

Hauptstrasse 77, 4434 Hölstein, Schweiz

## 3-Familienhaus mit Mega Potenzial und 6.25% Nettorendite!



Auszug per 16.05.2025



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Verkaufspreis  
**CHF 499'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



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



Baujahr  
**1689**



Referenz-Nr.  
**4050**

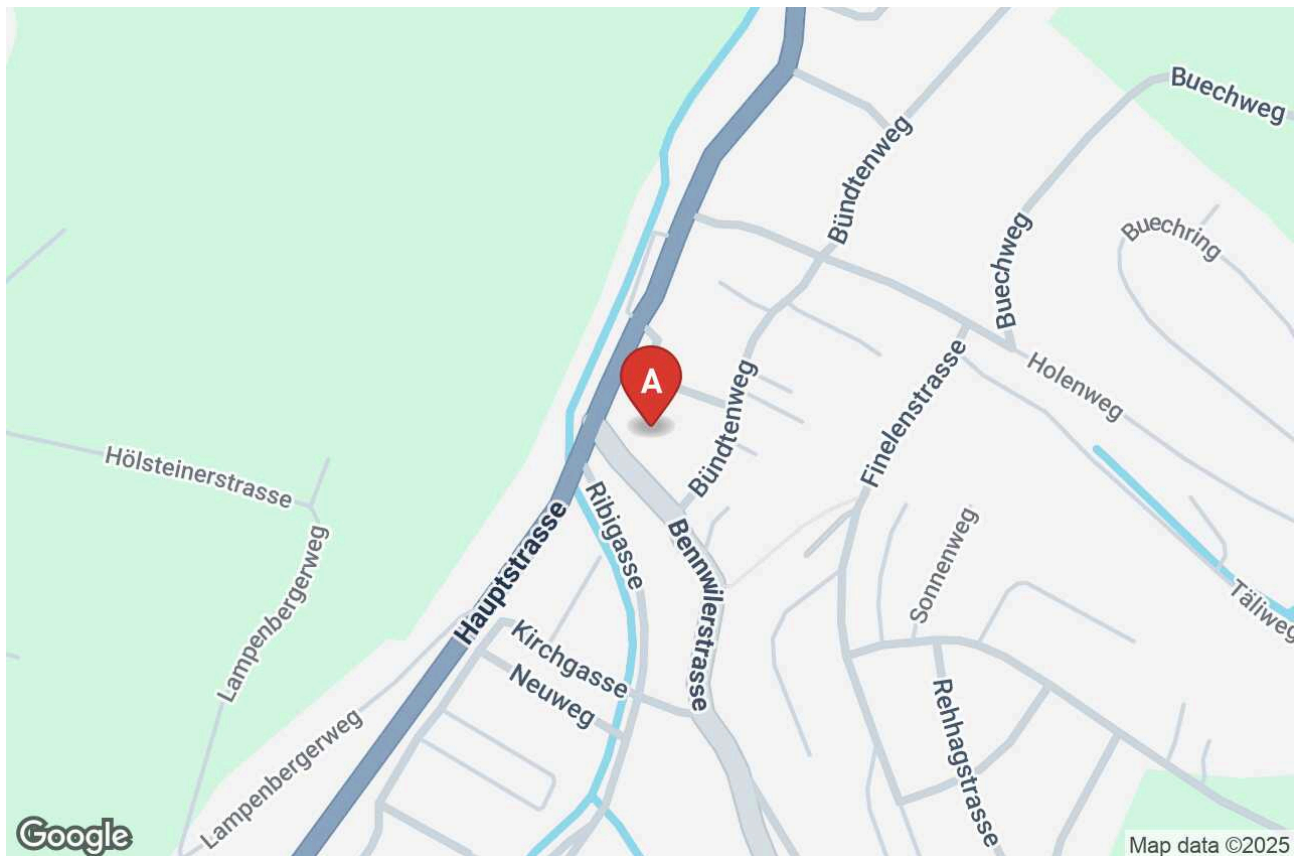
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	11
Impressionen	13
Dokumente	26
Tragbarkeitsrechnung	37
Kontakt	38

