WIESNER
Immobilien



REIHENHAUS IN EINEM TOPZUSTAND

Sevogelstrasse 45 | 4132 Muttenz | Referenz : 564

CHF 1'445'000.-

Wiesner Immobilien - Bahnhofstrasse 77 - 4313 Möhlin
+41 79 578 66 66 - hw@wiesner-immobilien.ch - wiesner-immobilien.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	8
Grosse Bilder	10

REIHENHAUS IN EINEM TOPZUSTAND

CH-4132 Muttenz | Sevogelstrasse 45 | **CHF 1'445'000.-**







Haus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss

Suchen Sie ein sehr gepflegtes **Wohnhaus** mit separater **Einliegerwohnung** und einem attraktiven ausgebauten **Dachgeschoss?**
Dieses 5½ Zimmer Reihenhaus eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur teilweisen Vermietung. Alternativ kann die Einliegerwohnung auch als **Coiffeursalon**, Büro oder Praxis genutzt werden. Das Haus bietet hohen Wohnkomfort sowie attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung und Highlights

- Grosszügige Hauptwohnung mit hellem Wohn- und Essbereich
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, WC und Dusche
- Vermietung als Coiffeursalon, Büro oder Praxis
- Ausgebautes Dachgeschoss mit eigenem WC, Dusche und Garderobe
- Moderne Küche mit neuen Elektrogeräten inklusive Induktionskochfeld
- Elektrische Storen in den Wohnbereichen
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Energieeffiziente Wärmepumpe
- 1 Aussenparkplatz direkt vor dem Haus
- 1 Einstellhallenplatz in der Tiefgarage inklusive Waschanlage
- Grosszügige, gedeckte Pergola für gemütliche Stunden im Freien
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

ANGABEN

Referenz: **564**

Typ: **Reihenfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **5.5**

Wohnfläche: **140 m²**

Grundstücksfläche: **130 m²**

Gebäudevolumen: **589 m³**

Baujahr: **1998**

Die Kombination aus Hauptwohnung, Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss bietet maximale Flexibilität. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einzelner Wohneinheiten oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Diese Liegenschaft erfüllt unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.
Die Einliegerwohnung eignet sich optimal als separate Wohneinheit, Gästebereich, Homeoffice oder als Coiffeursalon.
Das ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Bad und Garderobe bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Ihr neues Zuhause
Diese attraktive Immobilie überzeugt durch ihre grosszügige Raumaufteilung, moderne Haustechnik, tiefe Energiekosten dank Wärmepumpe sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die moderne Küche mit neuen Elektrogeräten und Induktionskochfeld, der gepflegte Garten mit gedeckter Pergola sowie die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Zuhause.
Die zusätzliche Einliegerwohnung und das ausgebaute Dachgeschoss eröffnen interessante Möglichkeiten für Familien, Selbstständige oder Investoren.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim!
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft.
Gerne stelle ich Ihnen meine Verkaufsunterlagen zu und präsentiere Ihnen diese sehr schöne Haus vor Ort.

KONSTRUKTION

- Massivbauweise mit Aussendämmung

UNTERGESCHOSS

- Vorplatz 3 m²
- Bastelraum 10 m²
- Keller 5.5 m²
- Dusche / WC 4.5 m²
- Salon 14.5 m²
- Heizungsraum 5 m²

ERDGESCHOSS

- Vorplatz 4.5 m²
- Wohnen / Essen 29.5 m²
- Küche 7 m²
- WC 1.5 m²

1. STOCK

- Vorplatz 3 m²
- Bad / WC 5.5 m²
- Zimmer 1 / 10 m²
- Zimmer 2 / 10 m²
- Schlafen 15.5 m²

DACHGESCHOSS

- DU / WC 8 m²
- Abstellraum 10 m²

- Hobbyraum 13.5 m²

BEMERKUNGEN

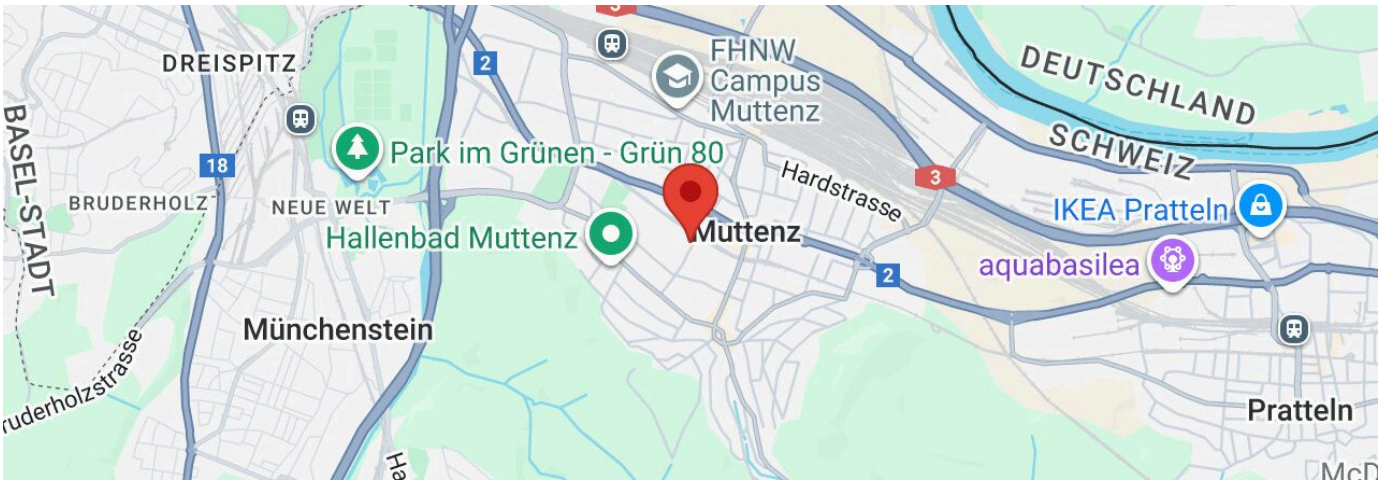
Kaufvertrag
Wesentliche Bestimmungen: Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchamt): je zur Hälfte

Anzahlung
Bei Unterzeichnung einer Anmeldung zum Kaufvertrag Fr. 50'000.-

Alle vom Makler bereitgestellten Informationen werden als zuverlässig erachtet, aber nicht garantiert und sollten unabhängig verifiziert werden. Ich übernehme keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

LAGE

CH-4132 Muttenz | Sevogelstrasse 45 | **CHF 1'445'000.-**



LAGE

Ruhig gelegen nahe dem Zentrum von Muttenz: Tram/Bus, Schulen und Einkauf sind zu Fuss erreichbar.

GEMEINDE

Muttenz zählt zu den grösseren Wohngemeinden im Kanton Basel-Landschaft und präsentiert sich aufgrund der sehr guten Lage im Einzugsgebiet Basel als beliebter Wohnort und modernes Dienstleistungszentrum. Mit der Autobahn Zufahrt A2 Richtung Basel (Deutschland/Frankreich) oder Richtung Luzern, Gotthard, Zürich, Bern, ist Muttenz bestens an den Individualverkehr angeschlossen. So erreichen Sie mit dem Auto sowohl die Basler Innenstadt, als auch den Kantonshauptort Liestal über die Umfahrungsstrasse A22 in ca. 10 Minuten.

Auch durch den öffentlichen Verkehr ist Muttenz bestens an Basel angebunden. Es verkehren die S-Bahnen S1 und S3, die Buslinie 60 und das Tram Nr. 14, deren Haltestelle Schützenhaus Sie nur in 2 Gehminuten erreichen. Die nächste Busstation (Muttenz Dorf) befindet sich nur 5 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Das nähergelegene Tram bringt Sie aber auch dorthin. Die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde sind sehr vielfältig, Im Zentrum finden Sie ein breites Angebot welches den täglichen Bedarf deckt und für welchen Sie sich nicht ins Auto setzen müssen.

Die Nähe zur Natur, die zahlreichen Naherholungszonen, das Hallenbad und das vielseitige Vereinsangebot bieten für jede Altersklasse und jeden Geschmack das geeignete Freizeitangebot. Für die schulpflichtigen Kinder reicht das schulische Angebot vom Kindergarten über die Primar- bis hin zur Sekundarschule. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium oder die Fachmittelschule (FMS) sind ebenfalls in Gehdistanz erreichbar. Muttenz verfügt bietet mehrere Kindertagesstätten und Spielgruppen an.

Öffentliche Verkehrsmittel	231 m	4 min.	4 min.	1 min.
Primarschule	3.05 km	44 min.	15 min.	6 min.
Geschäfte	250 m	5 min.	5 min.	2 min.
Restaurants	368 m	7 min.	7 min.	2 min.

ANGABEN

CH-4132 Muttenz | Sevogelstrasse 45 | **CHF 1'445'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Wohnfläche	**140 m²**
Typ	**Reihenfamilienhaus**	Grundstücksfläche	**130 m²**
Referenz	**564**	Gebäudevolumen	**589 m³**
Zimmer	**5.5**	Nebennutzfläche	**32 m²**
Anzahl Toiletten	**4**	Deckenhöhe	**2.50 m**
Baujahr	**1998**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Geschäfte
- Bank
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

AUSSENBEREICH

- Ruhige Lage
- Parkplatz

INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Fahrradraum
- Doppelverglasung

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochherd
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Telefon
- Glasfaser
- Alarmvorrichtung

BODEN

- Fliesen

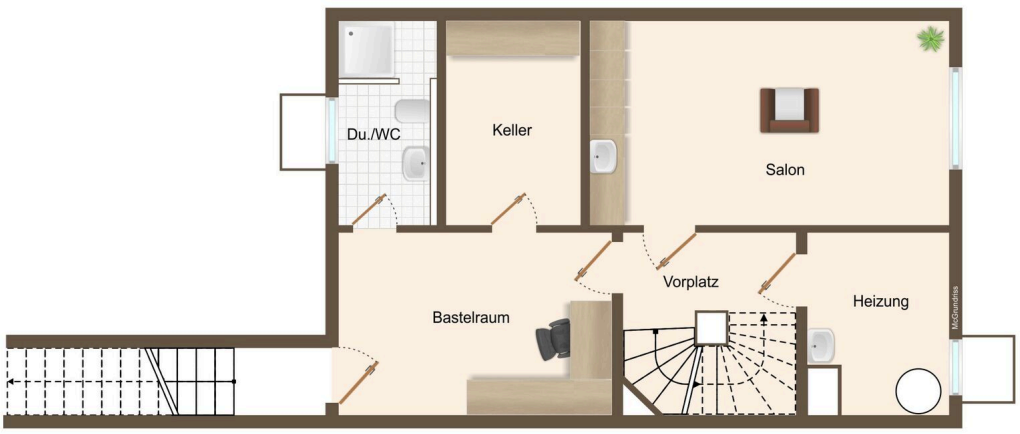
ZUSTAND

- Neuwertig
- Gut

FOTO(S)



Ansicht Haus

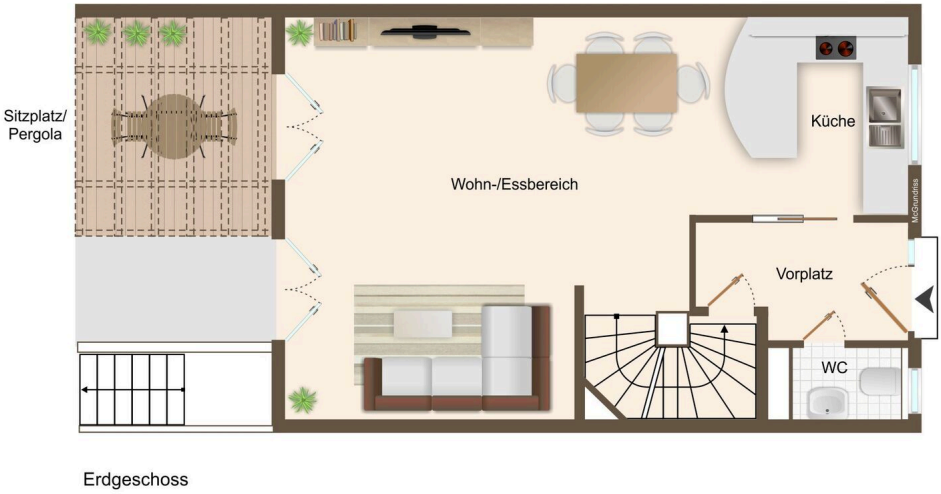


Untergeschoss

UG



Salon



Erdgeschoss

EG



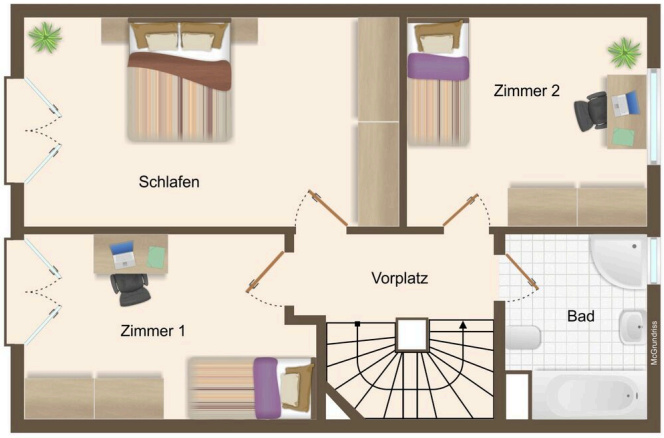
Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



Küche



Obergeschoss

OG

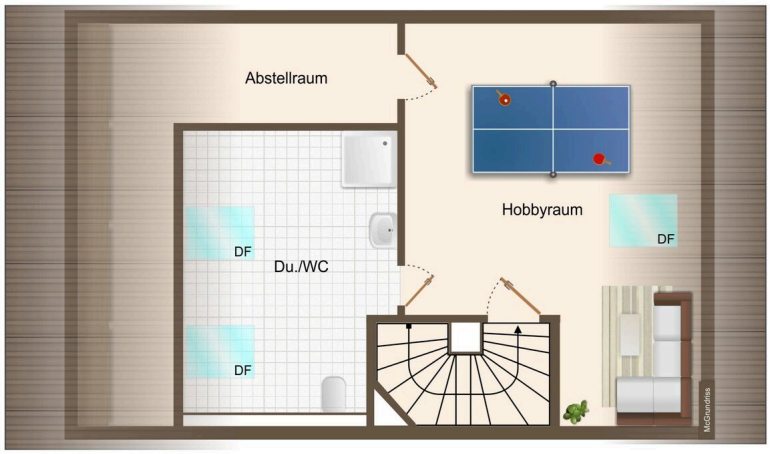


Schlafen



Bad

WIESNER
Immobilien



Dachgeschoss

DG



DU / WC



Hobbyraum