

Spittelerstrasse 20, 4410 Liestal, Schweiz

Villa an Top Lage!

Das ungeschliffene Juwel



Auszug per 04.07.2025



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'900'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Bruttowohnfläche
325 m²



Zimmer
6½



Baujahr
1979

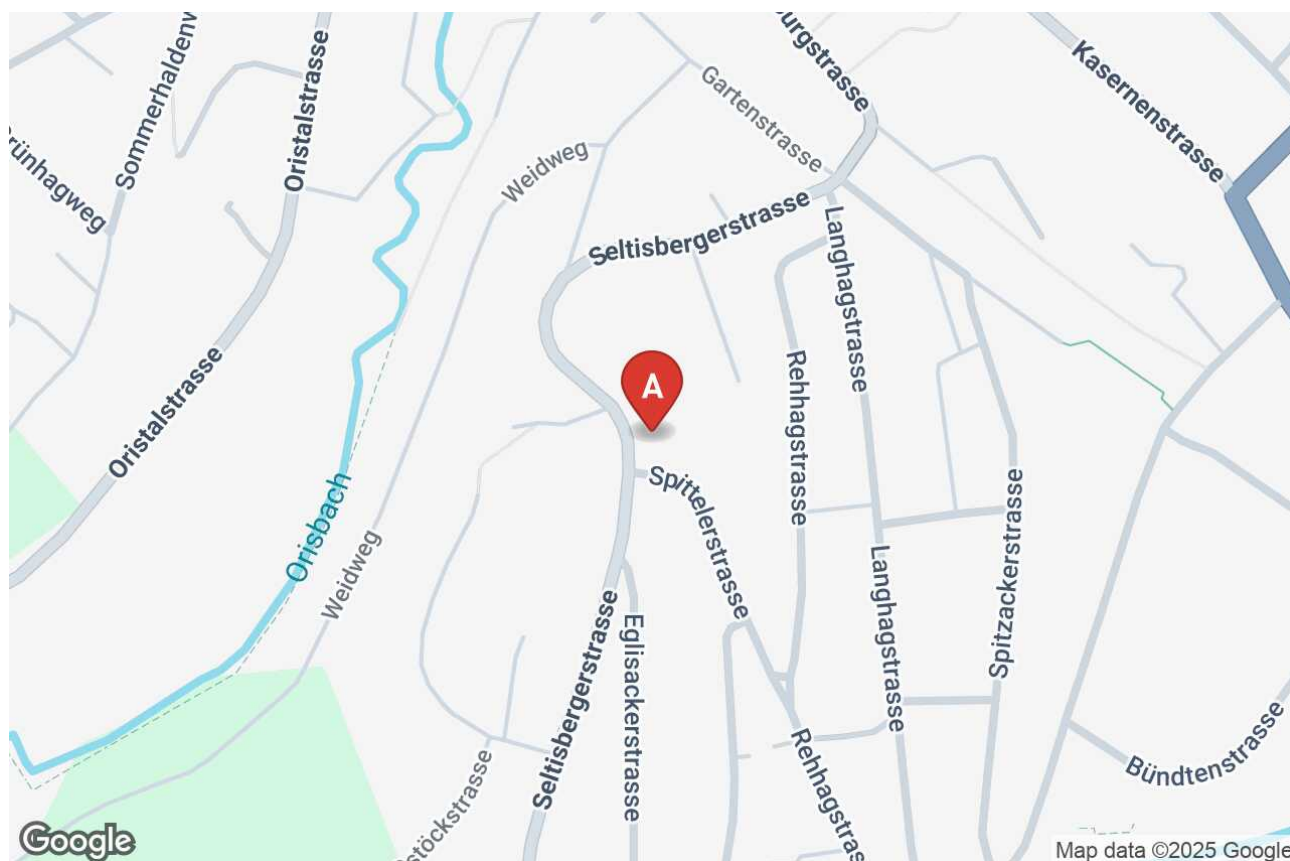


Referenz-Nr.
5033

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	11
Impressionen	13
Dokumente	25
Tragbarkeitsrechnung	39
Kontakt	40

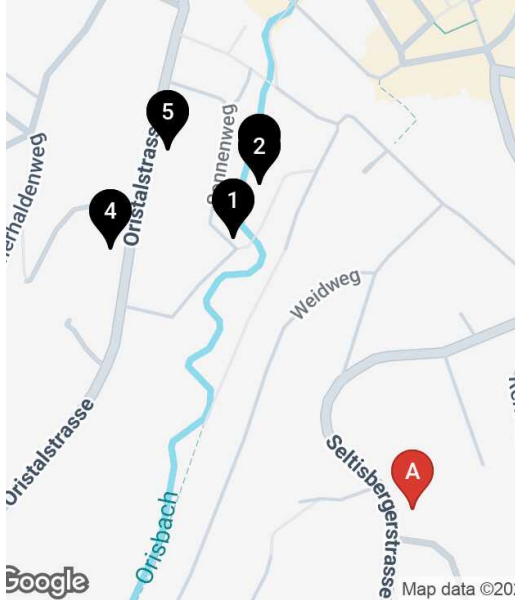
Lage



Spittelerstrasse 20, 4410 Liestal, Schweiz

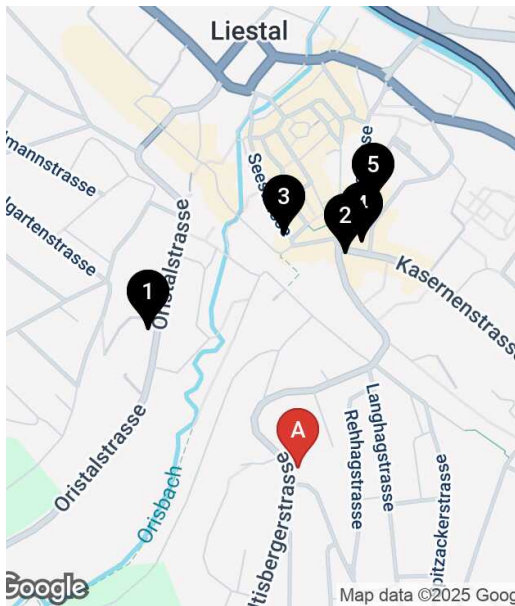
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



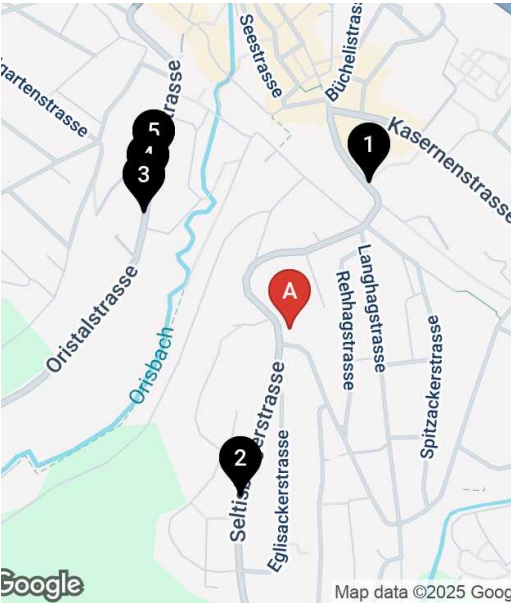
1. Kindergarten Oristal Musikschule	9'	3'	6'
320 m			
2. Kindergarten Schwieri 2	8'	3'	6'
354 m			
3. Kindergarten Schwieri 1	8'	2'	6'
363 m			
4. KITA Moris Liestal	12'	4'	6'
392 m			
5. Kindergarten Rudolf Steiner-Schule	11'	4'	6'
428 m			

