

Hauptstrasse 14, 4434 Hölstein, Schweiz

Charmantes Reiheneckhaus in zentraler Lage von Hölstein – grosszügig, gepflegt und mit Blick auf die Vordere Frenke



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Reihenhaus



Verkaufspreis
CHF 618'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
208 m²



Zimmer
7½



Baujahr
1982

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	26
Kontakt	27

Willkommen bei der Zappala Immobilien GmbH

Mit 20 Jahren Erfahrung in der Immobilien und Finanzbranche stehen wir Ihnen als kompetente und vertrauensvolle Partner für den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Immobilien in Basel und der Region zur Seite. Unser Team aus ausgewiesenen regionalen Experten kennt die Feinheiten des lokalen Marktes und setzt dieses Wissen gezielt für Ihren Erfolg ein.

Bei uns stehen Sie und Ihre Immobilie im Zentrum unseres Handelns. Wir pflegen eine Beratung, die von Transparenz, Diskretion und einem feinen Gespür für Ihre individuellen Wünsche und Ansprüche geprägt ist.

Unsere ganzheitliche Betreuung ermöglicht es Ihnen, sich entspannt zurückzulehnen, während wir jeden Schritt mit grösster Sorgfalt und Präzision für Sie übernehmen. Von der ersten Besichtigung bis zum erfolgreichen Abschluss begleiten wir Sie mit einem durchdachten und hochwertigen Konzept, das exakt auf Ihre Immobilie und Ihre Ziele abgestimmt ist.

Ergänzend bieten wir Ihnen exklusive Dienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsbewirtschaftung, Drohnenaufnahmen und Servicedienstleistungen zum Thema Wasseraufbereitung an, sodass Sie von einem umfassenden Service aus einer Hand profitieren.

Die Wertschätzung jedes einzelnen Kunden ist ein zentraler Bestandteil unserer Philosophie. Ihre Zufriedenheit ist unser Anspruch. Durch die enge Zusammenarbeit innerhalb unseres Teams und unseres etablierten Netzwerks gewährleisten wir Ihnen jederzeit eine Betreuung auf höchstem Niveau.

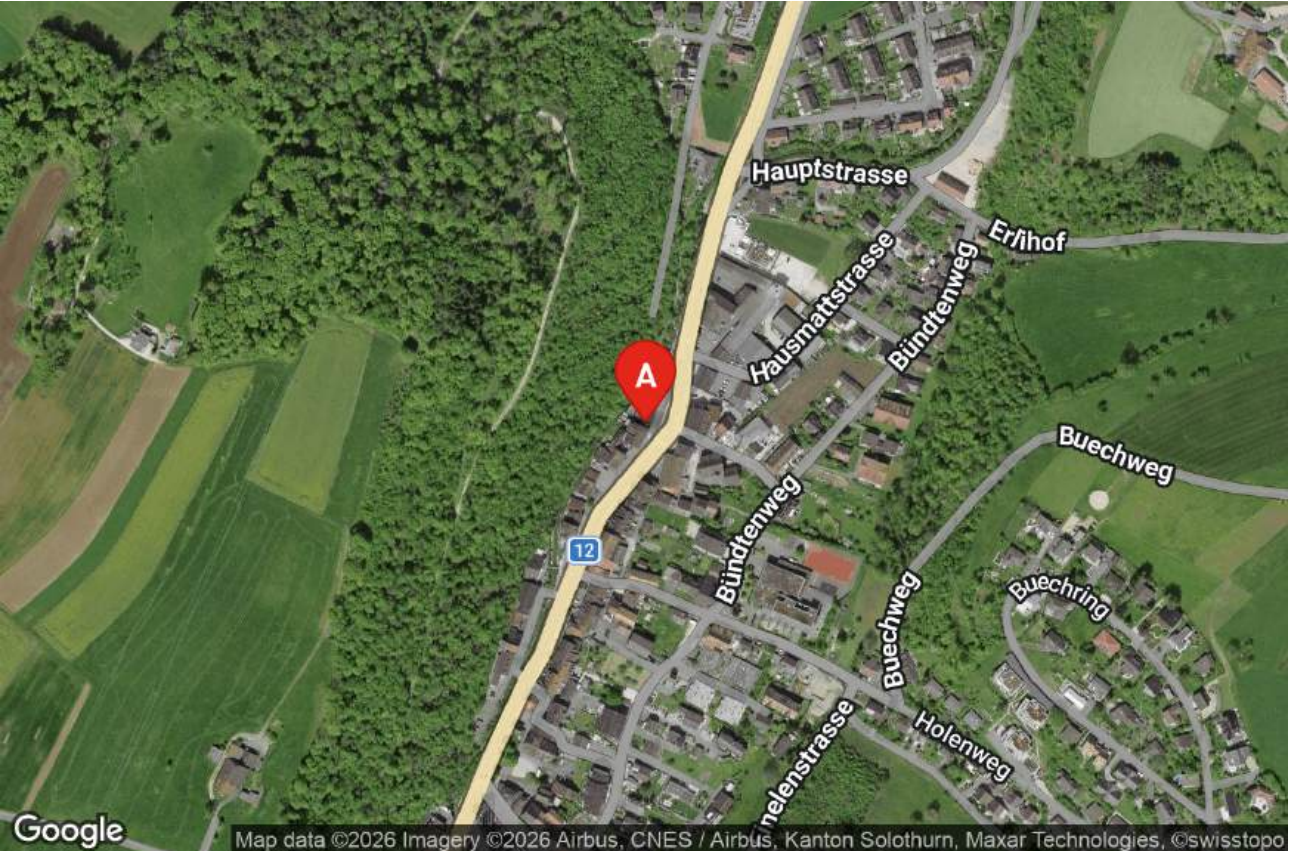
Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und gemeinsam Ihre Immobilienziele zu verwirklichen.

Die Gemeinde

Hölstein

4434 Hölstein liegt im Bezirk Waldenburg, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Hölstein hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 2'652 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 13.5% (Kanton: 13.2%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +12.9% verändert (Kanton: +16.1%).

Lage



Hauptstrasse 14, 4434 Hölstein, Schweiz

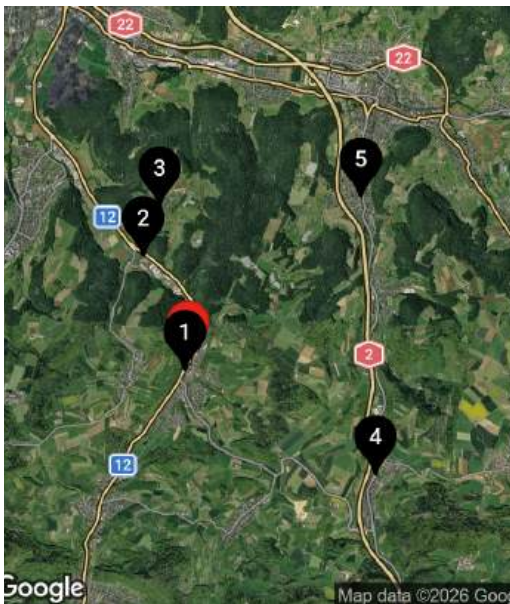
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1. Kindertagesstätte Kita Rössli 35 m	1'	1'	1'
2. Schulhaus Rübmett 188 m	5'	1'	1'
3. Primarschule 373 m	7'	2'	1'
4. Primarschule Lampenberg 930 m	34'	17'	5'
5. Kindergarten 2.4 km	49'	15'	5'

Einkauf



1. SPAR Supermarkt Hölstein 160 m	2'	1'	1'
2. Öpfelhüsli 1.8 km	29'	7'	3'
3. Dorfladen Ramlinsburg 2.5 km	50'	15'	5'
4. Volg 3.5 km	75'	24'	7'
5. Volg Zunzgen 3.7 km	108'	31'	13'

Öffentlicher Verkehr



1. Hölstein, Station 36 m	1'	1'	1'
2. Hölstein, Station 39 m	1'	1'	1'
3. Hölstein, Oris 350 m	6'	2'	1'
4. Hölstein, Oris 362 m	6'	2'	1'
5. Hölstein, Süd 590 m	11'	3'	2'

Objektbeschreibung



Charmantes Reiheneckhaus in zentraler Lage von Hölstein – grosszügig, gepflegt und mit Blick auf die Vordere Frenke

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses besondere Reiheneckhaus vereint Grosszügigkeit, mediterranen Charme und eine traumhafte Lage direkt an der Vorderen Frenke. Ursprünglich ein Bauernhaus, wurde es 1982 zu einem grossen Wohnhaus umgebaut und seither liebevoll gepflegt – ein echtes Herzstück der Familie.

Raumangebot und Aufteilung

- Mit ca. **156 m² Nettowohnfläche** (Bruttowohnfläche ca. 208 m²) und insgesamt **7,5 Zimmern** bietet das Haus **viel Platz** für eine grosse Familie oder individuelle Wohnkonzepte.
- **Vier Badezimmer** sorgen für hohen Komfort und reibungsloses Zusammenleben.
- Die **Raumaufteilung** ist **optimal** gestaltet – hell, freundlich und vielseitig nutzbar.

Highlights auf einem Blick

- **Grosszügige Aussenflächen** mit einem **Balkon** à ca. **30 m²** sowie einer **60 m² grossen Terrasse**, die Ihnen einen herrlichen **Blick auf** das **Grün** der Frenke bieten.
- Das sanfte Wasserrauschen schafft eine **entspannende Atmosphäre**.
- Im **Erdgeschoss** befindet sich ein **grosszügiger Raum** mit **separatem Zugang zur Terrasse**, der ehemals als Pizzaküche genutzt wurde. Ideal als Hobbyraum, Atelier oder Fitnessbereich.

- Die **Heizung** erfolgt über **Elektroheizung**.
- Ein **Thermokamin** in der Küche sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und den besonderen **mediterranen Flair**.
- Das **Haus** ist im **italienischen Stil** gehalten und strahlt eine behagliche Wohnatmosphäre aus.

Weitere Eckdaten

- **Kubatur** gemäss Gebäudeversicherungsausweis: **ca. 799 m³**
- **1 Aussenstellplatz** auf dem Grundstück
- **Zentrale Lage** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖV-Anbindung in unmittelbarer Nähe
- Direkter Blick ins Grüne bei gleichzeitig urbaner Anbindung

Dieses Reiheneckhaus vereint Grosszügigkeit, Charme und eine Lage, die Erholung und Alltagskomfort ideal verbindet.

