

Eigentumswohnungen

Projekt « Hölzli »



Pilatusweg 23 in Rothrist



Pilatusweg 23
4852 Rothrist

Individuelles und
nachhaltiges
Wohnen in Rothrist

Gemeinde/Lage	<u>04</u>
Situation	<u>06</u>
Projekt	<u>07</u>
Grundrisse	<u>08</u>
Kurzbaubeschrieb	<u>13</u>



Bahnhof Rothrist, vom Pilatusweg
mit dem Bus in 10min zu erreichen

Breitenpark, eine von zahlreichen
Einkaufsmöglichkeiten in Rothrist

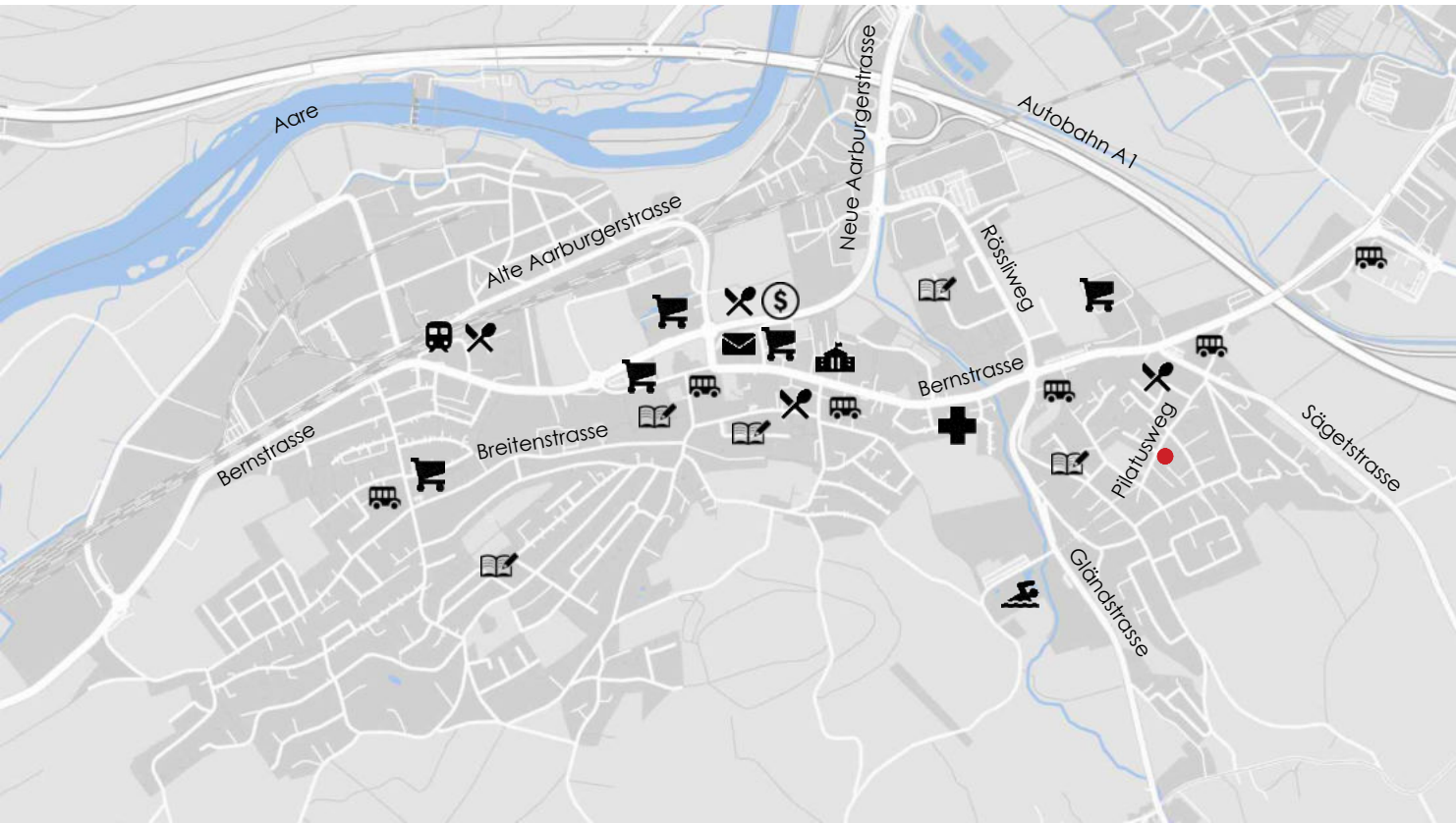
Rothrist - ein attraktiver Wohnort

Die Gemeinde Rothrist besteht aus mehreren Ortsteilen, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammengewachsen sind. Das überbaute Gebiet wird in Nordost-Südwest-Richtung von einer vierspurigen Eisenbahnlinie zerschnitten. Nachbargemeinden sind Aarburg, Oftringen, Strengelbach, Vordemwald, Murgenthal, sowie die solothurnischen Gemeinden Boningen und Olten.







Schon früh erkannte man die günstige Verkehrslage im Zentrum des Mittellandes. So vielseitig präsentiert sich die Gemeinde selbst ist, so vielseitig präsentiert sich die Industrie und das Gewerbe in Rothrist. Neben bekannten Firmen wie der Rivella AG und der Hallwyler-Gruppe setzen sich diverse Klein- und Mittelunternehmen dafür ein, die Attraktivität des Wirtschaftsraumes Rothrist zu erhalten und zu pflegen. Die breitgefächerte Industrie bietet heute rund 4'000 Personen Arbeit und Verdienst.

Das Dorf zählt heute rund 9'000 Einwohner auf einer Fläche von fast 1200 Hektaren. Über 60 Dorfvereine sorgen für ein anregendes kulturelles und sportliches Leben. Rothrist bietet eine lebendige und wohnliche Umgebung. Die Schule Rothrist umfasst alle schulischen Angebote vom Kindergarten bis zum 9. Schuljahr.









Rothrist ist auch bezüglich Steuern und Gebühren attraktiv. Der Steuerfuss liegt mit 110% unter dem Kantonsmittel und ist einer der tiefsten im Bezirk. Trotz der tiefen Gebühren ist die Infrastruktur in Rothrist gut unterhalten.



