- Arbeiten wie Dachrandabschlüsse, Kamin- und Dunstrohreinfassung, Dachwasserrohre, usw. in Kupfer

## Bedachungsarbeiten

- Ausdecken der bestehenden Bieber Schwanz-Ziegel und deponieren zur Wiederverwendung.
- Neue Dämmung Isolation zwischen den Balken über die ganze Balkentiefe nach Vorschriften und unter Einhaltung des NEM.
- Einbau Unterdach Gutex 80mm und montieren einer Dachfolie Deltafoxx
- Aufbringen der Konter- und Dach Lattung
- Einbau von sämtlichen Velux Dachflächenfenster (3-fach verglast) inkl. Verdunkelungsrollos.
- Dachfläche eindecken mit bestehenden Ziegeln. Firstziegel neu.

## Elektroanlagen

- Komplett neue Unterverteilung im Untergeschoss
- Komplett neue Sicherungskasten in den jeweiligen Wohnungen
- Alle Installationen im Technikraum für Boiler, Fernwärme etc.
- Untergeschoss: Gesamte Installation Aufputz
- Erd- bis Dachgeschoss: Gesamte Installation Unterputz
- Deckenbrennstellen und genügend Steckdosen in allen Räumen
- Einbausports in allen Nasszellen
- Anschlüsse für alle haustechnischen Apparate
- Multimedianschlüsse in allen Wohnungen
- Zweckmässige Beleuchtung des Treppenhauses
- best. Hauseingangstüre aufrüsten mit Türschliesser
- Aussenbeleuchtung auf den Balkonen

## Heizungsanlagen

- Fernwärme bereits vorhanden wird jedoch durch neue Zentralstation Apaco ersetzt. Es wird ein Wärmeboxvertrag mit der IWB abgeschlossen, welcher danach von der Stockwerkeigentümerschaft übernommen wird. Dieser garantiert der Stockwerkeigentümerschaft in den kommenden 15 Jahren eine Vollgarantie sei es bei dem jährlichen Service oder auch falls in dieser Zeit etwas kaputt gehen sollte, wird dies nebst dem Wärmeboxvertrag ohne zusätzliche Kosten der IWB behoben.
- Montage von Heizleitungen für Vor- und Rücklauf
- Montage von neuen Steigsträngen
- Neues Bodenheizungssystem Greco inklusive notwendiger Verschlaufungen
- Warmwasseraufbereitung über einen Boiler

## Lüftungsanlagen

- Nasszellen mittels Lüftung Limodor mit Verzögerungsrelais entlüftet, gekoppelt über Lichtschalter.

## Sanitäranlagen

### Allgemein:

- Abnahme Wasser ab Haupteinführung bis Boiler
- Montage Boiler mit allen Bestandteilen
- Warm- und Kaltwasserleitungen im Keller mittels isolierten Chromstahlrohren (Optipress)
- Warm- und Kaltwasserleitungen in Obergeschossen mittels Sanipex-System
- Verteilbatterie mit Strängen
- Heizband mit allen Bestandteilen
- Alle sichtbaren Leitungen im Untergeschoss gedämmt und mit PIR-Schalen umhüllt.
- Abwasserleitungen mit Geberit-Rohren (PE) bis Anschluss an die Kanalisation im Untergeschoss. Abwasserleitungen Schallschutzmantel.
- Neue Warm und Heiz Wasserzähler in den jeweiligen Wohnungen
- Im Garten hinten mit einem Gartenventil

### Einrichtungen Erdgeschoss:

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Einrichtungen 1. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

#### Einrichtungen 2. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

#### Einrichtungen 3. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

#### Einrichtungen 4. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

#### Einrichtungen Dachgeschoss

- Badzimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Kücheneinrichtungen

#### Küche Erdgeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Hyper-Glaskeramik-K, Bora Basic BHU,
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

#### Küchen 1. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

#### Küchen 2. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

#### Küchen 3. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

#### Küchen 4. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Comhair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

Es steht den Käufern frei die Küche nach Ihren Wünschen zu gestalten. Diese ist lediglich ein Vorschlag und soll als Orientierungshilfe dienen.

#### Waschmaschine/Tumbler

- Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler wurden im jeweiligen Badezimmer in jeder einzelnen Wohnung vorbereitet. Die Gerätschaften diesbezüglich sind Sache der Bestellerin.

#### Gipserarbeiten

- Diverse neue Wände mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Leitungsschächte in den Nasszellen resp. Küche mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Diverse Wände verkleiden als Brandabschnitt EI 60
- Erstellen einer Brüstung im Dachgeschoss mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Abgehängte Decken in allen Räumen inkl. vollständiger Dämmung zwischen Balkenlage
- Alle Wände grundieren, glätten und mit 1 Millimeter Abrieb versehen
- Alle Decken heruntergehängt vorbereiten zum streichen
- Bauseits montierte Gipsbeplankung an den Dachuntersichten und Giebelwänden verspachteln und glätten.

#### Allg. Metallbauarbeiten: Schlosser

##### Erdgeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

##### 1. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

##### 2. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

##### 3. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

##### 4. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

## Briefkastenanlage

Neue Briefkastenanlage in der Fassade integriert

## Innentüren aus Holz

- Wohnungseingangstüren mit 3-Punktverschluss, Klimaklasse 2a, Voll Türe mit Planet Dichtung, VKF-Zertifiziert EI 30
- Zimmertüren Türblatt aus Echtholz inkl. Türrahmen (Verkleidung), Oberflächenfertig weiss gespritzt
- neue Lattenverschläge für die neue Aufteilung der Kellerräume gem. Plan des Architekten

## Schliessanlagen

- Komplett neue Schliessanlage inkl. Schlüssel

## Bodenbeläge aus Holz

Als Ausgleichsschicht der bestehenden Holzböden mit OSB-Platten. Dämmunterlage für den Trittschall auf OSB-Platten. 3-Schichtparkett, Landhausdielen in Eiche, handgehobelt und vor geölt schwimmend auf die Trittschalldämmung verlegt.

### Erdgeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 1. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 2. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 3. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszellen

### 4. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### Dachgeschoss

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

Es steht den Käufern frei die Aufteilung der Bodenbeläge so zu gestalten wie sie es möchten. Diese Aufteilung dient lediglich als Orientierungshilfe wie man es umsetzen könnte.

Bestehende Holzterappe im Treppenhaus aus Treppentritten, Treppenstirnen und zweiseitigen Wangen geschliffen und neu versiegelt. Von Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss.

## Plattenarbeiten

Auf Böden und Wände in den Nasszellen und teilweise bei Wunsch auf den Küchenböden Keramikplatten. Als Tragschicht der Keramikplatten auf den Böden verlegen einer Entkoppelungsmatte.

### Erdgeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

### 1. Obergeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszelle

### 2. Obergeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszelle

### 3. Obergeschoss

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

### 4. Obergeschoss

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

### Dachgeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

## Malerarbeiten

- Entfernen der best. Tapeten auf den Wänden
- Best. Eingangstüre innen und aussen komplett neu 2x gestrichen
- Neue Wohnungseingangstüren grundiert und 2x gestrichen
- Alle Wände in allen Räumen 2x gestrichen weiss 90/10
- Alle Decken in allen Räumen mit Dispersionsfarbanstrich 2x gestrichen
- Alle Dachschrägen mit Dispersionsfarbanstrich 2x gestrichen
- Alle Treppenuntersichten grundiert und 2x gestrichen
- Alle Fassaden gewaschen mit Hochdruckreiniger und grundiert und 2x gestrichen
- Best. Stützmauern, Treppe und Podeste abgewaschen, grundiert und 2x gestrichen

## Baureinigung

- Professionelle Reinigung aller Räume, Türen, Fenstern innen und aussen, Geländer, Vorplätze, Treppenhaus und Kellerräume

## Umgebung

### Gärtnerarbeiten und Hart Beläge

- Bauplatzinstallation inkl. Abdeck- und Absperrmaterial
- Abbrechen und entsorgen der best. DW-Schächten
- Diverse Baumwurzeln ausreissen und sauber planieren
- Ausstecken und Ausmessen des neuen Geländes, Erstellen der nötigen Fundationsschichten inkl. Erstellen notwendiges Planieren der Fläche
- Erstellen eines Kontrollschachtes im Untergeschoss inkl. allen Grabarbeiten und Anschlüssen und auf den Plänen eingezeichneten Kanalleitungen innen und aussen
- Inlinering der best. Leitungen gem. Vorgabe und Vorschriften
- Erstellen neuer DW-Sammler, Grabarbeiten, Leitungsrohre etc.
- Erstellen eines Fundamentes für den Briefkasten
- Versetzen von zwei Zementrohren
- Liefern von Kieselsteinen im Vorgarten
- Erstellen von Veloabstellplätzen im gesamten Vorgarten
- Erstellen des Fein Planieren inkl. Rasen ansät und erster Schnitt.

## Budgetpositionen

### Innenausbau

Zum Grundausbau gehört eine komfortable, praktische hochwertige Küche nach Vorschlag der Bauherrschaft und individueller Planung mit dem Käufer. (Budget-Preis siehe separate Aufstellung).

