

Zu Verkaufen



Westfassade/ Zugang



Ostfassade/ Sitzplätze



Grosszügiges 3-Familienhaus L22, Läufelfingen

3 Eigentums-Wohnungen: 4 1/2 mit Galerie - 5 1/2 Zimmer /Rollstuhlgängig
mit Einstellhalle und Aussenparkplätzen

Verkaufsdokumentation

16.10. 2025



RAMSEYER HAUS AG

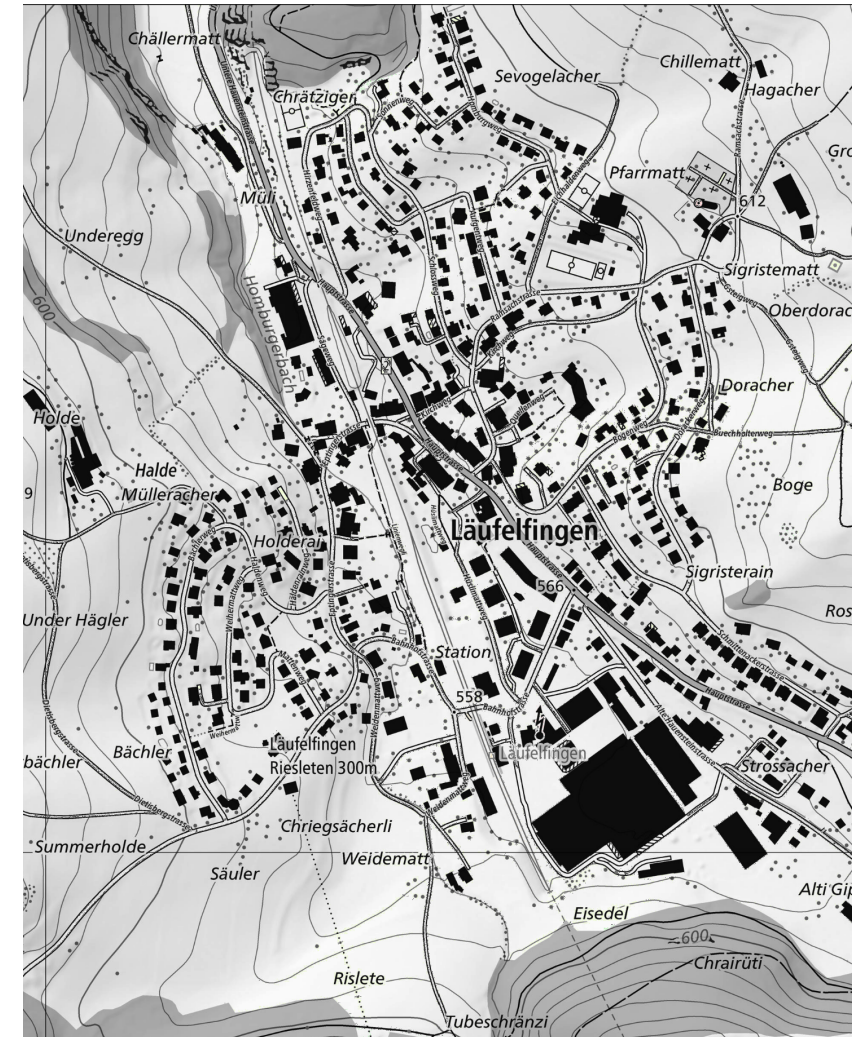
Das Dorf

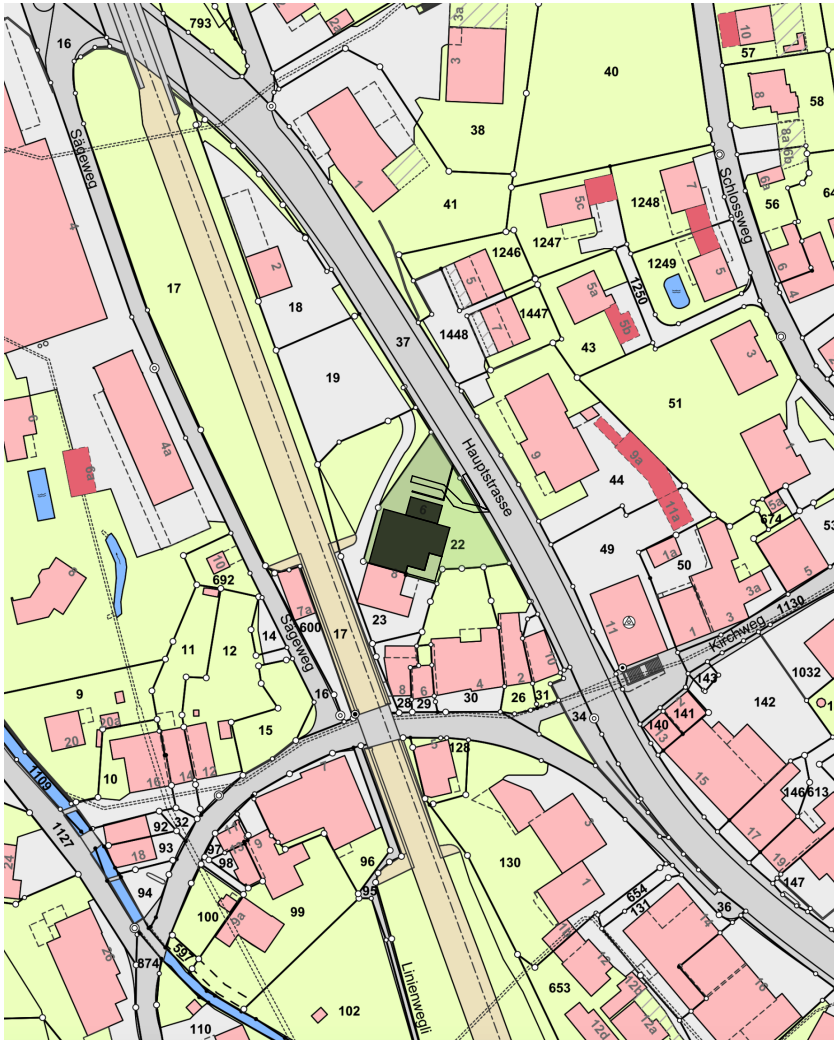
Läufelfingen (556 m.ü.M.) liegt zuoberst im Homburgertal im Kanton Baselland, am Fuss des Unteren Hauensteins, 10 km vom Bezirkshauptort Sissach und 10 km von Olten entfernt. Läufelfingen hat 1415 Einwohner.

Man kann im Dorf alles für den täglichen Bedarf einkaufen. Ausserdem gibt es mehrere Restaurants, zwei Arztpraxen, eine Post, eine mobile Bank sowie Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeuse, Fusspflege etc. Die Kinder können Spielgruppe, Kindergarten und Primarschule im Dorf besuchen. Die Sekundarschule befindet sich in Sissach.

Es gibt in Läufelfingen über 20 Vereine, die Sport- und Freizeitaktivitäten organisieren und das kulturelle Leben mitgestalten, dazu eine ev.-ref. Kirchgemeinde.

