



wernersutter
architektur und immobilien

werner sutter & co. ag • Lutzertstrasse 33 • 4132 Muttenz
061 467 58 58 • wernersutter.ch • verkauf@wernersutter.ch

Ihr neues Zuhause in der „Langmatt“ in Allschwil

2½- und 3½-Zimmerwohnungen im Baurecht

mit separater Waschküche, Kellerabteil und Autoeinstellplatz

Langmattweg 19, 4123 Allschwil



VERKAUFS-DOKUMENTATION



Sehr geehrte Interessenten

Es freut uns, Sie zum Kreis der Interessenten für die Überbauung „Langmatt“ in Allschwil zählen zu dürfen.

Seit über 70 Jahren haben wir Erfahrung im Bau von Wohneigentum und legen dabei besonderen Wert auf eine solide Bauweise und auf einen zeitgemässen Ausbau der Wohnungen.

Sie haben die Möglichkeit, die Boden- und Wandbeläge, die Küche sowie die Sanitärapparate im Rahmen der vorgesehenen Qualität selbst auszuwählen.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschküche mit Waschautomat und Wäschetrockner sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss.

Der Pauschalpreis beinhaltet die schlüsselfertige Wohnung inkl. allen Kosten und Gebühren für die Erschliessung (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Radio/Fernsehen).

Bezüglich steuerliche Entlastung im Zusammenhang mit der Förderung des Wohneigentums gibt Ihnen das Hinweisblatt in dieser Dokumentation Auskunft.

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird in einem für alle Beteiligten verbindlichen Reglement geregelt.

Für die erwarteten Betriebs- und Verwaltungskosten wird ein Budget erstellt und die Beträge entsprechend den Wertquoten sowie dem effektiven Verbrauch den Stockwerkeigentümern verrechnet.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Visualisierungen können Abweichungen aufweisen.

werner sutter architekt ag



ALLSCHWIL

Allschwil - früher ein Sundgauer Bauerndorf; heute eine städtische Vorortsgemeinde mit historischem Dorfkern und gut erhaltenen Riegelhäusern. Ruhiges Wohnen in freundlichen Quartieren so wie kurze Pendlerwege garantieren eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Sowohl die öffentlichen Verkehrsverbindungen als auch die Autobahnanschlüsse nach Deutschland, Frankreich und in den Rest der Schweiz sind optimal. Der Flughafen Basel-Mulhouse ist vom Dorfkern aus in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Das Tram Nr. 6 führt Sie vom Dorfkern direkt zum Badischen Bahnhof. Den Schweizer Bahnhof SBB erreichen Sie von einigen Allschwiler Wohnquartieren aus ebenfalls ohne Umsteigen.

Die schmalen Gässchen und zahlreichen stillen Winkel lassen die Verwandtschaft mit dem nahen Elsass spüren. Wohnungen, Einkaufsläden, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Cafés und Restaurants machen den Dorfkern zu einem belebten Zentrum. Gärten, Grünanlagen und Spielplätze lockern die Wohngebiete auf und vermitteln das Gefühl, „im Grünen“ zu wohnen, obwohl Allschwil nahtlos an das Stadtgebiet Basels angrenzt und mit seinen über 20'000 Einwohnerinnen und Einwohnern selbst zur Stadt geworden ist.

