

Delsbergerstrasse 40, 4242 Laufen, Schweiz

3.5 Zimmer Attikawohnung

In der Vorstadt von Laufen, wo Sie alles zu Fuss in wenigen Minuten erreichen können.



Auszug per 28.03.2025



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Attikawohnung



Verkaufspreis
CHF 795'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Zimmer
3½



Baujahr
2022

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Tragbarkeitsrechnung	16
Kontakt	17

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

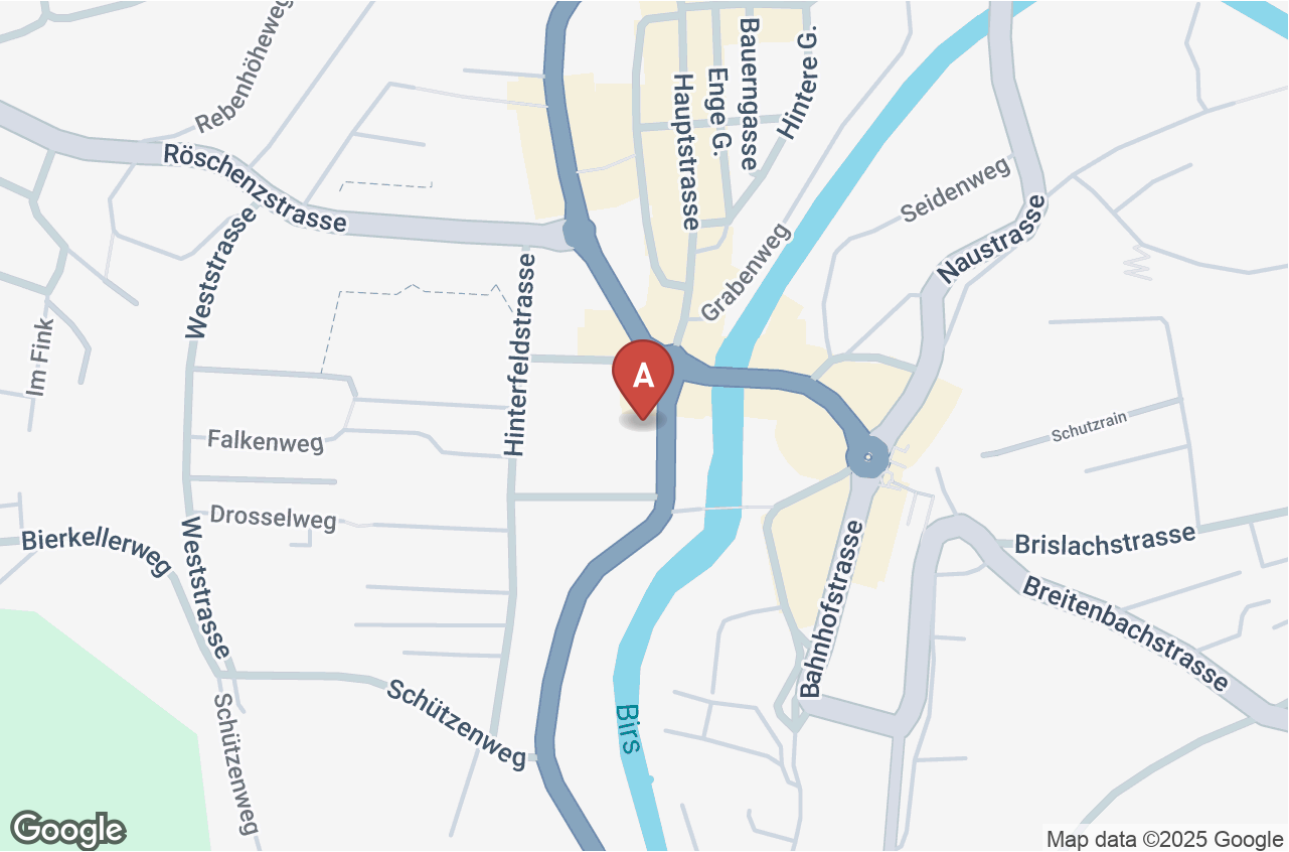
Dieter Baur

Die Gemeinde

Laufen

4242 Laufen liegt im Bezirk Laufen, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Laufen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 5'906 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 13.5% (Kanton: 13.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +22.8% verändert (Kanton: +18.6%).

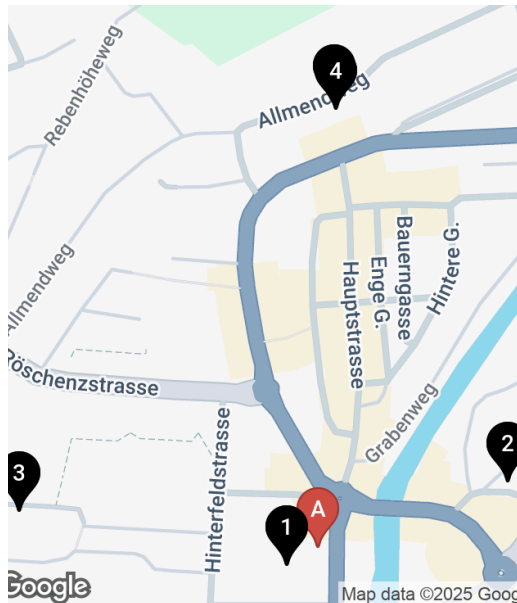
Lage



Delsbergerstrasse 40, 4242 Laufen, Schweiz

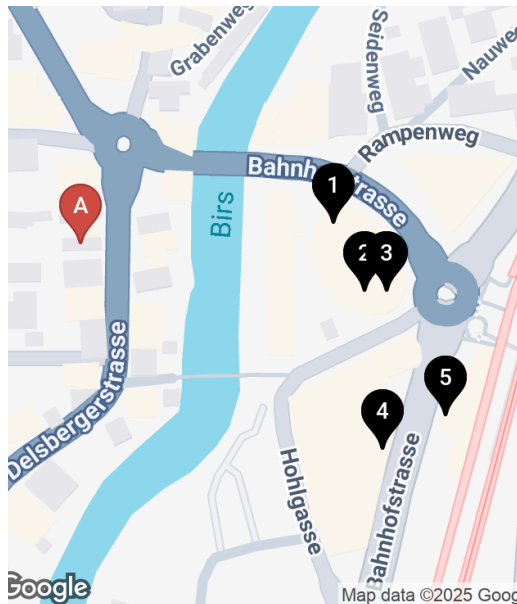
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



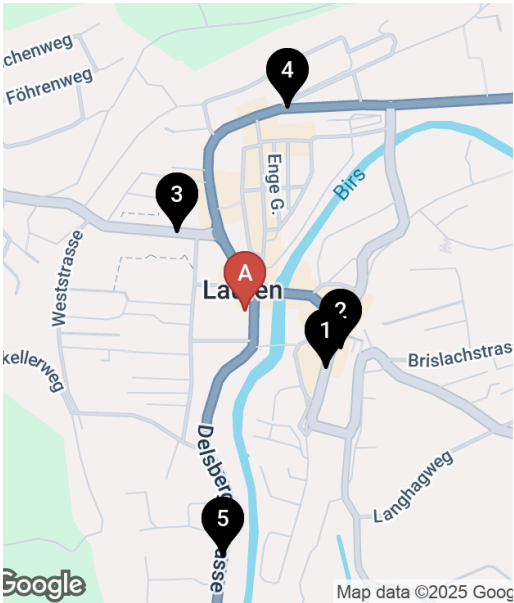
1. Taekwondo Schule Schweiz International	2'	1'	1'	35 m
2. schule Wahlen	4'	2'	2'	197 m
3. Kita Laufen	6'	2'	2'	296 m
4. Primarschule	9'	4'	2'	432 m
5. Schulhaus	9'	4'	2'	437 m

Einkauf



1. Migros-Supermarkt - Laufen - Birs-center	3'	1'	1'	124 m
2. Denner Express	3'	1'	1'	142 m
3. Birs Center	3'	1'	1'	152 m
4. Coop Supermarkt Laufen	5'	1'	1'	179 m
5. Avec	4'	1'	1'	199 m

Öffentlicher Verkehr



1. Laufen, Bahnhof 195 m	5'	2'	1'
2. Laufen 203 m	4'	1'	1'
3. Laufen, Katholische Kirche 205 m	4'	2'	1'
4. Laufen, Stedtli 408 m	7'	3'	1'
5. Laufen, Delsbergerstrasse 485 m	7'	2'	1'

Objektbeschreibung



Hier in der Vorstadt von Laufen zu wohnen, bietet Ihnen die Annehmlichkeiten, die Sie sich vermutlich immer gewünscht haben.

Sie haben das Privileg in der Vorstadt von Laufen zu Hause zu sein. Fahren Sie mit mir in den dritten Stock mit dem Lift. Treten Sie ein, in einen grosszügigen Eingangsbereich mit Garderobe.

Auf der rechten Seite haben Sie ein Reduit mit Waschmaschine/Tumbler von Miele und genügend Platz für Ihre Putzutensilien usw.

Alle Böden sind mit geöltem Parkett verlegt. Geradeaus erreichen Sie das Wohn/Esszimmer mit seinen 42 m² wo sich Ihre Wohnräume einrichten lassen.

Zur linken Seite ein Traum von einer Küche mit hochwertigen Geräten der Marke Miele. Ein Ort, wo Sie Ihre Gäste verwöhnen können. Das schonende und gesunde Garen mit einem Drucksteamer, erleichtert Ihnen das zeitgemässe Kochen sehr.

Geradeaus haben Sie Ihre 7 m² grosse Loggia mit Abendsonne, wo Sie Ihren Tag bei einem Glas Wein verlängern können.

Weiter in Richtung Holzterrasse mit Glasverkleidung, erreichen Sie auf der rechten Seite das Badezimmer mit Dusche, grosser Regenbrause, Lavabo und Toilette.

Gehen Sie die Treppe nach oben und erreichen Sie einen langen Korridor für Ihre Bilder oder Spiegel.

Zu Ihrer rechten Seite haben Sie das 9 m² grosse Badezimmer mit Badewanne und Blick in den Sternenhimmel.

Auf der linken Seite erreichen sie das Schlafzimmer, mit viel Platz und einem Einbauschränk. Das grosszügige Schlafzimmer hat auch genügend Platz für ein zusätzliches kleines Office.

Gleich gegenüber auf der rechten Seite haben Sie Ihr zweites Schlafzimmer oder Office, so wie Sie es sich wünschen.

Alle Fenster haben eine 3fach Verglasung, was die Geräusche von Aussen praktisch zum Schweigen bringt.

Im UG befindet sich ein etwa 7 m² grosser Keller für alle Ihre Sachen, die Sie seit vielen Jahren begleiten.

Verlassen sie auf der Hinterseite das Gebäude, so erreichen Sie auf der linken Seite nach etwa 150 m Ihre beiden Einstellhallen-Parkplätze.

Sie sehen diese Wohnung bietet Ihnen alles was Sie in 5 Gehminuten erreichen möchten, die Einkaufszentren, den Bahnhof, das Medizenter oder s'Städtli von Laufen, mit seinem Charm und den vielen tollen Restaurants. So lassen Sie sich nicht zu viel Zeit und rufen Sie mich an für eine persönliche Besichtigung. Denn es gibt Objekte, die gibt es definitiv nur einmal und das vielleicht für Sie.

Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen.

Ihre Immobaur GmbH, Dieter Baur

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Attikawohnung

Zimmer

3½

Etage

3

Raumhöhe

2.4 m

Badezimmer

2

Zustand

Neuwertig

Anzahl Wohneinheiten

8

Anzahl Gewerbeeinheiten

1

Etagen

3

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

2022

S-Nummer

S4809

Parzellen-Nr.

971

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

95 m²

Grundstücksfläche

370 m²

Kellerfläche

6 m²

Loggiafläche

7 m²

Aussen-Konstruktionsfläche

370 m²

Wertquote

101/1000

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 795'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Gasheizung

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Minergistandard

Minergie

Zusatzangebote

Tiefgarage

2 x Inklusiv

Impressionen

Wunderschöne Aussicht aus ihrer Loggia in Richtung Röschenz.



Die Aussicht Richtung Breitenbach



Toll ausgestattet die neuwertige Küche für ihre Gäste.



Ihr Duscherlebnis nach getaner Arbeit oder Sport.





Der gemütliche Wohnbereich....

Den gemütlichen Wohnbereich für einen entspannten Abend nach getaner Arbeit.

Ein Blick von der Treppe in den Wohn-/Essbereich.





Die kleine Gallerie unter dem Dach

Ihr grosszügiges Schlafzimmer mit Platz in den eingebauten Kästen.



Das grosszügige Badezimmer mit Badewanne zum entspannen und den Sternenhimmel zu geniessen



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	795'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	636'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	530'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	106'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	159'000.–			20.00%
Kosten		3'901.–	46'817.–	
Zinsen		2'650.–	31'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		589.–	7'067.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		663.–	7'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		11'704.–	140'450.–	
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.

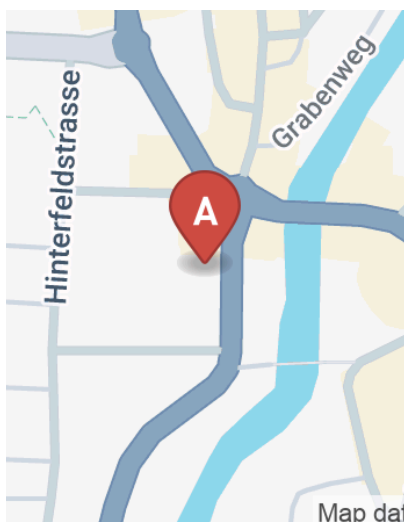
Kontakt



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.