Verkaufsdokument

# Natürliches und nachhaltiges Wohnen im Dorfzentrum von Schönenbuch

## Wohnung 1, 4-Zi-WHG, 1. OG

Hinterdorfstrasse 8 / Mitzlisgrabenweg, Schönenbuch

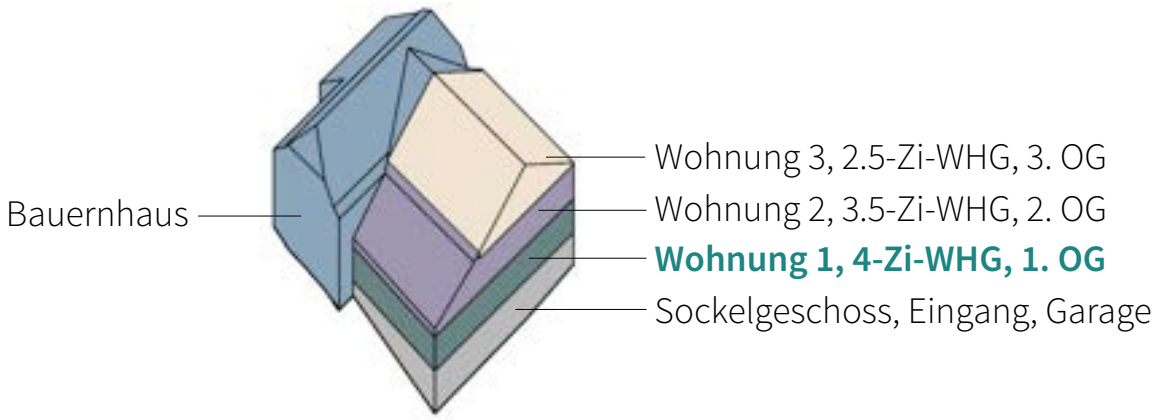
Basel, 20. Juli 2026

# Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| Eckdaten | 1 |
| Mikrolage | 2 |
| Makrolage | 3 |
| Die Landschaft rund um Schönenbuch | 4 |
| Situationsplan | 5 |
| Wohnkonzept | 6 |
| Visualisierung Koch- und Essbereich | 7 |
| Visualisierung Aussenbereich | 8 |
| Visualisierung Schlafzimmer | 9 |
| Grundriss Eingangsgeschoss | 10 |
| Grundriss 4-Zimmer-Wohnung | 11 |
| Schnitt | 12 |
| Baubeschrieb | 13 |
| Ablaufplan | 15 |
| Kontakt | 15 |
| Referenzen | 16 |
| Verbindlichkeit | 17 |

# Eckdaten

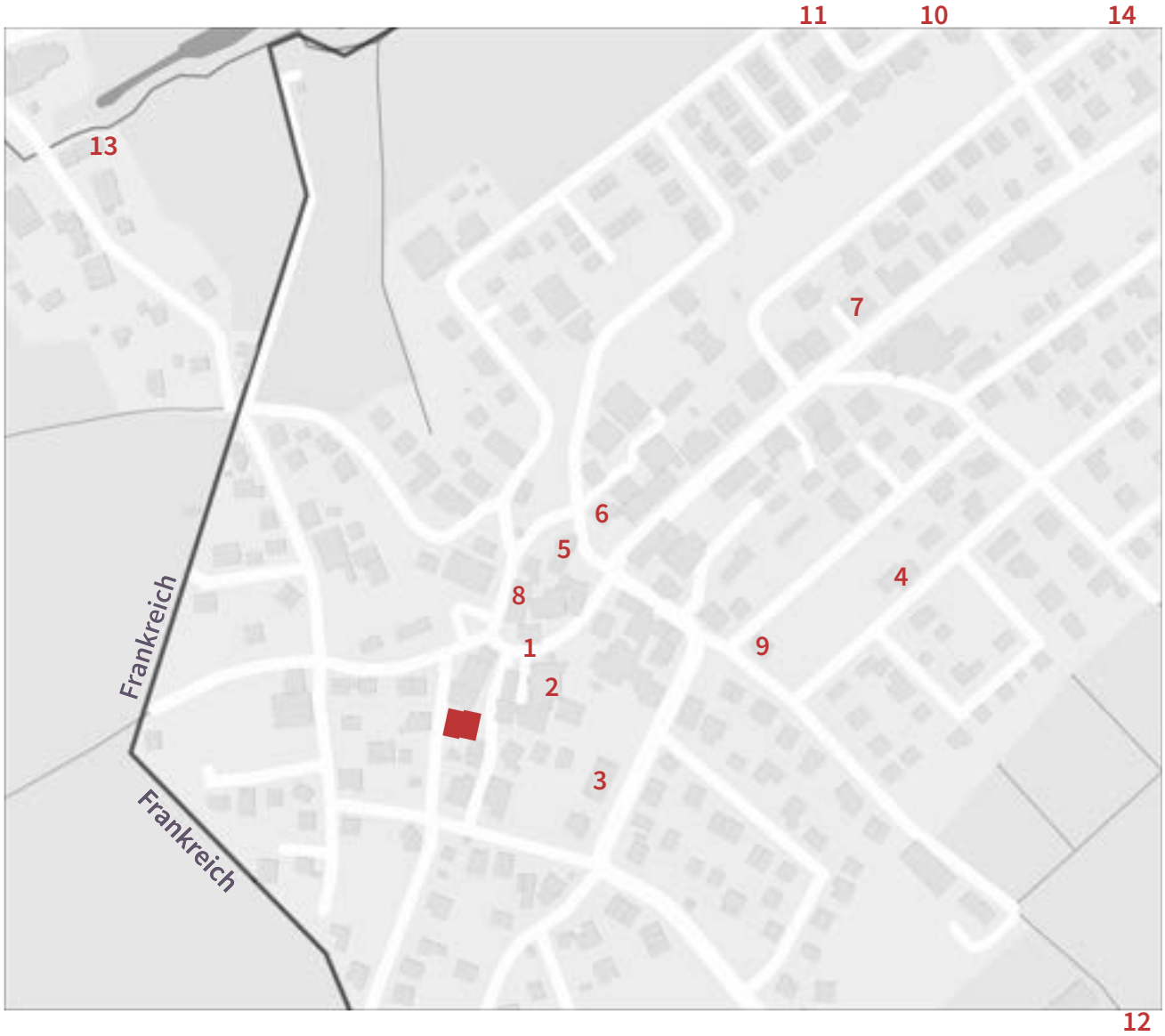
| | |
|---|---|
| Objekttyp | Eigentumswohnung |
| Adresse | Mitzlisgrabenweg, 4124 Schönenbuch |
| Parzellen-Nr. | 179 |
| Bauzone | Kernzone K2i |
| Baujahr | 2027 |
| Wohnfläche | 100 m² |
| Nebennutzfläche | 9 m² |
| Nutzfläche | 109 m² |
| Aussennutzfläche | 7 m² |
| Stockwerk | 1. OG |
| Zimmer | 4 |
| Nasszellen | 2 |
| Loggia | 7 m² |
| Kellerabteil | 9 m² |
| Einstellplatz | 1 |
| Besucherparkplatz | 1 |
| Kaufpreis | CHF 1'290'000.- |
| Baustart | nach Vereinbarung |



# Mikrolage

1 Life-Science-Standort Bachgraben
2 Basler Innenstadt
3 EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg
4 Rhein
5 Novartis Campus
6 Bahnhof SBB
7 Badischer Bahnhof
8 Roche Campus

# Makrolage




| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Bushaltestelle 33 | 8 | Restaurant Zum Bad |
| 2 | Primarschule | 9 | Familienzentrum Schönenbuch |
| 3 | Gemeindeverwaltung | 10 | Bewegungspark Schönenbuch |
| 4 | Kindergarten | 11 | Tennisclub Schönenbuch |
| 5 | Kirche St. Johannes der Täufer | 12 | Schützenhaus |
| 6 | Restaurant Krone | 13 | Restaurant + Hotel Jenny |
| 7 | Einkaufsladen Volg | 14 | Bibliothek |

# Die Landschaft rund um Schönenbuch

# Situationsplan

# Wohnkonzept

Historisch. Nachhaltig. Zeitgemäss.

Im Herzen von Schönenbuch entstehen drei attraktive Eigentumswohnungen, die modernes Wohnen mit natürlicher Bauweise und hoher Lebensqualität verbinden. Die 4-Zimmerwohnung ist Teil des behutsamen Ausbaus eines historischen Gebäudekomplexes. Dieser besteht aus einem Bauernhaus sowie einer ehemaligen Scheune, welche zu einem Wohnhaus mit drei Wohnungen umgebaut wurde. Das idyllische Dorf ist geprägt von historischen Riegelbauten und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit besonderem Charme.

Die Wohnungen überzeugen durch eine nachhaltige und gesunde Bauweise: Die Kombination aus moderner Holzelementbauweise und Lehm schaffen ein angenehmes Wohnklima. Lehm reguliert die Luftfeuchtigkeit auf natürliche Weise und sorgt ganzjährig für ein behagliches Raumklima - besonders vorteilhaft für Allergiker:innen.

Der Ausbau des Wohnhauses erfüllt oder übertrifft die aktuellen Wärmedämm- und Energievorschriften. Eine autonome Wärmepumpe sorgt für effizientes Heizen im Winter sowie angenehmes Freecooling während der Sommermonate und bietet dadurch ganzjährig hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig nachhaltigem Energieverbrauch.

Der hochwertige Innenausbau sowie die raffinierte, offene Raumgestaltung verleihen den Wohnungen eine moderne und gleichzeitig warme Atmosphäre. Edle Parkettböden, grosszügige Fensterfronten und Licht von drei Himmelsrichtungen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume mit besonderer Wohnqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet die moderne Küche mit Kochinsel und offenem Essbereich – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Die grosszügige Loggia erweitert den Wohnraum nach aussen und sorgt zusätzlich für viel Tageslicht im Wohnbereich.

### Für hohen Wohnkomfort sorgen zudem:

- Lift
- Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Kellerabteil
- Einstellplatz

### Lage und Infrastruktur

Schönenbuch bietet naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert und gleichzeitig Nähe zur urbanen Infrastruktur von Basel.

Trotz der ruhigen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das dynamische Entwicklungsgebiet Bachgraben mit seinem Life-Science-Standort ist nur zwölf Fahrrad-Minuten entfernt, ebenso ist das Zentrum von Basel nahe. Auch Kindergarten und Primarschule sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Der Dorfladen (Volg) sowie das Gemeindezentrum liegen ebenfalls in kurzer Gehdistanz und decken die Bedürfnisse des täglichen Lebens optimal ab.

### Natur und Freizeit

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Spazier- und Wanderwege, Sportmöglichkeiten sowie die Nähe zur Natur machen Schönenbuch zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Für das Bauprojekt liegt bereits die rechtskräftige Baubewilligung vor. Die geplante Fertigstellung ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

# Visualisierung Koch- und Essbereich

*Änderungen vorbehalten*

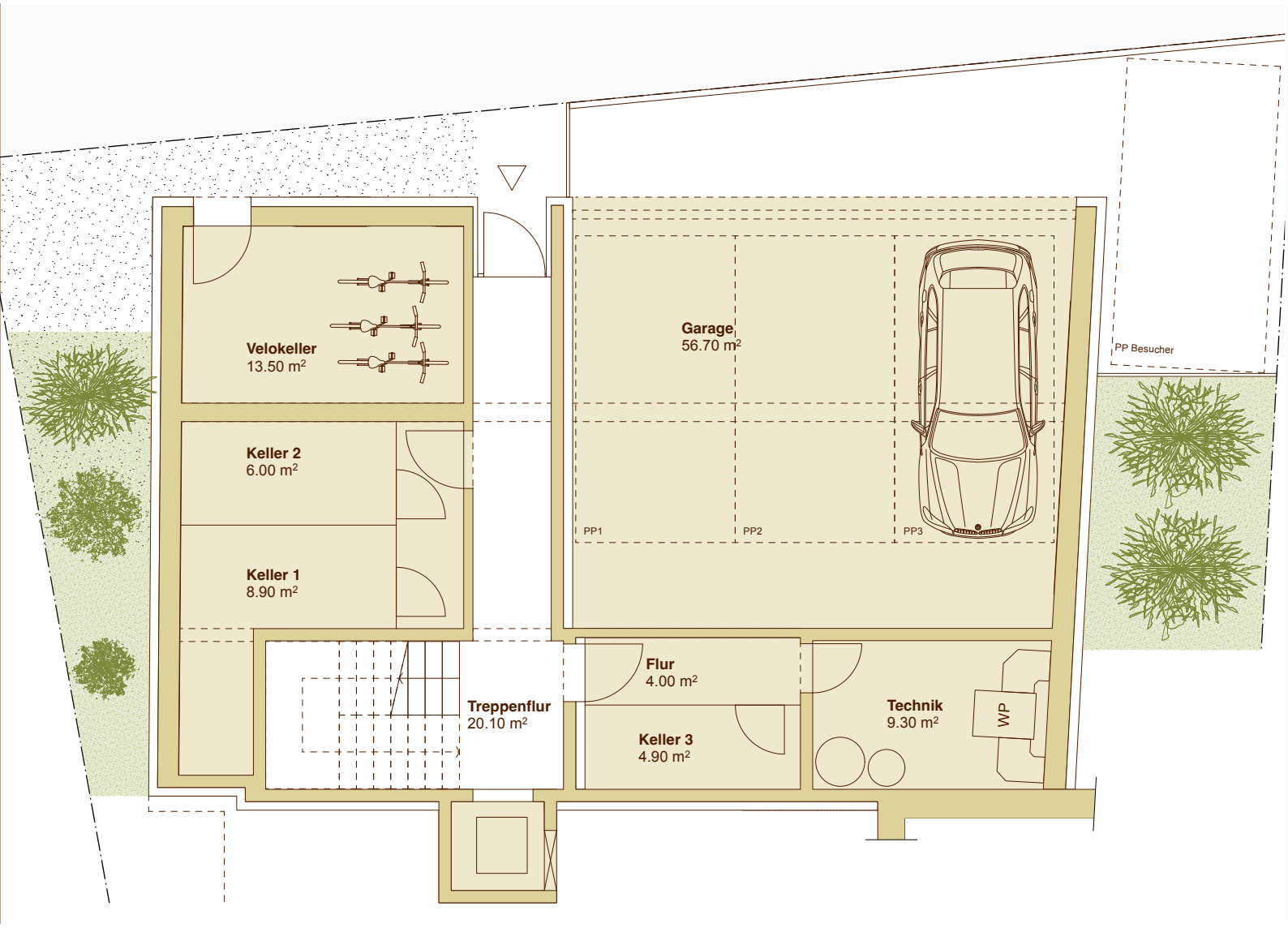
# Visualisierung Aussenbereich

*Änderungen vorbehalten*

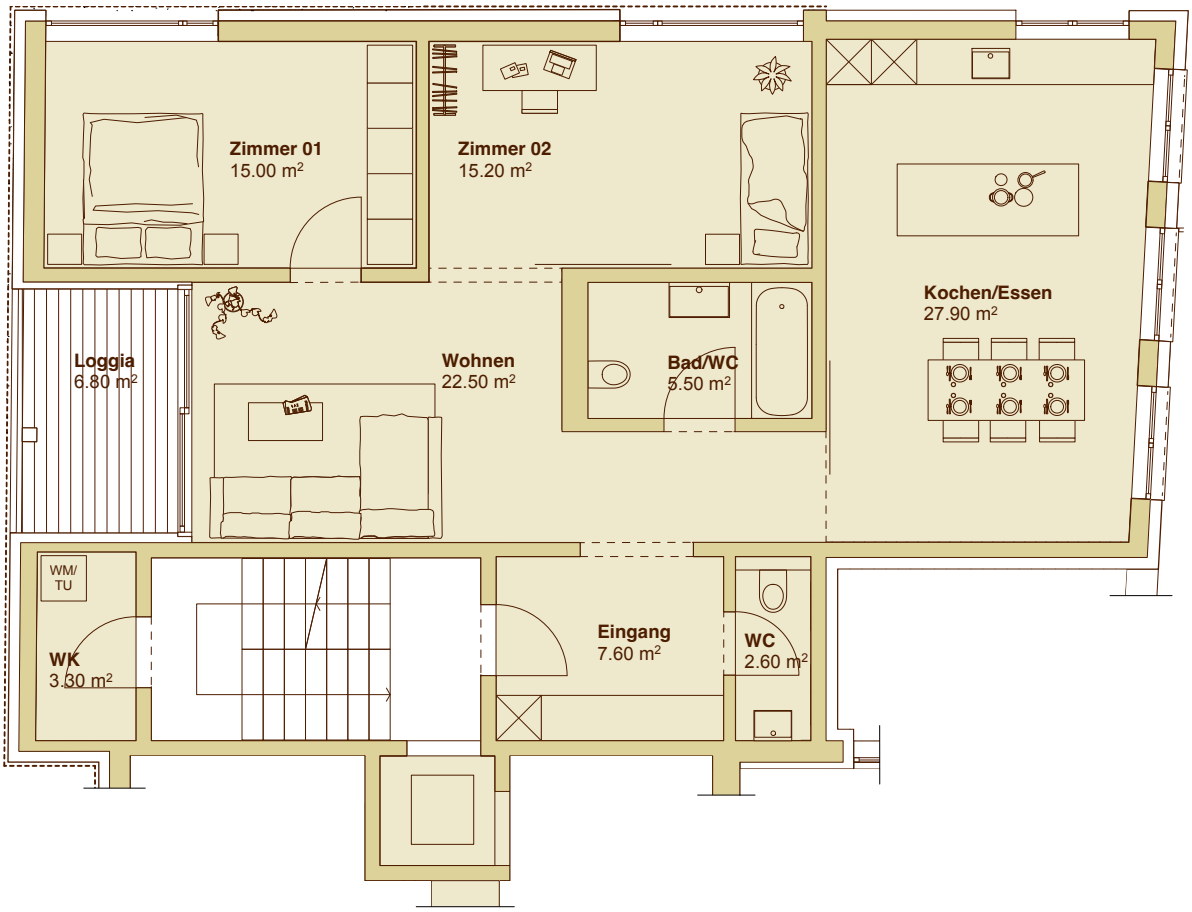
# Visualisierung Schlafzimmer

*Änderungen vorbehalten*

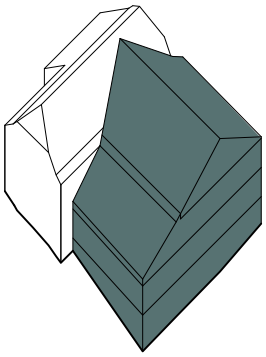
# Grundriss Eingangsgeschoss

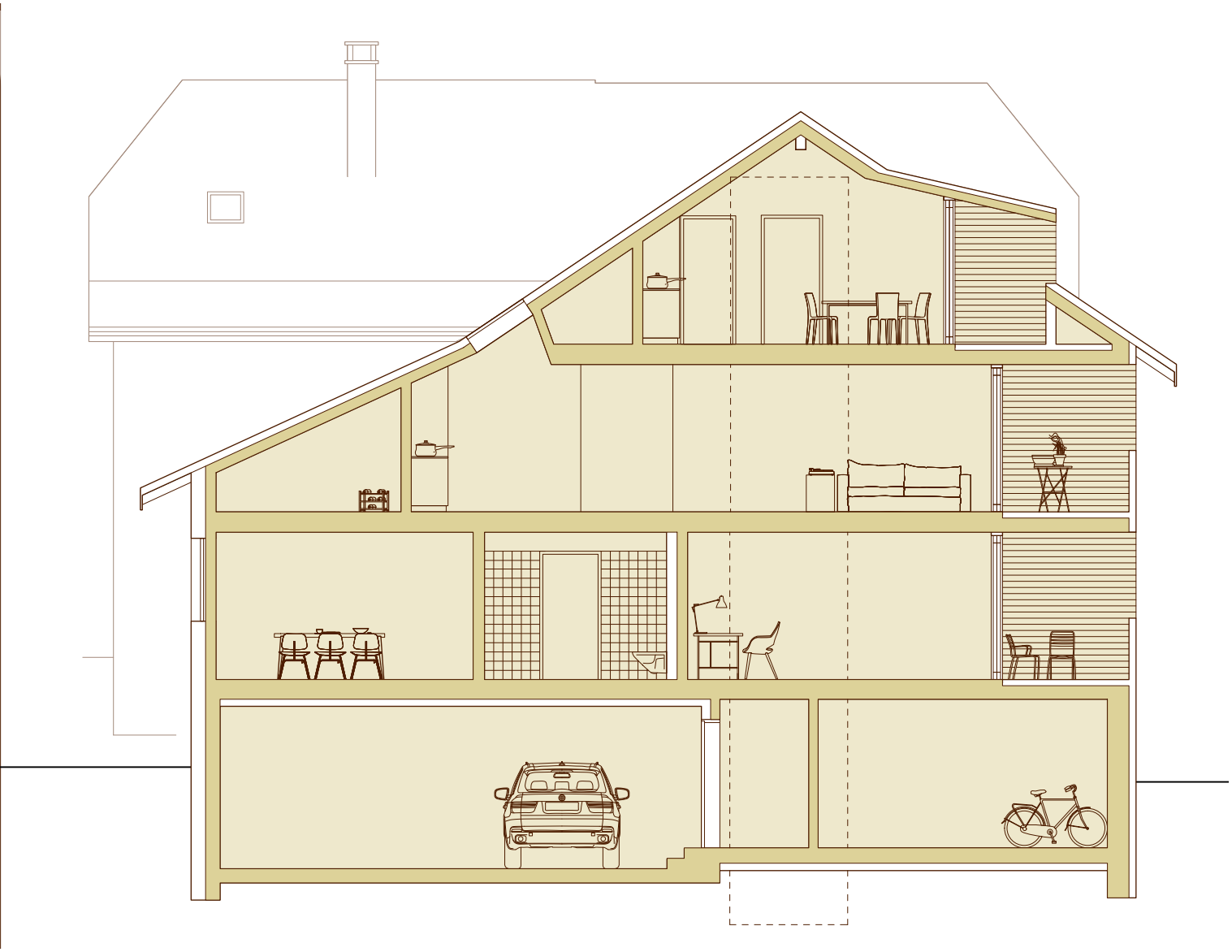


# Grundriss 4-Zimmer-Wohnung



# Schnitt





1:100

0 1 5

# Baubeschrieb

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

## Rohbau und Fassade

- Treppenhaus in Stahlbeton
- Tragende Wände als Holzelementwände
- Geschossdecken in Holzelementbauweise – Erfüllung erhöhte Schallschutzanforderungen (Norm SIA 181 Ausgabe 2020)
- Hinterlüftete, vertikale Holzschalung aus Brettern und Kanthölzern geprägt
- Aussparung Schalung im Bereich der Fenster – für optimale Belichtung und schöne Ausblicke

## Fenster und Sonnenschutz

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

## Liftanlage

- 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
- 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
- Budget Küche: CHF 26'000.-

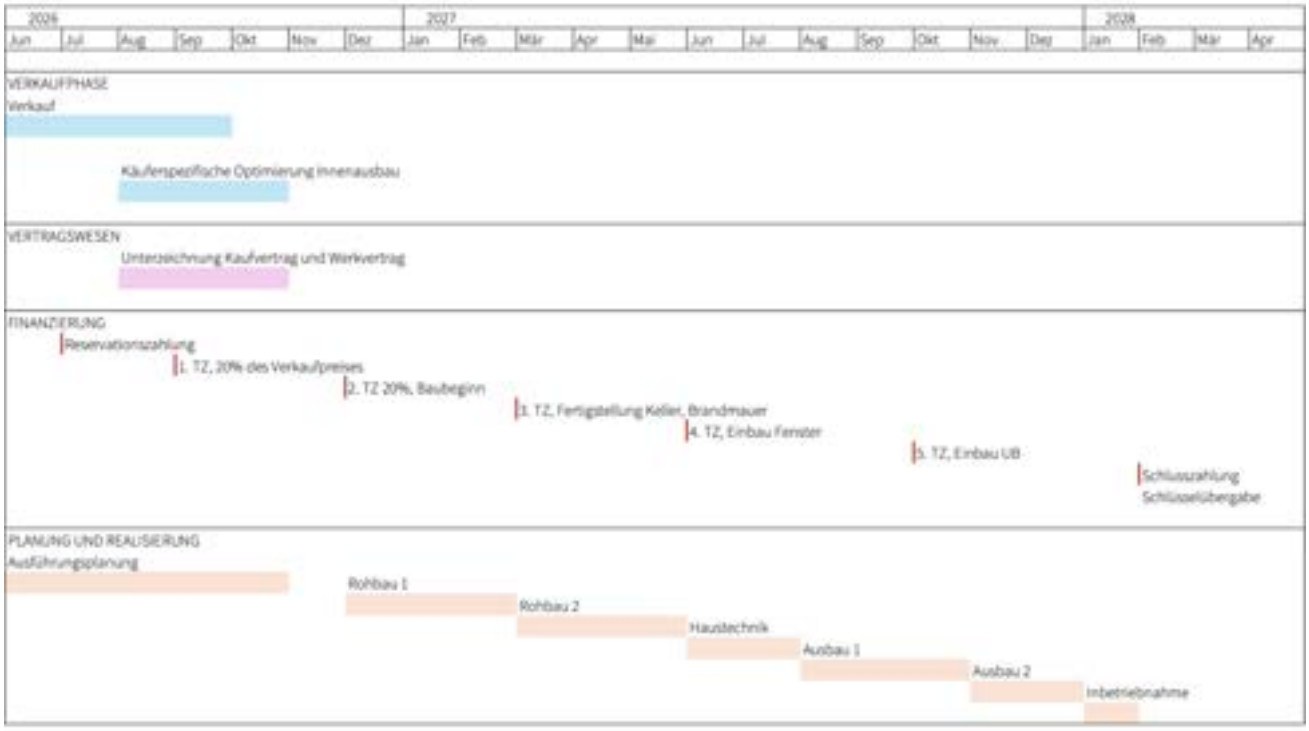
### Innenwände und Decken
- Nichttragende Wände in Leichtbauweise mit Weissputz (Qualität Q3)
- Geschossdecken mit Lehmplatten und Lehmfeinputz – für ein angenehmes Raumklima
- Auf Wunsch: Leichtbauwände in Lehmbauweise

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

### Boden- und Wandbeläge
- Wohnräume mit Holzparkett, Budget: 150.-/$m^2$
- Nasszellen und Reduits mit Feinsteinzeug, Budget: 150.-/$m^2$
- Wandbeläge in den Nasszellen aus Keramikplatten, Budget: 150.-/$m^2$
- Individuelle Wünsche können berücksichtigt werden (Mehr-/Minderpreis möglich)

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

# Ablaufplan




# Kontakt

**Ihr Verkaufskontakt**

**STEPHAN EICHER** | Architekten BSA SIA

**E-Mail:**
verkauf@searchitekten.ch

**Telefon:**
+41 61 333 70 35

**Adresse:**
Bruderholzstrasse 60
4053 Basel

**Website:**
https://www.searchitekten.ch

# Referenzen

Sanierung und Ausbau Wohnhaus
Basel BS, 2025 - 2026

Aufstockung und Anbau Wohnhäuser
Münchenstein BL, 2017

Sanierung Nasszellen Preiswerkhaus
Riehen BS, 2025

Umbau Fachwerkhaus
Schönenbuch Bl, 2010/2014/2020

Sanierung und Ausbau Wohnhaus
Basel BS, 2025 - 2026

Sanierung historisches Einfamilienhaus
Sissach BL, 2009 - 2010

# Verbindlichkeit

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreis 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 wird gemäss den Plänen erstellt. Die Erschliessungskosten sowie Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Elektroinstallationen inklusive Baukreditzinsen sind gemäss bewilligtem Projekt und detailliertem Baubeschrieb enthalten.

Die angegebenen Wohnflächen sind ohne tragende/nicht tragende Konstruktionsflächen (innen wie aussen) sowie Schächte und allgemeine Erschliessungen gemessen. Die Nebennutzflächen wie das Kellerabteil, 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.

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 Anzahlung, mittels eines unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung an die Verkäuferschaft zu leisten. Das unwiderrufliche Zahlungsversprechen 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 Zahlungsversprechens 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.