



D O S S I E R

# Logenplatz über dem Birstal

Drosselweg 22 · 4143 Dornach SO

8½-Zimmer-Einfamilienhaus mit verbunden nutzbarer Einliegerwohnung · 5½ + 3 Zimmer

|                   |                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>  | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung                                                          |
| <b>Flächen</b>    | 184 m <sup>2</sup> Wohnfläche · 219 m <sup>2</sup> Nutzfläche · 401 m <sup>2</sup> Grundstück |
| <b>Richtpreis</b> | CHF 1'380'000.— · inkl. neue Bodenbeläge - Direktverkauf ohne Maklerkommission                |
| <b>Bezug</b>      | Ab sofort                                                                                     |

# Drosselweg 22, 4143 Dornach SO

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| <b>01</b> | Die Lage — Natur, Aussicht und Erreichbarkeit       |
| <b>02</b> | Das Haus — Rundgang durch die Räume                 |
| <b>03</b> | Terrasse und Aussicht                               |
| <b>04</b> | Visualisierung — Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen |
| <b>05</b> | Raumangebot und Grundrisse                          |
| <b>06</b> | Gartenzimmer — Renovationsvariante im Untergeschoss |
| <b>07</b> | Infrastruktur, Verkehr und Schulen                  |
| <b>08</b> | Gebäudedaten und Fakten                             |
| <b>09</b> | Lagekriterien, Anreise und Dokumente                |
| <b>10</b> | Fünf Gründe für den Drosselweg 22                   |
| <b>11</b> | Verkaufskonditionen und Ablauf                      |

*Kapitel 02 zeigt die Räume im geräumten Zustand; Kapitel 04 visualisiert eine mögliche spätere Aufwertung mit neuen Bodenbelägen. Die Visualisierungen sind keine zugesicherte Ausführung. Ein separates Dossier mit Fachofferten und Entscheidungsgrundlagen für eine erweiterte Renovation steht bei vertieftem Interesse zur Verfügung.*

# Die Lage

---

*Ein Haus mit Aussicht im Grünen — und dennoch nahe bei Schulen und ÖV; Basel mit der S3 in 10 Minuten.*

Nach Süden und Westen öffnet sich der Blick über das Birstal bis zum Horizont. Nach Norden und Nordwesten schliessen der geschützte private Grüngürtel mit rund 300-jährigem Eichenbestand und Wald an; im Osten liegt eine begrünte Böschung, im Süden der Gemeindegarten. Die Liegenschaft ist damit allseitig in Grün eingebettet — eine Parkrandlage. Das Haus steht als letzte Bebauung am Hang, am Ende einer Sackgasse bei der Treppe.

Diese Konstellation ist die Besonderheit der Liegenschaft. Sie lässt sich nicht nachbauen. Der nördlich angrenzende Grüngürtel ist durch den Gestaltungsplan gesichert.



*Senkrechtaufnahme: die Parzelle am Hangrand von Grünflächen umgeben*

## Eingebettet in gewachsene Kulturlandschaft

Vom Grundstück aus sind auf den Fotos drei Wahrzeichen der Region sichtbar: das Goetheanum auf dem gegenüberliegenden Hügelzug, die Ruine Dorneck auf dem Bergrücken und darüber die Gempenfluh mit ihrem Aussichtsturm. Dazwischen liegt eine Wohnlandschaft aus Häusern, Gärten und altem Baumbestand — kein Neubauquartier, sondern über Jahrzehnte gewachsene Substanz.



*Die Baumkronen des Grüngürtels, dahinter das Goetheanum*



*Blick zur Ruine Dorneck auf dem Bergrücken*



*Abendlicht über dem Quartier — Villen, Gärten und alter Baumbestand bis zum Hügelzug und Grünring um das Goetheanum 450 M entfernt*

## Ruhige Sackgasse, freie Aussicht

Der Drosselweg endet als Sackgasse. Kein Durchgangsverkehr, dafür ein verkehrsarmes Wohnumfeld. Nach Westen bleibt der Blick über das Birstal frei — jeden Abend neu.



