

Verkaufsdokumentation



4.5-Zimmer Eigentumswohnung

bestehend aus:

**Wohnen, beheizbarem Wintergarten,
Schlafzimmer, Zimmer 1, Zimmer 2, Vorplatz, Küche, Nasszelle mit Dusche
und Doppelwaschtisch, separate Toilette,
dazu Kellerabteil, Abstellraum, grosse Terrasse eigener Abstellplatz**

4434 Hölstein / BL

Verkaufspreis

CHF 490'000.--

Kurzbeschrieb:

4.5-Zimmer Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum (179/1000)

Zimmer	4.5
Preis	CHF 490'000
Wohnfläche	90 m ²
Nutzfläche	106 m ² plus 5m ² Gartenraumanteil
Etagen im Haus	3
Baujahr	1969
Renoviert	1993
Baderneuerung	2006

Bezug nach Vereinbarung

- Entrée, Wohnzimmer mit beheizbarem Wintergarten und grosser Terrasse
- geräumiges Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro
- Küche mit Cerankochfeld, Backofen, GWM, Kühlschrank, Dunstabzug
- Nasszelle mit Doppelwaschtisch und Dusche
- separate Toilette
- Kellerabteil
- Fahrradeinstellraum zur Mitbenutzung
- Waschküche mit Trocknungsraum / Tumbler zur Mitbenutzung
- eigener Parkplatz
- Ruhig und abseits vom Verkehr gelegenes Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
- grosszügiger Umschwung mit Rasen und Baumbestand
- ganztags besonnt, Ausrichtung südwest (Abendsonne)
- ruhiges Quartier, ohne Durchgangsverkehr, Quartierstrasse mit Winterdienst durch die Gemeinde Hölstein
- Gartenraum, Abstellraum
- ÖV - Entfernung ca. 400m
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, in ca. 900m Entfernung
- Heizung und Warmwasseraufbereitung: Öl-Zentralheizung (2025)

1. Grundstückdaten

1.1. Grundbuch

Gemeinde	Hölstein / BL
Parzelle	1130
Fläche	1065mq (Anteil 179/1000)
Dienstbarkeiten	Durchleitungs-/Benützung- und Näherbaurechte laut Grundbuch
Vormerkungen	laut Grundbuch
Anmerkungen	2012.W0 Reglement der Stockwerk- Eigentümer.

1.2. Grundstückbeschrieb

Art:	Wohnzone, ruhig und abseits vom Verkehr gelegen. MFH mit 6 Einheiten eigener Parkplatz Umschwung: Rasen, Baumbestand
Zonen- und Bauvorschriften:	W2
Erschliessung:	voll erschlossen

1.3. Lage

Standort:	im südlichen Teil der Gemeinde Hölstein/BL
Besonnung:	ganztags
Immissionen:	keine nennenswerten
Nachbarschaftsqualität:	ein dauernd bewohntes Mehrfamilienhaus, ansonsten Einfamilienhäuser, ruhiges Quartier kein Durchgangsverkehr
Verkehrstechnische Erschliessung:	Quartierstrasse mit Winterdienst durch die Gemeinde Hölstein, ÖV - Entfernung ca. 400m
Einkaufsmöglichkeiten / Schulen:	in ca. 900m Entfernung
Parkmöglichkeiten:	eigener Abstellplatz

2. Objektdaten

Gebäude

Konstruktion:	massives Untergeschoss (Beton) EG & OG Massivbau, Mauersteine, Isoliersteine
Installationen:	Die Sanitärinstallationen sind zeitgemäß, d.h. sie wurden in den letzten Jahren kontinuierlich unterhalten und erneuert. Nasszelle 2006 komplett erneuert
	Die Elektroinstallation ist Zeitgemäß und größtenteils unter Verputz. Schraubsicherungen
Dach:	Das Dach ist in einem guten Zustand. Es wurde regelmäßig kontrolliert und schadhafte Stellen sind instandgesetzt worden.
Fassade:	Verputzte Backsteinkonstruktion
Fenster:	Holz Metall-Fenster
Fensterläden:	Jalousien aus Aluminium, einige Fenster Rollläden.
Heizung:	Oel-Zentralheizung (2025)
Warmwasseraufbereitung:	Wärmepumpen-Wassererwärmer (2025)

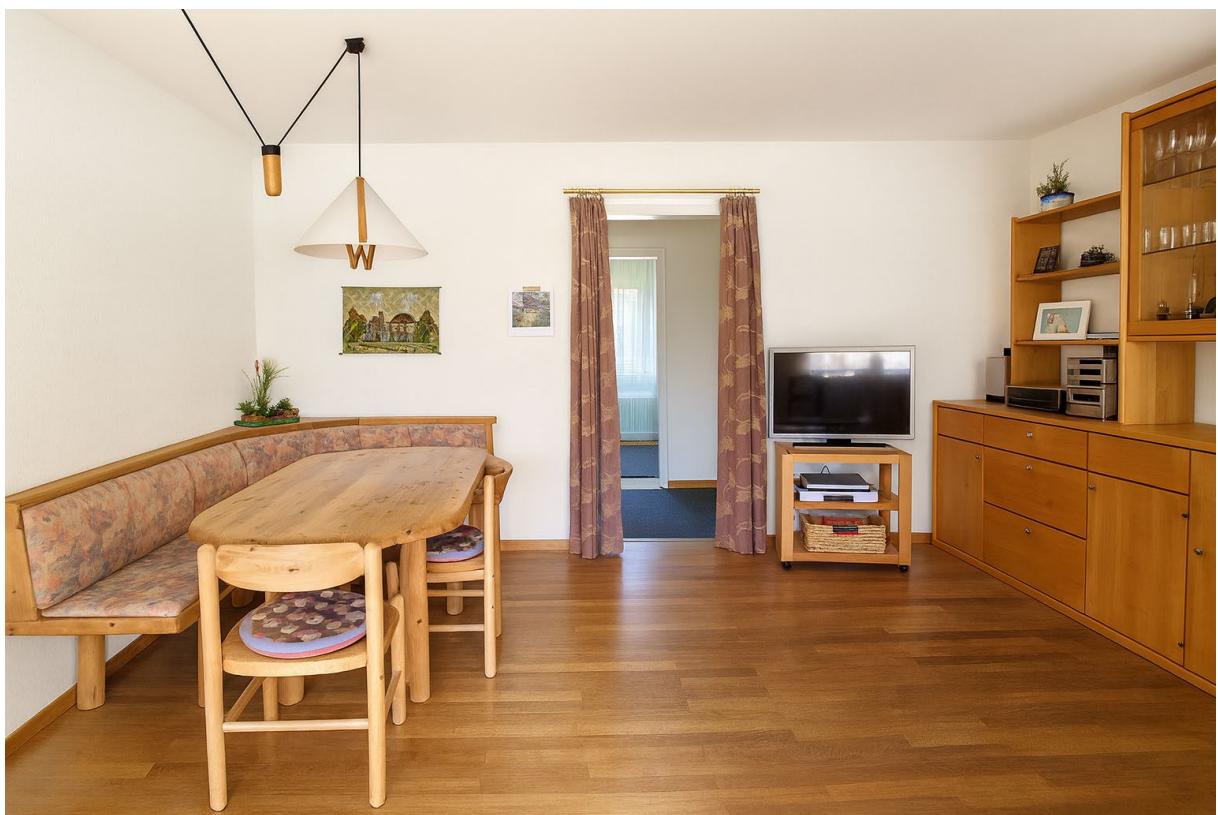
3.3. Baubeschrieb

Bauart:	Kellergeschoß Beton, Obergeschosse Backstein Dachstuhl Holzkonstruktion, Eindeckung Faserzement
Raumprogramm:	Wohn-/Essbereich durch beheizten Wintergarten erweitert zwei weitere Zimmer (Büro, Gäste-Kinderzimmer) geräumiges Schlafzimmer Küche, Bad & Toilette grosszügiger Südbalkon
Ausbau:	Zentralheizung, Böden: teilweise Parkett, Laminat, Kork. Küche mit Essecke, zeitgemäßer Komfort, Nasszelle mit Doppellavabo & Dusche Schlafzimmer Grosszügiger Keller mit gemeinsam genutzter Waschküche und Trockenraum Einstellraum für Fahrräder
Zustand:	gut, es sind kontinuierlich Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden. Grössere Investitionen am Gebäude sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.
Umgebung:	ruhiges Wohnquartier im Waldenburgertal. Garten mit Baumbestand, Sitzplatz, und Rasen. Vorwiegend Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Erholungsgebiete in Gehdistanz

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Wintergarten



Wintergarten



Küche



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gästezimmer / Kinderzimmer



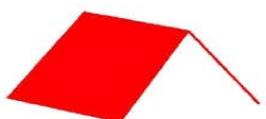
Büro / Gästezimmer



Nasszelle



Abstellraum Garten



CANONICA HÖLSTEIN

IMMOBILIEN VERKAUF & VERMITTLUNG

KMU-BUCHHALTUNG STEUERN

061 953 91 39 info@canonicagmbh.ch



Bruno Canonica

Ein Angebot von

Canonica GmbH

Bruno Canonica

Dammstrasse 5

4434 Hölstein

Tel. P +41 61 953 91 39

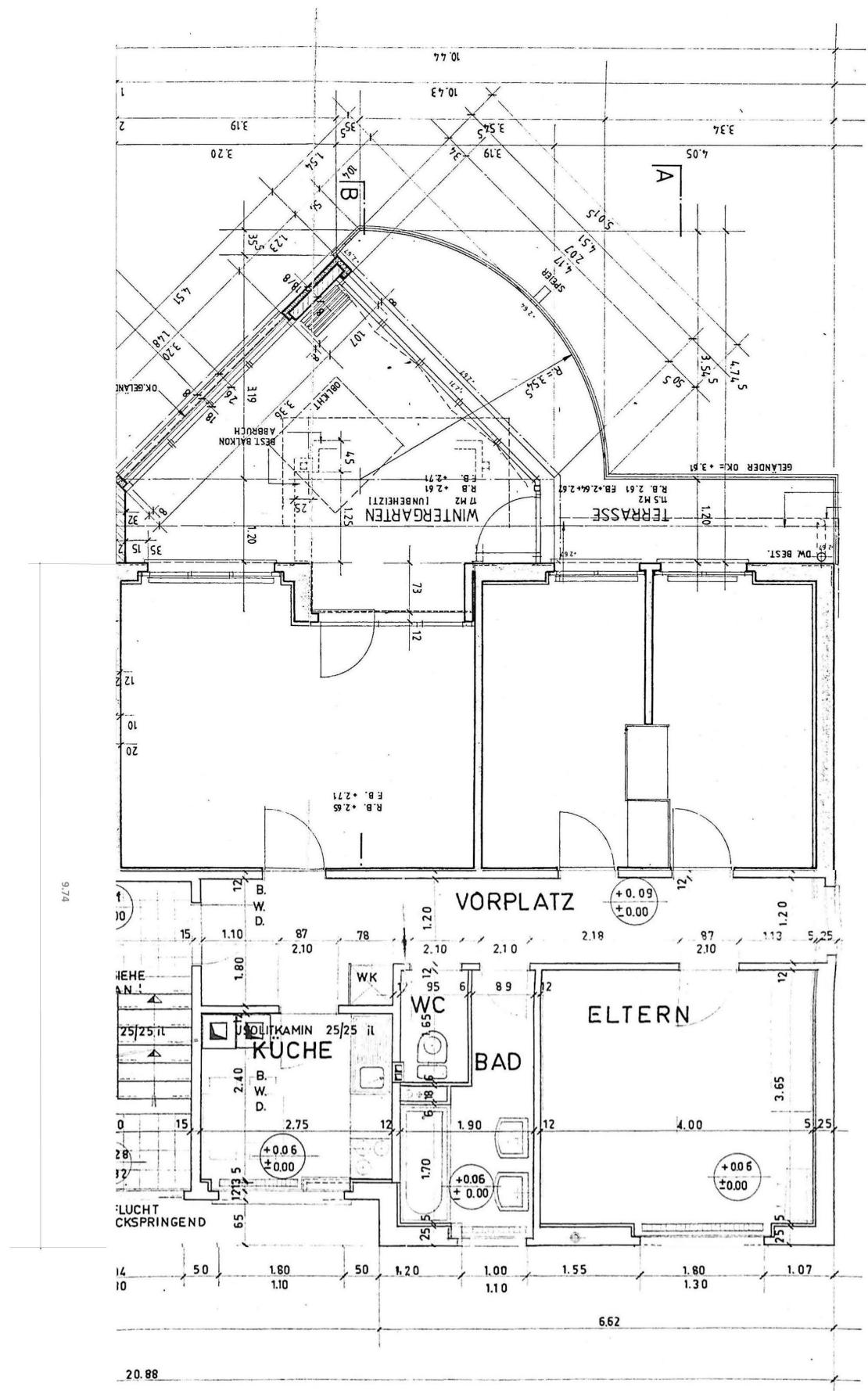
Web <https://canonicagmbh.ch/>

Besichtigung Kontaktperson:

Bruno Canonica

Telefon + 41 61 953 91 39

Grundriss OG2



Seitenriss