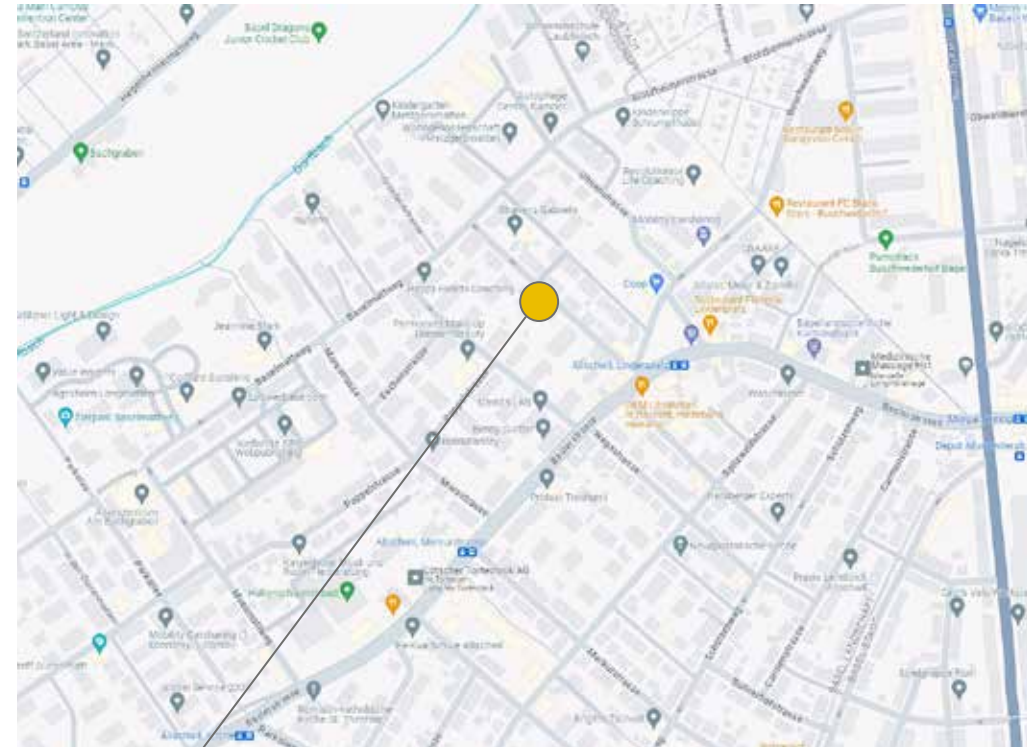
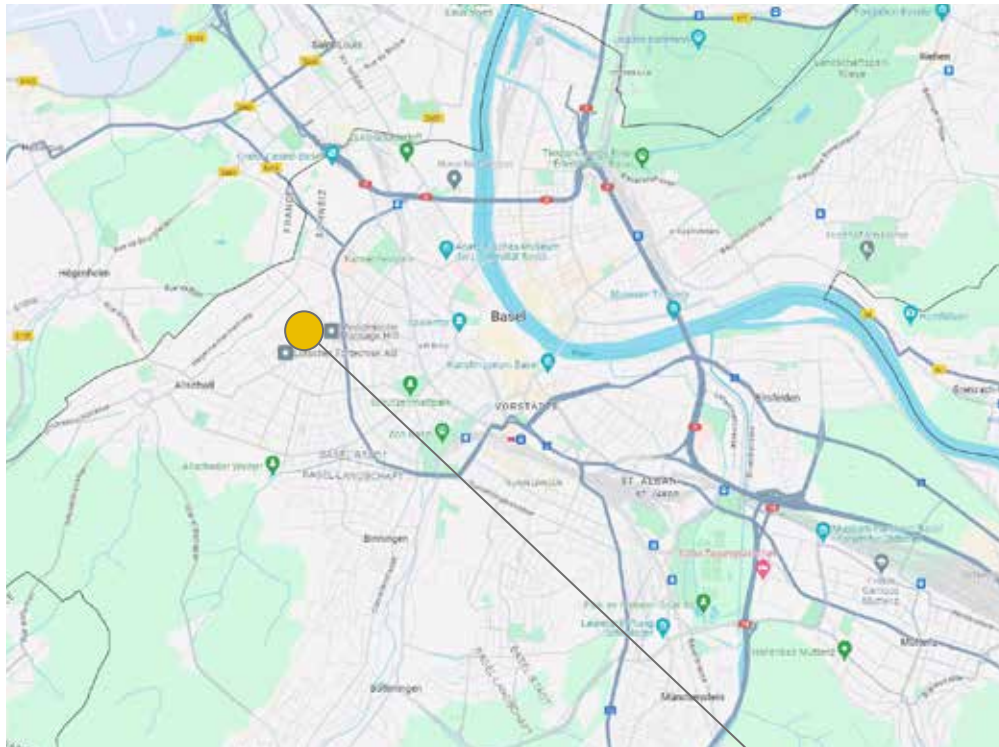
Kindergärten, Primarschulen und Sekundarstufen sind in Allschwil vorhanden. Das Gymnasium kann in Basel oder Oberwil besucht werden.

Ein vielgenutztes Naherholungsgebiet mit grosser Anziehungskraft ist der beliebte und bekannte Allschwiler Wald. Eine Besonderheit ist die Bachgrabenpromenade, die einzigartige „Fussgänger Verbindung“ mit der nahen Stadt.

Allschwil bietet in jeder Hinsicht ideale Rahmenbedingungen, um in Harmonie leben und arbeiten zu können.

Die Überbauung „**Langmatt**“ entsteht in der Nähe des Lindenplatz an zentraler Wohnlage. In kurzer Distanz befindet sich die Grenze zur Stadt Basel.





Langmattweg 19, 4123 Allschwil

Das Mehrfamilienhaus umfasst:

- 11 Eigentumswohnungen (2½- und 3½-Zimmerwohnungen)
- 1 Autoeinstellhalle mit 12 Plätzen und direktem Zugang zum Wohnhaus
- 1 Velounterstand
- 4 Besucherparkplätze
- 1 Container-Abstellplatz
- 1 Briefkastenanlage
- Gartenanlage

Bezug ab Oktober 2025, je nach Baufortschritt und nach Vereinbarung.

Eigentümer und Bauherrschaft:

werner sutter architekt ag

Planung, Ausführung und Vertrieb:

werner sutter & co. ag

Baurechtsgeber:

Privater Eigentümer





Langmattweg

Wohnung Nr.	Geschoss	Wohnungstyp	Wohnfläche HNF nach SIA	Sitzplatz / Balkon	EHP Nr.	Baurechtszins Jahr / Monat in CHF	VK - Preis in CHF
1	Erdgeschoss	3½-Zimmer	84 m ²	12 m ²	101	3'317 / 326	795'000.00
2	Erdgeschoss	2½-Zimmer	63 m ²	12 m ²	102	2'991 / 249	690'000.00
3	Erdgeschoss	3½-Zimmer	85 m ²	12 m ²	103	3'959 / 330	805'000.00
4	1. Obergeschoss	3½-Zimmer	84 m ²	12 m ²	104	3'317 / 326	810'000.00
5	1. Obergeschoss	2½-Zimmer	63 m ²	12 m ²	105	2'991 / 249	695'000.00
6	1. Obergeschoss	3½-Zimmer	85 m ²	12 m ²	106	3'959 / 330	815'000.00
7	2. Obergeschoss	3½-Zimmer	84 m ²	12 m ²	107	3'317 / 326	825'000.00
8	2. Obergeschoss	2½-Zimmer	63 m ²	12 m ²	108	2'991 / 249	700'000.00
9	2. Obergeschoss	3½-Zimmer	85 m ²	12 m ²	109	3'959 / 330	825'000.00
10	Dachgeschoss	2½-Zimmer	101 m ²	12 m ²	110	4'760 / 397	960'000.00
11	Dachgeschoss	2½-Zimmer	100 m ²	12 m ²	111	4'675 / 390	950'000.00
AEH	Zusätzlicher Einstellhallenplatz				112	84 / 7	40'000.00

BAURECHT

Beim Baurecht wird unterschieden zwischen dem Landeigentümer (Baurechtsgeber) und dem Stockwerkeigentümer (Baurechtsnehmer). Sie, als zukünftige/r STWE-Eigentümer/in, kaufen die Wohnung ohne den dazugehörigen Landanteil. Der Landanteil wird ihnen vom Baurechtsgeber für eine festgesetzte Frist gegen ein vereinbartes Entgelt zur Verfügung gestellt.

Baurechtsdauer ab Antritt bis 07.11.2123

Baurechtszins Nach Ablauf von jeweils zehn Jahren kann eine Neufestsetzung des Baurechtszinses vorgenommen werden, erstmals am 08.11.2033. Diese hat sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes (absoluter Landwert), davon 80 %, und dem derzeit geltenden Referenzzinssatz (durchschnittliche Verzinsung der Wohnbauhypotheken) zu richten, wobei der Zinssatz von 2.5% nicht unterschritten wird.

Eingang	Boden mit Keramikplatten. Wände in Raufasertapete gestossen tapeziert und mit Dispersion deckend gestrichen. Norm-Einbauschränke innen und aussen in Kunstharz weiss beschichtet. Wohnungseingangstüren mit Alu-Einlage, feuerhemmend EI 30, mit 5-facher Sicherheitsverriegelung, Sicherheitslangschild und Spion. Sonnerie und Gegensprechanlage Video.
Wohnen	Boden mit Keramikplatten. Wände in Raufasertapete gestossen tapeziert und mit Dispersion deckend gestrichen.
Zimmer	Landhausdielenparkett, geölt oder versiegelt. Sämtliche Räume mit Parkett werden mit Massivholzsockel versehen. Wände mit Raufasertapete gestossen tapeziert und mit Dispersion deckend gestrichen. Zimmertüren als Zargentüren in Röhrenspan ausgeführt und weiss lackiert. Anschlussdosen für Telefon sowie Fernseh und Radio werden in zwei Zimmern nach Wahl an den vorgesehenen Stellen vorbereitet.
Küche	Grosszügig ausgebaute Einbauküche mit hochliegendem Backofen, Dampfabzugshaube mit Aktiv-Kohlenfilter. Front in Kunstharz, Abdeckung in Naturstein. Wandschild in Glas. Boden mit Keramikplatten. Wände in Raufasertapete gestossen tapeziert und mit Dispersion deckend gestrichen.
MIELE-Elektrogeräte:	Backofen (H 7264-60 B), Glaskeramik-Kochfeld (KM 6539 FL), Einbaukühlschrank (KFN 7734 D LI), Geschirrspüler (G 277955-60 SCVI XXL), Waschmaschine (WWG300-60CH) , Wäschetrockner (TWH700-80CH), (Stand 2.2024)
Bad / Dusche / WC	Boden und Wand bis unter Decke in Keramikplatten. Sämtliche Sanitärapparate in Farbe weiss. Im Bad schallisolierte Stahlbadewanne mit Bademischer, Brause, Haltegriff, Drahtseifenschale sowie Badetuchstange. Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Klosettsitz und Deckel mit Absenkautomatik und Papierhalter. Waschtisch mit Einlochmischer, Seifen- und Glashalter. Unterschrank bei Waschtisch, Handtuchhalter, Spiegelschrank mit Innensteckdosen. In der Dusche schallisolierte Duschenwanne mit Duschenmischer und Brause, Duschengleitstange, Drahtseifenhalter, Duschtrennwand aus Echtglas sowie Badetuchstange.
Sonnenschutz	Verbund-Raffstoren in Leichtmetallhohlprofilen. Bedienung motorisiert. Sonnenstoren bei den Balkonen motorisiert. Senkrechtmarkisen (Solozip) bei den Zugängen der Balkone.
Sitzplatz / Balkone	Gehbelag aus Betonplatten (oder Ähnliche), Oberfläche kugelgestrahlt, auf Stelzlager verlegt.

Treppenhaus	Treppenhaus in Kunststeinplatten mit seitlichen Sockelplatten. Beim Treppenlauf Wandssockel abgetrept.
Aufzugsanlage	Anlagen mit 630 kg Nutzlast für 8 Personen mit vollautomatischen Teleskop-Schiebetüren.
Fenster	Fenster in den Wohngeschossen in Holz/Metall-Flügel und umlaufender Gummidichtung in 3-fach Isolierverglasung. Fenster in den aussen liegenden Duschräume in Kunststoff/Metall. Sicherheitsbeschläge RC1 im ebenerdigen Fenster.
Elektrische Installationen	<p>Sämtliche Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus sind unter Putz montiert. Leitungen in Kellerräumen resp. nicht verputzten Räumen, Waschküchen und Kellervorplätzen sind auf Putz montiert. Anordnung Stecker, Schalter und Brennstellen gemäss den Elektrolänen. Lampen im Treppenhaus sowie in den Allgemeinräumen im Untergeschoss.</p> <p>Hauptverteilanlage im Untergeschoss mit Bezügersicherungen und Zähler. Sicherungsverteilung mit FI-Schutzschalter für ganze Wohnung im Gang der einzelnen Wohnungen.</p> <p>Der Strom für die Aussen- und Allgemeinbeleuchtung läuft über den Allgemeinzähler. Die Treppenhausbeleuchtung ist über die Minuterie, die gesamte Aussenbeleuchtung wird mittels Bewegungsmelder gesteuert. Zur Eruiierung des Stromverbrauches für die Einstellhalle wird eine Privatmessung aufgeschaltet.</p> <p>Sonnerie- und Gegensprechanlage Video.</p> <p>Multimediasystem mit Glasfaseranschluss in das Wohnzimmer an den vorgesehenen vorbereiteten Stellen, Ethernet-Leitung vom Wohnungsverteiler ins Wohnzimmer in der selben Dose wie das Glasfaser und ein weiteres Zimmer nach Wahl an den vorgesehenen vorbereiteten Stellen.</p>
Heizungsanlage	<p>Aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpeanlage mit Energiespeicher 970l und Trinkwasserspeicher 1'390l mit Wärmetauscher im Heizraum. Die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage verfügt über eine Schallschutzhaube.</p> <p>Die Heiztemperatur wird mittels Aussentemperaturfühler reguliert.</p> <p>Die Wohngeschosse verfügen über eine Bodenheizung mit Einzel-Raumluft-Regulierung. Sämtliche Leitungen sind nach Vorschrift des Kantons isoliert.</p> <p>Pro Wohnung ist ein Verteilerkasten mit Wärmemessung vorgesehen. Die Ablesung der verbrauchten Wärme der Wohnungen erfolgt einzeln per Funk.</p>

