

4.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartensitzplatz und Keller

Kirchmattstrasse 10, 4226 Breitenbach

Einstellhallenplatz mit Wallbox optional



Wohn-Essbereich mit offener Küche

Verkaufspreis: Fr. 830'000.-

Zusätzlich kann auch ein Autoeinstellplatz mit Wallbox für Fr. 35'000 dazugekauft werden.

Allgemeines:

Die Wohnung befindet sich in einer Stockwerkeigentümergeinschaft, welche in Etappen in den letzten 5 Jahren entstanden ist. Die Stockwerkeigentümergeinschaft besteht aus 4 Liegenschaften mit insgesamt 49 Wohneinheiten, einer Autoeinstellhalle mit 59 Einstellplätzen. Breitenbach ist der Hauptort des Bezirks Thierstein im solothurnischen Schwarzbubenland. Die Gemeinde bietet als regionales Zentrum gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsplätze in diversen Branchen und einen umliegenden Waldgürtel mit dem beliebten Waldspielplatz und Erlebnisweg Hirzewald.

Wohnung:

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand. Der einheitliche Plattenboden im Holzlook, die moderne Küche mit einem Bora-Abzug, hochliegendem Backofen, Geschirrspüler und Natursteinabdeckung, die Fliegengitter an allen Fenstern, die beiden Nasszellen, einmal mit Badewanne und einmal mit Dusche, ein WC als Closomat ausgebaut, der Waschturm in der Wohnung, die elektrische Steuerung der Lamellenstoren bei allen Fenstern, der Gartensitzplatz mit grossem Sonnenstoren, die schöne Gartenfläche im Sondernutzungsrecht, der gute Wohnungsgrundriss, der Keller mit Wasseranschluss und schlussendlich die bereits installierte Wallbox beim Einstellhallenplatz (sofern Sie den Einstellplatz dazukaufen möchten), sind alles Faktoren, welche diese schöne Wohnung auszeichnen.

Eckdaten Stockwerkeigentümergeinschaft:

Stamm-Parzelle Nr.	3264	Parzellengrösse	8'124 m2
Baujahr	2021-2024	Bauvolumen	17'083'849 m3
Gebäudevers.-wert Gemeinschaft (2026)	17'083'849	Wohnbauten Wertquoten	851 / 1'000
Erneuerungsfonds Gemeinschaft per 31.12.2025	225'235	Einstellhalle Wertquoten	49 / 1'000
Einlage im 2026 in EF gesamte Gemeinschaft	73'000		

Eckdaten zum Verkaufsobjekt:

Objektart:	4.5-Zimmerwohnung	GB-Sonderrecht-Nr. 4199		
Wertquote Wohnung	18 / 1000			
Wohnfläche	Erdgeschoss	ca.	100 m2	W10.0.1
Keller	Untergeschoss	ca.	14 m2	W10.0.1
Gartensitzplatz	Plattenbelag	ca.	18 m2	W10.0.1
Gartenfläche	Rasen / Sondernutzungsfläche	ca.	50 m2	W10.0.1

Flächenübersicht:

Korridor 1+2	15.62	Dusche	5.38		
Zimmer 1	12.85	Bad	6.34		
Zimmer 2	12.85	Wohnen	7.08		
Zimmer 3	14.45	Küche	26.35		
	<u>55.77</u>		<u>45.15</u>	Total Wohnfläche	100.92 m2
		Keller	14.24	<i>Total Nutzfläche</i>	<i>115.16 m2</i>

Wertquoten Wohnung

Einstellhallenplatz PP-Nr. **49** GB-Nr. **4245-49** WQ **18.00 / 1000**

Erneuerungsfonds Haus 8-10	31.12.25	Total	Fr.	21'002	
Erneuerungsfonds Einstellhalle	31.12.25	Total	Fr.	12'096	
Gebäudeversicherungswert Haus 8-10	m3 7728		Fr.	4'723'450	
Gebäudeversicherungswert Einstellhalle	m3 5361		Fr.	1'380'734	
Erneuerungsfonds	Anteil Wohnung per 31.12.2025	Fr.		1'286	<i>Total</i>
	Anteil AEH per 31.12.2025	Fr.		205	<i>1'491</i>
<i>Einlage im 2026 EF-Wohnung</i>	<i>20'000</i>	<i>Anteil</i>		<i>1'224</i>	<i>Total</i>
<i>Einlage im 2026 EF-Einstellhalle</i>	<i>6'000</i>	<i>Anteil</i>		<i>102</i>	<i>1'327</i>

Kosten 2026 gemäss Budget:

<i>Budget Haus 8-10 inkl. EF</i>	Fr.	113'500	<i>inkl. EF</i>	Fr.	93'500	<i>exkl. EF</i>
<i>Budget Einstellhalle inkl. EF</i>	Fr.	20'500	<i>inkl. EF</i>	Fr.	14'500	<i>exkl. EF</i>
Anteil Wohnung pro Jahr	Fr.	6'950.00	inkl. EF	Fr.	5'724.50	<i>exkl. EF</i>
Anteil Einstellplatz pro Jahr	Fr.	350.00	<i>inkl. EF</i>	Fr.	247.10	<i>exkl. EF</i>



Wohn-Essbereich mit offener Küche



Eingangsbereich / Vorplatz



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Duschbereich mit Waschturm



Duschbereich mit Waschturm und Regendusche



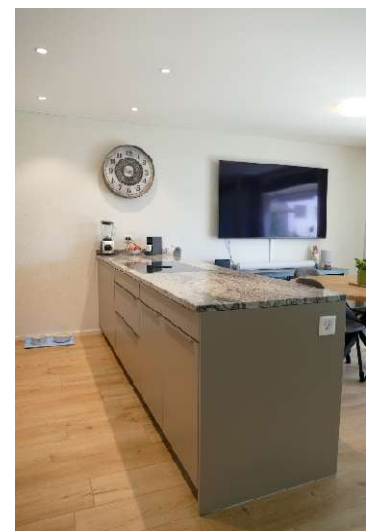
Bad



Bad



Küche



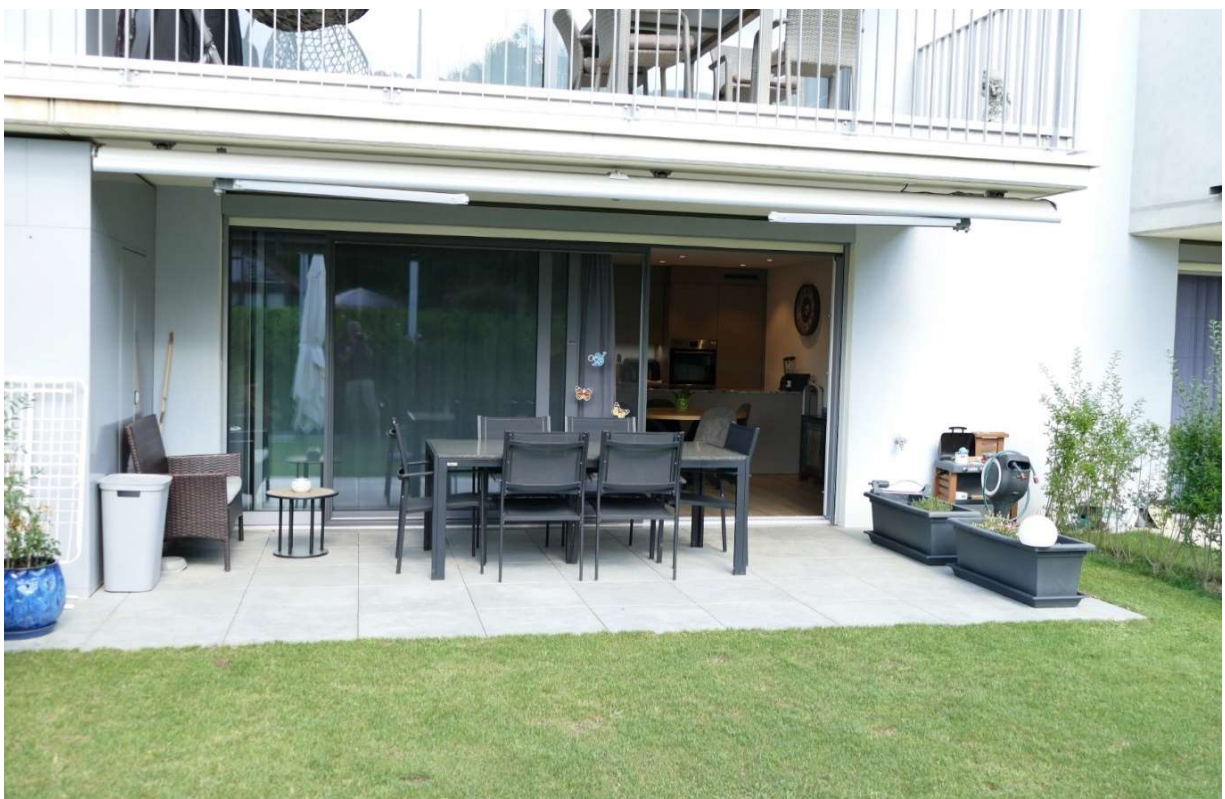
Küche



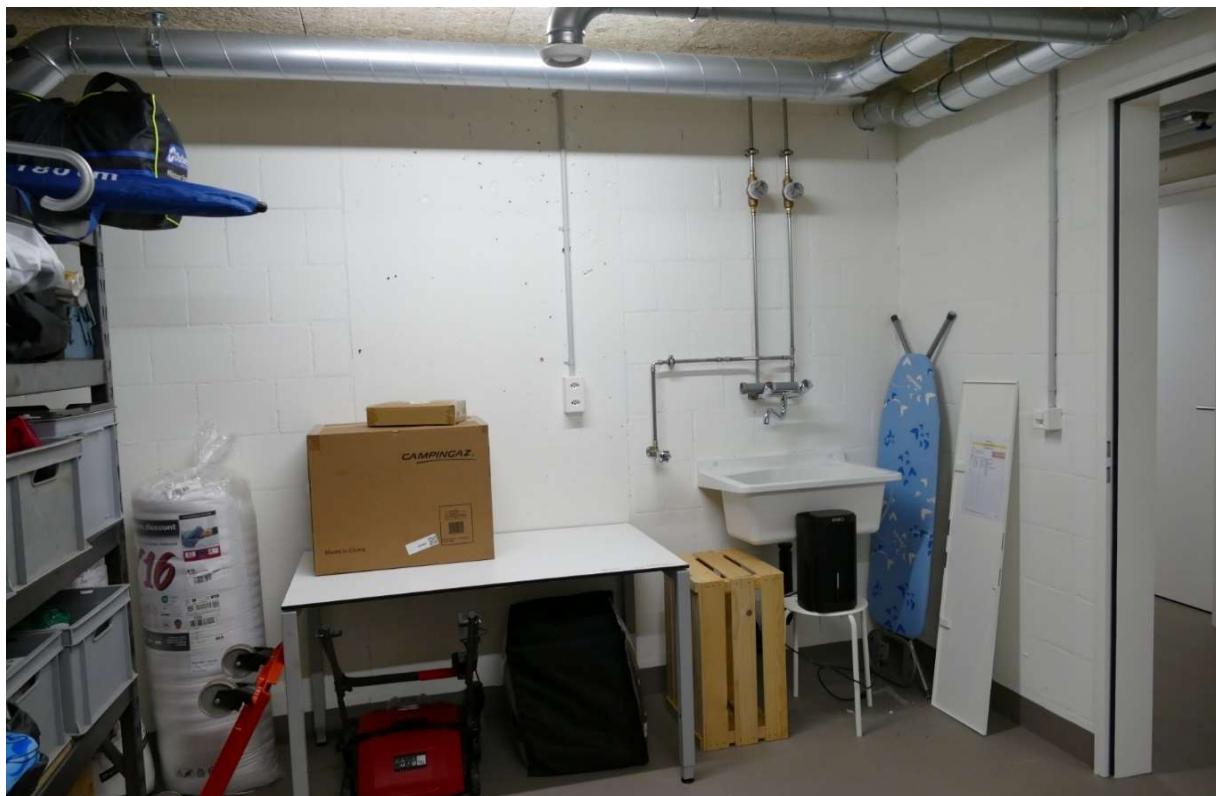
Wohn- Essbereich mit offener Küche



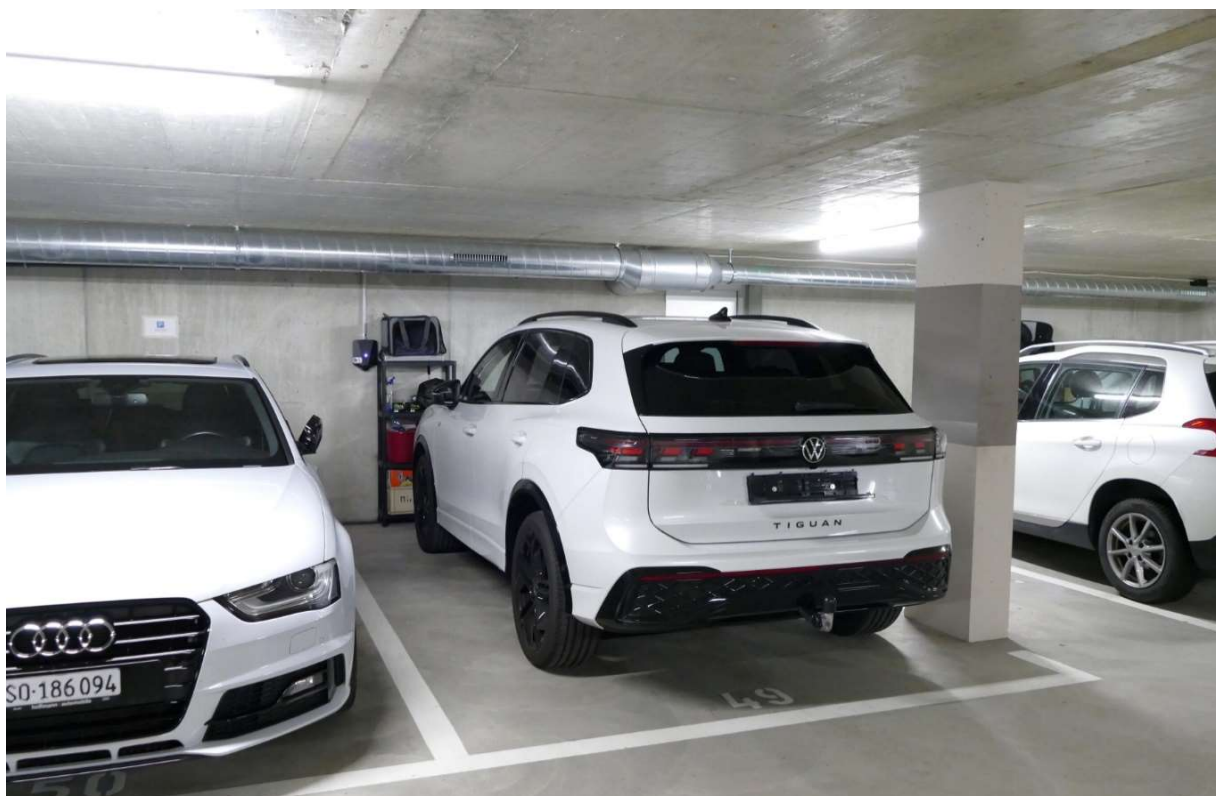
Gartensitzplatz mit Gartenbereich im Sondernutzungsrecht



Gartensitzplatz



Keller mit Ausguss und Anschluss für Waschmaschine



Autoeinstellhallenplatz mit Wallbox



Wohnquartier an der Kirchmattstrasse (mit Besucherparkplätzen)

HESSE AG
Allmendweg 41
4242 Laufen
Tel. 061 765 90 30

Kontakt:
Urs Zumstein
u.zumstein@hesse-ag.ch