



## **NEUBAU "WOHN-PARK RÜTENBACH" MIT 11 WOHNUNGEN (ATTIKA, A-401)**

Ollenweg 3a | 4226 Breitenbach | Referenz : A 1657

**CHF 1'490'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Lage und Distanzen	3
Beschreibung	4
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	7
Grundriss Wohnung	9
Grundriss Untergeschoss	10
Wohnungsübersicht	11
Umgebungsplan	12
Grundbuchauszug Stammparzelle	13
Situationsplan mit Projekt	16
Situationsplan aktuell	17
Konditionen	18
Dienstleistungen	19
Hypotheken Service	20

**LAGE**



CH-4226 Breitenbach | Ollenweg 3a | **CHF 1'490'000.-**



**LAGE**

Direkt am Dorfbach, in einem ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnquartier, entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf Wohnungen. Der Busbahnhof, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, der Kindergarten und die Primarschule sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Breitenbach ist eine politische Gemeinde und Hauptort des Bezirks Thierstein im Kanton Solothurn. Das Dorf erstreckt sich im Lüsseltal, überwiegend auf der östlichen Seite der Lüssel und beidseits des hier einmündenden Dorfbachs, im südlichen Teil des Laufener Beckens im Jura, im Schwarzbubenland. Ein grosser Teil des Gemeindegebietes ist mit einem herrlichen Waldgürtel umgeben und lädt zum Wandern ein. Zahlreiche Vereine sorgen zudem für ein vielfältiges, kulturelles und sportliches Angebot.



Öffentliche Verkehrsmittel	108 m	4 min.
Kindergarten	273 m	4 min.
Primarschule	273 m	4 min.
Sekundarschule	372 m	8 min.
Geschäfte	405 m	7 min.
Post	371 m	6 min.
Bank	404 m	7 min.

## NEUBAU "WOHNPARC RÜTENBACH" MIT 11 WOHNUNGEN (ATTIKA, A-401)

CH-4226 Breitenbach | Ollenweg 3a | **CHF 1'490'000.-**



Die beiden Mehrfamilienhäuser verbinden modernes und naturverbundenes Wohnen und halten vier 3.5 und sieben 4.5-Zimmer-Wohnungen für Sie bereit. Alle sind lichtdurchflutet, bieten einen hohen Wohnkomfort und profitieren von grosszügigen Aussenbereichen, welche sowohl gegen Süden als auch zum idyllischen Dorfbach hin ausgerichtet sind.

Bei diesem Objekt handelt es sich um die 4.5-Zimmer-Attikawohnung A-401.

Diese Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage und begeistert mit einer rund 118 m<sup>2</sup> grossen Dachterrasse. Sie kann direkt mit dem Lift oder über das Treppenhaus erreicht werden. Die Wohnung ist in zwei Bereiche gegliedert, welche über das Entrée miteinander verbunden sind. Auf der einen Seite befinden sich die drei Zimmer, wovon eines über ein Bad en Suite verfügt, sowie die zweite Nasszelle und ein Reduit mit Waschturm. Der andere Teil umfasst den grosszügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie ein Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss.

Ein Einstellhallenplatz muss für zusätzlich CHF 30'000.- erworben werden. Für Ihre Gäste sind Besucherparkplätze vorhanden.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zu diesem spannenden Projekt zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### ANGABEN

Referenz: **A 1657**

Typ: **Attikawohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **3. Stock**

Wohnfläche: **162.6 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2024**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Heizanlage: **Wärmepumpe**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

## **UNTERGESCHOSS**

Keller  
Einstellhallenplatz (nicht im Preis inbegriffen)

## **DACHGESCHOSS**

Entrée: ca. 15.3 m<sup>2</sup>  
Wohnen / Essen / Küche: ca. 65.6 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC: ca. 4.3 m<sup>2</sup>  
Dusche / WC 1: ca. 5.4 m<sup>2</sup>  
Dusche / WC 2: ca. 7.6 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: ca. 18.9 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: ca. 19.4 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: ca. 17.0 m<sup>2</sup>  
Reduit: ca. 3.1 m<sup>2</sup>  
Gang: ca. 6.0 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ca. 117.6 m<sup>2</sup>

## **BEMERKUNGEN**

Die Grundrisse dienen ausschliesslich zur Veranschaulichung.

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Sven Gloor  
E-Mail : [sven.gloor@immofamily.ch](mailto:sven.gloor@immofamily.ch)  
Tel. : 0617537878

## ANGABEN

CH-4226 Breitenbach | Ollenweg 3a | **CHF 1'490'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Baujahr	<b>2024</b>
Typ	<b>Attikawohnung</b>	Heizanlage	<b>Wärmepumpe</b>
Referenz	<b>A 1657</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Wohnfläche	<b>162.6 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>117.6 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>1</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Stockwerk	<b>3. Stock</b>	Innenparkplatz	<b>1 nicht inklusive   CHF 30'000.-</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Busbahnhof
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Freibad
- Wanderwege

#### AUSSENBEREICH

- Dachterrasse
- Ruhige Lage
- Besucherparkplätze

#### INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Keller
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche

## FOTO(S)



Aussensvisualisierung



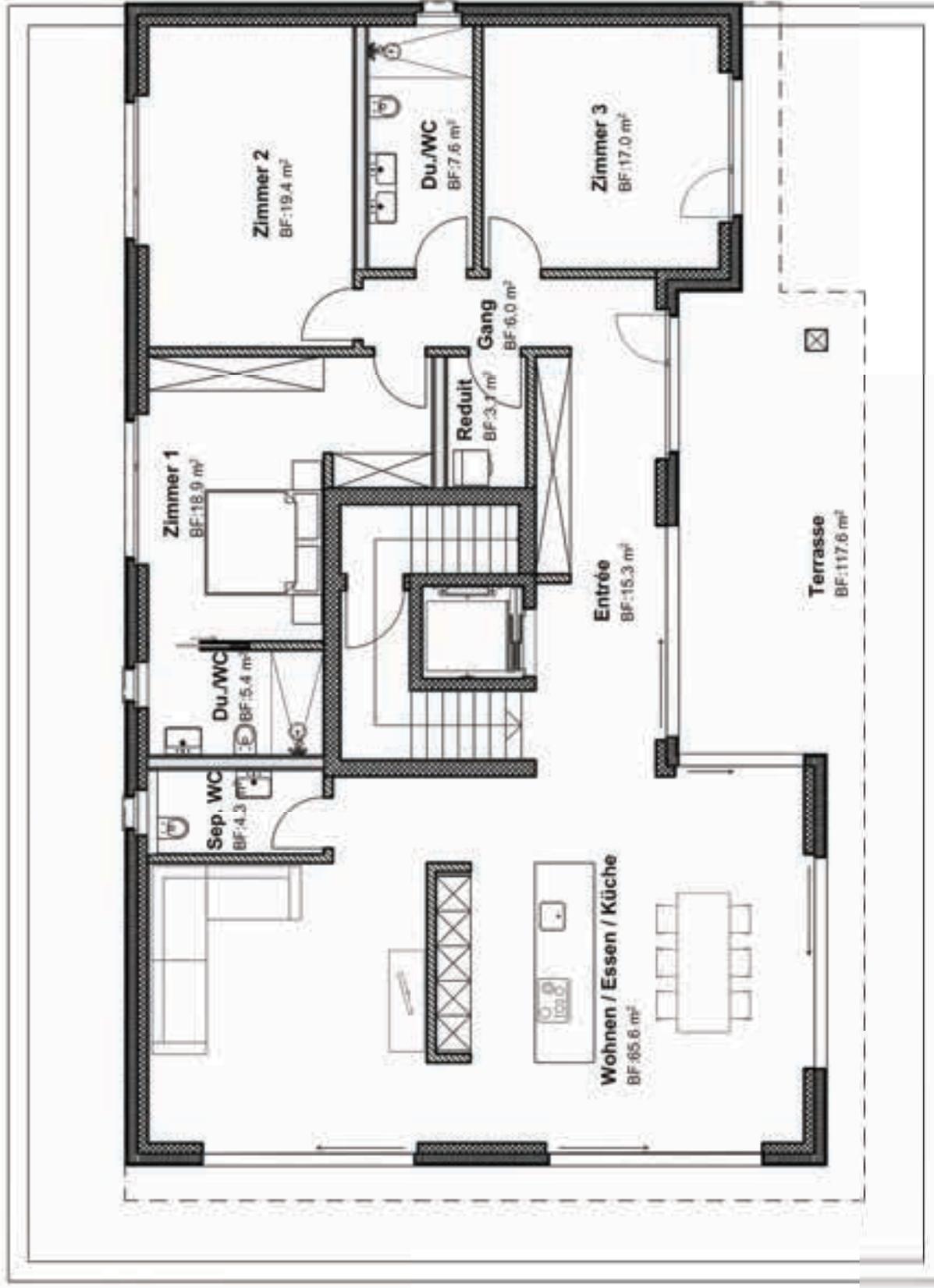
Aussensvisualisierung



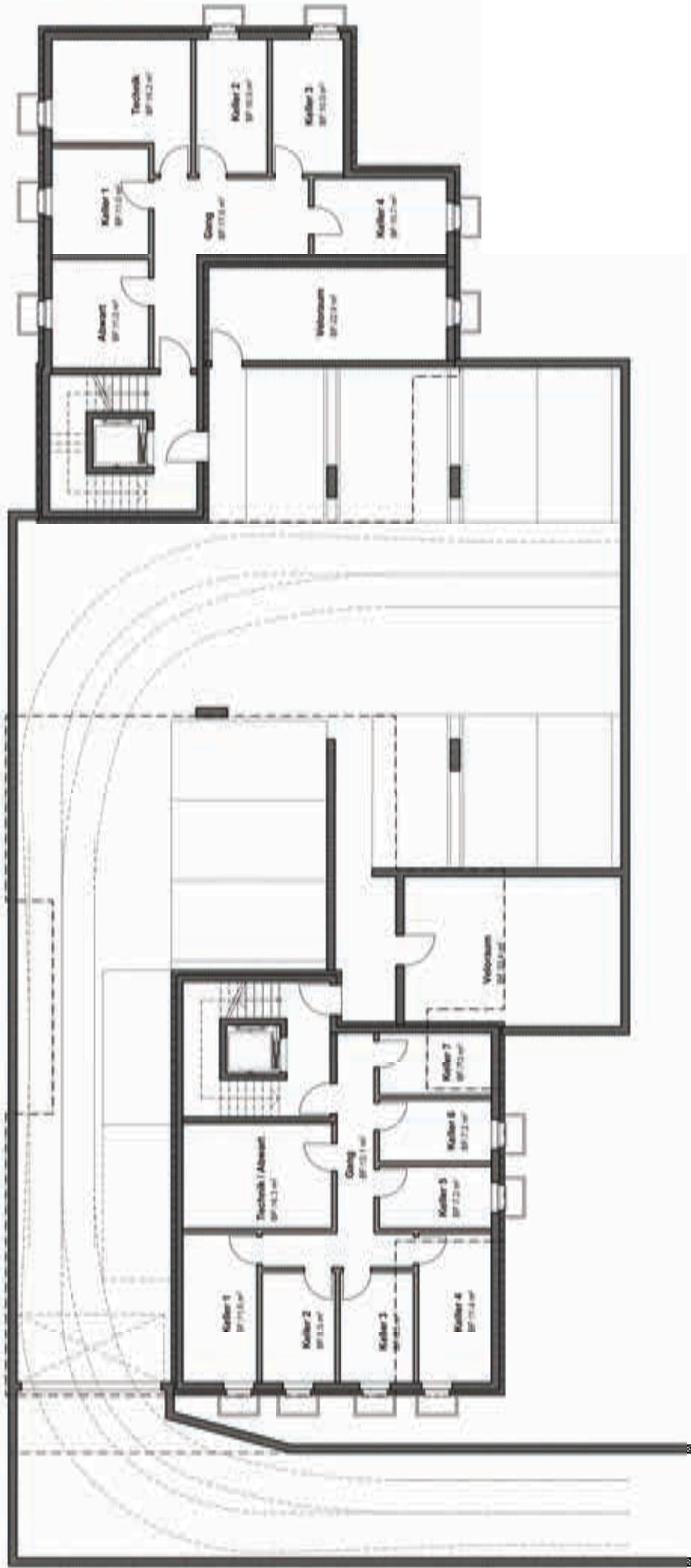
Innenvisualisierung

#### 4.5 Zimmerwohnung Attika

Wohnungs-Nr.: A-401  
Nettowoohnfläche: 162.6 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 117.6 m<sup>2</sup>  
Keller: ~11.6 m<sup>2</sup>



**Attikageschoss**



**Untergeschoss**

# Wohnungsübersicht

CHF 640'000.-  
43 Zimmerwohnung 1.06  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



2. Obergeschoss

CHF 1'000'000.-  
43 Zimmerwohnung 1.06  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



CHF 1'400'000.-  
43 Zimmerwohnung 404a  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



4. Obergeschoss

CHF 820'000.-  
53 Zimmerwohnung 1.06  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



CHF 680'000.-  
43 Zimmerwohnung 53  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1

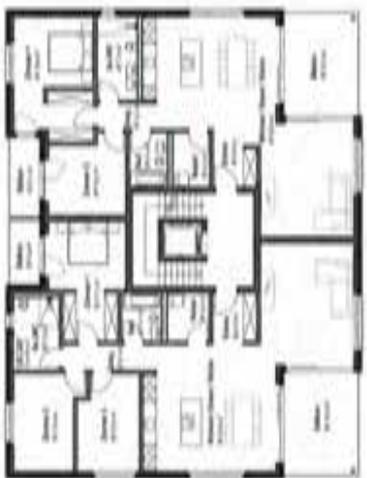


Erdschoss

CHF 980'000.-  
43 Zimmerwohnung 53  
Stiegezahl: 3.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



CHF 980'000.-  
43 Zimmerwohnung 1.06  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



1. Obergeschoss

CHF 1'030'000.-  
43 Zimmerwohnung 1.06  
Stiegezahl: 3.02  
Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1



CHF 1'090'000.-  
53 Zimmerwohnung 404a  
Stiegezahl: 4.02  
Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl Bäder: 2  
Anzahl WC: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Balkone: 1  
Anzahl Garagen: 1







# Grundstück-Auszug Terravis

## Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

### Breitenbach (SO) / CH583032068617 / 2261 / - / 2613 / -

Grundstücksart: Liegenschaft  
Kantonales Grundbuch

---

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Breitenbach / 2613
Grundbuchname	Breitenbach
Grundstück-Nr.	2261 / - / 2613 / -
E-GRID	CH583032068617
Beschreibung	
Fläche	1601 m2
Lagebezeichnung	Oberdorf
Gebäude/Bauten	Nebengebäude Adresse: Ollenweg 1a Nebengebäude Adresse: Ollenweg 3a

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

---

## Dominierte Grundstücke

Keine

---

## Eigentum

---

## Anmerkungen

08.06.2009	009-B 2009/00186 009-2009/45	Spezielles: Einbezug in den Kataster der belasteten Standorte
------------	---------------------------------	---

---

## Dienstbarkeiten

26.01.2004	009-P2 2003/00051 009-2004/22	Recht: Grenz- und Anbaurecht 26.01.2004, 009-P2 2003/00051 Zulasten Breitenbach / CH580532069702 / 3396 / - / 2613 / -
26.01.2004	009-P2 2003/00051 009-2004/23	Last: Grenz- und Anbaurecht 26.01.2004, 009-P2 2003/00051 Zugunsten Breitenbach / CH580532069702 / 3396 / - / 2613 / -
03.07.2012	009-K 2012/00087 009-2012/59	Recht: Wegrecht 03.07.2012, 009-K 2012/00087 Zulasten Breitenbach / CH355732970685 / 3894 / - / 2613 / -
03.07.2012	009-K 2012/00087 009-2012/60	Last: Näherbaurecht 03.07.2012, 009-K 2012/00087 Zugunsten Breitenbach / CH355732970685 / 3894 / - / 2613 / -



---

03.07.2012	009-K 2012/00088	Last: Näherbaurecht
	009-2012/61	03.07.2012, 009-K 2012/00088
		Zugunsten Breitenbach / CH908606023293 / 3895 / - / 2613 / -

---

### **Grundlasten**

Keine

---

### **Vormerkungen (an denen der Teilnehmer berechtigt ist)**

Keine

---

### **Grundpfandrechte (an denen der Teilnehmer berechtigt ist)**

Keine

---

### **Rangverschiebungen**

Keine

---

### **Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 18.06.2023

Keine

## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung Grundnutzung : Kernzone A

Baulinien (kantonal/kommunal) : Baulinie Gewässer

Baulinien (kantonal/kommunal) : Baulinie Strasse

Kataster der belasteten Standorte : Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : keine Empfindlichkeitsstufe

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH583032068617>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

---

### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Es werden nur Vormerkungen und Grundpfandrechte angezeigt, an denen der Teilnehmer berechtigt ist

---

### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Thierstein

Aktualitätsstand: 18.06.2023

Auszug erstellt am: 21.06.2023 09:15:53



# Gemeinde Breitenbach

Ordnungs-Nr.: 1676

Massstab 1 : 500





## Konditionen

<b>Handänderungskosten</b>	Sind vollumfänglich vom Käufer zu tragen. (Der Käufer wird von der Handänderungssteuer befreit, bei selbst genutztem Wohneigentum.)
<b>Anzahlung</b>	5-10 % des Kaufpreises Unverzinsliche Anzahlung bei Unterschrift der Anmeldung zum Kaufvertrag.
<b>Restkaufpreis</b>	Fällig bei Antritt des Kaufobjekts
<b>Übernahmetermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Verkauf durch</b>	<b>IMMO FAMILY AG</b>  <b>Hauptsitz:</b> Hauptstrasse 130 4147 Aesch  <b>Filiale:</b> Central 3 4226 Breitenbach  Tel. +41 (0)61 753 78 78 Fax +41 (0)61 753 78 80  www.immofamily.ch info@immofamily.ch
<b>Kontaktperson</b>	Herr Sven Gloor

# Rundum-Qualität aus einer Hand.



Verkauf



Vermietung



Bauwesen



Dritter  
Lebensabschnitt



Marktwert-  
ermittlung



Hypotheken



## Marktwertermittlung

Wollten Sie schon immer wissen, wie viel Ihr Einfamilienhaus, Ihre Eigentumswohnung oder Ihre Baulandparzelle wert ist? Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert zu einem Unkostenbeitrag von CHF 390.- anstatt CHF 1200.-. Bei Erteilung eines Auftrages werden Ihnen diese Kosten rückerstattet. Unsere diplomierten Experten sind zudem spezialisiert auf die Bewertung von Renditeliegenschaften. Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um Ihre Immobilie und übernehmen alle Arbeiten dieses hochkomplexen Verfahrens, während Sie sich voll auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.



## Dritter Lebensabschnitt

Wir begleiten Sie oder Ihre Eltern beim Verkauf Ihrer Immobilie und der Suche nach einer geeigneten neuen Wohnform. Unsere Experten sehen den Übergang zum dritten Lebensabschnitt als Chance zum Aufblühen, Träume erfüllen und Neues entdecken. Mit viel Zeit, Geduld und einer Beratung auf Augenhöhe finden wir eine Wohnform, die zu Ihnen passt. Unser Rundum-Sorglos Paket beinhaltet zudem die Organisation des Umzugs, der Räumung, Entsorgung, als auch die ständige Begleitung der erwähnten Schritte.



## Hypotheken

Der Käuferandrang bei Traumimmobilien ist gross und daher gilt es alle Fragen rund um die Finanzierung so früh wie möglich mit den Banken und Versicherungen zu klären. Bei der IMMO FAMILY AG unterstützen wir Sie hierbei gerne. Sie erhalten alles aus einer Hand, schnell und ganz bequem vor Ort. Unser Finanzberater Marco Pirelli bringt über 15 Jahre Berufserfahrung aus der Bankenbranche im Bereich «Finanzieren von Wohneigentum» mit. Dank seiner zusätzlichen Erfahrung als Immobilienbewerter und Verkäufer, kann er Sie optimal zum Thema Immobilienfinanzierung beraten.



## Bauwesen

Wir unterstützen Sie als Generalunternehmer für Ihr Bauvorhaben im Bereich Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Tourismus- oder Freizeitprojekte. Wir versprechen Ihnen, dank weniger Schnittstellen, volle Termin- und Kostensicherheit. Diese Ziele erreichen wir durch ein professionelles Bauwesen und erfahrene Projektmanagement aus der Hand eines absoluten Fachmanns. Von der Planung bis zur Fertigstellung dürfen Sie sich auf eine durchgehende Prozesssteuerung verlassen. Wir übernehmen zusammen mit unseren regionalen Partnerfirmen während des gesamten Vorhabens die Verantwortung. Unsere Arbeitsweise wird Sie überzeugen!

«Mit welchen  
Steuerfolgen müssen  
wir rechnen?»

Diskret. Ungebunden.  
Sorgenfrei.

«Wie können wir uns  
gegen einen Erwerbs-  
ausfall absichern?»

«Welches ist die ideale  
Hypothek für uns?»

«Wie teuer darf unser  
Traumhaus sein?»

## Der IMMO FAMILY AG Hypotheken-Service:

Der Käuferandrang bei Traumimmobilien ist gross und daher gilt es alle Fragen rund um die Finanzierung so früh wie möglich mit den Banken und Versicherungen zu klären. Bei der IMMO FAMILY AG unterstützen wir Sie hierbei gerne. Sie erhalten alles aus einer Hand, schnell und ganz bequem vor Ort. Unser Finanzberater Marco Pirelli bringt über 15 Jahre Berufserfahrung aus der Bankenbranche im Bereich «Finanzieren von Wohneigentum» mit. Dank seiner zusätzlichen Erfahrung als Immobilienbewerter und Verkäufer, kann er Sie optimal zum Thema Immobilien-Finanzierung beraten.

### Dieser Service beinhaltet:

- Erste unverbindliche Kreditprüfung (Belehnung und Tragbarkeit)
- Optimaler Einsatz der geplanten Eigenmittel
- Lösungsfindung in besonderen Situationen
- Abklärungen und Beratung betreffend steuerliche Auswirkungen aufgrund Wohnortwechsel, Eigenmietwert und Kapitalbezügen
- Risiko Check-up zur Deckung von Vorsorge- & Einkommenslücken
- Zusammenstellung des Finanzierungsdossiers und Übermittlung an Banken und Versicherungen
- Begleitung an Gespräche mit Banken und Versicherungen (gegen Aufpreis)

## Der Hypotheken-Service im Überblick:



Professionelle und  
neutrale Beratung



Umfassender  
Finanzierungs-Check



Zusammenstellung des  
Finanzierungsdossiers



Gesprächsbegleitung mit  
Banken & Versicherungen



Angebotsvergleich und  
Finanzierungsempfehlung



Vorsorge-Check