



CANONICA

IMMOBILIEN

VERKAUF

SCHÄTZUNG

KAUFBERATUNG

Phone 061 953 91 39
info@canonicagmbh.ch

Dammstrasse 5
4434 Hölstein

Verkaufsdokumentation



Freistehendes 6½-Zimmer-EFH an unverbaubarer Sonnenlage in Hölstein

Garage, Abstellplätze, Garten, grosse gedeckte Veranda und Gartensitzplatz

Grundbuch Hölstein Parz. 269 / Grundstückfläche: 532 m²

Verkaufspreis

CHF 960'000.--

Kurzbeschreibung:

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Objekttyp:	Einfamilienhaus
Anzahl Zimmer:	6 ½
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Etagen:	3
Wohnfläche:	180 m ²
Grundstückfläche:	532 m ²
Kubatur:	717 m ³
Raumhöhe:	2.35 m
Baujahr:	1990
Parzelle:	269 Grundbuch Hölstein

Bezug nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Gepflegtes, freistehende 6½-Zimmer-Einfamilienhaus an ruhiger, sonniger und unverbauter Lage am südlichen Dorfrand von Hölstein.

Das Haus wurde von der Eigentümerschaft selbst erstellt, laufend unterhalten und stets selbst bewohnt.

Es präsentiert sich in tadellosem Zustand und ist ein tierfreies Nichtraucherhaus.

Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Obergeschoss mit Dachschrägen und Estrich.

Eine gedeckte Veranda sowie ein offener Sitzplatz mit Grill, laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Umgebung ist zweckmässig bepflanzt und rundum begehbar.

Lage

Hölstein liegt in einer klimatisch angenehmen, weitgehend nebelfreien Lage. Das Dorf bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Postagentur, KITA, Kindergärten, Schulen, Mehrzweckhalle sowie Arztpraxis. Die Einwohnerzahl beträgt 2'687 (stat. Amt BL 30.9.2025)

Raumprogramm

Untergeschoss

- Entrée und grosszügiger Gang
- Zwei Zimmer (je ca. 12.6 m²)
- Duschaum mit WC
- Waschaum mit Miele Waschmaschine und Tumbler
- Heizraum mit Ölheizung (Hoval)
- Zivilschutzraum
- Stauraum unter der Treppe
- Geräte- und Tankraum mit zusätzlichem überdecktem Arbeitsbereich

Erdgeschoss

- Heller Wohn- und Essbereich ca. 35 m² mit Cheminée – Ofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Gedeckter Sitzplatz und offene Terrasse mit Pizzaofen
- Separate Küche mit hochwertiger ALNO-Einbauküche und Markengeräten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusch-WC

Obergeschoss

- Galerie
- Zwei grosszügige Zimmer mit Dachschrägen
- Estrich (ca. 33.6 m²), isoliert und beleuchtet

Ausstattung & Bauweise

- Massive Bauweise mit Betonfundamenten und isolierten Aussenwänden
- Dach mit Mineralfaser-Isolation und Betonziegeln
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Aluminium-Fensterläden
- Gute Wärmedämmung (Ø Heizölverbrauch ca. 1'600 l/Jahr)
- Wasserleitungen in Sanipex, Kanalisation im Trennsystem
- Kupfer-Dachrinnen und -abläufe

Garage & Parkierung

- Freistehende Einzelgarage in Ortbeton
- Platz für 1 Fahrzeug in der Garage und bis zu 3 Fahrzeuge auf dem Vorplatz
- Vorbereitung für Platzbeleuchtung vorhanden

Umgebung

Das Grundstück liegt leicht erhöht und ist rundum begehbar. Die Gartenanlage ist abwechslungsreich bepflanzt mit Sträuchern, Blumen sowie Kirsch- und Pflaumenbäumen. Ruhige Quartierlage in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet und Wald.

Highlights

- Sehr ruhige und sonnige Lage
- Unverbaubare Aussicht
- Gepflegter, tadelloser Zustand
- Grosszügiges Raumangebot
- Attraktive Gartenanlage
- Gute Verkehrsanbindung
- Tierfreies Nichtraucherhaus

1. Grundstückdaten

1.1. Grundbuch

Gemeinde	Hölstein / BL
Parzelle	269
Fläche	532mq
Dienstbarkeiten	Durchleitungs-/Benützung- und Näherbaurechte laut Grundbuch (s. Anlage)
Vormerkungen	laut Grundbuch (s. Anlage)

1.2. Grundstückbeschreibung

Art:	Wohnzone, ruhig und abseits vom Verkehr gelegen. Hanglage EFH mit Garage in Massivbau Abstellplätze Umschwung, Baumbestand
Zonen- und Bauvorschriften: Erschliessung:	W1 voll erschlossen

1.3. Lage

Standort:	im südlichen Teil der Gemeinde Hölstein
Besonnung:	vornehmlich mittags und abends
Immissionen:	keine nennenswerten
Nachbarschaftsqualität:	dauernd bewohnte Ein- und Mehrfamilienhäuser, ruhiges Quartier
Verkehrstechnische Erschliessung:	Quartierstrasse mit Winterdienst durch die Gemeinde Hölstein, Öffentlicher Verkehr: 5 min Autobahnanschluss Diegten: 8 min
Einkaufsmöglichkeiten / Schulen:	Bäckerei, Konditorei SPAR mit Poststelle Dorfladen Primarschule: 10 min. Kindergarten: 2 min.

