

Verkaufsdokument

Hinterdorfstrasse 8 / Mitzlisgrabenweg,
Schönenbuch

Bauernhaus	5-Zimmer
Wohnung 1	4-Zimmer
Wohnung 2	3.5-Zimmer
Wohnung 3	2.5-Zimmer



Inhaltsverzeichnis

Makrolage	1
Die Gemeinde im Detail	2
Situationsplan	3
Bauernhaus	5
Untergeschoss	6
Erdgeschoss	7
Obergeschoss	8
Dachgeschoss	9
Schnitte A - A	10
Schnitte B - B	11
Dachgeschoss - Option "ausgebaut"	12
Kenndaten / Kosten	13
Wohnhaus Scheune	15
Eingangsgeschoss	16
Schnitte C - C	17
Wohnung 1	18
1. Obergeschoss	19
Wohnung 2	20
2. Obergeschoss	21
Wohnung 3	22
Dachgeschoss	23
Kenndaten / Kosten	24
Kontakt	26
Ablaufplan	26
Referenzen	27
Verbindlichkeit	28

Makrolage



Hinterdorfstrasse 8

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| 1 Bewegungspark | 6 Kirche St. Johannes der Täufer |
| 2 Tennisclub | 7 Restaurant Zum Bad |
| 3 Einkaufsladen Volg | 8 Bushaltestelle 33 |
| 4 Kindergarten | 9 Primarschule |
| 5 Restaurant Krone | 10 Gemeindeverwaltung |

Die Gemeinde im Detail



Natur

Die Ausläufer der Jurakette lassen sich in Schönenbuch auf Wanderwegen erkunden. Des Weiteren befindet sich der Lörzbach nur wenige hundert Meter von der Parzelle entfernt.



Lage

Die Gemeinde Schönenbuch liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Basel und verbindet die urbane Region mit den Ausläufern der nahe gelegenen Jurakette.



Naherholungsgebiet

Schönenbuch liegt geographisch nahe der Grenze zum Elsass (F). Hier kann umgeben von Feldern und Rebbergen Schönenbuch entdeckt und die Umgebung erkundet werden.



Bildung

In der Nähe des Bauprojekts befindet sich die Primarschule, sowie der Kindergarten von Schönenbuch. Dadurch sind kurze und sichere Wege für Kinder gewährleistet, was besonders für Familien attraktiv ist.



Freizeitaktivitäten

Eine grosse Anzahl an ortsansässigen Vereinen lassen keine Wünsche für eine aktive Sport- und Freizeitbeschäftigung offen.



Verkehr

Die Buslinie 33 schliesst die Gemeinde zu Stosszeiten im Viertelstundentakt an das öffentliche Stadtnetz an.

Situationsplan



Wohnkonzept

Historisch. Nachhaltig. Zeitgemäss.

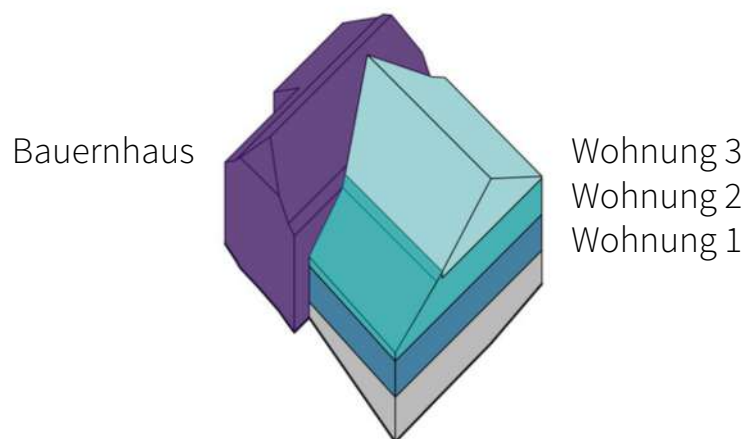
Im Herzen von Schönenbuch, einer ruhigen und charmanten Gemeinde, wird ein sorgfältig geplantes Wohnprojekt realisiert. Dieses Projekt vereint den besonderen Charakter eines historischen Bauernhauses mit zeitgemäßem, nachhaltigem Wohnen. Die ländliche Umgebung bietet zudem Rückzugsqualität und Komfort, während die Nähe zur Stadt Basel eine attraktive Vernetzung zum urbane Leben bietet.

Das bestehende Bauernhaus wird mit grosser Sensibilität saniert, umgebaut und erweitert. Ziel ist es, die historische Substanz und den ursprünglichen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäss weiterzuentwickeln. Die Kombination aus Alt und Neu schafft ein harmonisches Wohnumfeld, das Tradition und Moderne miteinander verbindet.

Neben dem umgebauten Bauernhaus entstehen drei zusätzliche, neu errichtete Eigentumswohnungen. Diese werden sorgfältig in das Gesamtprojekt integriert und tragen zu einem ausgewogenen architektonischen Gesamtbild bei.

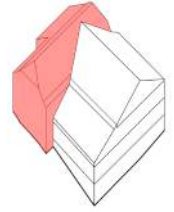
Ziel des Projekts ist der respektvolle Umgang mit dem bestehende Gebäude sowie die Anpassung an moderne Wohnanforderungen.

Für das Bauprojekt liegt bereits die rechtskräftige Baubewilligung vor. Eine zeitnahe Umsetzung wird daher angestrebt.



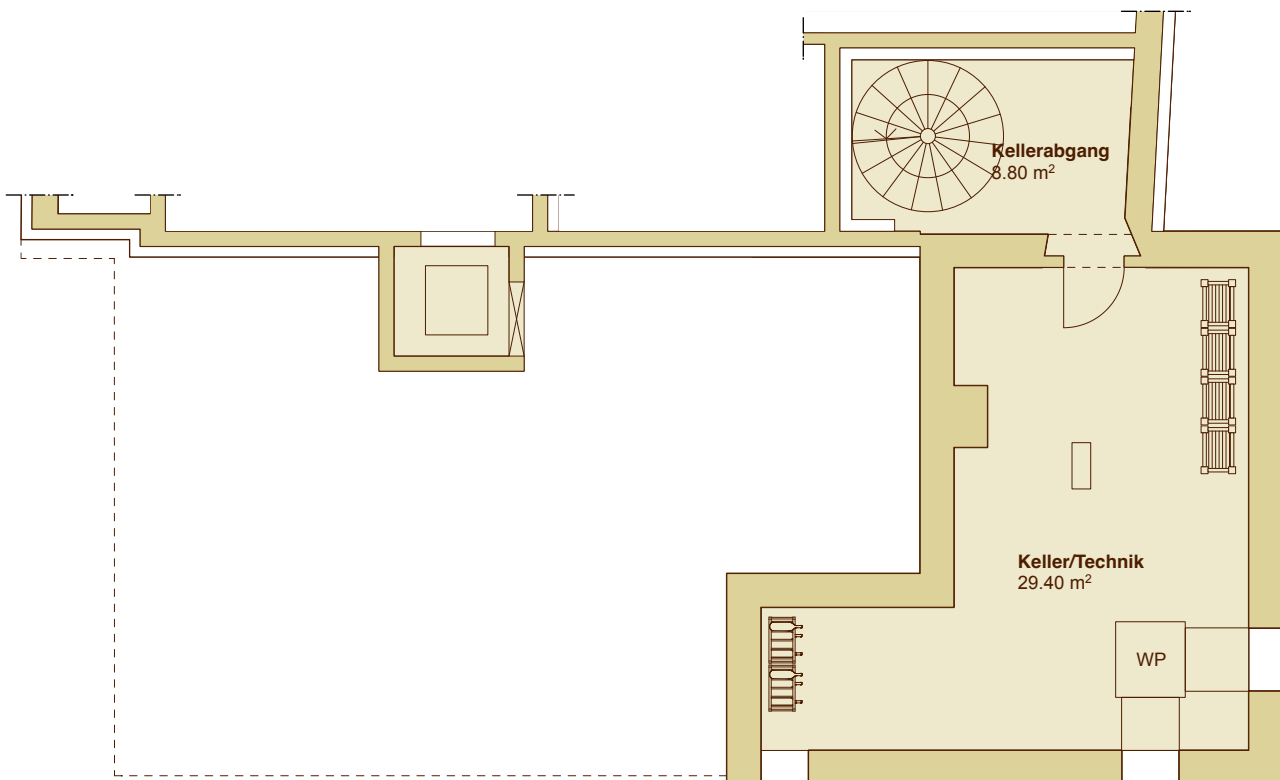
Bauernhaus





Bauernhaus

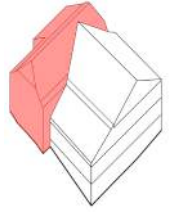
Untergeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