Einkauf



1. Volg	12'	4'	6'
401 m			
2. Migros-Supermarkt - Liestal	9'	2'	2'
433 m			
3. Denner Satellit	10'	3'	5'
461 m			
4. 44ER-CANDYSHOP	9'	2'	2'
462 m			
5. Coop Supermarkt Liestal Bücheli Center	10'	2'	2'
543 m			

Öffentlicher Verkehr



			
1. Liestal, Burg 328 m	7'	1'	1'
2. Liestal, Eglisacker 343 m	6'	3'	1'
3. Liestal, Oris 367 m	12'	4'	6'
4. Liestal, Oris 386 m	12'	4'	6'
5. Liestal, Oris 411 m	12'	4'	6'

Objektbeschreibung



Liestal

Liestal liegt in einem Juratal an der Ergolz, welche das Stadtgebiet von Südosten nach Norden durchfließt.

Die Gemeinde liegt ungefähr 15 km südöstlich von Basel und hat aktuell 15'420 Einwohner!

Die Immobilienpreise sind in den letzten fünf Jahren um +8.6% angestiegen.

Zur Villa

Architektonisch in typischer Architektur der 80iger Jahre erbaute Villa mit ca. 288 m2 Nettowohnfläche und 325 m2 Bruttowohnfläche liegt in der W2 Zone.

Die Villa hat einen herrschaftlichen Garten, welcher natürlich wieder um etwas Pflege bettelt....jedoch das Potenzial von der Grösse, Lage und Aussicht sind sehr viel versprechend!

Das Haus hat alles was man sich wünscht, ein riesiges Volumen, welches gerne wieder genutzt werden will, auch hier besteht natürlich ein optisches Renovationspotenzial.
(Renovationsliste unten)

Für Bilder klicken:

Hier finden Sie alle Photos....

Für's Video klicken:

Video Umgebung der Villa in Liestal

Für 3-D Tour klicken:

3-D Tour Villa Liestal

Momentan verbaut sind

- Elektrospeicherheizung mit Bodenheizung
- Walmdachkonstruktion mit Holzunterbau und Schindeleindeckung
- 3-fach verglaste Holzfenster

Untergeschoss/Sockelgeschoss

- 53.7 m² Nettowohnfläche
- 75.7 m² Nutzfläche
- Raumhöhe 2.43 m
- Vorplatz
- 2 Zimmer
- Luftschutzkeller
- WC/Dusche
- Waschküche
- Hobby
- Keller
- Doppelgarage

Erdgeschoss

- 158 m² Nettowohnfläche
- Raumhöhe von 2.50 m
- Gang/Vorplatz
- WC
- Bad mit Badewanne/Dusche/Doppelwaschbecken
- 3 Zimmer
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Wintergarten

Dachgeschoss

- 76 m² Nettowohnfläche, noch nicht ausgebaut
- Raumhöhe von 1 m bis 2.70 m

Das Dachgeschoss ist durch dieselbe Treppe verbunden wie der Rest des Hauses. Dieses Geschoss ist voll isoliert und hat momentan ein Dachfenster, dieses Geschoss müsste noch ausgebaut werden, auch hier besteht ein riesen Potenzial, da der Raum wunderschön ist auch mit einer tollen Raumhöhe von bis 2.7 m.

Es hat einen grossen Garten und mehrere Parkplätze vor dem Haus sowie eine grosszügige Hofeinfahrt inklusive Tor.

Das Haus hat Renovationspotenzial!

Hier ein Vorschlag von unserer Seite, **aus alt mach neu:**

- Luft-Wärmepumpe ca. CHF 30'000.-
- Entkalkungsanlage ca. CHF 2'500.-
- Alles neue Bodenbeläge, Parkett oder ein edler Plattenboden 288 m2 x ca. CHF 220.- pro m2 =
ca. CHF 63'360.-
- offene neue Küche mit Kochinsel ca. CHF 40'000.-
- Wand entfernen bei Cheminée ca. CHF 5'000.-
- Alles neu streichen inklusive Türen ca. CHF 20'000.-
- Neue Eingangstüre ca. CHF 10'000.-
- Neues Sektional Garagentor ca. CHF 5'000.-
- Alles neue Fenster ca. CHF 60'000.-
- Neue Badezimmer
2 x WC-Dusche
1 x WC-Dusche und Badewanne
ca. CHF 30'000.-
- Ausbau des Dachgeschosses
4 x Dachfenster ca. CHF 16'000.-
Bodenbeläge und Malerarbeiten bereits eingerechnet
Dach/Wände mit Platten verschliessen und verputzen ca. CHF 20'000.-
- Elektrik etwas erneuern ca. CHF 20'000.-
- Garage und Kellerräume neu streichen und Boden mit Spezialbodenfarbe ca. CHF 7'000.-

Total ca. CHF 328'860.-

Die Preise können je nach Ausbaustandard stark variieren!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Sie wollen Ihre Immobilie auch verkaufen?

Rufen Sie uns gleich an: 076 324 15 66. 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

Objektart

Einfamilienhaus

Zimmer

6½

Verfügbar ab

ab sofort

Baujahr

1979

Zone

W2

Referenz-Nr.

5033

Parzellen-Nr.

3789

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

325 m²

Nutzfläche

75 m²

Grundstücksfläche

1'184 m²

Gartenfläche

993 m²

Gebäudevolumen

1'223 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'900'000.–

Gebäudeversicherungswert

CHF 947'000.–

Amtlicher Steuerwert

CHF 348'700.–

Eigenmietwert

CHF 19'760.–

Energie

Wärmeerzeugung

Elektroheizung

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

Impressionen







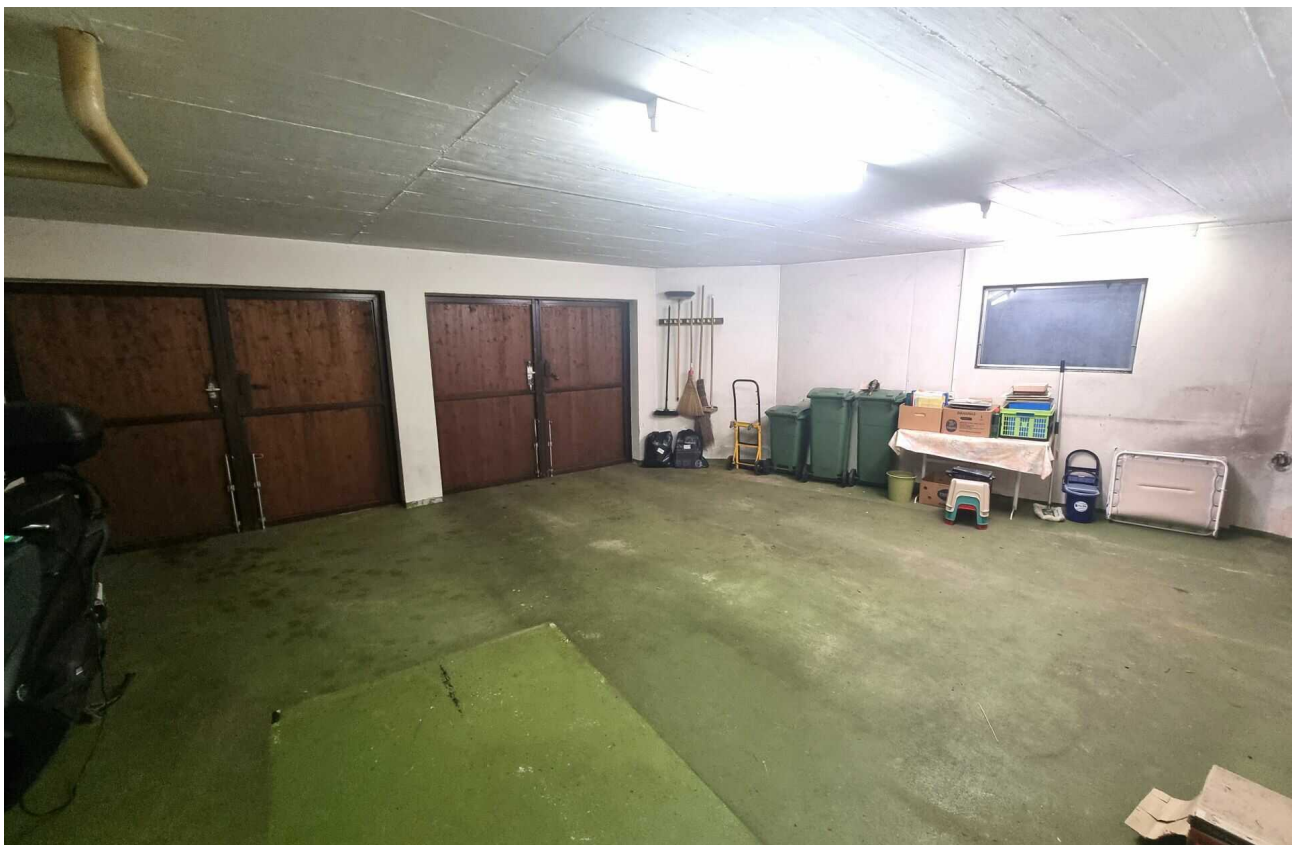
**Jetzt CHF 3'000.-
Prämie holen!**

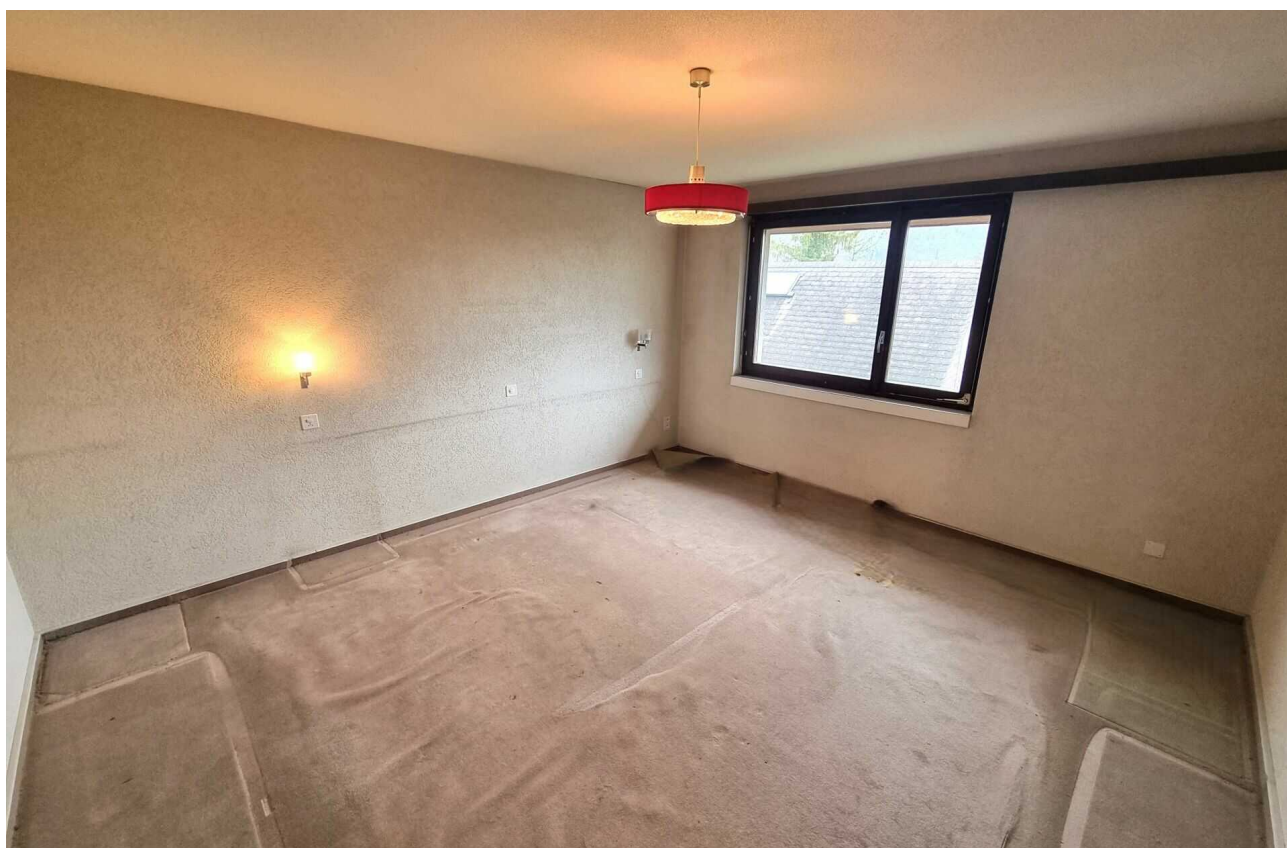
immoworldswiss.ch







