

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL



LOMMISWIL

# WOHNEN AM SONNENHANG

Dorf mit ländlichem Charakter  
Herrliche Fernsicht  
Nähe zur Stadt Solothurn



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## ORT



Lommiswil liegt im Bezirk Lebern, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Lommiswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.4% pro Jahr auf 1'616 Einwohner verändert (Stand 31. Dezember 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 127% der einfachen Staatsteuer.

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.4% beträgt (Stand 1. Juni 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +14.2% verändert.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Lommiswil erstreckt sich von ca. 550 bis ca. 650 M.ü.M. auf 5.2 km<sup>2</sup> am Jura-Südhang. Das Dorf war bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts wirtschaftlich geprägt durch die Landwirtschaft. Neben Gewerbebetrieben gibt es auch Unternehmen im Dienstleistungssektor.

Dank der attraktiven Lage hat sich das Dorf immer mehr auch zur Wohngemeinde entwickelt.

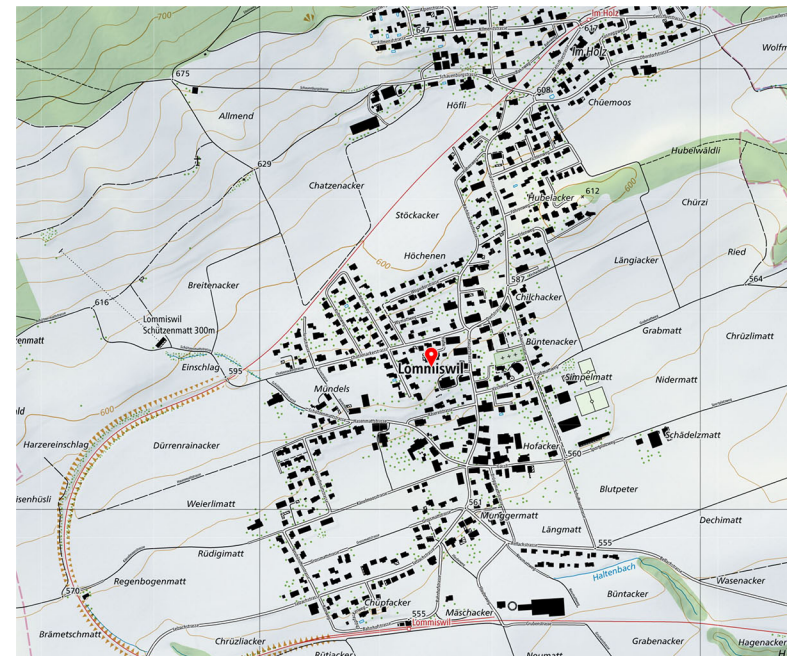
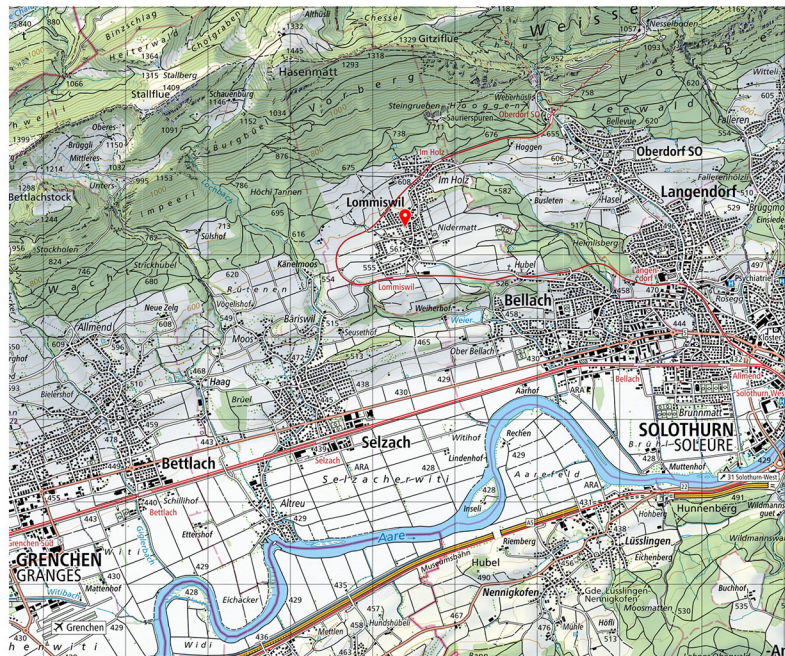
Die Nachbargemeinden sind Selzach, Oberdorf und Bellach.