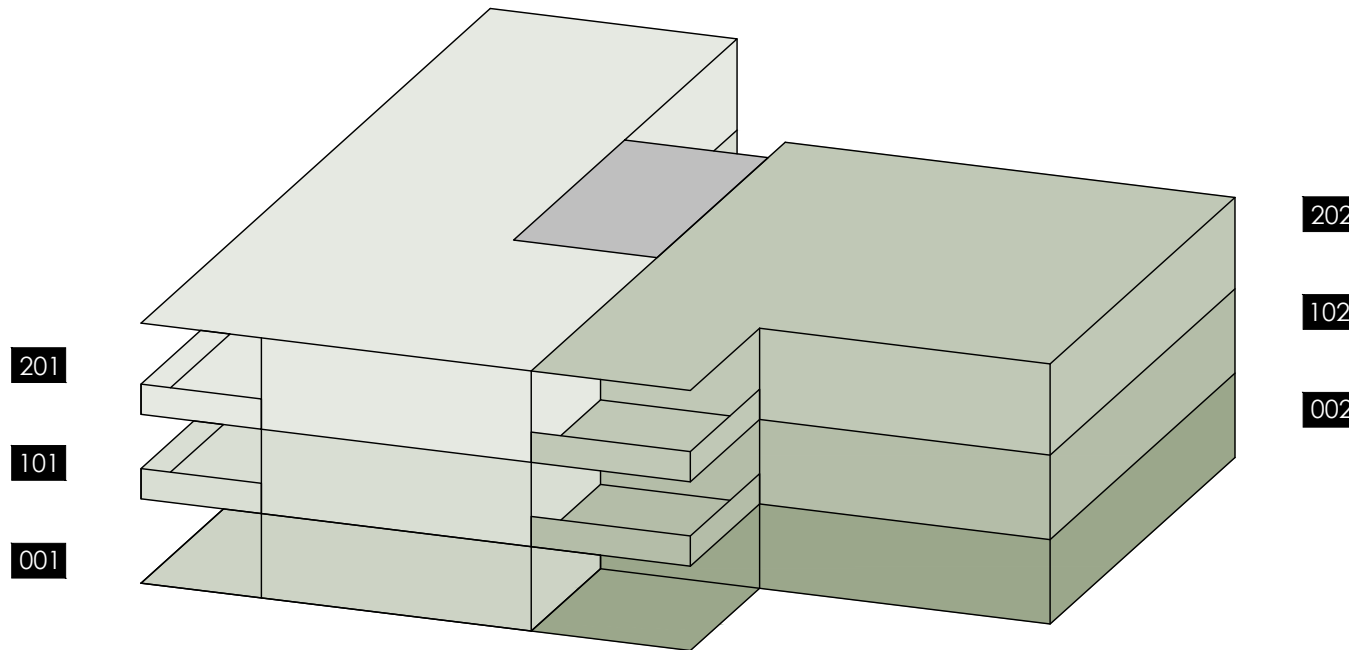
Distanzen

		Zürich	55 Min.
		Bern	45 Min.
		Basel	45 Min.
		Zürich	60 Min.
		Bern	60 Min.
		Basel	55 Min.
		Bushaltestelle Flecken	6 Min.



- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------|
|  | Bank/Geldautomat |  | Einkaufen |
|  | Schule/Kindergarten |  | Apotheke |
|  | Post |  | Restaurant |
|  | Bahnhof |  | Gemeindeverwaltung |
|  | Bushaltestelle |  | Schwimmbad |





Adresse

Pilatusweg 23
4852 Rothrist

Erdgeschoss

001	002
3.5 Zimmer BF: 81.1m ² Terrasse: 13.9m ² Privater Garten: ca. 106m ²	4.5 Zimmer BF: 106.2m ² Terrasse: 17.0m ² Sitzplatz: 9.9m ² Privater Garten: ca. 183m ²

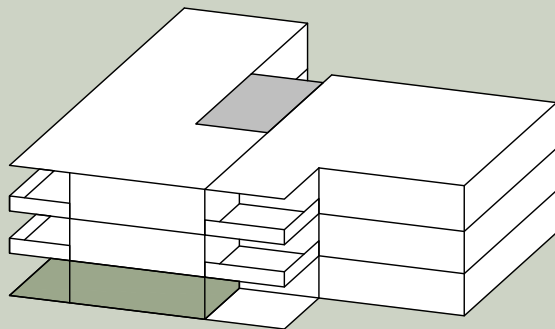
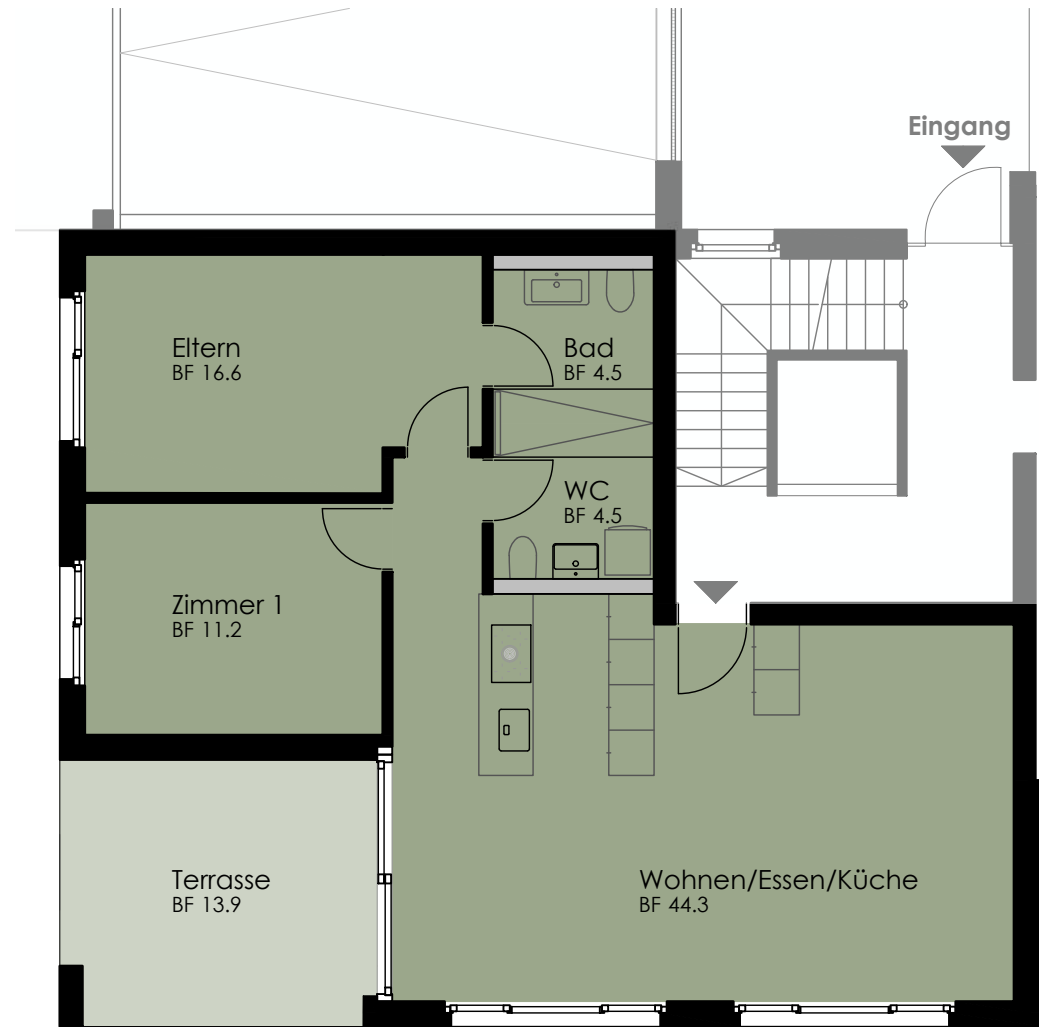
1. Obergeschoss

101	102
4.5 Zimmer BF: 112.8m ² Balkon: 17.0m ²	4.5 Zimmer BF: 106.2m ² Balkon 1: 17.0m ² Balkon 2: 5.3m ²

2. Obergeschoss

201	202
4.5 Zimmer BF: 112.8m ² Balkon: 17.0m ²	4.5 Zimmer BF: 106.2m ² Balkon 1: 17.0m ² Balkon 2: 5.3m ²

Wohnung	001
Zimmer	3.5
Stockwerk	Erdgeschoss
BF	81.1m ²
Terrasse	13.9m ²
Privater Garten	ca. 106m ²



0 1 2 3 4 5m

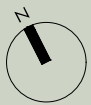
Masstab 1:100



Grundrisse

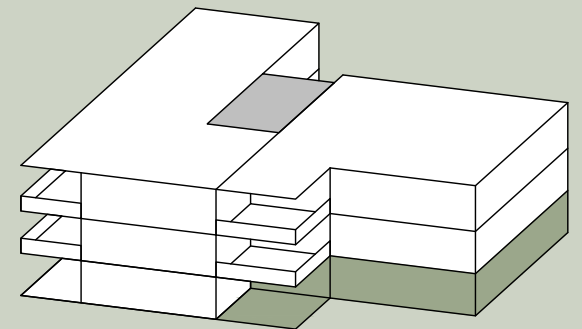
9

Wohnung	002
Zimmer	4.5
Stockwerk	Erdgeschoss
BF	106.2m ²
Terrasse	17.0m ²
Sitzplatz	9.9m ²
Privater Garten	ca. 183m ²

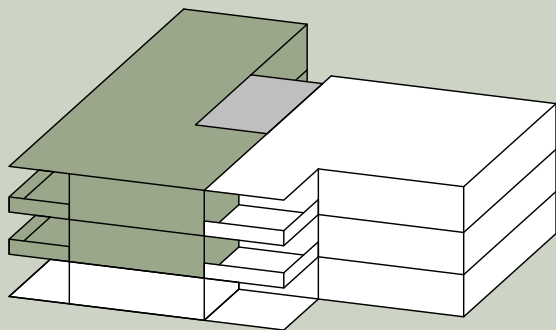
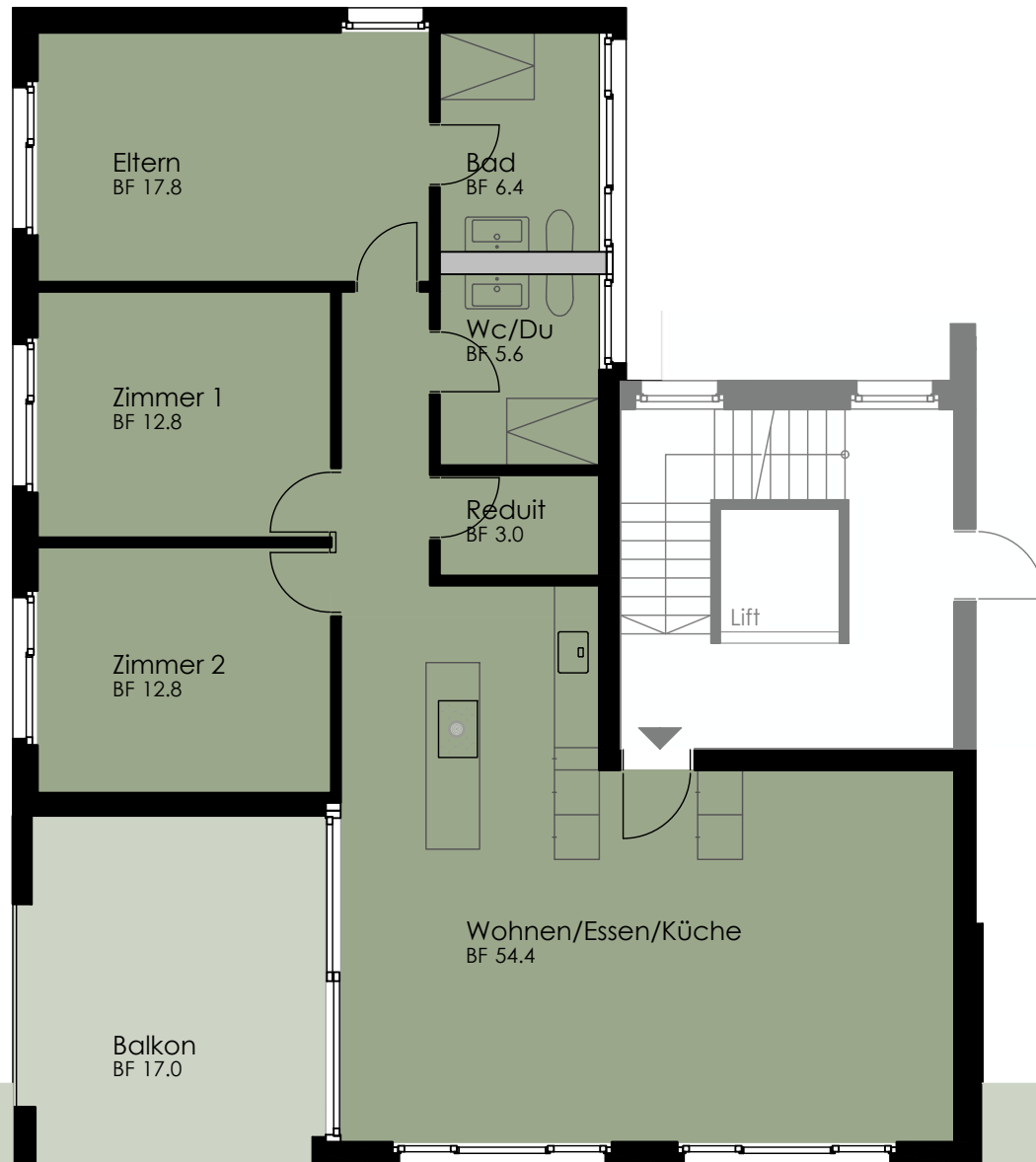


0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:100



Wohnung	101 und 201
Zimmer	4.5
Stockwerk	1. und 2. Obergeschoss
BF	112.8m ²
Balkon	17.0m ²



0 1 2 3 4 5m

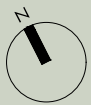
Maßstab 1:100



Grundrisse

11

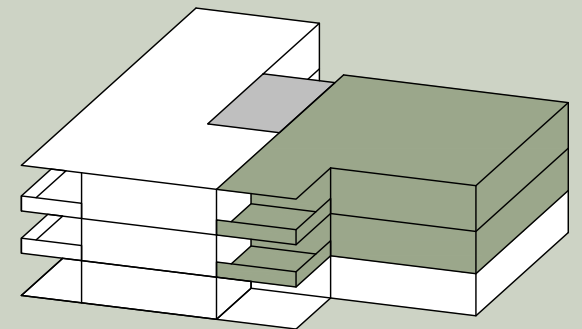
Wohnungen	102 und 202
Zimmer	4.5
Stockwerk	1. und 2. Obergeschoss
BF	106.2m ²
Balkon 1	17.0m ²
Balkon 2	5.3m ²



0 1 2 3 4 5m

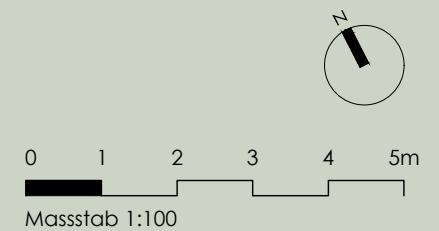


Masstab 1:100





1	Keller WHG 001	BF	9.9m ²	6	Keller WHG 202	BF	10.2m ²
2	Keller WHG 002	BF	9.9m ²	7	Technik	BF	14.5m ²
3	Keller WHG 101	BF	9.9m ²	8	Abwart	BF	1.4m ²
4	Keller WHG 102	BF	9.9m ²	9	KiWa	BF	5.6m ²
5	Keller WHG 201	BF	10.2m ²	10	Velo 23PP	BF	21.2m ²





Innenansicht Wohnungen 002, 102 und 202



Innenansicht Wohnungen 101 und 201

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassade und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für Ausbaustandard.

GEBÄUDE

Untergeschoss Kelleraussenwände in Stahlbeton (wasserdicht). Trennwände im UG in Stahlbeton und Kalksandstein.

Erd- und Obergeschosse Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton. Aussenwände und Innenwände in Stahlbeton und Backstein. Innentreppe in Ortbeton, Liftschacht in Betonelementen.

Dach Stahlbeton und PIR Dämmung, Abdichtung aus Polymerbitumen. Nicht begehbare Dächer extensiv begrünt, Kiesdach im Bereich PV-Anlage. Spenglerarbeiten in Kupfertitanzinkblech/Chromstahl.

Photovoltaik-Anlage Ca. 64m² PV-Anlage gemäss Energieverordnung. Leerrohre für Autoladestation.

Fassaden Kompaktfassade, Steinwolle Aussenwärmedämmung geklebt mit Netzeinbettung und Kunstharzabrieb. Abrieb wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

Fenster Rahmen und Fenster aus Kunststoff in Weiss mit 3-facher Wärmeschutzverglasung. Im Wohnzimmer Hebe-/Schiebetüre auf Balkon, restliche Fenster Dreh-/Kippflügel mit Standardgriffen. Wohnungsfenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (RC2N).

Aussentüre Alupan-Hauseingangstür, elektrischer Türöffner.

Innentüren Wohnungseingangstüre mit umlaufender Gummidichtung, Mehrpunktverriegelung und Sicherheitszylinder. Zimmertüren mit Metallzargen, Türblatt weiss beschichtet.

Schliessanlage Sicherheitsschliessanlage passend auf Hauseingangstüren, Veloraum, Wohnungstüren, Kellertüren, Kellerabteile

Lift Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss, Kabinentüre in Edelstahl.

Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer Verbundraffstoren in Aluminium bei Wohnungsfenstern, Bedienung elektrisch. Vertikalstoren aus Stoff bei Balkonfenstern, Bedienung elektrisch

Sonnenstoren Vertikalstoren aus Stoff, Bedienung elektrisch

Einstellhalle 12 Autoabstellplätzen mit Sektionaltor (Breite ca. 4.00m) mit elektrischem Toröffner.

Umgebung Hauszufahrt, Besucherparkplatz und Containerplatz mit sickerfähigem Belag. Wege und ebenerdige Sitzplätze mit Verbundsteinbelag/Zementplatten. Die Terrainabschlüsse werden teilweise geböscht, Rasensaat, Flächen und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Einfacher Spielplatz- und Gemeinschaftsbereich. Sitzplatz im Erdgeschoss gemäss Umgebungsplan. Balkonböden 1.OG - 2.OG in Monobeton, unbehandelt

Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

INNENAUSBAU

Elektro In jeder Wohnung sind bis 10 LED-Einbauspot enthalten. Pro Raum 2 Steckdosen und 1 Deckenlampenstelle, 2 Multimedienschlüsse pro Wohnung und Leerrohrinstallationen für Kinderzimmer. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Heizung Die Wärmezeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Alle bewohnten Räume in den Wohngeschossen mit Fussbodenheizung und Einzelraumthermostaten (ohne Nassräume, Reduit).

Lüftung Die Kellerräume sind über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erschlossen, die fensterlosen Reduits haben einen Abluftventilator.

Sanitärapparate gemäss Auswahl, Budgetbetrag EG-2.OG: CHF 9'000 inkl. Mwst (exkl. Duschtrennwände). Wandklosettanlage, Waschtisch mit Mischer (ohne Unterbaumöbel), Spiegelschrank mit Beleuchtung, mechanischer Duschenmischer, Wasserenthärtungsanlage. Wohnungen 002-202 2x offene Duschkabine mit Glaswand (1-teilig, ohne Türe). Wohnung 001 1x Duschkabine mit Glaswand.

Waschen Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung, Budgetbetrag von CHF 1'000 inkl. Mwst. pro Gerät.

Küche Küchenkombination mit Siemens Geräten oder gleichwertig, Fronten kunstharzbeschichtet, Arbeitsplatte Preisklasse 2, Rückwand in Glas. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche CHF 23'000 inkl. Mwst.

Gipsarbeiten Alle Wände in bewohnten Räumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb. Alle Decken in bewohnten Räumen mit Weissputz zum Streichen. Einläufige Vorhangschiene (VS57) vor jedem Fenster, in Decke eingelassen.

Schlosserarbeiten Staketengeländer einbrennlackiert (Treppenhaus, Balkon, Terrasse, Brüstungen).

Schreinerarbeiten Offene Garderobe, kunstharz beschichtet, Budgetbetrag: CHF 1'500 inkl. Mwst.

Kellerabteile Abtrennung Kellerabteile mit Holzlatteverschlüssen mit Türen, Höhe ca. 2.10m. Boden mit Zementüberzug oder Monobeton.

Reduits ohne Tablare oder Gestelle.

Boden- und Wandbeläge Platten Feinsteinzeug Bodenplatten in Küchen, Wohn-/Essraum, Eingang, Bad. Keramische Wand-Beläge in WC, Dusche und Bad, Höhe Wandplatten in Dusche raumhoch, sonst 1.20 m.

Richtpreis Platten (30x60cm) fertig verlegt CHF 120.00/m², netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten, Richtpreis Platte: CHF 50.00/m² inkl. Mwst.

Bodenbeläge Parkett In allen Zimmern. Richtpreis Parkett fertig verlegt CHF 120.00/m², netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten.

Malerarbeiten In Kellerabteilen werden Böden und Wände gestrichen. In den restlichen UG-Räume, Technikraum, Einstellhalle, etc. werden keine Malerarbeiten ausgeführt. Alle verputzten Wände und Decken werden gestrichen. Sichtbare Betonwände werden nicht gestrichen, lasiert oder hydrophobiert.

Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

Allgemeine Informationen

Kaufpreis

Im Kaufpreis inbegriffen sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb und Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren)

Kosten Kaufvertrag

Die Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

Reservation

Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird die Zahlung von CHF 30'000 fällig.

Zahlungsmodus

Je ein Viertel des Restkaufpreises wird wie folgt fällig:

1. Zahlung bei Beurkundung
2. Zahlung bei Rohbauende 1
3. Zahlung bei Montagebeginn Küche
4. Schlusszahlung **vor** Wohnungsübergabe

Kosten Stockwerkeigentumsbegründung

Die Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung sind im Kaufpreis enthalten

Kosten Schuldbriefe

Die von den Verkäufern errichteten Schuldbriefe werden von den Käufern übernommen. Die Kosten für die Errichtung dieser Schuldbriefe werden vom Käufer an die Verkäufer zurückbezahlt.
(ca. CHF 3'000)

Honorar für Zusatzbestellungen

Auf allen Zusatzbestellungen und Mehrleistungen wird ein Honorar (Planung/Bauleitung) von 15% der Rechnungssummen aufgerechnet. Sämtliche Zusatzbestellungen werden vom Ersteller vor der Ausführung schriftlich offeriert und vom Käufer genehmigt.

Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

Verkauf

Bauherrschaft

KellermüllerPartner AG

KellermüllerPartner AG
Frohdörfli 2A
5034 Suhr

T 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch

gemobau architekten

Gemobau Architekten AG
Schafgasse 5
4800 Zofingen

T 062 752 23 52
info@gemobau.ch
www.gemobau.ch

Erstelldatum: 18-07-2025

Revidiert: 23-02-2026