

Im Baumgarten 25, 4125 Riehen, Schweiz

Ein ungeschliffener Diamant!



Auszug per 03.02.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Villa



Verkaufspreis
CHF 3'390'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Bruttowohnfläche
291 m²



Zimmer
10



Baujahr
1988

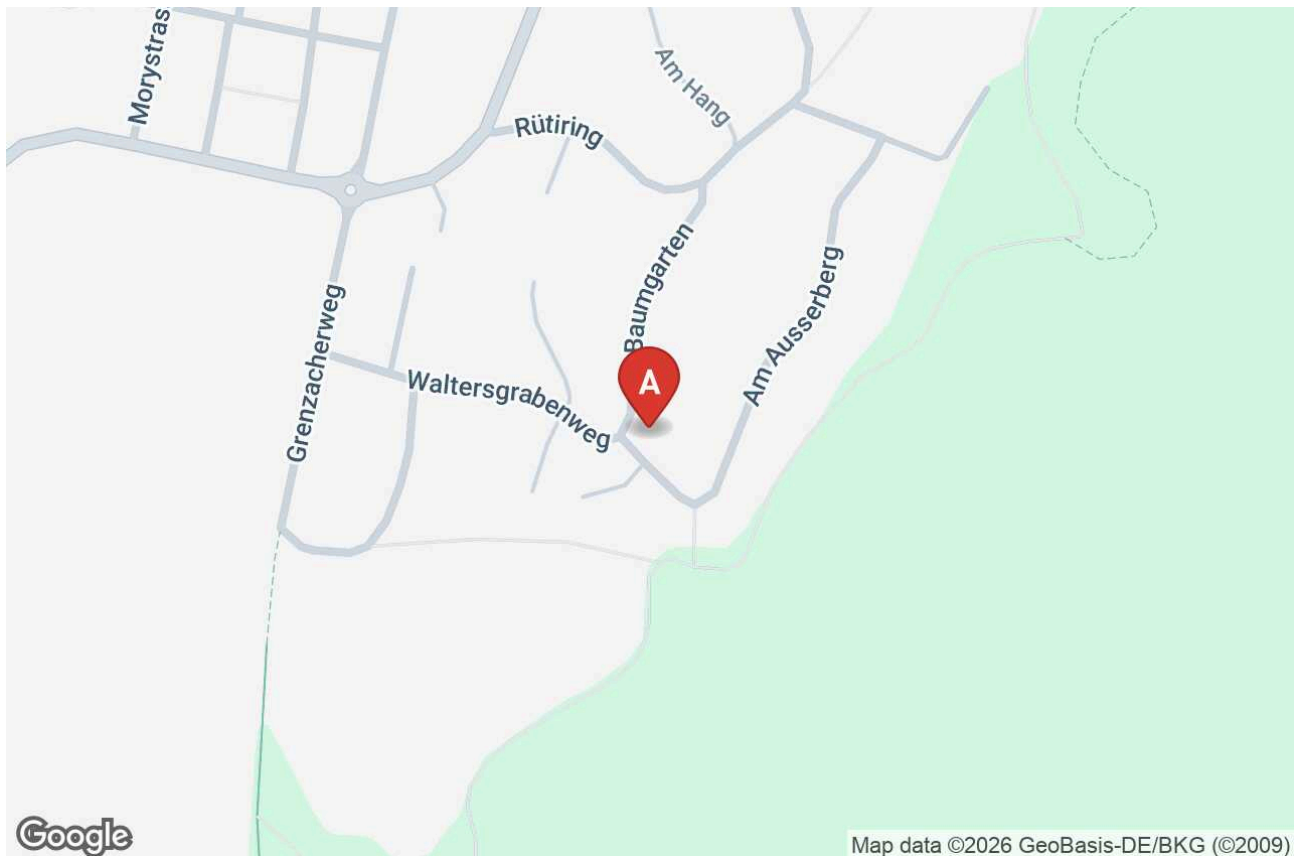


Referenz-Nr.
7140

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	10
Impressionen	12
Dokumente	22
Tragbarkeitsrechnung	35
Kontakt	36

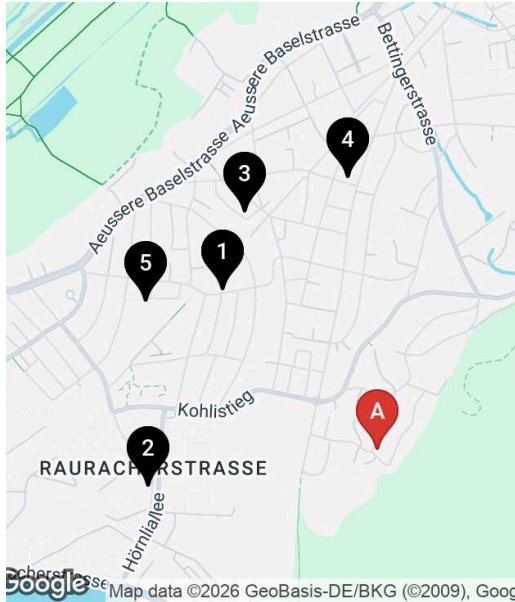
Lage



Im Baumgarten 25, 4125 Riehen, Schweiz

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



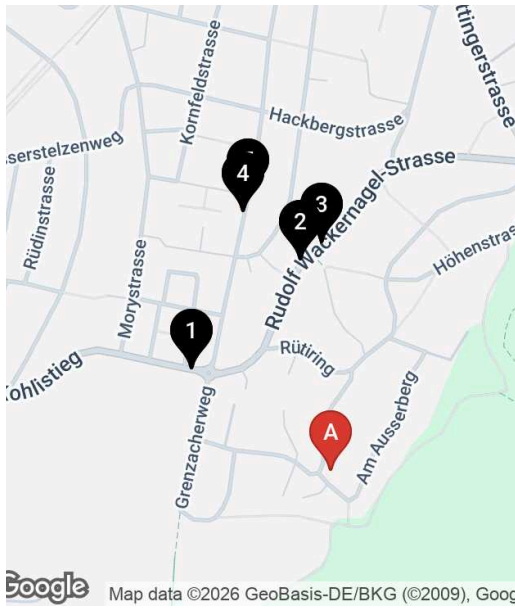
1. Real- und Sekundarschulhaus	16'	4'	4'
876 m			
2. familia Kita Riehen	18'	4'	4'
914 m			
3. Kita Bambino Learncare - SONNI	20'	5'	4'
1.1 km			
4. Kita Jungle Kids Riehen	18'	4'	3'
1.1 km			
5. Primarschule Niederholz	21'	5'	5'
1.1 km			

