

Einzigartig saniertes Bauernhaus im Dorfkern von Pratteln

8 1/2 Zimmer, Wohnfläche 372 m², grosse Dachterrasse mit Weitsicht





Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln

Objektbeschreibung

Das im Jahre 1750 gebaute, stattliche Bauernhaus steht in der ruhigen Kernzone von Pratteln. 2004 wurde die Liegenschaft komplett umgebaut, renoviert und um einen Anbau erweitert.

Die äusserst grosszügige und luxuriöse Liegenschaft mit über 370 m² Wohnfläche steht jetzt zum Verkauf (ohne Anbau). Dazugehörend: Garten nach Westen ausgerichtet, Garage (29 m²) plus zwei Parkplätze vor dem Hauseingang.

Der Hauseingang befindet sich im originalen Scheunentor integriert - von hier gelangt man in die grosse Eingangshalle (39 m²). Auf der rechten Seite befindet sich ein grosses Büro (29 m²) und auf der linken Seite der Fitnessbereich (33 m²) mit Whirlpool, Fitness-Geräten, Sauna, Dusche und WC.

Über das wunderschöne Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer (19 m², 23 m², 29 m²), ein dazugehöriges Badzimmer (9 m²) und das Elternschlafzimmer (25 m²) mit integriertem Bad (12 m²). Die Zimmer sind mit massiven Eichenparkettböden ausgestattet.

Das Treppenhaus führt Sie dann weiter in den riesigen Dachstock. Für den Einbau eines Lifts wurde vorgesorgt, dieser kann ohne grossen Aufwand eingebaut werden. Auf über 120 m² mit einer maximalen Raumhöhe von 5.3 m befindet sich die offene Küche mit Kochinsel und das Ess- + Wohnzimmer. Im Zentrum steht der um 360 Grad drehbare Cheminée-Ofen, mit welchem man es sich in der kalten Jahreszeit gemütlich warm einrichten kann. Auf der grossen Dachterrasse (auf dem Flachdach des Anbaus) hat man einen wunderschönen Weitblick über die ganze Region. Hier können Sie den ganzen Tag die Sonne geniessen bis zum Sonnenuntergang.

Die Liegenschaft befindet sich am ruhig gelegenen Rand der Kernzone. Das charmante Dorfzentrum mit diversen Geschäften und Restaurants ist in ein paar Gehminuten zu Fuss bequem erreichbar. Nur 150 m entfernt befindet sich die Primarschule Erlimatt. Die Naherholung mit Wäldern und Vitaparcours liegt direkt vor der Haustüre.

Die Liegenschaft kann

- als grosszügiges Einfamilienhaus
- Wohnen und Arbeiten oder
- als Generationenhaus genutzt werden.

Die Liegenschaft ist in einem neuwertigen Zustand und wurde von den Eigentümern stets unterhalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektübersicht

Baujahr und Renovationen

Baujahr	1750
Total Sanierung und Umbau	2004
Unterhaltsarbeiten	wurden laufend ausgeführt

Flächen und Kubaturen

Wohnfläche	372 m ²
Grundstücksfläche	ca. 341 m ² (Kernzone)
	Grundstück wird bei Verkauf abparzelliert
Kubatur Liegenschaft	1'813.94 m ³ SIA (2'503 m ³ mit Anbau)

Raumprogramm Übersicht

Anzahl Zimmer	8.5
Küche	offene moderne Küche mit Kochinsel + 2 Reduits
Badezimmer	2 Badezimmer, 2 Gäste-WC, Dusche im Fitness
Terrassen	Grosse Terrasse auf dem Dach des Anbaus mit Brunnen, Cheminée
Keller	Kellergeschoss Zugang im Anbau -> Nutzung nur durch Eigentümer des Anbaus
Garten	Garten Richtung Westen
Parkplätze	29 m ² grosse Garage, 2 Besucherparkplätze auf dem Vorplatz
Besonderes	Whirlpool, Sauna, Fitness, Vorbereitung Lift, drehbares Cheminée, Aussen-Cheminée, Schwedenofen, Sichtbalken im Dachgeschoss, Max. Raumhöhe: 5.3 m, zentrale Staubsaugeranlage, Entkalkungsanlage

Technisches

Heizung	Gasheizung (2004) im Anbau -> Wärmebezugsrecht (wird bei Verkauf detailliert geregelt)
Heizverteilung	Bodenheizung, 2 Zimmer im 1. OG haben Radiatoren
Isolation	Dach ausgeblasen, Zellulose, 60 cm Mauerwerk, Aussendämmung
Fenster	Alu + Holz
Storen / Läden	Alu Läden + Storen elektrisch
Strom	alles neu bei Umbau im 2004 (FI-Schalter)
Wasser	alles neu bei Umbau im 2004
Radio / TV / Internet	Glasfaser

Objektübersicht

Preise und Verfügbarkeit

Kaufpreis CHF 2'250'000.—

Vermittlungshonorar Verkäufer

Handänderung + Grundbuch je hälftig

Notariatskosten je hälftig

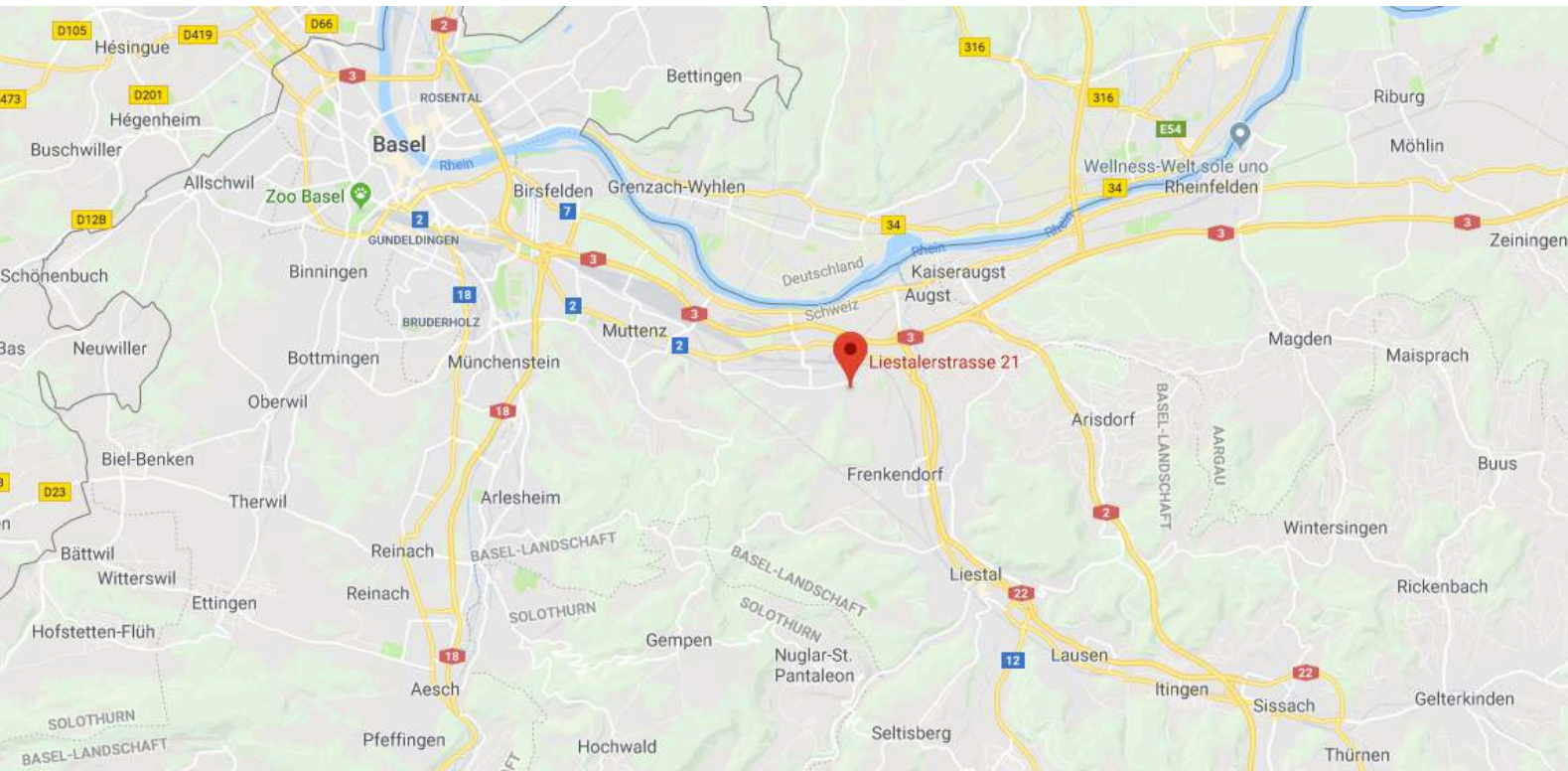
Kosten für Abparzellierung,
Begründung Dienstbarkeiten und
technische Anpassungen Verkäufer

Verfügbarkeit nach Absprache

Raumprogramm Wohnung

Erdgeschoss	Wohnfläche	Bodenbeläge	Extras
Entrée + Halle + Treppe	39.1 m ²	Platten	
Fitness + Whirlpool	33.4 m ²	Platten	
Sauna + WC	5.7 m ²	Platten	
Büro	29 m ²	Platten	
Reduit	4 m ²	Platten	
	111.2 m²		
Obergeschoss			
Zimmer 1	18.9 m ²	Eichenparkett	
Zimmer 2	22.5 m ²	Eichenparkett	
Zimmer 3	29.3 m ²	Eichenparkett	
Badzimmer (Kinder)	9.3 m ²	Platten	
Gang	11.8 m ²	Platten	
Eltern Schlafzimmer	25.0 m ²	Eichenparkett	
Badzimmer (Eltern)	12.2 m ²	Platten	
Treppe	10.4 m ²	Platten	
	139.4 m²		
Dachgeschoss			
Küche	30.6 m ²	Platten	
Wohnen	87.8 m ²	Platten	
Gäste Toilette	3 m ²	Platten	
	121.40 m²		
Total Wohnfläche	372 m²		
Terrasse			
Dachterrasse mit Dachgarten (auf dem Dach vom Anbau)	120 m ²		
Keller			
Nutzung durch Anbau			
Garage und Parkplatz			
Garage	28.9 m ²		automatisches Tor
Besucher Parkplatz	2 Stück		vor Hauseingang
Garten	ca. 124 m ²		

Lage



Pratteln ist ein charmanter Vorort von Basel mit 15000 Einwohnern. Kultur hat im vielfältigen Pratteln eine besondere Bedeutung. Wer einen Spaziergang durch das Gebiet von Pratteln macht, entdeckt viel Schönes: Sanft renovierte Häuser und Scheunen, lauschige Sitzgelegenheiten im Joerinpark und beim Talweiher einen einzigartigen Blick über die Rebberge und den Egglisgraben. Die Naherholungsgebiete rund um Pratteln mit grossen Waldflächen und Picknick-Plätzen am Wasser sind weitere Pluspunkte der Gemeinde.

Der Dorfkern, der sich um die reformierte Kirche und den Kirchhof ringförmig entwickelt hat, ist der älteste Teil Prattelns. Mit den sanft renovierten Häusern und Scheunen erinnert der Schmiedeplatz zusammen mit der Schmiedegasse an das Schmiedehandwerk, welches im 19. Jahrhundert in Pratteln ausgeübt wurde.

Höhe: 298 m ü. M.

Fläche: 10.7 km²

Sehenswürdigkeiten:

Alte Bohrtürme der Rheinsaline

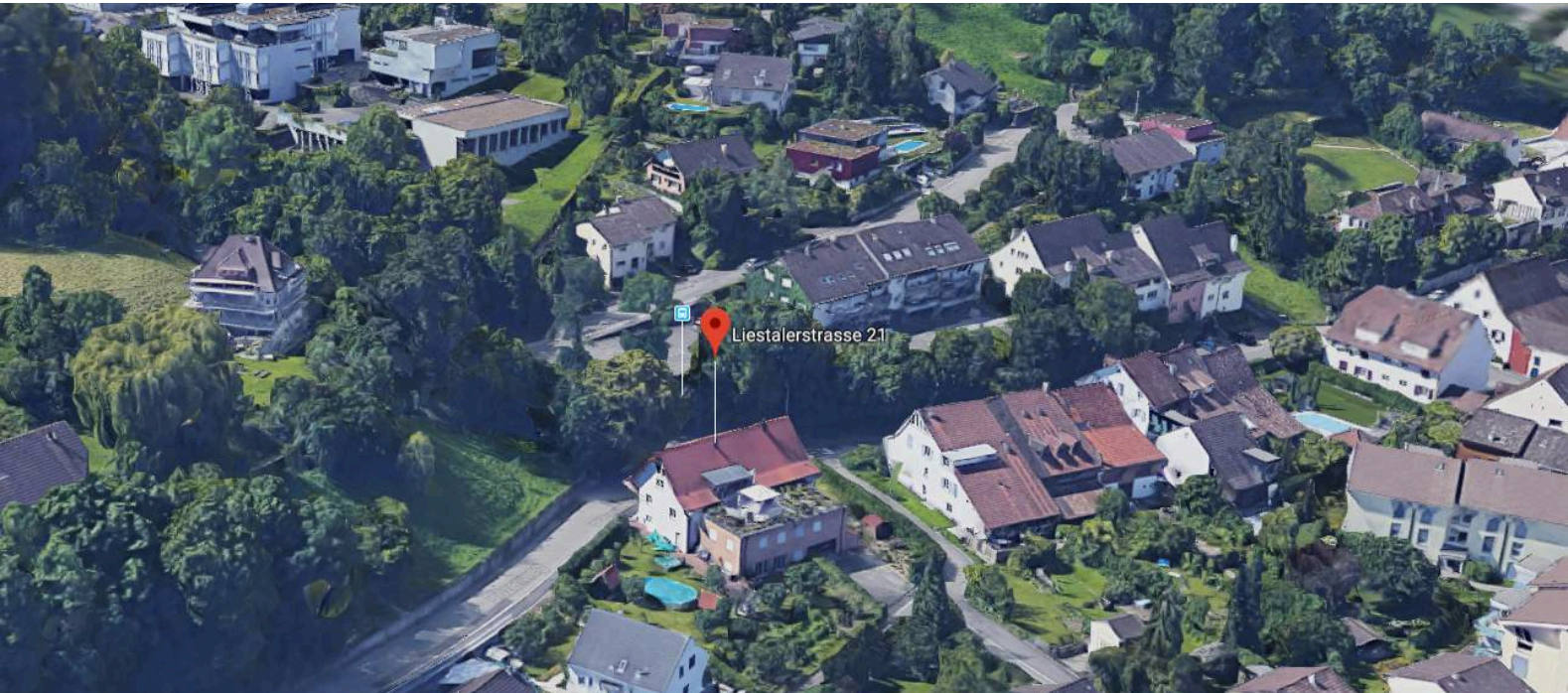
Alte Pfarrkirche und Gassen im Dorfkern

Schloss Pratteln (ehemaliges Weiherschloss)

Konzertfabrik Z7

Aquabasilea

Lage



Die Liegenschaft befindet sich am ruhigen Rand der Kernzone von Pratteln. Das Dorfzentrum mit diversen Geschäften und Restaurants ist in ein paar Gehminuten zu Fuss bequem erreichbar. Nur 150 m entfernt befindet sich die Primarschule Erlimatt.

Die Naherholung mit Wäldern und einem Vitaparcours liegt direkt vor der Haustüre. 2 km entfernt erreicht man das Erlebnisbad Aquabasilea mit seinem Vitalbad, Fitness Center und mehr.

Das Grundstück wird ganztags besont.

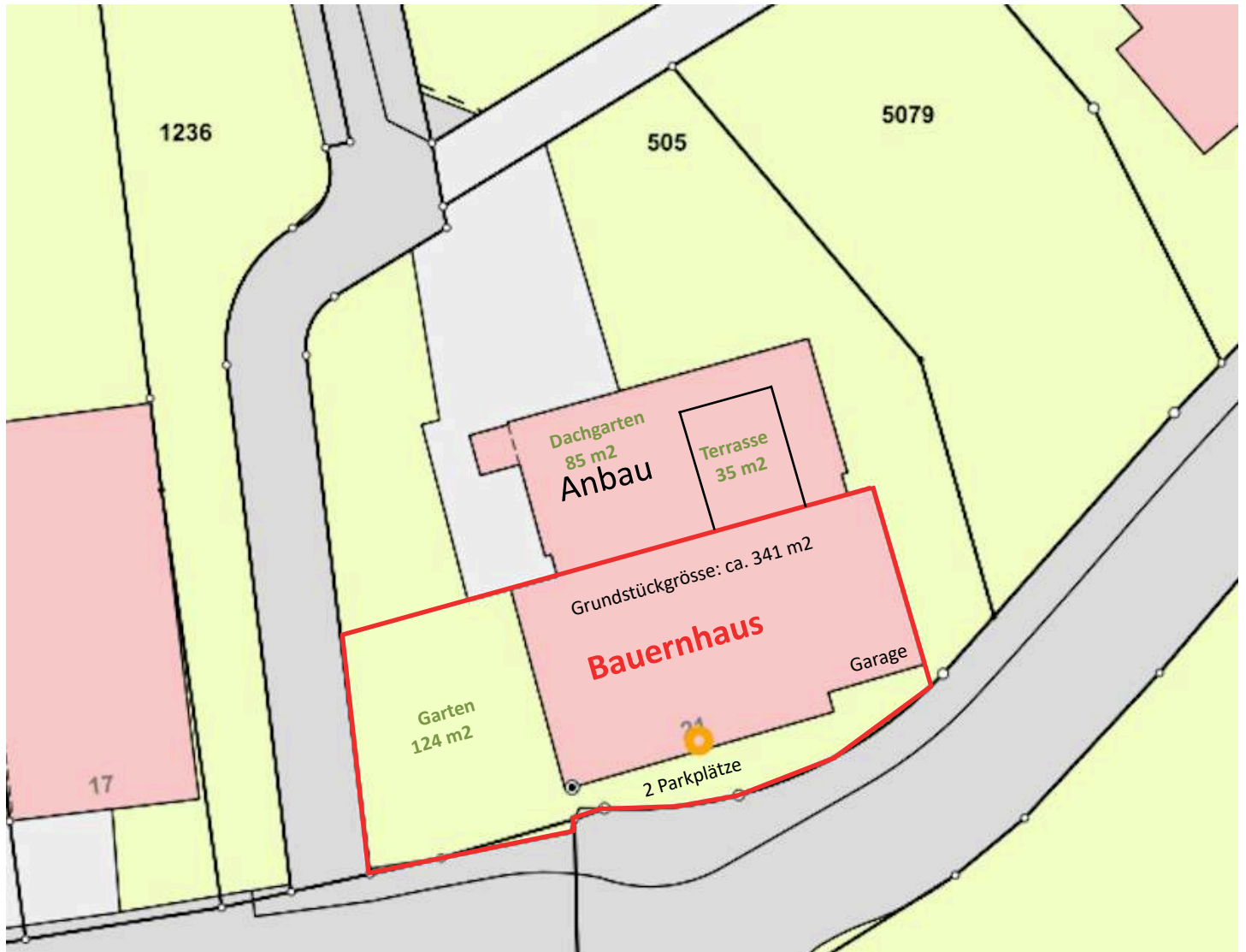
Öffentlicher Verkehr: Tram (900 Meter), Bus (250 Meter), S-Bahn (1'200 Meter)
 Distanz Autobahnanschluss: 2 km
 Schulen: Kindergarten 600 m, Primarschule 150 m, Oberstufe 550 m
 Einkaufsmöglichkeiten: 350 Meter

