

**MANGOLDARCHITEKTEN**  
wir geben ihnen raum.

---

**VERKAUFUNTERLAGEN | Wohnen im Dorf**

---



**LIEGENSCHAFT**

**Zweifamilienhaus mit Dachwohnung**

2x 3-Zimmer Wohnungen, 1x 2-Zimmer Dachwohnung  
Carport für 2 Autos mit integriertem Sitzplatz  
Garten mit Gerätehaus  
auch nutzbar für Kleingewerbe oder Generationenwohnen

**Neuweg 12**  
**4434 Hölstein**

**PARZELLE**

**Nr. 129**

GB Hölstein enthaltend 462m<sup>2</sup>  
Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und  
Grundlasten gemäss Grundbuchauszug:  
Erstellungsrecht des Gartenzauns auf die Grenze z.L. Nr.128  
Grenzbaurecht z.G. und z.L. Nr.130  
Erweitertes Grenzbaurecht für Geräteschopf z.L. Nr.130

**BAUZONE**

**WG2**, Bebauungsziffer 30%, Wohn- und Gewerbenutzung.

**BAUVOLUMEN**

**846m<sup>3</sup>** lt. Protokoll BGV

**BAUJAHR**

**1929**, Carport 2003  
Gesamtrenovation 1987 Diverse Erneuerungen im Rahmen des  
ordentlichen, bzw. erforderlichen Liegenschaftsunterhaltes

**VERKAUFSPREIS**

**600'000.00 CHF**

**BAUBESCHRIEB**

<b>Kellergeschoss</b>	- Treppenhaus/Vorplatz	ca.	10.1 m <sup>2</sup>
	- Waschküche/ Heizraum/Elektorraum	ca.	12.0 m <sup>2</sup>
	- Keller Wohnung EG	ca.	20.2 m <sup>2</sup>
	- Keller Wohnung OG	ca.	10.6 m <sup>2</sup>
	- Keller Wohnung DG	ca.	4.8 m <sup>2</sup>
	- Tankraum	ca.	7.0 m <sup>2</sup>
	<b>Total Kellergeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>64.7 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	- Treppenhaus/Vorplatz (ca. 6.7m <sup>2</sup> )		
	- Gang	ca.	5.7m <sup>2</sup>
	- Küche	ca.	10.8m <sup>2</sup>
	- Bad	ca.	3.2m <sup>2</sup>
	- Zimmer 1	ca.	8.6m <sup>2</sup>
	- Zimmer 2	ca.	13.5m <sup>2</sup>
	- Zimmer 3	ca.	17.8m <sup>2</sup>
<b>Total 3-Zimmerwohnung EG</b>	<b>ca.</b>	<b>59.6m<sup>2</sup></b>	
<b>Obergeschoss</b>	- Treppenhaus/Vorplatz (ca. 6.7m <sup>2</sup> )		
	- Gang	ca.	5.7m <sup>2</sup>
	- Küche	ca.	10.8m <sup>2</sup>
	- Bad	ca.	3.2m <sup>2</sup>
	- Zimmer 1	ca.	8.6m <sup>2</sup>
	- Zimmer 2	ca.	13.5m <sup>2</sup>
	- Zimmer 3	ca.	17.8m <sup>2</sup>
<b>Total 3-Zimmerwohnung OG</b>	<b>ca.</b>	<b>59.6m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>	- Treppenhaus/Vorplatz (ca. 6.7m <sup>2</sup> )		
	- Gang	ca.	5.7m <sup>2</sup>
	- Zimmer 1 / Küche	ca.	24.5m <sup>2</sup>
	- Bad	ca.	2.6m <sup>2</sup>
	- Zimmer 2	ca.	10.5m <sup>2</sup>
	- Estrich 1 (ca. 6.6m <sup>2</sup> ) - Estrich 2 (ca. 6.6m <sup>2</sup> )		
<b>Total 2-Zimmerwohnung DG</b>	<b>ca.</b>	<b>43.3m<sup>2</sup></b>	

## BAUKONSTRUKTION

### Konstruktion

- Aussen: Massivbauweise, Sockel und Geschossdecken in Eisenbeton  
Wände in Backstein
- Innen: tragende Wände in Backstein  
Raumtrennwände in Gips/Holz
- Dach: Konstruktion in Holz
- Carport: Wände in Kalksandstein und Holzbalkenkonstruktion  
mit Welleterniteindeckung

### Gebäudehülle

- Fassade: Mauerwerk als Einsteinmauerwerk, verputzt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1987)
- Schlagläden: in Aluminium (1987)

### Dach

- Aufbau: Satteldach in Holzkonstruktion mit Isolation, Ziegeleindeckung und  
Lukarnen-Aufbau (1987)
- Spenglerarbeiten: Dachrinnen, Abläufe und Einlaufbleche in Kupfer (1987)

### Böden/Decken

- Boden UG: Beton gestrichen, Kellerraum Naturboden mit Ziegelsteinen
- Boden EG/OG: Treppenhaus Kunststoff, im OG Holz mit Teppichbelag Vorplatz Novilon und  
Laminat  
Küche Novilon  
Bäder Keramikplatten, im OG Teppichplatten über Keramikplatten  
Zimmer Spannteppich
- Decken: im UG Beton gestrichen sonst mehrheitlich Täferdecken oder Weissputz

### Innenwände

- UG: Beton gestrichen
- EG/OG: Küche/Bäder teilweise Keramikplatten, Abrieb  
Zimmer Abrieb oder Rauhfasertapete, gestrichen

