

7 ½ Zimmer Einfamilienhaus, Hauptstrasse 95, 4416 Bubendorf

Fotodokumentation und Beschreibung



Kontakt Daten:

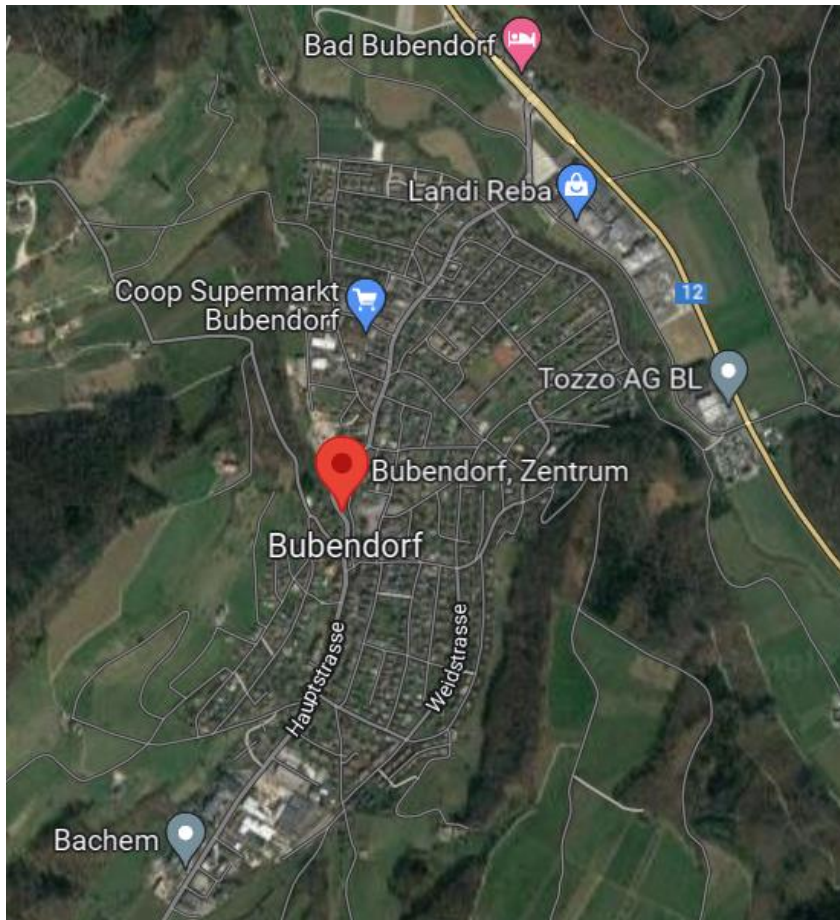
Email: besichtigung@HausBubendorf.ch

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| ▪ Lage | Seite 3 |
| ▪ Situation | Seite 4 |
| ▪ Beschreibung / Investitionen | Seite 5-7 |
| ▪ Schnitt | Seite 8 |
| ▪ Fotos | Seiten 9-14 |
| ▪ Details, Verkaufspreis und Kontakt | Seite 15 |
| ▪ Geschätzter Marktwert | Seite 15 |

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Sie zum Kreis der Interessenten des 7 ½ Zimmer Einfamilienhauses im schönen Fünflibertal in Bubendorf zählen zu dürfen. Das familienfreundliche Doppelfamilienhaus besticht durch seinen historischen Charme und einen liebevoll gepflegten Garten.

LAGE



Die Gemeinde Bubendorf mit seinem charakteristischen Dorfkern, den guten Verkehrsanbindungen (Bus, Waldenburgerbahn, Autobahn), dem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Vereinsleben ist sehr beliebt. Die Naherholungsgebiete mit ihren ausgedehnten Wäldern, ihren Naturschutzzonen und zahlreichen Wanderzielen wie Schloss Wildenstein und den Sormattfällen tragen ebenfalls dazu bei. Als Tor zum Fünflibertal ist Bubendorf Teil eines einzigartigen Kultur- und Wanderparadieses

Das Haus befindet sich im historischen Dorfkern von Bubendorf. Dank der sehr guten Infrastruktur sind Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Gemeindeverwaltung, Post und Bank nur 5 bis 10 Gehminuten entfernt.