---

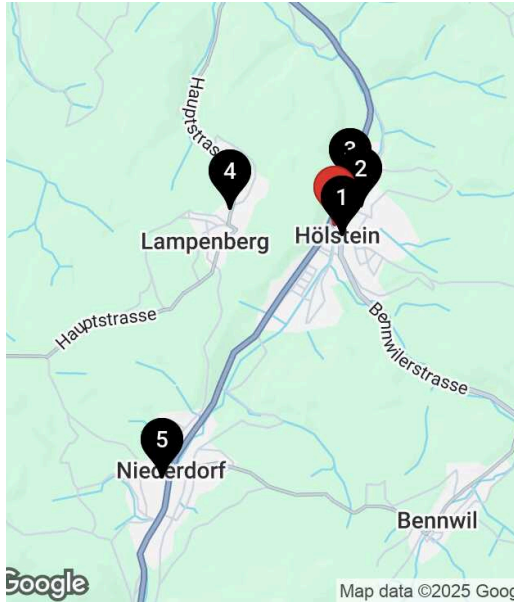
# Lage



Hauptstrasse 77, 4434 Hölstein, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



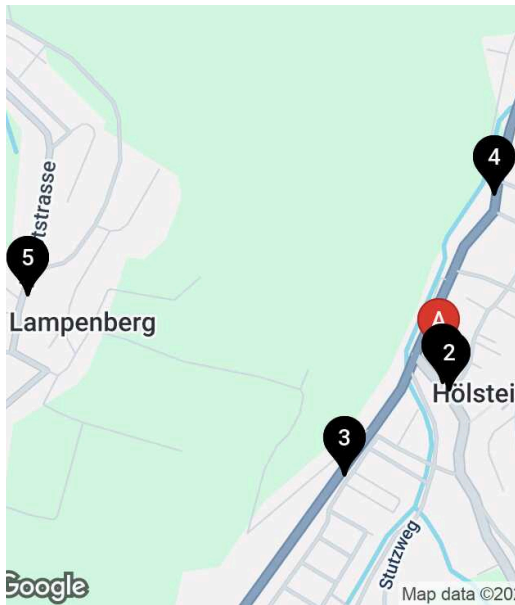
1. Primarschule <b>97 m</b>	4'	2'	2'
2. Schulhaus Rübmatt <b>248 m</b>	5'	2'	1'
3. Kindertagesstätte Kita Rössli <b>321 m</b>	5'	1'	1'
4. Primarschule Lampenberg <b>840 m</b>	30'	17'	6'
5. Gemeinde Kindergarten <b>2.4 km</b>	40'	15'	4'




## 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.

## Rendite-Objek mit viel Potenzial!

Dieses 3-Familienhaus befindet sich in der Kernzone mitten im Dorfkern, ca. 50 meter zurückversetzt von der Hauptstrasse.

Das Haus muss aus seinem Winterschlaf geweckt werden, es bittet 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 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>
- Estrichfläche 26 m

## Mieteinnahmen und Rendite

Mit dem renovierten Haus können Mietzins-Einnahmen von ca. CHF generiert werden:

- 2 x 3 1/2 Zimmer Wohnung zu je CHF 1'500.- = CHF 3'000.-
- 1 x 2 1/2 Zimmer Wohnung zu CHF 1'200.-
- 5 x Parkplätze zu je CHF 50.- = CHF 250.-

Total mögliche **Mietzinsseinnahmen:**

- **CHF 4'450.- pro Monat**
- **CHF 53'400.- pro Jahr**

Mögliche **Rendite**

- Kaufpreis CHF 499'000.-
- Investition CHF 355'360.-
- ergeben total CHF 854'360.-

**Nettorendite von 6.25 %**

Für Bilder klicken:

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

Für 3-D Tour klicken:

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

## 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!

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 ca. CHF 30'000.-
- Alles neue Bodenbeläge, Parkett oder ein edler Plattenboden 200 m2 x ca. CHF 220.- pro m2 = ca. CHF 43'360.-
- Entfernen von Böden, diversen Wänden, Decken ca. CHF 20'000.-
- 3 neue Küche ca. CHF 45'000.-
- 3 neue Badezimmer ca. CHF 24'000.-
- Alles neue Fenster ca. CHF 30'000.-
- Alles neu streichen zum Teil neu verputzen ca. CHF 20'000.-
- Neue Innen und Aussentüren ca. CHF 13'000.-
- Täfer/Holzdielen von der Decke/Wänden entfernen ca. CHF 5'000.-
- Entsorgen der alten Küche und diversen anderen Möbeln ca. CHF 3'000.-
- Ausbau des Dachgeschosses, Dach isolieren und Wände mit Platten verschliessen und verputzen ca. CHF 25'000.-
- Elektrik, neues Eletrotableau, 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 355'360.-

Die Preise können je nach Ausbaustandard stark variieren!

**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**

---

Verfügbar ab  
**ab sofort**

---

Baujahr  
**1689**

---

Zone  
**Kernzone**

---

Referenz-Nr.  
**4050**

---

Parzellen-Nr.  
**158**

---

## Flächen/Volumen

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

---

Nutzfläche  
**26 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





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



Jetzt 3'000.-  
Prämie holen!



Hier scannen!



IMMO WORLD SWISS  
INNOVATIV - TOP SERVICE - TOP IN VERKAUF









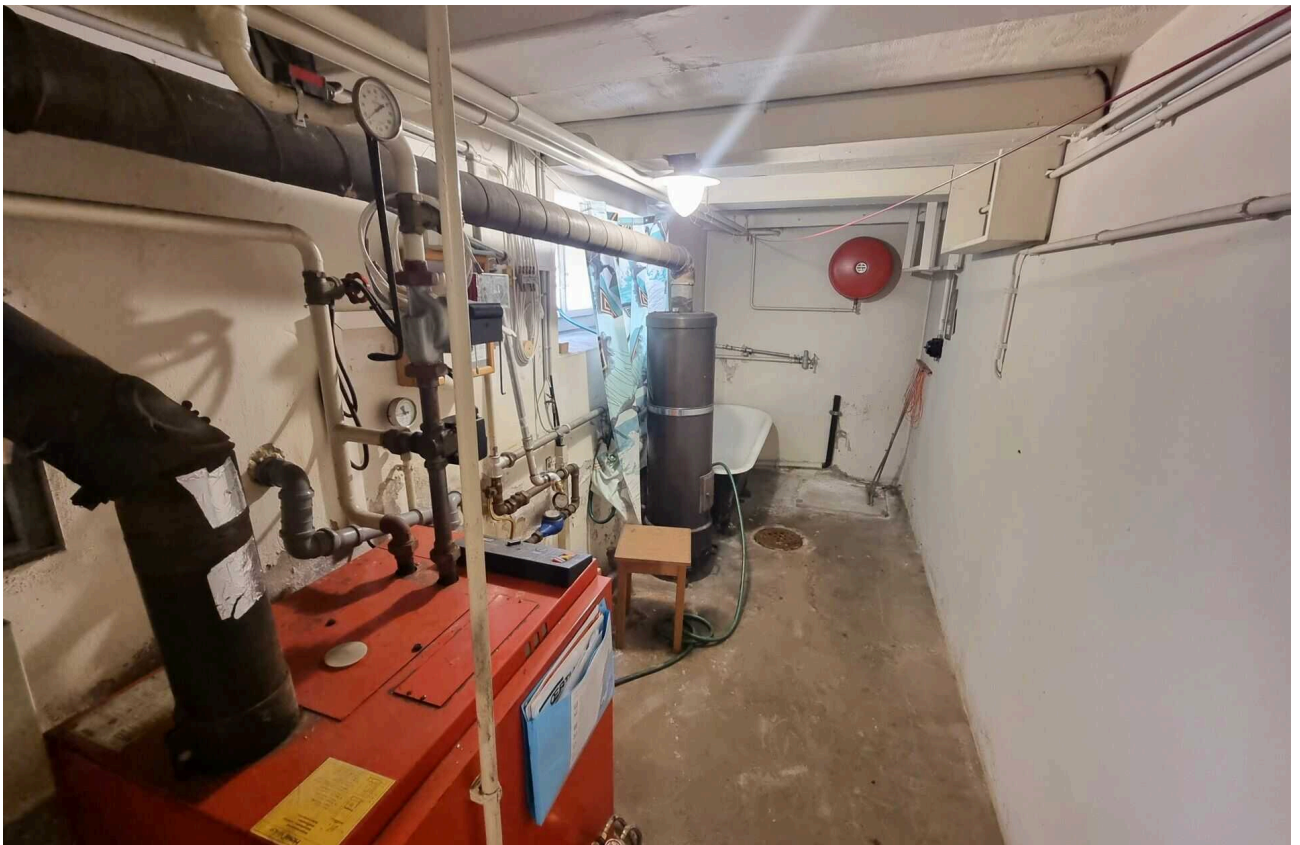










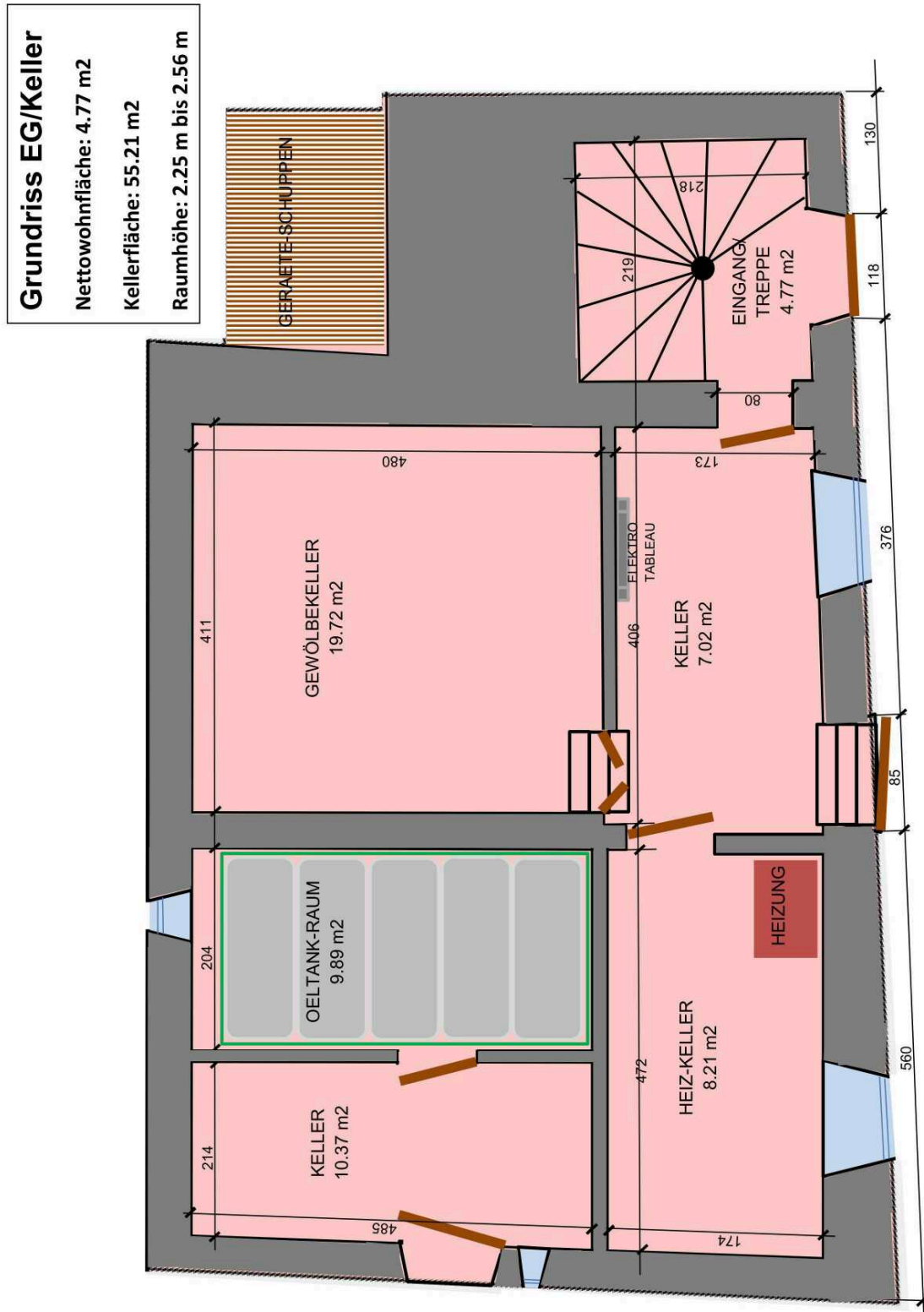




# Dokumente

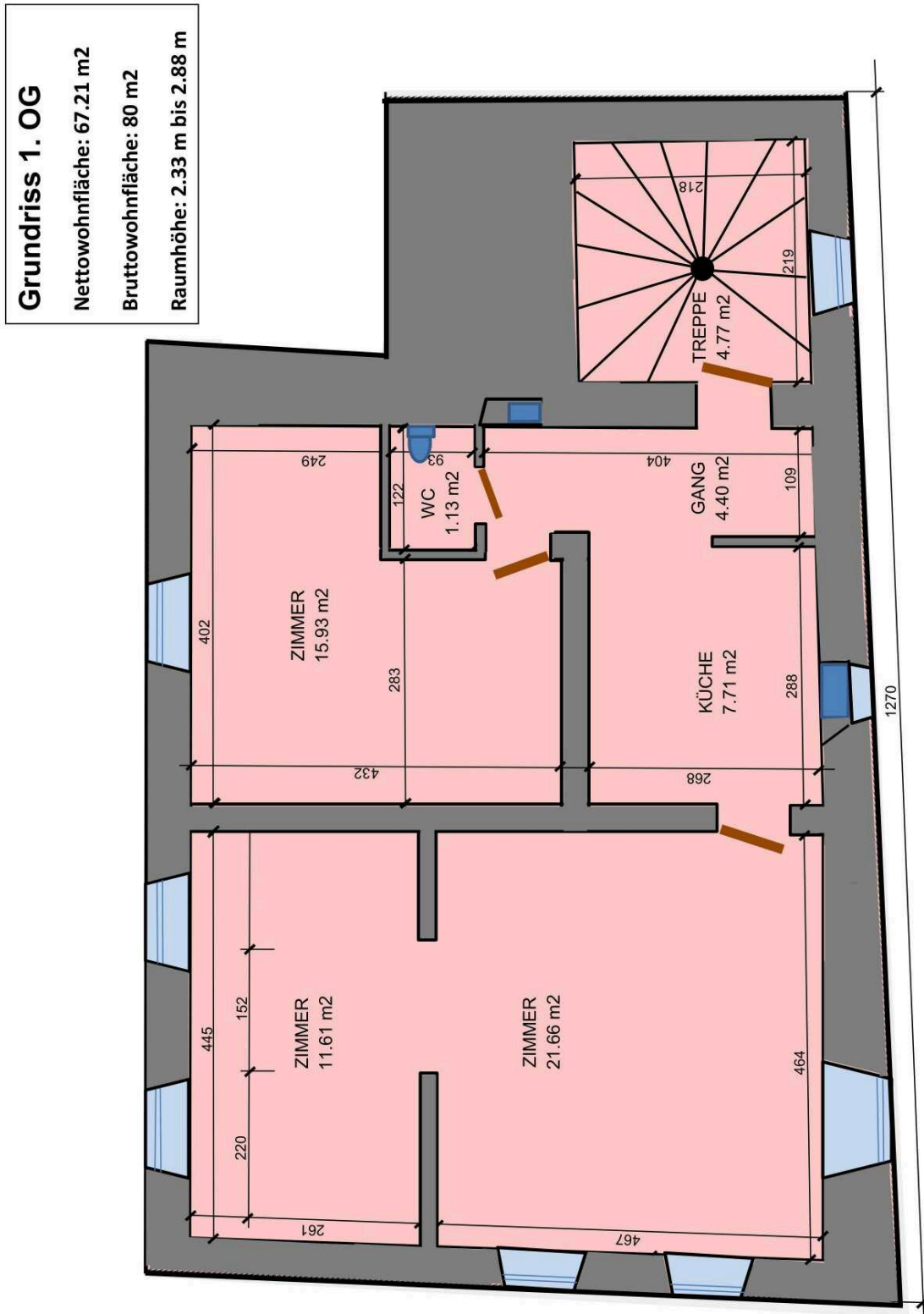
## Grundriss Erdgeschoss/Keller

Grundriss Erdgeschoss/Keller



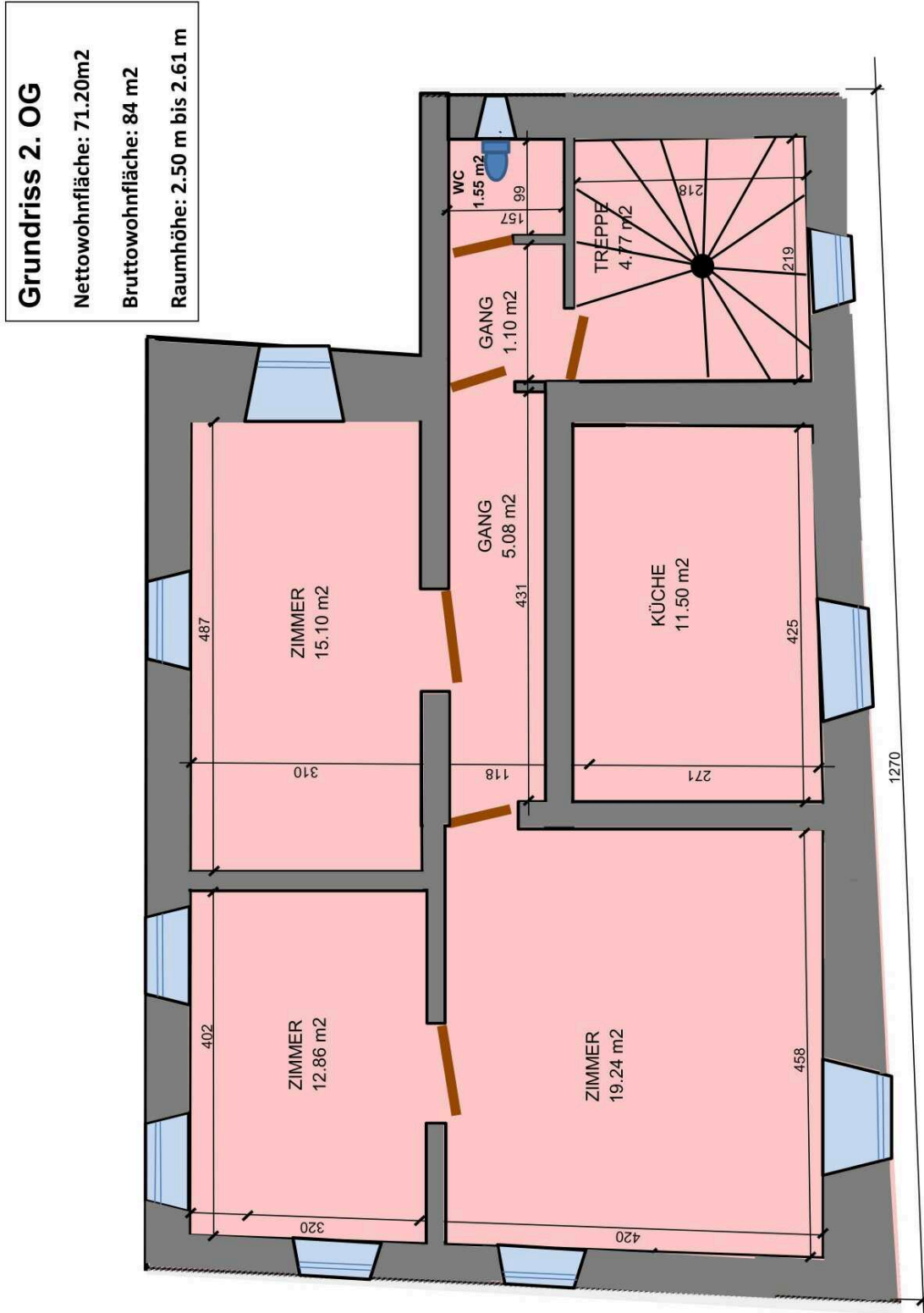
## Grundriss 1.Obergeschoss

Grundriss 1.Obergeschoss



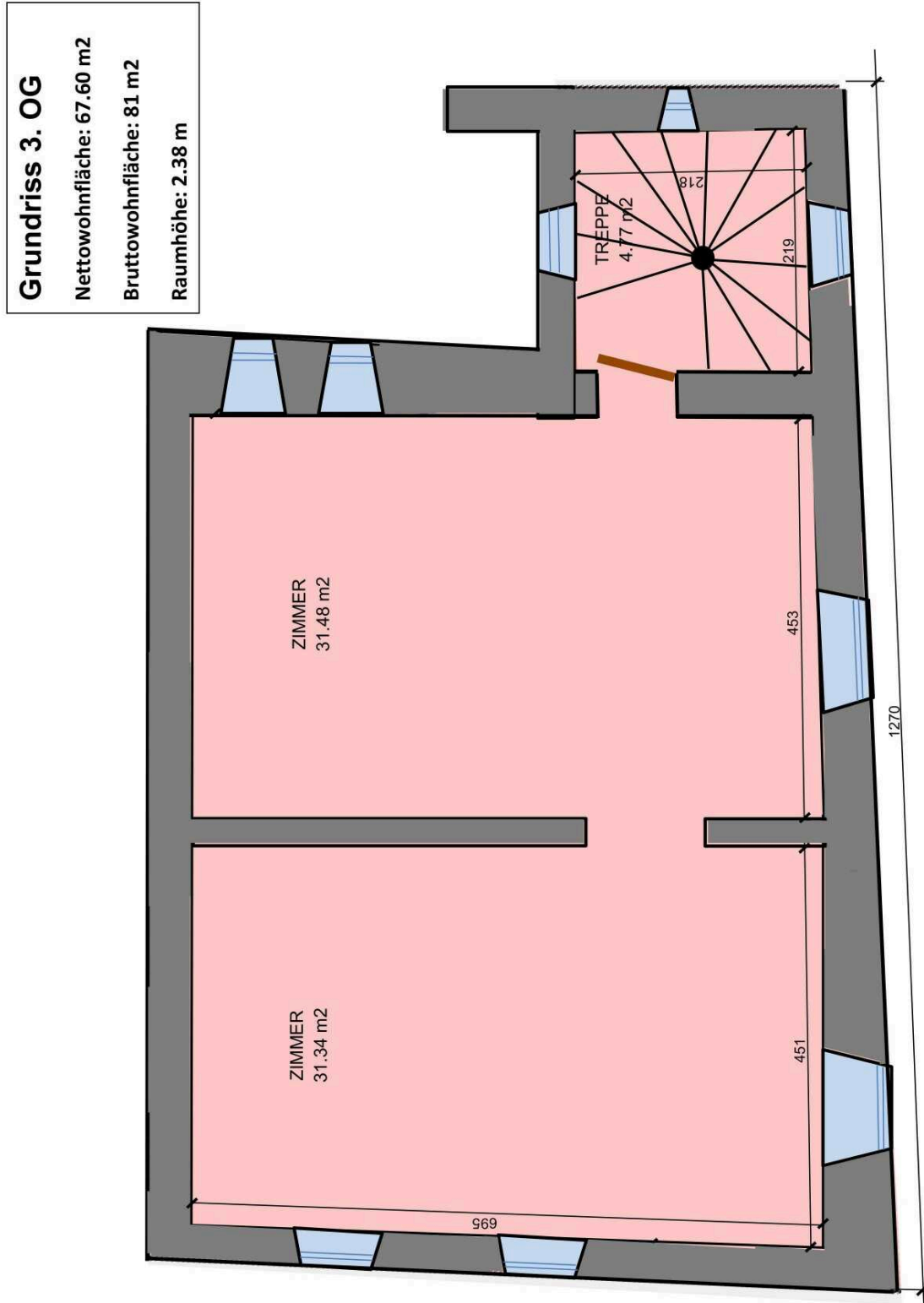
## Grundriss 2.Obergeschoss

Grundriss 2.Obergeschoss



## Grundriss 3.Obergeschoss

Grundriss 3.Obergeschoss



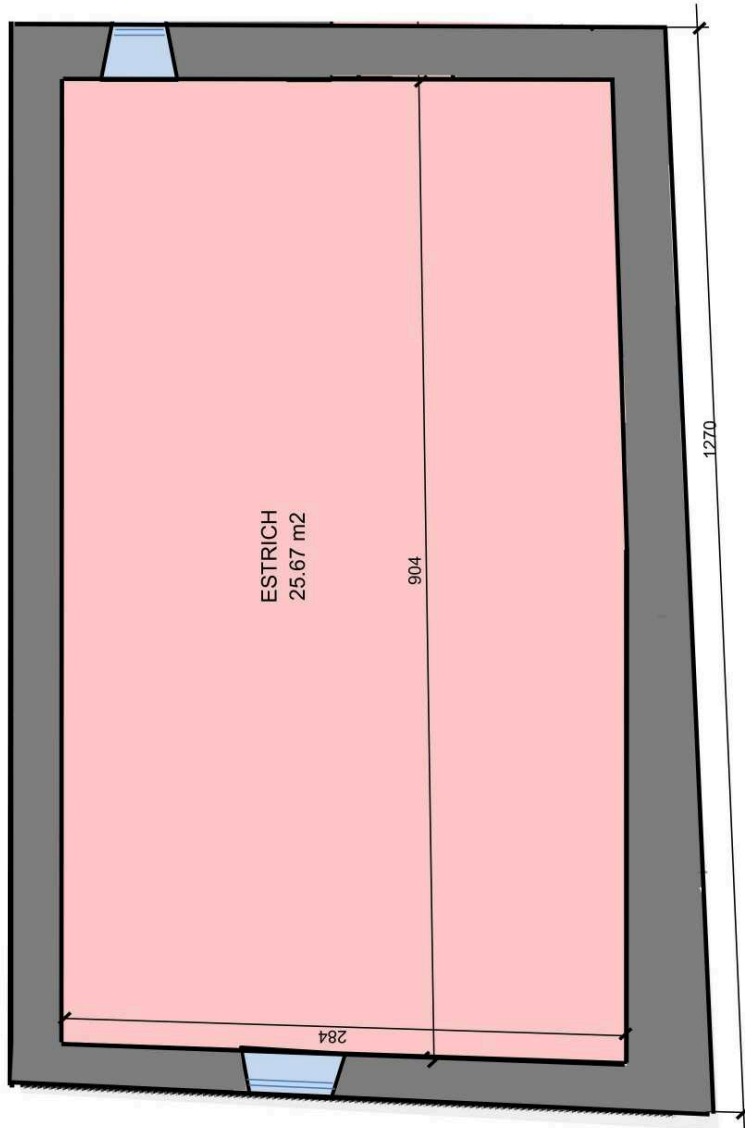
## Grundriss Estrich

Grundriss Estrich

### Grundriss Estrich

Nutzfläche: 25.67 m<sup>2</sup>

Raumhöhe bis : 1.80 m



## Parzelle

Parzelle





# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug



**Kanton Basel-Landschaft**  
Grundbuchamt

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Hölstein

#### Liegenschaft Nr. 158

Plan Nr. 21, Mitteldorf  
Gesamtfläche 396 m<sup>2</sup>, Mehrfamilienhaus, Hauptstrasse 77 (109 m<sup>2</sup>)  
übrige befestigte Flächen (287 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 1625

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

Erbgang 02.10.2024 Beleg 10172  
Erbgang 02.10.2024 Beleg 10173  
Erteilung 02.10.2024 Beleg 10174

