

VERKAUFSDOKUMENTATION

5½-Zimmer Eckfamilienhaus

Im Breiffeld 23, 4105 Biel-Benken



laufend saniert • sofort bezugsbereit

127 m² Wohnfläche • 247 m² Grundstück • Schöner Garten

Verkaufspreis

CHF 1'395'000.–

inkl. Einstellhallenplatz

Kontakt & Besichtigung

Telefon: 079 203 90 71

info@dreiseiten.ch

Das Objekt auf einen Blick

Dieses 5½-Zimmer-Eckfamilienhaus vereint die Vorzüge eines eigenständigen Hauses mit der Wirtschaftlichkeit eines Reihenendhauses. Als Eckhaus profitiert es von drei freien Seiten und damit von mehr Licht, mehr Privatsphäre und einem grosszügigeren Gartenanteil als die angrenzenden Reihenhäuser.

Eckdaten

Objekttyp	Eckfamilienhaus (Reihenendhaus)
Zimmer	5½ Zimmer
Baujahr	1999
Sanierung	laufende Sanierungen (Böden, Küche, Bäder, Heizung)
Wohnfläche	127 m²
Nutzfläche total	168 m² (inkl. Keller)
Grundstück	247 m² (+ 78 m² Korporationsanteil)
Kubatur	700 m³
Etagen	3 (EG, OG, DG) + Untergeschoss
Parkierung	1 Einstellhallenplatz (im Preis inbegriffen) + Besucherparkplätze
Heizung	Neue Gemeinschafts-Heizungsanlage 2024 (Wärmepumpe)
Zustand	Neuwertig – sofort bezugsbereit



Besonderheiten

- Ecklage mit drei freien Hausseiten – mehr Licht und Privatsphäre
- Laufend saniert: Küche, beide Bäder, sämtliche Bodenbeläge, Heizung
- Eingangsbereich mit kleinem Garten gehört zum Haus, kein Miteigentum
- Entrée mit vorbereiteten Anschlüssen für Gäste-WC (ausbaufähig)
- Offener Wohn- / Essbereich mit Theke (30 m²)
- Kaminanschluss vorhanden – Schwedenofen kann installiert werden
- Grosses Elternzimmer im DG (38 m²) mit eigenem Dusch-WC
- Eigener Garten mit grossem Sitzplatz und elektrischer Sonnenmarkise
- Verkehrsarmes Wohnquartier – Einstellhalle mit eigenem Platz



Die Gemeinde Biel-Benken

«Wohnen im Grünen – und doch nahe bei Basel»

Biel-Benken liegt eingebettet in die sanften Hügel des Leimentals, nur acht Kilometer südlich von Basel. Die Gemeinde hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und bietet gleichzeitig eine moderne Infrastruktur. Mit rund 3'600 Einwohnern ist sie gross genug für ein lebendiges Vereinsleben, aber klein genug, dass man sich kennt.

Für Familien ist Biel-Benken besonders attraktiv: Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf. Die Kinder können ihren Schulweg zu Fuss zurücklegen – durch verkehrsberuhigte Quartierstrassen, vorbei an Wiesen und Obstbäumen. Die weiterführenden Schulen in Oberwil oder Therwil sind in fünf Minuten mit dem Bus erreichbar, das Gymnasium liegt ebenfalls in Oberwil.

Gemeindedaten

Einwohner	ca. 3'600
Kanton	Basel-Landschaft
Bezirk	Arlesheim
Steuerfuss 2026	46% – einer der tiefsten im Kanton

Infrastruktur

- Kindergarten und Primarschule (1.–6. Klasse) im Dorf
- Sekundarschule und Gymnasium in Oberwil (5 Min. mit Bus)
- Dorfladen und Direktverkauf ab Bauernhof
- Vielfältiges Vereinsleben (Sport, Kultur, Musik)
- Wanderwege und Velowege direkt vor der Haustür

Erreichbarkeit

Bushaltestelle «Breite»	2 Minuten zu Fuss
Oberwil (Einkaufen, Schulen)	5 Minuten mit Bus
Basel SBB	20 Minuten (Bus + Tram)
Basel Zentrum	15 Minuten mit Auto
Autobahn A18	10 Minuten

Warum Biel-Benken?

Der tiefe Steuerfuss von 46% macht einen spürbaren Unterschied: Gegenüber anderen Gemeinden in der Region sparen Sie bis zu mehrere tausend Franken pro Jahr – Geld, das Sie in Ihre Familie investieren können. Gleichzeitig wohnen Sie in einer intakten Dorfgemeinschaft, umgeben von Natur, mit der Stadt in Reichweite.

Die Lage: Im Breitfeld

Das Quartier «Im Breitfeld» liegt am südlichen Dorfrand von Biel-Benken, leicht erhöht und nach Süden geneigt. Die Parzelle profitiert von optimaler Besonnung und einer ruhigen Umgebung an einer Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr.



Mikrolage

- Ruhige Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr
- Süd-West-Ausrichtung mit ganztägiger Besonnung
- Direkte Anbindung an regionale Velo- und Wanderwege
- Kinderfreundliche Umgebung – Nachbarschaft mit jungen Familien
- Unterirdische Einstellhalle

Erschliessung

Die zentrale Einstellhalle unter dem Quartier nimmt den Autoverkehr auf. Besucherparkplätze direkt vor dem Garten mit direktem Zugang zum Haus über den Garten. Empfangen Sie Ihre Gäste ohne Umweg direkt im Garten. Die Fussgänger- und Veloverbindung zum Dorfkern erfolgt über den landwirtschaftlich genutzten Lölimattweg – ein idyllischer Weg durch Wiesen und Felder.

Die Räume im Detail

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und bietet eine kluge Raumaufteilung, die den Alltag einer Familie unterstützt: Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, Kinderzimmer und Bad im Obergeschoss, grosszügiger Elternbereich im Dachgeschoss.

Erdgeschoss – Das Herz des Hauses

Gesamtfläche EG: ca. 42.6 m² | Sitzplatz: ca. 24 m²

Entrée

Der erste Eindruck zählt – und dieser Eingangsbereich macht ihn richtig. Die grosszügige Garderobe bietet Platz für Jacken, Schuhe und Schultaschen der ganzen Familie. Besonders praktisch: Die vorbereiteten Anschlüsse ermöglichen den späteren Ausbau zu einem Gäste-WC – ein Komfort, den man mit älteren Kindern und Grosselternbesuch zu schätzen weiss.



Wohn- und Essbereich



Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieses Hauses. Grosse Fensterfronten nach Süden und Westen lassen das Tageslicht herein und öffnen den Blick auf den Garten. Hier spielt sich das Familienleben ab: Frühstück an der Theke, Spielnachmittage am Esstisch, Filmabende auf dem Sofa.



Küche | modern und grosszügig

Die neu gestaltete und vergrösserte Küche öffnet sich zum Wohnbereich und macht das Kochen zum Teil des Familienlebens. Moderne Einbaugeräte, grosszügige Arbeitsflächen mit Natursteinabdeckung und durchdachte Stauraumlösungen lassen keine Wünsche offen. Das Küchenfenster bietet Blick auf den kleinen Vorgarten mit Gemüsebeet, Sand- und Kiesspielplatz.



Sitzplatz & Garten | ca. 24m² + Rasen

Vom Wohnzimmer führt der Zugang direkt auf den privaten Sitzplatz mit grosser elektrischer Sonnenmarkise – der verlängerte Wohnraum für die warmen Monate. Der eigene Gartenanteil bietet Platz für ein Planschbecken, ein Trampolin oder einfach eine Liegewiese.



Obergeschoss – Die Kinderwelt

Gesamtfläche OG: 41.9 m² | mit Balkon

Balkon



Zimmer 1



Das erste Kinderzimmer liegt ruhig zur Ostseite. Die Morgensonne weckt sanft, Ein Raum, der zum Rückzugsort wird – zum Lesen, Träumen, Hausaufgaben machen.

Zimmer 2

Das grösste der Kinderzimmer bietet Platz für alles, was ein Kind braucht: Bett, Schreibtisch, Spielecke. Die Grösse erlaubt später auch ein Doppelbett – falls aus dem Kinderzimmer einmal ein Gästezimmer wird.



Zimmer 3

Ob drittes Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – dieser Raum ist flexibel nutzbar. Die ruhige Lage zur Gartenseite macht konzentriertes Arbeiten möglich. Der dazugehörige nach Westen ausgerichtete Balkon bietet den perfekten Platz für den Morgenkaffee oder das Gutenacht-Ritual mit Blick auf den Abendhimmel.



Bad/WC

Das 2022 erneuerte Familienbad mit Badewanne ist der Ort für Zahnputz-Rituale, Schaumbäder und die ersten Schwimmversuche im Warmen. Moderne Sanitärausstattung, helle Keramik, praktisch und pflegeleicht.



Dachgeschoss – Der Elternbereich

Gesamtfläche DG: 42.1 m² | Eigenes Dusch-WC



Zimmer/Suite

Das grosszügige Dachgeschoss ist eine Welt für sich. Unter der gemütlichen Holztäferdecke entsteht ein Rückzugsort für Eltern, der seinesgleichen sucht. Die Fläche lässt Raum für einen Schlafbereich, eine Leseecke, vielleicht sogar einen begehbaren Kleiderschrank. Die Velux-Dachfenster bringen Licht und den Blick in den Himmel.

Dusche/WC

Das eigene Dusch-WC macht das Dachgeschoss zu einer autarken Einheit. Morgens nicht anstehen, abends ungestört – ein Luxus, der den Alltag mit Kindern entspannt.



Untergeschoss – Der praktische Bereich

Gesamtfläche UG: 41.7 m²

Keller / Hobbyraum

Der grosse Keller und Hobbyraum bieten Platz für alles, was verstaut werden will: Weihnachtsdekoration, Campingausrüstung, Skiausrüstung. Als multifunktionaler Raum kann hier ungestört dem Hobby nachgegangen werden (Musik, Werkbank, Fitness- oder Gameraum) Über Kellerfenster kommt natürliches Licht in die Räume.



Waschküche/Technikraum

Der Technikraum beherbergt lediglich den Warmwasserboiler, die Heizverteilung sowie die Elektroverteilung und bietet so genügend Platz für Waschmaschine, Tumbler und Wäscheaufhängung. Ein Waschbecken ist vorhanden.



Vorplatz | 9.2 m²

Der Kellervorplatz dient als Verteiler und bietet zusätzliche Abstellfläche – für Vorräte, Winterausrüstung, Schuhe etc.

**Flächenübersicht**

Geschoss	Fläche	Räume
Erdgeschoss (EG)	42.6 m ²	Offen (3)
Obergeschoss (OG)	41.9 m ²	3 + Bad
Dachgeschoss (DG)	42.1 m ²	1 + Dusche / WC
Untergeschoss (UG)	41.7 m ²	3
Wohnfläche total	127 m²	–
Nutzfläche total (inkl. UG)	168 m²	–

laufend saniert – Neuwertig

Dieses Haus wurde laufend saniert und präsentiert sich in einem Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Die Käufer übernehmen ein Objekt, das für die nächsten 15 Jahre keine grösseren Investitionen erfordert – ein wesentlicher Vorteil gegenüber unsanierten Objekten in der Region.

Durchgeführte Arbeiten

- ✓ Neue Heizungsanlage – energieeffizient und kostensparend
- ✓ Badezimmer OG komplett erneuert – moderne Ausstattung
- ✓ Dusche/WC DG komplett erneuert
- ✓ Elektrische Lamellenstoren im EG
- ✓ Bodenbeläge erneuert
- ✓ Küche vergrössert und Wohn- / Essbereich neu gestaltet

Bausubstanz (Baujahr 1999)

Bauweise	Massivbau (Porolit-Wandmodul)
Fundament	Armierter Bodenplatte, 20 cm
Aussenwände	Porolit mit Aussenisolation (80 mm Polystyrol)
Dach	Holzkonstruktion, imprägniert, Tonziegel
Dachdämmung	Mineralwolle zwischen Sparren
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung
Dachfenster	Velux mit Holzrahmen
Storen	Lamellenstoren
Dachrinnen	Kupfer

Haustechnik

Heizung	gemeinschaftliche Wärmepumpenanlage (Tiefgarage)
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung in allen Räumen
Warmwasser	Zentrale Aufbereitung mit eigenem Heizboiler im Technikraum
Elektro	FI-Schutzschalter, Unterputz EG-DG
Netzwerk	Netzwerkverkabelung in allen Räumen ausser den Bädern und dem Eingangsbereich
TV/Radio	Im Gebäude verkabelt



Verkaufspreis & Konditionen

Verkaufspreis

CHF 1'395'000.–

Inkl. Einstellhallenplatz

Im Preis inbegriffen

- Liegenschaft Parzelle Nr. 1152 (247 m²)
- Anteil Korporationsland (78 m²)
- 1 Einstellhallenplatz in der Tiefgarage, Gästeparkplätze
- Einbauküche mit allen Geräten
- Hochwertige Waschmaschine und Tumbler
- Sonnenmarkise Sitzplatz

Nebenkosten

Heizkosten	Deutlich reduziert durch neue Heizung
Wasser/Abwasser	Nach Verbrauch
Kehricht	Gemäss Gemeindetarif
Gebäudeversicherung	Obligatorisch, kantonal



Steuerliche Vorteile

Mit einem Steuerfuss von 46% gehört Biel-Benken zu den attraktivsten Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Baselbiet und Basel-Stadt ergibt sich je nach Einkommen eine substanzielle Einsparung – Jahr für Jahr.

Besichtigung & nächste Schritte

Besichtigungen sind ausschliesslich nach bestätigtem Termin möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Dies dient dem Schutz unserer Privatsphäre und ermöglicht uns, jeden Interessenten persönlich und ausführlich zu empfangen.

Wir wünschen keine Anfragen von Maklern oder Vermittlern.

So geht es weiter

1. Terminvereinbarung

Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen.

2. Besichtigung vor Ort

Bei der Besichtigung zeigen wir Ihnen das Haus im Detail und beantworten alle Fragen zu Objekt, Lage und Umgebung.

3. Unterlagen & Finanzierung

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen die vollständigen Unterlagen (Grundbuchauszug, Pläne, etc.) zur Verfügung. Diese dienen auch als Grundlage für Ihr Finanzierungsgespräch mit der Bank.

4. Reservationsvereinbarung

Bei gegenseitigem Interesse erfolgt die Reservation des Objekts mittels Reservationsvereinbarung. Details zum weiteren Ablauf (Kaufvertrag, Notartermin, Eigentumsübertragung) erhalten Sie zu gegebener Zeit.

Kontakt

Familie Müller

Telefon: 079 203 90 71

E-Mail: info@dreiseiten.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Grundbuch

Gemeinde	Biel-Benken BL
Parzelle	Nr. 1152
Plan	Nr. 21, Löljacker
Fläche	247 m ² (+ Korporationsanteile)

Miteigentum & Dienstbarkeiten

Mit der Liegenschaft verbunden sind Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsanlagen:

- 1/15 Miteigentum Parzelle Nr. 1050 (Gemeinschaftsflächen)
- 1/15 Miteigentum Parzelle Nr. 1051 (Einstellhalle)
- 1/15 Miteigentum Parzelle Nr. 1156 (Gemeinschaftsflächen)
- Mitbenützungsrecht Besucherparkplätze P5–P9

Es gilt eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) vom 04.11.1998, welche die gemeinsame Nutzung der Gemeinschaftsanlagen regelt.

Hinweis

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns vorliegenden Informationen und wurden sorgfältig zusammengestellt. Massgebend sind die Angaben im Kaufvertrag. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Stand: 2026