### Haustechnik

- Heizung: Oel-Zentralheizung (2003), Heizleitungen in Eisen  
Radiatoren mit thermischen Ventilen  
3 Kunststofftanks mit total 4'000 Liter.
- Elektro: Elektro-Installation (1987), 4 Tableau, Keramiksicherungen,  
Steckersystem für Wasch-Strom, Gegensprechanlage
- Sanitär: Leitungen in Kupfer, Ablaufleitungen in Kunststoff (1985),  
Kalkschutzgerät, elektrischer Boiler pro Wohnung,  
gemeinschaftliche Waschmaschine und Tumbler

**Ausbau**

- Küchen (1987): EG: Einbauküche aus Kunstharz mit Kunstharzabdeckung, Chromstahlspüle, Backofen, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfzug  
OG: Einbauküche mit Fronten aus Eiche massiv, Kunstharzabdeckung, Chromstahlspüle, Backofen, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfzug  
DG: Einbauküche aus Kunstharz mit Kunstharzabdeckung und Bar, Chromstahlspüle, Backofen/Herdplatten, Kühlschrank und Dampfzug
- Bäder (1985): EG/OG: Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank, WC  
DG: Dusche, Lavabo mit Spiegelschrank, WC

**AUSSENBEREICH**

Gartenhaus, Grillstelle, Verbundsteinbeläge, Rasen, Pflanzfläche, einfache Bepflanzung, Gartenzaun

**ERSCHLIESSUNG**

Zugang und Zufahrt ebenerdig vom Neuweg

**BAUZUSTAND**

Die Liegenschaft verfügt über eine intakte Bausubstanz und wurde laufend unterhalten. Die Ausbauten sind zeitgemäss, Die Raumgrössen entsprechen jedoch nicht mehr dem aktuellsten Standard. An der Konstruktion wurden keine Mängel oder Schäden festgestellt, die das übliche Mass an Alter und Abnutzung übersteigen. Im Bereich Fassade und äusseres Holzwerk sind einzelne kleinere Abplatzungen und Verwitterungseinflüsse feststellbar, welche in nächster Zeit eine Aussenrenovation erfordern.

Beim nächsten Mieterwechsel müssen nebst Malerarbeiten auch die Textilen Bodenbeläge ersetzt werden. Kostenrahmen Fr.20'000.- für alle 3 Wohnungen.

Verdeckte oder unzugängliche, nicht einsehbare oder unter Putz liegende Bauteile und Installationen konnten bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden.

**LAGE / ERSCHLIESSUNG****Liegenschaft, Grundstück**

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage, südlich des Dorfkerns und ist umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und einem Gewerbebetrieb aus ähnlicher Bauperiode. Die Lage kann als ruhig und sonnig bezeichnet werden.

**Gemeinde Hölstein**

Kanton/Bezirk	Basel-Landschaft / Bezirk Waldenburg
Lage	Eingangs Waldenburgertal
Öffentlicher Verkehr	Bahn: ÖVB Waldenburgerbahn
Einwohnerzahl	2'300
Schulen	Kindergarten, Primarschule im Dorf, weiterführende Schulen in Oberdorf oder Liestal

**Das Waldenburgertal** (Quelle: [www.waldenburgertal.ch](http://www.waldenburgertal.ch))

Die Region Waldenburgertal, am oberen Hauenstein gelegen, fällt vom Jurakamm in nördlicher Richtung ab. Die Region war schon immer Erholungs- und Wanderraum. Sie liegt mitten im Einzugsgebiet des entstehenden «Jurapark».

Ruhiges Wohnen in freundlichen Dörfern oder im nahen Grün sowie kurze Pendlerwege garantieren eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Die Region ist verkehrstechnisch bestens erschlossen. Der Individualverkehr findet über den Autobahn A2 (Diegten) Anschluss ans überregionale Hochleistungs-Strassennetz statt. Mit der Waldenburgerbahn sowie weiteren öffentlichen Busbetrieben garantiert auch das öffentliche Verkehrsangebot ein Höchstmass an Mobilität. Diese Mixtur trägt zu einem modernen und dynamischen Lebensgefühl bei.

Die Region bietet auch Kindern beste Voraussetzungen für ein harmonisches Heranwachsen. Auf die Kindheit in einer natürlichen Umgebung folgen Kindergarten und Primarschule. Die Oberstufe ist regional in Oberdorf zusammengefasst. Die Berufsschulen in Liestal und Muttenz, die Gymnasien in Liestal und Muttenz und auch die Hochschulen in Muttenz oder Basel sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

**Vielfältige Freizeitmöglichkeiten**

Das Waldenburgertal bietet eine grosse Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Von Sport über Musik, Theater und Kunst bis hin zu den ausgedehnten und kurzweiligen Wandermöglichkeiten im Jura - sozusagen von Bergrestaurant zu Bergrestaurant

Für jede Kondition und für alle Jahreszeiten gibt's die passende Lösung. Sei es schwimmen im sonnigen, geheizten Schwimmbad in Waldenburg, sei es Langlaufen auf den unterschiedlich schwierigen Loipen in Bärenwil (Langenbruck) und auf der Waldweid (Waldenburg) sich vergnügen mit einer rassigen Abfahrt mit dem Solarbob in Langenbruck oder ein interessantes 2.Liga Spiel geniessen auf dem zentral gelegenen Platz des FC Oberdorf - Für jeden und jede etwas.

