

FINANZIERUNGSDOSSIER

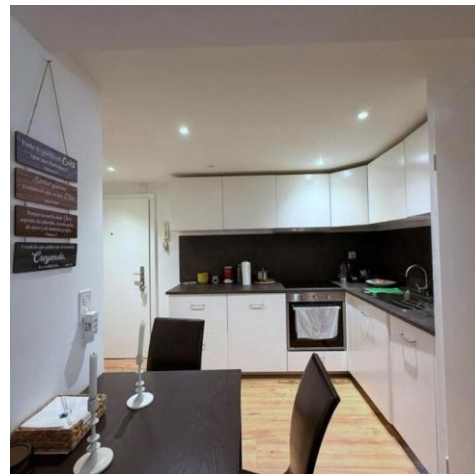
Möglichkeit zur Platzierung einer Nachranghypothek (2. Rang)



Aussenansicht Mehrfamilienhaus Lehenmattstrasse 334, 4052 Basel



Wohnzimmer



Küche

Stockwerkeinheit Nr. 2 · Studio Erdgeschoss

Lehenmattstrasse 334, 4052 Basel

Grundbuch Basel Sektion 5 / Parzelle 3019-2

Eigentümerin / Kreditnehmerin	Academic Finance Consulting GmbH, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz
Vertreten durch	Diamant Dragusha
Bestehende Sicherheit	Register-Schuldbrief CHF 200'000, 1. Rang, dat. 08.05.2013
Bestehende Grundpfandbelastung	CHF 187'500 (Migros Bank AG, SARON-Hypothek Nr. 73.057.959)
Dossier erstellt	Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Zusammenfassung des Antrags	3
Eckdaten auf einen Blick	3
Kernargumente	3
2. Antragstellerin und Eigentümerschaft	4
3. Objektübersicht	4
Liegenschaft und Stockwerkeigentum	4
Grundriss	5
4. Lagebeurteilung	6
4.1 Makrolage – Basel-Stadt	6
4.2 Mikrolage – Quartier	6
4.3 Objektlage	6
5. Die Stockwerkeinheit im Detail	7
5.1 Renovation 2025	7
5.2 Fotodokumentation (Zustand nach Renovation)	7
5.3 Vermietungssituation	11
6. Marktumfeld für kleine Wohnungen in Basel-Stadt	11
7. Bewertung (Engel & Völkers, Kurzbewertung)	12
8. Tiefe Nebenkosten dank kleinem Miteigentumsanteil	13
9. Bestehende Grundpfandbelastung (1. Rang)	14
10. Beantragte Nachranghypothek (2. Rang)	14
10.1 Vorgeschlagene Finanzierungsstruktur	14
10.2 Tragbarkeit	15
11. Rechtliche Rahmenbedingungen	16
11.1 Stockwerkeigentum	16
11.2 Grundbuch und Dienstbarkeiten	16
11.3 Gebäudeversicherung	16
12. Stärken auf einen Blick	16
Makrolage	16
Mikrolage	16
Objekt- und Wohnungslage	16
13. Verzeichnis der Beilagen	17

1. Zusammenfassung des Antrags

Die Academic Finance Consulting GmbH (Rotkreuz) ist seit dem 30.08.2024 Alleineigentümerin der Stockwerkeinheit Lehenmattstrasse 334, 4052 Basel (STWEP 3019-2, Miteigentumsanteil 29/1000). Die Einheit wurde 2025 vollständig renoviert, ist seit längerem durchgehend fest vermietet und liegt in einer nachweislich nachfragestarken Basler Wohnlage. Beantragt wird eine nachrangige Hypothek (2. Rang) zur weiteren Belehnung der Liegenschaft, zusätzlich zur bestehenden erstrangigen Hypothek bei der Migros Bank AG um das bestehende Immobilienportfolio auszuweiten und weitere Opportunitäten wahrzunehmen.

Eckdaten auf einen Blick

Kriterium	Angabe
Objekt	1.5-Zimmer-Studio, Erdgeschoss, ca. 30 m ² Wohnfläche
Adresse	Lehenmattstrasse 334, 4052 Basel
Grundbuch	Sektion 5, Parzelle 3019-2, Basel-Stadt
Miteigentumsanteil	29/1000
Baujahr Gebäude	1954, Zustand Wohnung: neuwertig (Totalrenovation 2025)
Vermietung	Unbefristet, fest vermietet, Mietbeginn 01.05.2025
Marktwert (E&V, Stichtag 27.03.2025)	CHF 357'000 – 515'000 (Mittelwert ca. CHF 436'000)
Bestehende 1. Hypothek	CHF 187'500, aktuell ca. CHF 184'000 (Migros Bank AG)
Beantragte Nachranghypothek (Vorschlag)	CHF 800'000 (2. Rang)
Belehnung gesamt nach Nachranghypothek	ca. 60–66 % des Marktwerts (konservativ gerechnet)

Kernargumente

- **Werthaltiges, frisch renoviertes Objekt:** 2025 für rund CHF 32'000 vollständig saniert (Boden, Wände/Decken, neue Einbauküche, Malerarbeiten) – Zustand praktisch neuwertig.
- **Stabiler Cashflow:** seit längerem durchgehend und aktuell unbefristet fest vermietet, hohe Nachfrage bei Neuvermietung (über 30 Anfragen von Mietinteressenten innert wenigen Tagen üblich).
- **Knappes Angebot, hohe Nachfrage:** kleine, günstige Eigentumswohnungen sind im Kanton Basel-Stadt strukturell gesucht, die aktuell (06. Juli 2026) günstigste im Kanton Basel-Stadt verfügbare Wohnung kostet bereits über CHF 400'000.
- **Tiefe Nebenkosten:** der kleine Miteigentumsanteil (29/1000) führt zu einem unterdurchschnittlichen Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten der Liegenschaft.
- **Solide Ausgangsbelehnung:** die bestehende erstrangige Hypothek beansprucht selbst im konservativsten Marktwertszenario weniger als die Hälfte des Wertes - es besteht substanzielle, werthaltige Nachrang-Kapazität.

2. Antragstellerin und Eigentümerschaft

Kreditnehmerin und Grundeigentümerin ist die Academic Finance Consulting GmbH mit Sitz an der Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz (Kanton Zug).

Die Gesellschaft ist seit dem 30.08.2024 im Grundbuch als Alleineigentümerin der Stockwerkeinheit eingetragen. Der Erwerb wurde mit Eigenmitteln sowie einer erstrangigen SARON-Hypothek der Migros Bank AG über CHF 187'500 finanziert.

Die Academic Finance Consulting GmbH ist im Bereich Immobilieninvestment, -bewirtschaftung und -beratung mit Tätigkeitsschwerpunkten in der Schweiz und in Deutschland (Region Hochrhein) tätig.

3. Objektübersicht

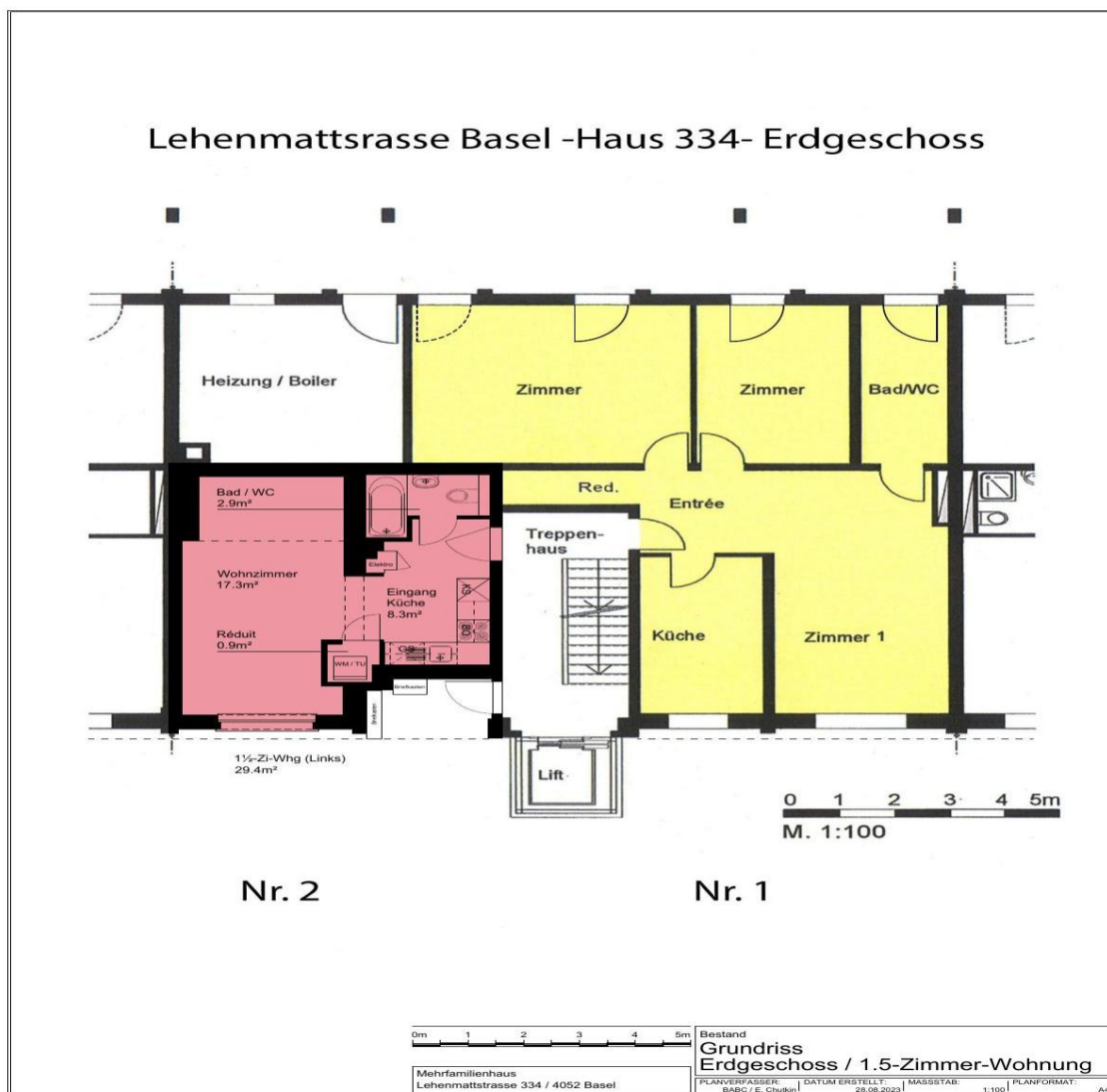
Liegenschaft und Stockwerkeigentum

Die Liegenschaft Lehenmattstrasse 334, 4052 Basel bildet die Parzelle 3019, Sektion 5 des Grundbuches Basel, mit einer Grundstücksfläche von 452 m². Sie ist Teil der historisch gewachsenen Überbauung Lehenmattstrasse 332/334/336/338 und wurde 2005 notariell in elf Stockwerkeinheiten aufgeteilt (Begründungsakt vom 15.06.2005, Beleg Nr. 2005/1573/0).

Die zu finanzierende Einheit ist die Stockwerkeigentumsparzelle 3019-2 („Nr. 2“, rot markiert im Aufteilungsplan): ein Studio im Erdgeschoss mit zugehörigem Kellerabteil im Untergeschoss, Miteigentumsanteil 29/1000.

Merkmal	Angabe
Wohnungstyp	1.5-Zimmer-Studio (Erdgeschoss)
Wohnfläche	ca. 30 m ²
Räume	Wohn-/Schlafraum, Einbauküche, Bad/WC, Réduit, Kellerabteil (3 m ²)
Baujahr Gebäude	1954
Ausbaustandard	durchschnittlich (Gebäude) / neuwertig (Wohnung, nach Renovation 2026) – moderne Heizung, Fernwärme seit 2025
Erschliessung	Lift im Treppenhaus, ebenerdiger Zugang
Nebenräume	Waschküche/Wäschehängeplatz gemeinschaftlich, 2 Bastelräume gemeinschaftlich nutzbar
Gebäudeversicherungswert (gesamtes MFH)	CHF 2'435'000 (Stand 2022, GVB Basel-Stadt)

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss, Lehenmattstrasse 334 – Einheit Nr. 2 (rot) mit ca. 29.4 m² Wohnfläche.

4. Lagebeurteilung

Die Lagequalität einer Immobilie lässt sich auf drei Ebenen beurteilen: der Makrolage (Wirtschaftsraum und Kanton), der Mikrolage (Quartier und unmittelbares Umfeld) sowie der eigentlichen Objektlage (Liegenschaft und Erschliessung). Für das vorliegende Objekt fällt die Beurteilung auf allen drei Ebenen überdurchschnittlich aus.

4.1 Makrolage – Basel-Stadt

- **Wirtschaftskraft:** Basel-Stadt ist Sitz global führender Life-Sciences- und Pharmakonzerne, verfügt über eine der höchsten Wertschöpfungen pro Kopf der Schweiz und über eine der tiefsten Arbeitslosenquoten im nationalen Vergleich.
- **Strukturelle Wohnungsknappheit:** der Kanton Basel-Stadt ist flächenmässig klein und dicht bebaut; der Wohnungsmarkt ist seit Jahren angebotsseitig eng, mit tiefen Leerstandsziffern und anhaltendem Nachfrageüberhang.
- **Internationale Anbindung:** EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg, direkter Anschluss an das TGV- und ICE-Netz sowie zentrale Lage im trinationalen Wirtschaftsraum Schweiz–Deutschland–Frankreich.
- **Hohe Steuerkraft und Bonität:** Basel-Stadt zählt zu den Kantonen mit den höchsten Steuereinnahmen pro Einwohner und einer entsprechend soliden öffentlichen Infrastruktur.

4.2 Mikrolage – Quartier

Die Liegenschaft liegt im südlichen Stadtgebiet Basels, im Umfeld St. Alban/Dreispietz/St. Jakob – einem gewachsenen, durchmischten Wohnquartier mit guter Nahversorgung, das gleichzeitig unmittelbar an das sich seit Jahren im Aufwertungsprozess befindliche Dreispitz-Areal (Umnutzung zu Wohn-, Bildungs- und Kreativstandort) angrenzt.

- **Sehr gute ÖV-Erschliessung:** kurze Wege zu Tram- und Buslinien sowie zum Bahnhof SBB Basel; Innenstadt und Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar.
- **Nahversorgung und Freizeit:** Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Grün- und Erholungsraum entlang der Birs sowie das St. Jakob-Areal (Sport- und Eventinfrastruktur) in unmittelbarer Nähe.
- **Quartierentwicklung:** das angrenzende Dreispitz-Areal durchläuft seit Jahren eine Transformation von einem Logistik- zu einem gemischt genutzten Bildungs-, Kultur- und Wohnstandort, was die mittelfristigen Lageperspektiven des Quartiers zusätzlich stützt.

4.3 Objektlage

- **Ebenerdiger Zugang mit Lift:** das Erdgeschoss-Studio ist ohne Treppen erreichbar, was die Vermietbarkeit an ein breites Mieterspektrum begünstigt.
- **Ruhige Innenhoflage:** gemäss Fotodokumentation ist die Einheit in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit intaktem Gemeinschaftsbereich gelegen.
- **Rechtlich gesicherte Erschliessung:** im Grundbuch eingetragene Fuss- und Fahrwegrechte sowie Leitungsrechte zugunsten der Parzelle sichern eine dauerhafte, unabhängige Erschliessung der gesamten Überbauung.

5. Die Stockwerkeinheit im Detail

5.1 Renovation 2025

Im April 2025 wurde die Einheit vollständig renoviert. Die Arbeiten wurden fachgerecht ausgeführt und umfassten insbesondere die vollständige Erneuerung der Küche, Boden- sowie Wand- und Deckensanierung. Der Zustand der Wohnung wird seither als „neuwertig“ bzw. „sehr guter Zustand“ eingestuft.

Massnahme	Beschreibung	Kosten (ca.)
Bodensanierung	Entfernung Altboden, neuer Bodenbelag ca. 25 m ²	CHF 4'500
Wand-/Deckensanierung	Spachteln, Schleifen, Ausgleichen sämtlicher Flächen	CHF 9'000
Kücheneinbau (neu)	Neue Einbauküche inkl. Geräte, Waschmaschine/Trockner	CHF 14'700
Malerarbeiten	Streichen sämtlicher Wände, Decken, Türrahmen	CHF 3'500
Total Investition		CHF ~32'000

Die Renovation erhöht sowohl den Mietwert als auch den Substanzwert der Liegenschaft und ist im Marktwertgutachten von Engel & Völkers (Stichtag 27.03.2025) noch nicht vollständig abgebildet, da diese vor Abschluss der Sanierung erstellt wurde.

5.2 Fotodokumentation (Zustand nach Renovation)



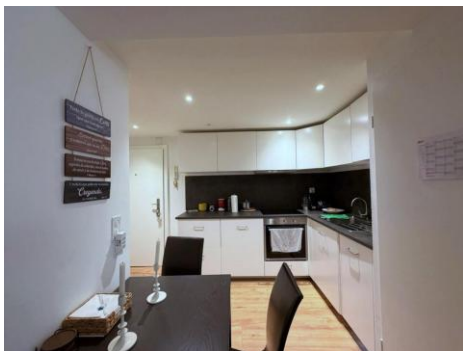
Wohn-/Schlafbereich



Wohnzimmer



Neue Einbauküche



Küche / Essbereich



Eingangsbereich / Gang



Ess- und Küchenbereich



Waschmaschine / Wäschetrockner



Bad/WC

5.3 Vermietungssituation

Die Einheit ist seit längerem durchgehend und lückenlos fest vermietet. Der aktuelle Mietvertrag (Basler Mietvertrag, HEV/MV Basel) läuft seit dem 01.05.2025 unbefristet, mit einer vertraglich vereinbarten Mindestdauer bis 31.12.2027 und einer ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Merkmal	Angabe
Mieterin	Ana Michelle Vasquez Castaneda (1 Person)
Mietbeginn	01.05.2025, unbefristet, Mindestdauer bis 31.12.2027
Netto-Miete (kalt)	CHF 990.– / Monat
Nebenkostenkonto	CHF 120.– / Monat
Bruttomiettertrag total	CHF 1'110.– / Monat (CHF 11'880.– / Jahr netto kalt)
Mietkaution	CHF 3'300.– (hinterlegt)
Kündigungsfrist	3 Monate

Auf Basis der Nettomiete resultiert – gemessen am konservativ angesetzten Marktwert von CHF 400'000 – eine Bruttorendite von rund 3.0 %. Die durchgehende Vermietung belegt eine stabile, nachfragegetriebene Ertragsbasis.

6. Marktumfeld für kleine Wohnungen in Basel-Stadt

Kleine, kompakte Eigentumswohnungen erfreuen sich in Basel-Stadt einer strukturell hohen Nachfrage. Sie sind für Alleinstehende, Studierende, Pendler sowie als Kapitalanlage gesucht, während das Angebot durch die begrenzte Kantonsfläche und den geringen Anteil an Neubauprojekten im tiefen Preissegment eng bleibt.

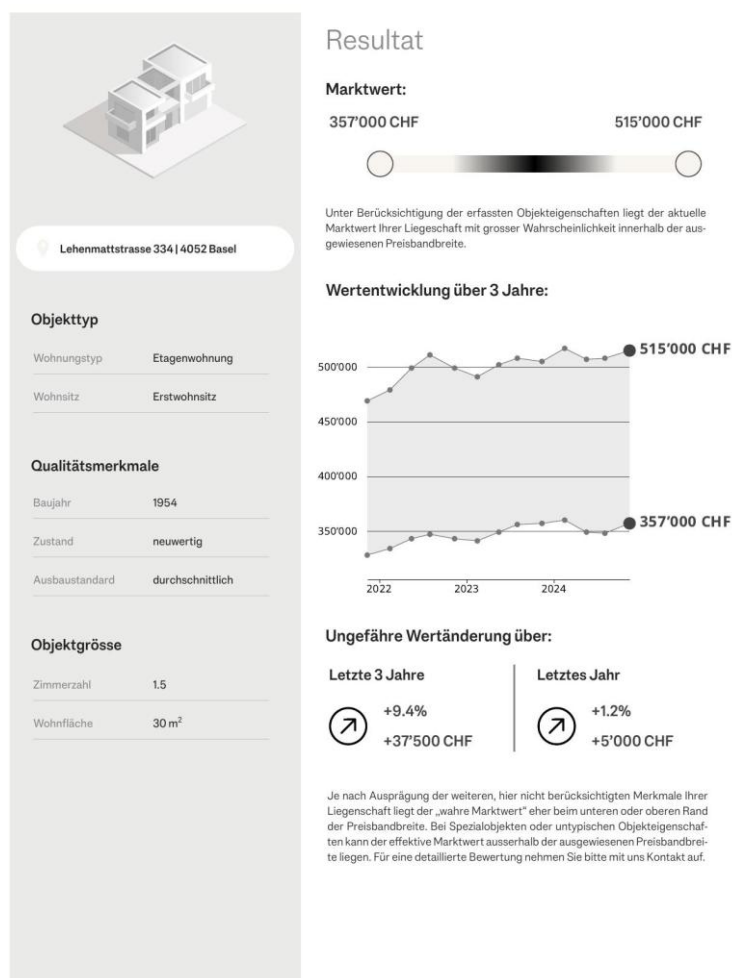
- **Knappes Angebot im Einstiegssegment:** die derzeit günstigste am Markt verfügbare Eigentumswohnung im Kanton Basel-Stadt kostet bereits rund CHF 400'000 – bei einem deutlich unterdurchschnittlichen Renovations- und Ausbauzustand im Vergleich zum vorliegenden, 2026 vollständig sanierten Objekt.
- **Preisstützender Effekt für das Bewertungsobjekt:** dass eine unrenovierte Vergleichswohnung bereits bei rund CHF 400'000 liegt, untermauert, dass der von Engel & Völkers ermittelte Wertkorridor (CHF 357'000–515'000) für die vorliegende, frisch renovierte und dauervermietete Einheit eher am oberen Ende der Bandbreite realistisch ist.
- **Anhaltende Nachfrage nach kleinen Einheiten:** kleine Wohnungen weisen in Basel-Stadt erfahrungsgemäss kürzere Vermarktungs- und Wiedervermietungszeiten auf als grössere Einheiten, was sich auch in der lückenlosen Vermietungshistorie der vorliegenden Einheit widerspiegelt.
- **Stabile Wertentwicklung:** gemäss der Kurzbewertung von Engel & Völkers legte der Marktwert der Einheit in den letzten drei Jahren um rund 9.4 % zu (ca. CHF 37'500), im letzten Jahr um weitere 1.2 % – bei tendenziell geglätteter, wenig volatiler Entwicklung.

7. Bewertung (Engel & Völkers, Kurzbewertung)

Die beigezogene Kurzbewertung von Engel & Völkers Wohnen Schweiz AG (Stichtag 27.03.2025) weist für die Einheit folgende Werte aus:

Kennzahl	Wert
Marktwert-Bandbreite	CHF 357'000 – CHF 515'000
Mittelwert	ca. CHF 436'000
Wertänderung letzte 3 Jahre	+9.4 % (+CHF 37'500)
Wertänderung letztes Jahr	+1.2 % (+CHF 5'000)
Zustand (Bewertungsgrundlage)	neuwertig
Ausbaustandard	durchschnittlich

ENGEL & VÖLKERS



Auszug Kurzbewertung Engel & Völkers, Stichtag 27.03.2025 – Wertentwicklung und Resultat.

8. Tiefe Nebenkosten dank kleinem Miteigentumsanteil

Gemäss Begründungsakt und Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Lehenmattstrasse 334 vom 15.06.2005 werden die gemeinschaftlichen Kosten der Liegenschaft grundsätzlich im Verhältnis der Wertquoten (Miteigentumsanteile) auf die Stockwerkeigentümer verteilt (Ziff. 18 des Reglements).

Mit einem Miteigentumsanteil von lediglich 29/1000 gehört die vorliegende Einheit zu den kleinsten Anteilen der gesamten Liegenschaft (elf Wohn-Einheiten, davon zwei Bastelräume mit je 12/1000). Zum Vergleich tragen die grösseren Wohnungen im Gebäude Anteile von 110 bis 226/1000.

STWE	Nutzung	Miteigentumsanteil
3019-1	3-Zi.-Wohnung EG	55/1000
3019-2 (Bewertungsobjekt)	Studio EG	29/1000
3019-3 / -4	3-Zi.-Wohnungen 1. OG	je 110/1000
3019-5 / -6	3-Zi.-Wohnungen 2. OG	je 111/1000
3019-7 / -8	3-Zi.-Wohnungen 3. OG	je 112/1000
3019-9	6-Zi.-Wohnung 4. OG/Dach	226/1000
3019-10 / -11	Bastelräume EG	je 12/1000

Da die laufenden Unterhalts-, Verwaltungs- und Erneuerungsfondskosten der Gemeinschaft im Verhältnis dieser Quoten umgelegt werden, resultiert für die Einheit Nr. 2 ein deutlich unterdurchschnittlicher Kostenanteil im Vergleich zu den grösseren Wohnungen im Haus - ein struktureller Vorteil, der die Nettorendite des Objekts zusätzlich begünstigt und die Nebenkosten für die Mieterschaft tief hält.

9. Bestehende Grundpfandbelastung (1. Rang)

Die Einheit ist erstrangig durch einen Register-Schuldbrief über CHF 200'000 (datiert 08.05.2013, Grundpfandgläubigerin SIX SIS AG, Olten) belastet, welcher der Migros Bank AG im Rahmen einer Sicherungsübereignung vom 05.08.2024 zur Sicherung des nachfolgend beschriebenen Kredits übertragen wurde.

Merkmal	Angabe
Kreditgeberin	Migros Bank AG, Niederlassung Wallisellen
Kredit-Nr.	73.057.959
Kreditart	SARON-Hypothek (Compounded SARON 3M + 1.150 %)
Kreditlimite / Auszahlung	CHF 187'500 (Auszahlung CHF 230'000 inkl. Eigenmittel von CHF 62'500)
Direkte Amortisation	CHF 500 pro Quartal (CHF 2'000 p.a.), erstmals 31.12.2024
Aktueller Saldo (Schätzung Stand Mitte 2026)	ca. CHF 184'000
Laufzeit	unbefristet, Kündigung jederzeit mit 6 Monaten Frist
Sicherheit	Grundpfand Lehenmattstrasse 334, 1. Rang

Bei einem konservativ angesetzten Marktwert von CHF 400'000 beansprucht die bestehende erstrangige Hypothek somit lediglich rund 46 % des Wertes - selbst im unteren Bereich der von Engel & Völkers ausgewiesenen Bandbreite (CHF 357'000) resultiert eine Belehnung von nur rund 52 %. Es besteht damit eine substanzielle, werthaltige Nachrang-Kapazität.

10. Beantragte Nachranghypothek (2. Rang)

Auf Basis der vorstehenden Werthaltigkeit wird die Gewährung einer nachrangigen Hypothek zur zusätzlichen Belehnung der Liegenschaft beantragt. Die nachfolgende Struktur ist als Vorschlag zu verstehen und vorbehältlich der eignen Bewertung und Tragbarkeitsprüfung.

10.1 Vorgeschlagene Finanzierungsstruktur

Position	Betrag	Belehnung (Basis CHF 400'000)
Marktwert (konservativ, unteres/mittleres Band)	CHF 400'000	100 %
./ 1. Hypothek (Migros Bank, aktueller Saldo)	CHF 184'000	46.0 %
Beantragte Nachranghypothek (2. Rang)	CHF 80'000	20.0 %
Gesamtbelastung nach Nachranghypothek	CHF 264'000	66.0 %
Verbleibende Wertreserve (Basis CHF 400'000)	CHF 136'000	34.0 %

Bezogen auf den von Engel & Völkers ausgewiesenen Mittelwert (CHF 436'000) resultiert eine Gesamtbelehnung von rund 60.6 %, bezogen auf das obere Bewertungsband (CHF 515'000) von rund 51.3 %. In allen drei Szenarien verbleibt eine komfortable Sicherheitsmarge unterhalb üblicher Belehnungsgrenzen.

10.2 Tragbarkeit

Der laufende Mietertrag deckt den Kapitaldienstes ab:

- Netto-Mietertrag: CHF 11'880 p.a. (CHF 990.–/Monat, ohne Nebenkosten)
- Bruttorendite auf konservativem Marktwert (CHF 400'000): rund 3.0 %
- Kein Leerstandsrisiko dank laufendem, unbefristetem Mietverhältnis mit Mindestdauer bis 31.12.2027

Zusätzlich zur objektbezogenen Ertragskraft verfügt die Kreditnehmerin über ein breiteres Immobilienportfolio sowie über weitere Gesellschaften, welche im Rahmen der Bonitätsprüfung ergänzend herangezogen werden können.

11. Rechtliche Rahmenbedingungen

11.1 Stockwerkeigentum

Die Einheit ist als Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB ausgestaltet (Begründungsakt vom 15.06.2005, Notar Dr. Peter Mathys, Basel). Das zugehörige Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft regelt insbesondere die Kostenverteilung, die Verwaltung sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer und ist im Grundbuch angemerkt (29.06.2005, 2013/2859/0).

11.2 Grundbuch und Dienstbarkeiten

Der Grundbuchauszug (Druckdatum 19.03.2025) weist neben dem bestehenden Grundpfandrecht diverse für die Liegenschaft übliche und wertneutrale bis wertunterstützende Dienstbarkeiten aus, namentlich Fuss- und Fahrwegrechte, Leitungsrechte sowie ein Recht an einer gemeinsamen Heizzentrale (Fernwärme-Kooperation mit Nachbarparzellen). Diese Dienstbarkeiten sichern die dauerhafte Erschliessung und Ver- sowie Entsorgung der Liegenschaft und stellen keine wertmindernden Lasten dar.

11.3 Gebäudeversicherung

Das gesamte Mehrfamilienhaus ist bei der Gebäudeversicherung Basel-Stadt gegen Feuer- und Elementarschäden versichert (Versicherungswert CHF 2'435'000, Stand 2022), was dem gesetzlichen Versicherungsobligatorium entspricht und im Schadensfall eine vollständige Wiederherstellung der Liegenschaft absichert.

12. Stärken auf einen Blick

Makrolage

- Wirtschaftsstarker, tax- und bonitätsstarker Kanton mit global bedeutender Life-Sciences-Industrie
- Strukturelle Wohnraumknappheit und sehr tiefe Leerstandsziffern
- Erstklassige internationale Verkehrsanbindung (EuroAirport, TGV/ICE, SBB)

Mikrolage

- Etabliertes, gut durchmisches Wohnquartier mit kurzen Wegen zu ÖV, Naherholung und Innenstadt
- Direkte Nachbarschaft zum sich aufwertenden Dreispitz-Areal
- Rechtlich gesicherte Erschliessung durch im Grundbuch eingetragene Wegrechte

Objekt- und Wohnungslage

- 2025 vollständig und hochwertig renoviert (ca. CHF 32'000 Investition) – Zustand neuwertig
- Seit langem durchgehend, aktuell unbefristet fest vermietet
- Tiefe Nebenkosten dank kleinstem Miteigentumsanteil (29/1000) im Gebäudevergleich
- Nachweislich knappes Marktsegment: bereits die günstigste Vergleichswohnung im Kanton Basel-Stadt kostet über CHF 400'000
- Solide, mit Reserve versehene Ausgangsbelehnung durch die bestehende 1. Hypothek

13. Verzeichnis der Beilagen

Die folgenden Unterlagen liegen diesem Dossier vollständig bei und stehen zur Prüfung zur Verfügung:

Nr.	Dokument	Inhalt
01	Fotodokumentation	Innenaufnahmen der Wohnung nach Renovation (Wohnraum, Küche, Bad, Waschküche)
02	Grundbuchauszug	Stockwerkeigentum 3019-2 sowie Stammliegenschaft 3019, Basel-Stadt, Stand 19.03.2025
03	Kreditvertrag 1. Hypothek	Migros Bank AG, Kreditvertrag, Produktvereinbarung, Sicherheitenübersicht, Sicherungsübereignung, Kreditreglement, AGB
04	Gebäudeversicherungsausweis	Gebäudeversicherung Basel-Stadt, Feuer und Elementar, Versicherungswert CHF 2'435'000
05	Grundriss	Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Einheit Nr. 2
06	Mietvertrag	Basler Mietvertrag mit Ana Michelle Vasquez Castaneda, gültig ab 01.05.2025
07	Begründungsakt und Reglement StWEG	Notarielle Urkunde Stockwerkeigentum 2005, Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
08	Renovationsübersicht	Detaillierte Kostenaufstellung der Totalrenovation 2025 (ca. CHF 32'000)
09	Kurzbewertung Engel & Völkers	Marktwertschätzung und Wertentwicklung, Stichtag 27.03.2025

Für Rückfragen und ergänzende Unterlagen steht die Antragstellerin jederzeit zur Verfügung.