immobaur
Ihr Partner in der Region

Steinenbühl 52, 4417 Ziefen, Schweiz

Mehrfamilienhaus

Ein wunderschöner Ort mit viel Weitsicht, Ruhe und Komfort. Ideal als 3 Generationen Liegenschaft, oder kleines Renditeobjekt. Die Liegenschaft ist renoviert und in einem Top-Zustand

Auszug per 12.02.2026

Vermarktungsart
Kaufen

Verkaufspreis
CHF 1'760'000.–

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	10
Impressionen	11
Tragbarkeitsrechnung	21
Kontakt	22

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

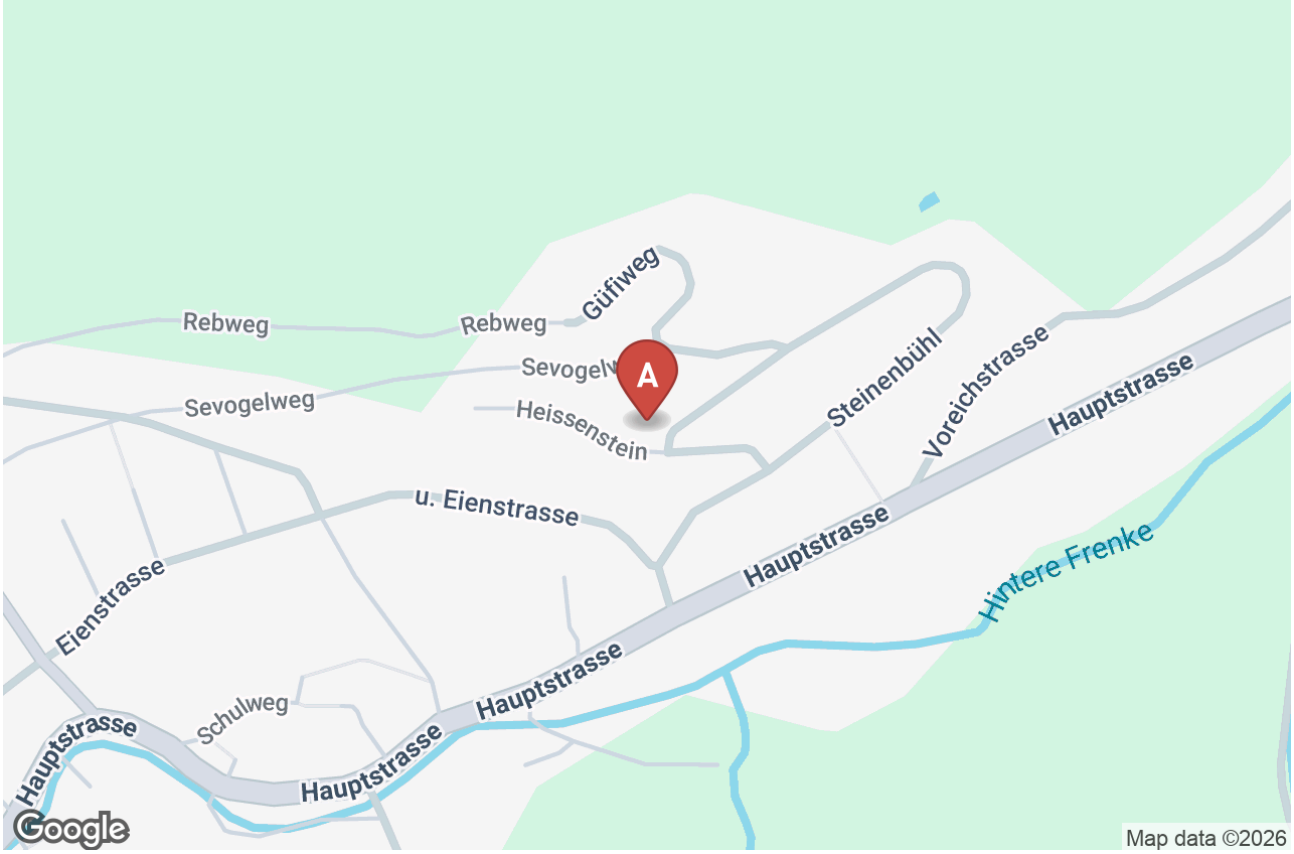
Dieter Baur

Die Gemeinde

Ziefen

4417 Ziefen liegt im Bezirk Liestal, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Ziefen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 1'668 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 13.5% (Kanton: 13.2%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.4% verändert (Kanton: +15.1%).

Lage



Steinenbühl 52, 4417 Ziefen, Schweiz

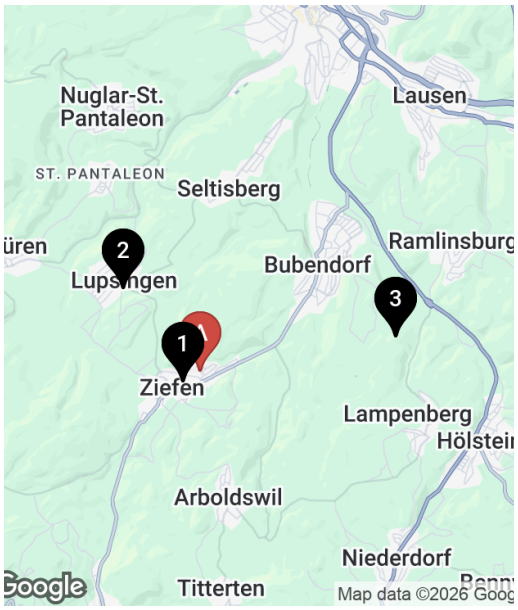
Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

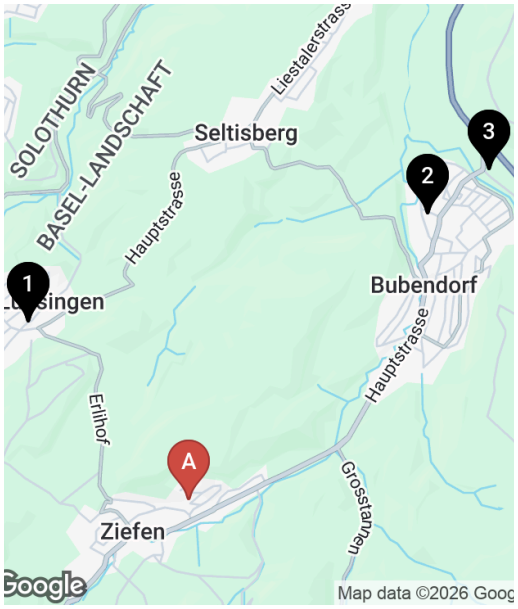
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1.	Primarschule Ziefen **318 m**	8’	2’	2’
2.	Kindergarten Ziefen **350 m**	10’	3’	–
3.	Kita Bubendorf **2 km**	40’	15’	6’

Einkauf



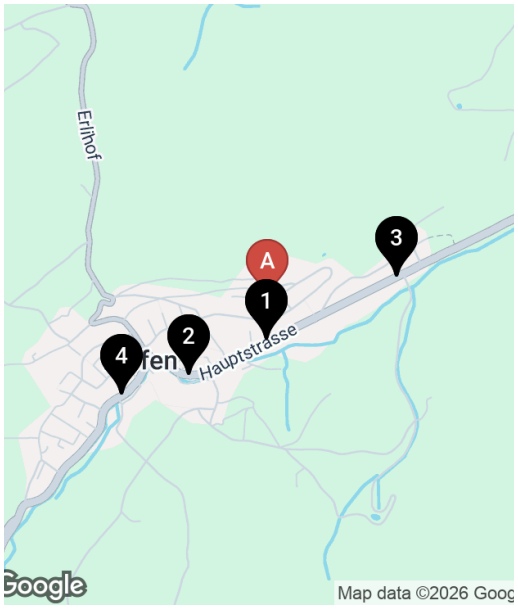
1.	Volg Ziefen **300 m**	10’	16’	6’
2.	Coop Supermarkt Bubendorf **2.9 km**	46’	11’	5’
3.	Migros-Supermarkt - Bubendorf **3.5 km**	53’	12’	9’

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

Öffentlicher Verkehr



1.	Ziefen, Diegmatt **158 m**	4’	1’	1’
2.	Ziefen, Zentrum **428 m**	9’	2’	2’
3.	Ziefen, Untertal **520 m**	8’	3’	2’
4.	Ziefen, Mühlegasse **685 m**	14’	4’	2’

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

Objektbeschreibung

Dieses kleine Renditeobjekt oder Dreigenerationen Haus erhält eine Preisanpassung genau das richtige für Ihre Investition. Ein wunderschöner Ort, mit unverbauter Weitsicht.

Wichtige Information: Diese Liegenschaft erhält eine Anpassung, **neuer Preis; CHF 1'760'000.-.** Möchten Sie diese Liegenschaft im Stockwerk verkaufen oder lediglich einen Teil davon, so übernimmt der Eigentümmerschaft für diese Arbeiten, wie Stockwerkbegründung, Stockwerkreglement und Architekt die Kosten.

Ihr neues Zuhause hat im EG einen grossen Vorplatz, mit 3 Garagen und 5 Abstellplätzen Gleich daneben, ist der Eingang zum grosszügigen Veloraum.

3 Zimmer-Wohnung im 1.OG: Rechts vom Haus ist ein kleiner Vorgarten mit einer Treppe, die zur 75m2 grossen 5 Zimmer-Wohnung mit einer 18 m2 grosser Terrasse führt. Sie betreten den Eingangsbereich, wo Sie zur rechten Seite das Wohn-/Arbeitszimmer sehen, mit einem tollen Ausblick ins Grüne. Rechts davon die moderne Wohnküche mit grosser Fensterfront und dem hellen Essplatz. Das Badezimmer mit Lavabo, Dusche und Toilette ist gleich dahinter. Durch eine weitere Tür erreichen Sie das ruhige Schlafzimmer, wo Sie am Morgen

von der Sonne geweckt werden.

Technik: Vor dem Eingangsbereich der auch im 1.OG ist, erreichen Sie den Technikraum, mit 2 Kellern, einer Waschküche und dies auf einer Fläche von total 64 m2.

Grillstelle und Spielplatz: vor dem Eingang zur 5 Zimmer-Wohnung im 2.OG, geniessen Sie einen ca. 30 m2 grossen Vorplatz mit gemütlicher Sitzbank und oberhalb den Spielplatz für Ihre Kinder, sowie einem schönen Grillplatz zum verweilen.

Betreten Sie im 2.OG die 5 Zimmer-Wohnung: Zu Ihrer rechten Seite erreichen Sie die drei grossen Schlafzimmer. Dazwischen ist das Badezimmer mit Doppellavabo, einer Dusche und Toilette. Alles mit sorgfältig ausgelesenen Steinplatten. Auf der Vorderseite erreichen Sie die Gästetoilette und gleich davor das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer kleinen Terrasse. Zu Ihrer rechten Seite, die luxuriöse Küche mit Esszimmer zum Verwöhnen Ihrer Gäste und Ihrer Familie. Dahinter die 30m2 grosse und zum Teil gedeckte Terrasse, mit entspannter Aussicht nach einem langen Arbeitstag.

4 Zimmer-Dachwohnung: Verlassen Sie die Wohnung und gehen Sie die Treppe zu Ihrer linken Seite nach oben und Sie erreichen die 108 m2 grosse 4 Zimmer-Dachwohnung. Treten Sie ein, in das grosse Entrée, welches Sie geradeaus in die Wohnküche führt, für Sie und Ihre Familie. Auf Ihrer rechten Seite erreichen Sie das helle Kinderzimmer. Ein wenig zurück zu Ihrer linken Seite, sehen Sie das schöne Wohnzimmer, das Ihren Einrichtungswünschen viele Möglichkeiten bietet. Auf der rechten Seite ist das Elternschlafzimmer und ganz hinten ein weiteres Kinderzimmer oder Büro. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur 17 m2 grossen Terrasse mit einer tollen Aussicht auf Ziefen und der Kirche. Der Dachboden bietet Ihnen viel Platz für Ihre liebgewonnenen Gegenstände.

Schulen: Den Kindergarten und die Primarschule erreichen ihre Kinder in 5-10 Minuten zu Fuss. Die Oberstufe ist im nächsten Wohnort (Reigoldswil) mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar. Das Gymnasium ist in Liestal, und in 20 Minuten gut erreichbar.

Zur Arbeit: Mit dem Bus in 20 Minuten nach Liestal. Von dort aus sind Sie in 15 Minuten in Basel und in 1 Stunde in Zürich.

Infos für Sie: Diese drei Wohnungen mit insgesamt 310 m2 Wohnfläche, sind das ideale Wohnen für 3 Generationen. Es eignet sich jedoch auch wenn Sie die 5 Zimmer-Wohnung persönlich bewohnen und mit den Einnahmen der beiden zur Zeit vermieteten Wohnungen alle Ihre Fixkosten plus Rückstellungen decken. Auch für ein kleines Rendite Objekt eignet sich diese Liegenschaft.

Vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin für diese sehr gut unterhaltene Liegenschaft.

Ich freue mich auf Sie, Ihre Immobaur GmbH, Dieter Baur

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

Details

Hauptangaben

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
310 m²

Nutzfläche
719 m²

Grundstücksfläche
882 m²

Balkonfläche
60 m²

Kellerfläche
106 m²

Gebäudevolumen
1'847 m³

Gebäudevolumen Norm
SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'760'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Ölheizung

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Cheminée
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Garage
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

Impressionen

Blick von der Terrasse.

In die Weite blicken und geniessen.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

3 Zimmer- Wohnung.

Blick ins Arbeitszimmer

3 Zimmer- Wohnung.

Küche mit Esszimmer.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

3 Zimmer-Wohnung.

Das Ess-Zimmer mit viel Wohnlichkeit.

3 Zimmer-Wohnung.

Ausblick ins Grüne.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

5 Zimmer-Wohnung.

Lichtdurchflutendes Wohnzimmer.

5 Zimmer-Wohnung.

Esszimmer mit Küche und Zugang zur Terrasse.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

5 Zimmer-Wohnung.

Grosses Badezimmer.

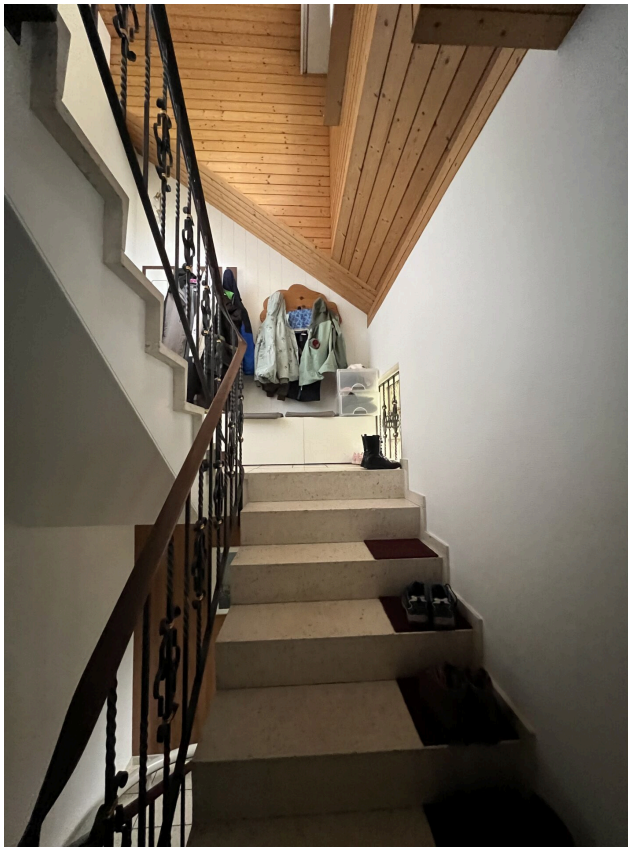
5 Zimmer-Wohnung.

Wunderschöner Eingang mit Garderobe und im hinteren Bereich die Schlafzimmer.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region



4 Zimmer- Dachwohnung.

Der Treppenaufgang

4 Zimmer-Dachwohnung.

Der grosszügige Eingangsbereich

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

4 Zimmer-Dachwohnung.

Das Wohnzimmer mit Panoramablick.

4 Zimmer-Dachwohnung.

Das Kinderzimmer/Büro.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

4 Zimmer-Dachwohnung

Geradeaus geht es zum zweiten Kinderzimmer und Elternschlafzimmer.

4 Zimmer-Dachwohnung.

Blick in Richtung Wohnküche.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

4 Zimmer-Dachwohnung.

Die Terrasse geht ums Eck mit viel Sonne und Weitblick.

4 Zimmer-Dachwohnung.

Ausblick auf Ziefen und die Natur.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

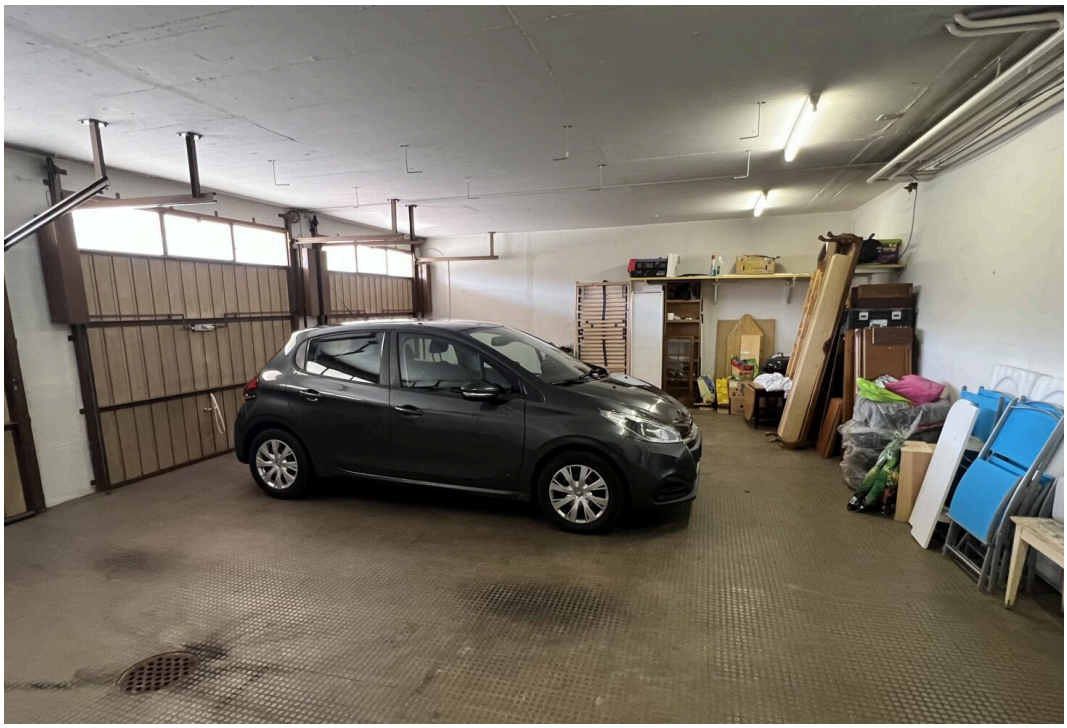
immobaur
Ihr Partner in der Region

Elektrotableau.

Das Elektrotableau auf dem neusten Stand.

Die Garagen.

Die Garagen für 3 Autos und mehr.



Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	**1'760'000.–**			**100.00%**
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	**1'408'000.–**			**80.00%**
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'173'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	234'667.–			
Eigenmittel	**352'000.–**			**20.00%**
Kosten		**8'637.–**	**103'644.–**	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'867.–	70'400.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'304.–	15'644.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'467.–	17'600.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		**25'911.–**	**310'933.–**	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				**33.33%**

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.

Immobaur GmbH
Delsbergerstrasse 40
4242 Laufen

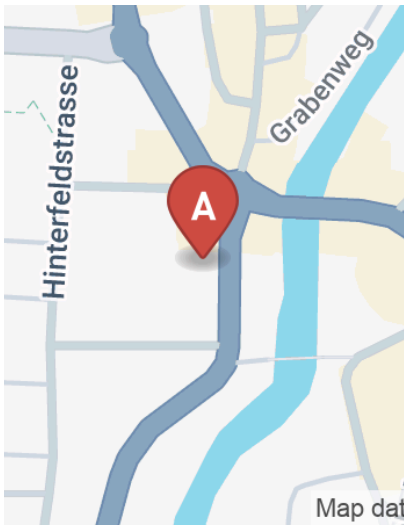
+41774164202
dieter@immobaur.ch
www.immobaur.ch

immobaur
Ihr Partner in der Region

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.