

Liegenschaftsbeschreibung Lutzertstrasse 25, 4132 Muttenz



1. Allgemeine Angaben	2
1.1. Eckdaten	2
1.2. Lage	2
1.3. Baukonstruktion/Aussenbereich	2
1.4. Haustechnik	2
1.4.1. Elektroinstallation	2
1.4.2. Wasser/Abwasser	2
1.4.3. Heizung	2
2. Renovationen	3
2.1. Allgemeine Renovationen (Ganzes Haus)	3
2.2. Wohnungen	4
2.2.1. Numerierung der Wohnungen	4
2.2.2. Renovationsstand	4
3. Finanzielles	5
3.1. Mieterspiegel	5
4. Pläne	6
4.1. Baupläne Architekt Werner Sutter	6
4.1.1. Grundrisse	6
4.1.2. Fassaden	8
4.1.3. Schnitte	9
4.1.4. Kanalisation	10
4.2. Pläne Dachausbau 2002-2003	11
4.3. Situationsplan	13
5. Dokumente	14
5.1. Grundbuchauszug	14
5.2. Gebäudeversicherungspolice	16
6. Bilddokumentation	17
6.1. Haus	17
6.2. 3-Zimmerwohnungen	18
6.3. 3.5-Zimmerwohnungen	19
6.4. Dachwohnungen	20
6.5. Haustechnik	21

1. Allgemeine Angaben

1.1. Eckdaten

Objekt	Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen 1-3.5 Zimmer auf vier Geschossen, alle ca. 70 m ² und 5 Garagen
Adresse	Lutzertstrasse 25, 4132 Muttenz
Grundbuchdaten	Grundbuch Muttenz, Parzelle Nr. 2521
Arealfläche	1296 m ²
Eigentümer	Markus Reichardt, Höhenweg 22, 4142 Münchenstein und Rebekka Stutz, Altenmattweg 6, 4144 Arlesheim
Baujahr	1953
Versicherungswert	CHF 2'586'000.--
Kubatur	4'618 m ³
Grundpfandrechte	CHF 2'350'000.--, gemäss Grundbuchauszug
Bauzone	Gemäss Quartierzonenplan „im Lutzert“

1.2. Lage

Im oberen Teil der Lutzertstrasse, vis-à-vis ref. Kirchgemeindehaus Feldreben. Ruhige Lage im grünen, Tempo 30-Zone, kein Durchgangsverkehr. Alle Schulen und Läden wie Migros, Coop u.a. in unmittelbarer Nähe. Gehdistanz zur Bushaltestelle 1 Min, zur Tramhaltestelle Käppeli 3 Min, zum Bahnhof Muttenz 10 Min. Autobahn-Anschluss in 500 m Entfernung.

1.3. Baukonstruktion/Aussenbereich

Massivbauweise, Sockelgeschoss in Beton, Wände im Hochparterre Backsteinmauerwerk 40 cm, darüber 25 cm. Ziegeldach mit Eternit-Unterdach und hinterlüfteter Steinwolle-Isolation, 14 cm stark. Die Kniestockwände sind ebenfalls mit 14 cm Steinwolle isoliert.

Neue Aluminium-Fensterläden und einheitliche Sonnenstoren in den Süd- und Westbalkonen.

1.4. Haustechnik

1.4.1. Elektroinstallation

Gesamte Installation aktualisiert, alle Wohnungen mit Fehlstromsicherungen.

1.4.2. Wasser/Abwasser

Alle Wohnungen an neue Verteilung für Kalt- und Warmwasser angeschlossen, mit individuellen Wasserzählern (für die Nebenkostenabrechnung) Fallstränge zu 5/6 erneuert.

1.4.3. Heizung

Gasheizung, neuer Kondensationsheizkessel mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

2. Renovationen

2.1. Allgemeine Renovationen (Ganzes Haus)

1999 Totalsanierung Warmwasser: Alle Wohnungen wurden an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen und die Gasöfen entfernt.

2000 Die gesamte Elektroinstallation wurde saniert und alle Wohnungen mit Fehlstromsicherungen ausgestattet. Gleichzeitig wurde die Stromzuleitung zu den Wohnungen von 1.5mm² auf 6mm² verstärkt und illegale Installationen entfernt.

2002 Im Zuge des Dachstockausbaus wurde das Dach und die Kniestöcke mit 14 cm Steinwolle isoliert.

2008 Installation eines neuen Kondensationsheizkessels und Sanierung des Kamins.

2008 Montage neuer Aluminium-Fensterläden

2.2. Wohnungen

Wohnungsrenovationen wurden bei Mieterwechsel oder auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter vorgenommen. Bei Totalrenovation einer Wohnung wurde jeweils auch der Fallstrang im entsprechenden Abschnitt erneuert. Es bleiben noch zwei von zwölf Abschnitten zu sanieren. Die Zimmerböden wurden einheitlich mit Bauwerk-komfortparkett, welcher ggf. neu abgeschliffen und versiegelt werden kann, saniert. Die Küchen wurden anfänglich von der Firma Stöckli (2 Küchen), anschliessend von Piatti (7 Küchen) und IKEA (4 Küchen) geliefert. In allen Küchen wurde die Arbeitsplatte in Granit ausgeführt. Die Details zu den Wohnungen können der untenstehenden Tabelle entnommen werden.

2.2.1. Nummerierung der Wohnungen



2.2.2. Renovationsstand

Nr.	Seite	Stock	Zimmer	Fläche	Küche	ren. Küche	ren. Bad	Fallstrang
LS01	NN	HP	3.5	69	IKEA	2017 neu	2017 neu	neu
LS02	NS	HP	3	68	IKEA	2019 neu	1990	alt
LS03	SN	HP	3	68	IKEA	2014 Herd	1990	alt
LS04	SS	HP	3.5	69	IKEA	2014 Herd	1990	50% neu
LS11	NN	1.0G	3.5	70	IKEA	2017 neu	2017 neu	neu
LS12	NS	1.0G	3	69	IKEA	2014 Herd	1990	alt
LS13	SN	1.0G	3	69	Piatti	2002 neu	1990	alt
LS14	SS	1.0G	3.5	70	Piatti	2005 neu	2005 WC	neu
LS21	NN	2.0G	3.5	70	Piatti	2002 neu	2002 WC	neu
LS22	NS	2.0G	3	69	Stöckli	2000 neu	1990	neu
LS23	SN	2.0G	3	69	Stöckli	2000 neu	2000 neu	neu
LS24	SS	2.0G	3.5	70	IKEA	2014 neu	2014 WC	neu
LS31	NN	3.0G	1	71	Piatti	2002 neu	2002 neu	neu
LS32	NS	3.0G	2	72	Piatti	2002 neu	2002 neu	neu
LS33	SN	3.0G	2	72	Piatti	2002 neu	2002 neu	neu
LS34	SS	3.0G	1	71	Piatti	2002 neu	2002 neu	neu

