

ELEGANTES 7 1/2 ZIMMER-LANDHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG UND FERNSICHT

Seltene Gelegenheit - bestehende Landhausvilla mit viel Potenzial



ADRESSE

Rainweg 3, 4226
Breitenbach



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'670'000.–



VERFÜGBAR AB

01.09.2026



NETTOWOHNFLÄCHE

184 m²



ZIMMER

7.5



BAUJAHR

1977



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'028 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	10
Impressionen	11
Dokumente	25
Tragbarkeitsrechnung	30
Kontakt	31

Analyse – Bewertung – Beratung – Verkauf

Die Aufgaben rund um Ihre Liegenschaft erfordern analytisches Vorgehen, wirtschaftliches Handeln und umfangreiche Kenntnisse des Marktes und der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Erklären Sie uns Ihre Ziele im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft. Wir hören zu, planen und setzen für Sie um.

Die Gemeinde Breitenbach

Die Gemeinde Breitenbach im solothurnischen Schwarzbubenland verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer starken regionalen Wirtschaft und einer hervorragenden Anbindung an die Wirtschaftsregion Basel. Als Hauptort des Bezirks Thierstein hat sich Breitenbach in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Zentrum für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen entwickelt. Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik, Baugewerbe sowie moderne Produktions- und Dienstleistungsbetriebe prägen den Wirtschaftsstandort und sorgen für ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot in der Region.

Dank der Nähe zur Stadt Basel profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der urbanen Zentren, ohne auf die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds verzichten zu müssen. Basel sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte im Baselbiet sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr bequem erreichbar. Dadurch eignet sich Breitenbach besonders für Berufspendler, die eine hohe Lebensqualität abseits der städtischen Hektik suchen.

Die Gemeinde überzeugt zudem durch ihre familienfreundliche Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ein aktives Vereins- und Freizeitangebot. Eingebettet in die sanfte Jurallandschaft bietet Breitenbach zahlreiche Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre – eine ideale Kombination aus Wohnen, Natur und urbaner Nähe.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Breitenbach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.2% pro Jahr auf 4'366 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 13.7% (Kanton: 13.8%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.1% verändert (Kanton: +21.0%).

Besonders für Familien sowie Personen mit mittleren bis höheren Einkommen kann sich der Wohnsitz in Breitenbach finanziell positiv auswirken. Auch bei der Vermögenssteuer zeigt sich der Kanton Solothurn im regionalen Vergleich oftmals moderater als die beiden Basler Halbkantone. Damit verbindet Breitenbach die Vorteile der unmittelbaren Nähe zur Wirtschaftsregion Basel mit einer im Vergleich attraktiveren Steuerbelastung für Privatpersonen.

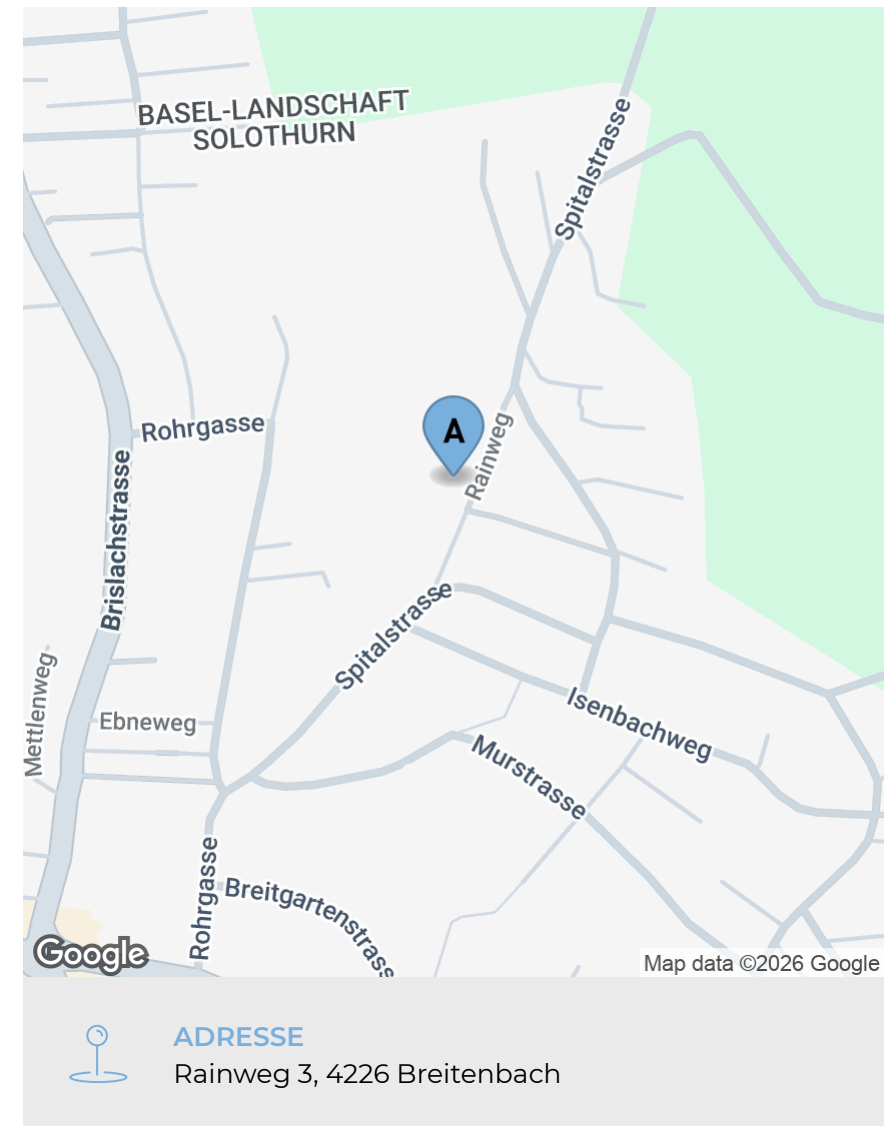
Durch die geplante Entwicklung und Umnutzung des Isola Areals sollen bis zu 600 neue Wohneinheiten in Breitenbach entstehen, was ein weiteres gesundes Wachstum der Gemeinde garantiert.