**Auch kulturell läuft einiges**

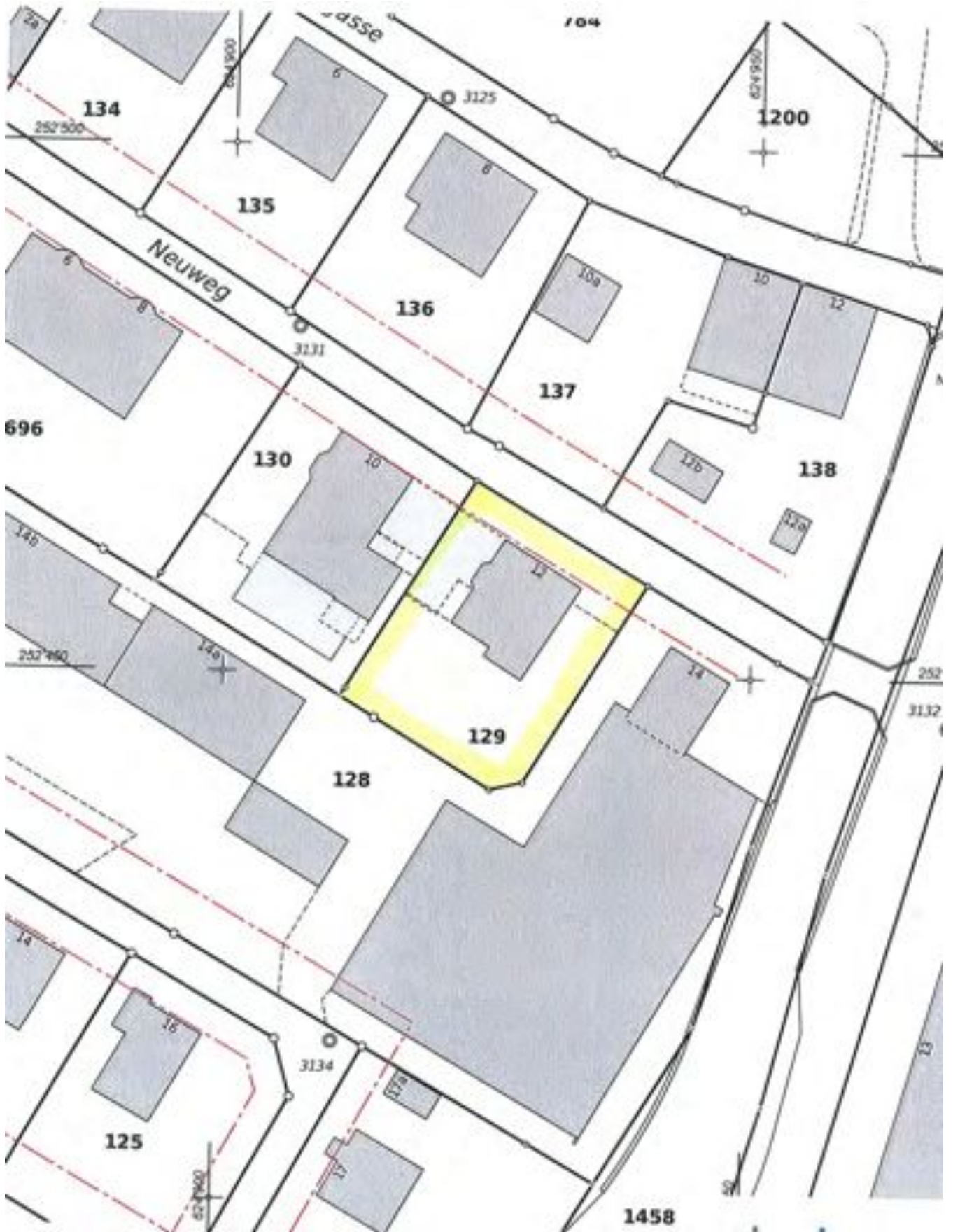
Die Vereinskultur spielt im Waldenburgertal eine wichtige Rolle. Unzählige Anlässe (Konzerte, Theater, Volksfeste und Banntage) sind ohne die Mithilfe unzähliger Vereinsangehöriger kaum denkbar.

Auch das Theater im Pfarrhauskeller in Waldenburg ist aus dem kulturellen Leben kaum mehr wegzudenken. Im Programm treten regelmässig bekannte Künstlerinnen und Künstler aus der ganzen Schweiz auf und begeistern das zahlreiche Publikum. Verschiedene bildende Künstlerinnen und Künstler unseres Tals zeigen ihre Werke an ihren Ausstellungen. International bekannt ist sodann der Skulpturenpark im Kloster Schöntal, Langenbruck. Geniessen sie das Leben in der wunderschönen Umgebung des Waldenburgs.



