

# Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit vielseitigem Nutzungspotential

DELSBERGSTRASSE 6, 4203 GRELLINGEN

CHF 1'720'000.–



Für Werte,  
die wachsen.












Postplatz 1, 4144 Arlesheim  
Vorstadtplatz 3, 4242 Laufen  
Rathausstrasse 24, 4410 Liestal  
Auberg 2, Basel

Telefon 061 702 01 10  
[info@futuro-immobilien.ch](mailto:info@futuro-immobilien.ch)  
[www.futuro-immobilien.ch](http://www.futuro-immobilien.ch)



Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft und der Bewertungsexperten-Kammer.

## ANGABEN ZUM OBJEKT

	Baujahr	1850
	Grundstückfläche	354 m <sup>2</sup>
	Kubatur	1'924 m <sup>3</sup>
	Bauzone	Kernzone
	Zimmer	15 plus Ladenfläche
	Verfügbarkeit	1.7.2026
	Nasszellen	5 WC, 4 Duschen, Bad
	Heizungssystem	Öl-Heizung sowie eine Luft/Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser
	Wärmeverteilung	Radiatoren
	Fenster	Dreifachverglasung
	Parkierung	2 Aussen-Parkplätze

### Renovationen

Eine Grund- und Kernsanierung hat 2022 stattgefunden.

## DATEN UND FAKTEN

### Grundbuchdaten

<b>Parzelle</b>	<b>Parzelle Nr. 777</b>
Grundbuch	Laufen
Parzellenfläche	354 m <sup>2</sup>
E.GRID	CH907912008386
<b>Grundstückbescrieb</b>	Wohn- und Gewerbegebäude 260 m <sup>2</sup> , Gartenanlage 15 m <sup>2</sup> , übrige befestigte Flächen 48 m <sup>2</sup>

# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## Vielseitiges Mehrgenerationen-Haus mit Geschichte

An zentraler Lage in Grellingen präsentiert sich diese aussergewöhnliche Liegenschaft mit viel Charakter und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1850 und wurde 1960 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 2025 wurde die gesamte Liegenschaft umfassend saniert und umgebaut, sodass heute eine gelungene Kombination aus historischem Charme und moderner Infrastruktur entsteht.

Über viele Jahre hinweg war die Liegenschaft als Bäckerei bekannt und ein fester Bestandteil des lokalen Gewerbes. Heute bietet das Gebäude ideale Voraussetzungen für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 15 separate Räume, welche sich über mehrere Ebenen verteilen. Die einzelnen Zimmer sind zwischen 10 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> gross und eignen sich für eine generationenübergreifende Wohngemeinschaft. Die Räume können aber zusätzlich auch als Büros oder Gemeinschaftsräume genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine attraktive Ladenfläche mit direktem Zugang zur Strasse, welche sich ideal als Empfangsbereich oder Treffpunkt für die Bewohner nutzen lässt.

Das Haus bietet durch seine bestehende Struktur eine ausserordentlich flexible Nutzungsgrundlage: Ob als Mehrgenerationenhaus, als Eigenausbau für Familien oder als ambitioniertes Architektur- und Renovationsprojekt, allenfalls kombiniert mit einem Gewerbe inkl. notwendiger Verkaufsfläche. Denkbar sind aber auch weitere gewerbliche Nutzungsvarianten mit angefügtem Wohnbereich für:

- Architektur- oder Planungsbüro
- Arztpraxis oder Therapiezentrum
- Coaching- oder Beratungsunternehmen
- Bau- oder Ingenieurunternehmen
- Treuhand- oder Dienstleistungsunternehmen
- Start up-Firma

Vor dem Haus stehen zwei Aussenparkplätze zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, während für die Warmwasseraufbereitung im Rahmen der Sanierung eine moderne Wärmepumpe installiert wurde.

Diese besondere Liegenschaft überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ihre flexible Raumaufteilung sowie ihre zentrale Lage.

Es bietet eine hervorragende Gelegenheit für Personen, die einen aussergewöhnlichen und flexiblen Wohn(t)raum suchen.

# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## Erdgeschoss:

Ladenlokal

Lagerräume

Waschküche

Heizung

Tankraum

Ehemaliger Kühlraum

Zugang zum vorderen Treppenhaus

WC

## 1. Obergeschoss:

8 Zimmer

Ehemalige Backstube (grosser Aufenthaltsraum)

Dusche / WC

Bad / WC

Lagerraum

Hinteres und vorderes Treppenhaus

## 2. Obergeschoss:

7 Zimmer

Badezimmer / WC

Hinteres und vorderes Treppenhaus

Begehbare Flachdach (Aussenbereich)

## LAGE

Grellingen (PLZ 4203) ist eine charmante Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft, die sich ideal als Wohnort und gleichzeitig als attraktiver Standort für Gewerbe eignet. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, moderner Infrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben sorgen für ein lebendiges und zugleich entspanntes Wohnumfeld. Auch für Unternehmen bietet Grellingen überzeugende Vorteile. Die verkehrsgünstige Lage mit direktem Anschluss an die Bahnlinie sowie die Nähe zu Basel ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeitende und Lieferanten. Gewerbeflächen sind vielseitig nutzbar und bieten Raum für Wachstum und Innovation. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld und der hohen Lebensqualität, die auch Fachkräfte anzieht.



## DISTANZEN

				
Öffentliche Verkehrsmittel	243 m	4 min.	4 min.	1 min.
Kindergarten	206 m	4 min.	4 min.	1 min.
Primarschule	525 m	8 min.	8 min.	1 min.
Sekundarschule	3.37 km	1h12	23 min.	8 min.
Geschäfte	49 m	1 min.	1 min.	-
Krankenhaus	5.3 km	1h32	24 min.	10 min.
Restaurants	12 m	-	-	-

# ÜBERNAHME DER LIEGENSCHAFT

Die Übernahme dieser Liegenschaft erfolgt im Zustand wie besichtigt und bekannt. Allfällige Sanierungs- und Renovationskosten sind durch die Käuferschaft nach Antrittstermin in eigener Regie und Kostenfolge vorzunehmen.

Die Kontrollpflicht betreffend elektrische Installationen (Niederspannungs-Installationsverordnung NIV) ist ebenso im Verkaufspreis gebührend berücksichtigt und wurde im Anschluss an die grössere Renovation durchgeführt und bestanden. Die Kontrolle aufgrund der Handänderung entfällt aufgrund der letzten ordentlichen Prüfung im April 2023.

## Weitere Angaben

### Zahlungsmodalitäten

10 % Anzahlung bei Kaufvertragsunterzeichnung  
90 % Restkaufpreiszahlung bei Antrittsdatum

### Kosten

Handänderungssteuer (2.5%) und Grundbuchkosten / Notar (nach Aufwand), zu Lasten der Parteien, je zur Hälfte. Die Handänderungssteuer für den Erwerber entfällt, wenn die Wohnung als ausschliesslich und dauernd selbstgenutztes Wohneigentum erworben wird.

### Auskunft und Besichtigung

Futuro Immobilien AG  
Pietro Buonfrate  
Postplatz 1  
4144 Arlesheim

Tel. 079 / 227 31 37

[info@futuro-immobilien.ch](mailto:info@futuro-immobilien.ch)

## BEILAGEN

- Situationsplan
- Grundbuchauszug
- Grundrisspläne
- Fotos

### Rechtliche Hinweise

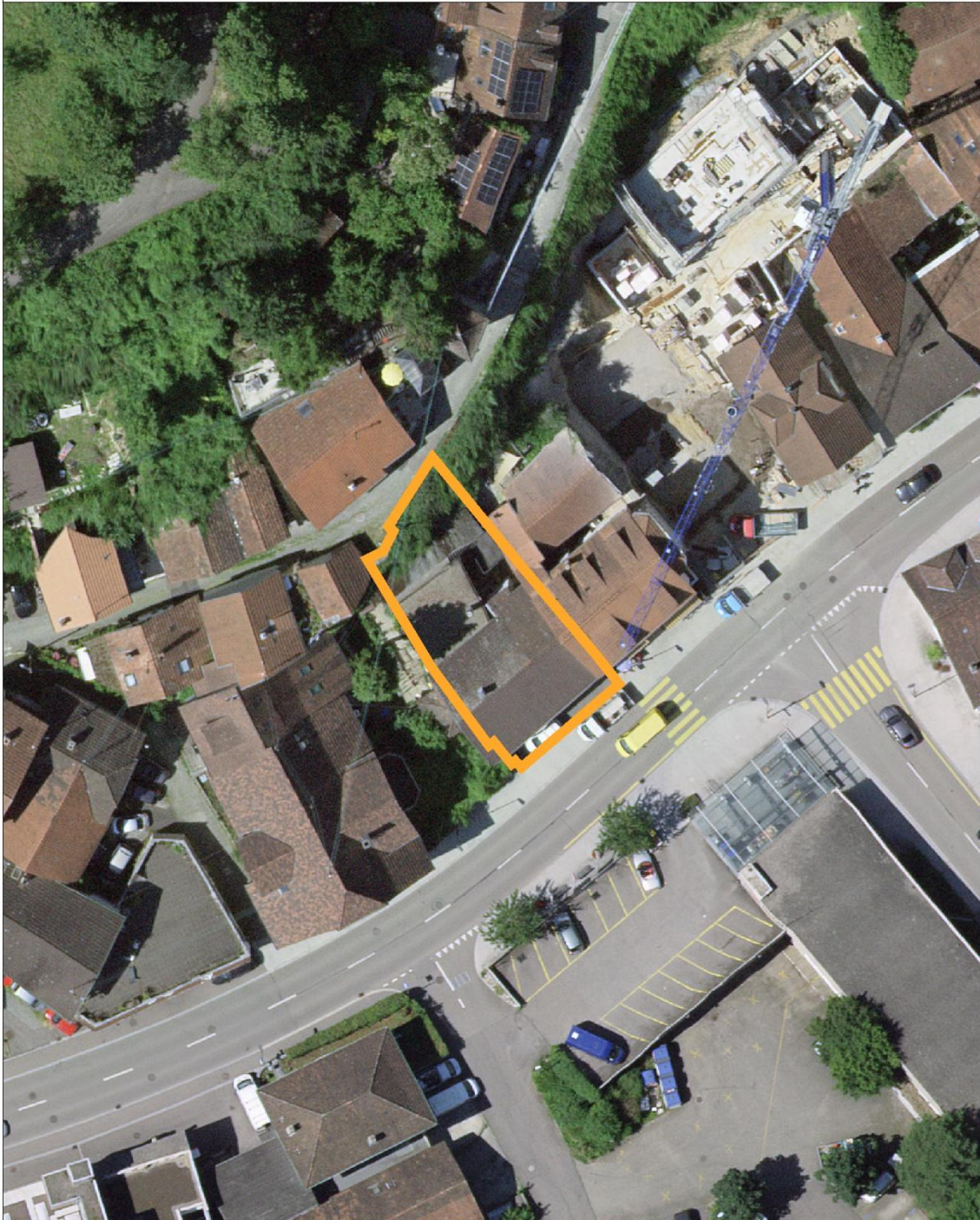
Diese Verkaufsdokumentation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt rechtlich keine verbindliche Offerte dar. Sämtliche Angaben, Kennzahlen und Flächen erfolgen ohne Gewähr.

Die weitere Verwendung, Reproduktion oder Bearbeitung des Inhalts oder Teilen davon ist ohne schriftliche Einwilligung der Futuro Immobilien AG untersagt.

# SITUATIONSPLAN

	<p>Massstab 1: 500</p> 	<p>Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol. Atlas, histor. Karten: Quelle swisstopo</p>	<p><b>BASEL LANDSCHAFT</b>  VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION AMT FÜR GEOINFORMATION</p> <p>Liestal, 19.03.2026 13:28 Uhr</p>
---	--	--	---

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



# GRUNDBUCHAUSZUG



Kanton Basel-Landschaft  
Grundbuchamt

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Grellingen

#### Liegenschaft Nr. 777

Plan Nr. 1, Dorfmittl

354 m<sup>2</sup>

Wohn- und Gewerbegebäude, Delsbergstrasse 6 (260 m<sup>2</sup>)  
übrige humusierete Flächen (31 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (15 m<sup>2</sup>), übrige befestigte  
Flächen (48 m<sup>2</sup>)

Herkunftsgrundstücke: 1400

Mutationsnr. 1325, 07.05.2020 Beleg 4370

#### Erwerbstitel

Kauf 01.09.2021 Beleg 9885

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19080711.F100 Recht: Fensterrecht  
zulasten Nr. 604  
11.07.1908 Beleg F40/22

19090805.F100 Last: Durchgangsrecht  
zugunsten Nr. 524  
05.08.1909 Beleg F42/45

19090805.F101 Last: Anschlussrecht  
zugunsten Nr. 524  
05.08.1909 Beleg F42/45

19090805.F102 Last: Erstellungspflicht einer Giebelmauer  
zugunsten Nr. 524  
05.08.1909 Beleg F42/45

19120101.1153 Last: Recht zum Pflanzen von Schlinggewächsen und  
Zierbäumen  
zugunsten Nr. 604  
01.01.1912 Beleg F155

## GRUNDBUCHAUSZUG GRUNDBUCHAUSZUG

- 19120101.1154 Last: Konkurrenzverbot  
zugunsten Miesch-Kaiser Elise, weiblich  
01.01.1912 Beleg F159
- 19310316.F100 Recht: Bau- und Einrichtungsverbot  
zulasten Nr. 755  
16.03.1931 Beleg FII3774
- 19310930.F100 Recht: Überbaurecht  
zulasten Nr. 604  
30.09.1931 Beleg FII3986
- 20220224.126 Recht: Überbaurecht für Aussenwärmedämmung gemäss



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature.

# GEBÄUDEVERSICHERUNG



**Basellandschaftliche  
Gebäudeversicherung**  
Prävention Feuerwehr Versicherung

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

ERHALTEN  
19. NOV. 2021

01/16/2021/452

**Police 206093**  
gültig ab 1. September 2021  
Referenznummer 1066771

**Feuer- und Elementarschadenversicherung**  
Delsbergstrasse 6, 4203 Grellingen

Letzte Schätzung: 1997  
Parzelle 777.2786

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m <sup>3</sup>	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohn- und Geschäftshaus	1'199'000	1850	1'924	1	1
<b>Total</b>	<b>1'199'000</b>		<b>1'924</b>		

**Wasserschadenversicherung**  
(gültige Versicherungsbedingungen Januar 2018)

**Wasser Plus**

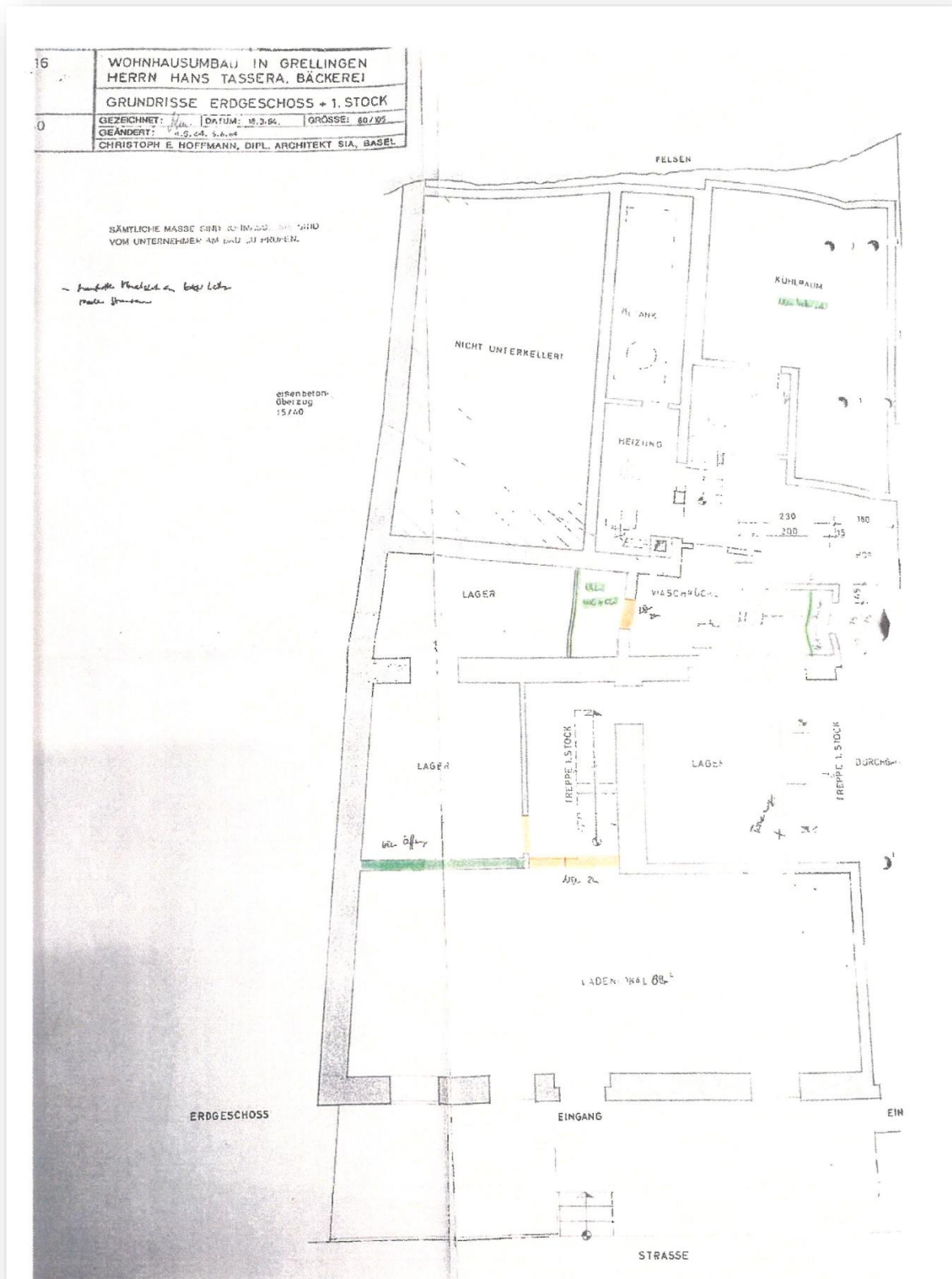
#### Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	227.80
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Präventions- und Interventionsbeitrag	CHF	83.95
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	427.50
<b>Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)</b>	<b>CHF</b>	<b>739.25</b>

**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.

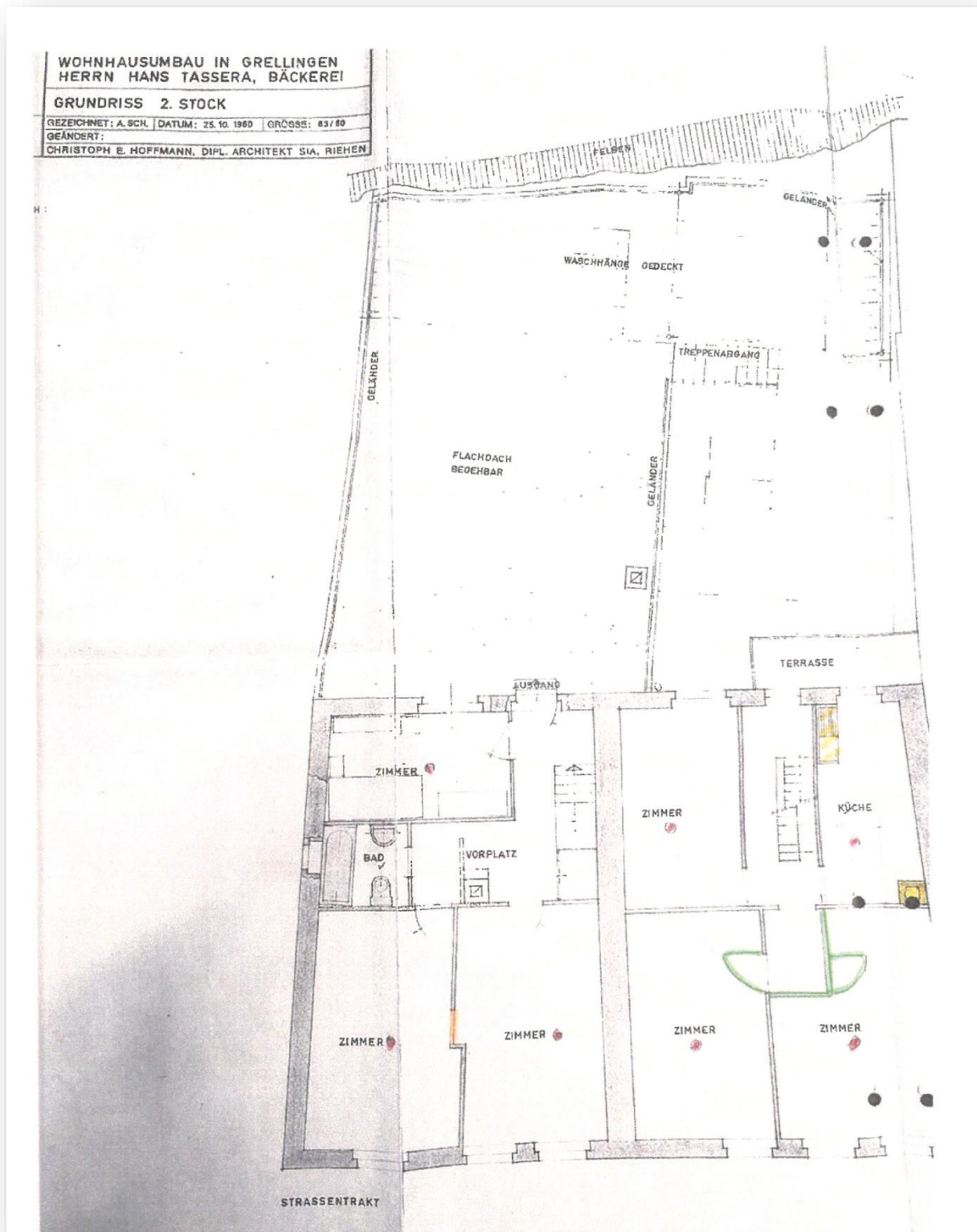
Aussteldatum: 17.11.2021

# GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS

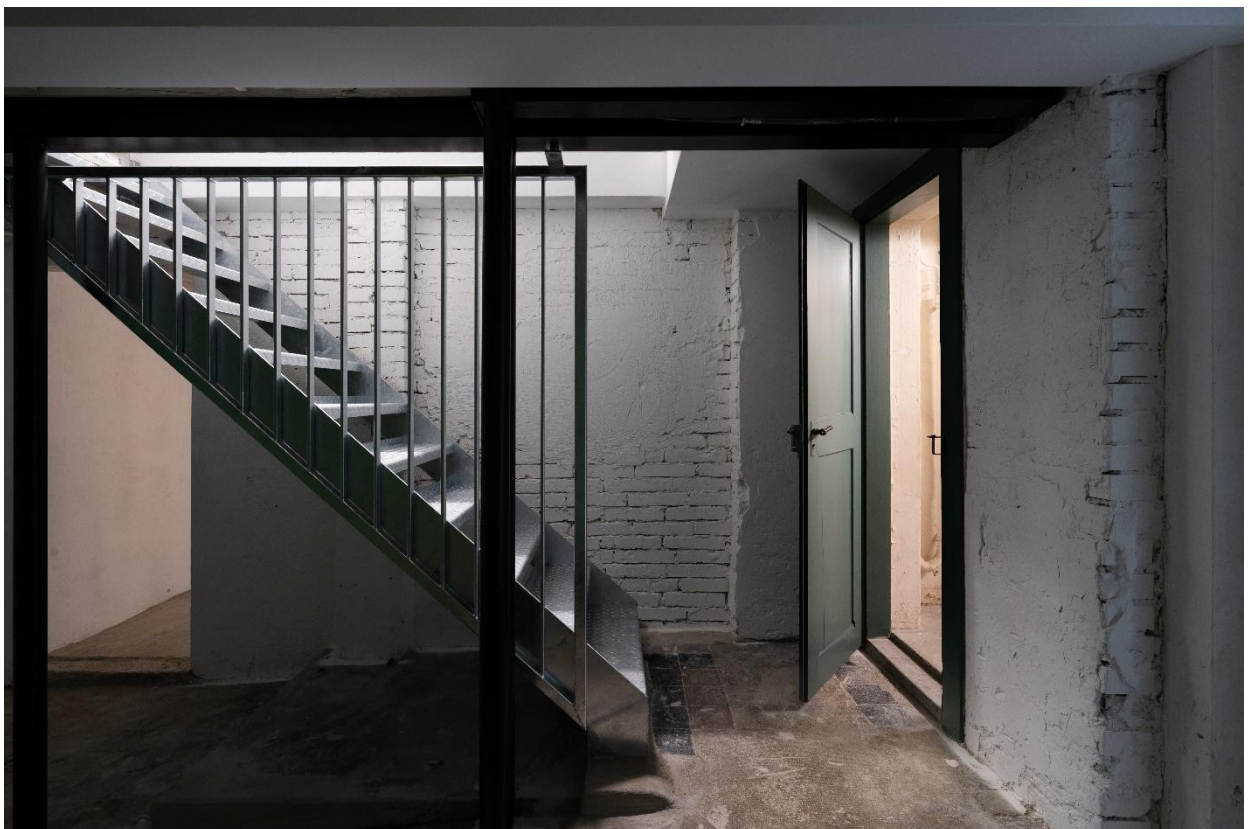




# GRUNDRISSPLAN 2. OBERGESCHOSS



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN

