



OBERER **CHÜRZIWEG**



wernersutter
architektur und immobilien

Ihr neues Zuhause in der Überbauung Oberer Chürziweg

Modulares Wohnen mit Weitblick

Wir erstellen für Sie im Baurecht:

4½- bis 6½-Zimmer-Doppelfamilienhäuser

Oberer Chürziweg 14 - 18, 4460 Gelterkinden BL



VERKAUFS-DOKUMENTATION



Sehr geehrte Interessenten

Es freut uns, Sie zum Kreis der Interessenten für die Überbauung „Oberer Chürziweg“ in Gelterkinden zählen zu dürfen.

Der Ausbau der Häuser entspricht den heutigen hohen Qualitätsanforderungen. Besonderen Wert wird auf eine solide Bauweise gelegt. Zwischen den Häusern bestehen vom Keller bis zum Dach durchgehend getrennte, schallisolierte Wände.

Im Innenraum finden Sie ein variables Konzept mit fixierten Mehr- und Minderpreisen. Sie haben nicht nur eine definierte Auswahl für Wand- und Bodenbeläge, sondern auch eine Auswahl von Grundrissvarianten, so dass Sie Ihr neues Haus Ihren persönlichen Bedürfnissen anpassen können.

Gerne zeigen wir Ihnen die Vielfalt der Möglichkeiten und die dazugehörigen Konditionen anlässlich eines Besuches bei uns.

Im Kaufpreis sind alle Kosten und Gebühren für Erschliessung (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Radio/Fernsehen), Landabtretungen und Strassenanwenderbeiträge nach den heute geltenden Plänen und Reglementen inbegriffen.

Die Häuser werden im Baurecht erstellt. Der Landanteil ist somit im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Bezüglich steuerlicher Entlastung im Zusammenhang mit der Förderung des Wohneigentums gibt Ihnen das Hinweisblatt am Ende dieser Dokumentation Auskunft.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Bilder zeigen zum Teil bereits erstellte und verkaufte Überbauungen und Häuser und können Abweichungen aufweisen.

werner sutter architekt ag



GEMEINDE GELTERKINDEN

Gelterkinden liegt im sonnigen und nebfreien Oberbaselbiet und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Diese Gemeinde liegt im Gebiet des Tarifverbundes Nordwestschweiz. Die Lage an der Hauenstein-Basislinie bietet gute Verbindungen mit der S3 und Interregio-Zügen in den Kantonshauptort Liestal sowie nach Basel und Olten an. Dort können weitere Schnellzüge in alle Richtungen des In- und Auslands erreicht werden. Ausserdem ist Gelterkinden Ausgangspunkt zahlreicher Postautolinien, die bis in die solothurnischen und aargauischen Nachbargemeinden führen. Auch ist Gelterkinden ein Knotenpunkt für die Kantonsstrassenverbindungen nach Böckten bis Sissach mit Autobahnanschluss (Entfernung ca. 5 km).

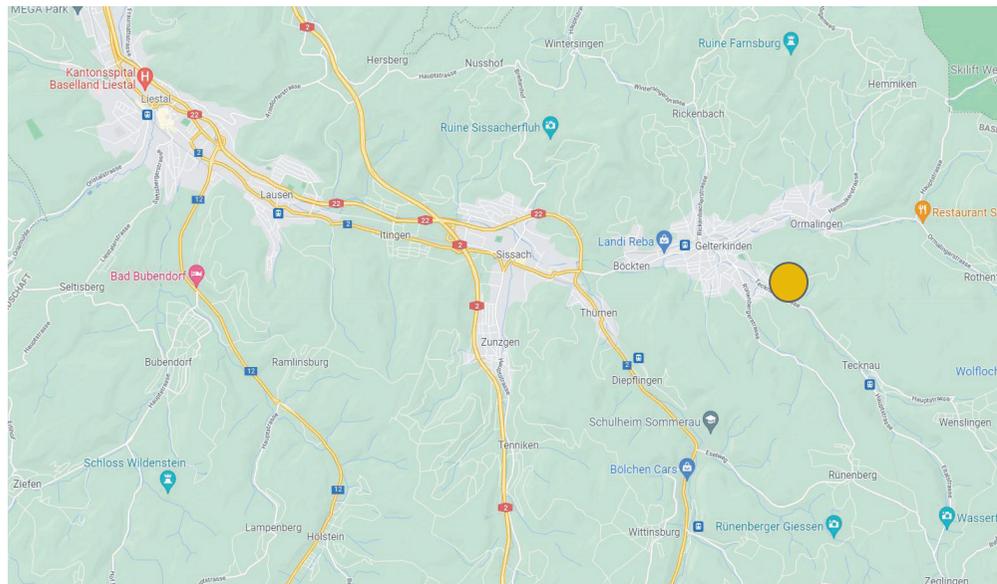
Im gewerblichen Bereich besteht eine grosse Vielfalt an Aktivitäten. Neben den gut ausgebauten Grossverteilern und vier Banken ist Gelterkinden auch für die vielen Detailgeschäfte mit qualitativ hochstehender Ware bekannt.

Die Kindergärten sind über die Quartiere verteilt. Die weiteren Schulstufen, ab Primarschule bis zur Sekundarstufe werden in der Schulanlage Hofmatt unterrichtet. Neben dem guten Schulangebot gibt es für Familien mit Kindern Spielgruppen, ein Tagesheim und Familientreffpunkte. Weiter hat die Regionale Musikschule Gelterkinden ihren Sitz in Gelterkinden.

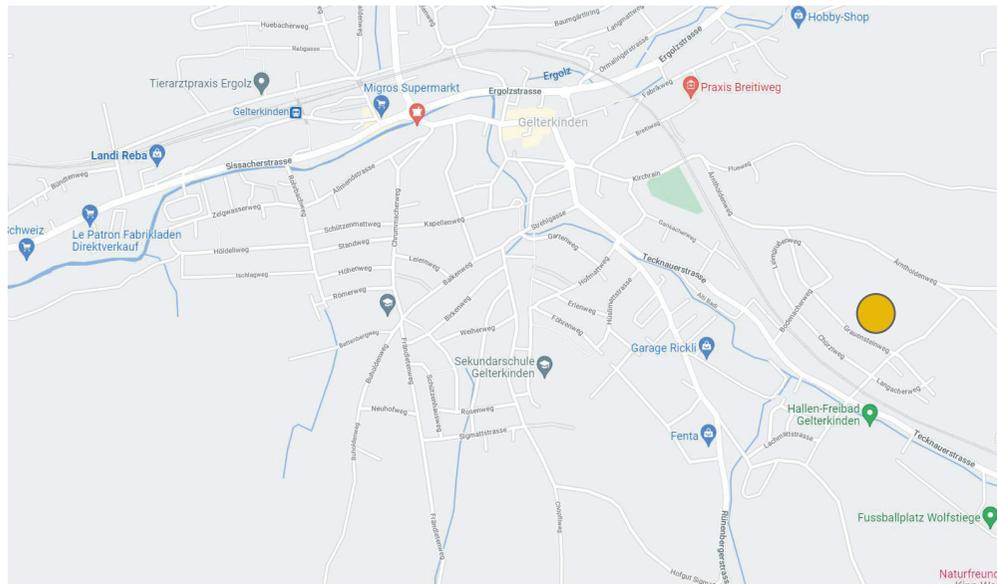
Ein Hallen- und ein Freibad mit einer Wasserrutschenanlage, Tennisplätze, diverse Vereine mit grossem Angebot fördern den sozialen Zusammenhalt.

