



NEUBAUPROJEKT · VERKAUFSdokUMENTATION

Niedermattweg 2a
4124 Schönenbuch

Neun Eigentumswohnungen in der
Dorfkernzone. Holzfassade, individuelle
Grundrisse, Bezug Juni 2028.

**HER
GER**

WOHNUNGEN

**9 Einheiten, 2.5–6.5
Zimmer**

KAUFPREISE

CHF 615'000 – 1'660'000

HEIZUNG

Luft-Wasser-Wärmepumpe

BAUBEGINN

Oktober 2026

WOHNFLÄCHEN

49.5 – 202.9 m²

LAGE

**Dorfkernzone
Schönenbuch BL**

PARKIERUNG

**9 Einstellplätze, à CHF
30'000**

BEZUGSBEREITSCHAFT

Juni 2028

Grundstück und Parzelle: Nr. 1651 (Stamm-Parzelle)

INHALT

- 03 Das Objekt
- 07 Lage Schönenbuch
- 08 Aktivitäten & Umgebung
- 09 Wohnungsspiegel & Kaufpreise
- 10 Budgetpositionen & Optionen
- 11 Baubeschrieb Allgemein
- 12 Baubeschrieb Innenausstattung
- 13 Grundrisse & Pläne
- 18 Visualisierungen
- 21 Konditionen & Termine
- 22 Kontakt & Rechtliches

Das Objekt

03

Am Niedermattweg 2a ersetzt ein Mehrfamilienhaus mit neun Eigentumswohnungen die bestehende Scheune von 1933. Der Neubau nimmt deren Charakter auf: Holzfassade, Satteldach mit Ziegeleindeckung und eine Gliederung als zwei versetzt aneinandergereihte Baukörper, die sich in das Ortsbild der Dorfkernzone einfügen.

Ein Hauseingang mit Treppenhaus und behindertengerechtem Lift erschliesst alle Wohnungen. Keine Wohnung gleicht der anderen; grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe über Fussbodenheizung.

Neun Kellerräume, Heizungs- und Technikraum im Untergeschoss
Einstellhalle mit neun zugeordneten Plätzen, Grundausbau für E-Ladestationen

Photovoltaikanlage auf dem Dach

Veloabstellplätze innen und aussen, drei Besucherparkplätze

Erhöhter Schallschutz nach SIA-Norm 181, kantonale Energievorschriften









Lage Schönenbuch

07

Schönenbuch liegt im Nordwesten des Kantons Basel-Landschaft; rund drei Viertel der Gemeindegrenze bilden zugleich die Landesgrenze zum Elsass. Die Gemeinde mit rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohnern hat sich vom Bauerndorf zur Wohngemeinde entwickelt und gehört zu den steuergünstigen Gemeinden des Kantons.

Kindergarten, Schule, Gemeindeverwaltung und der Dorfladen liegen in Gehdistanz. Zahlreiche Naherholungsgebiete rund um das Dorf laden zum Wandern ein. Auf dem Nachbargrundstück wird derzeit eine Überbauung mit zehn Einfamilienhäusern realisiert; sie ist bis zum Bezug fertiggestellt.

DISTANZEN & ANBINDUNG

Dorfladen (Volg), Schule, Kindergarten	zu Fuss
--	---------

Allschwil (Coop, Aldi, Jumbo) mit dem Auto	7 Min.
--	--------

Allschwil mit dem Bus	14 Min.
-----------------------	---------

Stadt Basel und Region	gute ÖV-Anbindung
------------------------	-------------------

Steuersituation	steuergünstige Gemeinde
-----------------	-------------------------

Weitere Informationen: www.schoenenbuch.ch



Schönenbuch aus der Luft, Blick Richtung Basel



1
Bushaltestelle
Niederfeld



2
Volg Dorfladen mit Post



3
Kindergarten



4
Sportplatz



5
Primarschule



6
Bushaltestelle Dorf



7
Bewegungspark

Alle Anlaufstellen in Gehdistanz zum Niedermattweg 2a

Karte nicht massstabsgetreu · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, © CARTO

