

Unterdorfstrasse 30, 4415 Lausen, Schweiz

## Hausteil auf 4 Stockwerken im STWE in der Kernzone von Lausen

Diese Immobilie mit viel Charme und liebevollen Details ist optimal für ein stilles Gewerbe und oder Option zum Wohnen.



Auszug per 30.01.2025



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Hausteil**



Verkaufspreis  
**CHF 600'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Baujahr  
**1830**



Referenz-Nr.  
**2025-01.24**

# Inhaltsverzeichnis

---

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	18
Kontakt	29

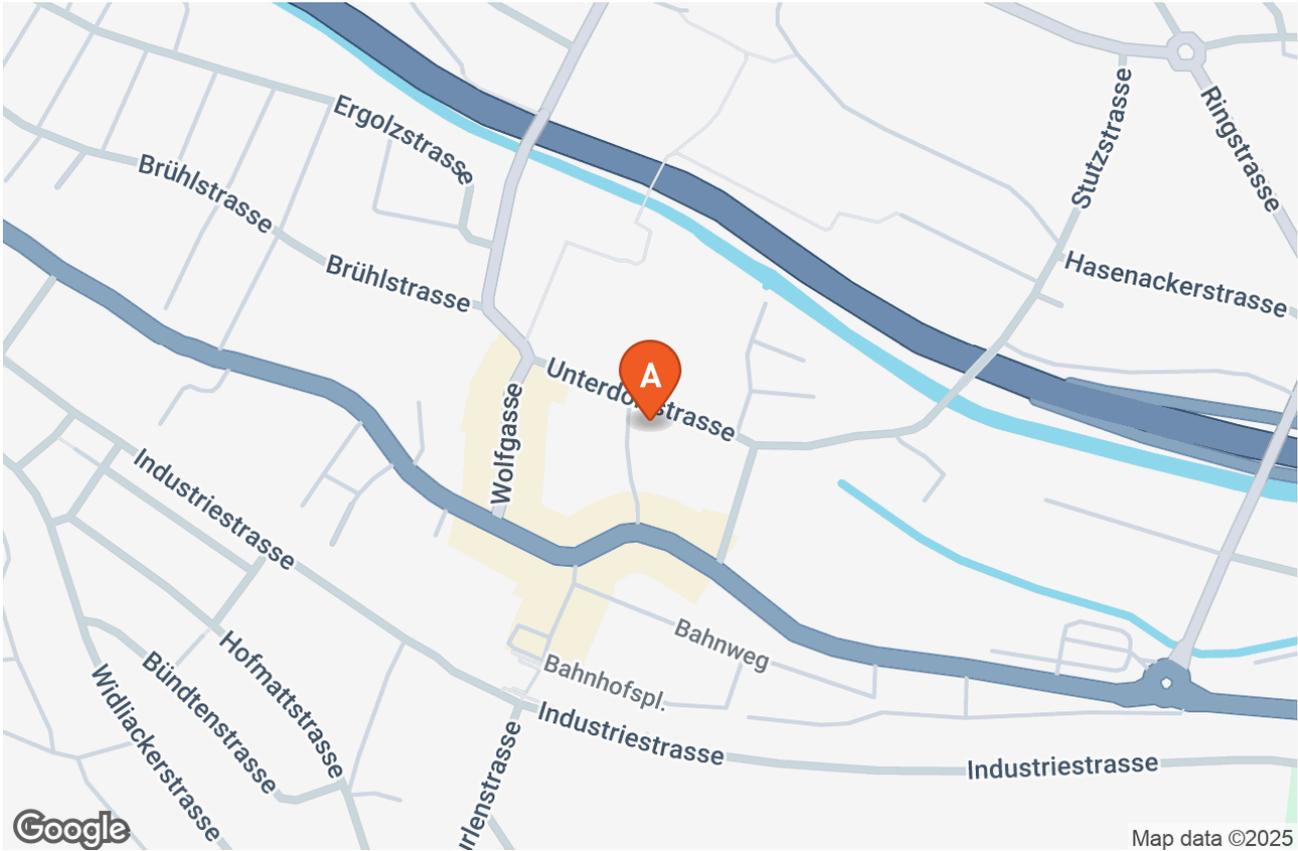
---

# Die Gemeinde

## Lausen

4415 Lausen liegt im Bezirk Liestal, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Lausen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.3% pro Jahr auf 5'828 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 13.2% (Kanton: 13.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.7% verändert (Kanton: +18.2%).

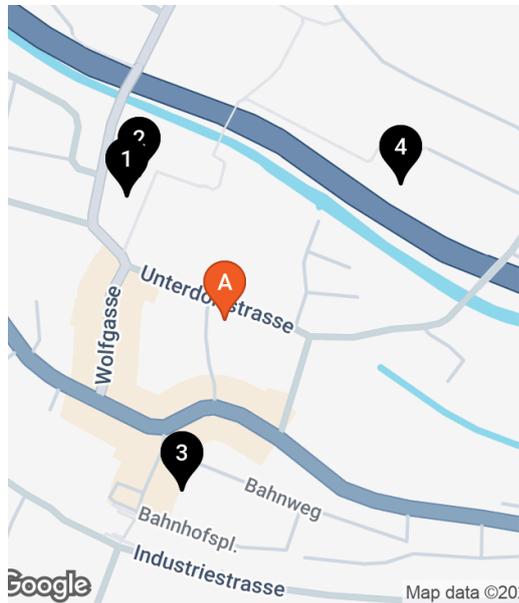
# Lage



Unterdorfstrasse 30, 4415 Lausen, Schweiz

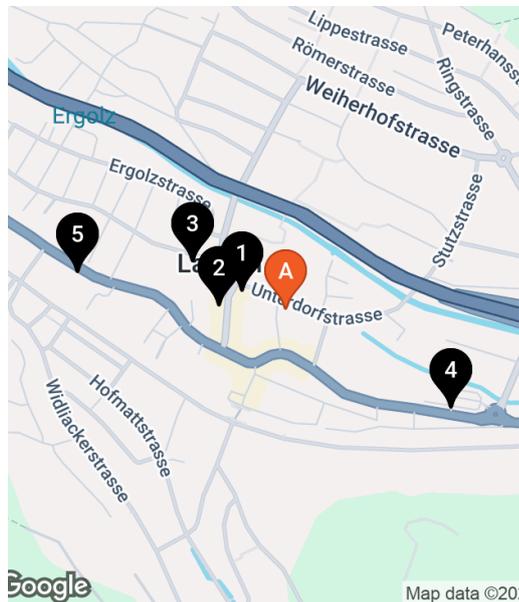
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



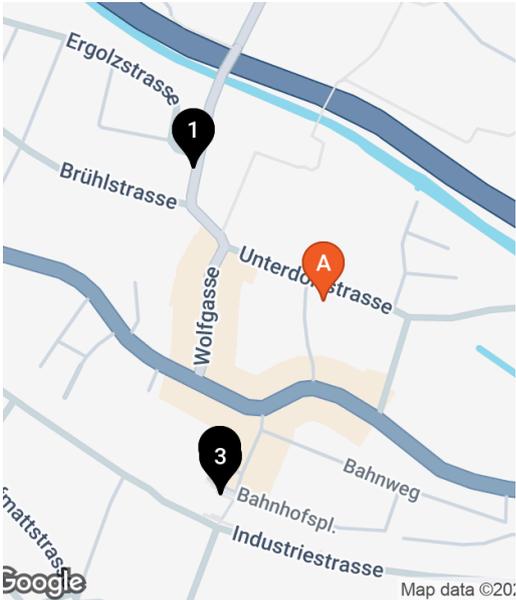
1. Schule und Kindergarten <b>154 m</b>	2'	2'	1'
2. Primarschule Lausen <b>164 m</b>	3'	2'	1'
3. Kita Tonwerk <b>173 m</b>	3'	2'	2'
4. Kindergarten Garbe <b>217 m</b>	7'	1'	2'

## Einkauf



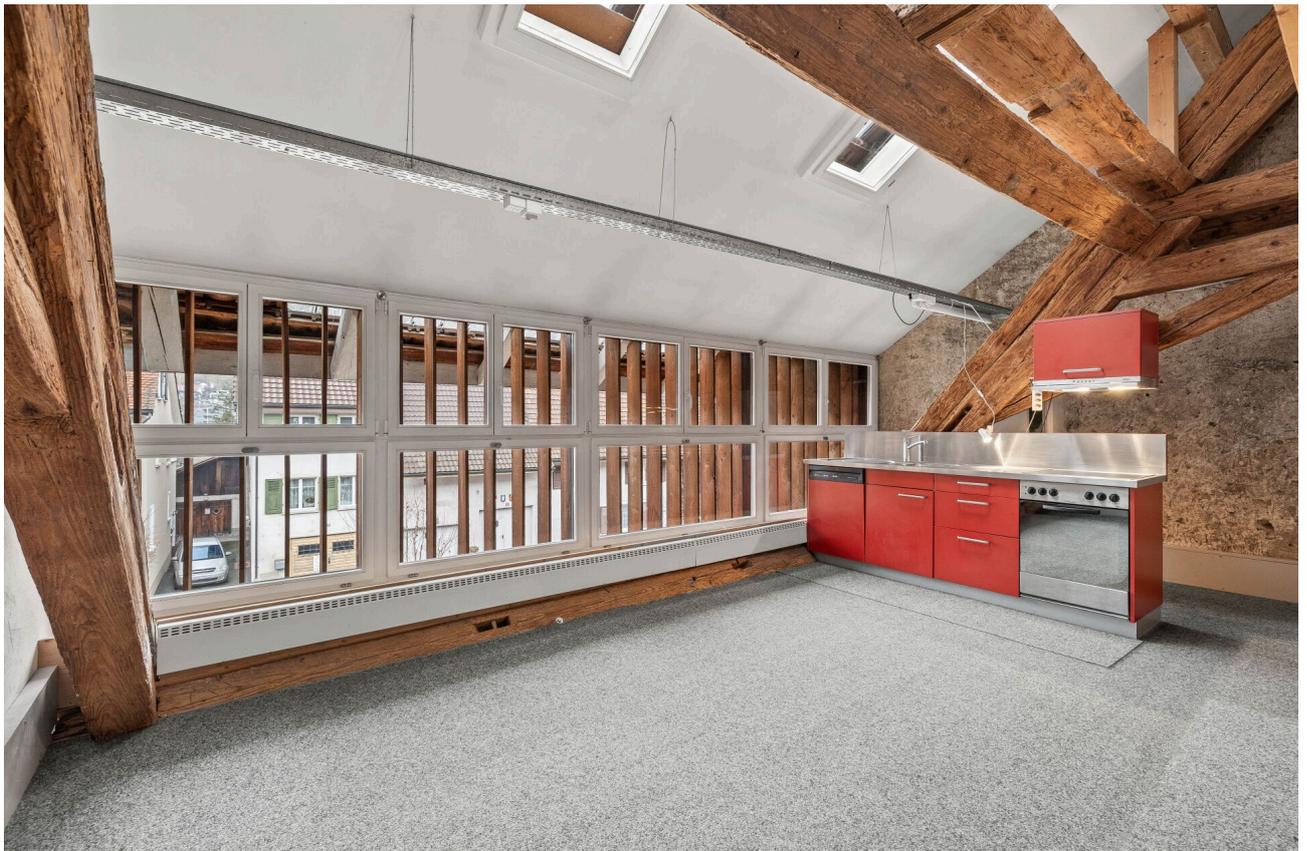
1. Kiosk Bäckerei, Café <b>130 m</b>	1'	1'	1'
2. Denner Express <b>140 m</b>	2'	1'	1'
3. Coop Supermarkt Lausen <b>204 m</b>	3'	1'	1'
4. Lidl Schweiz <b>377 m</b>	7'	3'	2'
5. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Lausen <b>414 m</b>	8'	2'	2'

# Öffentlicher Verkehr



1. Lausen, Gemeindeverwaltung	3'	1'	1'
<b>183 m</b>			
2. Lausen, Bahnhof Nord	4'	2'	2'
<b>209 m</b>			
3. Lausen, Lidl	4'	2'	2'
<b>216 m</b>			

# Objektbeschreibung



## Hausteil auf 4 Stockwerken im STWE in der Kernzone von Lausen

### Charmante und einzigartige Stockwerkseinheit mitten im Zentrum von Lausen

Entdecken Sie ein Gewerbe- und oder Wohnobjekt mit besonderem Charakter und heimeligem Ambiente, die durch ihre offene Gestaltung und die lichtdurchfluteten Räume besticht.

