

# VERKAUF

## 3.5-Zimmer-Altbau-Dachwohnung Grellingerstrasse 38 4052 Basel



**Verkaufspreis CHF 735'000.-**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

1. BASEL - GELLERT / ST. ALBAN ..... 3

2. GRELLINGERSTRASSE ..... 3

3. SITUATION ..... 4

4. LIEGENSCHAFT ..... 5

5. KURZBAUBESCHRIEB ..... 5

6. VERWALTUNG UND NEBENKOSTEN ..... 6

7. RAUMPROGRAMM ..... 6

8. VERKAUFSPREIS ..... 7

9. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT ..... 7

10. BESICHTIGUNG / DIVERSES ..... 7

11. WEITERE UNTERLAGEN ..... 7

12. GRUNDBUCHAUZÜGE ..... 8

13. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS ..... 10

14. PLÄNE UND IMPRESSIONEN ..... 11



Hinterfassade und Anbau der Liegenschaft

## 1. BASEL - GELLERT / ST. ALBAN

Basel ist das Zentrum der drittgrössten Agglomeration der Schweiz, welche gesamthaft ca. 1 Mio. Einwohner ausweist. Die Stadt am Rhein besticht durch eine wunderschöne mittelalterliche Altstadt, ein vielfältiges kulturelles Angebot, diverse Universitäten und Hochschulen sowie einen Fussballclub der Spitzenklasse.

Wirtschaftlich bedeutend ist die Ansammlung führender Global Players der Pharmabranche, die in und um Basel einen Pharmacluster gebildet haben. Zudem bietet eine intakte KMU-Landschaft eine grosse Anzahl an Arbeitsmöglichkeiten.

Durch die zentrale Lage im Dreiländereck ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den trinationalen Flughafen Basel-Mulhouse ideal.

Das im Südosten der Stadt Basel gelegene Wohnviertel trägt den Namen des früheren Klosters St. Alban.

Zahlreiche ältere und gut erhaltene Wohnbauten prägen das Quartier und verleihen ihm so auch eine gediegene Würde.



## 2. GRELLINGERSTRASSE

Die Grellingerstrasse ist eine Verbindungsstrasse zwischen der Engulgasse und der Gellertstrasse. Die angebotene Liegenschaft befindet sich zwischen ähnlichen Häusern aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts und liegt nahe der Hardstrasse.

Die Haltestelle der Tramlinie Nr. 14 befindet sich nur wenige Schritte entfernt und weitere öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinie Nr. 37 sind ebenfalls nicht weit weg gelegen. Der Individualverkehr mit einer guten Anbindung zur Autobahn ist schnell zugänglich.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie Coop, Migros, Denner, weitere Detailhandelsgeschäfte, Cafés, Apotheke, Post, Bank etc. liegen der Hardstrasse entlang.

Das ganze Schulangebot vom Kindergarten, der Primarschule bis zum Gymnasium ist in kurzer Geh- bzw. Fahrraddistanz zu erreichen.



### 3. SITUATION



## 4. LIEGENSCHAFT

---

### OBJEKTDATEN

Gemeinde	2701.5 Basel Sektion 5
Parzellennummer	Stammparzelle 784, Grundbuchplan Nr. 43 STWE-Parzelle 784-5 mit Wertquotenanteil 192.2/1000
Grundstück	390.0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1879 / renoviert 1994
Bauzone	W4
Gebäudevolumen	Wohnhaus 2'071 m <sup>3</sup> Ateliergebäude 256 m <sup>3</sup>
GBV-Wert (Jahresprämie 2023)	Wohnhaus CHF 1'793'000.- Ateliergebäude CHF 138'000.-

### BESCHRIEB UND UMGEBUNG

Die angebotene 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohnungen. Die Liegenschaft wurde 1879 erbaut und im Jahre 1994 total saniert sowie Stockwerkeigentum begründet.

Das Haus wird über einen Vorgarten mit einem Velounterstand betreten. Im Erdgeschoss befindet sich auch der Ausgang in den Garten, welcher gemeinschaftlich genutzt wird. Ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung steht auf dem (zur EG-Wohnung gehörenden) angebauten Ateliergebäude eine grosszügige Terrasse mit direktem Gartenzugang zur Verfügung. Pro Stockwerk gibt es je eine Wohnung. Die Dachwohnung liegt im 3. Obergeschoss. Im Treppenhaus befindet sich ein separates Reduit, welches ebenfalls zur Wohnung gehört, mit eigener Kombi-Waschmaschine und Lavabo.

Die Wohnung wird über den Gang betreten. Zur Gartenseite hin öffnet sich der Wohn- und Essbereich. 2001 wurde hier eine grosse Lukarne eingebaut sowie der Bodenbelag (Kirschbaum-Parkett) ersetzt. Der Wohnbereich ist zudem mit einem neuen Schwedenofen ausgestattet. Die offen gestaltete Küche wurde ebenfalls 2001 ersetzt und mit einem Gasherd und einer Bar ausgestattet.

