



## **NEUBAUPROJEKT OBERDORFGASSE MIT VIER EINFAMILIENHÄUSER (HAUS D)**

Oberdorfasse | 4226 Breitenbach | Referenz : A 1723

**CHF 1'080'000.-**

## INHALTSVERZEICHNIS

Lage und Distanzen	3
Beschreibung	4
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	7
Grundriss Untergeschoss	9
Grundriss Erdgeschoss	10
Grundriss Obergeschoss	11
Baubeschrieb_nicht verbindlich	12
Grundbuchauszug vor Parzellierung	15
Umgebungsplan	18
Situationsplan	19
Konditionen	20
Dienstleistungen	21
Hypotheken-Service	22

## LAGE



CH-4226 Breitenbach | Oberdorfasse | **CHF 1'080'000.-**



### LAGE

Dieses interessante Projekt entsteht in der Nähe des Dorfzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, die Post, Banken, Schulen und der Busbahnhof 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	240 m	3 min.
Kindergarten	441 m	7 min.
Primarschule	441 m	7 min.
Sekundarschule	458 m	9 min.
Geschäfte	726 m	10 min.
Post	642 m	10 min.
Bank	696 m	11 min.
Restaurants	636 m	8 min.



## NEUBAUPROJEKT OBERDORFGASSE MIT VIER EINFAMILIENHÄUSER (HAUS D)

CH-4226 Breitenbach | Oberdorfasse | **CHF 1'080'000.-**



Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim mit diesem spannenden Neubauprojekt.

An zentrumsnaher Lage entstehen vier freistehende 4.5-Zimmer-Häuser. Sie erstrecken sich über drei Etagen und verfügen alle über die gleiche Raumaufteilung. Bei der Innenausstattung können Sie aktuell noch mitbestimmen und Ihren persönlichen Geschmack einfließen lassen.

Das Erdgeschoss umfasst das Entrée mit Einbauschränk, ein Gäste-WC mit Dusche sowie das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus kann der Garten mit gedecktem Sitzplatz betreten werden.

Im Obergeschoss ist das Familienbad mit grosser Dusche, Badewanne, Doppellavabo sowie einer Toilette geplant. Drei geräumige Zimmer, wovon zwei über einen Zugang zum Balkon verfügen, runden den Grundriss dieser Ebene ab.

Das Untergeschoss hält die Haustechnik sowie einen Keller- / Hobbyraum für Sie bereit.

Im Kaufpreis inbegriffen sind pro Haus ein Aussenparkplatz und ein Carport.

Bei weiterem Interesse an diesem spannenden Neubauprojekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### ANGABEN

Referenz: **A 1723**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **112 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **364 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **746 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **2024**

Heizanlage: **Wärmepumpe**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

### **UNTERGESCHOSS**

Vorplatz: ca. 5.3 m<sup>2</sup>  
Keller / Hobby: ca. 12.9 m<sup>2</sup>  
Technik: ca. 14.2 m<sup>2</sup>

### **ERDGESCHOSS**

Entrée: ca. 5.9 m<sup>2</sup>  
Dusche / WC: ca. 4.3 m<sup>2</sup>  
Küche / Essen / Wohnen: ca. 46.4 m<sup>2</sup>

gedeckter Sitzplatz: ca. 13.0 m<sup>2</sup>  
Carport  
Aussenabstellplatz

### **1. STOCK**

Vorplatz: ca. 4.4 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: ca. 12.2 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: ca. 12.1 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: ca. 16.8 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 10.1 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 11.8 m<sup>2</sup>

### **BEMERKUNGEN**

Die Grundrisse dienen zur Veranschaulichung und sind nicht massstabsgetreu.

