

Holdenweg 26, 4435 Niederdorf, Schweiz

Einfamilienhaus im Bungalow Style an bester Lage

Schöner Garten mit toller Aussicht



Auszug per 26.04.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'172'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
195 m²



Zimmer
5½



Baujahr
1983

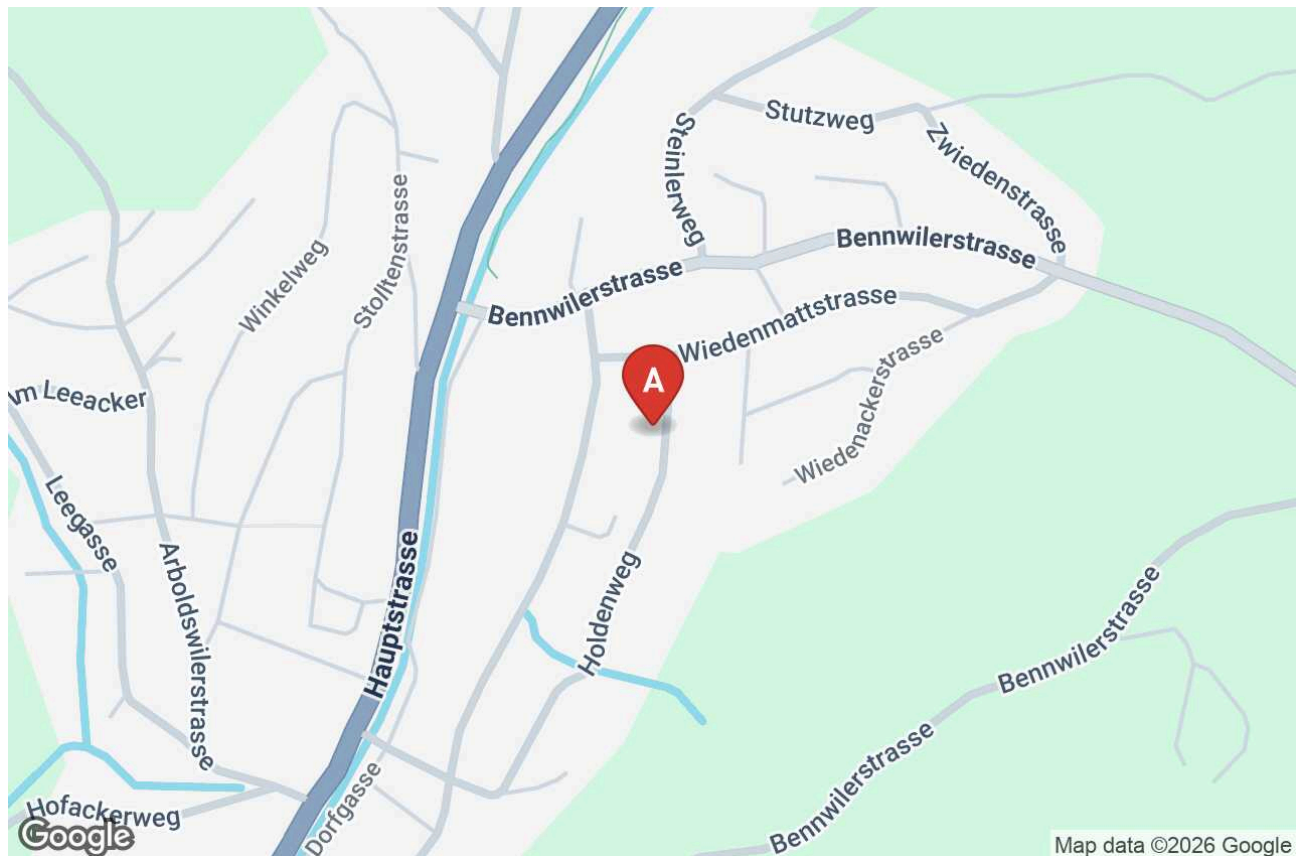


Referenz-Nr.
8087

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	20
Tragbarkeitsrechnung	26
Kontakt	27

