

Ribigasse 3, 4434 Hölstein, Schweiz

Wohnung mit Lift im bekannten Oris-Gebäude mit Ausbaupotenzial



Auszug per 14.08.2025



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Dachwohnung



Verkaufspreis
CHF 200'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Baujahr
1904

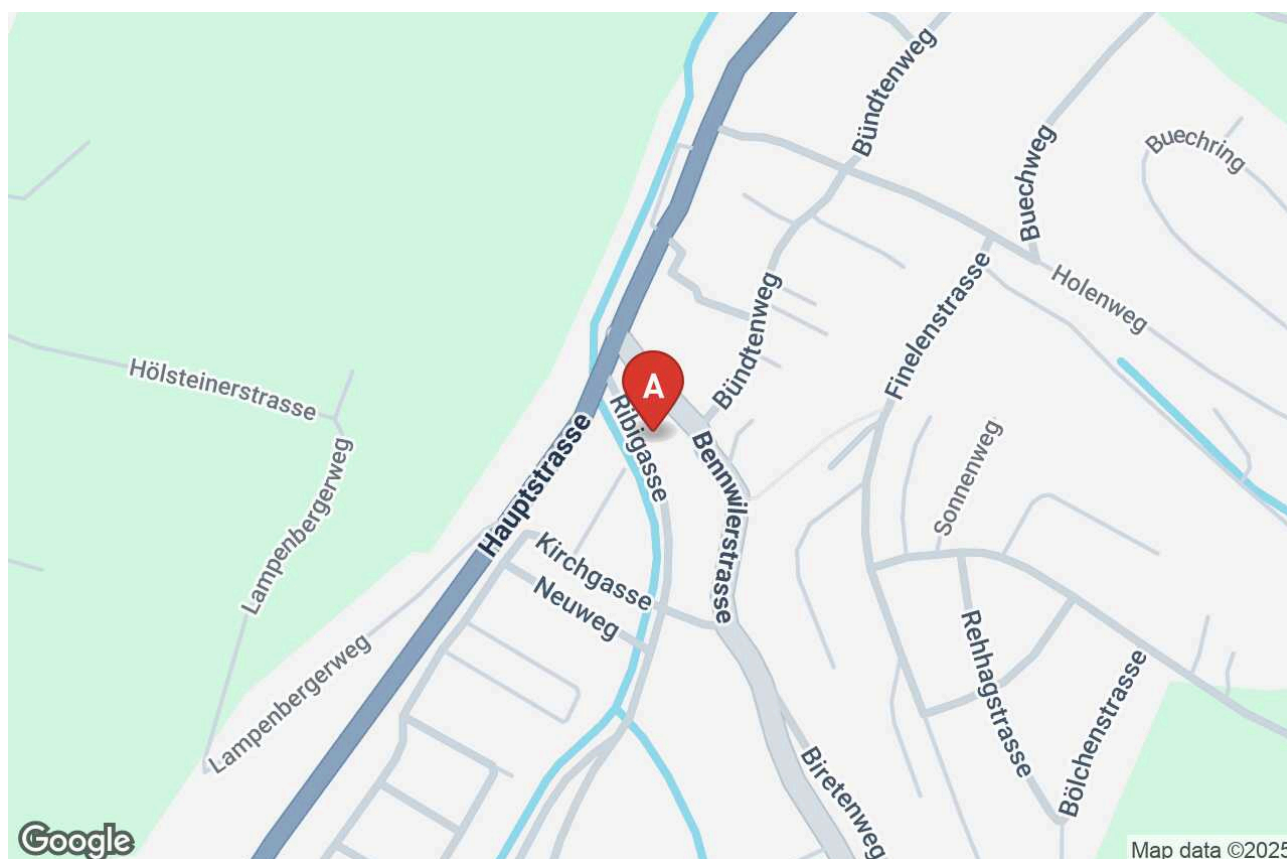


Referenz-Nr.
5012

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	10
Impressionen	11
Dokumente	16
Tragbarkeitsrechnung	31
Kontakt	32

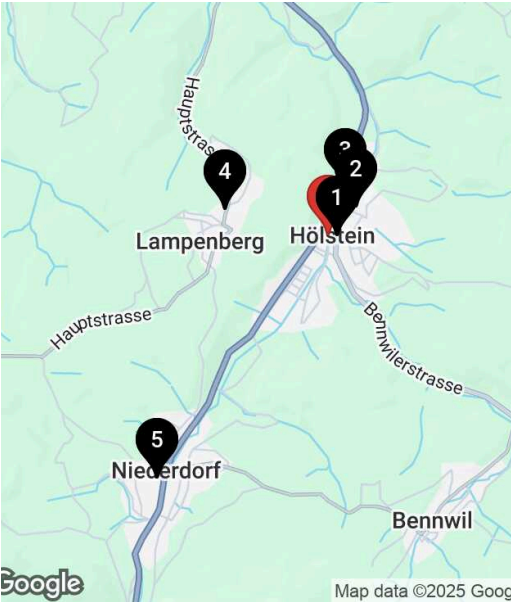
Lage



Ribigasse 3, 4434 Hölstein, Schweiz

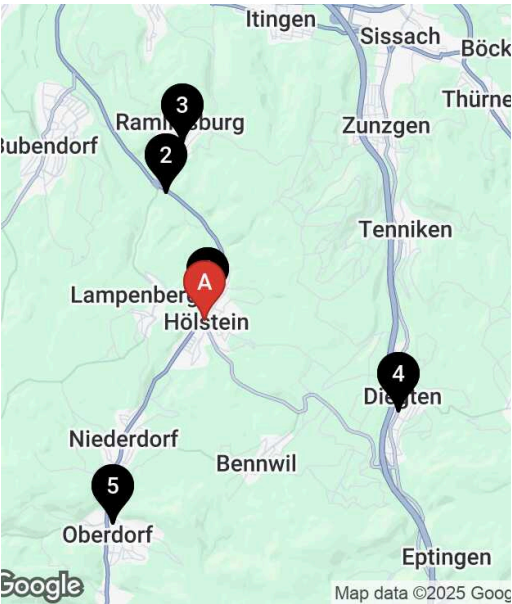
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



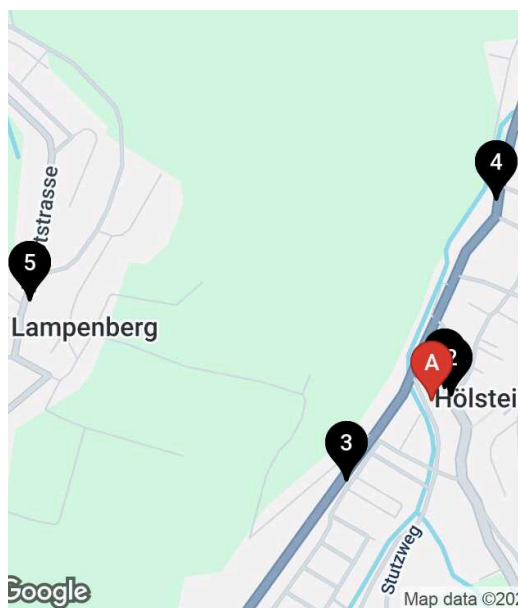
			
1. Primarschule 74 m	4'	2'	1'
2. Schulhaus Rübmatt 310 m	6'	2'	1'
3. Kindertagesstätte Kita Rössli 396 m	6'	1'	1'
4. Primarschule Lampenberg 836 m	30'	16'	6'
5. Gemeinde Kindergarten 2.3 km	39'	13'	4'

