



Westfassade/ Zugang

Ostfassade/ Sitzplätze



RAMSEYER HAUS AG

## Grosszügiges 3-Familienhaus L22, Läufelfingen

3 Eigentums-Wohnungen: 4 1/2 mit Galerie - 5 1/2 Zimmer /Rollstuhlgängig mit Einstellhalle und Aussenparkplätzen

**Verkaufsdokumentation**

16.10. 2025

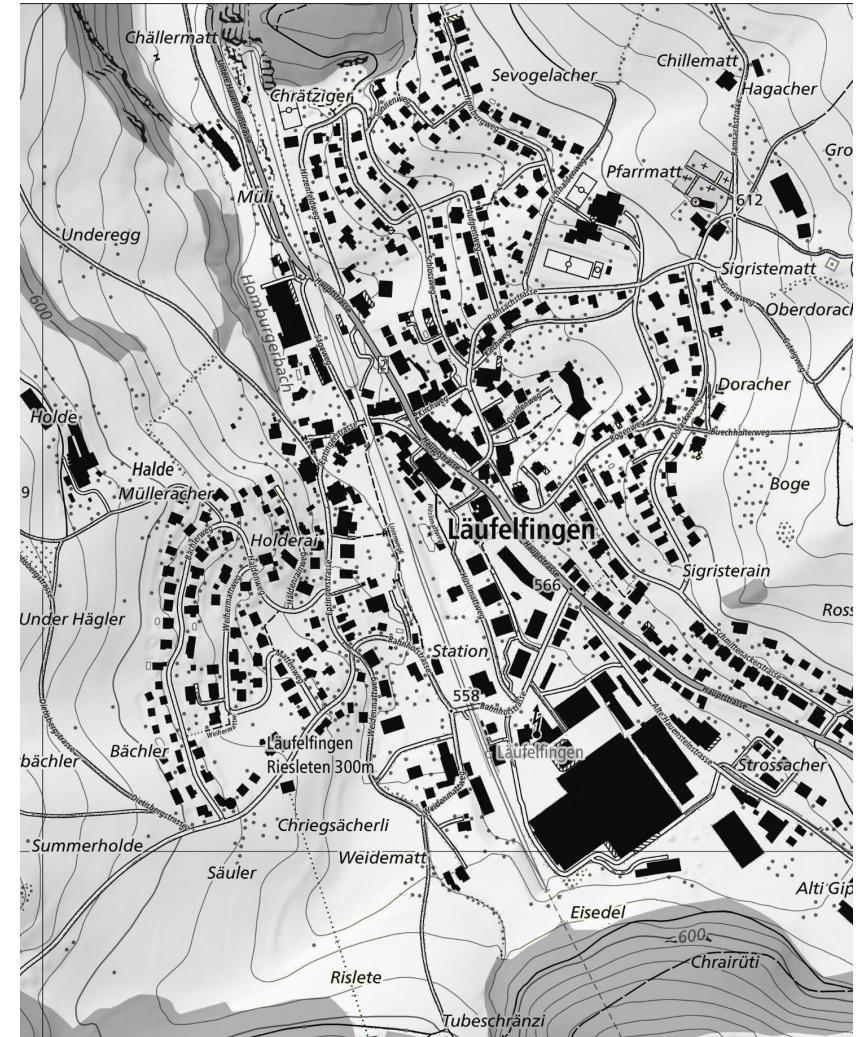
## Das Dorf

Läufelfingen (556 m.ü.M.) liegt zuoberst im Homburgertal im Kanton Baselland, am Fuss des Unteren Hauensteins, 10 km vom Bezirkshauptort Sissach und 10 km von Olten entfernt. Läufelfingen hat 1415 Einwohner.

Man kann im Dorf alles für den täglichen Bedarf einkaufen. Ausserdem gibt es mehrere Restaurants, zwei Arztpraxen, eine Post, eine mobile Bank sowie Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeuse, Fusspflege etc. Die Kinder können Spielgruppe, Kindergarten und Primarschule im Dorf besuchen. Die Sekundarschule befindet sich in Sissach.

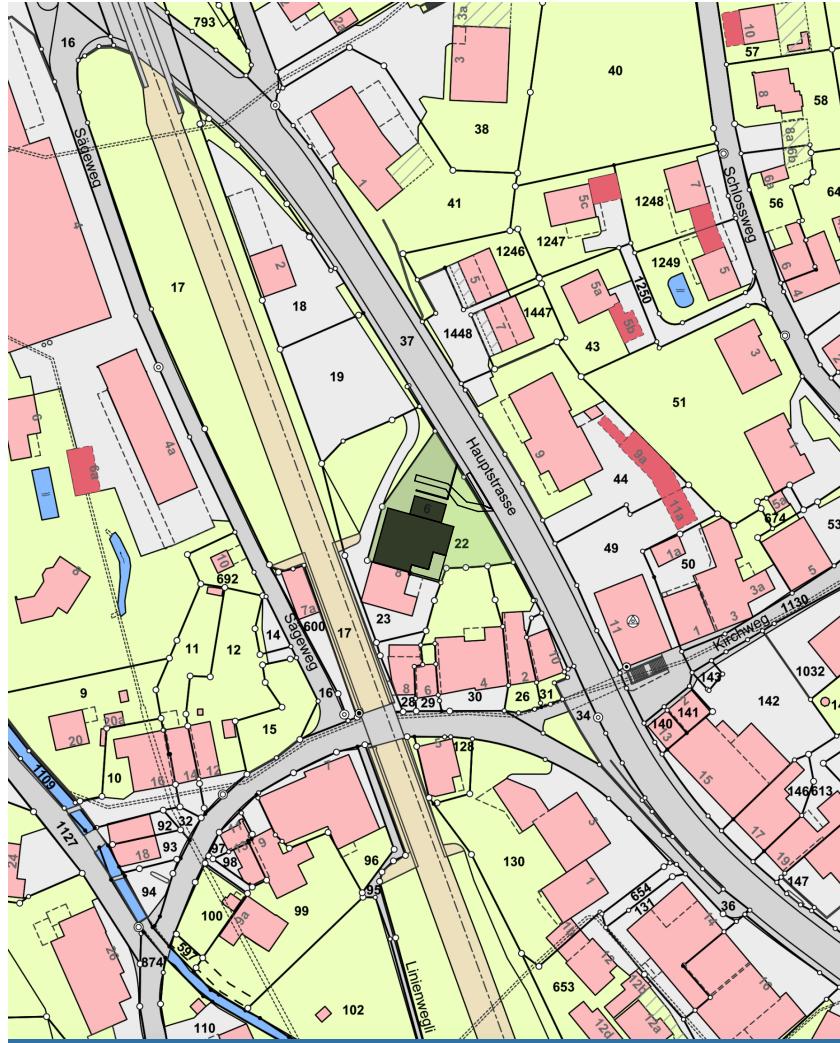
Es gibt in Läufelfingen über 20 Vereine, die Sport- und Freizeitaktivitäten organisieren und das kulturelle Leben mitgestalten, dazu eine ev.-ref. Kirchgemeinde.