Einkauf



1. Migros-Partner - Riehen - Gren- zacherweg	16'	4'	3'
928 m			
2. ALDI SÜD	25'	6'	9'
988 m			
3. Migros-Partner - Riehen - Nieder- holz	18'	4'	3'
1.1 km			
4. Coop Supermarkt Riehen Raura- cher	19'	4'	4'
1.2 km			
5. Denner Express	22'	5'	4'
1.3 km			

Öffentlicher Verkehr



1. Riehen, Rudolf Wackernagel-St 339 m	6'	2'	1'
2. Riehen, Am Hang 418 m	9'	3'	2'
3. Riehen, Am Hang 448 m	10'	4'	2'
4. Riehen, Tiefweg 536 m	10'	2'	2'
5. Riehen, Tiefweg 559 m	10'	2'	2'

Objektbeschreibung



Riehen

4125 Riehen liegt im Bezirk Kt. Basel-Stadt, im Kanton Basel-Stadt.

Riehen ist sehr beliebt da es sehr stadtnah und doch im grünen ist und wegen seiner exzellenten Anbindung an Basel durch die Tramlinie 6 und Busverbindungen sowie zwei Bahnhöfe an der deutschen Wiesentalbahn.

In einer der begehrtesten Lagen von Riehen erwartet Sie dieses charmante, grosse Einfamilienhaus mit Doppelgarage und viel Umschwung!

Es ist ein Eckgrundstück, das heisst, Sie haben nur 2 Nachbarn, sehr viel privatsphäre und zum Wald sind es nur ca. 100 m!

Die Villa

Bodenbeläge

- Küche und Bäder Plattenboden
- Sämtliche Wohnbereiche Velour
- Im Kellerbereich und Garage Zementboden

Technik

- Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
- modernes aktuelles Elektrotabelleau

Erdgeschoss mit 86.91 m2 Nettowohnfläche

- Eingangsbereich mit separater Garderobe
- Gäste-WC
- grosszügiger, heller Wohn-Ess Bereich mit Umluft-Cheminée, grossen Fenstern und direktem Zugang zum Garten
- Küche, Kühlschrank mit Tiefgefrierfach von Bosch, Umluftbackofen & Geschirrspüler von Miele, Mikrowelle Panasonic
- gräumige Küche mit angrenzendem, hellen Essbereich

Obergeschoss mit 85.97 m2 Nettowohnfläche

- 1 Gästezimmer/ Büro
- 4 grosszügige Zimmer mit Einbauschränken
- 1 Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC und Dusch-WC

Untergeschoss mit 38.93 m2 Nettowohnfläche, 35.84 m2 Kellerfläche und Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, ca. 36m2

- 2 grosszügige Zimmer
- Kellerraum
- Waschaum mit Miele Waschmaschine/ und Tumbler
- Heizungsraum mit Ölheizung und 5'000 Liter Öltank
- Schutzraum
- Doppel-Garage mit elektrischem Sektionaltor und einem Waschbecken

Aussenbereich

Das Grundstück benötigt etwas liebe, da der Gärtner schon lange nicht mehr da war, da-nach kann man sich auch an der herrlichen Aussicht und der Terrasse erfreuen!

- 2 Aussenparkplätze
- 2 Parkplätze in der Doppelgarage
- Eingang zum Haus über eine Treppe
- Direkter Kellerausgang mit Treppe zum Garten
- Grosszügiger Aussenbereich mit schöner Aussicht
- Sehr ruhig

Der grosszügige Garten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet einen Rück-zugsort für entspannte Stunden oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Sie wollen Ihre Immobilie auch verkaufen?

Rufen Sie uns gleich an: 076 324 15 66. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Villa

Zimmer
10

Etage
4

Raumhöhe
2.6 m

Badezimmer
2

Anzahl Gäste WC
1

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1988

Zone
2R

Referenz-Nr.
7140

Parzellen-Nr.
2869

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
291 m²

Grundstücksfläche
700 m²

Gebäudevolumen
1'262 m³

Gebäudevolumen Norm
SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 3'390'000.-

