

Traumhafte Eigentumswohnungen mit viel Charme im Riegelbauhaus





Maisonette Wohnung

4½ Zimmer 145 m²

- Sehr grosszügige neue Eigentumswohnung
- im Riegelbauhaus mit schönem Cachet
- Moderner und hochwertiger Innenausbau
- Sehr zentrale Wohnlage im Dorfkern von Allschwil
- Beliebte Wohngegend
- Nahe an Erholungszone
- Bezugsbereit Oktober 18

Verkaufspreis CHF 985'000.-

Moderne Eigentumswohnung im Riegelbau

Ochsengasse 2, 4123 Allschwil



Das Objekt

Träumen Sie von einer Eigentumswohnung im attraktiven Riegelhaus mit sehr schönem Stil, aber möchten nicht auf das «moderne Wohnen» verzichten?

Das ehemalige Bauernhaus wird komplett entkernt und von innen neu aufgebaut. Die Fassade wird renoviert und bleibt als Riegelbau bestehen. So haben Sie den Vorteil einer stilvollen Fassade gepaart mit einer hochwertigen Neubauwohnung.

In der Überbauung befinden sich lediglich 4 Wohnungen.

Der Bau

Das Haus wird nach neuesten ökologischen Massstäben und in bewährter Massivbauweise erstellt. Die Qualität entspricht dem gehobenen Standard von Eigentumswohnungen. Alle Komponenten des Baus sind neu (Dach, Heizung, Fenster, Böden, Küche, Sanitäre Einrichtungen, Elektrik usw.). Die Fassade wird fachgerecht renoviert.

Der Umbau wird durch das renommierte Generalunternehmen Architektenbüro Mentil & Partner AG realisiert (www.mentilag.ch).

Lage des Verkaufsobjektes

Das Wohngebäude gehört zum geschützten Dorfkern von Allschwil und liegt in sehr zentraler Wohnlage im alten Dorfkern (160 m). Es handelt sich um eine, sowohl für Familien als auch für kinderlose Paare bevorzugte Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Tram und Bus sowie Kindergarten und Schulen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuss erreichbar. Naherholungszonen zum Spazieren und Verweilen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Innerhalb von weniger als drei Minuten Gehdistanz vom Verkaufsobjekt befindet sich die Tramendstation Nr. 6 sowie eine Busstation, welche von den Linien 31, 33 und 38 bedient wird. Innerhalb von 15 Minuten fahren Sie mit dem Tram direkt ins Zentrum der Stadt Basel. Flughafen und Bahnhof sind zudem leicht erreichbar.



Die Wohnung

Die originelle Wohnung ist mit 145m² sehr grosszügig bemessen. Die Wohneinheiten bestehen aus 3 Teilen:

Im 2. Obergeschoss befindet sich der Eingang, die sehr grosse Küche mit Esszimmer, ein Gäste Badezimmer mit WC und Dusche, sowie das Zimmer 1.

Über eine kurze Treppe erreichen Sie den Zwischenstock, welcher das Zimmer 2 und das zweite Badezimmer beherbergt. Wenn gewünscht, kann das grosszügige Zimmer auch in 2 kleinere Zimmer aufgeteilt werden.

Die Haupttreppe führt zum Dachgeschoss mit dem über 40m² grosszügigen und hellen Wohnzimmer. Neben den grossen Seitenfenstern gibt das Fenster auf der Ostseite eine tolle eine tolle Aussicht auf Allschwil und Basel frei.

Die Fakten:

4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung Wohnfläche 145 m²

2. Obergeschoss:

- Küche / Essen 31.14 m²
- Zimmer 1 16.71 m²
- DU/WC 4.55 m²
- Treppen 4.21 m²

Zwischenstock

- Vorplatz 4.23 m²
- Zimmer 2 23.53 m²
- Bad / WC 11.67 m²
- Treppe 2.02 m²

Dachgeschoss

- Wohnen 40.99 m²
- Treppe 5.70 m²

Verkaufspreis 985'000.-

2. Obergeschoss

Auf diesem Stockwerk befinden sich der Eingang, ein Gäste WC/Dusche, eine grosse Küche mit Esszimmer, sowie ein Schlafzimmer.

2. Obergeschoss:

- Küche / Essen 31.14 m²
- Zimmer 1 16.71 m²
- DU/WC 4.55 m²
- Innentreppe 4.21 m²



2. Obergeschoss: Küche



2. Obergeschoss: Küche



2. Obergeschoss: Schlafzimmer



2. Obergeschoss: Schlafzimmer



Zwischenstock: Zimmer und Bad



Zwischenstock

Über die Hausinterne kurze Treppe gelangt man in den Zwischenstock. Im Zwischenstock ist das sehr grosszügige Bad/WC und das Zimmer 2 untergebracht.

Zwischenstock

- Vorplatz 4.23 m²
- Zimmer 2 23.53 m²
- Bad / WC 11.67 m²
- Treppe 2.02 m²



Zwischenstock: Zimmer 2



Zwischenstock: Zimmer 2









Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich der sehr grosszügige Wohnraum mit einer tollen Aussicht über Allschwil und Basel

Dachgeschoss

- Wohnen 40.99 m²
- Treppe 5.70 m²



Dachgeschoss: Wohnzimmer



Dachgeschoss: Wohnzimmer



Die Gemeinde Allschwil

Allschwil - früher ein Sundgauer Bauerndorf, heute eine städtische Vorortsgemeinde - ist ein beliebter Wohnort im Bezirk Arlesheim. Geschätzt werden die Nähe zur Kulturstadt Basel und deren Zentrumsleistungen, aber auch zum Landwirtschafts- und Erholungsgebiet. Immer grössere Bedeutung bekommt Allschwil als Arbeitsort: Im linksufrigen Bachgrabengebiet, dem i-parc, werden bereits über 4000 Arbeitsplätze angeboten.

Der beschauliche, historische Dorfkern mit seinen gut erhaltenen Riegelhäusern erinnert an das frühere Bauerndorf. Die schmalen Gässlein und zahlreichen stillen Winkel lassen die Verwandtschaft zum nahen Elsass spüren. Wohnungen, Einkaufsläden und Dienstleistungsbetriebe sowie Cafés und Restaurants machen den Dorfkern zu einem beliebten Zentrum.

Gärten, Grünanlagen und Spielplätze lockern das Wohngebiet auf und vermitteln das Gefühl "im Grünen" zu wohnen, obwohl Allschwil nahtlos an das Stadtgebiet von Basel angrenzt und mit seinen über 19'000 Einwohnerinnen und Einwohnern selbst zur Stadt geworden ist. Eine Besonderheit ist die Bachgrabenpromenade, die einzigartige "Fussgängerverbindung" mit der nahen Stadt. Bekannt und beliebt ist der Allschwiler Wald, ein vielgenutztes Naherholungsgebiet mit grosser Anziehungskraft.

Angenehme Stadtnähe und Einkaufsmöglichkeiten

Innerhalb von weniger als drei Minuten Gehdistanz vom Verkaufsobjekt befindet sich die Tramendstation Nr. 6 sowie eine Busstation, welche von den Linien 31, 33 und 38 bedient wird. Innerhalb von 15 Minuten fahren Sie mit dem Tram direkt ins Zentrum der Stadt Basel. Flughafen und Bahnhof sind zudem leicht erreichbar.

Weiterhin befinden sich in Allschwil diverse Tennis- und Fitnesscenter, Coop Bau+Hobby Center, ein grosses Einkaufscenter (Migros-Paradies) mit diversen Läden, Coop Letten und Jumbo mit langen Öffnungszeiten.

Naherholungsgebiet bequem erreichbar

Im Westen angrenzend an Allschwil befindet sich das Elsass, im Osten die Gemeinde Oberwil. Zwischen Allschwil und Oberwil befindet sich eine grössere Erholungszone mit Wiesen und Wäldern, welche innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann.

Vielfältige Gemeindeaktivitäten

In der Gemeinde sind verschiedene Vereine mit traditionellem Angebot aktiv, welches Turnverein, Fussballclub, Schiessvereine, freiwillige Feuerwehr, verschiedene Fasnachtsgruppierungen und Musikverein etc. umfasst. Zusammen mit Basel-Stadt wird das Gartenbad Bachgraben betrieben. Allschwil selbst hat zudem ein Hallenbad mit einem 25-Meter Becken und einem integrierten Kinderbecken. Für fast sämtliche medizinische Bereiche findet man in Allschwil entsprechende Arztpraxen.

Kurzbaubeschrieb

05 Grundstück / Erschliessung

Neuer Anschluss an Gemeindekanalisation, Elektrozuleitung, Wasseranschluss an Gemeinde Wassernetz, Telefonanschluss Swisscom, TV – Anschluss an Gemeindefernetz.

211 Baumeisterarbeiten

Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorschriften (Kanalisationen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes). Kanalisationsleitungen im Erdreich aus PE-Rohren, vollständig einbetoniert. Magerbetonsohle, 5 cm stark.

Druckfeste Dämmung unter Fundamentplatte, 14 cm stark. Fundamentplatte aus armiertem Beton 25 cm stark, mit Dichtungsmittelzusatz (wasserdichter Beton).

Treppenanlage UG - DG aus armiertem Beton.

Geschossdecken aus armiertem Beton, ca. 20-22 cm stark, nach Angaben Ingenieur. Fassadenmauerwerk mit Innendämmstein 20 cm nach Energiegesetz-Normen.

Innenwände Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss aus Backstein 12 – 15 cm stark.

214 Steildach

Kompletter neuer Dachstuhl. Dämmung zwischen den Sparren mindestens 20 cm. Unterdach Cutex 6 cm. Konterlattung, Ziegellattung und neue Bieberschwanzziegel. Innen Dampfsperre.

Täfer weiss lasiert oder deckend gestrichen.

Bestehende Riegelkonstruktion wird von aussen frisch gestrichen.

Neue Riegelkonstruktion mit Holzverschalung, Windpapier, Gutex 6 cm, Faserplatte, Riegelkonstruktion mit Dämmung 18 – 20 cm, Dampfsperre innen, Gipskartonverkleidung für Abrieb.

221 Fenster, Eingangstüre

Fenster Holz/Metall. 3-fach Isolierverglasung UWert 0.60.

Mindestens Ein-Drehkipp-Flügel pro Raum (Fensteröffnungen gemäss Fassadenplänen).

Alu-Haustüre mit Dreipunktverriegelung (Tribloc) und Sicherheitschloss.

222 Spenglerarbeiten

Rinnen und Abläufe sowie Anschlussbleche aus Kupferblech, Sockelrohr aus PE.

226 Aussenverputz

Bestehende Riegelwände Ausfachung mit neuem Grundputz und Deckenputz.

228 Wetter und Sonnenschutz

Fenster mit Klapppläden gemäss Fensterplänen aus thermolackiertem Aluminium lichtgrau, elektrisch bedienbar. Dachgauben mit Lamellenstoren elektrisch.

Farbe nach Absprache mit der Dorfbildkommission.

232 Starkstrominstallationen

Ausführung der Elektroinstallationen durch konzessionierte Unternehmung.

Installationen Sockel-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss Leitungsführung unter Putz. Details gemäss Raumdatenblatt.

Standorte der Steckdosen gemäss persönlicher Planung mit dem Elektroinstallateur je Wohnung.

242 Heizungsanlagen

Neue Gasheizung mit Kombispeicher für Warmwasser und Bodenheizung neu. Energiesparende Fussbodenheizung aus Mehrschicht-Alu-

rohr, 100% diffusionsdicht mit aussentemperaturabhängiger Steuerung.

Wärmeregulierung über elektrische Raumtemperaturregler. (Details gem. Raumdatenblätter. Wärmezähler für eine detaillierte Nebenkostenabrechnung.

251 Sanitäranlagen

Installationen ab Wasseruhr im Untergeschoss, Kalt- und Warmwasserleitungen mit Rohr-in-Rohr-System in Decken und Wände eingelegt, Technik-Untergeschossinstallation sichtbar, Leitungen aus Chromstahl. Kaltwasserleitungen gegen Kondensatbildung, Warmwasserleitungen gegen Wärmeverlust isoliert. Abwasserleitungen ab Verbraucher zu Kanalisationsanschluss aus PE-Rohren. Sanitärapparate aus Keramik oder Kunststoff weiss, inklusive Armaturen, Garnituren, Spiegelschränke. Sämtliche Apparate und Zubehör gemäss Lieferantenbeschreibung. Frostsicherer Aussenwasserhahn beim Gartensitzplatz und an der Eingangsfassade.

Sanitäre Apparate:

Pauschalpreise netto inkl. MwSt. und Transportkosten

CHF 20'000.00

Ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler Total inkl. Montage

CHF 3'000.-

258 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung inklusive Apparate (Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Kühl-Gefrierkombination). Auswahl der Fronten beim Lieferanten möglich. Natursteinabdeckung.

Pauschalpreis netto inkl. Montage, MwSt. und Transportkosten

CHF 25'000.00

Auf Wunsch kann die Küche vom Käufer eigenständig organisiert und bestellt werden. In diesem Fall wird ein Pauschalpreis von CHF 20'000.- in der Mehr- Minderkostenaufstellung gutgeschrieben.

271 Gipserarbeiten

Wände Sockel-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Grundputz und Abrieb weiss Körnung Standard 1.5 mm. Decken mit Weissputz zum Streichen. Nassräume mit Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Platten.

272 Metallbauarbeiten / Schlosserarbeiten

Innen-Handlauf rund aus Chromstahl. Geländer innen Staketten pulverbeschichtet, Farbe nach Auswahl Käufer.

273 Innentüren / Schreinerarbeiten

Innentüren aus Röhrenspan weiss belegt mit Normdrückergarnitur. Türrahmen mit Stahlzargen weiss lackiert. Keine Vorhangschienen und keine Fensterbänke innen.

281.0 Unterlagsböden

2. OG und DG: Schwimmender Unterlagsboden mit 3 cm Trittschalldämmung. 5 cm Fliesenstrich, Zementüberzug mit integrierter Fussbodenheizung zur Aufnahme von Keramikplatten oder Parkett.

281.6 Bodenbeläge

Bodenplatten:

Eingang Vorplatz, Wohnen, Essen, Küche, Bad-WC, DU-WC, Reduit.

Materialpreis Netto CHF 60.- / m2

Wandplatten: Bad, DU,

Materialpreis Netto CHF 50.- / m2

Parket: alle Zimmer inkl. Sockelleisten.

Materialpreis Netto CHF 60.- / m2 inkl. Sockelleisten

285 Malerarbeiten (Innen und Aussen)

Innere Malerarbeiten: Gipsdecke im SG, EG und DG Dispersion 2 mal weiss gestrichen.

Äussere Malerarbeiten: Holzwerk und Dachuntersicht weiss deckend gestrichen. Riegelkonstruktion wird lasiert (Farbe nach Absprache mit der Dorfbildkommission).

Schopf mit Kellerabteile und Estrich

Neue Tragkonstruktion aus Backstein, Beton und Holz. Innen

Backsteine roh, Fassadenverkleidung mit einer Holzverschalung

Dachkonstruktion mit Unterdach, Konterlattung, Ziegellattung und Kupfer. Tor aus Aluminium mit elektrischem Antrieb.

Farbe und Ausführung gem. Ortsbildkommission.

Spenglerarbeiten mit Dachrinnen und Abläufe in Kupfer.

421 Gartenarbeiten

Sitzplatz Platten in Splitt verlegt. Materialpreis 40.- / m²

Besucher-Parkplatz

Besucherparkplatz mit Verbundsickersteine

Arbeit: Verlegung der Verbundsickersteine in Splitt mit 30 – 40 cm frostsicherem Koffermaterial

Individuelle Wünsche

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nur in Ausnahmefällen und in Absprache möglich und müssen jeweils individuell vereinbart werden.

Allem Übergeordnet ist der Gesamtterminplan welcher immer zwingend einzuhalten ist. Entstehen durch Eigenleistungen Verzögerungen, können zusätzliche Kosten entstehen, welche separat verrechnet werden.

Optionen

Bei rechtzeitiger Anmeldung und Reservierung einer Wohnung können Sie die Materialien für den Innenausbau selbst bestimmen. Dies betrifft Bodenbeläge, Ausstattung von Küchenmöbel, sowie sanitäre Einrichtungen. Zusätzliche Elektro-/TV-/TT-Installationen nach individueller Elektroplanung. Bei der Auswahl des Innenausbaues muss der individuelle Terminplan eingehalten werden. Die Stichdaten werden rechtzeitig bekannt gegeben, so dass Sie genügend Zeit besitzen den Innenausbau zu bestimmen.

Raumaufteilung

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch kleine Änderungen nach Ihren Wünschen im Grundriss vorgenommen werden.

Das Fassadenbild sowie die Aussenbodenbeläge gehören zu dem architektonischen Konzept und können nicht individualisiert werden.

Kaufpreise

Der Verkaufspreis basiert auf der beschriebenen Basisausstattung und ist ein Pauschalpreis.

Minderleistungen oder abgesprochene Eigenleistungen werden gutgeschrieben. Individuelle Mehrkosten werden zusätzlich verrechnet.

Weiteres Vorgehen

Möchten Sie die Wohnung des Wohnbauprojektes Ochsengasse kaufen, so setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch und besprechen gemeinsam über die Zahlungskonditionen.

Bei Bedarf lassen wir Ihnen im Vorfeld weitere Unterlagen und Vertragsbestandteile zukommen wie:

- Ausführlicher Baubeschrieb
- Massstabgetreue Pläne
- Vorschläge Badezimmer
- Vorschläge KÜcheneinrichtung
- Generalunternehmervertrag
- Zahlungsplan

Natürlich unterstützen wir Sie bei den Finanzierungsmöglichkeiten und können Ihnen Finanzierungsmodelle von mehreren Banken zukommen lassen.

Für das Wohnbauprojekt Ochsengasse zuständig ist:



Lilo Immobilien AG, Herr H.P. Rüdin, Engehollenweg 22, 4123 Allschwil
Tel 061 483 90 90 Natel 079 903 81 09 Mail: info@lilo-immo.ch



Generalunternehmung:

Der Um- und Ausbau wird vom renommierten Generalunternehmen Architektenbüro Mentil & Partner durchgeführt. Das Unternehmen kann auf sehr umfangreiche Erfahrung und Referenzen zurückgreifen. Das Team wird Sie neben Fachkompetenz, aber auch mit viel Fachwissen und persönlichem Engagement betreuen (Referenzen www.mentilag.ch).



**Architekturbüro Mentil und Partner
AG**

Grammetstrasse 6

4410 Liestal/BL

ARCHITEKTURBÜRO www.mentilag.ch
MENTIL & PARTNER AG

Verbindlichkeiten

Diese Dokumentation und Kurzbaubeschrieb wurde mit Sorgfalt zusammengestellt und spiegelt den aktuellen Stand der Planung wieder. Während der Ausführungsplanung werden Detaillösungen und Qualitätsausführungen optimiert.

Die Aussenraum- und Farbgestaltung an Fassade und Allgemeinräumen erfolgt durch den Architekten. Aus diesen Gründen können kleinere Abweichungen im Aussenbereich vorgenommen werden.

Vorbehalte

Die in den Bildern gezeigten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Verkaufspreis enthalten.