Die Badgestaltung kann den individuellen Wünschen angepasst werden. Hochwertige Armaturen, weisse Bad- oder Duschwannen sowie Toiletten gehören zum Grundausbau

Es besteht die Möglichkeit die unten erwähnten Positionen nach individuellen Wünschen zu gestalten. Folgende Budgetpreise liegen dem Kaufpreis zu Grunde:

Badezimmer: Budget-Preis **CHF 10'500.-** (inkl. MWST) 2.5 Zimmer Wohnungen  
Budget-Preis **CHF 12'000.-** (inkl. MWST) 3.5 Zimmer Wohnungen  
Budget-Preis **CHF 12'000.-** (inkl. MWST) 3.5 Zimmer Wohnung Dachgeschoss

Küchen: Budget-Preis **CHF 16'000.-** (inkl. MWST) 2.5 Zimmer Wohnungen  
Budget-Preis **CHF 18'000.-** (inkl. MWST) 3.5 Zimmer Wohnungen  
Budget-Preis **CHF 20'000.-** (inkl. MWST) 3.5 Zimmer Wohnung Dachgeschoss

Bodenbeläge/

Wandbeläge Bäder: Sämtliche Böden/Wände 70m<sup>2</sup> x CHF 135.-/m<sup>2</sup> = Budget Preis **CHF 9'450.-**  
(fertig verlegt)

Dies entspricht genau 70m<sup>2</sup> x CHF 70.-/m<sup>2</sup> = Budget Preis **CHF 4'900.-**  
(unverlegt)

## Finanzierung & Kontakt

2.5 Zimmer Wohnung im EG mit Balkon

Wohnfläche 55m<sup>2</sup>

CHF 595'000.-

### Zahlungsregulierung

1. **Anzahlung 10%** (unverzinst) bei Abschluss des Reservations- und Vorvertrages CHF 59'500.-

2. **Anzahlung 10%** (unverzinst) bei Abschluss der Vertragsunterzeichnung CHF 59'500.-

**Restzahlung** innert 30 Tagen nach Beurkundung bzw. zum Antrittstermin.

Der Antrittstermin (Übergang von Nutzen und Gefahren) wird zwischen den Parteien vereinbart. Die Fertigung des Kaufvertrages beim Grundbuch erfolgt Zug um Zug mit der Kaufpreisbezahlung auf ein Notariatskunden Konto.

## Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer des beurkundeten Kaufpreises wird zwischen den Parteien je hälftig geteilt.

## Notariat- und Grundbuchkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind von den Parteien je hälftig zu bezahlen.

## Marchzählige Kosten

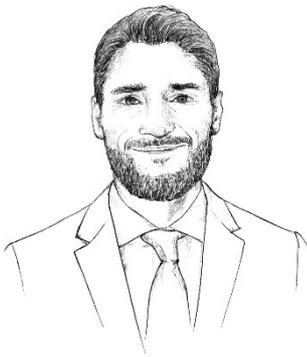
Die Kosten für Gebühren, Versicherungsprämien, Kabelfernsehen, Wasser / Abwasser, Strom, Wärmeenergie etc. sowie Beitrag Erneuerungsfonds werden pro-rata zum Antrittstag auf die neue Eigentümerschaft übergehen.

## Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

## Finanzierungskontakte

Aufgrund von unseren eigenen Erfahrungen können wir Ihnen gerne mit gutem Gewissen folgenden unabhängigen Finanzierungspartner weiterempfehlen:



**Guido Rutishauser**  
Senior Mortgage Specialist

**feyn**

T +41 56 552 10 32  
M +41 78 216 67 44

[guido.rutishauser@feyn.ch](mailto:guido.rutishauser@feyn.ch)  
[www.feyn.ch](http://www.feyn.ch)

feyn AG

St. Alban-Vorstadt 106 • 4052 Basel – CH

Am Schanzengraben 25 • 8002 Zürich – CH

Rue Bonivard 12 • 1201 Geneva – CH

Place Saint-François 12b • 1003 Lausanne – CH

Via Luigi Canonica 14 • 6900 Lugano – CH

feyn AG kennt das Objekt bestens und kann für Sie kostenlos und unverbindlich Finanzierungsangebote einholen. Vergleichen lohnt sich – Bequemlichkeit ist teuer!

## Rechtliches/Urheberrechte

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Libesch AG koordiniert. Angaben innerhalb dieses Dokuments dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Die Vervielfältigung von Informationen oder Bildern aus dieser Verkaufsdokumentation sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Libesch AG, untersagt.