

Hauptstrasse 77, 4434 Hölstein, Schweiz

## Grosses Einfamilienhaus mit Renovationspotenzial!

Mega Volumen



Auszug per 04.12.2025



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Haus**



Verkaufspreis  
**CHF 499'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Bruttowohnfläche  
**251 m<sup>2</sup>**



Baujahr  
**1689**



Referenz-Nr.  
**7127**

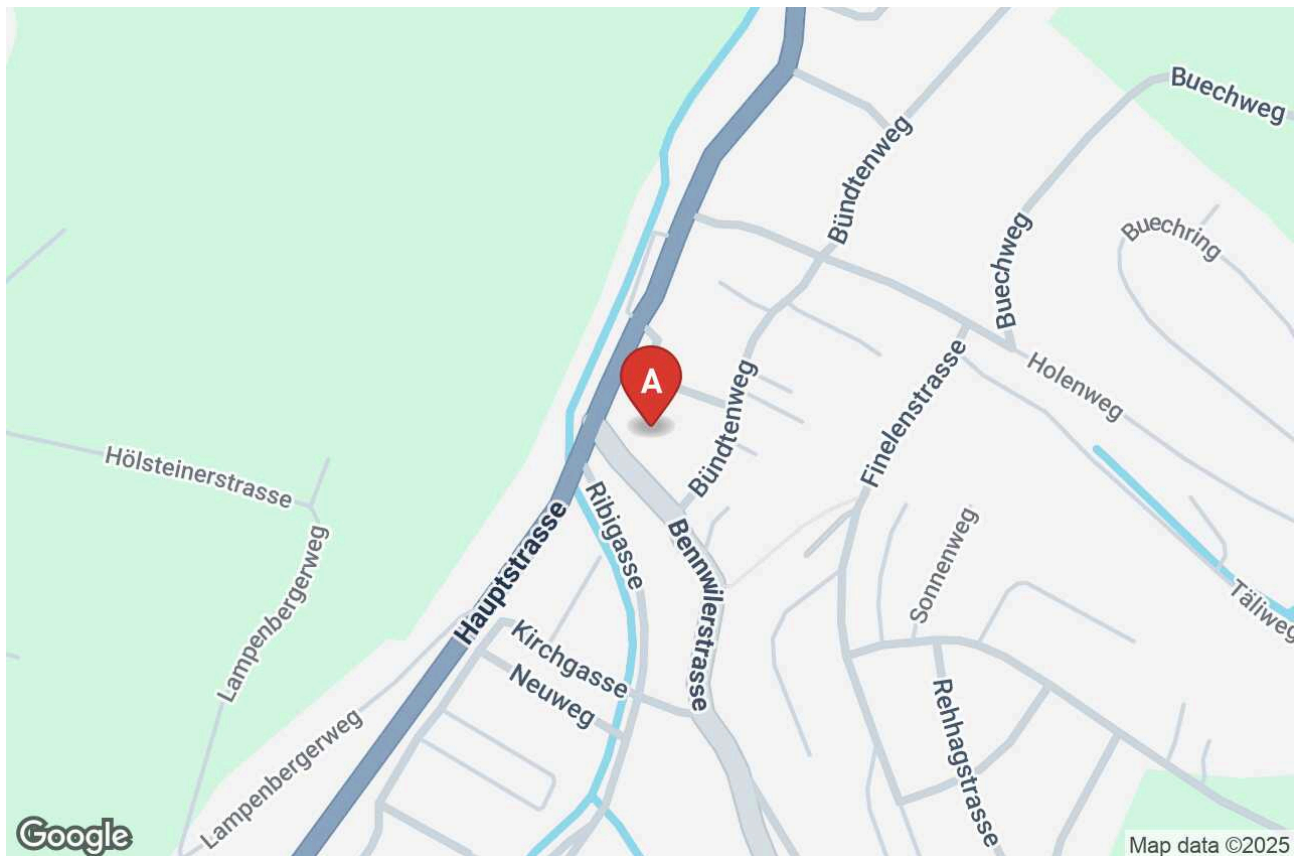
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	11
Impressionen	13
Dokumente	27
Tragbarkeitsrechnung	31
Kontakt	32