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Jan Winteler  
E-Mail : [jan.winteler@immofamily.ch](mailto:jan.winteler@immofamily.ch)

## ANGABEN

CH-4226 Breitenbach | Oberdorfasse | **CHF 1'080'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wohnfläche	<b>112 m<sup>2</sup></b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Bruttowohnfläche	<b>145 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>A 1723</b>	Grundstücksfläche	<b>364 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Gebäudevolumen	<b>746 m<sup>3</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2024</b>	Balkonfläche	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Heizanlage	<b>Wärmepumpe</b>	Aussenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Gartensitzplatz
- Parkplatz
- Carport

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Hobbyraum
- Einbauschränk

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne



## FOTO(S)



Visualisierung



Visualisierung



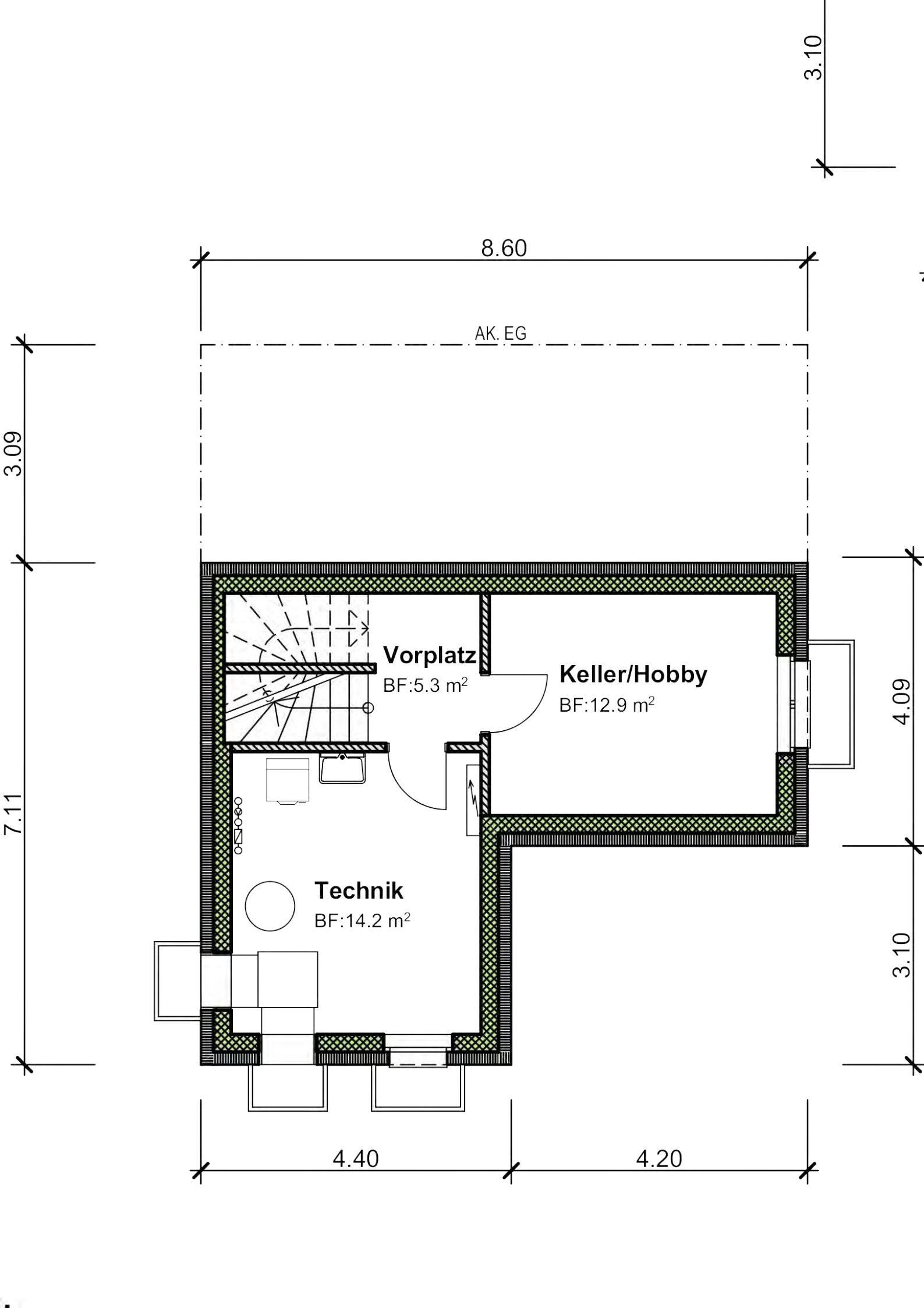


Visualisierung

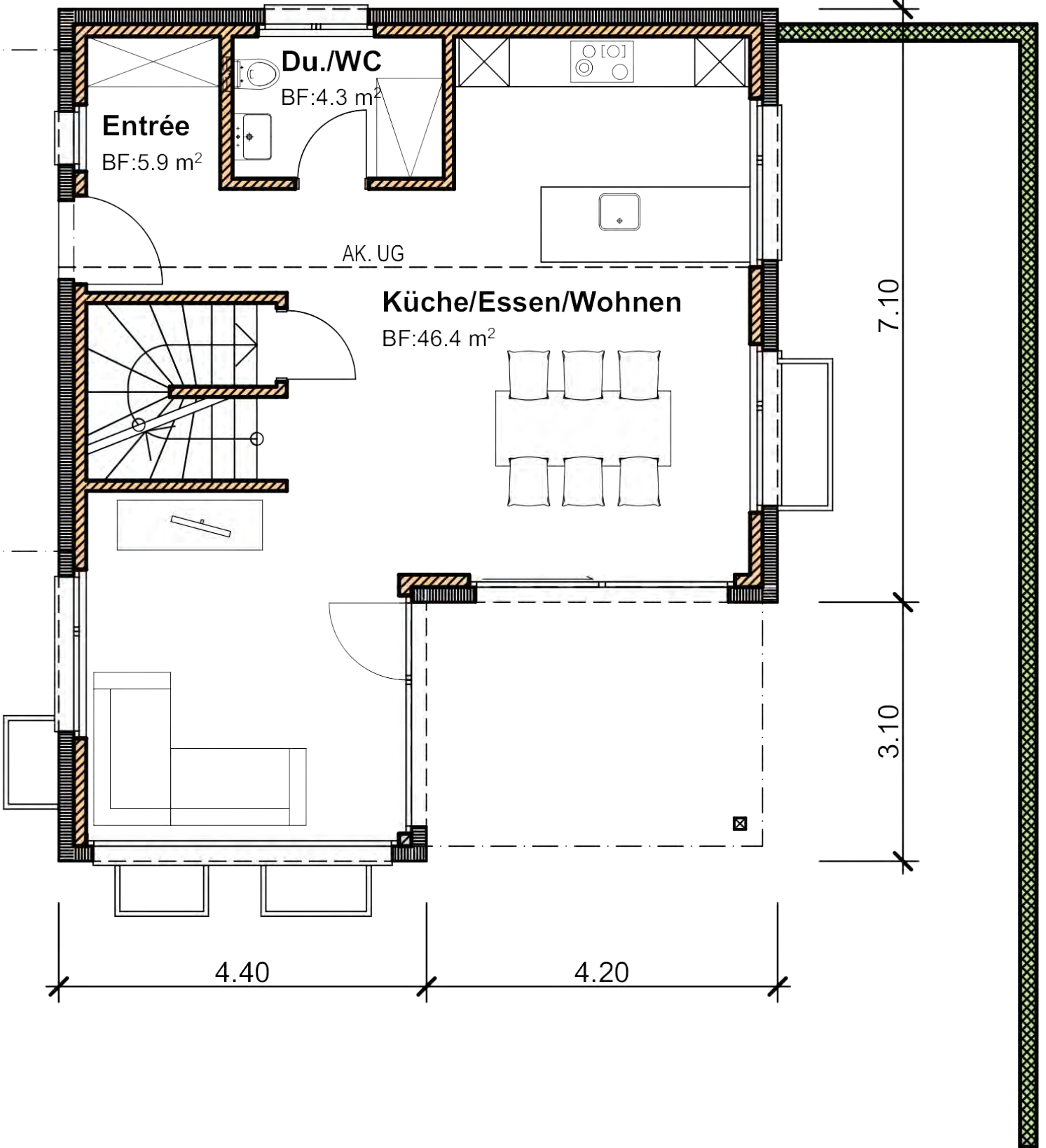


Visualisierung





8.60



**Entrée**

BF: 5.9 m<sup>2</sup>

**Du./WC**

BF: 4.3 m<sup>2</sup>

**Küche/Essen/Wohnen**

BF: 46.4 m<sup>2</sup>

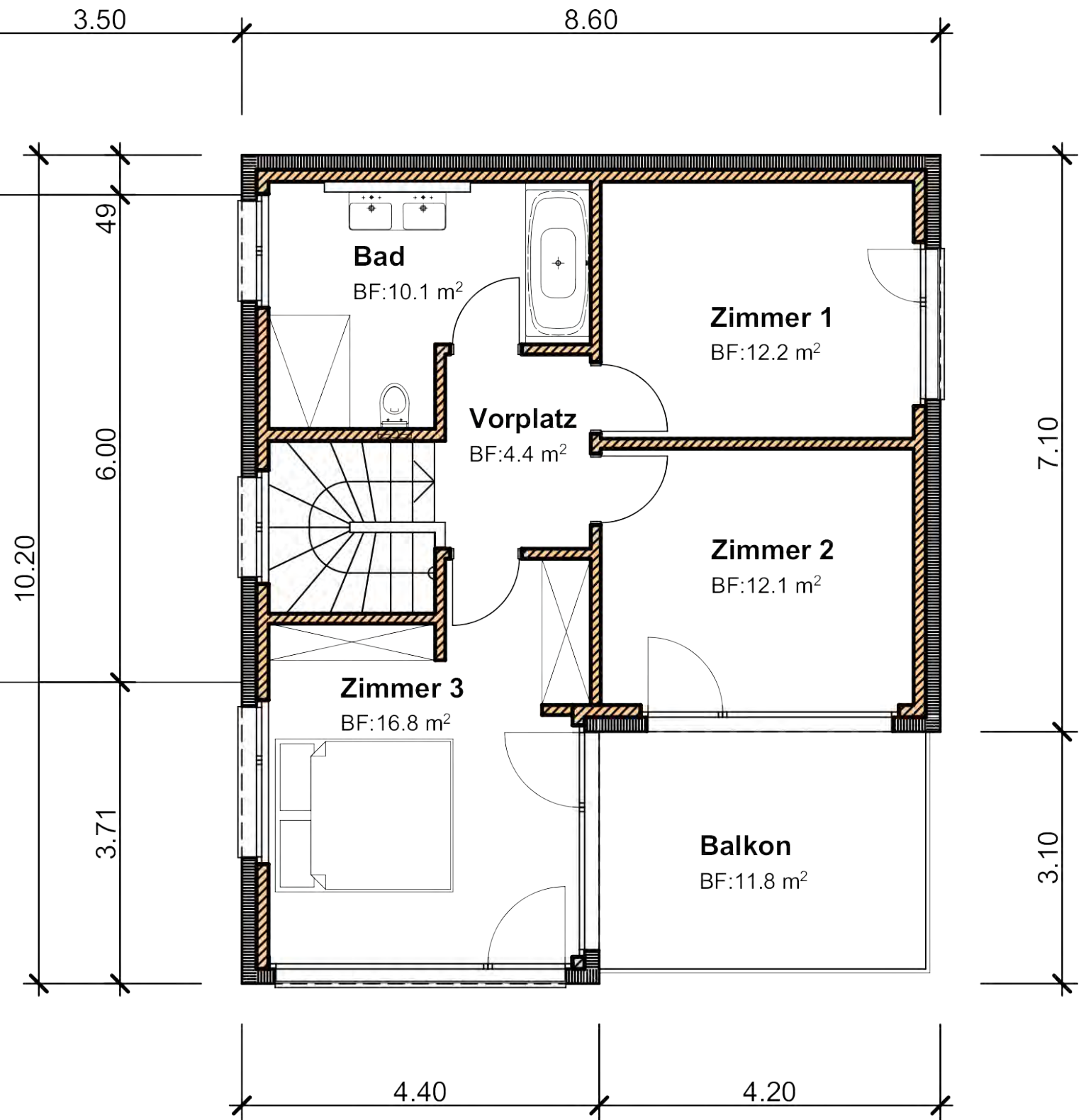
AK. UG

4.40

4.20

7.10

3.10





# BAUBESCHREIB 4.5 Zimmer Haus A + B

---

## BAUKONSTRUKTION

---

Fundamente:	Armierete Fundamentplatte 20 cm stark PC 300 auf Unterlagsbeton 5 cm stark PC 150. (Beton mit Dichtungsmittelzusatz)
Kanalisation:	Alle Ablaufleitungen in Kunststoff bis AK Fundamente geführt.
Innenwände:	Kalksandstein 12 cm stark sauber gemauert.
EG- und OG Umfassungswände:	Backsteinmauerwerk 15 cm stark mit 16 cm Aussenisolation (Lamitherm).
Tragwände:	Backsteinmauerwerk 12,5 cm stark.
Decke über Erdgeschoss:	Eisenbeton PC 300, mind. 18 cm stark.
Tragwände:	Backstein 12,5 cm stark.
Trennwände:	Backsteinmauerwerk 12 cm stark.
Dachkonstruktion:	Ausführung von Dachoberfläche gemäss Plan
Fenster:	Holz-Metal weiss drei-fach mit Isolierverglasung inkl. umlaufenden Gummidichtungen, wobei in jedem Zimmer ein Fenster mit Drehkipp versehen ist
Vorhangschiene:	in die Gipsdecke eingelegt / je 2Stk.gemäss Angabe Bauherr
Fenstersimse innen:	In Elementbau weiss.
Fenstersimse aussen:	Kunststein- und teilweise Aluminiumfensterbänke.
Hauseingangstüre:	Sehr solide und schöne Ausführung in weisslack
Storen:	Lamellenstoren aus Aluminium (Farbe nach Standardfarbkarte des Herstellers) Art, Anzahl und Anordnung des jeweiligen äusseren Abschlusses siehe Normplan. <b>(Alle Elektr. bedienbar)</b>
Fassade:	Organischer- Fertigputz eingefärbt, abgerieben, Körnung 2 mm, Struktur nach Muster.

## INNENAUSBAU ALLGEMEIN

Elektrische Anlagen:	Exkl. Verteilung, Sicherungstableau, Aussenzählerkasten, Zuleitung, Fundamenterdung und Steuerleitung etc. In jedem Zimmer genügend Lampenanschlüsse, Steckdosen und Schalter zum Beispiel:
Eingang:	Klingel, Schalter und Lampenanschluss in Wechselschaltung.
Entrée und Flur OG:	Lampenanschlüsse in Wechselschaltung, Schalter- Steckdosen etc..
Küche:	Schalter- Steckdosen, eine Steckdose 1-fach und eine Steckdose 3-fach, Lampenstelle in Ausschaltung, sowie Installation für sämtliche Geräte.
Wohn- und Esszimmer:	Zwei Lampenanschlüsse in Wechselschaltung, Schalter- Steckdosen, zwei Steckdosen 1-fach und zwei Steckdosen 3-fach TV- und Telefonanschluss.
Gäste- WC:	Lampenanschluss in Ausschaltung und Schalter- Steckdose.
Sitzplatz:	Lampenanschluss in Ausschaltung.
Kinderzimmer und Büro:	Lampenaschluss in Ausschaltung, Schalter- Steckdose sowie eine Steckdose im Raum.
Elternzimmer:	Lampenanschluss in Ausschaltung, Schalter- Steckdose sowie zwei Steckdosen 1-fach und TV- Steckdose (ohne Installation).
Badezimmer:	Lampenanschluss in Ausschaltung für den Toilettenschrank sowie Schalter- Steckdose.
Kellergeschoss:	Pro Raum Schalter- Steckdose und Lampenstelle in Ausschaltung und eine FL-Leuchte pro Raum.
Heizungsanlage:	Wärmepumpe Bodenheizung mit automatischer Raumsteuerung.
Elektrische Anlage	gemäss Plan vom Unternehmer

---

Sanitäre Apparate:	Waschmaschine + Tumbler  Gemäss Apparatenliste von INSTA Offerte Nr.
Innere Zimmertüren:	Holzrahmen und Holztüren belegt (Oviplan). (Auswahl bei Thüring Basel)
Küche:	Küchenpreis Altermatt Hausbau AG <b>Fr. 20'000.-</b>

## AUSBAU

---

### Kellergeschoss

---

Keller:	Boden: Zementüberzug Wände: roh Decke: roh
Heizraum:	Boden: Zementüberzug Wände: roh Decke: roh
Waschraum:	Boden: Zementüberzug Wände: roh Decke: roh

### Wohnung

---

Eingang:	Boden: Isolation nach Vorschrift, Unterlagsboden, Platten nach Wahl. Richtpreis Fr. 140,50 per m2 inkl. verlegen, Fussleisten, Verschnitt, Nebenarbeiten etc. <b>Platten à ca.Fr.70.00 (Auswahl bei MPZ-Zwingen)</b> Wände: Abrieb Körnung 2 mm <b>Decke: Spritzputz.</b>
Gäste - WC:	Boden: Isolation nach Vorschrift, Unterlagsboden, Platten nach Wahl. Richtpreis Fr. 140,50 per m2 inkl. verlegen, Verschnitt, Nebenarbeiten etc. <b>Platten à ca.Fr.70.00 (Auswahl bei MPZ-Zwingen)</b> Wände: Platten nach Wahl bis uk Decke. Richtpreis Fr. 101,50 per m2 inkl. verlegen etc. <b>Decke: Spritzputz.</b>
Küche:	Boden: Isolation nach Vorschrift, Unterlagsboden, Platten nach Wahl. Richtpreis Fr. 140,50 per m2 inkl. verlegen, Fussleisten, Verschnitt, Nebenarbeiten etc. <b>Platten à ca.Fr.70.00 (Auswahl bei MPZ-Zwingen)</b> Wände: Abrieb Körnung 2 mm <b>Decke: Spritzputz.</b>
Zimmer:	Boden: Isolation nach Vorschrift, Unterlagsboden, Richtpreis Fr. 101,50 per m2 inkl. verlegen, Fussleisten, Verschnitt, Nebenarbeiten etc. (Auswahl bei Thüring Basel) Wände: Abrieb Körnung 2 mm <b>Decke: Spritzputz.</b>
Wohnzimmer:	Boden: Isolation nach Vorschrift, Unterlagsboden, <b>Platten.</b> Richtpreis Fr. 140,50 per m2 inkl. verlegen, Fussleisten, Verschnitt, Nebenarbeiten etc. <b>Platten à ca.Fr.70.00 (Auswahl bei MPZ-Zwingen)</b> Wände: Abrieb Körnung 2 mm <b>Decke: Spritzputz.</b>
Allgemein: Treppe in der Wohnung:	Tritte: Zementüberzug, Platten nach Wahl. Richtpreis Fr. 140,50 per Tritt inkl. verlegen, Verschnitt, Fussleisten etc. Wände: Abrieb Körnung 2 mm <b>Decke: Spritzputz.</b>



# Grundstück-Auszug Terravis

## Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Breitenbach (SO) / CH510630328608 / 2274 / - / 2613 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

---

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Breitenbach / 2613
Grundbuchname	Breitenbach
Grundstück-Nr.	2274 / - / 2613 / -
E-GRID	CH510630328608
Beschreibung	
Fläche	1498 m2
Lagebezeichnung	Mättenbüel
Gebäude/Bauten	Nebengebäude Adresse: Oberdorfasse 1a Wohnhaus Adresse: Oberdorfasse 1

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

---

## Dominierte Grundstücke

Keine

---

## Eigentum

---

## Anmerkungen

Keine

---

## Dienstbarkeiten

13.04.1999	009-P11/22 009-1000/578	Recht: Näherbaurecht 13.04.1999, 009-P11/22 Zulasten Breitenbach / CH384632068641 / 3259 / - / 2613 / -
13.04.1999	009-P11/22 009-1000/579	Last: Näherbaurecht 13.04.1999, 009-P11/22 Zugunsten Breitenbach / CH384632068641 / 3259 / - / 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 04.12.2023

Keine

## Weitere Informationen

---

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

Nutzungsplanung Grundnutzung : Wohnzone zweigeschossig A

Sondernutzungspläne : Perimeter kantonalen Nutzungsplan

Baulinien (kantonal/kommunal) : Baulinie Strasse

Baulinien (kantonal/kommunal) : Unterhaltsbaulinie

Baulinien (kantonal/kommunal) : Baulinie Strasse kantonal

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II aufgestuft

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : keine Empfindlichkeitsstufe

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH510630328608>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name

Adresse

PLZ Ort

---

### 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

---

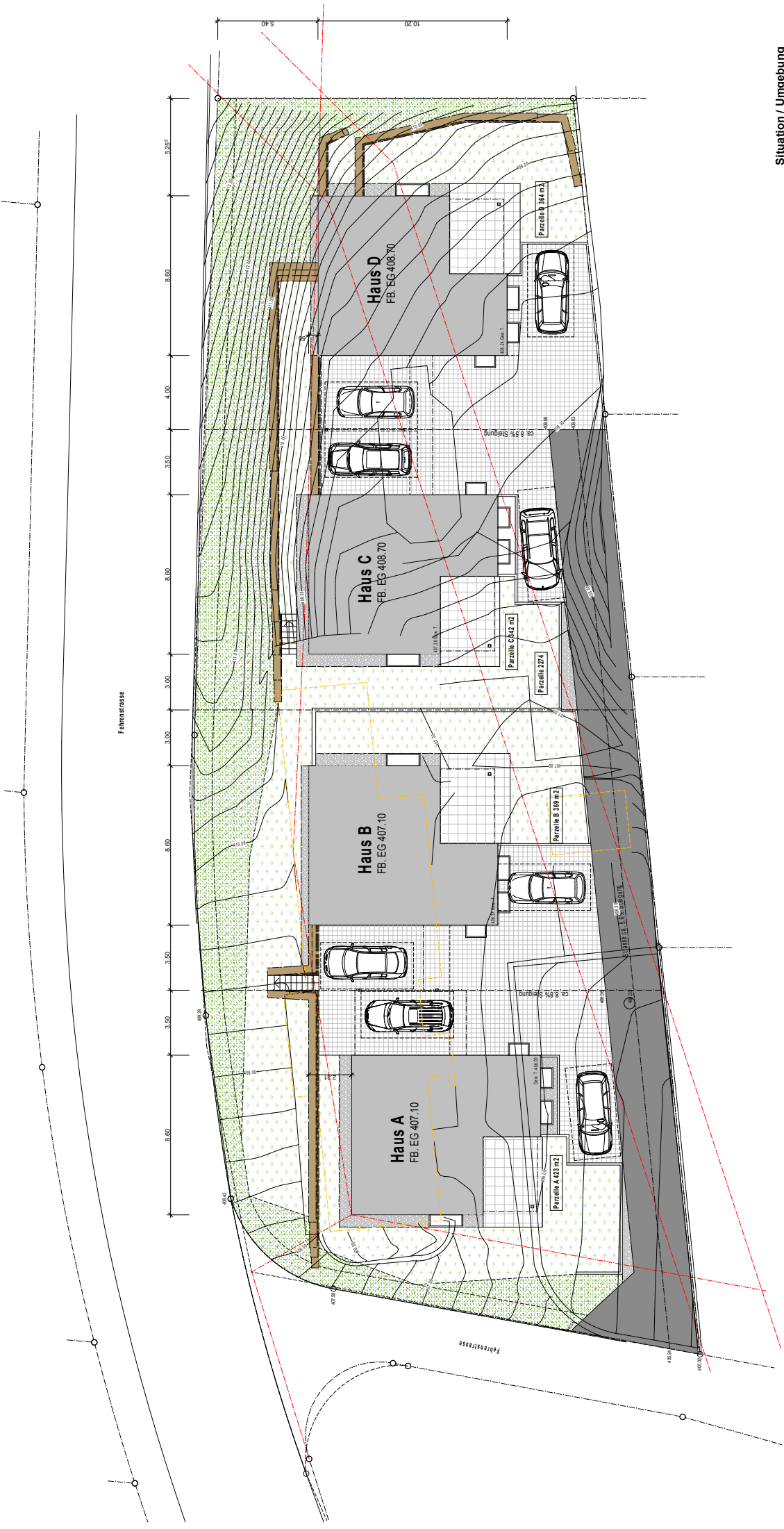
### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Thierstein

Aktualitätsstand: 04.12.2023

Auszug erstellt am: 07.12.2023 09:52:48





Situation / Umgebung  
 Projektstudie Mst. 1:100

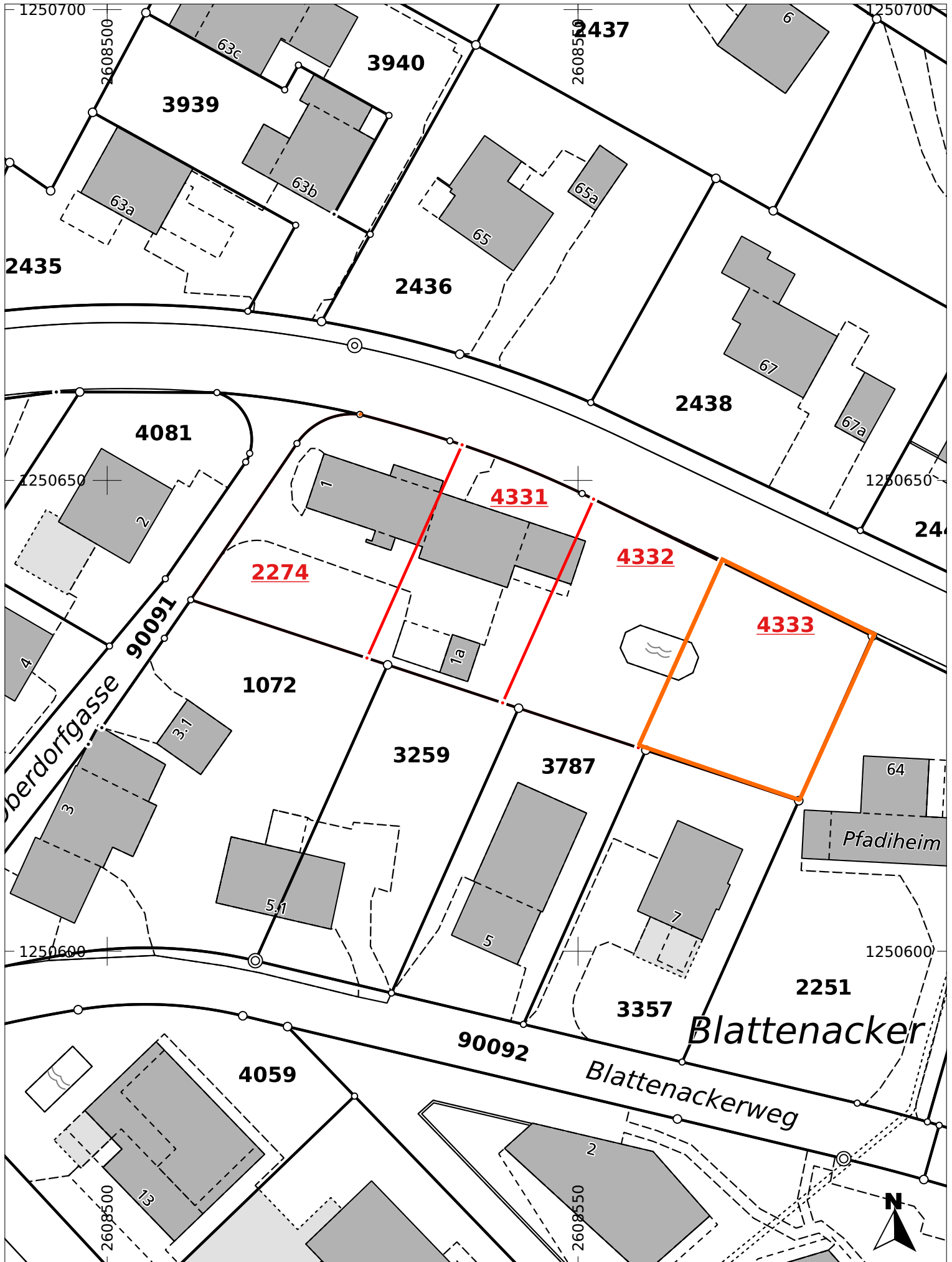


**ALTERMATT**  
 HAUSBAU

ARCHITEKTUR & GENERALBAUAG  
 OLLENWEG 18 / 4226 BREITENBACH  
 TEL: 078 81 76 00 FAX: 061 761 76 00  
 E-MAIL: ah@altermattbau.ch

Bauherrschaft:

Objekt:  
 Projektstudie 4 EFH auf Parzelle  
 Zonenplanung:  
 4226 Breitenbach  
 Datum: 22.08.2023  
 Änderungen:



## 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  <a href="http://www.immofamily.ch">www.immofamily.ch</a> <a href="mailto:info@immofamily.ch">info@immofamily.ch</a>
<b>Kontaktperson</b>	Herr Jan Winteler



# Rundum-Qualität aus einer Hand.



Verkauf



Dritter  
Lebensabschnitt



Vermietung



Marktwert-  
ermittlung



Bauwesen



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 erfahrenes 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 Finanzierungs dossiers 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  
Finanzierungs dossiers



Gesprächsbegleitung mit  
Banken & Versicherungen



Angebotsvergleich und  
Finanzierungsempfehlung



Vorsorge-Check