3. Finanzielles

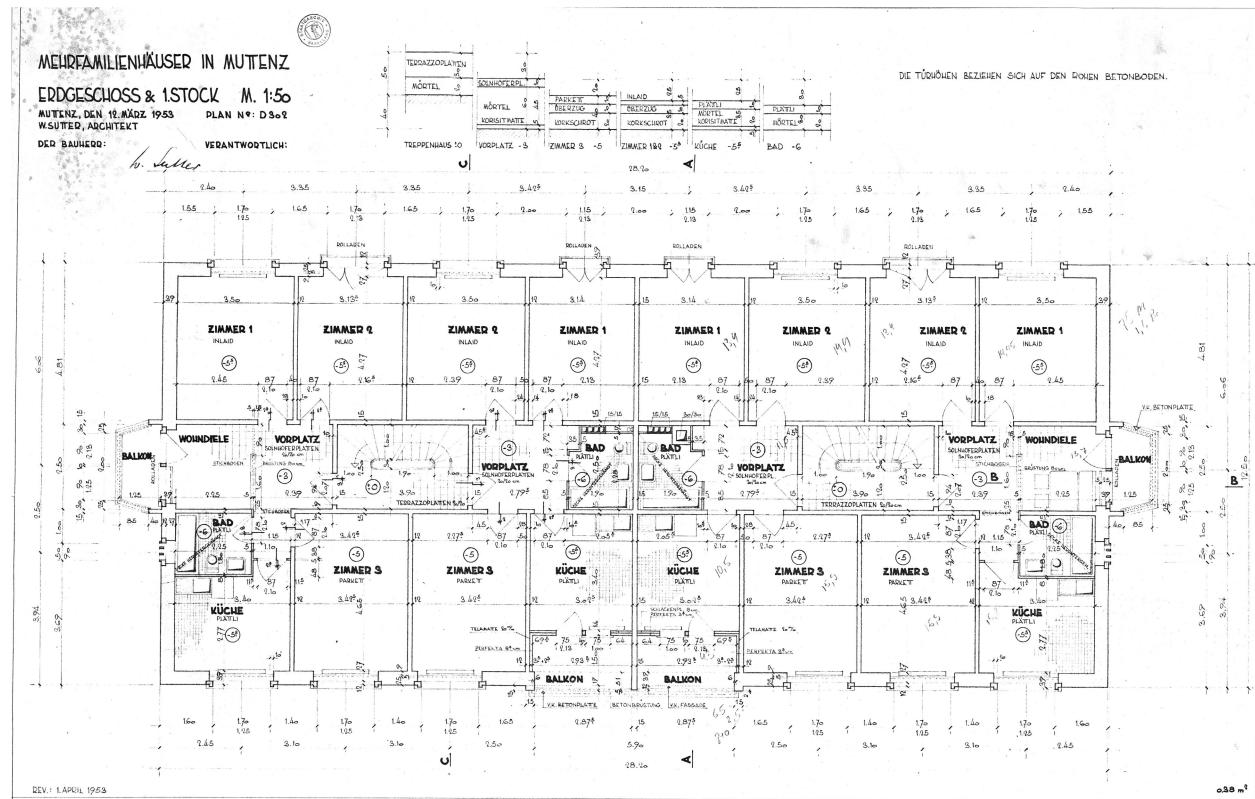
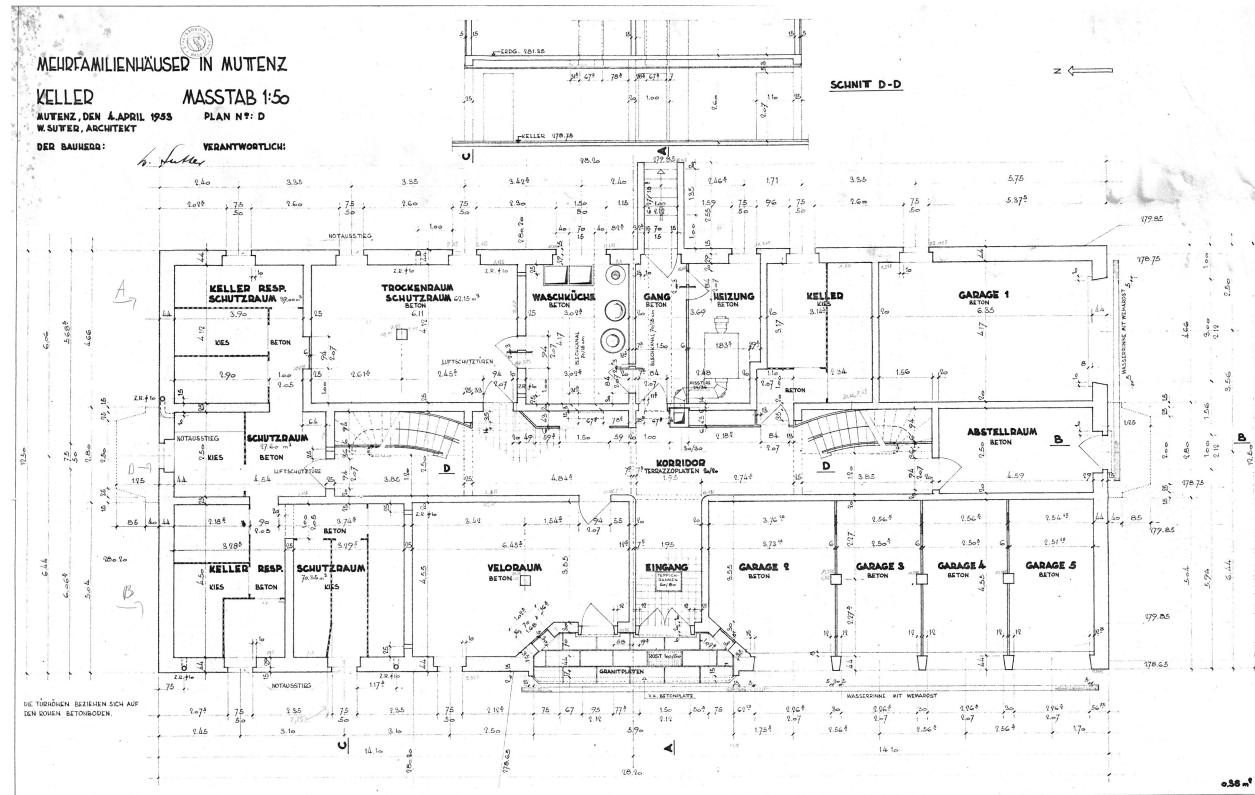
3.1. Mieterspiegel

