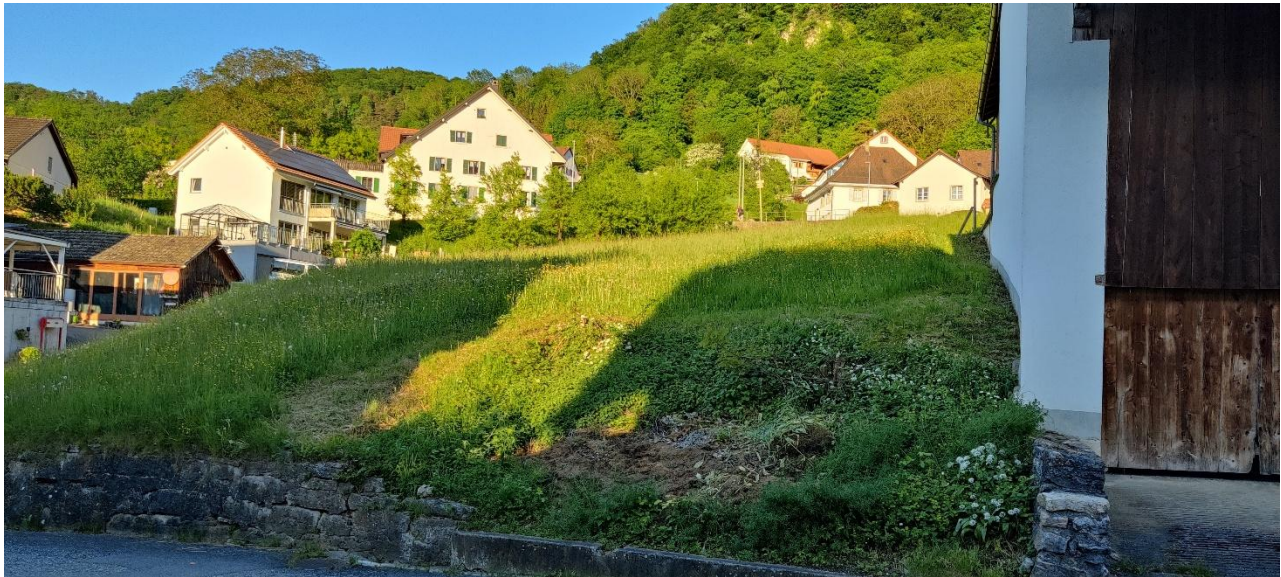


## BAULANDPARZELLE MIT 943 M2 IN DER DORFKERNZONE ZU VERKAUFEN



Alte Wittnauerstrasse, 4468 Kienberg

### Kurzbeschreibung

Diese 943 m2 grosse Baulandparzelle befindet sich an leicht erhöhter, sonniger und ruhiger Lage. Hier können Sie Ihr Traumhaus oder ein Mehrfamilienhaus realisieren. Wohnen und arbeiten unter einem Dach ist hier möglich. Das Grundstück befindet sich in der Dorfkernzone DK und es sind Wohnungen, Landwirtschafts- und nicht störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, sowie Büros zugelassen. Die Überbauungsziffer beträgt max. 50 %. Überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Die Gemeinde Kienberg

Kienberg liegt auf 549 m über Meer am Nordfuß der Salhöhe zwischen Frick und Aarau. Das 8,53 km<sup>2</sup> große Gemeindegebiet erstreckt sich über eine abwechslungsreiche Juralandschaft mit Wäldern, Wiesen und Landwirtschaftsflächen und gehört zum Jurapark Aargau. Nachbargemeinden sind Erlinsbach SO, Oltingen, Anwil, Wittnau, Wölflinswil, Oberhof und Erlinsbach AG. Diese Lage bietet Naturnähe und abwechslungsreiche Outdoor-Möglichkeiten.

Einwohnerzahl: 530 Personen

Steuerfuss: Natürliche Personen 99 %

Juristische Personen 129 %



## Die Lage

- Ruhiges Quartier
- Sicht ins Grüne
- Kindergarten ca. 8 Gehminuten entfernt
- Primarschule ca. 8 Gehminuten entfernt
- Die Oberstufe wird in Gelterkinden (BL) besucht
- Nächste Bushaltestelle ist in 1 Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Wittnau, Frick, Gelterkinden und Erlinsbach

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Basisdaten

### Grundbuch

Grundbuch Kienberg, GB 3174

### Parzellengrösse, Zone

943 m<sup>2</sup>, Dorfkernzone

### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug keine Einträge vorhanden



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis	CHF 330'000.00 (rund Fr. 350.00 / m <sup>2</sup> )
Kaufvertrag	Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) und allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferrhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.
Antritt	per sofort möglich

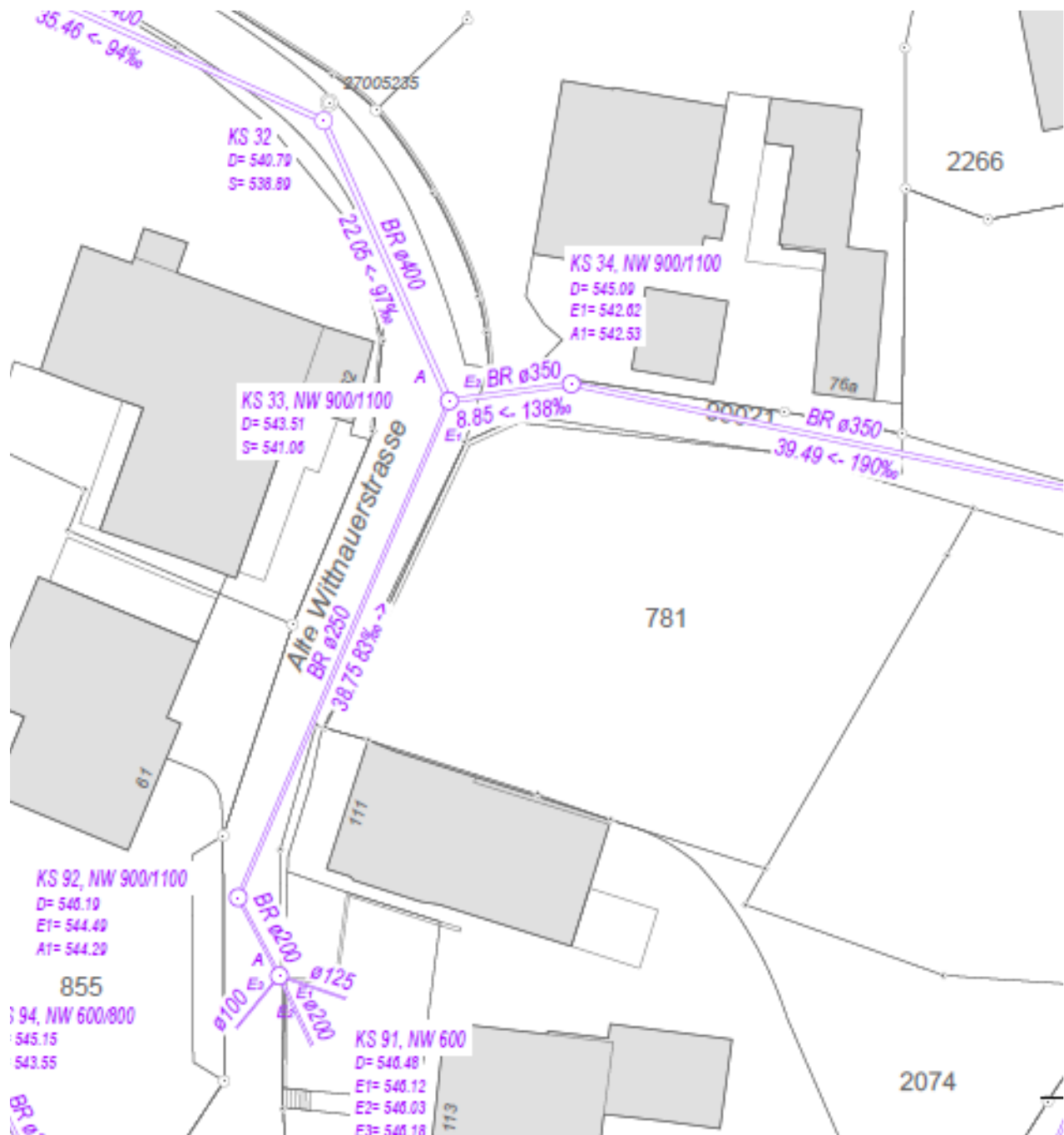
## Situationsplan





# Belart

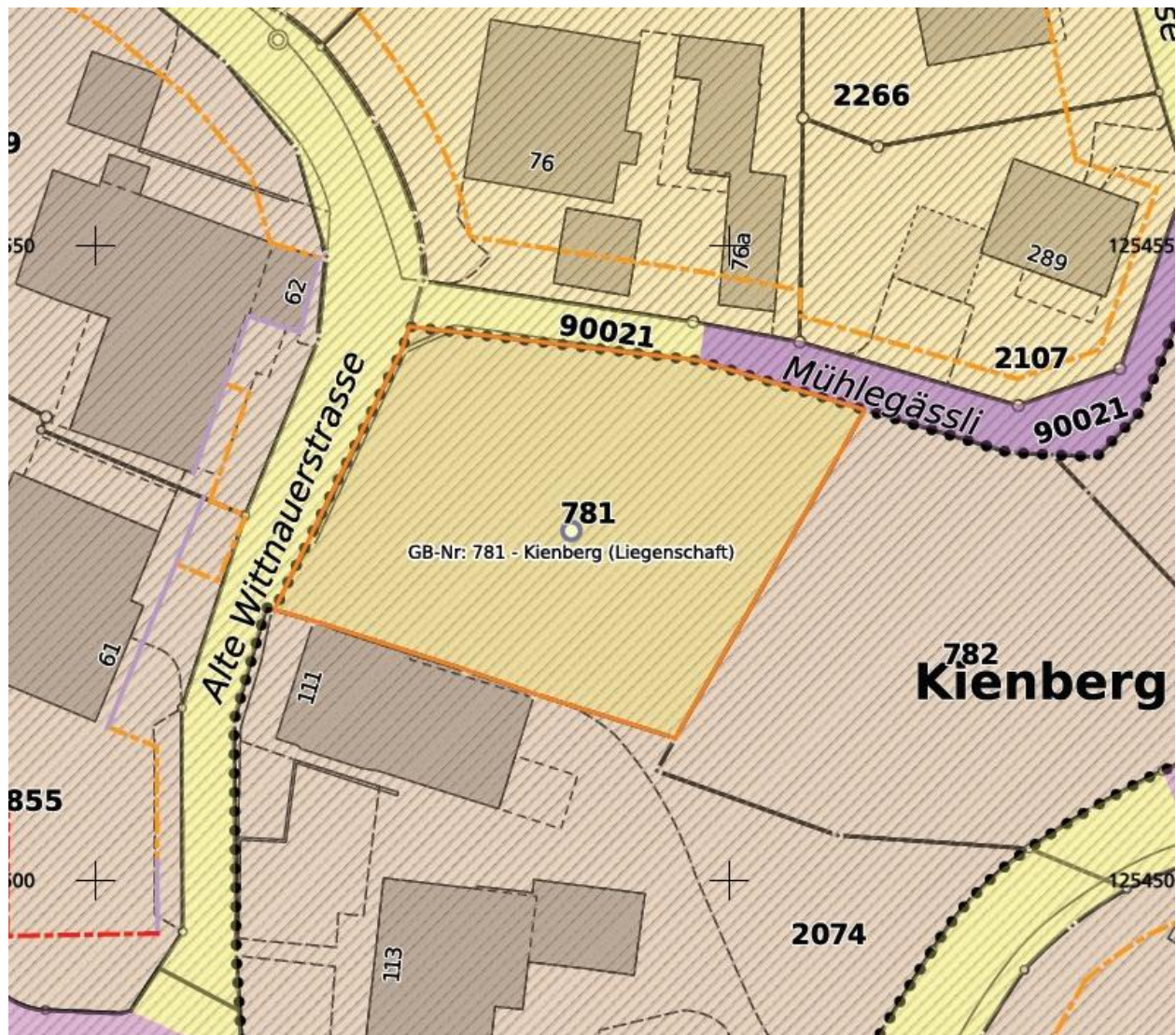
Immobilien. Persönlich geschätzt.



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Zonen- und Erschliessungsplan



Dorfkernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone, keine Baulinien vorhanden

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Auszug Bau- und Zonenreglement

ZONE	W 2	DK	G	ÖBA	Hinweis auf kantonale Bestimmungen
Geschosszahl max. <sup>1)</sup>	2	2	-	-	§§ 16,17,17 <sup>bis</sup> KBV
Gebäudehöhe max	7.50	7.50	8.50	8.50	§§ 18,19 KBV
Firsthöhe <sup>2)</sup> max.	11.50	13.50	13.50	13.50	§ 18 KBV
Firsthöhe <sup>2)</sup> in Ortsbild-Schutzzone	13.50	13.50	-	13.50	
Dachneigung	min. 18° max. 45°	gem. §28/5	-	-	
Pulldächer	min. 8°				
Dachneigung in Ortsbild-Schutzzone	min. 35° max. 50°	gem. §28/5	-	gem. §28/5	
Gebäuelänge max. <sup>3)</sup>	30 m	30 m	45 m	40 m	§ 21 KBV
Ausnützungsziffer max.	0.4	-	-	-	
Ueberbauungsziffer max.	35%	50%	60%	50%	§§ 34-40 KBV
Grünflächenziffer min.	40%	30% <sup>4)</sup>	20%	40% <sup>4)</sup>	

<sup>1)</sup>Eingeschossige Gebäude sind zugelassen.

<sup>2)</sup>Messweise der Firsthöhe: Der First wird auf die tiefstgelegene Fassade projiziert und analog der Messweise der Gebäudehöhe gemessen (siehe Anhang und § 16-20 KBV).

<sup>3)</sup>Eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume werden bei der Gebäuelänge nicht mitgerechnet.

<sup>4)</sup>Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen pro 30.0 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche ein Baum gepflanzt werden.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

- Dorfkernzone  
DK  
(§ 31 PBG)
- 1  
Die Dorfkernzone DK bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des alten Ortsteiles, den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten sowie die Sicherung einer angemessenen Durchmischung der Nutzungen.
- 2  
Der Schutz bezieht sich auf das Gesamtbild der Räume, der Strassen und Plätze, die Grösse und Proportionen der Häuser, die Dachform, die massstäblichen Verhältnisse der Fassaden, deren Gliederung und Farbe. Neubauten, Umbauten und Reklameanlagen haben sich im alten Dorfbild gut einzufügen.  
Die Baukommission kann eine Unterschreitung des Grenzabstandes bewilligen oder verlangen, sofern dies vom Ortsbild her notwendig ist.
- 3  
Für die im amtlichen Inventar der unter Schutz stehenden Altertümer des Kantons Solothurn aufgeführten Objekte besteht ein Beseitigungsverbot (siehe Anhang). Veränderungen bedürfen der Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege.
- 4  
Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:  
- Wohnungen  
- Landwirtschafts- und nicht störende Gewerbebetriebe  
- Gaststätten und Ladengeschäfte  
- Büros
- 5  
Es sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35° bis 50° zugelassen. Zwischen den beidseitigen Dachneigungen können Abweichungen bis insgesamt 5° gestattet werden. Quergiebel über ganze Gebäudeteile werden bei guter Einpassung toleriert. Angebaute, eingeschossige Gebäudeteile dürfen bei einer guten Einpassung ausnahmsweise auch weniger als 35° Dachneigung aufweisen. Pultdächer sind erlaubt, wenn die obere Dachkante auf ihrer vollen Länge an eine Fassade anstösst.
- Die Baubehörde kann für Kleinbauten Ausnahmen gestatten, wenn sie sonst gut eingepasst sind. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- Als Dacheindeckung müssen naturrote oder braune Tonziegel verwendet werden. Bei guter Einpassung ins Dorfbild sind auch ähnlich wirkende Dacheindeckungen möglich.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Für Anfragen

Belart-Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4600 Däniken

Tel 078 805 44 88

denis@belart-immobilien.ch

Die Belart-Immobilien AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, Grundbuchauszüge und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.