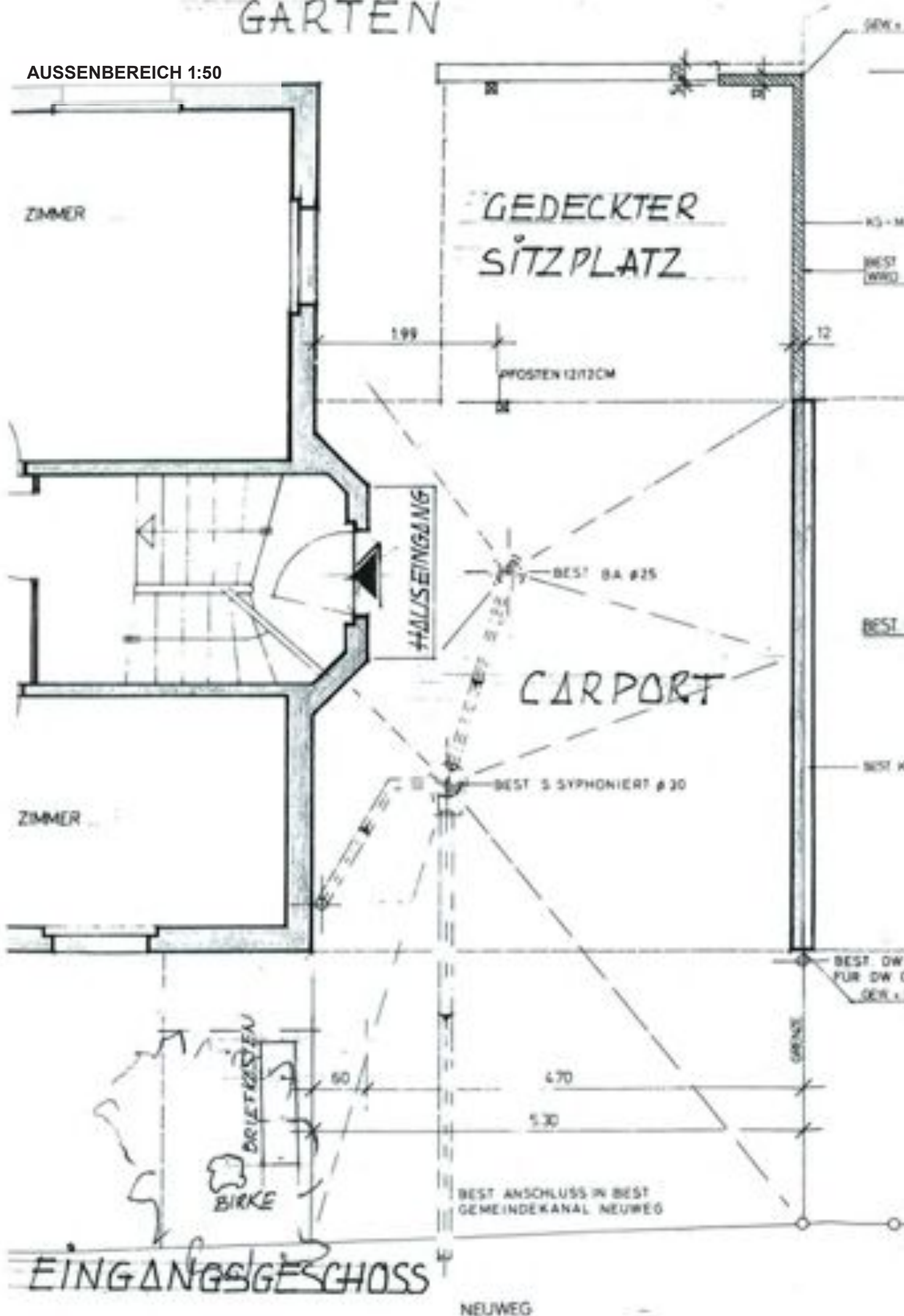
Situation Hölstein

SITUATION 1:500



# GARTEN

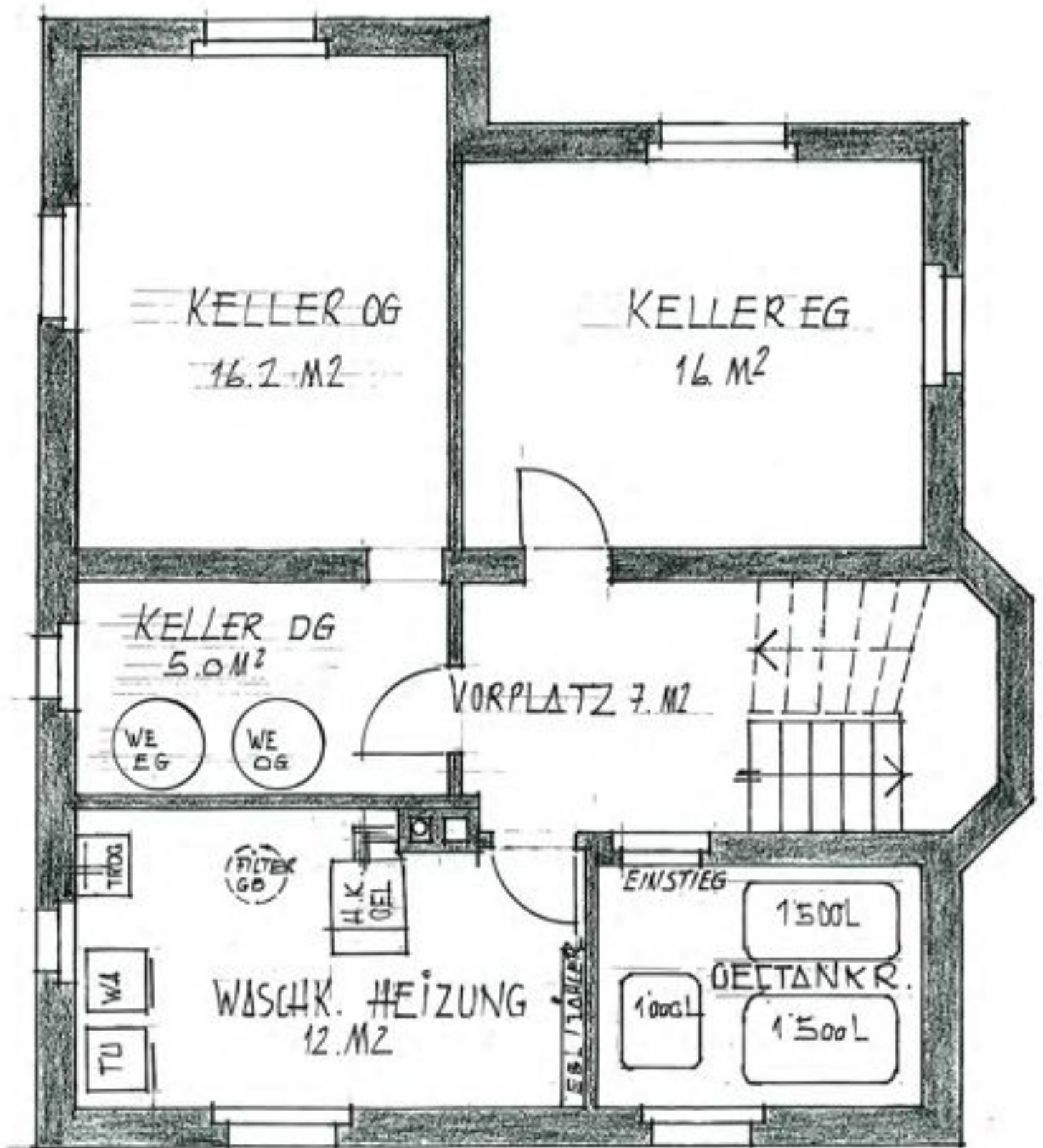