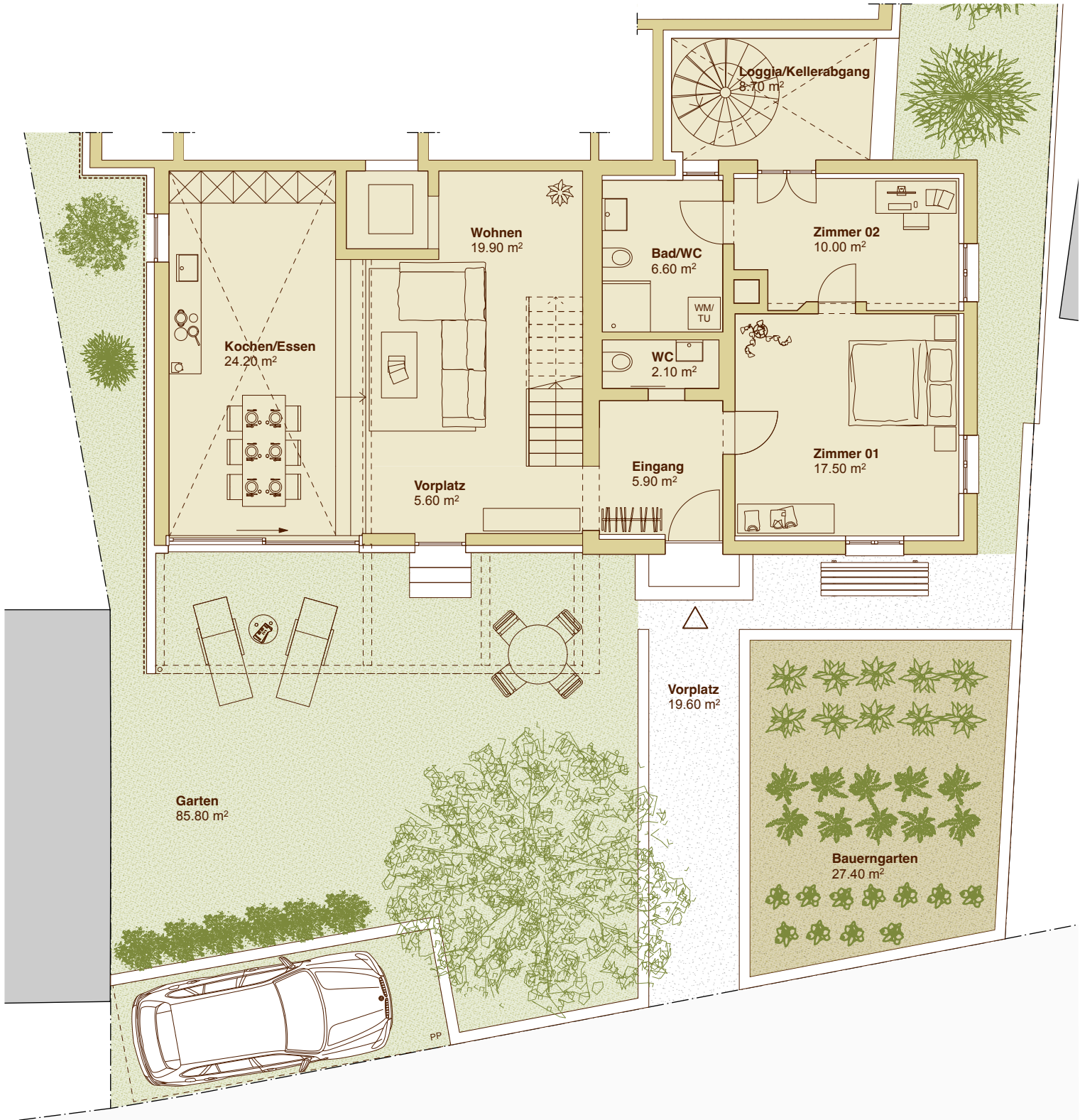
1:100





Bauernhaus

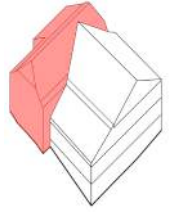
Erdgeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

