

Reiheneinfamilienhaus 6½-Zimmer in MuttENZ



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

INHALT

INHALT

1

ORTBESCHRIEB

3

SITUATIONSPLAN

4

UMGEBUNGSPLAN

5

SONNENVERLAUF

6

OBJEKTBESCHRIEB

7

SCHNITT

8

UNTERGESCHOSSPLAN

9

ERDGESCHOSSPLAN

10

OBERGESCHOSSPLAN

11

DACHGESCHOSSPLAN

12

OBJEKTBILDER

13



ORTBESCHRIEB

Muttenz – vor den Toren von Basel gelegen – ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die nähere und weitere Region oder in die Stadt Basel mit ihren weltberühmten Museen und Sammlungen. Zahlreiche Gastwirtschaftsbetriebe, Hotels und günstige Unterbringungsmöglichkeiten auch für grössere Gruppen gehören zur touristischen Ausstattung der Gemeinde.

Lage, Koordinaten, Fläche

Muttenz, drittgrösste Gemeinde des Kantons Basel-Landschaft, grenzt unmittelbar an die Stadt Basel.

Höhe über Meer

Am Rhein 254m, Bahnhof 280m, St. Arbogast 291m, Wartenberg 476m, Sulzchopf 581m, Stiernwald 644m ü.M.

Fläche und Einwohnerzahlen

Total 16.64 km², davon Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche 9.51 km²
Im Jahr 2024 betrug die Einwohnerzahl von Muttenz 18'526.

Wirtschafts- und Bildungsstandort

Mit über 13'000 Arbeitsplätzen ist Muttenz einer der bedeutendste Arbeits- und Wirtschaftsstandort des Kantons. Gleichzeitig ist Muttenz auch das regionale Schul- und Ausbildungszentrum: Vom Kindergarten bis zur Fachhochschule sind nahezu sämtliche Ausbildungsinstitutionen vertreten.



Verkehrsdrehscheibe

Eisenbahn: Grösster Rangierbahnhof der Schweiz

Schifffahrt: Auhafen am Rhein

Strassenverkehr: Direktanschlüsse an die nationale Autobahn A4

Eisenbahndrehscheibe und Hafenstadt

Am nördlichen Rand des ehemaligen Bauerndorfs entstand eine internationale Verkehrsdrehscheibe, ein Tor zur Schweiz und zur Welt. Die Lage am europäischen Nord-Süd Transitzkorridor liess den grössten Rangierbahnhof der Schweiz und imposante Hafenanlagen entstehen, wo jährlich mehrere Millionen Tonnen Güter umgeschlagen werden.

Vergangenheit und Moderne vereint

Trotz dem Wandel vom Bauerndorf zur modernen Industriestadt ist es gelungen, das über Jahrhundert gewachsene, historische Ortsbild zu erhalten und mit den heutigen Lebensgewohnheiten in Einklang zu bringen. Gegenwart und Vergangenheit sind vielfältig spürbar – so auch im Orts- und Bauernhausmuseum.

Standortvorteil dank grosser Attraktivität

Muttenz wird als attraktiver Wohn-, Lern- und Arbeitsort der Region geschätzt. Die Naherholungsgebiete mit ihren ausgedehnten Wäldern, ihren Naturschutzzonen und den eindrucksvollen Rebbergen sowie die zahlreichen Sport- und Wandergelegenheiten tragen zur Ausstrahlung bei.