AUSSENBEREICH 1:50



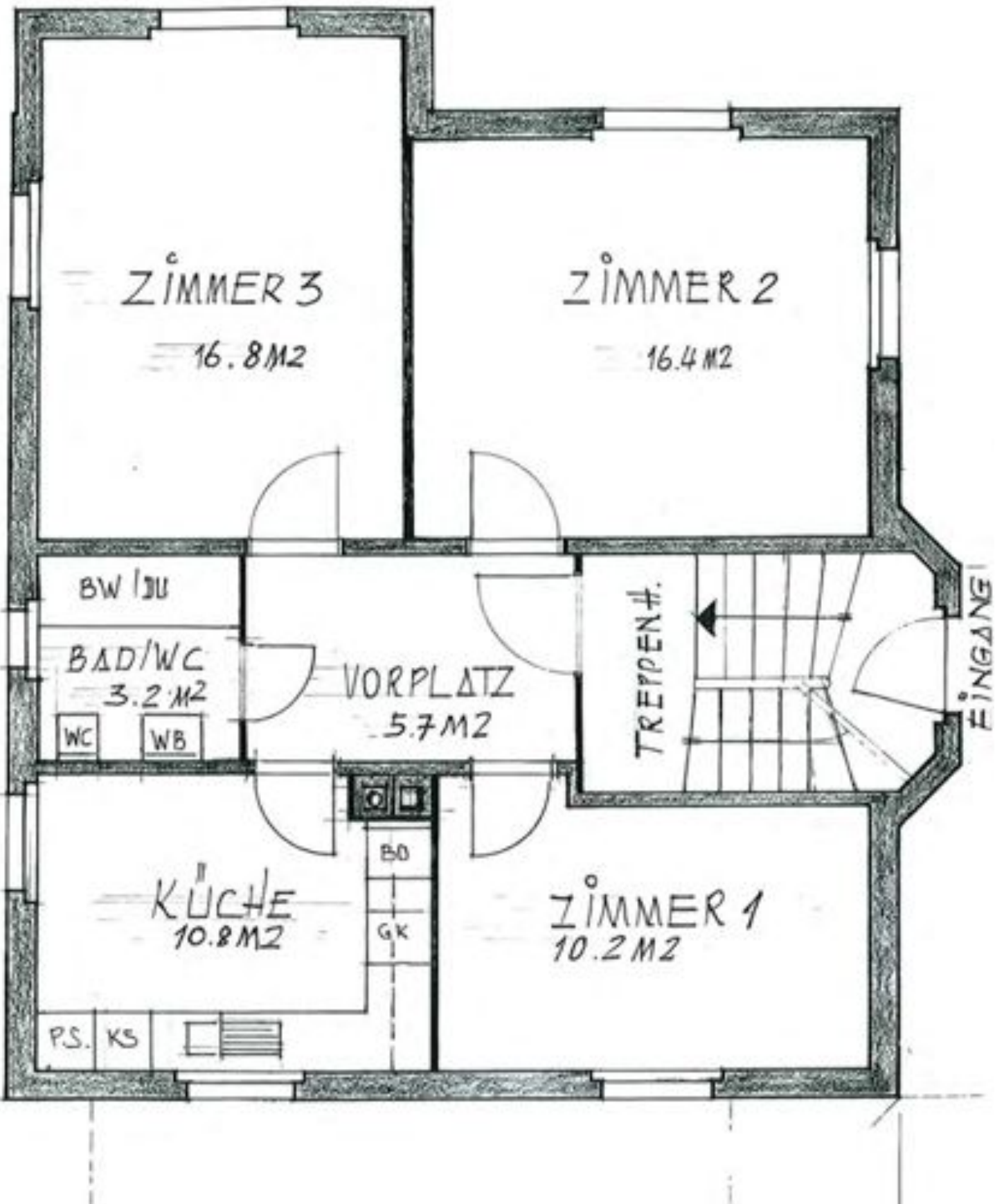
# EINGANGSGESCHOSS

NEUWEG

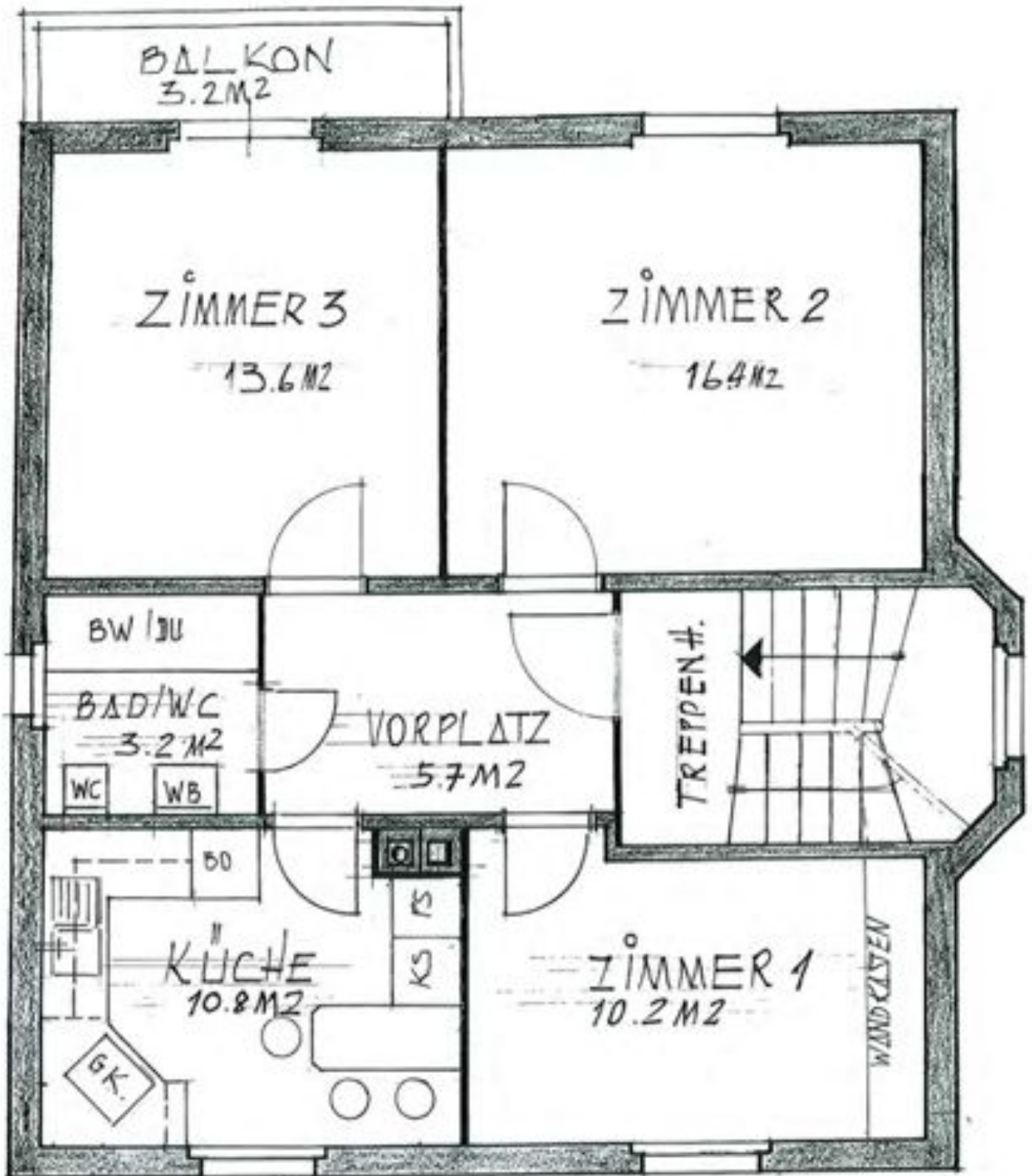
KELLERGECHOSS 1:50