Läufelfingen liegt an der historischen Alten Hauensteinlinie, der heutigen S9, die Sissach mit Olten verbindet. Die Bahn wurde als eine der ersten in der Schweiz 1858 eröffnet. Die Autobahnzufahrt A2 befindet sich im nahen Sissach oder Diegten.





Projekt

Das Projekt befindet sich in einer zentralen Lage in der Kernzone. Über eine Zufahrt oder eine Rampe gelangt man von der Hauptstrasse zum Gebäude auf der Parzelle Nr. 22. In der erdgeschossigen Einstellhalle befinden sich die Abstellplätze für Autos und 2-Räder sowie die Haustechnik. Ausserhalb sind weitere Autoabstellplätze angeordnet. Ein eigenständiger Treppenturm mit Lift führt rollstuhlgängig zu den 3 Geschosswohnungen.

Das Gebäude

Das neue Mehrfamilienhaus mit ortstypischem Giebel verfügt über 3 grosszügige kinderfreundliche Eigentumswohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und einer Duplexwohnung im 2.OG/Dach.

Die Neben- und Abstellräume sind bequem und direkt von den Wohnungen zugänglich!

Die Durchliegerwohnungen verfügen über grosse überdeckte Gartensitzplätze/Terrassen/Lauben einerseits und Loggien andererseits, welche als Wintergarten und Lärmschutz genutzt werden können.