Ein Bus fährt alle 10 bis 15min zum Bahnhof Liestal, von wo man mit dem Zug bequem nach Basel oder Richtung Bern pendeln kann.

Mit dem Auto ist man hingegen in 10 min auf der Autobahn Richtung Basel, Kanton Aargau oder Bern.

Im Ort befinden sich mehrere Primarschulen sowie Kitas die ebenfalls fussläufig erreichbar sind.

Darüber hinaus befinden sich in Bubendorf diverse Beizen und Restaurants – von sehr gehoben, wie das Le Murenberg oder die Osteria Bad Bubendorf, bis hin zur gemütlichen Pizzeria Testerosa.

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Einkaufen | 10 min zu Fuss |
| Restaurants | 5 oder 10 min zu Fuss |
| Post, Bank, Apotheke | 10 min zu Fuss |
| Primarschule und KiTa | 3 min zu Fuss |
| Ärzte | 5 oder 10 min zu Fuss |
| Bus | 5 min zu Fuss |
| Zug | 12 min |
| Autobahn | 10 min |

BESCHREIBUNG

Das Haus wurde im Jahr 1800 im Stil eines zeitgenössischen Bauernhauses errichtet. Dicke Bruchsteinmauern, Deckenbalken, Holztreppe und ein Holz-Backofen sind charakteristische Elemente dieses sehr geräumigen Anwesens.

Liebevoll saniert verfügt das Haus heute über eine moderne Küche mit Ausgang in den Garten, ein Wohnzimmer, zwei Bäder, vier Schlafzimmer sowie zwei weitere separate Räume mit Bad /WC im ehemaligen Ökonomieteil. Der zweistöckige Ökonomieteil ist ebenfalls saniert, hat einen separaten Eingang und eine Lizenz für stilles Gewerbe - ist also ideal für ein Büro, eine Praxis oder eine kleine Reparaturwerkstatt, kann aber auch zu einer Wohnung umgebaut werden.

Mit liebevoller Bepflanzung, zwei Terrassen und einem gemauerten Grill lädt der Garten zum Entspannen und Geniessen ein.

Eine komplett ausgestattete, geräumige Infrarotsauna bietet die Möglichkeit für gesundes Schwitzen an kalten Tagen. In der Whirlpool-Badewanne lädt zu wohligen Entspannen ein.

Über den Garten gelangt man in den Naturkeller der das Lagern von Wein, Gemüse und Winterobst ermöglicht.

Das Haus wird über eine moderne Ölheizung beheizt, verfügt aber auch über zwei Schwedenöfen sowie einen sanierten, funktionsfähigen Holz-Backofen.

Vor dem Haus befinden sich zwei Autoabstellplätze.

Wohnzimmer

Das Haus verfügt über zwei Wohnzimmer, wobei dasjenige im Erdgeschoss über eine Ofenbank für wohlige Wärme verfügt, aber auch über zentrale Heizkörper, sowie einen sehr schönen alten Holzdielenboden und Sichtbalken.

Das Wohnzimmer im Obergeschoss ist mit einem 10 kW Schwedenofen ausgestattet, sowie einem hochwertigen Fliesenboden. Der Raum verfügt zudem ebenfalls über Sichtbalken, in welche mehrere LED Spots eingelassen sind, sowie über eine Fussbodenheizung.

Küche

Moderne helle Landhausküche mit Holzdielenboden und direktem Zugang in den Garten. Die Küche verfügt über einen grossen Kühlschrank mit Tiefkühlbereich und direktem Wasseranschluss für die Eiswürfelproduktion.

Darüber hinaus verfügt die Küche über eine Geschirrwaschmaschine, Waschtrockner, eine moderne Mikrowelle, Backofen und Induktionskochherd. Die Arbeitsplatten bestehen aus hochwertigem Eichen-Vollholz.

Schlafzimmer

Das Haus verfügt über 3 Schlafzimmer, wie Eltern, Kinder- und vollwertig ausgebautes Dachzimmer. Die überdurchschnittlich geräumigen Eltern- und Kinderzimmer verfügen über Holzdielenböden, Radiatoren, helle weisse Holzdecken und sind in freundlichen Farben gehalten.

