

# ImmoLeague

## Sechs gute Gründe



IMMOLEAGUE®

- 1 Wir machen das Besondere Ihrer Immobilie zu Kaufargumenten.
- 2 Wir garantieren Höchstleistung - schriftlich.
- 3 Unsere Excellence ist von externer Seite bestätigt.
- 4 Wir sind stark und präsent für Sie: lokal und global.
- 5 Wir sind Ihre erfahrene Mannschaft, die sich für Ihren Erfolg einsetzt.
- 6 Wir sind erst zufrieden, wenn Sie es auch sind.



**Binningen (BL)**

## Wo Raum, Design und Qualität verschmelzen - Ihr Traumzu Hause.

Wählen Sie aus 3 exklusiven Einfamilienhäusern und einer Villa, die ab 2027 bezugsbereit sind. An zentraler Lage - mit Ausstattung auf Premium-Niveau.

**Huebweg 7  
4102 Binningen**

# An Ihrer Seite – mit allem, was zählt.



## Philosophie: Unsere klare Haltung

Immobilien sind Lebensmittelpunkt und Ausdruck der Persönlichkeit. Sie haben einen finanziellen Wert und einen praktischen Nutzen. Wenn es um die Vermittlung und den Verkauf von Immobilien geht, ist ImmoLeague der Inbegriff für allerhöchste Ansprüche. Unsere Erfolgszutaten? Mit unserem ganzheitlichen und verzahnten Leistungsangebot erbringen wir Höchstleistung für beste Qualität und verpflichten uns besonderen Qualitätsstandards.

**Die Zufriedenheit unserer Kunden ist unser tägliches Ziel.**

Hier finden Sie uns:  
ImmoLeague AG / Bahnhofstrasse 10 / 8001 Zürich

Ihr Ansprechpartner:  
**Massimo Salvati**  
[massimo.salvati@immoleague.ch](mailto:massimo.salvati@immoleague.ch)  
+41 79 280 71 96



# Details & Konditionen

## Haus 1:

**Zimmer:** 5.5  
**Netto- Wohnfläche:** 184 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** 396 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 205 m<sup>2</sup>  
**Kubatur:** 844.2 m<sup>3</sup>  
**Badezimmer:** 2  
**Hobbyraum:** 2  
**Keller:** 5.8 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 56.1 m<sup>2</sup>  
**Heizung:** Erdsonde  
**Wärmeverteilung:** Bodenheizung  
**Baujahr:** 2027  
**Kaufpreis:** **CHF 2'790'000.-**  
**zzgl. 2x Tiefgaragenplatz CHF 110'000.-**

## Haus 2:

**Zimmer:** 5.5  
**Netto- Wohnfläche:** 184.8 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** 304 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 172 m<sup>2</sup>  
**Kubatur:** 835.3 m<sup>3</sup>  
**Badezimmer:** 2  
**Hobbyraum:** 2  
**Keller:** 5.8 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 56.1 m<sup>2</sup>  
**Heizung:** Erdsonde  
**Wärmeverteilung:** Bodenheizung  
**Baujahr:** 2027  
**Kaufpreis:** **CHF 2'790'000.-**  
**zzgl. 2x Tiefgaragenplatz CHF 110'000.-**

## Besonderheiten der Liegenschaften:

- + Exklusives Neubau-Ensemble im Villenquartier
- + Architektur mit unverwechselbarem Design
- + Hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität
- + Partielle Deckenhöhen von über 5m
- + Grosszügige Raumaufteilung
- + Reduit und Hobbyräume
- + Tiefgarage mit direktem Hauszugang
- + Option für Liftintegration

## Haus 3:

**Zimmer:** 5.5  
**Netto- Wohnfläche:** 185 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** 273 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 123 m<sup>2</sup>  
**Kubatur:** 844.2 m<sup>3</sup>  
**Badezimmer:** 2  
**Hobbyraum:** 2  
**Keller:** 5.8 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 56.1 m<sup>2</sup>  
**Heizung:** Erdsonde  
**Wärmeverteilung:** Bodenheizung  
**Baujahr:** 2027  
**Kaufpreis:** **CHF 2'690'000.-**  
**zzgl. 2x Tiefgaragenplatz CHF 110'000.-**

## Villa:

**Zimmer:** 4.5  
**Netto- Wohnfläche:** 196.4 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** 417 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 200 m<sup>2</sup>  
**Kubatur:** 1'165.3 m<sup>3</sup>  
**Aussenpool**  
**Badezimmer:** 2  
**Hobbyraum:** 2  
**Keller:** 9.8 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 29.6 m<sup>2</sup>  
**Heizung:** Erdsonde  
**Wärmeverteilung:** Bodenheizung  
**Baujahr:** 2027  
**Reserviert**

- + Freecooling-System
- + Autonome Erdsonde-Wärmepumpe
- + Smarte Sicherheits- Steuerungssysteme
- + Photovoltaikanlage
- + Energieverbrauchs-Monitoring
- + Wasserenthärtungsanlage
- + Kontrollierte Lüftung in allen Häusern





### **Drei exklusive Einfamilienhäuser in Binningen.**

In bevorzugter Lage von Binningen entstehen drei Minergie-P-zertifizierte Einfamilienhäuser, die Wohnqualität neu definieren.

Die leicht erhöhte Lage über dem Ortskern eröffnet den Blick ins Grüne, während Sie gleichzeitig mitten im Leben stehen: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie zu Fuss, das Tram nach Basel hält direkt vor der Tür.

#### **Licht, Raum und Weitblick**

Auf rund 184 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und 5.5 Zimmern entfaltet sich über vier Geschosse ein Raumgefühl, das begeistert.

Grosse Fensterfronten holen die Umgebung ins Haus, die offene Architektur lässt Räume ineinander fließen. Im Attikageschoss erwartet Sie Ihr persönlicher Rückzugsort: Masterbedroom mit En-suite-Bad und Ankleide - ungestört auf einer ganzen Etage.

#### **Ihr Haus, Ihre Handschrift**

Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen: Wählen Sie Bodenbeläge, Küche, Bäder und Farben, die zu Ihrem Leben passen. Hochwertige Materialien und klare Linien geben den Rahmen, den Rest bestimmen Sie.

#### **Durchdacht bis ins Detail**

Photovoltaikanlage, Erdsonden-Wärmepumpe, Fussbodenheizung und Freecooling arbeiten im Hintergrund für Ihr Wohlbefinden - effizient, nachhaltig und kostenreduzierend.

Die Smart-Place-Steuerung gibt Ihnen die Kontrolle über Ihr Zuhause, wann immer Sie wollen. Zwei Autoeinstellplätze in der eigenen Tiefgarage sind zu jedem Haus vorgesehen und separat verfügbar.

