

# VERKAUF

6,5 Zimmer EFH in Brislach BL



**ANKLI IMMOBILIEN**  
ADLIGENSWIL

# Inhaltsverzeichnis

Eckdaten	3
Beurteilung	5
Raumaufteilung	6
Fotos	7
Grundrissplan UG	10
Grundrissplan EG	11
Grundrissplan OG	12
Situationsplan	13
Parzellenplan	14
Zusammenfassung	15





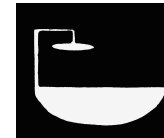


# Eckdaten

**Objektadresse:** Hinter den Gärten 30, 4225 Brislach BL

**Objekt:** 6,5 Zimmer Einfamilienhaus mit 2 zusätzlich geheizten Räumen im Keller, gedecktem Autoabstellplatz und einem Gästeparkplatz. Kellergeschoss mit Weinkeller und Platz für weitere Raum-Ideen (Werkstatt, Coiffeure-Salon, usw.) Ein schöner Garten gehört auch dazu, mit gedecktem Sitzplatz und Weiher.  
**Manchmal hat man eben Glück!**

**Zahlen:**

				
Parzelle: 585	Wohnfläche: Netto: 134	Kubatur: 752	Zimmer: 6,5 (8,5)	Nasszellen: 2

**Parzellen Nr.:** 2322 E-GRID: CH271277608325 inkl. 1/6 Miteigentum an Parzelle 2327 (Privatstrasse)

**Baujahr:** 1986

**Lage:** Das Haus steht in einem ruhigen Wohnquartier und Sie erreichen die Bushaltestelle gemütlich zu Fuss. Sie wohnen sehr zentral, nahe der Kirche und der Primarschule. Das Haus bietet grosse Privatsphäre und der Garten ist idealerweise nach Süden ausgerichtet.

## Schulen

Kindergarten/Primarschule 150 m Sicherer Fussweg!

## Einkaufsmöglichkeiten

Coop 1,3 Km Breitenbach  
Migros 1,3 Km Breitenbach

## Verkehrsanbindung

Busanschluss 350 m Bushaltestelle Oberdorf  
Bahnanschluss 2,5 Km Bahnhof Zwingen

**Ausbau:**

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée, der grosse Wohnbereich, die Küche, ein Gäste WC und ein Zimmer. Die Verwendung von Holz und weissem Verputz vermitteln eine äusserst gemütliche Atmosphäre. Der fest eingebaute Holzofen fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Der Boden ist im gesamten Erdgeschoss mit Keramikplatten belegt. Über dem Esstisch thront ein grosser Kronleuchter von der offenen Decke. Drei doppelflügelige Türen ermöglichen den Zugang in den verspielten Garten, der mit einem romantischen Weiher auftrumpft.

Die Galerie öffnet den Blick ins Obergeschoss und die geschwungene Holztreppe verbindet das Erdgeschoss mit den vier Zimmern und dem Bad im Obergeschoss. Alle Zimmer befinden sich unter der Dachschräge. Das Bad besitzt eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und ein Doppel-Lavabo.

Die Heizung im Keller ist eine Ölheizung aus dem Baujahr und verteilt die Wärme über Heizradiatoren. Eine Fernwärmeleitung wurde bereits bis vor das Haus verlegt. Ein Wechsel von der Ölheizung auf einen Fernwärmeanschluss wäre somit sehr schnell möglich. Neben einem Vorraum hat es noch einen Hobbyraum (geheizt), eine Waschküche (geheizt), einen Luftschutzkeller und einen Lagerraum (Weinkeller).

Alle Einrichtungen stammen aus dem Baujahr 1986. Dies gilt für die Küche, die Nasszellen, die Heizung und alle Fenster. Trotzdem befindet sich das Haus in einem guten Zustand und könnte direkt bewohnt werden. Das Vordach über dem Eingang wurde neu gedeckt (2022) und die Fensterläden zum Garten geschliffen (2021). Für die Zukunft benötigt es aber eine Auffrischung.

**Heizung:**

Erzeugung: Ölbrenner 1986 (Fernwärme-Anschluss möglich)

Verteilung: Wandradiatoren

**Nebenkosten:**

Jährlich: ca. CHF 3'800.-

Monatlich: ca. CHF 315.-

(Berücksichtigt: Öl, Geb. Versicherung, Abfallgebühr Gemeinde)



# Beurteilung

## Beschreibung:

Das Haus befindet sich zentral im Dorf und ist nur wenige Minuten zu Fuss von der Schule oder der Bushaltestelle entfernt. Dennoch bietet es grosse Privatsphäre und liegt in einem äusserst ruhigen Wohnquartier.

Der Wohnbereich vermittelt Wärme und Gemütlichkeit und ist offen gestaltet. Im Winter trägt der Holzofen zusätzlich zur Gemütlichkeit bei. Die Bodenfliesen im Erdgeschoss harmonisieren perfekt mit dem Holz und dem weissen Verputz. Eine Galerie ermöglicht den Blick ins Obergeschoss und öffnet den Essbereich nach oben. Die doppelflügligen Türen eröffnen im Sommer den Zugang vom Wohnzimmer in den Garten und lassen den Sommer grosszügig ins Haus. Ein kleiner Weiher sorgt für Gartenromantik. Die Küche besitzt auf zwei Seiten Fenster, welche eine schöne Sicht nach draussen bieten.

Die 6.5 Zimmer und 134 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche auf den zwei Wohnebenen EG und OG können durch die zwei beheizten Räume im Keller auf 8,5 Zimmer und 171 m<sup>2</sup> erweitert werden. Dies ermöglicht vielfältige Optionen, wie eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Eingang oder einem Coiffure Salon, Partykeller oder Jugendzimmer. Der gedeckte Carport wird mit einem zusätzlichen Gästeparkplatz ergänzt.

Herrliche Wanderwege befinden sich wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Brislach ist ein typisches Bauerndorf, welches von vielen Einfamilienhäusern geprägt ist und eine freundliche Dorfidylle vermittelt.

## Fazit:

Das Haus kann mit wenigen handwerklichen Anpassungen (Zimmer neu streichen, Teppich ersetzen) sofort bezogen werden. Bei Bedarf kann eine Sanierung verschiedener Bereiche ins Auge gefasst werden. Die zentrale Lage ist sehr hervor zu heben und auch der Baustil ist äusserst ansprechend. Im Garten fühlt man sich wohl und man hat genügend Platz (auch für Haustiere).

Für Familien mit Kindern ist dieses Haus einfach perfekt. Die Kinder haben einen grossen Garten zum Spielen und sind in wenigen Minuten (über einen Schleichweg) sicher in der Schule.

Ein hübsches Haus an idealster Lage. Sollte man sich für eine Sanierung entscheiden, erhält man ein Traumhaus mit Küche und Bad genau nach seinem Geschmack!

**Manchmal hat man eben Glück!**

# Raumaufteilung

<b>Obergeschoss:</b> 59.10 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	10.90 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	13.90 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 3	10.60 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 4	10.30 m <sup>2</sup>	
	Galerie	08.70 m <sup>2</sup>	
	Bad	04.70 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss:</b> 74.65 m <sup>2</sup>	Küche	11.80 m <sup>2</sup>	
	Gäste	11.80 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	36.00 m <sup>2</sup>	
	WC	01.40 m <sup>2</sup>	
	Garderobe	03.50 m <sup>2</sup>	
	Vorplatz	10.15 m <sup>2</sup>	
	<b>Nettowohnfläche OG/EG:</b>	<b>133.75 m<sup>2</sup></b>	
<b>Untergeschoss:</b> 70.00 m <sup>2</sup>	Hobby	17.10 m <sup>2</sup>	
	Waschen	20.50 m <sup>2</sup>	
	Weinkeller		09.30 m <sup>2</sup>
	Heizung		06.55 m <sup>2</sup>
	Luftschutz		07.50 m <sup>2</sup>
	Vorplatz		09.05 m <sup>2</sup>
	<b>Beheizte Fläche total:</b>	<b>171.35 m<sup>2</sup></b>	
	Nebenfläche:	32.40 m <sup>2</sup>	
Gesamtnutzfläche:	203.75 m <sup>2</sup>		

Alle Masse gemäss Grundrisspläne und ohne Gewähr!









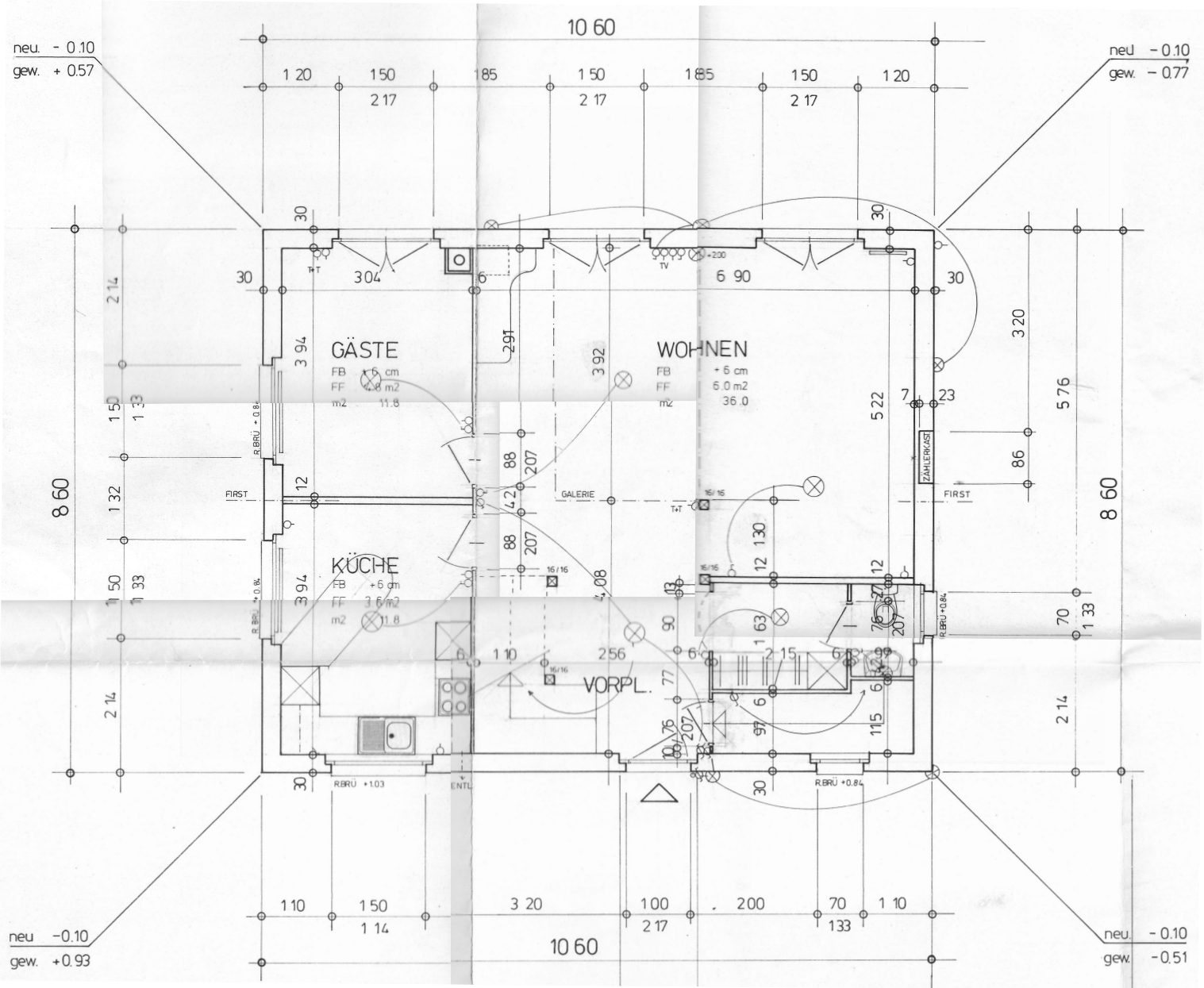




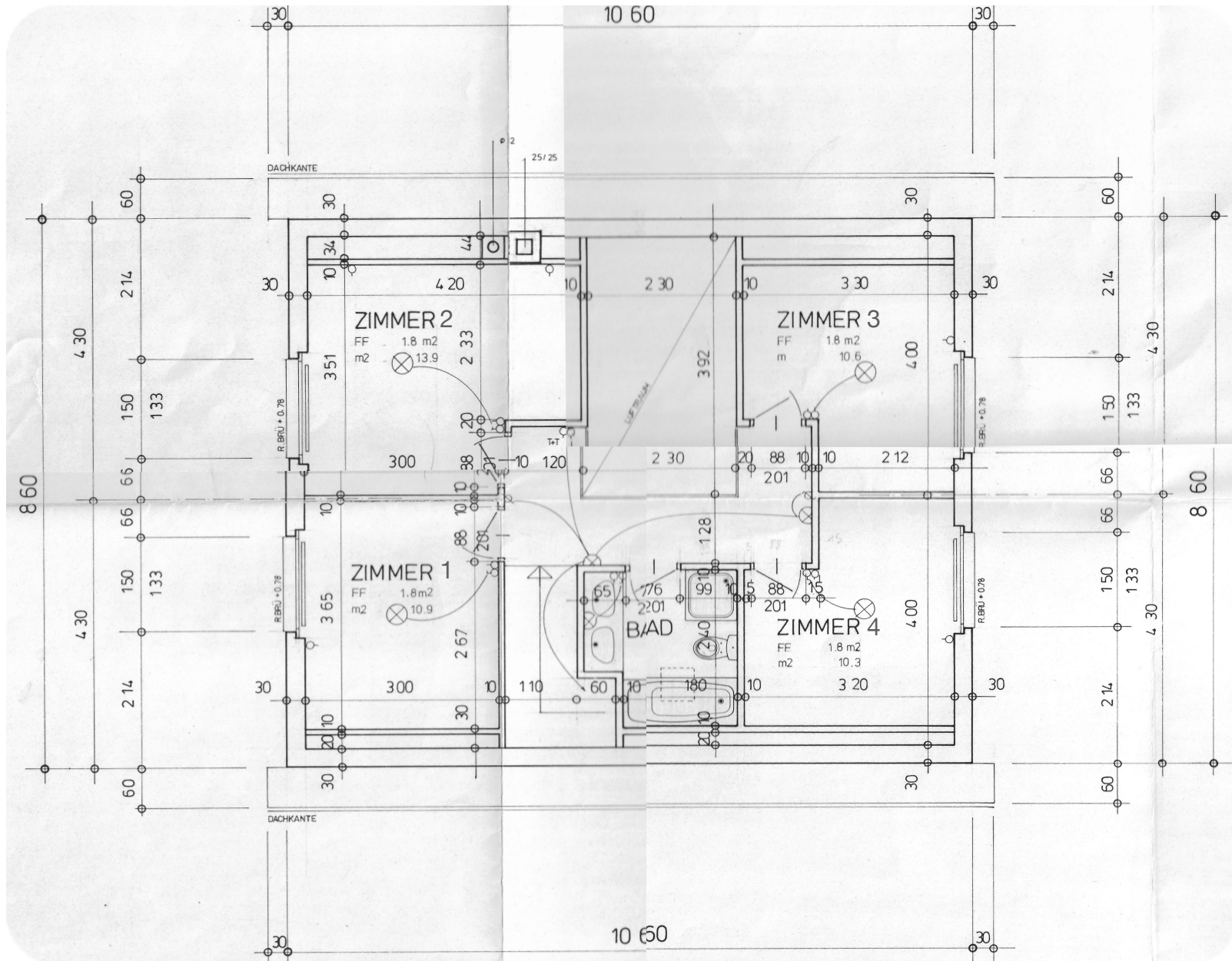




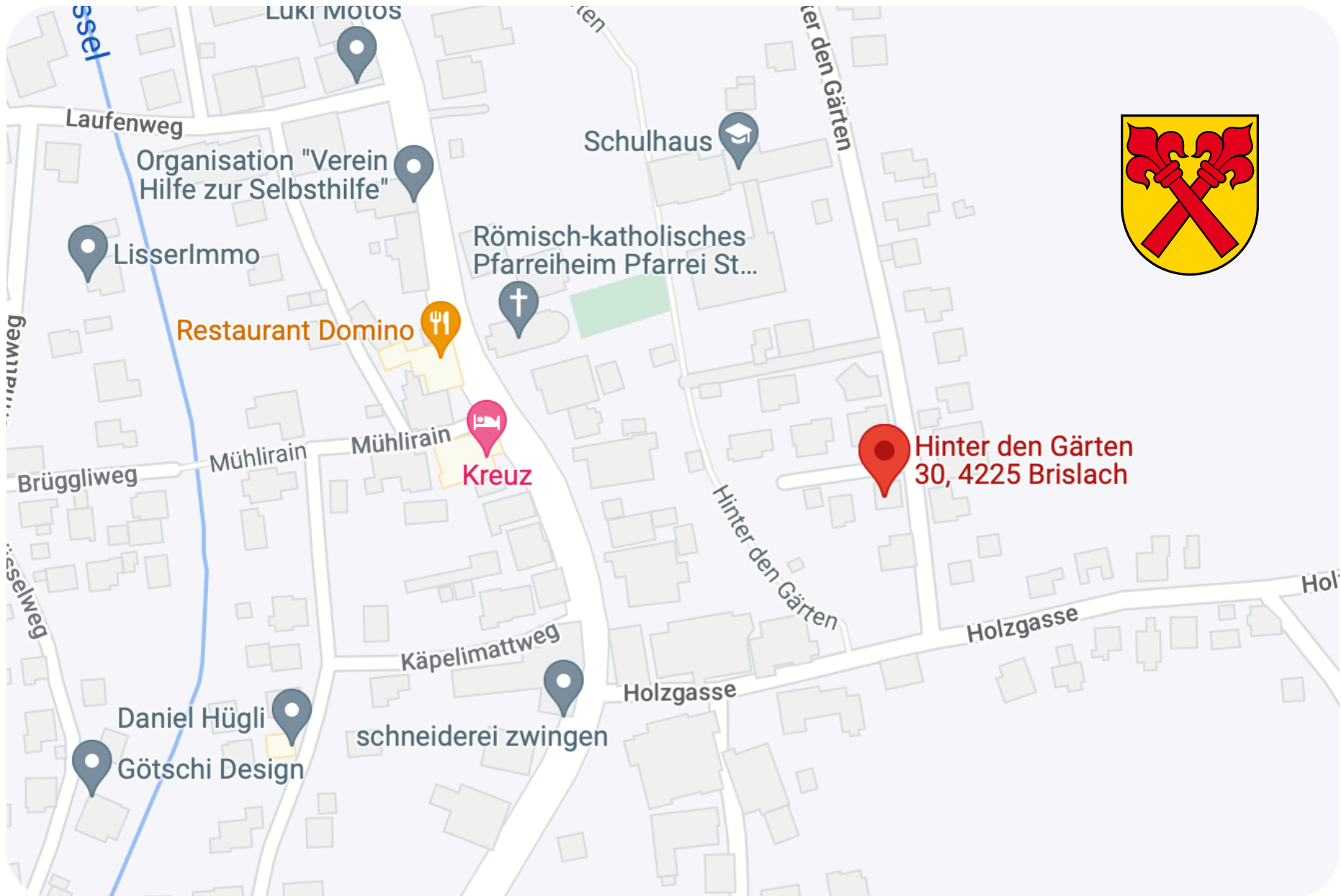
# Grundrissplan EG



# Grundrissplan OG

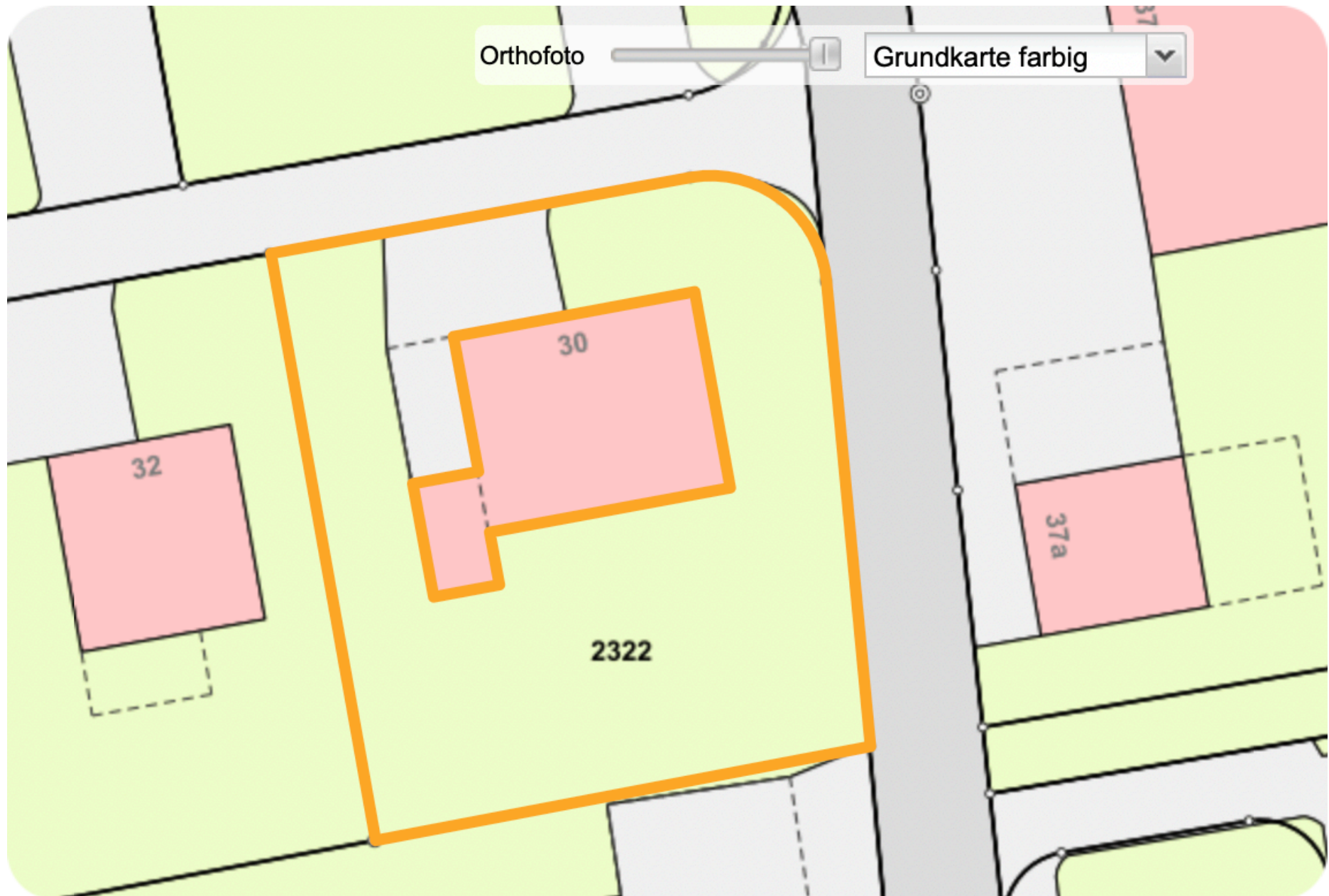


# Situationsplan





# Parzellenplan



# Zusammenfassung

**Verkaufspreis**  
CHF Auf Anfrage

**Anzahlung bei Vorvertrag**  
CHF 30'000

**Verfügbarkeit**  
Nach Absprache

**ANKLI IMMOBILIEN**  
ADLIGENSWIL

info@ankli-immobilien.ch Tel: 041 370 19 24