Das Dachzimmer ist ebenfalls überdurchschnittlich gross und vollwertig ausgebaut. Das Zimmer verfügt über 4 Dachfenster, mit direktem Blick in den Sternenhimmel. Auch hier ist der Boden aus Holzdielen und direkte Dachbalken sind sichtbar. Das Zimmer ist sehr heimelig und ein highlight des Hauses.

Bäder

Das Haus verfügt über 2 Badezimmer und über ein zusätzliches WC im Ökonomiegebäude. Das geräumige Hauptbadezimmer befindet sich im Obergeschoss und ist mit einer Whirlpoolbadewanne, Regendusche und Fussbodenheizung ausgestattet. Der Boden und die Wände sind vollständig gefliest.

Das zweite Badezimmer befindet sich im Zwischengeschoss auf derselben Etage wie das Elternschlafzimmer. Es verfügt über eine geräumige Regendusche für 2 Personen, einen Radiator und ist ebenfalls vollständig gefliest. Zudem verfügt das Haus über ein zusätzliches separates WC, welches sich im Ökonomieteil mit eigenem Eingang befindet.

Garten

Der Garten ist in zwei Ebenen aufgeteilt, mit liebevoller Bepflanzung wie Rosmarin, Lavendel, Trauben, Feigen, diverse Blumen und Kräuter.

Er verfügt über 2 Holzterrassen, eine auf jeder Ebene, einem Sitzplatz sowie einem gemauerten Holzgrill, welcher zum gemütlichen Verweilen und Beisammensein einlädt.

Ökonomiegebäude

Das doppelstöckige Ökonomiegebäude verfügt über einen separaten Eingang, sowie auf der oberen Ebene über einen direkten Zugang zur Terrasse und in

den Garten. Der untere Teil verfügt über ein separates WC und ist für stilles Gewerbe umgenutzt. Die Böden sind aus Linoleum und werden via elektrischer Bodenheizung geheizt.

Der gesamte Ökonomieteil könnte sowohl für stilles Gewerbe, Homeoffice, Hobby etc. genutzt werden, oder zu einer separaten Einliegerwohnung umgebaut werden, die vermietet oder selbst genutzt werden könnte.

INVESTITIONEN

| | | |
|--------------|--|--------------------|
| 2013 | Totalsanierung Schlafzimmer und Wohnzimmer inklusive Elektroinstallationen, Sanierung Böden sowie Verputz- und Streicharbeiten; Ersatz Ölheizung | CHF 50`000 |
| 2014 | Sanierung bzw. Ersatz Dachfenster; Ummantelung Schornstein; Sanierung Holz-Backofen; Ersatz Duschen | CHF 48`500 |
| 2015 | Neue Küche inklusive Einbauten und Geräte; Umbau Eingangsbereich | CHF 43`000 |
| 2016 | Sanierung Naturkeller; Sanierung bzw. Ersatz Fensterläden; Einbau Sauna; Einbau Wasserenthärteranlage | CHF 47`500 |
| 2017 | Umbau ehemaliges Ökonomiegebäude in Büro und Home Office mit Einbau Bad / WC, Heizung und Balkon zum Garten | CHF 77`000 |
| 2018 | Gartengestaltung mit Anlegen zweier Holz-Terrassen, Bodenfliesen und Grillplatz; Aussenanstrich | CHF 57`000 |
| 2019 | Umbau Vorplatz zu zwei bewilligten Abstellplätzen mit Umrandung und Grünanlage; Verkehrsspiegel; Ersatz Schliesssystem; Ersatz Öltank; Anschluss Klimaanlage | CHF 55`000 |
| Total | | CHF 378`000 |

SCHNITT

Originalpläne aus dem Jahre 1800 gibt es zu diesem Gebäude leider nicht. Es wurde im Laufe seiner mehr als 200 jährigen Geschichte mehrfach umgebaut und angepasst.

Ursprünglich über den Ökonomieteil und Heuboden miteinander verbunden, bildeten die Häuser Nummer 91 und 95 eine Einheit. In der Mitte des 21. Jahrhunderts wurden sie dann über eine Brandschutzmauer getrennt.

Der Schräge des Daches folgend wurden die Räume seinerzeit auf Zwischengeschosse verteilt. So befindet sich ganz unten der Eingangsbereich sowie die Stube mit Holz-Backofen. Ein paar Stufen höher liegt die heutige Küche und im ersten Zwischengeschoss ein Schlafzimmer mit Bad. Darüber liegen ein weiteres Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein vollständig ausgebauter, unterteilter Dachstock mit geräumigen Bad und Sauna.

Der ehemalige, zweistöckige Ökonomieteil ist sowohl von aussen als auch vom Garten aus zugänglich. Der untere Teil kann gewerblich genutzt werden (Bewilligung für stilles Gewerbe ist vorhanden), der obere Teil bietet Möglichkeiten für eine Werkstatt, Home Office oder ein Atelier.

Garten mit Grill



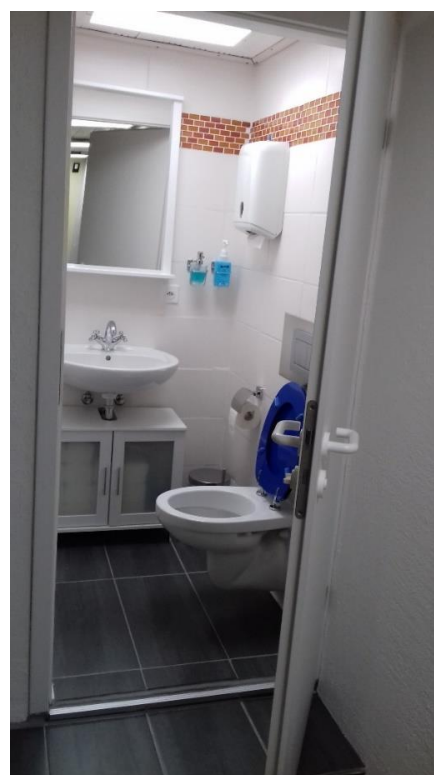
Ökonomiegebäude und Keller



Schlaf- und Wohnzimmer



Badezimmer und Sauna



Küche, Holz-Backofen und Eingang



Weitere Schlaf- und Wohnzimmer



| | |
|--------------------------|-------------------------|
| ZIMMER | 7 1/2 plus Ökonomieteil |
| ETAGEN | 3 |
| WOHNFLÄCHE | 285 m ² |
| NETTOWOHNFLÄCHE | 224 m ² |
| GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | 305 m ² |
| KUBATUR | 989 m ³ |
| BAUJAHR | 1800 |
| VERKAUFSPREIS | 950'000 CHF |

Einfamilienhaus mit Ökonomieteil inklusive Grundstück

KONTAKTAUFNAHME

Email: Besichtigung@HausBubendorf.ch

Geschätzter Marktwert

(per 06.10.2024, CS Immobilienportal, hedonische Bewertung)

Hauptstrasse 95, 4416 Bubendorf

Baujahr 1850 Doppelhaushälfte, 224m² Energieklasse: B-D Liegenchaftsprofil bearbeiten + Immobilie hinzufügen



Geschätzter Marktwert
CHF 1'009'700

Kaufpreis

Veränderung seit Kauf

Geschätzte Energieleistung

Diese Schätzung basiert auf den vorhandenen Informationen über Ihre Liegenschaft. Vervollständigen Sie Ihr Liegenchaftsprofil, um eine genauere Schätzung zu erhalten.

Energieklasse

Verbrauch und Kosten

Energieverbrauch: 24'489 - 36'733 kWh/a

Energiekosten: CHF 3'779 - 5'669

CO2-Emissionen: 5.0 - 7.5 tCO2/a

Mein Energieprofil

Energieberatung erhalten

Standortbewertungen

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Gastronomie 3.0 | Bildungseinrichtungen 4.5 |
| Gesundheitseinrichtungen 2.8 | Freizeiteinrichtungen 2.8 |
| Ruhe 2.6 | Immissionen 4.3 |
| Einkaufsmöglichkeiten 2.4 | Aussicht 2.7 |