---

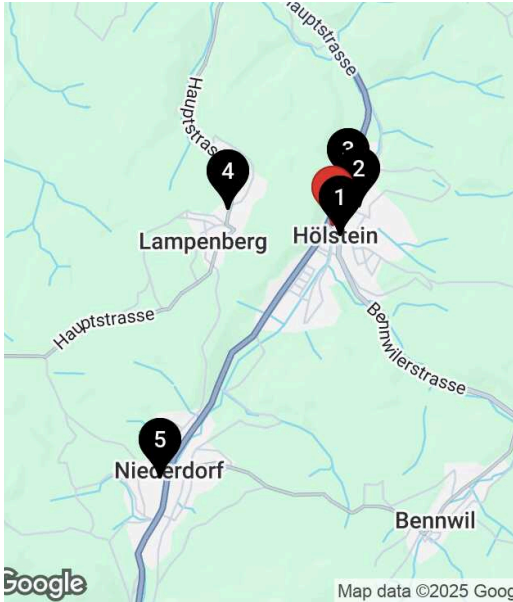
# Lage



Hauptstrasse 77, 4434 Hölstein, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



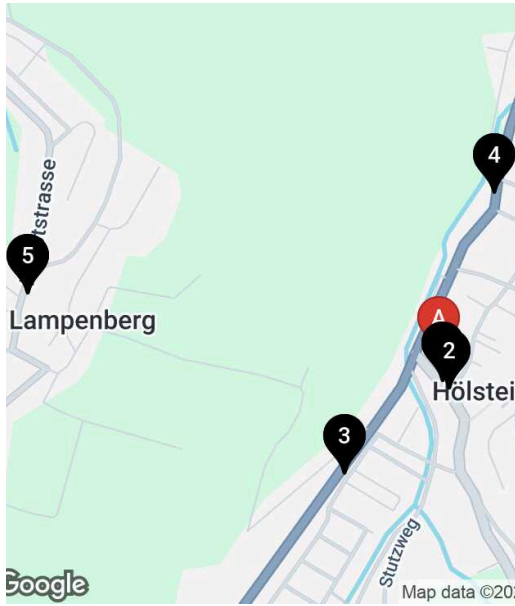
1. Primarschule <b>97 m</b>	4' 2' 2'
2. Schulhaus Rübmatt <b>248 m</b>	5' 2' 1'
3. Kindertagesstätte Kita Rössli <b>321 m</b>	5' 1' 1'
4. Primarschule Lampenberg <b>840 m</b>	30' 17' 6'
5. Gemeinde Kindergarten <b>2.4 km</b>	40' 15' 4'




## Einkauf



1. SPAR Supermarkt Hölstein <b>144 m</b>	2' 1' 1'
2. Öpfelhüsli <b>2 km</b>	33' 8' 3'
3. Dorfladen Ramlinsburg <b>2.7 km</b>	55' 17' 6'
4. Volg <b>3.4 km</b>	73' 23' 7'
5. LANDI Oberdorf <b>3.6 km</b>	56' 18' 6'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Hölstein, Oris <b>50 m</b>	2'	1'	1'
2. Hölstein, Oris <b>67 m</b>	3'	1'	1'
3. Hölstein, Süd <b>296 m</b>	8'	3'	2'
4. Hölstein, Station <b>338 m</b>	5'	1'	1'
5. Lampenberg, Dorf <b>820 m</b>	30'	16'	6'

## Objektbeschreibung



### Hölstein

4434 Hölstein liegt im Bezirk Waldenburg, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 2'609 Einwohner verändert.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.2% verändert.

Hölstein liegt für den öffentlichen Personenverkehr günstig an der Waldenburgerbahn.

So lässt sich die Kantonshauptstadt Liestal innerhalb von 12 Minuten und Basel in 25 Minuten erreichen.