Situationsplan

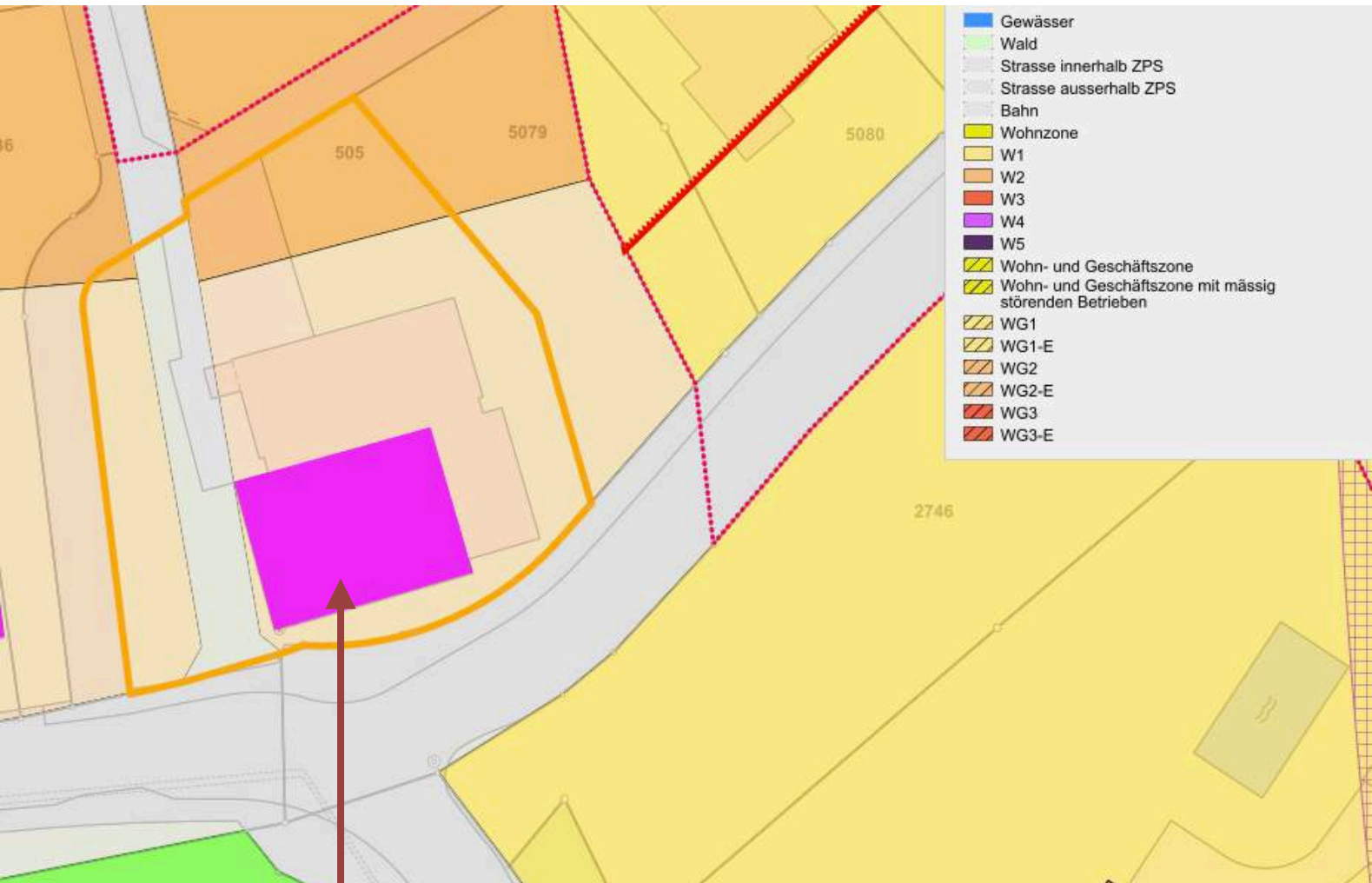


Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln

Situationsplan Detail

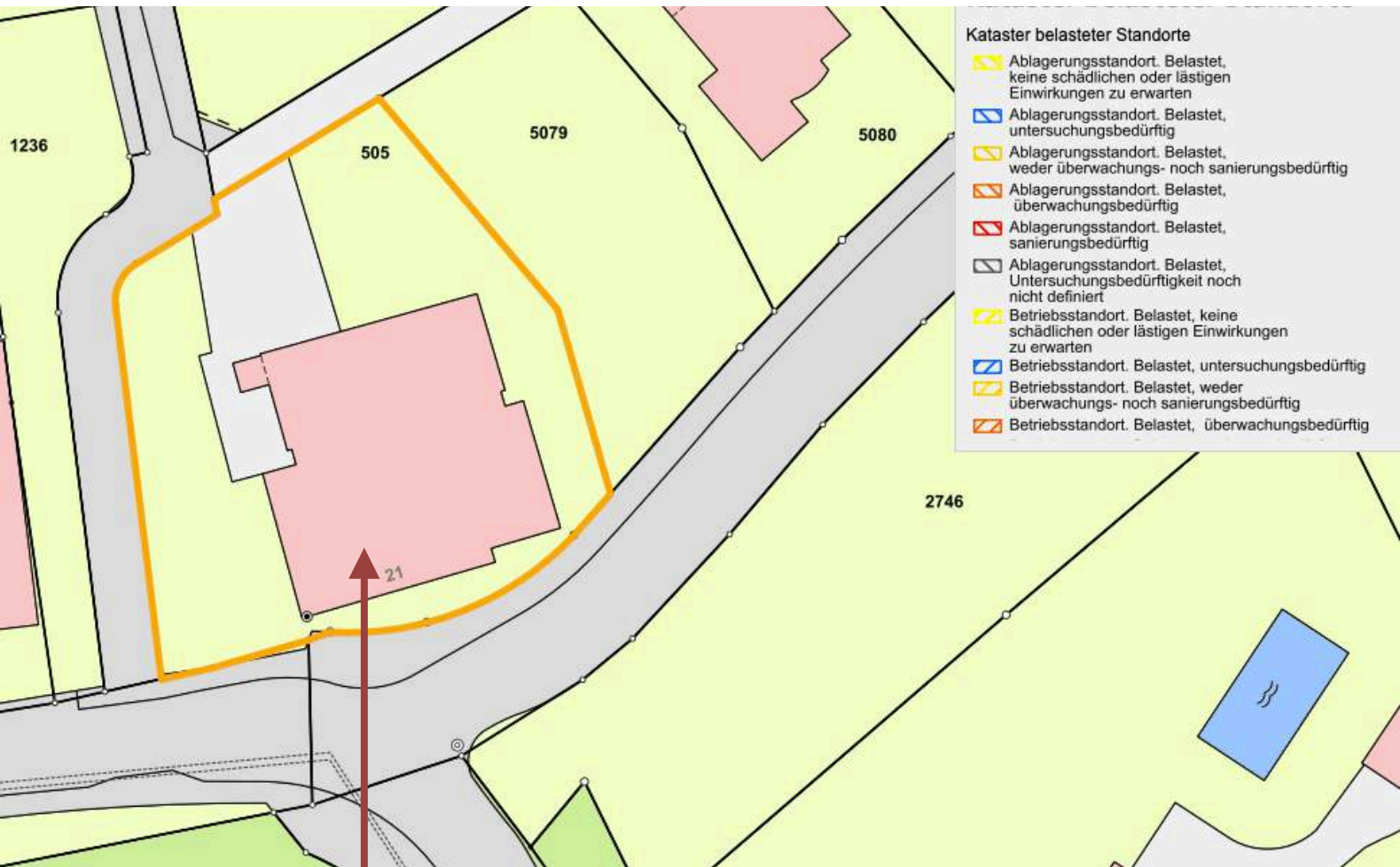


Zonenplan



Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln

Altlasten Kataster (keine Belastung)



Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln

Aussenaufnahmen



Südfassade (Hauseingang)



Westfassade



Ostfassade

Aussenaufnahmen



Garten



Garage



Strassensicht

Innenaufnahmen Erdgeschoss



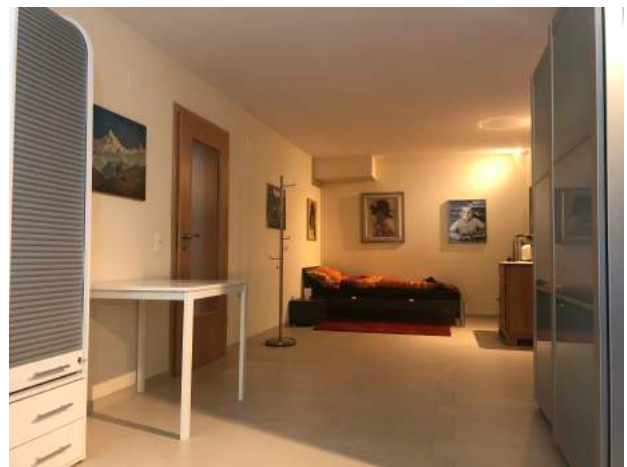
Halle (Sicht Hauseingang)



Halle (Sicht Treppenhaus)



Büro (Sicht Hauseingang)



Büro (Sicht Treppenhaus)

Innenaufnahmen Erdgeschoss



Sauna



Fitness



Whirlpool

Innenaufnahmen Obergeschoss



Schlafzimmer Eltern



Badzimmer Eltern



Gang (Sicht Richtung Eltern Schlafzimmer)



Gang (Sicht Richtung Zimmer 1 + 2)

Innenaufnahmen Obergeschoss



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Badzimmer Kind

Innenaufnahmen Dachgeschoss



Essen



Wohnen



Essen / Wohnen mit Cheminée

Innenaufnahmen Dachgeschoss



Exklusive Küche Marke „Leicht“



Reduit in Küche



Kochinsel

Aussenaufnahmen Dachterrasse



Dach (Bieberschwanz Ziegel)



Terrasse mit Weitblick



Grosse Dachterrasse mit Springbrunnen und Aussen-Cheminée

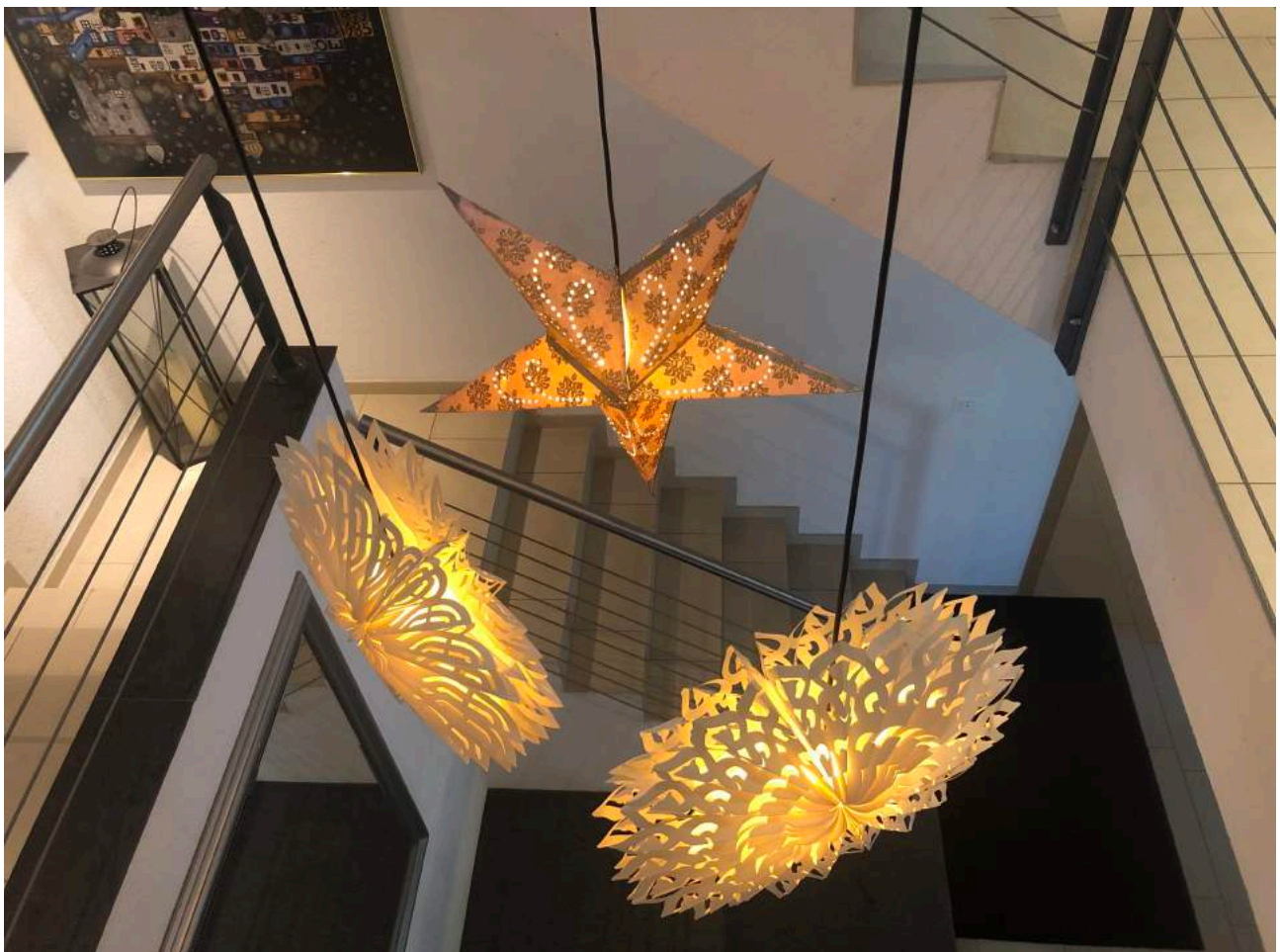
Verschiedene Aufnahmen



Garten



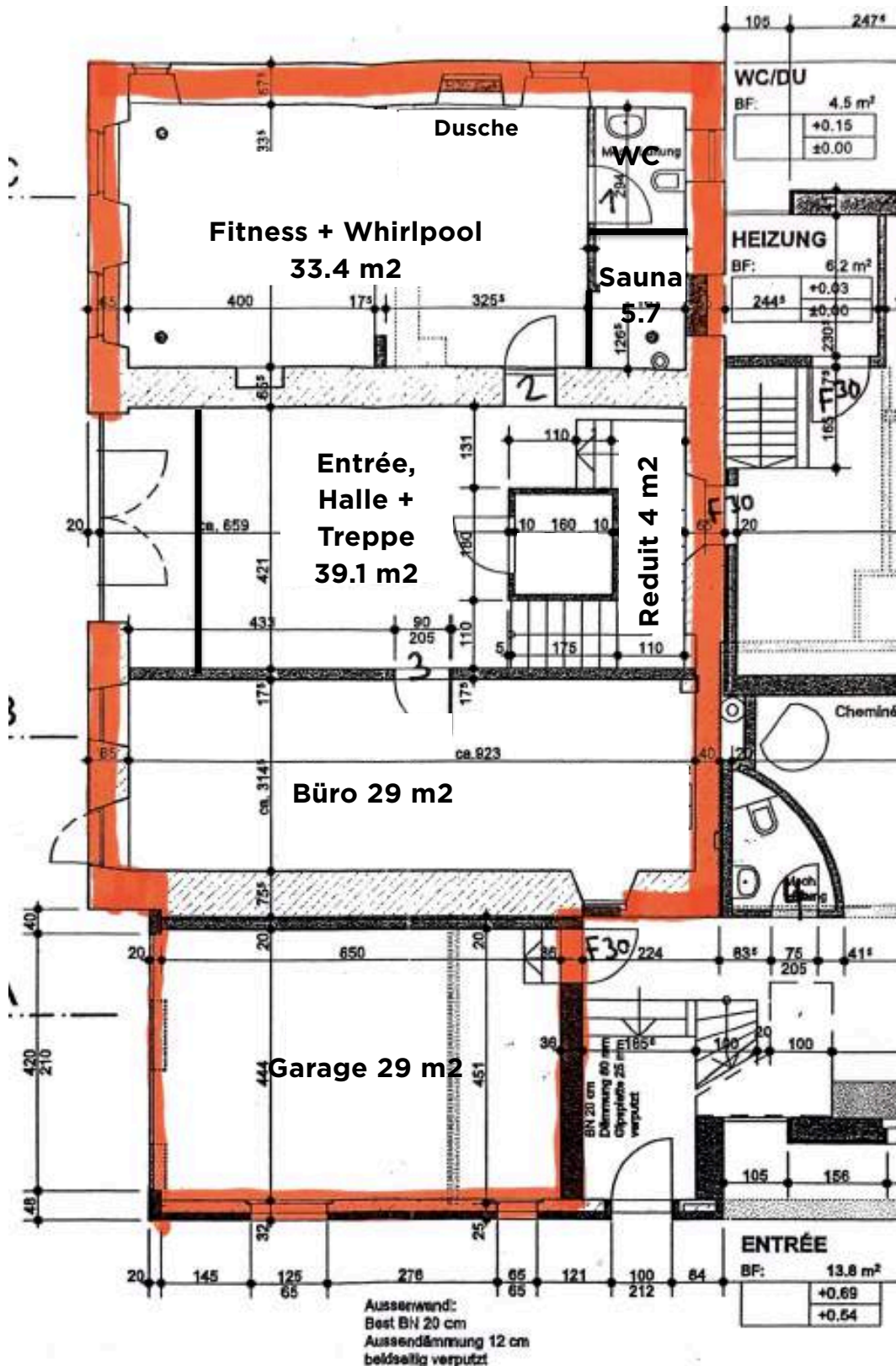
Garage mit autom. Tor



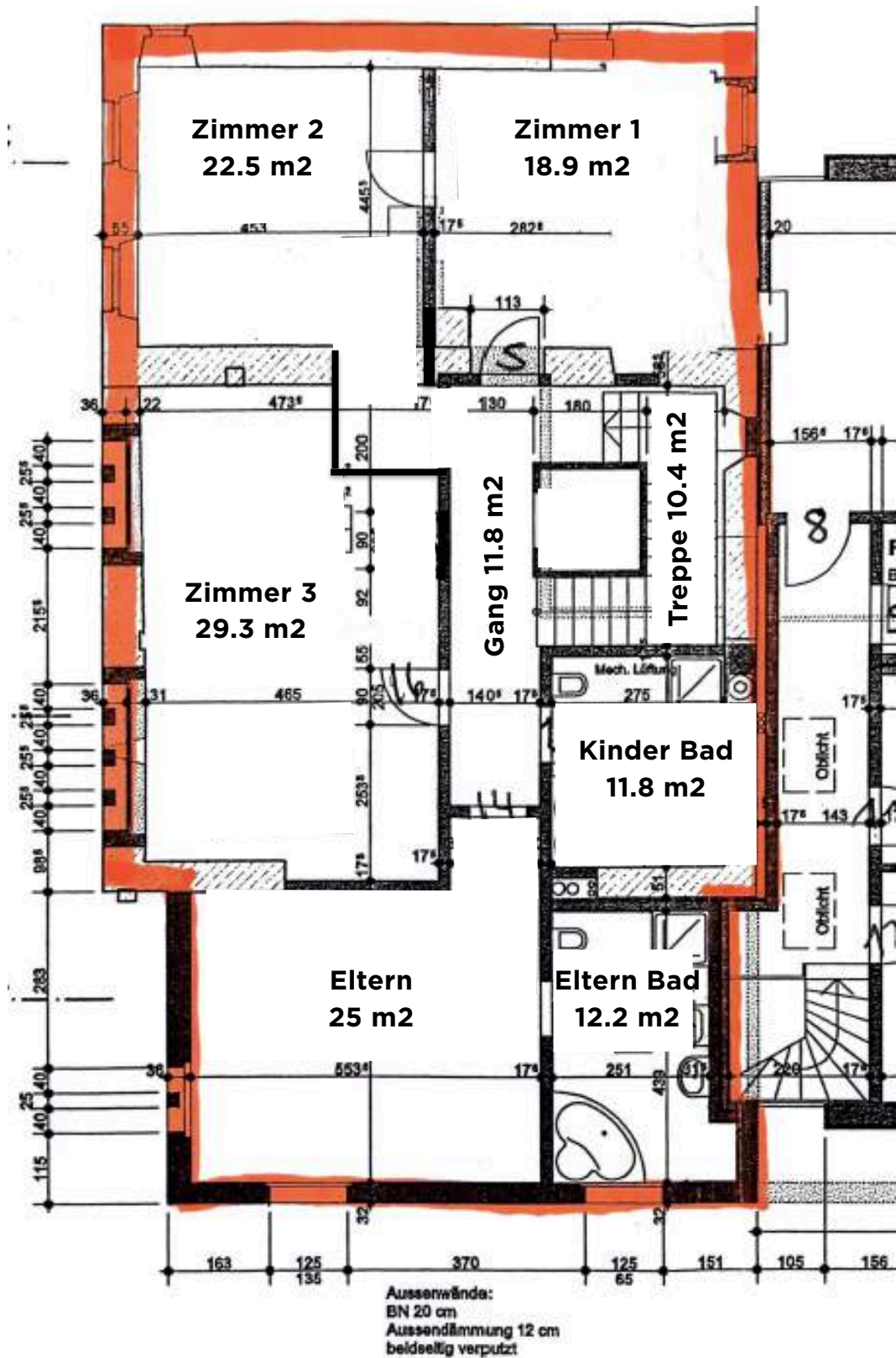
Treppenhaus



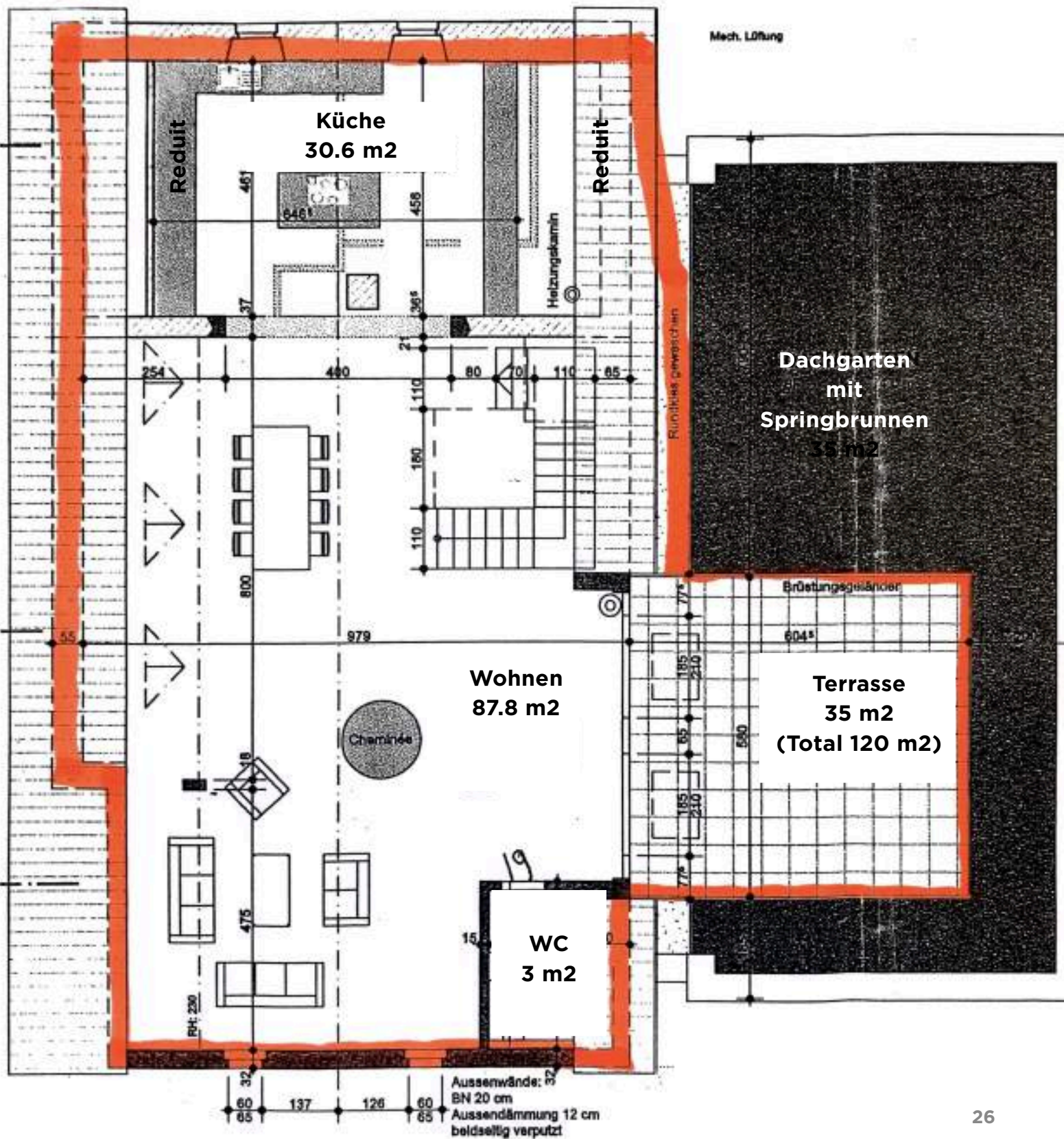
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundbuch

Grundstück
wird abparzellierte:
Bauernhaus wird von
Anbau getrennt

Eigentümer

Einf. Gesellschaft OR 530 (GBA)

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Schmidlin Roger**, männlich, geboren 25.12.1958, Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln (ARB)
- **Schmidlin-Thommen Andrea**, weiblich, geboren 11.12.1967, Oberemattstrasse 30, 4133 Pratteln (ARB)

