

Hänggi-Immobilien AG

Verkauf
Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal
(Wohn- und Geschäftshaus)



Objekt Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen,
Ladenlokal, Lagerraum und Garagen

Adresse Breitenbachstrasse 32, 4225 Brislach

Hänggi-Immobilien AG

Eckdaten

Gebäude	Liegenschaft im Massivbau bestehend aus 3 Wohnungen, einem Ladenlokal und einem Lagerraum.		
Geschosse	UG; EG; OG; DG		
Baujahr	1889, Umbauten 1950 und 1981 diverse Erneuerungen im Laufe der Jahre sowie nach Wasserschaden im 2016.		
Grundbuchblatt Nr.	45, GB-Gemeinde Brislach		
Parzellengrösse	ca. 960 m ²		
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug vom 16.6.2017		
Volumen	ca. 2560.00 m³		

Miet- und Nutzfläche

Erdgeschoss	ca. 59 m ²		Laden; Ausstellung; Büro
Obergeschoss	ca. 67 m ²	Wohnung:	Entrée; Gang; Zimmer; Reduit; Bad/WC Wohnen; Essen; Küche
Dachgeschoss	ca. 126 m ²	Wohnung:	Vorplatz; Zi 1; Küche; Bad; Wohnen; Zi 2; Zi 3
Hausteil alt	ca. 86 m ²	Wohnung:	Essen; Küche; Zi 1; Zi 2; Büro (Zi 3); Bad
Laube 1 und 2	<u>ca. 55 m²</u>		
Total	ca. 393 m²	(gerundet)	
Weitere Nebenflächen			
Mühle EG; OG; DG;	ca. 163 m ²		
Keller UG	<u>ca. 31 m²</u>		
Total	ca. 194 m²	(gerundet)	

Verkehrswert / Marktwert

Fr. 1'232'000

Hänggi-Immobilien AG

Baukonstruktion / Zustand

Rohbau 1

Liegenschaft in Massivbauweise bestehend aus Bruchstein, Beton, Kalksandstein, Backstein und Holz. Geschossdecken in Holz (fast im ganzen Gebäude); teils betoniert. Übliche Zimmerarbeiten in Holz, Standardausführung. Alle Bauteile gegen die Strasse wurden massiv erstellt. Der hintere Teil (gegen Westen, in den Plänen mit Mühle bezeichnet) weist neben massiven Wänden auch viele Holzbauteile auf.

Zustand Rohbau 1

Der Zustand des «Rohbau 1» kann als genügend bezeichnet werden. Hier erfordert es Investitionen, die aber überschaubar sind.

Rohbau 2

Fenster in verschiedenen Ausführungen, von Holzfenster, einfach verglast, bis hin zu Kunststofffenstern, isolierverglast. Diverse Baujahre (1994, 2012, 2015). Spenglerarbeiten in Kupfer und teilweise in Stahlblech, Standardausführung. Satteldachkonstruktion, Dachflächen mit Ziegeln gedeckt. Ort-, Stirn- und Traufbretter in Holz. Übliche äussere Verputzarbeiten, diverse Fassadenbereiche mit Holzverkleidung. Sonnenschutz: Fensterläden und Lamellenstoren.

Zustand Rohbau 2

Der Zustand des Rohbau 2 kann als genügend bis gut bezeichnet werden. Abnutzung an Fassade und Dachränder, teils Risse und Farbablätterungen.

Installationen

Elektroinstallationen: einfach, ältere Einrichtungen.

Ölheizung (2017); Öltank in Stahl, Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen über ältere Radiatoren.

Einfache Sanitärinstallationen.

Eine Küche neu (nach Wasserschaden); die anderen Küchen sind älter.

Keine Aufzugsanlage.

Zustand Installationen

Der Zustand der «Installationen» ist genügend/gut. Nach dem Wasserschaden wurden diverse Bereiche erneuert (Altbau). Sonst eher ältere Einrichtungen. Die Küchen sind gut; im ehem. Altbau wurde nach dem Wasserschaden eine neue Küche montiert.

Ausbau

Übliche innere Gips-, Verputz- und Tapezierarbeiten. Türen und Zargen mehrheitlich in Holz. Übliche, eher einfache allgemeine Schreinerarbeiten (Schränke, Fenstersimsen, Vorhangbretter). Boden-, Wand- und Deckenbelägen aus unterschiedlichen Materialien (Parkett, Laminat, Textil, Inlaid / Novilon, keramische Plättli, Abrieb, Tapeten, Täfer, Weissputz etc.). Die Mühle verfügt über keine Ausbauten.

Zustand Ausbau

Hänggi-Immobilien AG

Der Zustand des Ausbaus ist genügend bis gut. Diverse Wohnungen wurden nach einem Mieterwechsell renoviert.

Aktuelle Nutzung

Drei Wohnungen vermietet.

Markt / Objekt

Als Anlage-/Renditeobjekt

Nutzung / Umnutzungen

Verschiedene Nutzungen möglich gemäss Bau- und Zonenreglement.

Umnutzung

Die Mühle könnte zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Ortschaft: 4225 Brislach, Laufental, Kt. BL, ländlicher Ort, Kindergarten und Primarschule im Ort, Einkaufsmöglichkeit im Dorfladen und viele Vereinen. Unter **Brislach online** finden Sie alles über die Gemeinde, Verwaltung & Politik, Finanzen & Wirtschaft, Bildung & Soziales, Freizeit & Tourismus und Aktuelles.

Wohnlage / Situation

Standort	Die Liegenschaft liegt direkt an der Hauptstrasse (Breitenbach – Zwingen).
Öffentlicher Nahverkehr:	Postautoverbindung zu den umliegenden Ortschaften, weinige Meter von der Liegenschaft entfernt.
Lage	Zentral (Dorfkern)
Ausrichtung	Ost/West
Freizeit / Erholung	Schönes Naherholungsgebiet zum Spazieren und Biken.
Privater Verkehr	Direkt über die Hauptstrasse im Osten des Grundstückes, ca. 10 km entfernt Autostrasse H18 bei Aesch
Parkieren	ca. 5 Parkplätze, resp. Abstellmöglichkeiten für Autos entlang der Ostfassade (vor dem Laden) 1 Garage nordseitig (Geh- und Fahrrecht) 1 Garage westseitig

Hänggi-Immobilien AG

Eignung, Erschliessung, Umgebung

Topographie	Grundstück mit Gefälle von Osten nach Westen
Zufahrt - Werkleitungen	Erschlossen
Zugänglichkeit	Von Osten her, direkt über die Hauptstrasse, Hauseingang alter Teil von Osten, Ladeneingang Im Osten, Wohnungen über eine Aussentreppe im Norden, Lager Mühle und Garage nordseitig.
Umgebung	Asphaltflächen und Wiese
Zonenangaben	Auskunft über die Gemeinde

Sehr geehrter Interessent, sehr geehrte Interessentin

Haben wir Ihre Aufmerksamkeit für diese Liegenschaft geweckt?

Gerne geben wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch weitere Angaben bekannt.

Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Besten Dank.

Es grüsst Sie freundlich

Hänggi Immobilien AG

Jacqueline Hänggi

Sonnenweg 29

4242 Laufen

Tel. 061 763 00 28

FAX 061 763 99 29

E-Mail: haenggi-immobilien@bluewin.ch

www.haenggi-immobilien.ch