Die Autobahn A2 Auffahrt Diegten ist wenige Minuten von Hölstein entfernt. Sie führt Richtung Basel/Deutschland/Frankreich oder nach Bern/Zürich/Gotthard.

Dieses grosse Einfamilienhaus befindet sich in der Kernzone mitten im Dorfkern, ca. 50 meter zurückversetzt von der Hauptstrasse.

Das Haus muss aus seinem Winterschlaf geweckt werden, es bittelt förmlich um eine Renovation, doch das Potenzial von der Grösse und der Lage her ist gross!

Alle Bilder:

**Hier finden Sie alle Photos....**

Für 3-D Tour klicken:

**<https://360.feelestate.ch/view/fullscreen/id/VZ7N5>**

### **Fakten zum Haus**

- Das Haus hat eine eigene Einfahrt, welche man sich mit den umliegenden Nachbarn teilt.
- Die Gebäudehülle ist in einem guten Zustand, Mauerwerk aus Stein, Böden/Decken und das Dach aus Holz ausser im Keller Beton
- 2-Fach verglaste Holzfenster
- Oel-Heizung mit Radiatoren zur Wärmeverteilung
- Das Haus ist voll unterkellert und hat einen wunderschönen Gewölbekeller!
- 4-5 Aussenplatz Parkplätze
- Nettowohnfläche 211 m<sup>2</sup>
- Bruttowohnfläche 253 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche 55 m<sup>2</sup>

### **Ausnutzung des Grundstücks**

- Das Haus befindet sich in der Kernzone: K3 (3 Vollgeschosse)
- Bebauungsziffer: 50%
- Nutzungsziffer: frei

### **Reglement Kernzone:**

<https://s.hoelstein.ch/media/03/zonenreglement-kernzone.pdf>

Hier hätte es also noch erweiterungspotenzial!

## **Das Haus hat Renovationspotenzial...aus alt mach neu!**

### **Variante light!**

#### **Dachgeschoss, Estrich bleibt als Estrich, der Rest wird auf das grundlegende Renoviert!**

- Luft-Wärmepumpe inklusive Entsorgung alter Oelheizung, Oeltänke und Oelwanne ca. CHF 30'000.-
- Alles neue Bodenbeläge, Platten oder Laminat 138 m<sup>2</sup> x ca. CHF 170.- pro m<sup>2</sup> = ca. CHF 23'460.-
- Teile von Böden, Wänden entfernen, neue Wände ca. CHF 20'000.-
- 1 neue Küche ca. CHF 15'000.-
- 2 neue Badezimmer ca. CHF 25'000.-
- Neue Gummidichtungen bei Fenstern ca. CHF 300.-
- Alles neu streichen zum Teil neu verputzen ca. CHF 20'000.-
- Neue Innen und Aussentüren ca. CHF 10'000.-
- Entsorgen der alten Küche und diversen anderen Möbeln ca. CHF 3'000.-
- Elektrik, diverse Ergänzungen und Erneuerungen ca. CHF 10'000.-
- Kellerräume, vor allem Heizungsraum und Vorraum neu streichen, Boden mit Spezialbodenfarbe ca. CHF 7'000.-
- Unvorhergesehenes, diverses CHF 10'000.-

**Total ca. CHF 173'760.-**

## Komplett Ausbau mit Dach (Estrich) edel!

Hier ein Vorschlag von unserer Seite, aus alt mach neu:

- Luft-Wärmepumpe inklusive entsorgung alter Oelheizung und Oeltänke und Oelwanne ca. CHF 30'000.-
- Bodenheizung und Unterlagsboden ca. CHF 30'000.-
- Alles neue Bodenbeläge, Parkett oder ein edler Plattenboden 209 m2 x ca. CHF 220.- pro m2 = ca. CHF 45'980.-
- Entfernen von Böden, diversen Wänden, Decken ca. CHF 20'000.-
- neue Küche ca. CHF 30'000.-
- 2 neue Badezimmer, 1 neues WC ca. CHF 30'000.-
- Alles neue Fenster ca. CHF 40'000.-
- Alles neu streichen zum Teil neu verputzen ca. CHF 25'000.-
- Neue, höhere Innentüren inkl. Zargen ca. CHF 13'000.-
- Treppenaufgang verschönern abschleifen wo nötig ca. CHF 5'000.-
- Täfer/Holzdielen, Tapeten von der Decke/Wänden entfernen, sowie Sichtmauerwerk säubern und Holzbalken Sandstrahlen ca. CHF 15'000.-
- Entsorgen der alten Küche, WC und Lavabos und diversen anderen Möbeln ca. CHF 3'000.-
- Ausbau des Dachgeschosses, Dach isolieren, Dachfenster reinmachen und Wände mit Platten verschliessen und verputzen ca. CHF 50'000.-
- Elektrik, neues Eletrotabelleau, 3 separate Zähler, diverse Ergänzungen und Erneuerungen ca. CHF 30'000.-
- Kellerräume, vor allem Heizungsraum und Vorraum neu streichen, Boden mit Spezialbodenfarbe ca. CHF 7'000.-
- Unvorhergesehenes CHF 30'000.-

**Total ca. CHF 403'980.-**

Die Preise können je nach Handwerker/Angebot und Ausbaustandard stark variieren

### Mögliche Finanzierung

Renovation: CHF 173'760.-

Gebäude: CHF 499'000.-

Total CHF 672'760.-

**Benötigtes Eigenkapital CHF 134'600.- davon 50% von BVG Geldern möglich!**

**Hypothek CHF 538'000.-**

Bei den aktuellen Zinsen zahlen Sie monatlich einen Hypothekarzins von 1%, also CHF 5'380.- pro Jahr, pro CHF 448.-Monat!

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt? Eine Besichtigung lohnt sich immer!**

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

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

**Haus**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Etagen

**3**

Verfügbar ab

**ab sofort**

Baujahr

**1689**

Zone

**Kernzone**

Referenz-Nr.

**7127**

Parzellen-Nr.

**158**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**251 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**396 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**55 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**1'123 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 499'000.-**

Gebäudeversicherungswert

**CHF 747'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Ölheizung**

Wärmeverteilung

**Radiatoren**

## ☆ Eigenschaften

- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

# Impressionen




**IMMO WORLD SWISS**  
INNOVATIV - TOP SERVICE - TOP IM VERKAUF




**Jetzt Ihre Immobilie  
kostenlos bewerten!**

**immoworldswiss.ch**





[www.immworldswiss.ch](http://www.immworldswiss.ch)



Jetzt 3'000.-  
Prämie holen!



Hier scannen!