Einkauf



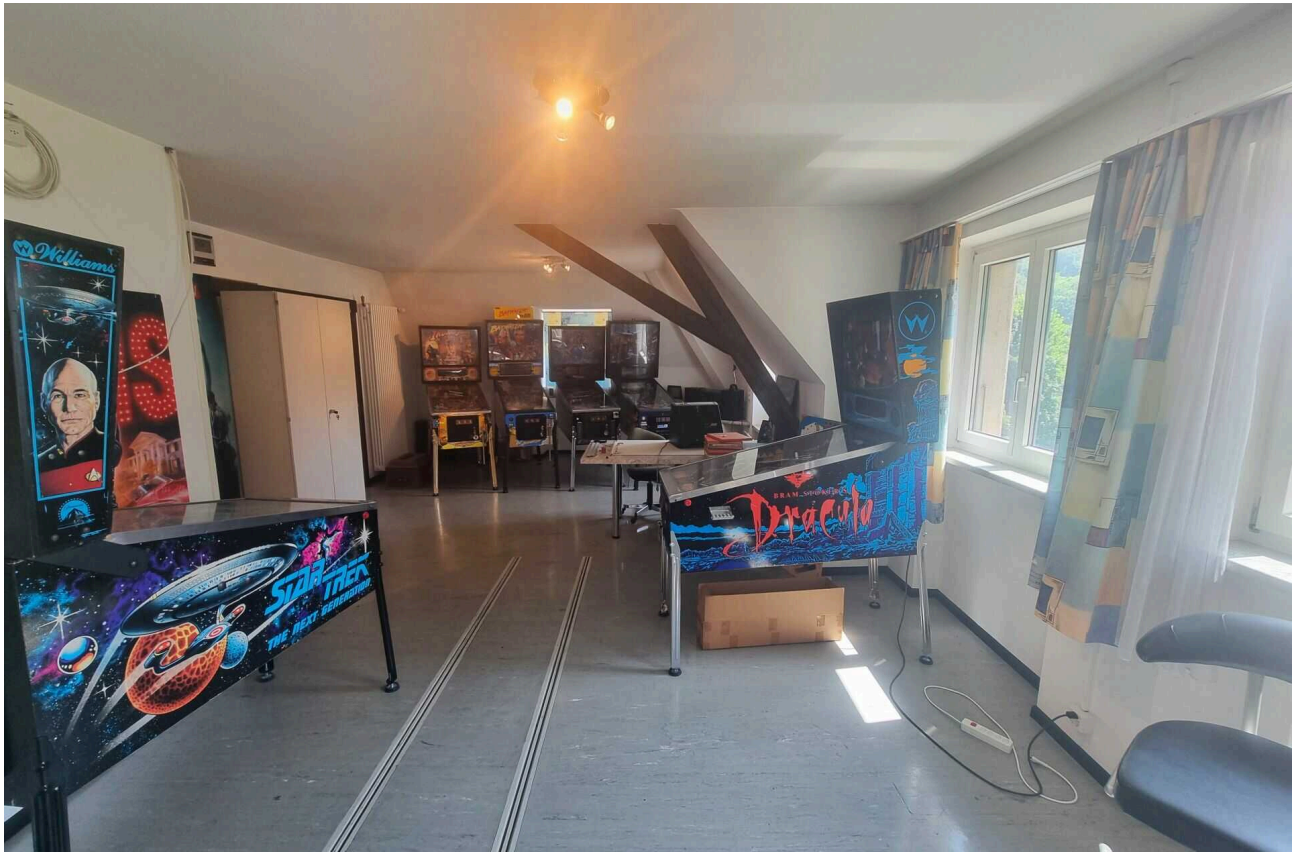
			
1. SPAR Supermarkt Hölstein 220 m	3'	1'	1'
2. Öpfelhüsli 2.1 km	34'	9'	3'
3. Dorfladen Ramlinsburg 2.8 km	56'	17'	6'
4. Volg 3.4 km	70'	23'	6'
5. LANDI Oberdorf 3.5 km	55'	16'	6'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Hölstein, Oris 35 m	3'	1'	1'
2. Hölstein, Oris 40 m	3'	2'	1'
3. Hölstein, Süd 230 m	5'	1'	1'
4. Hölstein, Station 414 m	6'	2'	1'
5. Lampenberg, Dorf 816 m	29'	16'	6'

Objektbeschreibung



Hölstein

4434 Hölstein liegt im Bezirk Waldenburg, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 2'609 Einwohner verändert.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.2% verändert.

Hölstein liegt für den öffentlichen Personenverkehr günstig an der Waldenburgerbahn.

So lässt sich die Kantonshauptstadt Liestal innerhalb von 12 Minuten und Basel in 25 Minuten erreichen.

Die Autobahn A2 Auffahrt Diegten ist wenige Minuten von Hölstein entfernt. Sie führt Richtung Basel/Deutschland/Frankreich oder nach Bern/Zürich/Gotthard.

Was bekomme ich für mein Geld

Das Wohnung ist momentan als Büro eingetragen, kann aber bei der Gemeinde über einen Antrag als Wohnung umgenutzt werden.

Eine weitere Wohnnutzung der Liegenschaft würde von der Gemeinde sehr begrüsst werden.

- Eine Wohnung mit Lift, mit einem riesen Potenzial, welche man zu einem einzigartigen Wohnraum umbauen und renovieren kann!
- Einen Aussenparkplatz
- Die Genehmigung der Stockwerkeigentümerschaft für den Bau der Terrasse auf dem Flachdach, mit Mega Aussicht!

Nebenkosten und Erneuerungsfonds

Nebenkosten

- CHF 3518.20 /Jahr
- CHF 293.20 /Monat

Erneuerungsfonds

- CHF 3'081.80 / Jahr
- CHF 256.81 / Monat

Insgesamte Kosten

- CHF 6'600.-/ Jahr
- CHF 550.-/ Monat

Stand Erneuerungsfonds 31.12.2024 komplett CHF 732'310.41

Anteil Büro/Wohnung CHF 12'449.27

Zum Objekt

Die Wohnung ist wie ein roher Diamant, sie braucht etwas Zuneigung, doch dann hat man eine einzigartige Wohnung mit dem gewissen etwas!

Man kann in die bestehende Wohnung mit Lift einziehen und wohnen und das für fast kein Geld!

Wer es aber gerne etwas schöner haben will, für den haben wir Vorschläge bereit....

Umbaupotenzial

Wohnung

- Montage einer Terrasse auf dem Flachdach des Nebengebäudes, von 32 m², mit einer super Aussicht!
Die Zustimmung der Stockwerkeigentümerschaft liegt vor, sowie eine Statische Berechnung eines Ingenieurbüros. Je nach Materialisierung ca. CHF 25'000.-
- Neue Küche ca. CHF 20'000.-
- Neues Badzimmer ca. CHF 10'000.-
- Wände raus, Küche, Bad ca. CHF 12'000.-
- Wand und Wohnungstüre rein im Treppenhaus, so das der Vorplatz als Wohnanteil, Eingang und Garderobe genutzt werden kann und somit das Bad auch in der Wohnung ist ca. 10'000.-
- Neue Bodenbeläge, Parkett oder Plattenboden ca. CHF 200.- pro m² x 86 m² ca. CHF 17'200.-

CHF 94'200.-

Der Estrich

muss noch ausgebaut werden, hat auch ein Riesenpotenzial mit Dachfenstern oder ev. sogar Dachgauben mit genialer Aussicht!

- Unterlagsboden, Bodenheizung ca. 15'000.-
- Neue Bodenbeläge, Parkett oder Plattenboden ca. CHF 200.- pro m² x 50 m² ca. CHF 10'000.-
- Dach isolieren, Gipsplatten drauf und verspachteln und malen ca. CHF 25'000.-
- Wand reinziehen + Türe ca. 8'000.-
- 4 Dachfenster rein a je CHF 2'500.- + Arbeit CHF 5'000.-

CHF 65'500.-

Der komplette Umbau/Renovation würde so ca. CHF 159'700.-

Mit der Wohnung zusammen 359'700.-

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 und Preise ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Dachwohnung

Verfügbar ab

ab sofort

Baujahr

1904

Referenz-Nr.

5012

S-Nummer

S1323

Parzellen-Nr.