Grundbuch Pratteln

Liegenschaft Nr. 505

Plan Nr. 7, Sodacker

929 m² Wohnhaus Nr. 21, Liestalerstrasse

Gartenanlage, uebrige befestigte Fläche

Mutationsnr. 5780, 11.07.2005 Beleg L1807

Erwerbstitel

Kauf 09.09.2002 Beleg L2050, Mutation 04.05.2004 Beleg L1235, Tausch 04.05.2004 Beleg L1235

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19870410.L100 Recht: Geh- und Fahrrecht

Zulasten Grundstück Nr. 5559

20020902.L100 Recht/Last: Vereinbarung betreffend Gebäudeabstand lt. Anmeldung

Zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 5079

20020902.L101 Recht: Näherbaurecht für Gebäude Nr. 21

Zulasten Grundstück Nr. 5079

20040223.L100 Last: Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelleitung, lt. Plan und Anmeldung

Zugunsten (Person)

20040504.L100 Recht: Baubeschränkung lt. Anmeldung

Zulasten Grundstück Nr. 1236

20040730.L100 Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen lt. Vertrag und Plan

Zugunsten (Person)

20040906.L100 Last: Durchleitungsrecht Erdgas lt. Vertrag und Plan

Zugunsten (Person)

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Arlenheim, 04.05.2020

GRUNDBUCHAMT BASEL-LANDSCHAFT

Personendaten wurden teilweise unterdrückt

Nicht öffentliche Anmerkungen wurden unterdrückt

(GBA) = Grundbuchamt

Diese Personendaten stammen aus dem EDV-Grundbuch Terris. Für die Aktualität dieser Daten, insbesondere der Adresse wird keine Gewähr geleistet.

Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

**Kubatur 1'813.94 m3 SIA
mit Anbau 2'503 m3**

givesp20.452

Police 169472
gültig ab 1. Januar 2018
Referenznummer 1012041

Roger & Andrea
Schmidlin-Thommen
Liestalerstrasse 21
4133 Pratteln

Eigentümer/in
Roger & Andrea Schmidlin-Thommen, Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln

Feuer- und Elementarschadenversicherung Letzte Schätzung: 2016
Liestalerstrasse 21, 4133 Pratteln Parzelle 505.2831

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	1'806'000	1750	2'503	2	1
Total	1'806'000		2'503		

Freiwillig versicherte Objekte (Es sind ausschliesslich die aufgeführten Objekte versichert)

Pool ohne Abdeckung	60'000			2	1
---------------------	--------	--	--	---	---

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Wasser Plus

Deckungsausschluss
Gartenhaus inkl. Pooltechnik, Granitstelen im Garten, Poolabdeckung

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	597.10
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	223.90
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	609.00
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	1'430.00

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstelldatum: 01.03.2018

Über uns

FREUDE AN IMMOBILIEN

Unsere Kernkompetenz ist die Immobilienvermarktung.

**Die Vallelunga AG verkauft und sucht Immobilien in Basel und Umgebung
(auf Erfolgsbasis).**

Vorteile

- **Hauseigentümer können Ihre Immobilie zum Nulltarif verkaufen.**
- **Full-Service von der Verkaufsstrategie bis zum Notar**
- **Know-how und grosses Beziehungsnetz**
- **Keine versteckten Kosten**
- **Persönliche Betreuung**
- **Kein Zeitdruck**
- **Diskretion**
- **Wir arbeiten ausschliesslich mit Immobilienspezialisten und legen Wert auf Qualität.**

Weitere Informationen finden Sie im Web
www.vallelunga.ch

Ihr Kontakt



Chris Beck

steht Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

Telefon: 061 331 55 77

E-Mail: beck@vallelunga.ch

Portrait

Chris Beck verfügt über 20 Jahre erfolgreiche Verkaufserfahrung, über Abschlüsse als Betriebsökonom und in der Vermarktung und Bewertung von Immobilien. Dabei nutzt Herr Beck sein grosses Fachwissen in den Bereichen Marketing und Internet, legt Wert auf Qualität und sichert seinen Kunden Diskretion zu.

Beste Hypothek

Ein kluger Kauf fängt bei der Finanzierung an.

In Zusammenarbeit mit unserem Partner Swisschange Financial Services AG sichern wir Ihnen den Weg zur besten Hypothek.

- Wir vergleichen über 300 Angebote von Banken und Versicherungen
- Innert 48h erhalten Sie Ihre Finanzierungsbestätigung
- Diese Dienstleistung ist kostenlos



Lester Steinger

steht Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

Telefon: 061 264 00 50

E-Mail: lester.steinger@swisschange.ch

SWISSCHANGE

FINANCIAL SERVICES

Portrait

Lester Steinger verfügt über langjährige Bankererfahrung, Abschlüsse zum Certified European Financial Analyst, eidg. dipl. Finanzanlaytiker und Vermögensverwalter. Er ist Mitglied der Swiss Financial Analyst Association (SFAA). Sein Credo: «Für Sie evaluieren wir die beste Hypothek und achten auf Ihre Lebenssituation heute... und morgen».

Weitere Informationen finden Sie im Web
www.swisschange.ch

Die nächsten Schritte

1. Das Verkaufsobjekt kann nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden.
2. Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes ist einzureichen an beck@vallelunga.ch.
3. Kaufinteressenten erbringen einen Finanzierungsnachweis über den gesamten Kaufpreis.
4. Kommunikation des Zuschlags / der Absage
5. Ausarbeitung des Kaufvertrags und anschliessende Beurkundung durch den Notar.
6. Vollzug des Kaufs mit Eigentumsübertragung.

Disclaimer

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Vallelunga AG für Dritte weder kopiert, reproduziert noch sonst zur Verfügung gestellt werden. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche für Provision- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft wie auch von der Vallelunga AG abgelehnt. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Diese Dokumentation wurde für den Verkauf erstellt. Auch wenn der Verkäufer all seine Sorgfalt in der Erstellung dieser Dokumentation verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Publikation korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Copyright: 2020 - Vallelunga AG

Immobilienverkauf

1'000.—

Für Ihre Empfehlung.

Bei Vermittlung eines Verkaufsmandats erhalten Sie CHF 1'000.

Bestimmt kennen Sie jemanden der sein Haus oder seine Wohnung verkaufen möchte. Wenn Sie uns diesen Kontakt weitergeben und dafür ein Verkaufsmandat zustande kommt, bezahlen wir Ihnen CHF 1'000.

Das beste daran ist, dass Sie uns damit nicht nur einen Auftrag bescheren, sondern der Eigentümer für unsere Dienstleistung nichts bezahlen muss – denn wir verkaufen Immobilien zum Nulltarif.

Melden Sie sich! — info@vallelunga.ch oder Tel: 061 331 55 77

www.vallelunga.ch

VALLELUNGA

FREUDE AN IMMOBILIEN