



NEUWERTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE

Hell, modern und ruhig - Ihr neues Zuhause in Pfeffingen



ADRESSE

Im Steinler 19, 4148 Pfeffingen



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 950'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

77 m²



ZIMMER

3



BAUJAHR

2024

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Tragbarkeitsrechnung	14
Kontakt	15

Die Gemeinde

Die Wohnung befindet sich in einem bevorzugten Wohnquartier in Pfeffingen, das für seine ruhige und naturnahe Lage bekannt ist. Gepflegte Wohnhäuser, kleine Grünflächen und die Nähe zur Natur bieten hohe Lebensqualität und Raum für Spaziergänge oder Erholung im Freien.

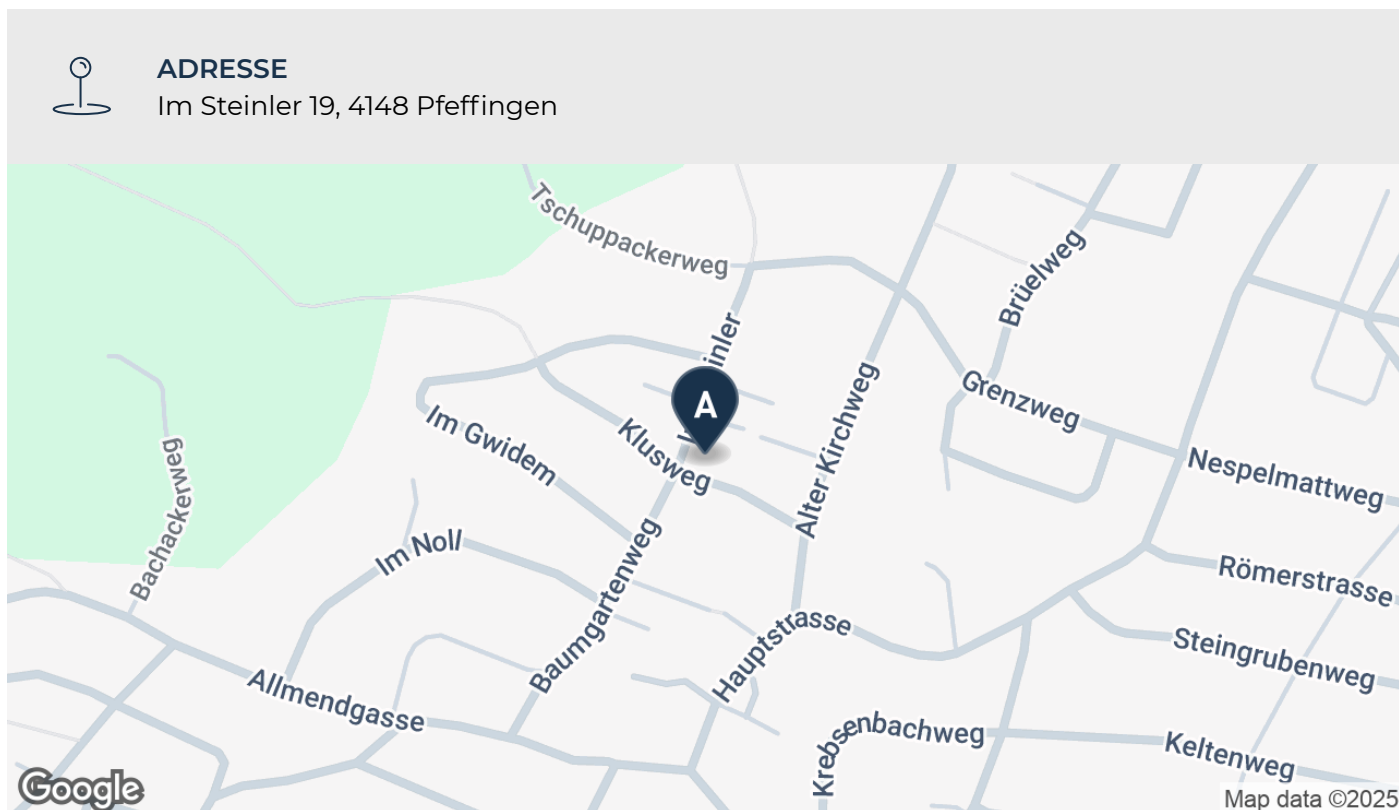
Die **Verkehrsanbindung** ist dennoch hervorragend: Die **Buslinie 56** verbindet Pfeffingen direkt mit **Arlesheim Dorf** und dem **Bahnhof Dornach Apfelsee**, was eine schnelle Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsnetzes gewährleistet. So gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen.

Für den täglichen Bedarf stehen **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen** und **Freizeitangebote** in der Umgebung zur Verfügung. Die Kombination aus ruhiger Lage, Nähe zur Natur und guter Erreichbarkeit macht diese Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Komfort legen.

Zahlen zu Pfeffingen

- Bezirk Arlesheim, Kanton Basel-Landschaft
- Bevölkerung: ca. 2'408 Einwohner (Stand 31.12.2020)
- Steuerbelastung: 12,6 % (Kanton: 13,6 %)
- Jährliche Wohnbautätigkeit: 1,1 %
- Leerwohnungsziffer: 0,6 % (Stand 01.06.2021)
- Immobilienpreisentwicklung letzte 5 Jahre: +1,0 % (Kanton: +14,7 %)

Lage



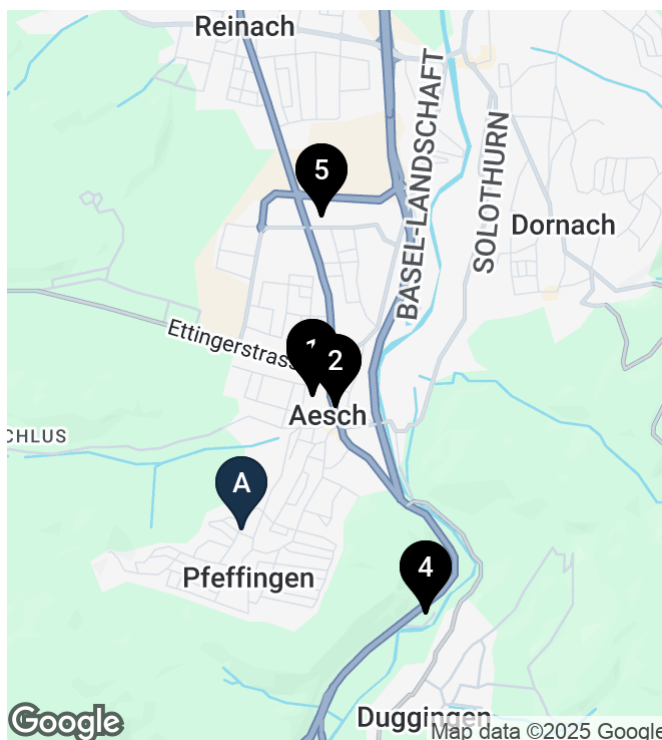
Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, eingebettet in ein ruhiges Wohnquartier in leichter Hanglage. Auf der sonnigen Terrasse geniessen Sie die Morgensonne und einen angenehmen Ausblick. Der Aussenbereich bietet genug Platz für einen gemütlichen Sitzplatz, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulhaus 142 m	2'	1'	1'
2 Gemeinde Pfeffingen Kinderga... 170 m	5'	2'	1'
3 Kindergarten Werkhof 318 m	7'	3'	2'
4 Primarstufe Aesch 430 m	8'	2'	2'
5 KiTa Zauberhüsli 587 m	12'	3'	2'



Einkauf

			
1 Migros-Supermarkt - Aesch 969 m	15'	3'	4'
2 Denner Express 988 m	16'	4'	3'
3 Coop Supermarkt Aesch 996 m	20'	6'	4'
4 ALDI SUISSE 1.3 km	36'	11'	6'
5 ALDI SUISSE 2.1 km	32'	8'	6'



Öffentlicher Verkehr

				
1 Pfeffingen, Dorf 203 m		5'	2'	1'
2 Pfeffingen, Bellevue 271 m		5'	2'	1'
3 Aesch BL, Höhenweg 463 m		9'	2'	2'
4 Aesch BL, Höhenweg 484 m		10'	2'	2'
5 Pfeffingen, Bergmattenweg 502 m		11'	6'	2'

Beschreibung

Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor – modern, hell und barrierefrei

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem hellen, hindernis-freien Wohnerlebnis und bietet alles, was man sich für komfortables Wohnen wünscht. Dank der rollstuhlgängigen Bauweise eignet sich die Wohnung ideal für jedes Alter – ein Zuhause fürs Leben.

Der Neubau mit nur acht Wohneinheiten schafft ein persönliches, familiäres Wohnumfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein praktischer Einstellhallenplatz.

Küche

Die kompakte, funktionale Küche bietet alles Wesentliche für den täglichen Gebrauch. Sie ist praktisch angeordnet und ermöglicht ein angenehmes Arbeiten beim Kochen. Ideal für alle, die Wert auf einen gut organisierten Küchenbereich legen.

Badezimmer und Waschen

Das Badezimmer ist mit eleganten Feinsteinzeugplatten und einer komfortablen, bodenebenen Dusche ausgestattet. Der integrierte Waschturm von V-ZUG sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der pflegeleicht ist und eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft. Im Badezimmer sorgen Feinsteinzeugplatten für ein modernes, pflegeleichtes Ambiente.

Heizung und Klima

Die Fussbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Sie wird energiesparend über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben, die für tiefe Betriebskosten und umweltfreundliches Heizen steht.

Technik

TV- und Telefonanschluss sind selbstverständlich vorhanden, ebenso Internetanschlüsse in beiden Schlafzimmern – ideal für Homeoffice, Streaming oder flexible Nutzung. Die Raumtemperatur lässt sich dank Thermostat individuell steuern, sodass Sie in jedem Raum Ihr persönliches Wohlfühlklima geniessen können. Die Raumtemperatur lässt sich dank Thermostat individuell steuern, sodass Sie in jedem Raum Ihr persönliches Wohlfühlklima geniessen können.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrisch bedienbare Verbundraffstoren aus Aluminium, mit denen sich Licht und Sicht flexibel regulieren lassen.

Auch die Terrasse ist mit elektrisch steuerbaren Sonnenschutzstoren ausgestattet – perfekt, um sonnige Stunden im Freien ganz nach Wunsch zu ge-

niessen.

Lift

Ein Lift bringt Sie bequem und ohne Treppensteigen direkt in Ihre Wohnung – ideal für jedes Alter.

Kurz zusammengefasst:

- 3 Zimmer, ca. 77 m²
- Terrasse
- Barrierefrei
- Fussbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eigener Waschturm von V-ZUG
- Kellerabteil und Einstellhallenplatz
- Kleines, familiäres Mehrfamilienhaus

Fazit

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit Geborgenheit und Komfort. Sie ist ideal für Paare, Einzelpersonen oder Menschen im besten Alter, die ein gepflegtes, ruhiges Zuhause suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser Wohnung überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Disclaimer

Diese Angaben wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Sie basieren auf den uns vorliegenden Informationen und Plänen. Änderungen in Bezug auf Flächen, Materialien, Ausstattung und Ausführung bleiben vorbehalten. Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte. Die Visualisierungen und Beschreibungen dienen der Illustration und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Diese Unterlagen bilden weder eine vertragliche Grundlage noch eine verbindliche Zusicherung. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	2
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Parzellen-Nr.	22
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
S-Nummer	S1822

Angebot

Verkaufspreis	CHF 950'000.–
---------------	---------------

Flächen

Nettowohnfläche	77 m ²
Balkonfläche	9 m ²
Kellerfläche	8 m ²

Eigenschaften

✓ Balkon	✓ Rollstuhlgängig
✓ Garage	✓ Ruhig
✓ Hanglage	✓ Sonnig
✓ Kabelfernsehen	✓ Tumbler
✓ Lift	✓ Waschmaschine
✓ Neuwertig	

Impressionen









Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	950'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	760'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	633'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	126'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	190'000.–			20.00%
Kosten		4'662.–	55'944.–	
Zinsen		3'167.–	38'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		704.–	8'444.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		792.–	9'500.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		13'986.–	167'833.–	
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. Proinnova AG 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.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Matthias Hasler

GL

T: 061 756 70 70

D: 061 756 70 73

matthias.hasler@proinnova.ch



Anbieter

Proinnova AG

Hauptstrasse 126

4147 Aesch BL

T: 061 756 70 70

info@proinnova.ch

www.proinnova.ch