Läufelfingen liegt an der historischen Alten Hauensteinlinie, der heutigen S9, die Sissach mit Olten verbindet. Die Bahn wurde als eine der ersten in der Schweiz 1858 eröffnet. Die Autobahnzufahrt A2 befindet sich im nahen Sissach oder Diegten.



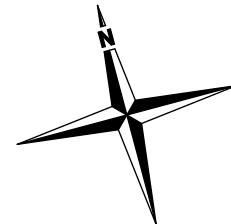
RAMSEYER HAUS AG

**Gemeinde Erschliessung**





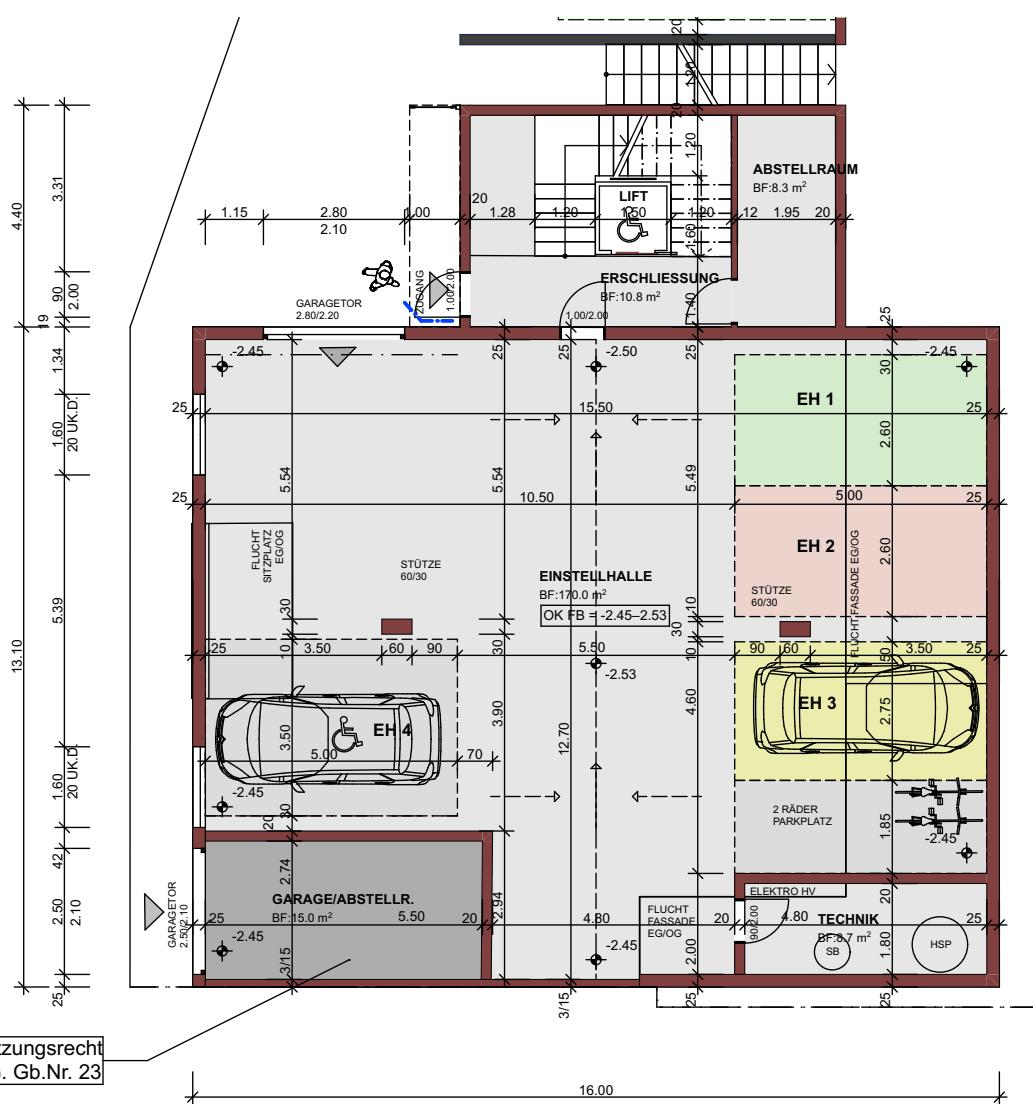
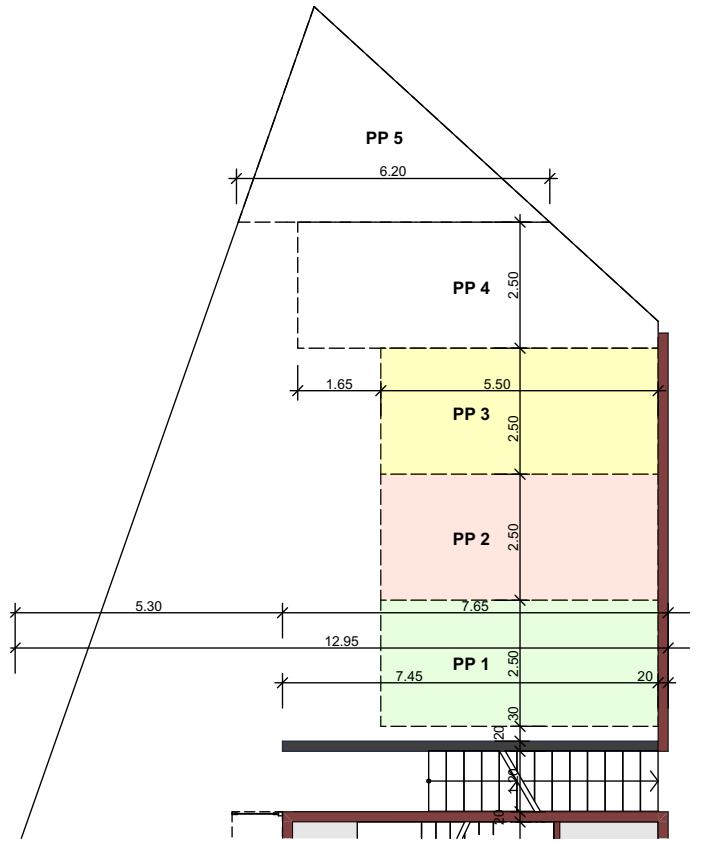
## Aussicht nach Westen



RAMSEYER HAUS AG

## Situation

1 : 500



**Situation Abstellplätze**

Nutzungsrecht  
z.G. Gb.Nr. 23

**Grundriss**



RAMSEYER HAUS AG

**Untergeschoss**

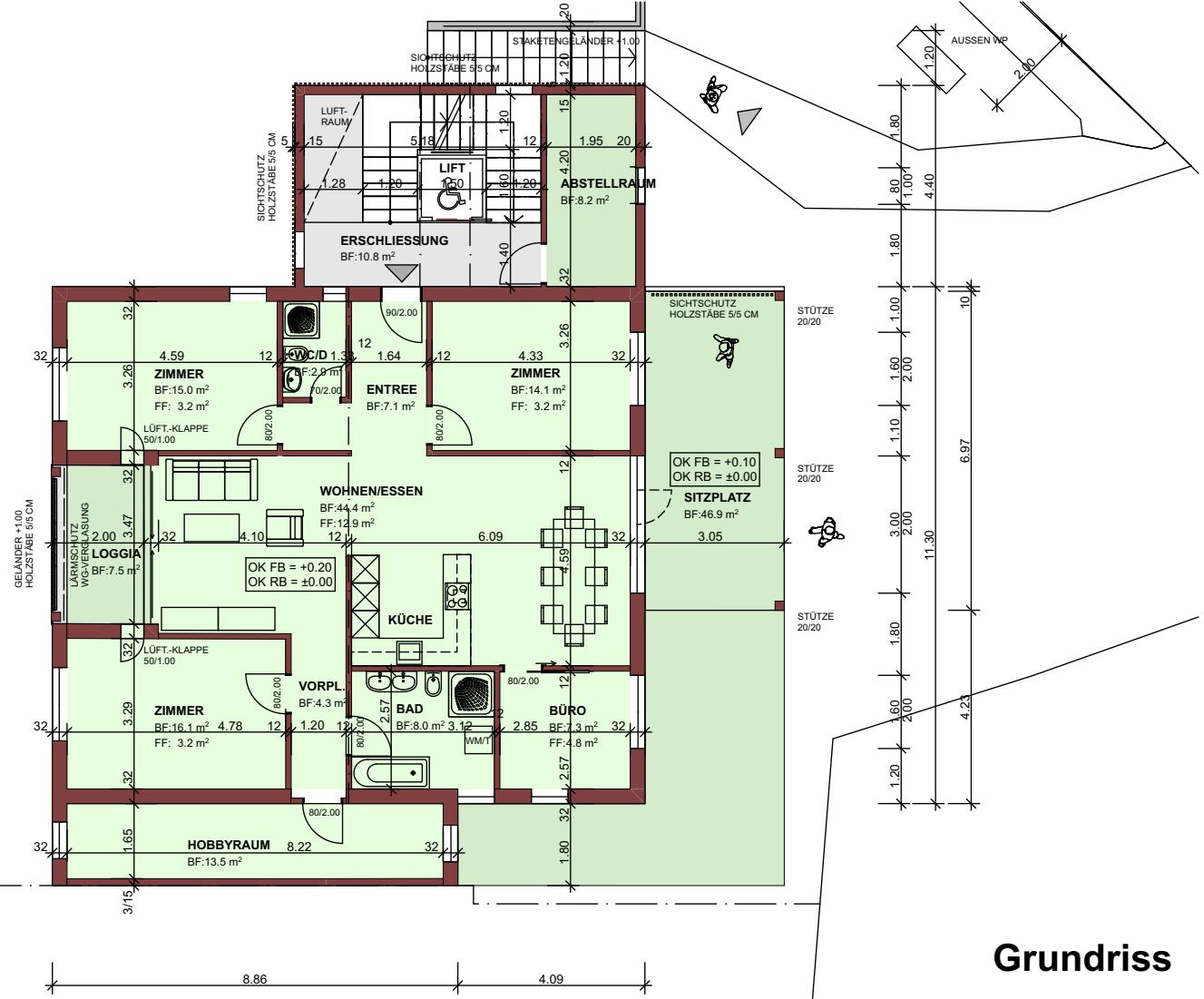
1:150

## Wohnung A/ EG

5 1/2 Zi.- WHG NWF	120.0 m <sup>2</sup>
Hobbyraum angebaut (w)	13.5 m <sup>2</sup>
Abstellraum (k)	8.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/ Loggia/ Wintergarten (k)	47.0 m <sup>2</sup>
Abstellplatz EH Nr. 1	7.5 m <sup>2</sup>
Abstellplatz PP Nr. 1	

790'000.- Fr.  
15'000.- Fr.  
inklusive  
inklusive  
inklusive  
35'0000.- Fr.  
12'0000.- Fr.

Alle Preise inkl. Grundstücksanteil, Umgebungsarbeiten  
und Anschlussgebühren  
Alle Angaben ohne Gewähr



Grundriss

## Erdgeschoss

1 : 150



RAMSEYER HAUS AG

## Wohnung B/ OG

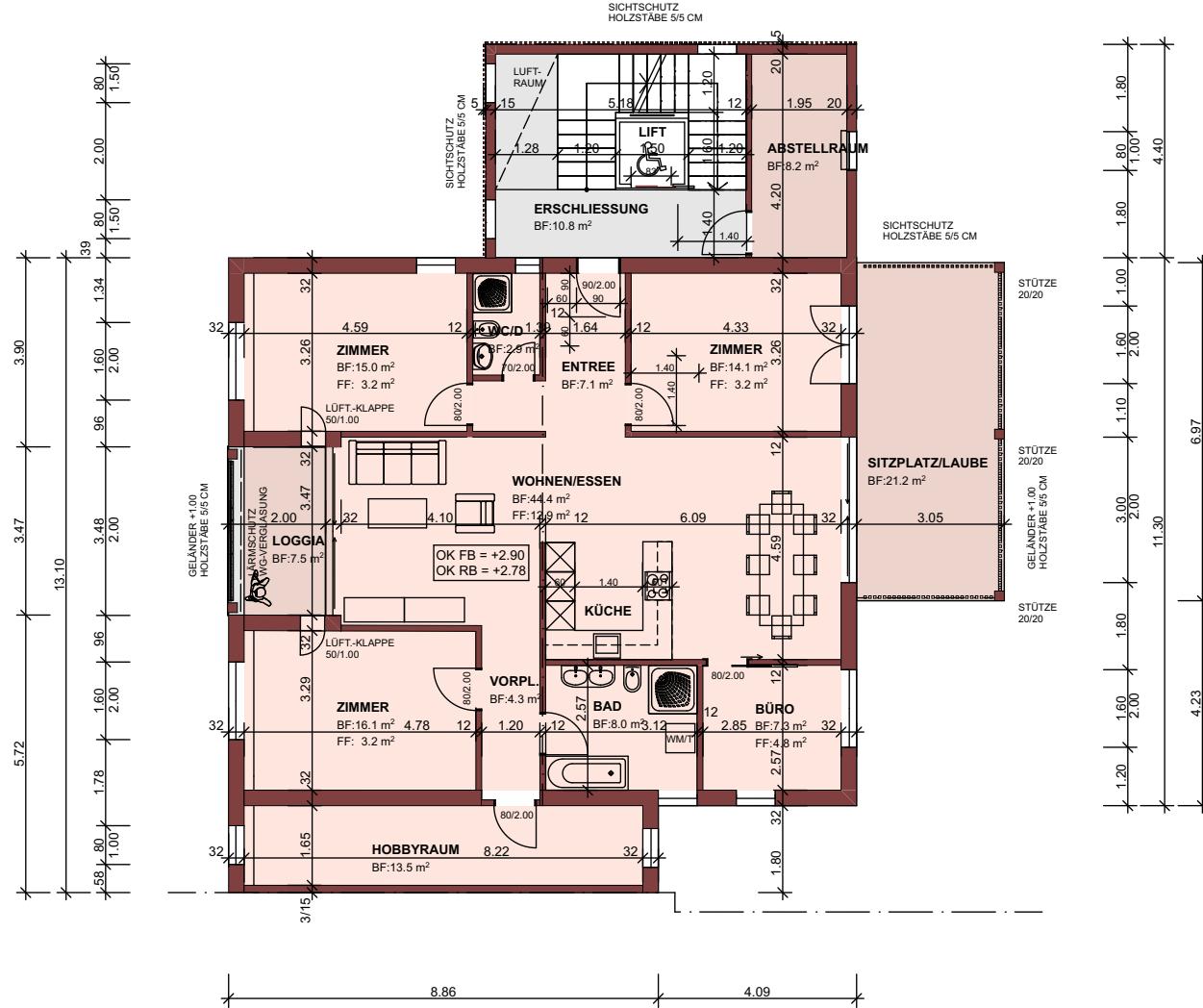
5 1/2 Zi.- WHG NWF	120.0 m <sup>2</sup>
Hobbyraum angebaut (w)	13.5 m <sup>2</sup>
Abstellraum (k)	8.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/ Laube	21.2 m <sup>2</sup>
Loggia/ Wintergarten (k)	7.5 m <sup>2</sup>
Abstellplatz EH Nr. 2	
Abstellplatz PP Nr. 2	

820'000.- Fr.  
15'000.- Fr.  
inklusive  
inklusive  
inklusive  
35'0000.- Fr.  
12'0000.- Fr.

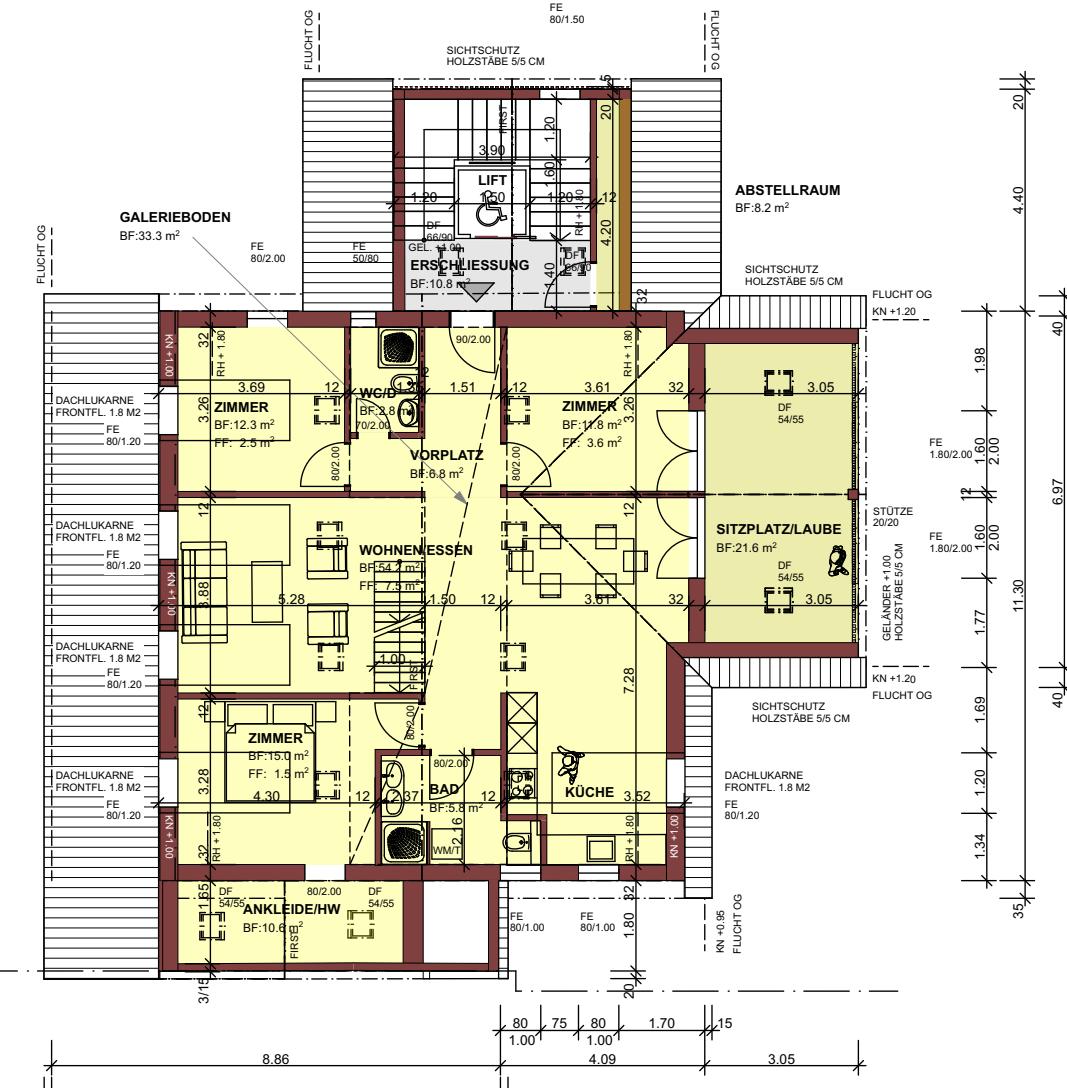
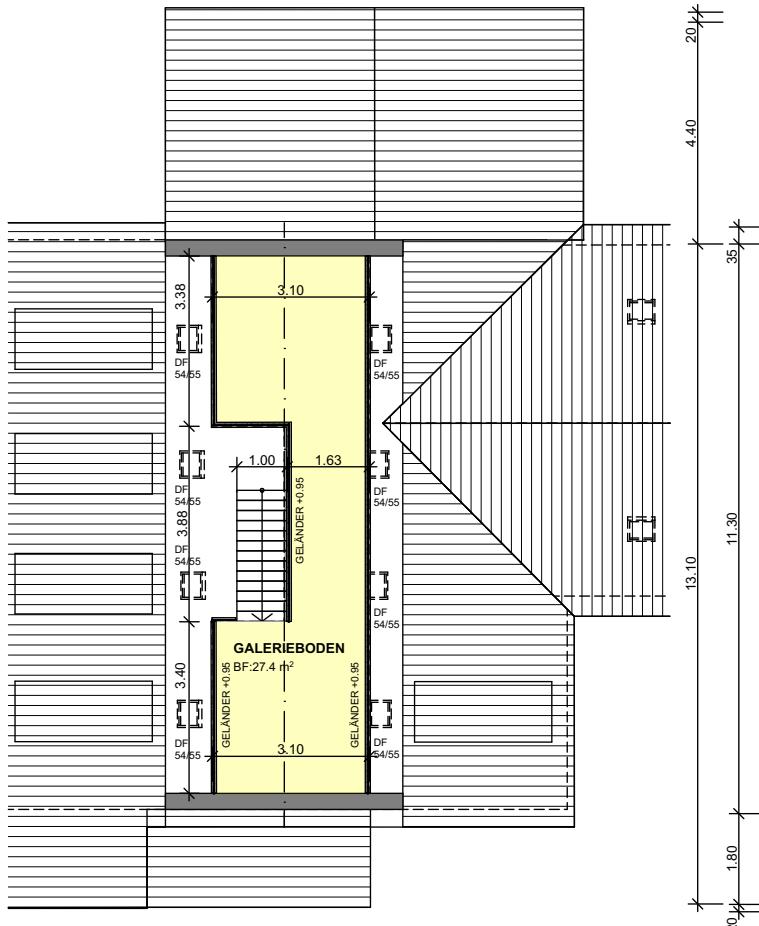
Alle Preise inkl. Grundstücksanteil, Umgebungsarbeiten  
und Anschlussgebühren  
Alle Angaben ohne Gewähr

## Obergeschoss

1 : 150



Grundriss



RAMSEYER HAUS AG

## Wohnung C/ DG/ Duplex

4 1/2 Zi.- WHG NWF  
+ Galerieboden  
Ankleide/HW (w)  
Abstellraum (k)  
Sitzplatz/ Laube  
Abstellplatz EH Nr. 3  
Abstellplatz PP Nr. 3

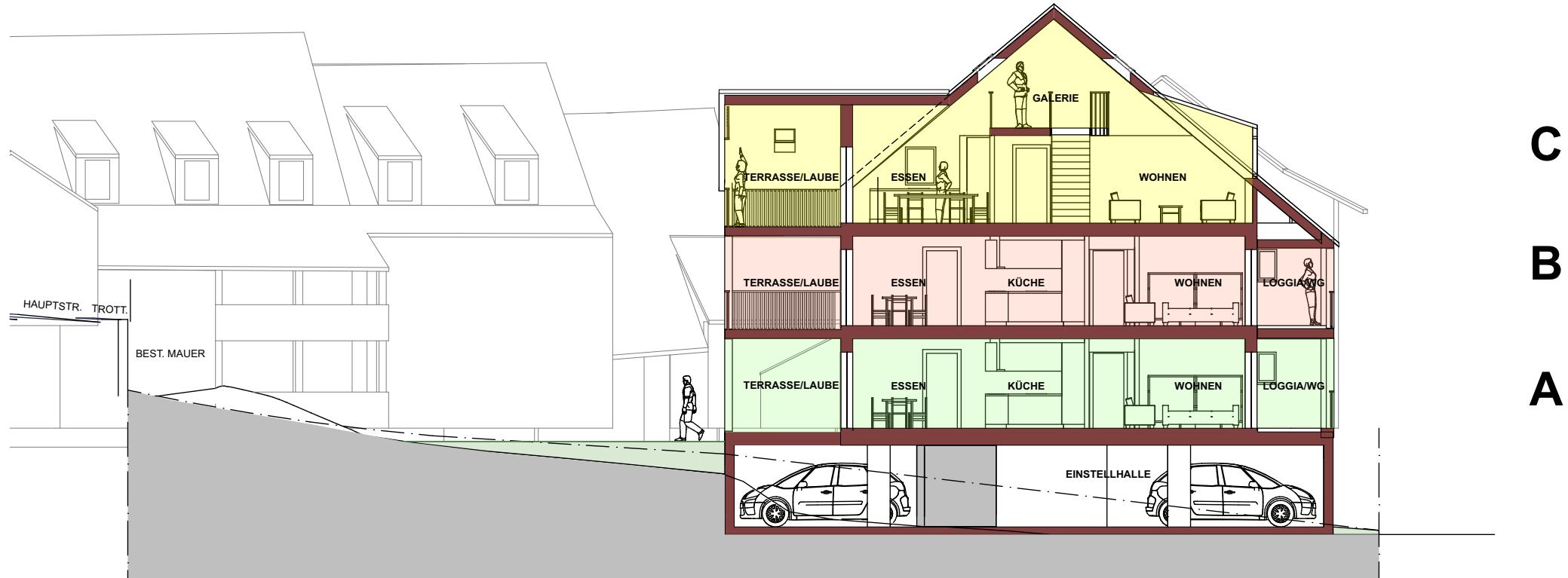
120.5 m<sup>2</sup>  
27.5 m<sup>2</sup>  
10.6 m<sup>2</sup>  
8.2 m<sup>2</sup>  
21.6 m<sup>2</sup>

847'000.- Fr.  
inklusive  
inklusive  
inklusive  
inklusive  
35'000.- Fr.  
12'000.- Fr.

Alle Preise inkl. Grundstücksanteil, Umgebungsarbeiten  
und Anschlussgebühren  
Alle Angaben ohne Gewähr

**Dachgeschoss**

1 : 150



## Wohnungen A/ B/ C Duplex

Wohnung A/ Erdgeschoss total

852'000.- Fr.

Wohnung B/ Obergeschoss total

882'000.- Fr.

Wohnung C/ Dachgeschoss total

894'000.- Fr.

Zusätzlich Einstellhallenplatz Nr. 4 (3.5 m)

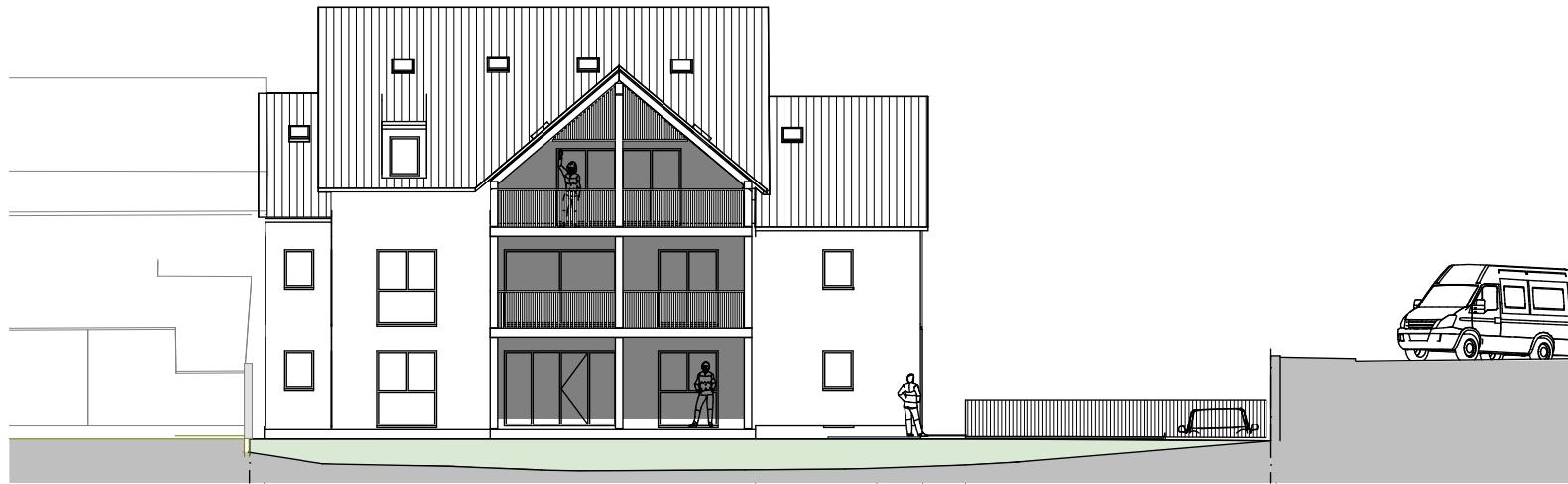
42'000.- Fr.

Zusätzlich Aussenparkplatz Nr. 4

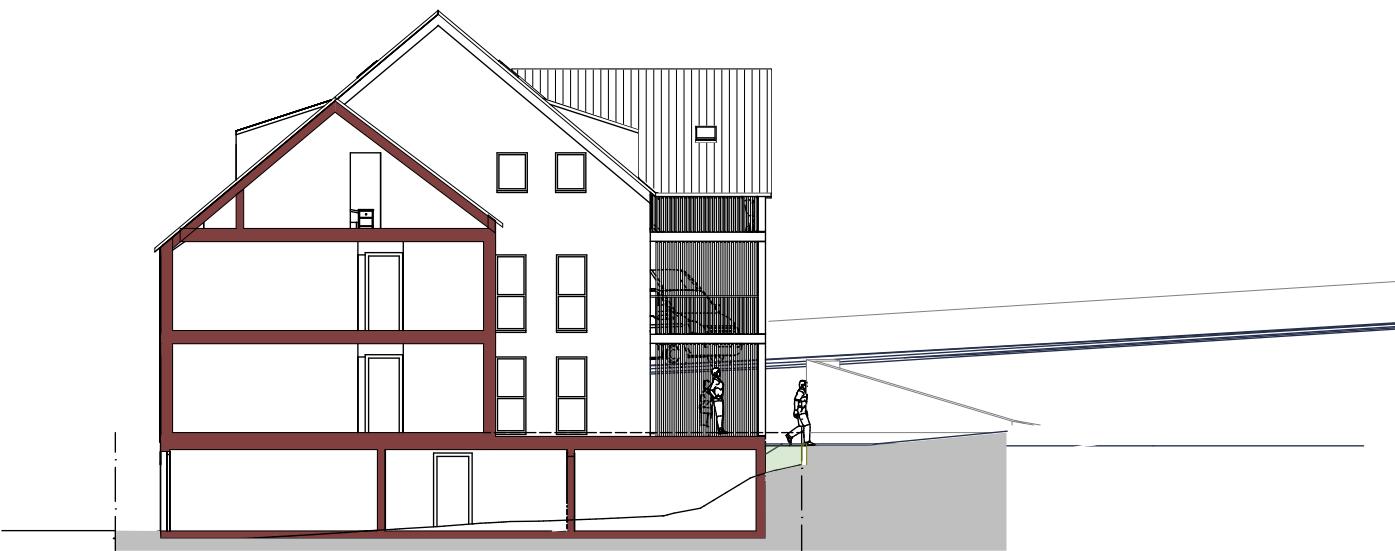
12'000.- Fr.

Zusätzlich Aussenparkplatz Nr. 5

12'000.- Fr.



Ostansicht



Südansicht



RAMSEYER HAUS AG

Fassaden I

1 :200



**Westansicht**



**Nordansicht**

**Aussenwand**

UG/Sockel AEH:

Stahlbeton 25 cm (weisse Wanne = Wasserdicht)

**Erdgeschoß/Obergeschoß**

Backstein/Beton 150 - 175 mm, (Seite Hauptstrasse Beton + 0.50 m = Wasserdicht)

Aussendämmung Steinwolle/Abrieb 200 mm, (Seite Hauptstrasse XPS + 0.50 m = Wasserd.)

Total 360 mm

**Dachgeschoß/Kniewand**

Backstein/Beton 150 - 175 mm

Aussendämmung Steinwolle/Abrieb 200 mm

Total 360 mm

**Zwischendecken**

UG/Sockel AEH Decke:

Stahlbeton 260 mm

Bodenaufbau; Dämmung 120 mm PUR/ UB 60 mm/ Deckbelag 15 mm, Total 195 mm

Total 450 mm

**Erdgeschoß/Obergeschoß**

Stahlbeton 240 mm

Bodenaufbau; Dämmung/Trittschalld. 60 mm/ UB 60 mm/ Deckbelag 15 mm, Total 135 mm

Total 370 mm

**Dachaufbau**

Schalung 22 mm/ Sparrenlage 260 mm dazw. Steinwolle 260 mm/ Weichfaser 60 mm/ UD/

Lattung 30 mm/ Tonziegel braun

Total 410 mm

**Auflagen Kantonale Denkmalschutz, Ortsbildpflege**

Dachdeckung:

Tonziegel hellbraun unglasiert

Dachaufbauten:

Ausführung in Kupfer, zurückhaltende Einfügung in die Dachlandschaft

Fassadenputz/Anstrich:

Mineralischer Aufbau

Fenster:

Im Bereich Fassaden weiss, in Dachgauben dunkle Farbe  
- Hochwasserschutz EG Sitzplatz, Schutzhöhe beachten

Garagentore/ Haupteingangstüre:

Sind in Holz zu erstellen, braun

- Hochwasserschutz, Schutzhöhe beachten

Fassadenverkleidung in Holz:

Treppenhaus, Lauben/ Brüstungen/ Kreuzgiebel:

Stabholzer vertikal braun 5x5 cm

Vordach Eingang:

Glasdach in Metallrahmen, Farbe Antharzit

**Brandschutz:** Gemäss Brandschutzplan/ Baubewilligung

**Hochwasserschutz:** Massnahmen gemäss Baubewilligung

**Lärmschutz:** Massnahmen gemäss Baubewilligung



RAMSEYER HAUS AG

**Bauteilbeschrieb**

**Fenster**

Weisse Kunststofffenster mit erhöhter Schall- und sehr guter Wärmedämmung (U-Wert 0.71 W/m<sup>2</sup>K) 3 –fach Isolierverglasung. Nasszellen mit Ornamentglas.

**Rollläden**

Verbundlamellenstoren aus Aluminium thermolackiert, RAL Farbe Unternehmer (Ortsbildschutz). Elektrisch bedienbar.

Bei Dachfenster innen- oder Außenrollläden manuell, elektrisch bedienbar gegen Aufpreis

**Türen**

Wohnungstüren mit 5-Punkte-Verriegelung und Sicherheitsschloss (registriert). Türblatt weiss lackiert. Innentüren aus Strangpress-Röhrenspan furniert, weiss mit Gummidichtung

**Garagentor**

Kipptor Holz, mit Hochwasserschutz

**Heizung**

Wärmepumpe Luft-Wasser, Bodenheizung mit Einzelraumregulierung. Separater Wärmezähler für jede Wohnung.

**Elektro (nach Budget)**

Pro Zimmer je 1 x 3er Steckdose, 1 Schalter und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle. Im Wohnzimmer 4 x 3er Steckdose und 3 Deckenanschlüsse für Lampenstellen, Telefon und TV je 2 Anschlussstellen.

In der Küche 1 Schalter und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle, 2 Arbeitssteckdosen. Im Keller 1 Schalter mit Steckdose und 1 Deckenanschluss für Lampenstelle. Je Wohnung Innenzähler-Verteilkasten

Die Leitungsführung im Keller ist Aufputz, alle anderen Leitungsführungen werden Unterputz verlegt.

**Sanitär (nach Budget)**

Installationen gem. Sanitärprojekt und Apparteliste nach Wünschen der Bauherrschaft angepasst. Wohnung EG / OG sowie DG: Fr. 22'000.- inkl. MwSt.

**Küche:**

Schweizer Qualitäts-Einbauküche, Fronten in Kunstharzbelag, Abdeckung aus Kunstharz oder Steinabdeckung. Spülbecken und Mischer aus Chromstahl. Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfabzug, Geschirrwaschmaschine und Kühlschrank.

**Preisvorgabe Einbauküche:**

Wohnung A/ B/ C  
Fr. 32'000.- inkl. MwSt.



RAMSEYER HAUS AG

**Bau- und Materialbeschrieb I**

**Maler/Gipserarbeiten:**

In allen Wohn-Räumen werden die Wände mit 1.5mm Abrieb in weiss fertig gestellt. Ausnahme sind Bad und WC, bei denen die Wände vollständig mit Keramikplatten gefliest werden

**Bodenbeläge:**

Die Böden der Zimmer werden mit Parkett Eiche rustikal, geölt belegt. Im Bad und WC mit Keramikplatten.

Die Keramikplatten können bei unserem Lieferanten SABAG Baukeramik AG in Basel ausgesucht werden.

Feinsteinzeugplatten ab 60/60 - 80/80 mit Verlegeaufpreis von Fr. 15.-. Grössere Masse nach Offerte.

**Umgebung:**

Roh-Planie mit Humusierung, ohne Begrünung.

Bestehende Zufahrt gekiest.  
Alle Aussenplätze und Gehwege in sickerfähigen Verbundstein grau.  
Stützmauer u. Treppe in Beton.  
Platten auf dem Sitzplatz bei EG Wohnung mit Beton-Gartenplatten.

Balkone Beton abtaloschiert.

Ganze Anlage gemäss Angaben Umgebungsplan!

**Kundenwünsche:**

frei wählbar sind Keramikplatten, Lamine, Parkette, Küchenausbaustufe und Sanitäre Einrichtungen. Sonderwünsche gehen zu Lasten des Käufers.

**Baureinigung:**

Die Baureinigung erfolgt Besenrein (Standard).

Komplette Baureinigung durch den Totalunternehmer ausgeführt, Aufpreis inkl. MwSt. Fr. 2'500.00

**Bemerkungen**

Kleine Änderungen in der Ausführung und Konstruktion in Abweichung zum Baubeschrieb und den Plänen bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung bedeuten.

**Richtpreise Innenausbau, inkl. Arbeit**

Keramikplatten	Wohnen/Küche/Gang	Fr. 120.-/m <sup>2</sup>
Parkett Eiche rustikal, geölt	Zimmer	Fr. 120.-/m <sup>2</sup>
Keramikplatten	Boden/Wände Bäder	Fr. 120.-/m <sup>2</sup>
Wandschild ohne Dekor/Muster	Küche	Fr. 120.-/m <sup>2</sup>

**Materialankaufspreise inkl. MwSt.**

Standard Ankaufspreis Parkett	Fr. 60.-/m <sup>2</sup>
Standard Ankaufspreis Keramikplatten (Wohnen)	Fr. 60.-/m <sup>2</sup>
Standard Ankaufspreis Keramikplatten (Bäder)	Fr. 60.-/m <sup>2</sup>



## RAMSEYER HAUS AG

Holzbau Bedachungen Immobilien

**Ramseyer Haus AG**

Löhrweg 3, 4442 Diepflingen

[info@ramseyer-holzhaus.ch](mailto:info@ramseyer-holzhaus.ch)

[www.ramseyer-holzhaus.ch](http://www.ramseyer-holzhaus.ch)

Telefon 061 971 62 34