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## ORTSBLATT



# 3

### ÖV

Lommiswil liegt mit zwei Bahnhaltstellen an der Bahnlinie Solothurn-Moutier. Die Buslinie 32 der BGU führt nach Grenchen und die Linie 2 der BSU über Bellach nach Solothurn.

Reisezeiten ab Lommiswil  
Solothurn: 9 min.  
Bern: 47 min.  
Zürich: 1 h 15 min.

### Auto

Die Distanz zur Autobahn A5 in Solothurn West beträgt rund 10 Kilometer. Diese Auto erschliesst einerseits die Westschweiz und andererseits die A1 mit Zielen Zürich oder Bern.

Fahrzeiten ab Lommiswil  
Biel: 35 min.  
Bern: 40 min.  
Zürich: 1 h 20 min.

### Freizeit

Das Naturerlebnis in und um Lommiswil ist fast unerschöpflich. Der Jura mit dem Hausberg Weissenstein bietet das Terrain für variantenreichste Wander- oder Biketouren. Wer das Wasser lieber hat, kommt am Aarelauf voll auf die Kosten. Im Winter wird in Lommiswil selber ein einfacher Skilift betrieben.

### Kultur

In Lommiswil gibt es über 20 Vereine, in welchen das kulturelle oder sportliche Zusammensein gepflegt wird. Die Aktivitäten decken alle Altersgruppen ab. Im August findet jeweils die traditionelle Chilbi statt. Die Ambassadorsstadt Solothurn bietet eine Vielzahl von kulturellen Angeboten und Traditionen.



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## GRUNDSTÜCK

### Grundbuchdaten

Gemeinde	Lommiswil
Grundstück Nr.	331
E-GRID	CH 13327 20676 57
Lagebezeichnung	Dorf
Fläche	997 m <sup>2</sup>
Gebäude	Wohnhaus Schulhausstrasse 3
Katasterwert	CHF 121'700.00
Dienstbarkeiten	keine
Vormerkungen	Vorkaufsrecht
Anmerkungen	keine

### Lage

Besonnung	gut
Aussicht	Alpensicht
Immissionen	normal
Nachbarschaftsqualität	Einfamilienhäuser
Erschliessung (Verkehr)	Quartierstrasse
Schulen / Kindergarten	Kindergarten und Primarschule (1. - 6. Klasse) in Lommiswil Sekundarschule an der Oberstufe Bellach-Selzach
Einkaufsmöglichkeiten	Volg-Laden in Lommiswil

### Versicherungswert

Wert SGV	CHF 487'472.00
----------	----------------

4



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## SITUATIONSPLAN



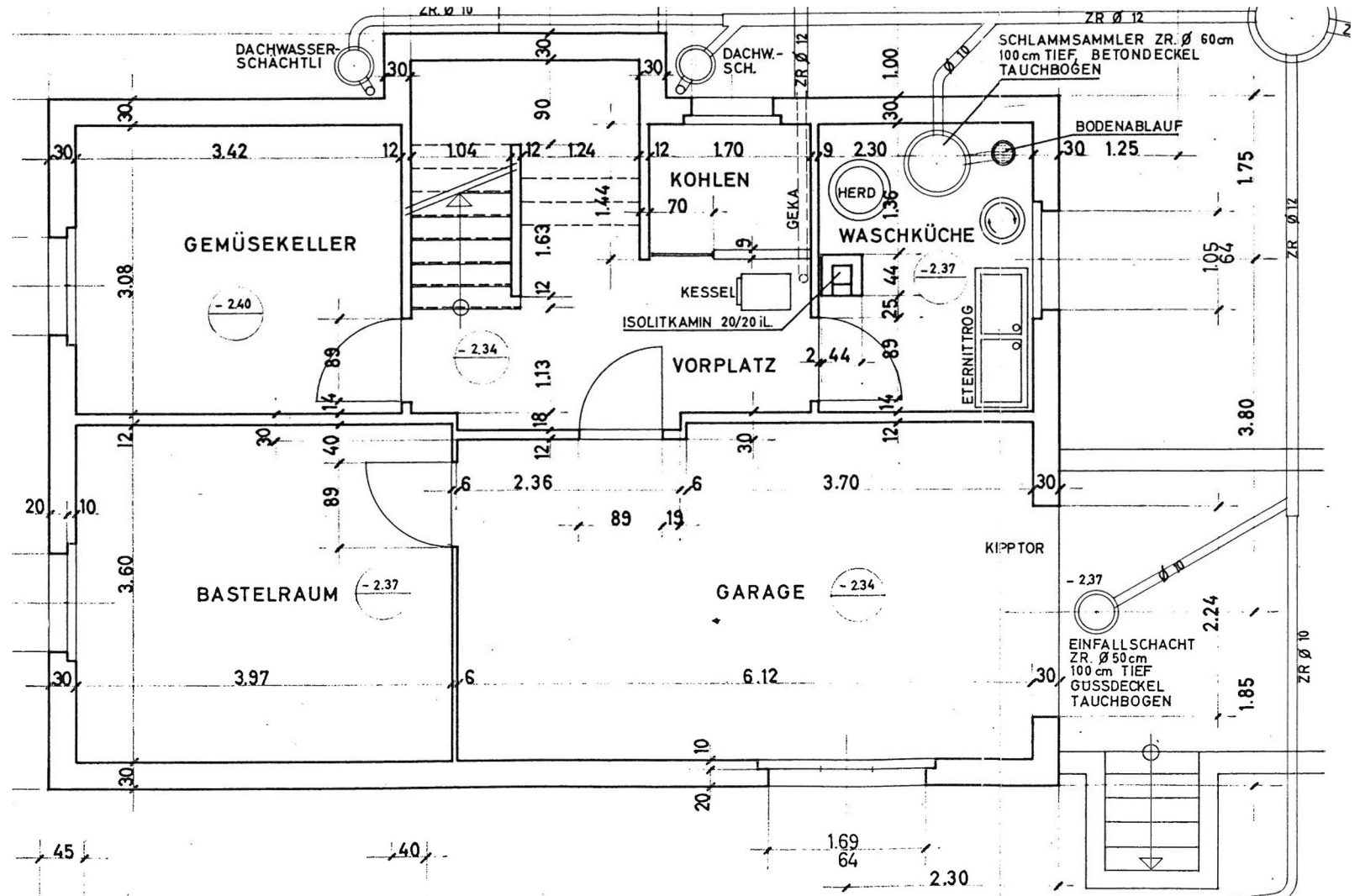
5

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## UNTERGESCHOSS

Dieser Plan stellt das ursprüngliche Bauprojekt dar. Spätere Anpassungen sind hier nicht nachgetragen.



6

Abbildung nicht masstäblich



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## ERDGESCHOSS

Dieser Plan stellt das ursprüngliche Bauprojekt dar. Spätere Anpassungen sind hier nicht nachgetragen.