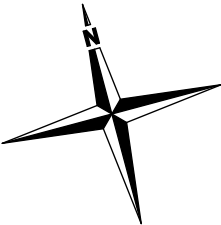


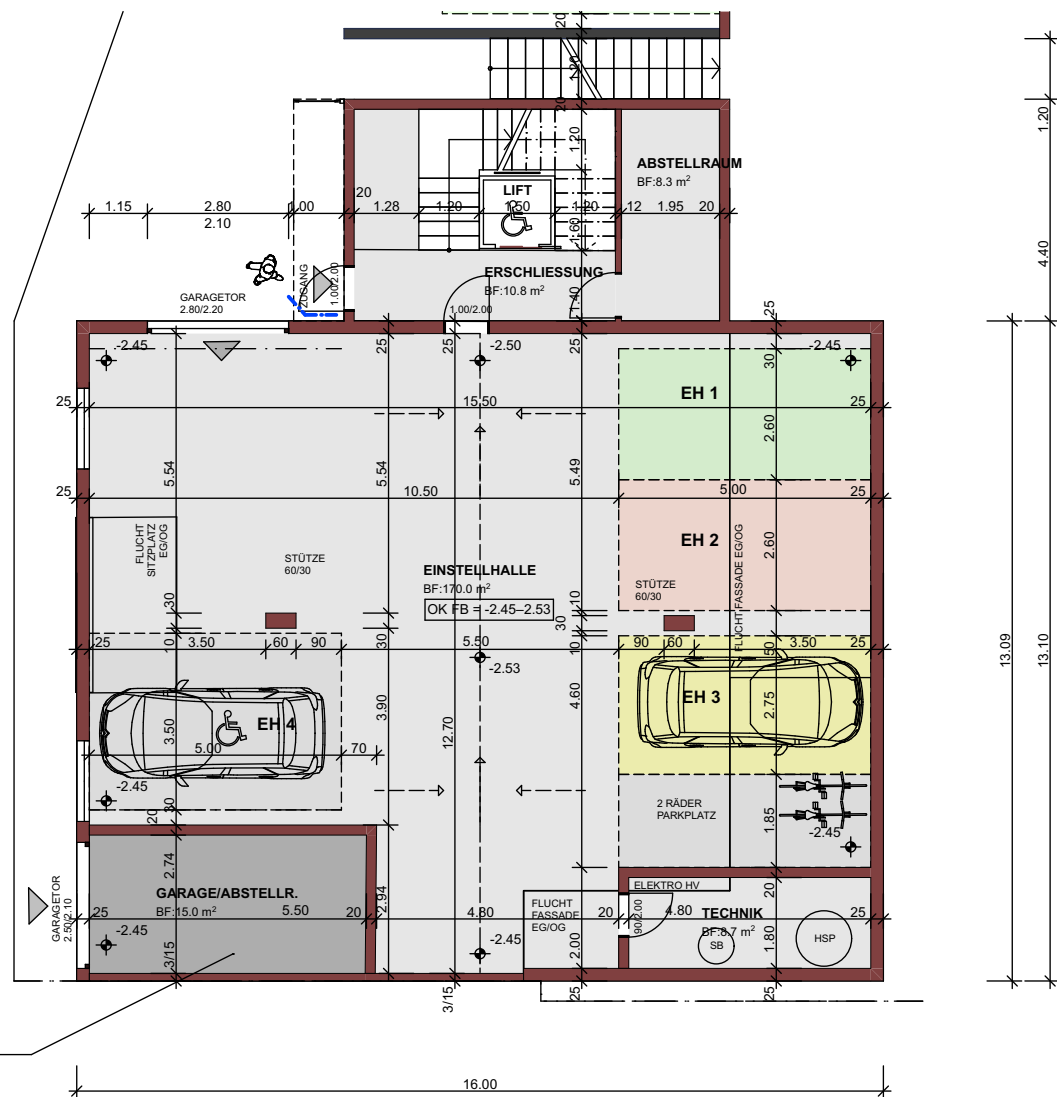
RAMSEYER HAUS AG

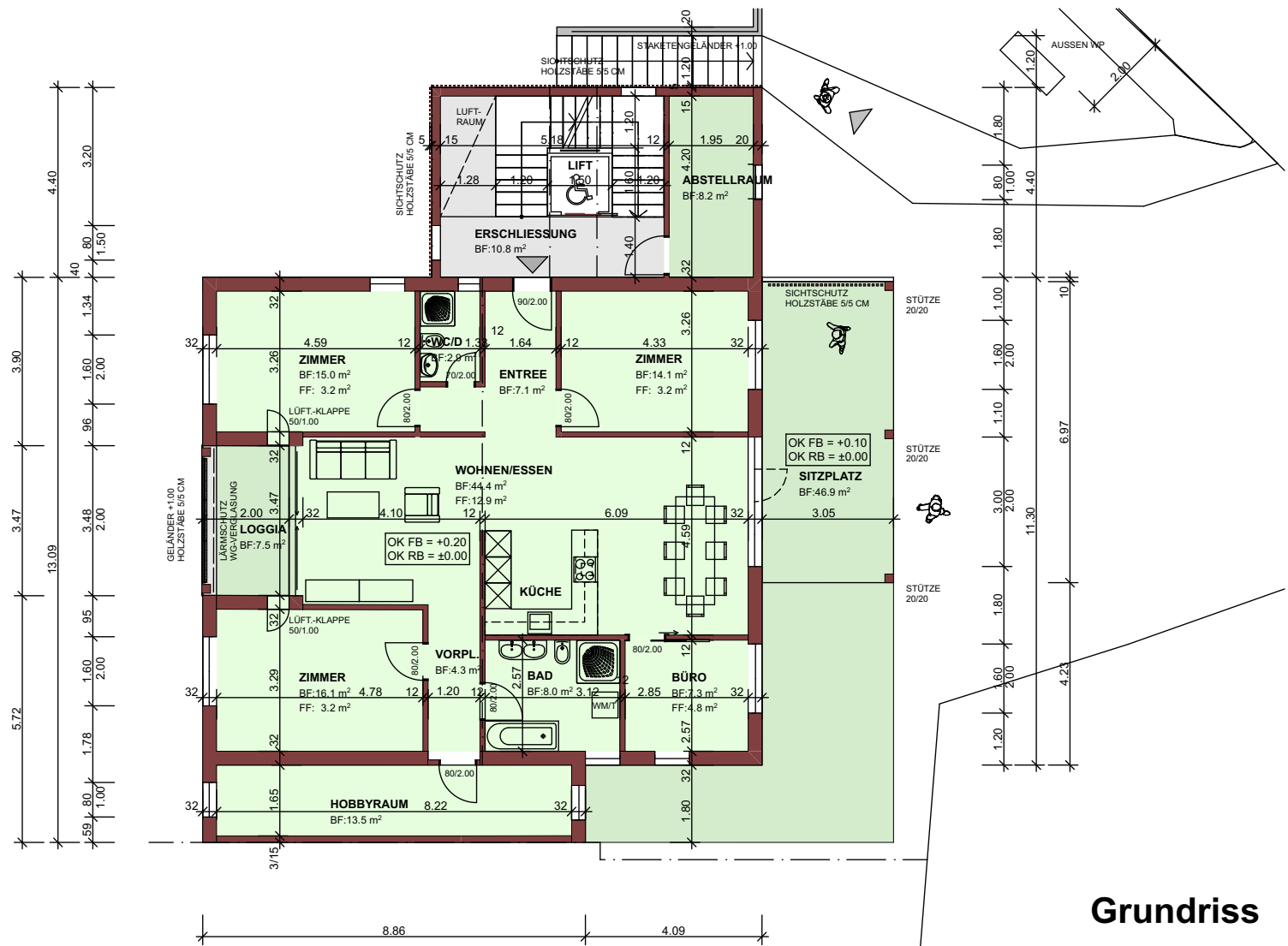
Objektlage



Aussicht nach Westen







Wohnung A/ EG

