

MANGOLDARCHITEKTEN
wir geben ihnen raum.

VERKAUFСУNTERLAGEN | Aussicht Erleben



LIEGENSCHAFT	Einfamilienhaus (61/2 Zimmer, WF 212m ²) mit Doppel-Garage (36m ²) Dorackerweg 6 4448 Läuelfingen
PARZELLE	Nr. 298 GB Läuelfingen, enthaltend 650m ² Dienstbarkeiten und Grundlasten: Keine gemäss Grundbuchauszug vom 03.09.2010
BAUZONE	W1 lt. ZR. der Gemeinde Läuelfingen vom 23.06.2004
BAUVOLUMEN	1023 m³ lt. Protokoll BGV vom 13. 08.1986
BAUJAHR	1986
VERKAUFSPREIS	850'000 CHF

BAUBESCHRIEB

UNTERGESCHOSS

- Treppenabgang ab EG offen, Betontreppe mit PVC-Belag
- Vorplatz 12m² mit PVC-Boden
- Vorraum und Luftschuttkeller 12m²
- Vorratskeller 11m² mit Naturboden
- Treppe 5 Stufen zu Doppelgarage 36m², Garagentor Holzfüllung, Elektroantrieb.
- Hobbyraum 25m² mit Wand- und Bodenisolierung, Bodenbelag PVC.
- Heiz-, Wasch- und Trockenraum 16m²
enthaltend: Elektrospeicherheizung Loevenich, mit Steuer- und Sicherungstableau.
Elektro-Warmwasserboiler, Expansionsgefäß, Heiz- und Sanitärverteiler, Tumbler.
Waschautomat und Waschtrog.
- Böden: Beton mit Zementüberzug. Wände: Beton, bzw. Kalksandstein gestrichen.
- Decken: Beton gestrichen

ERDGESCHOSS

- Zugang zur Haustüre hinter dem Haus via Aussentreppe und Plattengehweg
- Gedeckter Hauseingang (Isolierte Holztüre mit Glasbeistoss)
- Entrée/Vorplatz mit Garderobe, Einbauschränk, offenes Treppenhaus UG bis DG
Betontreppen je 1/2 gewunden mit Teppichbelag
- Vorplatz mit Einbauschränk, sep. WC mit Wandbecken, Spiegelschränk und Dusche
- Boden: Keramikplatten. Wände: Abrieb. Decke: Abrieb
- Zimmer 1 13m² mit Einbauschränk
- Wohn-Essraum 32m², Cheminée mit Natursteinverkleidung und Warmlufteinsatz
- Boden: Teppich. Wände: Abrieb. Decke: Weissputz
- Küche 12m², offen gegen Wohn-Essraum mit Bar-Einbau, enthaltend:
 - Einbaukombination, Fronten und Arbeitsfläche in KH-Holzimitation,
CNS-Spülbecken, Glaskeramikherd mit Dampfzugshaube, eingebautem
Kühlschränk, Backofen in Hochschrank.
Unterbauten mit Eckschränk-Karussell, Pfannen- und Flaschenauszügen,
Geschirrwaschmaschine, Kehrriehauszug und Tablarschränken.
Oberbauten mit Tablarschränken und offenen Regalen.
- Boden: Keramikplatten. Wände: Keramikplatten, bzw. Abrieb. Decke: Weissputz
- Zimmer 2 16m², mit Einbauschränk und Eichenriemenboden, direkter Zugang ins
Badezimmer 6m² mit WC, Doppelwaschtisch mit Unterbau, Spiegelschränk,
Badewanne und Handtuchradiator
- Boden: Keramikplatten. Wände: Keramikplatten. Decke: Abrieb
- Terrasse vor Wohnen, Küche und Zimmer 2 55m², mit Verbundsteinbodenbelag und
Sonnenstoren-Markisen

DACHGESCHOSS

- Treppenaufgang ab EG, Betontreppe mit Teppichbelag, Schmiedeisengeländer mit Messinghandlauf, darüber Dachflächenfenster
- Vorplatz, Gang 10m² mit Tablarnische
- Zimmer 1 11m² mit Einbauschränk, Dachschräge mit Dachflächenfenster, Ausgang auf Südbalkon 8m²
- Zimmer 2 16m² mit Ausgang auf Südbalkon, kleine Dachschräge mit Kniestockwand, dahinter Schlupfestrich
- Zimmer 3 16m² mit 2 Einbaubetten und Dachflächenfenster in Dachschräge Westseite
- alle Zimmer Boden: Teppich. Wände: Holz, bzw. Holztäfer. Decke: Holztäfer (ganzer Dachstock)
- WC/Dusche 4m² mit Lavabo und Spiegelschränk, Dachschräge mit Dachflächenfenster.
- Boden: Keramikplatten. Wände: Keramikplatten. Decke: Holztäfer
- Estrich mit Dachschräge hinter Zimmer 3, zugänglich ab Vorplatz DG

BAUKONSTRUKTION

- Bodenplatte, Aussenwände UG und Geschossdecken in armiertem Beton
- Zwischenwände in Backstein, bzw. Kalksandstein, geheizte Räume UG mit Rigithermisolation auf Betonwänden
- Fassadenmauerwerk UG und EG bis Dach: Zweischalenmauerwerk 2x12.5 cm Backstein mit 8 cm Steinwollisolation, Kalkgrundputz und Mineralabrieb
- Decke über DG: Kehlgebälk bzw. Dachsparren mit 125mm Steinwollisolation, Dampfbremsfolie und Holztäferdecken
- Dach mit Pavatexunterdach und Tonziegeleindeckung
- Dachrinnen, Abläufe und Einlaufbleche in Kupfer.
- Fenster Holzfenster mit Gummidichtungen, Aluwetterschenkeln und Isolierverglasung. Teilweise Eisengitter in Kunststeinleibungen
- Türen Holztüren mit Futter und Verkleidung, Türblätter Röhrenspan furniert
- Heizung Elektrospeicherheizung, Kupferrohr Bodenheizung in Zement Unterlagsböden.

BAUZUSTAND

Das Gebäude präsentiert sich in gutem, gepflegtem Zustand und bedarf keiner Reparatur-arbeiten. Einzig beim Hauseingang sind auf die Breite der Eingangsfront die Keramik-platten gerissen und müssen ersetzt werden. (Plattenvorrat vorhanden)

LAGE / ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W1 am Südrand eines Einfamilienhaus-quartieres, am Osthang des Wohngebietes Läfelfingen, an sonniger, ruhiger Lage mit unverbaubarer Aussicht .

Zugang und -fahrt zur Liegenschaft erfolgt ab Dorackerweg über den geteerten Garagen-vorplatz ins Untergeschoss des Gebäudes.

Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss, auf der Hangseite des Hauses und ist über den Treppenaufgang entlang der Nordwestgrenze der Parzelle erreichbar. Stütz-mauern aus Beton und bepflanzten Löffelsteinen überbrücken das relativ steile Gelände und geben ebene Flächen für Sitzplätze im EG auf der West- und Ostseite der Liegen-schaft. Zier- und Obstbäume, Sträucher und Rasen, Aussentreppen und Wege aus Beton-platten und Verbundsteinen begrenzen die mit Büschen und Blumen bewachsene Böschungen und Rabatten.

DER ORT | LÄUFELFINGEN (Quelle: www.laeufelfingen.ch)



Läuelfingen ist das oberste Dorf im Homburgertal im Bezirk Sissach im Kanton Baselland. Es liegt auf 556 m.ü.M. am Fuss des Unteren Hauensteinpasses, 10 km entfernt von Olten und 10 km von Sissach. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 815 ha, wovon 345 ha von Wald bedeckt und 405 ha landwirtschaftlich genutzt sind. Der höchste Punkt befindet sich über der Schmutzbergfluh auf 980 m, der tiefste Punkt an der Grenze zu Buckten auf 495 m.

Läuelfingen hat 1269 Einwohner. Der Anteil Kinder (bis 14 Jahre) beträgt 16,2%, der Anteil über 65-Jährige beträgt 15,8%. (Zum Vergleich: im ganzen Kanton betragen die Anteile 14,8% bzw. 17,7%). Der Ausländeranteil beträgt 9,8% (ganzer Kanton: 18,6%), Ortsbürger sind 20%. Es gibt in Läuelfingen 568 Haushalte, und in 50 Betrieben sind insgesamt 415 Personen beschäftigt (Voll- und Teilzeit).

Man kann im Dorf alles für den täglichen Bedarf einkaufen. Es gibt mehrere Restaurants und dazu Post, Bank, zwei Arztpraxen sowie Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeuse, Fusspflege etc. Das ist für eine Gemeinde unserer Grössenordnung keine Selbstverständlichkeit. Die Kinder können Spielgruppe, Kindergarten und Primarschule im Dorf besuchen. Die Sekundarschule befindet sich in Rümelingen bzw. Sissach. Gemeinsam mit unseren fünf Nachbargemeinden im Oberen Homburgertal betreiben wir das Alters- und Pflegeheim Homburg in Läuelfingen und die Spitex in Buckten.

Es gibt in Läuelfingen 21 Vereine, die Sport und Freizeit organisieren und das kulturelle Leben mitgestalten, dazu eine ev.-ref. Kirchgemeinde und einen röm.-kath. Kultusverein, der Teil der katholischen Pfarrei Sissach ist. Die Bürgergemeinde organisiert den traditionellen Banntag, der alle drei Jahre jeweils an Auffahrt stattfindet.

Läuelfingen liegt an der S9-Bahnlinie, die Sissach mit Olten verbindet. Die Strecke wurde als eine der ersten in der Schweiz 1858 eröffnet. Der Hauensteintunnel zwischen Läuelfingen und Trimbach ist 2,5 km lang. Dazu gibt es noch zwei kleinere Tunnel: der Mühlflueh-Tunnel misst 80 m und der Bapur-Tunnel 263 m. Letzterer liegt zur Hälfte bereits auf Buckter Boden. Die Bahnverbindung ist für unsere Gemeinde wichtig, insbesondere auch die Anbindung Richtung Olten/Mittelland. Darum setzen sich Gemeinderat und Bevölkerung entschieden für den Erhalt des „Läuelfingerlis“ ein.



AUSSENAUFNAHMEN



Süd



Süd



West

AUSSENAUFNAHMEN



Ost



Nord



Sitzplatz

INNENAUFNAHMEN EG



INNENAUFNAHMEN OG



INNENAUFNAHMEN UG