IMMO WORLD SWISS  
INNOVATIV - TOP SERVICE - TOP IN VERKAUF



















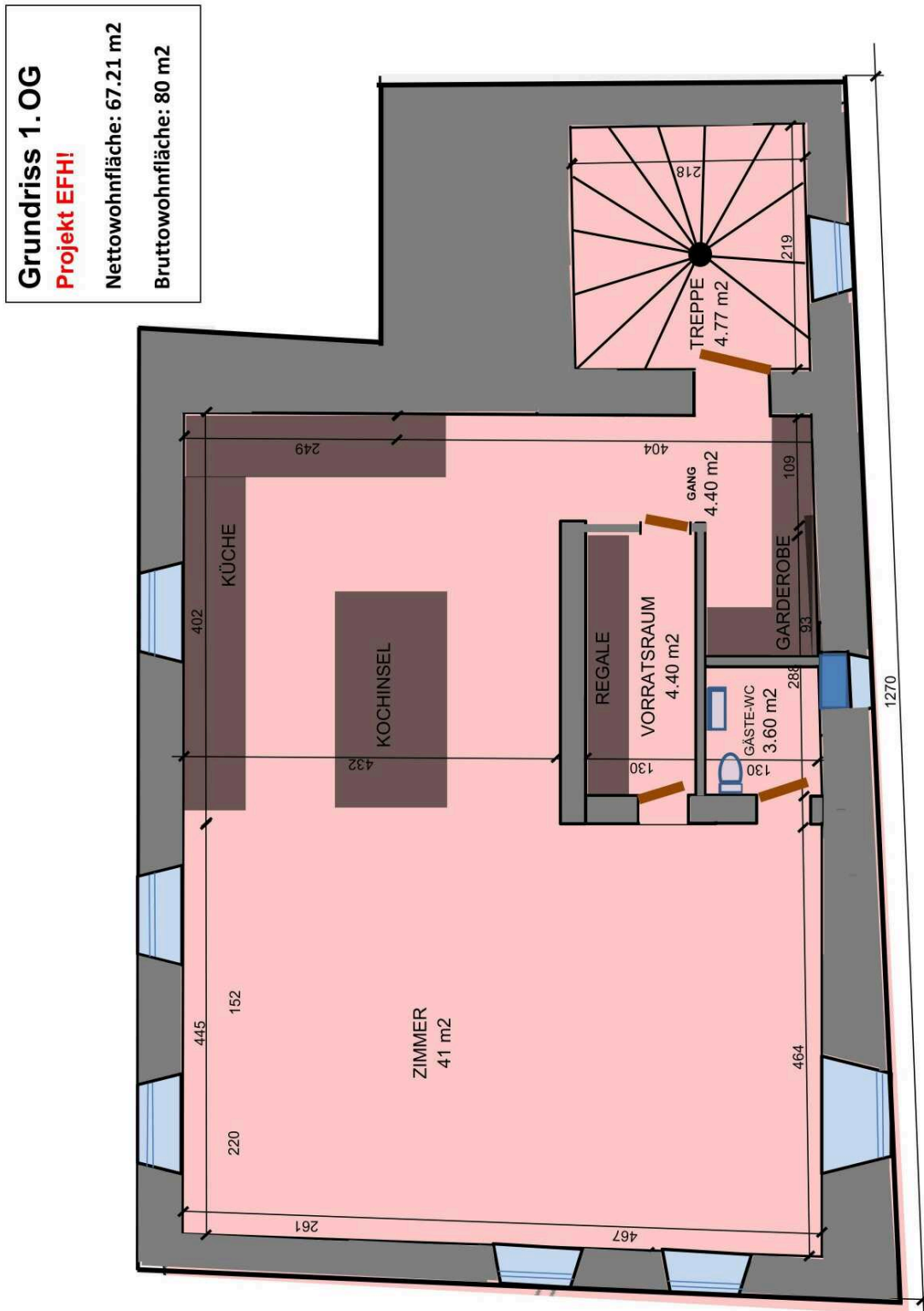




# Dokumente

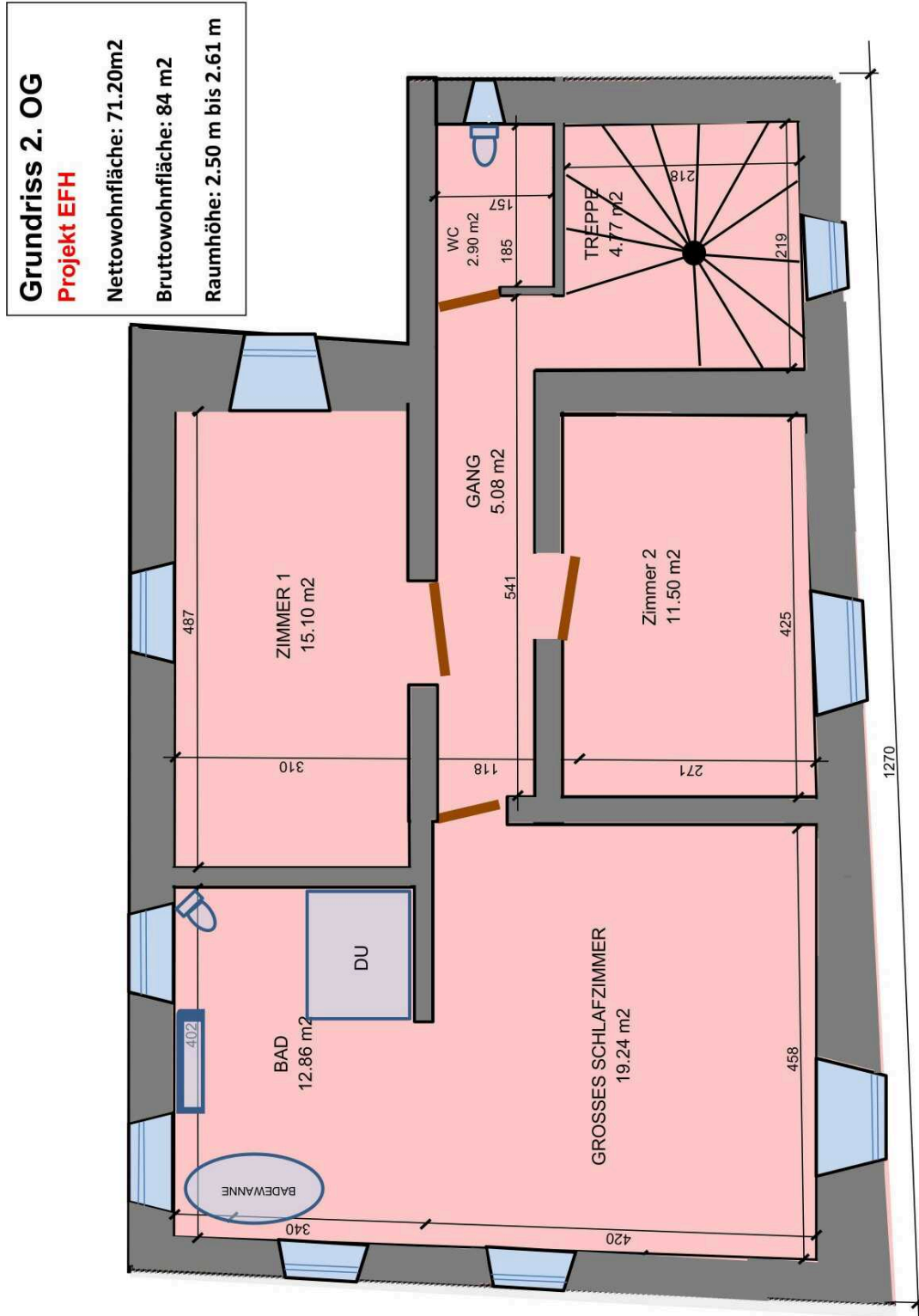
## Grundriss 1. OG Projekt EFH

Grundriss 1. OG Projekt EFH



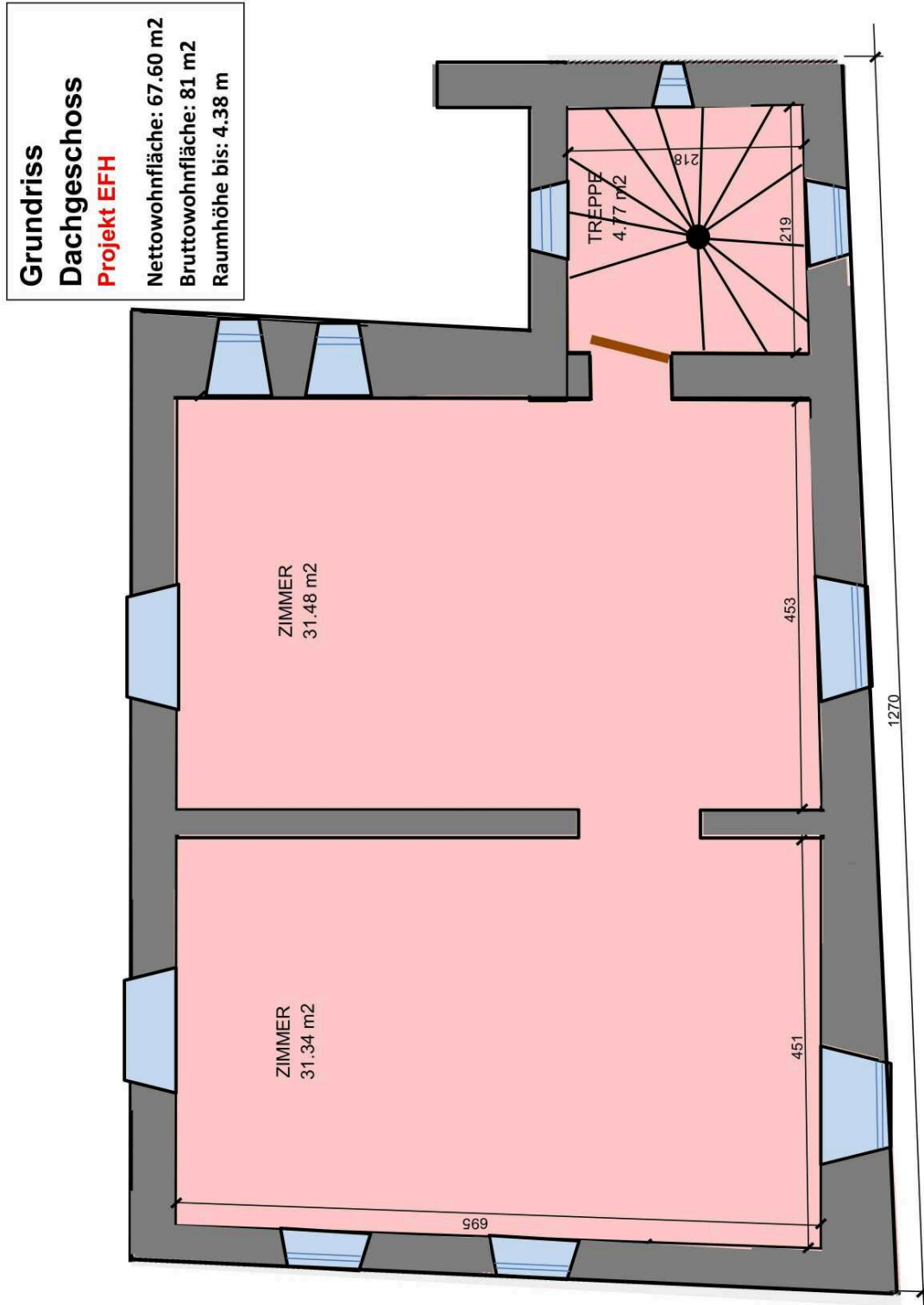
## Grundriss 2. OG Projekt EFH

Grundriss 2. OG Projekt EFH



