

# Einfamilienhaus

Winkelweg 18

CH - 4435 Niederdorf BL

**DOKUMENTATION**





**Vielen Dank** für Ihr wertees Interesse an dem freistehenden Einfamilienhaus an sonniger und erhöhter Lage in Niederdorf im Kanton Baselland.

Mit der Tramstation in Gehdistanz erreichen Sie in 25 ÖV-Minuten den Hauptbahnhof in Basel, bis nach Liestal dauert die Fahrt 17 Minuten.

Das Einfamilienhaus mit Baujahr 1982 präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist per 1. Juli 2026 oder nach Vereinbarung bezugsbereit. Nutzen Sie die Gelegenheit für bauliche Anpassungen nach Ihren Wünschen: Ich empfehle Ihnen einen Ersatz des bestehenden Balkons, auch eine Aufwertung der Umgebung ist vielfältig denkbar. Die geltenden Bauvorschriften lassen zudem problemlos eine Erweiterung der Grundrisse zu, auch ein zusätzliches Geschoss ist durchaus möglich: Ich sehe sehr viel Potential, das gut erhaltene Haus und die grosse Umgebung Ihren Wünschen anzupassen.

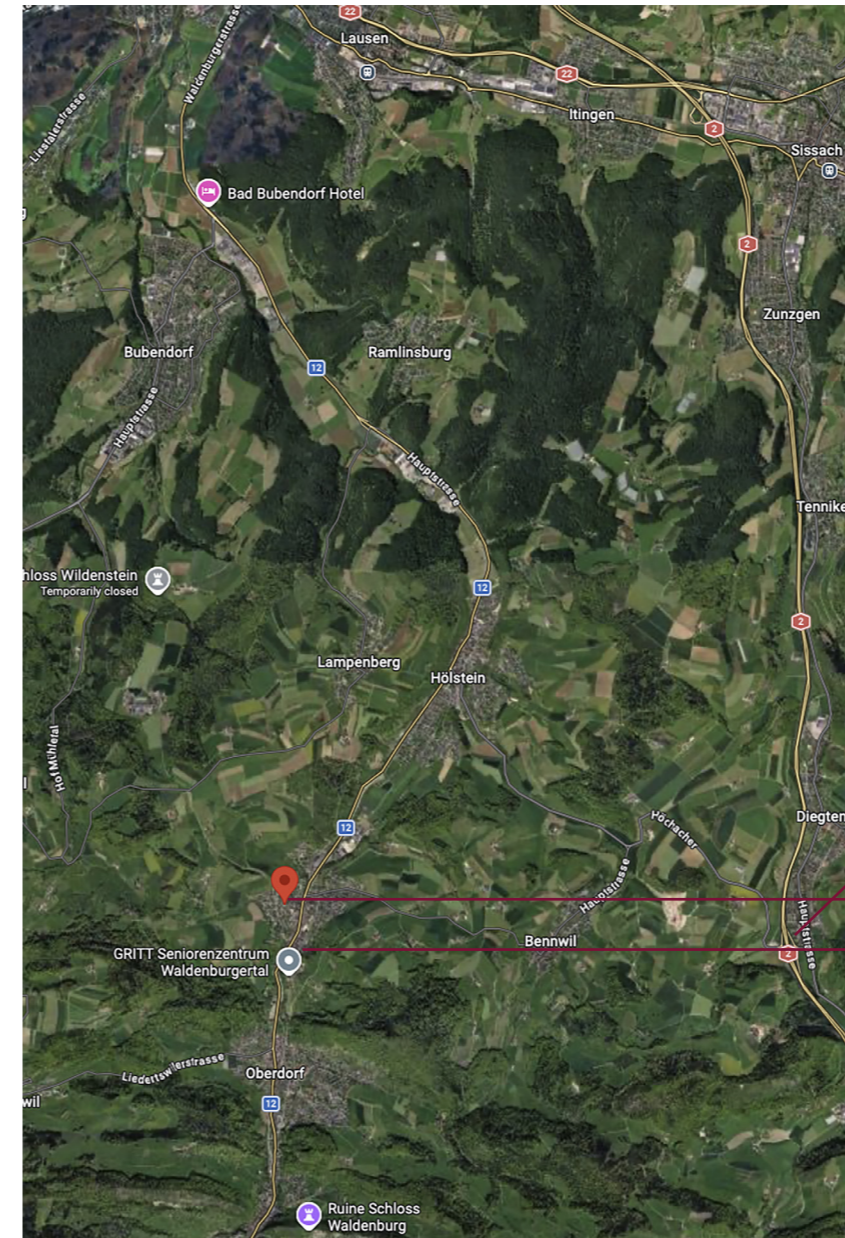
Seit über **50** Jahren begleiten wir Bauherrschaften persönlich auf dem Weg zu ihrem Eigenheim: Gerne berate ich Sie individuell, damit wir gemeinsam die richtigen Auswahlen treffen.

Alles aus einer Hand, ein Ansprechpartner: Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Fragen.

Sie erreichen mich zu den Bürozeiten unter **+41 78 224 29 24**, gerne auch per Mail via [info@bonhaus.ch](mailto:info@bonhaus.ch)

Ich freue mich!