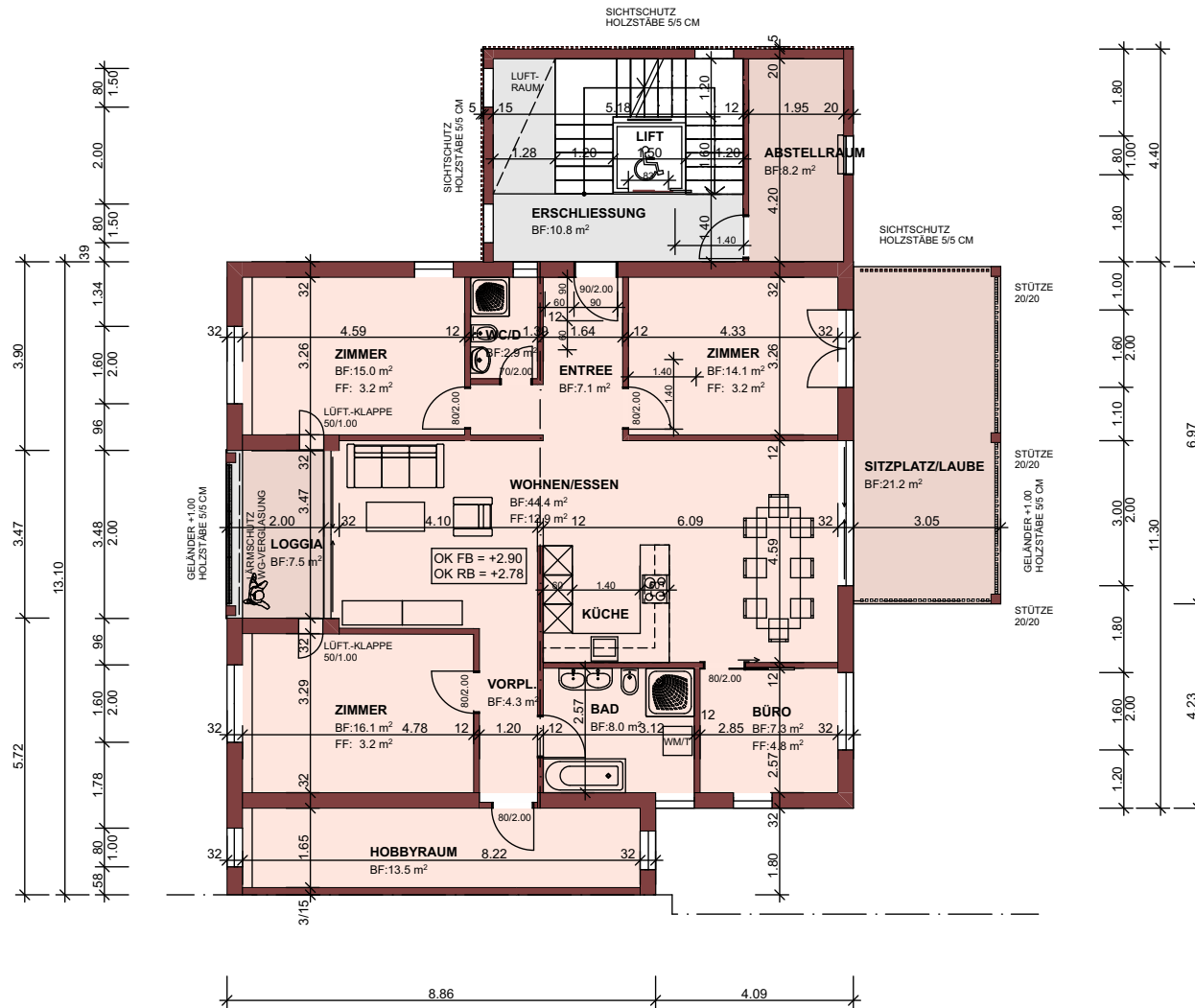
5 1/2 Zi.- WHG NWF	146.3 m ²
Hobbyraum angebaut	13.5 m ²
Abstellraum	8.2 m ²
Sitzplatz/	47.0 m ²
Loggia/ Wintergarten	7.5 m ²
Abstellplatz EH Nr. 3	
Abstellplatz PP Nr. 3	

790'000.- Fr.
 inklusive
 inklusive
 inklusive
 inklusive
 35'000.- Fr.
 12'000.- Fr.

Alle Preise inkl. Grundstücksanteil, Umgebungsarbeiten
 und Anschlussgebühren
 Alle Angaben ohne Gewähr