147

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 200'000.-

Nebenkosten

CHF 293.- / Monat

Gebäudeversicherungswert

CHF 41'055.-

Erneuerungsfonds Einlage

CHF 3'081.-

Erneuerungsfonds Wert

CHF 732'310.-

Erneuerungsfonds Datum

31.12.2024

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

136 m²

Wertquote

17/1000

Energie

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Wärmeverteilung

Radiatoren

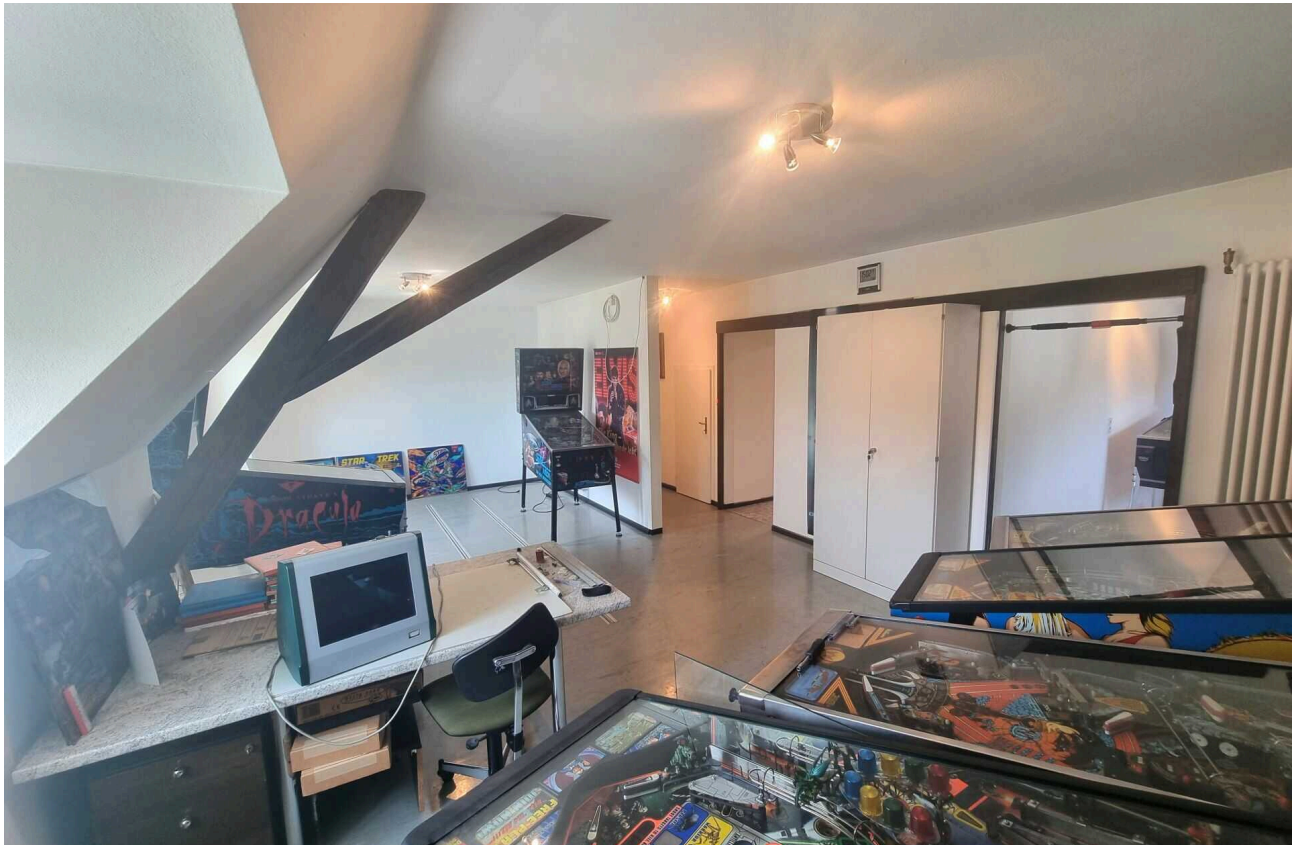
Eigenschaften

✓ Balkon

✓ Lift

✓ Parkplatz

Impressionen

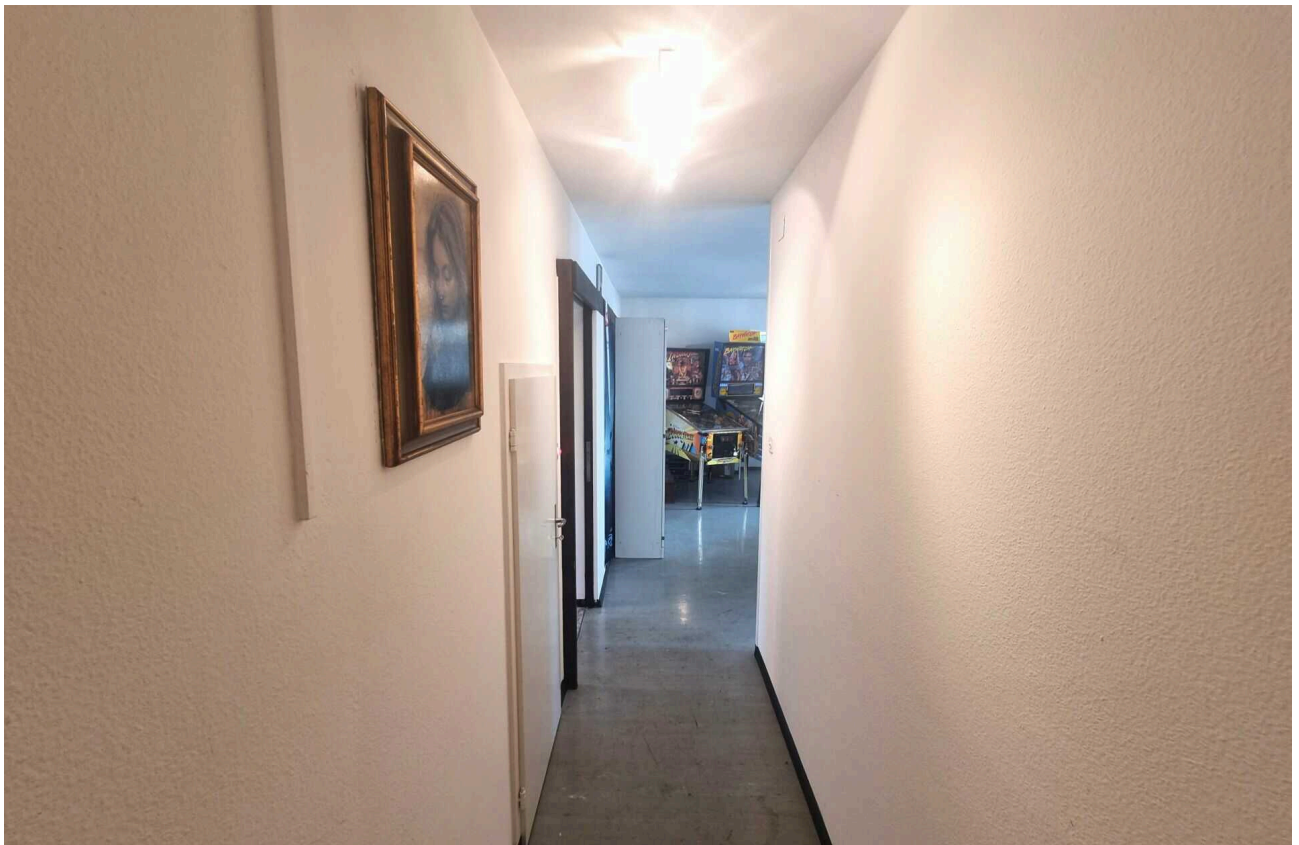




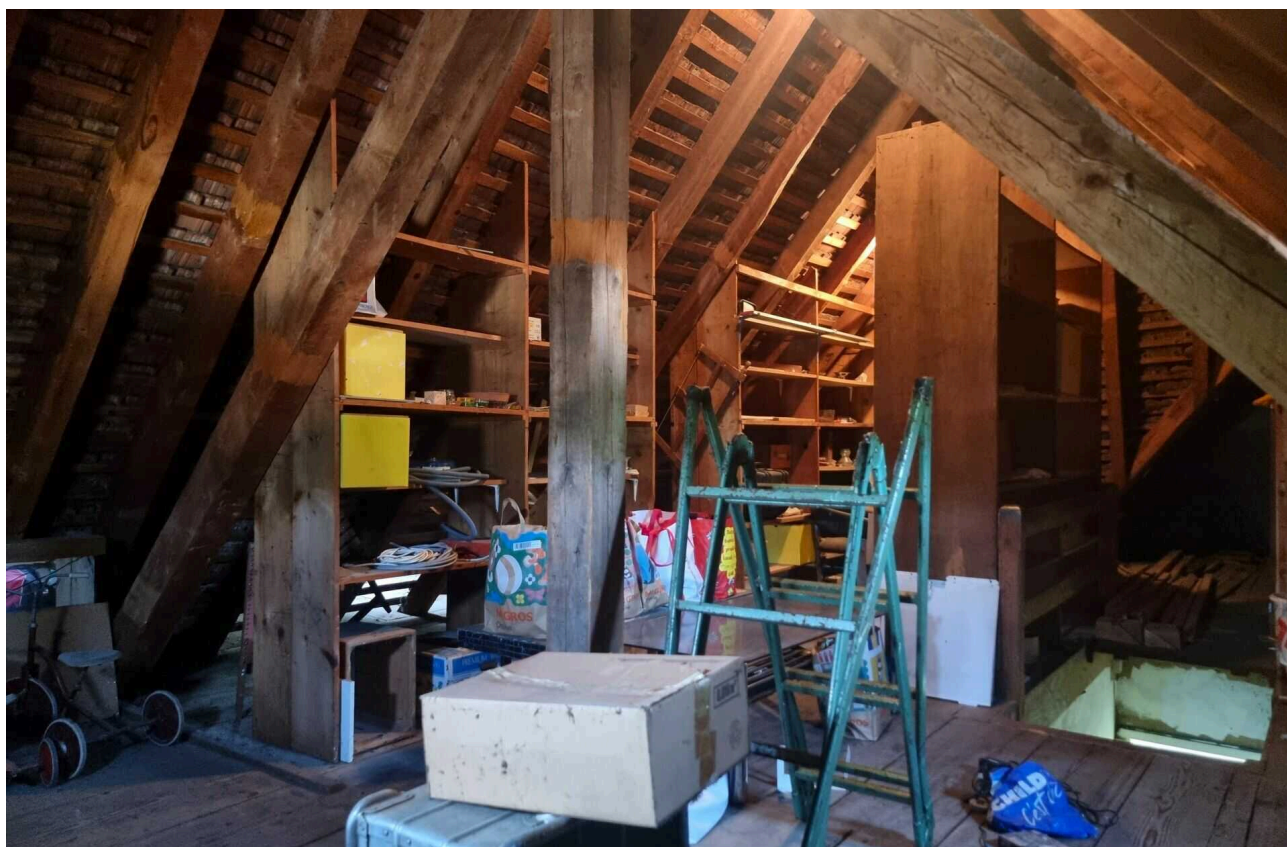


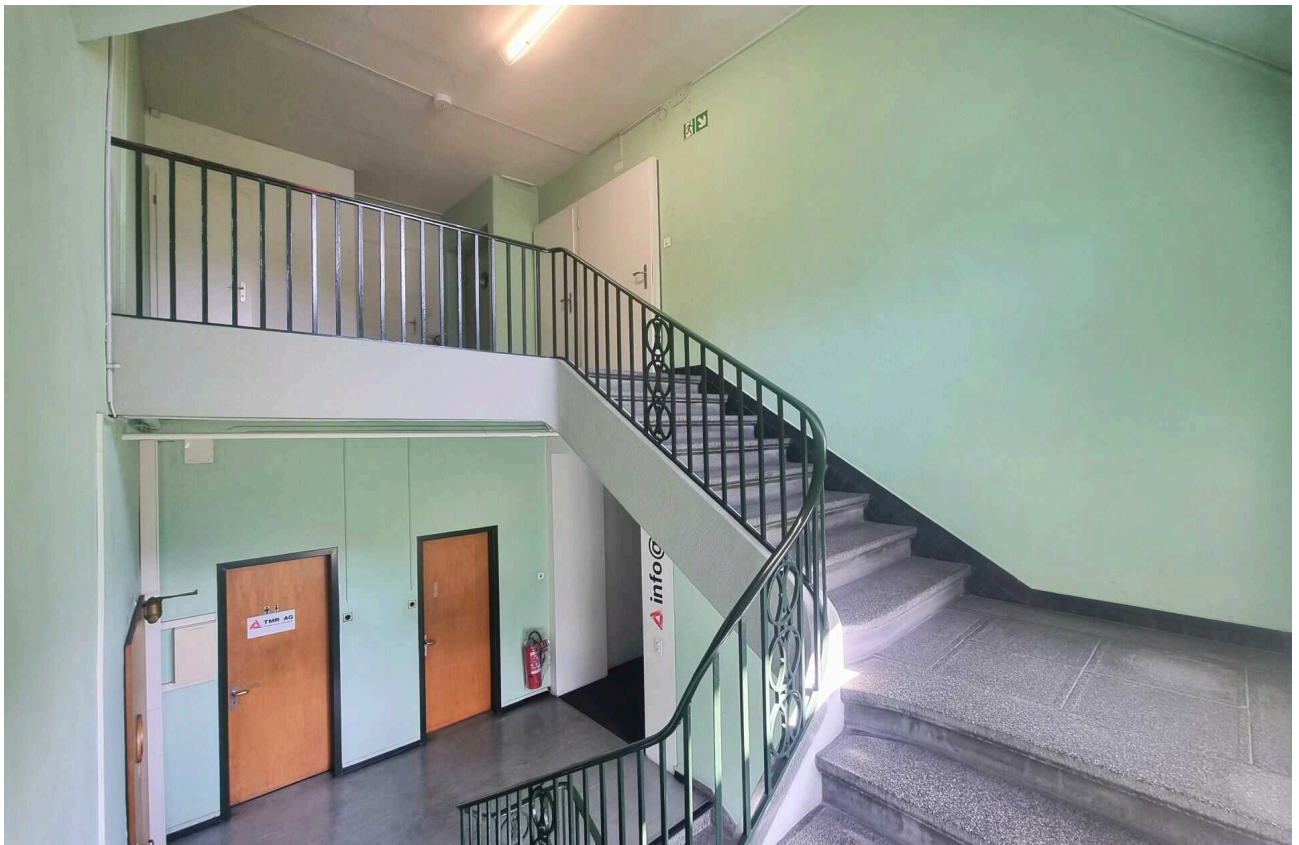
**Jetzt CHF 3'000.-
Prämie holen!**

immoworldswiss.ch









Dokumente

Grundriss Wohnung bestehend

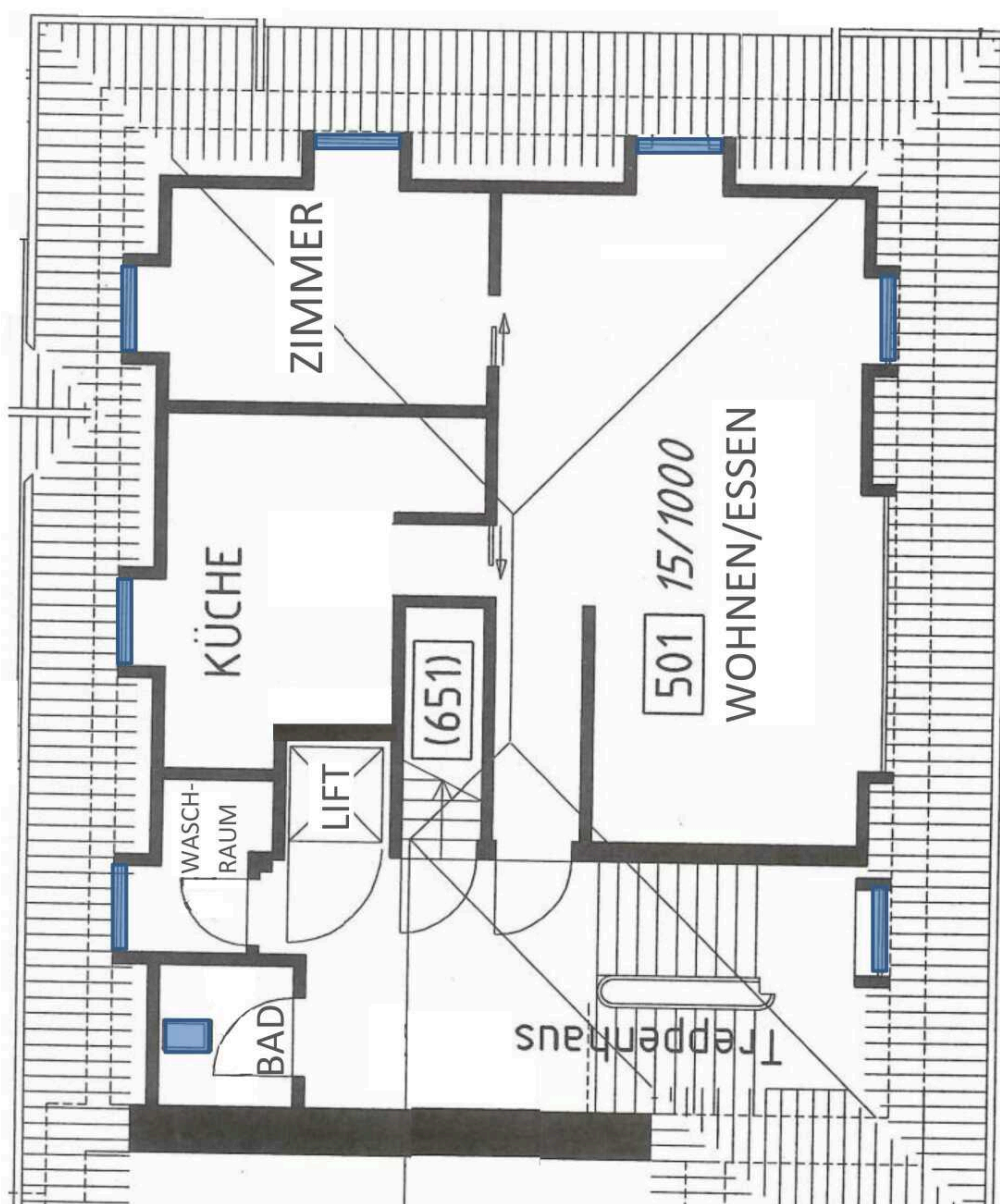
Grundriss Wohnung bestehend

Grundriss

Nettowohnfläche: 86 m²

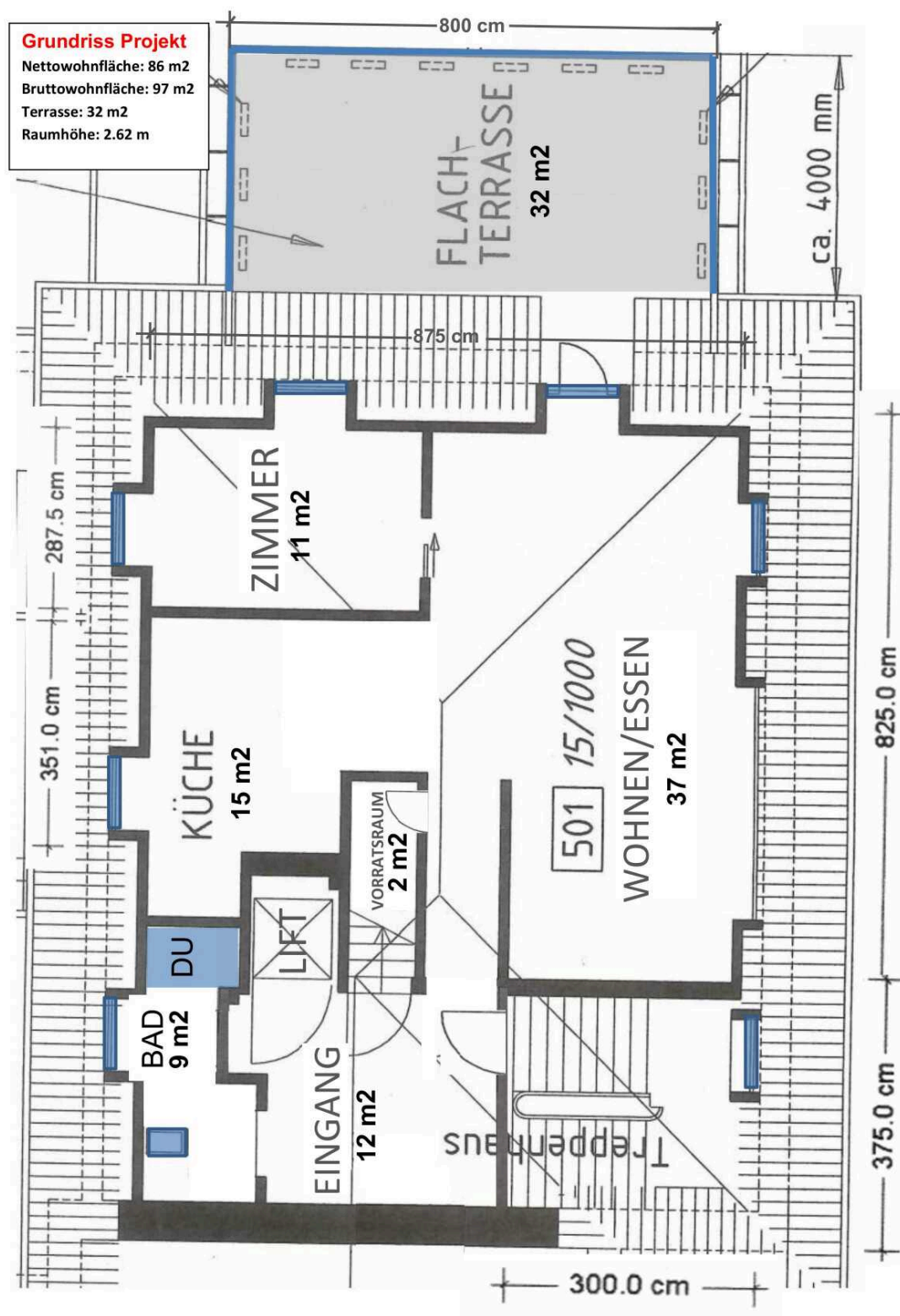
Bruttowohnfläche: 97 m²

Raumhöhe: 2.62 m



Grundriss Wohnung Projekt

Grundriss Wohnung Projekt

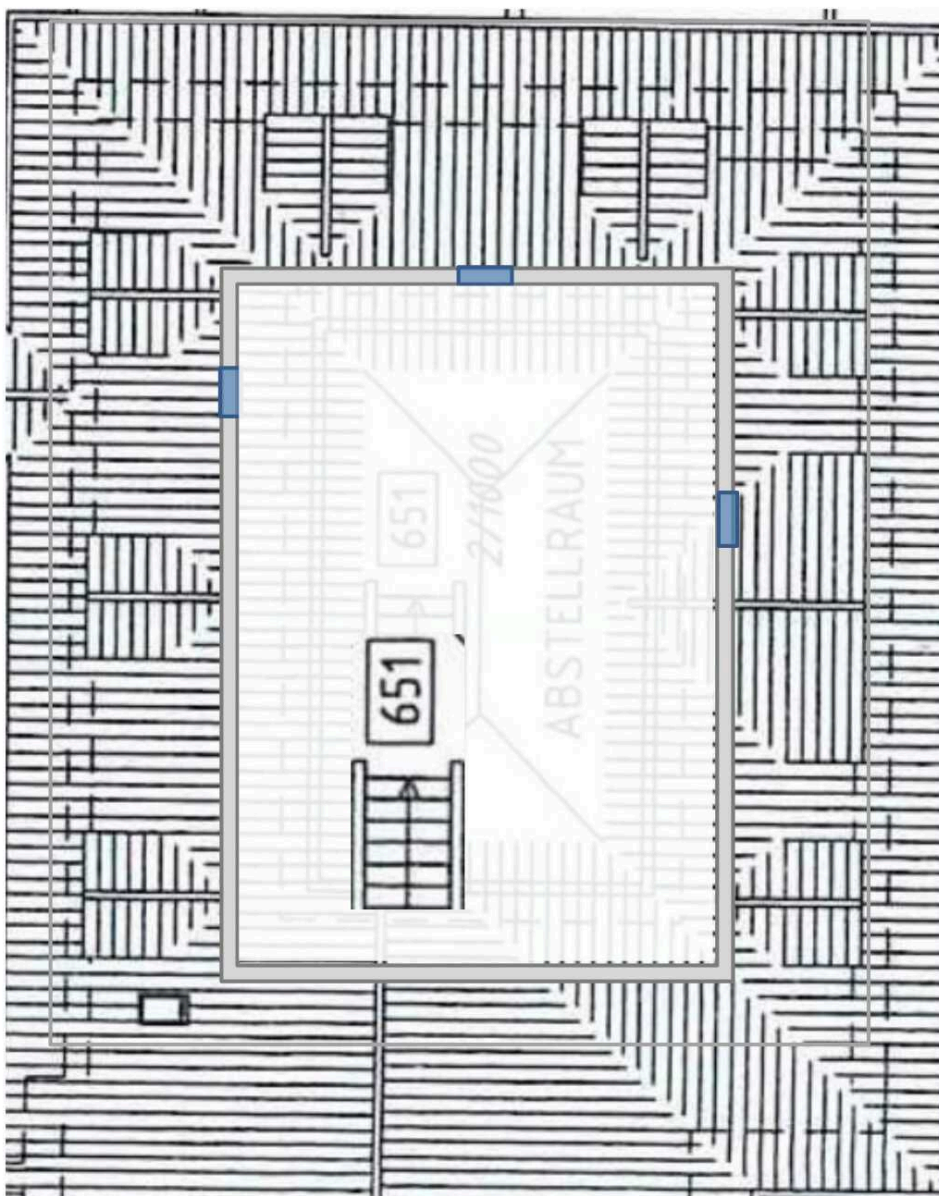


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

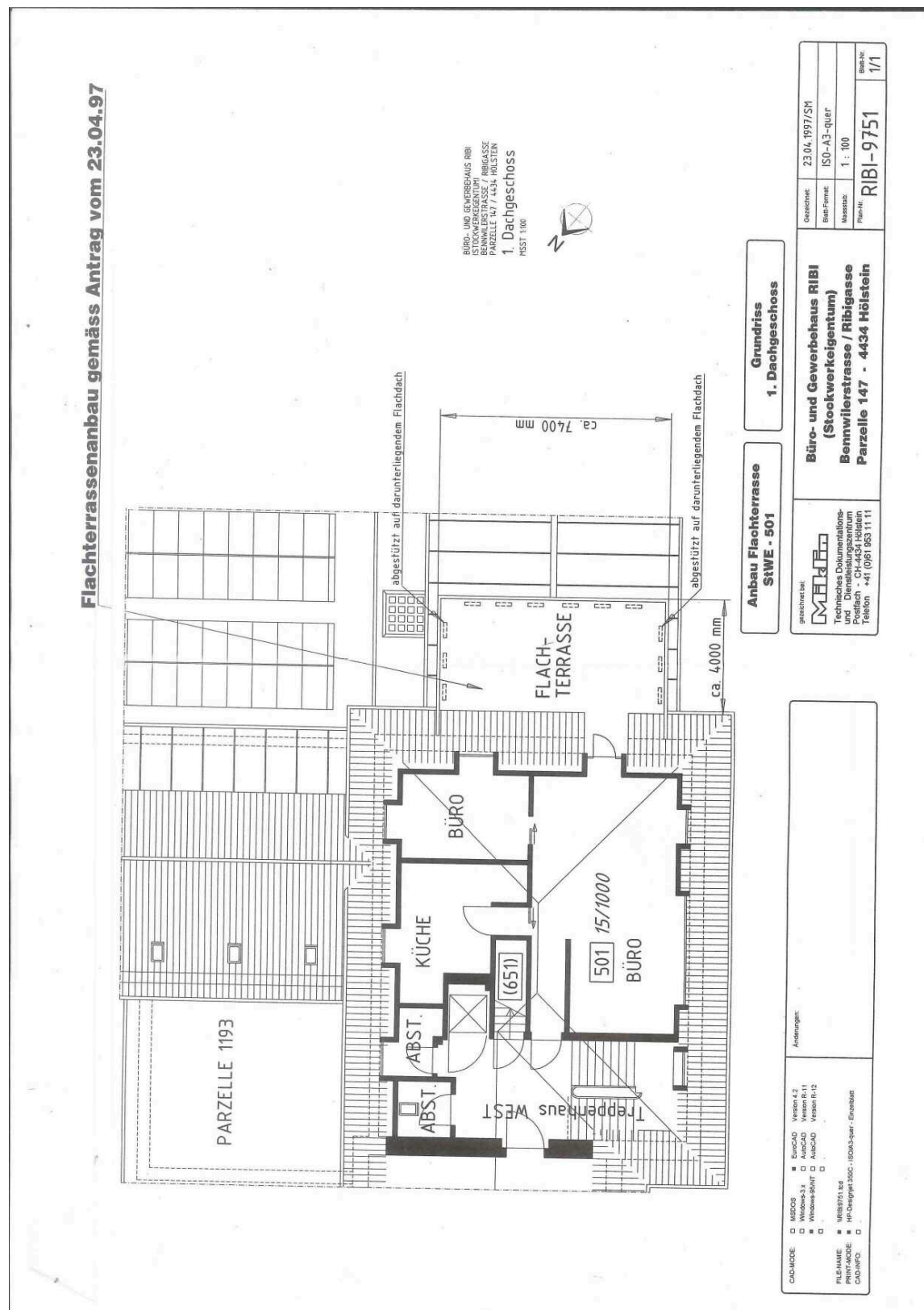
Grundriss Dachgeschoss

Mögliche Nettowohnfläche ca.: 50 m²
Raumhöhe: bis ca. 3 m



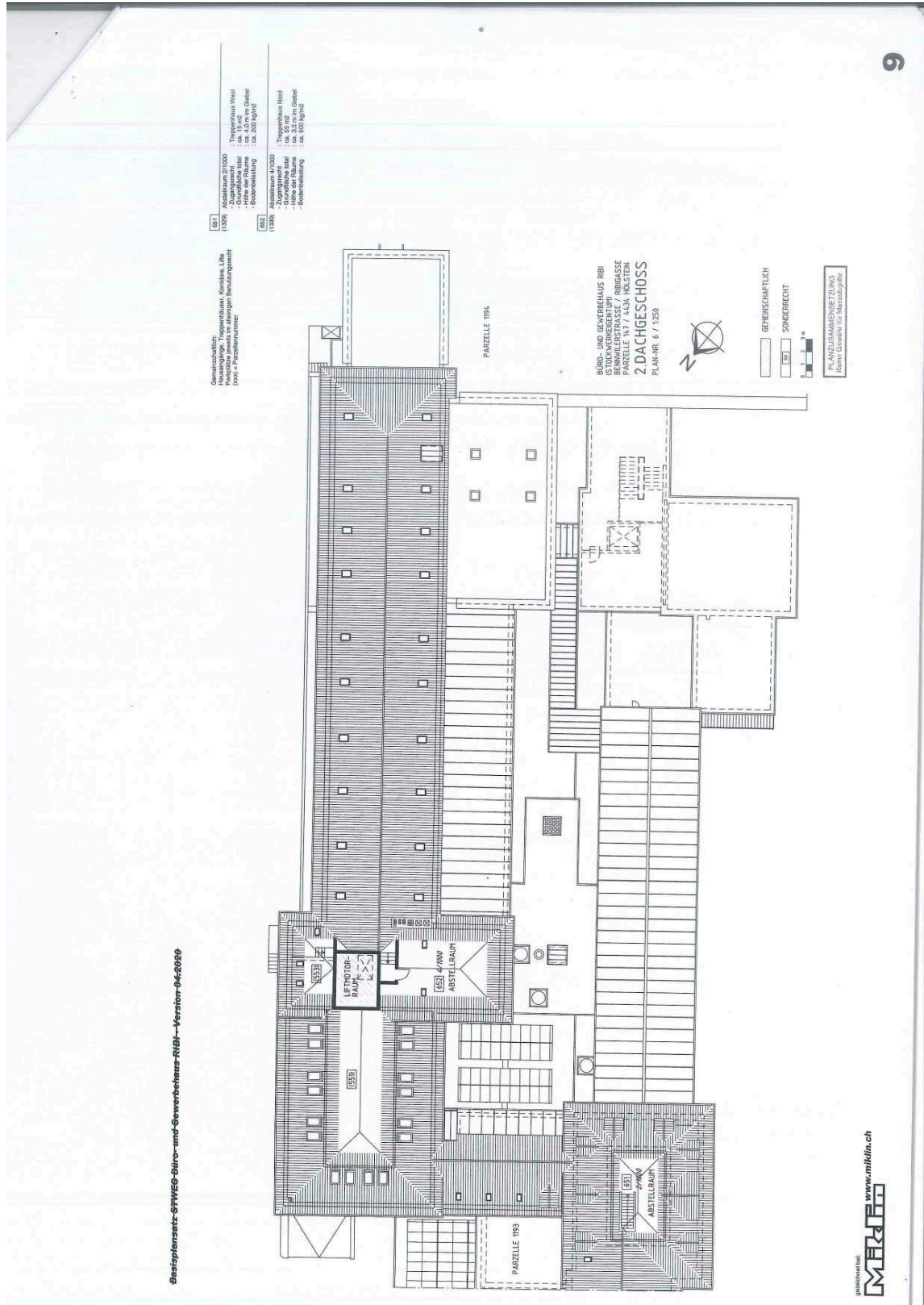
original Pläne

original Pläne



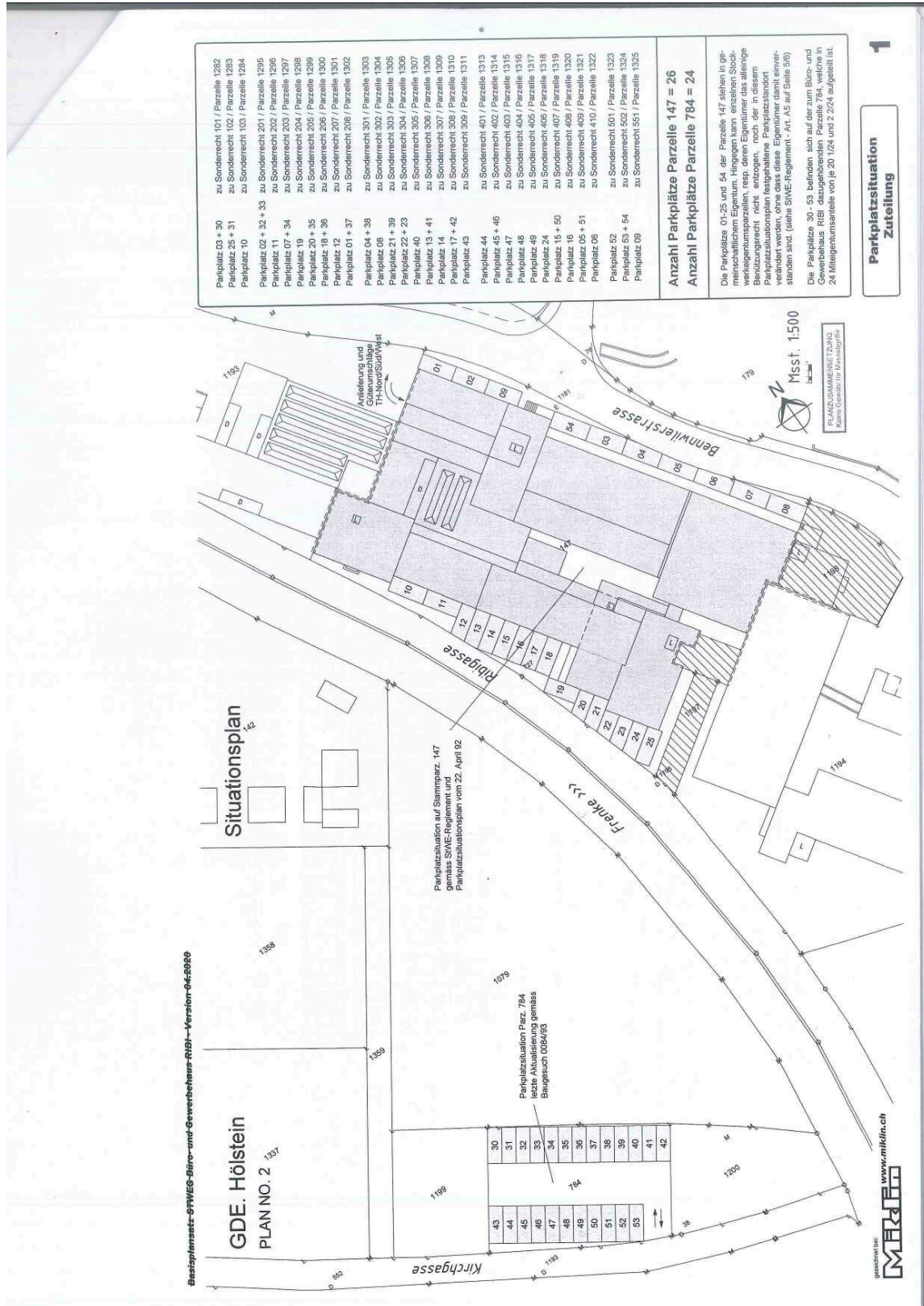
original Pläne

original Pläne



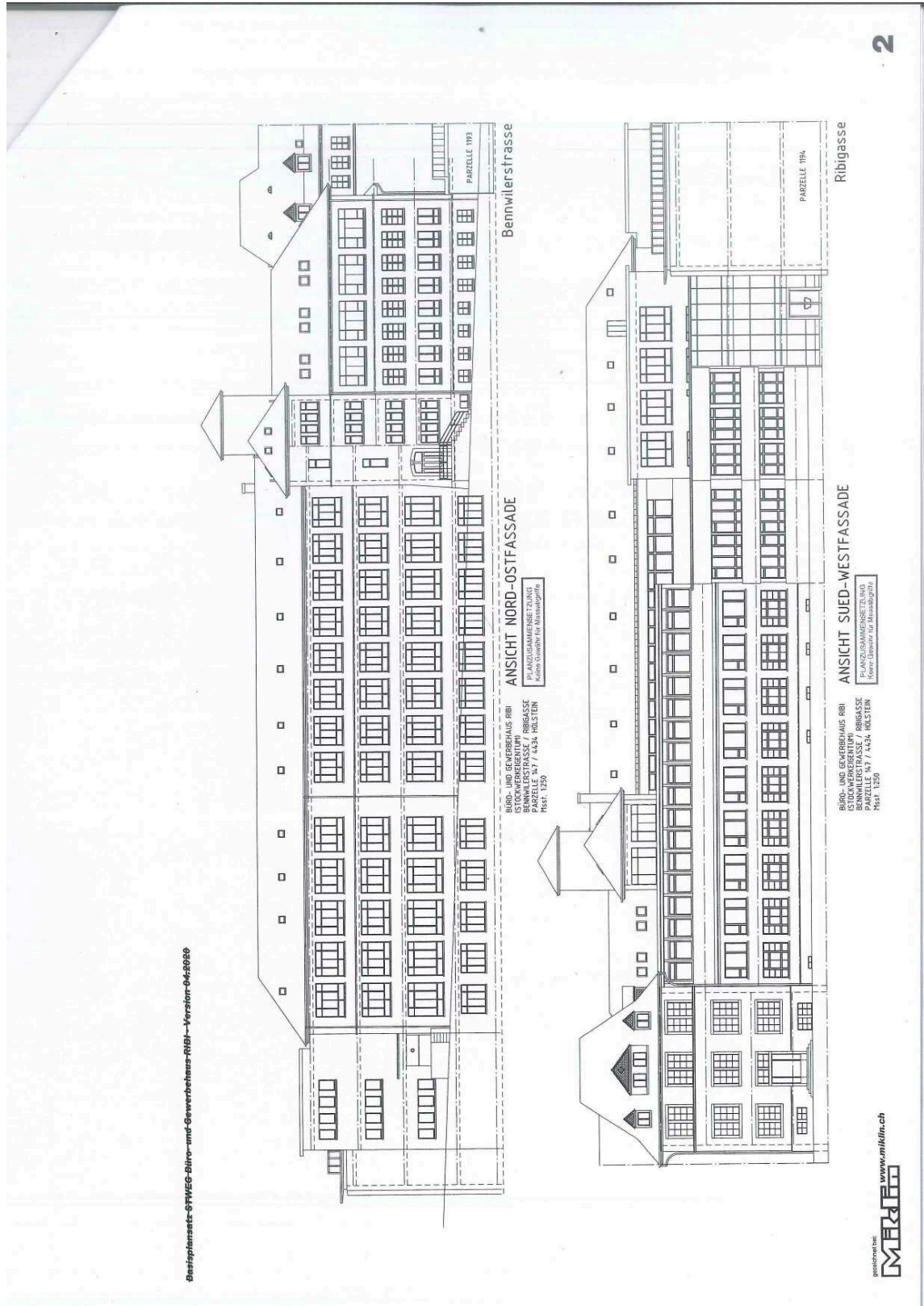
original Pläne

original Pläne



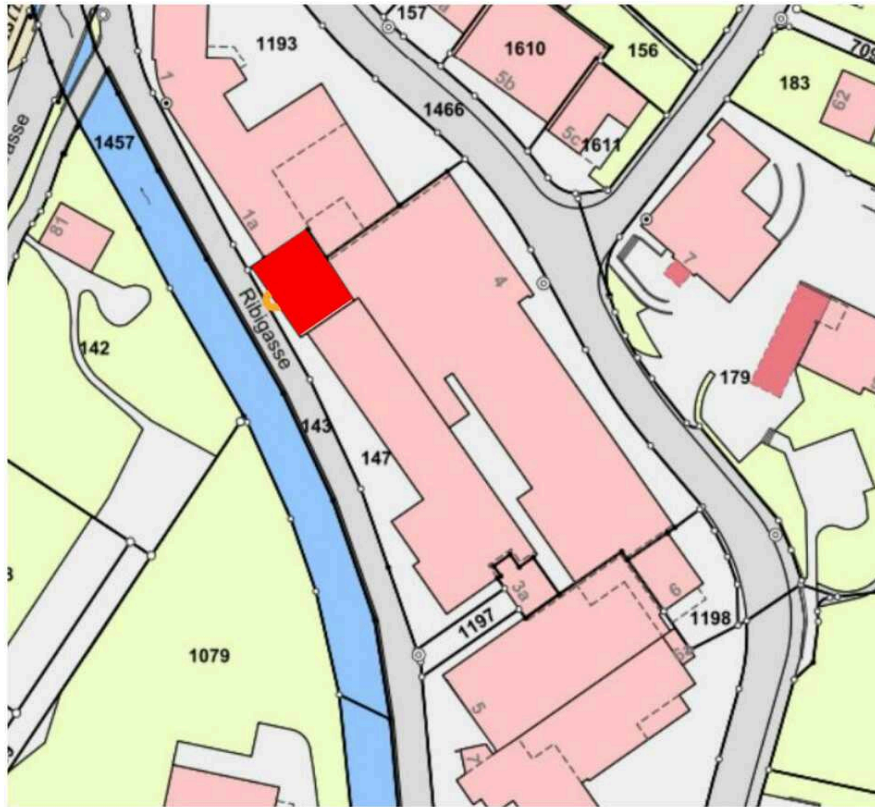
original Pläne

original Pläne



Parzelle

Parzelle



Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Police **185028**
gültig ab 1. Januar 2018
Referenznummer 833536

Eigentümer/in
 STWE Büro- & Gewerbehäus Ribí Hölstein, 4434 Hölstein

Feuer- und Elementarschadenversicherung **Letzte Schätzung:** 2002
 Ribigasse 3, 4434 Hölstein **Parzelle** 147.2886

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Büro- und Gewerbehäus	2'415'000	1904	3'861	1	3
Total	2'415'000		3'861		

Wasserschadenversicherung **keine Wasserschaden-Versicherung**
 (gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	458.85
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	941.85
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	531.30
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	1'932.00

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstelldatum: 31.05.2022

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Hölstein

Stockwerkeigentum Nr. S1323

15/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 147 (S1282, S1283, S1284, S1285, S1286, S1287, S1288, S1289, S1290, S1291, S1292, S1293, S1294, S1295, S1296, S1297, S1298, S1299, S1300, S1301, S1302, S1303, S1304, S1305, S1306, S1307, S1308, S1309, S1310, S1311, S1312, S1313, S1314, S1315, S1316, S1317, S1318, S1319, S1320, S1321, S1322, S1323, S1324, S1325, S1326, S1327, S1328, S1329, S1330)

Plan Nr. 21, Im Dorf
mit Sonderrecht an Büroeinheit 501: 2 Büros, Küche und 2 Abstellräume im 1. Dachgeschoss laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan Beleg Nr. 12815.

Eigentümer

Erwerbstitel

Erbgang 02.10.2024 Beleg 10173
Erbteilung 02.10.2024 Beleg 10174

Anmerkungen

ID -
1/24 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 784 (S1282, S1283, S1295, S1297, S1299, S1300, S1302, S1303, S1305, S1306, S1308, S1310, S1311, S1313, S1314, S1315, S1316, S1317, S1319, S1321, S1323, S1324)

ID 3239.W0
Reglement der Stockwerk-Eigentümer
26.10.2005 Beleg W1020

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück S1323, Grundbuch Hölstein,

Seite 7 von 22

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 90'000.-- Franken neun null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 2434

Gläubiger: Miklin Frank Thomas, geb. 05.09.1975, männlich, von Appenzell AI.

Höchstzinsfuss 12.00 %, Gläubigeränderung, Eigentümer- und Schuldnerwechsel

mitverpfändet: Grundstück Nr. S1329

06.01.1992 Beleg W13083

14.02.1997 Beleg W13083

28.08.2020 Beleg 8876

02.10.2024 Beleg 10174

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Hölstein