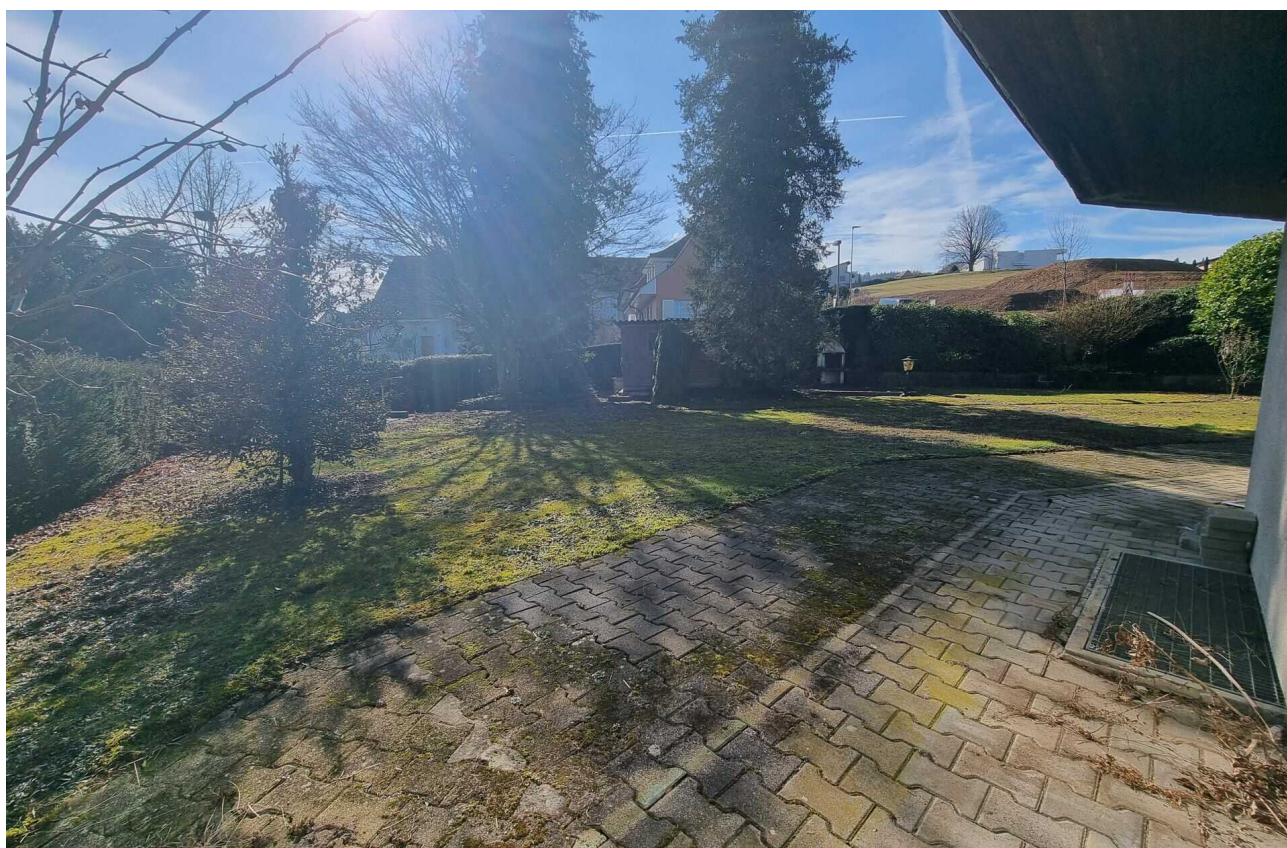












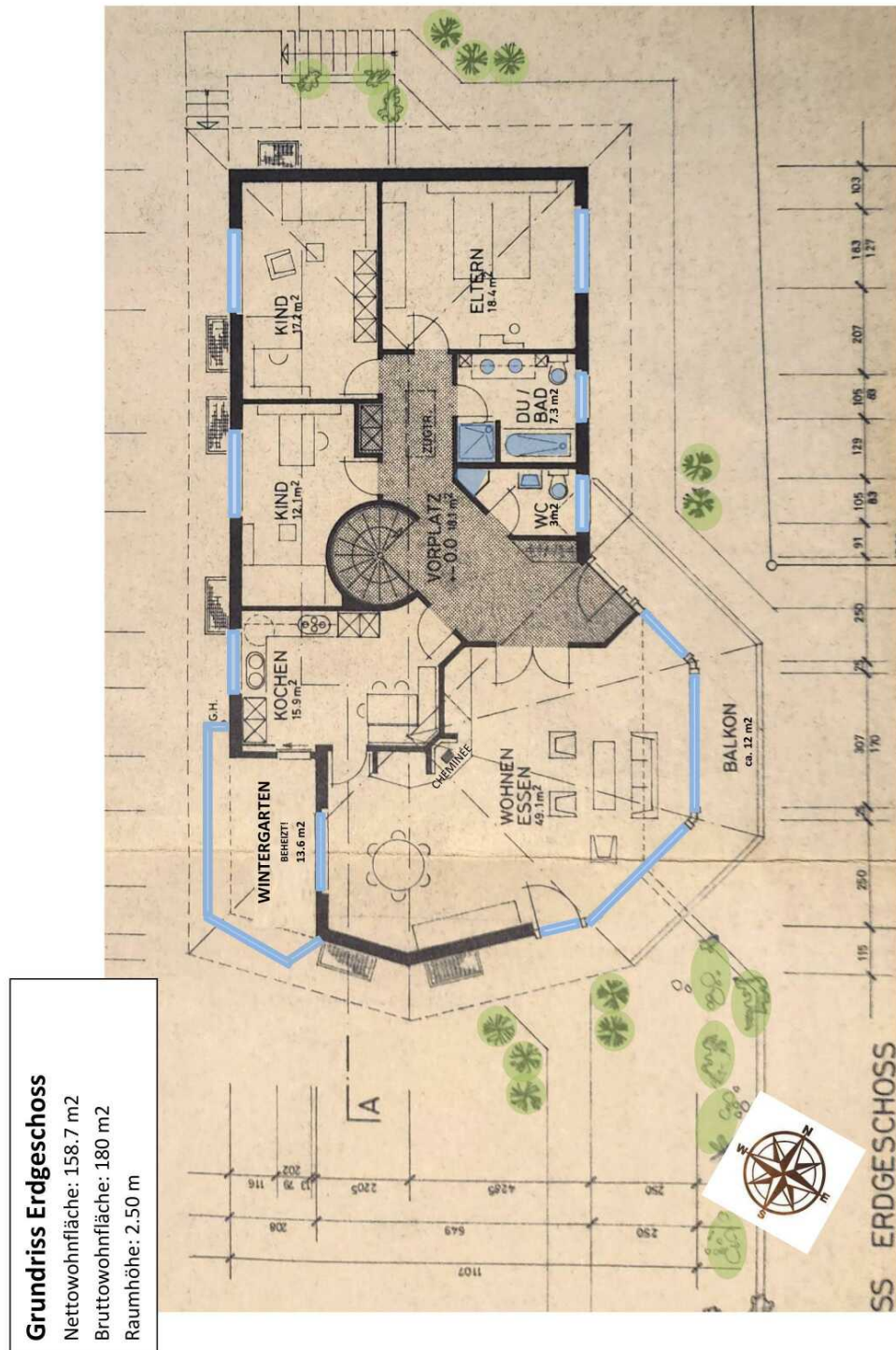




Dokumente

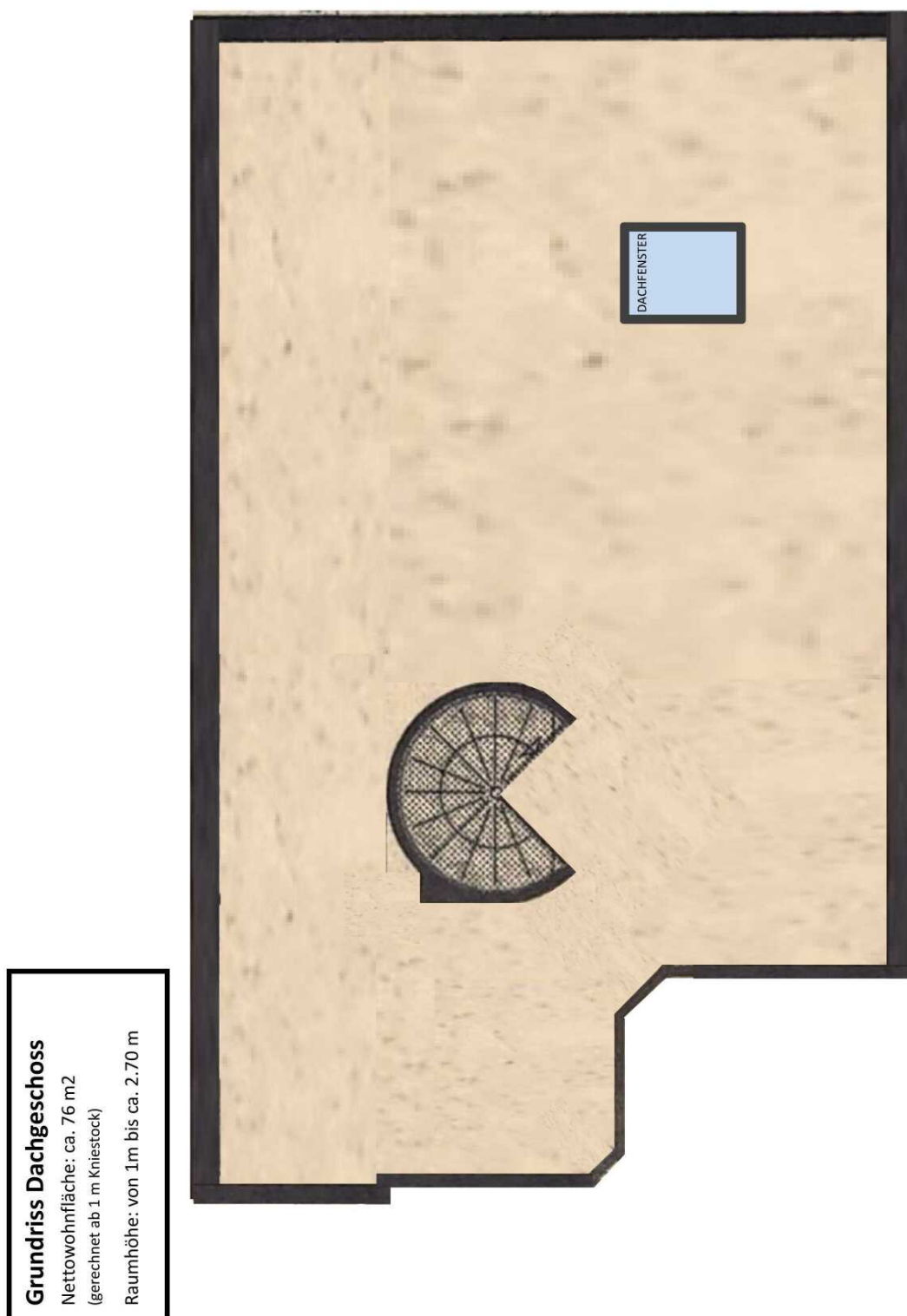
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



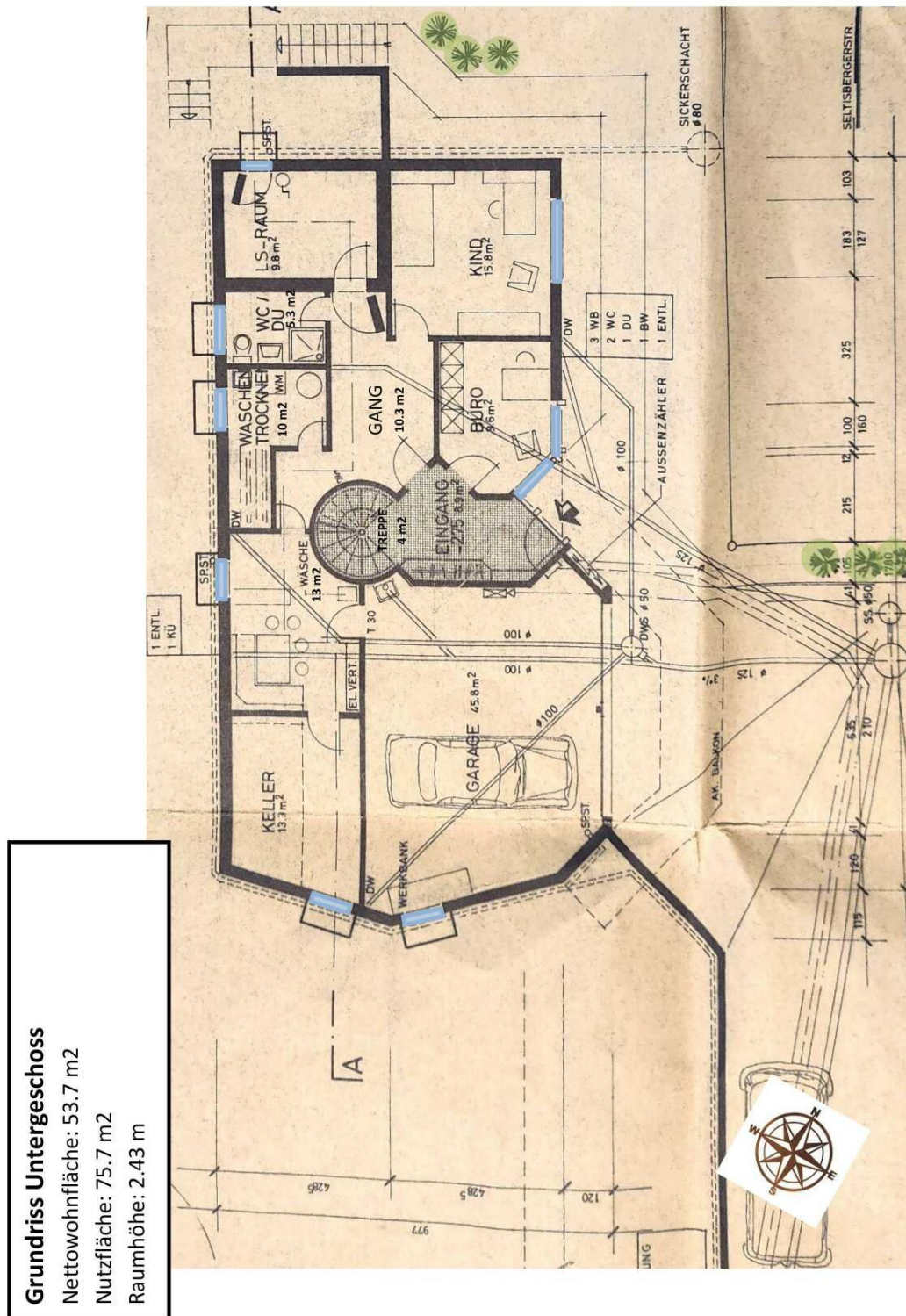
Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