Lüftungsanlage	<p>Entfeuchtung der innenliegenden Keller mittels Ventilator über den Verdampfer des Kühlaggregat. Steuerung voll-automatisch über Zeitschaltuhr und elektronischen Hygrostaten.</p> <p>Die Entlüftung der Innenliegenden Waschküchen und Kellerräume werden mittels zentralen Lüftungsgeräte für Zu- und Abluft-Kombination mit Adsorptionsluftentfeuchtung gewährleistet.</p> <p>Die Abluft in den einzelnen Nasszellen erfolgt über eingelegte Verteilrohre mit Rückschlagklappen. Steuerung über Lichtkontakt und Zeitschaltuhr mit Verzögerung. Die Fortluft wird mittels Hauptrohre über Dach ausgeblasen. Die Zuluft erfolgt über eine Zuleitung in Decke eingelegt.</p>
Sanitäre Installationen	<p>Anordnung der Apparate in den Wohnungen gemäss den Architektenplänen. In den Waschküchen je eine Kombination Waschmaschine und Tumbler. Zusätzlich wird ein Wäschetrockner (Secomat) mit Wäscheleinsystem installiert. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden im Untergeschoss aus Edelstahlrohren und die Wohnungsverteilungsleitungen aus Kunststoffleitungen in Schutzrohren, z.B. Fabrikat Sanipex erstellt. Die Ablaufleitungen werden in PE-Kunststoffrohren ausgeführt, die Fallleitungen zur Vermeidung von Geräuschen und Schallübertragungen aus Geberit-Silentrohren.</p> <p>GIS-Tragsystemelemente in Duschräumen. Vorwandinstallation in Duschräumen.</p> <p>Pro Wohnung ist ein Verteilkasten mit Kalt- und Warmwasserzähler vorgesehen. Die Ablesung des Wasserverbrauchs erfolgt pro Wohnung einzeln über Funk. Isolierungen der Leitungen nach Vorschrift des Kantons.</p> <p>Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über einen separaten frostsicheren Gartenhahn bei den Sitzplätzen.</p>
Photovoltaikanlage	<p>Auf dem Hauptdach befindet sich eine Anlage aus Solarmodulen. Der produzierte Strom wird mittels ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) zur Verfügung gestellt.</p>
Waschküche	<p>Zu jeder Wohnung gehört eine eigene Waschküche, ausgestattet mit Waschmaschine sowie Wäschetrockner der Marke „MIELE®“, Kunststoff-Waschtrog, Farbe weiss und Wandbatterie. Secomat mit Wäscheleinsystem.</p>
Kellerabteil	<p>Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil in Holz aus Normelementen, abschliessbar.</p>
Allgemeines	<p>Die vorliegende Dokumentation ist zur allgemeinen Orientierung bestimmt und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>