*Zufahrt und Vorplatz oberhalb des Hauses*



*Blaue Stunde über dem Tal — die Baumkronen des Grüngürtels im Vordergrund*

*Nach Westen bleibt der Blick frei bis zum Horizont — jeden Abend neu.*



*Sonnenuntergang über dem Birstal — der Blick, den die Liegenschaft täglich freigibt*

# Das Haus

*Grosszügige Räume mit erhöhtem Wohnraum, Cheminée und direktem Zugang zur Süd-West-Terrasse.*

Das Haus wurde 1976 errichtet und seither teilrenoviert (2018–2025). Im Erdgeschoss liegt die 5½-Zimmer-Hauptwohnung mit 111 m<sup>2</sup>, im Untergeschoss die verbundene 3-Zimmer-Einliegerwohnung mit 73 m<sup>2</sup> — beide mit eigenem Eingang. Die folgenden Bilder zeigen die Räume im heutigen, geräumten Zustand; Kapitel 04 zeigt dieselben Räume mit dem neuen Bodenbelag.



*Der gedeckte Hauseingang mit Blick in die Wohnhalle*

## Die Wohnhalle

Das architektonische Herzstück: eine durchgehende Halle mit Holzdecke, die dem Raum Höhe und Ruhe gibt, wie sie in Einfamilienhäusern dieser Grössenordnung selten geworden ist. Der Cheminéeofen bildet den einen Pol, die raumhohe Verglasung zur Süd-West-Terrasse den anderen.



*Wohnhalle mit Cheminéeofen und raumhoher Verglasung zur Süd-West-Terrasse*



*Blick von der Terrassenfront zurück Richtung Eingang*

## Wohnküche und Hauptbad

Die Wohnküche liegt nach Süden und ist mit Induktionskochfeld, Backofen, grossem Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Das Hauptbad wurde mit Doppelwaschtisch erneuert; Wanne, Dusche und der Fensterblick ins Grüne machen es zum eigentlichen Tagesbad.



*Geräumige Wohnküche nach Süden — Induktion, Backofen, Geschirrspüler und grosser Kühlschrank*



*Hauptbad mit Doppelwaschtisch und Wanne; die Duschkabine liegt ausserhalb des Bildausschnitts*

## Zimmer

Neben der Wohnhalle umfasst die Hauptwohnung ein zusätzliches Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit freier Aussicht Westen Sonnenuntergang und mit eigenem Duschbad.



*Elternschlafzimmer mit Schiebetür-Kabine, WC und Lavabo*



*Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Aussicht Westen*



*Zwei Kinderzimmer mit Einbauschränken, Fenstern zur grünen Nordseite mit Blick in den geschützten privaten Grüngürtel*

## Die Einliegerwohnung

Die 3-Zimmer-Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Küchenzeile. Sie erlaubt Mehrgenerationen-Wohnen oder Atelier und ist mit dem Haupthaus über die Innentreppe verbunden nutzbar.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind hell, quadratisch geschnitten und damit flexibel möblierbar.



*Helles Zimmer mit Fenster nach Süden*



*Zimmer mit direktem Blick in den geschützten privaten Grüngürtel*



*Einliegerwohnung: Hauptraum 37 m<sup>2</sup> mit Küchenzeile*



*Blick zum Fenster ins Grüne; der Kamin für einen Cheminéeofen steht bei Bedarf bereit (vgl. Option «Gartenzimmer» mit Bodenfenster)*

## Waschküche, Technik und Stauraum

Im Untergeschoss liegen Waschküche, Heizzentrale und Vorratsraum sowie der Luftschutzkeller. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung De Dietrich DPSM 3-25 LP mit witterungsgeführter DIEMATIC-3-Regelung; die Wärmeverteilung über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kupferrohren. Das Warmwasser liefert ein separater 400-Liter-Wärmepumpenboiler aus dem Jahr 2023.



*Waschküche mit Anschlüssen*



*Heizzentrale und Wärmepumpenboiler 2023*



*Vorrats- und Technikraum (ausbaubar, Kanalisation und Wasser vorhanden; mit Zimmer verbindbar)*

# Terrasse und Aussicht

## *Gedeckte Süd-West-Terrasse mit Sonnenstoren — der Logenplatz.*

Die Terrasse liegt direkt vor Wohnhalle und Wohnzimmer. Ein schmiedeeisernes Geländer, überwachsen von Reben, fasst sie ein; darüber die Sonnenstoren. Der Blick geht über die Baumkronen hinweg ins Birstal und zum gegenüberliegenden Hügelzug; unten auf der Talsohle liegt das Dornacher Sekundarschulhaus, links am Gempenring Kindergarten und Primarschule



*Gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstoren — der Logenplatz im Sommerlicht*



*Die Süd-West-Front über dem Hang — Abendlicht über Terrasse und Garten*



*Reben am Geländer, Mittagssonne*

## Der Übergang von innen nach aussen

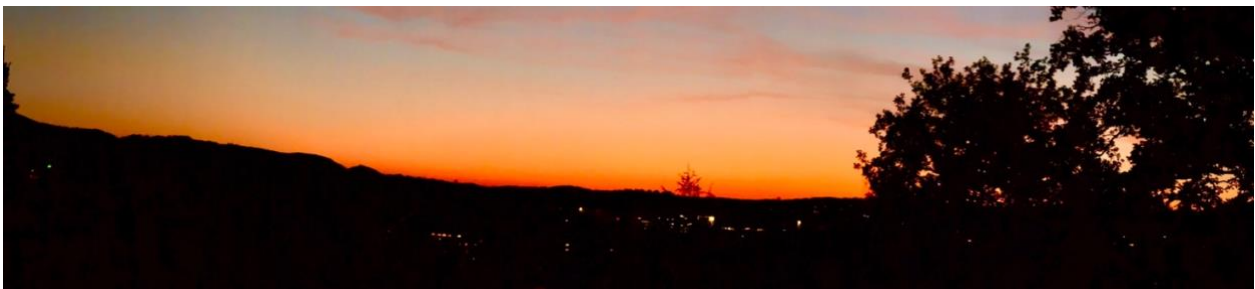
Vom Wohnzimmer aus führt der Weg nach draussen. Bei geöffneter Tür wird die Terrasse zur Verlängerung des Wohnraums — im Sommer Aufenthaltsort neben dem Gartensitzplatz.



*Direkter Terrassenzugang mit freier Sicht über das Tal zum Hügelzug*



*Das Lichtspiel der Tages- und Jahreszeiten ist im ganzen Haus präsent*



# Visualisierung — mögliche Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen

*So können die Räume mit einem neuen Bodenbelag wirken — Visualisierungen auf Basis der vorliegenden Fachofferten.*

Die bestehenden Bodenbeläge stammen aus der Bauzeit. Die folgenden Bilder zeigen eine mögliche Aufwertung mit hellem Parkett im Hauptgeschoss beziehungsweise pflegeleichtem Vinyl im Untergeschoss. Material, Farbton, Verlegeart und Umfang bleiben der Käuferschaft überlassen; die Bilder sind Visualisierungen und keine Fotografien des heutigen Zustands.



*Visualisierung: Wohnhalle mit Parkett und Blick optionales Panoramafenster zur Terrasse*

## Wohnzimmer und Wohnküche

Das Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse, die Küche nach Süden. Mit hellem Parkett verlieren beide Räume die Schwere und Dunkelheit des Fliesen-Bestandsbelags.



*Visualisierung: Wohnzimmer mit Terrassenzugang im Abendlicht*



*Visualisierung: Wohnküche mit Parkett und Steinabdeckung*

## Elternschlafzimmer und Einliegerwohnung

Das Elternschlafzimmer misst 20 m<sup>2</sup> und verfügt über eine eigene Dusche mit WC — im Bestand dieser Baujahre keine Selbstverständlichkeit. Auch die Einliegerwohnung gewinnt durch den Belagswechsel an Wohnlichkeit.



*Visualisierung: Elternschlafzimmer mit angrenzender Dusche/WC*



*Visualisierung: Einliegerwohnung mit optionalem Cheminéeofen und Parkett; vgl. Option «Gartenzimmer» mit bodentiefer Verglasung gemäss Offerte; im Bild nicht berücksichtigt Bodenfenster mit Glastüre Garten gemäss Offerte*

# Raumangebot und Grundrisse

Erdgeschoss und Untergeschoss bilden zwei gemeinsam nutzbare Wohneinheiten mit eigenen Eingängen — verbunden über ein internes Treppenhaus.

## RAUMANGEBOT

Grosszügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



### Erdgeschoss – 5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>



### Untergeschoss – 3-Zimmer-Einliegerwohnung

Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>



| Raum                                | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nutzfläche m <sup>2</sup> | Aussen m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>5 ½-Zimmer-Wohnung</b>           |                           |                           |                       |
| 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                     |
| <b>TOTAL Parterre m<sup>2</sup></b> | <b>110.63</b>             | <b>110.63</b>             |                       |

| Raum                                        | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nutzfläche m <sup>2</sup> | Aussen m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Einliegerwohnung</b>                     |                           |                           |                       |
| 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                       |                       |
| Schutzraum                                  |                           | 7.2                       |                       |
| Sitzplatz gedeckt und offen ca.             |                           |                           | 29                    |
| <b>TOTAL Einliegerwohnung m<sup>2</sup></b> | <b>73</b>                 | <b>108.26</b>             |                       |

TOTAL Wohnfläche

183.63 m<sup>2</sup>

TOTAL Wohn- und Nutzfläche

218.89 m<sup>2</sup>



Estriche Seitendächer: ca. 80 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen Wohnen: 844 m<sup>3</sup> | Gebäudevolumen total: 1020 m<sup>3</sup>

Raumangebot: Erdgeschoss 5 ½ Zimmer (110.6 m<sup>2</sup>) und Untergeschoss 3 Zimmer (73 m<sup>2</sup>)

## Gartenzimmer — Renovationsvariante

---

*51 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, zum Garten hin geöffnet.*

Der Mehrzweckraum mit Küche (37 m<sup>2</sup>) und das angrenzende Zimmer (14 m<sup>2</sup>) ergeben zusammen einen L-förmigen Raum von 51 m<sup>2</sup>. Wird die 4 m breite Stirnseite nach Westen bodentief verglast und der Sitzplatz davor abgesenkt und neu belegt, entsteht ein lichtdurchflutetes Gartenzimmer mit direktem Zugang ins Freie — nutzbar als Wohnraum, Atelier, Praxis oder als erweiterte Einliegerwohnung.



*Visualisierung der Ausbauvariante: bodentiefe Verglasung zum vertieften Sitzplatz — kein heutiger Zustand*

Die Darstellung zeigt eine mögliche spätere Weiterentwicklung, keinen heutigen oder bewilligten Zustand. Grundriss, technische Abklärungen und Kostengrundlagen finden sich in einer ergänzenden Dokumentation mit Offerten.

# Infrastruktur, Verkehr und Schulen

*Alles Wesentliche zu Fuss — Basel in zehn Minuten.*

## Verkehr

|                                   |                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bahnhof Dornach-Arlesheim</b>  | 700 m / 9 Gehminuten · SBB S3, Tram 10 (7.5-Min-Takt), Bus 37/62/64–67, Park and Rail |
| <b>Basel</b>                      | 10 Min mit S-Bahn · 22 Min mit Tram 10 · max. 41 Min mit Bus 37                       |
| <b>Nächste Bushaltestelle</b>     | Gwändweg 350 m · Linien 65, 66, 67                                                    |
| <b>Autobahnanschluss A18</b>      | 2 km                                                                                  |
| <b>EuroAirport Basel-Mulhouse</b> | 19 km / ca. 23 Min                                                                    |
| <b>Mobility</b>                   | Standorte in Gehdistanz                                                               |

Fahrpläne und Verbindungen: [Reisezentrum Dornach-Arlesheim](#) · [S3 SBB](#) · [Tram 10](#) · [Bus 37](#) · [Haltestelle Gwändweg](#) · [Park and Rail](#) · [Mobility-Standorte](#) · [EuroAirport](#)

Gemäss der im Juni 2026 unterzeichneten Absichtserklärung von SBB, den beiden Basel und dem Kanton Solothurn soll bei rechtzeitiger Inbetriebnahme des Wendegleises Aesch ab Ende 2028 ein ganztägiger Viertelstundentakt Basel–Aesch eingeführt werden; nach heutigem Planungsstand ist er ab 2034 für die Bauzeit von Basel SBB West vorübergehend auszusetzen — [aktuelle Informationen zum Ausbauprojekt](#) · [Medienmitteilung SBB, Juni 2026](#).

## Schulen und Ausbildung

400 m [Kindergarten und Primarschule](#), 100 m [Sekundarschule](#). In angenehmer ÖV- oder Velodistanz: [Gymnasien](#), [Berufsschulen](#), [International School Basel](#), [Fachhochschule Nordwestschweiz](#) und [Universität Basel](#).

## Naherholung

800 m [Goetheanum](#) · 900 m [Birsuferweg](#) · 1.3 km [Domplatz Arlesheim](#) · 1.6 km [Ermitage](#) · 1.8 km [Ruine Dorneck](#) · [Gempenplateau](#)

Schwimmbäder: 700 m [Dornach](#) · 1.9 km [Arlesheim](#) und [Aesch](#) · 2.3 km [Reinach](#)

Golf: [Birsgolf](#) (13 Min) · [Golf & Country Club Basel](#) (24 Min) · [Golf Apollinaire](#) (28 Min)

## Einkauf und Gesundheit

[Denner](#), [Migros](#) und Coop in Dornach und Arlesheim sowie der Naturkostladen [Vital Speisehaus](#) mit Bioprodukten liegen in Gehdistanz — Vital Speisehaus 450 m, Denner 500 m, Migros 600 m. Der tägliche Bedarf ist zu Fuss abgedeckt.

500 m [Spital Dornach](#) · 1.4 km [Klinik Arlesheim \(Ita Wegman\)](#) · 10 km [Universitätsspital Basel](#)

# Gebäudedaten und Fakten

|                                 |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse / Grundbuch</b>      | Drosselweg 22, 4143 Dornach SO · GB Dornach Nr. 1755                                                                                                                                                                     |
| <b>Objektart</b>                | Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung (5½/3 Zimmer, separate Eingänge)                                                                                                                                                  |
| <b>Grundstücksfläche</b>        | 401 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nasszellen</b>               | 3 · EG: Bad/Dusche/WC 7 m <sup>2</sup> und Dusche/WC 3.5 m <sup>2</sup> (Elternzimmer) · UG: Dusche/WC 3.2 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| <b>Wohnfläche / Nutzfläche</b>  | 183.6 m <sup>2</sup> / 218.9 m <sup>2</sup> · EG 110.6 m <sup>2</sup> , UG 73 m <sup>2</sup>                                                                                                                             |
| <b>Wohnzone</b>                 | W2C, Wohnzone 2-geschossig (Entwurf Zonenreglement mit Vorwirkung)                                                                                                                                                       |
| <b>Baujahr</b>                  | 1976 · Teilrenovation 2018–2025                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gebäudeversicherung 2025</b> | CHF 664'228.— (Index 157.4 %)                                                                                                                                                                                            |
| <b>Katasterwert</b>             | CHF 160'300.—                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Steuerfuss Dornach 2026</b>  | 92 % · kantonales Mittel 118.2 % (konkurrenzfähig gute Lage im Vergleich Nachbargemeinden Arlesheim, Reinach, Aesch oder Münchenstein<br>Einkommen, Vermögen und Familiensituation: <a href="#">vgl. Steuerrechner</a> ) |
| <b>Heizung / Warmwasser</b>     | Gas-Brennwertheizung De Dietrich DPSM 3-25 LP · witterungsgeführte DIEMATIC-3-Regelung · Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kupferrohren · Cheminéeofen · Wärmepumpenboiler 400 l (2023)                              |
| <b>Gebäudevolumen</b>           | 1'020 m <sup>3</sup> total, davon 844 m <sup>3</sup> Wohnen · Estriche Seitendächer ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
| <b>Richtpreis / Bezug</b>       | CHF 1'380'000.— · ab sofort                                                                                                                                                                                              |

## Erneuert seit 2018

- 2018: zwei Küchen und drei Nasszellen inkl. Elektroarbeiten; Ofen/Cheminée; Malerarbeiten
- 2020: Isolation Boden Estriche; Eingangstüre Untergeschoss und drei Fenster; Sonnenstoren
- 2023: Wärmepumpenboiler
- 2025: Erneuerung der Wärmeverteilung / Ventile Bodenheizung
- 2026: Innere Malerarbeiten: Auffrischung bzw. Behebung Schäden aus Vermietung

# Lagekriterien, Anreise und Dokumente

## 1 Mikrolage und Umgebungsqualität

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aussicht</b>  | Durch die Hanglage gesicherte freie Süd-West-Aussicht über das Birstal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Besonnung</b> | Süd-West-Ausrichtung am Hang mit maximaler Nachmittags- und Abendsonne, ohne Verschattung durch Nachbarbebauung — vgl. <a href="https://www.solcheck.ch">solcheck.ch</a> .                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Grünraum</b>  | Allseitige Einbettung in einen grünen Ring: begrünte Böschung im Osten, Gemeindegarten im Süden, geschützter privater Grüngürtel mit rund 300-jährigem Eichenbestand im Norden sowie Wald im Nordwesten. Die Liegenschaft verfügt damit über eine Parkrandlage — gesichert durch den neuen <a href="#">Zonenplan der Gemeinde</a> und den <a href="#">Gestaltungsplan</a> . |
| <b>Ruhe</b>      | Erschliessung über eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr; der Bruggweg ist durch drei Häuserzeilen und den geschützten Wald im Nordwesten abgeschirmt — vgl. <a href="#">Strassenlärmkataster Kanton Solothurn</a> .                                                                                                                                                        |
| <b>Zugang</b>    | Fussläufig über eine Treppe ab Bruggweg, mit dem Fahrzeug über den Unteren Zielweg in den Drosselweg. Die steile Hanglage ist zugleich die Grundlage von Aussicht, Ruhe und Privatsphäre.                                                                                                                                                                                   |

## 2 Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Solothurn (Prozesse Sturz, Wasser, Rutschung) liegt die Liegenschaft **ausserhalb der ausgeschiedenen Gefahrenzonen**. Die dokumentierten Ereignisse des Naturereigniskatasters betreffen die Birs-Aue und den Gempenhang und liegen in deutlicher Entfernung zur Parzelle. Auch die Naturgefahren-Hinweiskarte für Steinschlag, Rutschung und Wassergefahren weist für das Grundstück keine Hinweisflächen aus. Prüfbar im [WebGIS des Kantons Solothurn](#).

## 3 Erschliessung und Arbeitswege

| Ziel                             | Distanz · Auto · ÖV oder Velo               |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Bahnhof Dornach-Arlesheim</b> | 700 m · — · zu Fuss ca. 9 Min               |
| <b>Bushaltestelle Gwändweg</b>   | 350 m · — · zu Fuss ca. 4 Min               |
| <b>Endress+Hauser, Reinach</b>   | 1.9 km · ca. 5 Min · Velo ca. 7 Min         |
| <b>uptownBasel, Arlesheim</b>    | 2.9 km · ca. 6 Min · Velo ca. 10 Min        |
| <b>Basel SBB</b>                 | 11 km · ca. 20 Min · S3 10 Min ab Bahnhof   |
| <b>Roche, Basel</b>              | 13 km · ca. 16 Min · S3 und Tram ca. 30 Min |

#### **4 Nahversorgung und Bildung**

Schulen: [Primarschule](#) 400 m, [Sekundarschule I](#) 100 m; sämtliche Angebote der Sekundarstufe II und der Tertiärstufe — Gymnasien, Berufsbildung, FHNW und Universität Basel — in Velo- oder ÖV-Distanz.

Gesundheit: [Spital Dornach](#) 500 m, [Ita-Wegman-Institut / Klinik Arlesheim](#) 1.4 km, [Universitätsspital Basel](#) 10 km; medizinische Grundversorgung im Ort.

Einkauf: [Vitalladen mit Bioprodukten](#) 450 m, [Denner](#) 500 m, [Migros](#) 600 m — der tägliche Bedarf ist zu Fuss abgedeckt.

#### **5 Steuerliche Attraktivität**

Dornach weist 2026 einen Gemeindesteuerfuss von 92 % auf; der kantonale Durchschnitt beträgt 118.2 %. Grundlagen: [Statistik Steuern und Gebühren 2026](#) · [Steuerrechner der ESTV](#).

#### **6 Wirtschaftliches Umfeld und Perspektive**

Die Liegenschaft liegt an einer dynamischen Entwicklungsachse der Region Basel mit bedeutenden Arbeitsstandorten in Reinach, Arlesheim und Basel. Die gute Erreichbarkeit dieser Standorte stärkt die langfristige Attraktivität der Wohnlage.

#### **7 Zonenordnung und Ausbaupotenzial**

W2C gemäss [Entwurf Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#) (mit Vorwirkung): Überbauungsziffer 33 % für zwei Hauptgeschosse, plus Unterniveaubau sowie Attikageschoss beziehungsweise Dachausbau; eine nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung ist zulässig.

## Anreise und Parkieren

Zur Liegenschaft: [Drosselweg 22, 4143 Dornach](#). Zum Grundstück gehört ein Aussenparkplatz mit steiler Abfahrt. Wenige Meter oberhalb am Drosselweg bestehen zwei bis drei weitere Parkplätze ohne Zeitbeschränkung, die sich für Besuch eignen. Eine ergänzende Parkbucht ist gemäss vorliegender Richtofferte möglich, ebenso mit mündlicher Zusage die Zumietung eines Platzes in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Parkfelder in Gehdistanz: [P1 Bruggweg gegenüber Restaurant Jura](#) (rund 80 m unterhalb der Treppe Drosselweg) · [P2 Einmündung Gempenring](#) · P3 Kirche Mauritius und Friedhof · [P4 Unterer Zielweg / Herzentalsstrasse](#).

Weitere Parkierungsmöglichkeiten: [Goetheanum Rütiweg](#) · [Spitalparking Dornach](#) · [Nepomuk](#) · [Migros](#) · [Gemeindeverwaltung Kreuzweg](#) · Übersicht der Gemeinde: [Parkmöglichkeiten Dornach](#).

## Dokumente für Käuferschaft und Bank

|                        |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundbuch</b>       | <a href="#">Grundbuchauszug GB Dornach Nr. 1755</a>                                                                                                                                                                                       |
| <b>Versicherung</b>    | <a href="#">Police Solothurnische Gebäudeversicherung 2025</a> · CHF 664'228                                                                                                                                                              |
| <b>Gestaltungsplan</b> | <a href="#">Plandokument geschützter Grüngürtel</a>                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zonenplanung</b>    | <a href="#">Ortsplanungsrevision Dornach</a> · <a href="#">Zonenreglement im kantonalen Planregister</a> · <a href="#">Orts- und Zonenplan Gemeinde Dornach</a>                                                                           |
| <b>Naturgefahren</b>   | <a href="#">WebGIS Kanton Solothurn — Gefahrenkarte und Naturereigniskataster</a>                                                                                                                                                         |
| <b>Marktdaten</b>      | Standortinformationen und Liegenschaftspreise Dornach (Wüest Partner, UBS) sowie die amtliche Statistik der Wohnbaulandpreise werden auf Anfrage zugestellt.                                                                              |
| <b>Weitere</b>         | Pläne, Katasterplan und Unterhaltsübersicht liegen vor. Die Offerten und Leistungsverzeichnisse für Bodenbeläge, Fenster und Auffrischung sind in den Entscheidungsgrundlagen zusammengefasst, die mit der Besichtigung abgegeben werden. |

# Fünf Gründe für den Drosselweg 22

## 01 Eine Lage, die sich nicht wiederholen lässt

Freie Süd-West-Aussicht über das Birstal, am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

## 02 Grüngürtel

Grüngürtel mit rund 300-jährigem Eichenbestand im Norden, grüne Böschung im Osten, Gemeindegarten im Süden: eine Parkrandlage. Der geschützte private Grüngürtel sichert Ruhe, Grünbezug und Privatheit langfristig.

## 03 Flexible Nutzung

5½-Zimmer-Hauptwohnung (110.6 m<sup>2</sup>) und zusammen nutzbare 3-Zimmer-Einliegerwohnung (73 m<sup>2</sup>), beide mit eigenem Eingang und eigener Nasszelle: Verbindung Wohnen und Arbeiten; grosszügiges Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, Hobby/Atelier.

## 04 Familienfreundlich im Alltag

Sekundarschule 100 m, Kindergarten und Primarschule 400 m, Einkauf und ÖV zu Fuss. Die Sackgassenlage schafft ein verkehrssarmes Wohnumfeld. Für Berufstätige: Basel und viele Betriebe sind mit ÖV, Velo oder Auto gut erreichbar.

## 05 Bezugsbereit und Reserve für später

Küchen, Bäder, Cheminée, Wärmepumpenboiler und Estrichdämmung sind erneuert; die Wärmeverteilung wurde 2025 überarbeitet. Bodenbeläge, ausgewählte Fenster/Türen und der Aussenraum bieten eine gut abgrenzbare Reserve für eine individuelle spätere Aufwertung. Darüber hinaus eröffnet die W2C-Zonierung Perspektiven für weitergehende Projekte; Kapitel 06 zeigt die Gartenzimmer-Variante im Untergeschoss.

### KAPITEL 11

## Verkaufskonditionen und Ablauf

|                        |                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Richtpreis</b>      | CHF 1'380'000.— · mit neuen Bodenbelägen                                                                         |
| <b>Verkäuferschaft</b> | Erbengemeinschaft · Direktverkauf ohne Maklerkommission                                                          |
| <b>Bezug</b>           | Ab sofort                                                                                                        |
| <b>Besichtigung</b>    | Nach Vereinbarung, auch am Abend (goldene Stunde!) und am Wochenende                                             |
| <b>Unterlagen</b>      | Entscheidungsgrundlagen mit ausgeführten Arbeiten, Fachofferten und Kostenrahmen · Abgabe im Rahmen Besichtigung |



## Drosselweg 22 · 4143 Dornach SO

*Die blaue Stunde über dem Tal*

---

Wir zeigen Ihnen die Liegenschaft gerne persönlich.

### **Erbengemeinschaft**

Kontakt Erbengemeinschaft, Auskünfte und Besichtigung:

- **Benjamin Schneebei-Honegger**, Auf den Felsen 33, 4114 Hofstetten · E-Mail: [schneebei.benny@bluewin.ch](mailto:schneebei.benny@bluewin.ch) · Mobile +41 77 419 77 26
  - **Alberto Schneebei-Straub**, Stadttacker 4, 4629 Fülenbach · E-Mail: [alberto.schneebei@gmx.net](mailto:alberto.schneebei@gmx.net)  
Mobile +41 79 101 14 11
- 

*Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und ohne Gewähr. Die Innenaufnahmen in Kapitel 02 zeigen die Räume im geräumten Zustand. Die Bilder in Kapitel 04 sind Visualisierungen möglicher Bodenbeläge und begründen keine Ausführungszusage. Kapitel 06 zeigt eine Ausbauvariante als Visualisierung und Schema; sie ist weder vermessen noch bewilligt und begründet keine Zusicherung. Flächenangaben gemäss Raumangebot.*