Gebäudeversicherungswert
CHF 1'273'000.-

Energie

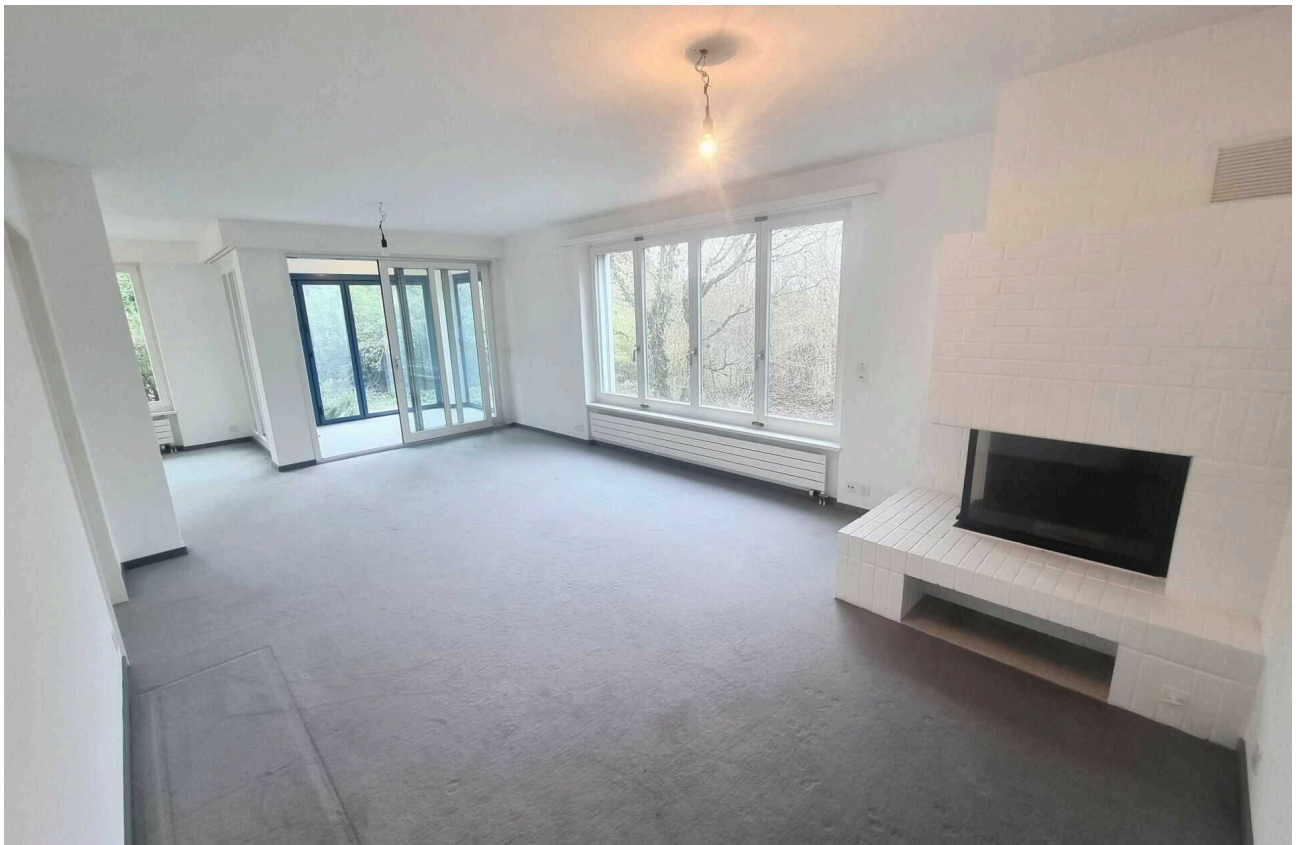
Wärmeerzeugung
Ölheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

☆ Eigenschaften

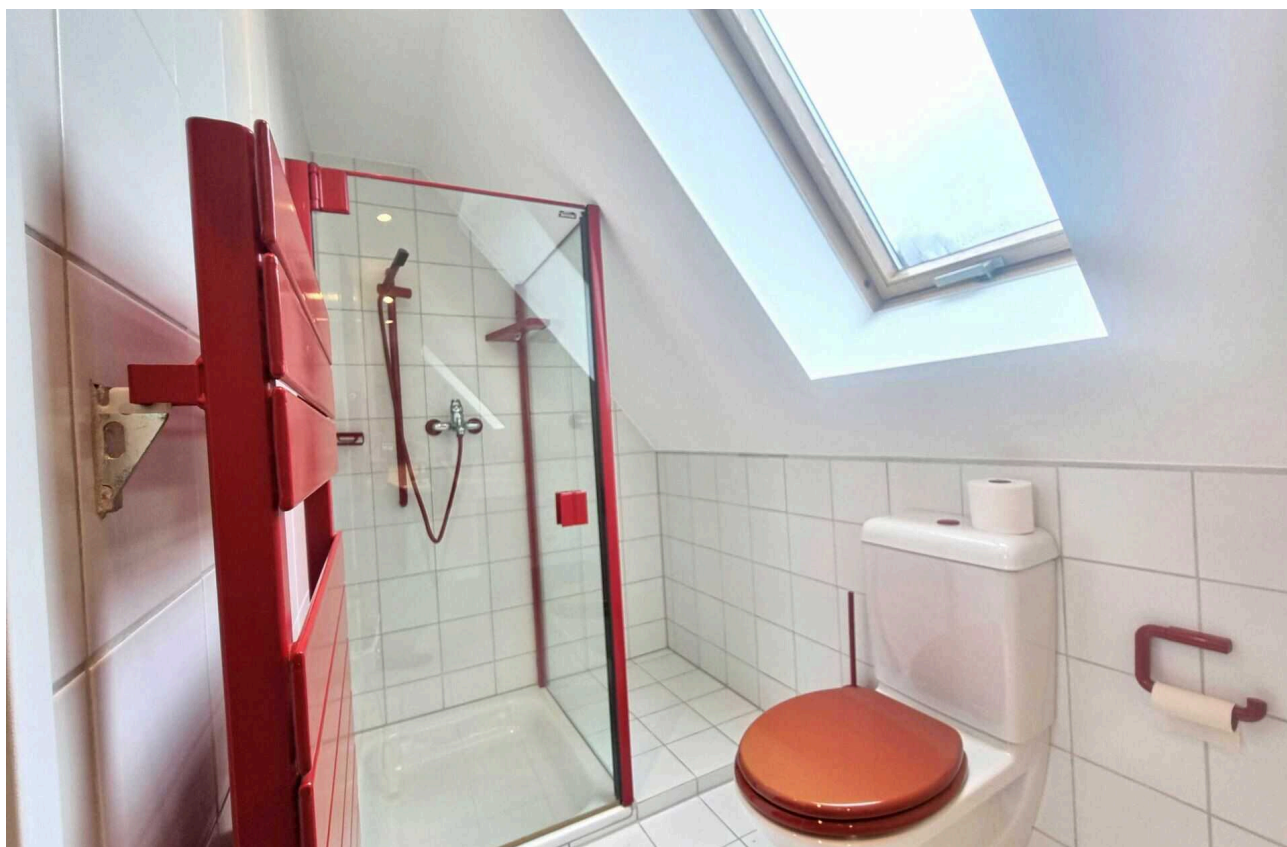
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Hanglage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

Impressionen





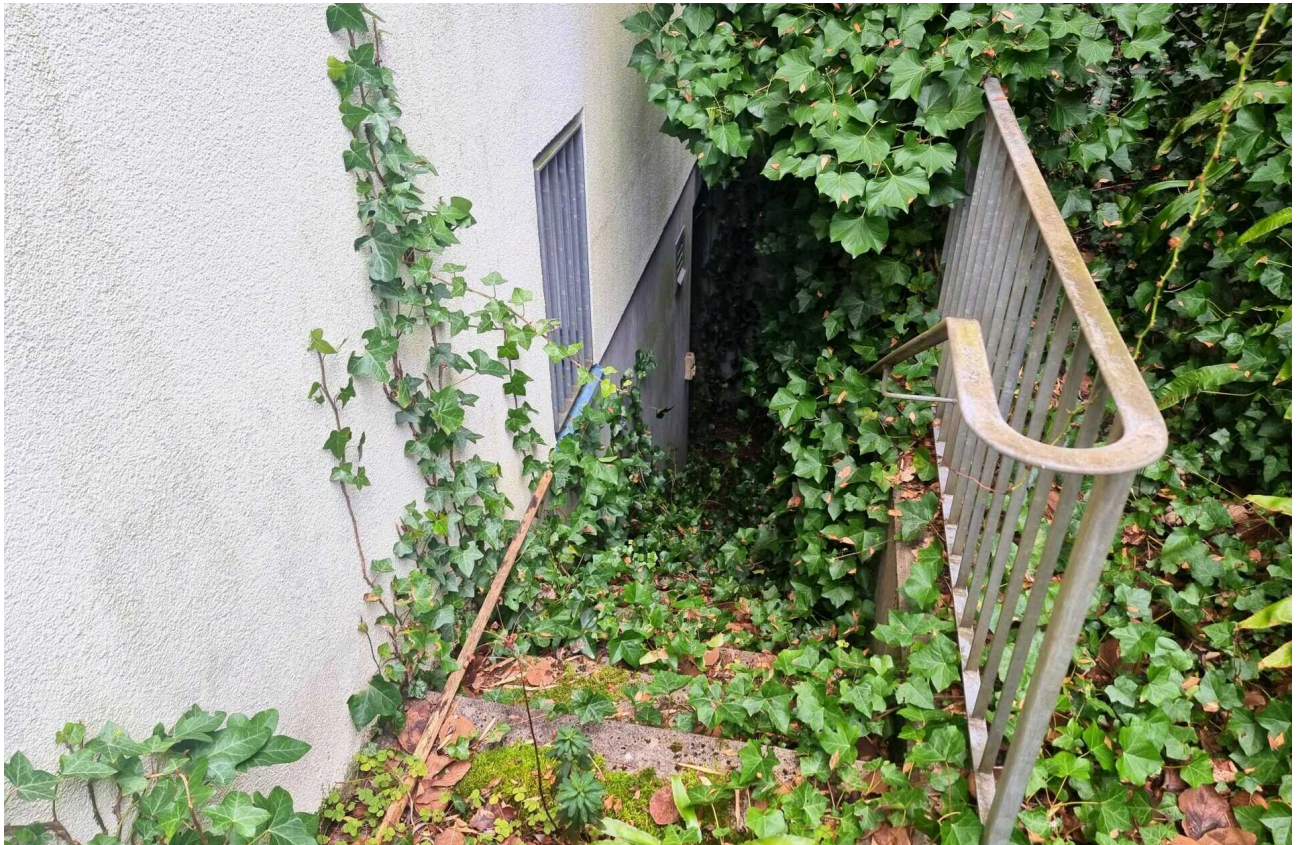












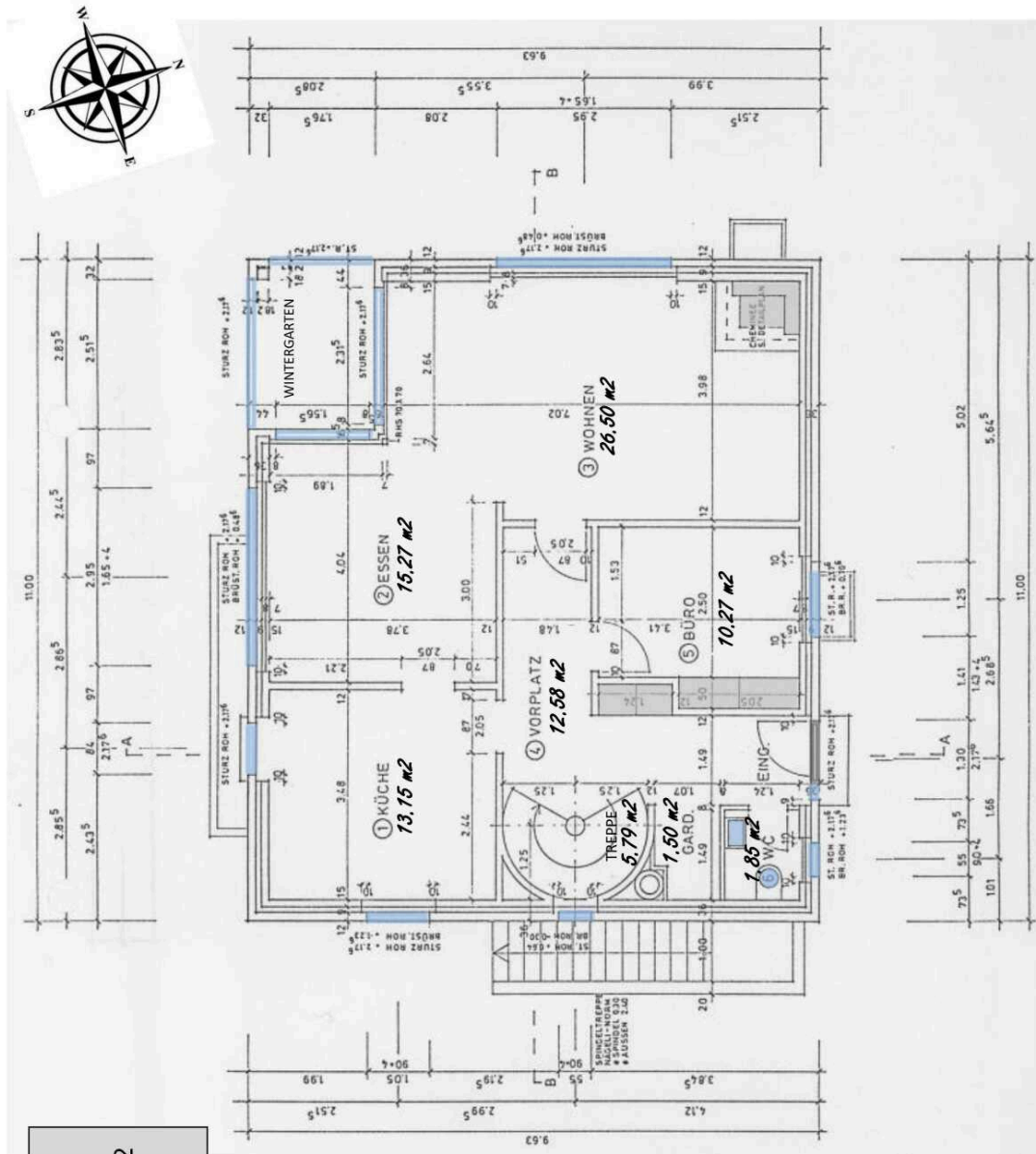




Dokumente

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

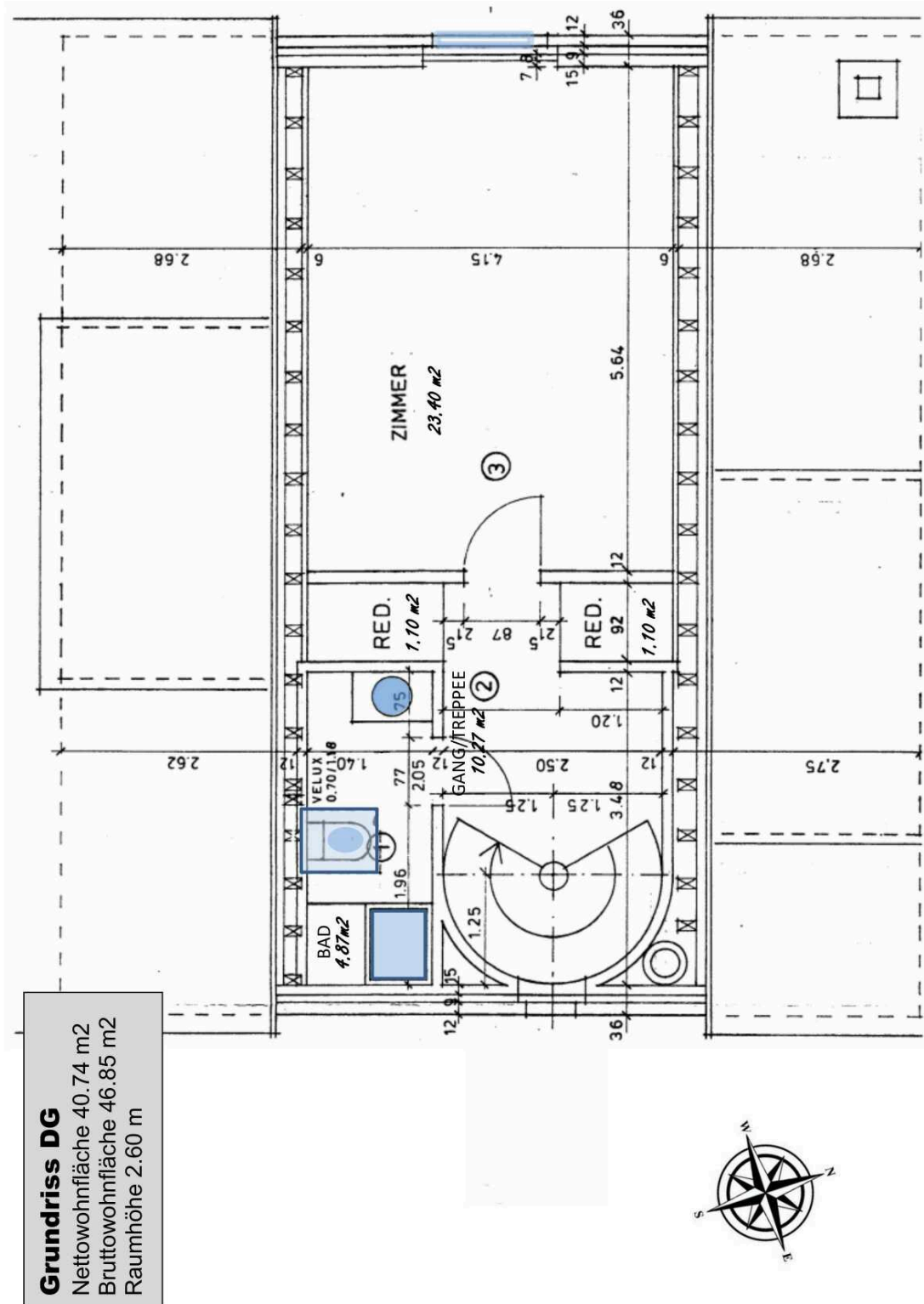


Grundriss EG

Nettowoohnfläche 86.91 m²
 Bruttowoohnfläche 100.07 m²
 Wintergarten 5.8 m²
 Raumhöhe 2.60 m

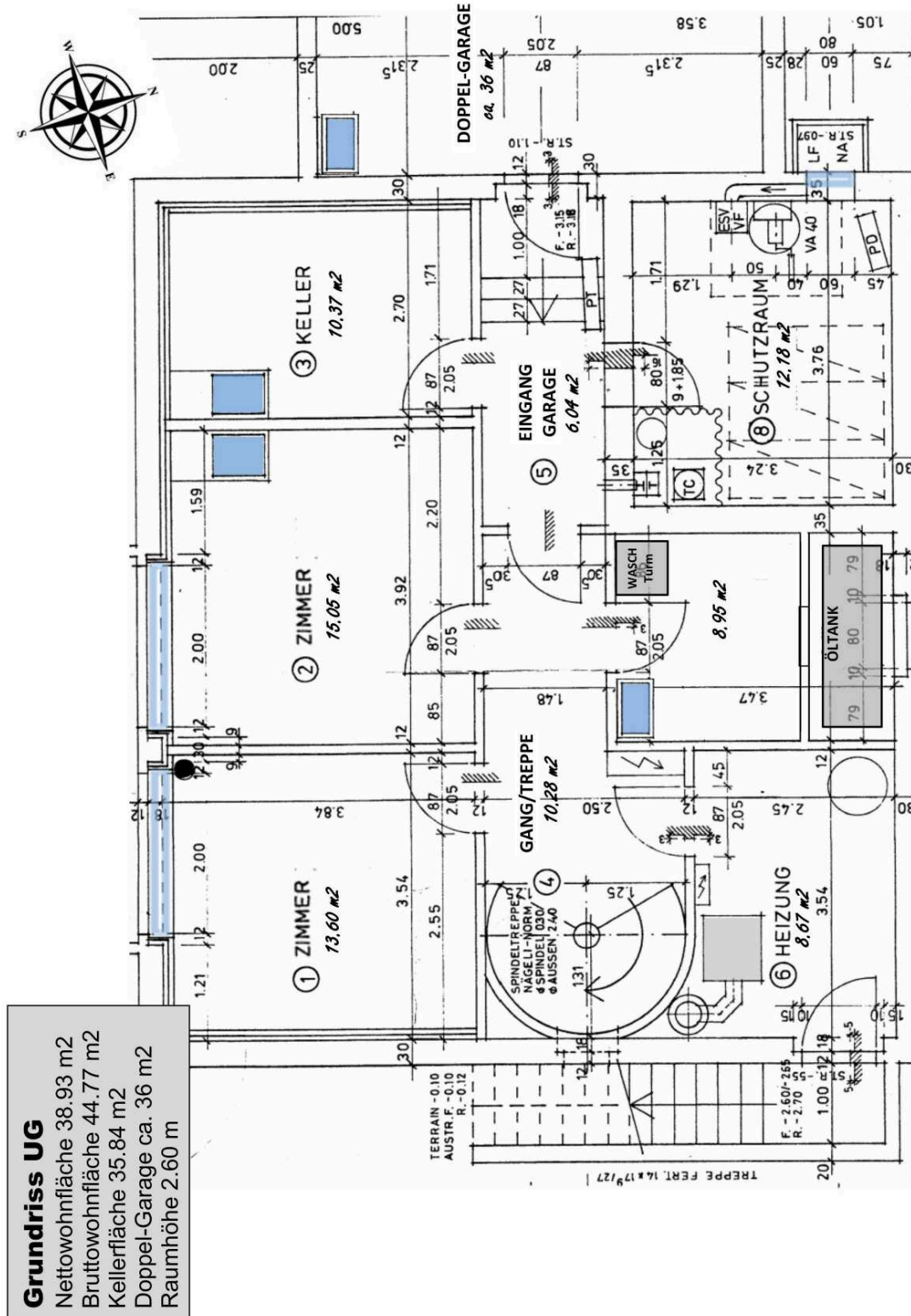
Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



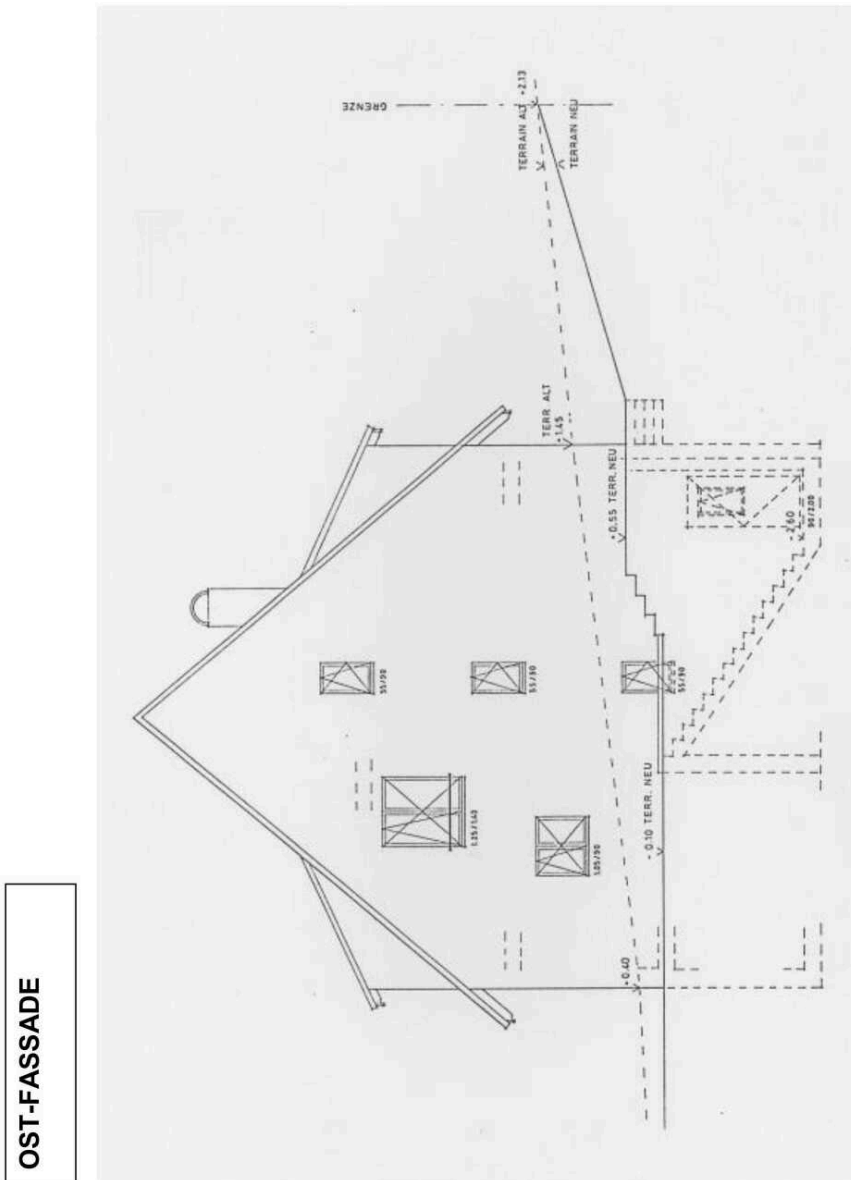
Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



Ostfassade

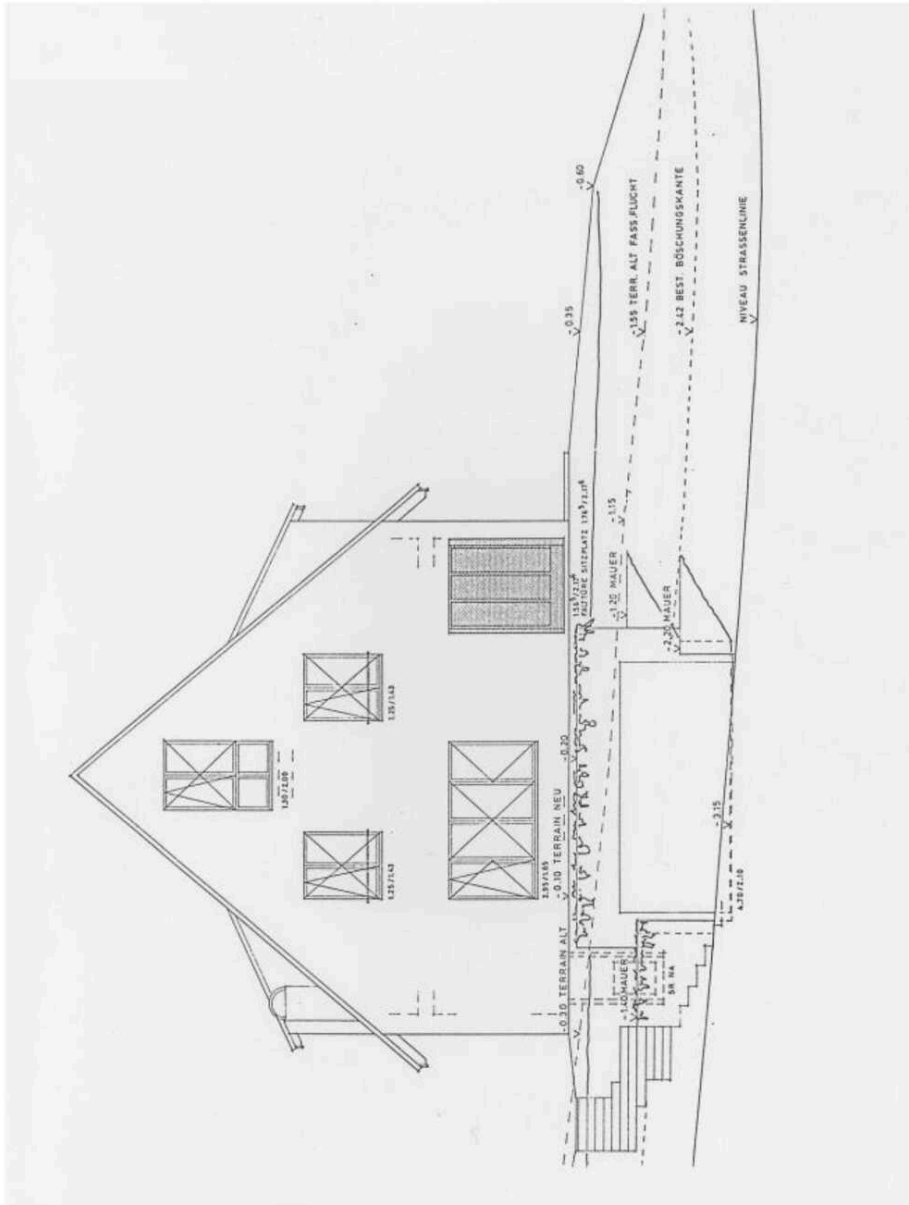
Ostfassade



Westfassade

Westfassade

WEST-FASSADE



Parzelle


Parzelle

Parzelle 2869 mit 701.06 m²



Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung



Gebäudeversicherung Basel-Stadt
Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch

Versicherungsausweis / Rechnung
Feuer und Elementar

Basel, 19.01.2026

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in
Im Baumgarten 25	26.00	20193	2026018952	109901

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus mit Doppelboxe Baujahr: 1989 Kubatur M3: 1262 Jahresprämie 2026 Neuwert	1'273'000	1	25			319.00

Gesamter Versicherungswert 1'273'000


Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	95.60
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	212.75
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	10.65

Index 2025 158.200 Index 2026 160.000 Zahlbar innert 30 Tagen **319.00**

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung
Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.


Seite: 1 von 2

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in
Im Baumgarten 25	26.00	20193	2026018952	109901

Bitte zu beachten!

Bitte melden Sie Ihre **Adressänderung** umgehend der Gebäudeversicherung.

Sind Sie richtig versichert? Wertvermehrende Investitionen am Gebäude, z.B. Isolationen, Küchenumbauten und Einbauten usw. sind uns bitte schriftlich zu melden.

Kleinbauten unter CHF 15'000.– können auf Antrag hin versichert werden.

Gefahrenänderungen des Gebäudes (z.B. Bürogebäude in Wohnhaus oder umgekehrt, Aufhebung der Einrichtung eines Ladens, Lagers oder einer Werkstatt) sind ebenfalls schriftlich zu melden.

Die Gebäudeversicherung erhebt die Prämien für das laufende Jahr zu Beginn eines Kalenderjahres. Entsprechend §13 des Gesetzes erfolgt bei unterjährigen Handänderungen **keine Prämienaufteilung** durch die Gebäudeversicherung.

Die **Prämienrechnungen** sind **innert 30 Tagen** seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach dieser Frist werden Säumige gemahnt. Die Gebäudeversicherung verlangt einen Verzugszins von 5% seit Ablauf der Mahnfrist.

Die jährliche **Mindestprämie** beträgt **CHF 20.–**

Die Gebäudeversicherung verzichtet aus Gründen der Kostenersparnis darauf, bei **Teilprämienbeträgen unter CHF 10.–** Rechnung zu stellen bzw. Rückzahlungen zu leisten. Ohne Ihren Gegenbericht und in der Annahme, Sie seien damit einverstanden, schreiben wir bei einem Guthaben unter CHF 10.– diesen Betrag dem Feuerschutzfonds gut.

Beanstandungen in Bezug auf Prämienrechnungen können Sie bei der Direktion der Gebäudeversicherung anbringen. Bitte bezahlen Sie auch bei Reklamationen die Prämienrechnung innert 30 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein. Nach Prüfung Ihrer Reklamation werden wir Ihnen die allfällig zuviel verlangte Prämie zurückerstatten. Wir danken Ihnen für Ihre pünktliche Überweisung.

Die Prämien setzen sich zusammen aus der Versicherungsprämie und dem Beitrag für die Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds, Gebäudeversicherungsgesetz § 33).
Die Eidg. Stempelabgabe wird nur auf der Versicherungsprämie erhoben.

Die Prämien sind von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

Seite: 2 von 2

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Seite 1 von 2

03.02.2026

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 2869

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2703.D Riehen Sektion D
 Grundstück-Nr.: 2869
 E-GRID: CH282389677808

Dominierte Grundstücke:
 Adresse*: Am Ausserberg, Riehen
 Plan-Nr.*:
 Fläche*: 700.0 m2, Index: 0
 Kulturart*: Gemäss Grundbuch
 Gebäude*: Einfamilienhaus mit Doppelboxe
 Im Baumgarten 25, Riehen

Ertragswert*:
 Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

02.07.2021 2021/1641/0 Kauf

Anmerkungen:

20.02.2017 2017/449/0

Mehrwertabgabe ID.2017/000143

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundlasten:

keine

Dienstbarkeiten:

02.03.1987 267/77 (R) **Baubeschränkung (oberirdisches Bauverbot)**
 ID.1955/006368
 z.L. LIG Riehen Sektion D /1581

02.03.1987 267/77 (L) **Leitungsrecht (Durchleitung von Abwässern)**
 ID.1955/006370
 z.G. LIG Riehen Sektion D /1581

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/006368 DI Baubeschränkung
 (oberirdisches Bauverbot)

"Auf dem im Servitutplan Nr. 1185 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 9. August 1985 mit den Buchstaben a,b,c,d bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle darf nur bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gebaut werden. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Baudepartementes weder geändert noch gelöscht werden."

1955/006370 DI Leitungsrecht (Durchleitung von

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle hat die Durchleitung der

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Seite 2 von 2

03.02.2026

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 2869

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

Abwässern)

Abwässer aus der berechtigten Liegenschaft zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Reparatur der Kanalisationsleitungen werden vom Eigentümer der berechtigten Parzelle getragen. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle hat dem Eigentümer der berechtigten Parzelle jederzeit den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen, Reinigungen und Reparaturen zu gestatten. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Gemeinde Riehen im Wortlaut weder verändert noch gelöscht werden."

Grundpfandrechte:

02.07.2021 2021/1641/0

1. Pfandstelle, Namen-Register-Schuldbrief, CHF 1'800'000.--, Max. 12%, ID.2021/000554, Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonbank, Liestal (UID: CHE-108.954.470)
Schuldner: Flammer Aurelio Franz, 10.12.1961

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. Februar 2026: keine

4001 Basel, 03. Februar 2026, 11:04

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt

Verbindlich ist einzig der vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt ausgestellte, mit Unterschrift und Prägestempel beglaubigte Grundbuchauszug. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug dient einzig der Information und hat keine Rechtswirkung.

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	3'390'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	2'712'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	2'260'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	452'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	678'000.–			20.00%
Kosten		16'636.–	199'633.–	
Zinsen		11'300.–	135'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		2'511.–	30'133.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		2'825.–	33'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		49'908.–	598'900.–	
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. Immoworldswiss 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

Thomas & Christine Liptay

T: 062 876 24 91

D: 079 426 93 92

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch/