Objekt mit Entwicklungs- und Projektpotential

Einfamilienhaus in ruhiger Umgebung mit grossem Gartenanteil

Amselweg 10 | 4108 Witterswil
Parzelle 1478 | Grundstück 951 m²



Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

DIE LIEGENSCHAFT IM ÜBERBLICK

VIEL PLATZ, PRIVATSPHÄRE UND POTENTIAL

Am östlichen Dorfrand von Witterswil liegt dieses Einfamilienhaus auf einer grosszügigen, 951 m² grossen Parzelle. Die absolut ruhige und sonnige Lage sowie der historisch gewachsene, dichte und gepflegte Bewuchs schaffen ein geschütztes Wohngefühl. Das Quartier verjüngt sich und spricht Familien ebenso an wie Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit viel Freiraum suchen. Die Tramhaltestelle mit direkter Verbindung in die Stadt ist bequem zu Fuss erreichbar.

Der grosszügige Wohn- und Essbereich verbindet sich mit der Küche und den Aussenbereichen. Auf derselben Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad. Zwei weitere Räume im Untergeschoss lassen sich vielseitig nutzen – etwa als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume.

Der gepflegte, weitläufige Garten bietet viel Freiraum. Ein neu erstellter Wintergarten mit Cheminée und geschütztem Sitzplatz sowie die separate gedeckte Terrasse beim Eingangsbereich laden dazu ein, die Aussenbereiche zu jeder Jahreszeit zu geniessen. Auch die grosszügige Parkplatzsituation bietet Komfort für Bewohner und Besuch.

Die Parzelle ist nicht vollständig ausgenutzt und bietet reichlich Raum für individuelle Erweiterungswünsche. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in gepflegtem Zustand – ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Witterswil, 19. November 2026

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Zusammenfassung

ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Merkmal	Objektangabe			
Eigentümer	Michele Capozza und Simone Kunz			
Adresse	Amselweg 10, 4108 Witterswil SO			
Objekttyp	Freistehendes Einfamilienhaus			
Grundstück	1478	E-GRID CH840632831548		
Grundstückfläche	951 m²			
Baujahr	1974			
Technisches Alter	Diverse Ersatz- und Erneuerungsarbeiten			
Zimmer	6			
Anzahl Nasszellen	4	Badewanne 1	Duschen 2	Toiletten 3
Wohnfläche	ca. 175 m²	BWF GWR		
Gebäudevolumen	802 m³			
Aussenbereiche	Umlaufend grosser Garten			
	Wintergarten mit Cheminée			
	Drei Gartensitzplätze			
	Gedeckte Terrasse			

ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Merkmal	Objektangabe
	Zwei Gartenhäuser
Parkierung	Eine separate Garage
	Ein Carport
	Zwei Aussenabstellflächen
Heizung	Pelletsheizung; thermische Solaranlage; Boiler 1000 l
Nutzungszone	Wohnzone zweigeschossig W2a
Baulandreserve	Maximale Bebauungsziffer 382 m²; BZ 0.40

FORMALES

Verfügbarkeit	Nach Absprache
Verkaufspreis	Startpreis 1'625'000 CHF
Gebühren und Kosten	Pro Partei hälftig geschuldet

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

LAGE UND GRUNDSTÜCK

Agglomeration Basel

Witterswil – überschaubar wohnen, stadtnah leben

Witterswil verbindet den persönlichen Charakter einer kleinen Gemeinde mit der Nähe zu Basel. Mit rund 1’500 Einwohnerinnen und Einwohnern und einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern bietet der Ort ein Wohnumfeld, das besonders Menschen anspricht, die eine überschaubare Gemeinde als Lebensmittelpunkt suchen.

Die Basler Innenstadt ist gemäss den vorliegenden Standortdaten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehr in rund 30 Minuten erreichbar. Damit lassen sich die Arbeitsplätze, Einkaufs-möglichkeiten und Kulturangebote der Stadt gut mit dem Wohnen ausserhalb des städtischen Zentrums verbinden.

Witterswil ist «periurbane Dienstleistungsgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Basel.



