



DOSSIER

Logenplatz über dem Birstal

Drosselweg 22 · 4143 Dornach SO

8½-Zimmer-Einfamilienhaus mit verbundener Einliegerwohnung · 5½ + 3 Zimmer

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Flächen	184 m² Wohnfläche · 219 m² Nutzfläche · 401 m² Grundstück
Preis	Angebote ab CHF 1'200'000.— · vorzeitige Verkaufsentscheidung bei CHF 1'300'000.— · Übergabe im heutigen Zustand · Direktverkauf ohne Maklerkommission
Bezug	Ab sofort

Drosselweg 22, 4143 Dornach SO

01	Die Lage — Natur, Aussicht und Erreichbarkeit
02	Das Haus — Rundgang durch die Räume
03	Terrasse und Aussicht
04	Visualisierung — Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen
05	Raumangebot und Grundrisse
06	Gartenzimmer — Renovationsvariante im Untergeschoss
07	Infrastruktur, Verkehr und Schulen
08	Gebäudedaten und Fakten
09	Lagekriterien, Anreise und Dokumente
10	Fünf Gründe für den Drosselweg 22
11	Verkaufskonditionen und Ablauf
BEILAGE	Angebot und Ablauf

Kapitel 02 zeigt die Räume im geräumten Zustand; Kapitel 04 visualisiert die mögliche Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen. Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand übergeben. Für Bodenbeläge und weitere Massnahmen liegen Richtofferten vor; Angebot und Ablauf sind in der Beilage am Schluss beschrieben.

Die Lage

Ein Haus mit Aussicht im Grünen — nahe bei Schulen und ÖV; Basel SBB ab Dornach-Arlesheim in 10 Minuten.

Nach Süden und Westen öffnet sich der Blick über das Birstal bis zum Horizont. Nach Norden und Nordwesten schliessen der geschützte private Grüngürtel mit altem Eichenbestand und Wald an; im Osten liegt eine begrünte Böschung, im Süden der Gemeindegarten. Die Liegenschaft ist damit allseitig in Grün eingebettet. Das Haus steht als letzte Bebauung am Hang, am Ende einer Sackgasse bei der Treppe.

Diese Konstellation ist die Besonderheit der Liegenschaft. Sie lässt sich nicht nachbauen. Der nördlich angrenzende Grüngürtel ist durch den Gestaltungsplan gesichert.



Senkrechtaufnahme: die Parzelle am Hangrand von Grünflächen umgeben

Eingebettet in gewachsene Kulturlandschaft

Vom Grundstück aus sind auf den Fotos drei Wahrzeichen der Region sichtbar: das Goetheanum auf dem gegenüberliegenden Hügelzug, die Ruine Dorneck auf dem Bergrücken und darüber die Gempenfluh mit ihrem Aussichtsturm. Dazwischen liegt eine Wohnlandschaft aus Häusern, Gärten und altem Baumbestand — kein Neubauquartier, sondern über Jahrzehnte gewachsene Substanz.



Die Baumkronen des Grüngürtels, dahinter das Goetheanum



Blick zur Ruine Dorneck auf dem Bergrücken



Abendlicht über dem gewachsenen Quartier — Grünring und Goetheanum am Hügelzug

Ruhige Sackgasse, freie Aussicht

Der Drosselweg endet als Sackgasse. Kein Durchgangsverkehr, dafür ein verkehrsarmes Wohnumfeld.



Zufahrt und Vorplatz oberhalb des Hauses



Blaue Stunde über dem Tal — die Baumkronen des Grüngürtels im Vordergrund

Nach Westen bleibt der Blick frei bis zum Horizont — jeden Abend neu.



Sonnenuntergang über dem Birstal — der Blick, den die Liegenschaft täglich freigibt

Das Haus

Grosszügige Räume mit erhöhtem Wohnraum, Cheminée und direktem Zugang zur Südwest-Terrasse.

Das Haus wurde 1976 errichtet und seither teilrenoviert (2018–2026). Im Erdgeschoss liegt die 5½-Zimmer-Hauptwohnung mit 110.6 m², im Untergeschoss die verbundene 3-Zimmer-Einliegerwohnung mit 73 m² — beide mit eigenem Eingang. Die folgenden Bilder zeigen die Räume im heutigen, geräumten Zustand; Kapitel 04 zeigt dieselben Räume mit dem neuen Bodenbelag.



Der gedeckte Hauseingang mit Blick in die Wohnhalle

Die Wohnhalle

Das architektonische Herzstück: eine durchgehende Halle mit Holzdecke, die dem Raum Höhe und Ruhe gibt, wie sie in Einfamilienhäusern dieser Grössenordnung selten geworden ist. Der Cheminéeofen bildet den einen Pol, die raumhohe Verglasung zur Südwest-Terrasse den anderen.



Wohnhalle mit Cheminéeofen und raumhoher Verglasung zur Südwest-Terrasse



Blick von der Terrassenfront zurück Richtung Eingang

Wohnküche und Hauptbad

Die Wohnküche liegt nach Süden und ist mit Induktionskochfeld, Backofen, grossem Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Das Hauptbad wurde mit Doppelwaschtisch erneuert; Wanne, Dusche und der Fensterblick ins Grüne machen es zum eigentlichen Tagesbad.



Geräumige Wohnküche nach Süden — Induktion, Backofen, Geschirrspüler und grosser Kühlschrank



Hauptbad mit Doppelwaschtisch und Wanne; die Duschkabine liegt ausserhalb des Bildausschnitts

Zimmer

Neben der Wohnhalle umfasst die Hauptwohnung ein zusätzliches Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit freier Aussicht nach Westen auf den Sonnenuntergang und eigenem Duschbad.



Elternschlafzimmer mit Schiebetür-Kabine, WC und Lavabo



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Aussicht nach Westen



Zwei Kinderzimmer mit Einbauschrank, Fenster zur grünen Nordseite mit Blick in den Grüngürtel

Die Einliegerwohnung

Die 3-Zimmer-Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Küchenzeile. Sie erlaubt Mehrgenerationen-Wohnen oder Atelier und ist mit dem Haupthaus über die Innentreppe verbunden nutzbar.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind hell, quadratisch geschnitten und damit flexibel möblierbar.



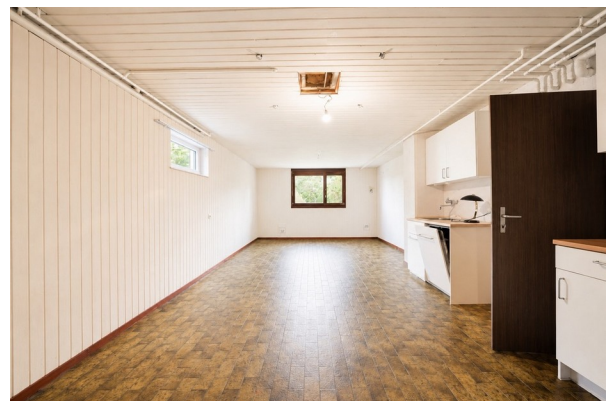
Helles Zimmer mit Fenster nach Süden



Zimmer mit direktem Blick in den Grüngürtel



Einliegerwohnung: Hauptraum 37 m² mit Küchenzeile



Blick zum Fenster ins Grüne; der Kamin für einen Cheminéeofen steht bei Bedarf bereit (vgl. Option «Gartenzimmer» mit Bodenfenster)

Waschküche, Technik und Stauraum

Im Untergeschoss liegen Waschküche, Heizzentrale und Vorratsraum sowie der Luftschutzkeller. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung De Dietrich DPSM 3-25 LP (2007) mit witterungsgeführter DIEMATIC-3-Regelung; die Wärmeverteilung über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kupferrohren. Das Warmwasser liefert ein separater 400-Liter-Wärmepumpenboiler aus dem Jahr 2023.



Waschküche mit Anschlüssen



*Heizzentrale und Wärmepumpenboiler
2023*



*Vorrats- und Technikraum (ausbaubar,
Kanalisation und Wasser vorhanden; mit
Zimmer verbindbar)*

Terrasse und Aussicht

Gedeckte Südwest-Terrasse mit Sonnenstoren.

Die Terrasse liegt direkt vor Wohnhalle und Wohnzimmer. Ein schmiedeeisernes Geländer, überwachsen von Reben, fasst sie ein; darüber die Sonnenstoren. Der Blick geht über die Baumkronen hinweg ins Birstal und zum gegenüberliegenden Hügelzug; unten auf der Talsohle liegt das Dornacher Sekundarschulhaus, links am Gempenring Kindergarten und Primarschule.



Gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstoren im Sommerlicht



Die Südwest-Front über dem Hang — Abendlicht über Terrasse und Garten



Reben am Geländer, Mittagssonne

Der Übergang von innen nach aussen

Vom Wohnzimmer aus führt der Weg nach draussen. Bei geöffneter Tür wird die Terrasse zur Verlängerung des Wohnraums — im Sommer Aufenthaltsort neben dem Gartensitzplatz.



Direkter Terrassenzugang mit freier Sicht über das Tal zum Hügelzug



Das Lichtspiel der Tages- und Jahreszeiten ist im ganzen Haus präsent

Visualisierung — mögliche Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen

So können die Räume mit einem neuen Bodenbelag wirken — Visualisierungen auf Basis der vorliegenden Fachofferten.

Die bestehenden Bodenbeläge stammen aus der Bauzeit. Die folgenden Bilder zeigen eine mögliche Aufwertung mit hellem Parkett im Hauptgeschoss beziehungsweise pflegeleichtem Vinyl im Untergeschoss. Das erste Bild zeigt zusätzlich das optionale Panoramafenster; heute steht an dieser Stelle die bestehende Holzfensterfront. Material, Farbton, Verlegeart, Umfang und Zeitpunkt bleiben der Käuferschaft überlassen; die Richtofferten dazu liegen vor. Die Bilder sind Visualisierungen und keine Fotografien des heutigen Zustands.



VISUALISIERUNG · neuer Bodenbelag und optionales Panoramafenster

Visualisierung: Wohnhalle mit neuem Parkett und mit dem optionalen Panoramafenster — beides ist nicht Bestandteil des heutigen Zustands

Wohnzimmer und Wohnküche

Das Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse, die Küche nach Süden. Mit hellem Parkett verlieren beide Räume die Schwere und Dunkelheit des Fliesen-Bestandsbelags.



Visualisierung: Wohnzimmer mit Terrassenzugang im Abendlicht



Visualisierung: Wohnküche mit Parkett; die IKEA-METHOD-Küche lässt sich mit neuen Fronten einfach weiterentwickeln

Elternschlafzimmer und Einliegerwohnung

Das Elternschlafzimmer misst 20 m² und verfügt über eine eigene Dusche mit WC — im Bestand dieser Baujahre keine Selbstverständlichkeit. Auch die Einliegerwohnung gewinnt durch den Belagswechsel an Wohnlichkeit.



Visualisierung: Elternschlafzimmer mit angrenzender Dusche/WC



Visualisierung: Einliegerwohnung mit Parkett und optionalem Kaminofen; Gartenzimmer-Option siehe Renovationsdossier.

Raumangebot und Grundrisse

Erdgeschoss und Untergeschoss bilden zwei gemeinsam nutzbare Wohneinheiten mit eigenen Eingängen — verbunden über ein internes Treppenhaus.

RAUMANGEBOT

Grosszügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



Erdgeschoss – 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche ca. 111 m²



Untergeschoss – 3-Zimmer-Einliegerwohnung

Wohnfläche ca. 73 m²



Raum	Wohnfläche m²	Nutzfläche m²	Aussen m²
5½-Zimmer-Wohnung			
Wohnhalle und Eingang	38.45	38.45	
Wohnzimmer	10.9	10.9	
Elternzimmer	19.5	19.5	
Dusche WC Eltern	3.5	3.5	
Kinderzimmer 1	7.7	7.7	
Kinderzimmer 2	7.7	7.7	
WC Bad	6.63	6.63	
Wohnküche	13.21	13.21	
Treppe Einliegerwohnung	3.04	3.04	
Balkon			14
Gedeckter Eingang			6
TOTAL Parterre m²	110.63	110.63	
Raum	Wohnfläche m²	Nutzfläche m²	Aussen m²
Einliegerwohnung			
Mehrzweckraum mit Küche	36.96	36.96	
Zimmer 1	14.04	14.04	
Zimmer 2	12	12	
WC / Dusche	3.2	3.2	
Eingang	6.8	6.8	
Waschküche und Vorplatz		17.84	
Kellerraum		7.52	
Heizung		2.7	
Schutzraum		7.2	
Sitzplatz gedeckt und offen ca.			29
TOTAL Einliegerwohnung m²	73	108.26	

TOTAL Wohnfläche 183.63 m²

TOTAL Wohn- und Nutzfläche 218.89 m²



Estriche Seitendächer: ca. 80 m²

Gebäudevolumen Wohnen: 844 m³ | Gebäudevolumen total: 1020 m³

Raumangebot: Erdgeschoss 5½ Zimmer (110.6 m²) und Untergeschoss 3 Zimmer (73 m²)

Gartenzimmer — Renovationsvariante

51 m² im Untergeschoss, zum Garten hin geöffnet.

Der Mehrzweckraum mit Küche (37 m²) und das angrenzende Zimmer (14 m²) ergeben zusammen einen L-förmigen Raum von 51 m². Wird die 4 m breite Stirnseite nach Westen bodentieft verglast und der Sitzplatz davor abgesenkt und neu belegt, entsteht ein lichtdurchflutetes Gartenzimmer mit direktem Zugang ins Freie — denkbar als grosszügiger Wohn- und Arbeitsbereich oder als Erweiterung der Einliegerwohnung.



Visualisierung der Ausbauvariante: bodentiefe Verglasung zum vertieften Sitzplatz — kein heutiger Zustand

Die Darstellung zeigt eine mögliche spätere Weiterentwicklung, keinen heutigen oder bewilligten Zustand. Grundriss, technische Abklärungen und Kostengrundlagen finden sich in einer ergänzenden Dokumentation mit Offerten.

Infrastruktur, Verkehr und Schulen

Alles Wesentliche zu Fuss — Basel SBB ab Dornach-Arlesheim in zehn Minuten.

Verkehr

Bahnhof Dornach-Arlesheim	700 m / 9 Gehminuten · SBB S3, Tram 10 (7.5-Min-Takt), Bus 37/62/64–67, Park and Rail
Basel	10 Min mit der S3 ab Bahnhof Dornach-Arlesheim · 22 Min mit Tram 10 · rund 40 Min mit Bus 37
Nächste Bushaltestelle	Gwändweg 350 m · Linien 65, 66, 67
Autobahnanschluss A18	2 km
EuroAirport Basel-Mulhouse	19 km / ca. 23 Min
Mobility	Standorte in Gehdistanz

Fahrpläne und Verbindungen: [Reisezentrum Dornach-Arlesheim](#) · [S3 SBB](#) · [Tram 10](#) · [Bus 37](#) · [Haltestelle Gwändweg](#) · [Park and Rail](#) · [Mobility-Standorte](#) · [EuroAirport](#)

Gemäss der im Juni 2026 unterzeichneten Absichtserklärung von SBB, den beiden Basel und dem Kanton Solothurn soll bei rechtzeitiger Inbetriebnahme des Wendegleises Aesch ab Ende 2028 ein ganztägiger Viertelstundentakt Basel-Aesch eingeführt werden; nach heutigem Planungsstand ist er ab 2034 für die Bauzeit von Basel SBB West vorübergehend auszusetzen — [aktuelle Informationen zum Ausbauprojekt](#) · [Medienmitteilung SBB, Juni 2026](#).

Schulen und Ausbildung

400 m [Kindergarten und Primarschule](#), 100 m [Sekundarschule](#). In angenehmer ÖV- oder Velodistanz: [Gymnasien](#), [Berufsschulen](#), [International School Basel](#), [Fachhochschule Nordwestschweiz](#) und [Universität Basel](#).

Naherholung

800 m [Goetheanum](#) · 900 m [Birsuferweg](#) · 1.3 km [Domplatz Arlesheim](#) · 1.6 km [Ermitage](#) · 1.8 km [Ruine Dorneck](#) · [Gempenplateau](#)

Schwimmbäder: 700 m [Dornach](#) · 1.9 km [Arlesheim](#) und [Aesch](#) · 2.3 km [Reinach](#)

Golf: [Birsgolf](#) (13 Min) · [Golf & Country Club Basel](#) (24 Min) · [Golf Apollinaire](#) (28 Min)

Einkauf und Gesundheit

[Denner](#), [Migros](#) und Coop in Dornach und Arlesheim sowie der Naturkostladen [Vital Speisehaus](#) mit Bioprodukten liegen in Gehdistanz — Vital Speisehaus 450 m, Denner 500 m, Migros 600 m. Der tägliche Bedarf ist zu Fuss abgedeckt.

500 m [Spital Dornach](#) · 1.4 km [Klinik Arlesheim](#) · 10 km [Universitätsspital Basel](#)

Gebäudedaten und Fakten

Adresse / Grundbuch	Drosselweg 22, 4143 Dornach SO · GB Dornach Nr. 1755
Objektart	Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung (5½/3 Zimmer, separate Eingänge)
Grundstücksfläche	401 m²
Nasszellen	3 · EG: Bad/Dusche/WC 7 m² und Dusche/WC 3.5 m² (Elternzimmer) · UG: Dusche/WC 3.2 m²
Wohnfläche / Nutzfläche	183.6 m² / 218.9 m² · EG 110.6 m², UG 73 m²
Wohnzone	W2 gemäss geltendem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach · der Entwurf der Ortsplanungsrevision sieht W2C vor und entfaltet nach Auskunft der Bauverwaltung Vorwirkung; massgebend bleiben das geltende Recht und der Besitzstand
Baujahr	1976 · Teilrenovation 2018–2026
Gebäudeversicherung 2025	CHF 664'228.— (Index 157.4 %)
Katasterwert	CHF 160'300.—
Steuerfuss Dornach 2026	92 % · kantonales Mittel 118.2 % · die konkrete Belastung hängt von Einkommen, Vermögen und Familiensituation ab; ein Vergleich mit Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft ist nur über einen Steuerrechner aussagekräftig (vgl. Steuerrechner)
Heizung / Warmwasser	Gas-Brennwertheizung De Dietrich DPSM 3-25 LP, Baujahr 2007 · witterungsgeführte DIEMATIC-3-Regelung · Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kupferrohren · Cheminéeofen · Wärmepumpenboiler 400 l (2023)
Energie	Mittel der drei Heizperioden 2022/23 bis 2024/25 bei zwei Parteien: 31'973 kWh und rund CHF 4'845 pro Jahr · Warmwasser über Wärmepumpenboiler · Wärmebilder und Offerte GEAK Plus liegen vor.
Parkierung	Ein Aussenparkplatz auf dem Grundstück · zwei bis drei weitere Plätze ohne Zeitbeschränkung wenige Meter oberhalb am Drosselweg
Anschlüsse	Breitband-Kabelanschluss vorhanden · Glasfaser bisher nicht erschlossen · Gas, Wasser und Kanalisation erschlossen
Gebäudevolumen	1'020 m³ total, davon 844 m³ Wohnen · Estriche Seitendächer ca. 80 m²
Preis / Bezug	Angebote ab CHF 1'200'000.— · vorzeitige Verkaufsentscheidung bei CHF 1'300'000.— · Übergabe im heutigen Zustand · Bezug ab sofort

Erneuert seit 2018

- 2018: zwei Küchen und drei Nasszellen inkl. Elektroarbeiten; Ofen/Cheminée; Malerarbeiten
- 2020: 110 mm begehbare Zusatzdämmung auf den bestehenden 30 mm der Estrichböden; Eingangstüre Untergeschoss und drei Fenster; Sonnenstoren
- 2023: Wärmepumpenboiler 400 l für das Warmwasser; Ergänzung der Küche im Untergeschoss
- 2025: Erneuerung der Wärmeverteilung / Ventile Bodenheizung; Elektrokontrolle; Abwasserleitungen kontrolliert und gereinigt

Energetischer Stand und Rechtslage Im Mittel der drei Heizperioden 2022/23 bis 2024/25 lag der Gasverbrauch bei Nutzung durch zwei Parteien mit drei Erwachsenen und zwei Kindern bei 31'973 kWh pro Jahr und rund CHF 4'845 Energiekosten; das Warmwasser wird seit 2023 über den Wärmepumpenboiler erzeugt. Zum Vergleich: In den Heizperioden 2010/11 bis 2017/18, bei Nutzung durch eine Person mit Vermietung von zwei Gästezimmern lag der Verbrauch zwischen 16'796 und 24'511 kWh pro Jahr (damals rund CHF 1'520 bis 2'130); der Unterschied erklärt sich durch Belegung und Warmwasserbereitung. Wärmebilder liegen vor; eine Honorarofferte für einen offiziellen GEAK Plus liegt ebenfalls vor. Förderbeiträge für Wärmepumpe, Wärmedämmung und GEAK Plus stehen zur Verfügung; der Ersatz der Gasheizung ist nach geltender Energiegesetzgebung weiterhin möglich.

Lagekriterien, Anreise und Dokumente

1 Mikrolage und Umgebungsqualität

Aussicht	Durch die Hanglage gesicherte freie Südwest-Aussicht über das Birstal.
Besonnung	Südwest-Ausrichtung am Hang mit maximaler Nachmittags- und Abendsonne, ohne Verschattung durch Nachbarbebauung — vgl. solcheck.ch .
Grünraum	Allseitige Einbettung in einen grünen Ring: begrünte Böschung im Osten, Gemeindegarten im Süden, geschützter privater Grüngürtel mit rund 300-jährigem Eichenbestand im Norden sowie Wald im Nordwesten. Die Liegenschaft verfügt damit über eine Parkrandlage; die räumliche Einbettung ist im laufenden Zonenplan der Gemeinde und im Gestaltungsplan .
Ruhe	Erschliessung über eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr; der Bruggweg ist durch drei Häuserzeilen und den geschützten Wald im Nordwesten abgeschirmt — vgl. Strassenlärmkataster Kanton Solothurn .
Zugang	Fussläufig über eine Treppe ab Bruggweg, mit dem Fahrzeug über den Unteren Zielweg in den Drosselweg. Die steile Hanglage ist zugleich die Grundlage von Aussicht, Ruhe und Privatsphäre.

2 Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Solothurn (Prozesse Sturz, Wasser, Rutschung) liegt die Liegenschaft **ausserhalb der ausgedehnten Gefahrenzonen**. Die dokumentierten Ereignisse des Naturereigniskatasters betreffen die Birs-Aue und den Gempenhang und liegen in deutlicher Entfernung zur Parzelle. Auch die Naturgefahren-Hinweiskarte für Steinschlag, Rutschung und Wassergefahren weist für das Grundstück keine Hinweisflächen aus. Prüfbar im [WebGIS des Kantons Solothurn](#).

3 Erschliessung und Arbeitswege

Ziel	Distanz · Auto · ÖV oder Velo
Bahnhof Dornach-Arlesheim	700 m · — · zu Fuss ca. 9 Min
Bushaltestelle Gwändweg	350 m · — · zu Fuss ca. 4 Min
Endress+Hauser, Reinach	1.9 km · ca. 5 Min · Velo ca. 7 Min
uptownBasel, Arlesheim	2.9 km · ca. 6 Min · Velo ca. 10 Min
Basel SBB	11 km · ca. 20 Min · S3 10 Min ab Bahnhof
Roche, Basel	13 km · ca. 16 Min · S3 und Tram ca. 30 Min

4 Nahversorgung und Bildung

Sekundarschule 100 m, Kindergarten und Primarschule 400 m; Gymnasien, Berufsbildung, FHNW und Universität Basel in Velo- oder ÖV-Distanz. Spital Dornach 500 m, Klinik Arlesheim 1.4 km, Universitätsspital Basel 10 km. Vitalladen 450 m, Denner 500 m, Migros 600 m — der tägliche Bedarf ist zu Fuss abgedeckt. Die einzelnen Angebote sind in Kapitel 07 mit Links aufgeführt.

5 Steuern

Dornach weist 2026 einen Gemeindesteuerfuss von 92 % auf; der kantonale Durchschnitt beträgt 118.2 %. Die tatsächliche Belastung hängt von Einkommen, Vermögen und Familiensituation ab. Grundlagen: [Statistik Steuern und Gebühren 2026](#) · [Steuerrechner der ESTV](#).

6 Wirtschaftliches Umfeld und Perspektive

Die Liegenschaft liegt an einer dynamischen Entwicklungsachse der Region Basel mit bedeutenden Arbeitsstandorten in Reinach, Arlesheim inkl. uptownBasel und Basel. Die gute Erreichbarkeit dieser Standorte stärkt die langfristige Attraktivität der Wohnlage.

7 Zonenordnung und Ausbaupotenzial

Heute gilt die Zone W2 gemäss dem [geltenden Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#). Der [Entwurf Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#) sieht die Zone W2C mit einer Überbauungsziffer von 33 % für zwei Hauptgeschosse sowie Möglichkeiten für Unterniveaubau und Dach-/Attikageschoss vor. Nach Auskunft der Bauverwaltung entfaltet der Entwurf bereits Vorwirkung; massgebend bleiben das geltende Recht und der Besitzstand. Das objektbezogene Potenzial wird für ein konkretes Projekt mit der Gemeinde geklärt.

Anreise und Parkieren

Zur Liegenschaft: [Drosselweg 22, 4143 Dornach](#). Zum Grundstück gehört ein Aussenparkplatz mit steiler Abfahrt. Wenige Meter oberhalb am Drosselweg bestehen zwei bis drei weitere Parkplätze ohne Zeitbeschränkung, die sich für Besuch eignen. Eine ergänzende Parkbucht ist gemäss vorliegender Richtofferte möglich, ebenso mit mündlicher Zusage die Zumietung eines Platzes in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Parkfelder in Gehdistanz: [P1 Bruggweg gegenüber Restaurant Jura](#) (rund 80 m unterhalb der Treppe Drosselweg) · [P2 Einmündung Gempenring](#) · P3 Kirche Mauritius und Friedhof · [P4 Unterer Zielweg / Herzentalsstrasse](#).

Weitere Parkierungsmöglichkeiten: [Goetheanum Rütiweg](#) · [Spitalparking Dornach](#) · [Nepomuk](#) · [Migros](#) · [Gemeindeverwaltung Kreuzweg](#) · Übersicht der Gemeinde: [Parkmöglichkeiten Dornach](#).

Dokumente für Käuferschaft und Bank

Grundbuch [Grundbuchauszug GB Dornach Nr. 1755](#)

Versicherung [Police Solothurnische Gebäudeversicherung 2025](#) · CHF 664'228

Gestaltungsplan [Plandokument geschützter Grüngürtel](#)

Zonenplanung [Ortsplanungsrevision Dornach](#) · [Zonenreglement im kantonalen Planregister](#) · [Orts- und Zonenplan Gemeinde Dornach](#)

Naturgefahren [WebGIS Kanton Solothurn — Gefahrenkarte und Naturereigniskataster](#)

Marktdaten Standortinformationen und Liegenschaftspreise Dornach werden nach der Besichtigung als Preisbildungsunterlage abgegeben. Ergänzend liegt die amtliche Statistik der Wohnbaulandpreise Basel-Landschaft vor; sie dient nur dem Vergleich mit den unmittelbar angrenzenden Baselbieter Gemeinden und ist für die Solothurner Liegenschaft nicht massgebend.

Weitere Pläne, Katasterplan und Unterhaltsübersicht liegen vor. Die Renovationsoptionen, Richtofferten und energetischen Entscheidungsgrundlagen werden bei der Besichtigung erläutert und digital mit anklickbaren Originalunterlagen abgegeben.

Fünf Gründe für den Drosselweg 22

01 Eine Lage, die sich nicht wiederholen lässt

Freie Südwest-Aussicht über das Birstal, am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

02 Grüngürtel

Grüngürtel mit rund 300-jährigem Eichenbestand im Norden, grüne Böschung im Osten, Gemeindegarten im Süden: eine Parkrandlage. Der Grüngürtel ist durch den Gestaltungsplan gesichert.

03 Flexible Nutzung

5½-Zimmer-Hauptwohnung (110.6 m²) und zusammen nutzbare 3-Zimmer-Einliegerwohnung (73 m²), beide mit eigenem Eingang und eigener Nasszelle: Verbindung Wohnen und Arbeiten; grosszügiges Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, Hobby/Atelier.

04 Familienfreundlich im Alltag

Sekundarschule 100 m, Kindergarten und Primarschule 400 m, Einkauf und ÖV zu Fuss. Die Sackgassenlage schafft ein verkehrssarmes Wohnumfeld. Für Berufstätige: Basel und viele Betriebe sind mit ÖV, Velo oder Auto gut erreichbar.

05 Bezugsbereit und Reserve für später

Küchen, Bäder, Cheminée, Wärmepumpenboiler und Estrichdämmung sind erneuert; die Wärmeverteilung wurde 2025 überarbeitet. Bodenbeläge, ausgewählte Fenster/Türen und der Aussenraum bieten eine gut abgrenzbare Reserve für eine individuelle spätere Aufwertung. Darüber hinaus zeigt der Entwurf des Zonenreglements mit der Zone W2C Perspektiven für weitergehende Projekte; Kapitel 06 zeigt die Gartenzimmer-Variante im Untergeschoss.

Verkaufskonditionen und Ablauf

Preis	Angebote ab CHF 1'200'000.— · Übergabe im heutigen Zustand
Vorzeitige Verkaufsentscheidung	Bei einem vollständigen Angebot von CHF 1'300'000 mit Finanzierungsbestätigung kann die Verkäuferschaft das Verfahren vor Ablauf der regulären Frist beenden
Verkäuferschaft	Erbengemeinschaft · Direktverkauf ohne Maklerkommission
Bezug	Ab sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung · Abend- und Wochenendtermine nach Vereinbarung
Unterlagen	Renovationsoptionen mit verlinkten Fachofferten und energetischer Entscheidungshilfe · Abgabe und Erläuterung bei Besichtigung
Angebot	Form, Inhalt und Beurteilung gemäss Beilage · Eingabefrist gemäss Inserat

Angebot und Ablauf

Die Liegenschaft wird ohne Maklerkommission direkt verkauft und im heutigen Zustand übergeben.

Einstieg	Angebote ab CHF 1'200'000.—
Vorzeitige Verkaufsentscheidung	Bei einem vollständigen Angebot von CHF 1'300'000 mit Finanzierungsbestätigung kann die Verkäuferschaft das Verfahren vor Ablauf der regulären Frist beenden. Höhere Angebote werden nicht entgegengenommen.
Form	Schriftlich per E-Mail an ein Mitglied der Erbgemeinschaft
Inhalt	Name und Adresse · Angebotspreis · Finanzierungsbestätigung der Bank · gewünschter Antrittstermin
Frist	Gemäss Inserat
Beurteilung	Alle fristgerecht eingegangenen Angebote werden gemeinsam beurteilt. Bei einem Angebot von CHF 1'300'000 ist ein vorzeitiger Abschluss des Verfahrens möglich.
Vorbehalt	Die Verkäuferschaft ist in der Wahl unter den eingegangenen Angeboten frei und kann von einem Verkauf absehen. Aus der Abgabe eines Angebots entsteht kein Anspruch auf Zuschlag
Verbindlichkeit	Verbindlich wird der Kauf erst mit der öffentlichen Beurkundung

Warum die Übergabe im heutigen Zustand

Die Käuferschaft wählt Material, Unternehmer, Reihenfolge und Zeitpunkt selbst. Unterhaltsabzüge und kantonale Förderbeiträge kommen damit der neuen Eigentümerschaft zugute. Der Bundesrat hat den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung am 1. April 2026 auf den 1. Januar 2029 in Kraft gesetzt; bis und mit Steuerjahr 2028 gilt damit das heutige Recht mit Abzug der Unterhaltskosten. Die konkrete Steuerwirkung hängt von der persönlichen Situation ab und ist vor der Ausführung individuell zu beurteilen; Fördergesuche sind vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

Unterlagen zum Angebot

Renovationsoptionen und Richtofferten, energetische Entscheidungsgrundlage, Pläne, Katasterplan und Unterhaltsübersicht liegen vor und werden digital mit anklickbaren Originalunterlagen mit der Besichtigung oder auf Anfrage abgegeben. Die Preisbildungsunterlagen — Bewertungsbericht und Standortinformation — werden nach der Besichtigung abgegeben.



Drosselweg 22 · 4143 Dornach SO

Die blaue Stunde über dem Tal

Wir zeigen Ihnen die Liegenschaft gerne persönlich.

Erbengemeinschaft

Kontakt Erbengemeinschaft, Auskünfte und Besichtigung:

- **Benjamin Schneebei-Honegger** · +41 77 419 77 26 · schneebei.benny@bluewin.ch
- **Alberto Schneebei-Straub** · +41 79 101 14 11 · alberto.schneebei@gmx.net

Hinweis zur Bildlesart: Kapitel 02 zeigt den heutigen geräumten Zustand. Kapitel 04 zeigt gekennzeichnete Visualisierungen möglicher Bodenbeläge; Kapitel 06 eine Gestaltungsstudie für das Gartenzimmer. Flächenangaben gemäss Raumangebot.