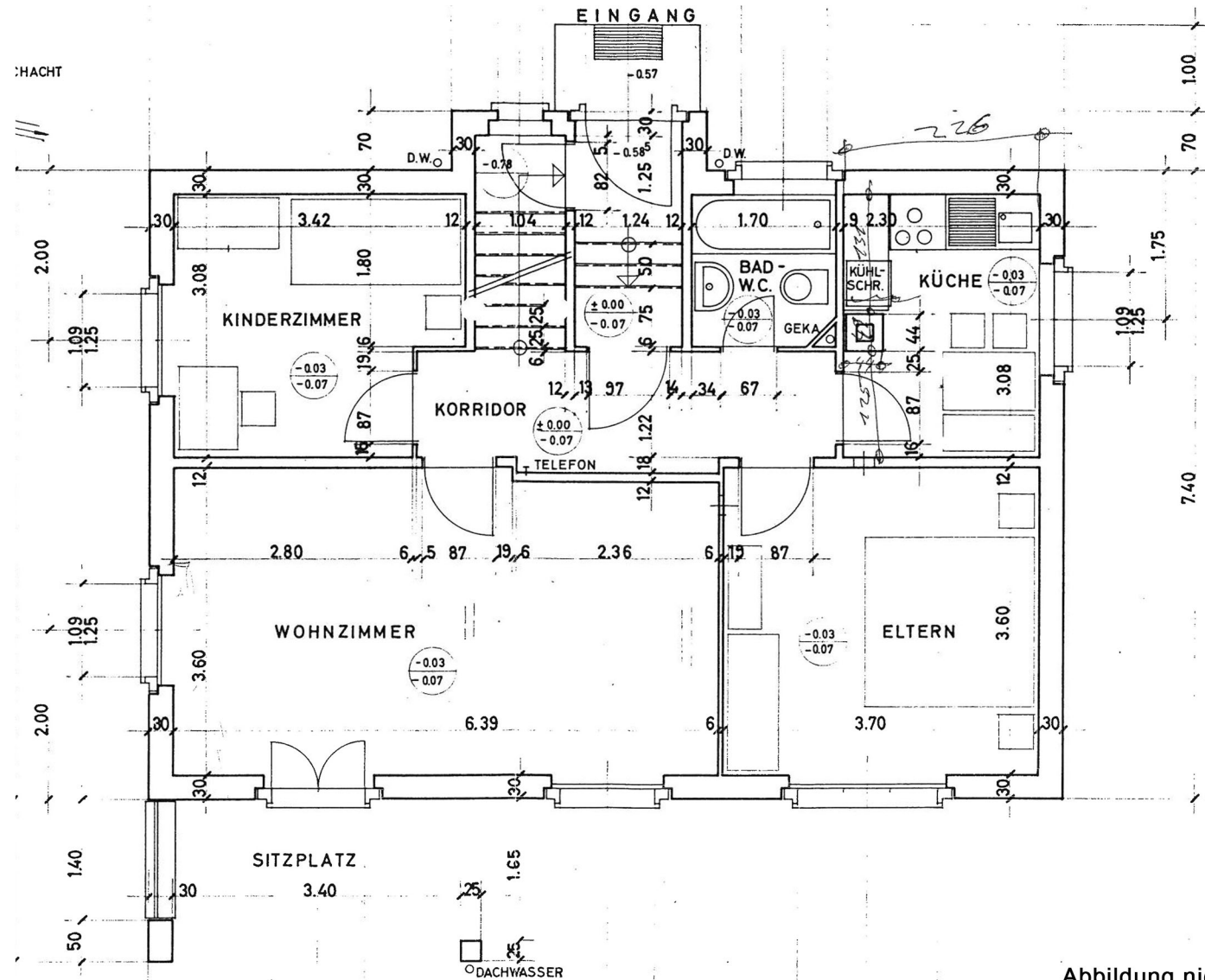


Abbildung nicht masstäblich

6

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## DACHGESCHOSS

Dieser Plan stellt das ursprüngliche Bauprojekt dar. Spätere Anpassungen sind hier nicht nachgetragen.

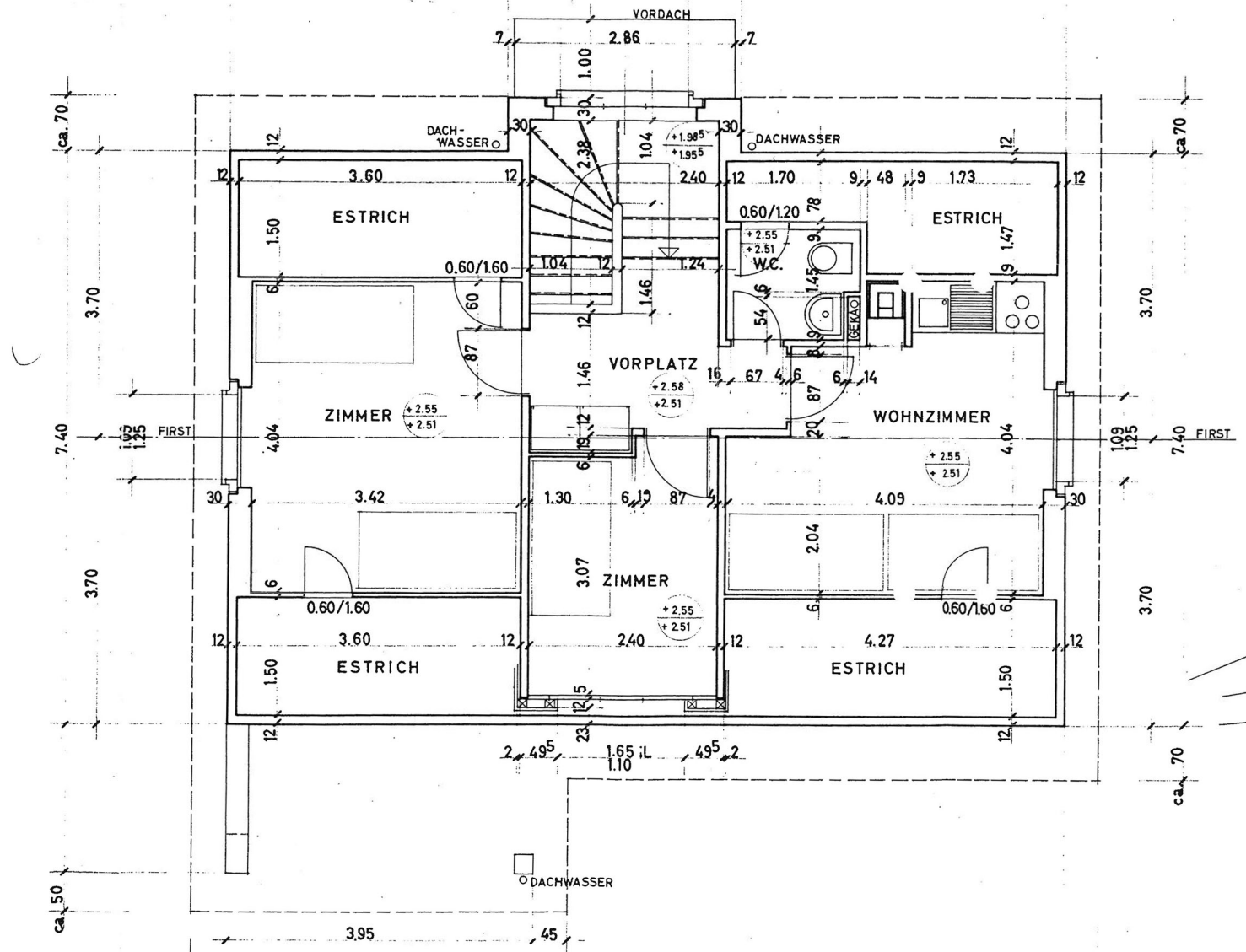


Abbildung nicht masstäblich

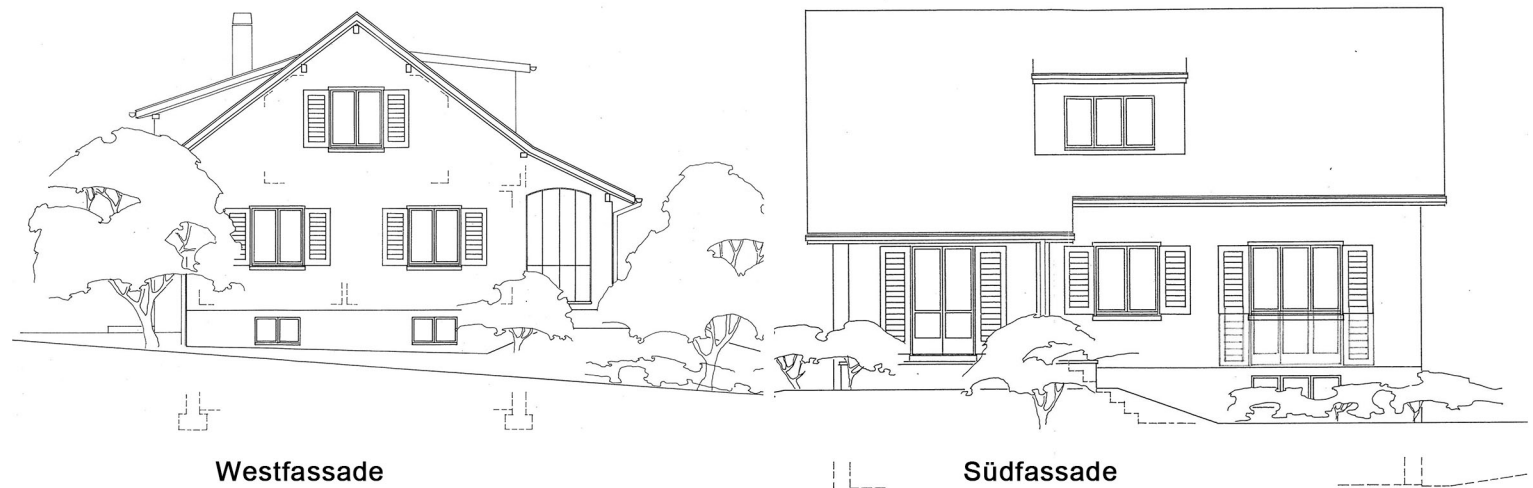


# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FASSADEN

Dieser Plan stellt das ursprüngliche Bauprojekt dar. Spätere Anpassungen sind hier nicht nachgetragen.

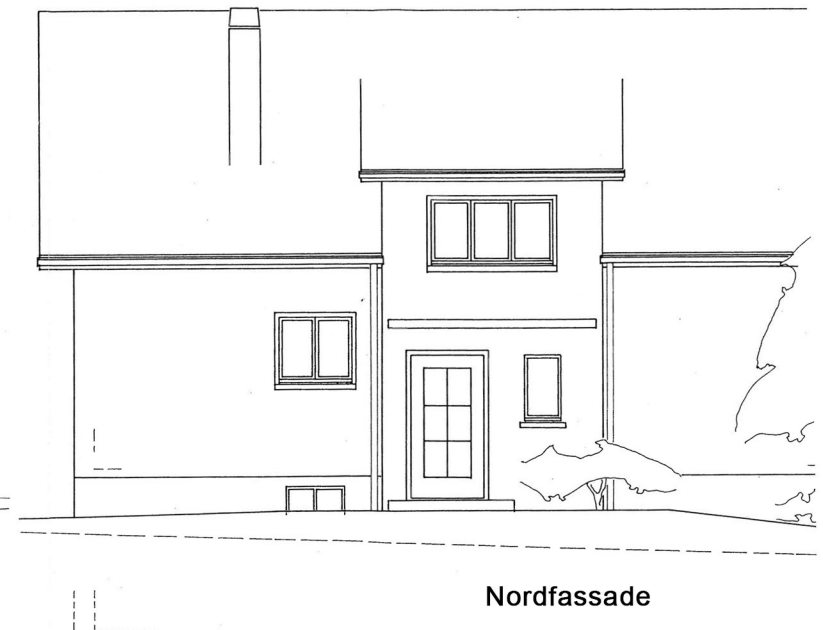
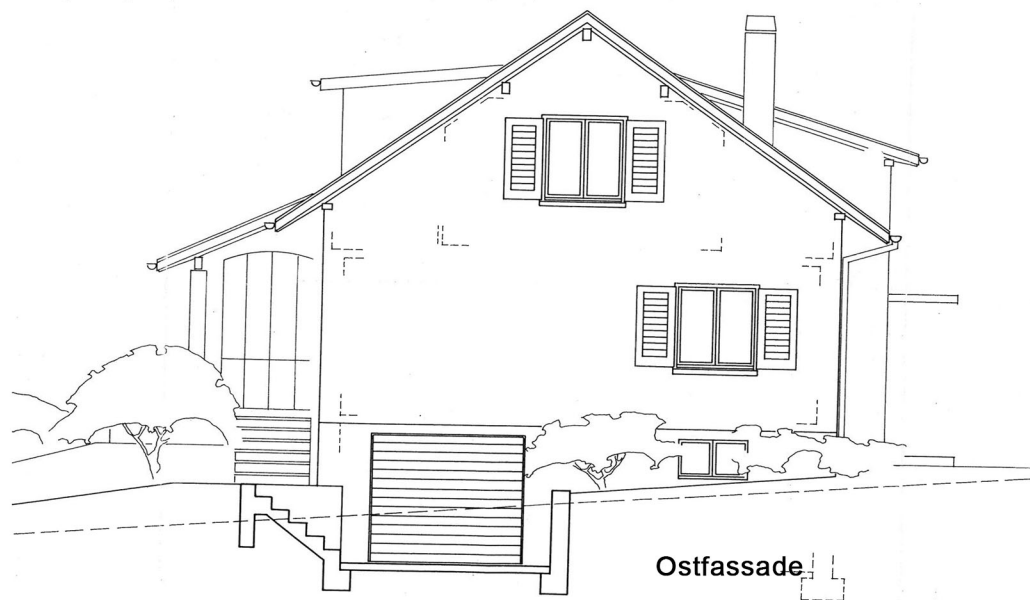


# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FASSADEN

Dieser Plan stellt das ursprüngliche Bauprojekt dar. Spätere Anpassungen sind hier nicht nachgetragen.



6



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## BAUBESCHRIEB

### Technischer Beschrieb

Das Haus wurde 1959 als Massivbau erbaut. Die Grundrisskonzeption wurde gegenüber der ursprünglichen Gestaltung an verschiedenen Orten verändert. Die Bausubstanz entspricht den heutigen Anforderungen mit entsprechendem Wohnkomfort. Die Gebäudehülle wurde stetig aufgefrischt und zyklisch unterhalten. Gleiches gilt für die Verschleissteile.

Die haustechnischen Anlagen und Apparate, Schall- und Brandschutz entsprechen grundsätzlich den aktuell geltenden Normen und Vorschriften. Die Liegenschaft wird mittels einer Ölheizung beheizt. Dreiseitig sind die Fassaden mit einer zusätzlichen Dämmebene versehen.

Die Liegenschaft wurde regelmässig unterhalten. In den vergangenen 20 Jahren wurden ganzheitliche Erneuerungen im Bereich Küche, Bad und dem Innenausbau realisiert.

### Umgebung

Die Parzelle beeindruckt auf den ersten Blick durch ihre Grösse. Augenfällig ist die liebevolle Gestaltung. Die Bepflanzung mit Blumenbeeten, Sträuchern und Bäumen vermittelt eine liebevolle Atmosphäre mit sonnigen Bereichen und schattigen Plätzchen. Natürlich ist die Pflege der Anlage mit Aufwand verbunden, wenn die Qualität erhalten werden soll.

### Konzeption

Die Liegenschaft bietet auf drei Geschossen das folgende Raumangebot:

#### Untergeschoss

Treppe / Korridor  
Vorplatz mit Nische Heizung, Technik  
Waschküche  
Garage  
Bastelraum  
Naturbodenkeller (Gemüse Keller)

#### Erdgeschoss

Windfang / Entrée  
Treppe / Vorplatz / Korridor  
Dusche / WC  
Küche  
Esszimmer  
Wohnzimmer  
Zimmer West

#### Obergeschoss

Treppe / Vorplatz / Korridor  
Separat-WC  
Zimmer Südost  
Zimmer Süd  
Zimmer Südwest  
Estrich

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## BAUBESCHRIEB

### Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich nordseitig der Liegenschaft. Ein Windfang bietet zusätzlichen Raum und vor allem Schutz vor Wind und Regen bereits vor dem Hauseingang.

Vom Entrée erstreckt sich die Treppe einerseits in einigen Stufen hinauf in Richtung Wohngeschoss EG. Der andere Treppenlauf führt in das Untergeschoss.

Der Vorplatz im EG bietet ausreichend Platz als Verkehrsfläche und für die Garderobe. Linkerhand dem Korridor entlang befindet sich das Bad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Vom Korridor rechts abbiegend liegt das Esszimmer. Hell und geräumig bietet es eine schöne Atmosphäre für den Alltag und für besondere Momente des Zusammenseins mit Familie und Freunden. Die Fenstertüre erlaubt die Erweiterung des Esszimmers auf die sonnige Terrasse. Nordseitig liegt hinter dem offenen Durchgang die Küche.

Die zweizeilige Küche ist optimal in den zur Verfügung stehenden Raum gebaut. Sie bietet viel Arbeitsfläche und Tageslicht für die Zubereitung Ihrer Gaumenfreuden.

Auf der südwestlichen Seite des Grundrisses befindet sich das grosse Wohnzimmer. Vorgelagert liegt die grosse sonnige Terasse, welche sich über die gesamte südliche Längsseite des Hauses erstreckt.

Das Zimmer westseitig verfügt über einen fast quadratischen Grundriss. Es ist sowohl als Kinderzimmer wie auch als Büro optimal einrichtbar.

### Obergeschoss

Die Treppe ins Obergeschoss ist U-förmig und verfügt über ein Podest in der Mitte. Die Räume im oberen Wohngeschoss werden wiederum über einen Korridor/Vorplatz erschlossen. Dank dem schönen Luftraum des Treppenhauses ist es hier hell und es entsteht ein grosszügiger räumlicher Eindruck.

Wir begehen auch dieses Geschoss im Uhrzeigersinn und gelangen zuerst zum separaten WC. Ein Dachflächenfenster spendet Licht. Hinter dem Raum liegt ein Estrichraum für alles, was nicht täglich in Gebrauch sein muss.

Das Ost-Zimmer ist geräumig. Ein ideales Kinderzimmer, welches hinter der Türe eine kleine Nische bildet. Das Dach zeigt auf der rechten Längsseite eine kleine Schräge, jedoch ist die Stehhöhe im gesamten Raum gewährleistet. Auch dieses Zimmer bietet noch anschliessenden Estrichraum.

Das mittige Zimmer ist in die Lukarne gebaut bietet deshalb eine normale Raumhöhe. Es ist vom Grundriss her eher länglich. Es eignet sich als Kinder- oder ideal auch als Arbeitszimmer.

Westseitig befindet sich ein weiteres Zimmer. Der ursprünglich dahinter liegende Estrich wurde bei der Umgestaltung integriert. Demnach ist dieses Zimmer in die Dachschräge erweitert. Es bietet sich als behagliches Schlafzimmer an, erfüllt jedoch auch alle Ansprüche an eine andere Nutzung. Ein wichtiges Plus sind die auf der rechten Seite eingebauten Wandschränke.

7

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 3 | 4514 LOMMISWIL

## BAUBESCHRIEB

### Untergeschoss

Zurück zum Entrée betritt man durch eine Türe den Treppenraum zum UG. Auch dieses Geschoss verfügt über einen zentralen Vorplatz, über welchen alle Räumlichkeiten erschlossen sind. Direkt an den Vorplatz angrenzend liegt die Nische für die Gebäudetechnik: Heizung, Warmwasser, Elektroverteilung und Tankraum. Östlich findet sich die Waschküche, welche nebst Waschmaschine und Tumbler über ein Waschbecken verfügt. Es besteht genügend Platz um die Wäsche einer ganzen Familie zum Trocknen aufzuhängen.

Die Garage bietet einerseits genügend Platz für ein Auto. Weiter steht viel Raum zur Verfügung für Zweiräder, Hobbygeräte oder gar eine kleine Werkstatt.

Der Grundriss des Bastelraums ist quadratisch und ausreichend gross, um mehrere Arbeitstische oder Geräte aufzustellen. Natürlich kann dieser Raum auch für andere Zwecke genutzt werden.

Das Raumangebot auf diesem Geschoss wird abgerundet durch den Gemüsekeller: Ein Kellerraum mit Naturboden, ideal für die Lagerung der Erzeugnisse aus Ihrem Garten oder für Ihre Weinsammlung.

7



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## PREISBLATT

Der Preis für die Liegenschaft an der Schulhausstrasse 3 in 4514 Lommiswil ist festgesetzt auf

**CHF 1'090'000.00**

### Allgemeine Bedingungen zum Verkauf

Es findet kein Bieterverfahren statt. Die Vergabe des Verkaufsobjekts erfolgt durch die Firma ruf immobilien AG aufgrund des Entscheides der Eigentümerschaft. Diese Vergabe ist nicht anfechtbar. Die Eigentümerschaft steht für direkte Verhandlungen nicht zur Verfügung. Die Regelung des Besitzes antrittes in Rechten und Pflichten sowie des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfolgen nach Vereinbarung. Die Kosten der Handänderung sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Für diesen Immobilienverkauf sind wir das alleinbeauftragte Unternehmen. Das Betreten des Grundstücks und der Innenräume ist nur in Begleitung einer Vertretung unserer Firma möglich. Für Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte verzichten Sie aus Gründen des Respekts auf selbständige Besichtigungsversuche.

### Dokumentation

Die Angaben in der vorliegenden Dokumentation wurden bestem Wissen und Gewissen erfasst. Änderungen oder Abweichungen bleiben vorbehalten. Für Daten Dritter in dieser Dokumentation kann keine Haftung übernommen werden. Die Angaben sind weder für den Verkauf noch für den Grundbucheintrag verbindlich. Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht kopiert oder weitergegeben werden. Resultiert ein Verkaufsabschluss durch Dritte infolge der unerlaubten Weitergabe dieser Dokumentation, besteht Schadenersatzpflicht.



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Ansicht Süd



Ansicht Südost

9

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Ansicht Nordost im Winter



Eingangsseite mit Windfang



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Entrée



Korridor EG

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Dusche / WC im EG



Küche

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Esszimmer



Wohnzimmer



# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Korridor OG



Zimmer Ost OG

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Separat WC OG



Treppe OG-EG

# DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG | SCHULHAUSSTRASSE 3 | 4514 LOMMISWIL

## FOTOS



Zimmer OG Süd



Zimmer OG West