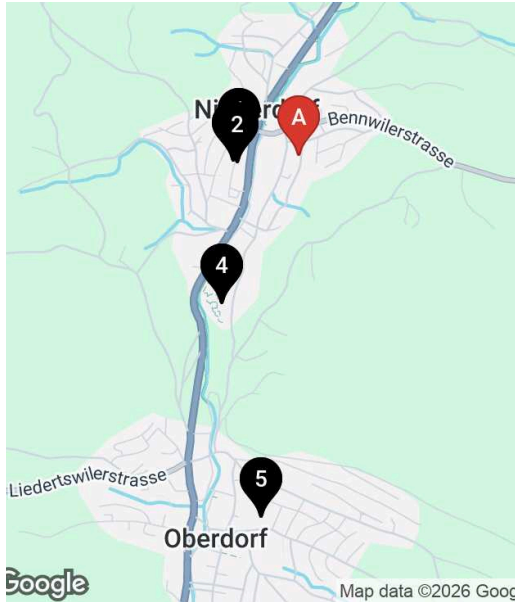
Lage



Holdenweg 26, 4435 Niederdorf, Schweiz

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



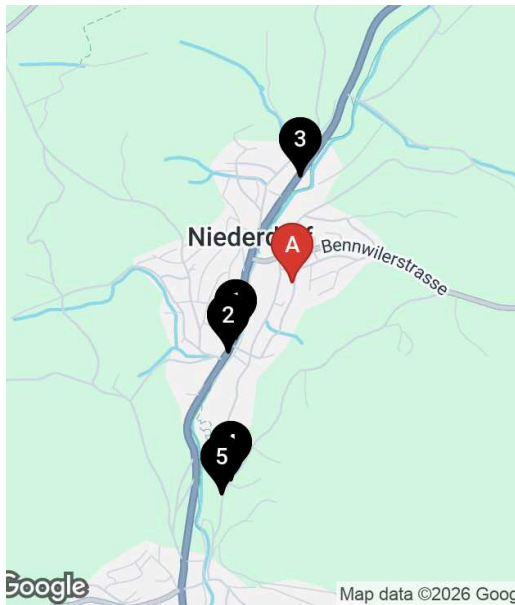
1. Gemeinde Kindergarten 237 m	10' 4' 2'
2. Altes Schulhaus 241 m	10' 4' 2'
3. Primarschule Niederdorf 259 m	10' 4' 2'
4. Kita Grittpark Niederdorf 657 m	32' 10' 2'
5. Sekundarschule Waldenburgertal 1.4 km	27' 10' 4'

Einkauf



1. LANDI Oberdorf 1.3 km	20' 7' 3'
2. Prima Oberdorf 1.3 km	21' 7' 3'
3. Coop Supermarkt Oberdorf 1.4 km	24' 9' 4'
4. SPAR Supermarkt Hölstein 2.5 km	35' 10' 4'
5. Lüthi Obstbau, Öpfelhüsli 4 km	66' 18' 7'

Öffentlicher Verkehr



1. Niederdorf 312 m	7'	3'	2'
2. Niederdorf, Station 371 m	7'	3'	2'
3. Niederdorf, Hirschlang 418 m	9'	3'	1'
4. Oberdorf BL, Gritt 818 m	15'	6'	2'
5. Oberdorf BL, Gritt 878 m	15'	6'	2'

Objektbeschreibung



Niederdorf

Das Dorf liegt an der Hauptstrasse H12, die Liestal im Kanton Basel-Landschaft über den Oberen Hauenstein mit Balsthal im Kanton Solothurn verbindet. Durch das Dorf verläuft die Waldenburgerbahn, eine Überlandstrassenbahn von Waldenburg nach Liestal.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.6% verändert.

Das Haus

Das Haus im Bungalow Style mit 172.16 m2 Nettowohnfläche und 194.54 m2 Bruttowohnfläche wurde in letzten 2 Jahren aufwendig für ca. CHF 493'000.- renoviert.

Ausstattung

- Hakwood Parkett überall ausser in den Nasszellen
- neue Badezimmer mit sehr edlen, hochwertigem Plattenboden
- neue sehr hochwertige massangefertigte Küche
- Entkalkungsanlage
- Untergeschoss komplett neue Wasserleitungen
- Elektroinstallation komplett neu
- 2.10 m hohe Türen
- 3-fach verglaste Holzfenster

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Büro
- Bad/WC mit Dusche und Badewanne
- Wohn-Essbereich mit Umluft-Cheminée und direktem Ausgang zum Balkon und Garten
- hochwertige Küche, mit Anti-Fingerprint Oberfläche, Geräte von Gaggenau: vollflächiges Induktionskochfeld mit Wok, Geschirrspüler, Profi-Backofen, Vakumierschublade für Lebensmittel und Wein, grosser Kühlschrank und ein Quooker (der Wasserhahn, der alles kann, 100 °C kochendes, gekühltes sprudelndes und stilles Wasser) Kochinsel und Bar mit Steinabdeckung, Weinkühlschrank von Miele
- grosszügiges Zimmer
- Garage

Untergeschoss

- Zimmer mit direktem Ausgang zum Garten
- Büro
- Zimmer
- Gang
- Heizraum mit Entkalkungsanlage
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine/Tumbler
- Luftschutzraum
- Weinkeller/ Partyraum
- separater Eingangsbereich

Aussen

- schön angelegter Garten mit toller Aussicht
- 2 Aussenparkplätze

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Sie wollen Ihre Immobilie auch verkaufen?

Rufen Sie uns gleich an: 076 324 15 66 aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Einfamilienhaus

Zimmer

5½

Etage

2

Raumhöhe

2.4 m

Badezimmer

2

Zustand

Modernisiert

Anzahl Wohneinheiten

1

Etagen

2

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

1983

Renovationsjahr

2025

Referenz-Nr.

8087

Parzellen-Nr.

899

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

195 m²

Grundstücksfläche

712 m²

Kellerfläche

43 m²

Gartenfläche

573 m²

Gebäudevolumen

967 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'172'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Ölheizung