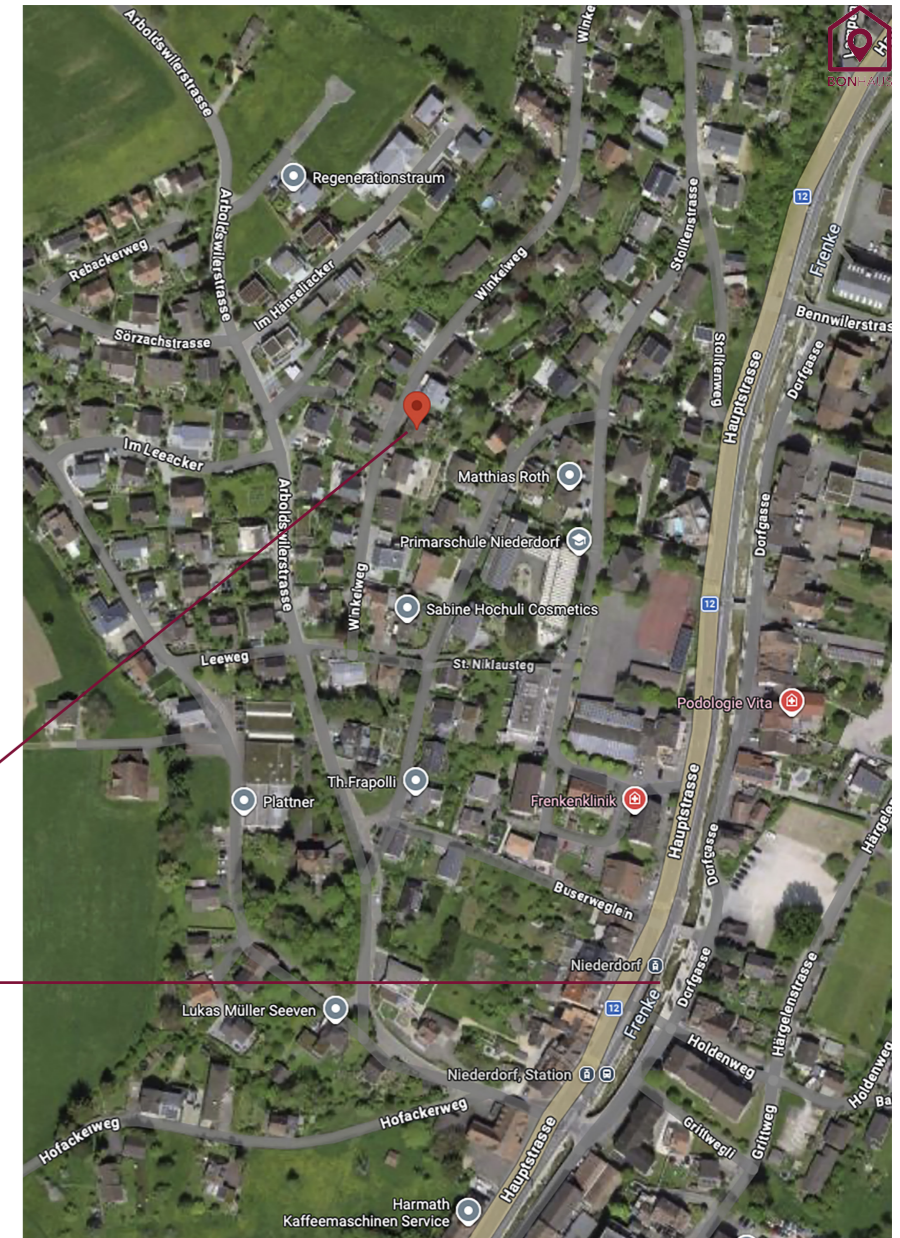
Martin Bonauer, Architekt HTL



Autobahn-Anschluss Diegten

Ihr neues Zuhause am Winkelweg 8

Tramstation Linie 19

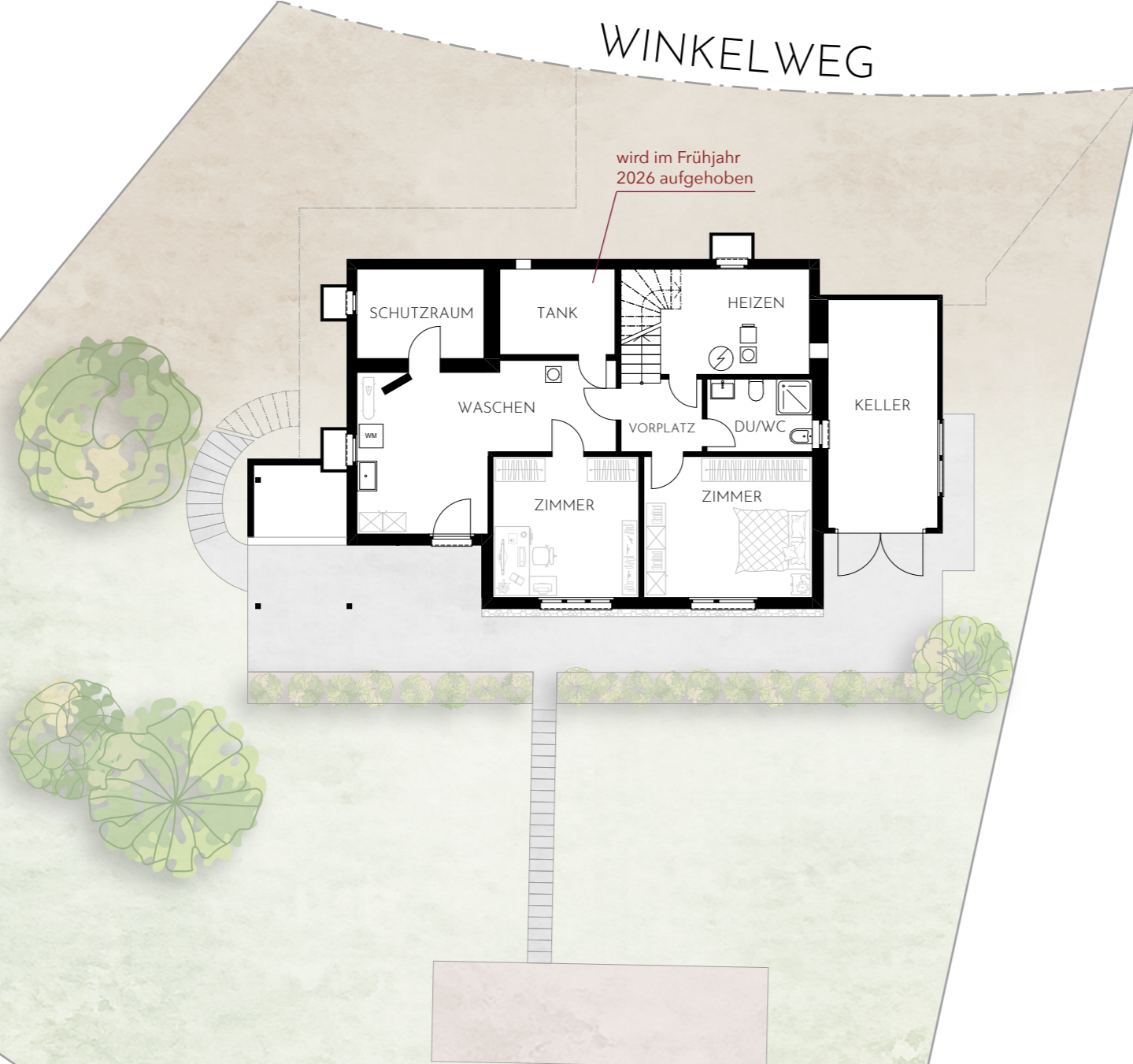
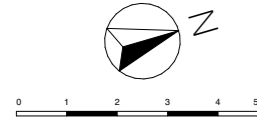




# Sockelgeschoss

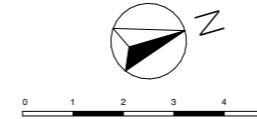
## WINKELWEG

wird im Frühjahr 2026 aufgehoben



# Erdgeschoss

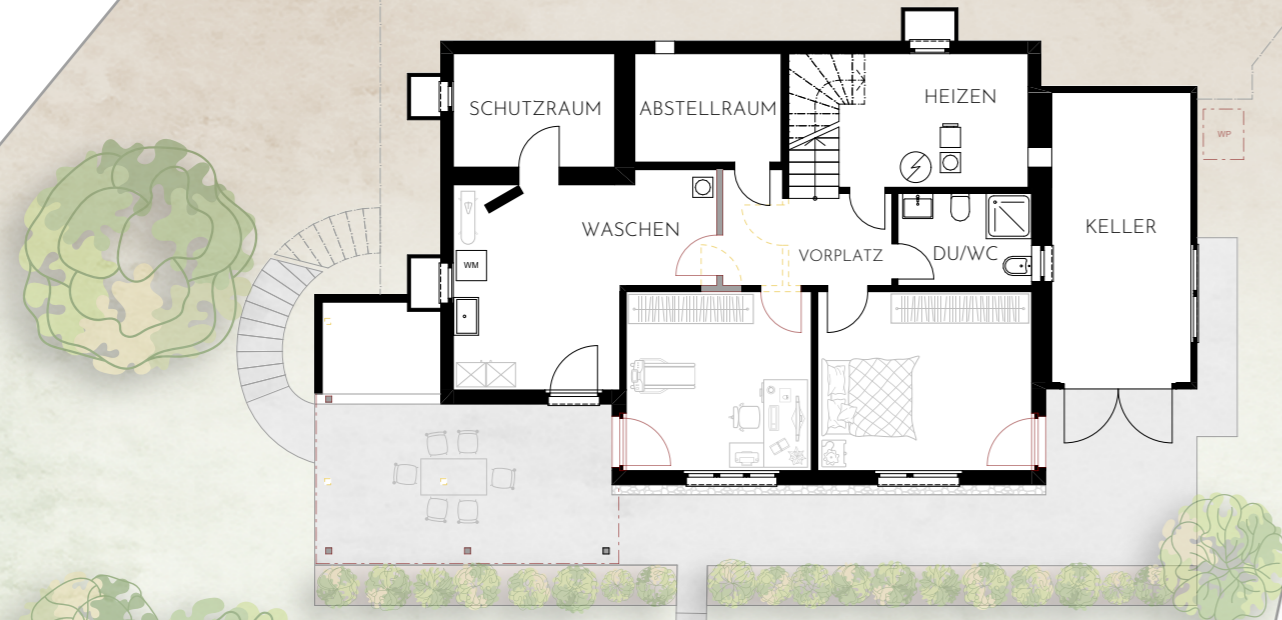
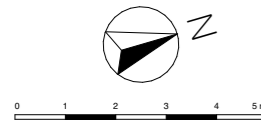
## WINKELWEG





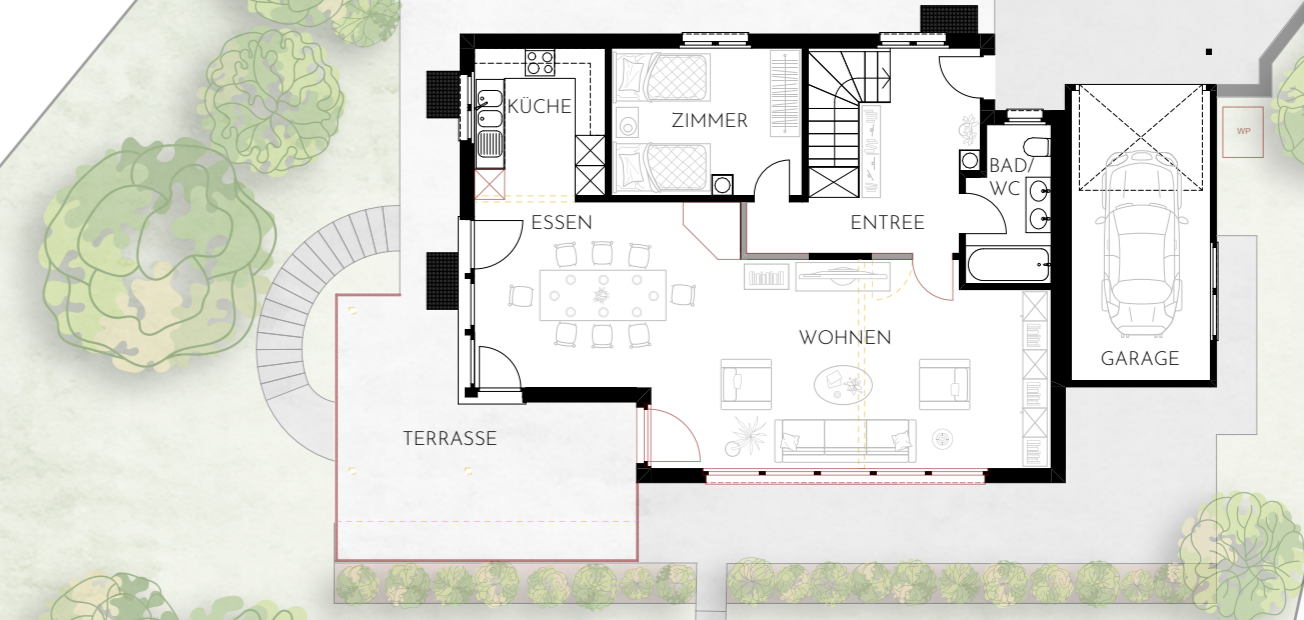
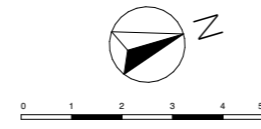
# Grundriss-Variante Sockelgeschoss