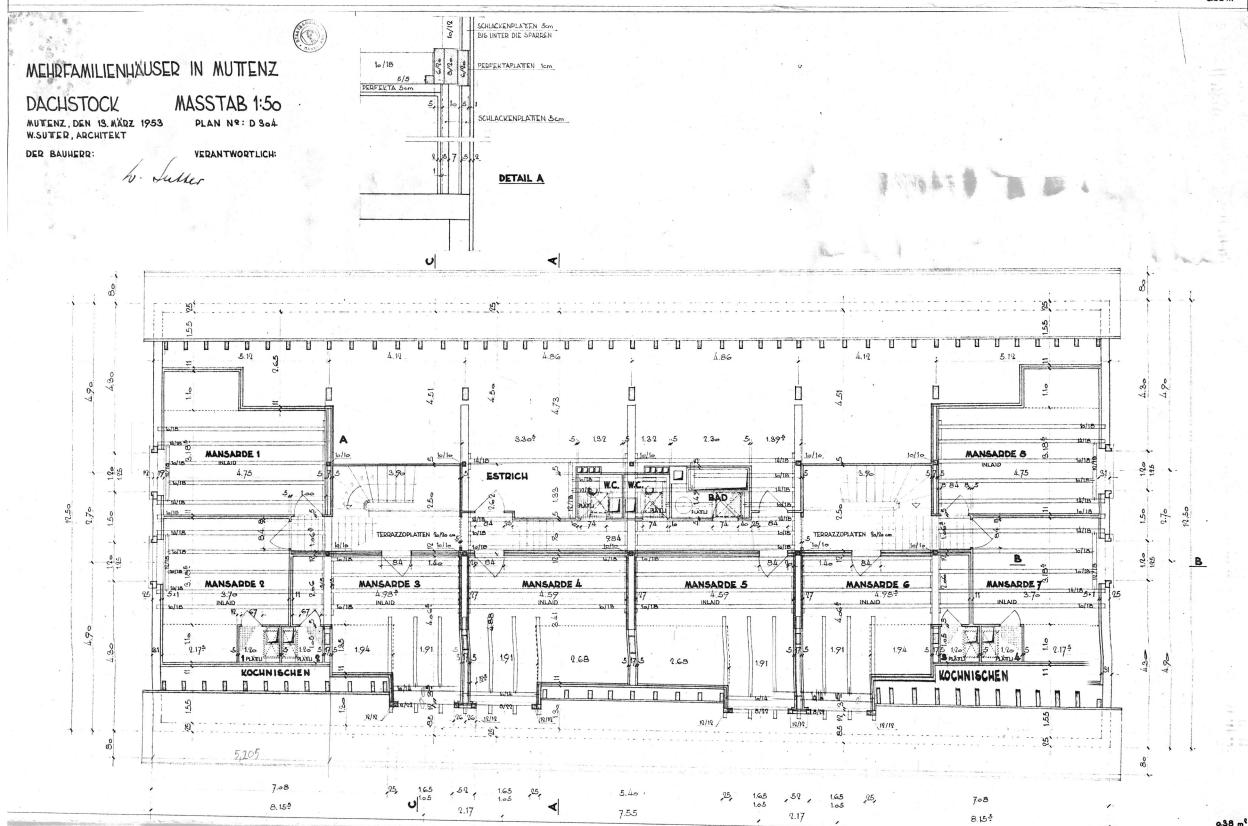
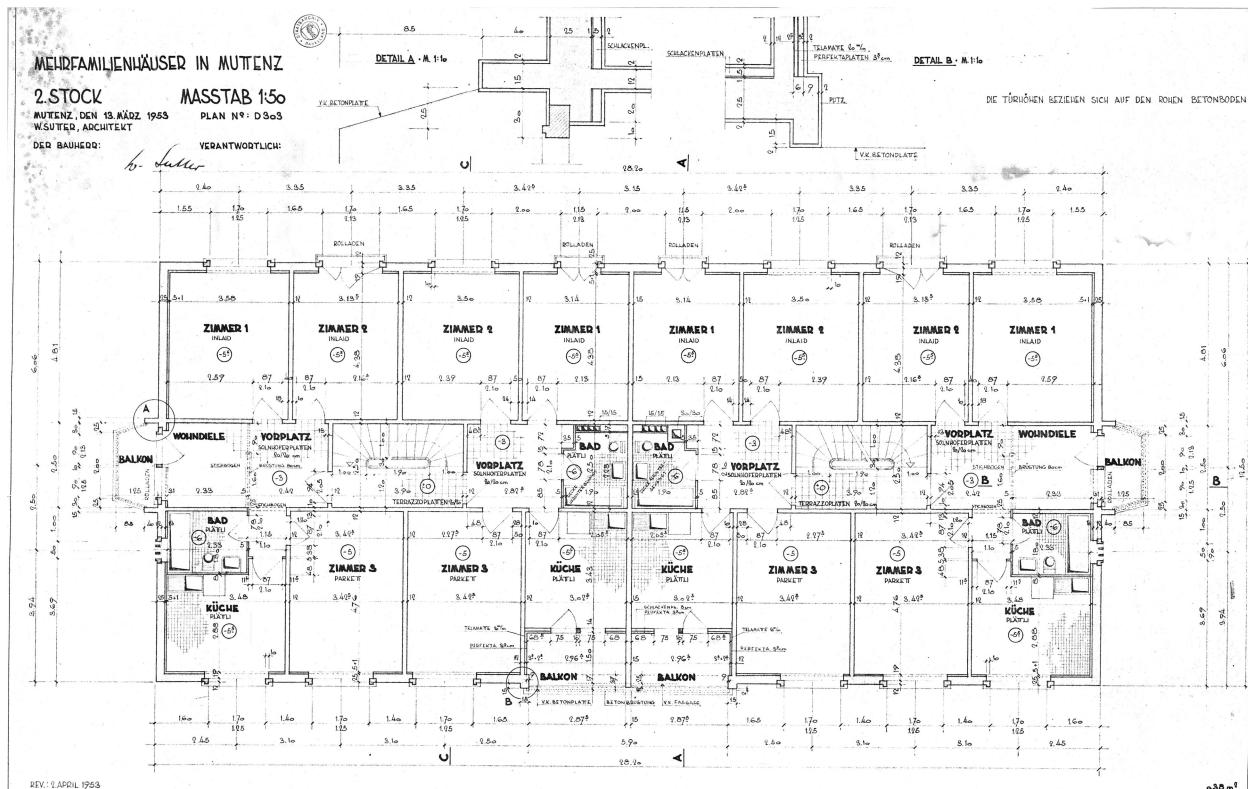
Obj.Code	Objekt		m ²	Mieter	Zins/Mt.
LS01	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 01 Hochparterre	70	Altun/Kiraz	1'400.00
LS02	3 -Zimmerwohnung	Nr. 02 Hochparterre	67	John	1'380.00
LS03	3 -Zimmerwohnung	Nr. 03 Hochparterre	67	Koch	762.00
LS04	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 04 Hochparterre	70	Colto	1'184.00
LS11	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 11 1. OG	71	Hassler	946.00
LS12	3 -Zimmerwohnung	Nr. 12 1. OG	68	Fehlmann	757.00
LS13	3 -Zimmerwohnung	Nr. 13 1. OG	68	Beck	1'214.00
LS14	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 14 1. OG	71	Remund	976.00
LS21	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 21 2. OG	71	Zeitner	1'404.00
LS22	3 -Zimmerwohnung	Nr. 22 2. OG	68	Mazzotta	1'395.00
LS23	3 -Zimmerwohnung	Nr. 23 2. OG	68	Wohlgemuth	1'153.00
LS24	3.5-Zimmerwohnung	Nr. 24 2. OG	71	Atnafu	1'447.00
LS31	1 -Zimmerwohnung	Nr. 31 3. OG	72	Bürgler	1'217.00
LS32	2 -Zimmerwohnung	Nr. 32 3. OG	73	Förster	1'202.00
LS33	2 -Zimmerwohnung	Nr. 33 3. OG	73	Härrli	1'205.00
LS34	1 -Zimmerwohnung	Nr. 34 3. OG	72	Kaufmann	1'330.00
LS91	Garage Nr. 91	17m ²	17	Koch	99.00
LS92	Garage Nr. 92	12m ²	12	Leerstand	88.00
LS93	Garage Nr. 93	12m ²	12	Colto	88.00
LS94	Garage Nr. 94	12m ²	12	Leerstand	88.00
LS95	Garage Nr. 95	26m ²	26	Fehlmann	121.00
Total			pro Jahr	233'472.00	19'456.00

4. Pläne

4.1. Baupläne Architekt Werner Sutter

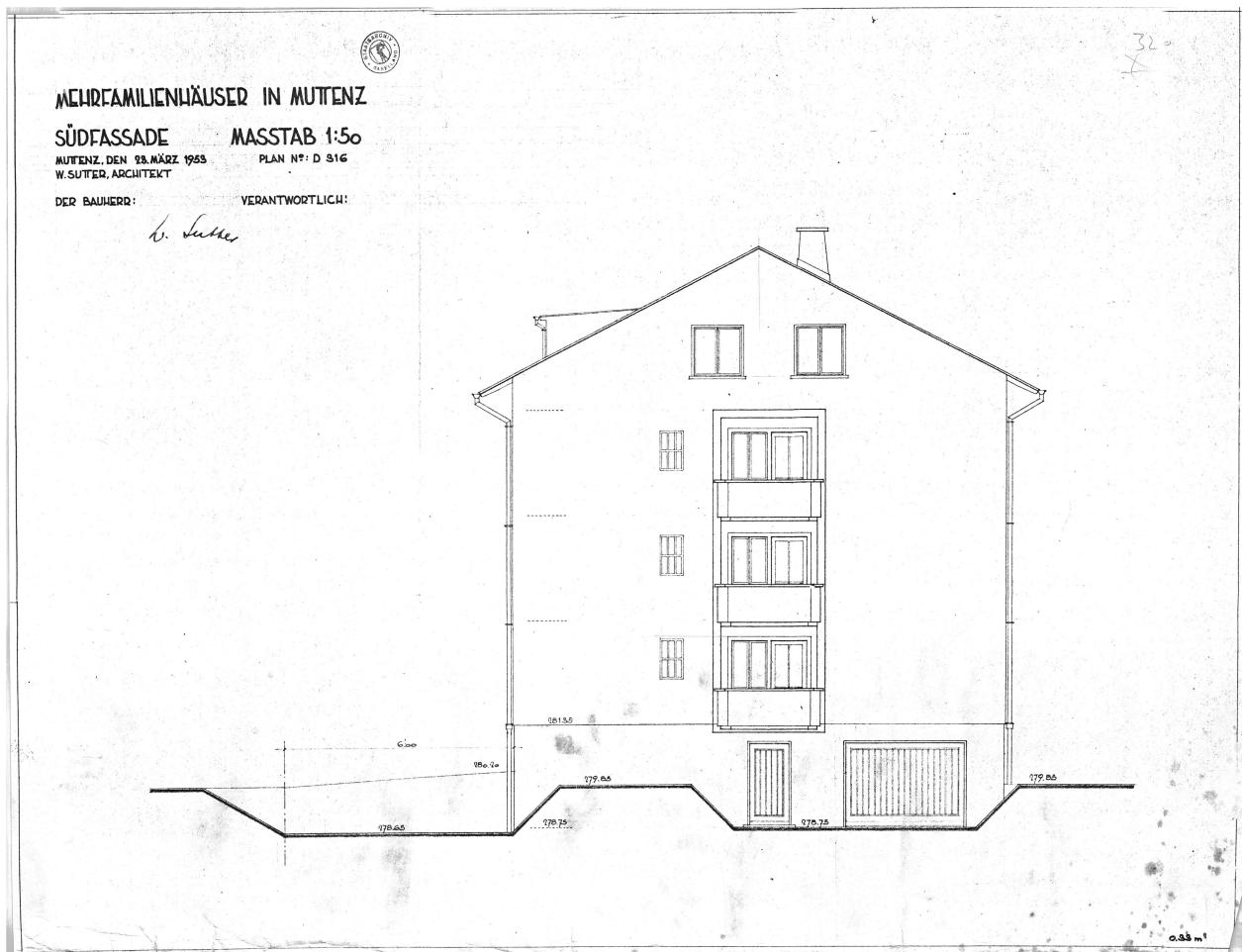
4.1.1. Grundrisse



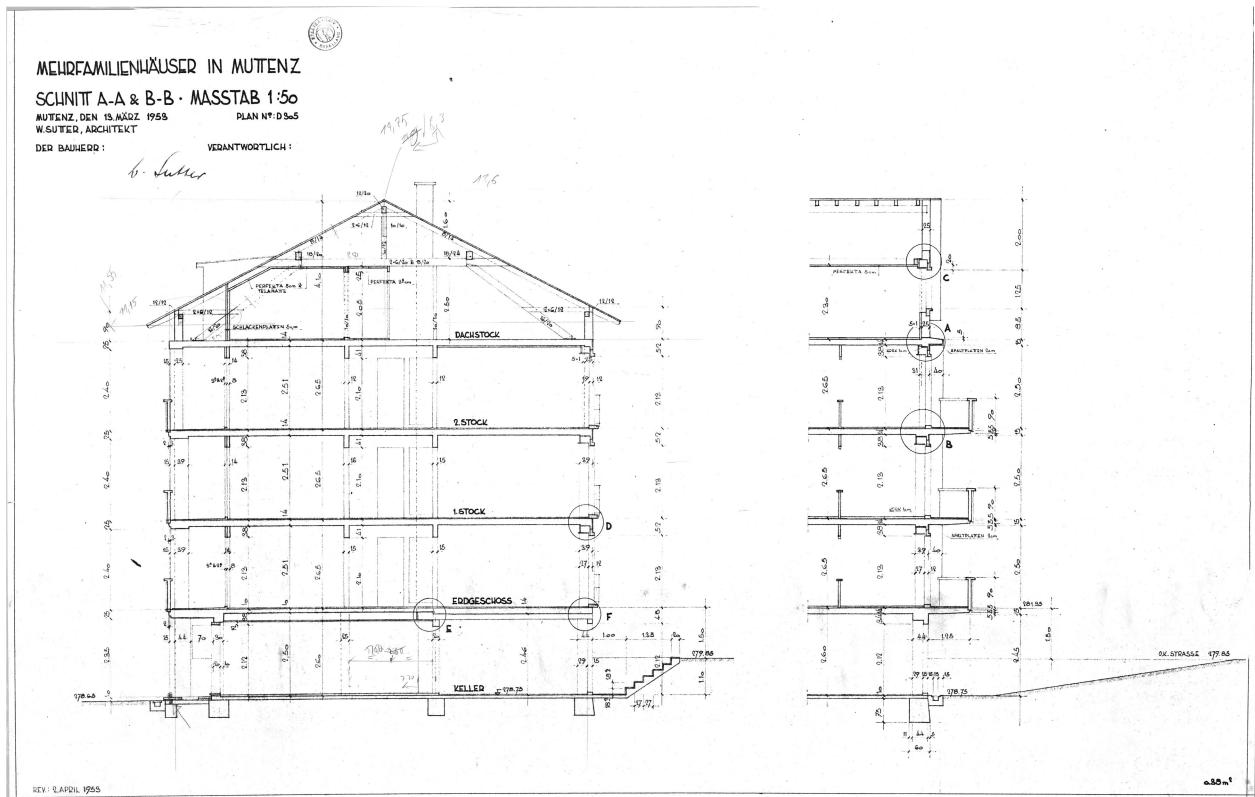


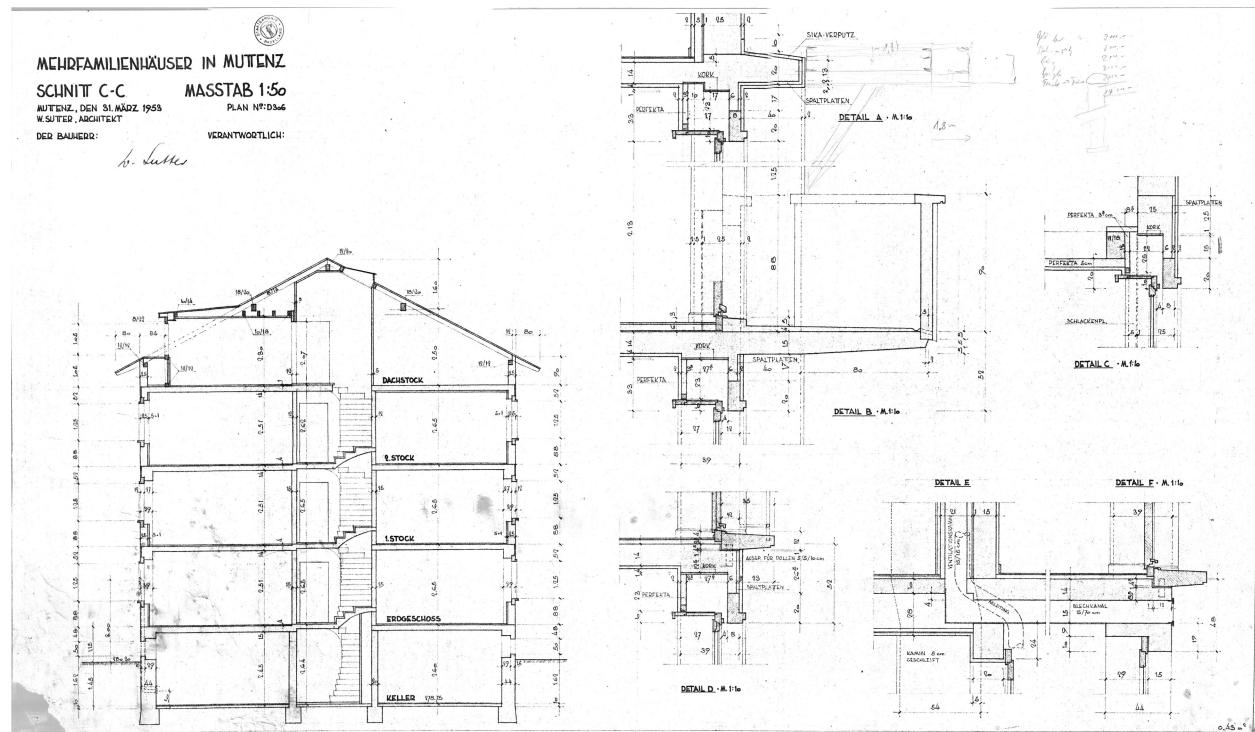
4.1.2. Fassaden



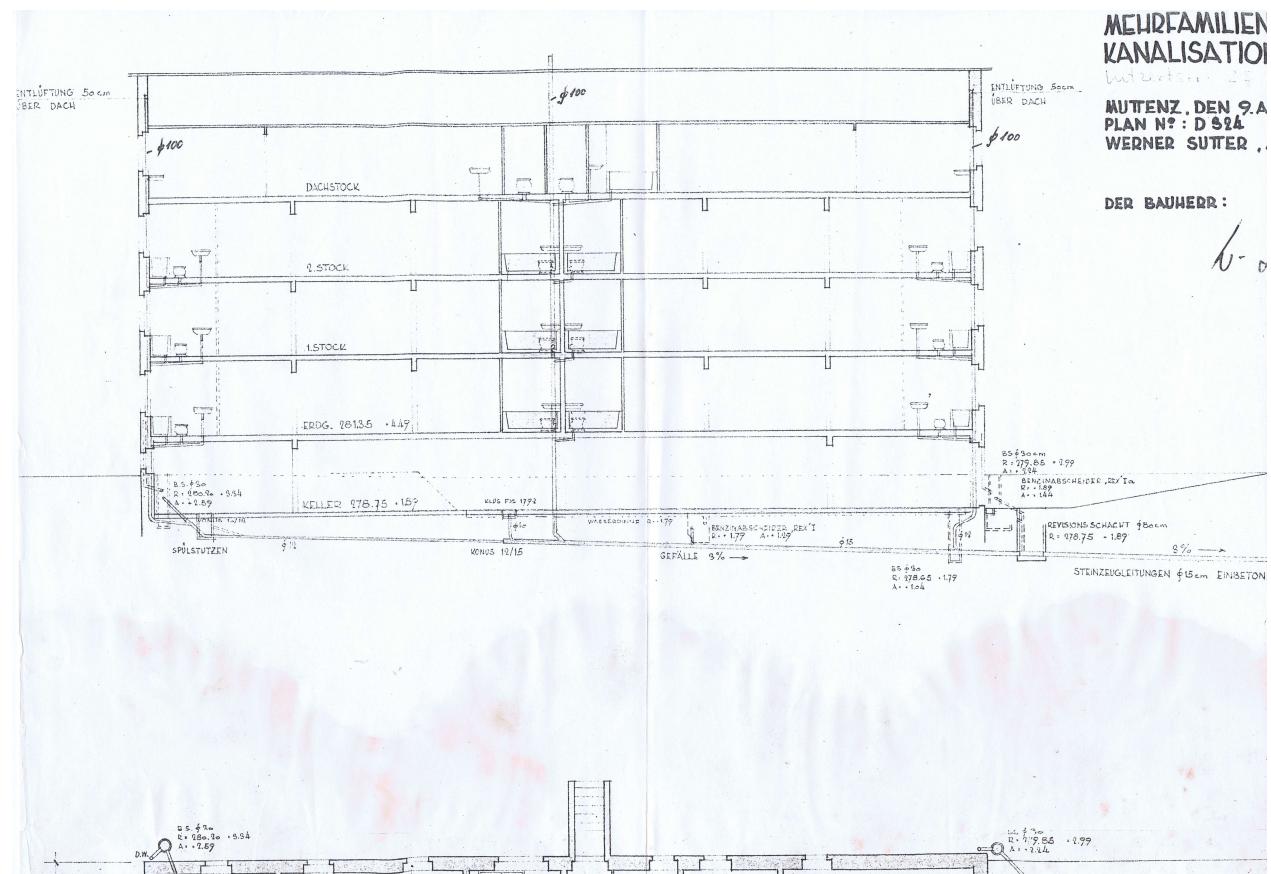


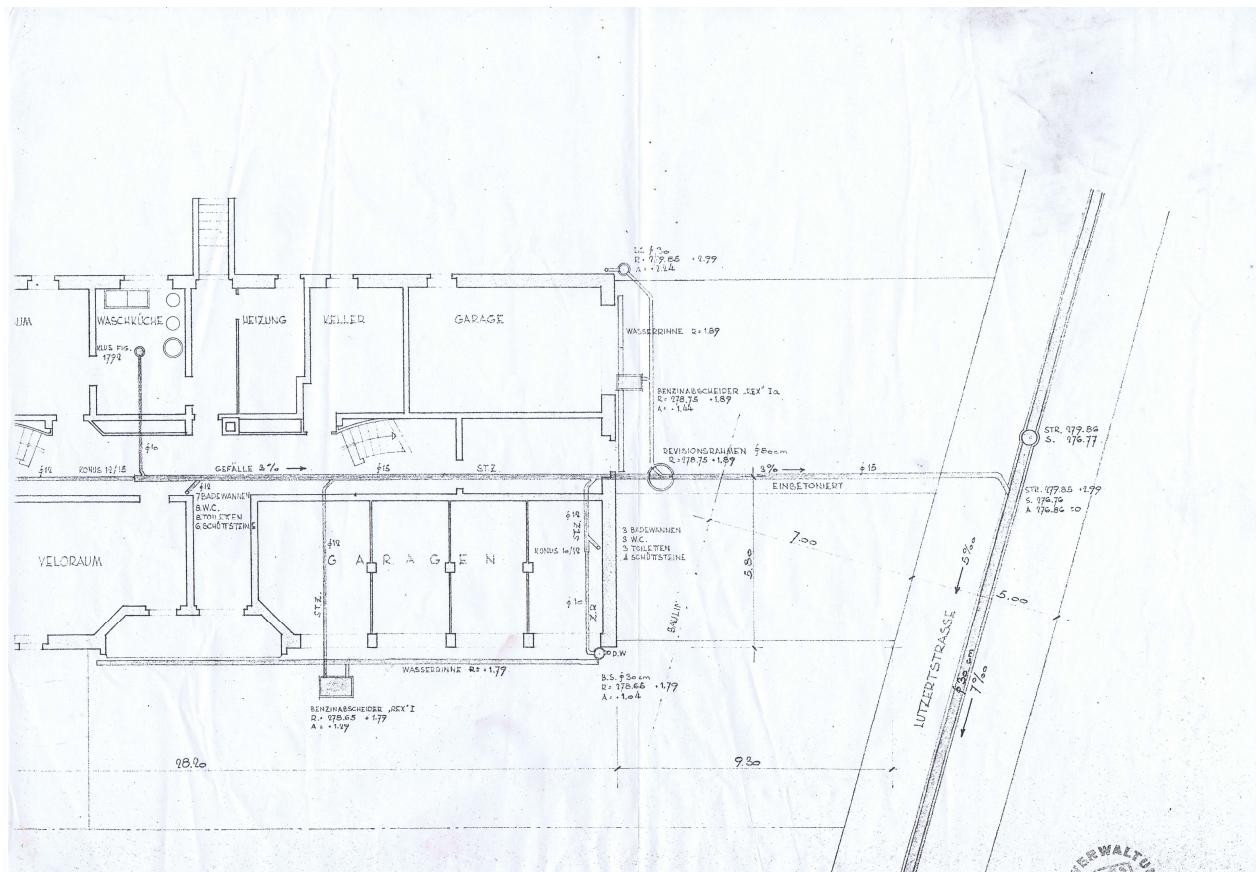
4.1.3. Schnitte



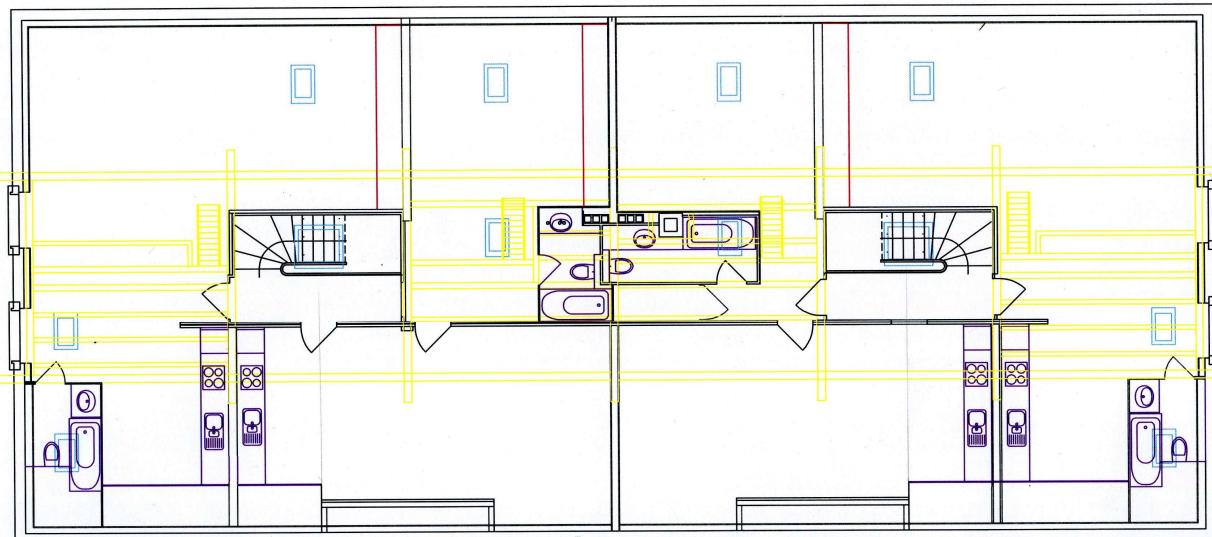


4.1.4. Kanalisation





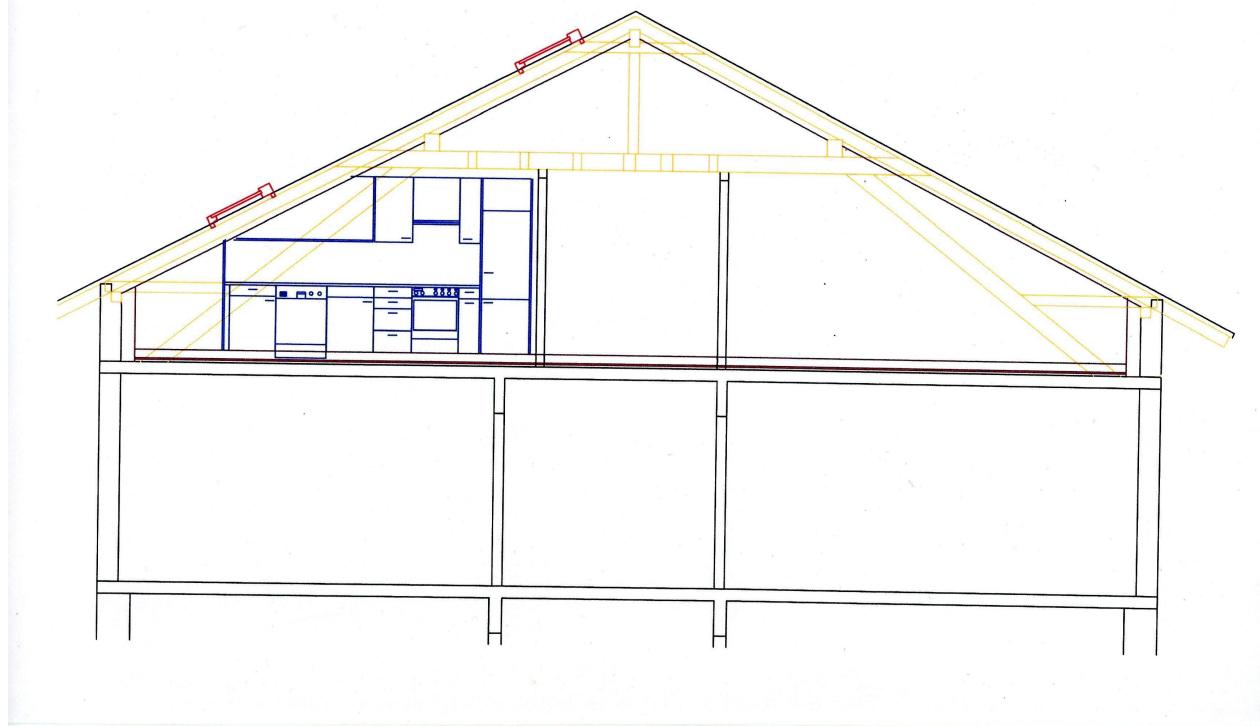
4.2. Pläne Dachausbau 2002-2003



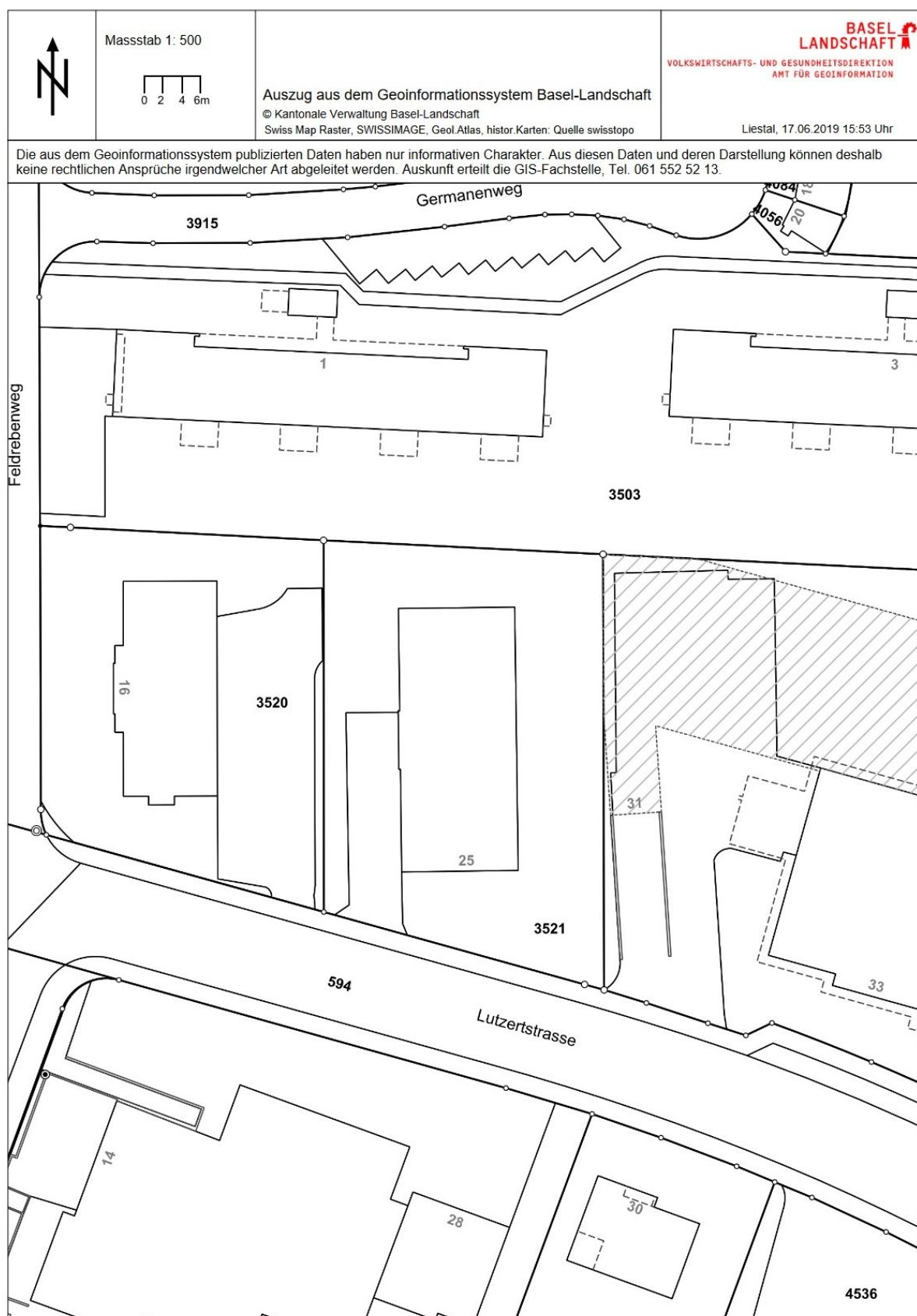
Rebekka und Markus Reichardt-Stutz, Münchenstein
MFH Lutzertstr. 25, Muttenz
Dachgeschoss / Dach

23.09.2003
Z7LPG3.DWG
FL/MB/RT

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



4.3. Situationsplan



5. Dokumente

5.1. Grundbuchauszug



Kanton Basel-Landschaft
Grundbuchamt des Bezirks Arlesheim

Grundbuchauszug

Grundbuch Muttenz

Liegenschaft Nr. 3521

Plan Nr. 143, Fäldräbe

1'299 m²

Mehrfamilienhaus, Lutzertstrasse 25 (354 m²)
übrige befestigte Flächen (132 m²), Gartenanlage (813 m²)
Mutationsnr. 8847, 03.05.2012 Beleg 1244

Eigentümer

Einf. Gesellschaft OR 530

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Markus Reichardt**, männlich, geboren 17.06.1951, nicht verheiratet, von Basel und Arni-Islisberg AG, in 4142 Münchenstein BL, Höhenweg 22
- **Rebekka Maria Stutz Reichardt**, weiblich, geboren 03.04.1954, nicht verheiratet, von Basel, Arni und Islisberg AG, in 4142 Münchenstein BL, Höhenweg 22

Erwerbstitel

Kauf 04.10.1996 Beleg 5194

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

31611 Nachrückungsrecht Namenschuldbrief Nr. 31611
11.09.2003 Beleg 2986

32115 Nachrückungsrecht Namenschuldbrief Nr. 32115
20.01.2004 Beleg 214

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 2'000'000.-- Franken zwei null null null null null null 00/100
Namenschuldbrief Nr. 21504
Gläubiger: Neue Aargauer Bank AG, mit Sitz in Aarau AG, Aarau,
Höchstzinsfuss 8.00 %, **Gläubigeränderung**
02.04.1959 Beleg 959, 25.02.1987 Beleg 862, 20.11.1987 Beleg 5253,
04.10.1996 Beleg 5196, 15.07.2002 Beleg 2257, 17.10.2012 Beleg 2958

Pfandstelle 2

Fr. 250'000.-- Franken zwei fünf null null null null null 00/100
Namenschuldbrief Nr. 31611
Gläubiger: Basellandschaftliche Kantonalbank, Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit
Sitz in Liestal BL, Arlesheim, Höchstzinsfuss 12.00 %, Pfanderrichtung, mit
Nachrückungsrecht (Vormerkung)
11.09.2003 Beleg 2986

Pfandstelle 3

Fr. 100'000.-- Franken eins null null null null null 00/100
Namenschuldbrief Nr. 32115
Gläubiger: Basellandschaftliche Kantonalbank, Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit
Sitz in Liestal BL, Arlesheim, Höchstzinsfuss 12.00 %, Pfanderrichtung, mit
Nachrückungsrecht (Vormerkung)
20.01.2004 Beleg 214

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer
eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

4144 Arlesheim, 30.10.2012/mp

GRUNDBUCHAMT ARLESHEIM



5.2. Gebäudeversicherungspolice



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräuberstrasse 18
4410 Liestal
+41 61 927 11 11
www.bgv.ch
bgv@bgv.ch

BGV/18/03/2018

Police **147081**
gültig ab 1. Januar 2018
Referenznummer 812916

Markus Reichardt-Stutz & Rebakka
Stutz Reichardt
Höhenweg 22
4142 Münchenstein

Eigentümer/in

Markus Reichardt-Stutz & Rebakka Stutz Reichardt, Höhenweg 22, 4142 Münchenstein

Feuer- und Elementarschadenversicherung
Lutzertstrasse 25, 4132 Muttenz

Letzte Schätzung: 1984
Parzelle 3521.2770

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m ³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	2'586'000	1953	4'618	1	1
Total	2'586'000		4'618		

Wasserschadenversicherung
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

Wasser Plus

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	491.35
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	181.00
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	808.50
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	1'480.85

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstelltdatum: 01.03.2018

6. Bilddokumentation

6.1. Haus

Q000050 LS25 Haus und Garten



Z207-012
1: Haus 2001



Z638-003
2: Garten mit Grill



ZBKV-004
3: Haus 2012



ZC91-037
4: Haus 2019 von Osten



ZCH1-012
5: Eingang



ZCH1-016
6: Grill und Sandkasten

6.2. 3-Zimmerwohnungen

Q000051 LS25 3-Zimmer-Wohnungen



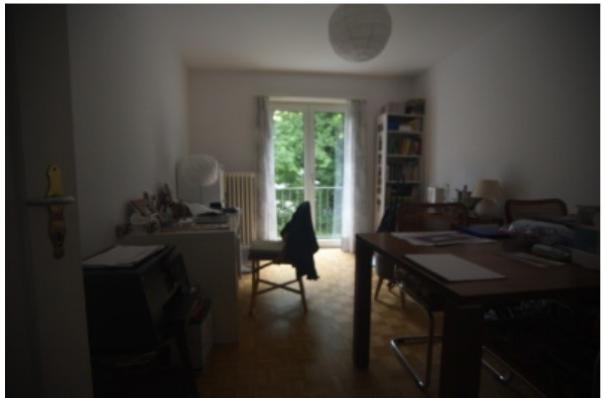
ZCFC-002
1: LS02 Küche



ZCFC-003
2: LS02 Balkon



ZCFC-005
3: Küche und Balkon



ZCFC-006
4: LS02 Zimmer Ost

6.3. 3.5-Zimmerwohnungen

Q000052 LS25 3.5-Zimmerwohnungen



ZCCC-001
1: LS01 Küche



ZCCC-002
2: LS01 Bad



ZCCC-006
3: LS01 Zimmer Ost



ZBTU-001
4: LS24 Küche



ZBTU-004
5: LS24 Vorplatz



ZBTU-005
6: LS24 Zimmer Ost

6.4. Dachwohnungen

Q000053 LS25 Dachwohnungen



Z500-017
1: LS34 Küche



Z500-012
2: LS34 Bad



Z500-016
3: LS34 Galerie



Z500-003
4: LS34 Ostseite

6.5. Haustechnik

Q000054 LS25 Haustechnik



ZCH1-001
1: Waschküche



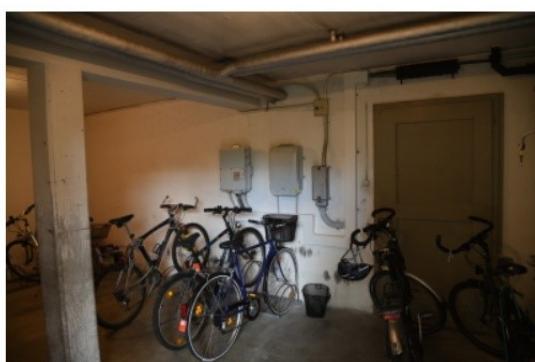
ZCH1-006
2: Heizkessel



ZCH1-007
3: Elektroschrank



ZCH1-009
4: Kellerabteile



ZCH1-021
5: Velokeller



ZCH1-022
6: Glasfaser/Telefonverteilung