

# 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 <sup>2</sup>   |  |  |
| Dienstbarkeiten    | gemäss Grundbuchauszug vom 16.6.2017   |  |  |
| <b>Volumen</b>     | <b>ca. 2560.00 m<sup>3</sup></b>   |  |  |

## Miet- und Nutzfläche

|               |                              |                   |  |
|---------------|------------------------------|-------------------|--|
| Erdgeschoss   | ca. 59 m <sup>2</sup>        |                   | Laden; Ausstellung; Büro                                     |
| Obergeschoss  | ca. 67 m <sup>2</sup>        | Wohnung:          | Entrée; Gang; Zimmer; Reduit; Bad/WC<br>Wohnen; Essen; Küche |
| Dachgeschoss  | ca. 126 m <sup>2</sup>       | Wohnung:          | Vorplatz; Zi 1; Küche; Bad; Wohnen; Zi 2; Zi 3               |
| Hausteil alt  | ca. 86 m <sup>2</sup>        | Wohnung:          | Essen; Küche; Zi 1; Zi 2; Büro (Zi 3); Bad                   |
| Laube 1 und 2 | <u>ca. 55 m<sup>2</sup></u>  |                   |  |
| <b>Total</b>  | <b>ca. 393 m<sup>2</sup></b> | <b>(gerundet)</b> |  |

|                      |                              |                   |  |
|----------------------|------------------------------|-------------------|--|
| Weitere Nebenflächen |                              |                   |  |
| Mühle EG; OG; DG;    | ca. 163 m <sup>2</sup>       |                   |  |
| Keller UG            | <u>ca. 31 m<sup>2</sup></u>  |                   |  |
| <b>Total</b>         | <b>ca. 194 m<sup>2</sup></b> | <b>(gerundet)</b> |  |

**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)<br>1 Garage nordseitig (Geh- und Fahrrecht)<br>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](mailto:haenggi-immobilien@bluewin.ch)**

**[www.haenggi-immobilien.ch](http://www.haenggi-immobilien.ch)**