Südliche Agglomeration

Wohnen in Witterswil

Die durchschnittliche Steuerbelastung ist zwischen 2020 und 2025 deutlich gesunken. Witterswil entwickelt sich zum gefragten Wohnort, insbesondere für Familien.

Die Liegenschaft befindet sich am Amselweg im östlichen Teil von Witterswil. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage. Der Standort ist sehr ruhig.

Das Wohnumfeld ist mehrheitlich aus Einfamilienhäusern aus den 60 bis 80 Jahren geprägt.

Der nächste Lebensmittelhändler ist der Dorfladen und liegt rund 450 Meter entfernt. Im Dorfladen ist die Postfiliale integriert. In Gehdistanz von ca. 500 m befinden sich eine Bank, ein Restaurant und der Kindergarten bzw. die Primarschule.

Freizeiteinrichtungen befinden sich nur teilweise in Fussdistanz. Das umliegende Naherholungsgebiet ist direkt zu Fuss angebunden. Der Waldrand ist ca. 400 Meter südlich gelegen und kann leicht erreicht werden.

Negative Umstände liegen keine vor. Fluglärmbelastungen liegen keine vor.

Entwicklungspotential

Die attraktive Lage, die grosszügige Grundstücksfläche und das vorhandene Entwicklungspotential bieten Bauherren und Investoren interessante Möglichkeiten zur Realisierung eines renditeorientierten Bauprojekts. Gleichzeitig eröffnet sich Privatpersonen mit Weitblick die Chance, ihre eigenen Wohn- und Gestaltungsideen zu verwirklichen und etwas Besonderes zu verwirklichen. Die Parzelle liegt innerhalb der Wohnzone W2a und weist eine beträchtliche Baulandreserve auf.

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Lageplan



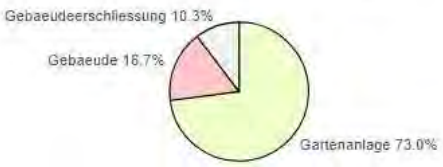
Quartierübersicht «Marchmatten»



Übersicht Parzelle Nr. 1478

Bodenbedeckungsanteile

Typ	Anteil	Anteil in %
Gartenanlage	694 m²	73.0 %
Gebaeude	159 m²	16.7 %
Gebaeudeerschliessung	98 m²	10.3 %



Flurnamen

Marchmatten

Gebäudeadressen

Strasse	PLZ	Ortschaft
Amselweg 10	4108	Witterswil
Amselweg 10a	4108	Witterswil

Grundbuchamt

Ausnutzung Parzelle

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Die Liegenschaft

Die Liegenschaft wurde in den 1970er-Jahren in massiver Bauweise erstellt und überzeugt mit einer soliden Grundsubstanz. Diese präsentiert sich ohne erkennbare Mängel und ohne aussergewöhnliche Alterungserscheinungen.

Die Gebäudehülle besteht aus einem Einschalenmauerwerk und ist frei von technischen Mängeln. Die Fenster wurden im 2010 ersetzt und befinden sich in gutem Zustand. Auch der Innenausbau ist höherwertig und gepflegt. Für diese Liegenschaftskategorie entsprechend und in einem guten Zustand.

Der grosszügige Grundriss eröffnet vielseitige Möglichkeiten, eigene Wohnideen umzusetzen und die Räume nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Installationen wurden ordentlich unterhalten; einzelne Bestandteile sind bereits ersetzt oder erneuert worden. Versteckte Mängel sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

