

6 ½ - Zimmer Landhaus, 222 m² mit Partykeller
Leisackerstrasse 142, 4634 Wisen



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Raumaufteilung	4
2.1.	Flächen	5
2.1.1.	Erdgeschoss EG	5
2.1.2.	Untergeschoss UG	6
3.	Bausubstanz	7
3.1.	Gebäude und Renovationen	7
3.2.	GEAK-2009 und energetische Massnahmen	7
3.3.	Verbrauch Heizenergie, Wasser, Strom	8
3.3.1.	Statistische Daten Durchschnitt 2012 – 2021 (2 – Personen Haushalt)	8
3.3.2.	Pellets 2023	8
3.4.	Nebenkosten 2023	8
4.	Haustechnik	9
4.1.	Heizung	9
4.2.	Wasser/Abwasser	9
4.3.	Stromversorgung, Internet	9
4.3.1.	Strom	9
4.3.2.	Telefon, Daten	9
5.	Sitzplatz mit Aussen-Cheminée	9
6.	Dachboden	9
7.	Garten, Umgebung	10
8.	Gemeinde Wissen	10
8.1.	Online	10
8.2.	Schulen	10
8.3.	Steuern	10
8.4.	Distanzen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV	10

1. Allgemeine Angaben

Baujahr:	1976
Gerätehaus:	2006
Fläche Grundstück	1'134 m ²
Katasterwert (2006)	CHF 183'300.-
Versicherungswert SGV (Index 2024: 157.4)	CHF 1'023'416.-

Flächen

Hauptnutzfläche	222.3 m ²
Nebennutzfläche	80.0 m ²

Gesamtfläche **302.3 m²**

Davon beheizbar ohne Technik, Garage und Schutzraum	245.5 m ²
--	----------------------

Terrasse mit Cheminée überdacht	27.2 m ²
Estrich (ganze Geschossfläche)	170.0 m ²

Grundstück GB793	1'134 m ²
Kubatur	1'057 m ³

Raumhöhen

Raumhöhe EG	2.42 m
Raumhöhe UG	2.32 m

2. Raumaufteilung

Das Gebäude weist einen L-förmigen Grundriss mit 2 Geschossen auf, wobei das Wohn- und Esszimmer (WZ) mit Treppenhaus als separater Gebäudeteil ausgeführt ist (UG: Partykeller).

- Erdgeschoss (EG) mit ebenerdigen Zugang von der Leisackerstrasse
- Untergeschoss (UG)

Geschossfläche (ohne Terrasse)

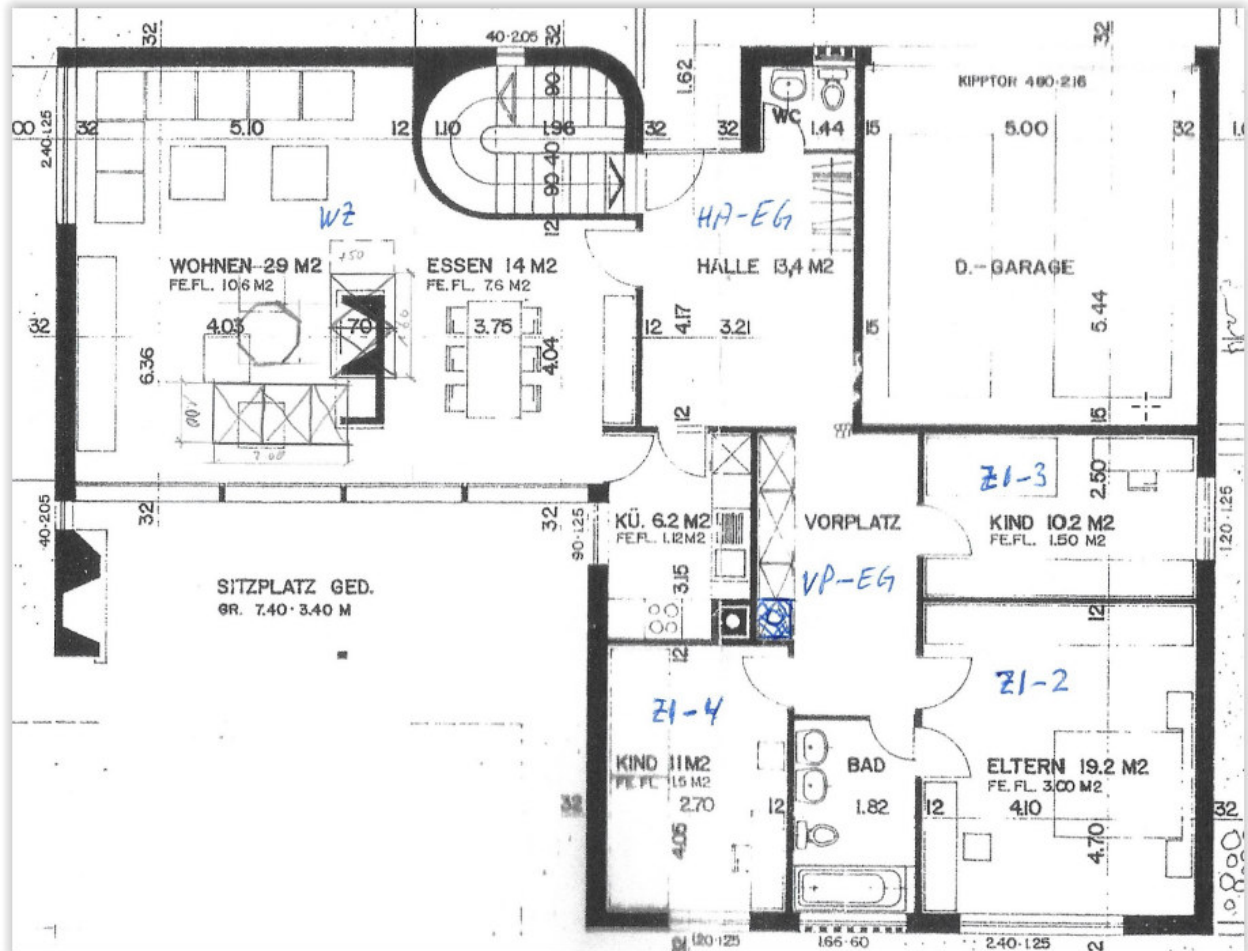
• Länge Nordfassade	17.60 m
davon WZ	8.92 m
• Länge Ostfassade	13.55 m
davon WZ	7.00 m
• WZ 8.92 x 7.00	62.44 m ²
• Gebäude 8.68 x 13.55	117.61 m ²
TOTAL	170.00 m ²

2.1. Flächen

Innenmasse Stand 04.03.2024 mit Berücksichtigung der Innenisolierungen, nach SIA 416:

- Hauptnutzfläche (HNF): Raumhöhe > 1.5 m, beheizbar (ohne Waschküche, obwohl beheizt)
- Nebennutzfläche (NNF): Treppe, Garage, Technik, Waschküche, Vorrats- und Schutzraum.
- Estrich über die ganze Geschossfläche

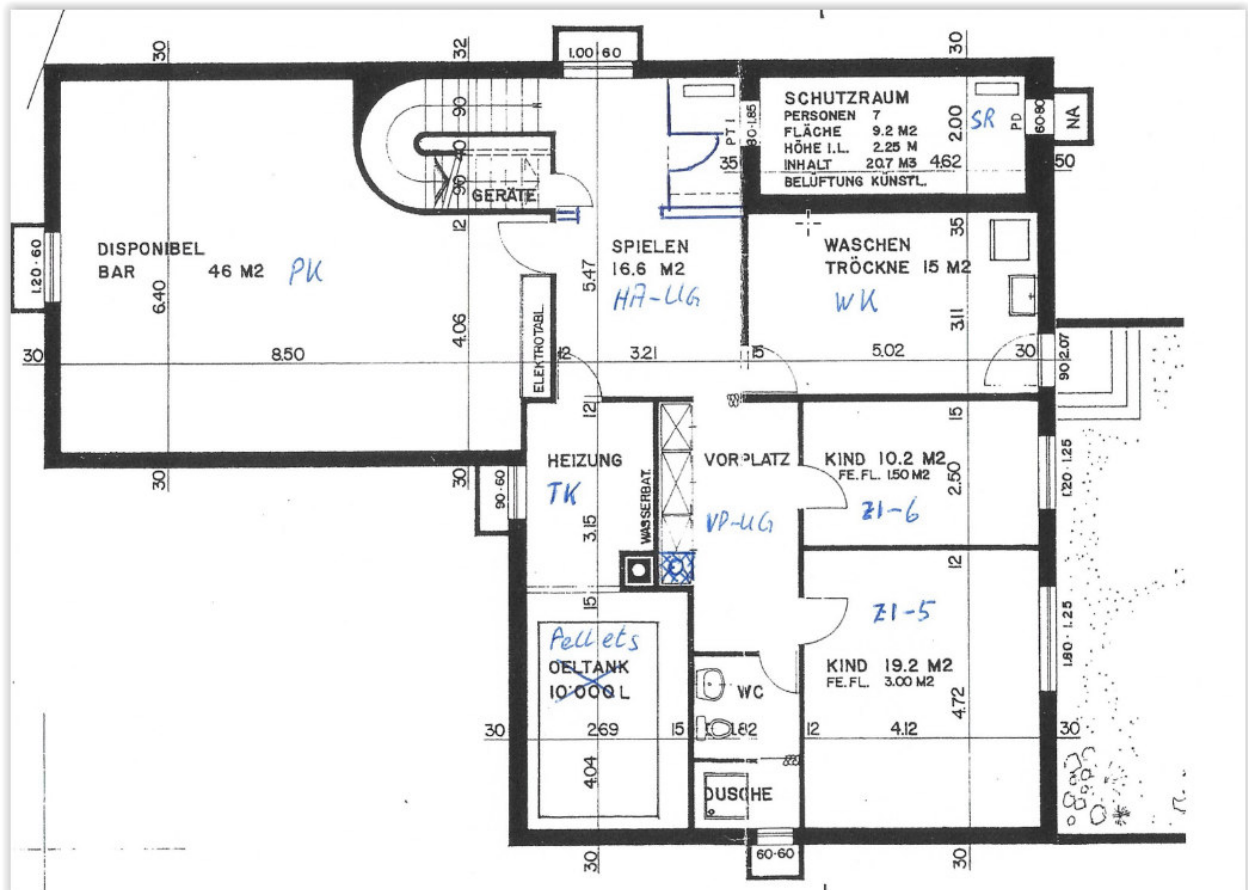
2.1.1. Erdgeschoss EG



	Code	L (W-O)	B (N-S)	HNF	NNF
Wohnzimmer	WZ				
wohnen		5.02	6.42	32.2	
essen		3.34	4.12	13.8	
gesamt				46.0	
Schlafzimmer Süd	ZI-2	4.00	4.60	18.4	
Zimmer Ost	ZI-3	4.10	2.50	10.3	
Zimmer Süd	ZI-4	2.53	4.16	10.5	
Halle EG	HA-EG	3.16	3.62	11.4	
Vorplatz EG	VP-EG			10.0	
Küche	KUE	2.10	3.58	7.5	
Gäste WC	WC	1.42	1.19	1.7	
Dusche-WC EG	DW-EG	1.82	2.90	5.3	
Treppe	TR	3.35	2.30		7.7
Doppelgarage	GA	4.84	5.42		26.2
EG gesamt				121.1	33.9

2.1.2.

Untergeschoss UG



	Code	L (W-O)	B (N-S)	HNF	NNF
Schlafzimmer	ZI-5	4.00	4.60	18.4	
Zimmer Ost	ZI-6	4.10	2.50	10.3	
Dusche-WC EG	DW-UG	1.74	2.90	5.0	
Halle UG	HA-UG			13.0	
Vorplatz UG	VP-UG			9.9	
Waschküche	WK	4.96	3.12		15.5
Partykeller	PK			44.6	
Technik	TK				19.0
Schutz-, Vorratsraum	SR				11.6
UG gesamt				101.2	46.1
Haus gesamt				222.3	80.0

3. Bausubstanz

3.1. Gebäude und Renovationen

Der Bau ist sehr solide in fortschrittlichem Standard der 1970er Jahre ausgeführt, Aussenwände in Backstein 2-Schalen Mauerwerk (innen 20 cm, aussen 12 cm).

Nach der Übernahme durch die jetzigen Besitzer wurden in den Jahren 2004 – 2008 sämtliche Original-Holzfenster durch moderne Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt (Internorm). Im Wohn- Esszimmer wurde die Radiator-Heizung entlang der Fensterfront durch eine Fussbodenheizung mit separatem Heizkreis ersetzt. Einbau Cheminée-Ofen 2011.

Die Küche wurde 2009 komplett erneuert, die Nassräume im EG wurden 2020 komplett erneuert. Mit Ausnahme des Partykellers im UG wurden sämtliche Räume in den Jahren 2004 – 2022 gesamt-erneuert, inkl. Dusche/WC im UG.

Die Ölheizung wurde 2022 durch eine moderne Holz-Pellets Heizung ersetzt, dazu wurden die Garagen-Kipptore durch ein durchgängiges und stützenfreies Sektionaltor ersetzt und die Isolation in der Garage ergänzt..

3.2. GEAK-2009 und energetische Massnahmen

Im Jahr 2009 wurde durch die Firma Aeschlimann, Brunner Engineering, Olten ein Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) mit der Nr. SO-593.01 erstellt.

Seither wurden verschiedenen Massnahmen ergriffen um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Die Verbräuche für Heizöl / Pellets, Strom und Wasser werden monatlich erfasst und sind seit 2004 lückenlos vorhanden.

Partykeller UG (ca. 2008)

Demontage der Lüftung und Verschluss Lüftungskanal (durch Wärmebildaufnahmen als Kältebrücke erkannt).

Estrich Isolation (2010-2011)

- Zimmerteil (F1)
Balkenlage 17 cm, Glaswolle, 2 cm Pressspanplatten (Nut- Feder)
- Teil Wohnzimmer (F2)
5 cm XPS Platten auf den bestehenden 1.9 cm Novopan-Platten,
2 cm Pressspanplatten (Nut- Feder)
Auskleidung der Dachvorsprünge mit Glaswolle

Zi-4 Süd (2011) Innen-Isolation

Aussenwand (West): 5 cm Lattenrost, XPS Platten, 1.5 cm Gipsfaserplatten

Wohnzimmer (2011) Innen-Isolation

Süd-West Wand bis Fenster (hinter Cheminée-Ofen): 5 cm Lattenrost, XPS Platten, 1.5 cm Gipsfaserplatten.

Zi-5 UG Innen-Isolation (2011)

Aussenwände Süd und Ost inkl. Storenkasten: 5 cm Lattenrost, XPS Platten, 1.5 cm Gipsfaserplatten

Zi-2 EG Innen-Isolation (2012)

Aussenwände Süd und Ost inkl. Storenkasten: 5 cm Lattenrost, XPS Platten, 1.5 cm Gipsfaserplatten. Ersatz Radiator.

Waschküche Innen-Isolation (2020)

- Aussenwand (Ost): 5 cm Lattenrost, Glaswolle, 1.5 cm Gipsfaserplatten
- Trennwand Schutzraum: 6 cm EPS
- Decke: 5 cm XPS verdübelt und verputzt
- Ersatz Radiator + Radiator Halle UG

Doppelgarage (2020 und 2022)

- Isolation Trennwand zum Wohnteil (6 cm EPS)
- Ersatz der 2 Original-Kipptore durch ein durchgängiges Sektionaltor

Heizung (2022)

Ersatz der Ölheizung durch 20 kW Pellets-Heizung mit 500l Puffer-Speicher kombiniert für Heizung und Warmwasser.

3.3. Verbrauch Heizenergie, Wasser, Strom

Mit den Investitionen seit 2004 konnte der Heizölverbrauch von ursprünglich 1.5 l pro Heizgradtag (Rünenberg) auf unter 1 Liter gesenkt werden. Die erste Heizperiode mit der neuen Pellets-Heizung zeigt in der Tendenz eine weitere markante Einsparung an, vgl. statistische Daten Kapitel 3.3.2. Zu beachten ist, dass unser 2-Personen Haushalt eine Unternutzung des Gebäudes darstellt. Der Wohnbereich im UG wird nur selten für Gäste genutzt und entsprechend wenig beheizt.

3.3.1. Statistische Daten Durchschnitt 2012 – 2021 (2 – Personen Haushalt)

Heizgradtage (HGT) Rünenberg (min: 2'791, max. 3'672)	3215
Verbrauch Liter Heizöl / HGT	0.927
Verbrauch kWh / HGT (1l Heizöl entspricht 9.8 kWh)	9.08
Wasser m ³	144.7
Strom kWh	3781

3.3.2. Pellets 2023

HGT Rünenberg	2930
Verbrauch kg Pellets / HGT	1.45
Verbrauch kWh / HGT (1kg Pellets entspricht 4.9 kWh)	7.10
Einsparung gegenüber Heizöl, Durchschnitt 10 Jahre	21.2 %

3.4. Nebenkosten 2023

Basis:

- 2 Personen Haushalt
- Unterhalt weitgehend Eigenleistung der Eigentümer

Versicherungsprämien Haus	CHF 1'755.25
Strom (3'488 kWh)	CHF 1'202.12
Wasser (159.5 m ³)	CHF 1'260.35
Heizung Pellets (Restvorrat von 2022)	CHF 2'651.75
Unterhalt Haus	CHF 854.95
Unterhalt Garten (ohne DL)	CHF 804.05
Total 2023	CHF 8'528.47
Total pro Monat	CHF 710.70

4. Haustechnik

4.1. Heizung

- Pellets Heizung Fröling PE1, 20 kW
- 8t Flachboden-Pelletssilo mit Saugförderung
- 500l Puffer-Speicher mit integrierter Warmwasseraufbereitung
- 2 separate Heizkreise
 - Fussbodenheizung WZ
 - Radiatoren übrige Räume

4.2. Wasser/Abwasser

Frischwasserleitung auf der Ostseite gemeinsam mit den Liegenschaften GB 811 und 814 von der Breitenackerstrasse. Wasserenthärter mit Filter (Fawa Soft 3).
Abwasser im gleichen Graben auf der Ostseite in die Breitenackerstrasse.

4.3. Stromversorgung, Internet

4.3.1. Strom

Zählerkasten mit Hauptsicherung vor der Eingangstüre. Die Garage verfügt über eine 3x16A Steckdose CEE 16/T25 mit separatem Zähler für das Aufladen von Elektro-Fahrzeugen. Das Elektro-Tableau wurde 2008 komplett erneuert und verfügt über moderne Kippsicherungen und FI Schutzschalter. Sicherheitsnachweis (SiNa) von 2018, nächste Kontrolle 2037.

4.3.2. Telefon, Daten

Das Haus verfügt über einen Swisscom-Analoganschluss mit Telefondosen in den meisten Räumen (Fixnet). Dieser ist deaktiviert und derzeit nicht in Gebrauch.
Kabelanschluss für TV und Internet, Netz Geissmann, Oberdorf. Internet Provider: Breitband.ch.
2 datentaugliche Kabel Dosen sind vorhanden (ZI-4 EG, Zi-5 UG). Der Verteilkasten mit Glasfaseranschluss ist unmittelbar an der Südgrenze der Liegenschaft.

Das Haus verfügt über eine Satelliten-Empfangsanlage mit einer Antenne von 1 m Durchmesser, die im Bord auf der Südseite montiert ist. Satelliten-Dosen im WZ EG sowie Partykeller UG.

5. Sitzplatz mit Aussen-Cheminée

Gedeckter Sitzplatz vor der Fensterfront des Wohnzimmers mit Aussen-Cheminée, ca. 28 m².

6. Dachboden

Der Dachboden ist durchgängig über die ganze Geschossfläche als Abstellraum nutzbar.

7. Garten, Umgebung

Gerätehaus mit 10 m² Grundfläche. Die Umgebung wurde nach der Übernahme durch die jetzigen Besitzer sukzessive erneuert und umgestaltet. Die Liegenschaft ist komplett eingezäunt zum Schutz gegen Wildtiere (bedingt) und für Hundehaltung.

8. Gemeinde Wisen

8.1. Online

Wisen zählt derzeit rund 430 Einwohner, Portraits sind online zu finden.

Homepage Gemeindeverwaltung: www.wisen.ch

Wikipedia

https://www.google.ch/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjHOKDBivL_AhXmh_0HHbjZBDcQFnoECE8QAQ&url=https%3A%2F%2Fde.wikipedia.org%2Fwiki%2FWisen&usq=AOvVaw1VOwGCLsHvcg3jqstKOqIj&opi=89978449

8.2. Schulen

<https://www.kreisprimarschule.ch/>

Die Primarschule ist in der Kreisprimarschule Hauenstein/Ifenthal-Wisen organisiert. Kindergarten und 1. - 2. Klasse in Hauenstein, 3. – 6. Klasse in Wisen. Oberstufe in Trimbach.

8.3. Steuern

Der Gemeinde-Steuerfuss beträgt derzeit 125% der einfachen Kantonssteuer.

8.4. Distanzen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV

Distanzen und Fahrzeiten gemäss Google Maps.

- Bus Linie 506 Wisen Kirche – Olten Bahnhof SBB
- Bahnhof Läuelfingen (Gratis Parking) 2.8 km / 4 Min.
- Volg Läuelfingen 2.8 km / 4 Min.
- Migros/Coop Trimbach 8.6 km / 11 Min.
- Säli Olten (EKZ Migros, Coop) 11 km / 18 Min.
- Migros Sissach 12 km / 15 Min.
- Migros Gelterkinden 13 km / 17 Min. (auch LIDL in Böckten)
- Gäupark Egerkingen 17 km / 19 Min.