#### **Jetzt planen, 2027 einziehen:**

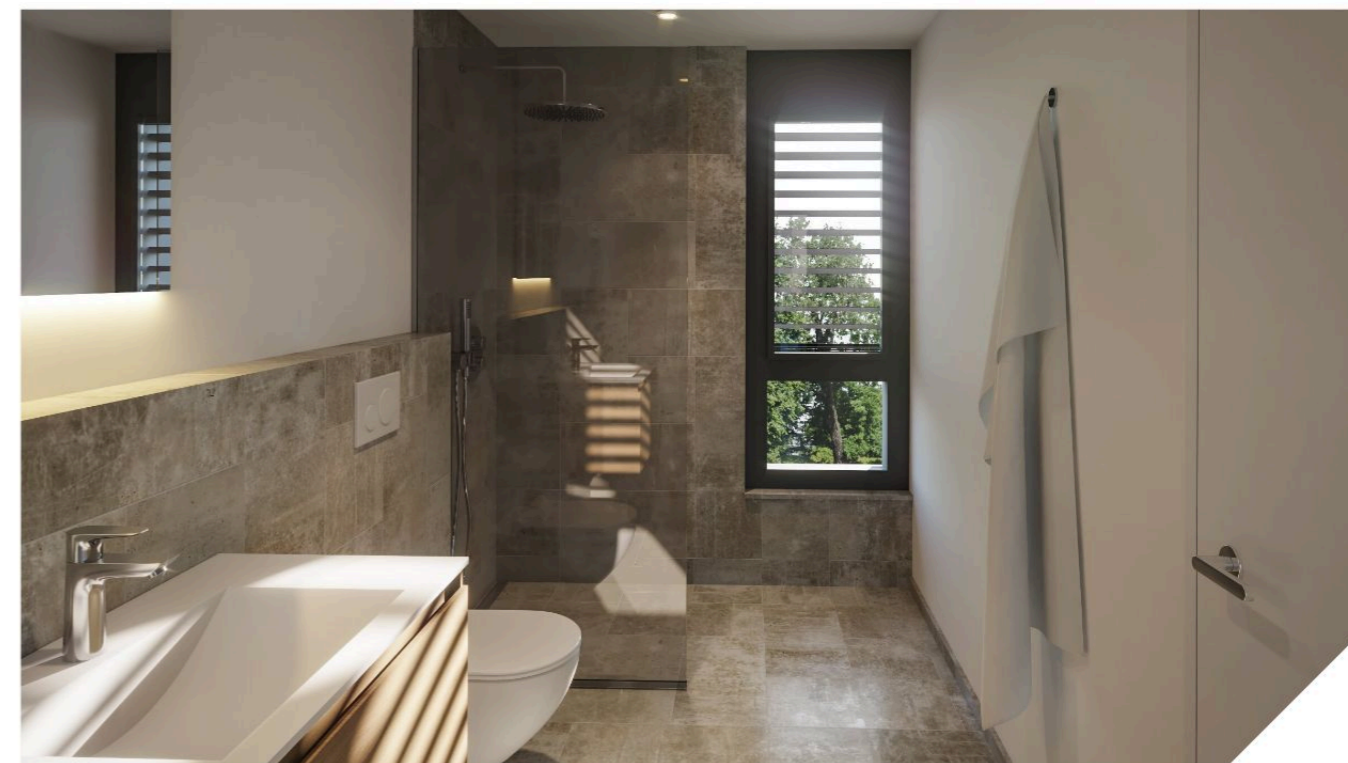
Baustart: 2026

Bezug: Herbst 2027

Wo Licht, Raum und Design ineinandergreifen, entsteht ein Wohngefühl von Ruhe, Weite und besonderer architektonischer Eleganz und Klasse.



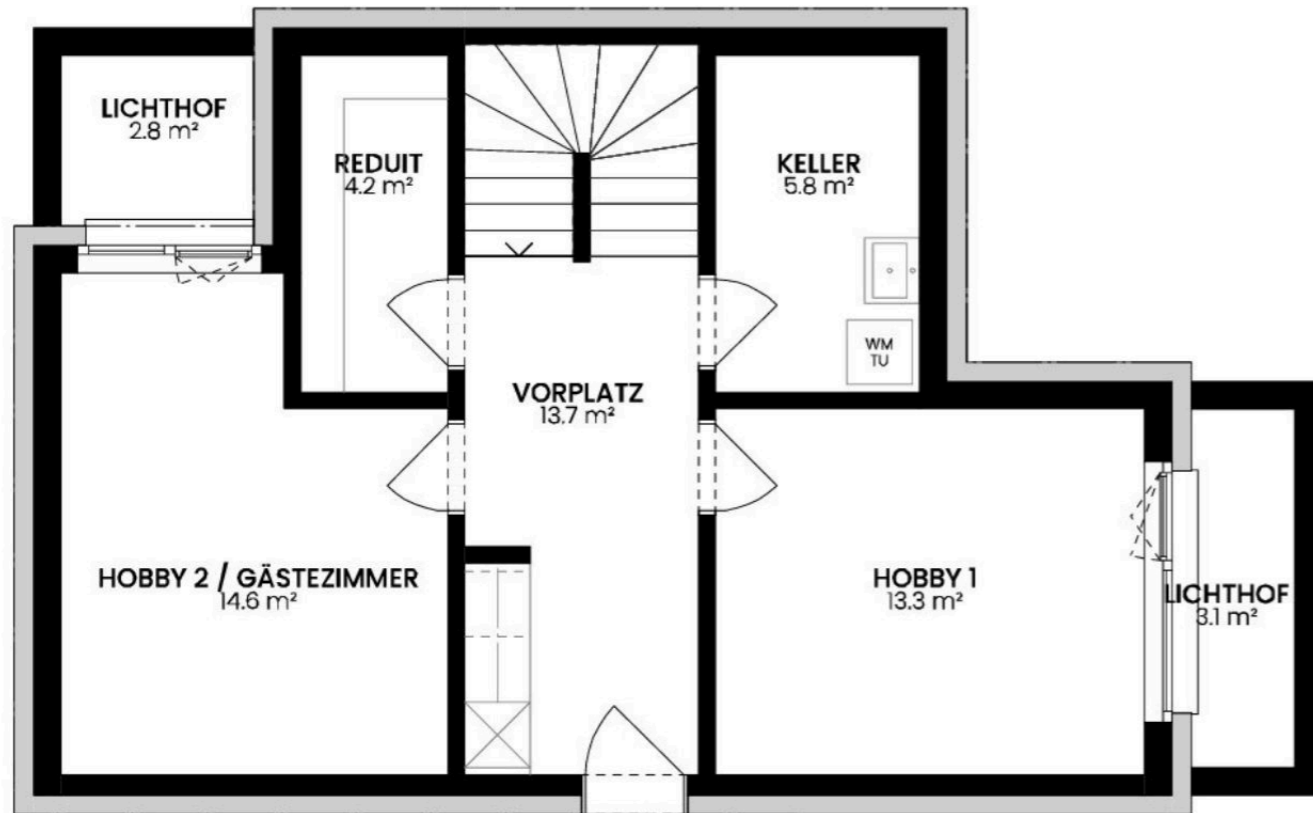
Ein exklusiver Schlafbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, Ankleide und en-suite Bad im Attikageschoss – Komfort und Stil auf höchstem Niveau.