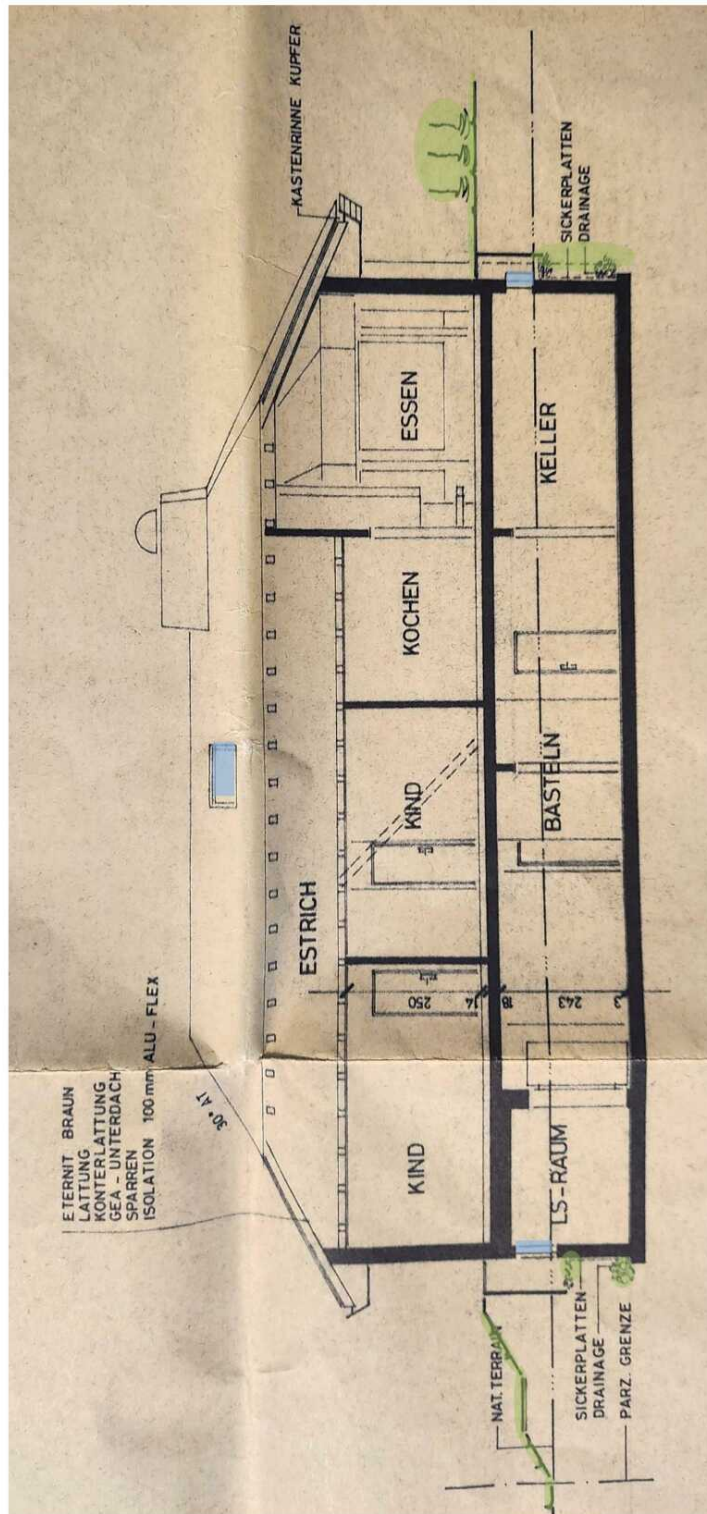
Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