Wohnungsspiegel & Kaufpreise

09

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE M ²	BALKON/TERRASSE M ²	GARTEN M ²	KELLER M ²	WERTQUOTE ‰	KAUFPREIS CHF
W1	EG	5.5	155.2	33.1	138.5	4.5	148	1'560'000
W2	1. OG	3.5	90.4	9.5	–	4.5	81	960'000
W3	1. OG	3.5	76.9	9.5	–	4.5	72	860'000
W4	1. OG	5.5	127.9	47.3	362.3	4.7	151	1'450'000
W5	2. OG	4.5	152.5	28.1	–	4.7	131	1'480'000
W6	2. OG	2.5	49.5	9.7	–	4.7	50	615'000
W7	2. OG	3.5	76.9	9.7	–	4.7	72	865'000
W8	DG	2.5	108.9	12.8	–	4.7	91	verkauft
W9	1. + 2. DG	6.5	202.9	15.5	–	4.7	159	1'660'000

Einstellplätze: P1–P8 je CHF 30'000, P9–P15 verkauft. Pro Wohnung steht ein Einstellplatz zur Verfügung; der Erwerb ist gesetzlich vorgeschrieben. Grundausbau für E-Ladestationen vorhanden.

Geringe Flächenänderungen nach Ausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten (kein Minderpreis). Alle Preise als Festpreise, schlüsselfertig.

Budgetpositionen & Optionen

10

Als Käuferschaft bestimmen Sie den Innenausbau selbst und wählen Materialien und Produkte aus; die Käuferbetreuung begleitet Sie in die Ausstellungen. Alle Preise brutto inkl. MwSt., Lieferanten nach Vorgabe der Bauherrschaft.

WOHNUNG	KÜCHE CHF	SANITÄR CHF	EINBAUSCHRANK CHF
W1	29'885.32	21'152.45	3'000.00
W2	30'944.14	14'645.25	3'000.00
W3	30'401.65	17'771.35	in Küche integriert
W4	32'958.16	21'152.45	3'000.00
W5	35'056.78	17'771.35	3'000.00
W6	30'665.50	14'065.25	3'000.00
W7	34'050.10	14'065.25	3'000.00
W8 (verkauft)	34'913.05	16'937.65	3'000.00
W9	35'960.42	21'152.45	3'000.00

Parkett & Keramikplatten (Boden & Wände), Verlegearbeiten im KP enthalten	CHF 60.00 / m²	Waschturm (Waschmaschine und Trockner, inkl. Anschluss)	CHF 4'000.00
--	----------------	---	--------------

OPTIONEN (GEGEN MEHRPREIS)

Küchenrückwand aus Glas **CHF 2'100.00**

ESG Floatglas 6 mm, inkl. Montage; Gutschrift

Wandplatten berücksichtigt

Vorhangschienen Unterputz **CHF 104.00 / Lm**

Vorhangschienen 2-läufig **CHF 98.00 / Lm**

Vorhangschienen 1-läufig **CHF 74.00 / Lm**

Ausbau E-Ladestation **CHF 1'959.85**

Ladestation inkl. Montage, pro Station

Abweichungen vom Standardausbau werden über eine Mehr-/Minderkostenliste geführt; Planungsänderungen und zusätzliche Bauleitung mit 5 % Honorar. Änderungswünsche sind mit der Käuferbetreuung abzustimmen.

GRUNDSATZ

Bau gemäss kantonalen Energievorschriften; erhöhte Anforderungen Schallschutz nach SIA-Norm 181 (2006). Gestaltung der Umgebung und gemeinschaftlichen Gebäudeteile durch die Bauherrschaft in Absprache mit den Behörden. Abweichungen zu Baubeschrieb, Farb- und Gestaltungskonzept sowie geringfügige Grundriss- und Flächenänderungen bleiben vorbehalten.

BAUMEISTER / TRAGSTRUKTUR

Betonwände und -decken nach statischen und schallschutztechnischen Normen. Umfassungswände UG und erdberührte Wände in wasserdichtem Stahlbeton. Decken, Unterzüge und Stützen aus Stahlbeton. Mauerwerk aus Backstein, Beton, Kalksandstein und Leichtbauwänden; Aussenwärmedämmung.