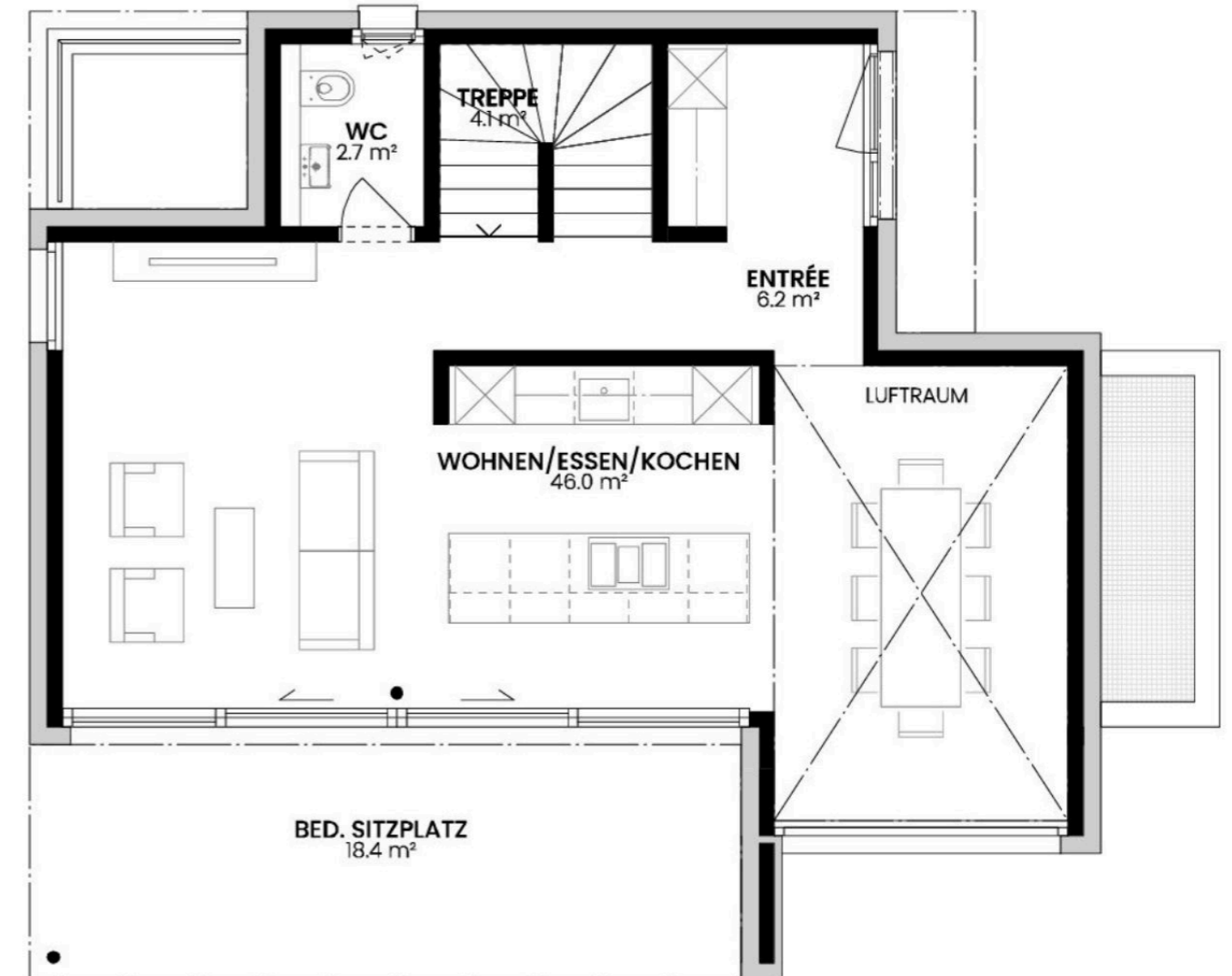
# Haus 1

## Grundriss Untergeschoss



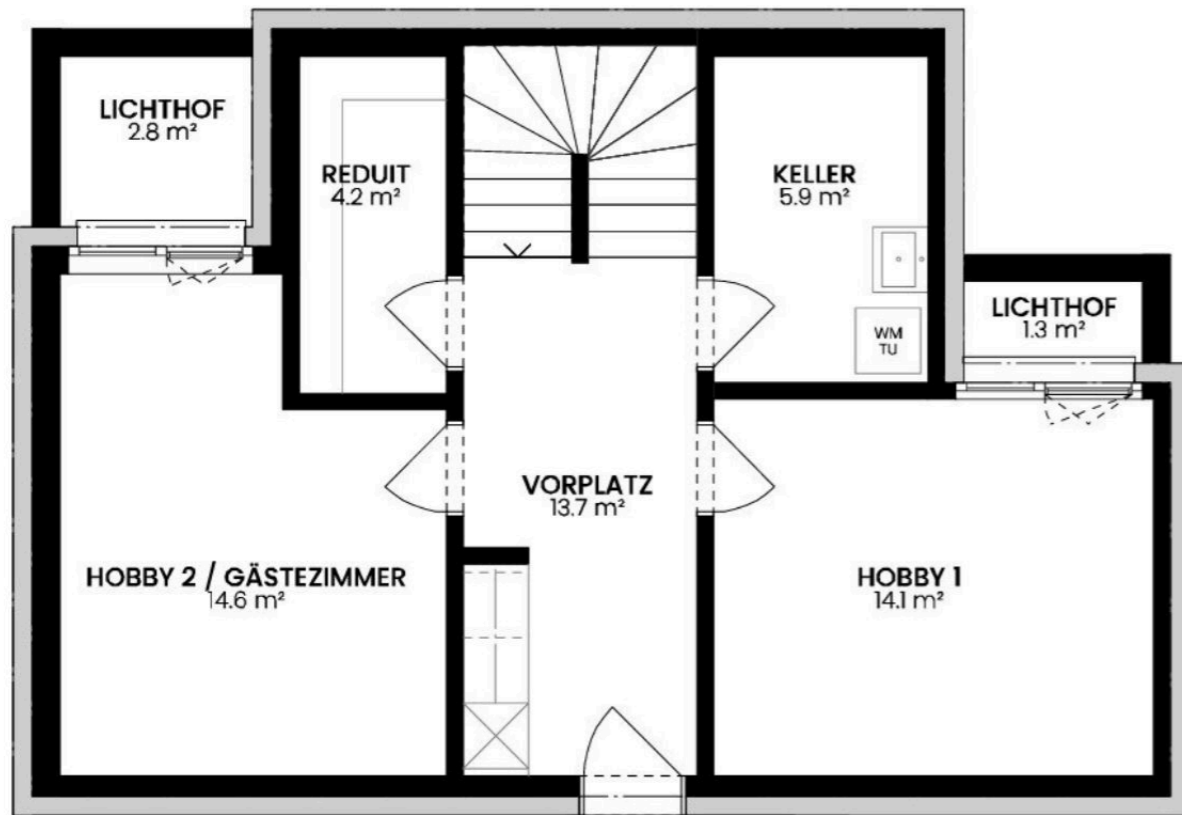
# Haus 1

## Grundriss Erdgeschoss



# Haus 2

## Grundriss Untergeschoss



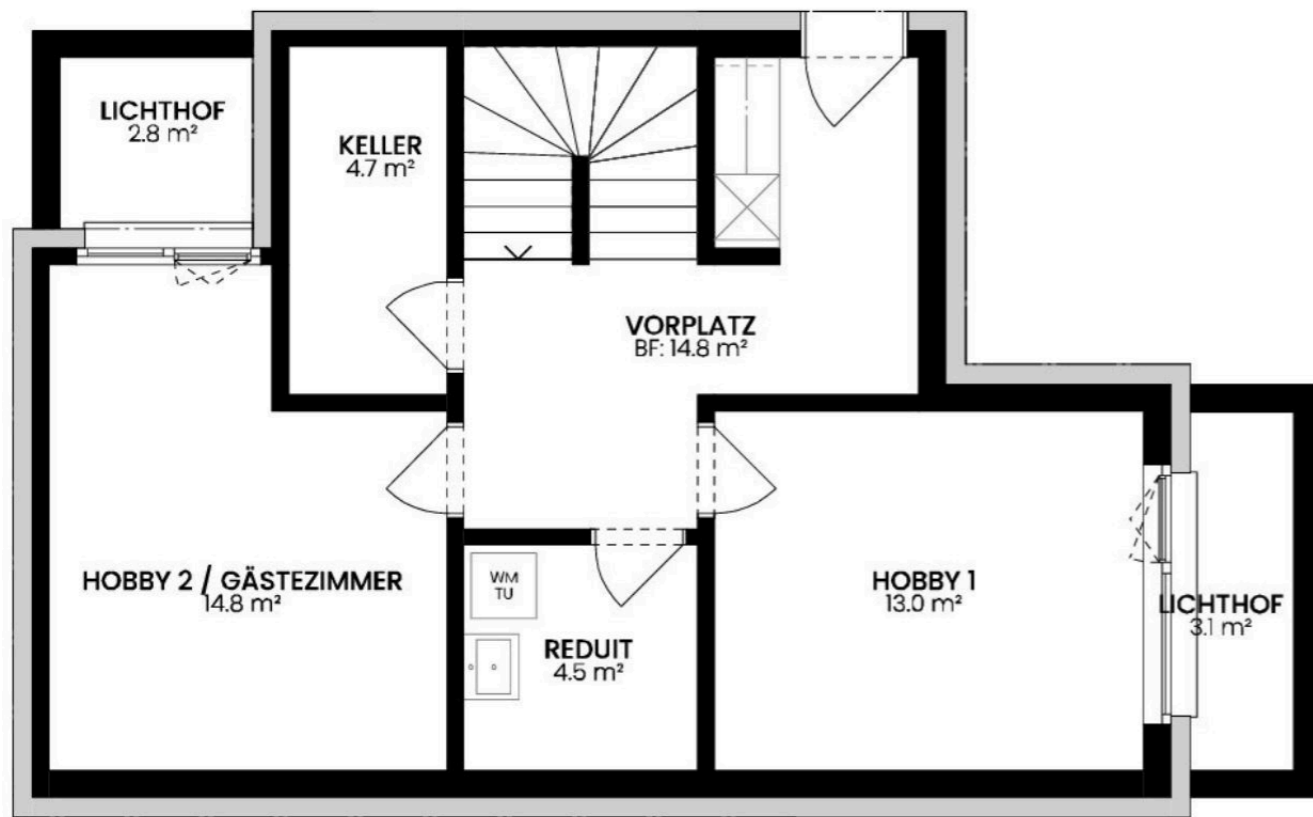
# Haus 2

## Grundriss Erdgeschoss



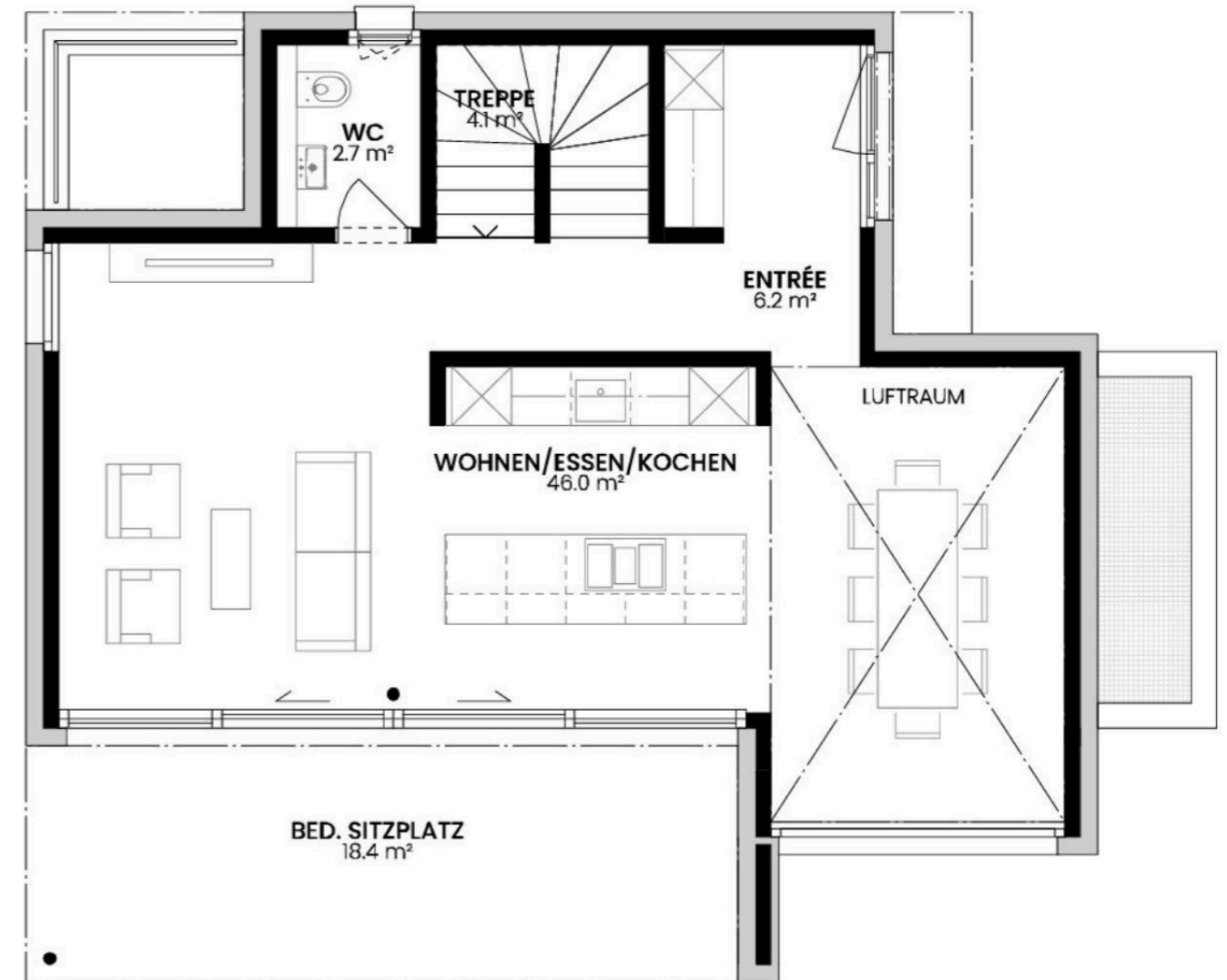
# Haus 3

## Grundriss Untergeschoss



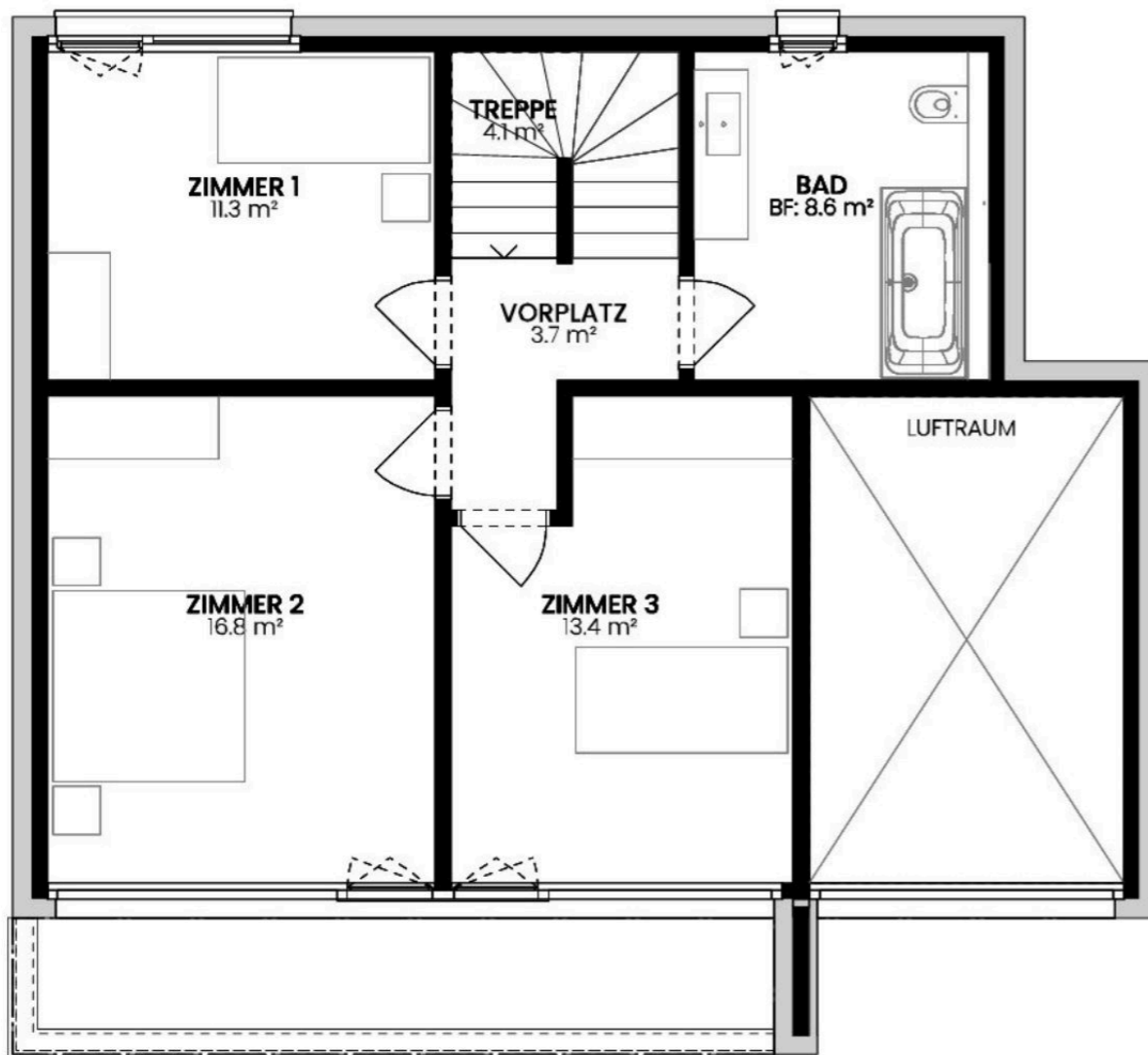
# Haus 3

## Grundriss Erdgeschoss



# Haus 1 / Haus 2 / Haus 3

## Grundriss Obergeschoss



# Haus 1 / Haus 2 / Haus 3

## Grundriss Attikageschoss

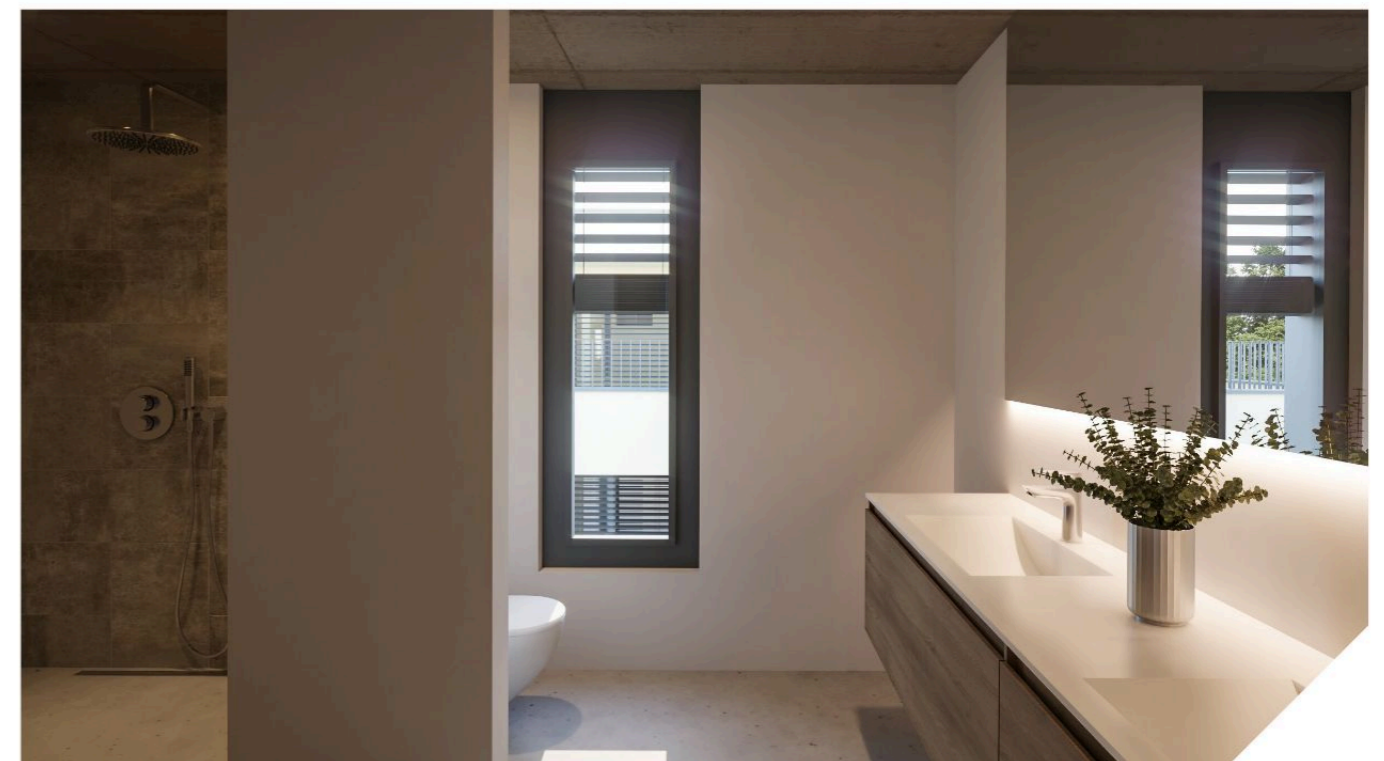




Erleben Sie das exklusive Wohnerlebnis dieser Villa, die mit modernem Design und luxuriösem Komfort höchsten Ansprüchen gerecht wird.



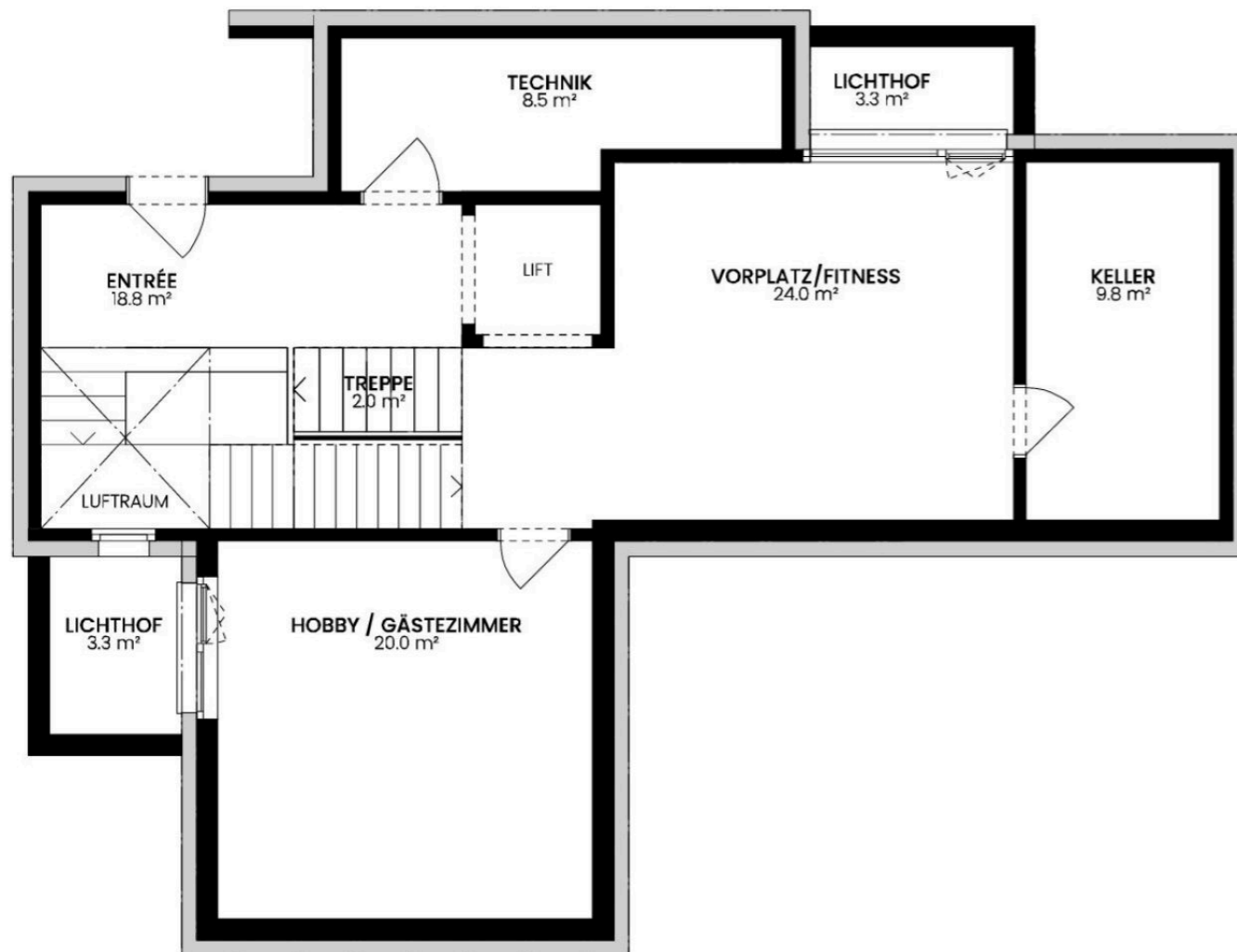
Lichtdurchflutete Zimmer, helle Räume und fein abgestimmte Materialien schaffen ein harmonisches und exklusives Wohngefühl.





