



D O S S I E R

Logenplatz über dem Birstal

Drosselweg 22 · 4143 Dornach SO

8½-Zimmer-Einfamilienhaus mit verbundener Einliegerwohnung · 5½ + 3 Zimmer

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Flächen	184 m ² Wohnfläche · 219 m ² Nutzfläche · 401 m ² Grundstück
Richtpreis	CHF 1'380'000.— · inklusive neuer Bodenbeläge, Auffrischung innere Malerarbeiten und Aussenraum nach Absprache CHF 1'300'000.— · reduzierter Richtpreis bei Übernahme Ist-Zustand · Direktverkauf ohne Maklerkommission
Bezug	Ab sofort

Drosselweg 22, 4143 Dornach SO

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

Kapitel 02 zeigt die Räume im geräumten Zustand; Kapitel 04 visualisiert die mögliche Wohnwirkung mit neuen Bodenbelägen. Der Richtpreis von CHF 1'380'000 umfasst auch neue Bodenbeläge, die auf Basis der vorliegenden Fachofferten mit der Käuferschaft ausgewählt und festgelegt werden. Weitere Renovationsoptionen werden bei einer Besichtigung erläutert, einschliesslich Preisreduktion bei Verzicht auf ergänzende Renovation

Die Lage

Ein Haus mit Aussicht im Grünen — nahe bei Schulen und ÖV; Basel SBB ab Dornach-Arlesheim 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 mächtigen rund 300-jährigen Eichen 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 gewachsenen Quartier — Grünring und Goetheanum am Hügelzug

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 Südwest-Terrasse.

Das Haus wurde 1976 errichtet und seither teilrenoviert (2018–2026). Im Erdgeschoss liegt die 5½-Zimmer-Hauptwohnung mit 110.6 m², im Untergeschoss die verbundene 3-Zimmer-Einliegerwohnung mit 73 m² — 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 Südwest-Terrasse den anderen.



Wohnhalle mit Cheminéeofen und raumhoher Verglasung zur Südwest-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 nach Westen auf den Sonnenuntergang und eigenem Duschbad.



Elternschlafzimmer mit Schiebetür-Kabine, WC und Lavabo



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Aussicht nach Westen



Zwei Kinderzimmer mit Einbauschränk, Fenster 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 m² 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 (2007) 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)

KAPITEL 03

Terrasse und Aussicht

Gedeckte Südwest-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 Südwest-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 durch das optionale 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; die IKEA-METHOD-Küche lässt sich mit neuen Fronten einfach weiterentwickeln

Elternschlafzimmer und Einliegerwohnung

Das Elternschlafzimmer misst 20 m² 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 Parkett und optionalem Kaminöfen; Gartenzimmer-Option siehe Renovationsdossier.

Raumangebot und Grundrisse

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



Gartenzimmer — Renovationsvariante

51 m² im Untergeschoss, zum Garten hin geöffnet.

Der Mehrzweckraum mit Küche (37 m²) und das angrenzende Zimmer (14 m²) ergeben zusammen einen L-förmigen Raum von 51 m². 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 — denkbar als grosszügiger Wohn- und Arbeitsbereich oder als Erweiterung der 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 SBB ab Dornach-Arlesheim in zehn Minuten.

Verkehr

Bahnhof Dornach-Arlesheim	700 m / 9 Gehminuten · SBB S3, Tram 10 (7.5-Min-Takt), Bus 37/62/64–67, Park and Rail
Basel	10 Min mit der S3 ab Bahnhof Dornach-Arlesheim · 22 Min mit Tram 10 · rund 40 Min mit Bus 37
Nächste Bushaltestelle	Gwändweg 350 m · Linien 65, 66, 67
Autobahnanschluss A18	2 km
EuroAirport Basel-Mulhouse	19 km / ca. 23 Min
Mobility	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](#) · 10 km [Universitätsspital Basel](#)

Gebäudedaten und Fakten

Adresse / Grundbuch	Drosselweg 22, 4143 Dornach SO · GB Dornach Nr. 1755
Objektart	Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung (5½/3 Zimmer, separate Eingänge)
Grundstücksfläche	401 m ²
Nasszellen	3 · EG: Bad/Dusche/WC 7 m ² und Dusche/WC 3.5 m ² (Elternzimmer) · UG: Dusche/WC 3.2 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	183.6 m ² / 218.9 m ² · EG 110.6 m ² , UG 73 m ²
Wohnzone	W2 gemäss geltendem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach · der Entwurf der Ortsplanungsrevision sieht W2C vor und entfaltet nach Auskunft der Bauverwaltung Vorwirkung
Baujahr	1976 · Teilrenovation 2018–2026
Gebäudeversicherung 2025	CHF 664'228.— (Index 157.4 %)
Katasterwert	CHF 160'300.—
Steuerfuss Dornach 2026	92 % · kantonales Mittel 118.2 % · im Vergleich mit Arlesheim, Reinach, Aesch oder Münchenstein wettbewerbsfähig; die konkrete Belastung hängt von Einkommen, Vermögen und Familiensituation ab (vgl. Steuerrechner)
Heizung / Warmwasser	Gas-Brennwertheizung De Dietrich DPSM 3-25 LP, Baujahr 2007 · witterungsgeführte DIEMATIC-3-Regelung · Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kupferrohren · Cheminéeofen · Wärmepumpenboiler 400 l (2023)
Energie	Gasverbrauch Mittel 2022–2025: 31'973 kWh/Jahr, rund CHF 4'845/Jahr · Warmwasser über Wärmepumpenboiler · offizieller GEAK Plus noch nicht erstellt, Honorarofferte liegt vor
Parkierung	Ein Aussenparkplatz auf dem Grundstück · zwei bis drei weitere Plätze ohne Zeitbeschränkung wenige Meter oberhalb am Drosselweg
Anschlüsse	Breitband-Kabelanschluss · Glasfaser bisher nicht erschlossen · Gas, Wasser und Kanalisation erschlossen
Gebäudevolumen	1'020 m ³ total, davon 844 m ³ Wohnen · Estriche Seitendächer ca. 80 m ² , seit 2020 zusätzlich gedämmt
Richtpreis / Bezug	CHF 1'380'000.— inklusive neuer Bodenbeläge, Auffrischung innere Malerarbeiten und Aussenraum nach Absprache · Direktverkauf ohne Maklerkommission nach Absprache · Bezug 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; 4 neue Sonnenstoren
- 2023: Wärmepumpenboiler 400 l für das Warmwasser; Ergänzung der Küche im Untergeschoss
- 2025: Erneuerung der Wärmeverteilung / Ventile Bodenheizung; Elektrokontrolle; Abwasserleitungen kontrolliert und gereinigt
- 2026: Innere Malerarbeiten: Auffrischung bzw. Behebung Schäden aus Vermietung

Energetischer Stand und Rechtslage Die Verbrauchszahlen oben beziehen sich auf eine Nutzung durch zwei Parteien mit drei Erwachsenen und zwei Kindern; das Warmwasser läuft seit 2023 über den Wärmepumpenboiler. Wärmebilder von 2019 liegen vor, eine Honorarofferte für einen offiziellen GEAK Plus ist eingeholt. Förderbeiträge für Wärmepumpe, Wärmedämmung und GEAK Plus stehen zur Verfügung. Der Ersatz der Gasheizung bleibt zulässig: Im Kanton Solothurn gilt weiterhin das Energiesetz von 1991.

Lagekriterien, Anreise und Dokumente

1 Mikrolage und Umgebungsqualität

Aussicht	Durch die Hanglage gesicherte freie Südwest-Aussicht über das Birstal.
Besonnung	Südwest-Ausrichtung am Hang mit maximaler Nachmittags- und Abendsonne, ohne Verschattung durch Nachbarbebauung — vgl. solcheck.ch .
Grünraum	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; die räumliche Einbettung ist dokumentiert im laufenden Zonenplan der Gemeinde und im Gestaltungsplan .
Ruhe	Erschliessung über eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr; der Bruggweg ist durch drei Häuserzeilen und den geschützten Wald im Nordwesten abgeschirmt — vgl. Strassenlärmkataster Kanton Solothurn .
Zugang	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
Bahnhof Dornach-Arlesheim	700 m · — · zu Fuss ca. 9 Min
Bushaltestelle Gwändweg	350 m · — · zu Fuss ca. 4 Min
Endress+Hauser, Reinach	1.9 km · ca. 5 Min · Velo ca. 7 Min
uptownBasel, Arlesheim	2.9 km · ca. 6 Min · Velo ca. 10 Min
Basel SBB	11 km · ca. 20 Min · S3 10 Min ab Bahnhof
Roche, Basel	13 km · ca. 16 Min · S3 und Tram ca. 30 Min

4 Nahversorgung und Bildung

Sekundarschule 100 m, Kindergarten und Primarschule 400 m; Gymnasien, Berufsbildung, FHNW und Universität Basel in Velo- oder ÖV-Distanz. Spital Dornach 500 m, Klinik Arlesheim 1.4 km, Universitätsspital Basel 10 km. Vital Speisehaus 450 m, Denner 500 m, Migros 600 m — der tägliche Bedarf ist zu Fuss abgedeckt. Die einzelnen Angebote sind in Kapitel 07 mit Links aufgeführt.

5 Steuerliche Attraktivität

Dornach weist 2026 einen Gemeindesteuerfuss von 92 % auf; der kantonale Durchschnitt SO 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 inkl. uptownBasel und Basel. Die gute Erreichbarkeit dieser Standorte stärkt die langfristige Attraktivität der Wohnlage.

7 Zonenordnung und Ausbaupotenzial

Heute gilt die Zone W2 gemäss dem [geltenden Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#). Der [Entwurf Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach](#) sieht die Zone W2C mit einer Überbauungsziffer von 33 % für zwei Hauptgeschosse sowie Möglichkeiten für Unterniveaubau und Dach-/Attikageschoss vor. Nach Auskunft der Bauverwaltung entfaltet der Entwurf bereits Vorwirkung; massgebend bleiben das geltende Recht und der Besitzstand. Das objektbezogene Potenzial wird für ein konkretes Projekt mit der Gemeinde geklärt.

8 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

Grundbuch	Grundbuchauszug GB Dornach Nr. 1755
Versicherung	Police Solothurnische Gebäudeversicherung 2025 · CHF 664'228
Gestaltungsplan	Plandokument geschützter Grüngürtel
Zonenplanung	Ortsplanungsrevision Dornach · Zonenreglement im kantonalen Planregister · Orts- und Zonenplan Gemeinde Dornach
Naturgefahren	WebGIS Kanton Solothurn — Gefahrenkarte und Naturereigniskataster
Marktdaten	Standortinformationen und Liegenschaftspreise Dornach von Wüest Partner und UBS sowie die amtliche Statistik der Wohnbaulandpreise Gemeinden BL .
Weitere	Pläne mit Baugenehmigung, Katasterplan und Unterhaltsübersicht liegen vor. Die Renovationsoptionen, Richtofferten und energetischen Entscheidungsgrundlagen werden bei der Besichtigung erläutert und digital mit anklickbaren Originalunterlagen abgegeben.

Fünf Gründe für den Drosselweg 22

01 Eine Lage, die sich nicht wiederholen lässt

Freie Südwest-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 m²) und zusammen nutzbare 3-Zimmer-Einliegerwohnung (73 m²), 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 verkehrsarmes 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 zeigt der Entwurf des Zonenreglements mit der Zone W2C Perspektiven für weitergehende Projekte; Kapitel 06 zeigt die Gartenzimmer-Variante im Untergeschoss.

Verkaufskonditionen und Ablauf

Richtpreis	CHF 1'380'000.— inklusive neuer Bodenbeläge, Auffrischung innere Malerarbeiten und Aussenraum nach Absprache · Direktverkauf ohne Maklerkommission; keine Handänderungssteuer bei Selbstnutzung
Verkäuferschaft	Erbengemeinschaft Schneebeli-Straub / Schneebeli-Honegger · vgl. Adressdaten
Bezug	Ab sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung, auch am Abend (goldene Stunde!) und am Wochenende
Unterlagen	Renovationsoptionen mit verlinkten Fachofferten und energetischer Entscheidungshilfe · Abgabe und Erläuterung bei 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 · Mobile +41 77 419 77 26
- **Alberto Schneebei-Straub**, Stadthacker 4, 4629 Fültenbach · E-Mail: alberto.schneebei@gmx.net
Mobile +41 79 101 14 11

Hinweis zur Bildlesart: Kapitel 02 zeigt den heutigen geräumten Zustand. Kapitel 04 zeigt gekennzeichnete Visualisierungen möglicher Bodenbeläge; Kapitel 06 eine Gestaltungsstudie für das Gartenzimmer. Flächenangaben gemäss Raumangebot.