



# Residenz *Jurablick*

7 attraktive Eigentumswohnungen

Hardstrasse 343, 4715 Herbetswil

*Kontakt Verkauf*

Strausak Immobilien GmbH  
Rötistrasse 22 - 4500 Solothurn  
Hauptgasse 17 - 4600 Olten

# Kurzbeschreibung

---

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 m<sup>2</sup> - *verkauft*

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 101.7 m<sup>2</sup> - *verkauft*

Haupteingang süd, Briefkastenanlage, Kellerräume sowie Technik (Wärmepumpe)

## Obergeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 87.4 m<sup>2</sup> - *verkauft*

3.5-Zimmerwohnung mitte, ca. 92.5 m<sup>2</sup> - *verkauft*

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 102.3 m<sup>2</sup> - *reserviert*

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

## Attikageschoss

4.5-Zimmerwohnung links, ca. 107 m<sup>2</sup> - *verkauft*

2.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 68.8 m<sup>2</sup>

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

---

<b>1</b>	<b>Lage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gemeinde Herbetswil.....	4
1.2	Liegenschaft.....	5
<b>2</b>	<b>Objektbeschrieb .....</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemein.....	6
2.2	Kurzbaubeschrieb.....	6
2.3	Innenausbau.....	7
2.4	Garten/Umgebung.....	7
<b>3</b>	<b>Zahlen und Fakten .....</b>	<b>7</b>
3.1	Nebenkosten.....	8
<b>4</b>	<b>Verkaufsmodalitäten .....</b>	<b>8</b>
4.1	Verkaufspreise .....	8
4.2	Offertcharakter .....	9
4.3	Verkaufsabwicklung / Reservationsvertrag .....	9
<b>5</b>	<b>Impressionen.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Grundrisspläne.....</b>	<b>23</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>25</b>

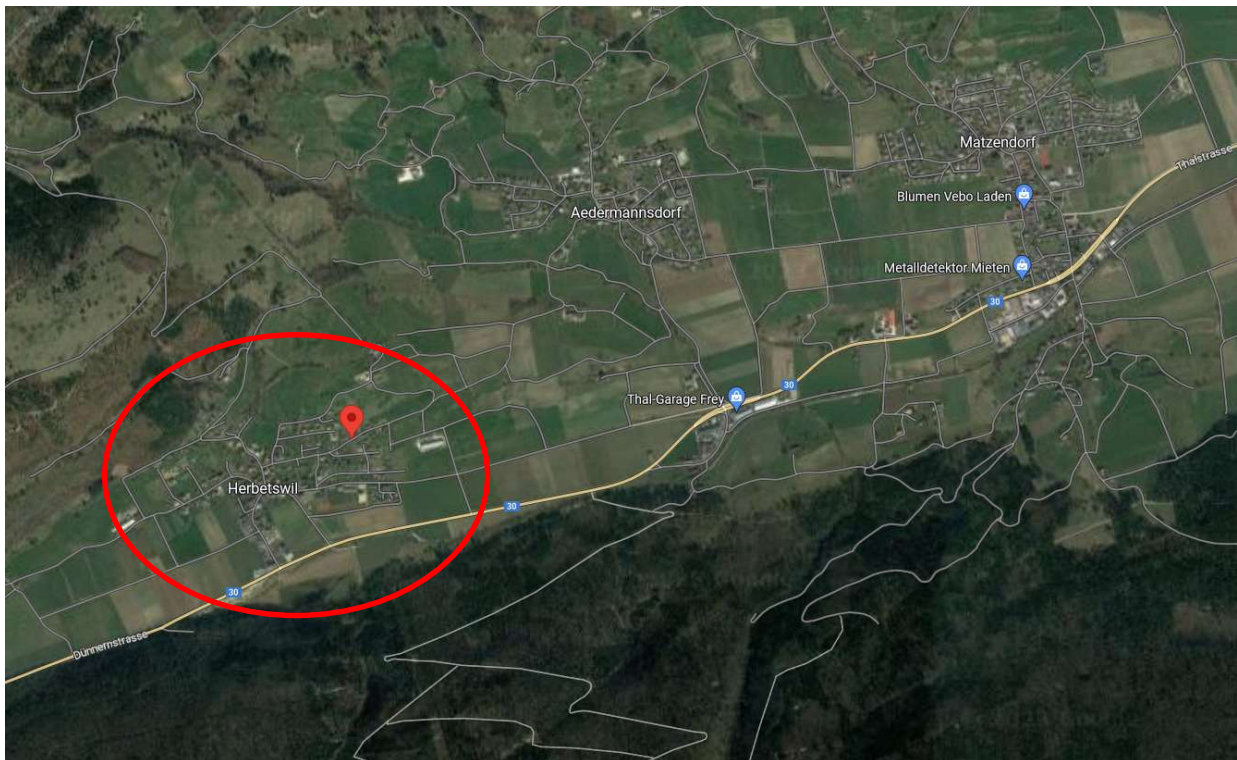
Die in der Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der 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 km<sup>2</sup> 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

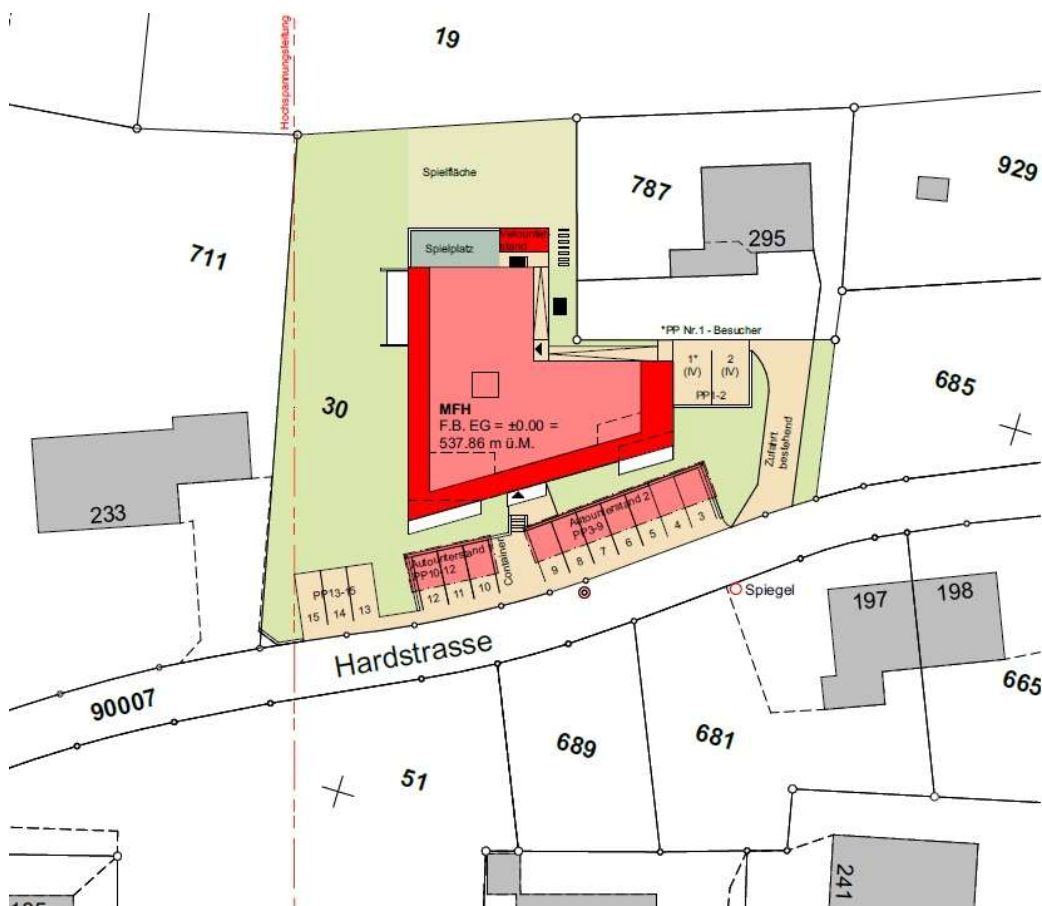
Das Bildungsangebot erstreckt sich vom Kindergarten bis hin zur Primarschule und wird mit der Nachbargemeinde Matzendorf zur Verfügung gestellt.

## 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 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 Objektbeschreibung

---

<b>Baujahr</b>	2024
<b>Grundstück Nr.</b>	<b>GB Herbetswil 30</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1'664 m<sup>2</sup></b>

### 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

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

## 2.3 Innenausbau

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

## 2.4 Garten/Umgebung

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

## 3 Zahlen und Fakten

---

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

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 m<sup>2</sup> **verkauft**

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 101.7 m<sup>2</sup> **verkauft**

#### Obergeschoss

3.5-Zimmerwohnung links, ca. 87.4 m<sup>2</sup> **verkauft**

3.5-Zimmerwohnung mitte, ca. 92.5 m<sup>2</sup> **verkauft**

3.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 102.3 m<sup>2</sup> **reserviert**

#### Attikageschoss

4.5-Zimmerwohnung links, ca. 107 m<sup>2</sup> **verkauft**

2.5-Zimmerwohnung rechts, ca. 68.8 m<sup>2</sup> **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

**Amtsschreibereikosten** Je zur Hälfte durch Käufer und Verkäufer

## 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

Foto: Anita Gerster, Kandis Fotografie



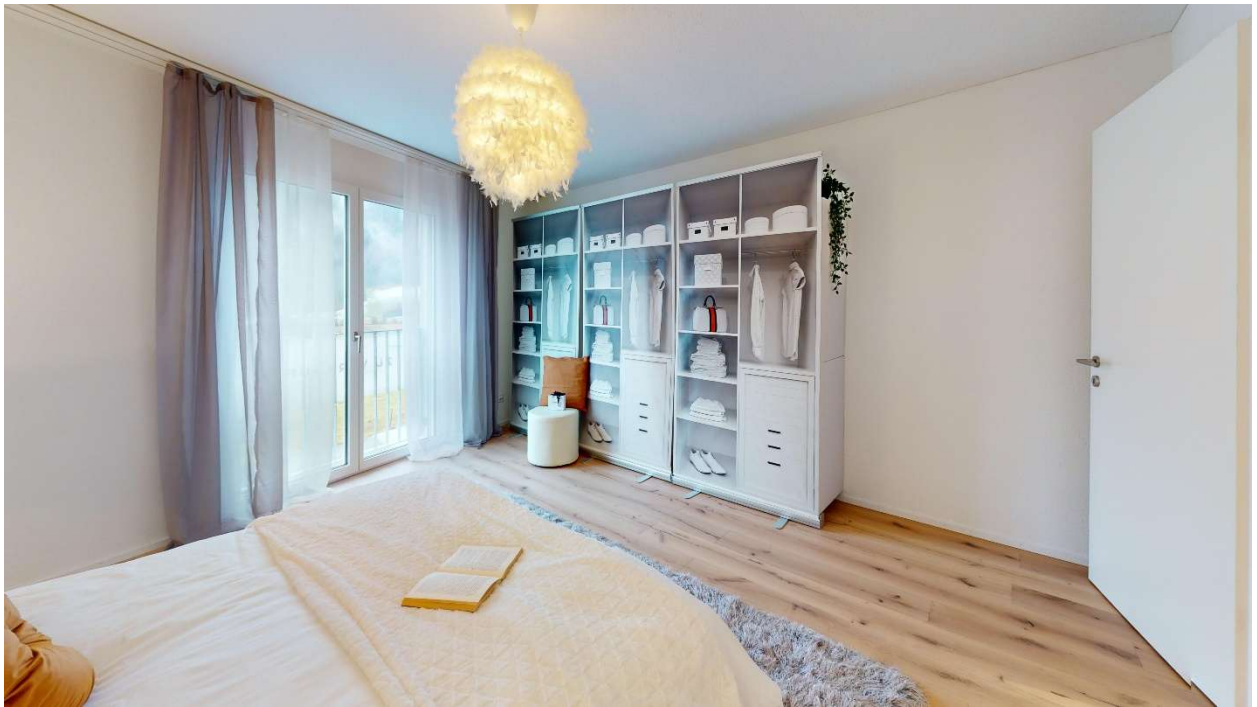
Wohnzimmer/Küche 3.5-ZW 1.OG

Foto: Anita Gerster, Kandis Fotografie



Schlafzimmer 3.5-ZW 1.OG

Foto: Anita Gerster, Kandis Fotografie



Schlafzimmer/Büro 3.5-ZW 1.OG



*Badezimmer 3.5-ZW 1.OG*



Wohnzimmer 2.5-ZW attika



Wohnzimmer 2.5-ZW attika



*Esszimmer/Küche 2.5-ZW attika*



*Wohnzimmer 2.5-ZW attika*



*Küche 2.5-ZW attika*



*Schlafzimmer 2.5-ZW attika*



*Badezimmer 2.5-ZW attika*



*Aussicht Attika-Terrasse*



*Treppenhaus*



*Aussenansicht*



*Sicht nach Westen*



*Sicht nach Osten*



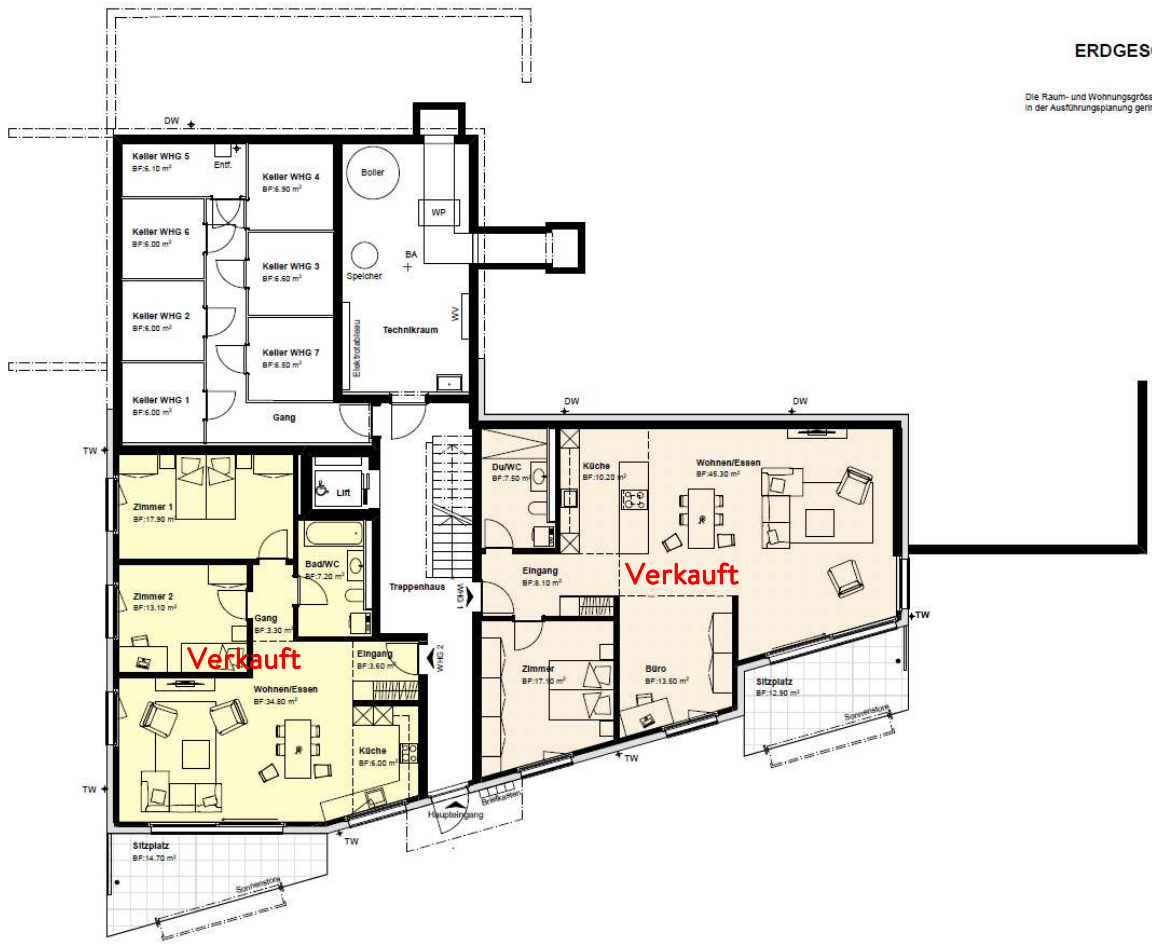
# 6 Grundrisspläne



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



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



# Anhang

---

## Beilagen

- Grundrissplan

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

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