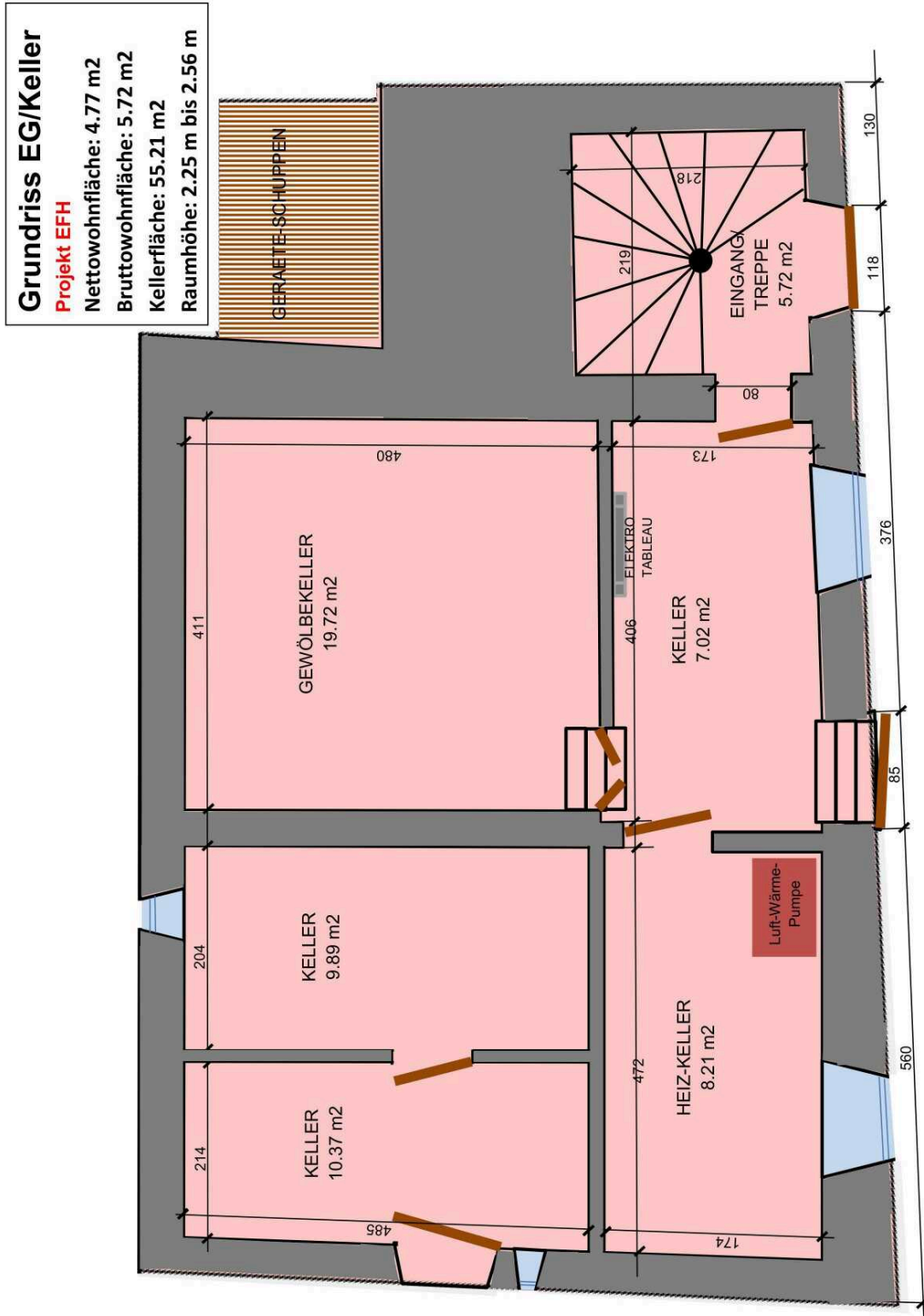
## Grundriss Dachgeschoss Projekt EFH

Grundriss Dachgeschoss Projekt EFH



## Grundriss EG\_Keller Projekt EFH

Grundriss EG\_Keller Projekt EFH



# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>499'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>399'200.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	332'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	66'533.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>99'800.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>2'449.–</b>	<b>29'386.–</b>	
Zinsen		1'663.–	19'960.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		370.–	4'436.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		416.–	4'990.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>7'346.–</b>	<b>88'157.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
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

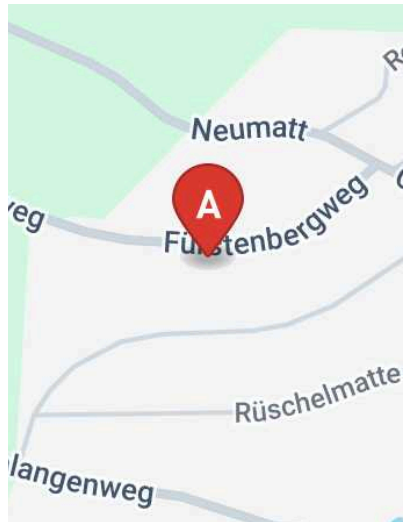
### Thomas & Christine Liptay

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/](http://www.immoworldswiss.ch/)