2. Objektdaten

Gebäude Konstruktion

Untergeschoss:	Massive Bauweise in Beton
Erd- und Obergeschoss:	Massivbau mit Mauerwerk aus 30 cm starken Isolierbausteinen
Dachgeschoss:	Holzbau, wärmegeklämt mit Mineralfaserplatten (100 mm)
Dachkonstruktion:	Unterdach Pavarroof (4 mm) dunkelbraune Betonziegel
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Abläufe in Kupfer
Sanitärinstallationen:	Sanitärleitungen in Kunststoff (Sanipex) sowie Kupfer ausgeführt. Abwasserleitungen in Kunststoff, ausgeführt im Trennsystem.
Elektroinstallation:	Zeitgemässe Elektroinstallation mit modernen Leitungsschutzschaltern und FI
Fassade:	verputzt, hochwertiger Kunststoffabrieb.
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung.
Fensterläden:	Aluminium.
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit hochwertigem Kombikessel, Boiler freistehend 300 Liter auch rein elektrisch betreibbar (Sommer)
Ausbau:	Öl-Zentralheizung / Radiatoren Parkett, Keramik, Laminat, Teppichböden Küche mit hochwertigen Markengeräten
Zustand:	gut. Regelmässig unterhaltene Liegenschaft ohne absehbaren Investitionsbedarf.
Umgebung:	Ruhiges Wohnquartier im Waldenburgertal mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Erholungsgebiete befinden sich in Gehdistanz.

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



Veranda



Veranda / Sitzplatz



Entrée



Treppenaufgang



Gästezimmer UG



Gästebad UG (Dusche)



Büro UG



Waschküche UG



Heizung UG

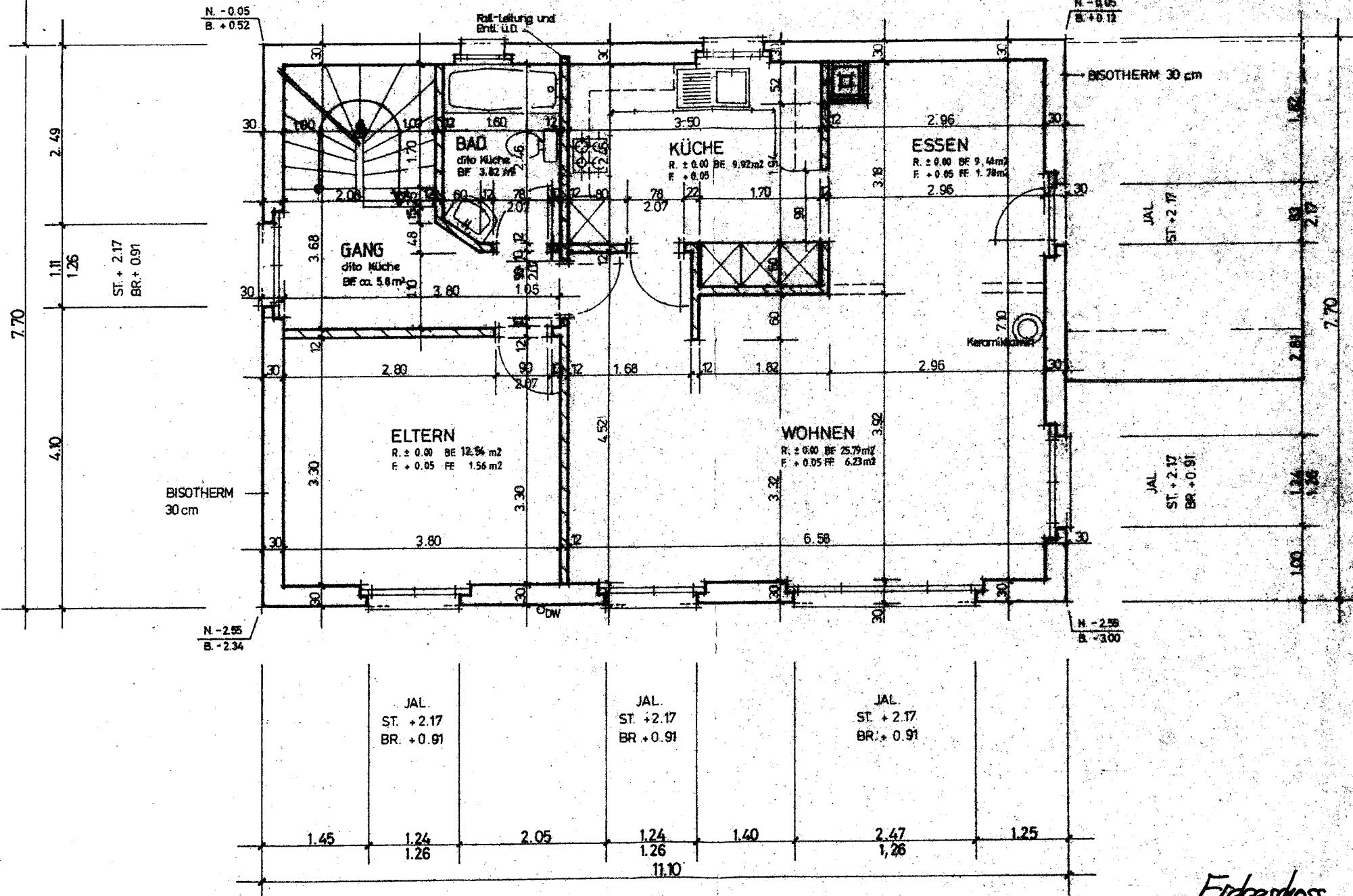


Zimmer 2 DG

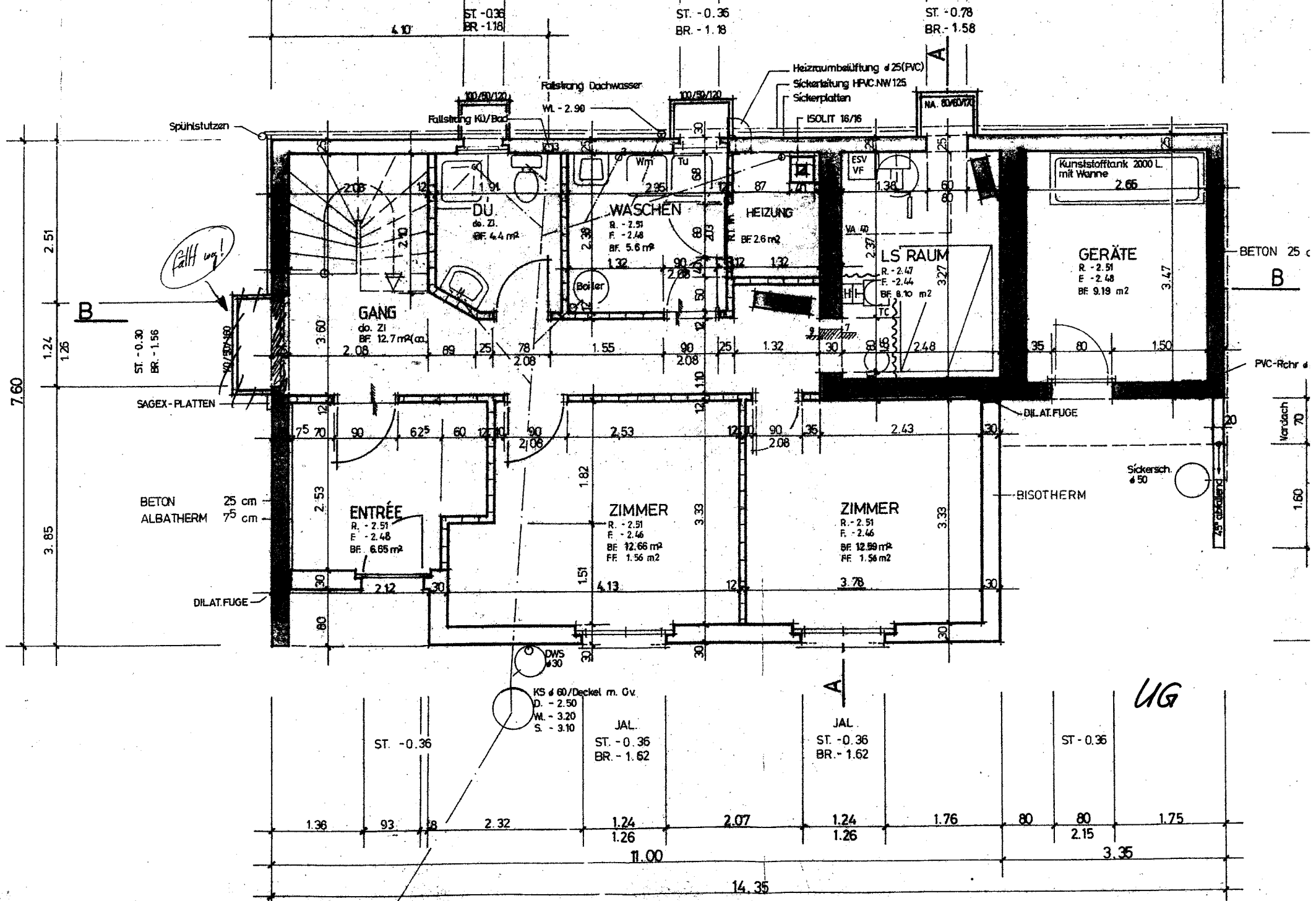


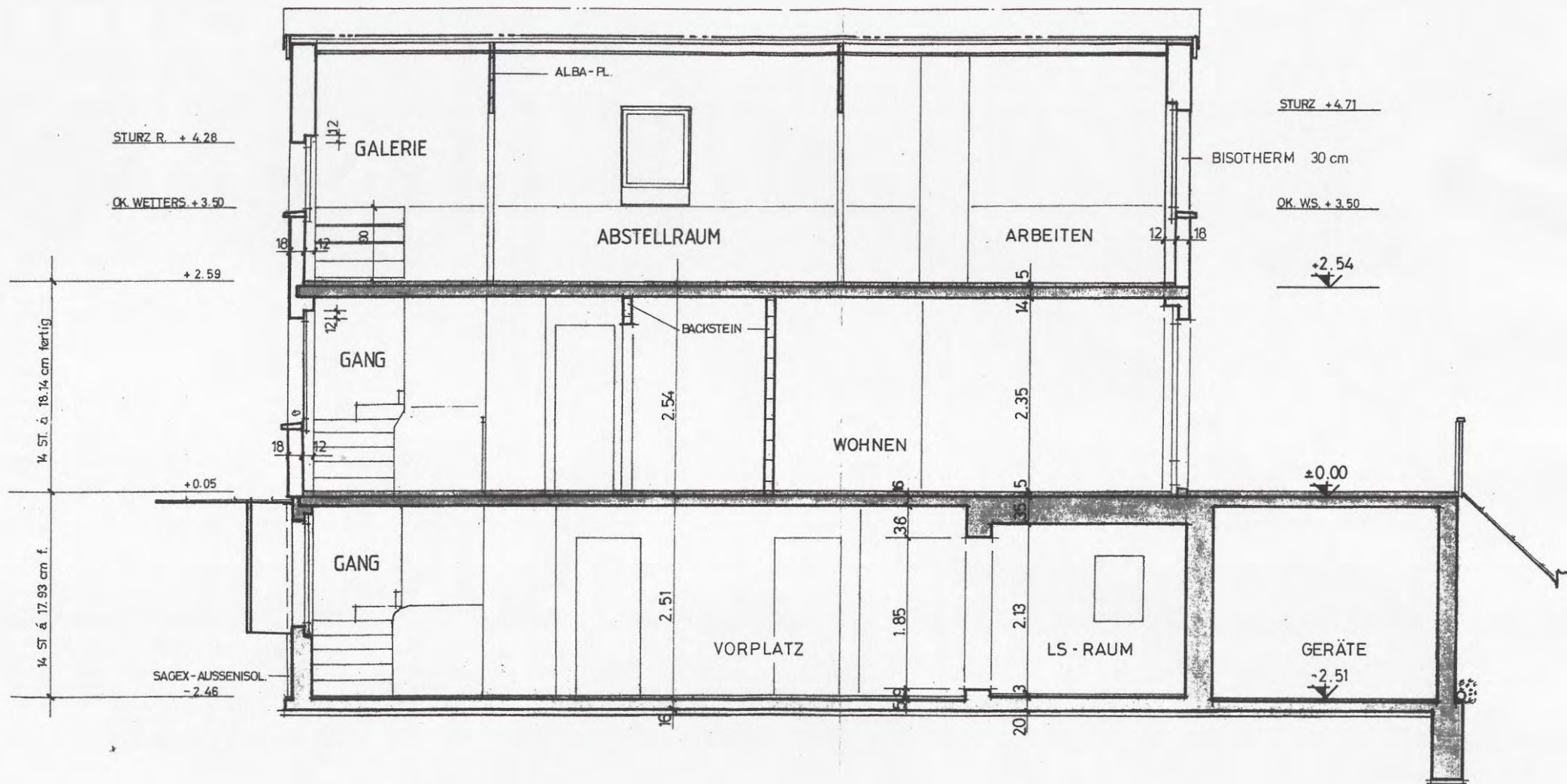
Zimmer 1 DG



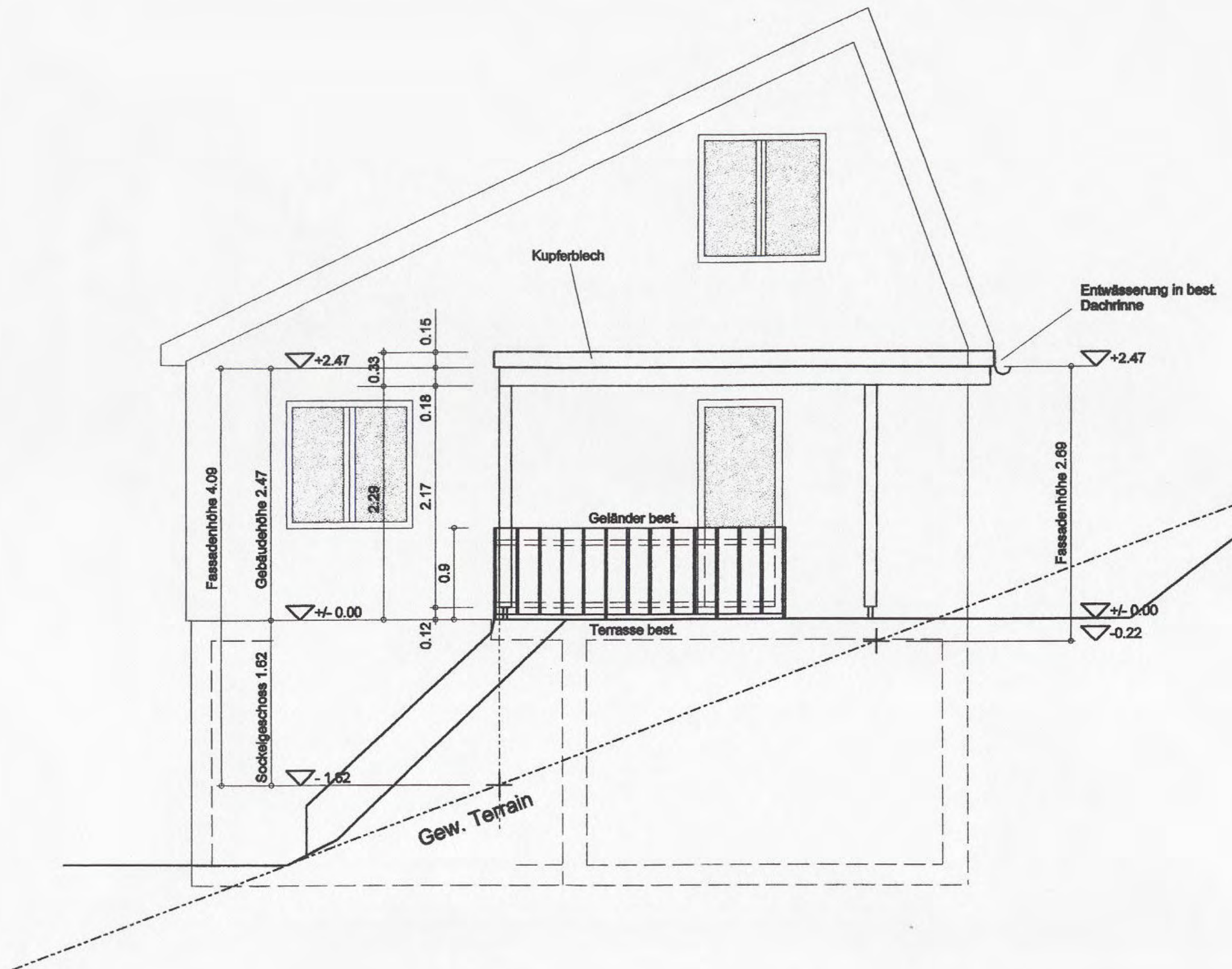


Erdgeschoss

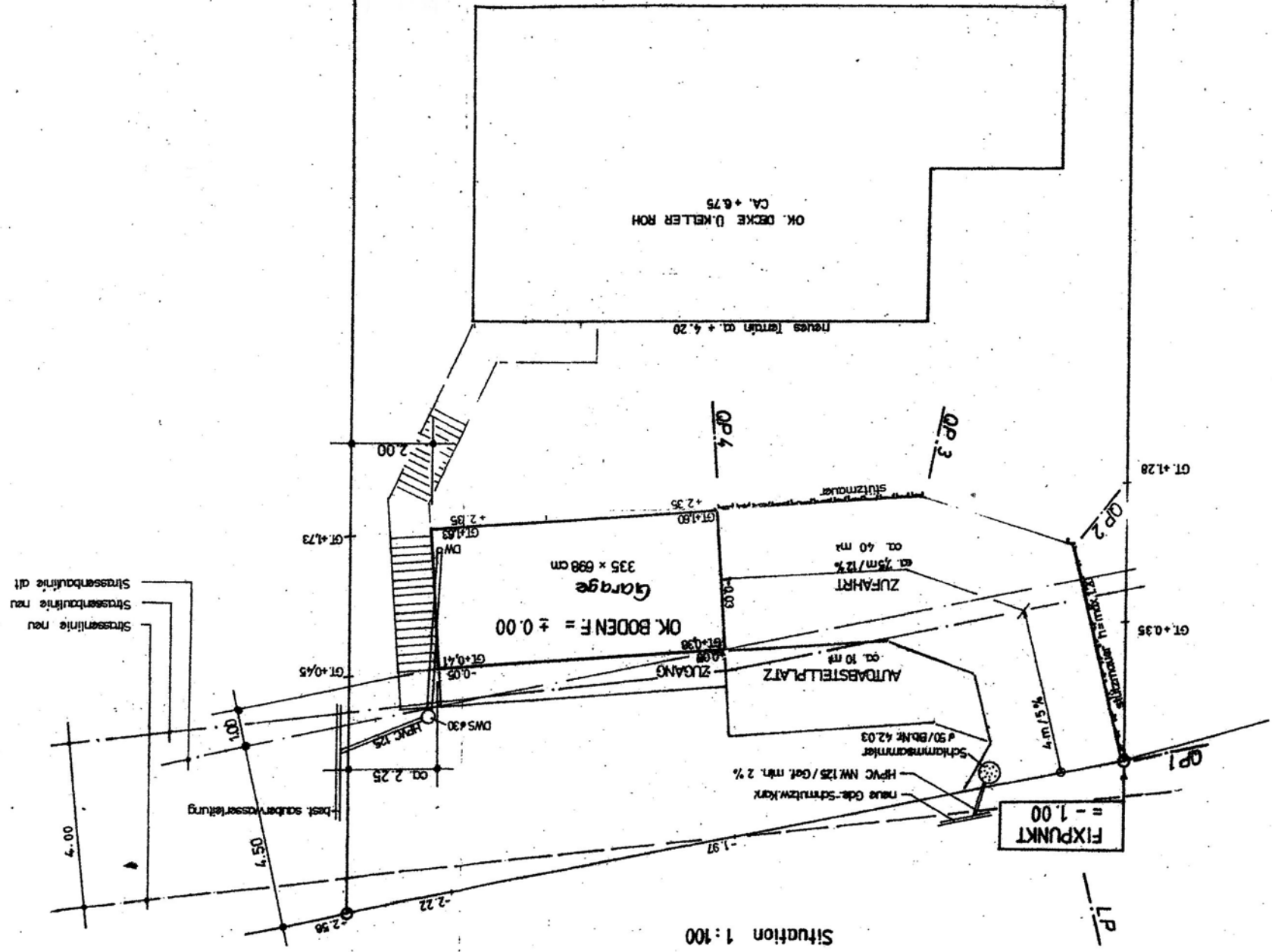




SCHNITT B--B

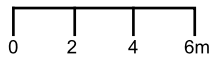


Fassade Süd





Massstab 1: 250



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol.Atlas, histor.Karten: Quelle swisstopo

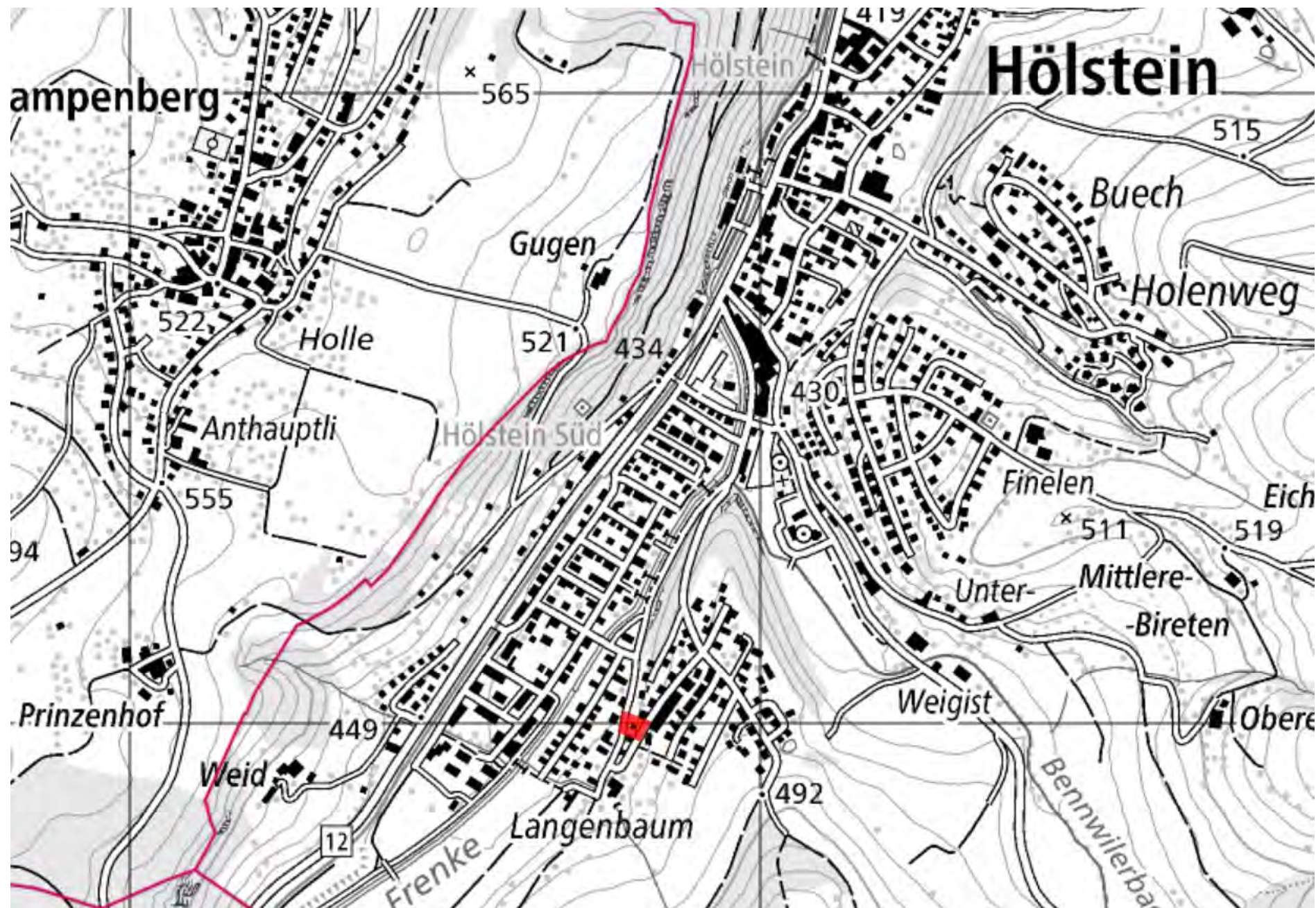
**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 17.02.2026 09:51 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.





Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

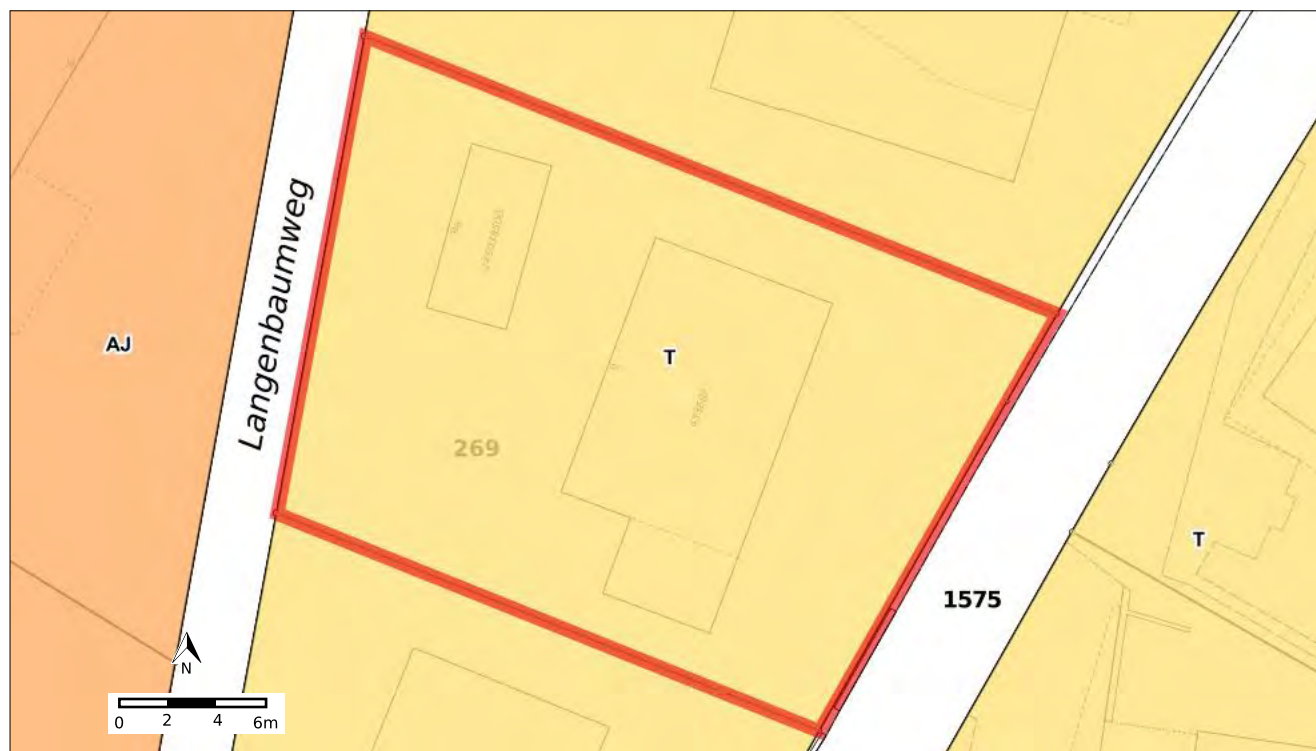


Grundstück-Nr	269
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH896578880853
Gemeinde (BFS-Nr.)	Hölstein (2886)
Fläche	532 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	07.02.2026

Auszugsnummer	a25688bc-49ca-44be-b1fe-8cd95708e22d
Erstellungsdatum des Auszugs	17.02.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlemattstrasse 36 4410 Liestal http://www.agi.bl.ch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone W1	532 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Wohnzone W2		
Rechtsvorschriften	RRB vom 19.04.2011, Nr. 541 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/15389 Zonenreglement Siedlung (Stand 14.06.2016), 30/ZRS/2/3 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/14070		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4245/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Hölstein http://www.hoelstein.ch		

Kommunale Baulinien

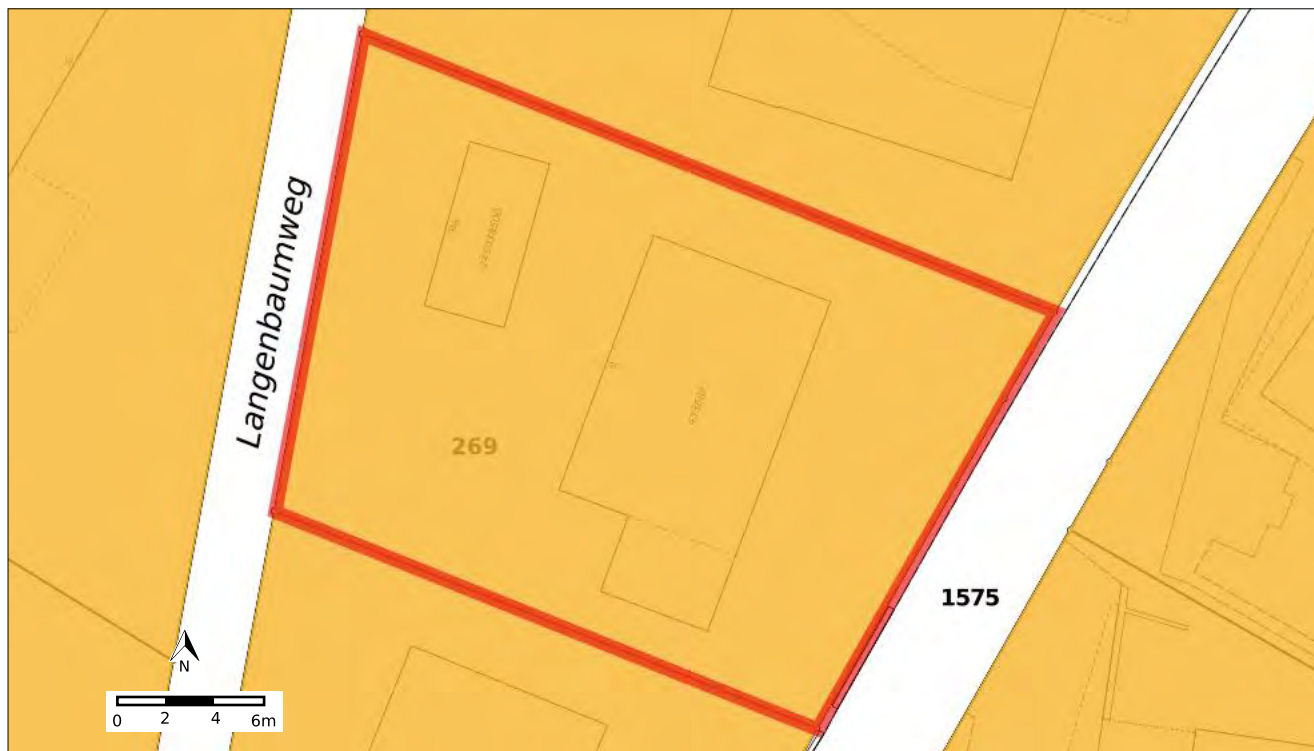
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Strassenbaulinie	40 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	RRB vom 15.10.2002, Nr. 1639 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/15384 RRB vom 14.11.1989, Nr. 3539 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/11850		
Gesetzliche Grundlagen	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4245/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Hölstein http://www.hoelstein.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe II	532 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	RRB vom 19.04.2011, Nr. 541 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/15387		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL), SGS 780 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3487/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Hölsenstein http://www.hoelstein.ch		



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G0388050

Gültig ab	25.06.2003
Ausstellungsdatum	13.01.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Langenbaumweg 9, 4434 Hölstein

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	198805
Adresse	Langenbaumweg 9
Gemeinde	4434 Hölstein
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Betriebsklasse 1
Versicherungswert	CHF 626'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1990
Kubatur in m ³	653
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	269
Letzte Schätzung	25.06.2003

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	118.95
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	43.80
Eidg. Stempelabgabe 5 %	5.95

Total Gesamtabgabe pro Jahr	168.70
------------------------------------	---------------

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G9089130

Gültig ab	19.06.1990
Ausstellungsdatum	13.01.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Langenbaumweg 9, 4434 Hölstein

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	198913
Adresse	Langenbaumweg 9a
Gemeinde	4434 Hölstein
Gebäudebezeichnung	Garage
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Betriebsklasse 1
Versicherungswert	CHF 38'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1990
Kubatur in m ³	64
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	269
Letzte Schätzung	19.06.1990

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	8.65
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	3.35
Eidg. Stempelabgabe 5 %	0.45

Total Gesamtabgabe pro Jahr	12.45
------------------------------------	--------------

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.



CANONICA

Dammstrasse 5 4434 Hölstein

061 953 91 39

www.canonicagmbh.ch

info@canonicagmbh.ch

Bruno Canonica