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen





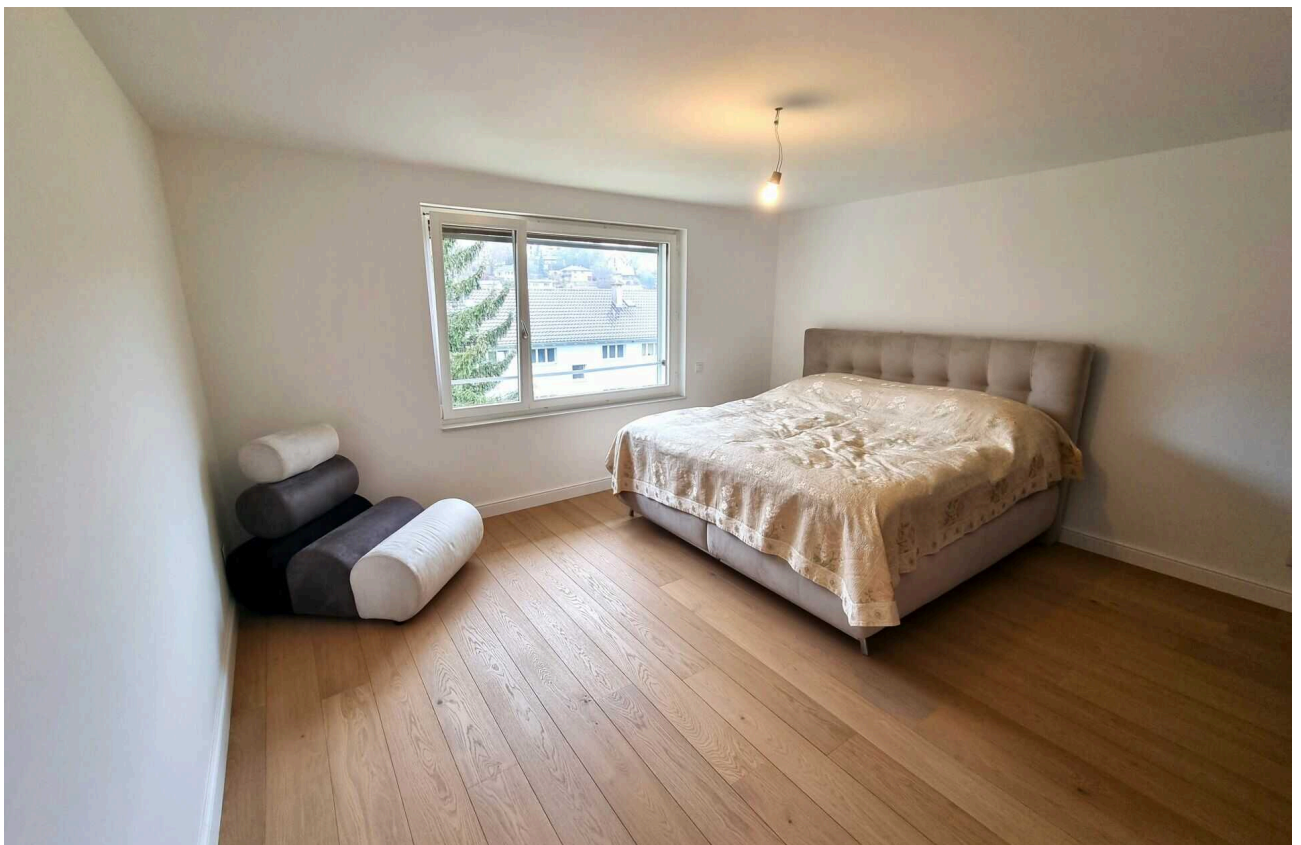
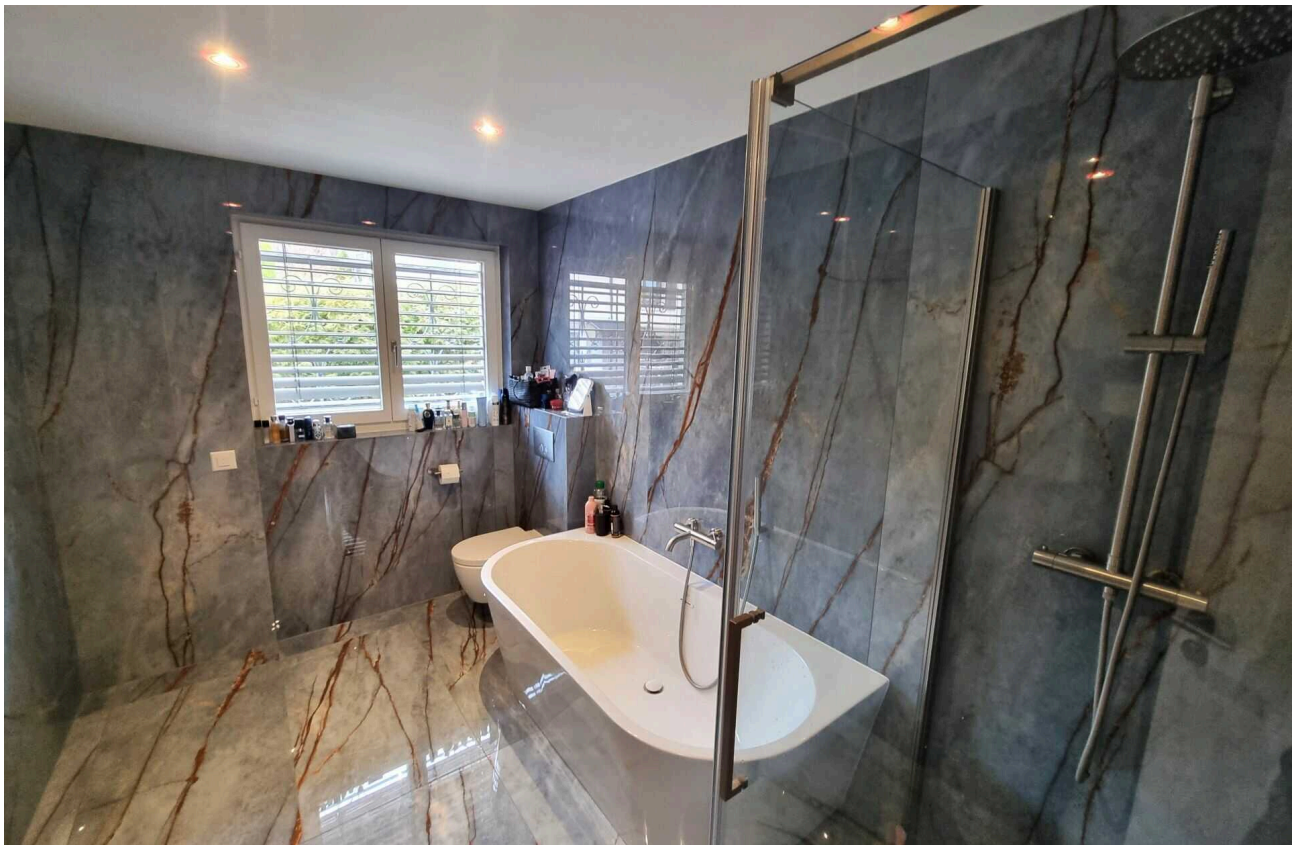