Stockwerkeigentum Nr. S1329

2/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 147 (S1282, S1283, S1284, S1285, S1286, S1287, S1288, S1289, S1290, S1291, S1292, S1293, S1294, S1295, S1296, S1297, S1298, S1299, S1300, S1301, S1302, S1303, S1304, S1305, S1306, S1307, S1308, S1309, S1310, S1311, S1312, S1313, S1314, S1315, S1316, S1317, S1318, S1319, S1320, S1321, S1322, S1323, S1324, S1325, S1326, S1327, S1328, S1329, S1330)

Plan Nr. 21, Im Dorf

mit Sonderrecht an Estrich 651: 1 Estrich mit Treppe vom 1. Dachgeschoss ins 2. Dachgeschoss
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan Beleg Nr. 12815.

Eigentümer

Frank Thomas Miklin, geboren 05.09.1975, männlich, von Appenzell AI, in 4415 Lausen,
Neuweg 5

Erwerbstitel

Erbgang 02.10.2024 Beleg 10173
Erteilung 02.10.2024 Beleg 10174

Anmerkungen

ID 3239.W0
Reglement der Stockwerk-Eigentümer
26.10.2005 Beleg W1020

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 90'000.-- Franken neun null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 2434

Gläubiger: Miklin Frank Thomas, geb. 05.09.1975, männlich, von Appenzell AI

Höchstzinsfuss 12.00 %, Gläubigeränderung, Eigentümer- und Schuldnerwechsel

mitverpfändet: Grundstück Nr. S1323

06.01.1992 Beleg W13083

14.02.1997 Beleg W13083

28.08.2020 Beleg 8876

02.10.2024 Beleg 10174

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	200'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	160'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	133'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	26'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	40'000.–			20.00%
Kosten		981.–	11'778.–	
Zinsen		667.–	8'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		148.–	1'778.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		167.–	2'000.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		2'944.–	35'333.–	
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. 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/