RAUMPROGRAMM		
Erdgeschoss		
Wandoberflächen	Totalerneuerung	2015
Fenster	Kunststoff, dreifach Verglasung	2010
Elektrische Installationen	Totalerneuerung	2015
Deckenuntersicht	Totalerneuerung	2015
Küche	Boden Feinsteinzeugplatten, guter Zustand Grosszügige und hochwertige Arbeitsfläche mit zwei Spülbecken	1982
	Elektrische Apparate (Miele)	genügend
	uktionskochherd (Miele)	neu
Ess- und Wohnzone	Parkett; weiss geölte Echteiche Schwedenofen	unterhalten unterhalten
Wintergarten	Totalersatz	2019
Aussensitzplatz	Travertinplatten im römischen Verband verlegt	2022
	Gemauertes Cheminée kleinere Eingriffe zur Abluftoptimierung	 2018
Zimmer 1	Parkett; weiss geölte Echteiche	unterhalten
Badezimmer	Doppellavabo, Badewanne, Dusche	gut
Boden	zusätzliche elektrische Bodenheizung, Linoleumboden	Ersatz notwendig
Eingangsbereich	Linoleumboden	unterhalten
Gästetoilette	Linoleumboden	unterhalten
	Für Liebhaber sind die Keramikfliesen und die Installationen klassische Zeitzeugen.	2015 berücksichtigt

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Untergeschoss		
Elektrische Einrichtungen	Neu FI-Sicherungsanschluss, Gesamterneuerung Schalter und Steckdosen	2015
Fenster	Kunststoff, dreifach Verglasung	2010
Pelletsraum	Sacksilo Fassung 4.5 t	2012
Heizungsraum	1000 l Boiler, vollautomatischer Pellets-Heizkessel	2012 gewartet
Kellerabteil	Rohbau mit Überzug	gut
Wäscheraum	Kunststofftrog, Waschmaschine professional, [1] Tumbler (Miele)	[1] 2017
Zimmer 1 und 2	Dampfsperre und Isolation ergänzt, neuer Holzboden	2015
	Decken- und Wandoberflächen erneuert	2015

Aussenbereich		
Gedeckte Terrasse Westseite	Holzboden aus massiven, nicht gestossenen Holzbohlen	2025
Kiessitzplatz und Einfassungen		2018

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Fotodokumentation













Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Fotodokumentation













Michele Capozza
Simona Kunz

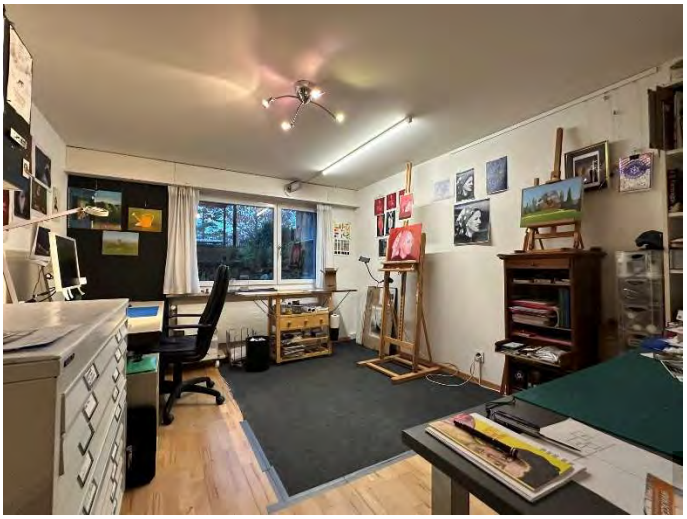
Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Fotodokumentation











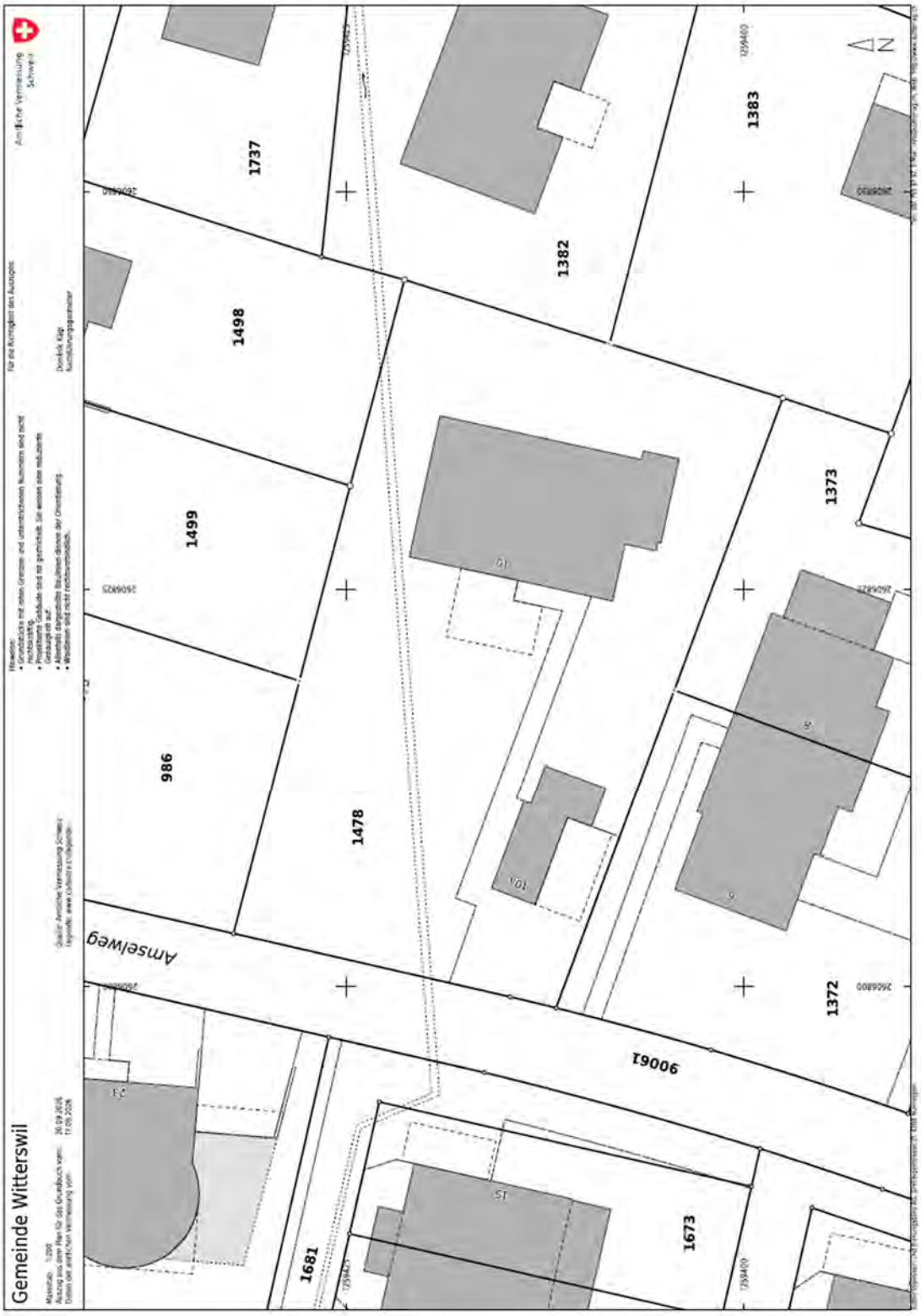
Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Parzelle Nr: 1478



Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Aktueller Grundbuchauszug 2026

Grundbuchamt
Dorneck

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Witterswil / 1478

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Witterswil
Grundstück-Nr.:	1478
E-GRID:	CH840632831548
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Marchmatten
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	951 m2
Gebäude*:	Garage, Vers. Wert (100%):16'000.00 Amselweg 10A Wohnhaus, Vers. Wert (100%):467'000.00 Amselweg 10
Katasterwert*:	CHF 153'200.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Miteigentum 1/2, ID 008-2016/000278
Capozza Michele, 20.11.1967 — 01.02.2016 008-K 2015/192 Kauf

Miteigentum 1/2, ID 008-2016/000279
Kunz Simone, 10.04.1968 — 01.02.2016 008-K 2015/192 Kauf

Anmerkungen:

01.02.2016 008-B 2015/439 — **Veräusserungsbeschränkung BVG auf dem Anteil der Kunz Simone** ID.008-2016/000068

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

01.02.2016 008-P 2015/175 — **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 850'000.00, Max. 12%**, ID.008-2016/000035, Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten
(UID: CHE-106.842.854)

Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

Grundbuchamt
Dorneck

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Witterswil / 1478

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. November 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 07. November 2026:	keine
Aufträge bis 09. November 2026:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

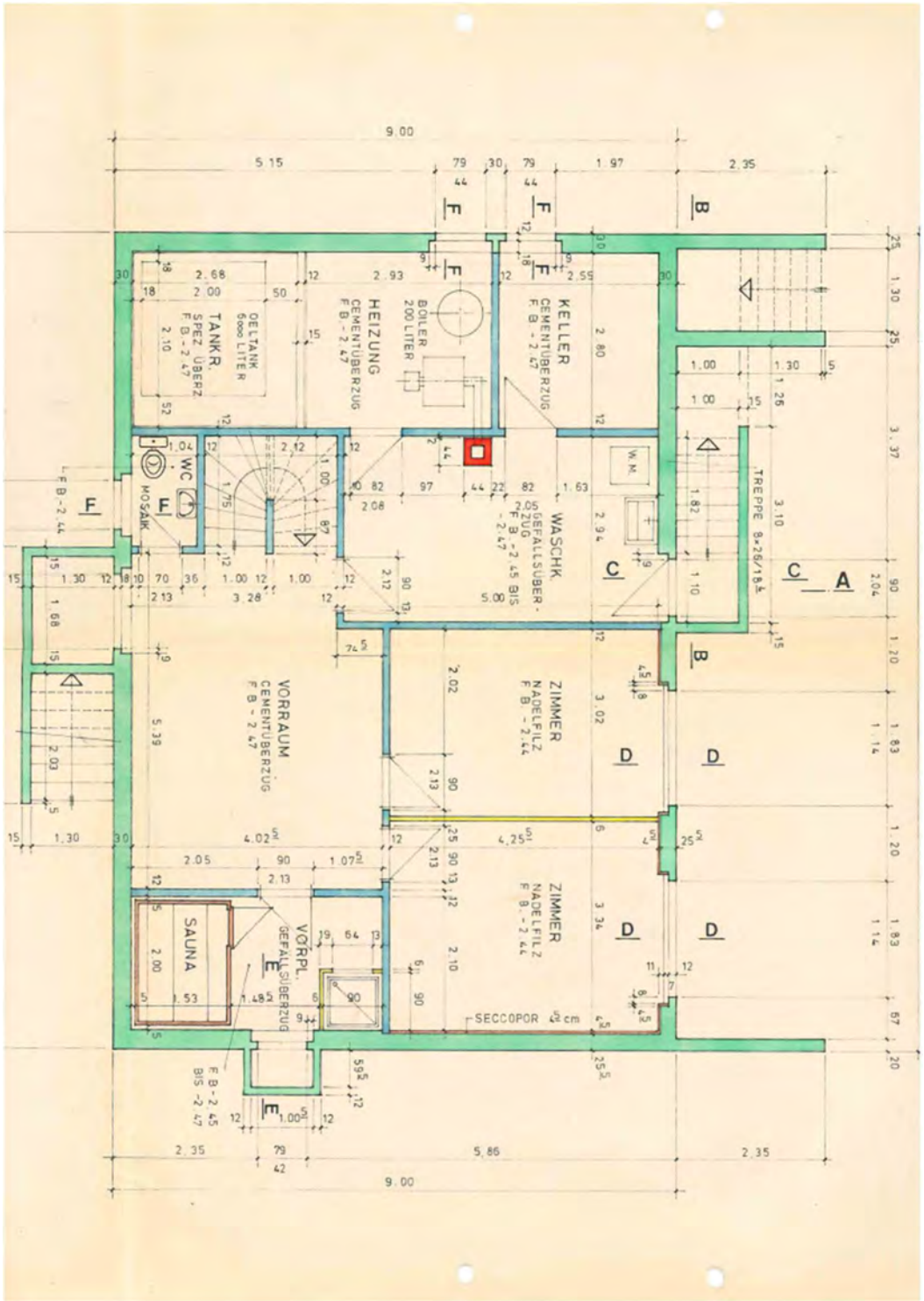
Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

UNTERGESCHOSS



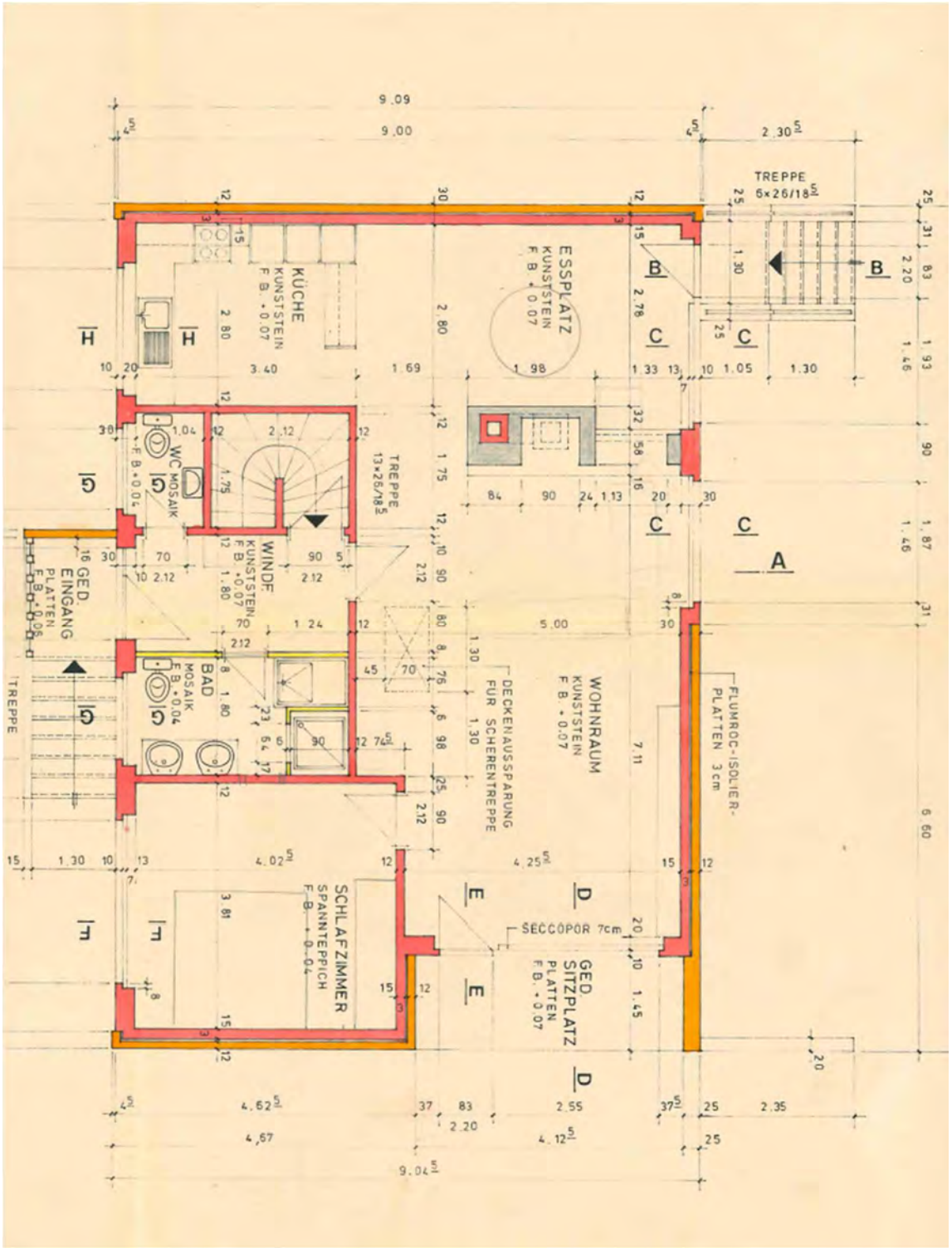
Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW

ERDGESCHOSS



Michele Capozza
Simona Kunz

Amselweg 10
4108 Witterswil

michele.capozza@bluewin.ch

Dipl. Bauingenieur FHNW
CAS Immobilienbewerter FHNW