

Dorfstrasse 24C, 4222 Zwingen, Schweiz

Wunderschönes "Mittelhaus" im Grünen und mit viel Wohnraum.



Auszug per 03.06.2025



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Reihenhaus



Verkaufspreis
CHF 1'330'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Zimmer
5½



Baujahr
2024

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Tragbarkeitsrechnung	17
Kontakt	18

Die Immobaur GmbH

Wir sind ein Unternehmen auf dem Immobilienmarkt Nordwestschweiz. Mit unseren Dienstleistungen und dem umfangreichen ServicePLUS werden wir Sie begeistern. Für die Immobaur GmbH ist es wichtig, dass Sie sich zu jedem Zeitpunkt, auch nach dem Kauf/Verkauf wohlfühlen und überzeugt sind, den besten Partner gewählt zu haben.

Unser Slogan:

Kompetent beraten, auf dem Weg begleiten und am Schluss begeistern.

Als Mensch stehen Sie bei uns mit Ihren Anliegen und Wünschen stets im Mittelpunkt.

Ihre Immobaur GmbH

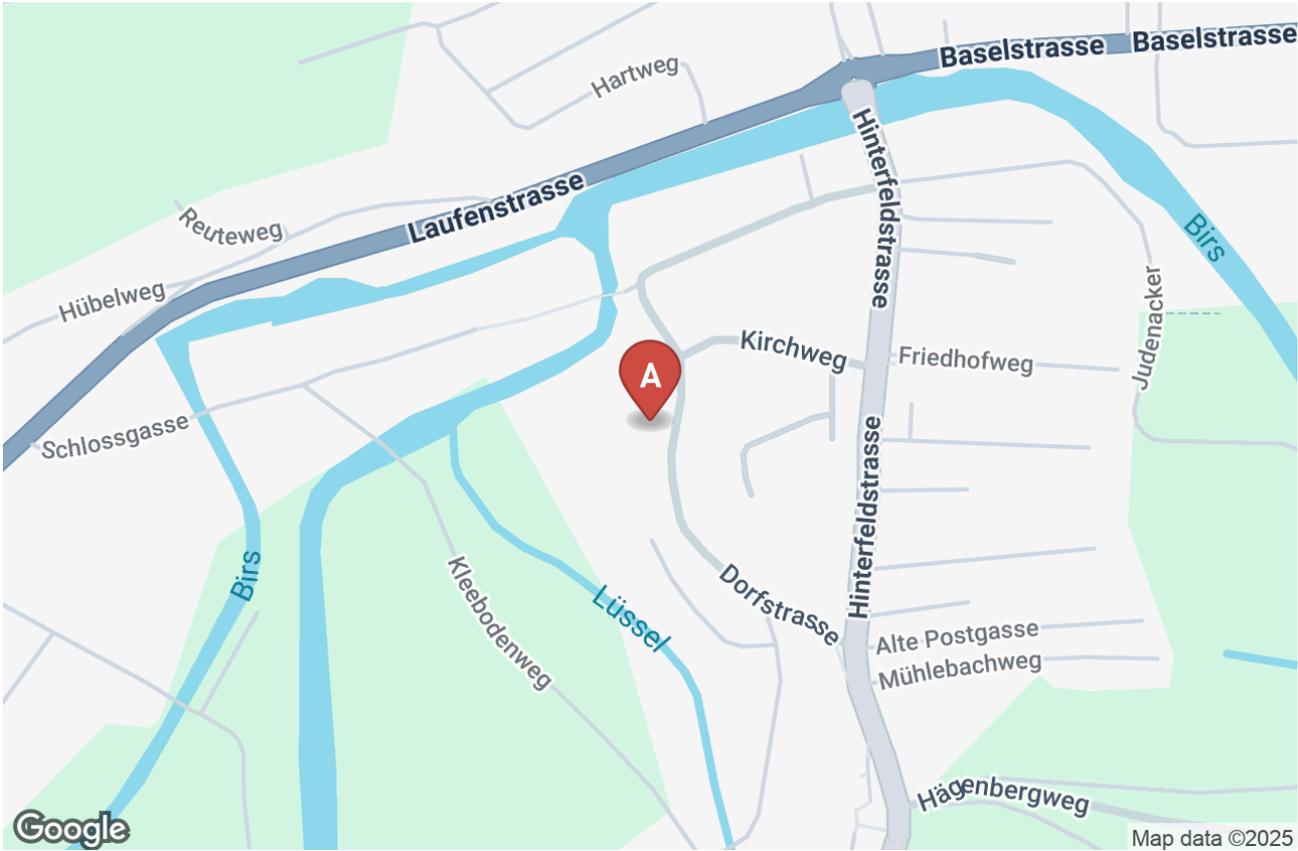
Dieter Baur

Die Gemeinde

Zwingen

4222 Zwingen liegt im Bezirk Laufen, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Zwingen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +3.4% pro Jahr auf 2'828 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 13.2% (Kanton: 13.2%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +13.1% verändert (Kanton: +15.1%).

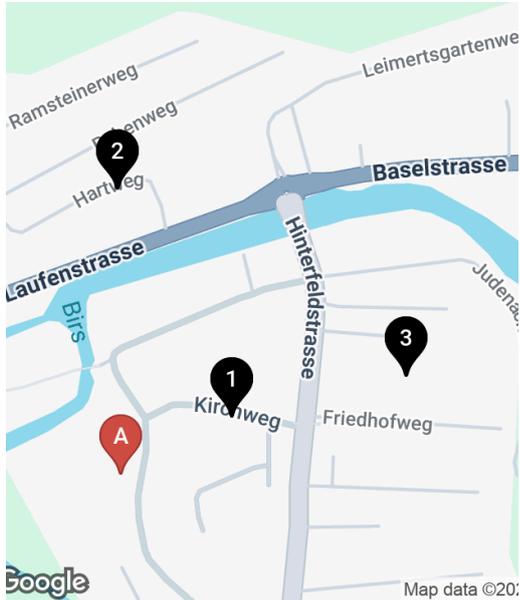
Lage



Dorfstrasse 24C, 4222 Zwingen, Schweiz

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



			
1. Kindergarten 122 m	2'	1'	1'
2. KiTa Zwingen 281 m	9'	4'	2'
3. Sekundarschule Laufental 296 m	6'	3'	2'

Einkauf



			
1. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Zwingen 244 m	8'	4'	2'
2. Denner Discount 448 m	10'	3'	3'
3. migrolino Zwingen 796 m	14'	4'	3'
4. Lidl Schweiz 899 m	16'	5'	3'
5. Migros-Supermarkt - Laufen - Birs-46' center 2.7 km	46'	12'	7'

Öffentlicher Verkehr



1. Zwingen, Schulhaus 186 m	3'	1'	1'
2. Zwingen 348 m	5'	1'	2'
3. Zwingen, Bahnhof 374 m	6'	2'	2'
4. Zwingen, Laufenstrasse 447 m	10'	3'	3'

Objektbeschreibung



Wunderschönes "Mittelhaus" mit grosszügigem Grundriss von 230 qm Wohnfläche und Blick zum Schloss von Zwingen.

Nach einem langen Arbeitstag, ist der Blick in die unverbaubare Natur Erholung und Genuss pur.

Das Haus ist auf Sie zugeschnitten.

Das heisst, es ist wie ein Einfamilienhaus gebaut und Sie können es nach Ihren Vorgaben bewirtschaften.

Das Mittelhaus erwartet Sie mit einem schönen und grosszügigen Eingangsbereich, für Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste.

Auf der linken Seite geht es direkt in die Garage. Ein paar Schritte weiter links, erreichen Sie den Technikraum für die Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaft.

Gleich davor, die Gästetoilette mit Lavabo.

Geradeaus das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick ins Grüne und der perfekten Küche mit Kochinsel. Mit den Geräten von Miele und Bora fällt Ihnen das Verwöhnen ihrer Gäste und Familie leicht.

Der Sitzplatz mit ausgewählten Platten belegt, ist umgeben mit einer Rasenfläche. Von dort aus haben Sie eine traumhafte Weitsicht zum "Schloss" von Zwingen.

Sie gehen dieTreppe hoch und dann erreichen Sie die drei Schlafzimmer mit einem grossen Badezimmer, mit Badewanne, Doppellavabo und Toilette.

Das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur 20 qm grossen Terrasse, wo Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen können.

Gehen Sie einen Stockwerk höher, direkt unter dem Dach erreichen Sie einen Traum von Wohnfläche mit grossem Badezimmer mit Dusche, Toilette und Doppellavabo. Dieser Raum eignet sich als Schlafzimmer, gemütliches Wohnzimmer, oder frei nach Ihren Vorstellungen.

Der Keller mit 60 qm verfügt über einen Hobbyraum/Büro, Waschküche, Keller und einen Technikraum.

Alle Räume im Wohnbereich sind mit einem echten Eichenparket ausgelegt.

Es ist eine wunderbare Liegenschaft, welche an einem Ort steht und ausgebaut ist, was sich seinesgleichen sucht.

Vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich überzeugen und begeistern.

Ich freue mich auf Sie, Ihre Immobaur GmbH

Dieter Baur

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Reihenhaus

Zimmer
5½

Etage
2

Raumhöhe
2.6 m

Badezimmer
2

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Erstbezug

Anzahl Wohneinheiten
3

Anzahl Gewerbeeinheiten
1

Etagen
3

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2024

Erschliessung
Vollerschlossen

Hallenhöhe
2.6 m

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
230 m²

Grundstücksfläche
260 m²

Balkonfläche
20 m²

Kellerfläche
59 m²

Terrassenfläche
20 m²

Gartenfläche
40 m²

Gebäudevolumen
895 m³

Gebäudevolumen Norm
SIA 416

 **Finanzen**

Verkaufspreis
CHF 1'330'000.-

 **Energie**

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

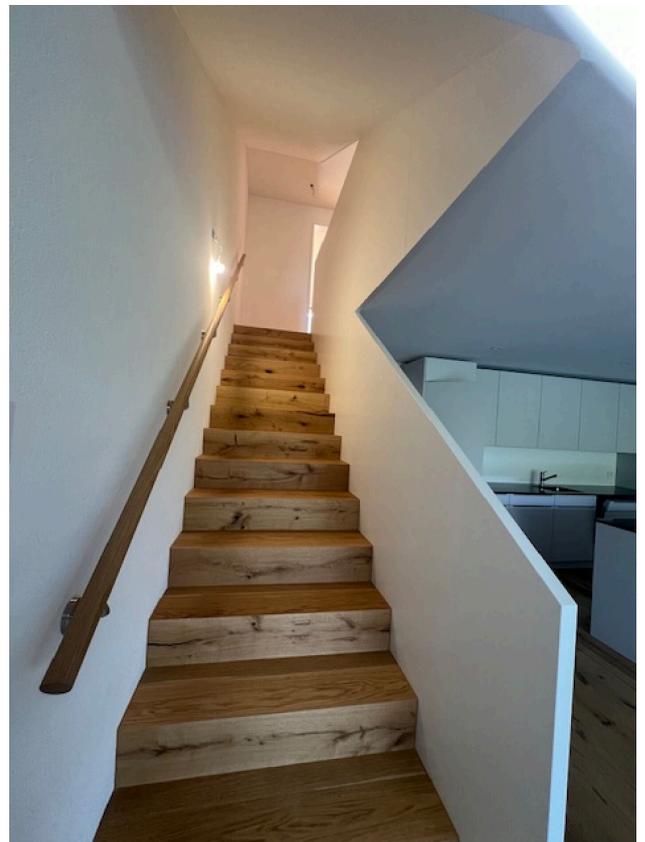
Wärmeverteilung
Bodenheizung

Minergistandard
Minergie

Impressionen









Bad im 1.OG







Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'330'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'064'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	886'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	1'77'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	266'000.–			20.00%
Kosten		6'527.–	78'322.–	
Zinsen		4'433.–	53'200.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		985.–	11'822.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'108.–	13'300.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		19'581.–	234'967.–	
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. Immobaur 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.

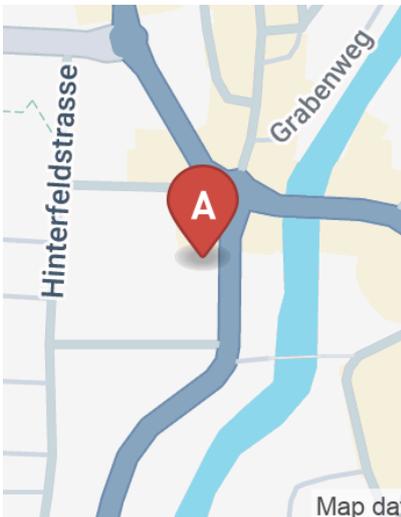
Kontakt



Ihre Ansprechperson

Dieter Baur

Inhaber
M: +41 77 416 42 02
dieter@immobaur.ch



Firmendaten

Immobaur GmbH

Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen
www.immobaur.ch

Disclaimer

Diese Dokumentation und die darin gegebenen Informationen in Form von Bildern, Daten, etc. basieren in erster Linie auf Angaben unseres Auftraggebers oder von Dritten. Die genannten Angaben wurden von Immobaur GmbH weder auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit hin überprüft. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Angaben fehlerhaft sind, weshalb für die Korrektheit und / oder die Vollständigkeit der in dieser Dokumentation wiedergegebenen Informationen und Daten keine Gewähr und keine Haftung durch die Immobaur GmbH übernommen wird.