Lage

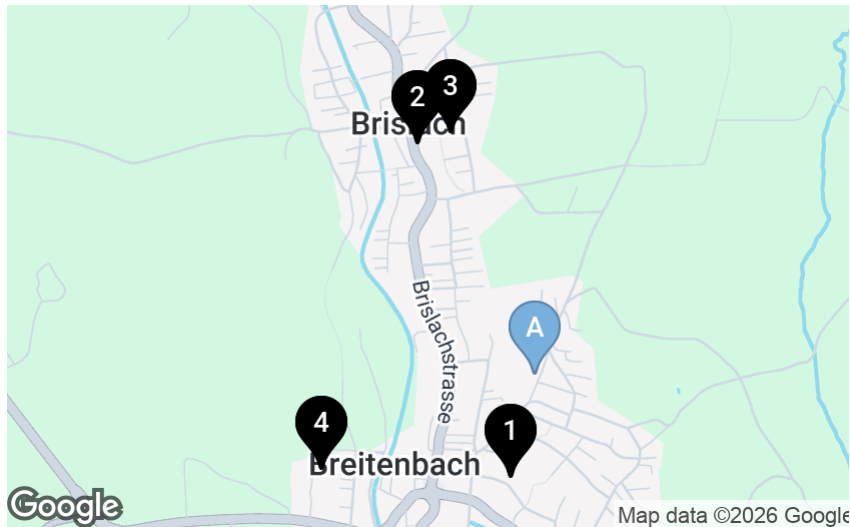
Die Liegenschaft befindet sich an einer exzellenten ruhigen Lage mit schöner Weitsicht umgeben von grosszügigen Einfamilienhäusern und viel Natur. In nur 500 Meter Fussweg erreichen Sie die Schulen, in 600 Meter das Dorfzentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestelle Breitenbach Dorfplatz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmässige Postauto-Verbindungen zum Bahnhof Laufen. Von dort bestehen direkte S-Bahn- und Schnellzugsverbindungen nach Basel. Basel SBB ist bequem in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Grünen.

Die Lage am Rainweg 3 gehört zu den attraktivsten Wohnlagen in Breitenbach.