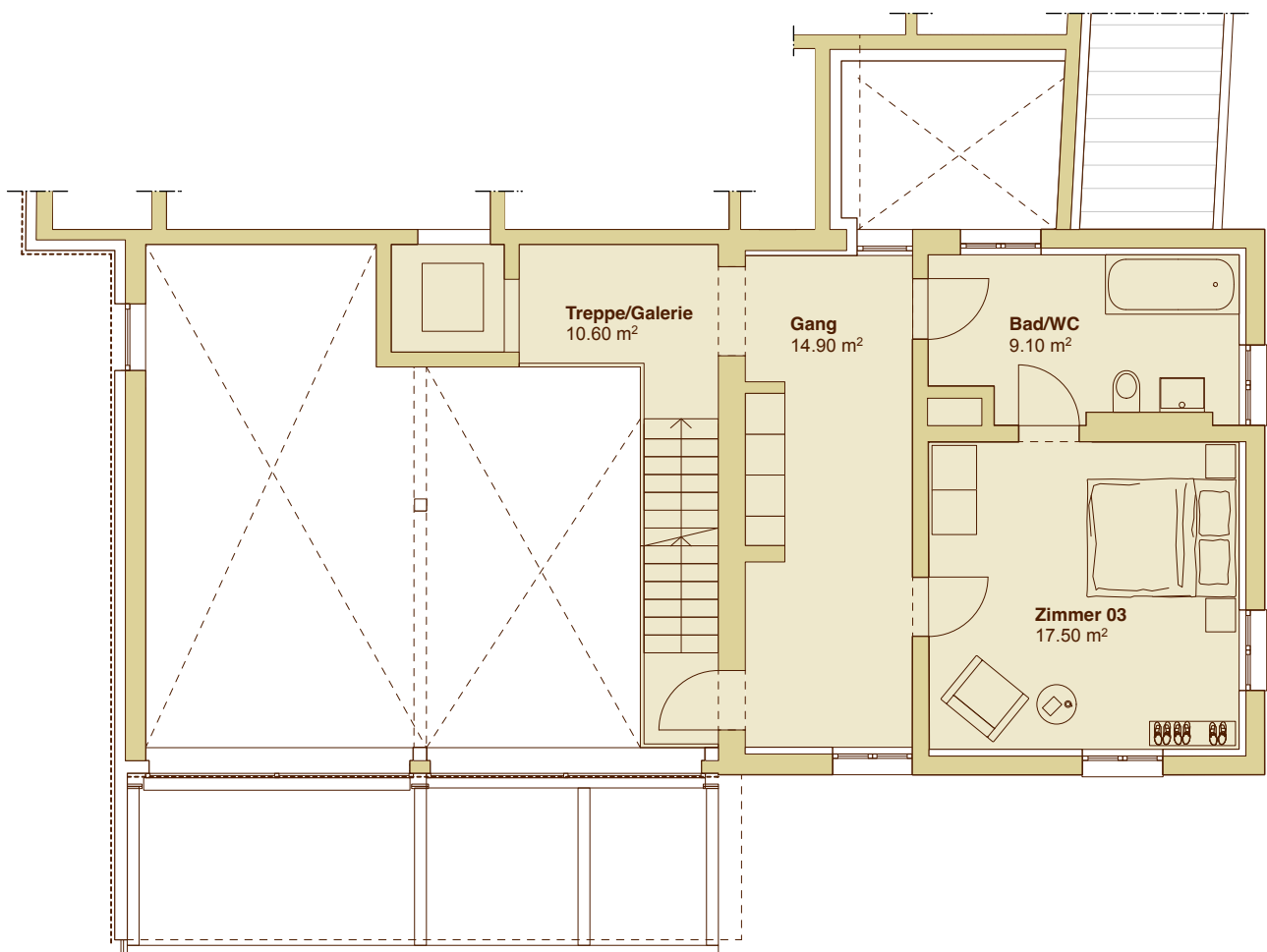
1:100





Bauernhaus

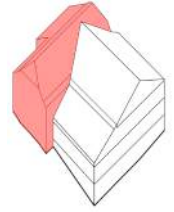
Obergeschoss



Wohnfläche:
Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

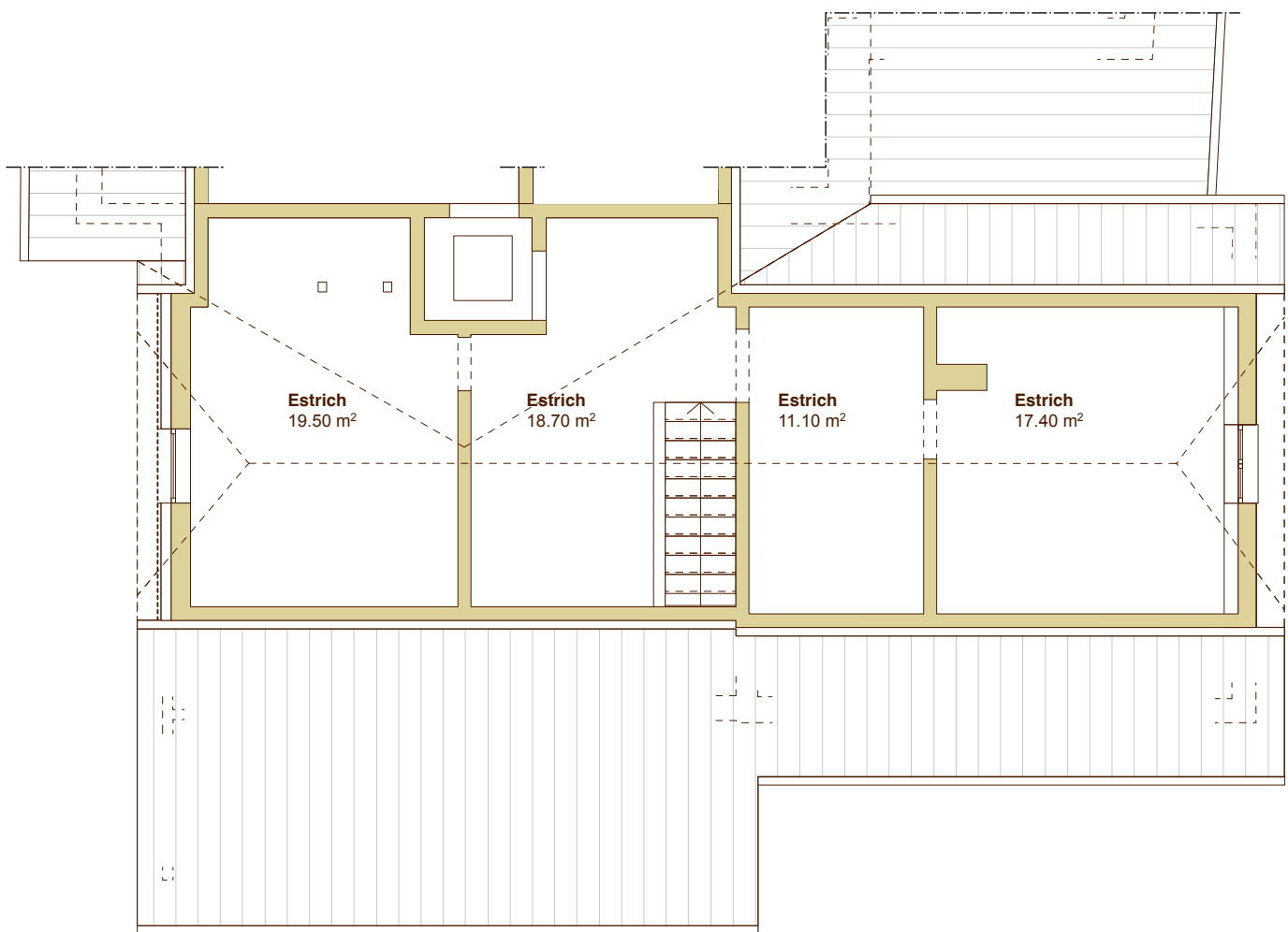
1:100





Bauernhaus

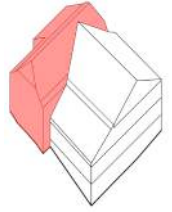
Dachgeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

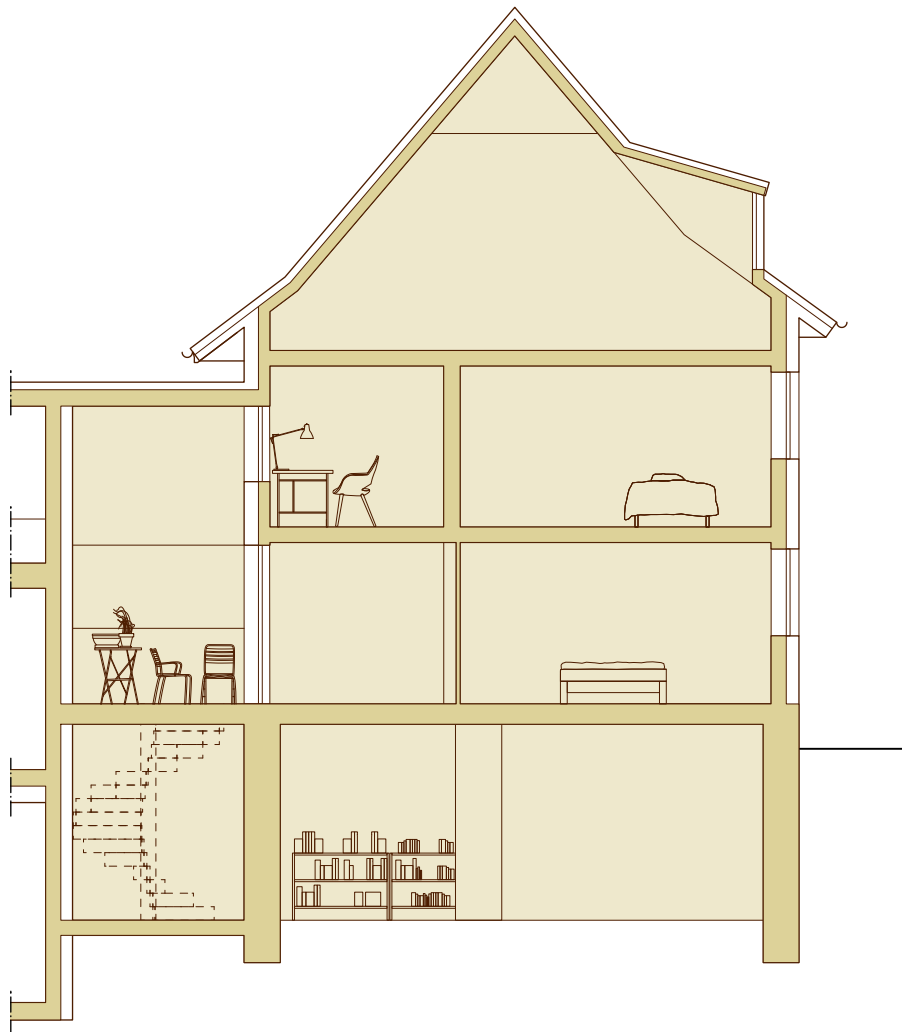
1:100

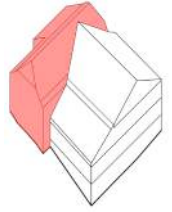




Bauernhaus

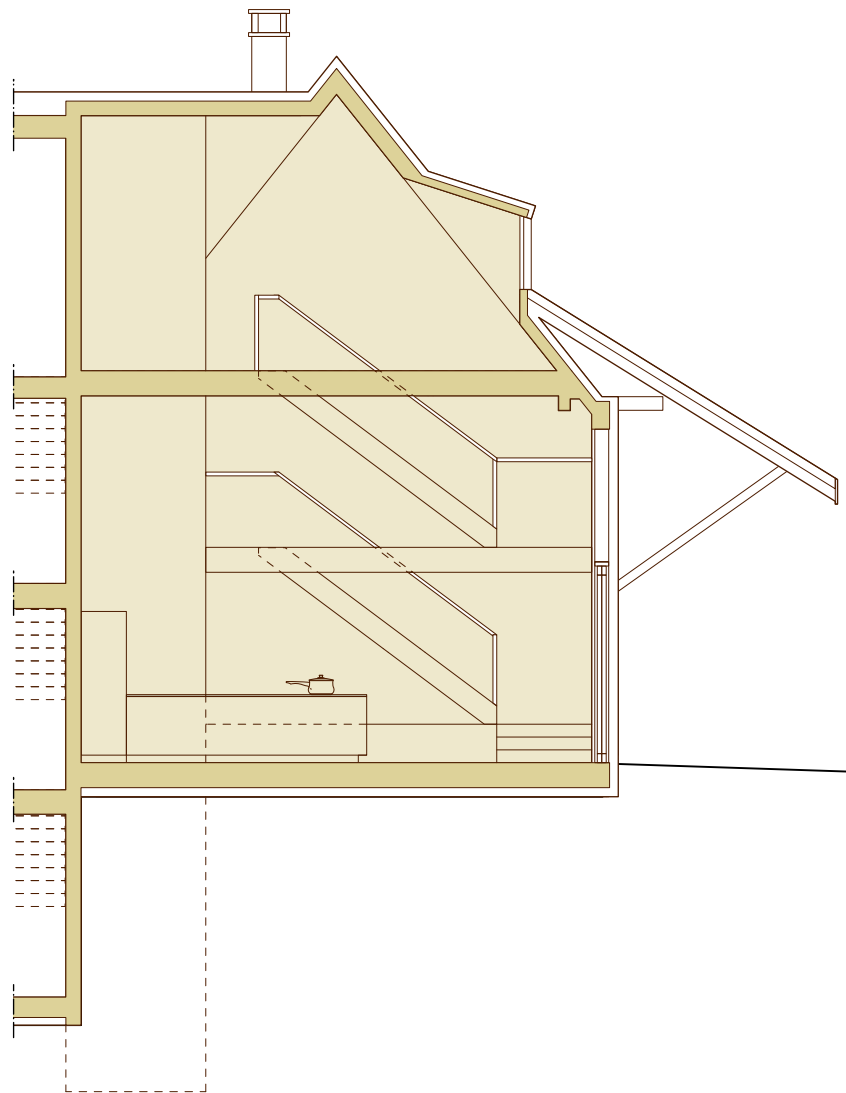
Schnitte A - A

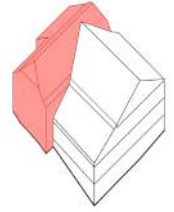




Bauernhaus

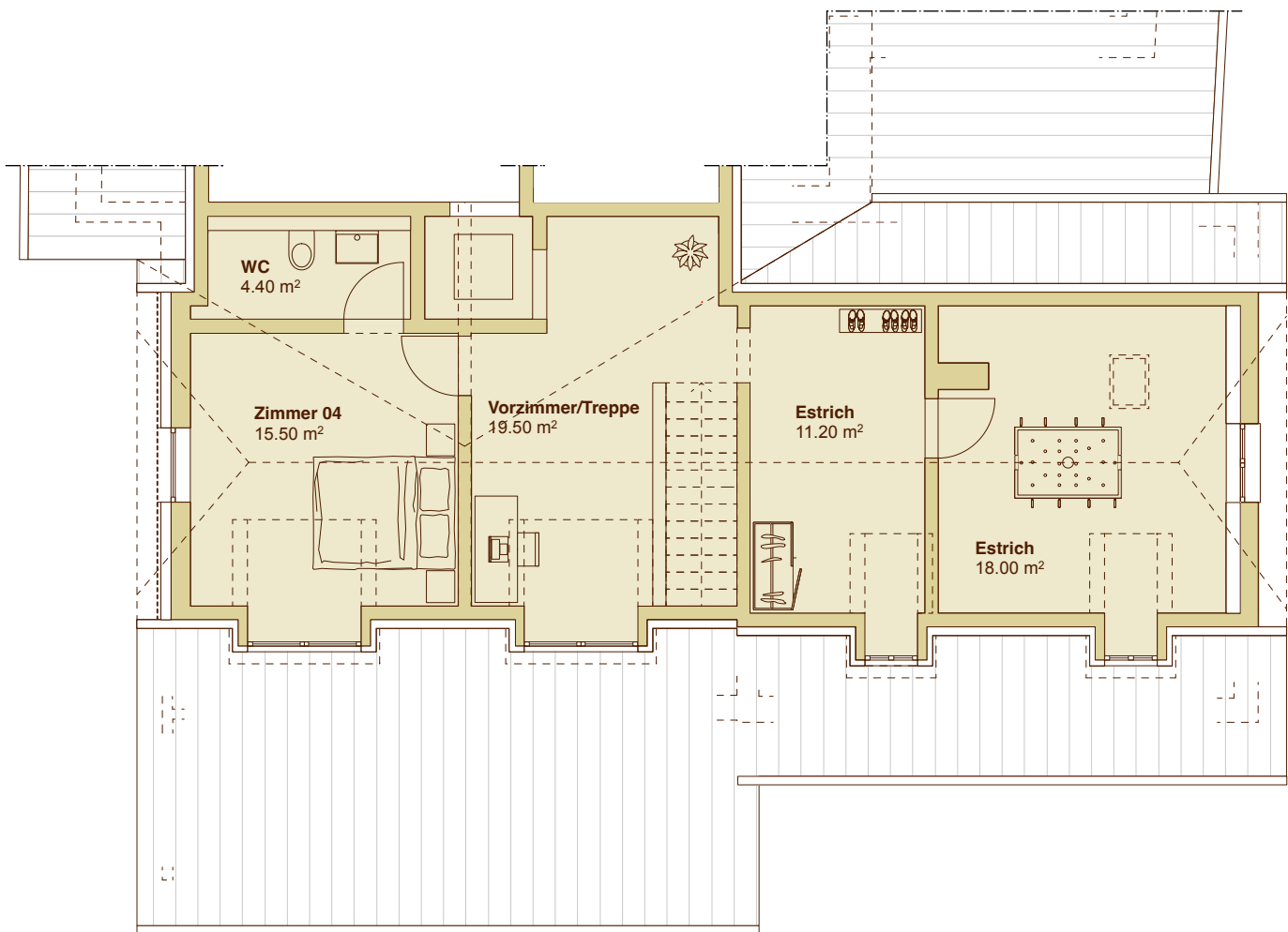
Schnitte B - B





Bauernhaus

Dachgeschoss - Option "ausgebaut"



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF),
 Die Begriffe HNF und NNF entsprechen den Definitionen der SIA-Norm 416. Die Flächen werden
 ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich
 als unverbindliche Zirkaangaben.



Kenndaten / Kosten

Bauernhaus 5-Zi-Whg.

Wohnfläche	143.90 m ²
Nebennutzfläche	113.60 m ²
Nutzfläche	257.50 m ²
Sitzplatz	16 m ²
Parkplatz	1
Kosten	CHF 1'880'000.-

Option Ausbau Dachgeschoss

Wohnfläche	39.40 m ²
Nebennutzfläche	29.20 m ²
Nutzfläche	68.60 m ²
Kosten	CHF 250'000.-

Baubeschrieb

(Änderungen innerhalb des Material- und Farbkonzeptes sowie geringfügige Grundrissanpassungen bleiben vorbehalten.)

Rohbau und Fassade

- Vollumfängliche Sanierung des bestehenden Fachwerks
- Neu eingesetzte, grosszügige Fenster – für viel Licht und ein offenes Wohngefühl im ehemaligen Stall- und Scheunenteil
- Orientierung Fassadengestaltung ehemaliger Scheunenbereich an Nachbarbebauung
- Erscheinungsbild durch hinterlüftete, vertikale Holzschalung aus Brettern und Kanthölzern geprägt
- Aussparung Schalung im Bereich der Fenster – für optimale Belichtung und schöne Ausblicke

Tragende Innenwände

- vorgefertigte Holzelementbauweise

Fenster und Sonnenschutz

- Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren aus keilverzinktem Fichtenholz
- innen und aussen gestrichen
- Dreifach-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz
- Verglasung entspricht der SIGAB-Richtlinie 002 «Sicherheit mit Glas» (April 2024)
- Beschläge mit Sicherheitsstandard RC2
- Fachwerkfassade: klassische Fensterläden
- Dachgeschoss und Scheune: Senkrechtstoffstoren mit Elektromotor und Einzelsteuerung

Transportanlagen

- Personenlift für max. 4 Personen
 - Nutzlast: 320 Kg
 - über 4 Geschosse
- > Mitbenutzung als Option

Elektroinstallationen

- Eigentumsstandard mit Videogegensprechanlage und Türöffner
- Glasfaseranschluss bis in das Dachgeschoss
- Multimediaanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Wetterstation auf dem Dach

Sanitär

- Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige Sanitärapparate aus weisser Keramik
- Spiegelschrank in jedem Bad
- frostsicherer Aussenwasseranschluss im Bauerngarten
- Waschmaschine und Tumbler (V-Zug)

Heizung

- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Radiatoren

Küche

- Hochwertige Schreinerküche mit Geräten (V-Zug)
- Umluft-Dunstabzug mit Plasmafilter
- Arbeitsfläche Naturstein
- kunstharzbeschichtete Fronten

Innenwände und Decken

- Nichttragende Wände in Leichtbauweise mit Weissputz (Qualität Q3)
- Geschossdecken mit Lehmplatten und Lehmfeinputz – für ein angenehmes Raumklima
- Auf Wunsch: Leichtbauwände in Lehmbauweise

Boden- und Wandbeläge

- Wohnräume mit Holzparkett
- Nasszellen und Reduits mit Feinsteinzeug
- Wandbeläge Nasszellen aus Keramikplatten
- individuelle Wünsche können berücksichtigt werden
(Mehr-/Minderpreis möglich)

Türen

- Totalsanierte, historische Hauseingangstür
- hochwertige, neue gestemmte Zimmertüren im Innenbereich
- teilweise sanierte, historische Zimmertüren

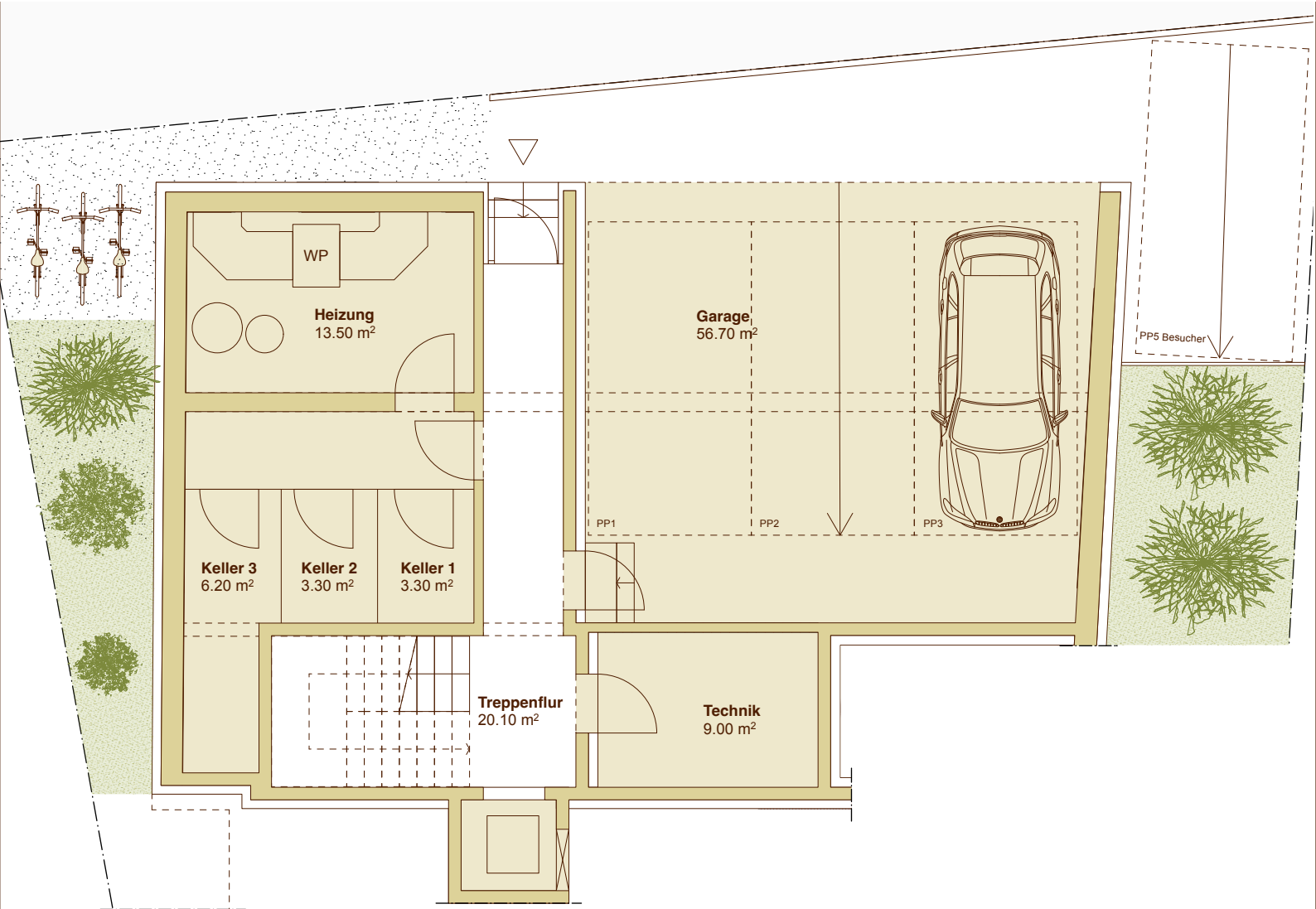
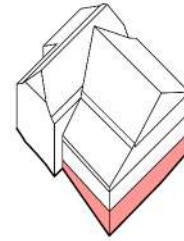
Wohnhaus Scheune

3 Stockwerkseigentumswohnungen



Wohnhaus Scheune

Eingangsgeschoss



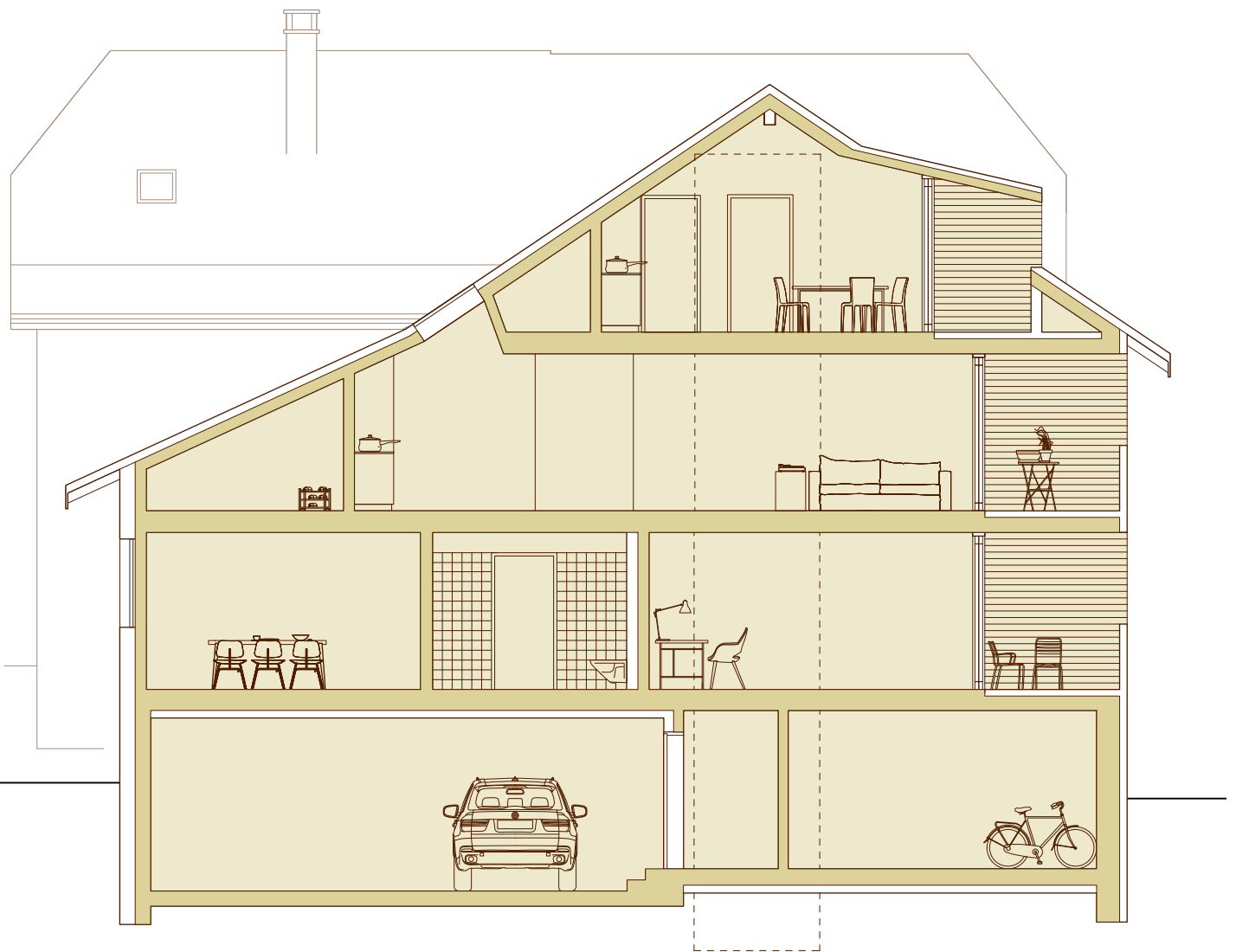
Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