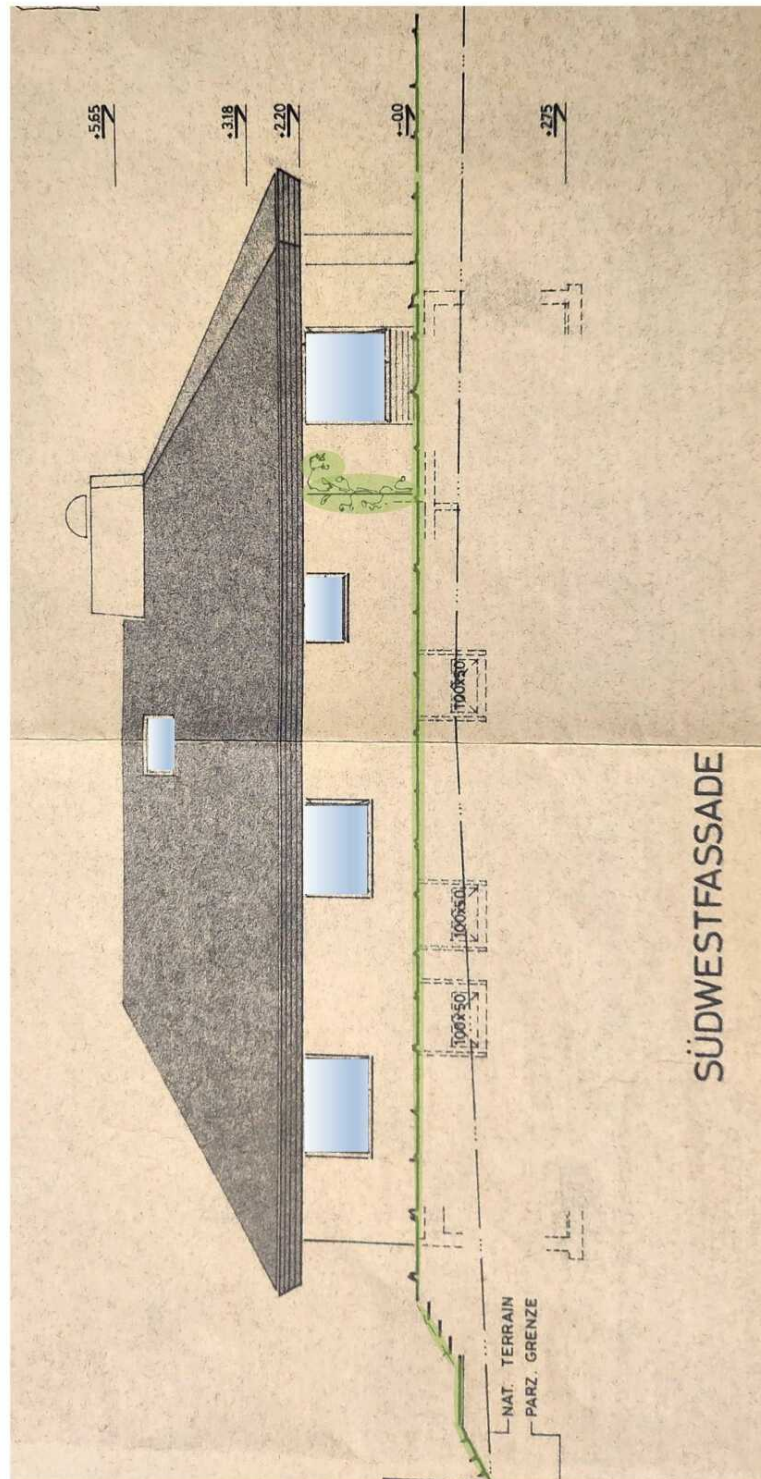
Schnitt

Schnitt



Südwest Fassade

Südwest Fassade



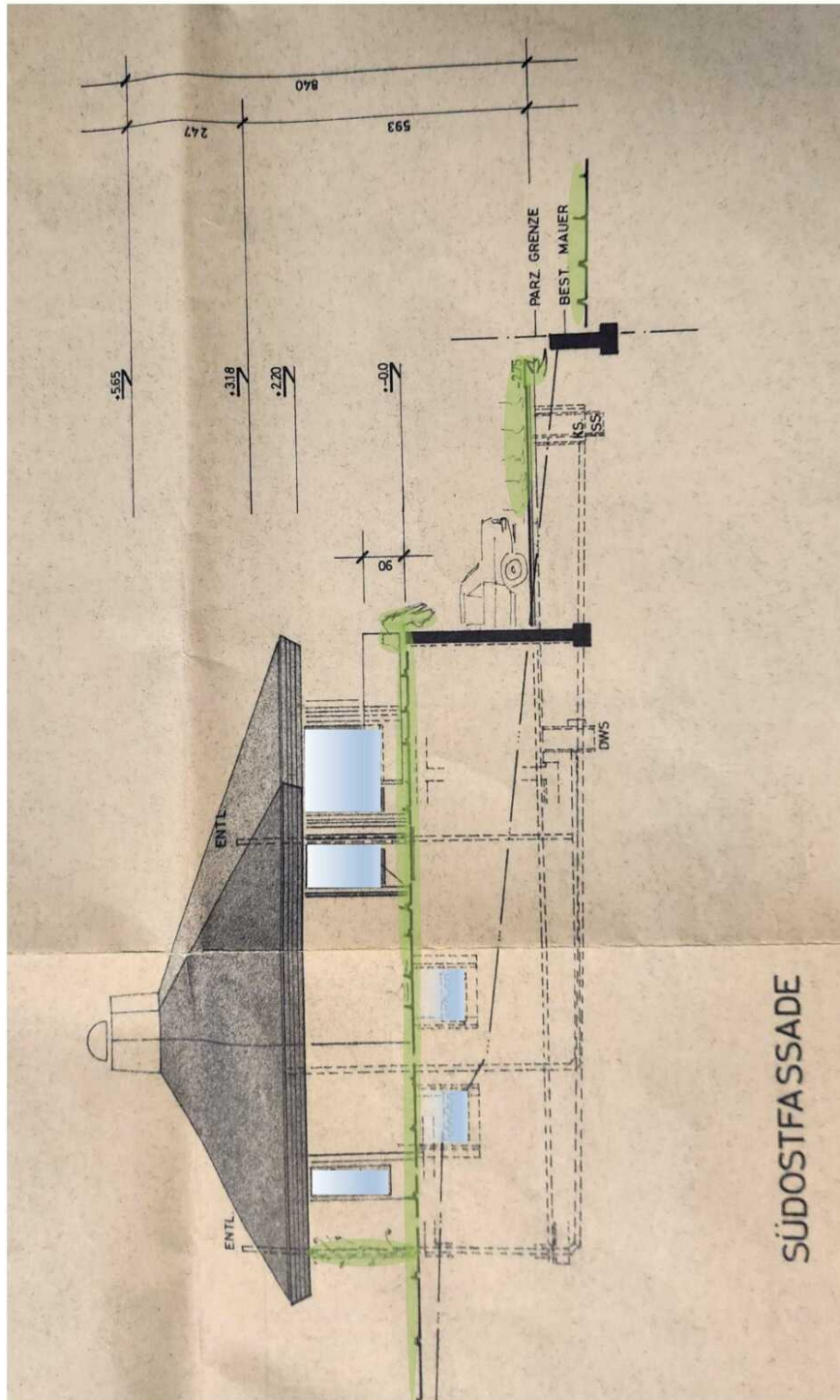
Nordost Fassade

Nordost Fassade



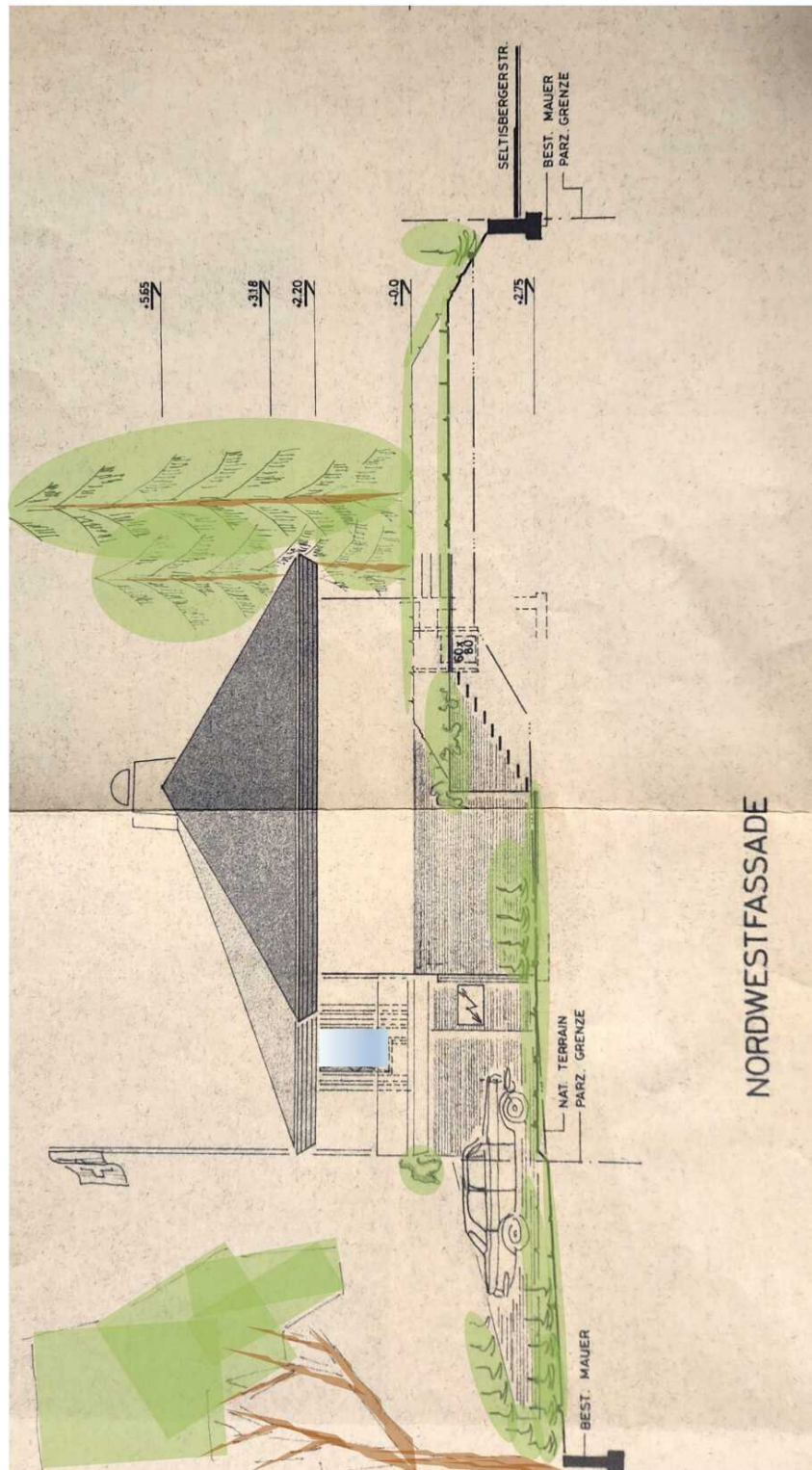
Südost Fassade

Südost Fassade



Nordwest Fassade

Nordwest Fassade



Kataster Auszug

Kataster Auszug

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



Grundstück-Nr	3789
E-GRID	CH915955177914
Gemeinde (BFS-Nr.)	Liestal (2829)
Fläche	1184 m ²

Auszugsnummer	7734be37-5d2b-47b9-a0af-d22f6ab36452
Erstellungsdatum des Auszugs	08.10.2021
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlemattstrasse 36 4410 Liestal

Beglaubigung

Gemäss § 6 KÖREBKV (SGS 211.59)