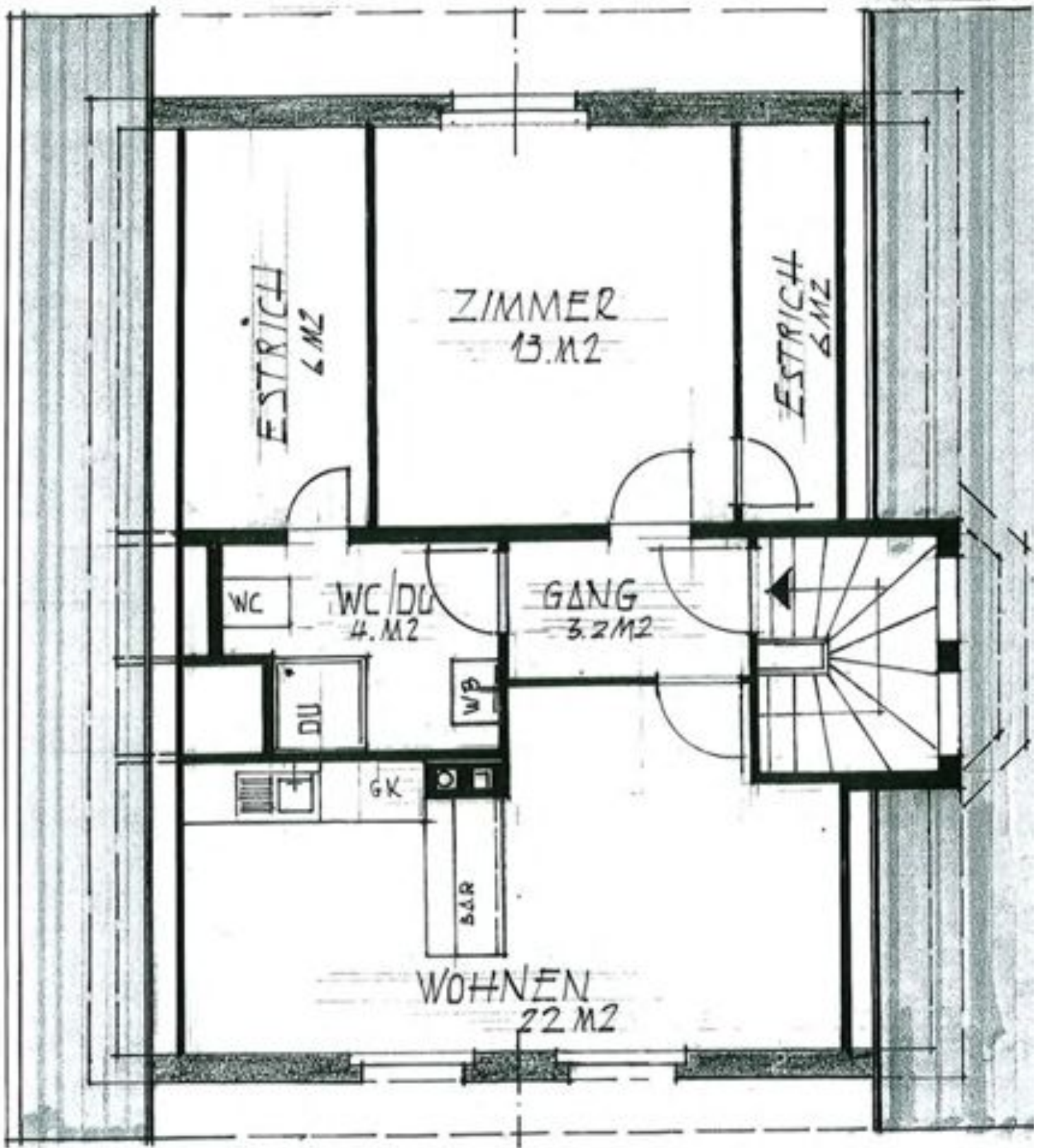
ERDGESCHOSS 3-ZIMMERWOHNUNG 1:50 | 60m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



