



Residenz Jurablick

7 attraktive Eigentumswohnungen

Hardstrasse 343, 4715 Herbetswil

Kontakt Verkauf

Strausak Immobilien GmbH

Rötistrasse 22 - 4500 Solothurn

Hauptgasse 17 - 4600 Olten

www.strausakimmobilien.ch

032 641 24 94 | tina@strausakimmobilien.ch



Kurzbeschrieb

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben attraktiven Eigentumswohnungen im Jahre 2024. Das Mehrfamilienhaus soll aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Attikageschoss bestehen. Auf Höhe Erd- sowie Obergeschoss sind Aussenparkplätze geplant. Auch die Raumaufteilung, sprich Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind interessant und lassen viel Spielraum bei der Möblierung sowie Innenausstattung.

Erdgeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 85.9 m² - verkauft

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 101.7 m² - verkauft

Haupteingang süd, Briefkastenanlage, Kellerräume sowie Technik (Wärmepumpe)

Obergeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 87.4 m²

3.5-Zimmerwohnung mitte, ca. 92.5 m² - verkauft

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 102.3 m²

Nebeneingang ost, vom oberen Parkdeck (Behindertenparkplätze), Velounterstand, kleiner Spielplatz mit Sandkasten und Sitzbank

Attikageschoss

4.5-Zimmerwohnung links, ca. 107 m² - verkauft

2.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 68.8 m²

Die Liegenschaft befindet sich an sonniger und ruhiger Wohnlage in einem Einfamilienhausquartier. Die leicht erhöhte Lage im Dorf garantiert eine unverbaubare Sicht auf die erste Jurakette. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, Sitzplatz oder eine Terrasse. Die Umgebungsgestaltung soll schlicht und passend zum Gebäude gestaltet werden. Die Parzelle stösst vorne an die Quartierstrasse (Sackgasse) und hinten an die Landwirtschaftszone an. Seitlich bestehen zwei direkt an das Grundstück angrenzende Nachbarn mit Einfamilienhaus.

Schulen sowie Bushaltestelle sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den beiden Nachbardörfern Welschenrohr oder Matzendorf. Die Autobahnauffahrt A1 in Oensingen ist ca. 15 Autominuten entfernt, die Kantonshauptstadt Solothurn sowie Olten ca. 30 Minuten.

Inhaltsverzeichnis

1	Lage	4
1.1	Gemeinde Herbetswil.....	4
1.2	Liegenschaft.....	5
2	Objektbeschrieb	6
2.1	Allgemein.....	6
2.2	Kurzbaubeschrieb.....	6
2.3	Innenausbau.....	7
2.4	Garten/Umgebung.....	7
3	Zahlen und Fakten	7
3.1	Nebenkosten.....	8
4	Verkaufsmodalitäten.....	8
4.1	Verkaufspreise	8
4.2	Offertcharakter.....	9
4.3	Verkaufsabwicklung / Reservationsvertrag	9
5	Impressionen.....	10
6	Grundrisspläne.....	24
	Anhang.....	26