1:100

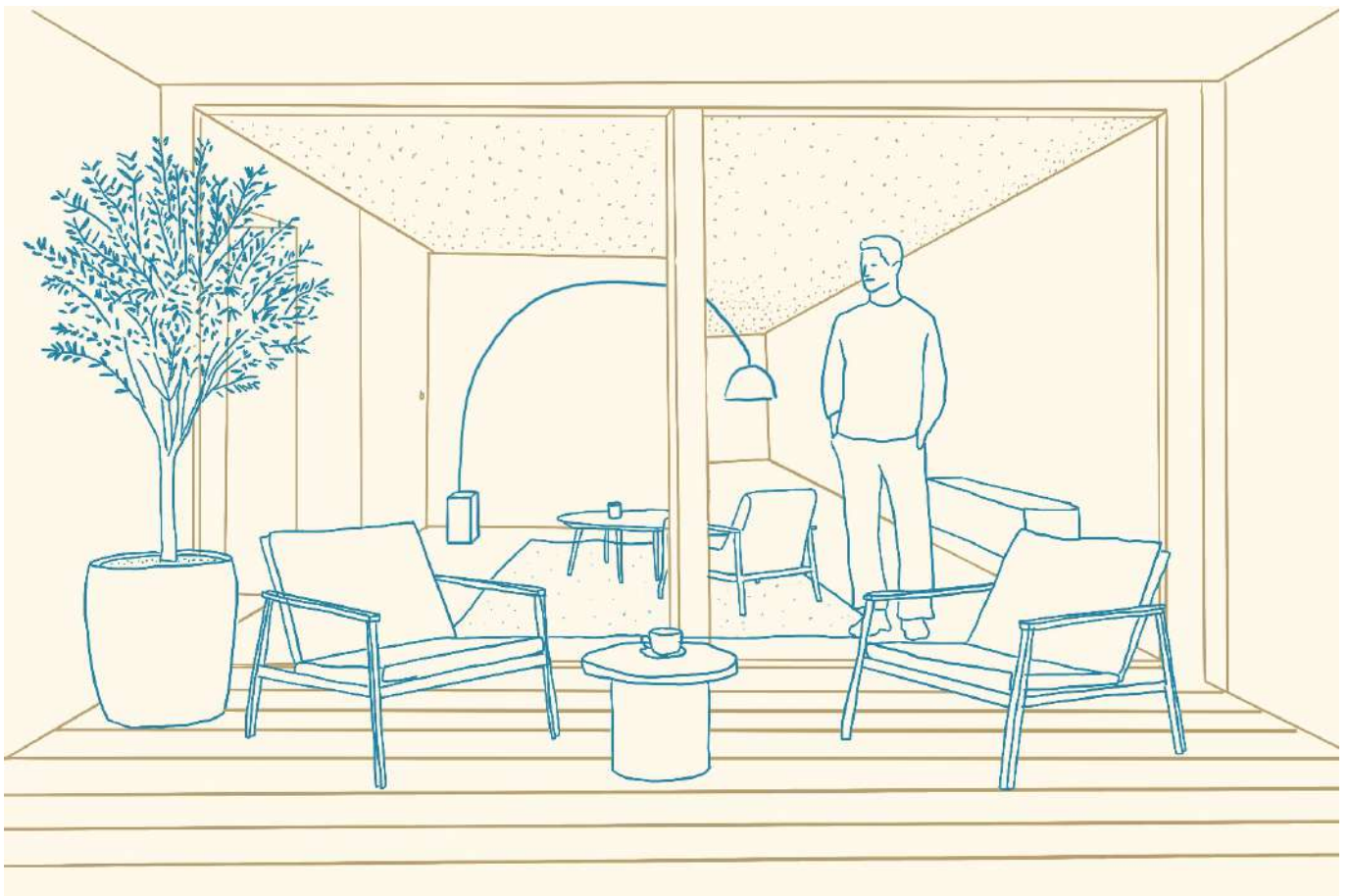


Wohnhaus Scheune

Schnitte C - C

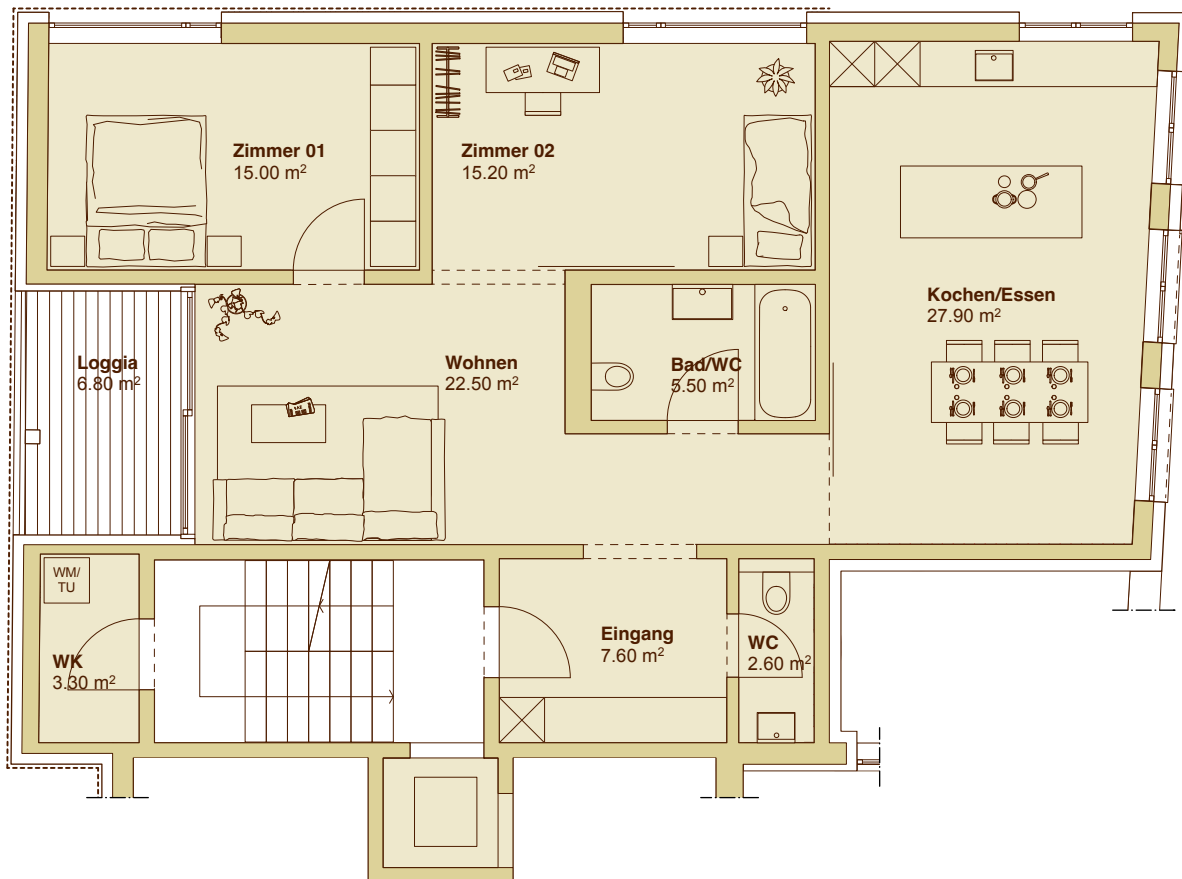
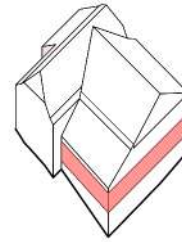


Wohnung 1



Wohnung 1, 4-Zi-Whg.

1. Obergeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

1:100

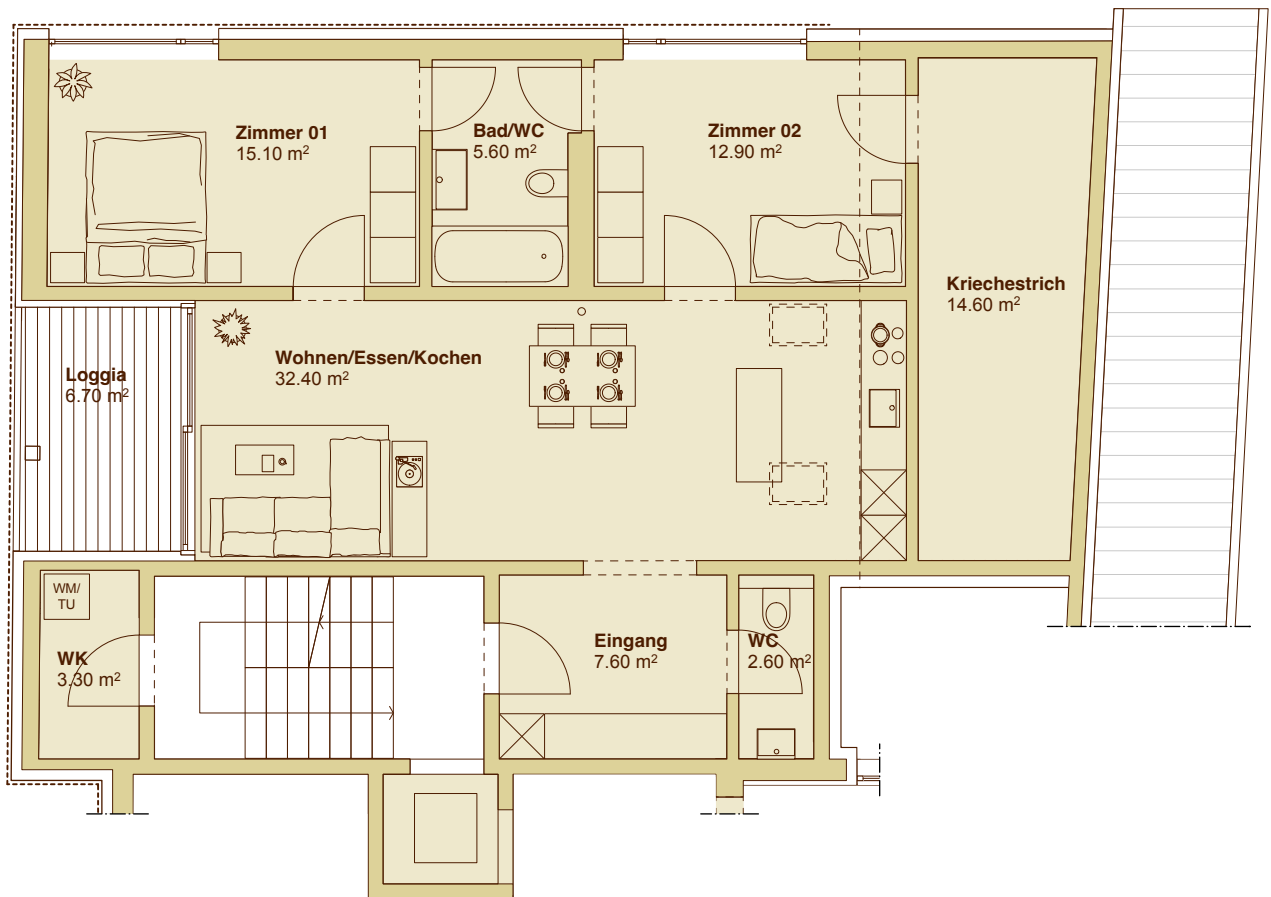
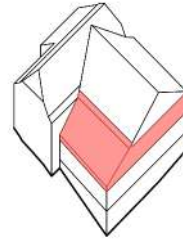


Wohnung 2



Wohnung 2, 3.5-Zi-Whg.

2. Obergeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

1:100

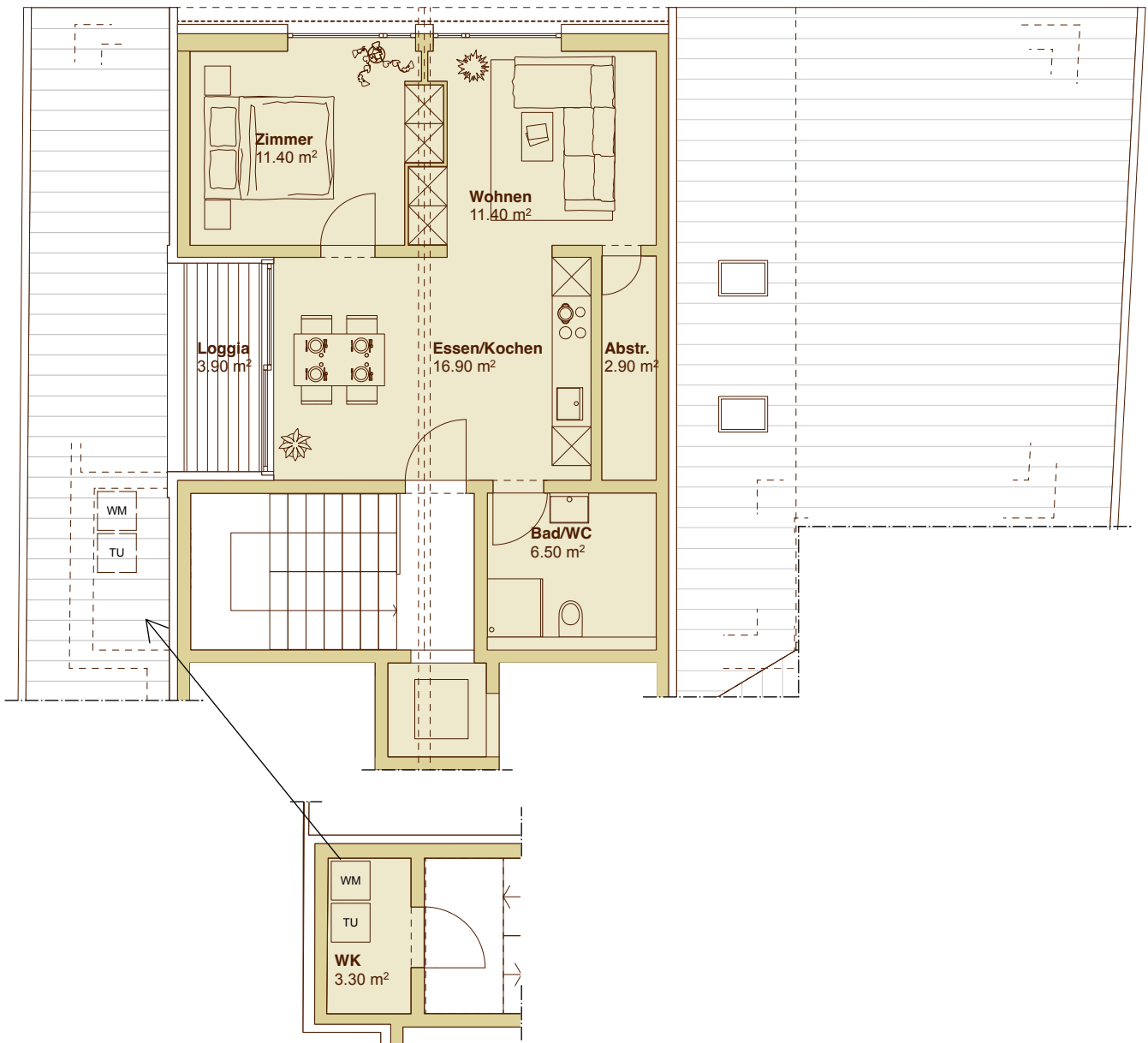
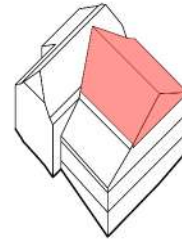


Wohnung 3



Wohnung 3, 2.5-Zi-Whg.

Dachgeschoss



Wohnfläche:
 Die Wohnfläche umfasst die innerhalb der Wohnung liegende Hauptnutzfläche (HNF) entsprechend der Definition der SIA-Norm 416. Die Flächen werden ab einer Raumhöhe von mindestens 1,0 m gemessen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als unverbindliche Zirkaangaben.

1:100



Kenndaten / Kosten

Wohnung 1, 4-Zi-Whg.

Wohnfläche	99.60 m ²
Nebennutzfläche	0 m ²
Nutzfläche	99.60 m ²
Loggia	6.80 m ²
Einstellplatz	1
Kosten	CHF 1'290'000.-

Wohnung 2, 3.5-Zi-Whg.

Wohnfläche	79.50 m ²
Nebennutzfläche	14.60 m ²
Nutzfläche	94.10 m ²
Loggia	6.70 m ²
Einstellplatz	1
Kosten	CHF 1'050'000.-

Wohnung 3, 2,5-Zi-Whg.

Wohnfläche	49.20 m ²
Nebennutzfläche	2.90 m ²
Nutzfläche	52.40 m ²
Loggia	3.90 m ²
Einstellplatz	1
Kosten	CHF 690'000.-

Baubeschrieb

(Änderungen innerhalb des Material- und Farbkonzeptes sowie geringfügige Grundrissanpassungen bleiben vorbehalten.)

Rohbau und Fassade

- Zugang Gebäude über Mitzlisgrabenweg
- Anpassung Eingangsgeschoss an Anforderungen Wohnhaus
- Treppenhaus in Stahlbeton – aus statischen und schallschutztechnischen Gründen
- Erhalt Holz-Tragkonstruktion
- Ergänzung vorgefertigte Holzelemente
- Geschossdecken in Holzelementbauweise – Erfüllung erhöhte Schallschutzanforderungen (Norm SIA 181, Ausgabe 2020)
- Erscheinungsbild durch hinterlüftete, vertikale Holzschalung aus Brettern und Kanthölzern geprägt
- Aussparung Schalung im Bereich der Fenster – für optimale Belichtung und schöne Ausblicke

Tragende Innenwände

- vorgefertigte Holzelementbauweise

Fenster und Sonnenschutz

- Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren aus keilverzinktem Fichtenholz
- innen und aussen gestrichen
- Dreifach-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz
- Verglasung entspricht der SIGAB-Richtlinie 002 «Sicherheit mit Glas» (April 2024)
- Beschläge mit Sicherheitsstandard RC2
- Fachwerkfassade: klassische Fensterläden
- Senkrechtstoffstoren mit Elektromotor und Einzelsteuerung

Transportanlagen

- Personenlift für max. 4 Personen
- Nutzlast: 320 Kg
- über 4 Geschosse

Elektroinstallationen

- Eigentumsstandard mit Videogegensprechanlage und Türöffner
- Glasfaseranschluss bis in jede Wohnung
- Multimediaanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Wetterstation auf dem Dach

Sanitär

- Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige Sanitärapparate aus weisser Keramik
- Spiegelschrank in jedem Bad
- frostsicherer Aussenwasseranschluss im Bauerngarten
- Waschmaschine und Tumbler (V-Zug)

Heizung und Kühlung

- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Raumthermostaten in allen Zimmern
- passive Kühlung im Sommer möglich.

Küche

- Hochwertige Schreinerküche mit Geräten (V-Zug)
- Umluft-Dunstabzug mit Plasmafilter
- Arbeitsfläche Naturstein
- kunstharzbeschichtete Fronten

Innenwände und Decken

- Nichttragende Wände in Leichtbauweise mit Weissputz (Qualität Q3)
- Geschossdecken mit Lehmplatten und Lehmfeinputz – für ein angenehmes Raumklima
- Auf Wunsch: Leichtbauwände in Lehmbauweise

Garderoben und Einbauschränke

- Wohnungen 1 und 2: Garderobe im Eingangsbereich
- Wohnung 3: zwei Einbauschränke als Raumtrennung

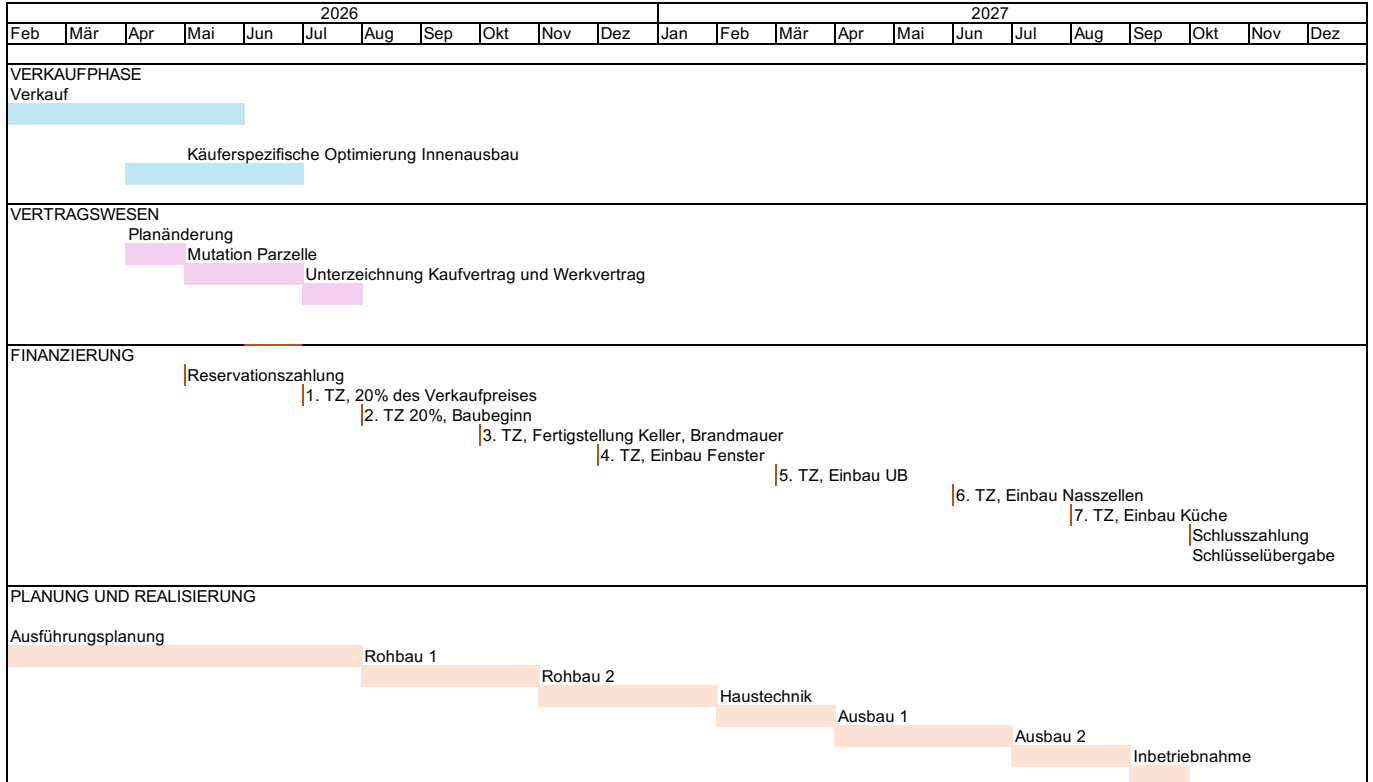
Boden- und Wandbeläge

- Wohnräume mit Holzparkett
- Nasszellen und Reduits mit Feinsteinzeug
- Wandbeläge in den Nasszellen aus Keramikplatten
- Individuelle Wünsche können berücksichtigt werden (Mehr-/Minderpreis möglich)

Türen

- Wohnungseingangstüren als Brandschutztüren mit Sicherheitsstandard RC2
- hochwertige Zimmertüren im Innenbereich

Ablaufplan



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns unter:

Adresse

STEPHAN EICHER Architekten BSA SIA
 Bruderholzstrasse 60
 4053 Basel

E-Mail

verkauf@searchitekten.ch

Telefon

+41 61 333 70 35

Website:

<https://www.searchitekten.ch>

Referenzen



Umbau Bauernhaus
Aesch BL, 2012 - 2015



Sanierung Remise
Riehen BS, 2025 - 2027



Ausbau Dachgeschoss, Fachwerkhaus
Schönenbuch BL, 2018



Umbau Fachwerkhaus
Schönenbuch BL, 2010/2014/2020



Sanierung Fachwerkhaus
Allschwil BL, 2011



Sanierung historisches Einfamilienhaus
Sissach BL, 2009 - 2010

Verbindlichkeit

Die angegebenen Wohnflächen sind ohne tragende/nicht tragende Konstruktionsflächen (innen wie aussen) sowie Schächte und allgemeine Erschliessungen gemessen. Die Nebennutzflächen wie der Veloraum, die Haustechnikräume sowie die Garage im Eingangsgeschoss sind von der Wohnflächenberechnung ausgeschlossen. Sämtliche Quadratmeterangaben sind als Zirkaangaben zu verstehen. Die Planunterlagen gelten unter Berücksichtigung behördlicher Auflagen. Abweichungen von der effektiven Ausführung sind nicht auszuschliessen. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Entscheidend für die Ausführungen und Konstruktionen sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne.

Die Möblierung und Ausstattung sind im Werkpreis nicht inbegriffen. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projekts ab Plan. Die Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers, des Aussenraumes sowie den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhaus, Keller, usw.) erfolgt gemäss dem allgemeinen Farb- und Materialkonzept des Architekten. Materialien und Farben können in der Endausführung teilweise noch abweichen; bildliche Darstellungen sind daher als indikativ zu betrachten. Die in dieser Dokumentation dargestellten Visualisierungen und Pläne sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Vertragsobjekte inklusive Land- und Gebäudeanteil und Mehrwertsteuer. Die Ausführung der Bauteile erfolgt gemäss Baubeschrieb, ohne allfälliger zusätzlicher Ausbauwünsche. Die Umgebung gemäss den Plänen erstellt. Die Erschliessungskosten sowie Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Elektroinstallationen inklusive Baukreditzinsen sind gemäss bewilligtem Projekt und detailliertem Baubeschrieb enthalten.

Bei Abschluss des Reservationsvertrags hat die Käuferschaft einen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherung über den gesamten Kaufpreis vorzulegen sowie eine Anzahlung von CHF 45'000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Wird die Reservation durch die Käuferschaft annulliert, steht der Verkäuferschaft eine pauschale Entschädigung von CHF 4'500 zuzüglich Mehrwertsteuer zu. Diese deckt den Reservationsauftrag, den daraus resultierenden Verwaltungsaufwand sowie die Blockierung der Kaufobjekte ab.

Am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags sind 25 % des Kaufpreises, abzüglich der bereits geleisteten Reservationszahlung, mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung an die Verkäuferschaft zu leisten. Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis – entsprechend den Teilbeträgen gemäss vereinbartem Zahlungsplan – ist der Verkäuferschaft mindesten fünf Tage vor dem festgelegten Beurkundungstermin im Original zu übermitteln. Auch diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Der verbleibende Restkaufpreis ist bei der Eigentumsübertragung mittels des bereits bei der Beurkundung vorgelegten unwiderruflichen Zahlungsverprechens an die Verkäuferschaft zu bezahlen. Voraussetzung für die Eigentumsübertragung ist, dass sämtliche offene Mehrkosten vollständig beglichen sind. Mehrkosten infolge individueller Käuferwünsche sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Die angegebenen Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise inklusive Mehrwertsteuer für die schlüsselfertigen Wohnungen sowie inklusive Miteigentumsanteilen am Grundstück gemäss Kaufvertrag und dessen zu integrierenden Bestandteilen (Vertragspläne und Baubeschrieb).

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft getragen. Die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft. Massgebend sind die tatsächlich ausgeführten baulichen Verhältnisse. Abweichungen der effektiven Vertragspläne von bis zu +-4% begründen keinerlei gegenseitige finanzielle Ansprüche. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben auch nach Vertragsabschluss vorbehalten. Für die Bauausführung sowie für die Mängelrechte und Garantien gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung massgebenden Normen der SIA.