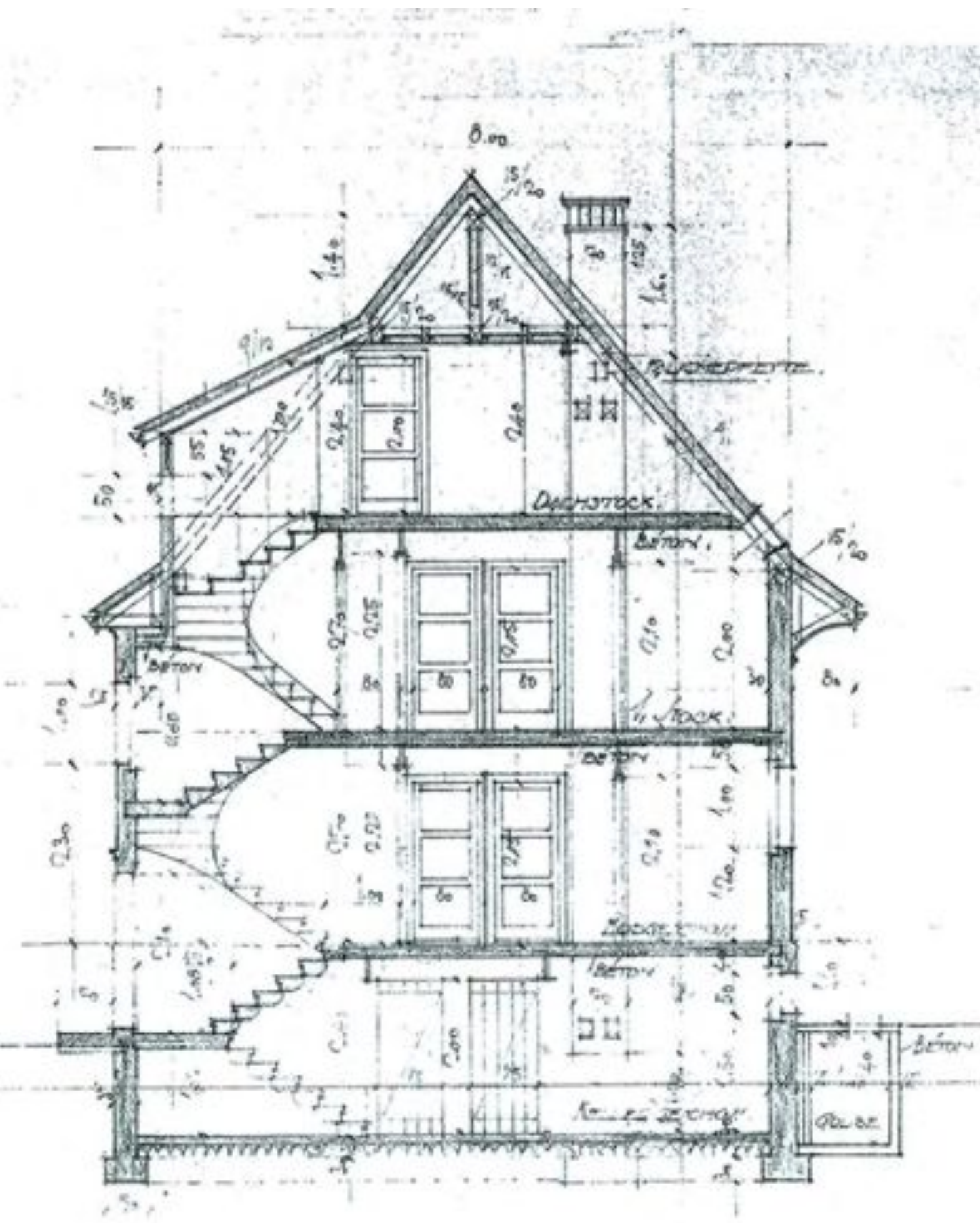
OBERGESCHOSS 3-ZIMMERWOHNUNG 1:50 | 60m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