IMMO WORLD SWISS
INNOVATIV - TOP SERVICE - TOP IM VERKAUF

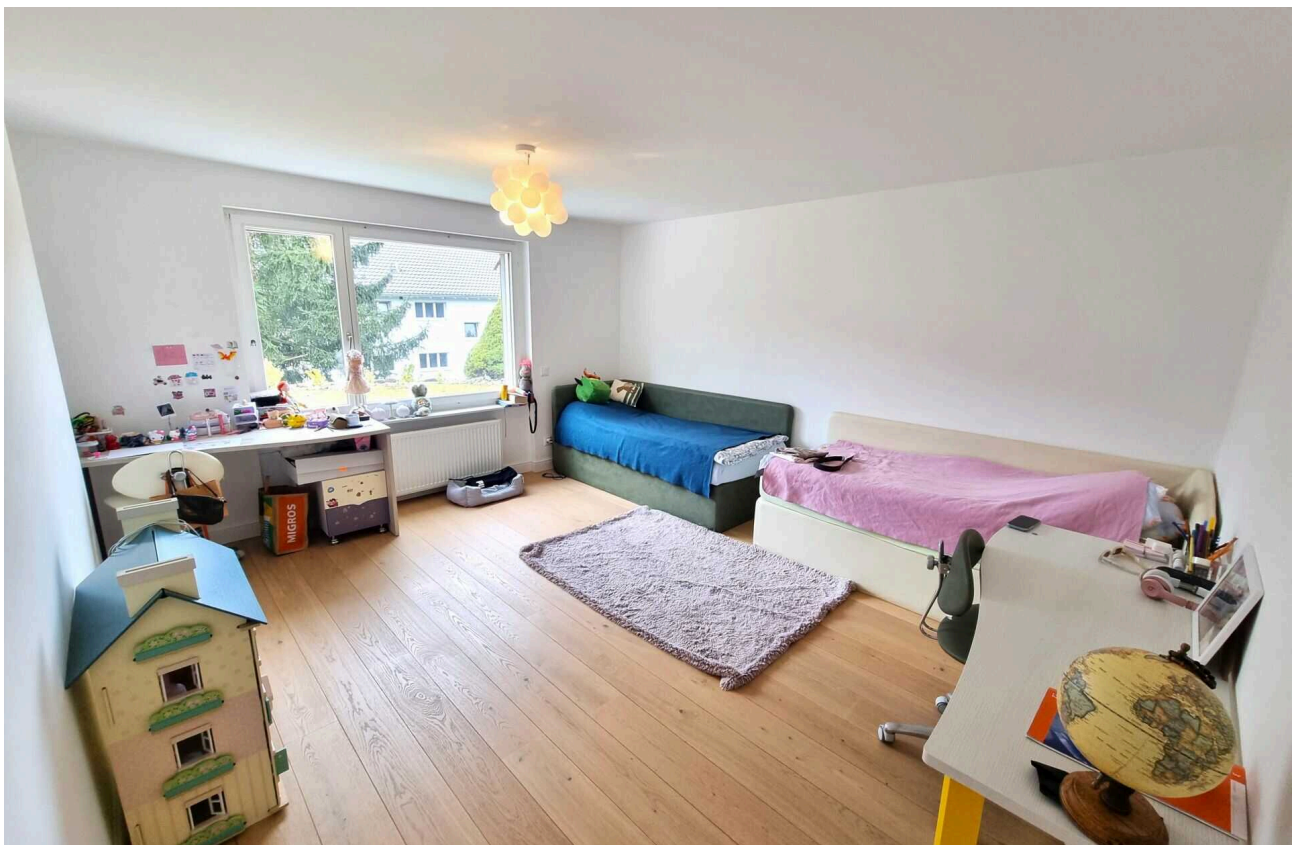
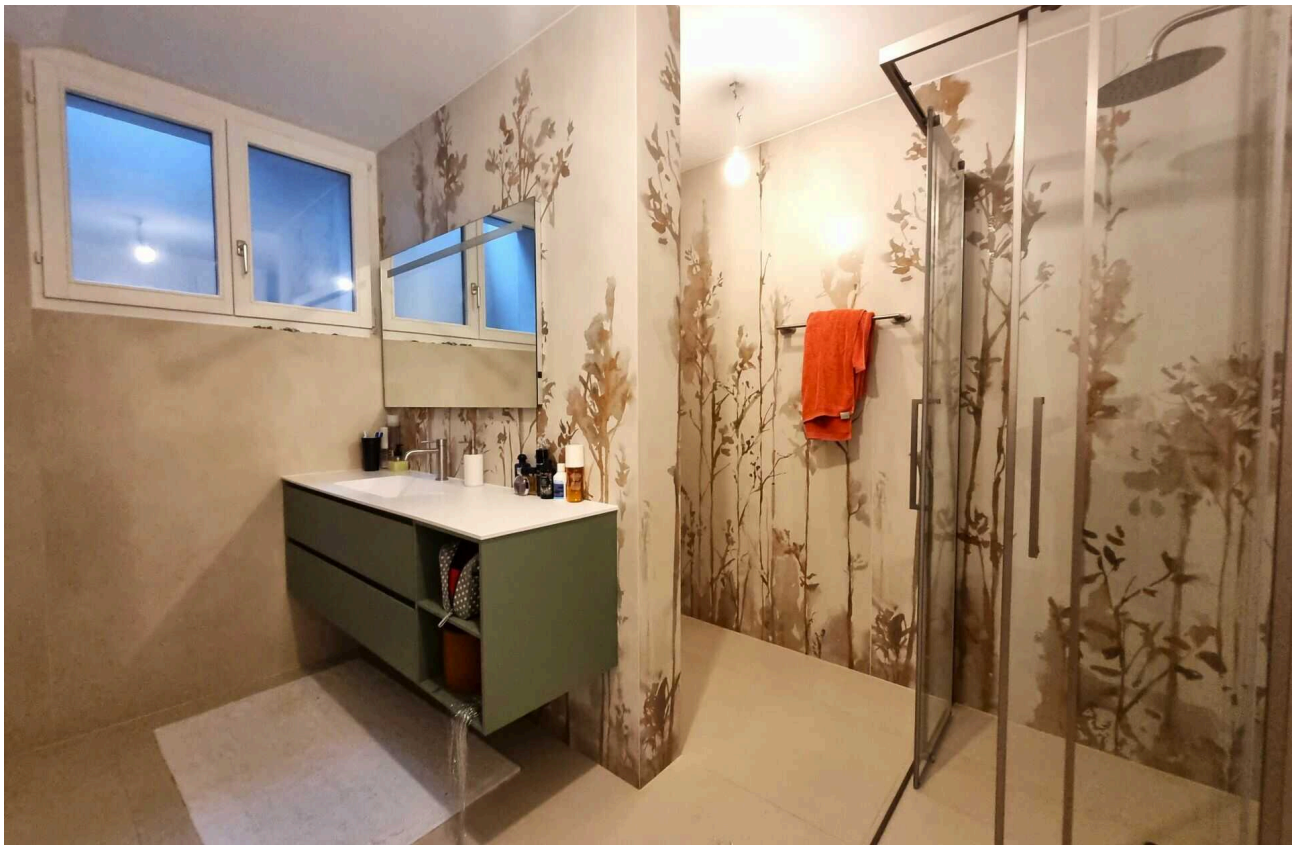