Wohn- und Essbereich profitieren durch die grosse Fensterfront gegen Westen hin von einem optimalen Lichteinfall sowie von einem einzigartigen Weitblick ins Grüne und über die Dächer des Gellertquartiers. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei weitere Zimmer, die auch mit Lukarnen ausgestattet sind. Beide Zimmer weisen teilweise Dachschrägen mit Sichtbalken auf. Am Ende des Ganges liegt das Badezimmer, welches ebenfalls 2001 umgebaut bzw. total saniert wurde.

Zur Wohnung gehört ein Abteil im darüberliegenden Estrichboden. Im Untergeschoss befinden sich noch ein eigenes Kellerabteil sowie der Technikraum mit Gasheizung (2013), Boiler und die gemeinschaftlich von den übrigen Parteien genutzte Waschmaschine.

### BAULICHER ZUSTAND

Die Liegenschaft wurde 1994 vollumfänglich saniert, Der Unterhalt wird laufend gemacht in den nächsten Jahren steht nichts Grösseres an.. Die Wohnung selber befindet sich in einem guten Zustand und benötigt lediglich Auffrischarbeiten.

## 5. KURZBAUBESCHRIEB

---

Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach (Kaltdach), zwischen den Sparren teilisoliert
Fenster	Holzfenster mit Isolationsverglasung
Sonnenschutz	Läden in Metall, elektrische Storen im Wohn-/Essbereich (2020)
Heizungsanlage	Gasheizung (2013)
Warmwasseraufbereitung	Boiler
Elektro- / Sanitäranlagen	Zeitgemässe Installationen
Radio / TV	Glasfaseranschluss bis in den Keller, Satellit

## 6. VERWALTUNG UND NEBENKOSTEN

Die Gemeinschaft wird durch die Confimo AG in Allschwil verwaltet.

Budget 2023 inkl. EF	Total CHF 36'810	
Abrechnung 2023 inkl. EF	Total ca. CHF 31'736	
Nebenkostenabrechnung 2023 inkl. EF	ca. CHF 476.- / Mt.	CHF 5'715 / Jahr
Budget 2024 inkl. EF	Total CHF 37'815	
Anteil STWE	ca. CHF 606.- / Mt.	CHF 7'268/ Jahr
Erneuerungsfonds (EF) per 31.12.2023 Total ca. CHF 95'915		

## 7. RAUMPROGRAMM

Raum	Ausbau	Wohnfläche	Nebenfläche
<b>Eingang</b>	Boden Kirschbaum-Parkett Wände Rauhfaser Decke Weissputz	7.0 m <sup>2</sup>	
Extras	Einbauschränk, Einbausspots		
<b>Bad</b>	Boden Keramik Wände Keramik / Abrieb Decke Weissputz	4.0 m <sup>2</sup>	
Extras	Badewanne, Lavabo, Spiegelschränk, WC, Handtuchradiator, Einbausspots		
<b>Küche</b>	Boden Keramik Wände Metall / Rauhfaser Decke Weissputz	9.6 m <sup>2</sup>	
Extras	GWM (2023) , Gasherd, Backofen mit Mikrowelle, offen zu Essen/Wohnen		
<b>Essen / Wohnen</b>	Boden Kirschbaum-Parkett Wände Rauhfaser Decke Weissputz / Holzbalken	25.6 m <sup>2</sup>	
Extras	Offen zur Küche, neuer Cheminéeofen		
<b>Zimmer 1</b>	Boden Textil Wände gestrichen Decke Weissputz	10.3 m <sup>2</sup>	
Extras	Dachschräge, Lukarne, Balken		
<b>Zimmer 2</b>	Boden Textil Wände Rauhfaser Decke Rauhfaser	23.6 m <sup>2</sup>	
Extras	Dachschräge, Lukarnen, Balken		
<b>Réduit (Treppenhaus)</b>	Boden PVC Wände gestrichen Decke Holz gestrichen		2.1 m <sup>2</sup>
Extras	Kombi-Waschmaschine, Velux- Fenster, Dachschräge, Lavabo		
<b>Total Wohnfläche</b>		<b>80.1 m<sup>2</sup></b>	<b>2.1 m<sup>2</sup></b>

Zusätzlich je ein Estrich- und Kellerabteil.

Alle Angaben der Flächen sind als circa Angaben zu verstehen.

## 8. VERKAUFSPREIS

---

Verkaufspreis

CHF 735'000.-

## 9. KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / ANTRITT

---

Anzahlung	nach Vereinbarung.
Kaufvertrag	Anmeldung eines Kaufvertrags bei einem Notariat in Basel-Stadt. Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist eine Finanzierungszusage eines Schweizerischen Finanzinstitutes zuhanden der Verkäuferschaft beizubringen.
Gebühren und Kosten	Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchkosten tragen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte (in Basel-Stadt ca. 3.0% des verkündeten Kaufpreises für Handänderung, zusätzlich 0.7% für Notariat und Grundbuch). Der Anteil Handänderungssteuer entfällt in der Regel für Erwerber, welche die Liegenschaft zukünftig selbst bewohnen.
Antritt und Bezug	nach Vereinbarung.

## 10. BESICHTIGUNG / DIVERSES

---

**Besichtigungen nur nach Vereinbarung und in Begleitung von ImmoVita.**

Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber dem Verkäufer noch gegenüber ImmoVita Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

## 11. WEITERE UNTERLAGEN

---

Bei ernsthaftem Interesse können wir Ihnen auf Anfrage folgende Unterlagen zur Verfügung stellen:

- Grundriss- und Schnittpläne
- STWE Unterlagen
- Protokolle und Abrechnungen
- Weitere Unterlagen auf Anfrage

**12. GRUNDBUCHAUSZÜGE****STAMMPARZELLE**

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Seite 1 von 2

**Grundbuch- und Vermessungsamt**

02.09.2015

**Grundbuch-Auszug**

Liegenschaft Basel Sektion 5 / 784

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.***Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 2701.5 Basel Sektion 5  
 Grundstück-Nr.: 784  
 E-GRID: CH 76708 96773 94  
 Dominierte Grundstücke:  
 Adresse\*:  
 Plan-Nr.\*: 43  
 Fläche\*: 390.0 m2, Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 1  
 Kulturart\*: Gemäss Grundbuch  
 Gebäude\*: Wohnhaus  
 Grellingerstr. 38, Basel

Bemerkungen:

**Eigentum:**

STW Basel Sektion 5 /784-1 zu 254.4/1000, Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 /784-2 zu 13.2/1000, Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 /784-3 zu 255.7/1000, Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 /784-4 zu 255.5/1000, Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 /784-5 zu 192.2/1000, Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 /784-6 zu 29/1000, Index: 0

**Anmerkungen:**

30.08.1993 // Anteil(e) verpfändet ID.2000/004972

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

**Grundlasten:**

keine

**Dienstbarkeiten:**

keine

**Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:**

keine

**Grundpfandrechte:**

keine

**Hängige Geschäfte:**

Tagebuchgeschäfte bis 01. September 2015: keine



**STWE-PARZELLE (WOHNUNG)**

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Grundbuch- und Vermessungsamt**

Seite 1 von 2

02.09.2015

**Grundbuch-Auszug**

Stockwerkeinheit Basel Sektion 5 / 784-5

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.***Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 2701.5 Basel Sektion 5  
 Grundstück-Nr.: 784-5  
 E-GRID: CH 96708 96726 73  
 Stamm-Grundstück: LIG Basel Sektion 5 /784  
 Wertquote: 192.2/1000, Index: 0  
 Mit Sonderrecht an: Nr. 5, braun, Räume im DG lt. 30.08.1993 4583  
 Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen

Dominierte Grundstücke:

Bemerkungen:

**Eigentum:**

01.09.2015 2015/1879/0 Kauf

01.09.2015 2015/1879/0 Kauf

**Anmerkungen:**

30.08.1993 4583

Reglement ID.2000/004973

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

30.08.1993 2000/1269/0/4 (L) **Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer** ID.2000/005001  
 z.G. STW Basel Sektion 5 /784-1  
 z.G. STW Basel Sektion 5 /784-2  
 z.G. STW Basel Sektion 5 /784-3  
 z.G. STW Basel Sektion 5 /784-4  
 z.G. STW Basel Sektion 5 /784-6

30.08.1993 2000/1269/0/4 (R) **Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer** ID.2000/005001  
 z.L. STW Basel Sektion 5 /784-1  
 z.L. STW Basel Sektion 5 /784-2  
 z.L. STW Basel Sektion 5 /784-3  
 z.L. STW Basel Sektion 5 /784-4  
 z.L. STW Basel Sektion 5 /784-6

**Grundlasten:**

keine

**Dienstbarkeiten:**

keine

**Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:**

keine

**13. GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS**

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

**Versicherungsausweis**

Feuer und Elementar

Basel, 16.01.2023

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**

StWEG

Grellingerstrasse 38

<b>Liegenschaftsort</b>	<b>RG-Lauf</b>	<b>Kontroll-Nr</b>	<b>Faktura-Nr</b>	<b>Eigentümer:in</b>	<b>Verwaltung</b>
Grellingerstr. 38	23.00	05697	2023005402	117116	125630

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus Baujahr: 1879 Kubatur M3: 2071 Jahresprämie 2023 Neuwert 1'793'000	1'793'000	1	25			449.00
1	Ateliergebäude Baujahr: 1879 Kubatur M3: 256 Jahresprämie 2023 Neuwert 138'000	138'000	2	37			52.00

Gesamter Versicherungswert **1'931'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	150.15
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	334.15
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	16.70

Index 2022	Index 2023	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>501.00</b>
139.800	149.200		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

## 14. PLÄNE UND IMPRESSIONEN