TREPPENHAUS

Boden mit Keramikplatten, Wände und Decken gestrichen.

KELLER

Boden mit Zementüberzug, Wände und Decken Beton weiss gestrichen.

FASSADE, EINGANGSTÜRE & TORE

Holzfassade mit Deckleisten in Branton, Gebäudesockel aus Beton gestrichen. Hauseingangstüre aus Metall mit festverglastem Fenster. Automatisches Garagentor mit Handsender und Schlüsselschalter, Durchfahrt mit Lichtsignalanlage.

FENSTER

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Isolierverglasung aus Holz-Metall nach Bauphysiker. Hebeschiebetüren zu Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen barrierefrei nach SIA 500. Flügel nach innen öffnend, im EG abschliessbar. Innen Holz gespritzt weiss RAL 9016, aussen Aluminium eloxiert gemäss Gestaltungskonzept.

SONNENSCHUTZ

Elektrische Senkrechtmärkisen (Stoff) an allen Fenstern; elektrische Sonnenmarkisen bei Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen.

TÜREN

Wohnungstüren in Holz weiss belegt, Zylinderschloss mit Dreipunktverriegelung, Weitwinkelspion, Türdrücker Edelstahl. Zimmertüren mit Stahlzargen, Türblatt Holz weiss gestrichen.

GELÄNDER

Brüstungen und Treppenhausgeländer aus Stahl, Farbton gemäss Farb- und Gestaltungskonzept.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Alle Installationen nach geltenden Vorschriften und schweizerischen Normen; in den Wohnungen Unterputzmontage. Detaillierter Beschrieb gemäss Elektroplan.

HEIZUNG

Wärmeerzeugung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Regulierung mittels Raumthermostaten.

LÜFTUNG

Nasszellen mit Lüftungsanlage über Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung. Entlüftung der Autoeinstellhalle.

LIFT

Erschliessung aller Geschosse mit behindertengerechtem Personenaufzug (1.1 x 1.4 m, 8 Personen).

UMGEBUNG

Nach Gestaltungskonzept bzw. Vorgabe der Bauherrschaft.

BEDACHUNG & SPENGLERARBEITEN

Satteldach aus Konstruktionsholz mit Wärmedämmung, Unterdach und Ziegeleindeckung gemäss Zimmermann. Ort- und Stirnläden gestrichen. Spenglerarbeiten in Kupfer- und Titanzinkblech.

KÜCHE

Marke	STÖCKLIN
Apparate	BORA M Pure Induktion- Glaskeramik-Kochfeld mit Kochfeld-Abzug · V-ZUG Backofen Comhair · V-ZUG Steamer · V-ZUG CombiCooler Kühl-/Gefriergerät · V-ZUG Geschirrspüler AdoraSpülen · Franke Spüle und Mischer, Edelstahl
Möbel	Küchenmöbel mit Fronten, Tipon- Griffleisten, Schränken, Schubladen und Arbeitsplatte
Boden	Parkett oder Keramikplatten nach Käuferwunsch
Wände & Decke	gestrichen

WOHN-/ESSBEREICH

Boden Parkett oder Keramikplatten nach
Käuferwunsch, Wände und Decken gestrichen, mit
einläufiger Vorhangschiene.

ZIMMER

Boden Parkett oder Keramikplatten nach
Käuferwunsch, Wände und Decken gestrichen, mit
einläufiger Vorhangschiene.

REDUIT

Waschturm mit V-ZUG Waschautomat und V-ZUG
Waschtrockner. Boden Parkett oder Keramikplatten,
Wände und Decken gestrichen.

EINBAUSCHRANK (GARDEROBE)

Detaillierte Angaben gemäss Standardbeschrieb und
Offerte Schreiner/Lieferant.

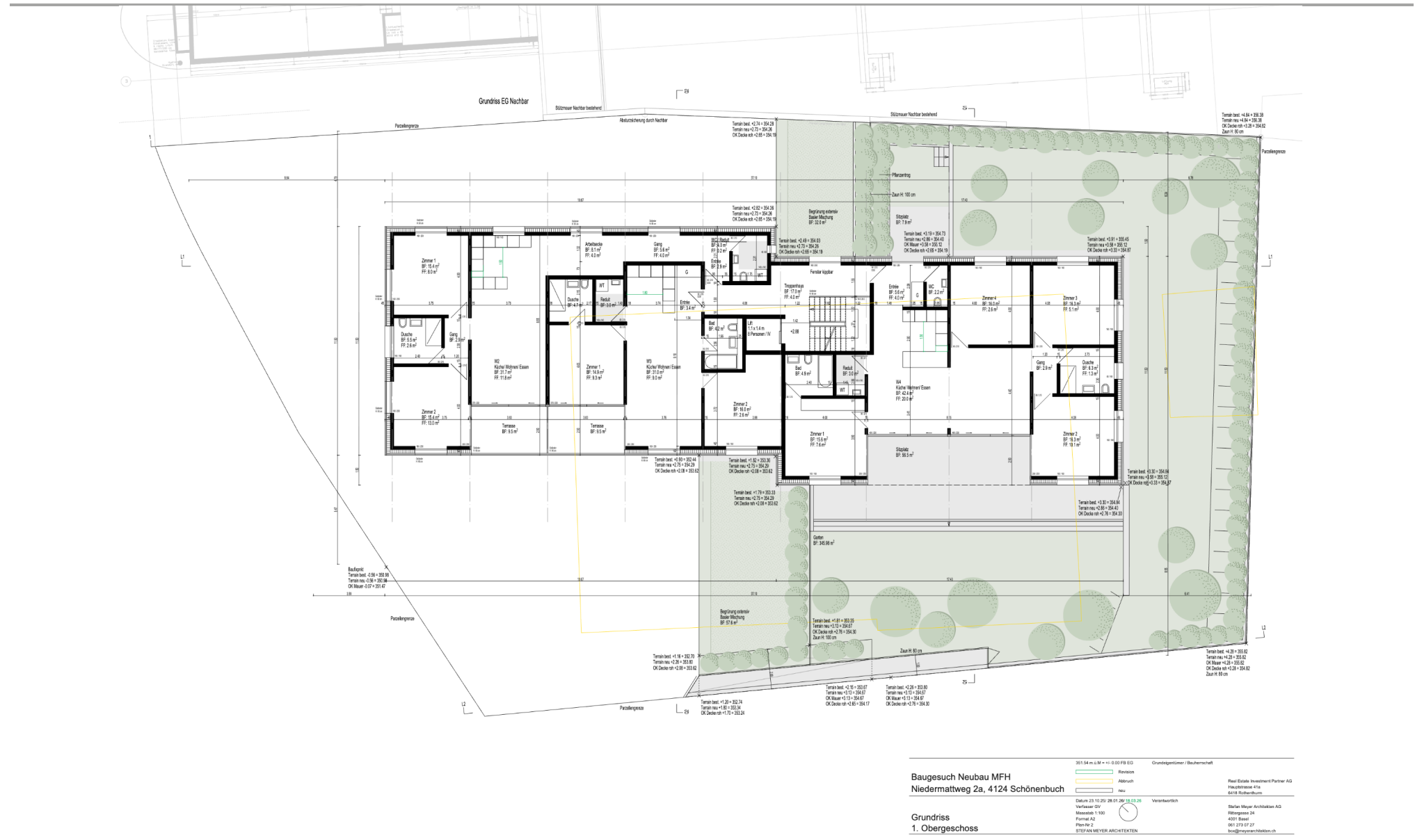
DUSCHE

Dusche, WC, Lavabo mit Unterbau und
Spiegelschrank. Boden und Wände Keramikplatten,
Decke gestrichen.

BADEZIMMER

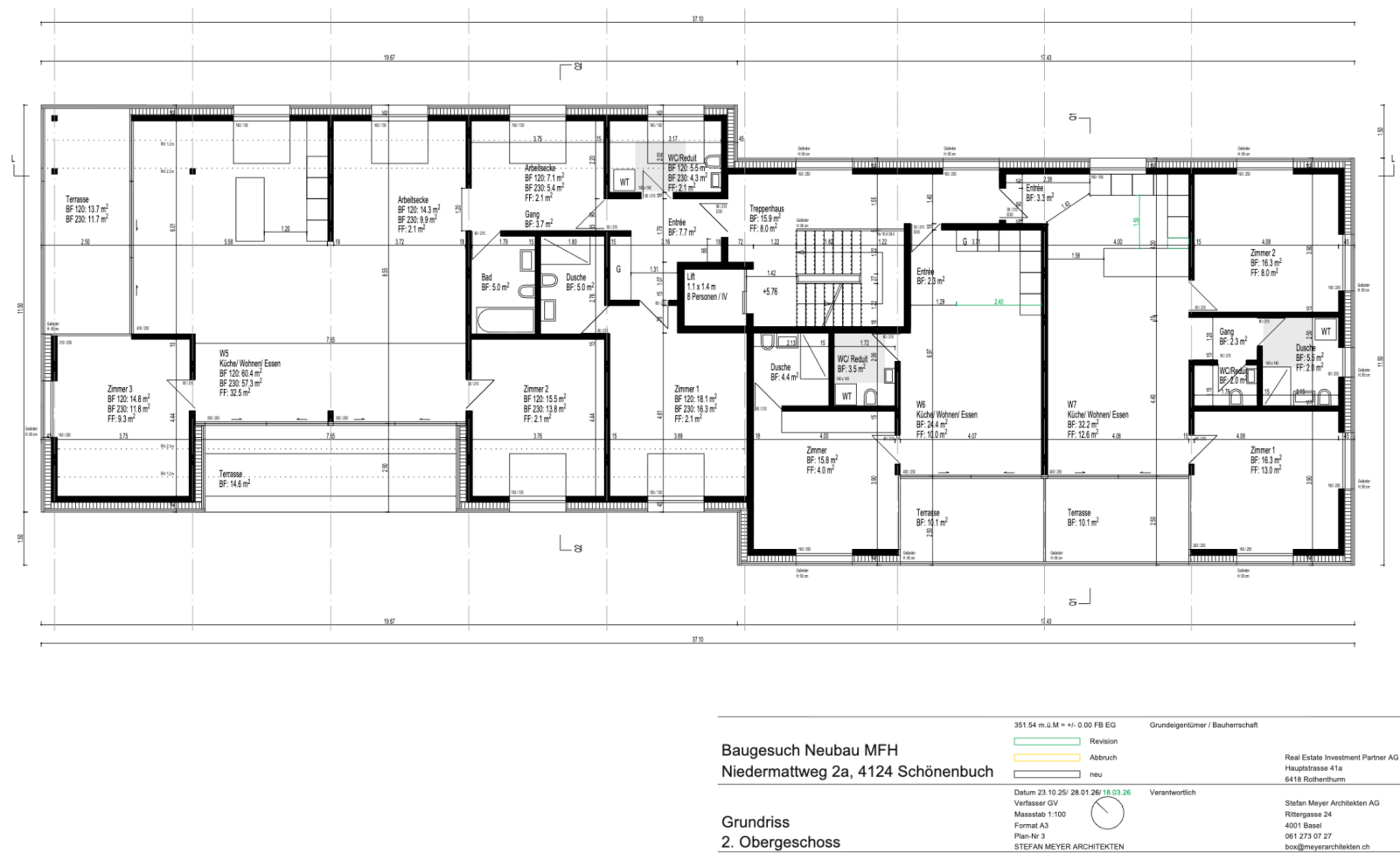
Badewanne, WC, Lavabo mit Unterbau,
Spiegelschrank und Hochschrank. Boden
Keramikplatten, Wände Keramikplatten und
gestrichen, Decke gestrichen.

Detaillierte Angaben zu Küche, Sanitär und
Schreinerarbeiten gemäss Standardbeschrieb und
Offerten der Lieferanten.



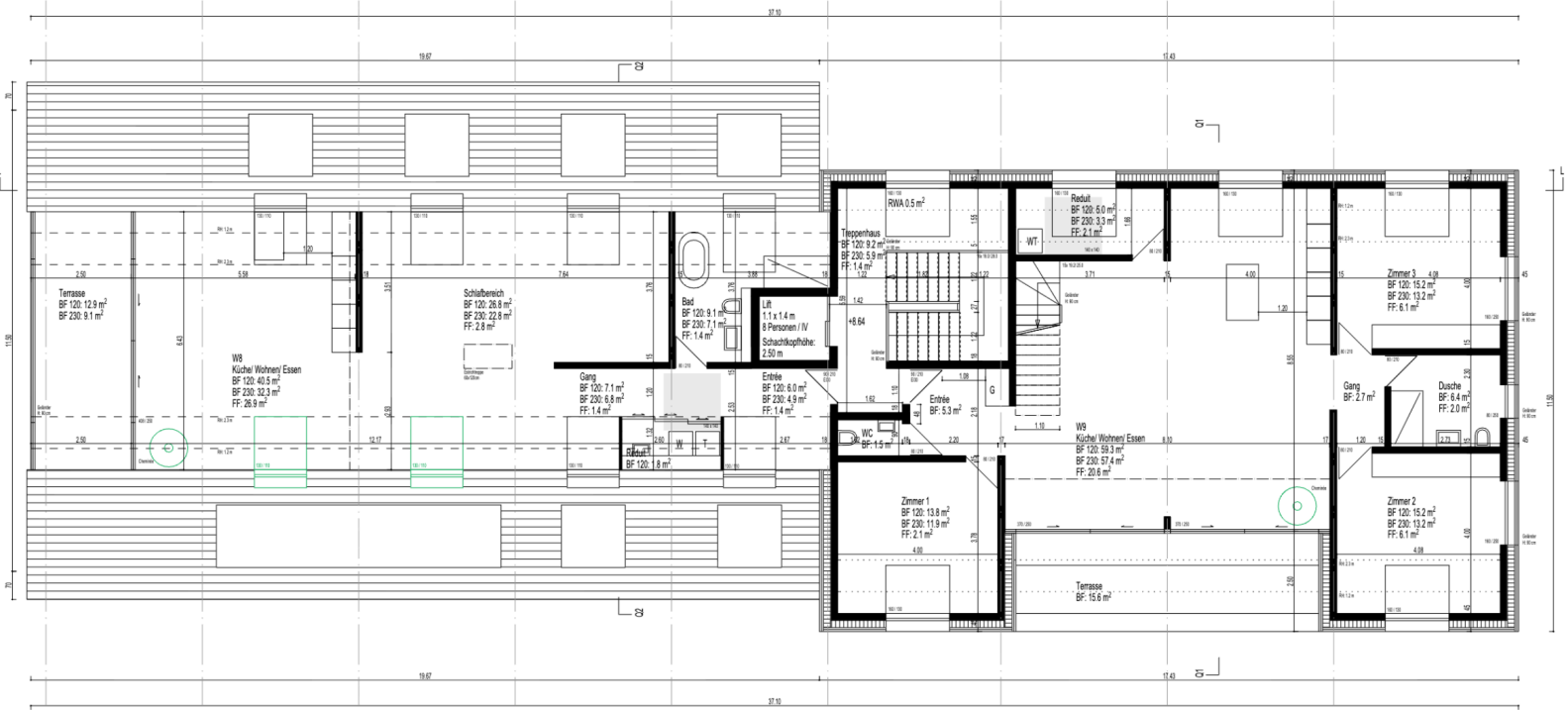
Original Massstab 1:100, verkleinerte Wiedergabe

2. Obergeschoss — W5, W6, W7



Original Massstab 1:100, verkleinerte Wiedergabe

1. Dachgeschoss — W8, W9



351.54 m.ü.M. = +/- 0.00 FB EG

Grundigentümer / Bauherrschaft

Baugesuch Neubau MFH
Niedermattweg 2a, 4124 Schönenbuch

Real Estate Investment Partner AG
Hauptstrasse 41a
6416 Rothenburg

Stefan Meyer Architekten AG
Rittergasse 24
4001 Basel
061 273 07 27
box@meyerarchitekten.ch

Datum 23.10.25/ 28.01.26/ 18.03.26

Verfasser GV

Massstab 1:100

Format A3

Plan-Nr. 4

STEFAN MEYER ARCHITEKTEN

Revision

Abbruch

neu

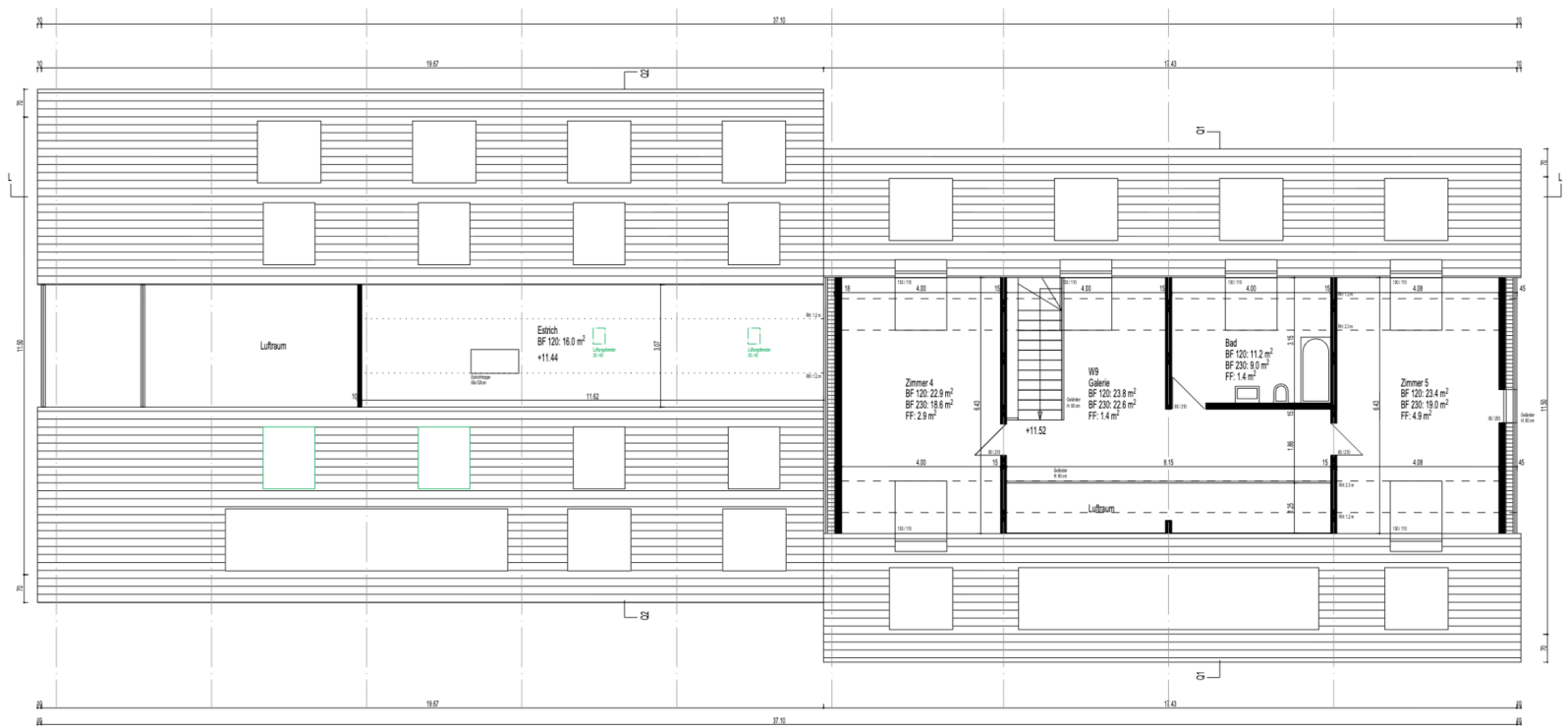
Verantwortlich

Grundriss

1. Dachgeschoss

Original Massstab 1:100, verkleinerte Wiedergabe

2. Dachgeschoss — W9 Galerie



Baugesuch Neubau MFH
Niedermattweg 2a, 4124 Schönenbuch

Grundriss
2. Dachgeschoss

351.54 m.ü.M. = +/- 0.00 FB EG	Grundeigentümer / Bauherrschaft
Revision	Real Estate Investment Partner AG
Abbruch	Hauptstrasse 41a
neu	6419 Rothenburg
Datum 23.10.25/ 28.01.26/ 18.03.26	Verantwortlich
Verfasser GV	Stefan Meyer Architekten AG
Massstab 1:100	Rittergasse 24
Format A3	4001 Basel
Plan-Nr. 5	061 273 07 27
STEFAN MEYER ARCHITEKTEN	box@meyerarchitekten.ch

Original Massstab 1:100, verkleinerte Wiedergabe

Visualisierungen

18



Visualisierungen unverbindlich; Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

NIEDERMATTWEG 2A · 4124 SCHÖNENBUCH

18



ANSICHT NIEDERMATTWEG MIT BESUCHERPARKPLÄTZEN

Visualisierungen unverbindlich; massgebend sind die Ausführungspläne.



GARTENSEITE MIT SITZPLÄTZEN UND TERRASSEN



LÄNGSSFASADE MIT LUKARNEN

Visualisierungen unverbindlich; massgebend sind die Ausführungspläne.

NIEDERMATTWEG 2A · 4124 SCHÖNENBUCH



GIEBELSEITE MIT ZUGANG UND VELOABSTELLPLÄTZEN

ZAHLUNGSABLAUF

Reservation, innert 5 Tagen	3 %
Anzahlung bei Beurkundung	17 %
Restzahlung bei Schlüsselübergabe	80 %

Zahlungen auf Notariats-Klientengeldkonto;
der Notar fungiert als Zahl- und
Treuhandstelle. Unwiderrufliches
Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank
bei Beurkundung.

KAUFPREIS & STEUERN

Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung
inkl. Landanteil, gemeinschaftliche
Gebäudeteile, Umgebung, Anschlussgebühren
und Honorare.

Handänderungssteuer BL 2.5 %, je hälftig;
entfällt bei Selbstnutzung. Grundbuch- und
Notariatskosten je hälftig.

TERMINE

Baubeginn	Oktober 2026
Bezugsbereitschaft	Juni 2028
Bauzeit	ca. 16–18 Monate

Definitive Bezugsbereitschaft wird mindestens
vier Monate im Voraus schriftlich bestätigt.

FINANZIERUNG

Das Projekt wird durch die
Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB)
finanziert; Projektbewertung und
Verkaufspreise wurden verifiziert. Für eine
unverbindliche Finanzierungs-offerte:

Matteo Gröflin

Stv. Leiter Region Basel & Allschwil
061 925 86 99

matteo.groeflin@blkb.ch

Christoph Imhof

Senior Experte
061 925 86 04

christoph.imhof@blkb.ch

KONTAKT · VERKAUF & BERATUNG

HER
GER

**Wir zeigen Ihnen gerne,
wie am Niedermattweg
gewohnt wird.**

Herger Immobilienreuhand AG

Pascal Herger

Parkstrasse 36, 4102 Binningen

061 421 24 22

pascal.herger@herger-immobilien.ch

Besichtigungen, Beratung und Bemusterungen werden durch die
Käuferbetreuung koordiniert.

PROJEKTORGANISATION

Bauherrschaft	Real Estate Investment Partner AG, c/o Herger Immobilientreuhand AG, Binningen
Projektleitung	Herger Immobilienreuhand AG, Binningen
Architektur	Stefan Meyer Architekten AG, Basel

RECHTLICHES & VERKAUFSANGABEN

Grundbuch und Parzelle: Nr. 1651 (Stamm-Parzelle)

*Alle Angaben ohne Gewähr; sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
Visualisierungen und Möblierung unverbindlich. Ausführungsbedingte Änderungen seitens der
Bauherrschaft bleiben, auch nach Vertragsabschluss, ausdrücklich vorbehalten. Eine
Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision.*

STAND JULI 2026