Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch



Moderne 3,5-Sockelgeschosswohnung in zentraler Lage mit Einstellplatz

Grabenring 8, 4123 Allschwil

Kaufpreis: CHF 545'000.-

Herzlich willkommen im Städtischen Gemeinde Allschwil

Einst ein beschauliches Sundgauer Bauerndorf, präsentiert sich Allschwil heute als attraktive, städtische Vorortsgemeinde. Besonders geschätzt werden die Nähe zur Kultur- und Wirtschaftsmetropole Basel sowie die unmittelbare Anbindung an landwirtschaftliche Flächen und Erholungsgebiete.

Der historische Dorfkern mit seinen gut erhaltenen Riegelhäusern, schmalen Gassen und malerischen Winkeln versprüht noch immer den Charme vergangener Zeiten und erinnert an die Nachbarschaft zum Elsass. Zugleich bietet das Zentrum mit Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie gemütlichen Cafés und Restaurants ein lebendiges, urbanes Ambiente.

Mit über 22'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Allschwil längst selbst zur Stadt geworden. Ein Highlight ist die Bachgrabenpromenade, eine einzigartige Fussgängerverbindung zur nahen Basler Innenstadt. Ebenso beliebt ist der weitläufige Allschwiler Wald, der als Naherholungsgebiet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Auch als Arbeitsort gewinnt Allschwil zunehmend an Bedeutung: Bereits heute bestehen rund 10'000 Arbeitsplätze, insbesondere im dynamischen Entwicklungsgebiet Bachgraben. Auf dem modernen BaseLink-Areal ist u. a. das renommierte Schweizerische Tropen- und Public Health-Institut (Swiss TPH) ansässig – ein Standort mit internationaler Ausstrahlung, modernsten Laboren und vielfältigen Einrichtungen.

Optimale Verkehrsanbindung:

Allschwil ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der Tramlinie 6 sowie den BVB-Buslinien 31, 33, 38 und 48 und den BLT-Buslinien 61 und 64 bestehen direkte Verbindungen nach Basel, ins Baselbiet und bis nach Deutschland.

Auch mit dem Auto ist die Gemeinde optimal erschlossen: Die Autobahnen Richtung Schweiz, Deutschland und Frankreich sind in kurzer Zeit erreichbar. Zukunftsprojekte wie der Zubringer Bachgraben (ZUBA) werden die Anbindung zusätzlich verbessern und für eine Entlastung des Strassenverkehrs sorgen.

Bildung und Freizeit:

Allschwil bietet ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen. Die Einwohnergemeinde engagiert sich mit dem Freizeithaus sowie im Bereich Bildung – Erziehung – Kultur (BEK) für eine breite Palette an Aktivitäten.
Neben dem regulären Schulwesen stehen unter anderem Freiwilliger Schulsport, Jugendtreffs, Elternbildungsprogramme, Kultur- und Kursangebote sowie zahlreiche Vereine zur Verfügung.

Weitere Infos finden Sie unter www.allschwil.ch

Eckdaten:

Bezeichnung	Liegenschaft Nr. 284 / S5584 / M2829
MFH im SG, 3.5-Zimmer mit 26 Wohneinheiten	Grundbuch Allschwil

---

Baujahr:	1974
Wohnung renoviert:	im Jahr 2011
Zustand:	Gut erhalten, alles in Takt.
Wohnfläche total:	**ca. 78.00 m²**
Nutzfläche total:	**ca. 10.00 m²**
Gesamtfläche:	**ca. 88.00 m²**
Stamm-Parzelle:	3‘027 m² Nr. 284
Stockwerk-Parzelle:	STW / S5584 // STW Parkplatz / M2803 Wertquote: 28/1000 // 1/27
Anteil Erneuerungsfond:	-
Erneuerungsfond gesamt:	Stand 19.12.2025 CHF 1‘053.34
Betriebskostenkonto:	Stand 31.12.2025 CHF 42‘529.30
Nebenkosten + Erneuerungsfond ca:	Wird neu definiert (prof. Verwaltung seit 2026)

Wärmeverteilung:	Oel-Heizung mit Radiatoren

Raumprogramm	Nutzfläche	Wohnfläche
Küche		ca. 6.60 m²
Wohnen / Essen:		ca. 28.20 m²
Zimmer 1:		ca. 15.80 m²
Zimmer 2:		ca. 12.20 m²
Badezimmer:		ca. 4.80 m²
Gang / Halle:		ca. 10.30 m²
Keller:	ca. 10.00 m²	
Einstellplatz Nummer 3:	Unbekannt	

Allgemeines und Zustand des Hauses resp. Wohnung:

Diese moderne Sockelgeschosswohnung besticht durch ihre zentrale Lage direkt an der beliebten Bachgrabenpromenade. Hier finden Sie schöne Grillplätze, einen großen Spielplatz sowie idyllische Spazierwege, ideal für Freizeit, Familie und Erholung.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Coop, Apotheke, Geldautomaten, Tennisplatz, Restaurants sowie den charmanten Dorfkern von Allschwil. Das Quartier ist lebendig und bietet urbanes Flair, während bereits ein Quartier weiter die Natur auf Sie wartet, eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und Erholung.

Das Wohngebäude ist schallgedämmt und mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Die Fassade wurde im Jahr 2025 saniert.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt entweder über wenige Stufen beim Haupteingang oder bequem über den direkten Weg zum Sockelgeschoss. Damit ist die Wohnung besonders geeignet für ältere Paare, Singles oder kleinere Familien.

Ausstattung

- Separater Waschraum in der Wohnung mit eigener Waschmaschine und Trockner
- Heller, grosszügiger Grundriss mit komfortablem Eingangsbereich
- Parkettböden in sämtlichen Wohnräumen, moderner Plattenboden im Küchenbereich
- Zeitgemässe Küche mit Geschirrspülmaschine und allen wichtigen Geräten
- Grosszügiger Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Autoeinstellplatz am Hegenheimermattweg 44 (hinter dem Gebäude), im Kaufpreis enthalten

Schlusswort:
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass keine grösseren Renovationsarbeiten anfallen. Besonders geschätzt werden die zentrale Lage, die Nähe zur Bachgrabenpromenade und die hervorragende Infrastruktur.

Ein Objekt, das man unbedingt vor Ort erleben sollte, um den besonderen Charme, die Wohnqualität und die gemütliche Atmosphäre dieser Liegenschaft persönlich zu spüren.

Aktuell befindet sich die Stockwerkgemeinschaft beziehungsweise die Verwaltung in einer Umstrukturierungsphase. Hintergrund ist, dass unter der bisherigen Verwaltung nicht alle Abläufe optimal funktioniert haben. Aus diesem Grund wird derzeit eine neue, klar strukturierte Organisation aufgebaut. Dieser Umstand wurde bereits bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt.

Im Erneuerungsfonds werden künftig wieder regelmässige Einzahlungen vorgenommen. Der aktuelle Stand sowie allfällige noch ausstehende Zahlungen betreffen ausschliesslich die derzeitigen Stockwerkeigentümer. Für neue Eigentümer entstehen im Falle eines Eigentümerwechsels keine zusätzlichen Verpflichtungen aus der Vergangenheit. Es fallen lediglich die üblichen, künftig festgelegten Beiträge an.

Die monatlichen Nebenkosten inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds werden voraussichtlich zwischen CHF 450.- und CHF 550.- liegen. Die definitive Festlegung erfolgt im Rahmen der laufenden Neuorganisation.

Gebühren und Anmerkungen

Die Kosten für den Grundbucheintrag und für den Notar gehen je zur Hälfte zu Lasten der Parteien (d.h. je ca. CHF 1'600.-). Die Handänderungssteuern von 1.25% des Kaufpreises entfallen für den Käufer, wenn er die Liegenschaft während mindestens 2 Jahren selbst nutzt.

Alle Angaben und Masse in dieser Dokumentation sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Verdeckte, nicht einsehbare oder unzugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen konnten bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden.

Das Objekt gilt als reserviert, wenn die bei Karrer-immobilien KLG übliche Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet und die erste Anzahlung von CHF 15'000.- bei Karrer-Immobilien KLG eingegangen ist. Mündliche Reservationen sind möglich.

Termine und Vorgehen

Das Objekt ist ab sofort zum Verkauf angeboten. Besichtigungen können nach Vereinbarung jederzeit durchgeführt werden.

Verkauf

Ihre Immobilienfachmaklerin



Karrer-Immobilien KLG
Frau Sonnja Costanzo-Karrer
dipl. Immobilienfachmaklerin

Telefon direkt: +41 79 / 842 81 65

Mail: info@karrer-immobilien.ch
Homepage: www.karrer-immobilien.ch

Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch

KARRER IMMOBILIEN KLG

Situationsplan Parzellen Nr. 284, nicht massstabgetreu



Grundbuchauszug, Seite 1 (Stockwerkeigentum Wohnung)

Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Allschwil Sektion A

Stockwerkeigentum Nr. S5584

28/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 284

Plan Nr. 56, Brüel
mit Sonderrecht an Wohnung Nr. 27 im Sockelgeschoss
Grabenring 8

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf und Schenkung 16.12.2024 Beleg 13258

Anmerkungen

ID 5718.B0
Reglement der Stockwerkeigentümer (mit Nachträgen)
03.11.2004 Beleg B3417
25.01.2008 Beleg B245
18.12.2013 Beleg B3429

Vormerkungen

ID 37415
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 37415
30.07.2012 Beleg B2136
18.12.2013 Beleg B3429
13.12.2016 Beleg 13023
11.10.2019 Beleg 10497
19.12.2024 Beleg 13514
02.01.2025 Beleg 1

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug, Seite 2 (Stockwerkeigentum Wohnung)

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
CHF 300'000.-- Franken drei null null null null 00/100
Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 17195

mitverpfändet: Grundstück Nr. S2816, M2827, M2828, S4143, S5584
27.11.1973 Beleg B910
03.08.1984 Beleg B5685
09.08.1999 Beleg B3179
25.01.2008 Beleg B245
14.06.2010 Beleg B1721
06.03.2013 Beleg B597
18.12.2013 Beleg B3429
11.10.2019 Beleg 10497
02.01.2025 Beleg 1

Pfandstelle 2
CHF 250'000.-- Franken zwei fünf null null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 37415

Höchstzinsfuss 10 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),
mitverpfändet: Grundstück Nr. S2816, M2827, M2828, S4143, S5584
30.07.2012 Beleg B2136
18.12.2013 Beleg B3429
13.12.2016 Beleg 13023
11.10.2019 Beleg 10497
19.12.2024 Beleg 13514
02.01.2025 Beleg 1

Arlesheim, 07.01.2025

Kanton Basel-Landschaft

GRUNDBUCHAMT BASEL-LANDSCHAFT

Grundbuchauszug, Seite 1 (Miteigentumsanteil Autoeinstellplatz)

Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt

Grundbuchauszug

Grundbuch Allschwil Sektion A

Miteigentumsanteil Nr. M2829

1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S2803

Plan Nr. 6, Brüel
mit Benützungsrecht am Abstellplatz Nr. 3 in der Autoeinstellhalle (Hegenheimermattweg 44)
Grabenring 6, 8

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf und Schenkung 16.12.2024 Beleg 13258

Anmerkungen

ID 5718.B0
Reglement der Stockwerkeigentümer (mit Nachträgen)
03.11.2004 Beleg B3417
25.01.2008 Beleg B245
18.12.2013 Beleg B3429

Vormerkungen

ID 20080125.B100
Aufhebung Vorkaufsrecht Miteigentümer
25.01.2008 Beleg B245

ID 37415
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 37415
30.07.2012 Beleg B2136
18.12.2013 Beleg B3429
13.12.2016 Beleg 13023
11.10.2019 Beleg 10497
19.12.2024 Beleg 13514
02.01.2025 Beleg 1

Grundbuchauszug, Seite 2 (Miteigentumsanteil Autoeinstellplatz)

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
CHF 300'000.-- Franken drei null null null null null 00/100
Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 17195

Höchstzinsfuss 7.00 %, Gläubigeränderung, Eigentümer- und Schuldnerwechsel
mitverpfändet: Grundstück Nr. S2816, M2827, M2828, M2829, S4143
27.11.1973 Beleg B910
03.08.1984 Beleg B5685
09.08.1999 Beleg B3179
25.01.2008 Beleg B245
14.06.2010 Beleg B1721
06.03.2013 Beleg B597
18.12.2013 Beleg B3429
11.10.2019 Beleg 10497
02.01.2025 Beleg 1

Pfandstelle 2
CHF 250'000.-- Franken zwei fünf null null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 37415

Höchstzinsfuss 10 %, Eigentümer- und Schuldnerwechsel
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),
mitverpfändet: Grundstück Nr. S2816, M2827, M2828, M2829, S4143
30.07.2012 Beleg B2136
18.12.2013 Beleg B3429
13.12.2016 Beleg 13023
11.10.2019 Beleg 10497
19.12.2024 Beleg 13514
02.01.2025 Beleg 1

Arlesheim, 07.01.2025

Kanton Basel-Landschaft

GRUNDBUCHAMT BASEL-LANDSCHAFT

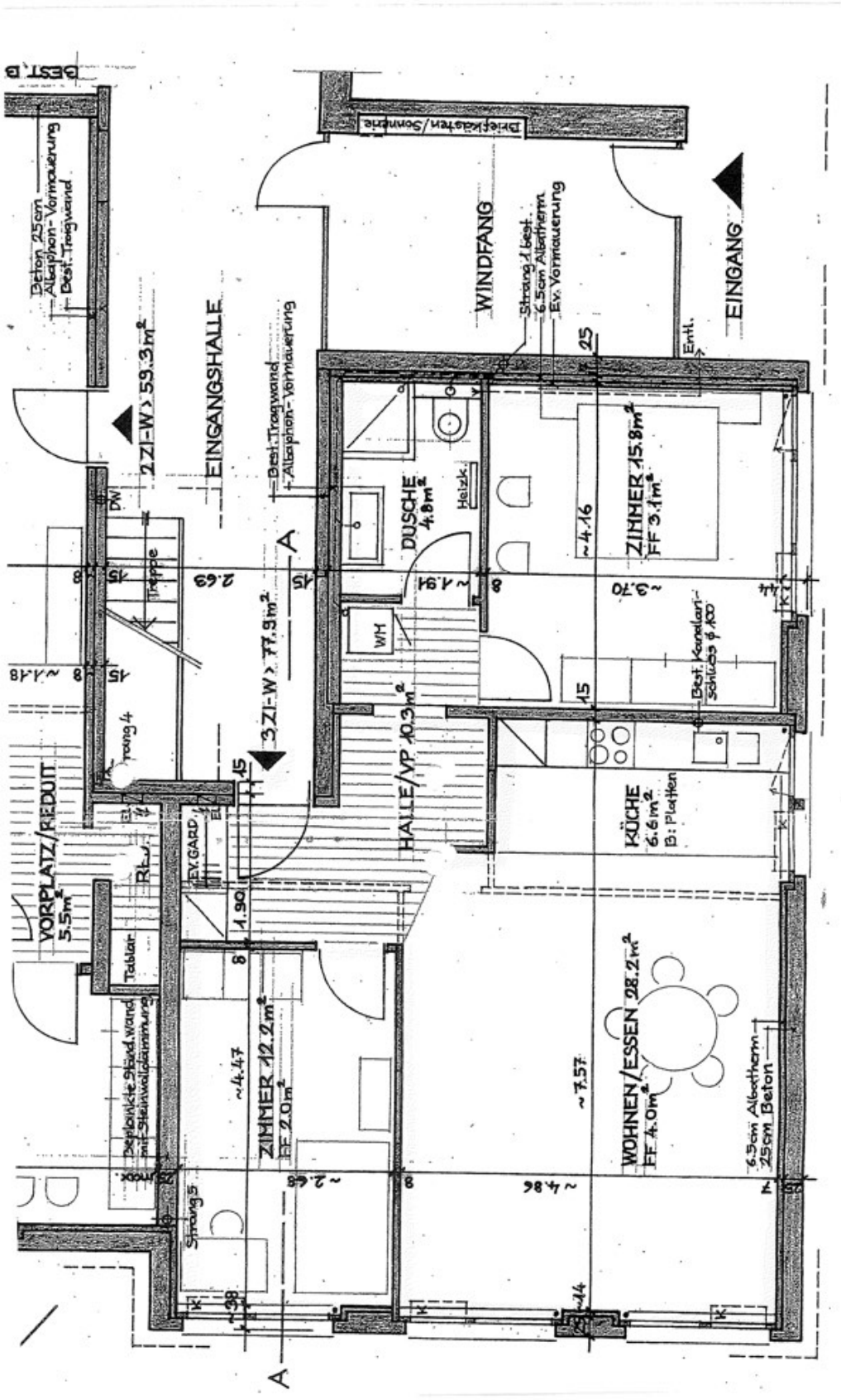
Auszug Grundstück S5584, Grundbuch Allschwil Sektion A,

Seite 2 von 2

Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch

KARRER IMMOBILIEN KLG

Grundriss Sockelgeschoss (nicht massstabgetreu)



Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch

KARRER IMMOBILIEN KLG

Impressionen

Küche





Eingangsbereich



Vorplatz / Gang



Zimmer 1



Zimmer 2



Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch

KARRER IMMOBILIEN KLG

Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche

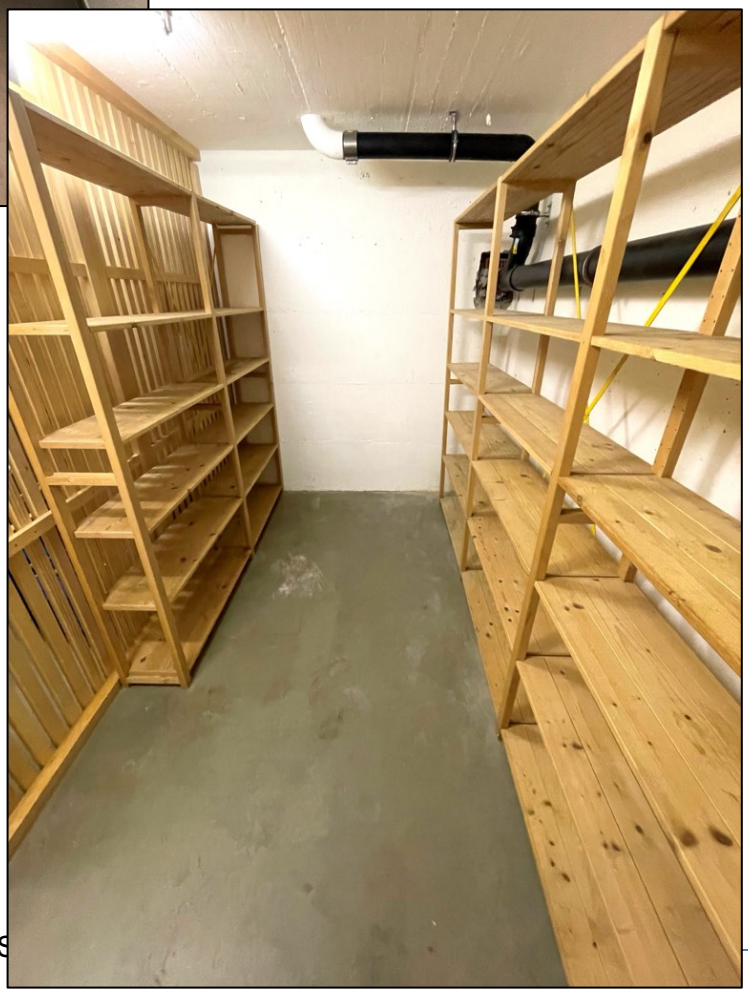


Karrer-Immobilien KLG
Schöne Fluh 21 – 4244 Röschenz
+41 79 842 81 65 – info@karrer-immobilien.ch – www.karrer-immobilien.ch

Waschturm



Keller



Fröhlichkeit, Offenheit und Vertrauen sind entscheidend, um die richtigen Menschen zusammenzubringen. In der Immobilienbranche spielt Zeit eine zentrale Rolle – und genau diese Zeit nehme ich mir für Sie.

Kontaktieren Sie mich gerne. Gemeinsam finden wir eine harmonische Lösung für Ihre Immobilienangelegenheiten. Ich werde Sie bis zur Schlüsselübergabe umfassend begleiten und unterstützen.

Bevorzugen Sie die Zusammenarbeit mit einer jungen, dynamischen und innovativen Immobilienmaklerin, die stets offen für Kommunikation und neue Ideen ist?

Dann bin ich die ideale Ansprechpartnerin für Sie.

Karrer-Immobilien KLG
Frau Sonnja Costanzo-Karrer
dipl. Immobilienfachmaklerin
Schöne Fluh 21
4244 Röschenz

Telefon: +41 (0)79 842 81 65
E-Mail: info@karrer-immobilien.ch
Homepage: www.karrer-immobilien.ch

Sonnja Costanzo-Karrer
dipl. Immobilienfachmaklerin