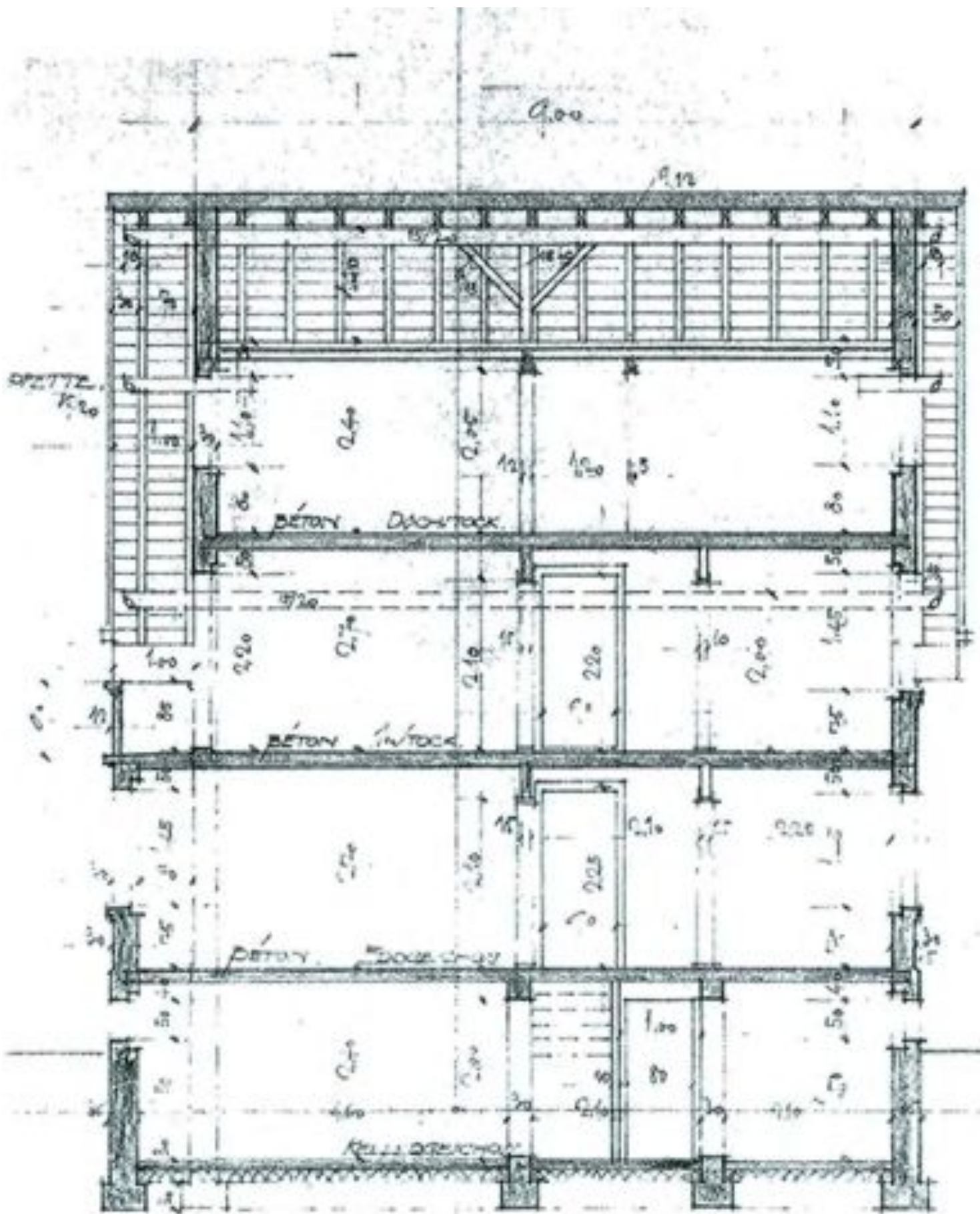
DACHGESCHOSS 2-ZIMMERWOHNUNG 1:50 | 43m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



QUERSCHNITT OHNE MASSSTAB



LÄNGSSCHNITT OHNE MASSSTAB



AUSSENAUFNAHMEN



KELLERGESSCHOSS



INNENAUFNAHMEN EG 3-ZIMMERWOHNUNG



INNENAUFNAHMEN OG | 3 ZIMMERWOHNUNG



# INNENAUFNAHMEN DG 2 ZIMMERWOHNUNG

