



## **Ein Schmuckstück mit Hallenbad**

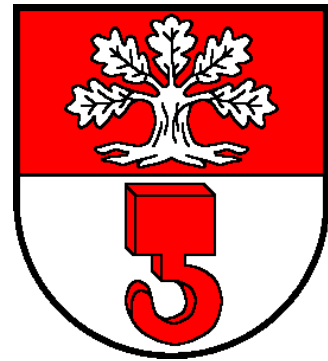
**Sonnenbergstrasse 8  
4573 Lohn-Ammannsegg**

Antener Reto  
Kreuzackequai 2  
4500 Solothurn

Tel. 032 621 81 42  
[r.antener@finanz-treuhand.ch](mailto:r.antener@finanz-treuhand.ch)

## **Charakteristika Lohn-Ammannsegg**

Lohn-Ammannsegg ist eine politische Gemeinde im Bezirk Wasseramt des Kantons Solothurn in der Schweiz. Die Gemeinde entstand 1993 durch die Fusion der früher selbständigen Gemeinden Ammannsegg und Lohn



Die Doppelgemeinde Lohn-Ammannsegg liegt auf rund 500 m ü. M., 4 km südlich des Kantonshauptortes Solothurn (Luftlinie). Beide Dörfer erstrecken sich an aussichtsreicher Lage am Sonnenhang nördlich des unteren Biberentals, im äussersten Nordosten des Bucheggberges, im Solothurner Mittelland.

Die Fläche des 4,5 km<sup>2</sup> grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt der Molassehöhen des Bucheggberges. Die südliche Grenze verläuft meist entlang des kanalisierten Biberenbachs, der hier aus dem Bucheggberg in eine mehr als 1 km breite Talebene hinaustritt. Vom Bachlauf erstreckt sich der Gemeindeboden nordwärts über die flache Talniederung und den sanft geneigten Hang von Lohn-Ammannsegg bis auf die angrenzende Hochfläche mit dem Rütifeld (551 m ü. M.), dem Lohner Oberwald (mit 564 m ü. M. die höchste Erhebung von Lohn-Ammannsegg) und dem Oberholz (542 m ü. M.). Die Rodungsinsel Buechhof (535 m ü. M.) befindet sich bereits auf der nördlichen Seite der Hochfläche, die dem Aaretal zugewandt ist. Von der Gemeindefläche entfielen 1997 20 % auf Siedlungen, 29 % auf Wald und Gehölze und 51 % auf Landwirtschaft.

Die Siedlungsgebiete beider Ortsteile sind heute lückenlos zusammengewachsen. Daneben gehören einige Einzelhöfe zur Gemeinde. Nachbargemeinden von Lohn-Ammannsegg sind Lüterkofen-Ichertswil, Lüsslingen-Nennigkofen und Biberist im Kanton Solothurn sowie Bätterkinden im Kanton Bern.

Der Markt zeichnet sich insbesondere durch seine Wertstabilität und sein Wertpotential aus. Kennzeichnend ist insbesondere eine hohe, kontinuierlich steigende Nachfrage nach Immobilien.

Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist für alle Alters- und Zielgruppen gleichermassen attraktiv.

## **Eckdaten**

Parzelle:	767
Gemeinde:	Lohn-Ammannsegg
Gebäude:	Einfamilienhaus mit Abstellplatz
Baujahr:	1977 1985 Erstellung Hallenbad 1996 Erneuerung Isolation Dachhaut Erneuerung Küche und Bad 1997 Erneuerung sämtlicher Fenster 1997 Gartenhaus 2012 Solaranlage
Versicherungswert:	Wohnhaus CHF 1'182'235.-
Realwertberechnung:	CHF 2'132'000.-
Wüest & Partner	CHF 1'524'000.-
IAZI	CHF 1'780'000.-
Anzahl Zimmer:	8.5
Wohnfläche:	ca. 212 m <sup>2</sup> Hallenbad 67 m <sup>2</sup>
Kubatur	ca. 1'424 m <sup>3</sup>
Grundstücksfläche:	1'613 m <sup>2</sup>
Grundbucheintragungen:	keine Dienstbarkeiten / Grundlasten: keine
Extras:	2 Garagenplätze



Das angrenzende Grundstück auf der Nordseite ist in der Jura-Schutzzone und daher nicht bebaubar.

Gartenhaus

## Lage / Grundstück

Die Nähe zu Biberist und der Stadt Solothurn bietet die notwendige Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet das Postauto, welches die Gemeinde mit dem Buchiberg und der Agglomeration Solothurn verbindet. Den Bahnhof Lohn-Lüterkofen erreicht man in ca. 3 Min. Fahrtzeit. Mit dem Auto erreicht man die Stadt Solothurn in rund 10 Min. und die Stadt Bern innerhalb von ca. 30 Min.

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Dorf selber. Weiterführende Schulen sind in Biberist zu besuchen.

Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Lage mit Alpensicht an der Sonnenbergstrasse.



### Gebäudedetail G-0030245, Einfamilienhaus Schätzung vom 27.02.2024

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m <sup>3</sup>	Entwertung <sup>1</sup>	Wert CHF
Wohnhaus	1977	15.50	7.50	5.00	581	20 % NW	566'957
Wohnhaus Süd	1977	7.00	6.00	5.00	210	20 % NW	204'935
Untergeschoss	1977	15.50	13.50	2.80	586	20 % NW	341'245
Hallenbadvertiefung	1977	6.40	4.60	1.60	47	20 % NW	55'562
Solaranlage	2012					20 % NW	13'536
<b>Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)</b>							<b>CHF 1'182'235</b>

## ***Gebäudezustand / Ausstattung***

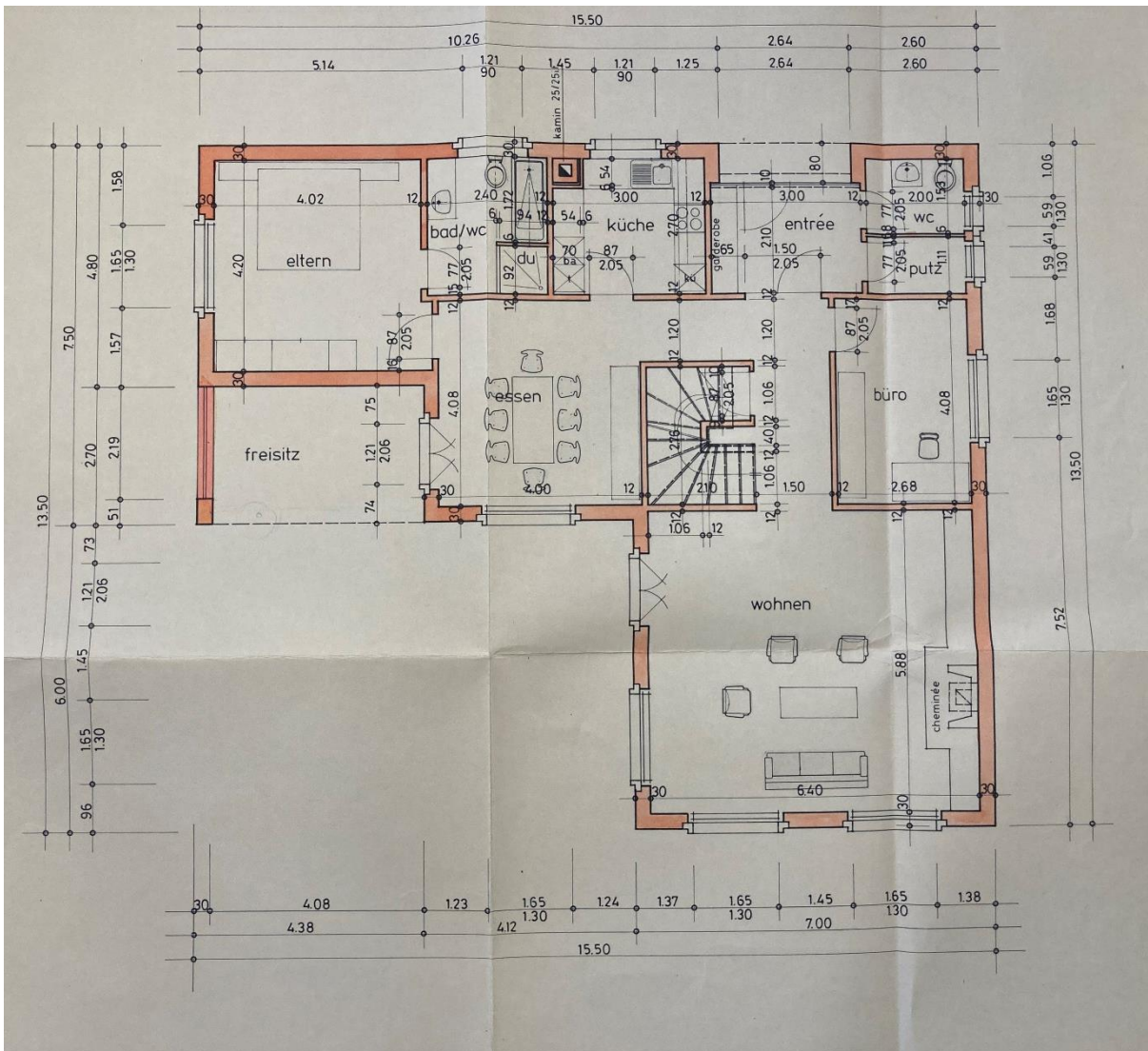
Die Liegenschaft wurde ständig unterhalten und 1996/97 energetisch erneuert. Aus diesem Grund zeigt sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und wäre sofort bezugsbereit.

Weitere Investitionen stehen für einen Neuerwerber in den nächsten Jahren nicht an. Es sind eher individuelle Bedürfnisse, die zusätzliche Kosten generieren könnten.

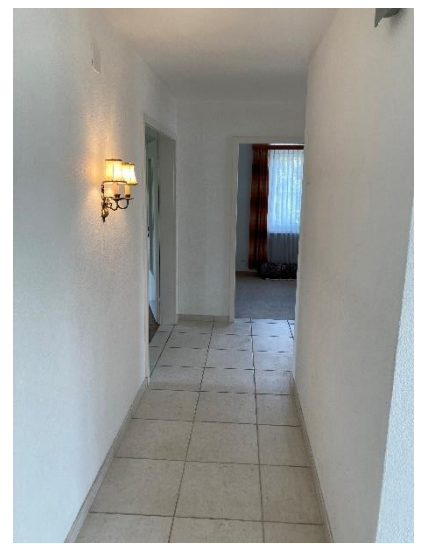
Der Gartenbereich ist pflegeleicht gestaltet.



## Raumaufteilung (gem. Grundrissplan)



## Eingang / Gang



# Wohnen



## Küche



## Essen





Eltern

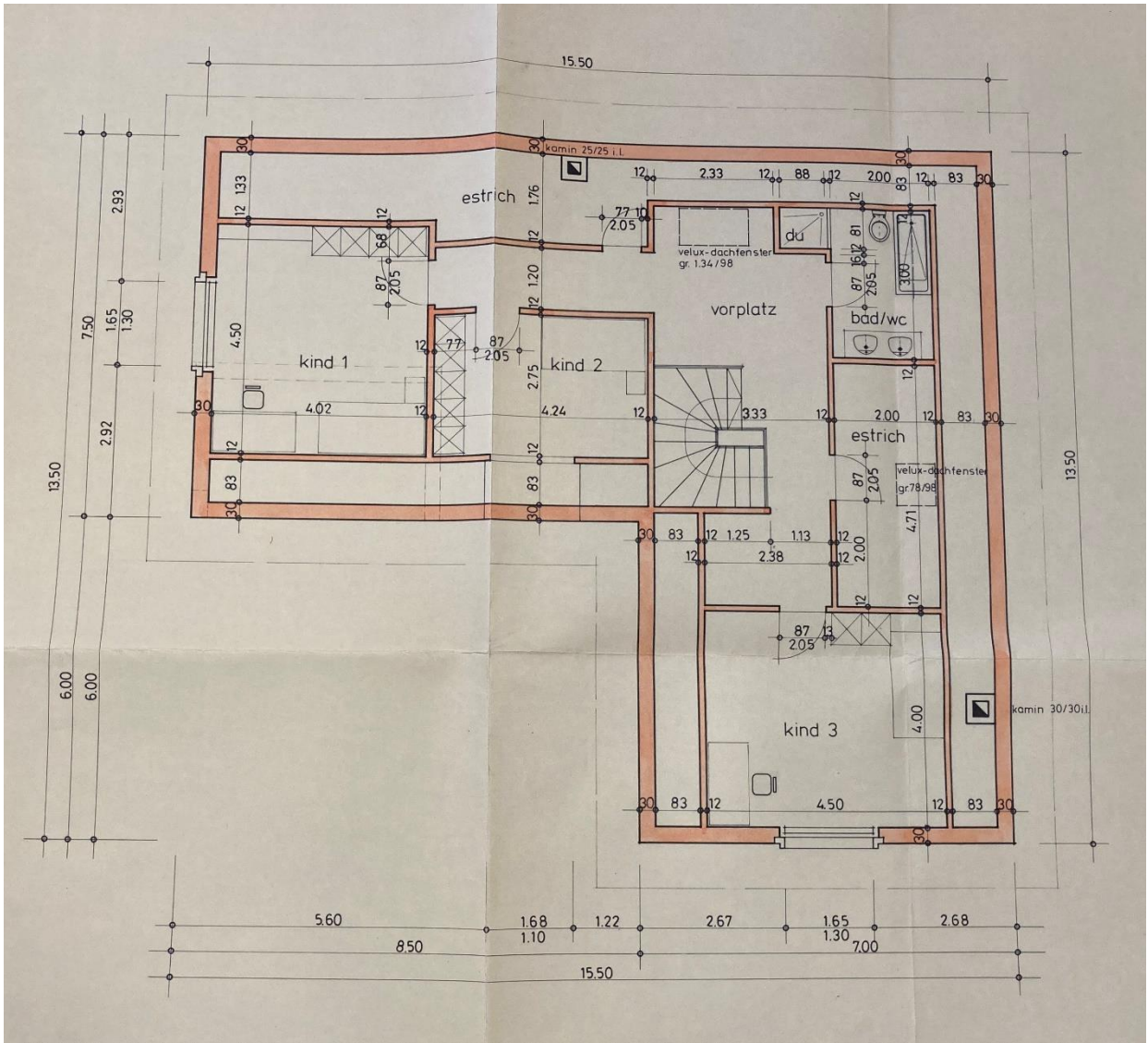


Bad



Gäste-WC / Putzraum





Gang



Kind 1



Kind 2



Kind 3



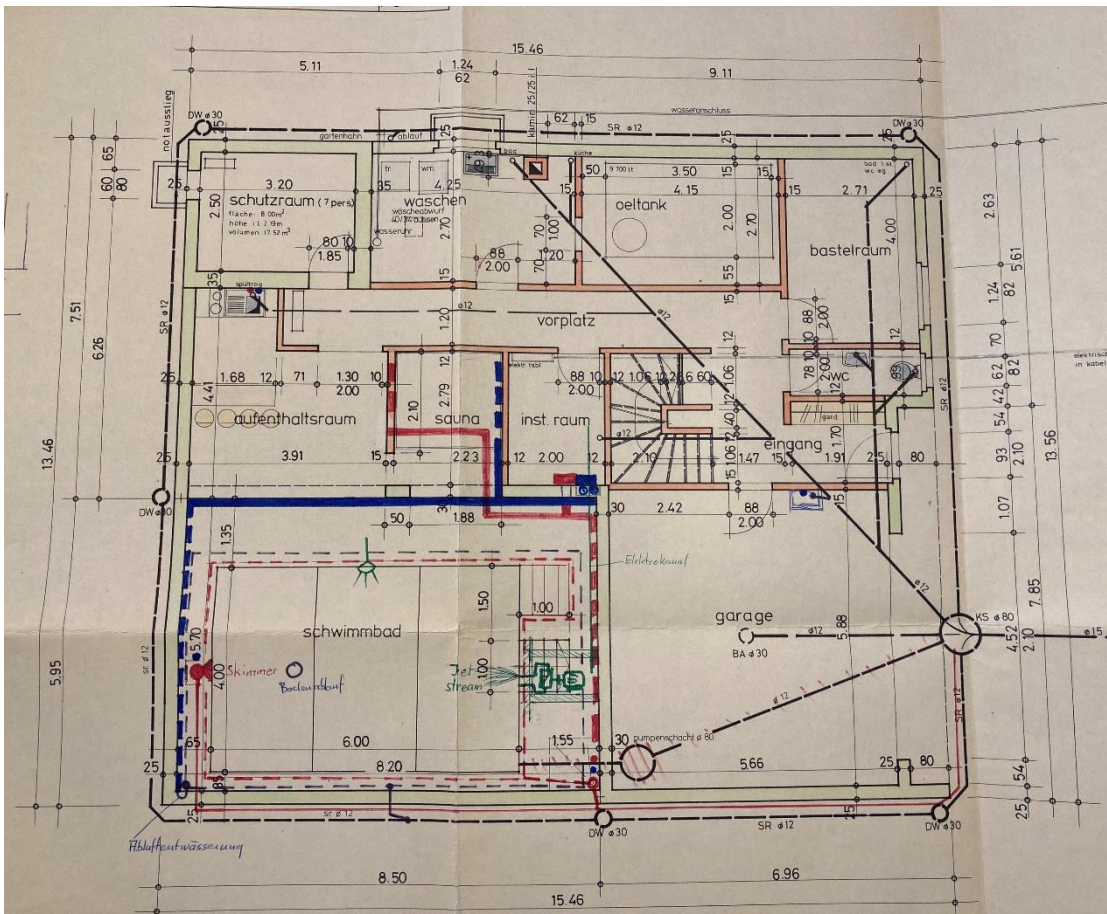
Bad / WC



## Zimmer Büro



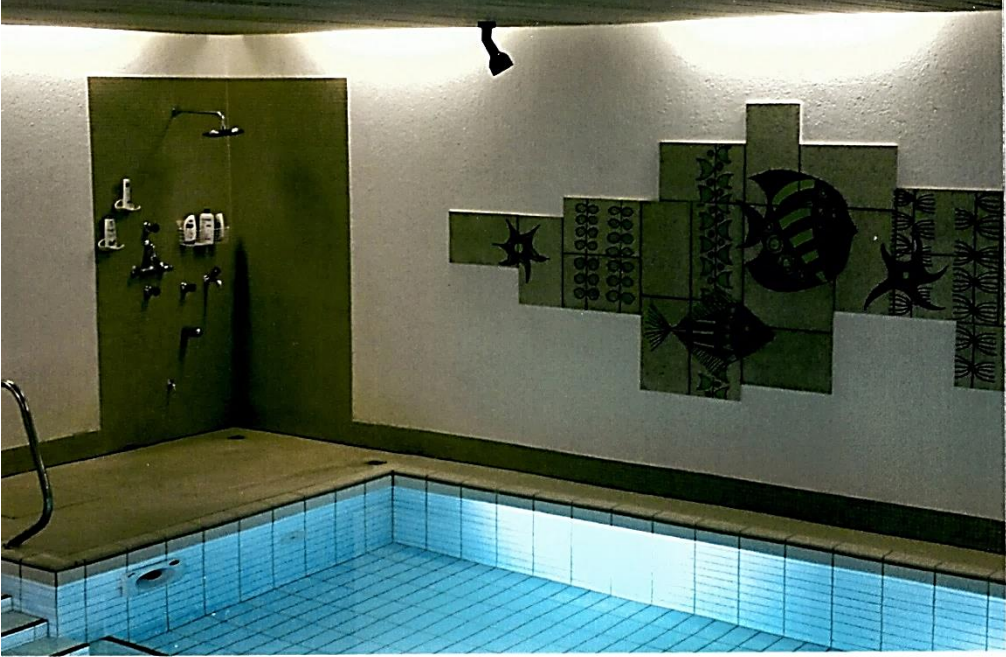




Gang



Hallenbad



Keller – WC

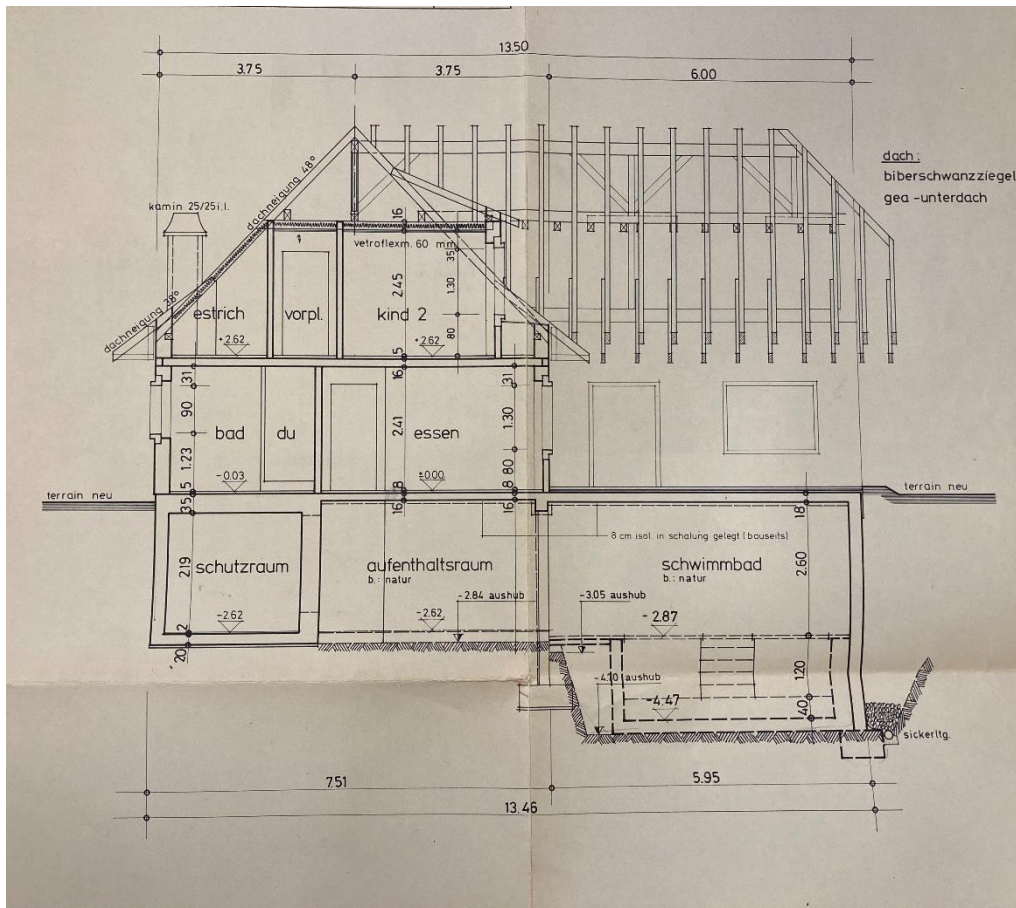


Weinkeller



Waschküche / Heizung







## ***Installationen***

Heizung	Oelheizung 2010 Sonnenkollektoren 2012
Waschküche	Waschmaschine Fust 2021 Tumbler Fust 2021
Elektrische Anlagen	Sicherheitsnachweis Oktober 2023
Sanitäre Anlagen	Im Erdgeschoss: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gäste-WC mit Lavabo</li><li>• Badezimmer mit WC Closomat, bodenebene Dusche und Lavabo</li></ul> Im Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none"><li>• Separates WC</li><li>• Badezimmer mit Dusche und Doppel-Lavabo</li></ul> Im Keller: <ul style="list-style-type: none"><li>• WC und Einzellavabo</li></ul> Hallenbad <ul style="list-style-type: none"><li>• Grosses Schwimmbecken aus Beton, verfliesst</li><li>• Gegenstromanlage</li><li>• Sauna</li><li>• Beheizter Sitzbank</li><li>• Bodenheizung</li><li>• Dusche</li><li>• Bartheke</li></ul>
Küche 1997	Backofen Mikrowelle Tellerwärmer Geschirrspülmaschine Siemens (2021) Kühlschrank Glaskeramikherd Dampfabzug Kühlschrank mit Gefrierfach Grosser Tiefkühlschrank im Keller (2021)
Wohnzimmer	Mit Cheminée
Terrasse	Mit Cheminée Mit grossem Schachbrett

# Bauzustand

Der bauliche Zustand der Liegenschaft, die Gebäudehülle, das Gebäudeinnere und die Haustechnik entsprechen dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen. Das Gebäude wurde mit Gasbetonsteinen erstellt, weshalb es eine sehr gute Wärmeisolation aufweist.

<b>Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa)</b> gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV)		 SIS 152	<b>MEGAOHM CONTROL AG</b> Elektrokontrollen & Sicherheit Seite 1
KA Ref.-Nr.	20147-001-001		
Haus Ref.-Nr.	20147		
<b>Eigentümer</b>	20147	<b>Unabhängiges Kontrollorgan</b>	
Firma		Firma	MEGAOHM CONTROL AG
Name	Herr Reto Antener	Name	
Strasse	Kreuzackerquai 2	Strasse	Bernstrasse 3-5
PLZ / Ort	4500 Solothurn	PLZ / Ort	3421 Lyssach
Tel.		Tel.	034 445 10 10
		Kontrollorgan-Nr.	K-02978
Firma		Firma	
Name		Name	
Strasse		Strasse	
PLZ / Ort		PLZ / Ort	
Tel.		Tel.	
<b>Ort der Installation</b>		<b>Anlageart</b>	
Strasse	Sonnenbergstrasse 8	<b>Kontrollumfang / Ausgeführte Installationen</b>	
PLZ / Ort	4573 Lohn	Periodische Kontrolle	Vollkontrolle
Gebäudeart	Einfamilienhaus	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Handänderungskontrolle excl. PV-Anlage (ist nicht mehr in Betrieb und wird demontiert).</div>	
Stromkunde	Antener		
Zähler-Nr.	elektra 35571		
Stockwerk/Lage	Einfamilienhaus		
Anlage / Kontrollperiode	20 Jahre		
<b>Kontrolldatum</b>	19.10.2023		
<b>Technische Angaben</b>	Schutzart TN-S	Messgerät	Metrel Eurotest XD 22360654 (sl) / Telaris Amprobe
<input checked="" type="checkbox"/> Sichtprüfung durchgeführt			
siehe Beilage Messprotokoll			
<p>Die Unterzeichneten bestätigen, dass die Installation gemäss NIV (insb. Art. 3 und 4) und den gültigen Normen geprüft wurden und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p>Dieses Dokument bildet den Sicherheitsnachweis für die erwähnten elektrischen Installationen im Sinne der NIV und ist vom Eigentümer aufzubewahren. Wer vorgeschriebene Kontrollen nicht oder in schwerwiegender Weise nicht korrekt ausführt oder Installationen mit gefährlichen Mängeln dem Eigentümer übergibt, macht sich strafbar (NIV Art. 42 c).</p>			
<b>Kontrolldatum</b>	<b>Unterschrift Elektro-Installateur</b>	<b>Datum</b>	<b>Unterschrift unabhängiges Kontrollorgan</b>
	Elektrokontrolleur    Inhaber/Verantw. Unternehmer	28.11.2023	Elektrokontrolleur
			
			Stefan Loosli / 079 788 86 29
<b>Netzbetreiberin / Inspektorat</b>		<b>Stichproben</b>	<input type="checkbox"/> Keine Mängel festgestellt
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Mängelbericht erstellt
		<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Anlage plombiert
<b>Eingang an</b>		<b>Datum, Visum</b>	