1. OBERGESCHOSS 1:100

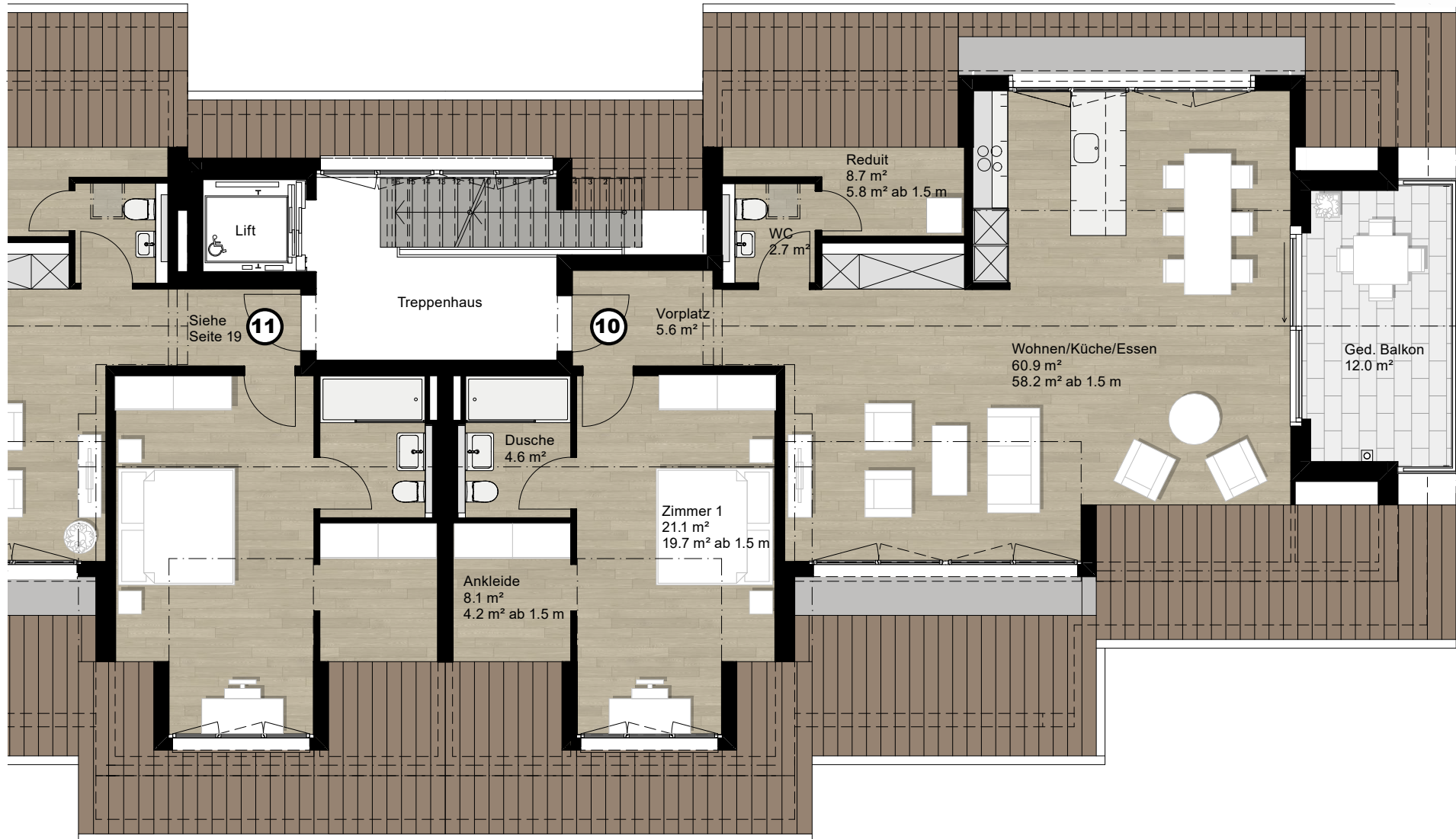


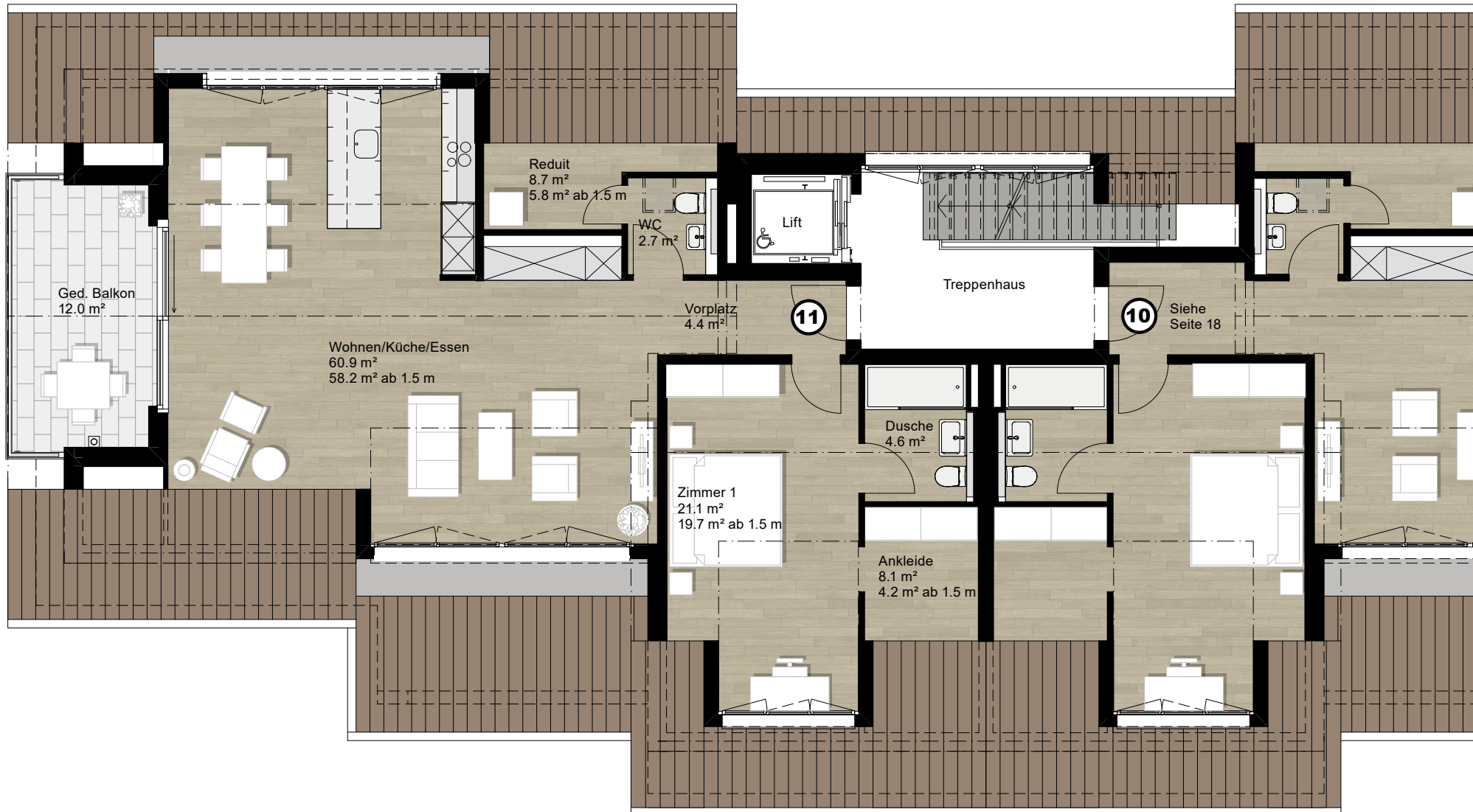


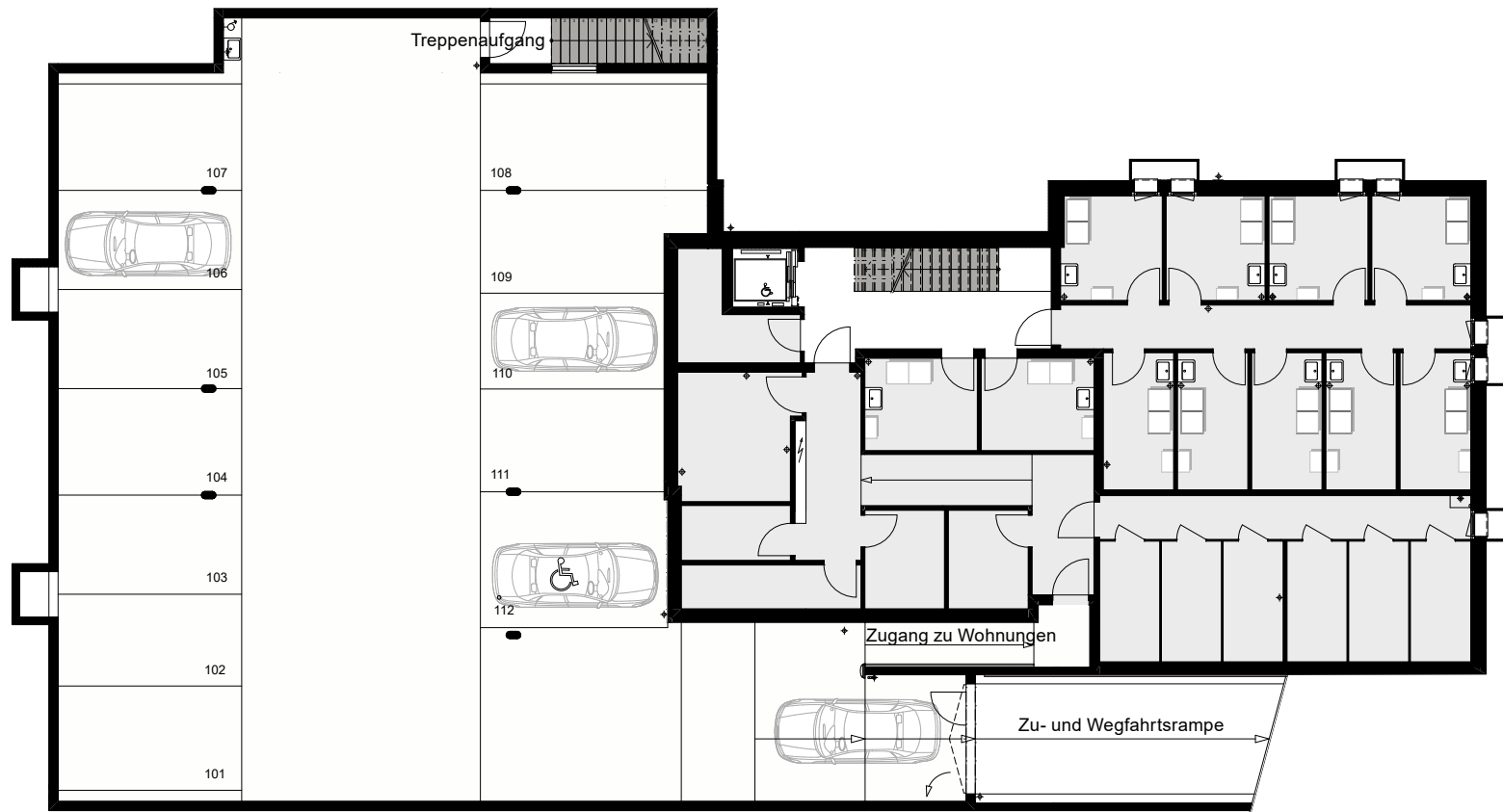
2. OBERGESCHOSS 1:100









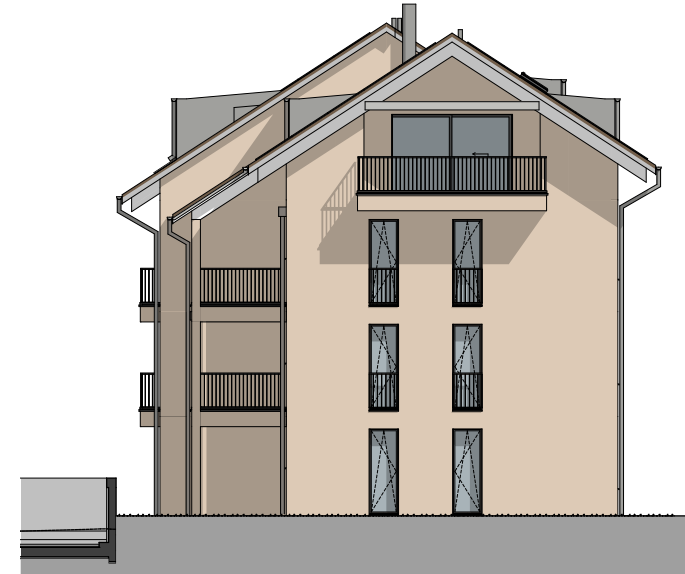




Nordwest



Nordost



Südost



Südwest



GEBÜHREN UND STEUERN

STEUERLICHE ENTLASTUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER FÖRDERUNG DES WOHN-EIGENTUMS

Das heutige Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft ist bezüglich Staats- und Gemeindesteuer im Zusammenhang mit der Eigentumsförderung wie folgt geregelt:

- Der Handänderungssteuersatz beträgt 2,5 % und wird dem Käufer und Verkäufer je zur Hälfte in Rechnung gestellt.
- Der Käuferin oder dem Käufer einer Liegenschaft (Haus oder Wohnung) entfällt ihre/seine Hälfte der Handänderungssteuer von 1,25 %, sofern das Kaufobjekt ausschliesslich selbst genutzt und als dauerndes Wohneigentum erworben wird.
- Verkäuferin oder Verkäufer einer Liegenschaft bezahlen keine Handänderungssteuer, wenn sie oder er innert zwei Jahren eine Ersatzliegenschaft erwirbt und den gesamten Verkaufserlös reinvestiert. Wird nur ein Teil des Erlöses reinvestiert, wird die Handänderungssteuer anteilmässig in Rechnung gestellt.
- Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer: Wenn innert zweier Jahre eine Ersatzliegenschaft erworben wird, entfällt die Grundstückgewinnsteuer vorausgesetzt, das Kaufobjekt wird ebenfalls ausschliesslich selbst genutzt und als dauerndes Wohneigentum erworben. Wird nicht der gesamte Verkaufserlös reinvestiert, kann die Grundstückgewinnsteuer (evt. teilweise) erhoben werden.

Abzugsberechtigt sind:

- Die Kosten des Unterhalts und der Verwaltung von Gebäuden, gemäss dem entsprechenden Abzugssystem.
- Die bezahlten Hypothekarzinsen (ohne Amortisation).

NOTIZEN



wernersutter
architektur und immobilien

werner sutter & co. ag
Lutzerstrasse 33
4132 Muttenz

Immobilienleistungen

Verkauf, Vermittlung, Bewertung/Schätzung

061 467 58 58
verkauf@wernersutter.ch

Architekturbüro

061 467 58 58
architektur@wernersutter.ch

Liegenschaftsverwaltung

061 467 57 57
liegenschaftsverwaltung@wernersutter.ch