

Repräsentative Stadtvilla im Spalen-Quartier

SPALENTORWEG 3 · 4051 BASEL



WELCOME
HOME

CORINNA HUFSCHMID
Beratung und Verkauf

M 079 831 03 66
c.hufschmid@whimmo.ch
whimmo.ch



Inhalt



Das Objekt	7
Die Lage	9
Die Bilder.....	10
Die Grundrisse.....	29
Die Umbaustudie	35
Die Sanierungen.....	51
Der Verkaufsprozess.....	52

Einmalige Gelegenheit – historische Stadtvilla im Spalen-Quartier

Die 1871 erbaute Stadtvilla liegt im renommierten und äusserst begehrten Spalen-Quartier, einem der beliebtesten Wohnviertel in Basel-Stadt. Dieses Quartier zeichnet sich durch seine erstklassige Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten bequem zu Fuss erreichbar.

LAUFEND INSTAND GEHALTENER ALTBAU MIT JUGENDSTIL-CHARME

Ursprünglich als drei separate Einheiten konzipiert, präsentiert sich die Liegenschaft heute als grosszügige, repräsentative Stadtvilla mit aussergewöhnlicher Wohnfläche. In den vergangenen 21 Jahren wurde die Villa umfassend saniert und kontinuierlich gepflegt, sodass sie heute eine harmonische Symbiose aus modernem Komfort und historischen Elementen bietet.

Die auf vier Etagen verteilten Wohnräume beeindrucken durch eine majestätische Raumhöhe von knapp drei Metern, kunstvollen Stuckaturen und einer hochwertigen Ausstattung.



VORDERE FASSADE,
SICHT VOM
SCHÜTZENGRABEN



HINTERE FASSADE,
SICHT VOM
SPALENTORWEG

Besonders hervorzuheben ist die luxuriöse Schreinerküche mit modernen Geräten, die den hohen Ansprüchen von Familien oder auch Unternehmern gerecht wird, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort kombinieren möchten.

FLEXIBLER GRUNDRISS FÜR INDIVIDUELLE ANSPRÜCHE

Mit ihrem durchdachten und flexiblen Grundriss eignet sich die Stadtvilla hervorragend für grosse Familien, bietet aber auch genügend Platz für repräsentative Zwecke oder Home-office-Lösungen. Drei stilvoll gestaltete Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie diverse Einbauschränke sorgen für Komfort und Funktionalität.

EINZIGARTIGES WOHNAMBIENTE

Ein besonderer Höhepunkt der Immobilie sind die verschiedenen Sitzplätze und die grüne, ins Quartier eingebettete Terrasse, die sowohl Morgen- als auch Abendsonne bietet – ein perfekter Ort, um die Ruhe und Eleganz dieses Liebhaberobjekts zu geniessen.

Ein Zuhause mit Charakter.

*Erleben Sie ein
einzigartiges Wohngefühl
inmitten der Stadt!*

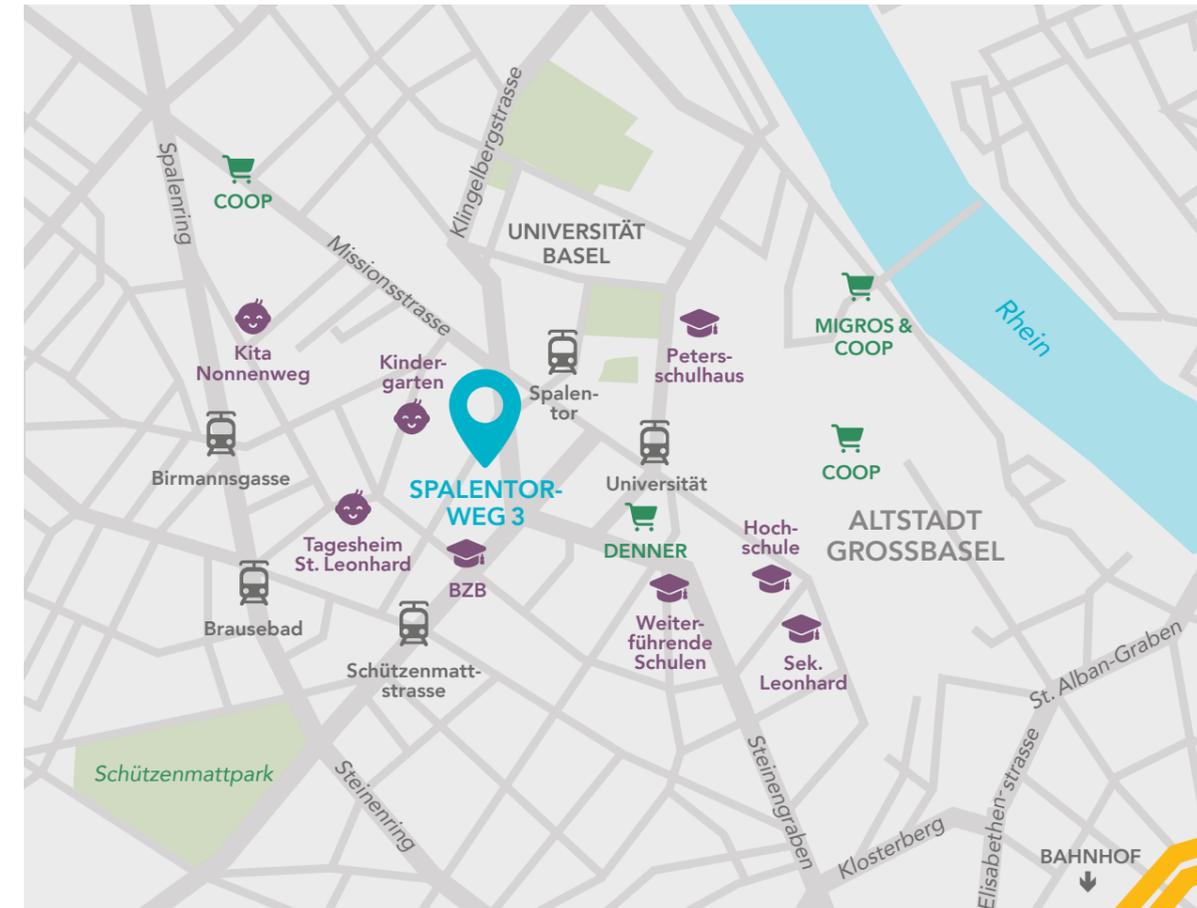


Das Objekt

TYP	Villa	FASSADE	Beton- Backsteinmauerwerk, verputzt, gestrichen
BAUJAHR	1871	DECKEN	Hourdisdecken, Beton, Holzbalkendecken
WOHNFLÄCHE	330 m ²	INNERE WÄNDE	Beton, Kalksandstein, Backstein
GEBÄUDEVOLUMEN	1'571 m ³	TREPPEN	Holztreppe massiv
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	244 m ²	DACH	Walmdach isoliert mit Ziegeleindeckung
ZIMMER	10	FENSTER	Zweifach- und Dreifachisolierverglasung in Holz-Metall oder Kunststoff
DECKENHÖHE	2.90 m	HEIZSYSTEM	Fernheizung, Wärmeverteilung via Radiator
BADEZIMMER	3	KÜCHE	mit Kombiteamer, Food-Center, Geschirrspüler und Glaskeramik-Kochfeld
GÄSTE-WC	1	STOREN	Klassische Fensterläden
HEIZANLAGE	Fernheizung	SPENGLERARBEITEN	Kupfer
WÄRMEVERTEILUNG	Radiator		
GRUNDSTÜCKSNUMMER	766		
BAUZONE	Stadt- und Dorfbild-Schonzone		
VERFÜGBARKEIT	Nach Absprache		



Die Lage



			
Bahnhof	1.25 km	14 min.	4 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	104 m	1 min.	
Autobahn	2.62 km		6 min.
Kindergarten	125 m	2 min.	1 min.
Primarschule	515 m	6 min.	2 min.
Sekundarschule	515 m	6 min.	2 min.
Geschäfte	140 m	2 min.	1 min.

Googlemaps



EINGANG
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS
KÜCHE



OBERGESCHOSS
ZIMMER 1



OBERGESCHOSS
MASTERSCHLAFZIMMER



OBERGESCHOSS
ZIMMER 2





DACHGESCHOSS
ATELIER/BÜRO



DACHGESCHOSS
ZIMMER





AUSGEBAUTER
ESTRICH



OBERGESCHOSS
DUSCHE/WC



OBERGESCHOSS
BADEZIMMER



ERDGESCHOSS
GÄSTE-WC



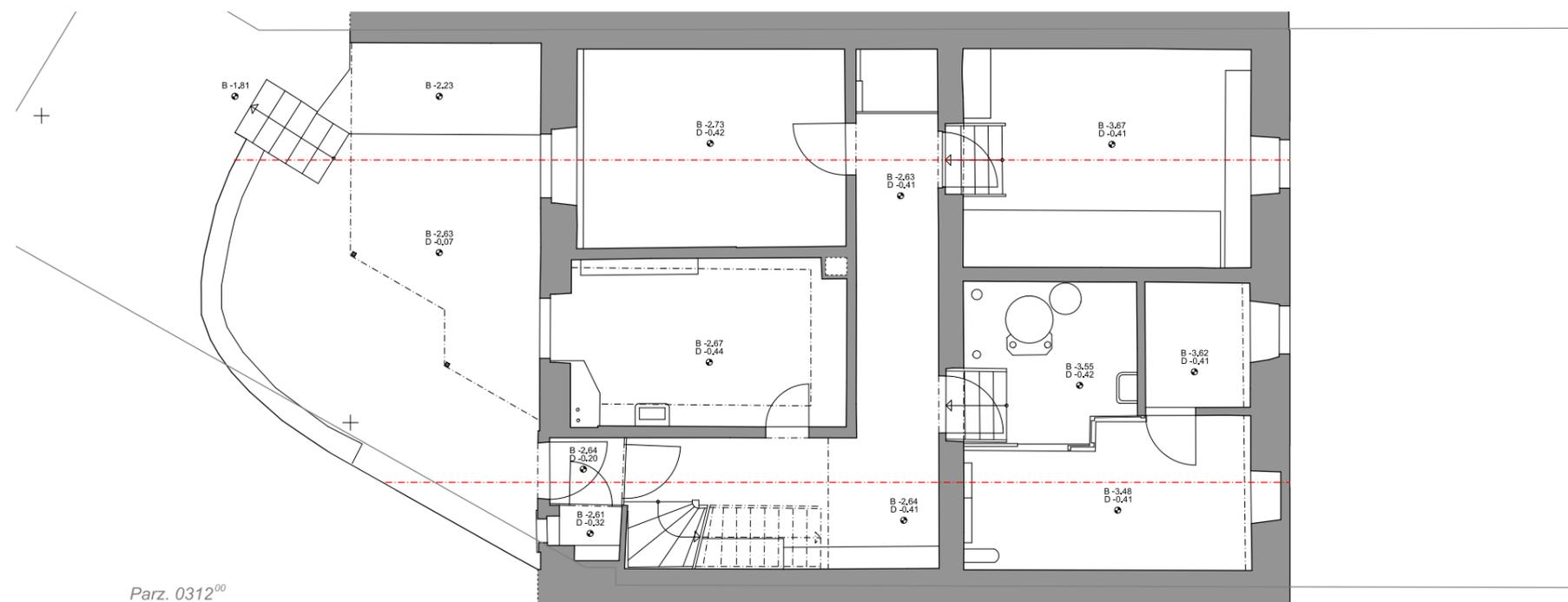
Die Stadtvilla



Die Grundrisse

Das Untergeschoss

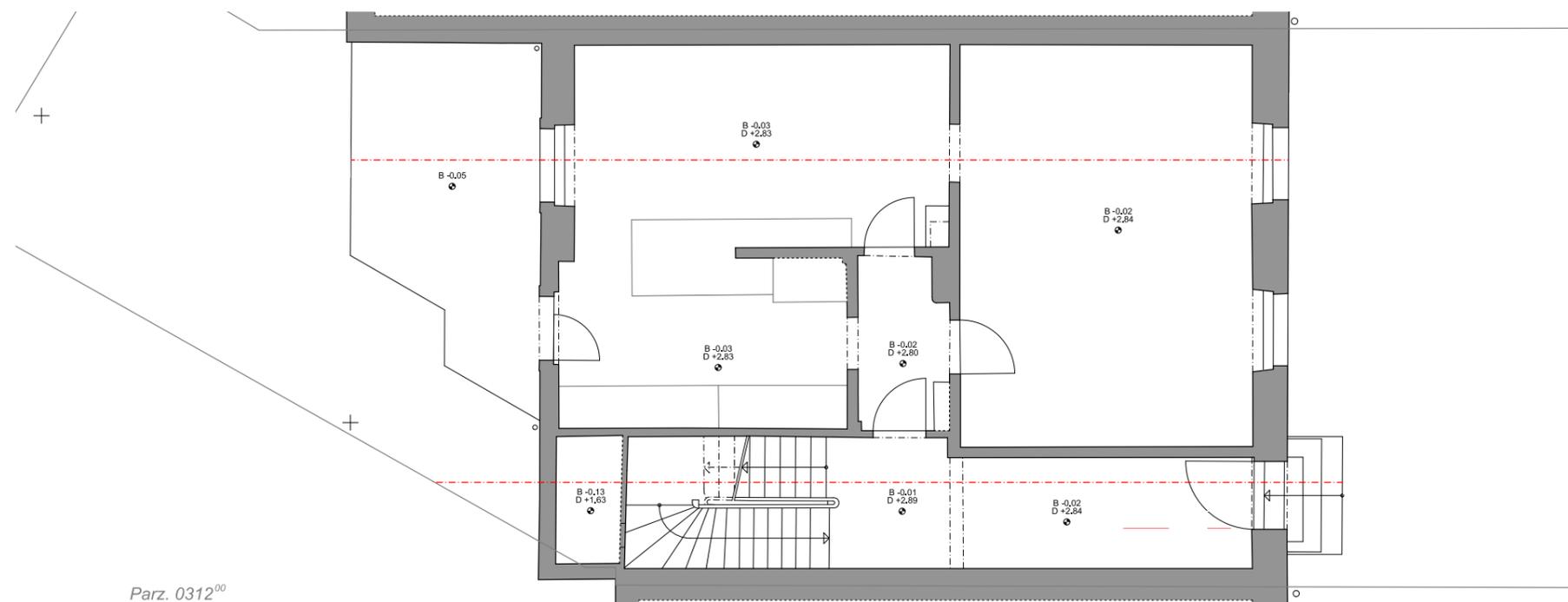
BF: 86,3 m²



MASSTAB 1:100

Das Erdgeschoss

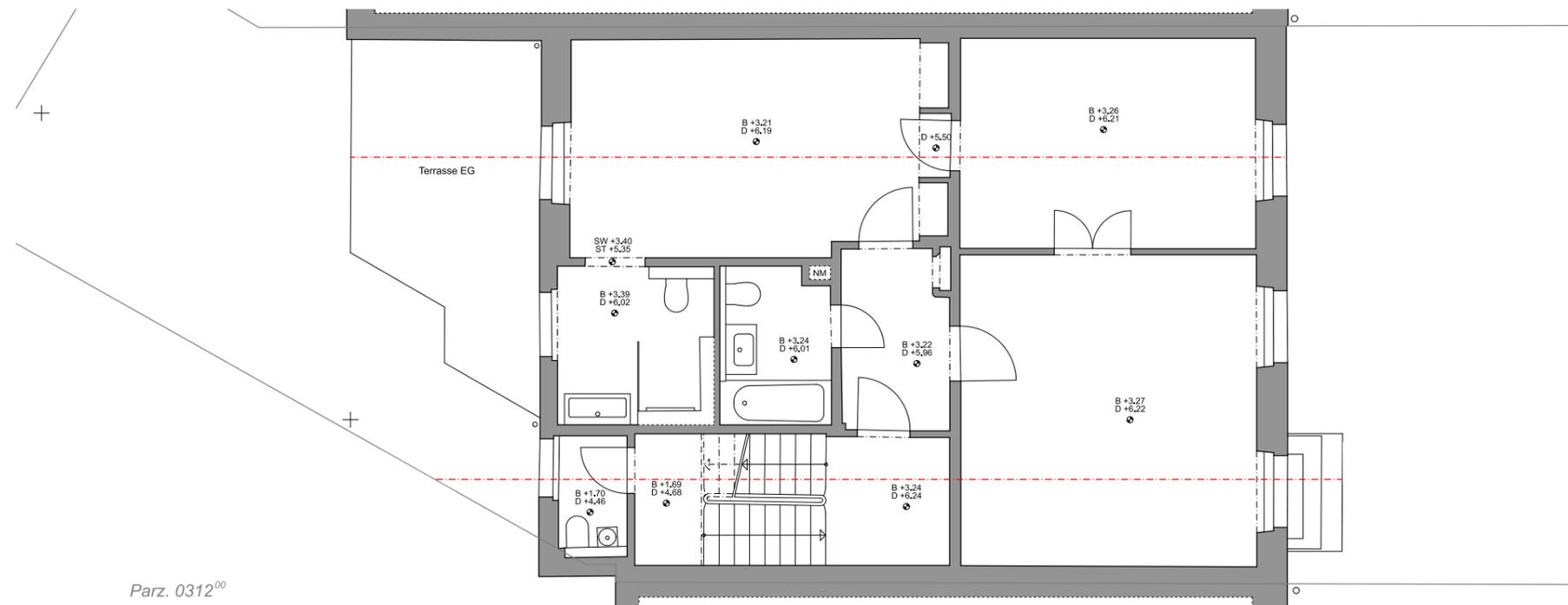
BF: 93,1 m²



MASSTAB 1:100

Das Obergeschoss

BF: 92,4 m²



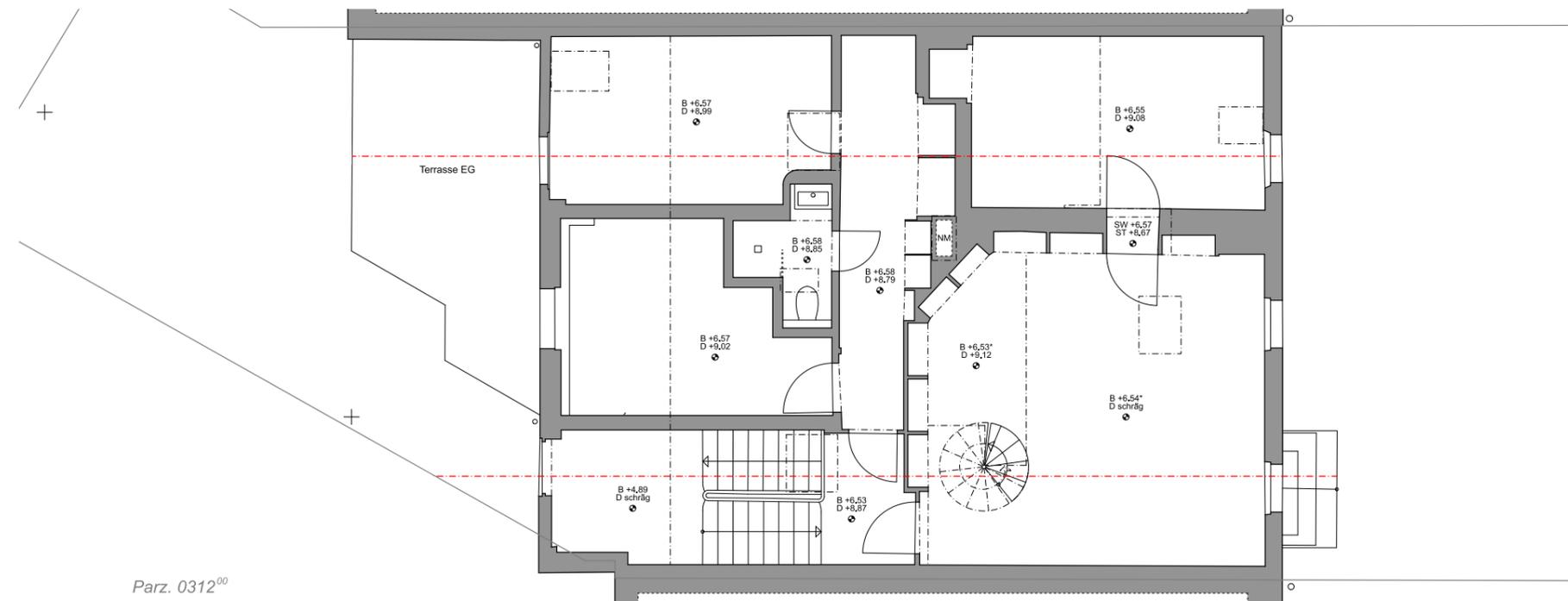
Parz. 0312⁰⁰



MASSTAB 1:100

Das Dachgeschoss

BF: 94,3 m²



Parz. 0312⁰⁰



MASSTAB 1:100

*Individuelle
Gestaltungsmöglichkeiten
dank Umbaustudie*



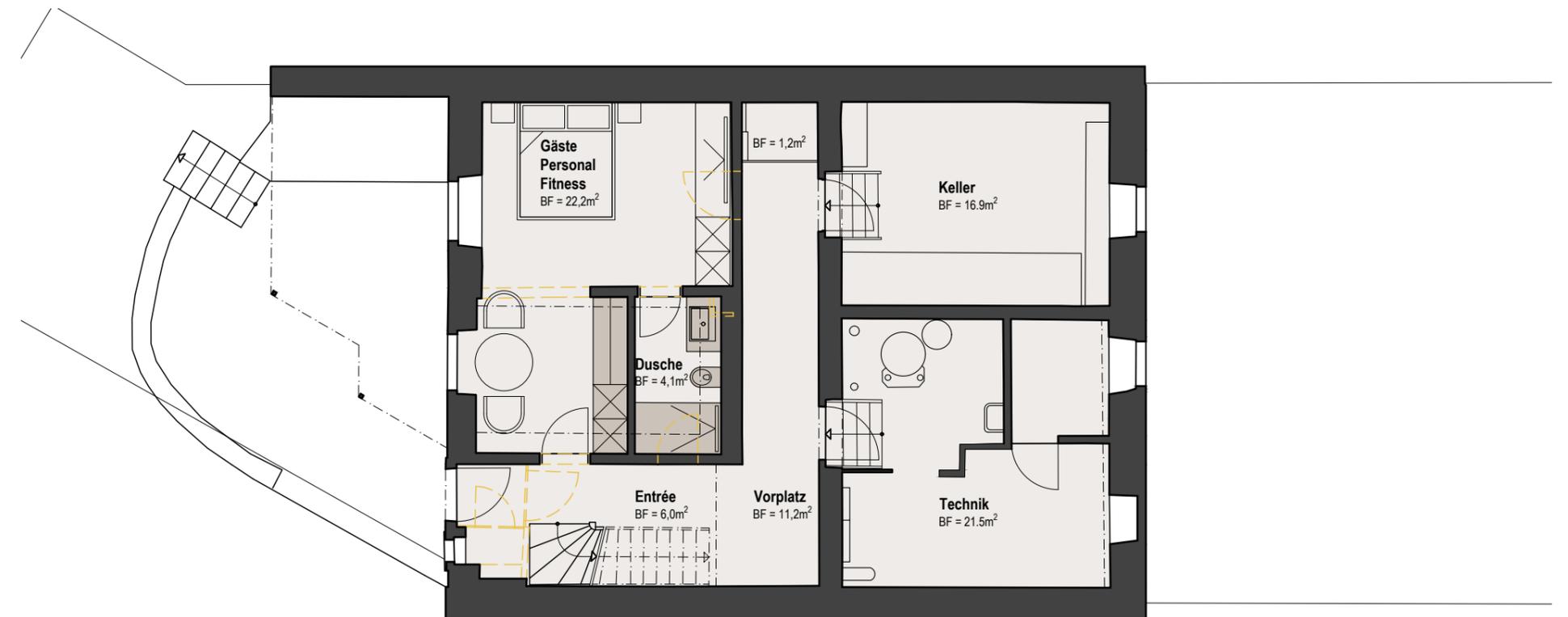
Zusätzlich zu den beeindruckenden Eigenschaften der Stadtvilla bietet eine vom Architekten erstellte Umbaustudie faszinierende Einblicke in das Potenzial dieser Immobilie. Die nachfolgenden Visualisierungen und Pläne zeigen, wie sich die bestehenden Räumlichkeiten durch gezielte Anpassungen noch optimaler nutzen lassen.

Das Untergeschoss

Möglichkeit zur Schaffung eines Studios oder Fitnessraums und grosszügigen Kellers mit ausreichend Stauraum.

Der neue Grundriss

BF: 86,3 m²



N
MASSTAB 1:100



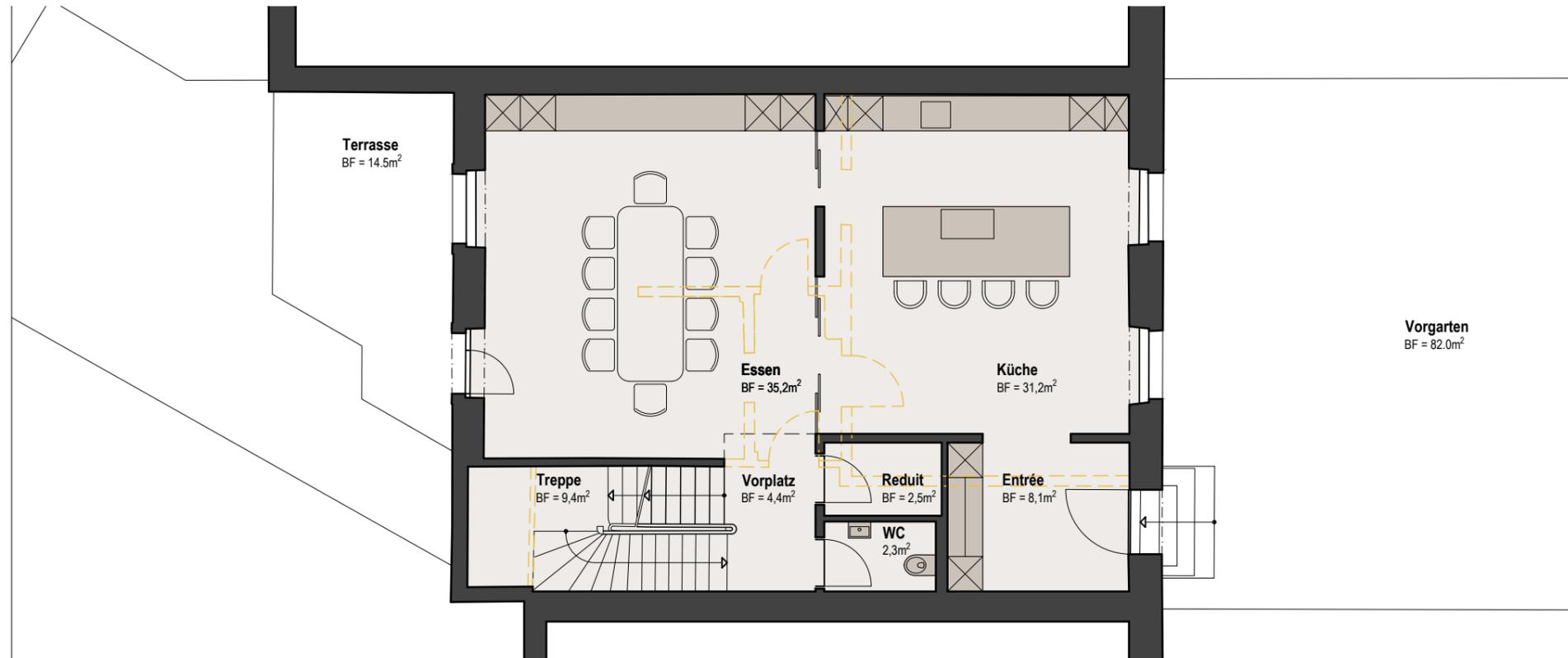
Das Erdgeschoss nach Umbau



Die Verbindung von Küche und Essbereich wurde in der Umbaustudie durch moderne, offene Grundrisse hervorgehoben, wodurch ein grosszügiger und einladender Wohnbereich entsteht. Ein Redit und ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der neue Grundriss

BF: 93,1 m²



Vorgarten
BF = 82,0m²

N
MASSTAB 1:100



Das Obergeschoss nach Umbau

Die Neuaufteilung ermöglicht eine elegante Master-Suite mit eigenem Bad, Ankleidezimmer und zusätzlichem Stauraum.

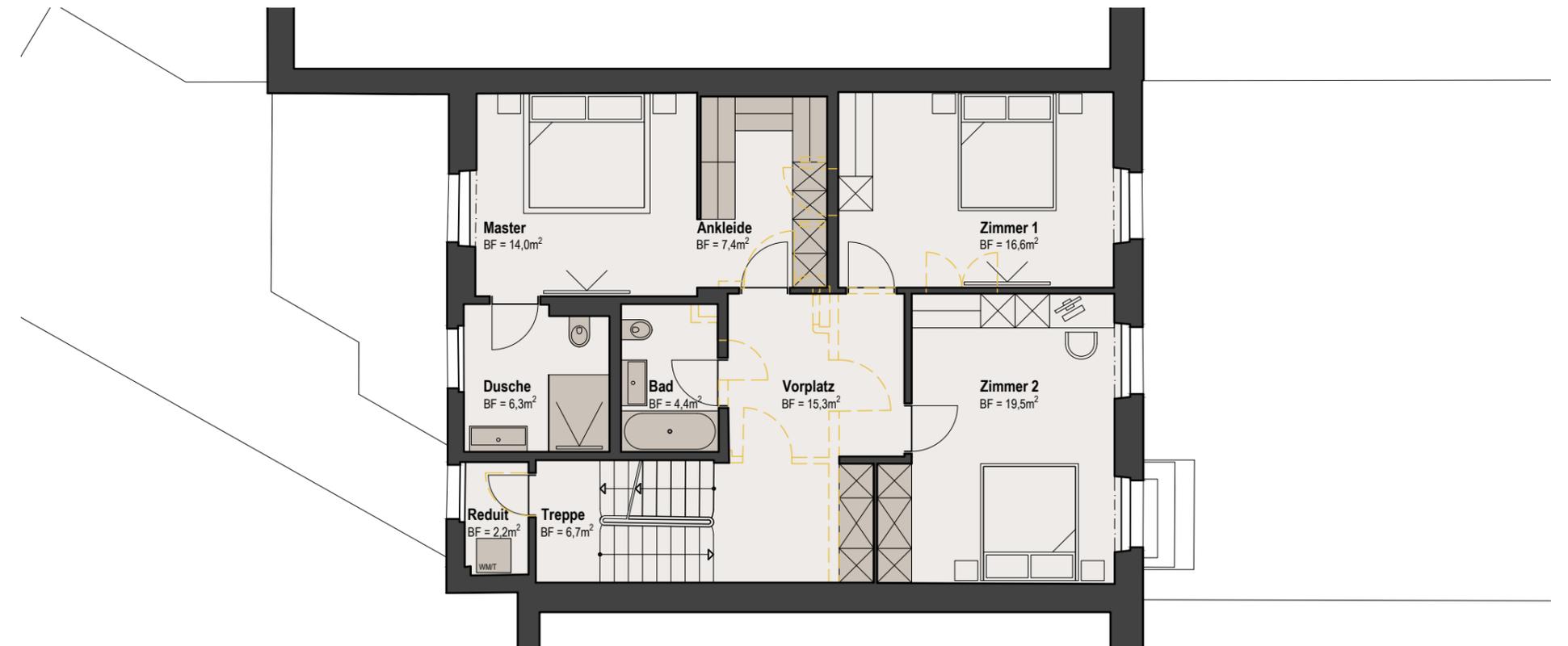
Zwei weitere grosszügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.





Der neue Grundriss

BF: 92,4 m²



MASSTAB 1:100



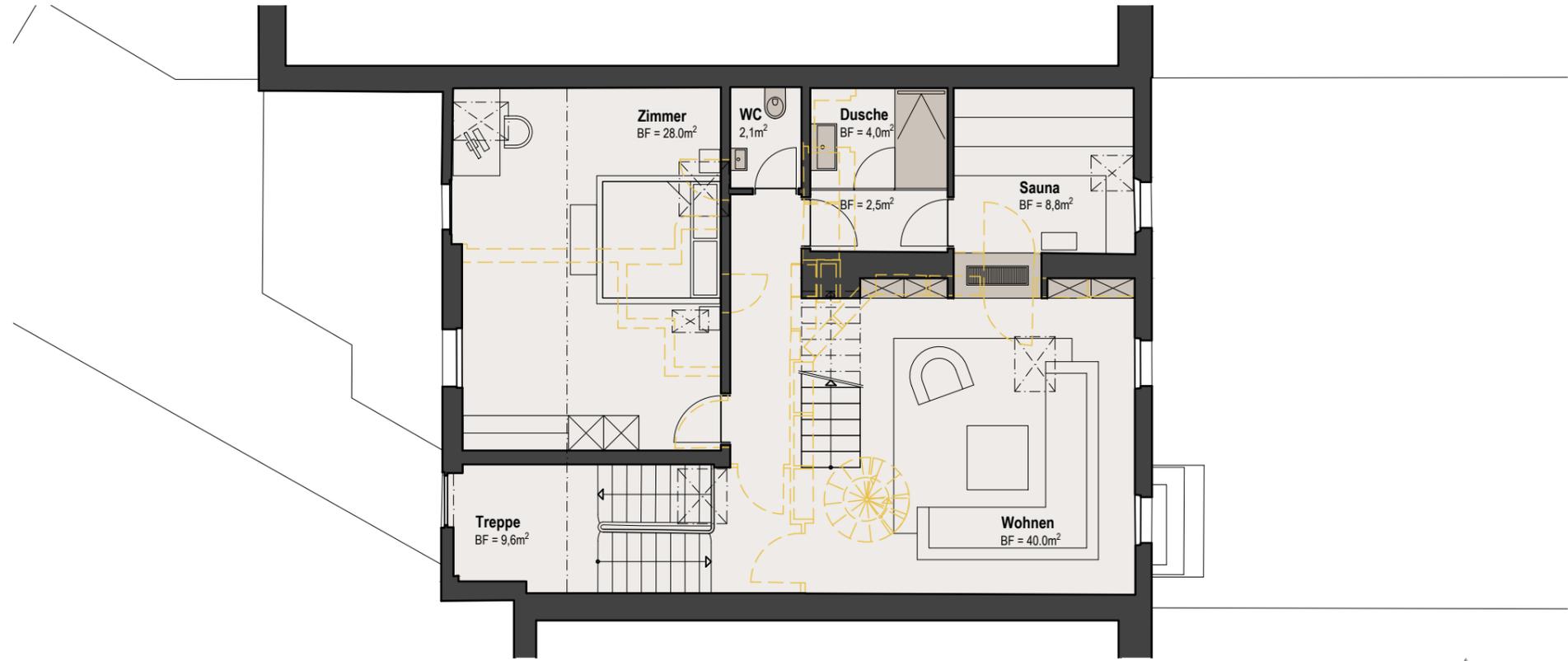
Das Dachgeschoss nach Umbau

Das Dachgeschoss wird als Rückzugsort neu definiert, mit einem grosszügigen Wohnbereich, einer Sauna und einer angrenzenden Dusche. Dieser Bereich lädt zum Entspannen ein und bietet gleichzeitig eine beeindruckende Aussicht.



Der neue Grundriss

BF: 94,3 m²



Die Umbaustudie

FLEXIBILITÄT FÜR IHRE BEDÜRFNISSE

Die Umbaustudie verdeutlicht das aussergewöhnliche Potenzial dieser Immobilie und erlaubt es den neuen Eigentümern, die Stadtvilla an ihre individuellen Vorstellungen anzupassen. Ob repräsentatives Wohnen, modernes Arbeiten von zu Hause oder eine Kombination aus beidem – diese Villa erfüllt höchste Ansprüche.

UMBAU/RENOVATION MIT APPROXIMATIVEN KOSTEN

- Umbau Innenwände
- Sanierung Haustechnik
- Küche
- Sanitär
- Bodenbeläge
- Wandoberflächen
- Elektro
- Türen und Schreinerarbeiten

Approximative Kosten:

CHF 900'000.- bis CHF 1'100'000.-

Die detaillierte Kostenschätzung Umbau/Sanierung kann an den Verkaufsanlässen eingesehen werden.

EIN ZUHAUSE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Die Stadtvilla ist nicht nur ein historisches Juwel, sondern auch eine Immobilie mit aussergewöhnlicher Zukunftsperspektive. Käufer erhalten eine Vorstellung davon, wie die Villa weiterentwickelt werden könnte, um den Wohnkomfort auf ein neues Niveau zu heben.

Darüber hinaus können individuelle Umbauwünsche berücksichtigt werden. Ob es um die Anpassung von Raumaufteilungen, die Auswahl hochwertiger Materialien oder zusätzliche persönliche Ideen geht – die Möglichkeiten zur Mitgestaltung sind vielfältig. Falls gewünscht könnten Sie auf unsere professionelle Unterstützung zurückzugreifen. Es besteht keine Verpflichtung, die vorgeschlagenen Anpassungen umzusetzen. Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung.

Gestalten Sie die Zukunft Ihres neuen Zuhauses frei und nach Ihren Vorstellungen. Entdecken Sie das Potenzial – wir begleiten Sie, falls gewünscht, bei der Umsetzung.

Die Sanierungen

SANIERUNGEN DER LETZTEN 21 JAHRE

- Fenster Dachgeschoss ersetzt
- Fenster Westfassade ersetzt
- Fenster Ostfassade ersetzt
- Dach kontrolliert und instandgestellt
- neue Heizungsanlage mit Anschluss Fernwärme
- neuer Balkon angebaut
- Bodenbelag UG ersetzt
- Vorderer Keller Bodenbelag und Treppe ersetzt
- Treppen und Treppenhaus saniert
- Küche ersetzt
- Gäste-WC EG ersetzt
- Badezimmer OG ersetzt
- Badezimmer DG ersetzt
- Gäste-WC im Sockelgeschoss mit Anschlüssen vorbereitet
- Bodenbeläge EG, OG, DG & Galerie ersetzt oder Parkett geschliffen
- Einbauschränke erstellt

- Malerarbeiten innen
- Elektroanlage und Beleuchtung grösstenteils erneuert West- und Ostfassade saniert
- Entwässerungsgrube an Ostfassade
- Zäune und Tore Schützengraben- und Spalentorwegseite ersetzt
- Sitzplatz und Bepflanzung Seite Spalentorweg erneuert
- Garten, Weggestaltung und Bepflanzung inkl. Bäume Schützengraben erneuert
- Fensterläden Ost- und Westseite ersetzt (Aluminium)
- 2022 Haus gestrichen, Instandstellungsarbeiten vorgenommen und Bodenbeläge instandgestellt/gepflegt

Die Sanierungswert der letzten 21 Jahre beläuft sich auf ca. CHF 600'000.00.

BEVORSTEHENDE SANIERUNG

Kanalisation (Auflage Behörde)