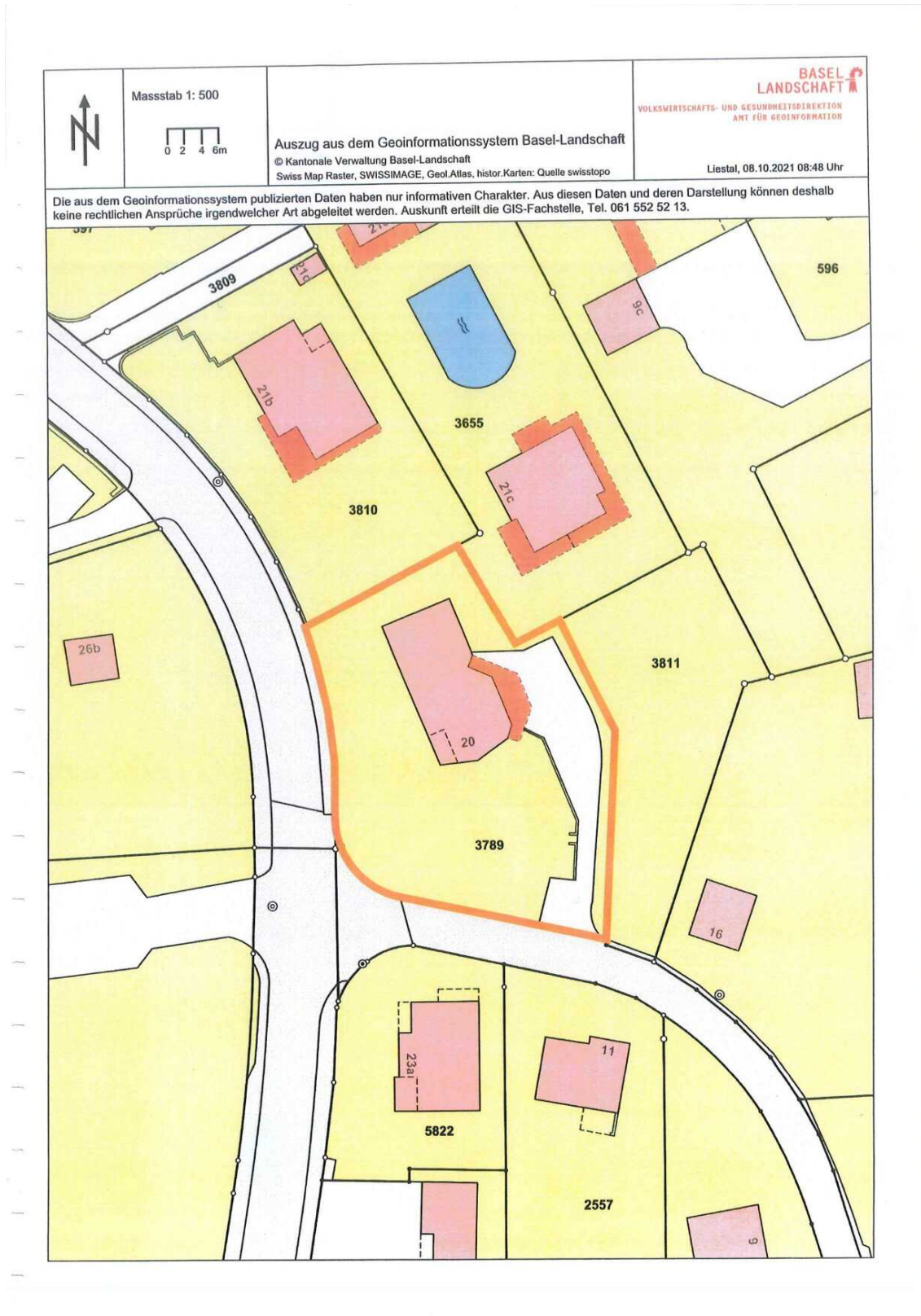
(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Kataster Auszug

Kataster Auszug



Grundbuch

Grundbuch

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Liestal (BL) / CH915955177914 / 3789 / - / 2829 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Liestal / 2829
Grundbuchname	Liestal
Grundstück-Nr.	3789 / - / 2829 / -
E-GRID	CH915955177914
Beschreibung	
Fläche	1184 m2
Plan-Nr.	38
Lagebezeichnung	Wetterchrüz
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 993 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude, Fläche: 191 m2, Anteil auf Grundstück: 191 m2 Adresse: Spittelerstrasse 20

Anmerkungen aus amtli. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Gesamteigentum 14.12.2000 L3012 Erbgang

CH645917793672 (Erbengemeinschaft)

, EGBPID: CH775979471731, männlich,
Liestal BL und Nuglar-St. Pantaleon SO,

EGBPID: CH667917593612, weiblich,
Arboldswil BL,

, EGBPID: CH681061087276,
weiblich, Basel BS,

EGBPID:
CH875977311763, weiblich, Liestal BL und
Nuglar-St. Pantaleon SO,

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

16.10.1978	L1257	Recht: Durchleitungsrecht sämtlicher Werkleitungen
	19781016.L100	Zulasten Liestal / CH727097175925 / 3811 / - / 2829 / -
16.10.1978	L1257	Recht und Last: Gegenseitiges Grenzbaurecht für Gartenhag resp. Grünhag
	19781016.L101	Zulasten und Zugunsten Liestal / CH727097175925 / 3811 / - / 2829 / -
16.10.1978	L1257	Recht und Last: Baubeschränkung gegenseitig
	19781016.L102	Zulasten und Zugunsten Liestal / CH727097175925 / 3811 / - / 2829 / -
16.10.1978	L1257	Last: Näherbaurecht für Weiher oder Schwimmbassin
	19781016.L103	Zugunsten Liestal / CH727097175925 / 3811 / - / 2829 / -

Grundlasten

Keine

Rangverschiebungen

Seite 1 von 3

Grundbuch

Grundbuch

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal / kommunal) : Wohnzone W2

Kommunale Baulinien : Strassenbaulinie

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH915955177914>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name
Adresse
PLZ Ort

Name
Adresse
PLZ Ort

Name
Adresse
PLZ Ort

Name
Adresse
PLZ Ort

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	N

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft
Aktualitätsstand:	07.10.2021
Auszug erstellt am:	07.10.2021 16:19:02

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G9473430

Gültig ab	31.08.1994
Ausstellungsdatum	04.03.2025
Massgebender Index	146 gültig ab 01.01.2023
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Eigentümer gültig ab	08.09.2023
Kundennummer	1211833
Name	
Adresse	4410 Liestal
Vertreten durch	

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	167343
Adresse	Spittelerstrasse 20
Gemeinde	4410 Liestal
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Betriebsklasse 1
Versicherungswert	CHF 947'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1979
Kubatur in m ³	1'223
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	3789
Letzte Schätzung	31.08.1994

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Deckungsausschluss

– Gerätehaus

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	179.95
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	66.30
Eidg. Stempelabgabe 5 %	9.00

Total Gesamtabgabe pro Jahr 255.25

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'900'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'520'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'266'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	253'333.–			
Eigenmittel	380'000.–			20.00%
Kosten		9'324.–	111'889.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		6'333.–	76'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'407.–	16'889.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'583.–	19'000.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		27'972.–	335'667.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

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

T: 062 876 24 91

D: 079 426 93 92

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch/