

# Energieeffizientes Wohnen in Nusshof

Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Chüllerweg 9B, 4453 Nusshof



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	17
Lage	21
Weiteres Vorgehen	25





### Daheim in Nussdorf

In Nussdorf an erhöhter Lage veräussern wir dieses gepflegte und bezugsbereite Einfamilienhaus mit Umschwung. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall.

#### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- flexibler Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- sehr gepflegter sowie bezugsbereiter Zustand
- Photovoltaikanlage (14 kWp) inkl. Batteriespeichersystem (14 kWh)
- schöner Umschwung mit Pflanzenbestand
- ruhige und erhöhte Lage mit wunderbarer Weitsicht
- grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée
- angenehme Nachbarschaft
- Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Chüllerweg 9B, 4453 Nusshof BL
Parzellennummer	530 + 152/394 Anteil an Gemeinschaftsparzelle 531
Grundstückfläche	390 m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Kubatur	862 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	Sockelgeschoss: Badewanne, Dusche, WC, Lavabo Erdgeschoss: Gäste-WC mit Lavabo Dachgeschoss: Badewanne, Dusche, WC, Lavabo
Nebenräume	Keller, Waschküche, Abstellraum
Aussenraum	gedeckter und offener Sitzplatz, Umschwung
Nettowohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>

Heizung	Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung (Erdgeschoss, Sockelgeschoss) und Radiatoren (Dachgeschoss)
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Photovoltaikanlage (14 kWp) inkl. Batteriespeichersystem (14 kWh)</li> <li>• grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée</li> <li>• Rasenmäroboter Robomow</li> </ul>
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem sehr guten und bezugsbereiten Zustand. Es bestehen diverse Wartungsverträge.
Parkieren	separate Garagenbox für 1 Fahrzeug mit Platz für ein Fahrzeug vor der Box sowie ein Aussenparkplatz am Chüllerweg
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.2 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	2-Schalenmauerwerk mit Sichtbackstein (12 / 15) Zwischenisolation 8 cm
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast Balkontüre (Küche) und Dachfenster 3-fach verglast
Bodenbeläge	Wohnbereich: Parkett Zimmer: Teppich/Parkett Küche: keramische Platten Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen Zimmer: Tapeten, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz, weiss mit Streifendekor Arbeitsplatte: Naturstein Geräte: Backofen, Kompakt-Backofen, Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Dampfabzug
Elektroinstallationen	Die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2011
Besonderes	Photovoltaikanlage (14 kWp) inkl. Batteriespeichersystem (14 kWh) für Hausinstallation sowie Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser



### Sonnige Lage mit Aussicht

Das ehemalige Bauerndorf Nussdorf ist die drittkleinste Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft und überzeugt durch viel Ruhe und einen wunderbaren Weitblick.

Die Liegenschaft liegt an sonniger und familienfreundlicher Lage am Dorfrand von Nussdorf. Die Bushaltestelle sowie das Naherholungsgebiet sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zum Haus gehört ein gepflegter Umschwung mit tollem Pflanzenbestand. Eine Garagenbox mit einem Parkplatz vor der Box sowie ein separater Aussenparkplatz am Chüllerweg bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.





### Willkommen Zuhause!

Eine der vielen Besonderheiten dieser Liegenschaft ist das grosse Raumangebot über drei Etagen, welches Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ihren Einrichtungswünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand. Die Zimmer sind grosszügig konzipiert und werden dank optimaler Ausrichtung mit viel Tageslicht versorgt.

Neben dem Top-Zustand und der praktischen Raumaufteilung zählen moderne Technik und die tolle Nachbarschaft zu den Highlights dieses Angebotes.

Ein rundum gelungenes Wohnkonzept für alle, die in einem ländlich idyllischen Wohnort mit viel Platz, Ruhe, Privatsphäre und Nähe zur Natur wohnen möchten.









Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer 1, Dachgeschoss



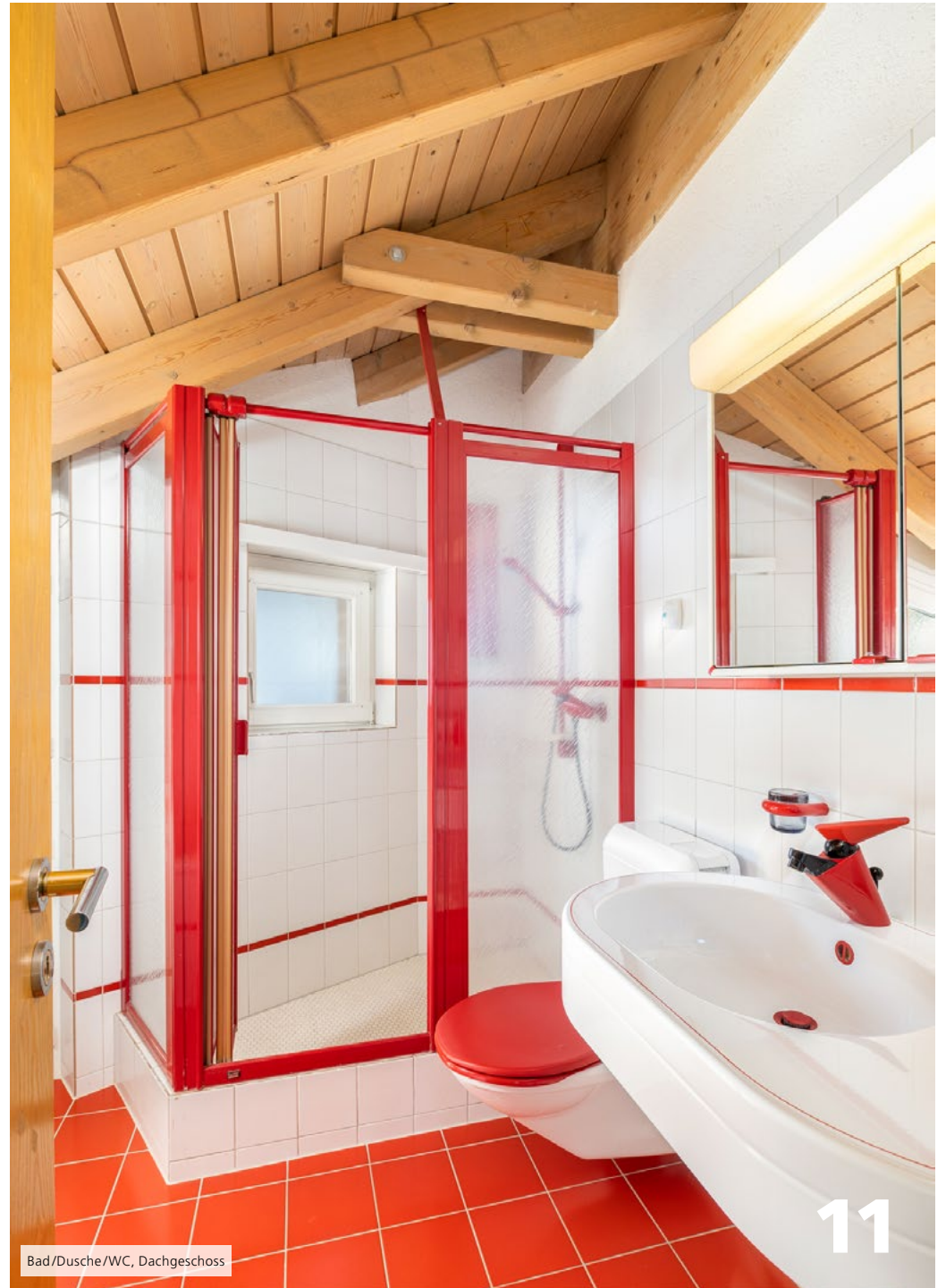
Zimmer 1, Dachgeschoss



Zimmer 2, Dachgeschoss



Bad/Dusche/WC, Dachgeschoss



Bad/Dusche/WC, Dachgeschoss



Vorraum/Bügeln, Sockelgeschoss



Zimmer 3, Sockelgeschoss



Zimmer 4, Sockelgeschoss



Zimmer 4, Sockelgeschoss



Bad/Dusche/WC, Sockelgeschoss



Bad/Dusche/WC, Sockelgeschoss



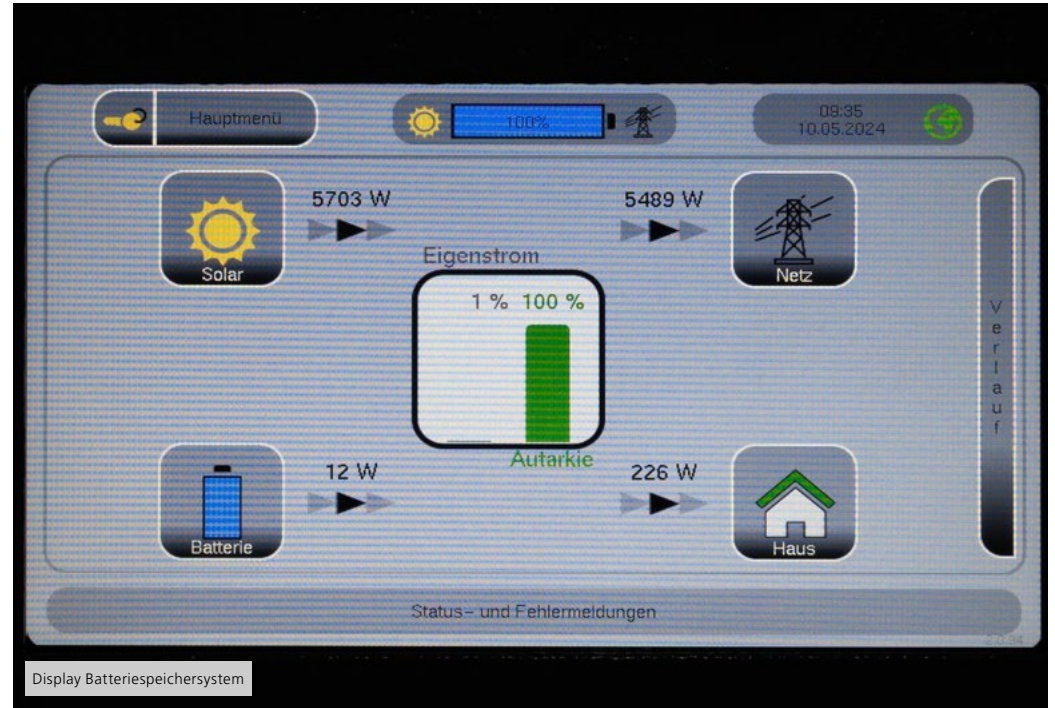
Keller/Werkraum, Sockelgeschoss



Waschen/Heizung, Sockelgeschoss



Batteriespeichersystem (14 kWh) und Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser



Display Batteriespeichersystem



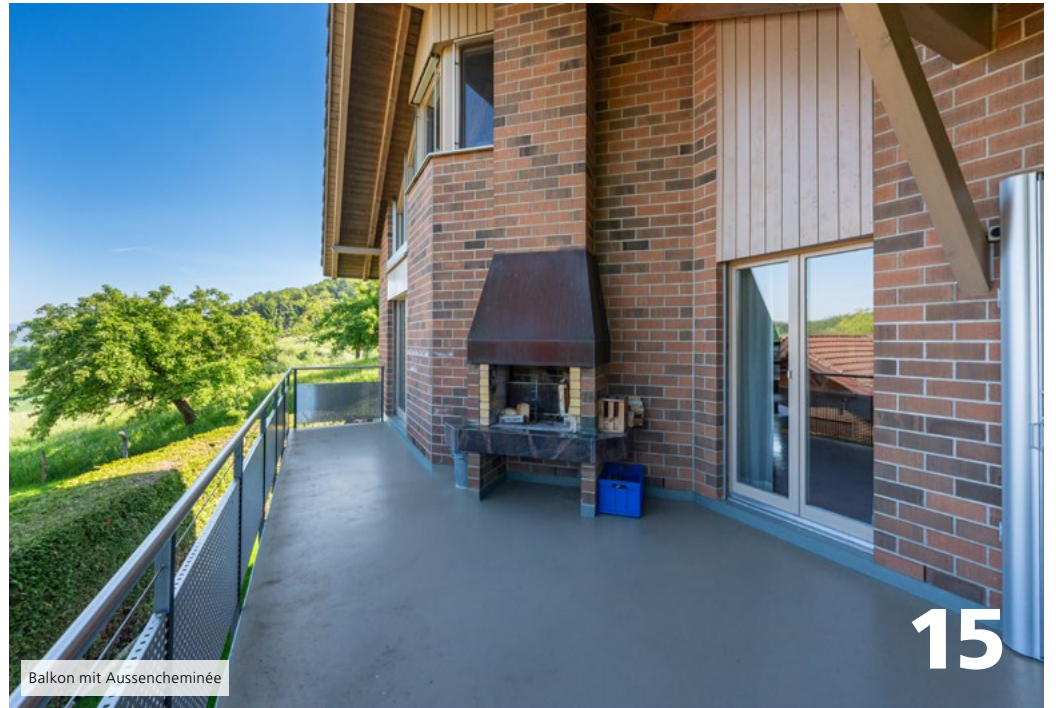
Photovoltaikanlage (14 kWp)



Photovoltaikanlage (14 kWp)



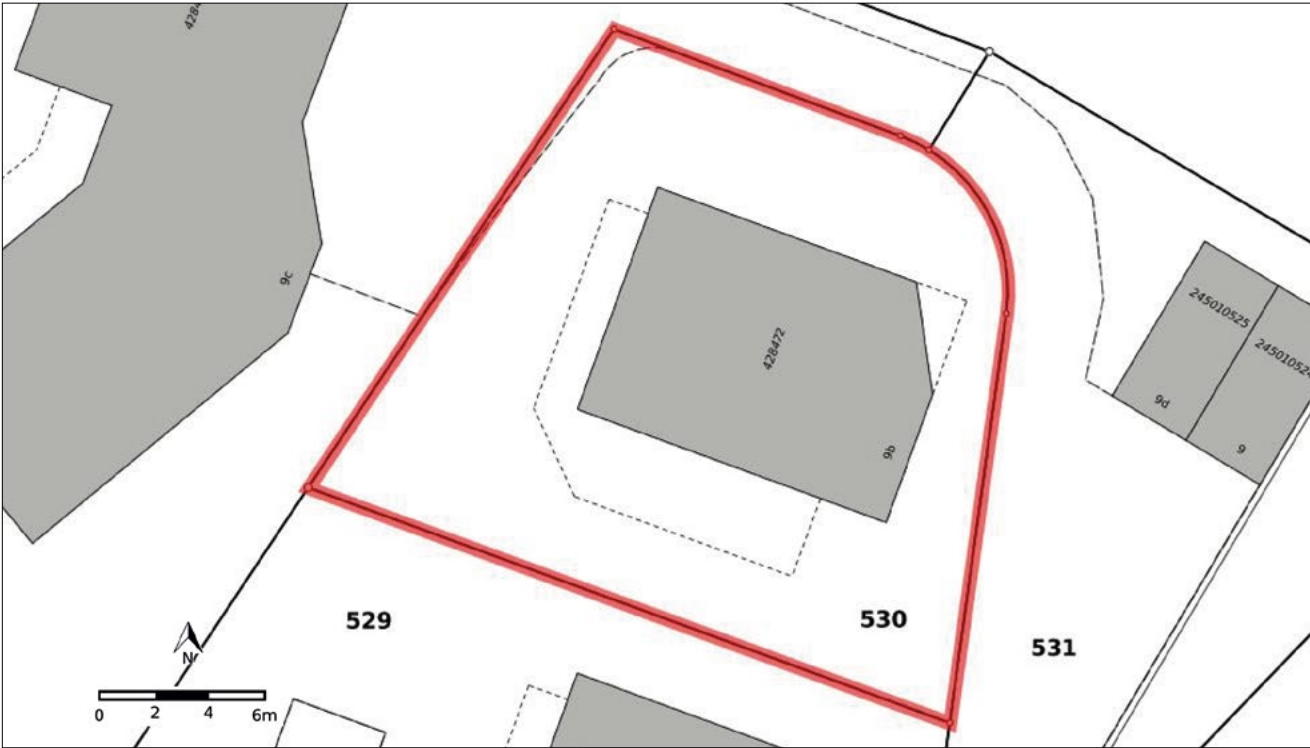
Balkon mit Gartenzugang



Balkon mit Aussencheminée







Quelle: ÖREB-Kataster Basel Landschaft



## Grundriss Sockelgeschoss

- Wohnraum
- Nebenräume
- Sitzplatz

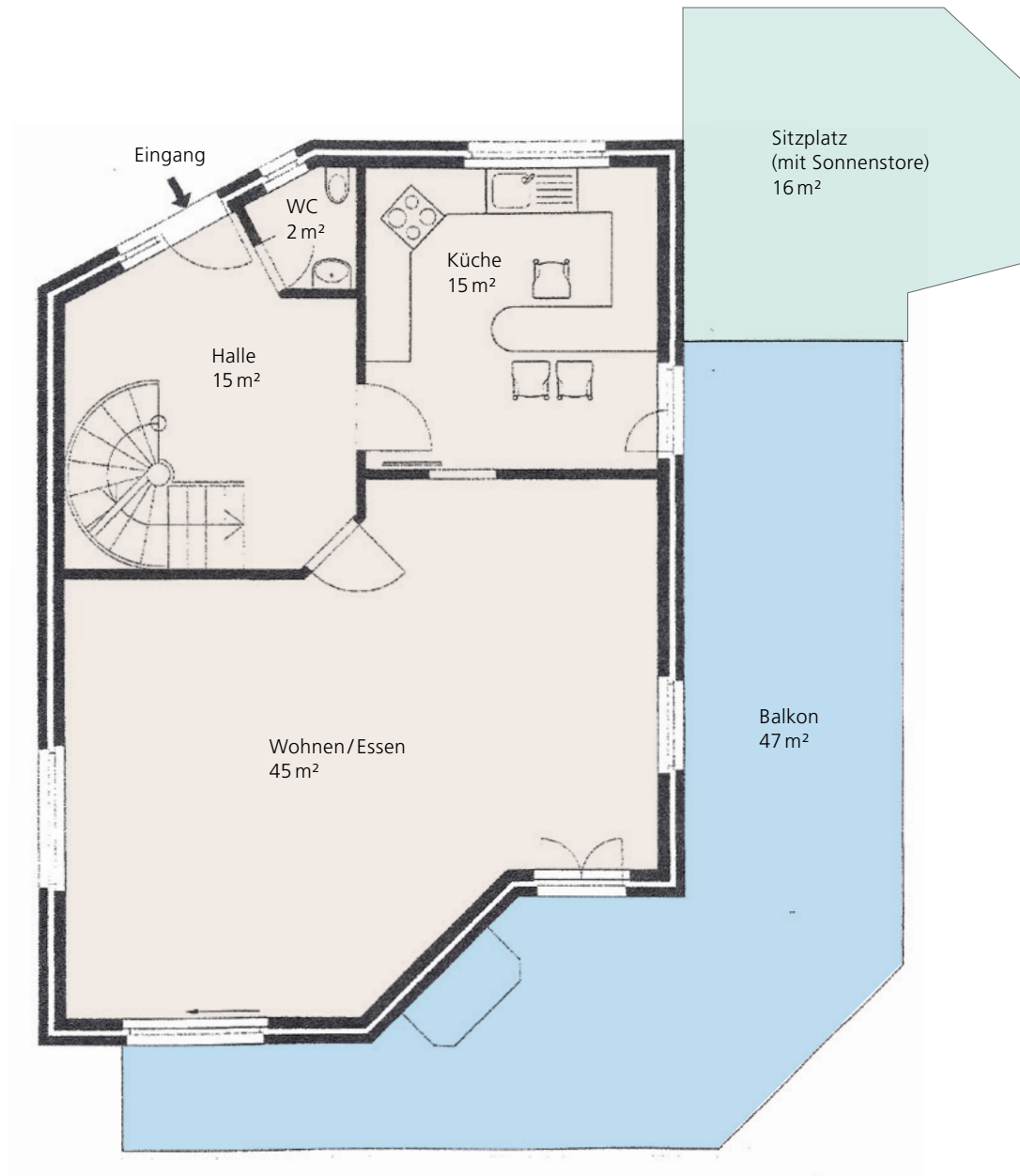


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Balkon
- Sitzplatz

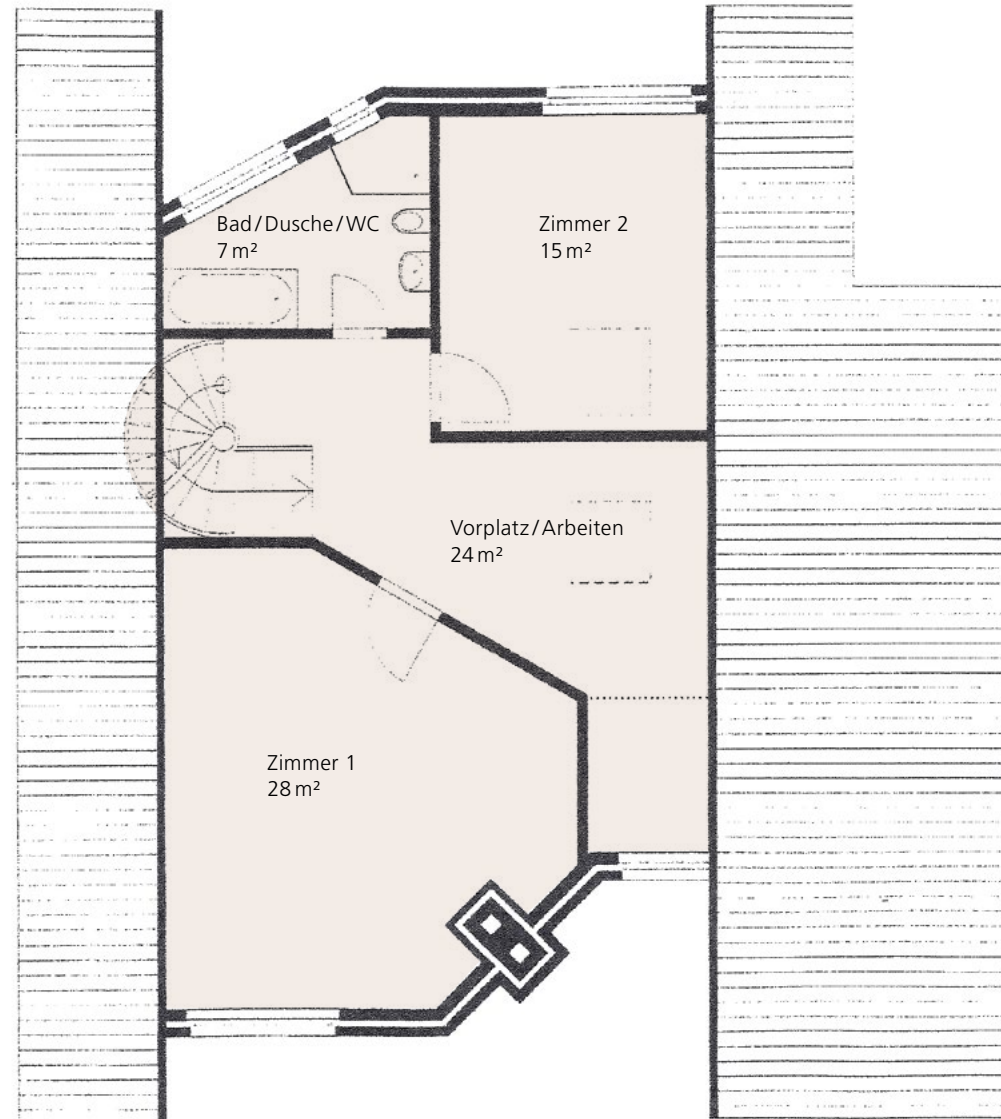


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Dachgeschoss

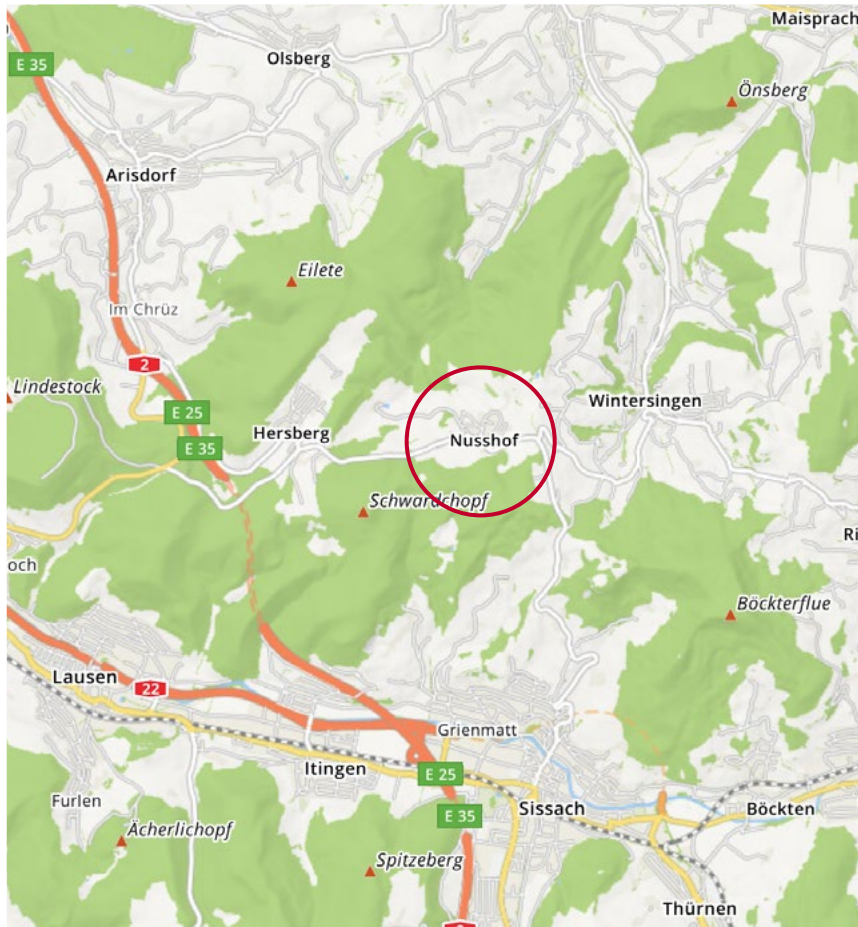
■ Wohnbereich



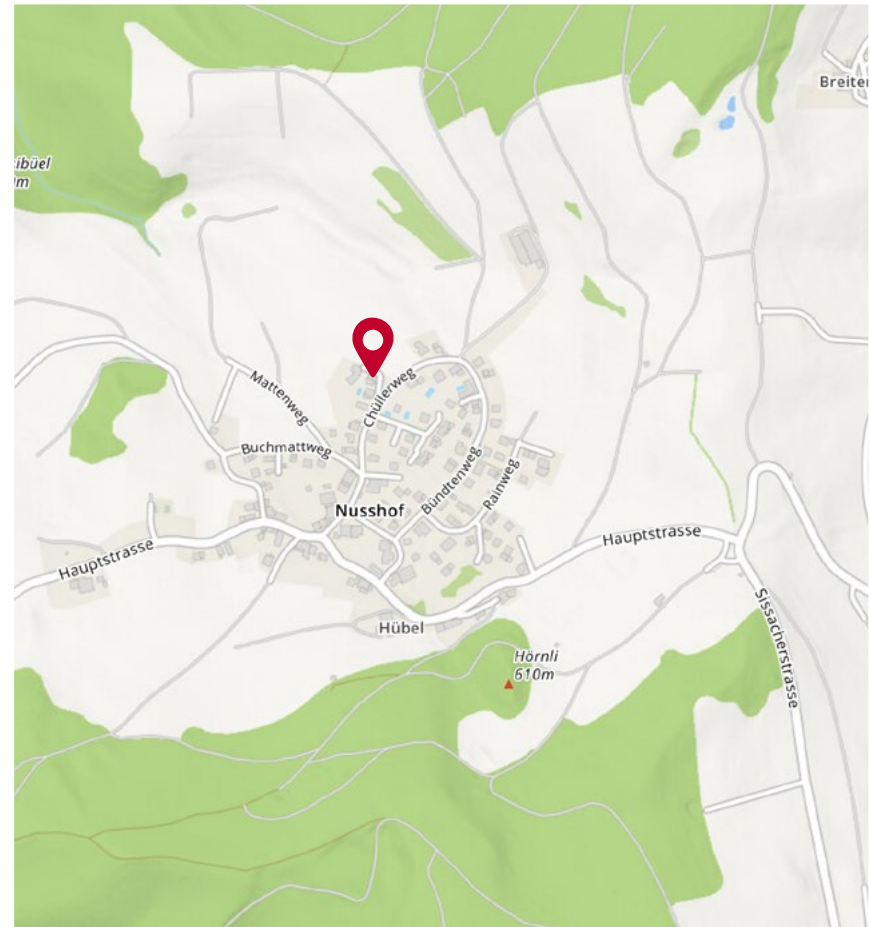
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

## Übersicht Lage

### Makrolage



### Mikrolage



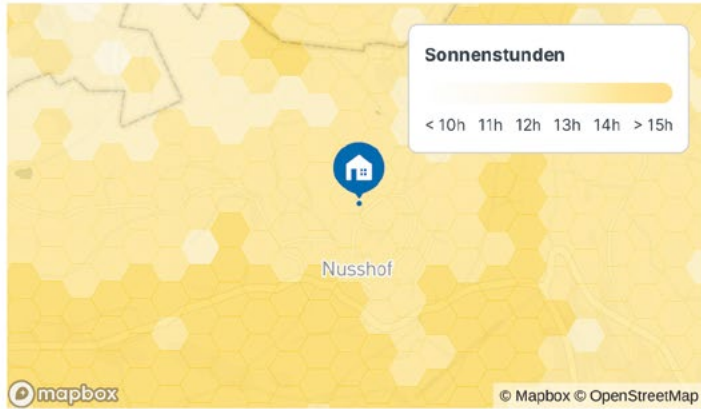


Distanzen ab Verkaufsobjekt

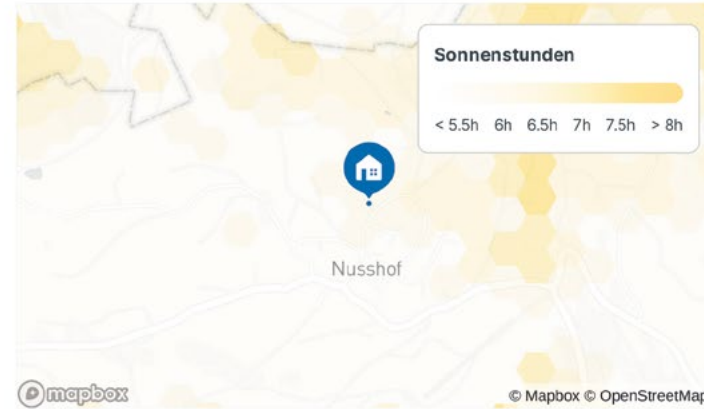
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

- Bushaltestelle Dorf ca. 150 m
- Kindergarten und Primarschule Wintersingen ca. 2.6 km  
(Schulbus vorhanden)
- Gemeindeverwaltung Wintersingen ca. 2.9 km
- Arztpraxis Molteni Sissach ca. 4.5 km
- Coop, Migros Sissach ca. 5.0 km
- Kantonsspital Baselland Liestal ca. 7.1 km

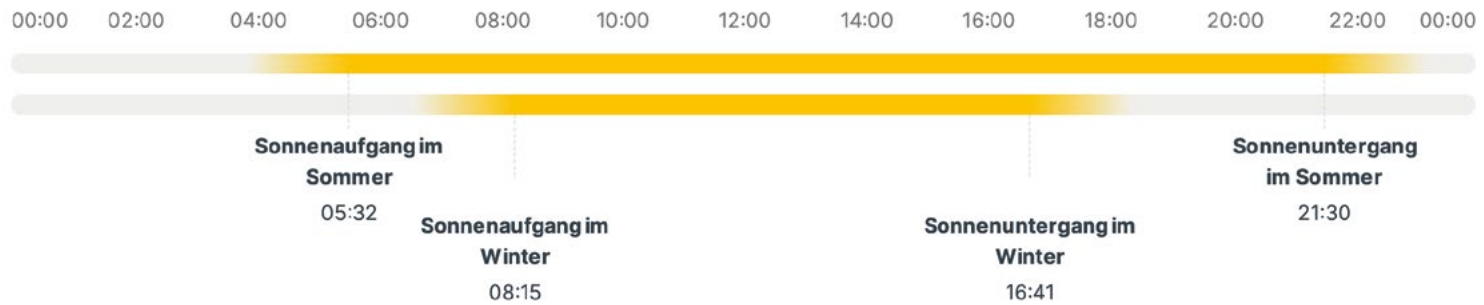
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 6h







## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
  
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
  
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.