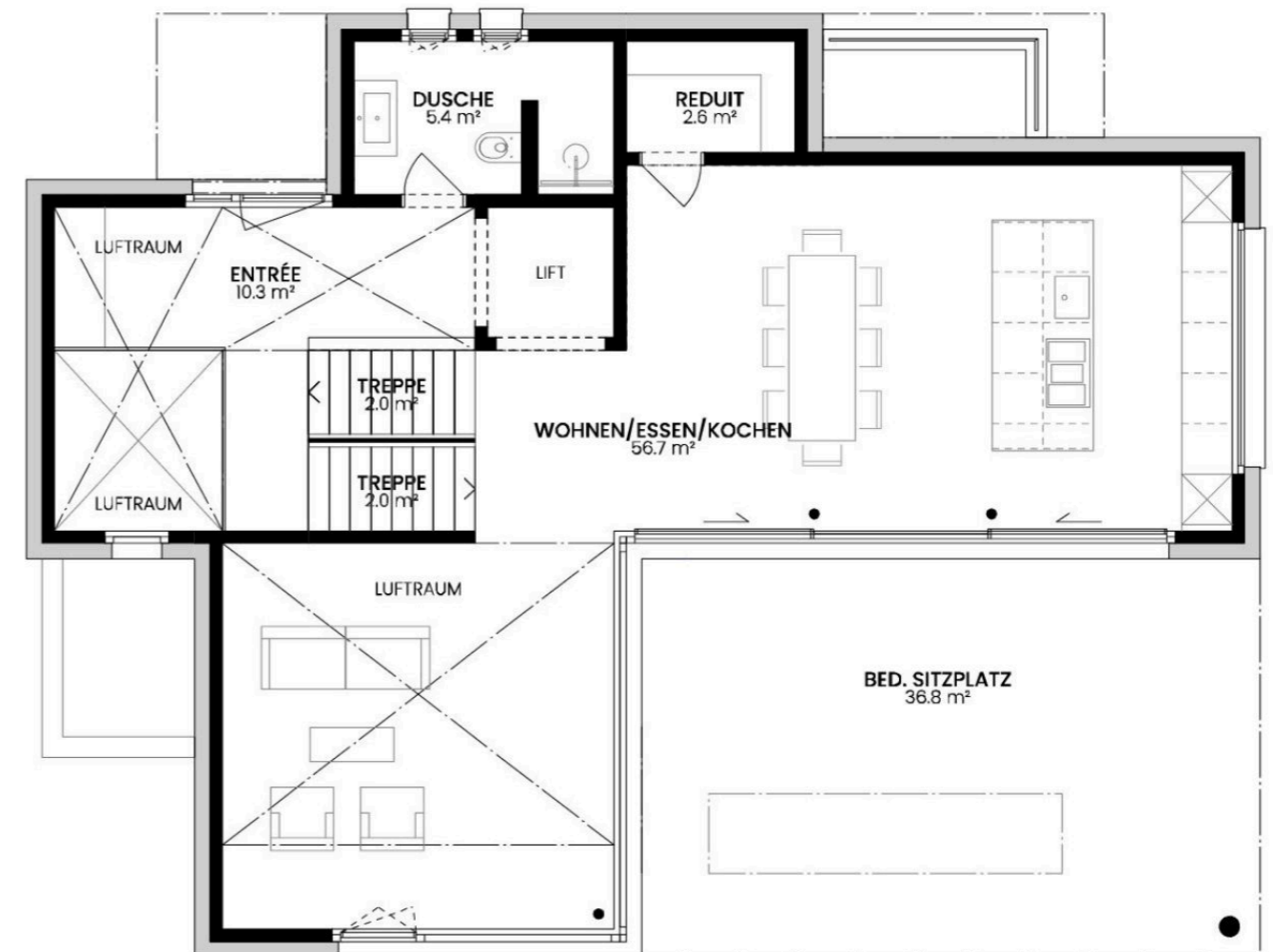
# Villa

## Grundriss Untergeschoss



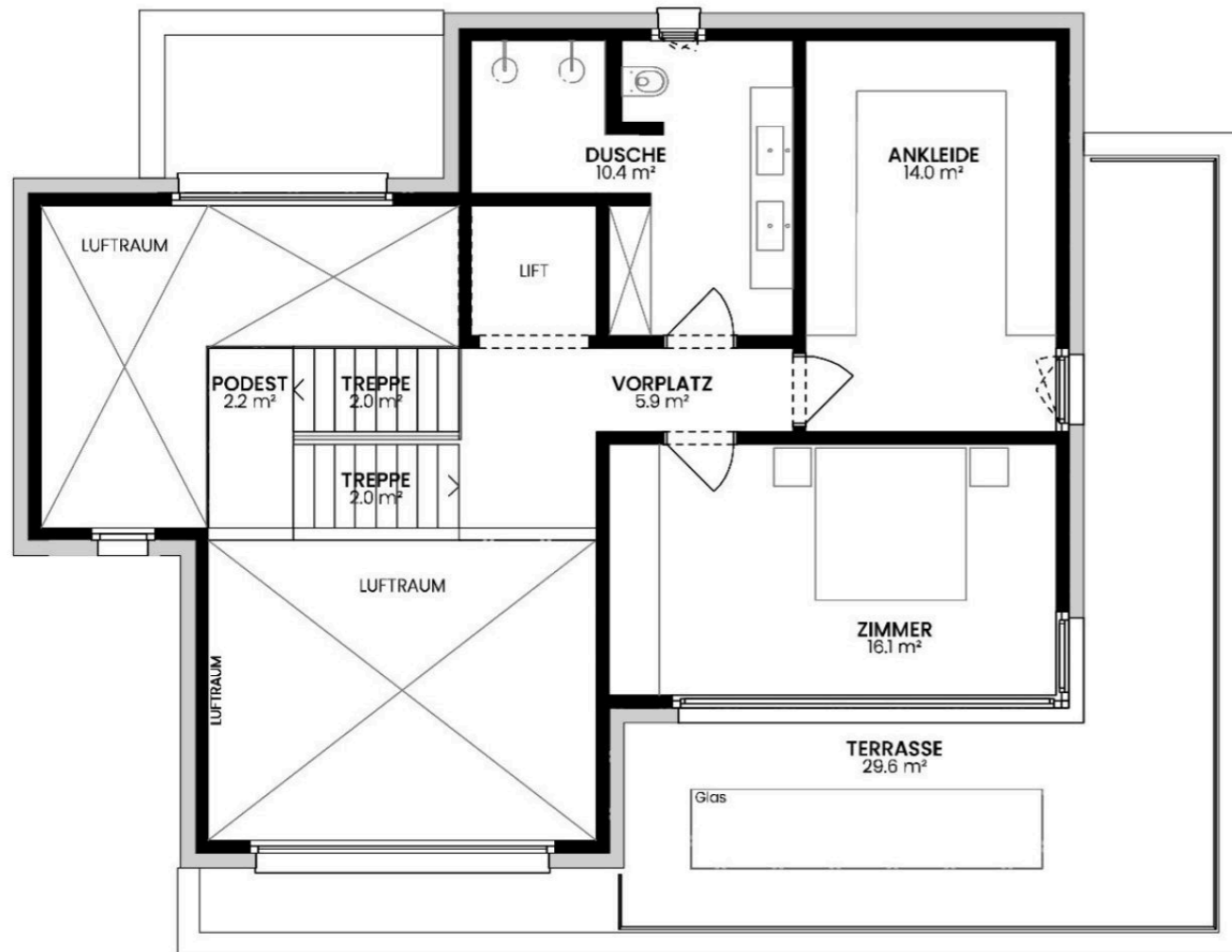
# Villa

## Grundriss Erdgeschoss



# Villa

## Grundriss Attikageschoss



# Tiefgarage

## Grundriss



In bevorzugter Lage von Binningen, mit direkter Anbindung ins Basler Zentrum, verbindet dieser Standort städtische Nähe mit ruhiger Wohnqualität.



Am Huebweg 7 entstehen drei exklusive Einfamilienhäuser sowie eine luxuriöse Villa.



# Überblick über die Baubeschreibung.

## Decken und Wände

- + Fundamentplatten und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- + Geschossdecken Unter- bis Attikageschoss in Stahlbeton
- + Decken im Wohngeschoss als sichtbarebleibende Betondecke
- + Decken in allen Wohn- und Schlafräumen in Weissputz
- + Wände in allen Wohn- und Schlafräumen Abrieb
- + Decken in Nasszellen in Weissputz
- + Wände in Nasszellen keramische Platten und Abrieb
- + Wände, Decken im Technikraum, Kellerräume in roh und Boden in Hartbeton
- + H1-3: Raumhöhen 2.40m, Esszimmer 5.18m
- + Villa Raumhöhen: UG+OG 2.40m, EG 2.60m, Wohnbereich/Eingang 5.48m

## Fassade

- + Aussenwärmedämmung gemäss Wärme und Schallschutznachweis verputzt
- + Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt

## Sitzplätze

- + Böden mit Platten Budgetposition 140.- CHF/m2 inkl. sämtl. Nebendarbeiten

## Fenster

- + Hochwertige Holz-Alu-Fenster, 3-fach Isolierverglasung mit U-Wert gemäss Wärme- und Schallschutznachweis
- + Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt
- + Innen & Aussen schwarzgrau

## Sonnenschutz und Verdunkelung

- + Rafflamellenstoren in Aluminium, Antrieb elektrisch

- + Sitzplätze im EG Markisen, Antrieb elektrisch

## Elektroanlagen

- + Spots in der Küche und Nasszellen
- + Multimediadose für TV, Radio, LAN, Telefon im Wohnzimmer
- + Smart Place (Automation) mit einer Video-Gegensprechanlage und Steuerung, Licht, Storen & Heizung
- + Gemäss Elektroplan

## Heizungsanlagen

- + Fussbodenheizung mit Erdsonnenbohrungen mit Freecoolingsystem

## Sanitäranlagen

- + Sep. WC: Waschbecken, Wandklosett, Spiegel
- + Bad: Badewanne, Waschtisch, Wandklosett, Spiegelschrank
- + Dusche: Duschwanne mit Glas Trennwand, Waschtisch, Wandklosett, Spiegelschrank
- + Budgetpositionen Sanitärliste: pro Haus Brutto CHF 35'000
- + Waschmaschine und Tumbler Miele oder V-Zug

## Schreinerarbeiten

- + Zimmertüren mit Stahlzargen, gestrichen
- + Türgriffe Glutz
- + Türblatt weiss
- + Garderobe

## Nachhaltigkeit

- + Ausführung nach Minergie-P Standard zertifiziert
- + PV-Module auf Dach
- + Kontrollierte Lüftung in allen Häusern

# Überblick über die Baubeschreibung.

## Boden- und Wandbeläge

- + In allen Wohn-, Ess-, Schlafräumen, Küche und Treppen Eichenparkett
- + Budgetposition 170.- CHF/m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebendarbeiten
- + In allen Nasszellen keramische Beläge
- + Budgetposition 140.- CHF/ m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebendarbeiten
- + In den Technikräumen und AEH Hartbeton oder Überzug roh

## Kücheneinrichtungen

- + Küchenkombination inkl. Apparate von Miele, V-Zug oder Bora (Umluft)
- + Arbeitsplatte in Granit oder andere Materialien
- + Budgetpositionen inkl. Montage: pro Haus Brutto CHF 45'000

## Bemerkungen

Massliche Abweichungen gegenüber den Eingabeplänen, die aus architektonischen oder bautechnischen Gründen entstehen und keinen Einfluss auf Qualität oder Funktionalität des Gebäudes haben, bleiben im Rahmen der üblichen Toleranzen ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Angaben zu Preisen, Flächen und Inhalten dieser Verkaufsdokumentation entsprechen dem Stand von August 2025. Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Bauvorhaben in der Projektphase. Aus Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungsvorschlägen, 3D-Ansichten oder textlichen Beschreibungen lassen sich keinerlei Ansprüche ableiten. Insbesondere besitzen die dargestellten Pläne nicht die Verbindlichkeit amtlicher Grundbuchpläne. Für die Ausführung und sämtliche Flächenangaben sind ausschliesslich die Vertragsunterlagen – insbesondere der detaillierte Baubeschrieb sowie die Vertragspläne – rechtsverbindlich.

Projekt- und ausführungsbefindliche Änderungen, Anpassungen oder Masskorrekturen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die in diesem Prospekt enthaltenen computergenerierten Visualisierungen dienen der Illustration und vermitteln einen unverbindlichen Eindruck der geplanten Überbauung, ohne Anspruch auf vollständige Übereinstimmung mit der späteren Ausführung.

## Im Pauschalpreis Inbegriffen sind:

- + Anschlussgebühren für Kanalisation Wasser, Elektrizität und Kabel-TV (bei GGA ist lediglich das Leerrohr enthalten).
- + Baubewilligungsgebühren.
- + Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten gemäss Baubeschrieb, inklusive Teuerung und gesetzlicher Abgaben.
- + Versicherungskosten bis zur Fertigstellung.
- + Details siehe Baubeschrieb.

## Nicht im Pauschalpreis enthalten und von der Käuferschaft zu tragen:

- + Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, welche von der Standardausführung abweichen und nicht im Ausführungsbeschrieb oder in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche).
- + Kosten für die Gebäudeaussenhülle.
- + Notariats- und Grundbuchgebühren (je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer zu tragen).
- + Handänderungssteuern (ebenfalls hälftig; bei selbstgenutztem Wohneigentum ist der Käufer von der Steuer befreit).

# Zuhause nahe Basel – lebendig, inspirierend, voller Möglichkeiten.



# Binningen – die begehrte Wohnlage vor den Toren Basels.

## **Eine der beliebtesten Wohnorte in Basel:**

Binningen liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Basel und verbindet städtische Nähe mit hoher Lebensqualität, viel Grünraum und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Lage, das attraktive Wohnumfeld und die exzellente Verkehrsanbindung machen Binningen zu einem der gefragtesten Wohngebiete im gesamten Baselbiet.

## **Verkehrsanbindung:**

Binningen ist über die A2 und A3 optimal ans Verkehrsnetz angebunden, mit schnellen Tram- und Busverbindungen nach Basel und einer 20-minütigen Anbindung zum EuroAirport, der ein grosses internationales Flugangebot bietet.

## **Bildung:**

Binningen bietet Schulen von Kindergarten bis Sekundarstufe. Zudem macht die Nähe zu Basels Hochschulen die Region besonders attraktiv für Familien und Studierende.

## **Einkaufen:**

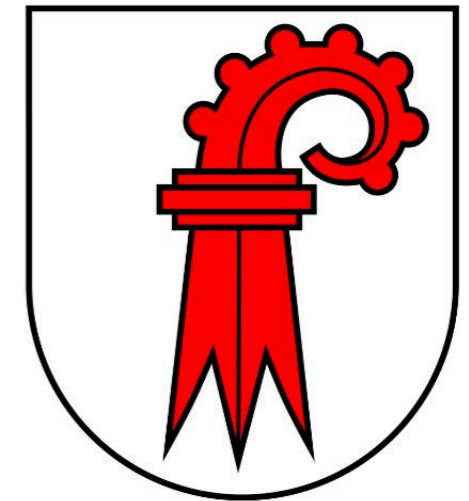
In Basel finden Sie zahlreiche Fachgeschäfte und ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

## **Gesundheitswesen:**

Universitätsspital Basel, Bethesda-Spital und viele Arztpraxen sorgen für eine erstklassige medizinische Versorgung.

## **Wirtschaft und Zukunftssicherheit:**

Die Nähe zu Basel bietet erstklassige Arbeitsmöglichkeiten, besonders in Pharma, Life Sciences und Finanzen, während Binningen als wertbeständige Wohnlage mit hoher Immobiliennachfrage langfristige Stabilität für Eigentümer und Investoren sichert.



## **Architektur**

Arber Aziri  
aziri architekten gmbh  
Lehmenweg 37 in 4143 Dornach

## **Totalunternehmer**

Matthias Stammherr  
MOVEO Baumanagement GmbH  
Herrenmattstrasse 25 in 4132 Muttenz

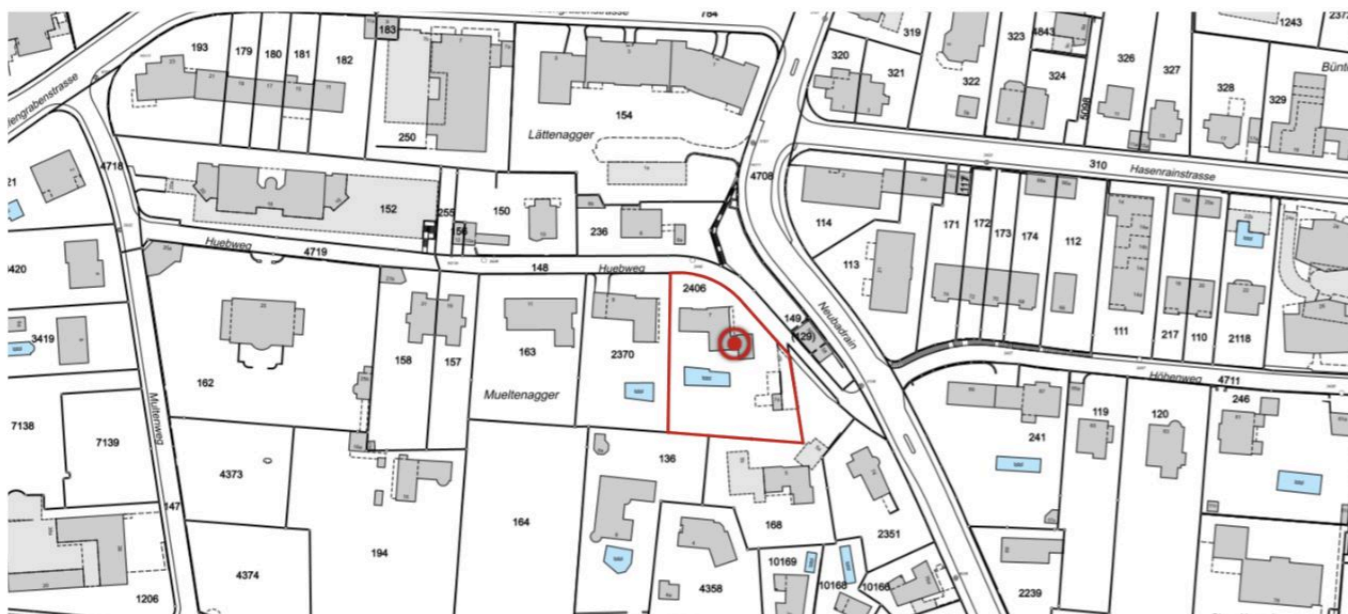
## **Basellandschaftliche Kantonalbank**

Andreas Klemens  
Senior Experte / Private Vermögens- und Finanzberatung  
Barfüsserplatz 3 in 4051 Basel  
061 925 80 87  
andreas.klemens@blkb.ch

Die BLKB hat die Verkaufspreise verifiziert und steht Käufern als verlässlicher Partner für eine individuelle Finanzierung zur Seite.

# Situationsplan & Katasterplan

## Parzellen-Nr. 2406



**Ihr neues exklusives Zuhause:**  
Für Familien, Individualisten, "Best Ager"  
und alle, die das Besondere lieben.





# Typisch ImmoLeague – Sicher kaufen und verkaufen mit der ExpertenLiga.



**SIE MÖCHTEN DIE  
IMMOBILIE GERNE  
BESICHTIGEN?**

**KONTAKTIEREN  
SIE UNS.**

Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, dass Besichtigungen nur gemeinsam mit uns nach vorheriger Absprache durchgeführt werden.



**Kompetenzzentrum**  
für Immobilien



mehrfach ausgezeichnete  
**ImmobilienExperten**



grosse Datenbank bonitätsgeprüfter  
**Kaufinteressenten**



leistungsstarkes  
**Netzwerk**



**erfolgsabhängiges Honorarmodell**  
ohne versteckte Nebenkosten



**bankgeprüfte**  
Immobilien



**bestmöglicher**  
Verkaufspreis



**strategische Immobilienvermarktung**  
mit neuester Technik

## Dienstleistungsumfang

Verkauf / Vermietung / Ankauf / Finanzierung / Verwaltung & Bewirtschaftung / Service für Investoren und Anleger / Begründung von Stockwerkeigentum / Entwicklung von Immobilien / Schätzungen & Analysen / Ansiedlung von EU Bürgern

**Geprüfte Qualität**



**PREMIUM  
IMMOBILIENPROFI**

Reproduktion oder Kopienahme in irgendeiner Form ist, auch auszugsweise, ohne ausdrückliche Zustimmung der ImmoLeague AG untersagt. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Angaben, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir nehmen keine Gewährleistung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das angezeigte Mobiliar, sowie Dekoration, ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.