Diese aussergewöhnliche Stockwerkseinheit erstreckt sich über vier Stockwerke und verbindet historische Elemente mit modernen Annehmlichkeiten: sichtbare Holzbalken, gemütlicher Charme, Holztreppe die, die Stockwerke verbinden.

Die harmonische Kombination aus warmen Holzelementen, den strahlend weißen Wänden und dem grauen, strapazierfähigen Filzteppichboden schafft ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Die eine geschlämmte Bruchsteinwand, die sich in den Stockwerken zeigt, setzt einen besonderen Akzent und verleiht der Immobilie einen einzigartigen Charakter.

### Highlights der Einheit

**EG - ca. 13 m<sup>2</sup>** - Grosszügiger Eingangsbereich mit Fenster, zusätzlich befindet sich im allgemeinen Eingangsbereich ein rollstuhlgängiges Gäste-WC.

**1.OG - ca. 27 m<sup>2</sup>** - Ein offener, heller Raum mit 2 verschiedenen Niveaus an Bodenhöhe. Ein Teil liegt einen Tritt höher. Überbleibsel aus der Zeit, als ein Teil des Gebäudes eine Scheune war.

**2.OG - ca. 27 m<sup>2</sup>** - Küche in kontrastreichem Rot, frei im Raum stehend, Fenster mit aussen aufgestellten Holzlatten sorgen für eine besondere Lichtstimmung. Dachfenster sowie Fenster über die gesamte Länge des Raumes, die Offenheit zum DG sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

**DG - ca. 36 m<sup>2</sup>** - ein offener Raum mit Aussichtsplattform (Adlerhorst), Bad mit Dusche und Lavabo, Spiegelschrank, Nische mit Waschmaschine, Tumbler und Lavabo, Dachfenster für optimale Belichtung

**DG2 - ca. 13 m<sup>2</sup>** - offene Abstellfläche

### **Aussenbereich**

Parkierungsmöglichkeit (1 Parkplatz) direkt vor dem Haus. Im Sommer wird ein Teil des Vorplatzes als Sitzplatz abgegrenzt mit Pflanzen - für alle STWEG nutzbar.

### **Sensationelle Lage**

Die Immobilie liegt im Zentrum von Lausen. ruhige, zentrale Lage mit besten Anbindungen:

Bahnhof und ÖV in nur ca. 5 Minuten zu Fuss erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Post, Café, Bäckerei und weitere Infrastruktur sind in ca. 3 Minuten zu Fuss erreichbar.

### **Besonders geeignet**

Dank des charmanten und individuellen Stils eignet sich das Objekt optimalerweise genauso als Atelier-, Büro- oder Praxisräumlichkeiten, wie auch für gemütliches, ruhiges Wohnen.

Tauchen Sie ein in eine Immobilie voller Geschichte, die liebevoll gepflegt wurde und einzigartigen Arbeits- und oder Wohnraum bietet!

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie inspirieren.

Bei Fragen oder für eine Besichtigung, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

---

Objektart  
**Hausteil**

---

Badezimmer  
**1**

---

Anzahl Gäste WC  
**1**

---

Zustand  
**Gepflegt**

---

Etagen  
**4**

---

Verfügbar ab  
**ab sofort**

---

Baujahr  
**1830**

---

Renovationsjahr  
**2004**

---

Zone  
**Kernzone**

---

Referenz-Nr.  
**2025-01.24**

---

Liegenschafts-Nr.  
**30**

---

Parzellen-Nr.  
**75**

---

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche  
**103 m<sup>2</sup>**

---

Grundstücksfläche  
**211 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**296 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**SIA 416**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 600'000.–**

---

## Energie

Wärmeverteilung  
**Radiatoren**

---

## ☆ Eigenschaften

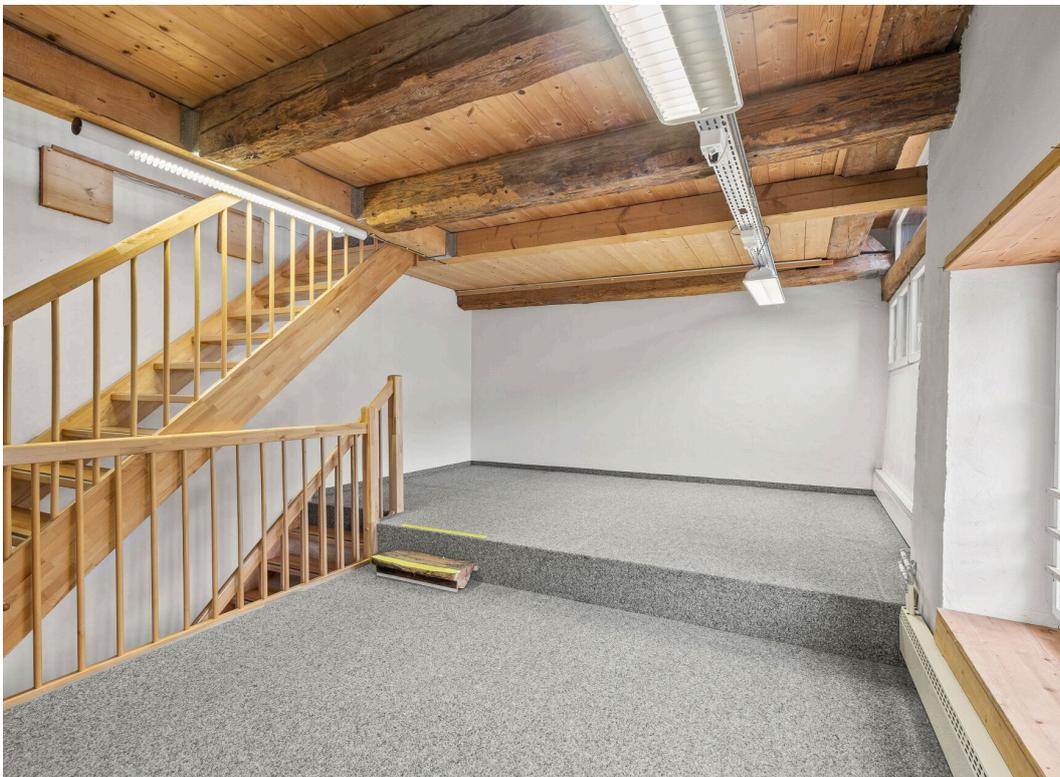
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

## Entrée



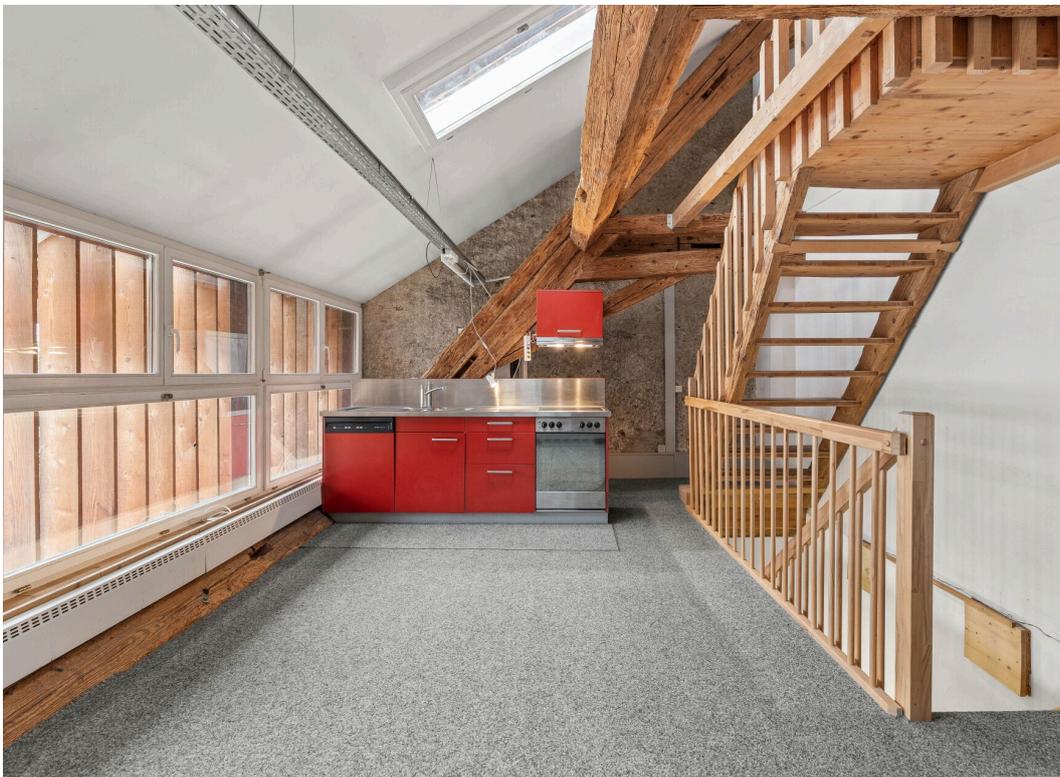
## 1.OG



## 1.OG



## 2.OG



DG



DG - Bad



DG



DG - Waschnische mit WM/Tumbler/Lavabo



## DG - offener Estrichraum



## EG - Gäste-WC i



## Dachansicht



## Lausen



## Ansicht Gartenseite



## Ansicht Eingangsseite



# Dokumente

## Situation



## Gebäudeversicherung BL



**Basellandschaftliche  
Gebäudeversicherung**  
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18  
CH-4410 Liestal  
+41 61 927 11 11  
bgv@bgv.ch  
www.bgv.ch

### Auszug Gebäudedaten – Police Nr. G0541170

Gültig ab	20.07.2005
Ausstellungsdatum	27.01.2025
Massgebender Index	146 gültig ab 01.01.2023
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

### Eigentümerschaft

Name STWE Unterdorfstrasse 30

### Gebäudedaten

Versicherungsnummer	164117
Adresse	Unterdorfstrasse 30
Gemeinde	4415 Lausen
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Versicherungswert	CHF 835'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1830
Kubatur in m <sup>3</sup>	1'026
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	75
Letzte Schätzung	20.07.2005

### Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

## Grundbuchauszug



**Kanton Basel-Landschaft**  
Grundbuchamt

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Lausen

#### Stockwerkeigentum Nr. S4095

40/100 Miteigentum an Grundstück Nr. 75  
mit Sonderrecht Nr. 2, Invaliden-WC, Besprechungs-  
raum im EG, Büro im 1. OG, Büro im 2. OG, Bespre-  
chungsraum mit Teeküche und WC-Dusche im DG,  
laut Vertrag und Plan, Unterdorfstrasse 30, Unterdorf

#### Eigentümer

Einf. Gesellschaft OR 530,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Erwerbstitel

Kauf 05.10.1989 Beleg L2067  
Begründung Stockwerkeigentum 13.12.2004 Beleg L3441

#### Anmerkungen

ID 7368.L0  
Reglement der Stockwerkeigentümer  
13.12.2004 Beleg L3441

#### Vormerkungen

ID 16601  
Nachrückungsrecht Namensschuldbrief (Grundpfand) Nr. 16601  
02.06.1947 Beleg L504  
05.10.1989 Beleg L2068  
13.12.2004 Beleg L3441

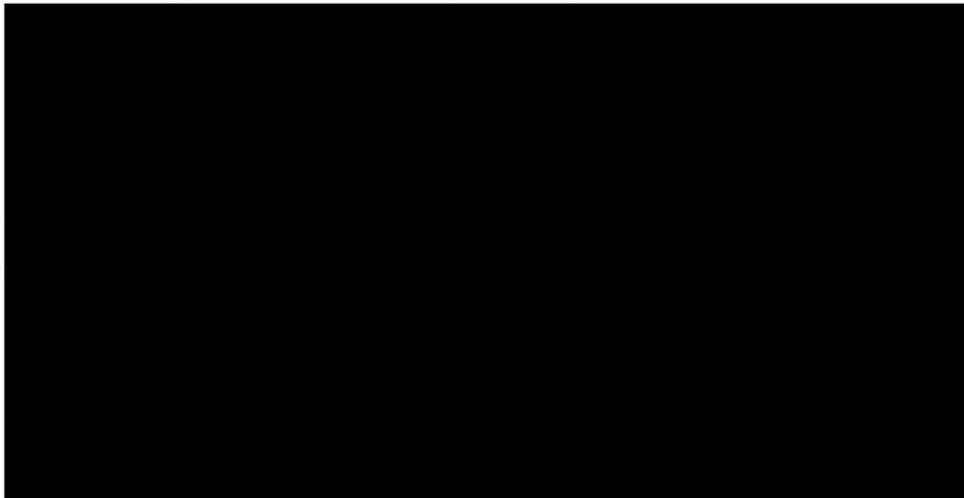
## Grundbuchauszug

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 20041213.L106  
Recht: Benützensrecht des Autoparkplatzes P 1  
zulasten Grundstück Nr. 75  
13.12.2004 Beleg L3441

ID 20041213.L107  
Last: Zugangsrecht zum Heizraum  
zugunsten Grundstück Nr. S4094  
13.12.2004 Beleg L3441

### Grundpfandrechte



## Grundbuchauszug



**Kanton Basel-Landschaft**  
Grundbuchamt

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Lausen

#### Liegenschaft Nr. 75

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S4095

Plan Nr. 50, Underdorf  
Gesamtfläche 211 m<sup>2</sup>, Einfamilienhaus, Underdorfstrasse 30 (91 m<sup>2</sup>)  
übrige befestigte Flächen (63 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (57 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 3257

#### Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S4094, 60/100 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S4095, 40/100 Miteigentum

#### Erwerbstitel

Begründung Stockwerkeigentum 13.12.2004 Beleg L3441

#### Anmerkungen

ID 7367.L0  
Stockwerkeigentumsanteile verpfändet  
13.12.2004 Beleg L3441

ID 7368.L0  
Reglement der Stockwerkeigentümer  
13.12.2004 Beleg L3441

#### Vormerkungen

Keine

## Grundbuchauszug

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19880707.L102  
Last: Grenzbaurecht für Wohnhaus  
zugunsten Grundstück Nr. 1022  
07.07.1988 Beleg L1020

ID 20041213.L104  
Last: Benützensrecht des Gartens  
zugunsten Grundstück Nr. S4094  
13.12.2004 Beleg L3441

ID 20041213.L105  
Last: Benützensrecht des Autoparkplatzes P 3  
zugunsten Grundstück Nr. S4094  
13.12.2004 Beleg L3441

ID 20041213.L106  
Last: Benützensrecht des Autoparkplatzes P 1  
zugunsten Grundstück Nr. S4095  
13.12.2004 Beleg L3441

ID 20060206.L103  
Last: Grenzbaurecht lt. Plan und Anmeldung  
zugunsten Grundstück Nr. 1022  
06.02.2006 Beleg L387

ID 20240705.103  
Last: Grenzbaurecht für Baute, gemäss Beleg, BD  
zugunsten Grundstück Nr. 76  
05.07.2024 Beleg 7151

ID 20240705.105  
Recht: Grenzbaurecht für Baute, gemäss Beleg, BD  
zulasten Grundstück Nr. 76  
05.07.2024 Beleg 7151

ID 20240705.106  
Recht/Last: Grenzbaurecht für Baute, gemäss Beleg, BD  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 76  
05.07.2024 Beleg 7151

### Grundpfandrechte

Keine

Arlesheim, 27.01.2025

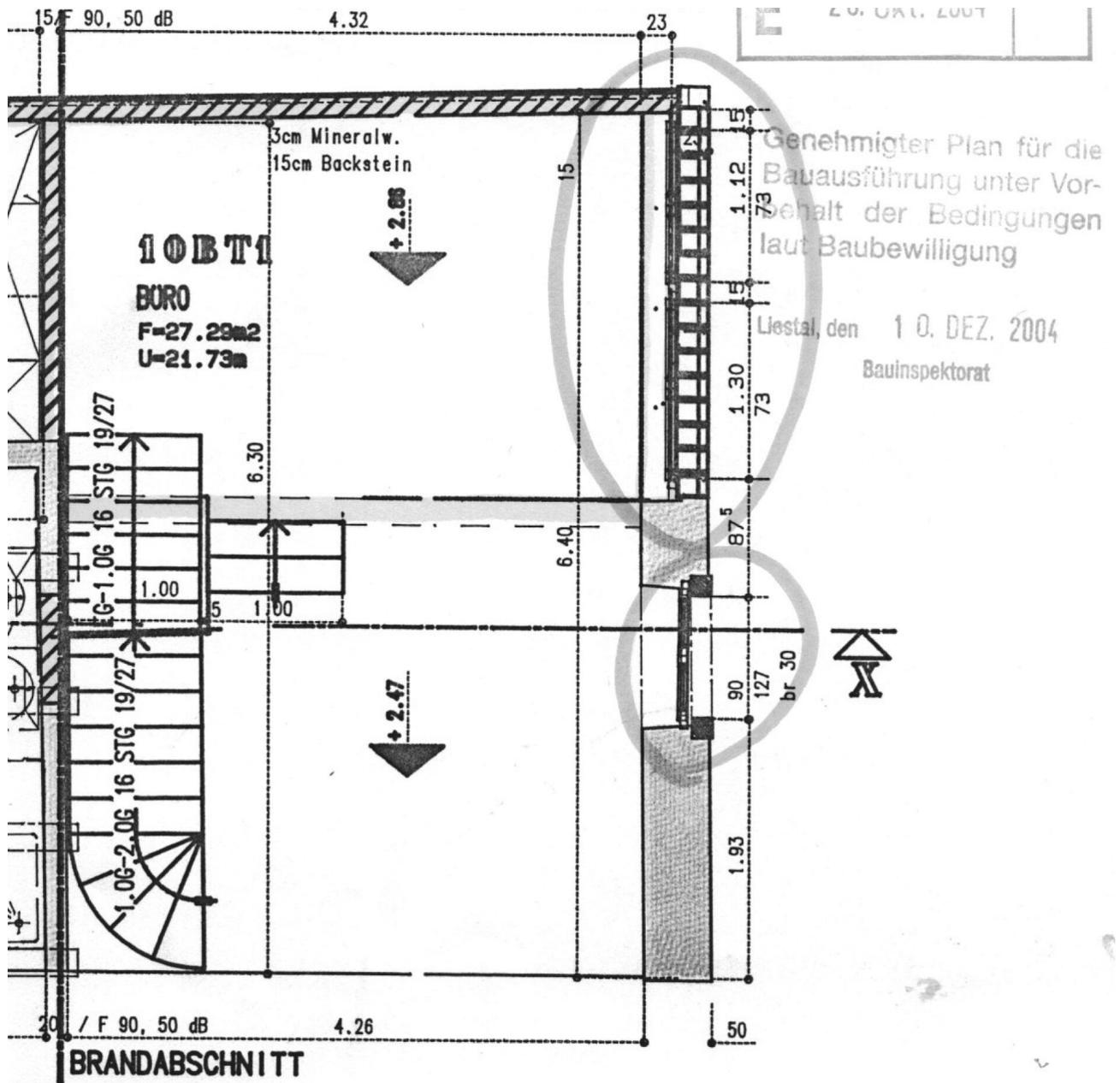
Kanton Basel-Landschaft



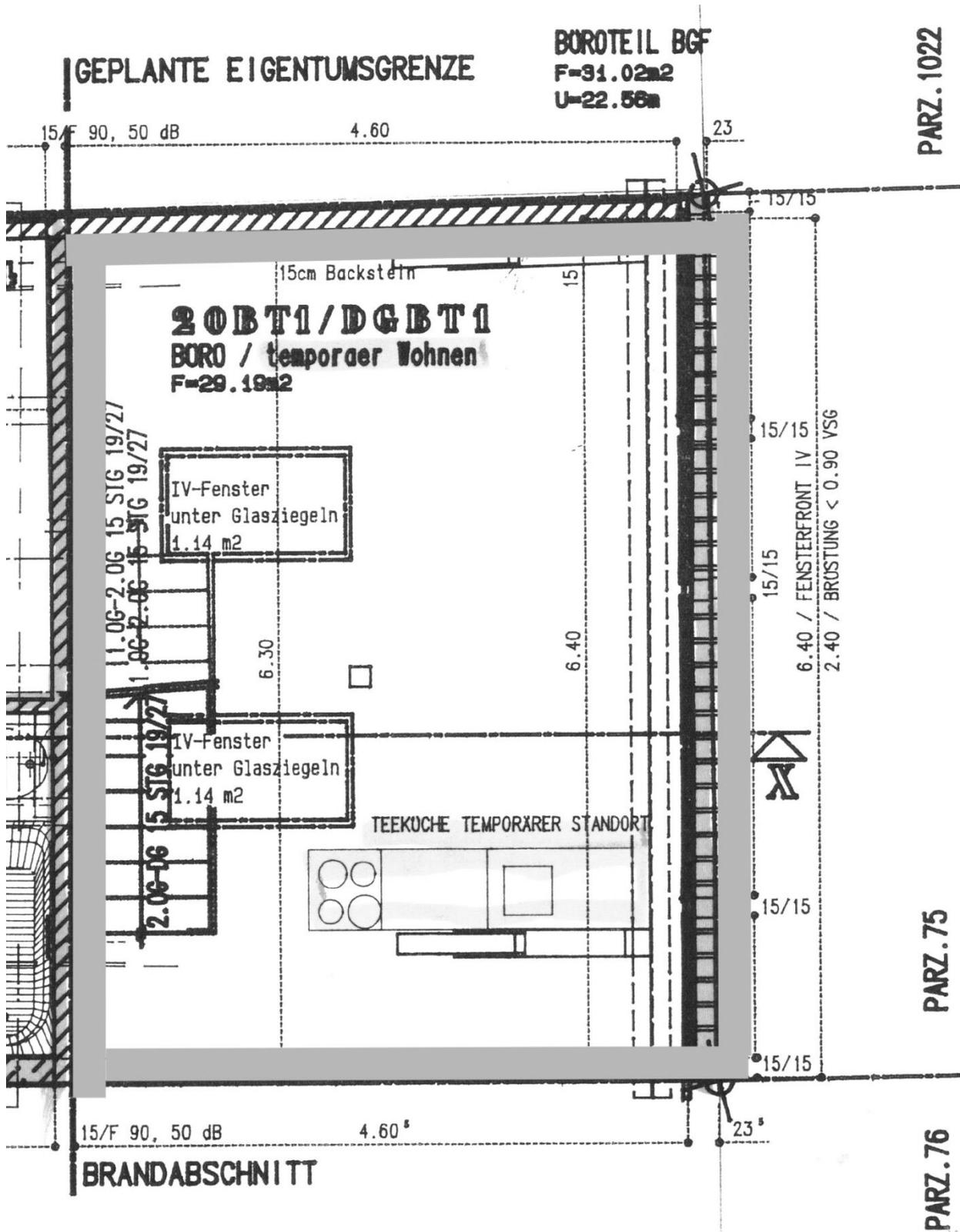

Auszug Grundstück 75, Grundbuch Lausen,

Seite 4 von 4

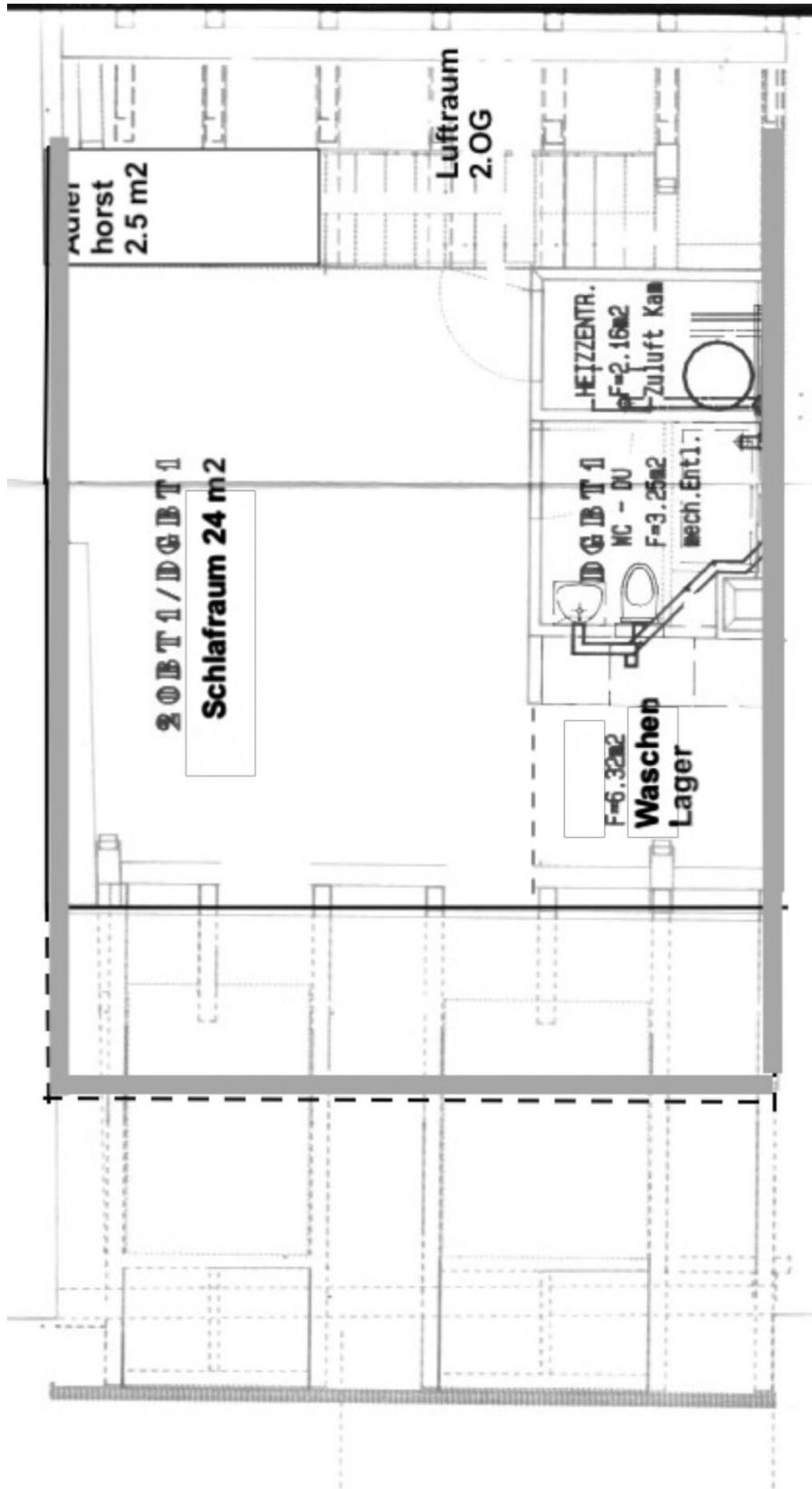
Grundriss 1.OG



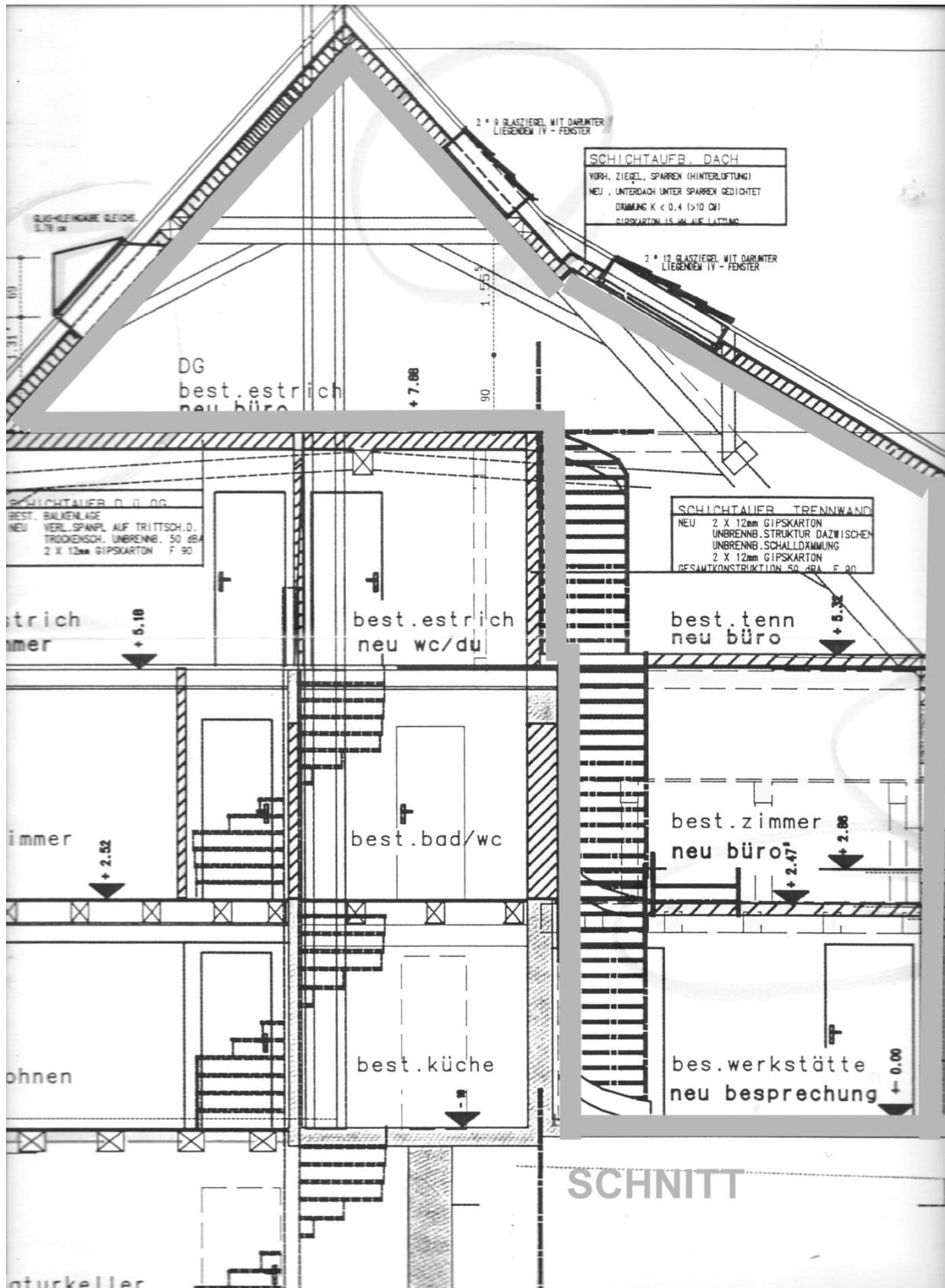
Grundriss 2.OG



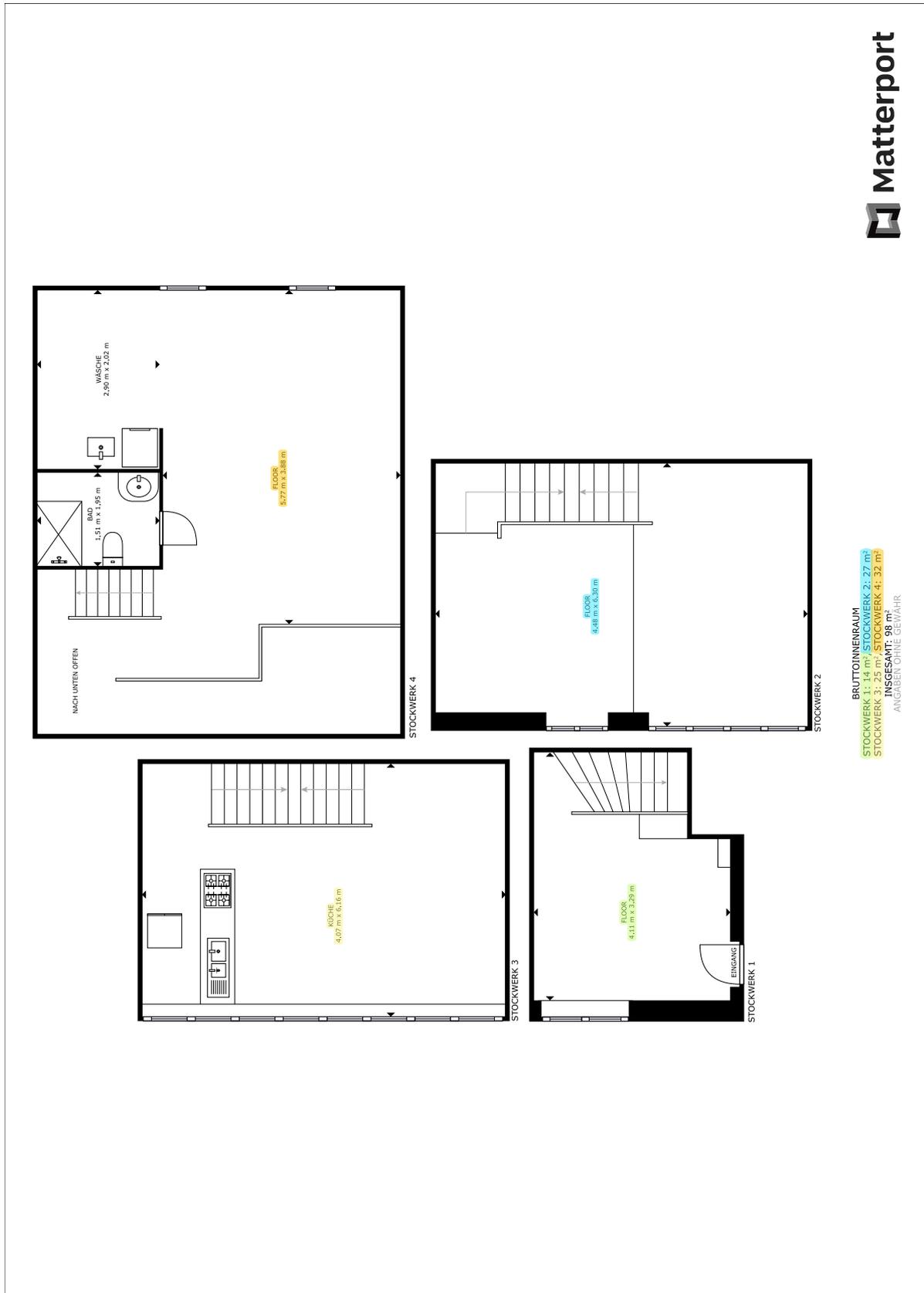
## Grundriss DG



## Schnitt



## Grundriss Matterport - Übersicht



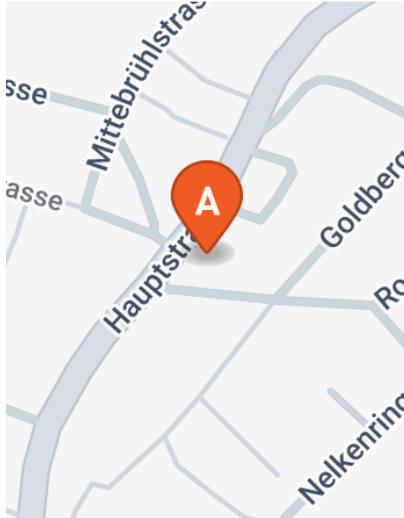
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

### Johanna Lehner Immobilien-Coaching GmbH

M: +41 79 859 05 56

jl@johannalehner.ch



## Firmendaten

**Johanna Lehner Immobilien-Coaching GmbH**  
Hauptstrasse 11  
4416 Bubendorf  
[www.johannalehner.ch/](http://www.johannalehner.ch/)

## Öffnungszeiten

Montag – Freitag  
08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 17:00 Uhr  
Das Büro ist während den kantonalen Feiertagen geschlossen.



### Disclaimer

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Irrtum und Änderungen der in der vorliegenden Dokumentation gemachten Angaben bleiben vorbehalten. Die Dokumentation basiert auf Angaben der Liegenschaftseigentümer, bzw. des Auftraggebers sowie anderen Quellen und enthält geschützte und vertrauliche Informationen.

Die Zustellung dieser Verkaufsdokumentation begründet in keiner Art und Weise einen Vermittlungsauftrag mit Johanna Lehner Immobilien-Coaching GmbH. Selbst wenn ein Investor und/oder Käufer direkt oder indirekt aufgrund dieser Broschüre vermittelt werden sollte, löst dies keine Provisionsansprüche gegenüber Johanna Lehner Immobilien-Coaching GmbH aus. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Honorar- bzw. Schadenersatzansprüche aus. Angebot freibleibend und unverbindlich – Zwischenverkauf vorbehalten.