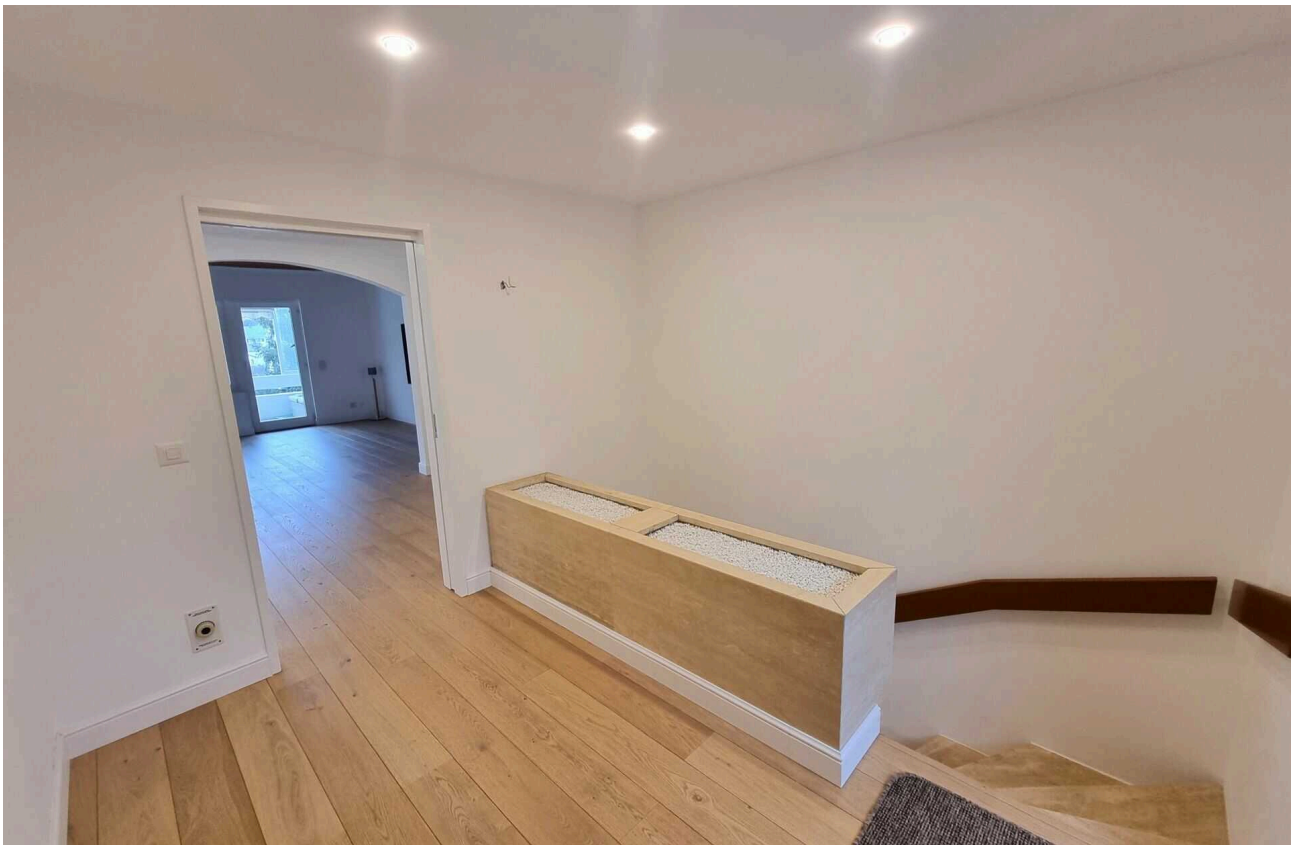

**Jetzt Ihre Immobilie
kostenlos bewerten!**

immoworldswiss.ch

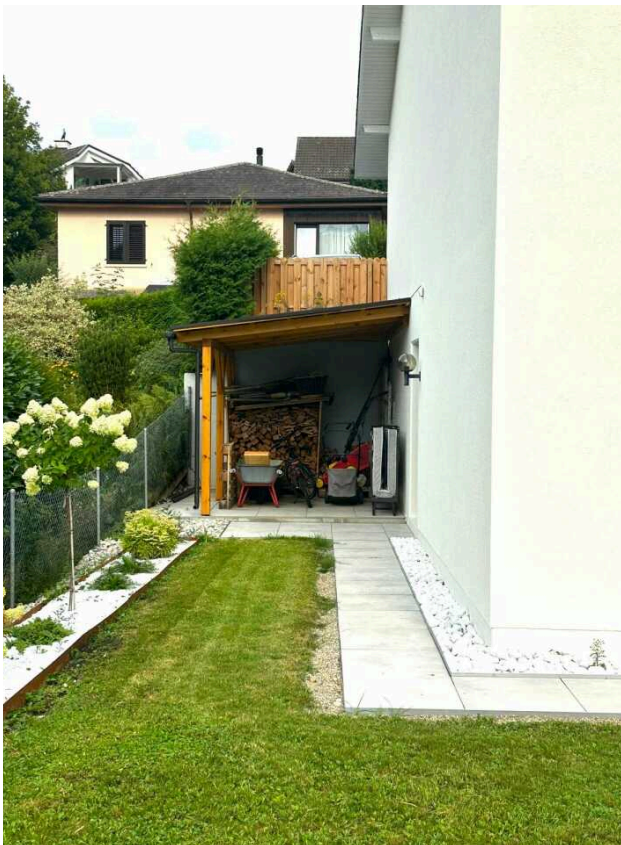








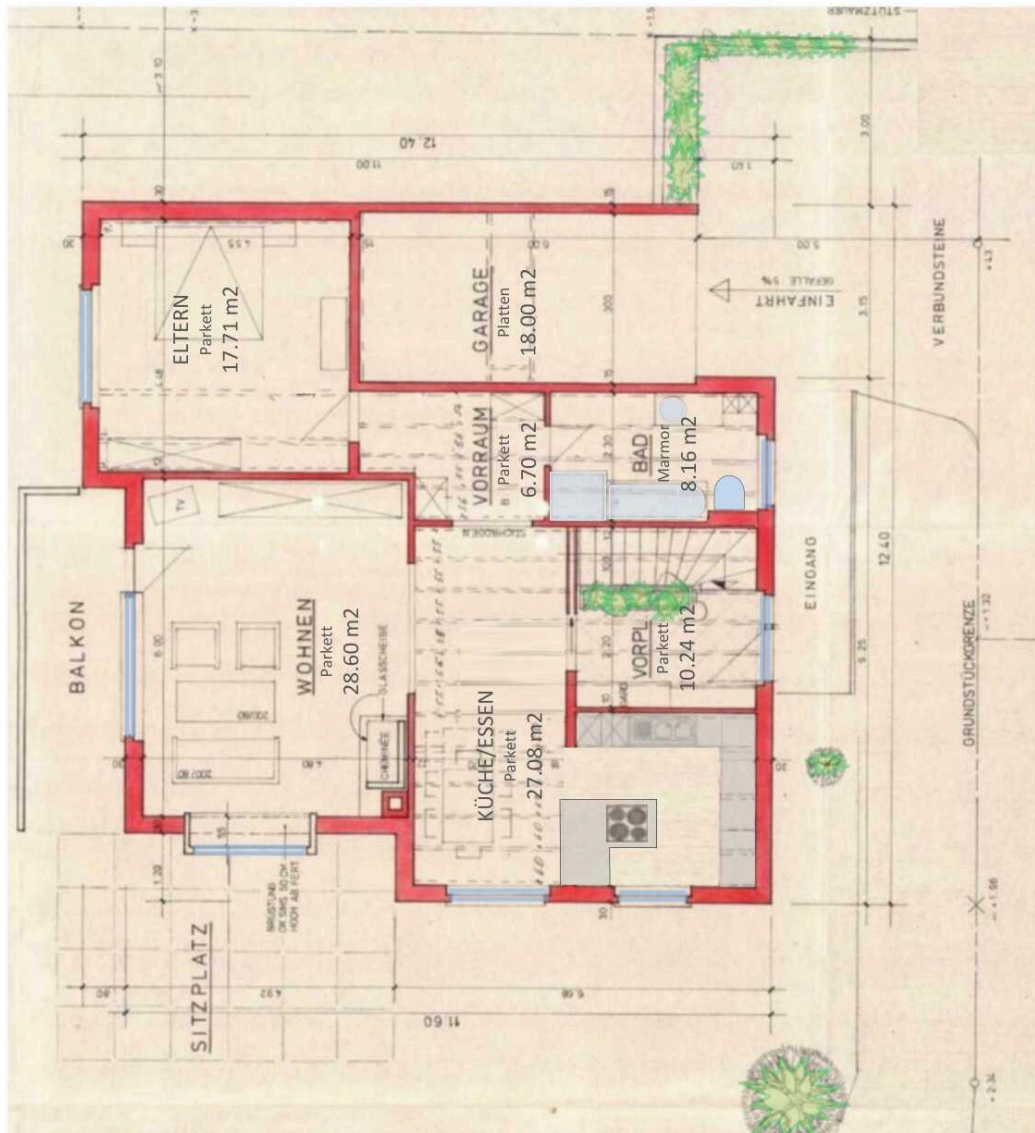




Dokumente

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



