



LINDER
IMMOBILIEN

DOPPELEINFAMILIENHAUS

MORYSTRASSE 31

INHALTSVERZEICHNIS

Lage	3
Situation	4
Informationen über Riehen	5
Impressionen	6
Garten	7
Grundriss EG / OG bestehend	8
Bauliche Möglichkeiten	9
Situation Neu	10
Garage und Einzimmerwohnung	11
Grundriss EG / OG neu	12
Aussicht	13
Impressum	14



LAGE

Das Doppel Einfamilienhaus an der Morystrasse 31 ist sehr ruhig gelegen und trotzdem gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In wenigen Minuten erreicht man die nahegelegenen Migros Partner Filiale und der Weg ins Rauracherzentrum dauert mit den Buslinien 35 und 45 ebenfalls nur fünf Minuten. An der Haltestelle Niederholz der Tramlinie 6 befindet sich zudem ein Coop Pronto. Die Migros- und die Coopfiliale sind 365 Tage im Jahr geöffnet.

Das Haus ist insbesondere für Familien interessant, da die Morystrasse in der 30er



Zone liegt und generell nicht stark befahren ist. Kindergarten, Primarschule und Kinderspielfeld befinden sich alle in direkter Nachbarschaft und können zu Fuss erreicht werden, ohne dass eine stark befahrene Strasse überquert werden muss.

Das Doppel Einfamilienhaus verfügt zudem über einen schönen Garten und die Parzelle verfügt noch über Baureserven, die Grundfläche kann also noch erweitert werden.

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1 Bus Nr. 35/45 | 5 Coop Pronto |
| 2 Bus Nr. 34 | 6 Kindergarten |
| 3 Migros | 7 Primarschule |
| 4 Rauracher Zentrum | 8 Spielplatz |

INFORMATIONEN ÜBER RIEHEN

Riehen bezeichnet sich selbst als „Grosses, grünes Dorf“ und das zu Recht. Die vielen grossen und kleinen Parks, die weitläufigen Waldgebiete in den Langen Erlen und auf der Chrischona bieten eine Vielzahl schöner Naherholungsgebiete. Riehen bemüht sich sehr, diese zu erhalten und setzt sich deshalb für eine nachhaltige Umwelt- und Energiepolitik ein. So verfügt Riehen über die grösste Geothermieranlage der Schweiz und wurde 2004 mit dem „European Energy Award in Gold“ ausgezeichnet.

Über 100 Vereine, von der Taekwondo-Schule bis zum Whisky Circle Rieche, bieten ein vielseitiges Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene, während mit der Fondation Beyeler und sechs weiteren Galerien, dem Kunstraum Riehen und dem Spielzeugmuseum auch wertvolle, kulturelle Angebote bestehen. Auch eine Musikschule für die musisch Begabten ist in Riehen vorhanden.



Eingang Wenkenpark



Wenkenpark

Riehen verfügt über sechs Tagesbetreuungsstätten und 20 Tagesfamilien, die Kleinkinder ab einem Alter von zwei Monaten betreuen. Vier Primarschulen kümmern sich um die Ausbildung der schulreifen Kinder, Gymnasium und Sekundarschule befinden sich im Bäumlihof, das auf der Grenze zwischen Basel und Riehen liegt. Aufgrund seiner Familien- und Jugendpolitik ist Riehen seit 2011 zudem stolze Trägerin des Unicef-Labels „Kinderfreundliche Gemeinde“.

Trotz des ländlichen Charakter des Dorfes ist erweitertes Einkaufen im nahegelegenen Basel problemlos möglich, das mit dem ÖV in 15 Minuten bequem erreicht werden kann. Riehen verfügt ebenfalls über ein gut ausgebautes ÖV-Netz und ab 19 Uhr fährt Sie das Ruftaxi von den Habermatten oder von der Haltestelle Riehen Dorf gegen Vorlegen eines gültigen BVB-Billets bis vor Ihre Haustür. Aufgrund der Nähe zur deutschen Grenze stehen auch eine Reihe an kostengünstigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants zur Verfügung.

IMPRESSIONEN



Fondation Beyeler



Fondation Beyeler Park



Riehen Dorf



Frühling in Riehen

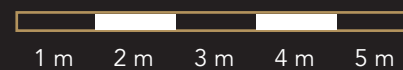
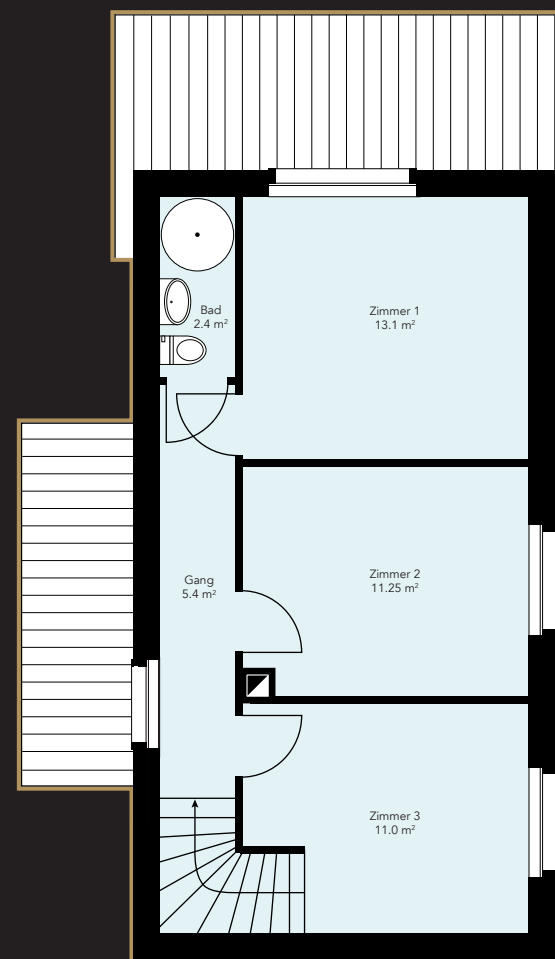
GARTEN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



BAULICHE MÖGLICHKEITEN

Das Doppelhaus an der Morystrasse 31 ist Bestandteil eines grösseren Gesamtkonzepts mit vielen Doppelhäusern, das möglichst erhalten bleiben soll. Es ist zwar möglich, gewisse Anbauten umzusetzen, ja sogar einen Neubau zu planen, aber zu Gunsten des Gesamtkonzepts sind Vorgaben einzuhalten und die Ortsbildkommission spielt in der Bewilligungsphase auch eine grosse Rolle.

Die Struktur des bestehenden Hauses weist die üblichen Merkmale der damaligen Zeit auf:

- Eher kleine Räume
- Abgetrennte Küche
- Wenig Nassräume

Für eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse ist Folgendes gegeben:

Es ist baurechtlich eine grössere Baureserve vorhanden.

Anbaumöglichkeiten für das Gebäude sind vorhanden und bewilligungsfähig.

Es ist dank der relativ grossen Parzelle auch möglich, zusätzliche, eigenständige Gebäude zu planen (Garage, Büro- / Wohnräume).

Im Falle einer Garage wäre, trotz Erweiterung des Wohnraums im Hauptgebäude, zusätzlich noch eine 1 – Zimmerwohnung möglich. Falls auf eine Garage auf dem eigenen Grundstück verzichtet wird, könnte sogar eine kleine 2 – Zimmerwohnung realisiert werden.

Das bestehende Gebäude kann gut den heutigen Wohnvorstellungen angepasst werden. Wie im Alternativprojekt ersichtlich, können Wohnen, Essen und Kochen zu einem grossen Raum vereint und im EG eine zusätzliche, vollständige Nasszelle eingebaut werden.

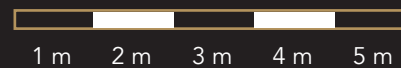
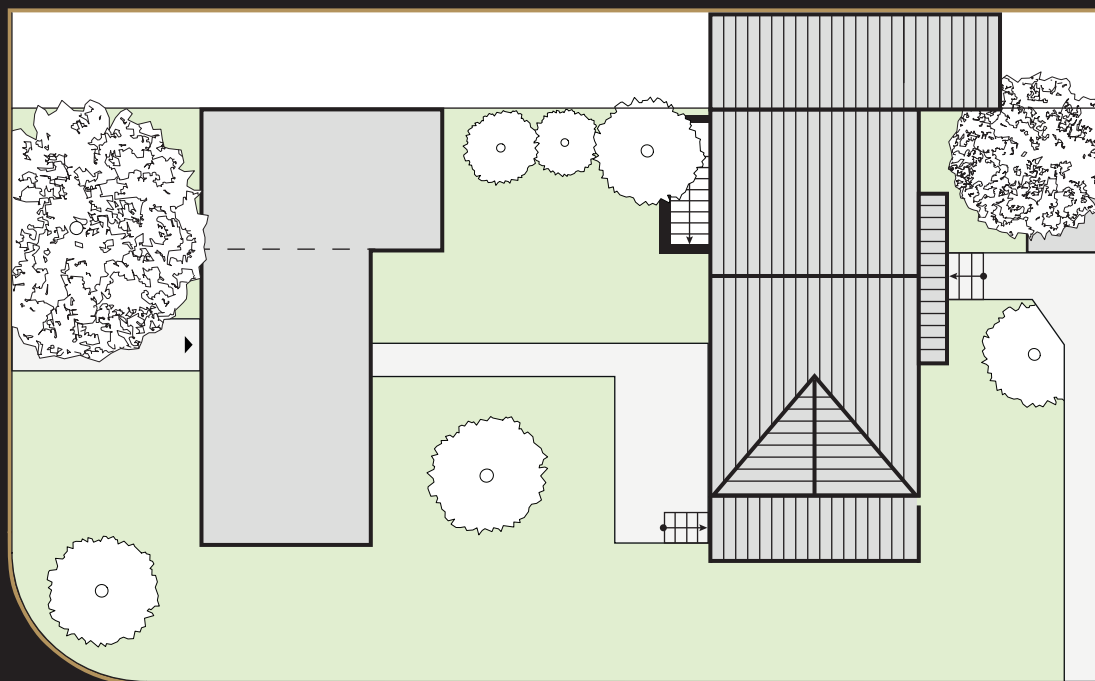
Im Sockelgeschoss kann ein zusätzlicher, beheizbarer Raum mit Tageslicht erstellt werden.

Bei einer idealen Renovation sollte zudem die Treppe ausgewechselt und der Treppenlauf geändert werden.

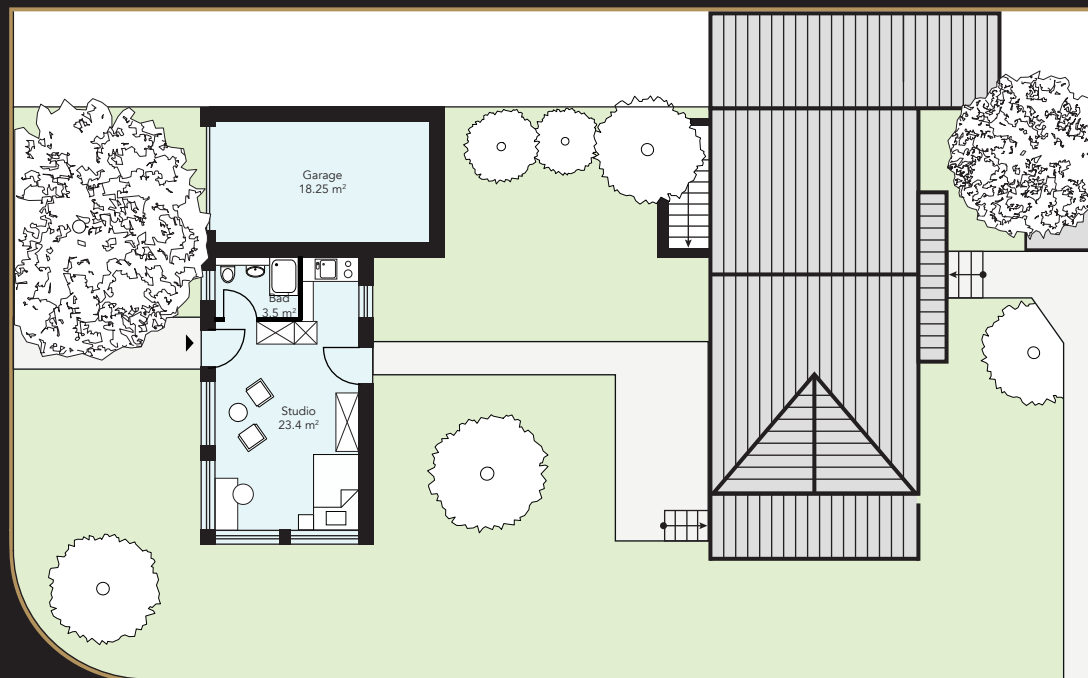
Auch ohne Gebäudeerweiterung entsteht dann ein schönes 4 ½ Zimmer Einfamilienhaus mit grossem Garten an sehr guter, ruhiger Lage.



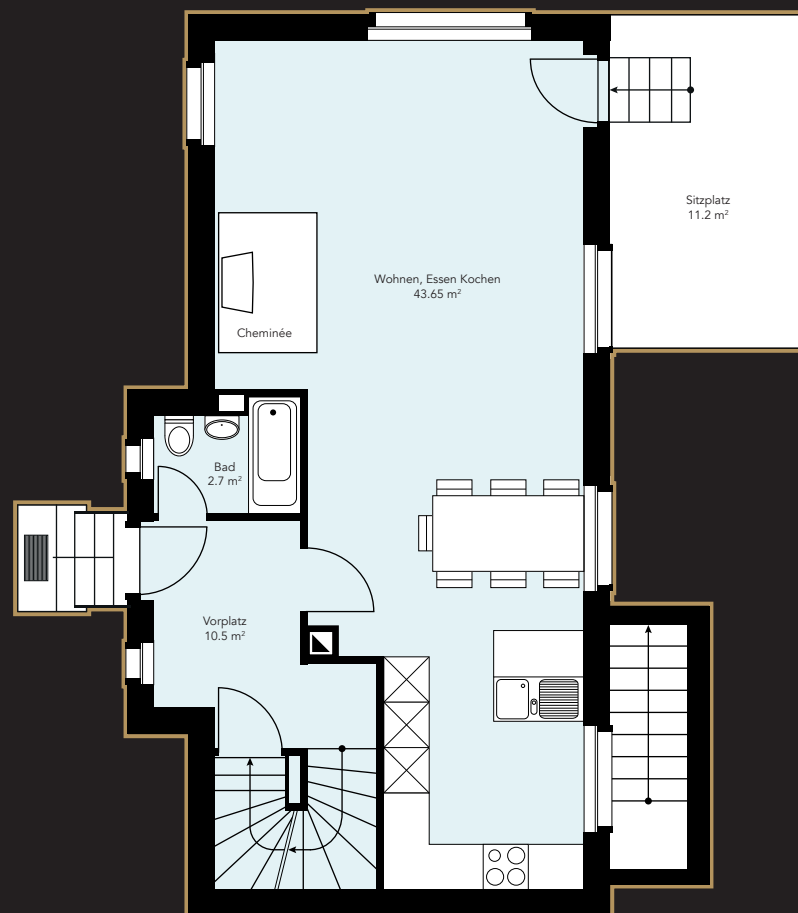
SITUATION NEU



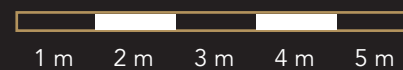
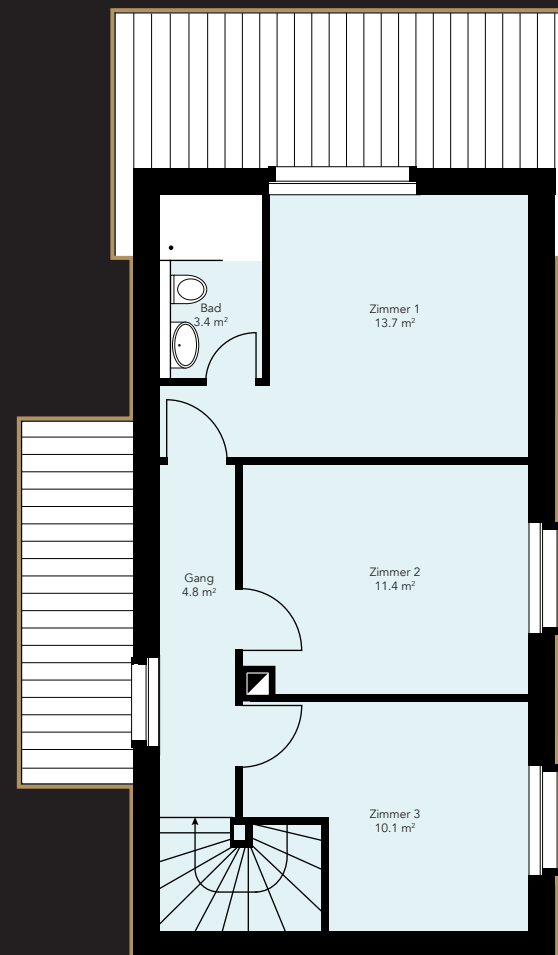
GARAGE UND EINZIMMERWOHUNG



ERDGESCHOSS NEU



OBERGESCHOSS NEU



AUSSICHT



IMPRESSUM

Konzept, Design

Linder Immobilien Promotion GmbH
Schopfgässchen 8
4125 Riehen

Telefon 061 643 13 33
info@linderimmo.ch
www.linderimmo.ch

Bildnachweis Fotos

Oliver Gary (<https://olivergary.com>)

Alle Angaben (Pläne, Visualisierungen) ohne Gewähr

Die Kosten für die Umsetzung des Alternativgrundrisses sind im Kaufpreis nicht enthalten

Hinweis:

Die zusätzlichen Ausbaumöglichkeiten sind baurechtlich abgeklärt, vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stadtbildkommission, die erst eingeholt werden kann, wenn ein konkretes Projekt vorliegt.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Flächenangaben, Möblierungen und deren Farben oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.



v.l.n.r.: Fredi Linder, Matthias Linder, David Linder, Sebastian Schwarze



LINDER
IMMOBILIEN

www.linderimmo.ch