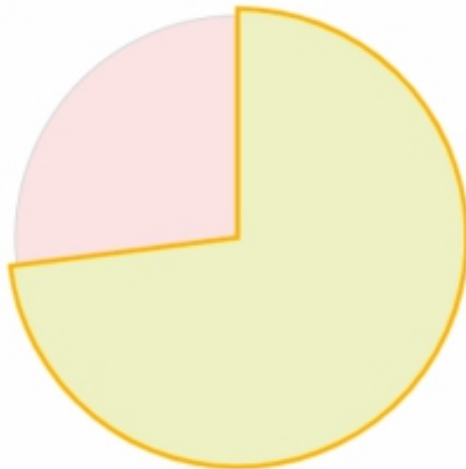
SITUATIONSPLAN

Grundstück 262 in Muttenz

EGRID: CH786182497004 
 Art: Liegenschaft
 Flurname: Langmatt
 Fläche: 267 m²

Grundstücksbeschreibung

Diagramm

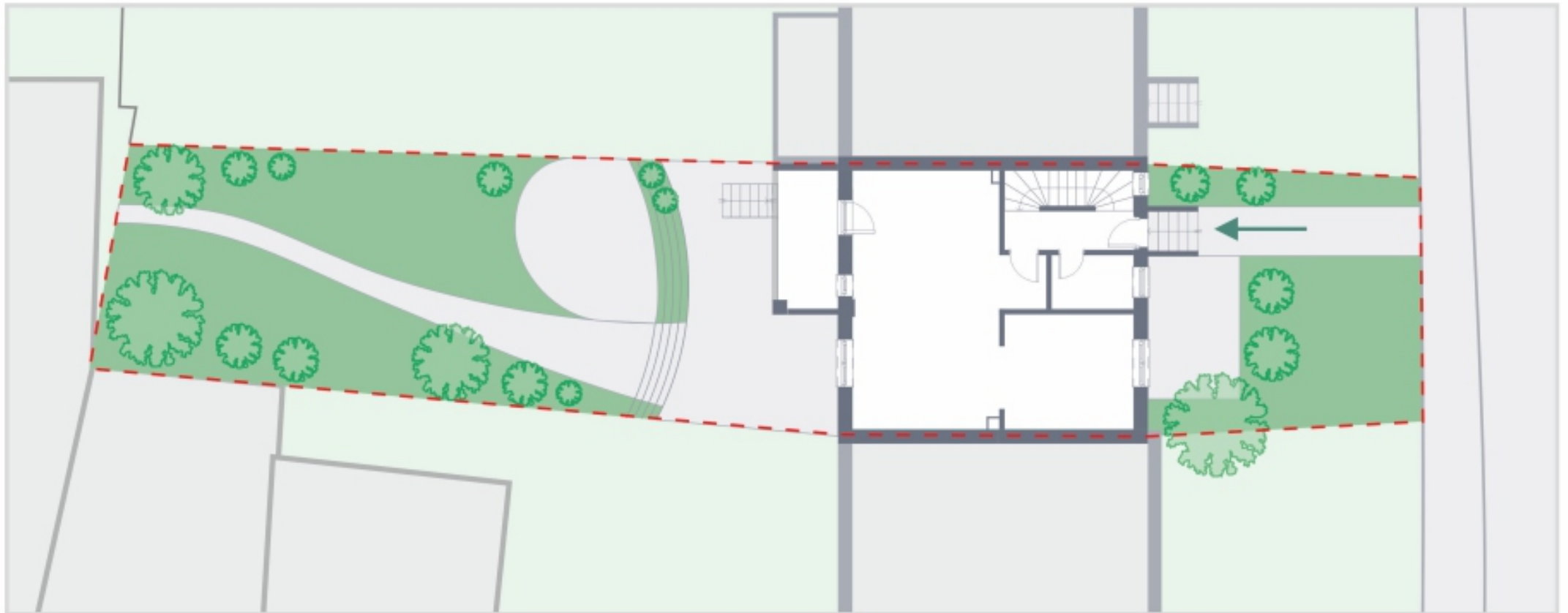


Bodenbedeckung

Art	Anteil	Fläche	
Adresse(n)		EGID	
Gartenanlage	73%	195 m ²	
Gebäude	27%	72 m ²	
Einfamilienhaus		71 m ²	
Bahnhofstrasse 27		405007	



UMGEBUNGSPLAN



Gartenfläche : 195 m²
Grundstücksfläche: 267 m²

Wohnflächen des Hauses: 147 m²
Nutzflächen des Hauses: 240 m²

SONNENVERLAUF

SONNENVERLAUF IM SOMMER



SONNENVERLAUF IM WINTER



OBJEKTBSCHRIEB

REIHENEINFAMILIENHAUS 6,5-Zimmer in MuttENZ

Baujahr: 1913

Renovierungsjahr: 2014

Wohnflächen des Hauses: 147 m²

Nutzflächen des Hauses: 240 m²

Gartenfläche : 195 m²

Grundstücksfläche: 267 m²

Gebäudevolumen: 729 m³

Heizungssystem: Gasheizung

Wärmeverteilung: Radiator

Warmwasseraufbereitung: Solarheizung

An begehrter und dennoch ruhiger Lage in MuttENZ präsentiert sich dieses aussergewöhnliche Reihemittelhaus als wahres Schmuckstück für Liebhaber individueller Architektur und stilvollen Wohnens. Das ursprünglich im Jahr 1913 erbaute Haus wurde über Jahrzehnte sorgfältig gepflegt, erweitert und zuletzt umfassend modernisiert. Dabei entstand ein Wohnkonzept, das historischen Charme mit moderner Architektur und künstlerischem Design verbindet.

Die Innenräume wurden mit viel Liebe zum Detail **individuell gestaltet und künstlerisch konzipiert**. Massgefertigte Einbauten, hochwertige Materialien sowie architektonisch durchdachte Lösungen verleihen dem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre. Auf rund **147 m² Wohnfläche verteilt über vier Etagen** bietet diese besondere Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein aussergewöhnliches Wohngefühl.

Der gepflegte Garten mit Sitzplatz bildet eine grüne Oase mitten im Zentrum und lädt zum Entspannen sowie zu geselligen Stunden im Freien ein.

RAUMKONZEPT

Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet neben praktischen Nebenräumen auch besondere Highlights. Hier befinden sich eine Waschküche, eine Werkstatt sowie ein charaktvoller **Weinkeller**. Zusätzlich steht ein beheizter und ausgebauter Raum zur Verfügung, der sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Atelier eignet.

Erdgeschoss - Wohnen & Geniessen

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der grosszügige **Wohn- und Essbereich mit offener Küche** überzeugt durch seine Helligkeit und die harmonische Verbindung von Design und Funktionalität. Die moderne Küche mit Miele Geräten fügt sich elegant in das architektonische Gesamtkonzept ein. Ein stilvoller Specksteinofen sorgt zusätzlich für eine warme und behagliche Atmosphäre.

Obergeschoss - Private Rückzugsräume

Im Obergeschoss befinden sich mehrere komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer. Massgefertigte Einbauschränke und hochwertige Materialien schaffen ein ruhiges und elegantes Wohnambiente.

Dachgeschoss – Arbeiten, Rückzug & Kreativität

Das Dachgeschoss wurde zu einem besonders charmanten Rückzugsbereich ausgebaut. Hier befinden sich ein **kleines zusätzliches Schlafzimmer**, ein **Arbeitszimmer** bzw. **Homeoffice** sowie ein **separates WC**. Die Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen diesem Bereich eine inspirierende Atmosphäre – ideal zum Arbeiten oder als privater Gästebereich.

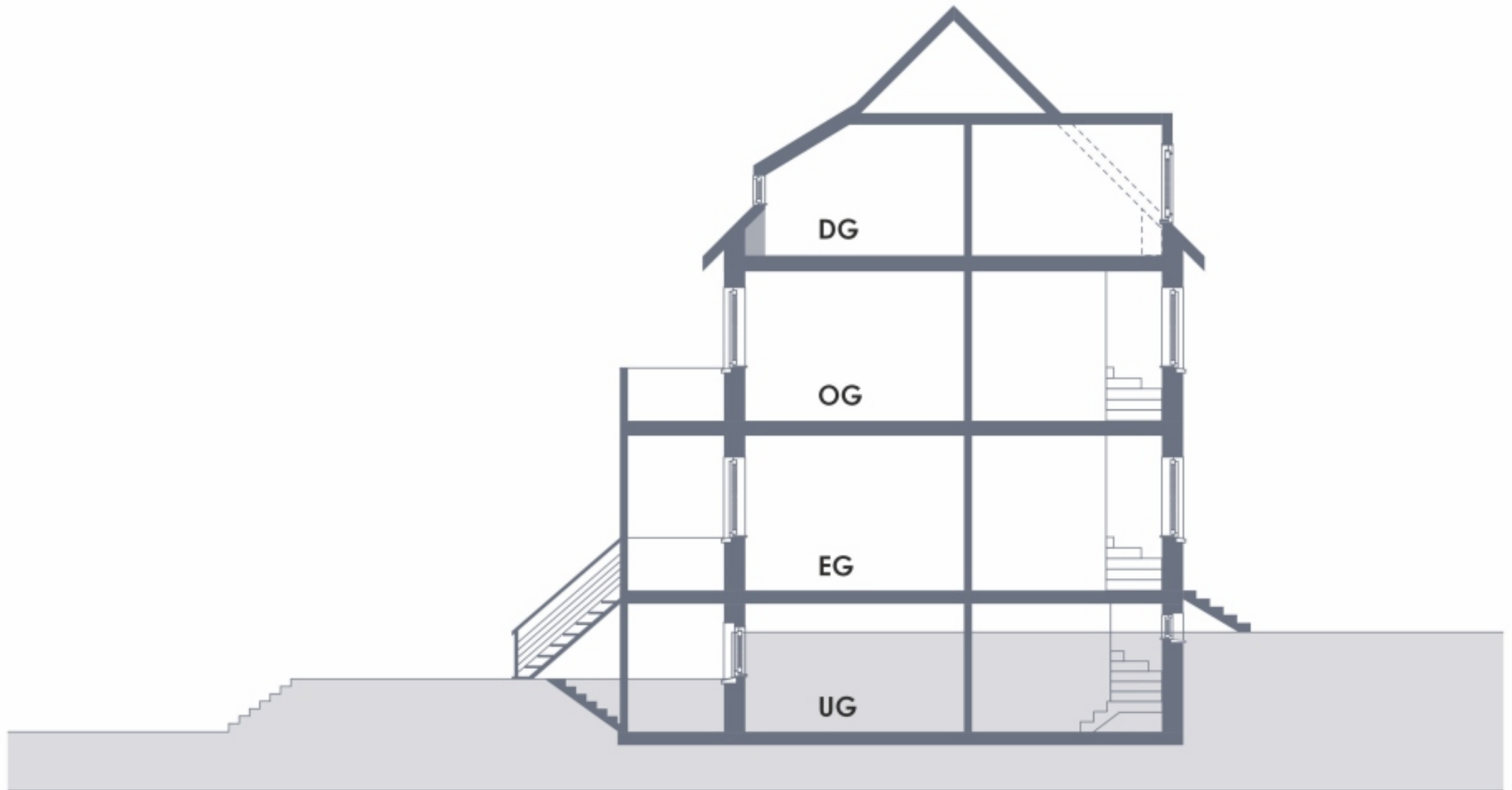
Parkplatz und Tiefgarage:

- Öffentliche Parkplätze sind vor dem Haus vorhanden und können mit Parkkarte der Gemeinde genutzt werden
- Tiefgaragenplatz kann zugemietet werden

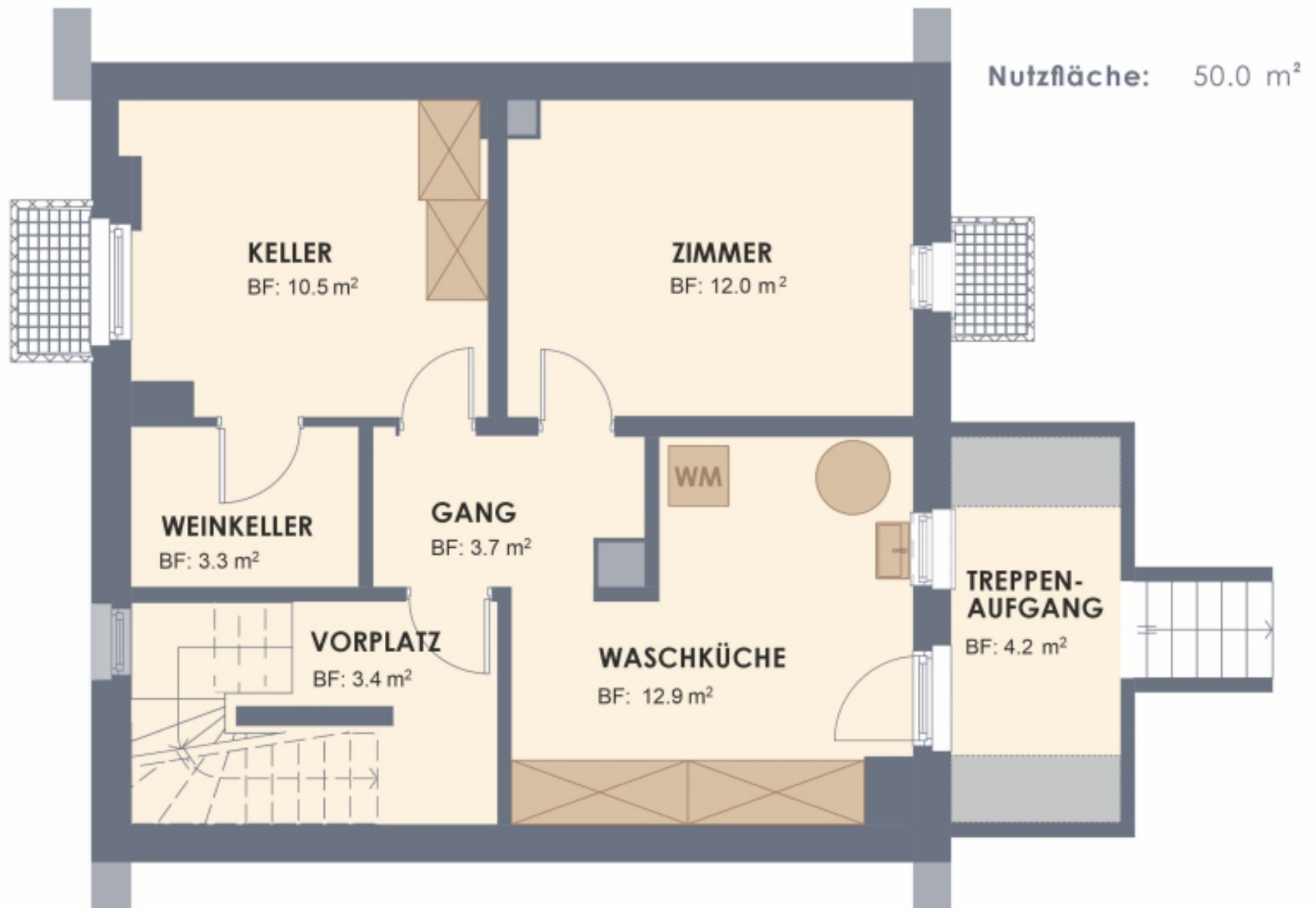
Besondere Highlights:

- Individuell entwickeltes, künstlerisches Interior-Design
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Vier Etagen mit durchdachtem Raumkonzept
- Charmanter Garten mit Sitzplatz und guter Besonnung
- Specksteinofen und hochwertige Materialien
- Weinkeller und zusätzliche Nebenräume
- Ruhige und dennoch sehr zentrale Lage
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr in unmittelbarer Nähe

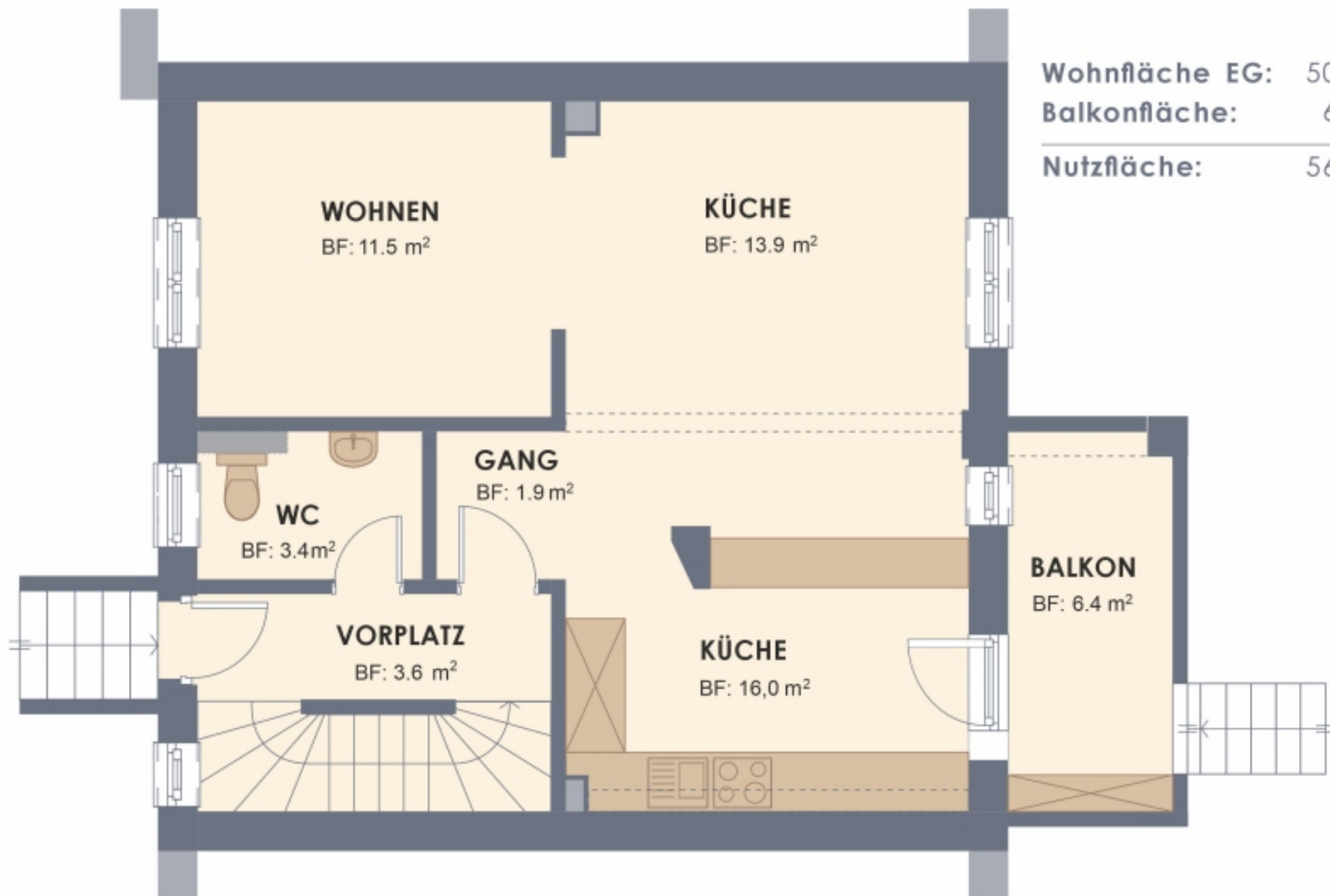
SCHNITT



UNTERGESCHOSSPLAN



ERDGESCHOSSPLAN

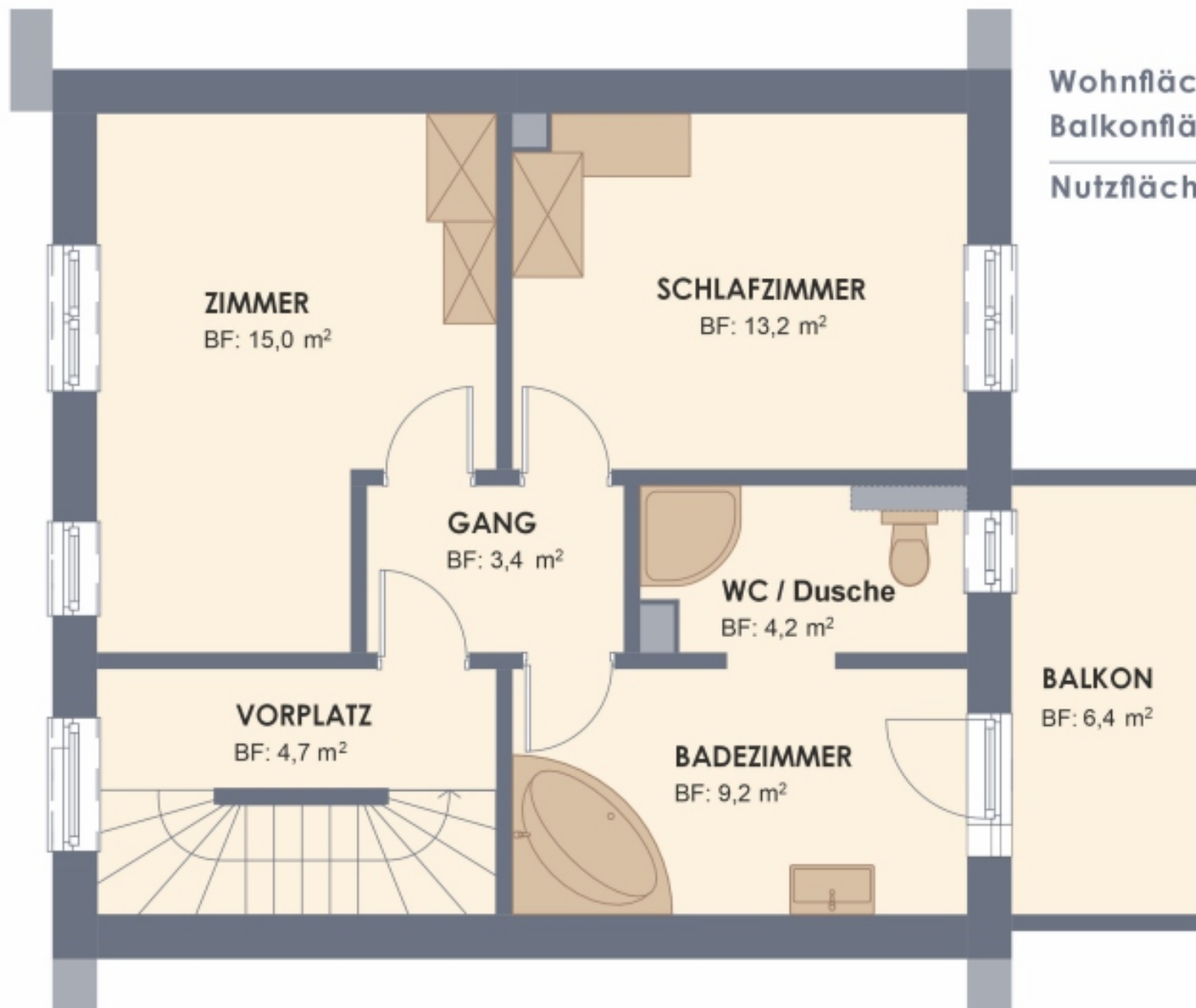


Wohnfläche EG: 50.3 m²

Balkonfläche: 6.4 m²

Nutzfläche: 56.7 m²

OBERGESCHOSSPLAN

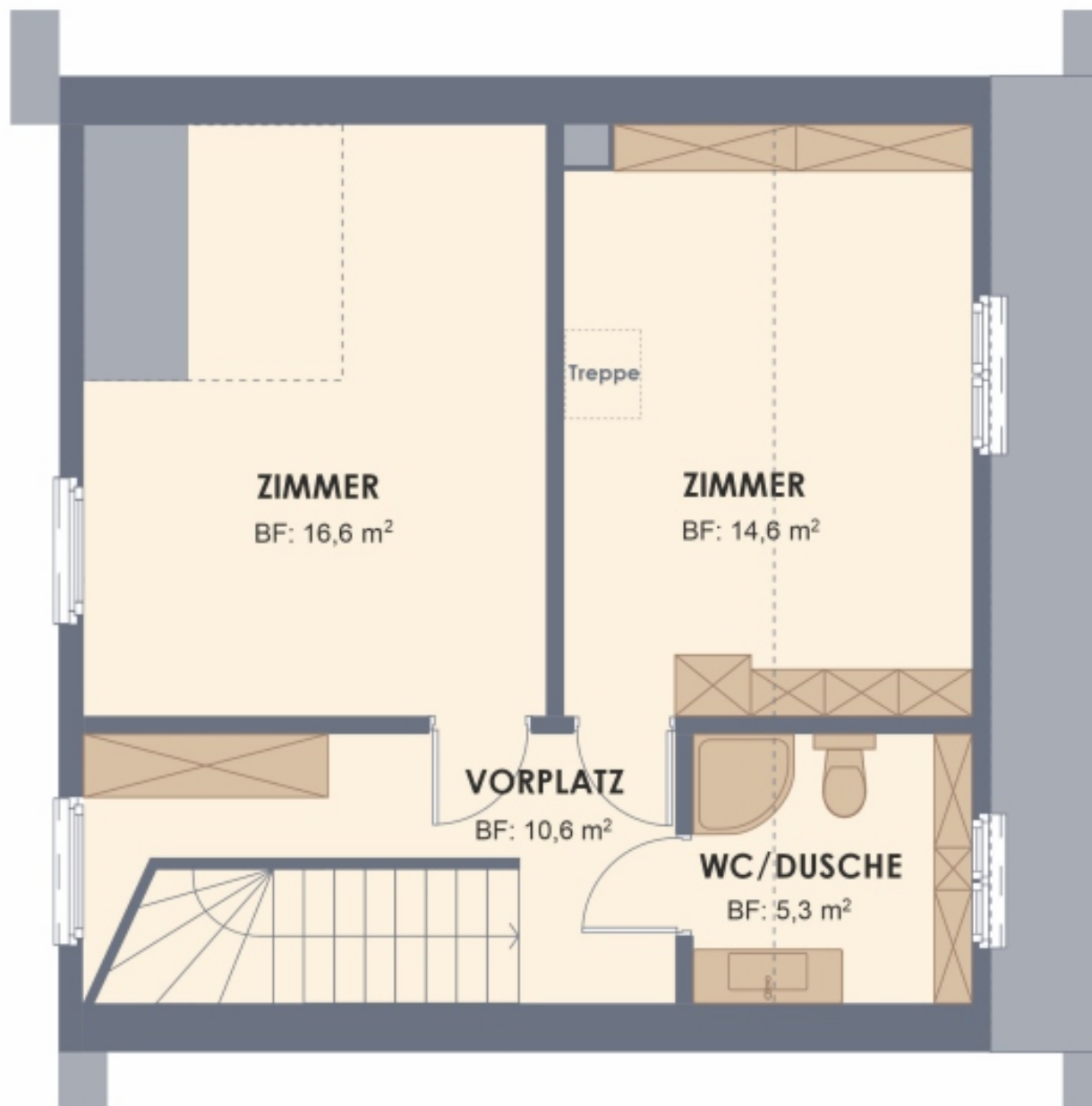


Wohnfläche OG: 49.7 m²

Balkonfläche: 6.4 m²

Nutzfläche: 56.1 m²

DACHGESCHOSSPLAN



Wohnfläche DG: 47.1 m²

Nutzfläche: 47.1 m²























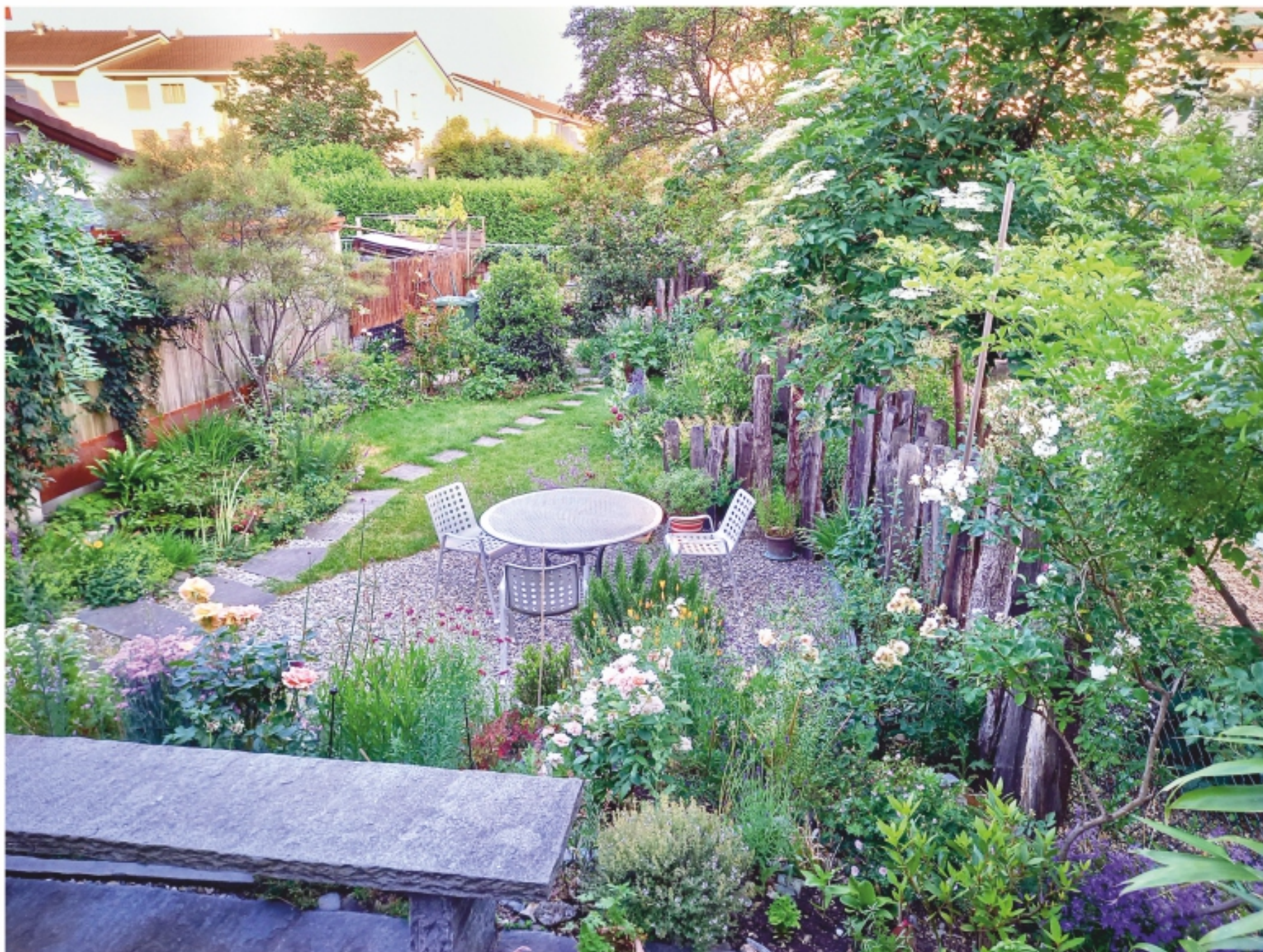














Bahnhofstrasse 27, 4132 Muttenz



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung



Birkenstrasse 2, 4118 Rodersdorf



079 947 66 04



info@beryll-immobilien.ch



www.beryll-immobilien.ch



SCAN ME