Willkommen in Gelterkinden!





Oberer Chürziweg 14 - 18, 4460 Gelterkinden



Umgebung und Natur

Der Obere Chürziweg liegt auf einer idyllischen Anhöhe mit herrlichem Blick auf die Hügel und die ländliche Landschaft des Baselbiets. Spazier- und Wanderwege sowie Radwege laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu geniessen

Freizeit und Erholung

Die Region besticht durch ein vielseitiges Freizeitangebot: Sportvereine, Spielplätze, ein Schwimmbad und die Nähe zur Ergolz machen das Leben hier abwechslungsreich. Veranstaltungen und kulturelle Angebote in Gelterkinden sorgen für zusätzliche Unterhaltung. Hier findet jeder die perfekte Balance zwischen Aktivität und Entspannung.

Infrastruktur und Anbindung

Gelterkinden überzeugt mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung. Der Bahnhof bietet schnelle Zugverbindungen nach Basel, Zürich und andere zentrale Städte der Schweiz. Mit dem Auto sind Basel in 25 Minuten und Zürich in knapp einer Stunde erreichbar. Zudem befinden sich Supermärkte, Cafés und Restaurants in direkter Nähe und sorgen für eine angenehme Lebensqualität.

Schulen und Bildung

Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Dank der exzellenten Zugverbindungen eignet sich der Standort auch hervorragend für schulpflichtige Kinder.

BAUPROGRAMM

Die Gesamtüberbauung „Oberer Chürziweg“ umfasst nach Fertigstellung:

- 6 Einfamilienhäuser
- 6 Besucherparkplätze
- 3 Carports mit gesamthaft 6 Plätzen
- 2 Briefkastenanlagen (zwei Dreieranlagen)

Bezug ab Sommer/Herbst 2026, je nach Baufortschritt und nach Vereinbarung

Eigentümer und Bauherrschaft:

werner sutter architekt ag

Planung, Ausführung und Vertrieb:

werner sutter & co. ag

Baurechtsgeber:

Einwohnergemeinde Gelterkinden

werner**sutter**



Für die Parzellengrenzen und -flächen ist der Mutationsplan des Geometers verbindlich.

Gartenkonzept gemäss Baubeschrieb und örtlichen Gegebenheiten.



BAU	ADRESSE	BR.-PARZ. NR.	PARZELLEN- FLÄCHE	KUBATUR (SIA 416)	CARPORT NR.	BAURECHTSZINS JAHR	PREIS IN CHF
1	Oberer Chürziweg 18b	5397	304.00 m ²	615 m ³	C1	7'831.00	1'075'000.00
2	Oberer Chürziweg 18a	5396	279.00 m ²	615 m ³	C2	7'187.00	1'075'000.00
3	Oberer Chürziweg 16b	5395	275.00 m ²	615 m ³	C3	7'084.00	1'040'000.00
4	Oberer Chürziweg 16a	5394	271.00 m ²	615 m ³	C4	6'981.00	1'040'000.00
5	Oberer Chürziweg 14b	5393	270.00 m ²	615 m ³	C5	6'955.20	1'065'000.00
6	Oberer Chürziweg 14a	5392	291.00 m ²	615 m ³	C6	7'496.20	1'065'000.00

Preise Stand 12.12.2024

BAURECHT

Beim Baurecht wird unterschieden zwischen dem Landeigentümer (Baurechtsgeber) und dem Hauseigentümer (Baurechtsnehmer). Sie, als zukünftige/r Hauseigentümer/in, kaufen das Haus ohne den dazugehörigen Landanteil. Der Landanteil wird ihnen vom Baurechtsgeber für eine festgesetzte Frist gegen ein vereinbartes Entgelt zur Verfügung gestellt. Die Einwohnergemeinde Gelterkinden ist Baurechtsgeber bei der Überbauung „Obere Chürzi“ Gelterkinden.

Baurechtsdauer

ab Antritt bis 31.12.2120

Baurechtszins

Fest bis 30. Juni 2036. Danach jeweils nach zehn Jahren, kann eine Neufestsetzung des Baurechtszinses vorgenommen werden. Diese hat sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes (absoluter Landwert), davon 80 %, und dem derzeit gelten den Referenzzinssatz (durchschnittliche Verzinsung der Wohnbauhypotheken) zu richten, wobei der Zinssatz von 4.00 % nicht unterschritten wird.

VORTEILE DES BAURECHTSMODELL....

Das Baurecht bietet eine interessante Alternative zum herkömmlichen Immobilienkauf, insbesondere in Gebieten, wo der Kauf von Grundstücken kostspielig ist. Beim Baurechtsmodell erwerben Sie das Gebäude – in diesem Fall ein modernes Einfamilienhaus am Oberen Chürziweg – während das Grundstück weiterhin im Besitz des ursprünglichen Eigentümers bleibt. Dadurch ergeben sich einige finanzielle und rechtliche Vorteile:

1. Geringere Anfangsinvestition

Da Sie nur das Haus und nicht das Grundstück kaufen, verringern sich die anfänglichen Investitionskosten erheblich. Das Baurecht ermöglicht Ihnen den Zugang zu hochwertigem Wohneigentum, ohne die Kosten für das Grundstück selbst tragen zu müssen. Dies ist besonders vorteilhaft in gefragten und teuren Lagen, da die Grundstückskosten einen grossen Teil der Gesamtkosten ausmachen.

2. Günstiger Zugang zu Wohneigentum

Der Erwerb von Wohneigentum im Baurecht bietet eine kostengünstigere Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen.

3. Langfristige Planungssicherheit

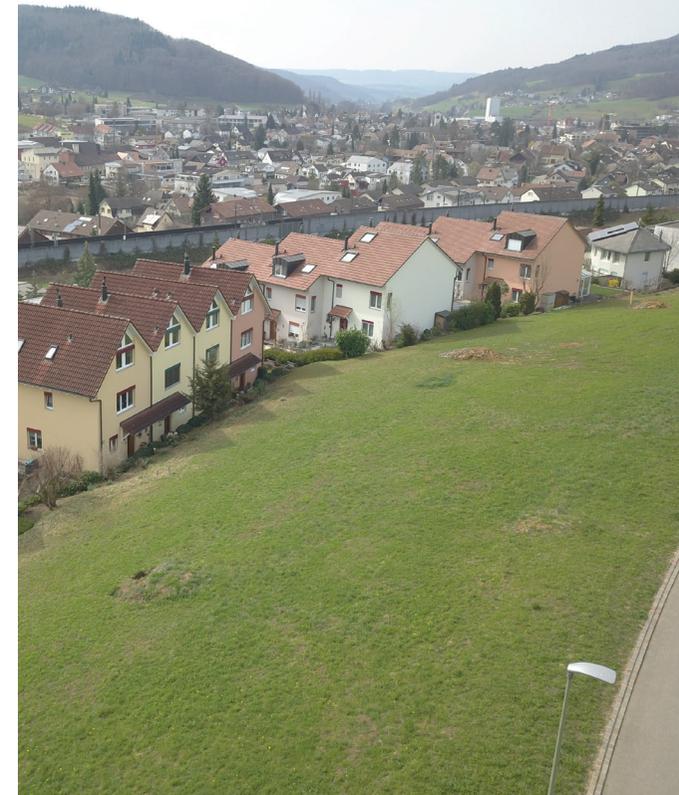
Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 100 Jahren und bietet damit eine langfristige Sicherheit für die Bewohner.

4. Flexibilität und Werterhalt

Als Baurechtnehmer, haben Sie als Besitzer des Hauses weitreichende Gestaltungsfreiheiten. Sie können das Haus anpassen, erweitern oder renovieren. Zudem ist es möglich, das Baurecht und das darauf stehende Gebäude zu verkaufen oder zu vererben, was Ihnen Flexibilität und Planungsspielraum gibt.

5. Geregelter Bedingungen und transparente Kosten

Die Baurechtszinsen sind vertraglich festgelegt, sodass keine Überraschungen zu erwarten sind. Im Vertrag sind alle wichtigen Bestimmungen geregelt.



ROHBAU

Äussere Kellerwände:	Beton 15 bis 25 cm stark mit 18 cm Aussenisolation
Innere Kellerwände:	Kalksandstein und Backstein
Boden Sockelgeschoss:	25 cm Beton Bodenplatte
Abdichtung:	Sämtliche erdberührende Betonteile wie Bodenplatten und die äusseren Kellerwände werden nach dem System „Weisse Wanne“ in Dichtigkeitsklasse 1 abgedichtet.
Fassaden u. Giebelwände:	Einschalenmauerwerk, Backstein oder Beton 15 cm stark mit 18 cm Aussenisolation
Fassadenverputz:	Verputzte Aussenwärmedämmung entsprechend Marmoran-System
Tragende Zwischenwände:	Sockel- bis Attikageschoss z.T. 12,5 cm stark Backstein.
Nichttragende Wände:	Sockel- bis Attikageschoss in Trockenbauweise
Decken:	In armiertem Beton
Äussere und innere Treppen:	In armiertem Beton

SCHALLISOLATION

Sockelgeschoss WK:	Brandmauer 12 cm Kalksandstein und 12 cm Kalksandstein mit 4 cm Zwischenisolation
Sockel- bis Attikageschoss:	Brandmauer 12.5 cm Backstein und 12.5 cm Calmostein mit 4 cm Zwischenisolation
Decken:	Erd- und Attikageschossdecken sind getrennt und abisoliert.

DACH

Hauptdach:	In Beton 22 cm; Dampfbremse einlagig und vollflächig aufgeklebt. Wärmedämmung 200 mm stark. Kunststoff-Abdichtung aus UV-beständigen Dichtungsbahnen nach System des Herstellers verlegt. 1.8 mm stark. Extensive Dachbegrünung auf Drainage Kunststoffgewebekbahnen.
Terrassen:	Dampfbremse einlagig und vollflächig aufgeklebt. Trittschalldämmung aus Mineralwolle 20 mm stark. Wärmedämmung 120 mm stark. Glasvlies als Trennlage. Kunststoff-Abdichtung aus UV-beständigen Dichtungsbahnen nach System des Herstellers verlegt, 1.8 mm stark. Schutzbahn. Gehbelag aus Betonplatten (oder Ähnliche), Oberfläche Granitoptik auf Stelzlager verlegt. Die Plattenoberfläche ist im Gefälle verlegt.
Spenglerarbeiten:	Chromstahl inkl. Brüstungsabdeckungen.

FENSTER

Ausführung:	Holz-/Metallfenster und Fenstertüren. Kunststofffenster im Technikraum. Einband-Drehkipp-Beschläge in Waschküche/Heizraum, Wohnzimmer, separatem WC, Küche, Zimmer 1 bis 3 und Attikageschoss.
Fensterbänke:	Ausführung in Aluminium
Glas:	Sockel- bis Attikageschoss in 3-fach-Wärmeschutz-Isolierglas Ug 0,6 W/m ² k und Uf 1,3 W/m ² k mit umlaufender Gummidichtung.
Verdunklung:	Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer 1 bis 3: Verbundraffstoren (Lamellen) Alu motorisiert. Terrasse mit Sonnenstoren motorisiert.

TECHNISCHE INSTALLATION

Wärmeerzeugung:	Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpeanlage mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Die Steuerung wird mittels Aussenthermostat mit Tag-/Nachtabenkung reguliert. Das Brauchwarmwasser wird über die Wärmepumpe erwärmt und in einem Boiler mit 370 Liter Inhalt gespeichert.
Wärmeabgabe:	Das Sockel (exkl. Waschküche)-, Erd- und Attikageschoss verfügen über eine Bodenheizung mit Einzelraumregulierung.
Elektro:	Installation unter Putz, in der Waschküche teilweise auf Putz. Das Sicherungstableau befindet sich in der Waschküche/Heizraum. Einbauspots in der Küche und Vorplatz. Beleuchteter Spiegelschrank im Bad und im separaten WC.
Photovoltaikanlage:	Auf jedem Hauptdach befindet sich eine Anlage aus Solarmodulen. Anlage für den optionalen Ausbau einer Batterie ausgerichtet.
Telefon:	Anschlussdose im Wohn-/Esszimmer, in den Zimmern 1 bis 3 und Attikageschoss.
TV-, Radio, und Internet:	Anschluss an die Antennenanlage der Gemeinde Gelterkinden (Sunrise). Anschlussdose im Wohn-/Esszimmer, in den Zimmern 1 bis 3 und Attikageschoss. Vorbereitung für Netzwerkinstallation. Erschliessung mit Glasfaseranschluss ins Sockelgeschoss.
Sanitäre Anlagen:	Warmwasserleitung in Chromstahl im Heizraum/Waschküche. Anschlussleitung zu Apparateanschlüssen im Sockel-, Erd- und Attikageschoss in PEX-Rohren. Kaltwasserleitung in Chromstahl im Heizraum/Waschküche. Anschlussleitungen für Gartenhahnen und Apparateanschlüsse im Sockel-, Erd- und Attikageschoss in PEX-Rohren. Ableitung in PE-Kunststoffrohren nach Vorschrift dimensioniert. Wasserfilter vor Verteilbatterie eingebaut. Gartenhahn im Sockelgeschoss sowie auf der Terrasse im Erdgeschoss.
MIELE-Elektrogeräte: (Stand 07.2024)	Dampfbackofen (DGC 7250-60XXL ED-60 B ED), Dampfgarer (DG 7240-60 ED), Glaskeramik-Kochfeld (KM 6539 FL), Einbaukühlschrank (K 7738 D RE), Geschirrspüler (G 25455-60 SCVi XXL), Dampfabzug (DAGL6045CN), Waschmaschine (WWG300-60CH) , Wäschetrockner (TWH-700-80 CH)

SOCKELGESCHOSS**VORPLATZ**

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Parkett
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Einbauschränk im Treppenauge

WASCHKÜCHE / HEIZUNG

Wände:	gestrichen
Boden:	gestrichen
Decke:	gestrichen
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpeanlage mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Boiler mit 300 Liter Fassungsvermögen
Sanitär:	Waschmaschine, Wäschetrockner, Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Elektro:	Sicherungstableau

BAD / DUSCHE

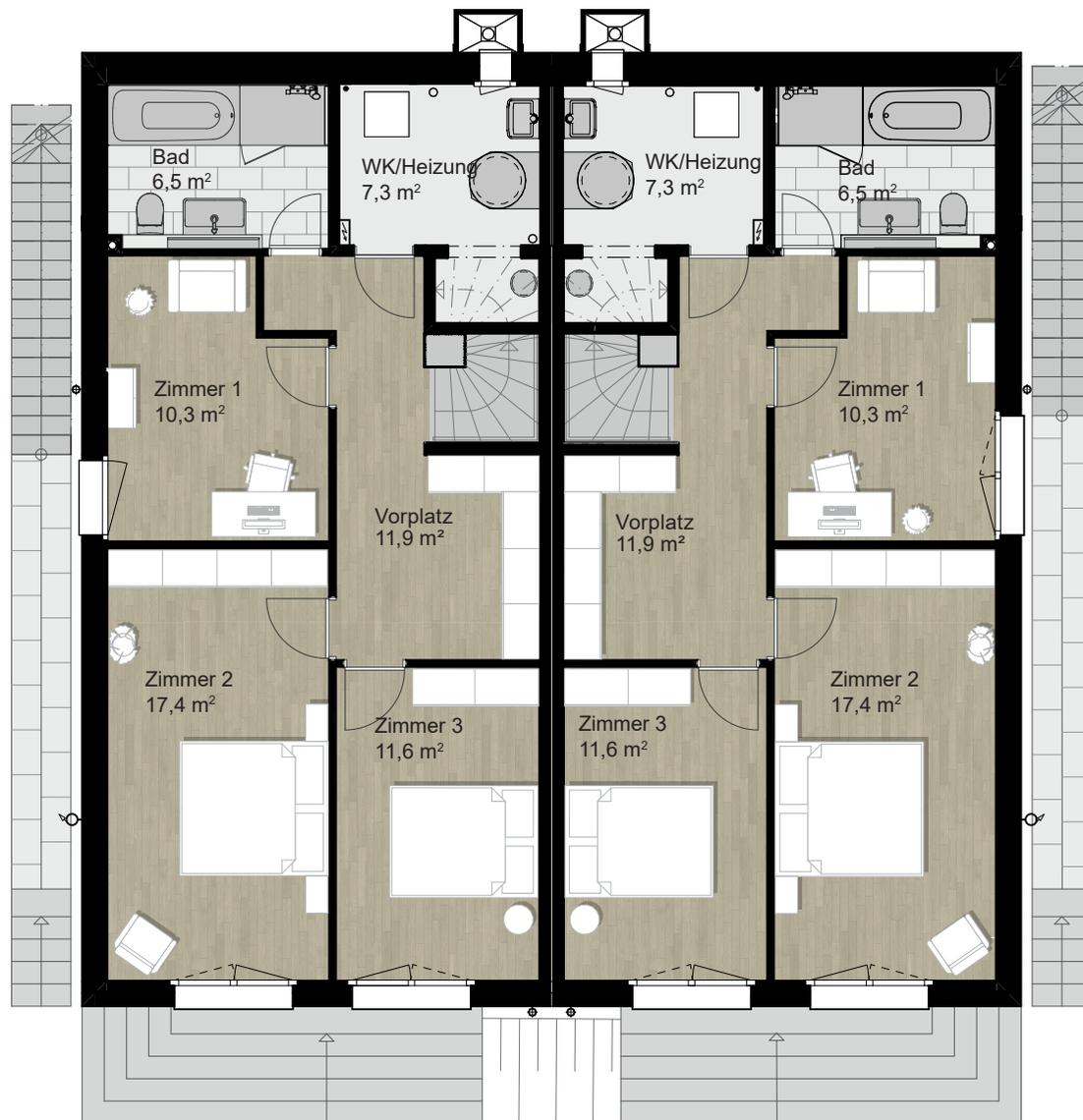
Wände:	Keramikplatten
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Waschtisch mit darunterliegendem Möbelunterbau, Spiegelschrank, WC-Anlage, Einbauwanne, Dusche mit Echtglas-Trennwand

ZIMMER 1 BIS 3

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Parkett
Decke:	Weissputz gestrichen
Spezielles:	Alle Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Garten.

SOCKELGESCHOSS 1:100

werner**sutter**



STANDARD

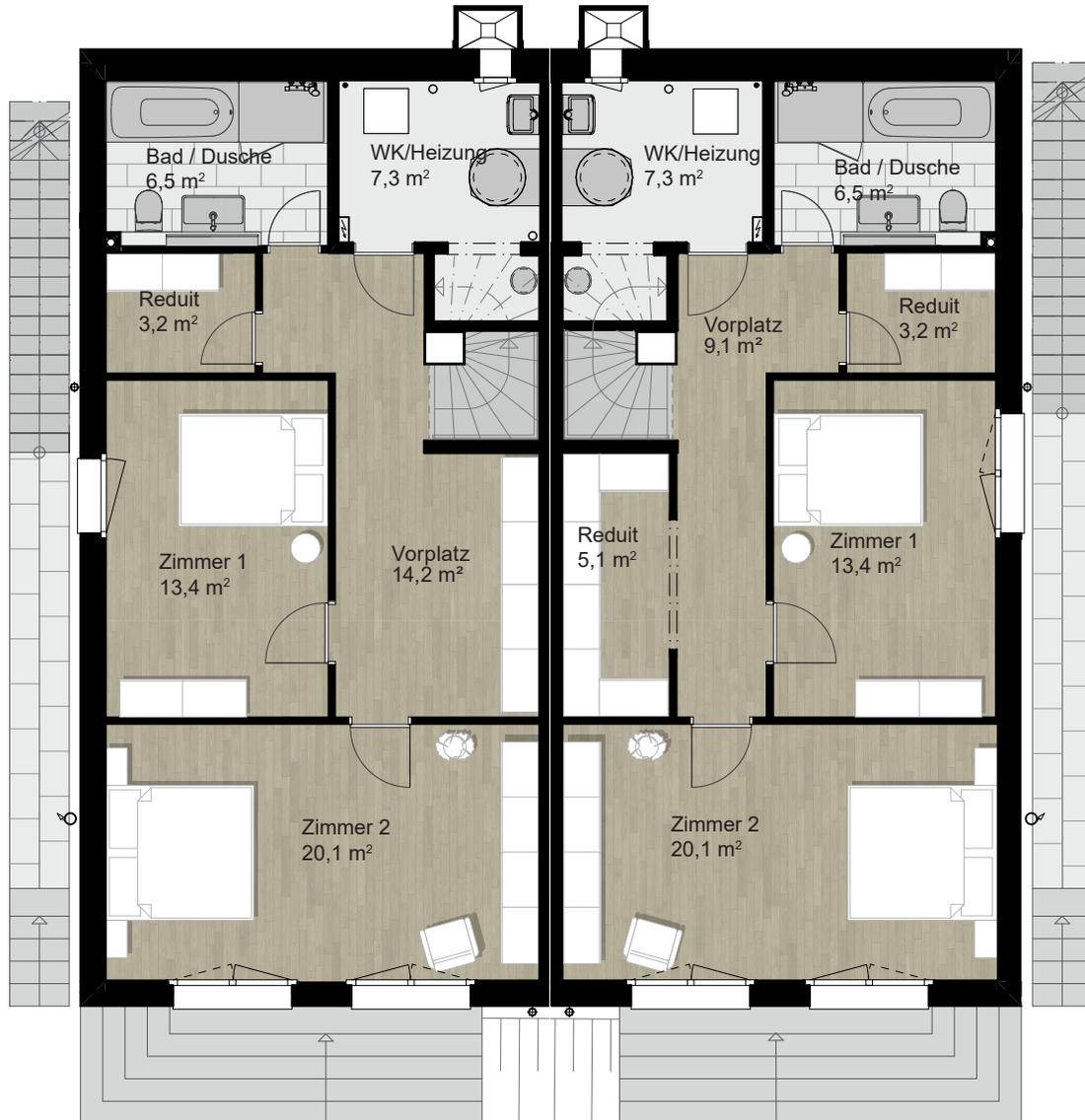
Häuser 2, 4 und 6

Häuser 1, 3 und 5



SOCKELGESCHOSS 1:100

werner**sutter**

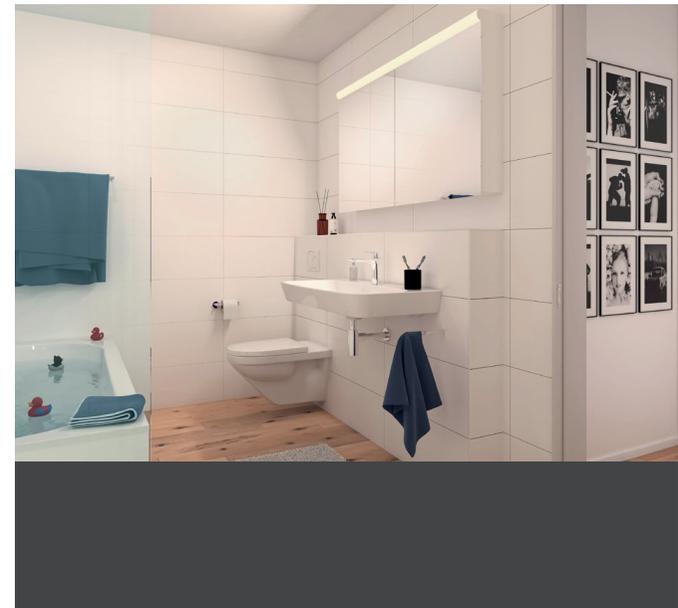


Variante 1
(mit Reduit und offenem Vorplatz)

Variante 2
(2 Zimmer mit zusätzlichem Reduit)



VARIANTEN



ERDGESCHOSS

VORPLATZ

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Garderobenschrank

WC

Wände:	Keramikplatten bis 1.2 m
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Waschtisch, Spiegelschrank, WC-Anlage

KÜCHE

Wände:	Raufasertapete gestrichen, Wandschild in Glas
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Moderne Einbauküche

WOHNEN / ESSEN

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Elektro:	FGG-Anschluss für Radio/TV, Telefonanschluss
Zugang:	Sitzplatz in Zementplatten und Sonnenstoren motorisiert.

TERRASSE

Boden:	Zementplatten
Decke:	Roh gestrichen
Ausbau:	Sonnenstoren motorisiert.