## WINKELWEG



# Grundriss-Variante Erdgeschoss

## WINKELWEG

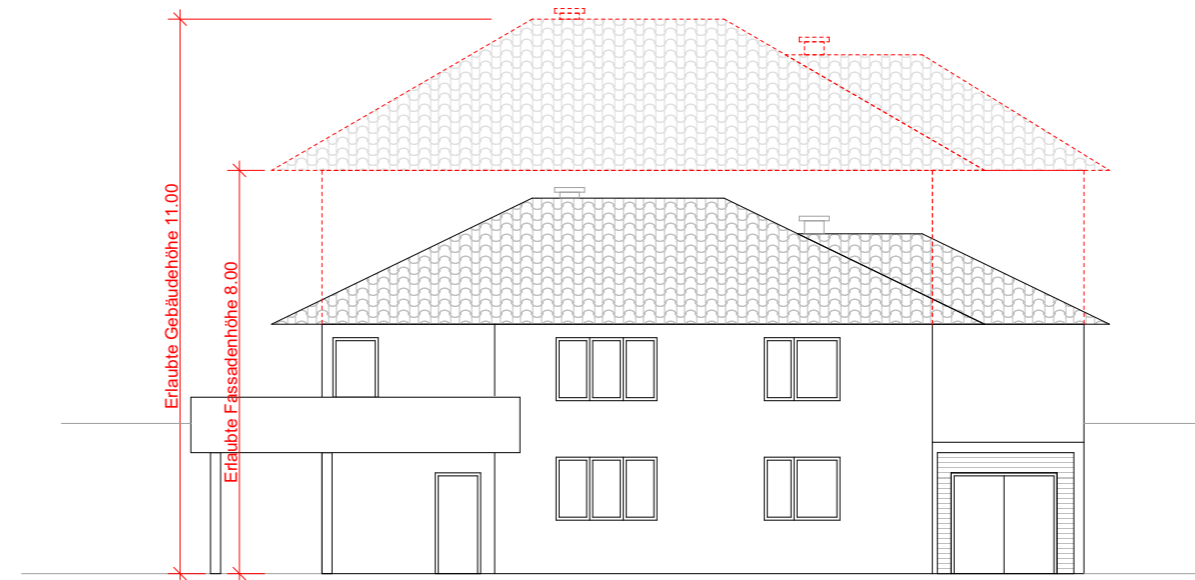
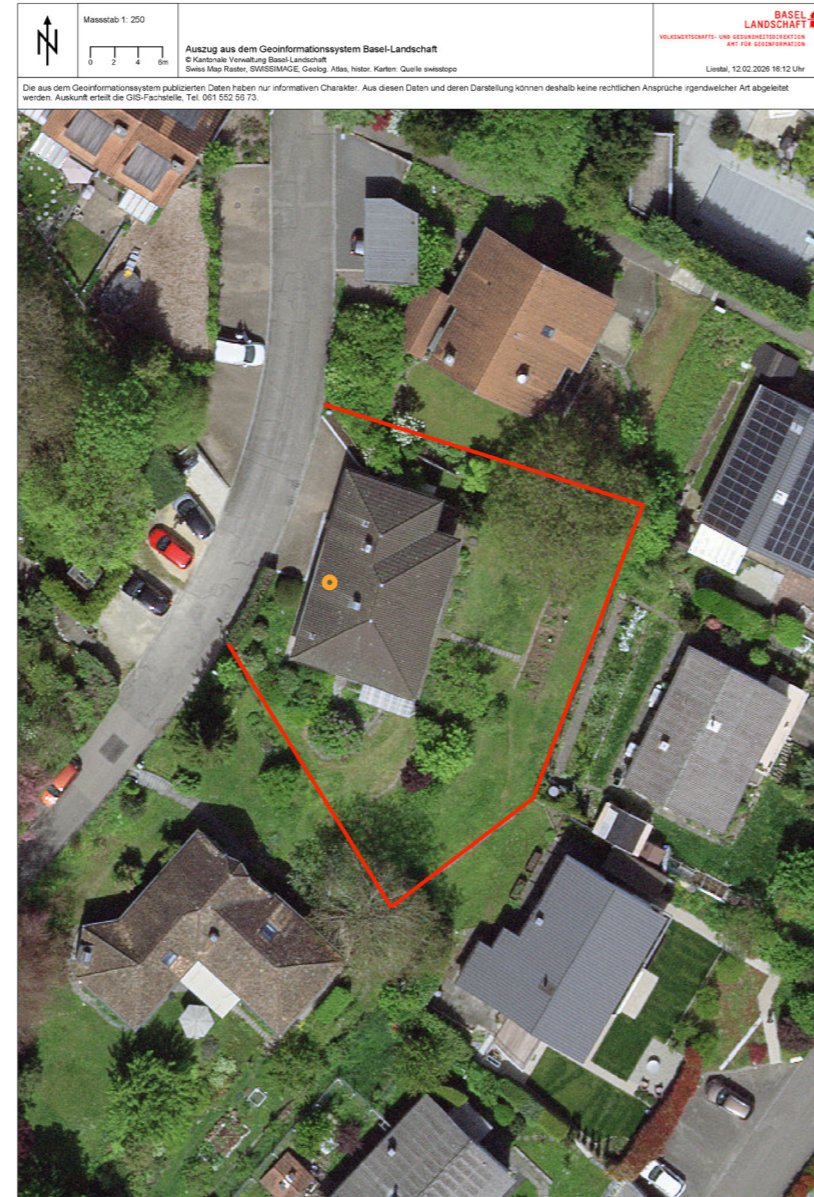


Das Grundstück ist mit 762 m<sup>2</sup> grosszügig bemessen und bietet Platz für eine Erweiterung des Gebäudes und Gartenideen: Vom grosszügigen Sitzplatz bis zum Schwimmbad lassen sich hier an sonniger und ruhiger Aussichtslage Gartenträume realisieren.

Gerne bespreche ich mit Ihnen mögliche Eingriffe in die Bausubstanz, um die Liegenschaft Ihren persönlichen Wünschen anzupassen. Grundsätzlich ist das Haus ohne weitere Anpassungen bezugsbereit, allfällige Investitionen lassen sich in Ruhe planen und budgetieren.

So wäre es durchaus zeitgemäss, auf der oberen Haupt-Wohnebene den Aussenbereich mit einem grosszügigen Balkon aufzuwerten, welcher dann gleichzeitig auf der Gartenebene im Sockelgeschoss einen überdachten Sitzplatz bietet.

Im grossen Gartenbereich könnte es interessant sein, mit einer Terrasierung ebene und begehbare Teilbereiche zu realisieren, sei es für ein Schwimmbad, einen Gartenteich oder als Spielfläche für die Kinder.

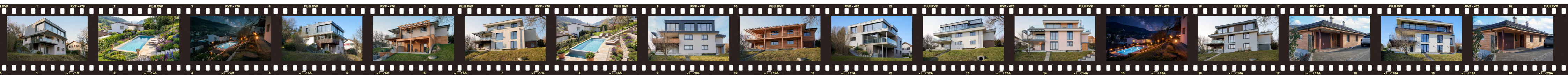


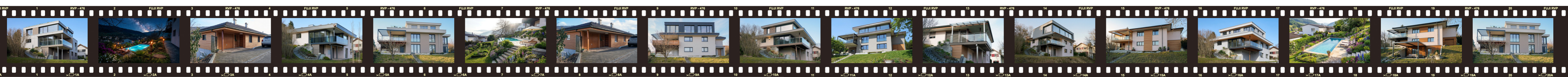
Bereits jetzt im Frühjahr 2026 wird die bestehende Ölheizung durch eine geräuscharme Wärmepumpe (Testsieger Fa. Viessmann) ersetzt, der Tankraum kann so zusätzlich als Abstellraum genutzt werden.

Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, ob, wie, wann und welche baulichen Eingriffe für Sie persönlich wichtig und richtig sind. Gerne hole ich für Sie die entsprechenden Handwerkerofferten und Bewilligungen ein und organisiere alle Arbeiten.

Da das gut erhaltene Haus grundsätzlich auch ohne baulichen Eingriffe bewohnbar ist, lassen sich Ideen auch etappieren und auf die kommenden Jahre verteilen.

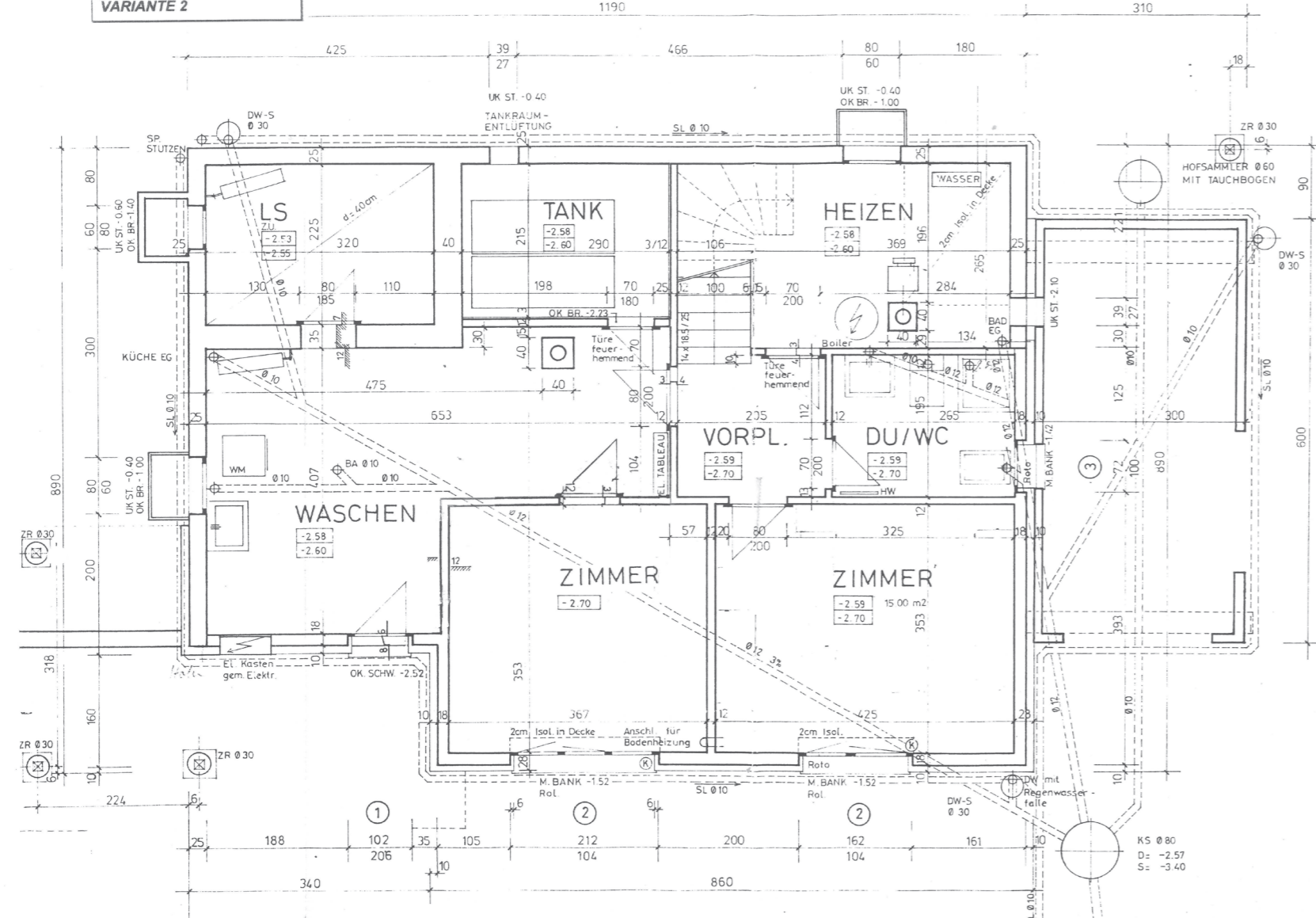
Ich freue mich darauf, die vielfältigen Möglichkeiten mit Ihnen zusammen zu entdecken und umzusetzen.



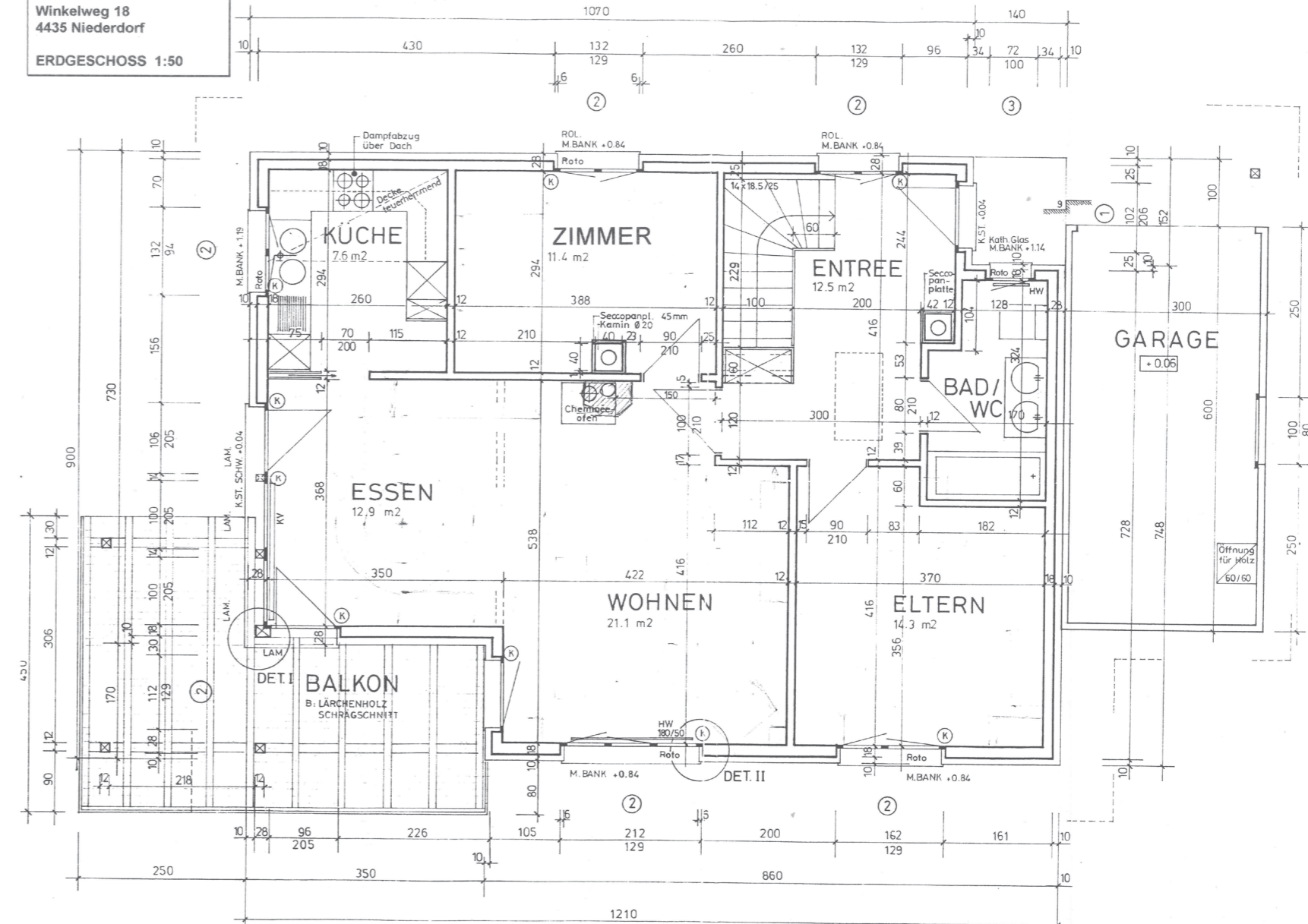


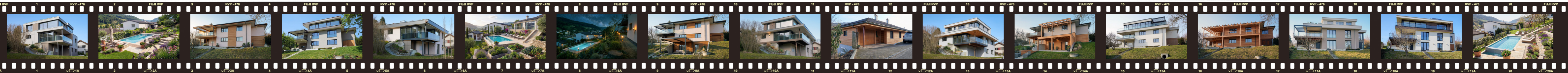
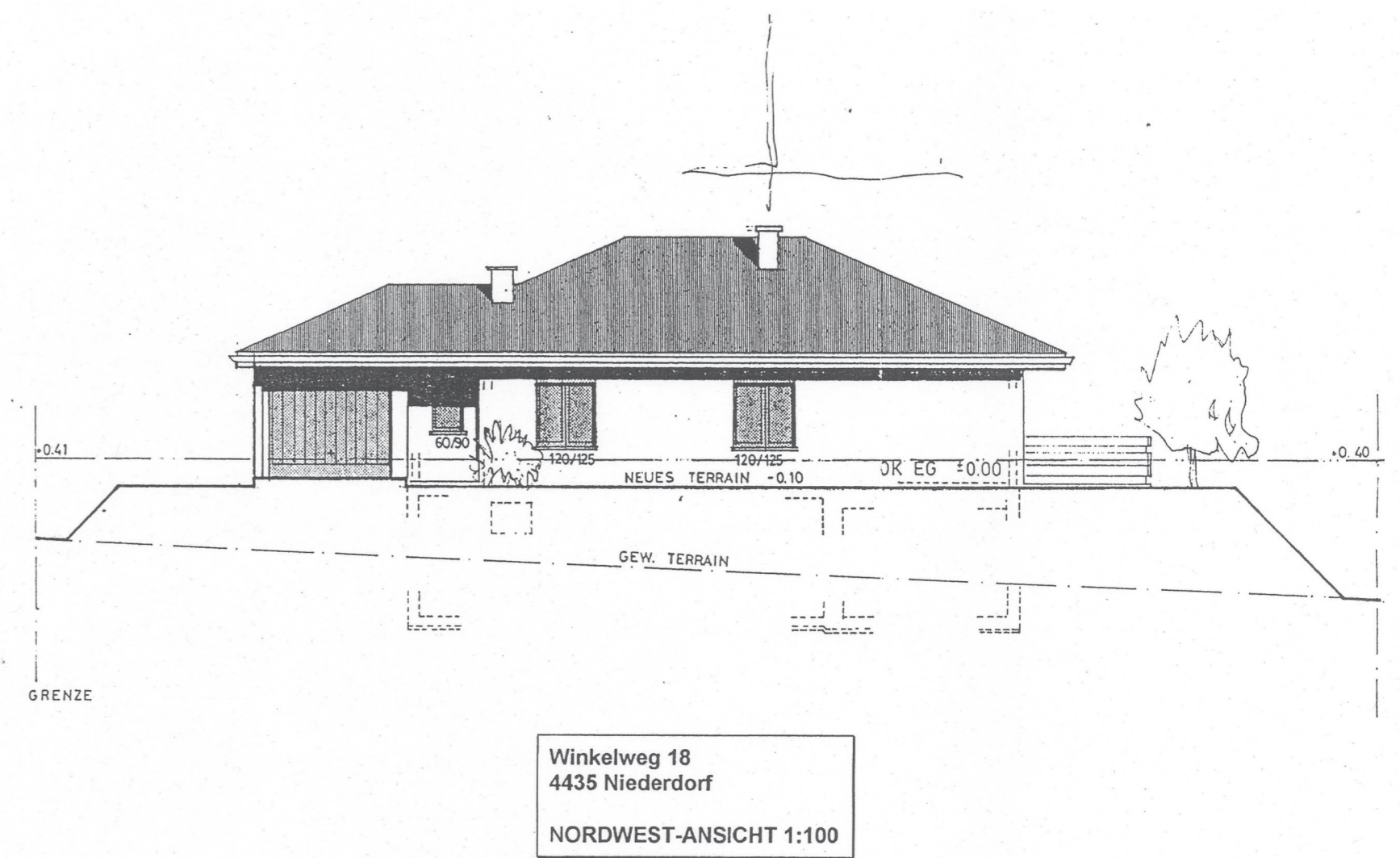
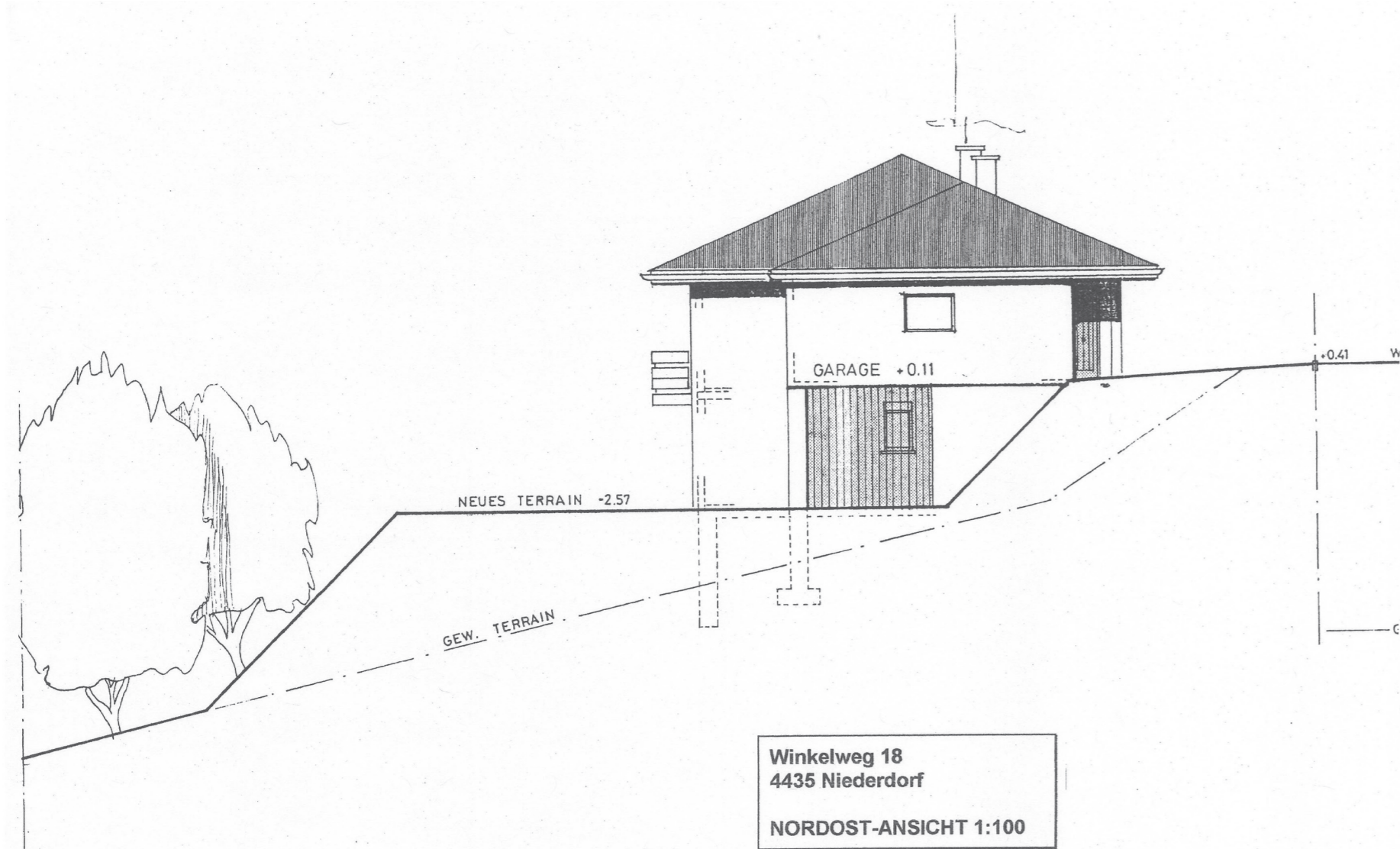


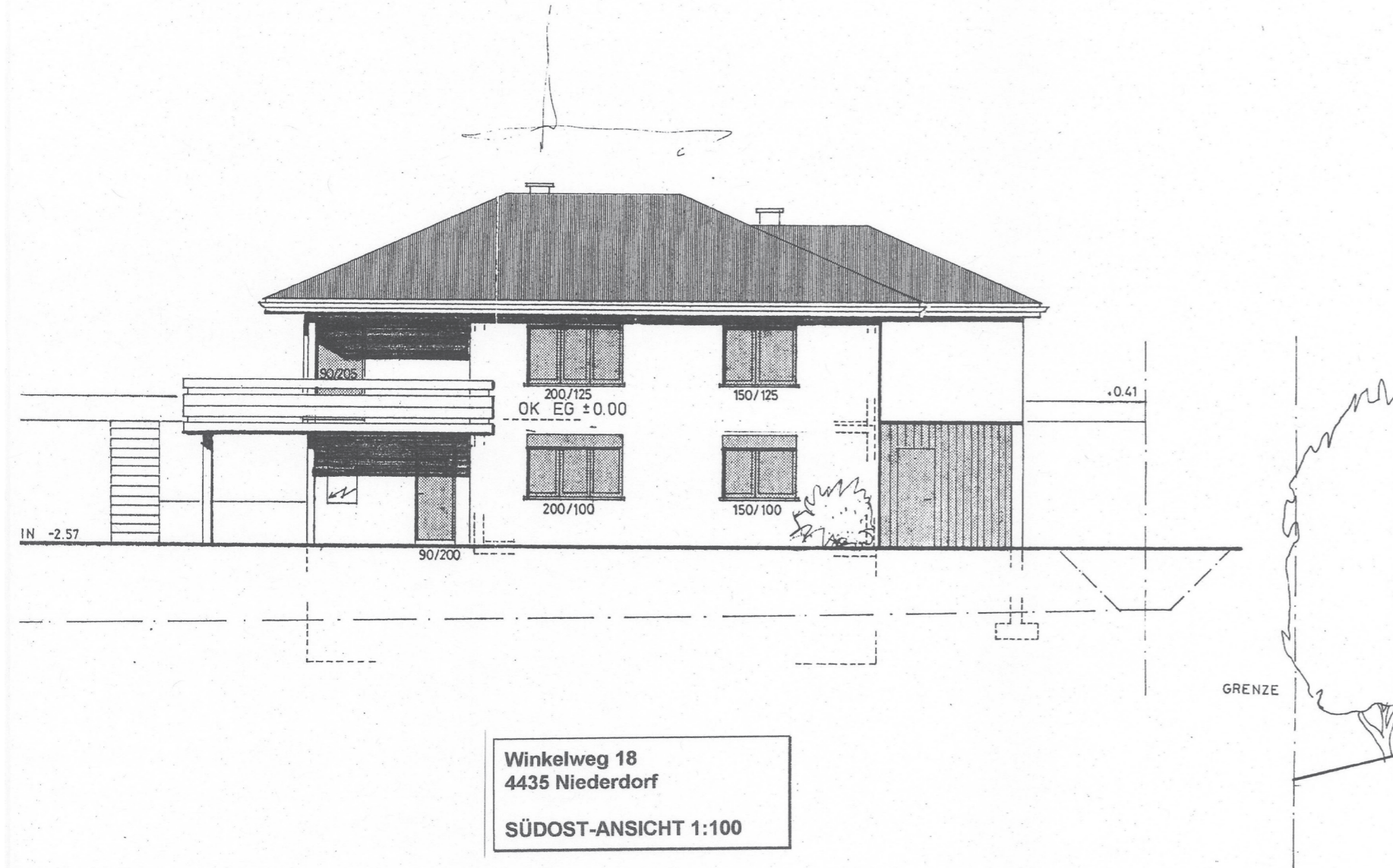
Winkelweg 18  
4435 Niederdorf  
UNTERGESCHOSS 1:50  
VARIANTE 2



Winkelweg 18  
4435 Niederdorf  
ERDGESCHOSS 1:50







### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Niederdorf

##### Liegenschaft Nr. 886

Plan Nr. 26, Stolte  
Gesamtfläche 762 m<sup>2</sup>, Einfamilienhaus, Winkelweg 18 (119 m<sup>2</sup>)  
Gartenanlage (643 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 1526

#### Eigentümer

Einf. Gesellschaft OR 530, 4435 Niederdorf  
Gesamteigentum, bestehend aus:  
- Franc Lazar, geboren 15.12.1938, männlich, von Hölstein BL, in 4435 Niederdorf, Winkelweg 18  
- Marija Lazar-Gladek, geboren 01.10.1939, weiblich, von Hölstein BL, in 4435 Niederdorf, Winkelweg 18

#### Erwerbstitel

Kauf 06.08.1996 Beleg W14407

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19820826.W100  
Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
zulasten Grundstück Nr. 890  
26.08.1982 Beleg W10524

#### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1  
CHF 370'000.-- Franken drei sieben null null null 00/100  
Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 6729  
Gläubiger: Lazar Franc, geb. 15.12.1938, männlich, von Hölstein BL  
Gläubiger: Lazar-Gladek Marija, geb. 01.10.1939, weiblich, von Hölstein BL  
Höchstzinsfuss 12.00 %, Gläubigeränderung  
06.08.1996 Beleg W14407  
09.02.2005 Beleg W169

Arllesheim, 20.11.2025/stm

Kanton Basel-Landschaft

*M. Spierer*





**BONHAUS**

+41 (0) 78 224 29 24  
info@bonhaus.ch

Brunnrainstrasse 22  
CH-4411 Seltisberg