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

## Grundbuchauszug

### Grundbuchauszug

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19380201.W126

Last: Öffentliches Geh- und Fahrrecht  
01.02.1938 Beleg W235

ID 19380201.W234

Last: Geh- und Fahrrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 156  
01.02.1938 Beleg W573

ID 19380201.W262

Last: Geh-, Fahr- und Durchgangsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 161  
01.02.1938 Beleg W431  
29.05.1945 Beleg W3122

ID 19380201.W363

Last: Geh- und Fahrrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 155  
01.02.1938 Beleg W430

ID 19380201.W364

Last: Geh- und Fahrrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 154  
01.02.1938 Beleg W432

ID 19380201.W365

Recht: Geh- und Fahrrecht  
zulasten Grundstück Nr. 154, 155  
01.02.1938 Beleg W591

ID 19950825.W104

Last: Unbeschränktes, öffentliches Gehrecht auf ca. 20 m<sup>2</sup>  
zugunsten Kanton Basel-Landschaft Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, mit Sitz in Liestal BL,  
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.809.333, Liestal  
25.08.1995 Beleg W14189

ID 19970317.W102

Last: Durchleitungsrecht für Fernwärmeleitung  
zugunsten Einwohnergemeinde Hölstein Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, Unternehmens-  
Identifikationsnummer CHE-115.092.885, Hölstein  
17.03.1997 Beleg W14547

## Grundbuchauszug

### Grundbuchauszug

#### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1  
CHF 400'000.-- Franken vier null null null null 00/100  
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 9485  
Inhaber: Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft Genossenschaft, mit Sitz in Liestal  
BL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.751.694, Liestal  
Höchstzinsfuss 12.00 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel  
mitverpfändet: Grundstück Nr. 160  
07.02.2012 Beleg W124  
02.10.2024 Beleg 10174

Arlesheim, 06.05.2025

Kanton Basel-Landschaft



## Zonenvorschriften

### Zonenvorschriften

**Parzelle 158 Hauptstrasse 77, Hölstein**

**ZONE K3**

Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :		Normblatt od. Ergänzungsbest.
Vollgeschosszahl (V.G.) :	3	ZR3/63 ZR4/63 E:11,12, 13,16,17,18,22,23,24 E:11
Wohnungszahl pro Baukörper :	frei	
Bebauungsziffer in % :	50	ZR5/63 E:11,20
Nutzungsziffer in % :	frei	ZR5/63
Sockelgeschosshöhe in m :	1.5	ZR6/63 E:21
Fassadenhöhe in m :	9.0	ZR6/63 E:11
Gebäudehöhe in m :	17.0	ZR6/63 E:11
Gebäuelänge in m :	frei	
Dachform :	Satteldach	E:15,19
Dachneigung in ° a.T. :	min. 40	E:19
Dachaufbauten :	zulässig	ZR7/63 E:15

#### § 12 ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER KERNZONE (K3)

1

Die im Teilzonenplan bezeichneten bestehenden Bauten und Häusegruppen bilden die erhaltenswerten Bauvolumen des Dorfkernes

2

Um- und Ausbauten sind als konstruktiv richtige Renovationen durchzuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen. Neubauten sind grundsätzlich wieder am alten Standort und gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen.

3

Bei sämtlichen baulichen Veränderungen, Restaurierungen und Umbauten können im Rahmen des Bewilligungsverfahrens vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege entsprechende Auflagen gemacht werden. Der ganze oder teilweise Abbruch, wesentliche Veränderungen sowie Restaurierungen von Bauten erfordern eine Baubewilligung.

# 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**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

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