ERDGESCHOSS 1:100



Häuser 2 und 4

Häuser 1, 3 und 5



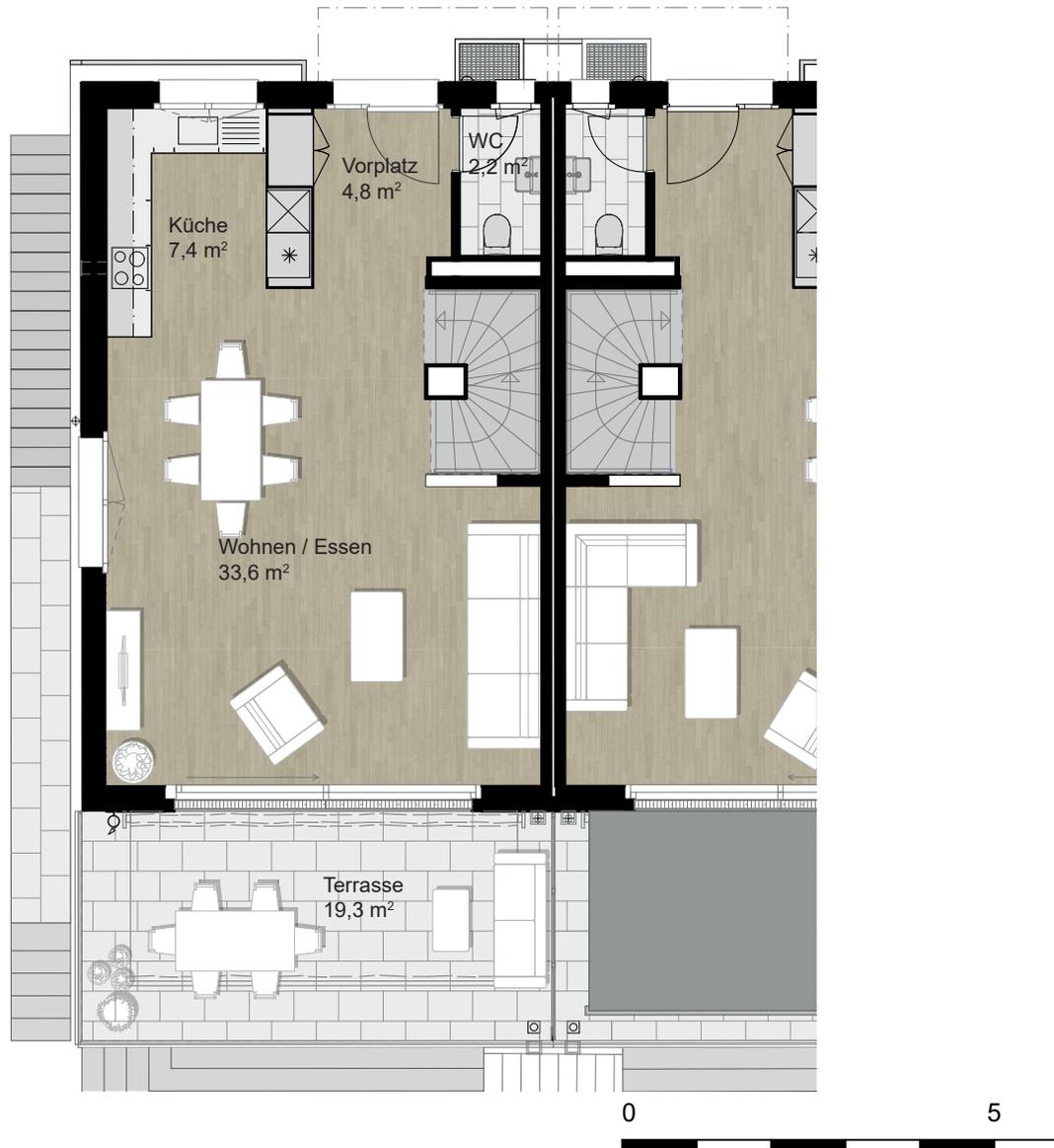
werner**sutter**



STANDARD HAUS 1 BIS 5



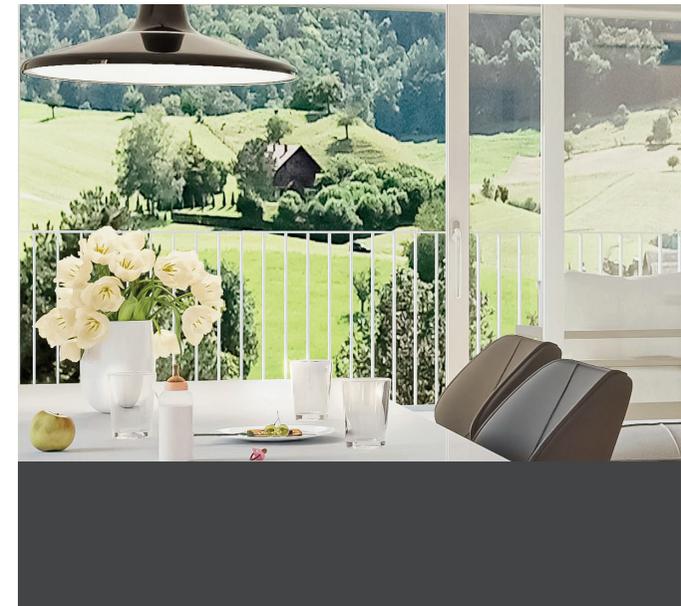
ERDGESCHOSS 1:100



werner**sutter**



STANDARD HAUS 6



ATTIKAGESCHOSS

ZIMMER 4

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Parkett
Decke:	Weissputz gestrichen
Elektro:	FGG-Anschluss für Radio/TV, Telefonanschluss

TERRASSE

Boden:	Zementplatten
Decke:	Roh gestrichen

VARIANTEN

VORPLATZ

Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Parkett
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Garderobenschrank

ZIMMER 4 UND 5

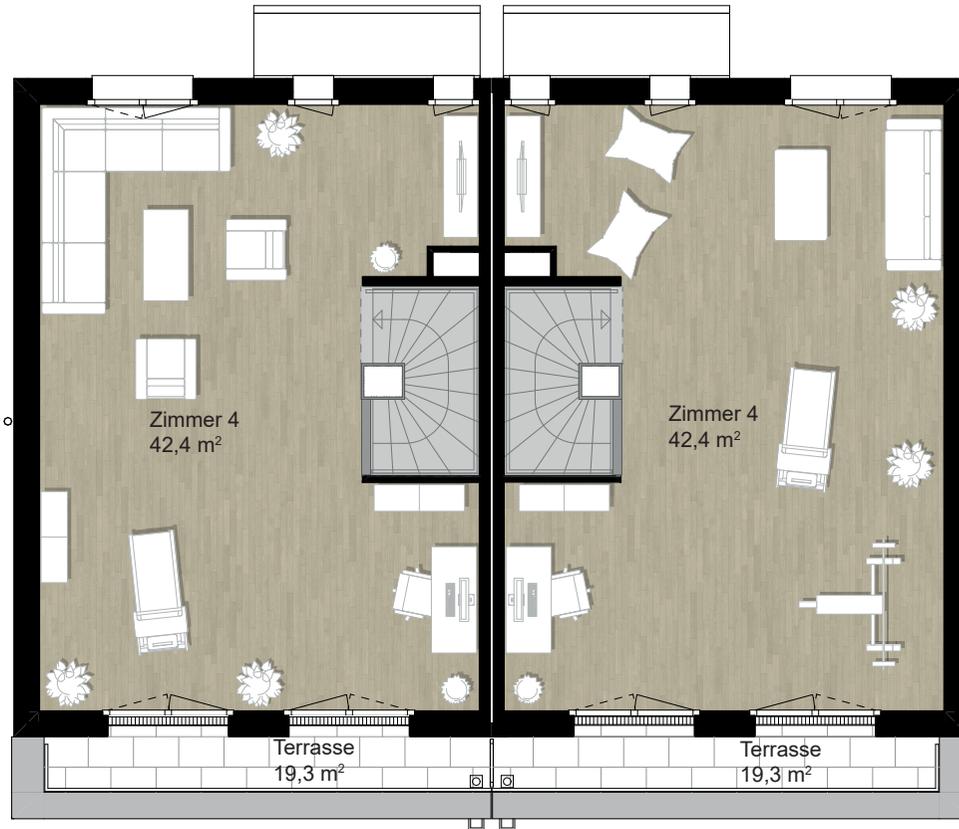
Wände:	Raufasertapete gestrichen
Boden:	Parkett
Decke:	Weissputz gestrichen

BAD / DUSCHE

Wände:	Keramikplatten
Boden:	Keramikplatten
Decke:	Weissputz gestrichen
Ausbau:	Waschtisch mit darunterliegendem Möbelunterbau, Spiegelschrank, WC-Anlage, Einbauwanne, Dusche mit Echtglas-Trennwand

ATTIKAGESCHOSS 1:100

werner**sutter**

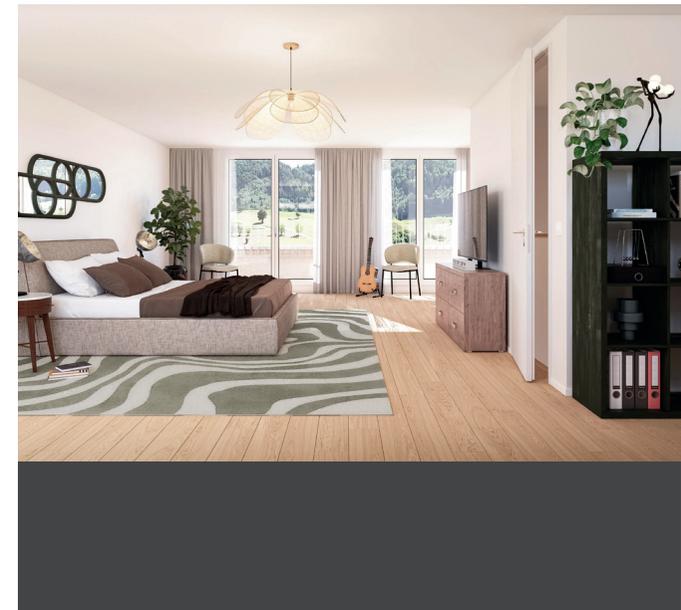


Häuser 2, 4 und 6

Häuser 1, 3 und 5

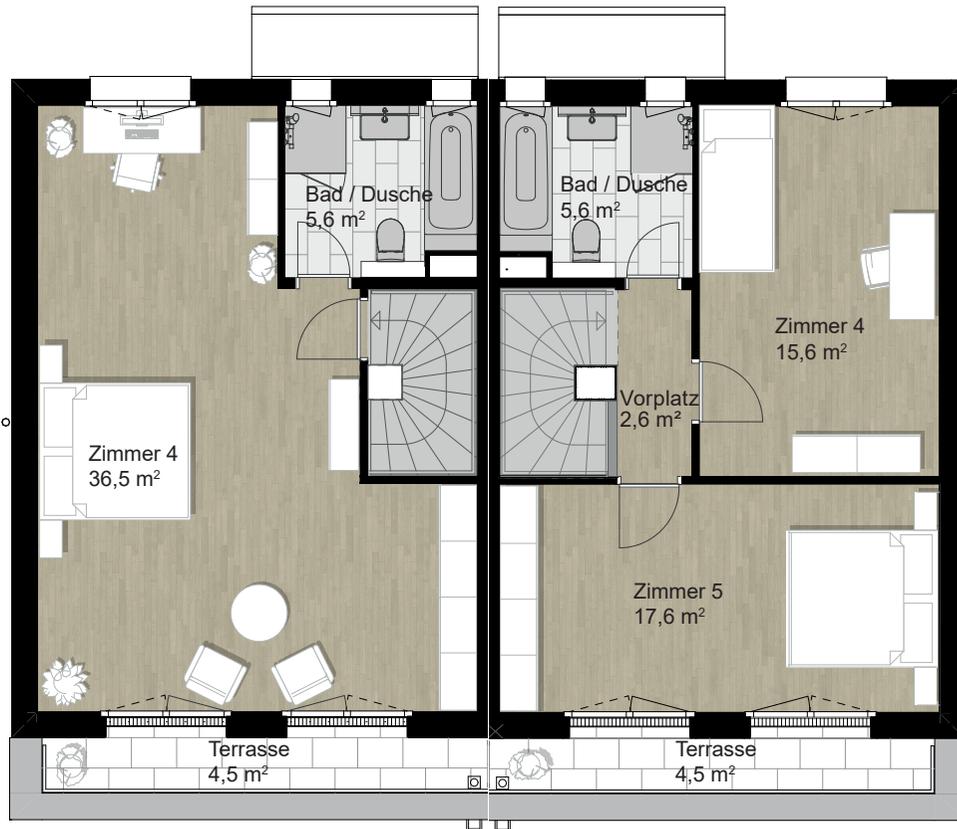


STANDARD



ATTIKAGESCHOSS 1:100

werner**sutter**

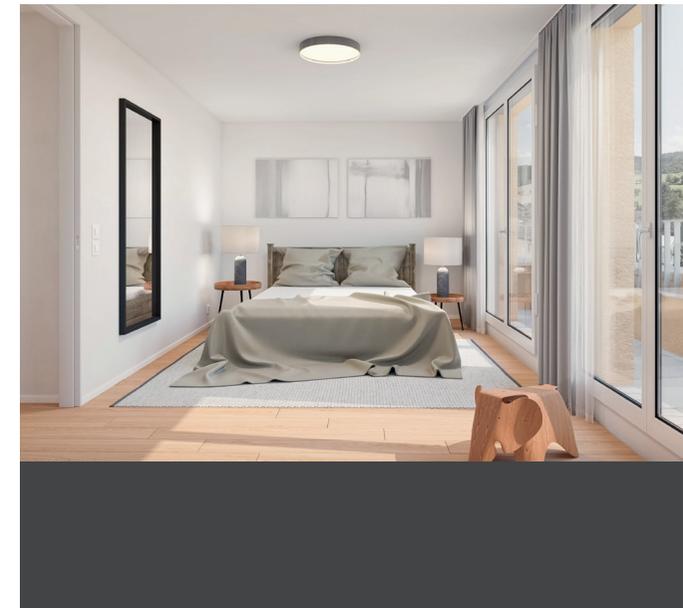


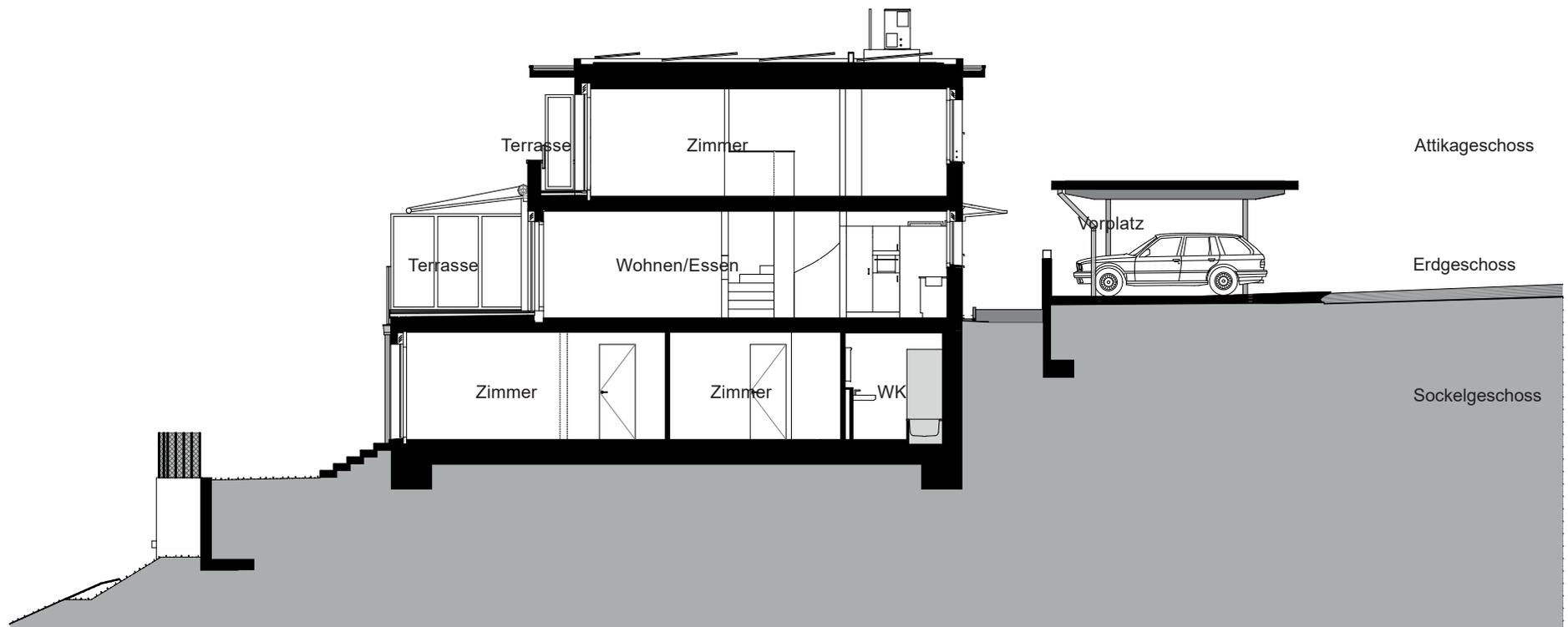
Variante 1
Zimmer und Bad

Variante 2
2 Zimmer und Bad



VARIANTEN

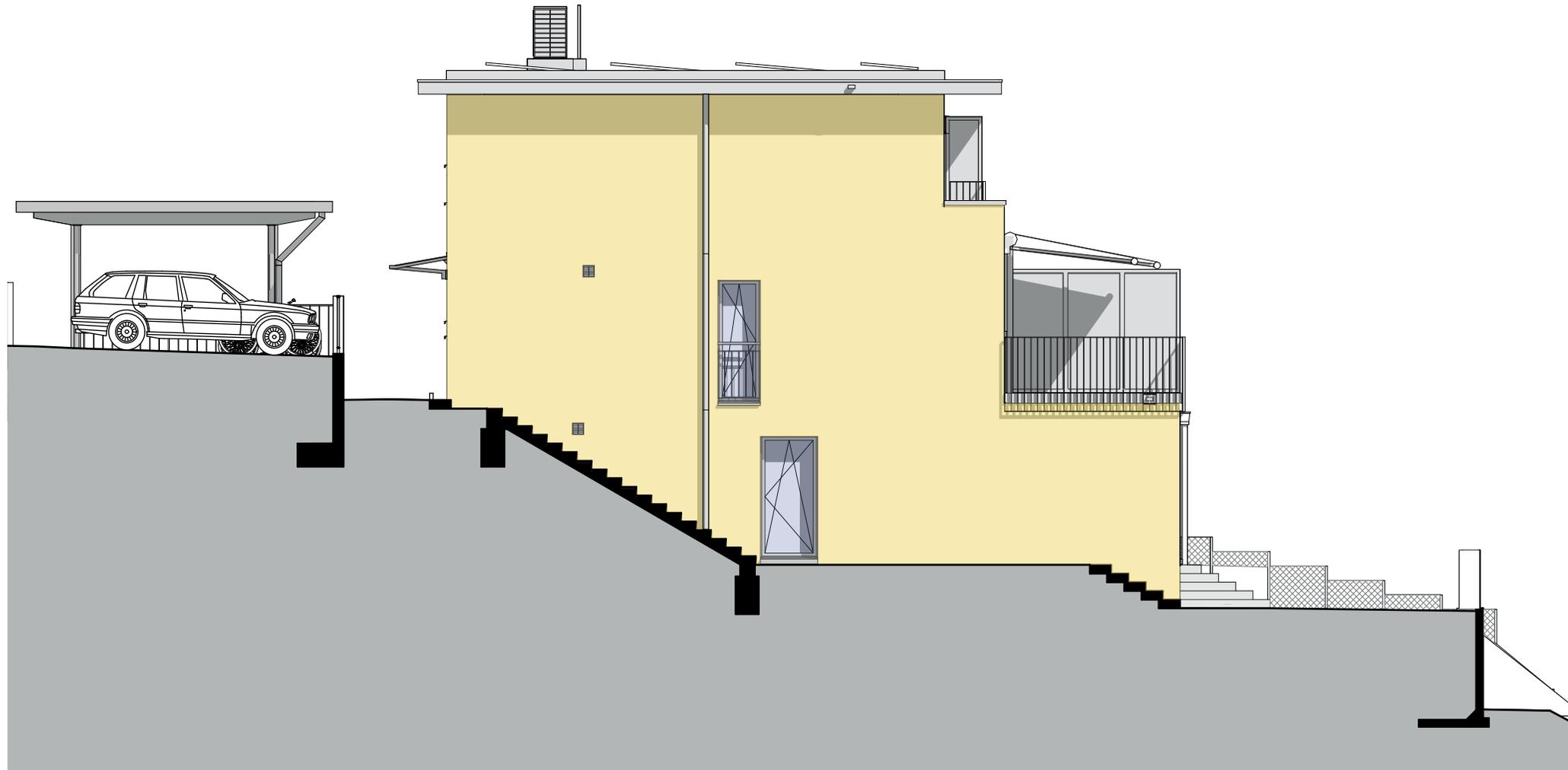














STEUERLICHE ENTLASTUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER FÖRDERUNG DES WOHN-EIGENTUMS

Das heutige Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft ist bezüglich Staats- und Gemeindesteuer im Zusammenhang mit der Eigentumsförderung wie folgt geregelt:

- Der Handänderungssteuersatz beträgt 2,5 % und wird dem Käufer und Verkäufer je zur Hälfte in Rechnung gestellt.
- Der Käuferin oder dem Käufer einer Liegenschaft (Haus oder Wohnung) entfällt ihre/seine Hälfte der Handänderungssteuer von 1,25 %, sofern das Kaufobjekt ausschliesslich selbst genutzt und als dauerndes Wohneigentum erworben wird.
- Verkäuferin oder Verkäufer einer Liegenschaft bezahlen keine Handänderungssteuer, wenn sie oder er innert zwei Jahren eine Ersatzliegenschaft erwirbt und den gesamten Verkaufserlös reinvestiert. Wird nur ein Teil des Erlöses reinvestiert, wird die Handänderungssteuer anteilmässig in Rechnung gestellt.
- Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer: Wenn innert zweier Jahre eine Ersatzliegenschaft erworben wird, entfällt die Grundstückgewinnsteuer vorausgesetzt, das Kaufobjekt wird ebenfalls ausschliesslich selbst genutzt und als dauerndes Wohneigentum erworben. Wird nicht der gesamte Verkaufserlös reinvestiert, kann die Grundstückgewinnsteuer (evt. teilweise) erhoben werden.

Abzugsberechtigt sind:

- Die Kosten des Unterhalts und der Verwaltung von Gebäuden, gemäss dem entsprechenden Abzugssystem.
- Die bezahlten Hypothekarzinsen (ohne Amortisation).

NOTIZEN



wernersutter
architektur und immobilien

werner sutter & co. ag
Lutzerstrasse 33
4132 Muttenz

Immobilienleistungen

Verkauf, Vermittlung, Bewertung/Schätzung

061 467 58 58
verkauf@wernersutter.ch

Architekturbüro

061 467 58 58
architektur@wernersutter.ch

Liegenschaftsverwaltung

061 467 57 57
liegenschaftsverwaltung@wernersutter.ch