Erdgeschoss

1 :150



Grundriss

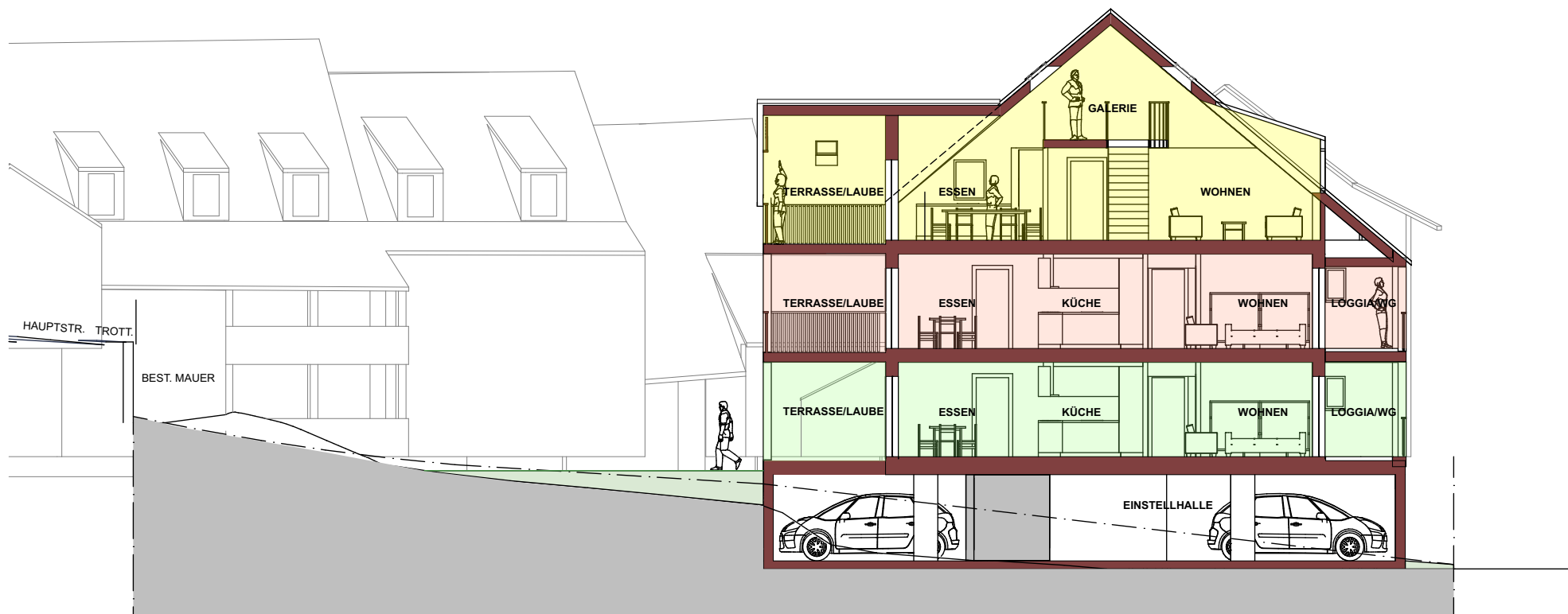
Wohnung B/ OG

5 1/2 Zi.- WHG NWF	146.3 m²
Hobbyraum angebaut	13.5 m²
Abstellräume	13.4 m²
Sitzplatz/ Laube	21.2 m²
Loggia/ Wintergarten	7.5 m²
Abstellplatz EH Nr. 2	
Abstellplatz PP Nr. 2	

825'000.- Fr.
 15'000.- Fr.
 17'000.- Fr.
 inklusive
 inklusive
 37'000.- Fr.
 14'000.- Fr.

Alle Preise inkl. Grundstücksanteil, Umgebungsarbeiten
 und Anschlussgebühren
 Alle Angaben ohne Gewähr

Obergeschoss



C

B

A



RAMSEYER HAUS AG

Wohnungen A/ B/ C Duplex

Wohnung A/ Erdgeschoss total

837'000.- Fr.

Wohnung B/ Obergeschoss total

908'000.- Fr.

Wohnung C/ Dachgeschoss total

951'500.- Fr.

Zusätzlich Einstellhallenplatz Nr. 4 (3.5 m)

45'000.- Fr.

Zusätzlich Aussenparkplatz Nr. 4

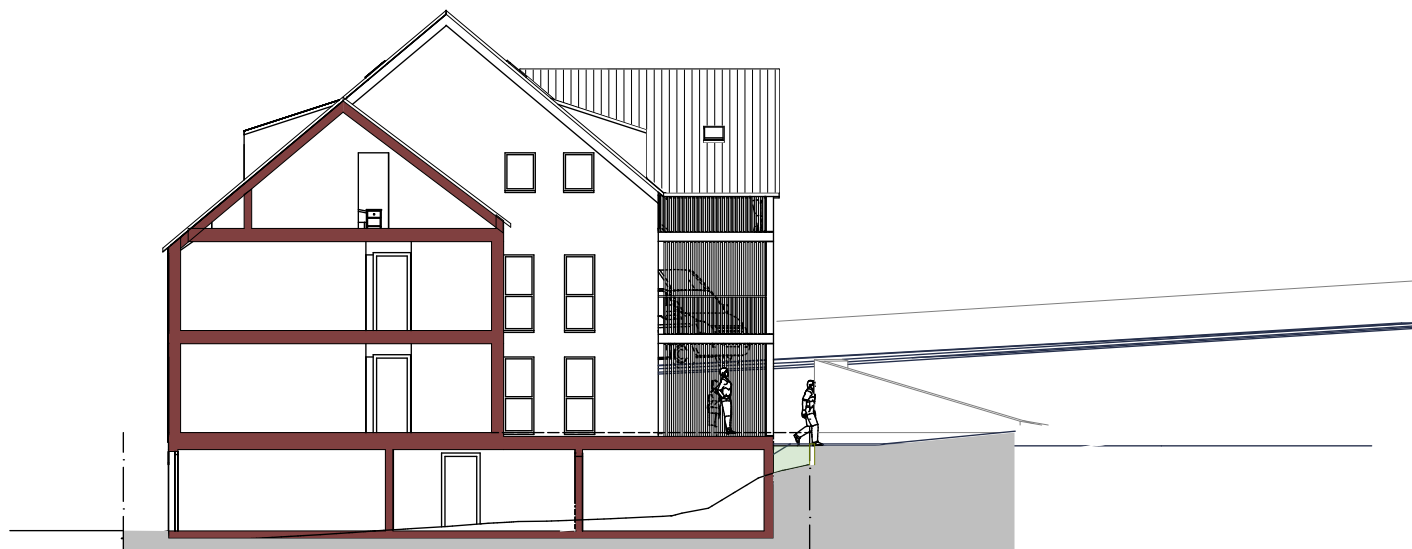
12'000.- Fr.

Querschnitt

1 :150



Ostansicht



Südansicht



RAMSEYER HAUS AG

Fassaden I

1 : 200



Westansicht



Nordansicht



RAMSEYER HAUS AG

Fassaden II

1 : 200

Aussenwand

UG/Sockel AEH:

Stahlbeton 25 cm (weisse Wanne = Wasserdicht)

Erdgeschoss/Obergeschoss

Backstein/Beton 150 - 175 mm, (Seite Hauptstrasse Beton + 0.50 m = Wasserdicht)

Aussendämmung Steinwolle/Abrieb 200 mm, (Seite Hauptstrasse XPS + 0.50 m = Wasserd.)

Total 360 mm

Dachgeschoss/Kniewand

Backstein/Beton 150 - 175 mm

Aussendämmung Steinwolle/Abrieb 200 mm

Total 360 mm

Zwischendecken

UG/Sockel AEH Decke:

Stahlbeton 260 mm

Bodenaufbau; Dämmung 120 mm PUR/ UB 60 mm/ Deckbelag 15 mm, Total 195 mm

Total 450 mm

Erdgeschoss/Obergeschoss

Stahlbeton 240 mm

Bodenaufbau; Dämmung/Trittschalld. 60 mm/ UB 60 mm/ Deckbelag 15 mm, Total 135 mm

Total 370 mm

Dachaufbau

Schalung 22 mm/ Sparrenlage 260 mm dazw. Steinwolle 260 mm/ Weichfaser 60 mm/ UD/

Lattung 30 mm/ Tonziegel braun

Total 410 mm

Auflagen Kantonale Denkmalschutz, Ortsbildpflege

Dachdeckung:

Tonziegel hellbraun unglasiert

Dachaufbauten:

Ausführung in Kupfer, zurückhaltende Einfügung in die Dachlandschaft

Fassadenputz/Anstrich:

Mineralischer Aufbau

Fenster:

Im Bereich Fassaden weiss, in Dachgauben dunkle Farbe

- Hochwasserschutz EG Sitzplatz, Schutzhöhe beachten

Garagentore/ Haupteingangstüre:

Sind in Holz zu erstellen, braun

- Hochwasserschutz, Schutzhöhe beachten

Fassadenverkleidung in Holz:

Treppenhaus, Lauben/ Brüstungen/ Kreuzgiebel:

Stabhölzer vertikal braun 5x5 cm

Vordach Eingang:

Glasdach in Metallrahmen, Farbe Antharzit

Brandschutz: Gemäss Brandschutzplan/ Baubewilligung

Hochwasserschutz: Massnahmen gemäss Baubewilligung

Lärmschutz: Massnahmen gemäss Baubewilligung



RAMSEYER HAUS AG

Bauteilbescrieb

Fenster

Weisse Kunststofffenster mit erhöhter Schall- und sehr guter Wärmeisolation (U-Wert 0.71 W/m²K) 3-fach Isolierverglasung. Nasszellen mit Ornamentglas.

Rollläden

Verbundlamellenstoren aus Aluminium thermolackiert, RAL Farbe Unternehmer (Ortsbildschutz). Elektrisch bedienbar.

Bei Dachfenster innen- oder Aussenrollläden manuell, elektrisch bedienbar gegen Aufpreis

Türen

Wohnungstüren mit 5-Punkte- Verriegelung und Sicherheitsschloss (registriert). Türblatt weiss lackiert. Innentüren aus Strangpress-Röhrenspan furniert, weiss mit Gummidichtung

Garagentor

Kipptor Holz, mit Hochwasserschutz

Heizung

Wärmepumpe Luft-Wasser, Bodenheizung mit Einzelraumregulierung. Sep. Wärmezähler für jede Wohnung.

Elektro (nach Budget)

Pro Zimmer je 1 x 3er Steckdose, 1 Schalter und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle. Im Wohnzimmer 4 x 3er Steckdose und 3 Deckenanschlüsse für Lampenstellen, Telefon und TV je 2 Anschlussstellen.

In der Küche 1 Schalter und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle, 2 Arbeitssteckdosen. Im Keller 1 Schalter mit Steckdose und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle. Je Wohnung Innenzähler-Verteilkasten

Die Leitungsführung im Keller ist Aufputz, alle anderen Leitungsführungen werden Unterputz verlegt.

Sanitär (nach Budget)

Installationen gem. Sanitärprojekt und Appartelliste nach Wünschen der Bauherrschaft angepasst. Wohnung EG /OG sowie DG: Fr. 22'000.- inkl. MwSt.

Küche:

Schweizer Qualitäts-Einbauküche, Fronten in Kunstharzbelag, Abdeckung aus Kunstharz oder Steinabdeckung. Spülbecken und Mischer aus Chromstahl. Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfzug, Geschirrwaschmaschine und Kühlschrank.

Preisvorgabe Einbauküche:

Wohnung A/ B/ C
Fr. 32'000.- inkl. MwSt.



RAMSEYER HAUS AG

Bau- und Materialbeschrieb I

Maler/Gipserarbeiten:

In allen Wohn-Räumen werden die Wände mit 1.5mm Abrieb in weiss fertig gestellt. Ausnahme sind Bad und WC, bei denen die Wände vollständig mit Keramikplatten gefliest werden

Bodenbeläge:

Die Böden der Zimmer werden mit Parkett Eiche rustikal, geölt belegt. Im Bad und WC mit Keramikplatten.

Die Keramikplatten können bei unserem Lieferanten SABAG Baukeramik AG in Basel ausgesucht werden.

Feinsteinzeugplatten ab 60/60 - 80/80 mit Verlegeaufpreis von Fr. 15.-. Grössere Masse nach Offerte.

Umgebung:

Roh-Planie mit Humusierung, ohne Begrünung.

Bestehende Zufahrt gekiest. Alle Aussenplätze und Gehwege in sickerfähigen Verbundstein grau. Stützmauer u. Treppe in Beton.

Platten auf dem Sitzplatz bei EG Wohnung mit Beton-Gartenplatten.

Balkone Beton abtaloschiert.

Ganze Anlage gemäss Angaben Umgebungsplan!

Kundenwünsche:

frei wählbar sind Keramikplatten, Laminat, Parkette, Küchenausbaustufe und Sanitäre Einrichtungen. Sonderwünsche gehen zu Lasten des Käufers.

Baureinigung:

Die Baureinigung erfolgt Besenrein (Standard).

Komplette Baureinigung durch den Totalunternehmer ausgeführt, Aufpreis inkl. MwSt. Fr. 2'500.00

Bemerkungen

Kleine Änderungen in der Ausführung und Konstruktion in Abweichung zum Baubeschrieb und den Plänen bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung bedeuten.

Richtpreise Innenausbau, inkl. Arbeit

Keramikplatten	Wohnen/Küche/Gang	Fr. 120.-/m ²
Parkett Eiche rustikal, geölt	Zimmer	Fr. 120.-/m ²
Keramikplatten	Boden/Wände Bäder	Fr. 120.-/m ²
Wandschild ohne Dekor/Muster	Küche	Fr. 120.-/m ²

Materialankaufspreise inkl. MwSt.

Standard Ankaufspreis Parkett	Fr. 60.-/m ²
Standard Ankaufspreis Keramikplatten (Wohnen)	Fr. 60.-/m ²
Standard Ankaufspreis Keramikplatten (Bäder)	Fr. 60.-/m ²



RAMSEYER HAUS AG

Bau- und Materialbeschrieb II



RAMSEYER HAUS AG

Holzbau Bedachungen Immobilien

Ramseyer Haus AG

Löhrweg 3, 4442 Diepflingen

info@ramseyer-holzhaus.ch

www.ramseyer-holzhaus.ch

Telefon 061 971 62 34