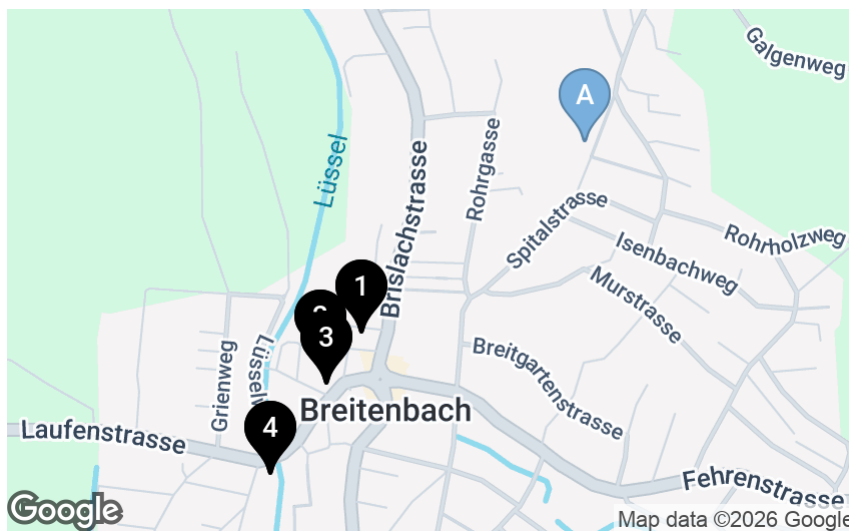


Infrastruktur



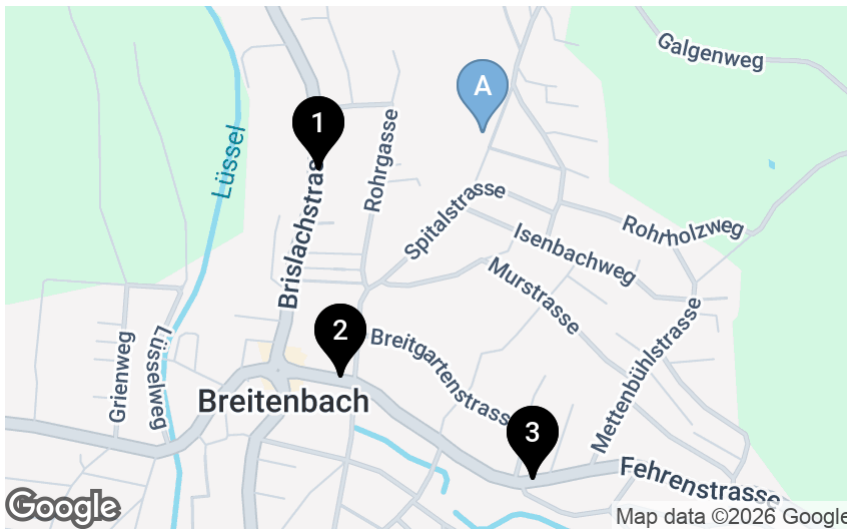
Schulen und Ausbildungsstätten

					
1	Breitenbach, Schulen	338 m	7'	2'	2'
2	Kindergarten	834 m	19'	4'	3'
3	Schulhaus	824 m	20'	4'	4'
4	Heilpädagogisches Schulzentrum HPSZ	751 m	17'	4'	3'



Einkauf

					
1	Denner Discount	475 m	9'	3'	2'
2	Migros-Supermarkt - Breitenbach - Wydehof	555 m	11'	3'	2'
3	Wydehof Einkaufs-Center, Breitenbach	572 m	10'	3'	2'
4	Coop Supermarkt Breitenbach	738 m	12'	4'	2'



Öffentlicher Verkehr

					
1	Breitenbach, Ebne	272 m	8'	2'	2'
2	Dorfplatz	456 m	7'	2'	1'
3	Breitenbach, Oberdorf	564 m	12'	4'	2'

Beschreibung

Unikat in Breitenbach - zeitlose Landhausvilla mit grossem Garten

Diese Villa wurde im Jahr 1977 durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem für Landhäuser spezialisierten Architekten Hugo Boeglin erstellt. Sie umfasst auf einem Grundstück von 1'028 m² in der zweigeschossigen Wohnzone ein grosszügiges Raumangebot mit 7 1/2 Zimmern im EG und 1. OG sowie mit diversen Nebenräumen im UG. Im Erdgeschoss treten Sie ein in ein grosszügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls ein Arbeitsraum/Büro, die geschlossene Küche, ein grosszügiges Esszimmer sowie der ebenfalls sehr grosse Wohnraum mit Cheminée.

Die in Massivholz gefertigte Küche befindet sich mit Ausnahme von dem Ersatz einzelner Geräte noch im Originalzustand von 1977. Sie ist voll funktionsfähig, jedoch aufgrund der Materialien entsprechend modernisierungsbedürftig.

Über eine elegante geschwungene Treppe mit Geländer aus handgefertigtem Schmiedeeisen erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich vier Schlafzimmer sowie zwei Nasszellen. Von sämtlichen Zimmern besteht eine schöne Fernsicht. Von zwei Schlafzimmern gelangt man auf einen gemeinsamen Balkon. Eine der beiden Nasszellen wurde bereits vor ein paar Jahren komplett erneuert, die zweite ist modernisierungsbedürftig.

Das Untergeschoss bietet einen über 20 m² grossen, beheizten Hobbyraum mit Tageslicht, eine Waschküche sowie diverse zusätzliche Nebenräume.

Die Bodenbeläge der vier Zimmer im Obergeschoss sowie des Büros im Erdgeschoss wurden im 2006 durch elegante Merbau-Parkettböden er-

setzt. Mehrere Räume wurden in den vergangenen Monaten mit einem neuen Anstrich versehen. Der Zustand der Liegenschaft ist sehr gut. Diese wurde in den vergangenen Jahrzehnten laufend unterhalten, weshalb ein neuer Eigentümer die Liegenschaft umgehend ohne Einschränkungen bewohnen kann.

Für die Parkierung der Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung sowie drei Aussenplätze. Die Grösse des Grundstücks ermöglicht auch die Erstellung eines zusätzlich gedeckten Carports.

Eine Besonderheit dieser Liegenschaft ist die Gartenanlage. Nebst einem wunderschönen Baum- und Pflanzbestand, gibt es grosszügige Aufenthaltsflächen auf verschiedenen Ebenen. Der nachträgliche Anbau mit der offenen Gartenhalle und einem Cheminée bietet Platz für lange Sommerabende mit Familie und Freunden.

Im weitläufigen Garten befindet sich auch ein separater Geräteraum wo sämtliche Gartengeräte und das Aussenmobiliar gut verstaut werden können. Für die Naturliebhaber gibt es als Krönung auch noch einen versteckten Teich, dessen leises Plätschern die Vorzüge der Natur in Erinnerung ruft.

Grosses Grundstück mit Potenzial - nicht ausgeschöpfte Reserven

Das Grundstück umfasst insgesamt 1'028 m². Es liegt in der Wohnzone für 1 bis 2 geschossige Bauten. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss stehen total ca. ca. 184 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der über 20 m² grosse, beheizte Hobbyraum im Untergeschoss ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten. Er verfügt über Tageslicht und kann daher auch als zusätzlicher Wohnraum genutzt und gewertet werden.

Nach bisherigem aktuell noch in Kraft befindlichem Baureglement der Gemeinde Breitenbach kann in der Zone E2 bis zu 0.35 Ausnützungsziffer beansprucht werden, was bei der Grundstückgrösse von 1'028 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 360 m² ergibt. Diese ist aktuell weit unterschritten. Mit dem neuen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Breitenbach, das sich derzeit in der Vernehmlassung befindet, kann noch weit mehr Ausnützung generiert werden.

Die bestehende Gartenhalle kann damit mit entsprechendem Bewilligungsverfahren problemlos zu Wohnraum umfunktioniert werden. Ebenso kann der Dachstock weiter ausgebaut oder zusätzliche Anbauten erstellt werden. Wir gehen von einer Landreserve von mind. 300 m² aus, die bei einer Bewertung mit einem defensiven Wert von ca. CHF 800 pro Quadratmeter Bauland eingesetzt werden kann (gemäss Landwertberechnung von IAZI).

Die Liegenschaft verfügt aktuell über einen Garagenplatz und drei Aussenabstellplätze. Es besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Carport zu erstellen. Ebenso besteht die Möglichkeit, im Garten einen Pool zu erstellen. Der Garten verfügt über einen wunderschön gepflegten Baumbestand, der maximale Privatsphäre gewährt.

Wichtige Details für Sie:

- sehr gut unterhaltene Liegenschaft (Heizung und Fenster komplett ersetzt, diverse weitere Investitionen gemäss separater Aufstellung)
- parkähnliche Gartenanlage mit mehr als 1'000 m² Grundstück in der Wohnzone
- hochwertiger Innenausbau (Küche und Türen aus Massivholz, Parkett-Bodenbeläge, 2 Cheminées, handgeschmiedete Geländer innen und aussen, Alarmanlage, etc.)
- exklusiv angelegte Gartenanlage auf zwei Ebenen mit altem Baumbestand, hochwertigen Pflasterarbeiten und mehreren gedeckten Sitzplätzen
- bestehende Landreserven für weiteren Ausbau der Liegenschaft vorhanden

Verkaufsprozess und -bedingungen

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 1'670'000.--. Die Liegenschaft kann nach Vereinbarung übernommen werden. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden zu je 50 % übernommen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vollumfänglich durch die Verkäuferschaft getragen. Die Handänderungssteuer von 2.2 % trägt die Käuferschaft. Diese Steuer entfällt, wenn die Liegenschaft als Hauptwohnsitz der Käuferschaft dient.

Ihre konkrete Kaufabsicht bestätigen sie mit einem schriftlichen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank. Umgehend im Anschluss kann die Reservationsvereinbarung unterzeichnet werden. Mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine erste Anzahlung von CHF 50'000.-- fällig, die vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird.

Kaufabwicklung:

Innerhalb 4 Wochen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird der Kaufvertrag notariell beurkundet. Die Restzahlung erfolgt anlässlich des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Käuferschaft und der Anmeldung im Grundbuch.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.09.2026
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.42 m
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'670'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	184 m ²
Bruttogeschossfläche	232 m ²
Grundstücksfläche	1'028 m ²
Kellerfläche	50 m ²
Loggiafläche	22 m ²
Gebäudevolumen	1'038 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Hanglage
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig

Impressionen

























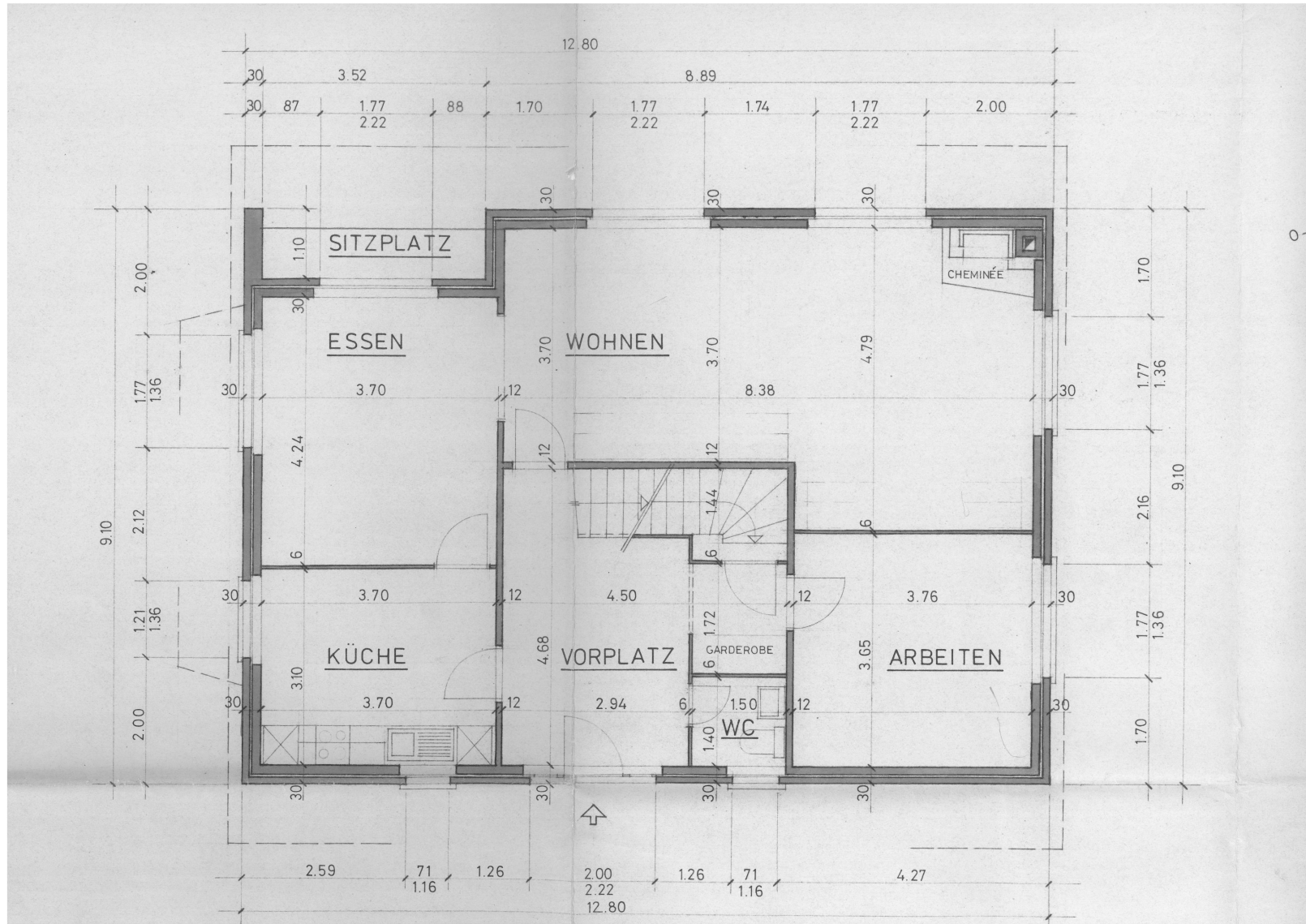
Bearbeitung von Fotos

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Originalfotos von den Innenräumen wurden teilweise mit KI bearbeitet. Die KI Unterstützung beschränkt sich jedoch ausschliesslich auf die Möblierung, die hinzugefügt worden ist.

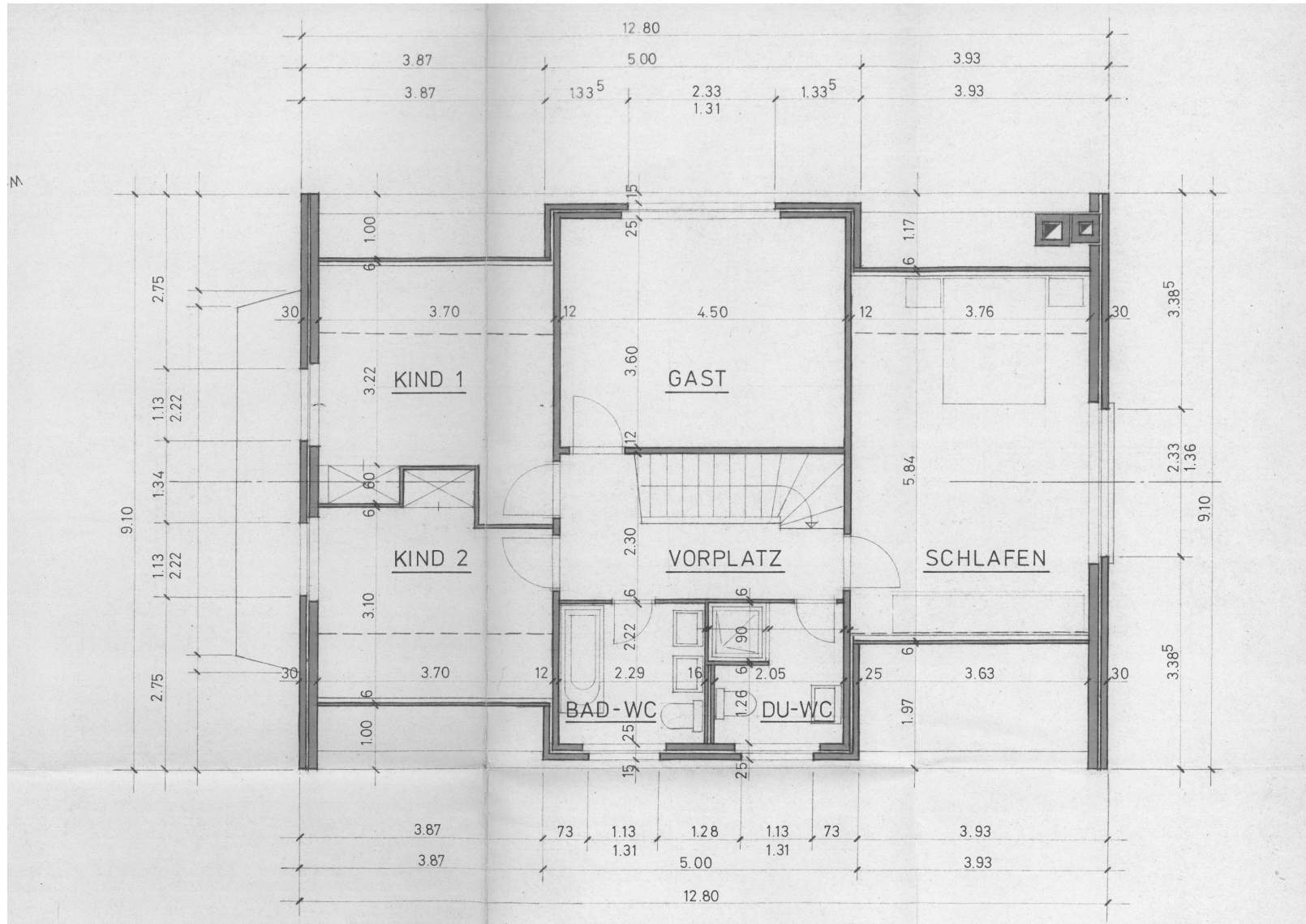




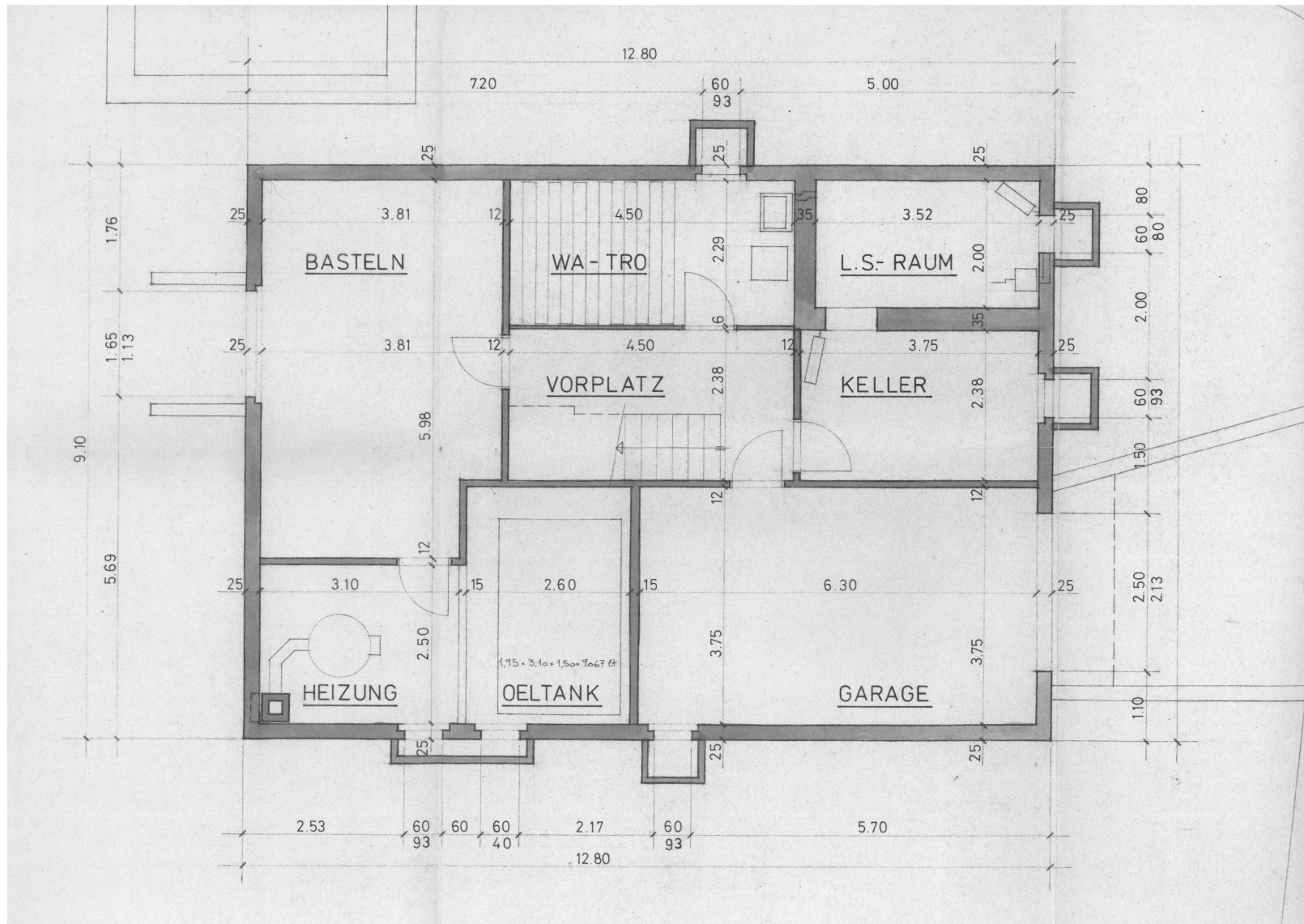
Grundriss EG



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Factsheet Liegenschaft Rainweg 3, 4226 Breitenbach

Objektdaten

Kennzahl	Wert
Adresse	Rainweg 3, 4226 Breitenbach
Grundstück-Nr.	2747
E-GRID	CH270697083220
Grundstücksfläche	1'028 m ²
Gebäudevolumen (GVZ)	1'038 m ³
Baujahr	1977
Nettowohnfläche	202 m ²
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'023'101
Werterhaltende Investitionen	CHF 270'100

Die obenstehend ausgewiesene Nettowohnfläche beinhaltet den ausgebauten und beheizten Hobbyraum mit Tageslicht im Untergeschoss.

Planungs- und Zonendaten

Kennzahl	Aktuell	Neuer Zonenplan
Zone	Wohnzone E2	Wohnzone E1-2
Nutzung	Einfamilienhäuser	Ein- bis zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser
Kennwert	AZ max. 0.35	ÜZ max. 0.30

Grundstücksausnutzung

Nutzung	Fläche	Anteil
Gartenanlage	700 m ²	68.0 %
Gebäudeerschliessung	205 m ²	20.0 %
Gebäude	118 m ²	11.4 %
Übrige Fläche	6 m ²	0.6 %
Total	1'028 m ²	100.0 %

Entwicklungspotenzial

Die bestehende Überbauung weist eine aktuelle Überbauungsziffer von rund 11.4 % auf. Gemäss neuem Zonenplan beträgt die maximal zulässige Überbauungsziffer 30 %. Daraus ergibt sich eine ungenutzte Baulandreserve von rund 300 m².

Werterhaltende Investitionen

Jahr	Massnahme	CHF
1983	Anbau Gartenhalle mit Cheminée	62'000
1992	Erstellung Gartenhaus	13'000
1997	Installation Alarmanlage	7'500
1999	Fassadenrenovation	31'000
2006	Ersatz Teppichböden durch Parkett	15'000
2007	Zusätzliche Markisen Gartenhalle	5'000
2008	Sanierung Elternbad	22'000
2012	Ersatz Fensterläden Aluminium	14'500
2013	Ersatz Fenster Holz/Metall	48'000
2014	Ersatz Ölheizung und Boiler	23'000
2016	Stoffersatz Markisen	3'000
2017	Kaminsanierung	6'700
2019	Ersatz Elektrotabelleu	3'500
2024	Ersatz Gäste-WC	3'700
2024	Sanierung Terrasse und Geländer	8'000
2024	Ersatz Garagentor mit Elektroantrieb	4'200
	Total Investitionen	270'100

Zusätzlich zu den aufgeführten Investitionen wurden laufende Unterhaltsarbeiten an Dach, Gartenanlagen, Malerarbeiten, Küchengeräten und weiteren Gebäudeteilen ausgeführt.

Zusammenfassung:

Seit Erstellung der Liegenschaft wurden laufend umfangreiche werterhaltende und wertvermehrende Investitionen vorgenommen. Besonders hervorzuheben sind die Fassadenrenovation, der Ersatz sämtlicher Fenster, die Erneuerung der Heizungsanlage sowie verschiedene Modernisierungen im Innen- und Aussenbereich. Die ausgewiesenen Investitionen belaufen sich auf insgesamt CHF 270'100. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft bildet die grosszügige, parkähnlich angelegte Gartenanlage. Der über Jahrzehnte gewachsene und sorgfältig gepflegte Baumbestand, die vielfältigen Bepflanzungen sowie die harmonisch integrierten Aufenthaltsbereiche schaffen ein aussergewöhnliches Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und ausgeprägter Privatsphäre. Diese Qualität stellt innerhalb des lokalen Marktes einen wesentlichen Mehrwert und ein differenzierendes Merkmal der Liegenschaft dar.

6002 Luzern, 10. Juni 2026/mb
Intellimmo GmbH

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'670'000.–			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'336'000.–			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	1'113'333.–				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	222'667.–				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	334'000.–			20.00%	
Kosten		8'195.–	98'344.–		
Zinsen		5'567.–	66'800.–	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		1'237.–	14'844.–		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'392.–	16'700.–	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		24'586.–	295'033.–		Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.
Tragbarkeit				33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Intellimmo GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Marc Brunner
Geschäftsführer

T: +41 79 643 96 55
D: +41 41 220 21 85
mb@intellimmo.ch



Anbieter

Intellimmo GmbH
Inseliquai 8
6005 Luzern
T: +41412202185
info@intellimmo.ch
www.intellimmo.ch

Disclaimer

Die in der vorliegenden Dokumentation aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Dokumentation bildet nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Eine allfällige Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation an weitere Empfänger berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Vermittlungsprovision oder irgendwelcher anderer Entschädigung. Wir lehnen ebenfalls jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.