



VERKAUFSDOSSIER

Drosselweg 22 4143 Dornach

8½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Logenlage über dem Birstal · Südwest-Terrasse · Goetheanum-Nähe

Direktverkauf der Erbgemeinschaft · Richtpreis CHF 1'380'000

8 1/2-Zimmer Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung mit Südwest-Aussicht an ruhiger, zentraler und kinderfreundlicher Lage

An [ruhiger](#), [sonniger](#) und zentraler Lage mit exzellenter Anbindung an den dicht getakteten ÖV mit Zug, Tram und Bus sowie mit grandioser, unverbaubarer Aussicht bietet dieses 8-½ Zimmer Einfamilienhaus auf 184 m² Nettowohnfläche bzw. 219 m² Nutzfläche Raum für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationen-Wohnen oder als Gästehaus/B&B dank Einliegerwohnung.



Drosselweg 22
4143 Dornach

Kaufpreis:
CHF 1'380'000.—geprüft und in
Absprache wohnfertig aufgefrischt
mit neuen Bodenbelägen und
inneren Malerarbeiten

Kauf und Bezug ab sofort

Grundbuch Nummer und Wohnzone	GB Dornach Nr 1755 W2C Wohnzone, 2-geschossig (Entwurf Zonenreglement EG Dornach mit Vorwirkung)
Grundstück	401 m ²
Nettowohnfläche	184 m ²
Nutzfläche	219 m ²
Baujahr	1976
Renovationen neben Unterhalt	2018 2 Küchen und 3 Nasszellen mit Elektroarbeiten; Ofen/Kamin; Malerarbeiten 2020: Isolation Boden Estriche; Eingangstüre und 3 Fenster, Sonnenstoren 2023: Wärmepumpenboiler 2025: Wärmeverteilung
Gebäudeversicherung 2025	CHF 664'228 (Index 2025 157.4%)
Katasterwert	CHF 160'300
Steuern Dornach 2025 / 2026 (vorbeh. Entscheid Kanton)	88 % (Ø Gemeinden SO= 117.4 %)

Kontakt Erbgemeinschaft, Auskünfte und Besichtigung:

- **Benjamin Schneebeli-Honegger**, Auf den Felsen 33, 4114 Hofstetten, email: schneebeli.benny@bluewin.ch; mobile +41 (0) 77 419 77 26
- **Alberto Schneebeli-Straub**, Stadttacker 4, 4629 Fulenbach, email: alberto.schneebeli@gmx.net
mobile: +41 (0) 79 101 14 11

Lage

Die Liegenschaft nimmt eine privilegierte und unverbaubare SW-Aussichtslage am Ende einer ruhigen Sackgasse/Wegtreppe ein. Unmittelbar angrenzend im Norden erstreckt sich ein [baurechtlich geschützter privater Grüngürtel](#) mit ehrwürdigen, teils über 300 Jahre alten Eichen – ein Naturraum von stiller Präsenz, der ebenfalls Schutz vor Verbauung bietet. In Verbindung mit dem nahen weitläufigen grünen Goetheanum-Areal entfaltet sich ein aussergewöhnliches Wohnumfeld, das landschaftliche Tiefe, Fernsicht und Privatheit in seltener Weise vereint – und das zugleich Schulen, Versorgung, öffentlichen Verkehr und den Autobahn A18 in wenigen Minuten erreichbar hält.

Die nette Nachbarschaft, die Nähe zu Schulen, zum ÖV mit dicht getaktetem Fahrplan von Zug, Tram und Bus sowie zur Natur macht dieses Zuhause ideal für Familien, die eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für Mehrgenerationenwohnen suchen, für Selbständige oder „nichtstörendes Kleingewerbe“ (W2C) sowie als Gastgeber B&B. [Dornach](#) als „Riviera der Region Basel“ ist mit der [Birslandschaft](#), dem „grünen“ [Goetheanumsareal](#), der [Arlesheimer Ermitage](#), der [Ruine Dorneck](#) und dem [Gempenplateau](#) ein attraktiver [Natur- und Kulturraum](#) zur Erkundung und Naherholung.



Verkehr: 🚶 700 m (10 Gehminuten) [Reisezentrum SBB Dornach-Arlesheim](#); 🚗 2 km [Autobahneinfahrt A 18](#); [Dornach](#) nach Basel: 10 Min mit 🚆 SBB und 22 Min mit 🚊 [Tram 10](#) sowie max. 41 Min mit 🚌 [Bus 37](#); 19 km / 🚗 23 Min zum [Euroairport](#) Basel-Mulhouse; [Mobilitystandorte](#) in Gehdistanz; [Busverbindungen 37, 62, 64, 65, 66, 67](#) ab Bahnhof Dornach; [Gwändweg 350 m](#) mit [Bushaltestelle der Linien 65, 66 und 67](#)

Schulen: 400 m [Kindergarten und Primarschule](#) und 100 m [Sekundarschule, Berufsschulen, Gymnasien, International School, Fachhochschule NW](#) und [Uni](#) in angenehmer [ÖV-](#) oder [Fahrrad-Distanz](#)

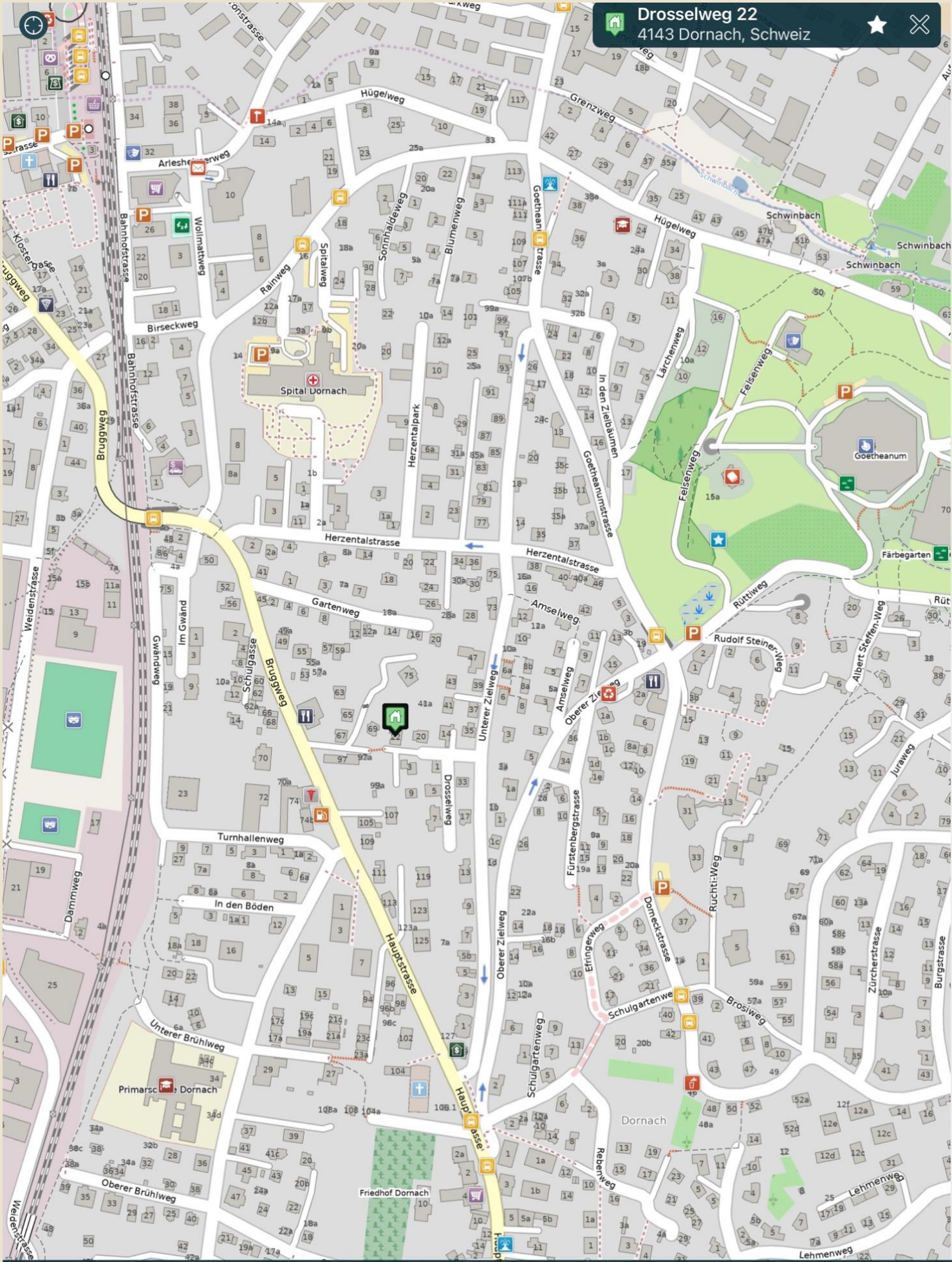
Naherholung: 🚶 800 m [Goetheanum](#); 1,3 km [Domplatz Arlesheim](#); 1.6 km [Ermitage](#); 1.8 km [Ruine Dorneck](#), 900 m [Birsuferweg](#); Schwimmbäder 700 m [Dornach](#); 1,9 km [Arlesheim](#) und [Aesch](#); 2,3km [Reinach](#)

[Birsgolf](#) (🚗 13 Min); [Golf Country Basel](#) (🚗 24 Min); [Golf Apollinaire](#) (🚗 28 Min)

Einkaufen: [Denner, Migros](#) und [Coop Dornach / Arlesheim](#) sowie [Naturkostladen / Vital Speisehaus](#)

Gesundheit: 500 m [Spital Dornach](#); 1,4 km [Ita-Wegmann](#); 10 km [Unispital Basel](#)

Drosselweg 22
4143 Dornach, Schweiz



Anreise und Parkieren Liegenschaft Drosselweg 22, Dornach

Parkieren

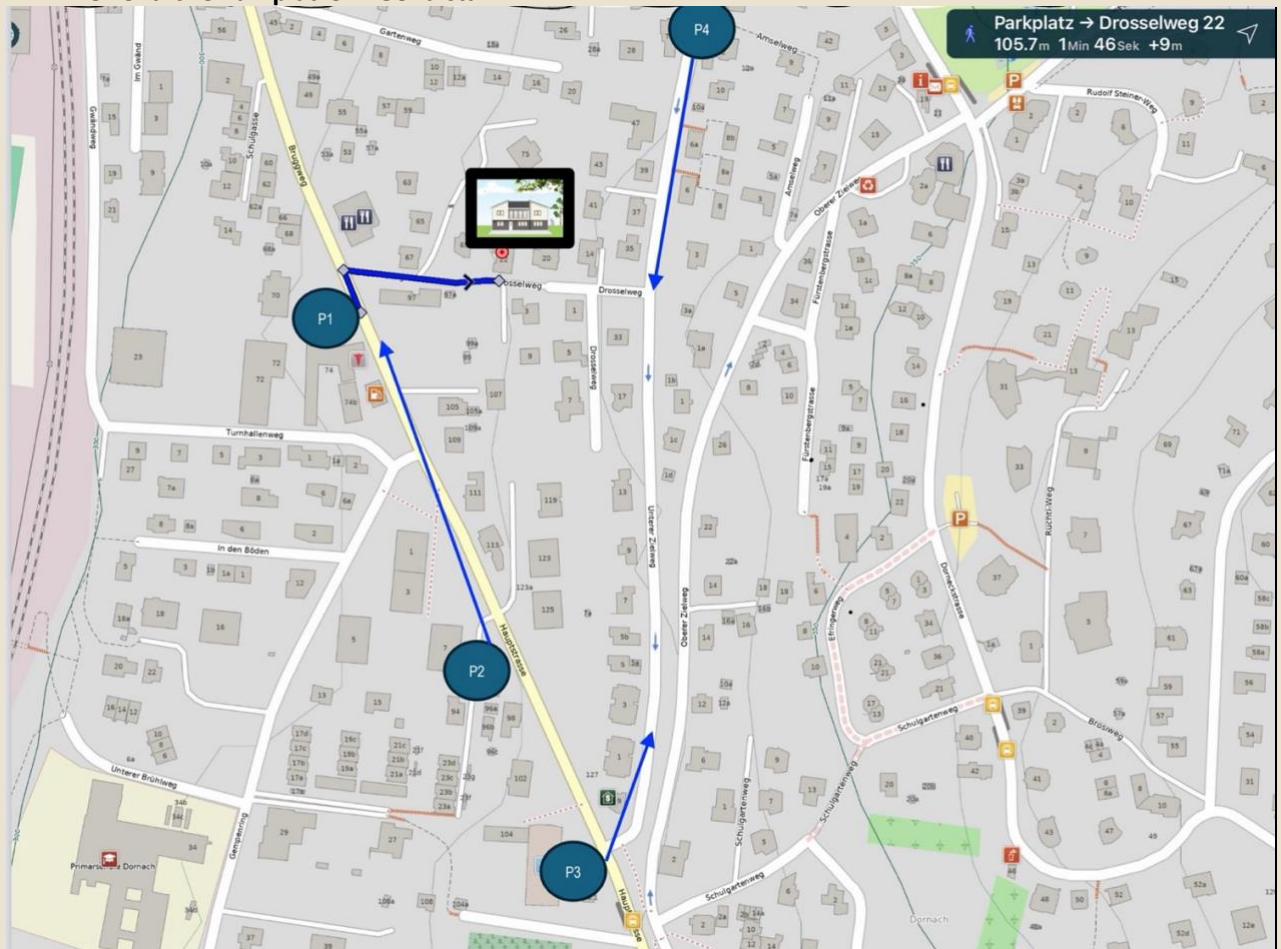
Es besteht ein Aussenparkplatz mit steiler Abfahrt. Zusätzliche Parkmöglichkeiten bestehen wenige Meter oberhalb am Drosselweg (2-3 Parkplätze ohne Zeitbeschränkung, aber nicht zur Dauerparkierung geeignet). Eine ergänzende Parkbucht ist gemäss vorliegender Richtofferte möglich, ebenso die Zumietung. Blaue Parkfelder bestehen am Bruggweg gegenüber Restaurant Jura bei der Sekundar-schule in ca. 80 m Entfernung unterhalb Treppe Drosselweg sowie bei der Einmündung Gempenring in den Bruggweg. Zusätzlich bestehen in Gehdistanz befindliche Parkmöglichkeiten (vgl. Link unten).

1. Öffentliche Verkehrsmittel

Reisezentrum Dornach-Arlesheim S3 SBB, Tram 10 und Busverbindungen 37, 62, 64, 65, 66, 67 Fussweg 700 m (auch Park and Ride); nächste Bushaltestelle 65, 66 67 Gwändweg in 350 m Gehdistanz

Neben eng getaktetem Tram- und Busbetrieb: Die Einführung genereller 15-Minutentakt SBB S-Bahn ab Dornach Arlesheim wird ab Dezember 2028 mit der Fertigstellung Wendekreis Aesch angestrebt: Informationen mit diesem Link:

2. Öffentliche Parkplätze in Gehdistanz



P1 andere Strassenseite von Restaurant Jura (Bruggweg 61), 100 m Drosselweg/Treppe, oder P2 Einmündung Gempenring aus Bruggweg; P3 Kirche Mauritius/ Friedhof; P4 Unterer Zielweg beide Seiten Kreuzung Herzentalstrasse und oberer Eingang Herzentalstrasse; Weitere Parkplätze in Gehdistanz: Goetheanum Rütiweg; Spitalparking; Bahnhof, Nepomuk, Migros und Gemeindeverwaltung Kreuzweg

RAUMANGEBOT

Grosszügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



Erdgeschoss – 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche ca. 111 m²



Untergeschoss – 3-Zimmer-Einliegerwohnung

Wohnfläche ca. 73 m²



Raum	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Aussen m ²
5½-Zimmer-Wohnung			
Wohnhalle und Eingang	38.45	38.45	
Wohnzimmer	10.9	10.9	
Elternzimmer	19.5	19.5	
Dusche WC Eltern	3.5	3.5	
Kinderzimmer 1	7.7	7.7	
Kinderzimmer 2	7.7	7.7	
WC Bad	6.63	6.63	
Wohnküche	13.21	13.21	
Treppe Einliegerwohnung	3.04	3.04	
Balkon			14
Gedeckter Eingang			6
TOTAL Parterre m²	110.63	110.63	

Raum	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Aussen m ²
Einliegerwohnung			
Mehrzweckraum mit Küche	36.96	36.96	
Zimmer 1	14.04	14.04	
Zimmer 2	12	12	
WC / Dusche	3.2	3.2	
Eingang	6.8	6.8	
Waschküche und Vorplatz		17.84	
Kellerraum		7.52	
Heizung		2.7	
Schuttraum		7.2	
Sitzplatz gedeckt und offen ca.			29
TOTAL Einliegerwohnung m²	73	108.26	

TOTAL Wohnfläche

183.63 m²

TOTAL Wohn- und Nutzfläche

218.89 m²



Estriche Seitendächer: ca. 80 m²

Gebäudevolumen Wohnen: 844 m³ | Gebäudevolumen total: 1020 m³

Langfristiges Potenzial

Gemäss Baugenehmigung von 1974 ist das Haus eingeschossig mit Untergeschoss/Einliegerwohnung. Gemäss § 18 [Entwurf Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#) ist das Grundstück der Wohnzone 2-geschossig C zugeordnet. Baurechtlich besteht somit Potenzial auch zum Ausbau: Neu beträgt die Überbauungsziffer 33% für die 2 Hauptgeschosse, plus 60% Anteil Unterniveaubau und zusätzlich Attikageschoss. Ferner ist eine Nutzung als «nicht störenden Gewerbe- oder Dienstleistung» möglich.

Aufgrund der Vorbereitung der Renovation mit einem Architekten und offerierenden Handwerkern sowie auch aufgrund von Rückmeldungen von Kaufinteressenten ist was folgt evident: Eine ergänzende Renovation der Liegenschaft zur Erhöhung des Wohnkomforts, aber ohne grosse Eingriffe in die Raumaufteilung, ist kostengünstig und -transparent realisierbar. Auch kleinere Eingriffe wie die Verbindung von 2 Räumen ist mit überschaubaren Kosten umsetzbar. Gemäss [Lucius Burckhardt ist «Bauen Weiterbauen»](#). Architektur ist demnach nicht statisches Endprodukt, sondern ein fortlaufender Prozess. Historische Schichten bleiben sichtbar, und die gebaute Welt wird im Alltag mit den wechselnden Bedürfnissen kontinuierlich von den Nutzern ressourcenschonend weiterentwickelt und interpretiert. Die bestehende Raumeinteilung erzählt die Geschichte des Hauses und enthält auch kluge Ideen damaliger Architektur und Nutzern. Beispiel einer einfachen Optimierung ist der Ersatz der Terrassenfenster mit dreifachverglasten Panoramafenstern und Schiebetüre, so dass Wohnraum und Terrasse zusätzlich als Wohnraum besser verbunden werden. Nachfolgend als Beispiel mit baulichem Eingriff die Realisierung einer grosszügigen 2 ½-Zi-Einliegerwohnung mit Durchbruch und Schiebetüre zu einem 51 m² grossen **Gartenzimmer** mit Bodenfenster und Glastüre (Abklärung Statiker / Baumeister ausstehend). Die Nutzung des bestehenden Kamins mit einem Chemineeofen ist im Bild simuliert. Das heutige Kellerzimmer kann zusätzlich als Wohnraum der Einliegerwohnung aufgewertet werden.



Abendstimmung nach Sonnenuntergang Sitzplatz und Terrasse

Fotodokumentation

Umgebung



Luftbild der Liegenschaft mit geschütztem privatem «[Gunzingerareal](#)» angrenzend sowie Goetheanum-Areal im Hintergrund, 🍄 800 m; Spaziergang zur einzigartigen [Arlesheimer Ermitage](#) (2.3km)



Ruine Dorneck; über Goetheanum: 🍄 1,9 km;



Nepomukbrücke [Birslandschaft](#) mit Spaziergängen in der grünen Auenlandschaft

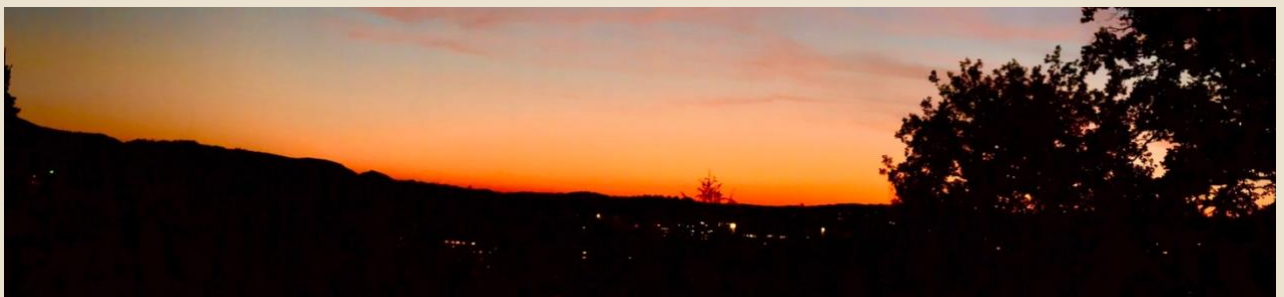
Liegenschaft Drosselweg 22, Dornach



Das Haus liegt erhöht am Hang, West-/Südwest-orientiert, mit Blick über das Birstal und begrüntem Umschwung.



Parkplatz mit Feigenbaum auf der Südseite und Ansicht Treppe Drosselweg beim Haus



Aussicht von der Terrasse nach Sonnenuntergang



Wohnhalle mit Cheminéeofen; unten simuliert [Parkett](#), weiss gestrichene Decke und Panoramafenster





Küche mit privilegierter Aussicht nach Süden; rechts simuliert mit [Parkett Eiche weiss](#)



Zimmer im Westen mit Aussicht und rechts mit [Parkettsimulation](#); unten Bad mit Parkettsimulation





Elternschlafzimmer mit Badzimmer und rechts simuliert neues Parkett (Vinyl) Eiche weiss



Sep. Eingang Einliegerwohnung mit 2 Zimmern links und rechts; Simulation mit [Parkett Eiche weiss](#)



Badzimmer Einliegerwohnung und eines der beiden Zimmer beim Eingang ([Parkettsimulation gemäss Offerte](#))



Atelier/Wohnen/Küche mit Fenster Westen, Kamin für Option Nutzung mit Cheminéeofen; rechts [Simulation Parkett](#) und Chemineeofen



Terrassenaussicht nach Nordwesten zu mächtigen Eichen / «Gunzingerpark»; Eingang Osten



Gasheizung für Bodenheizung mit Wärmeverteilung Kupferrohr; Chemineeofen Hauptwohnung; Option für Einrichtung zusätzlicher Cheminée- oder Pelletofen im Mehrzweckraum mit bestehendem Kamin

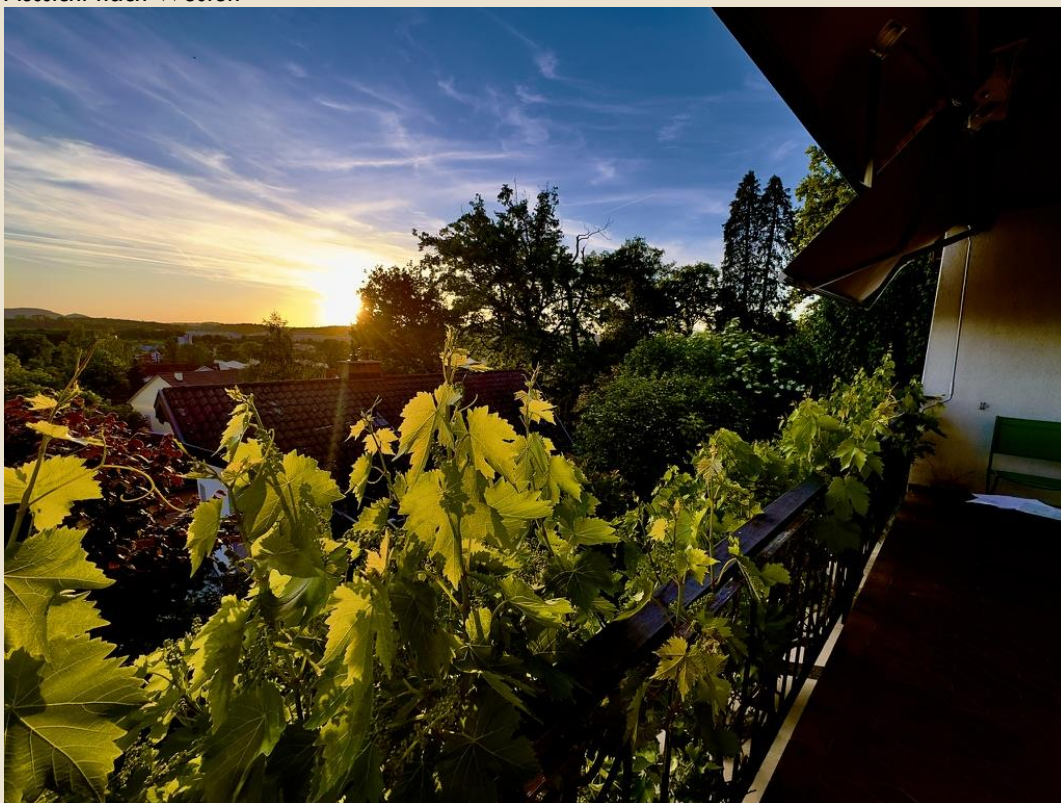
3. Heizung, Wärmeisolation

- Niedertemperatur Fussbodenheizung mit Kupferrohren für angenehme Strahlungswärme auf Keramikboden
- Energieträger ist Erdgas (Erdgasheizung 2007 mit Servicevertrag Meier / Tobler 30. 04. 2023; Sicherheitskontrolle Gas IWB, Basel 2022); Kontrolle 1. 12. 2025
- Cheminéeofen und neue Kaminanlage (2018); zweites Kamin bereit für Cheminéeofen im Mehrzweckraum Einliegerwohnung
- Neuer Wärmepumpenboiler [Jäggi-Fürst](#) (2023)
- Eingangstüre Einliegerwohnung und 3 Fenster neu [Thomas Stenzel](#) (2020)
- zusätzlich 110 mm begehbare Dämmung für beide «kalte» Estriche «Dachblo» (2020)
- Doppelt verglaste Fenster 2018 überholt; Rollläden zum Teil erneuert
- Verzicht auf Erneuerung Malerarbeit Fassade aussen 2018 wegen Option einer zusätzlichen Aussendämmung Gebäudehülle mit [Förderbeiträgen Kanton Solothurn](#)

Vg: [Wärmebilder Raiffeisen Winter 12. 01. 2019](#)



Aussicht nach Westen





Aussicht Terrasse über Reben nach Westen mit Sicht Norden Gunzingerpark und Wald



(1) Bisherige Renovation und Bereitstellung in gutem Zustand

Was?	Wann?
Gasheizung	2007
Neue Küche Wohnung (IKEA)	2018
Neue Küche Einliegerwohnung (IKEA)	2018 / 2023
3 Bäder	2018
Malerarbeiten innen	2018 / 2019
Neues Kamin, Cheminéeofen Austroflam (Everest Reinach)	2018
4 Aussenstoren Stobag	2020
Eingangstüre unten und 3 Fenster Thomas Stenzel	2019
Wärmepumpenboiler; Jäggi-Fürst	2023
Wärmeverteilung, Ventile, Steuerung	November 2025
Elektroarbeiten Renovation Huber ; Sicherheitskontrolle	Sicherheitskontrolle 4. 5. 2019; Sicherheitskontrolle 29.10.2025
Abwasserleitungen; Kontrolle und Reinigung	Oktober 2025
Einzelne Faltrölläden	2019-2023

Die Immobilie wird in Abstimmung mit der Käuferin/dem Käufer in einem gepflegten, guten, direkt bewohnbaren und geprüft intakten Zustand sowie gemäss Absprache mit neuen Bodenbelägen und inneren Malerarbeiten für CHF 1,38 Mio übergeben.

(2) Erweiterte Renovation nach persönlichen Bedürfnissen mit Steuerabzug

Auf 2029 wird die Versteuerung des [Eigenmietwerts](#) abgeschafft, so dass ein Anreiz besteht, in den Jahren 2026, 2027 und 2028 entsprechend dem Bedarf der Käufer zusätzliche Optimierungen zugunsten des Wohnkomforts, der Wärmedämmung oder der Ästhetik vorzunehmen. Als Entscheidungsgrundlage für eine auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittene erweiterte Renovation in Federführung der Käufer/in liegen Offerten für eine neue Gebäudehülle mit [Fassadendämmung](#), [3fachverglasten Fenstern und Eingangsfront](#), [Wärmepumpenheizung](#) vsowie Erneuerung mit Bodenbeläge mit [Parkett](#) vor.


Optionen zusätzliche Renovation (Einsparung Steuern statt Pauschalabzug)

Nr.	Position	Offerten	abzgl. Beiträge SO	Steuerersparnis 2 J.	Anmerkung
1	Alle Fenster 3-fach, Eingangstüre oben	42'500	42'500	29'750	Offerte Spiegel und Eng (nur Wohnhalle/Eingang ca. CHF 21'000)
	Mit Option Fenster Gartenzimmer-Durchbruch	5'000	5'000	3'500	
2	Malen und Fassade				
2.1	Fassadensanierung Variante 1 (Empfehlung)	35'857			Offerte Jäggi-Pfluger, Fulenbach
2.2	Malerarbeit aussen	11'145	–		
2.3	Malerarbeit innen	14'000			Schätzofferte Leitzbach (Ytonrisse), Weil am Rhein, Mai 2025
	Total Fassade und Innen	61'003	58'683	41'078	
3	Fussboden				
3.1	Variante Plattenboden; Lea, Mirage 3,5 mm auf Boden	40'000	40'000	28'000	Sami-Keramik 196 CHF/m ² Slimline; günstigere Richtofferten Kleinunternehmer; Fliesenpark Basel 8 mm, 120 cm Platten 50 CHF/m ²
3.2	Variante Microzement				offen
3.3	Variante Vinyl			–	Richtofferten ab 13'500 CHF
3.41	Variante Parkett «Rothrist»				Offerte Rothrist
3.42	Variante Parkett				Jaycon 21'000 CHF mit Wegstemmen Platten (nicht mehr aktuell)
4	Heizung				
4.1	Vorzeitiger Ersatz Gasheizung → Wärmepumpe	42'633	39'083	27'358	Offerte Wärmepumpe
4.2	Chemineeofen Einliegerwohnung	6'000	6'000	4'200	Offerte nicht mehr aktuell
5	2 Parkplätze und Garten	20'500	20'500	14'350	Offerte Gasser Gartenbau ab min. 16'500 CHF; ganzer Garten/Sitzplatz unten CHF 60'000.– mit Ausgang MzwR
	Total Kosten Renovationsoptionen	217'636	211'766	148'236	

Beträge in CHF. «Steuerersparnis 2 J.» kalkuliert über zwei Jahre (Wegfall Pauschalabzug ab 2029, Grenzsteuersatz rund 30 % bei ca. 0,2 Mio. steuerbarem Einkommen p. a.). Richtwerte gemäss vorliegenden Offerten; einzelne Positionen noch zu aktualisieren.



Lichtspiel Abendstimmung Sitzplatz – Goldene Stunde nach Sonnenuntergang; unten Gartenbild MZR



KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Drosselweg 22 4143 Dornach

Benjamin Schneebeili-Honegger

schneebeili.benny@bluewin.ch · +41 77 419 77 26

Alberto Schneebeili-Straub

alberto.schneebeili@gmx.net · +41 79 101 14 11

Besichtigungen nach Vereinbarung