6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

- **Verkaufspreis CHF 995‘000.00**
- **2 Zi separater Zugang UG**
- **Schöner Garten mit Pool**
- **Verkauf, Übernahme nach Vereinbarung**



Verkaufsbüro

Stevanin & Partner GmbH
www.stevanin.ch
sergio@stevanin.ch
Tel.-Nr. +41 79 647 75 51

Inhaltsverzeichnis

 Objektübersicht

 Allgemeine Beschreibung

 Lage & Umgebung

 Grundstück & Nutzung

 Baukonstruktion & Ausstattung

 Besonderheiten & Highlights

 Pläne & Visualisierungen

 Rechtliches & Unterlagen

🏠 Objektübersicht

- Baujahr 1981
- Nettowohnfläche 200 m2
- Kubatur EFH 1119 m3, Carport 108 m3
- Nasszellen 3
- Garage 2 Autounterstände
- Anbauten/ Umbauten 1989/2005/2019/ 2015
- Parzelle 664 m2 a Fr./m2 550.00= Fr. 365‘000.00
- GB NR 1964
- Gebäudeversicherungswert Neu EFH 819’205.00
  Autounterstand 31’570.00

Allgemeine Beschreibung

- **Baujahr:** 1981
- **Erweiterungen:** Garage (1989), 2 Autounterstände (2015), Carport (2019) die 2 Zimmer im UG wurden umgebaut. Wurde als Mahlatelier genutzt. Könnte als Mehrgenerationenwohnen ausgebaut werden.
- Renovationen der 3 Bäder , Küche ist in einem sehr guten Zustand, die sanitären Installationen funktionieren gut, die Ölheizung mit den Heizwänden als Wärmeabgabe sind in Ordnung.
- **Aussenbereich:** Pool (2000), Pergola 2019, Rasenfläche mit Zementplatten, Grillstelle (2005), Holzschopf (West-Süd-Ecke), Garageneinfahrt mit Verbundsteinen
- **Dach:** Satteldach mit 3 grosszügigen Dachgauben wurden 1989 aufgestockt.
- **Raumaufteilung:**
- **EG:** Eingang Nordseite, Küche, Wohnzimmer mit Cheminée, Esszimmer mit Zugang zu Pergola und Pool, Elternschlafzimmer mit Bad
- **OG:** 4 Schlafzimmer, separate Dusche/WC
- **UG:** Technikraum, Kellerräume, Waschküche, Luftschutzkeller, Hobbyraum mit Ausgang zum Garagenvorplatz

Lage & Umgebung

- Das Grundstück befindet sich in einem attraktiven Einfamilienhausquartier, das in den Jahren 1980 und 1981 mit insgesamt elf Einfamilienhäusern erstellt wurde. Im Jahr 2005 wurden drei weitere Häuser ergänzt, bevor 2010 das letzte Einfamilienhaus realisiert wurde.

- Die Parzelle ist gut ausgenutzt und liegt in der Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.45. Als Eckparzelle grenzt sie im Süden und Osten direkt an den Milackerweg.

- Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es wurde laufend unterhalten und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

- Die Wertminderung wurde auf Basis der zu erwartenden Restlebensdauer der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

- Der Landwert wurde mittels Lageklassenmodell bestimmt. Der ausgewiesene Wert von CHF 550.– pro m^2 bestätigt die gute Ausnutzung des Grundstücks und die attraktive Lage.

- Da die Liegenschaft selbst genutzt wird, wurde der Ertragswert lediglich zu Vergleichszwecken berechnet.

Lage Gemeinde, Makrolage

- Die Gemeinde Stüsslingen zählt per 31. Dezember 2024 insgesamt 1'259 Einwohner und liegt auf 465 m ü. M. Die Gemeindefläche beträgt 8.4 km^2.
- Aarau ist mit dem Individualverkehr in rund 12 Minuten und Olten in etwa 13 Minuten erreichbar. Mit dem öffentlichen Verkehr beträgt die Fahrzeit nach Olten ca. 29 Minuten, nach Aarau ca. 43 Minuten und nach Zofingen ca. 48 Minuten.
- Ende 2020 verfügte die Gemeinde über insgesamt 584 Wohneinheiten, davon 308 Einfamilienhäuser und 276 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit einem Einfamilienhausanteil von 52.7 % liegt Stüsslingen deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 21.6 %.
- Der Steuerfuss beträgt 125 % der einfachen Staatssteuer.

📍 Mikrolage, Bauzone, Immissionen, Altlasten.

- Das Grundstück befindet sich im östlichen Teil von Stüsslingen. Die rechteckige Parzelle ist weitgehend eben und auf zwei Geländeniveaus angelegt.
- Die Distanz zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs beträgt rund 800 Meter. Diese ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar.
- Das Gebäude ist optimal nach Süden ausgerichtet und profitiert von einer guten Besonnung. Die Aussicht wird durch die umliegende Bebauung nicht wesentlich eingeschränkt.
- Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W2 mit folgenden Eckwerten:
- Ausnützungsziffer: 0.45
- Ausnützungsziffer für zusammengebaute Häuser: 0.50
- Grünflächenziffer: 40 %
- Geschosszahl: 1 bis 2
- Maximale Gebäudehöhe: 7.5 m
- Maximale Firsthöhe: 11.0 m
- Maximale Gebäudelänge: 35 m
- Empfindlichkeitsstufe II
- Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine störenden Immissionen feststellbar.
- Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist das Grundstück nicht belastet. Diese Information wurde über das Geoinformationssystem des Kantons Solothurn überprüft und bestätigt.

🛠 Baukonstruktion & Ausstattung

- Bauart: Massivbauweise
- Bodenplatte, Kellerwände, Decken UG und EG in Beton
- Mauerwerk: EG und 1.OG aus 2 Schalenmauerwerk 2x 12 cm und dazwischen 10 cm gedämmt
- Fassade: Verputzt Innen und Aussen
- Dach: Mit Unterdach, Pavatex und gedämmt 14 cm, zwischen den Sparen. Wurde 2025 renoviert.
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung 1981.
- Verdunklung: Rollläden
- Heizung: Ölheizung, Wärmeabgabe mit Heizwänden, Warmwasser wird mit einem Elektroboiler erzeugt.
- Die Elektroinstallation wurde 1985 angepasst.
- Küche: Granitabdeckung, Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank Spezialausführung. 2000 ersetzt.
- Ausbau: Böden: Tonplatten, Teppich, Keramikplatten. Wände: Abrieb. Decken: Täfer, Abrieb. Teppiche in den Zimmern sind zu ersetzen.
- Bad / Dusche: Mit WC, Lavabo, Badewanne oder Dusche guter Zustand.
- Umgebung: Pool, Boden- Feuerschale, Gehwege, V-Steine, Zementplatten. Rasen, Sträucher, Bäume, Granitmauer

Besonderheiten & Highlights

- Umgebung mit Pool 4 x 8 m, auf der Südseite, 2 Autounterstände sowie einer Garage. Feuerschale im Boden eingelassen. Eckparzelle. Hohe Privatsphäre.
- Im Untergeschoss hat es einen Bastelraum mit Zugang /Ausgang vom Garagenvorplatz. Flexible Nutzung möglich.
- Im Wohnzimmer hat es ein Cheminée
- 2 Zimmer im UG mit separatem Zugang vom Garagenvorplatz
- Die Wohn- Küche hat eine Bar mit einer Essecke als Abschluss zum Wohnzimmer
- Separates Esszimmer vom Gang erreichbar neben der Küche
- Vom Wohn- und Esszimmer je einen Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, Pergola
- Im EG hat es noch ein separates WC, vom Vorplatz erreichbar
- Das Badezimmer mit Zugang direkt vom Schlafzimmer ist im EG
- Im OG hat es 4 Schlafzimmer vom Vorplatz erschlossen sowie eine Dusche/ WC
- Sehr ruhige Lage in einem Einfamilienhaus –Quartier mit total 15 Einfamilienhäuser
- Kindergarten und Primarschule im Dorf
- Oberstufe in Mittelgösgen, zwischen Lostorf, Obergösgen und Winznau

Ihre Vorteile auf einen Blick

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ruhig, grosszügig und vielseitig

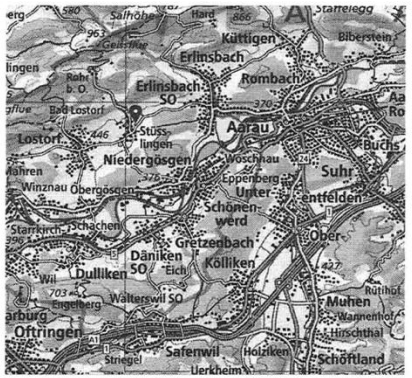
Dieses gepflegte 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige Lage, den grosszügigen Grundriss und den liebevoll gestalteten Aussenbereich. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

- ✅ Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in einem gepflegten Einfamilienhausquartier
- ✅ Grosszügige 6.5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✅ Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer im Erdgeschoss
- ✅ Vier weitere Schlafzimmer im Obergeschoss
- ✅ Zwei zusätzliche Zimmer im Untergeschoss mit separatem Zugang – ideal als Büro, Praxis, Gäste- oder Hobbybereich
- ✅ Helles Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée
- ✅ Wohnküche mit Bar und Essbereich
- ✅ Separates Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten
- ✅ Grosszügiger Garten mit Pool, Pergola und Feuerstelle
- ✅ Hohe Privatsphäre dank Ecklage
- ✅ Südliche Ausrichtung mit optimaler Besonnung
- ✅ Garage sowie zwei gedeckte Autounterstände
- ✅ Laufend gepflegte und gut unterhaltene Liegenschaft
- ✅ Kindergarten und Primarschule direkt im Dorf
- ✅ Gute Erreichbarkeit von Aarau und Olten

Pläne & Visualisierungen

Orts- und Lagepläne





geodata © swisstopo / BAFU, Bern



Ausschnitt aus dem kantonalen Geo-Informations-System

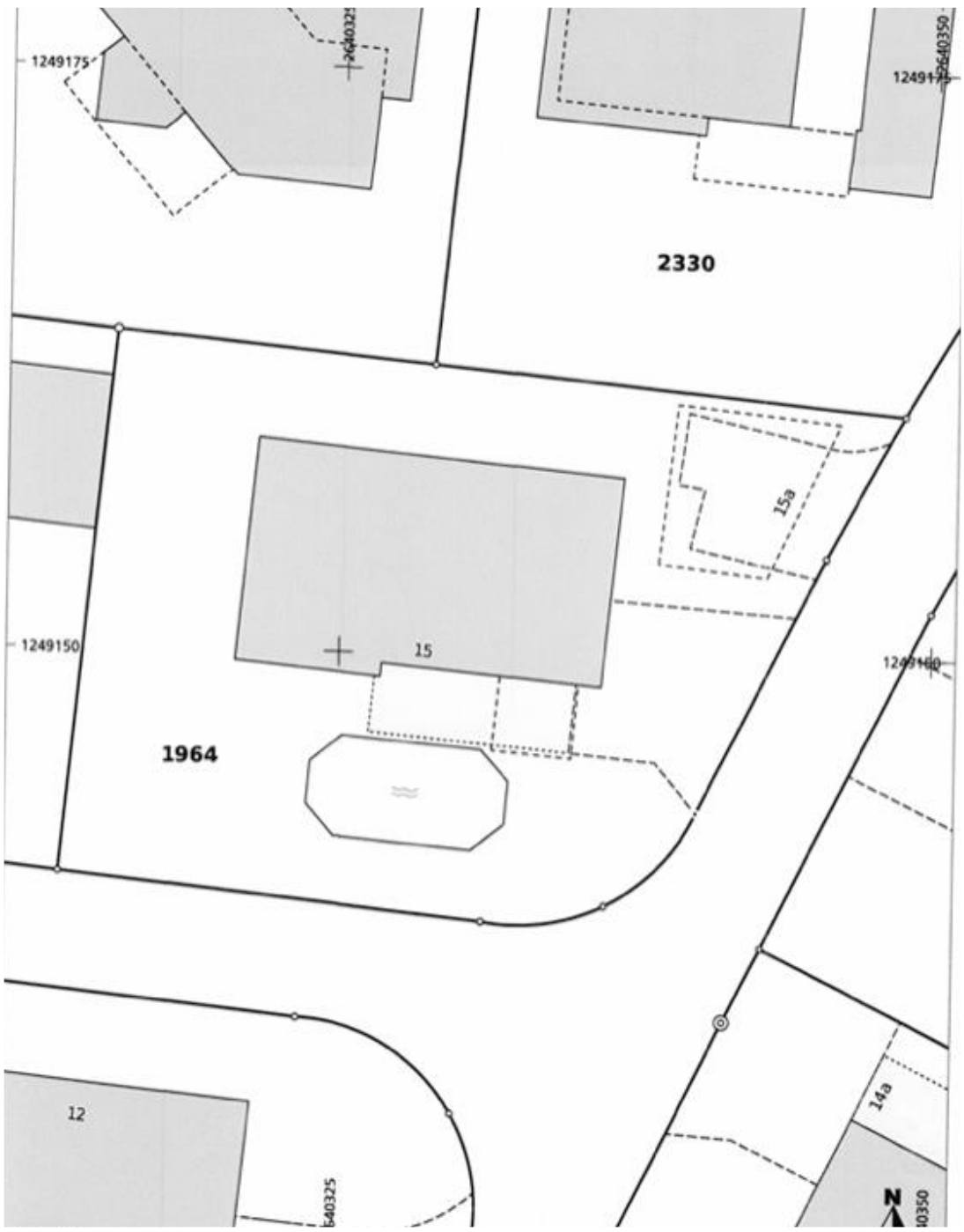
Ausschnitt Zonenplan

Grundnutzung (Nutzungsplanung)

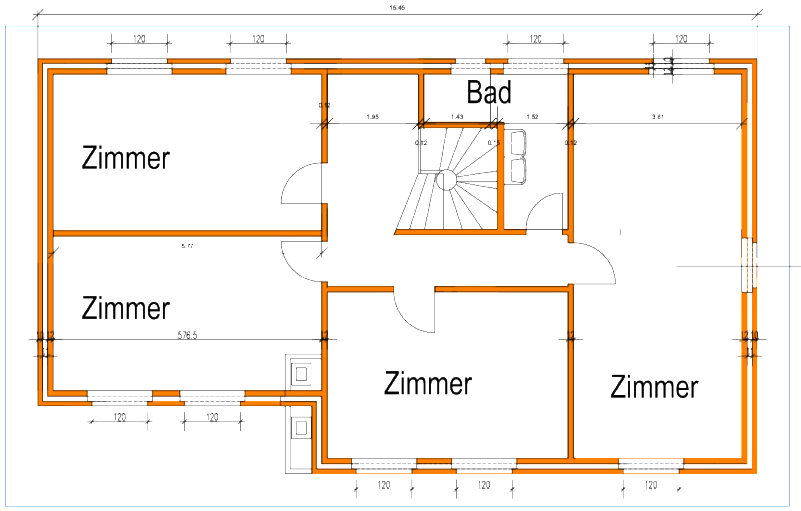
- Wohnzone 1 G
- Wohnzone 2 G
- Gewerbezone mit Wohnen / Mischzone
- Erhaltungszone
- Zone für öffentliche Bauten
- Zone für Freizeit und Erholung
- Gewässer
- Reservezone



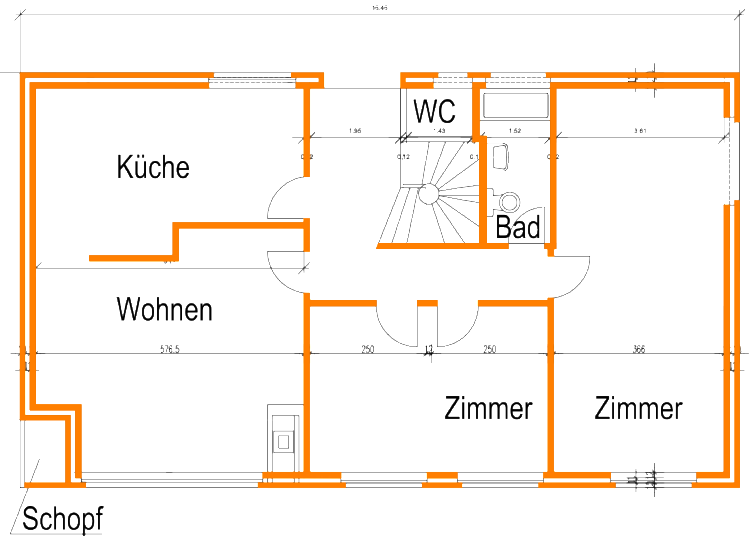
Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan


1249175
2330
15a
15
1249150
1964
12
14a
N

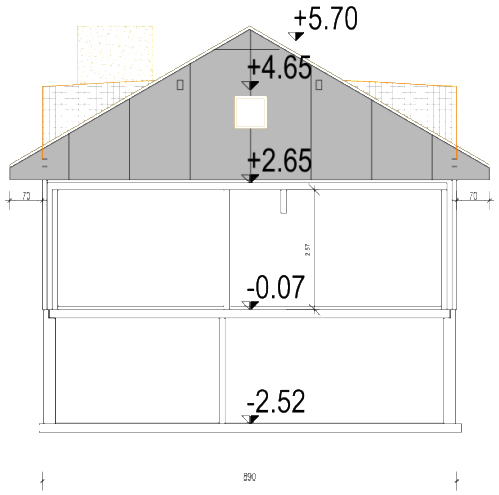
Grundriss Dachgeschoss



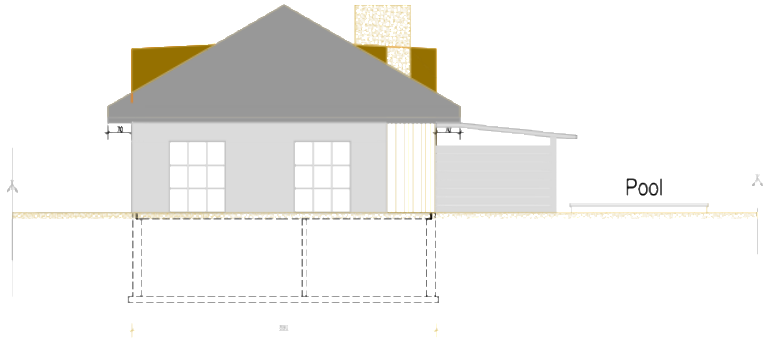
Grundriss Erdgeschoss



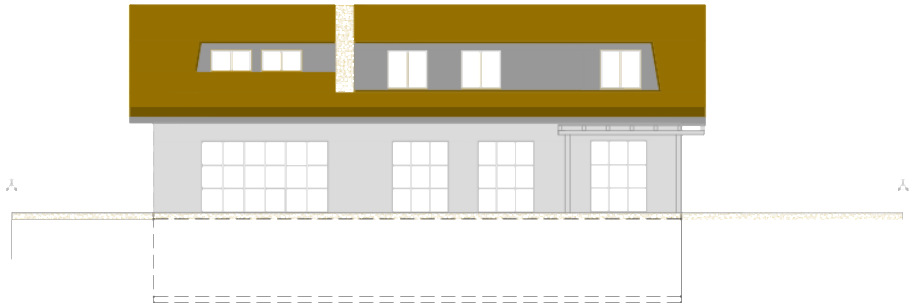
Ostfassade Dachgeschoss



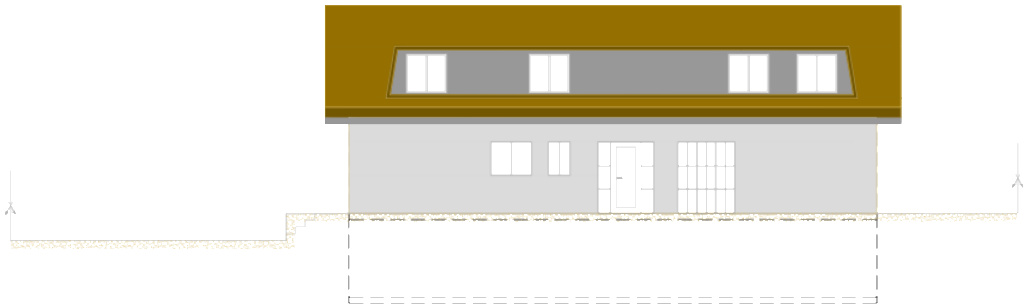
Westfassade



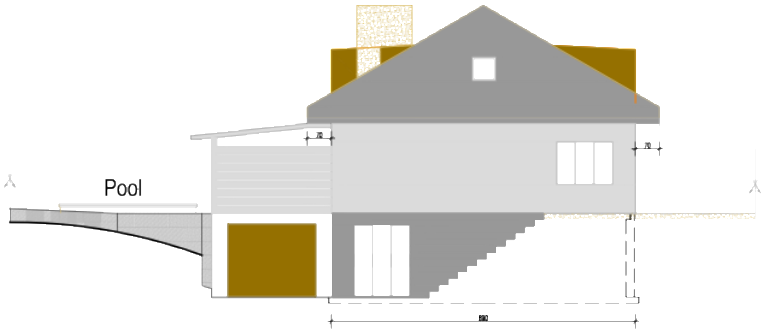
Südfassade

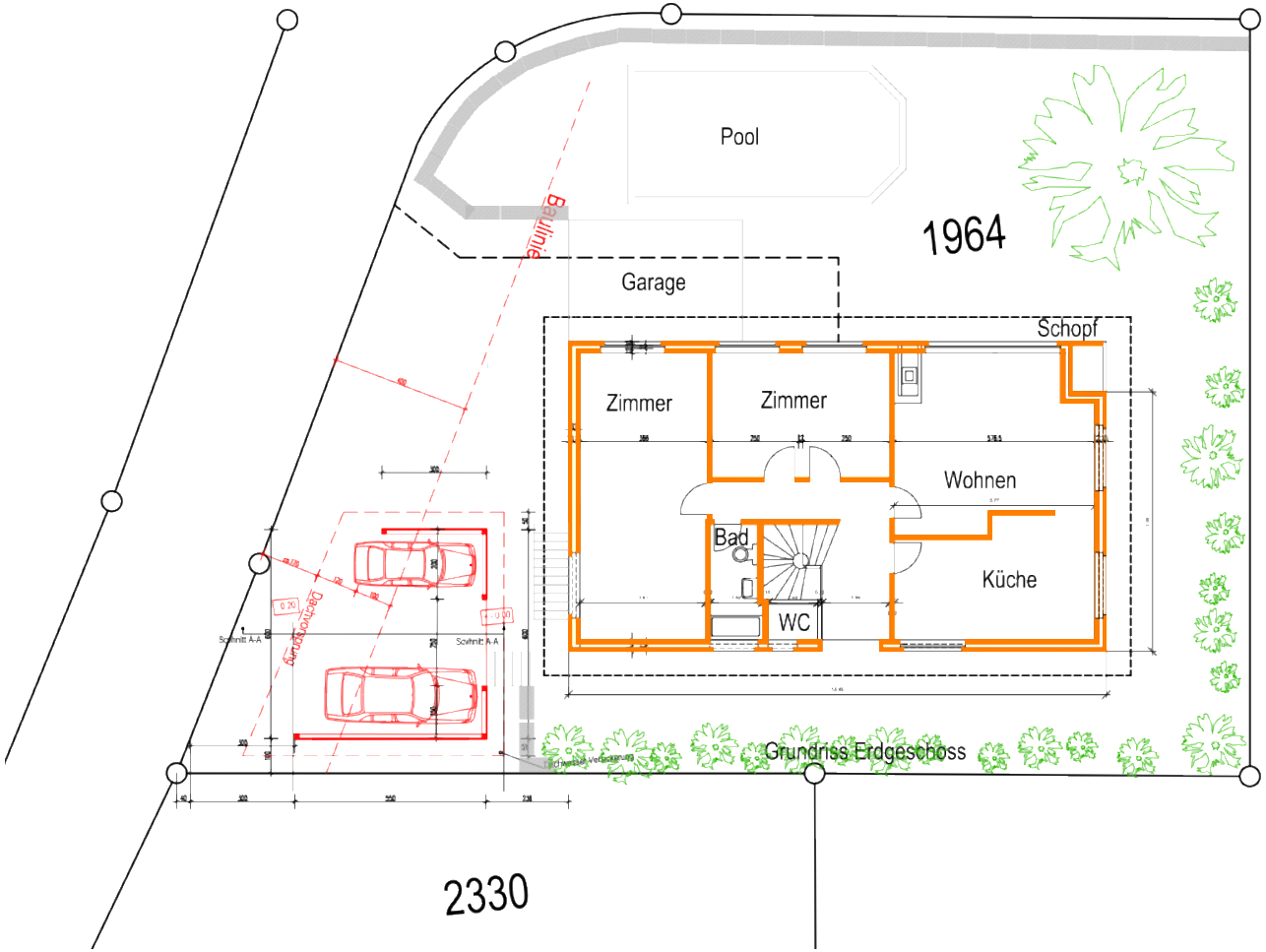


Nordfassade



Ostfassade




Pool
1964
Garage
Schopf
Zimmer
Zimmer
Wohnen
Bad
Küche
WC
Grundriss Erdgeschoss
2330












Rechtliches & Unterlagen

- Situationsplan Mstb 1:200
- Grundrisse EG und 1.OG Mstb 1:100
- Grundbuchauszug vom 1.Dezember 2025
- SGV vom Gebäudeversicherung des Kantons Solothurn 15.12.2025
- Orts-Zonenplan sowie Zonenreglement der Gemeinde Stüsslingen
- Objektbesichtigung vom 13. Dezember 2025
- Fotos vom 13. und 16. Dezember 2025