Ob als Zuhause für eine grosse Familie oder für Menschen mit dem Wunsch nach viel Platz und individueller Gestaltung – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.zappala-immobilien.ch

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Reihenhaus

Zimmer

7½

Badezimmer

4

Zustand

Teils renovationsbedürftig

Etagen

4

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

1982

Erschliessung

Vollerschlossen

Parzellen-Nr.

15

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

208 m²

Nettowohnfläche

156 m²

Balkonfläche

30 m²

Terrassenfläche

60 m²

Gebäudevolumen

799 m³

Gebäudevolumen Norm

GVA

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 618'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Elektroheizung

Wärmeverteilung

Radiatoren

☆ Eigenschaften

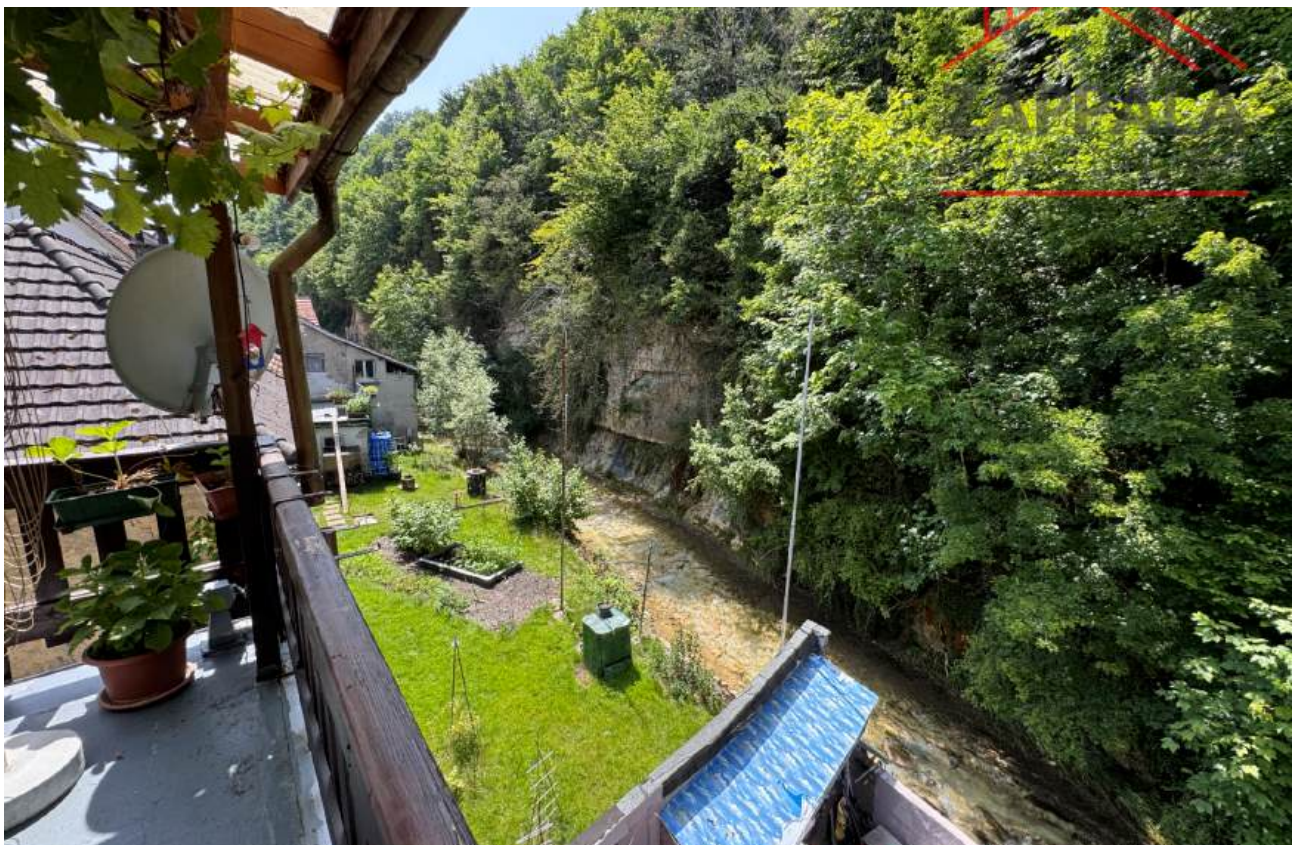
- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Eckhaus
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kachelofen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Virtuelle Besichtigung

Impressionen





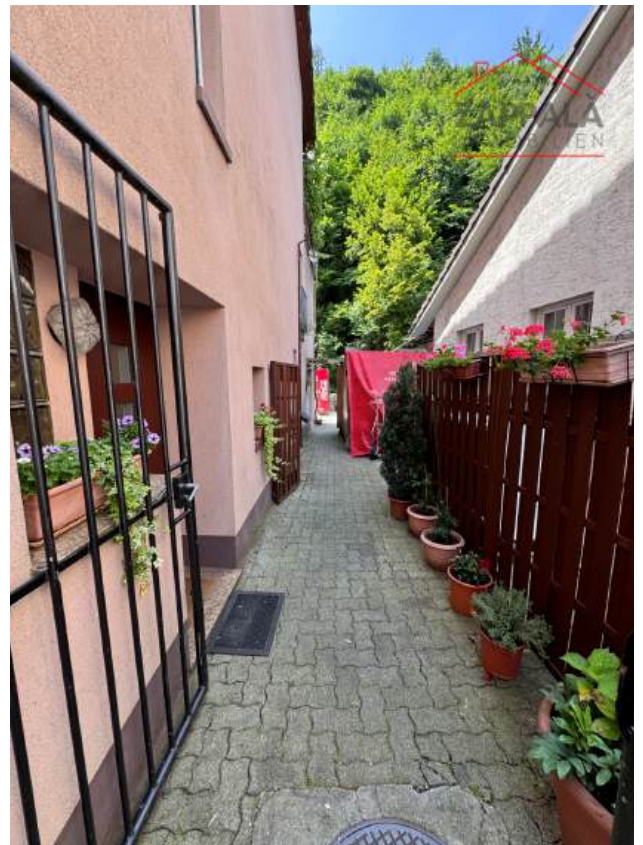
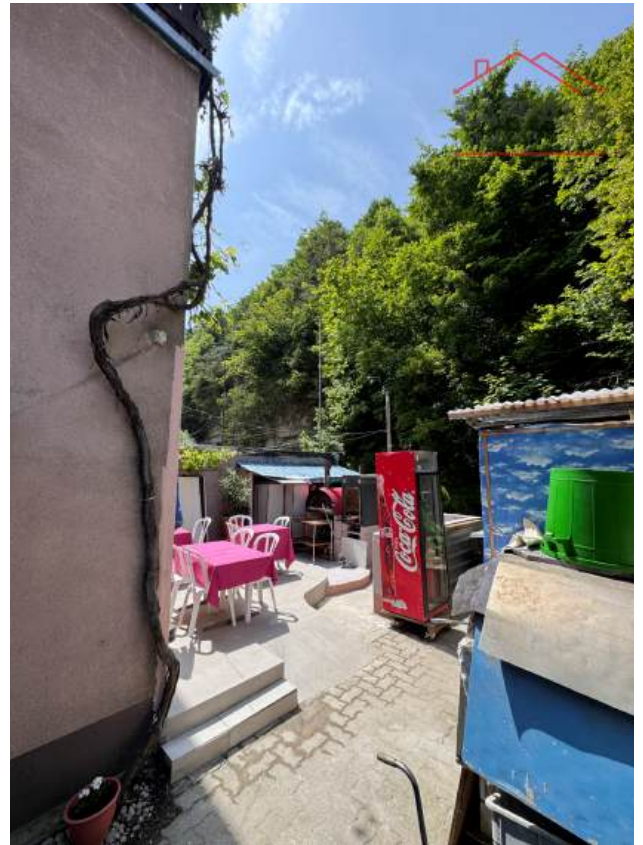






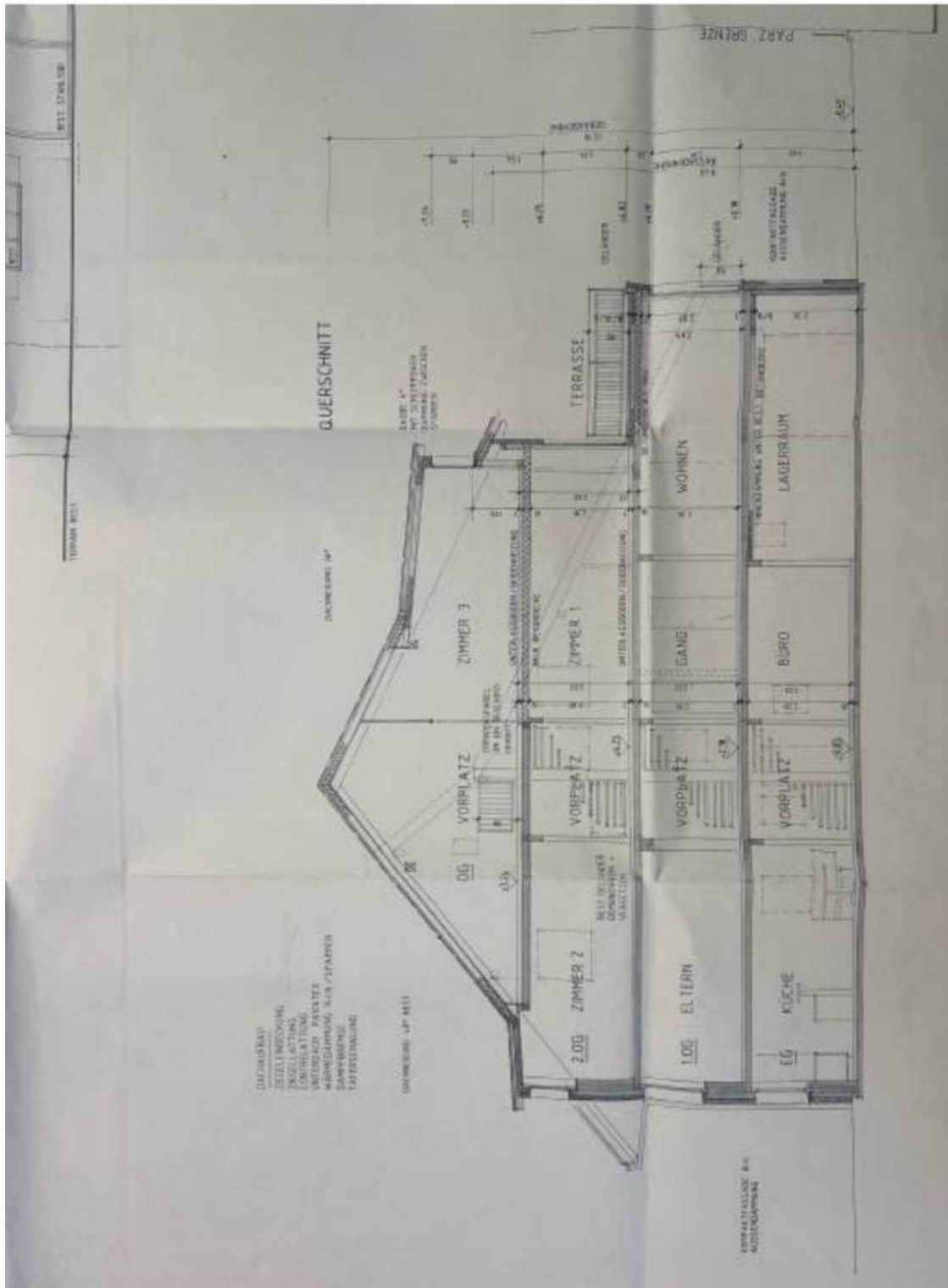




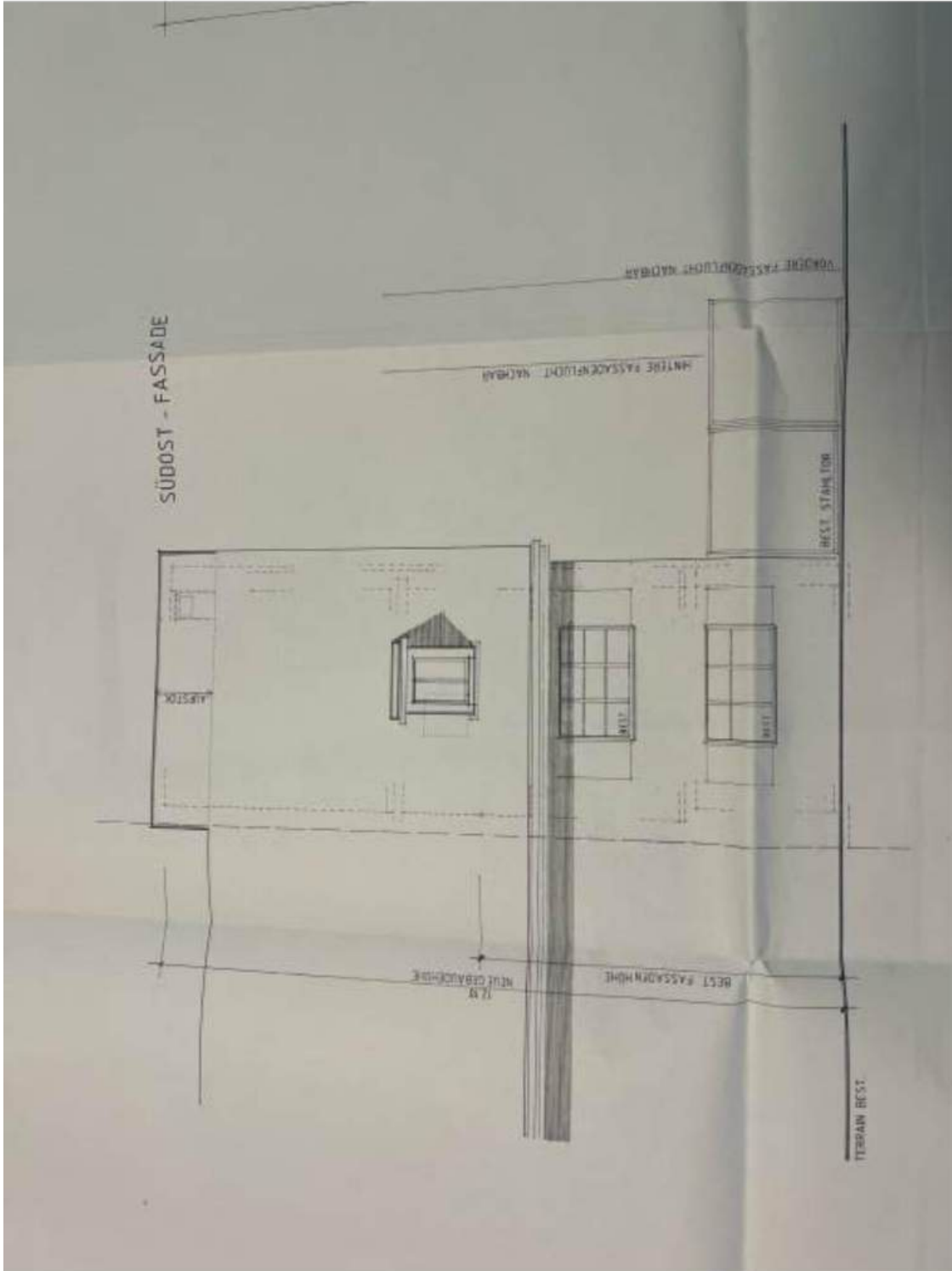


Dokumente

Grundriss



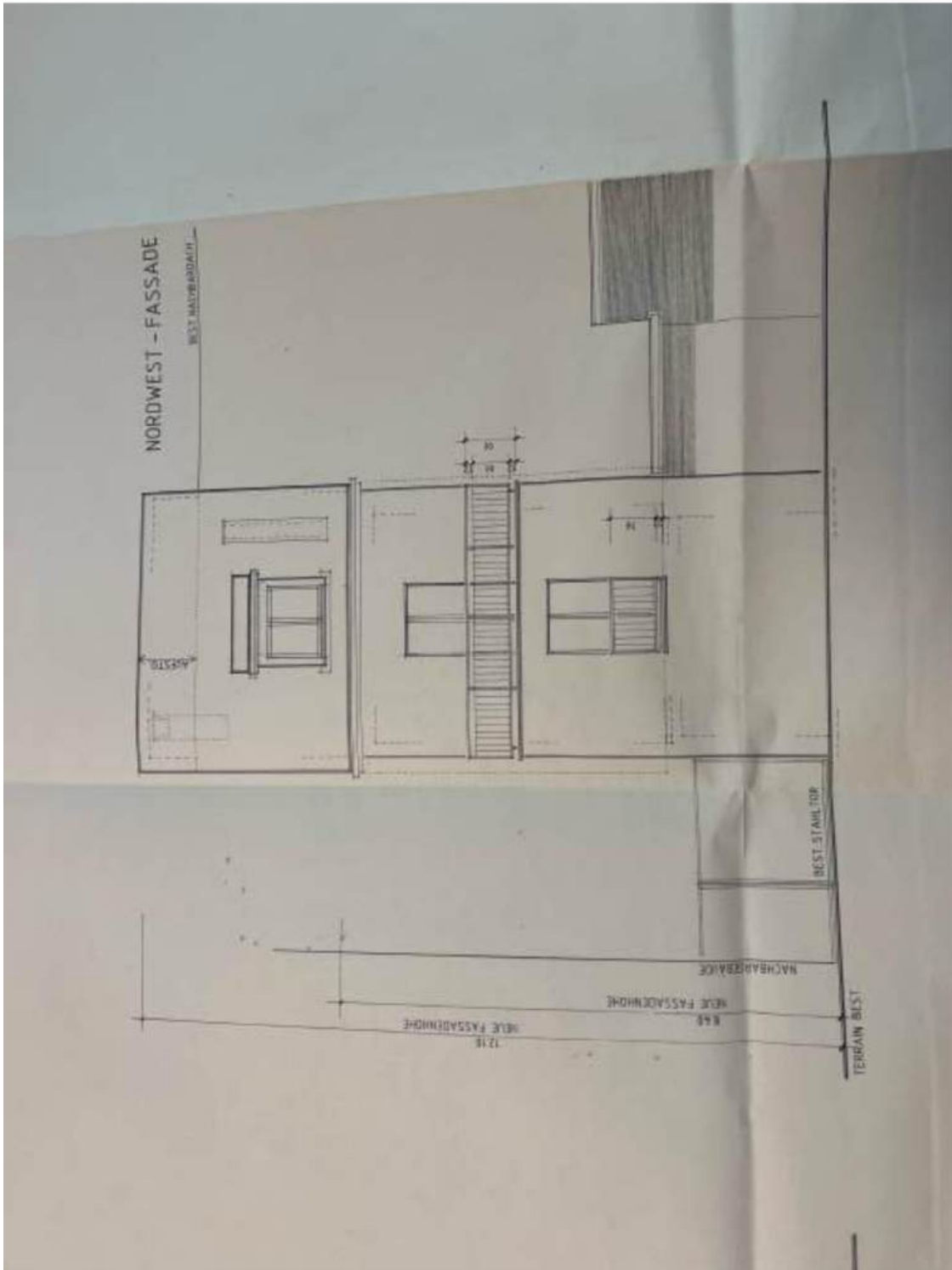
Grundriss



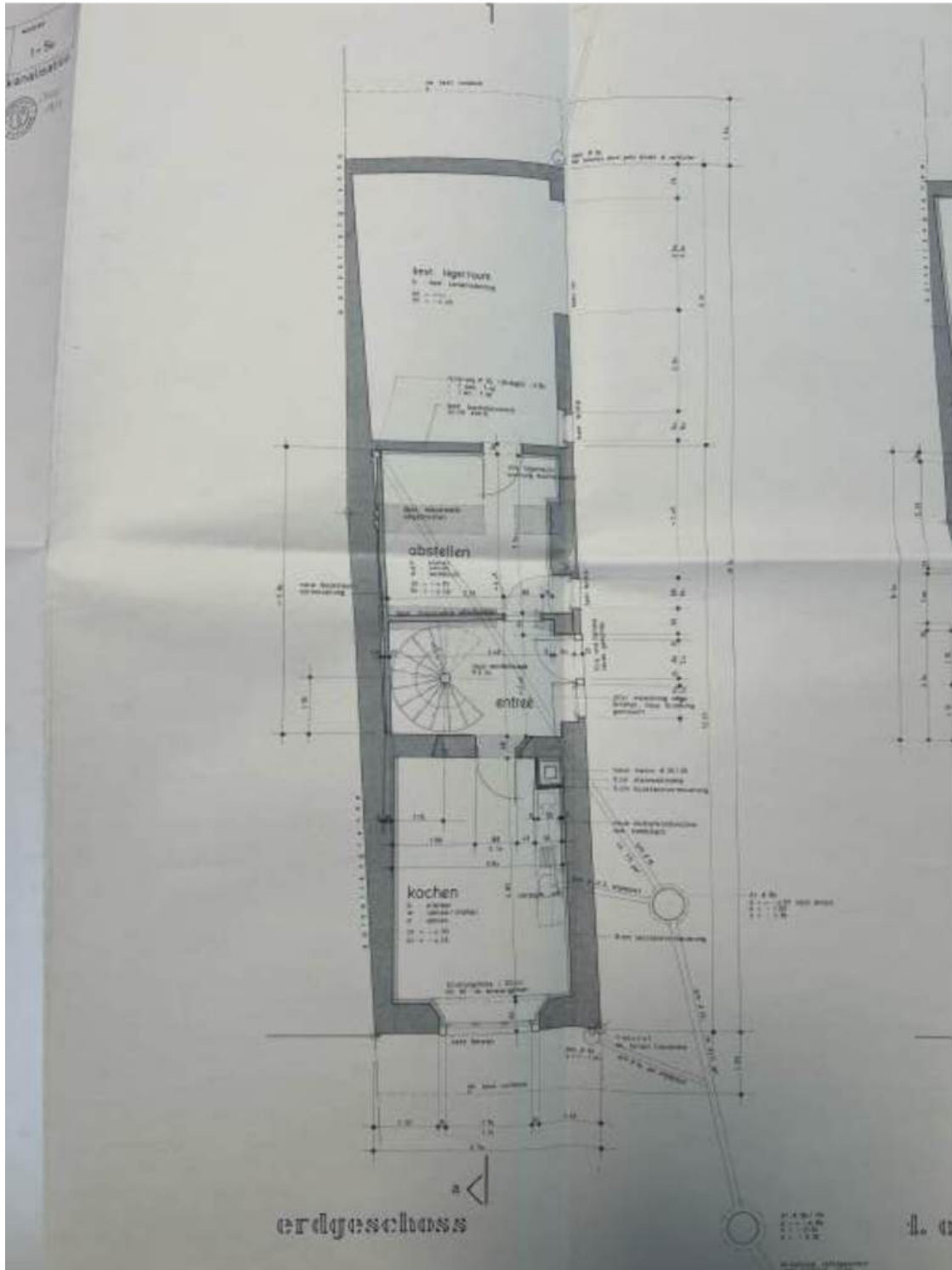
Grundriss



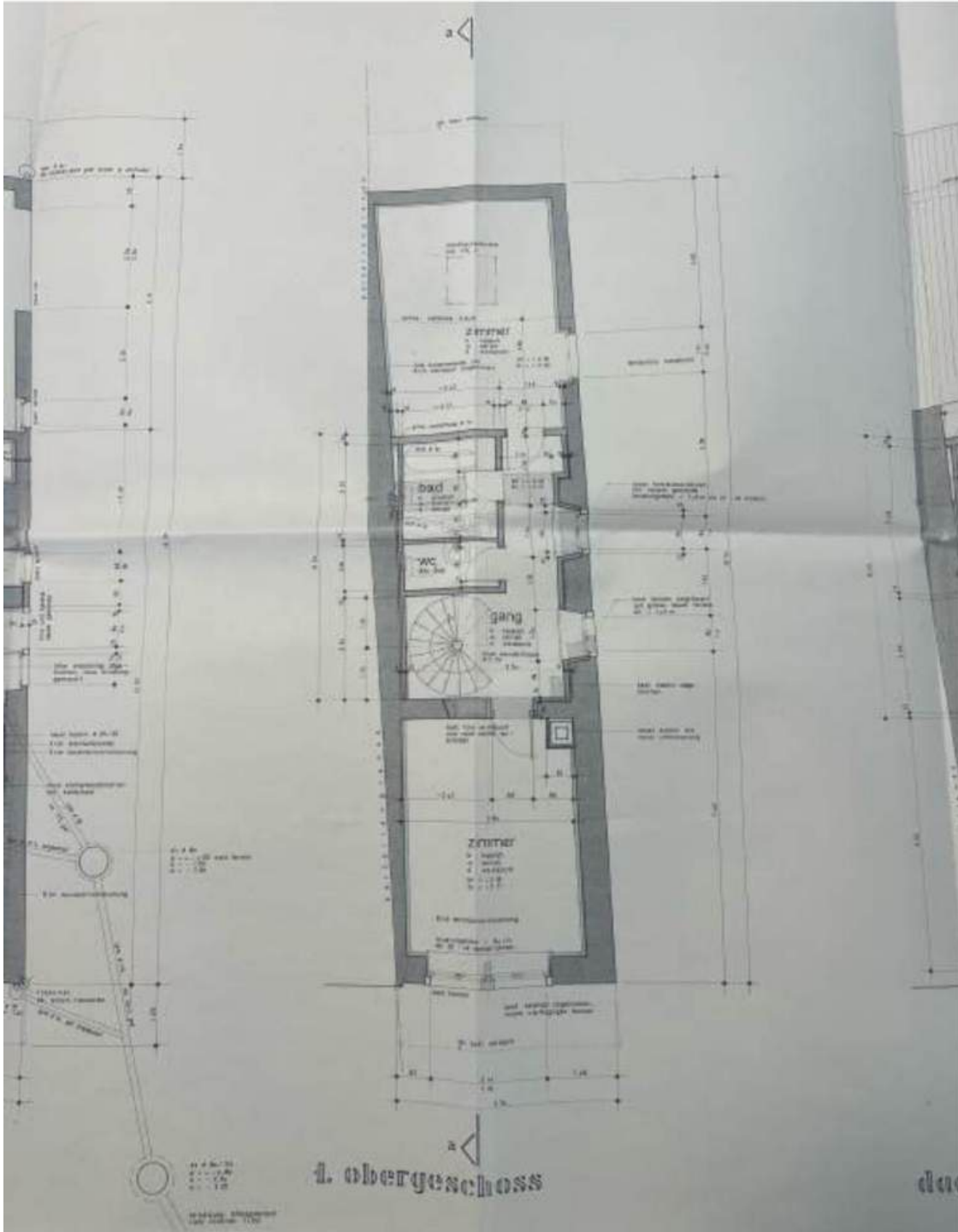
Grundriss



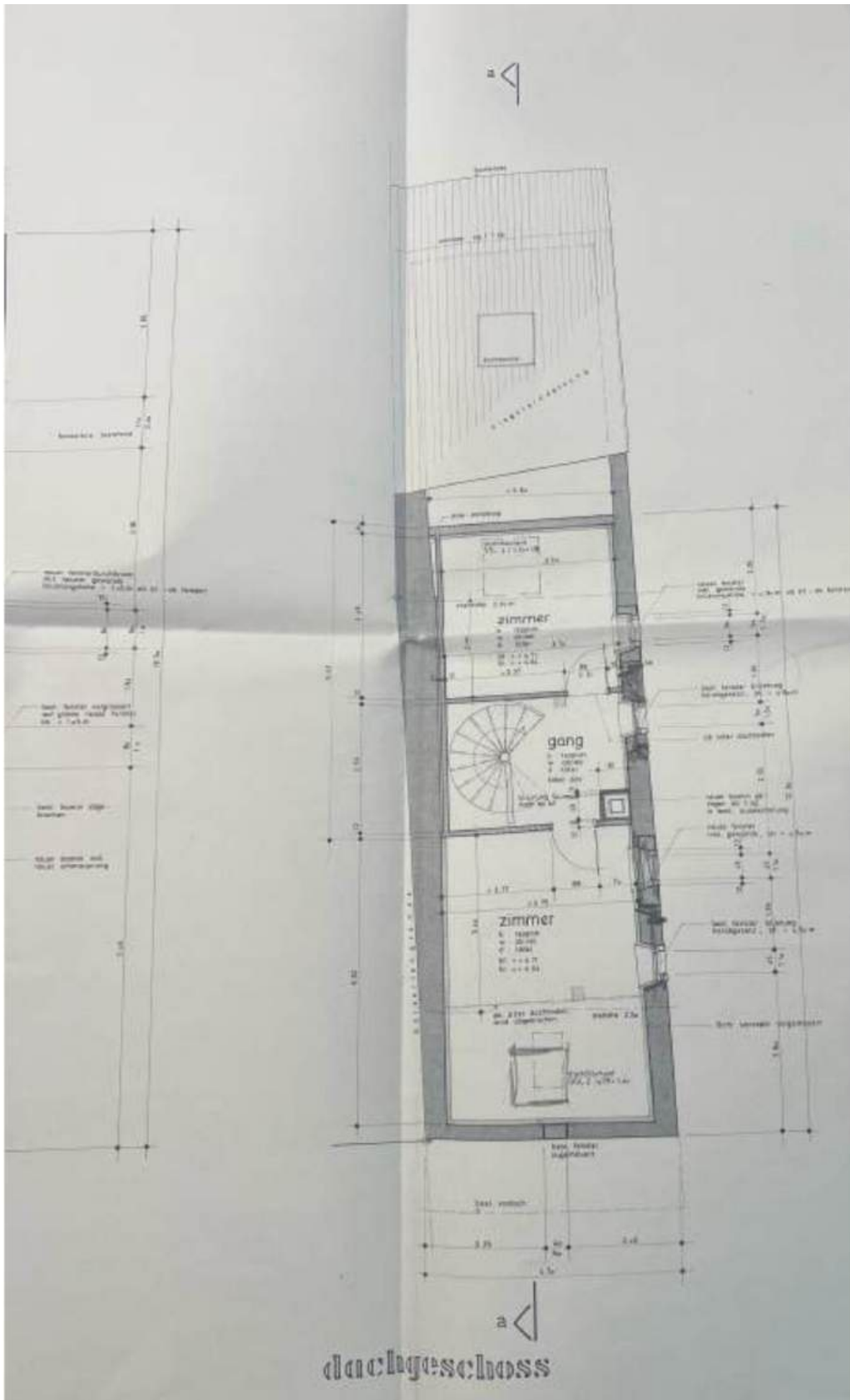
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	618'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	494'400.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	412'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	82'400.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	123'600.–			20.00%
Kosten		3'033.–	36'393.–	
Zinsen		2'060.–	24'720.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		458.–	5'493.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		515.–	6'180.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		9'098.–	109'180.–	
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. Zappalà Immobilien 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

Zappalà Immobilien GmbH
info@zappala-immobilien.ch



Firmendaten

Zappalà Immobilien GmbH
 Aeschenplatz 6
 4052 Basel
www.zappala-immobilien.ch

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.