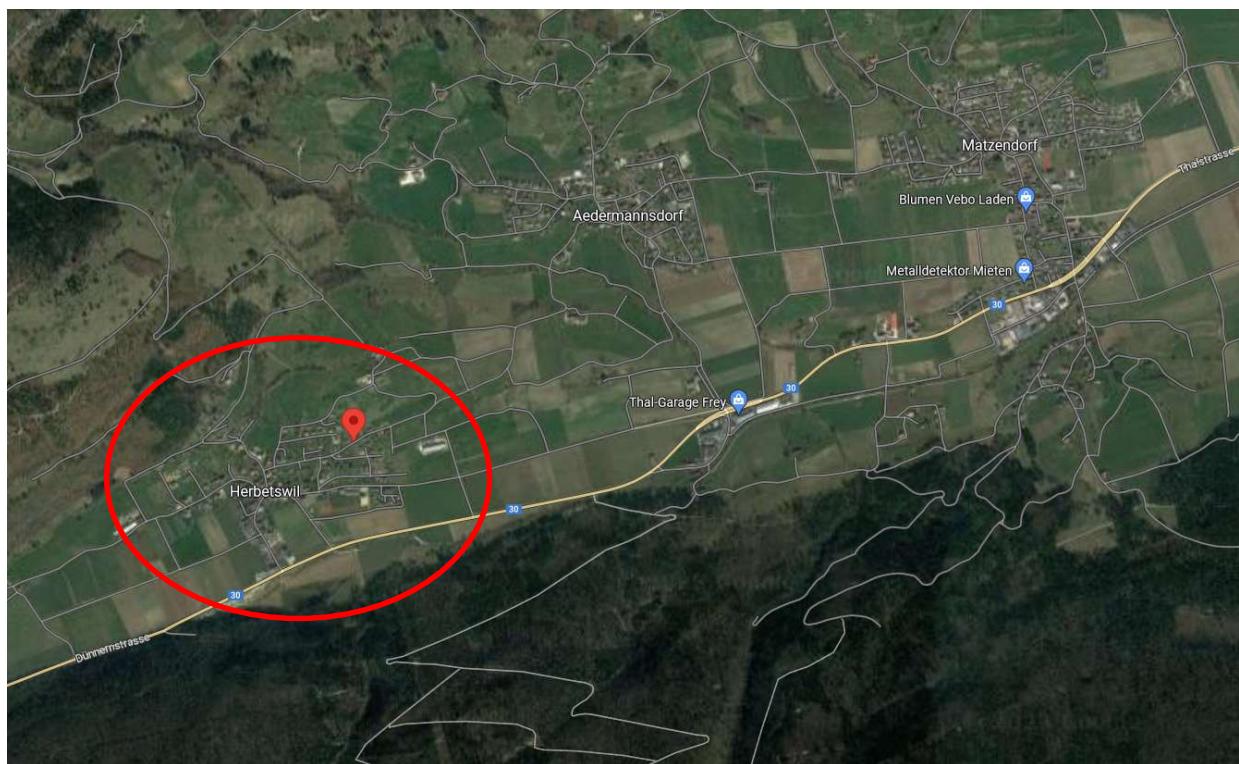
Die in der Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

1 Lage

1.1 Gemeinde Herbetswil

Allgemein

Herbetswil liegt auf 524 m.ü.M. im Solothurner Jura, rund 8 km westlich von Balsthal im Bezirk Thal. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 16.3 km² und ist faszinierendes Naherholungsgebiet sowie oftmals nebelfrei. Herbetswil zählt rund 592 Einwohner (31.12.2022) wovon lediglich 13 % Ausländer sind. Wirtschaftlich ist die Landwirtschaft von grosser Bedeutung. Weiter sind Kleingewerbe im Dienstleistungssektor, Holzverarbeitung sowie die Uhrenfirma Festina-Candido wichtig für die Gemeinde. Viele der berufstätigen Einwohner pendeln nach Balsthal oder in den Raum Olten-Solothurn.



Verkehrsanbindung

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde gut erschlossen. Ein Postauto verbindet die Hauptstrasse zwischen Oensingen und Moutier. Auch die Autobahnauffahrt A1 in Oensingen ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Nach Solothurn oder Olten gelangt man in ca. 30 Autominuten.

Geschäfte

Im Dorfkern von Herbetswil befindet sich ein Restaurant sowie die Gemeindeverwaltung. Herbetswil verfügt über keine eigenen Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, jedoch die Nachbardörfer Welschenrohr (Volg) und Matzendorf (Coop Supermarkt, Metzgerei). Beide sind mit dem Auto oder Postauto in wenigen Minuten erreichbar. Weitere, grössere Einkaufsmöglichkeiten sind in Balsthal (Migros, Coop, Denner, Bäckerei, Käserei etc.) verfügbar.

Kindergarten/Schulen

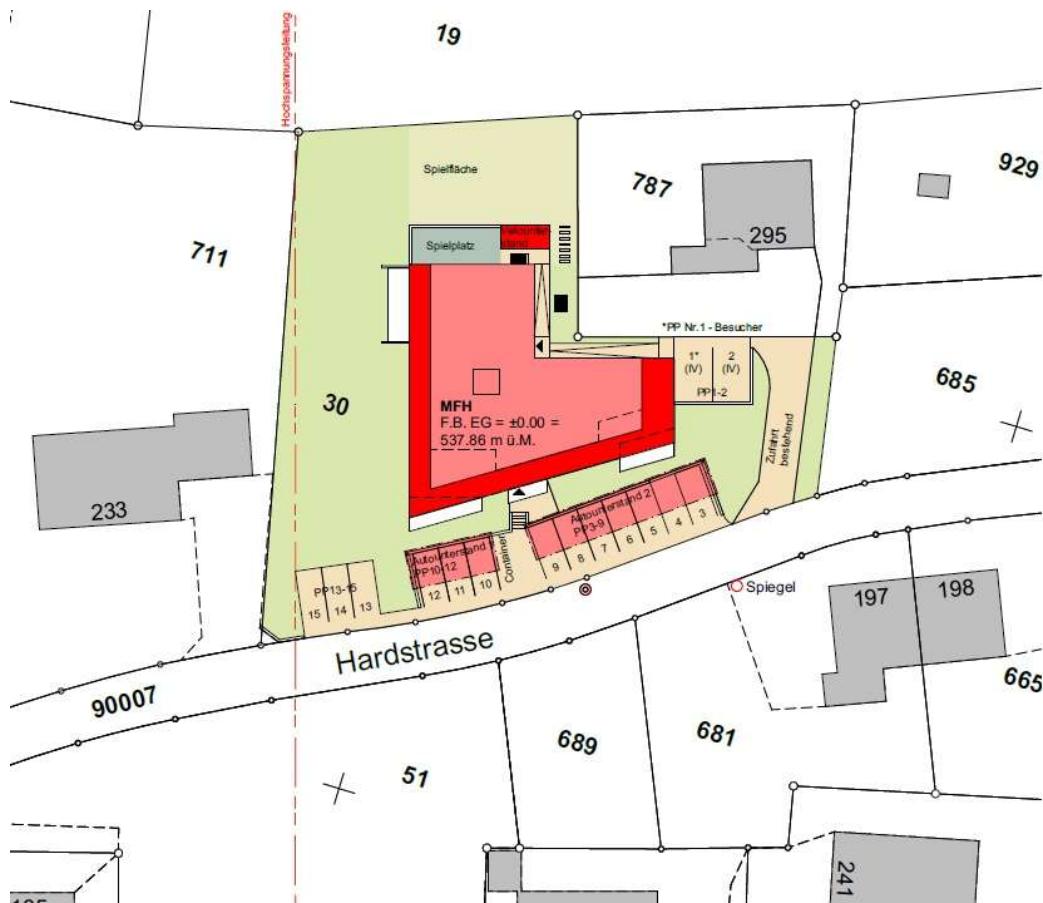
Das Bildungsangebot erstreckt sich vom Kindergarten bis hin zur Primarschule und wird mit der Nachbargemeinde Matzendorf zur Verfügung gestellt.

Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	5 Autominuten
Bushaltestelle	500 m – 7 Gehminuten
Bahnhof	450 m – 5 Gehminuten
Balsthal	8 km – 9 Autominuten
Solothurn	31 km – 30 Autominuten
Olten	32 km – 30 Autominuten

1.2 Liegenschaft

Die Liegenschaft wird an leicht erhöhter Lage am östlichen Dorfrand in Richtung Matzendorf erbaut. Im Speziellen ist die schöne Aussicht auf die die erste Jurakette sowie die Ruhe im Allgemeinen zu erwähnen. Die Besonnung ist den ganzen Tag über gewährleistet. Südlich an das Grundstück grenzt die Quartierstrasse an und nördlich nur Landwirtschaftszone. Die Aussicht ist unverbaubar.



2 Objektbeschrieb

Baujahr	2024
Grundstück Nr.	GB Herbetswil 30
Grundstücksfläche	1'664 m ²

2.1 Allgemein

Personenaufzug (675 kg Nutzlast) für 6 Personen, Balkone Beton oder Überzug, Sitzplätze im EG, Balkone im OG und Terrasse in Attika mit Feinsteinzeugplatten, die entsprechenden Zugänge, Balkone und Sitzplätze sind rollstuhlgängig (25 mm), schöner Kinderspielplatz, Velounterstand in Umgebung.

2.2 Kurzbaubeschrieb

Konstruktion	Massivbauweise in Beton, Backstein, Kalksandstein
Fenster	Kunststoff / Metallfenster 3-fach Isolierverglasung, Hebeschiebetür auf Balkon
Verdunkelung	Lamellenstoren mit Kurbel (Vorbereitung für elektrisch)
Dach	Flachdach
Elektro	Auf dem neusten Stand
Glasfaser	Bis zu Wohnungsverteilkasten erschlossen
Heizung/Warmwasser	Wärmepumpe Luft/Wasser
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Wasserenthärtung	Enthärtungsanlage
Barrierefrei	Rollstuhlgängig
Sonnenstoren	Knickarmmarkise mit Kurbel (Vorbereitung für elektrisch)
Energieverbrauch	Zähler für verbrauchsabhängige Messung (Heizung, Wasser)

2.3 Innenausbau

Decken	Spritzputz weiss
Wände	Abrieb, weiss gestrichen
Bodenbeläge	Bodenplatten und Parkett Eiche weiss geölt (Wohn-/Schlafzimmer)
Küche	Weiss mit Granit schwarz
Badezimmer	Kunststeinplatten hellbeige, Lavabountertisch holzoptik, Spiegelschrank, Duschen ebenerdig mit Plattenboden
Waschküche	Waschturm in der Wohnung, Geräten von V-Zug Adorina

2.4 Garten/Umgebung

5 Aussenparkplätze	Sickersteine
10 Parkplätze gedeckt	Carport
2 Behindertenplätze	Neben Eingang ost
Sitzplatz EG	Rollstuhlgängig
Umgebung	Rasen, gemischte Hecke

3 Zahlen und Fakten

Gebäudeversicherungswert	noch nicht bekannt
Katasterwert	CHF 32'400 (Stammgrundstück), je Objekt auf Anfrage
Grundstücknummer	30
Baujahr	2024
Zone	W2 (allgemeine Wohnzone)
Topographie	leicht geneigte Parzelle zur Strasse
Anzahl Stockwerke	EG / OG / Attika
Anzahl Zimmer	2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen
Anzahl Nasszellen	1 Nasszelle
Nettowohnfläche	Je nach Wohnung, s. Kurzbeschrieb S. 2
Terrassen-/Balkonfläche	Zwischen 12 und 64 m ²

Volumen SGV noch nicht bekannt

Kantonssteuer 104 %

Gemeindesteuer 129 %

3.1 Nebenkosten

Jährlich Richtgrösse ca. 1% des Kaufpreises

4 Verkaufsmodalitäten

4.1 Verkaufspreise

Erdgeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 85.9 m² **verkauft**

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 101.7 m² **verkauft**

Obergeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 87.4 m² **490'000.-**

3.5-Zimmerwohnung mitte, ca. 92.5 m² **verkauft**

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 102.3 m² **565'000.-**

Attikageschoss

4.5-Zimmerwohnung links, ca. 107 m² **verkauft**

2.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 68.8 m² **470'000.-**

Gedeckter Autounterstand **20'000.-**

Parkplatz **15'000**

Antritt Der Bezugstermin der Wohnungen erfolgt nach Beurkundung des Kaufvertrages, diese findet ca. 4 Wochen nach Anmeldung des Kaufes statt. Die Wohnungen sind bereits fertig ausgebaut.

Handänderungskosten z.L. des Käufers

4.2 Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Zwischenverkauf vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

4.3 Verkaufsabwicklung / Reservationsvertrag

Die Käuferschaft unterzeichnet zum Ausdruck ihrer Kaufabsicht einen Reservationsvertrag und leistet mit dieser eine Reservationsgebühr von CHF 40'000.- auf ein Konto der Bauherrin. Die Anzahlung ist seitens der Verkäuferschaft nicht zu verzinsen. Weitere Fälligkeiten werden in der Reservationsvereinbarung definiert.

Die öffentliche Beurkundung mit Eintrag im Grundbuch erfolgt gleich im Anschluss.

Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt per Übergabe des Kaufobjektes.

5

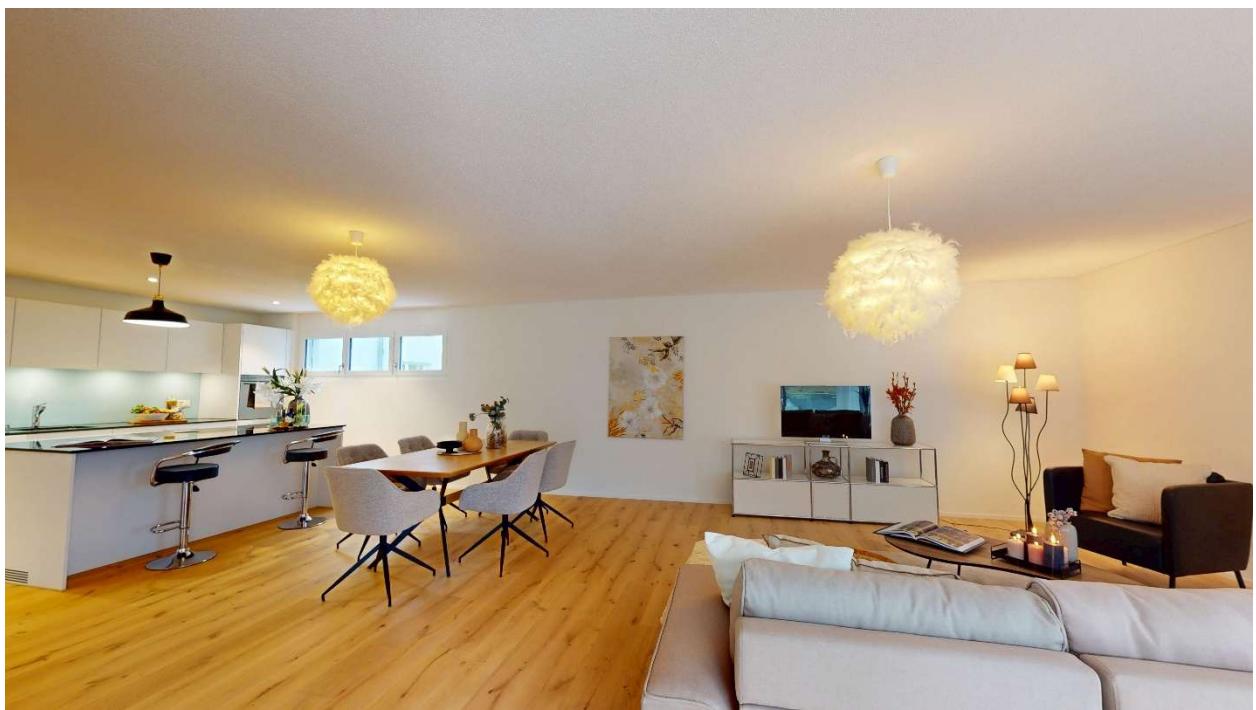
Impressionen



/Küche 3.5-ZW 1.OG



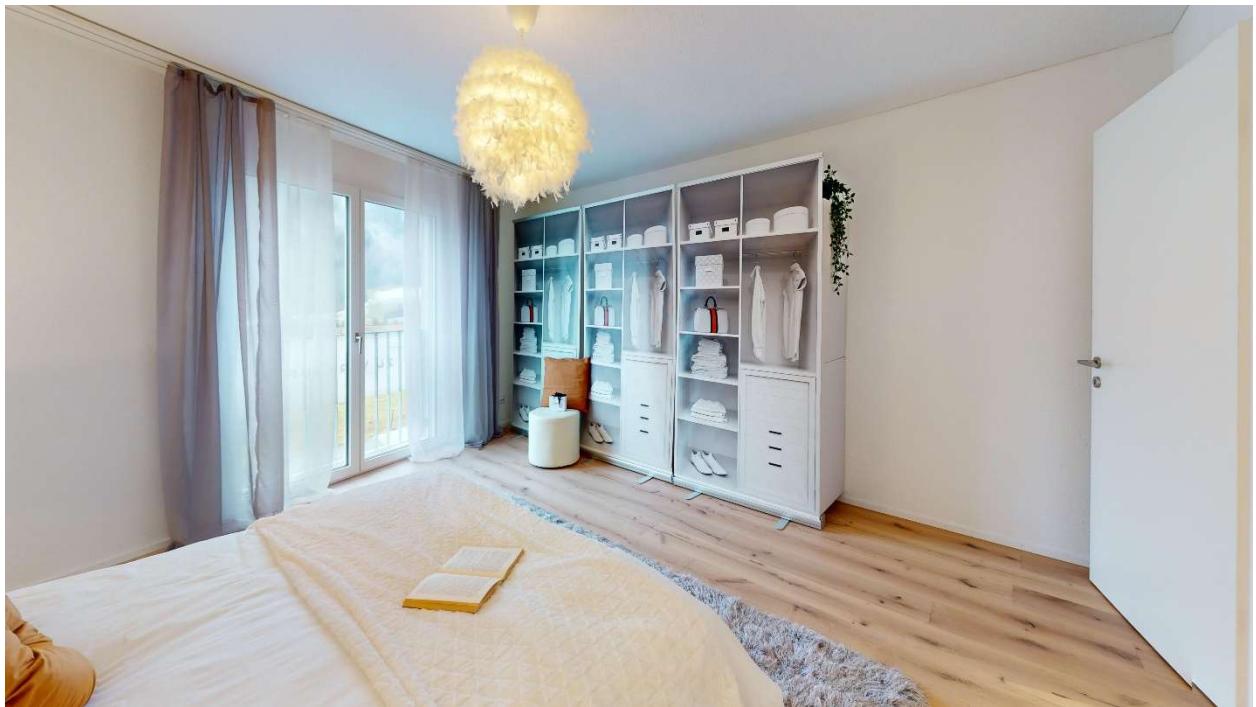
Wohnzimmer/Küche 3.5-ZW 1.OG



Wohnzimmer/Küche 3.5-ZW 1.OG



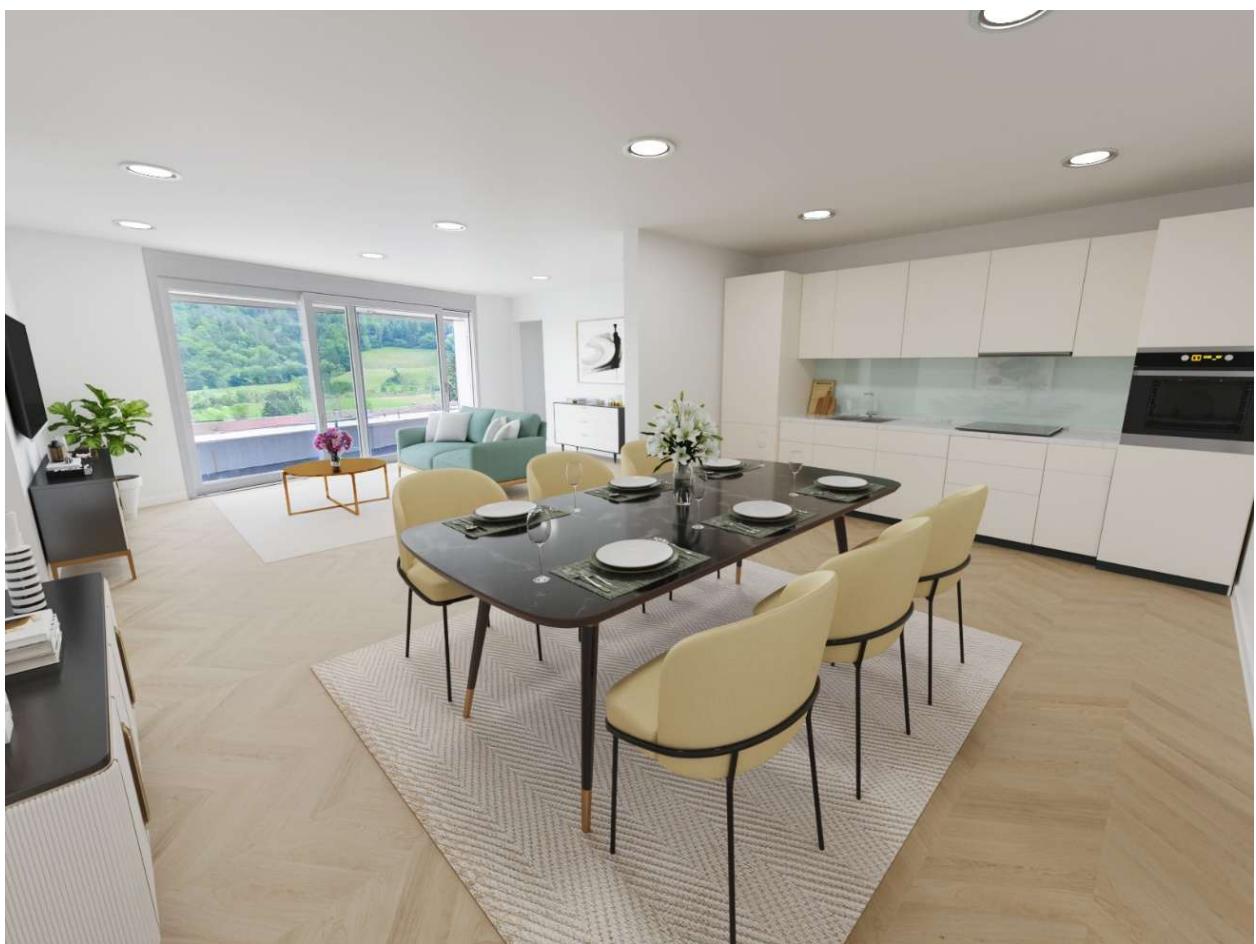
Schlafzimmer 3.5-ZW 1.OG



Schlafzimmer/Büro 3.5-ZW 1.OG



Badezimmer 3.5-ZW 1.OG



Impression 2.5-ZW attika



Ausbau 2.5-ZW attika



Wohnzimmer 2.5-ZW attika



Schlafzimmer 2.5-ZW attika



Badezimmer 2.5-ZW attika



Aussicht Attika-Terrasse



Küche 3.5-ZW EG



Wohnzimmer 3.5-ZW EG



Badezimmer 3.5-ZW EG



Zimmer 3.5-ZW EG



Sitzplatz 3.5-ZW 1.OG



Treppenhaus



Aussenansicht



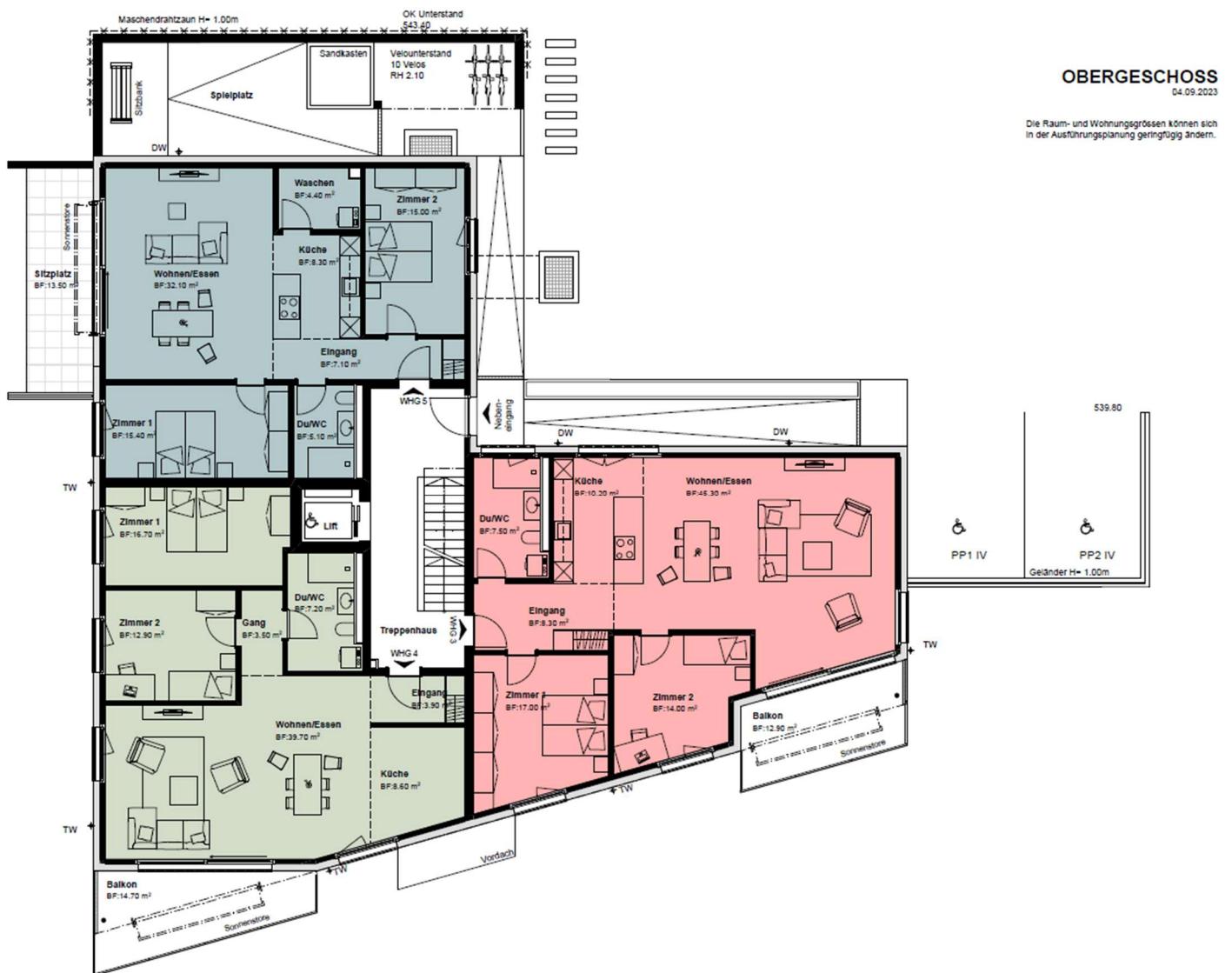
Sicht nach Westen



Sicht nach Osten



6 Grundrisspläne

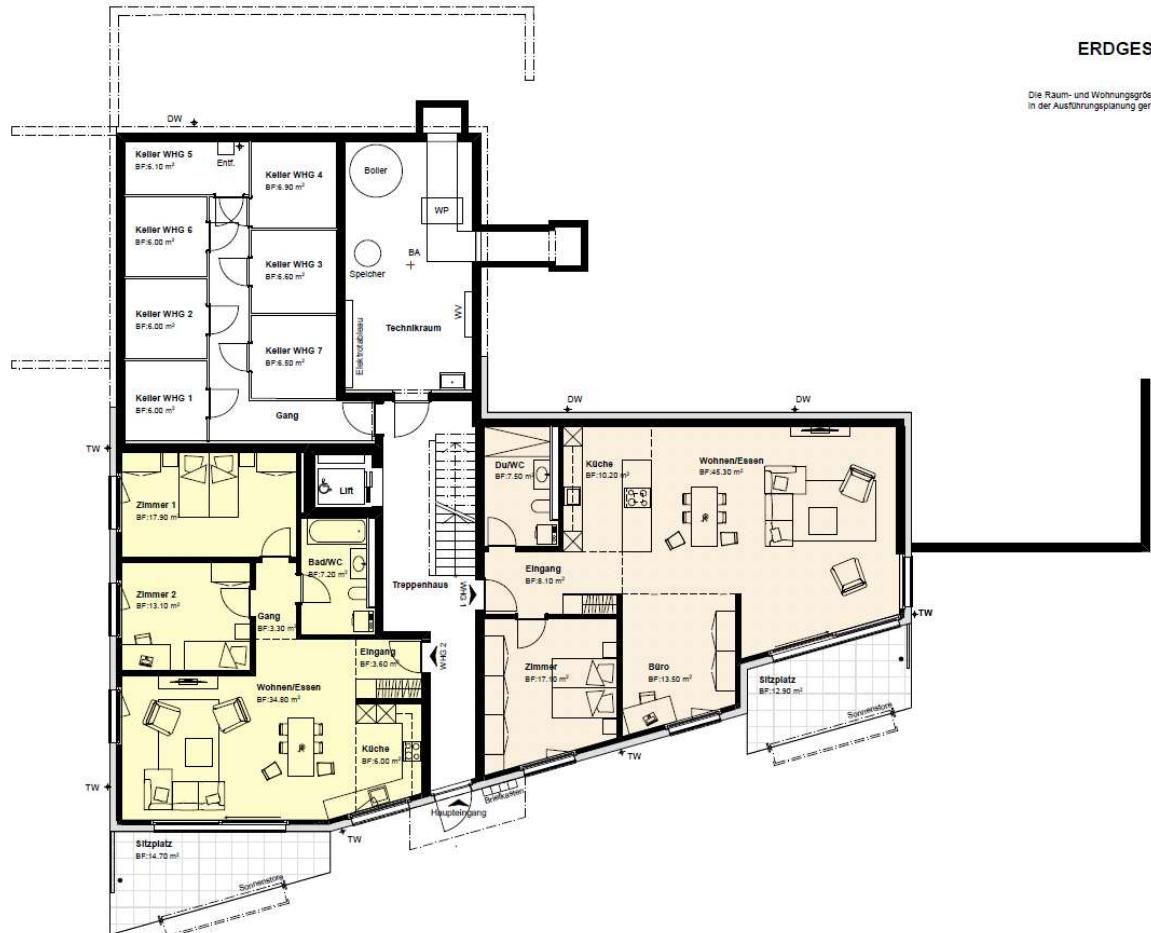


Die Raum- und Wohnungsräume können sich in der Ausführungsplanung geringfügig ändern.



ERDGESCHOSS
11.07.2022

Die Raum- und Wohnungsräume können sich in der Ausführungsplanung geringfügig ändern.



Anhang

Beilagen

- Kurzbaubeschrieb
- Grundrisspläne

Folgende Unterlagen werden auf Anfrage und bei näherem Interesse gerne zugestellt:

- Baubeschrieb
- Grundbuch-Auszug
- Gebäudeversicherungsausweis (SGV) – sofern vorhanden
- Katasterschätzung
- STWE Reglement
- Begründungsakt Stockwerkeigentum