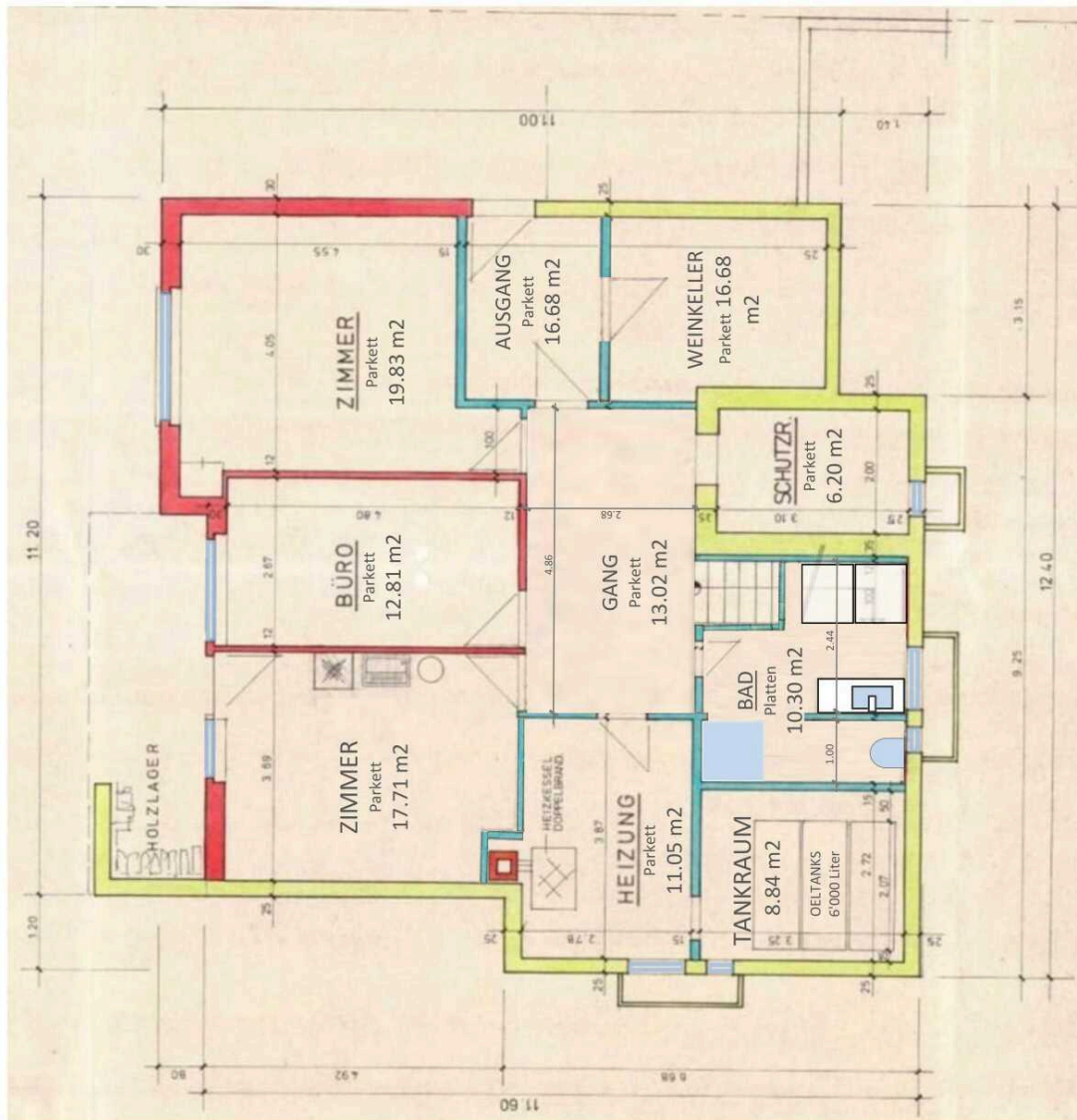
Grundriss Erdgeschoss

Nettowoohnfläche: 98.49 m²
 Bruttowoohnfläche: 111.29 m²
 Garage: 18.00 m²
 Raumhöhe: 2.40 m



Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



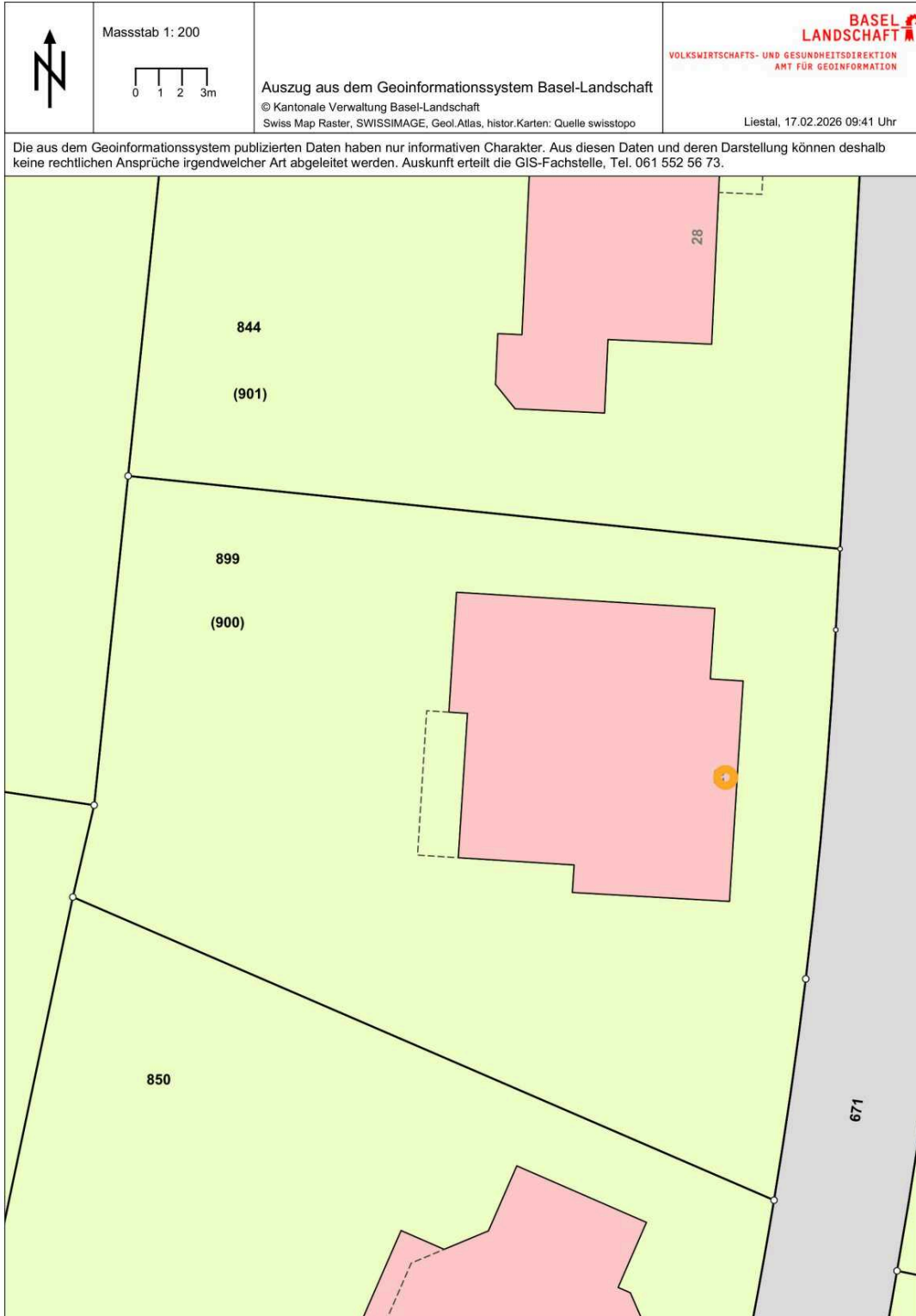
Grundriss Untergeschoss

Nettowoohnfläche: 73.67 m²
 Bruttowoohnfläche: 83.25 m²
 Kellerfläche: 42.77 m²
 Raumhöhe 240 m



Parzelle

Parzelle



Grundbuchauszug

Grundbuchauszug



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Niederdorf

Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D900

zulasten Grundstück Nr. 899

Plan Nr. 29, Holde
Baurecht auf 712 m²
Einfamilienhaus, Holdenweg 26 (139 m²)
Gartenanlage (573 m²)
Frist bis: 31.12.2081
Mutationsnr. 1526

Eigentümer

Einf. Gesellschaft OR 530,
Gesamteigentum, bestehend aus:

Erwerbstitel

Kauf 12.12.2023 Beleg 12247

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 19820525.W10
Heimfallentschädigung
25.05.1982 Beleg W10244

ID 78848
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 78848
12.12.2023 Beleg 12248

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 8'400.-- Franken acht vier null null 00/100

Grundpfandverschr. Max. Hyp. Nr. 6735

Gläubiger: Einwohnergemeinde Niederdorf Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-115.093.034, Niederdorf

Pfanderrichtung, Sicherung Baurechtszins

25.05.1982 Beleg W10244

Pfandstelle 2

Fr. 600'000.-- Franken sechs null null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 78848

Gläubiger: Basellandschaftliche Kantonalbank Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit Sitz in Liestal BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.954.470, Liestal

Höchstzinsfuss 12 %, Pfanderrichtung

mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),

12.12.2023 Beleg 12248

Arllesheim, 04.01.2024

Kanton Basel-Landschaft



Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

Auszug Gebäudedaten – Police Nr. G8309400

Gültig ab	14.06.1983
Ausstellungsdatum	12.02.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Namen

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	190940
Adresse	Holdenweg 26
Gemeinde	4435 Niederdorf
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Versicherungswert	CHF 715'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1983
Kubatur in m ³	967
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	900
Letzte Schätzung	14.06.1983

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'172'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	937'600.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	781'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	156'267.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	234'400.–			20.00%
Kosten		5'751.–	69'018.–	
Zinsen		3'907.–	46'880.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		868.–	10'418.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		977.–	11'720.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		17'254.–	207'053.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt

Ihre Ansprechperson

Thomas & Christine Liptay

T: 062 876 24 91

D: 079 426 93 92

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch/