## 4.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartensitzplatz und Keller

## Kirchmattstrasse 10, 4226 Breitenbach

*Einstellhallenplatz mit Wallbox optional*



Wohn-Essbereich mit offener Küche

# Verkaufspreis: Fr. 815'000.-

Zusätzlich kann auch ein Autoeinstellplatz mit Wallbox für Fr. 35'000 dazugekauft werden.

---

**Allgemeines:** Die Wohnung befindet sich in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft, welche in Etappen in den letzten 5 Jahren entstanden ist. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft besteht aus 4 Liegenschaften mit insgesamt 49 Wohneinheiten, einer Autoeinstellhalle mit 59 Einstellplätzen. Breitenbach ist der Hauptort des Bezirks Thierstein im solothurnischen Schwarzbubenland. Die Gemeinde bietet als regionales Zentrum gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsplätze in diversen Branchen und einen umliegenden Waldgürtel mit dem beliebten Waldspielplatz und Erlebnisweg Hirzewald.

**Wohnung:** Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand. Der einheitliche Plattenboden im Holzlook, die moderne Küche mit einem Bora-Abzug, hochliegendem Backofen, Geschirrspüler und Natursteinabdeckung, die Fliegengitter an allen Fenstern, die beiden Nasszellen, einmal mit Badewanne und einmal mit Dusche, ein WC als Closomat ausgebaut, der Waschturm in der Wohnung, die elektrische Steuerung der Lamellenstoren bei allen Fenstern, der Gartensitzplatz mit grossem Sonnenstoren, die schöne Gartenfläche im Sondernutzungsrecht, der gute Wohnungsgrundriss, der Keller mit Wasseranschluss und schlussendlich die bereits installierte Wallbox beim Einstellhallenplatz (sofern Sie den Einstellplatz dazukaufen möchten), sind alles Faktoren, welche diese schöne Wohnung auszeichnen.

### Eckdaten Stockwerkeigentümergemeinschaft:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stamm-Parzelle Nr. | **3264** | Parzellengrösse | **8'124** m2 |
| Baujahr | 2021-2024 | Bauvolumen | 17'083'849 m3 |
| Gebäudevers.-wert Gemeinschaft (2026) | 17'083'849 | Wohnbauten Wertquoten | 851 / 1'000 |
| Erneuerungsfonds Gemeinschaft per 31.12.2025 | 225'235 | Einstellhalle Wertquoten | 49 / 1'000 |
| *Einlage im 2026 in EF gesamte Gemeinschaft* | *73'000* | | |

## Eckdaten zum Verkaufsobjekt:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Objektart: | **4.5-Zimmerwohnung** | GB-Sonderrecht-Nr. **4199** | | | |
| Wertquote Wohnung | **18 / 1000** | | | | |
| Wohnfläche | **Erdgeschoss** | ca. | **100** | **m2** | W10.0.1 |
| Keller | Untergeschoss | ca. | 14 | m2 | W10.0.1 |
| Gartensitzplatz | Plattenbelag | ca. | 18 | m2 | W10.0.1 |
| Gartenfläche | Rasen / Sondernutzungsfläche | ca. | 50 | m2 | W10.0.1 |

**Flächenübersicht:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Korridor 1+2 | 15.62 | Dusche | 5.38 | | | |
| Zimmer 1 | 12.85 | Bad | 6.34 | | | |
| Zimmer 2 | 12.85 | Wohnen | 7.08 | | | |
| Zimmer 3 | 14.45 | Küche | 26.35 | | | |
| | 55.77 | | 45.15 | **Total Wohnfläche** | **100.92** | **m2** |
| | | Keller | 14.24 | *Total Nutzfläche* | *115.16* | *m2* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wertquoten Wohnung** | | | | WQ | **18.00 / 1000** |
| **Einstellhallenplatz** | **PP-Nr.** | **49** | **GB-Nr.** | **4245-49** | WQ | **0.83 / 1000** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Erneuerungsfonds **Haus 8-10** | 31.12.25 | | Total | Fr. | 21'002 |
| Erneuerungsfonds **Einstellhalle** | 31.12.25 | | Total | Fr. | 12'096 |
| Gebäudeversicherungswert **Haus 8-10** | m3 | 7728 | | Fr. | 4'723'450 |
| Gebäudeversicherungswert **Einstellhalle** | m3 | 5361 | | Fr. | 1'380'734 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Erneuerungsfonds** | Anteil Wohnung per 31.12.2025 | Fr. | **1'286** | *Total* |
| | Anteil AEH per 31.12.2025 | Fr. | **205** | *1'491* |
| *Einlage im 2026 EF-Wohnung* | *20'000* | *Anteil* | *1'224* | *Total* |
| *Einlage im 2026 EF-Einstellhalle* | *6'000* | *Anteil* | *102* | *1'327* |

***Kosten 2026 gemäss Budget:***

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Budget Haus 8-10 inkl. EF* | *Fr.* | *113'500* | *inkl. EF* | | *Fr.* | *93'500* | *exkl. EF* |
| *Budget Einstellhalle inkl. EF* | *Fr.* | *20'500* | *inkl. EF* | | *Fr.* | *14'500* | *exkl. EF* |
| **Anteil Wohnung pro Jahr** | **Fr.** | **6'950.00** | **inkl. EF** | | Fr. | 5'724.50 | exkl. EF |
| Anteil Einstellplatz pro Jahr | Fr. | 350.00 | inkl. EF | | Fr. | 247.10 | exkl. EF |



Wohn-Essbereich mit offener Küche



Eingangsbereich / Vorplatz



Zimmer 1



Zimmer 2



Zmmer 3



Duschbereich mit Waschturm



Duschbereich mit Waschturm und Regendusche



Bad



Bad



Küche



Küche



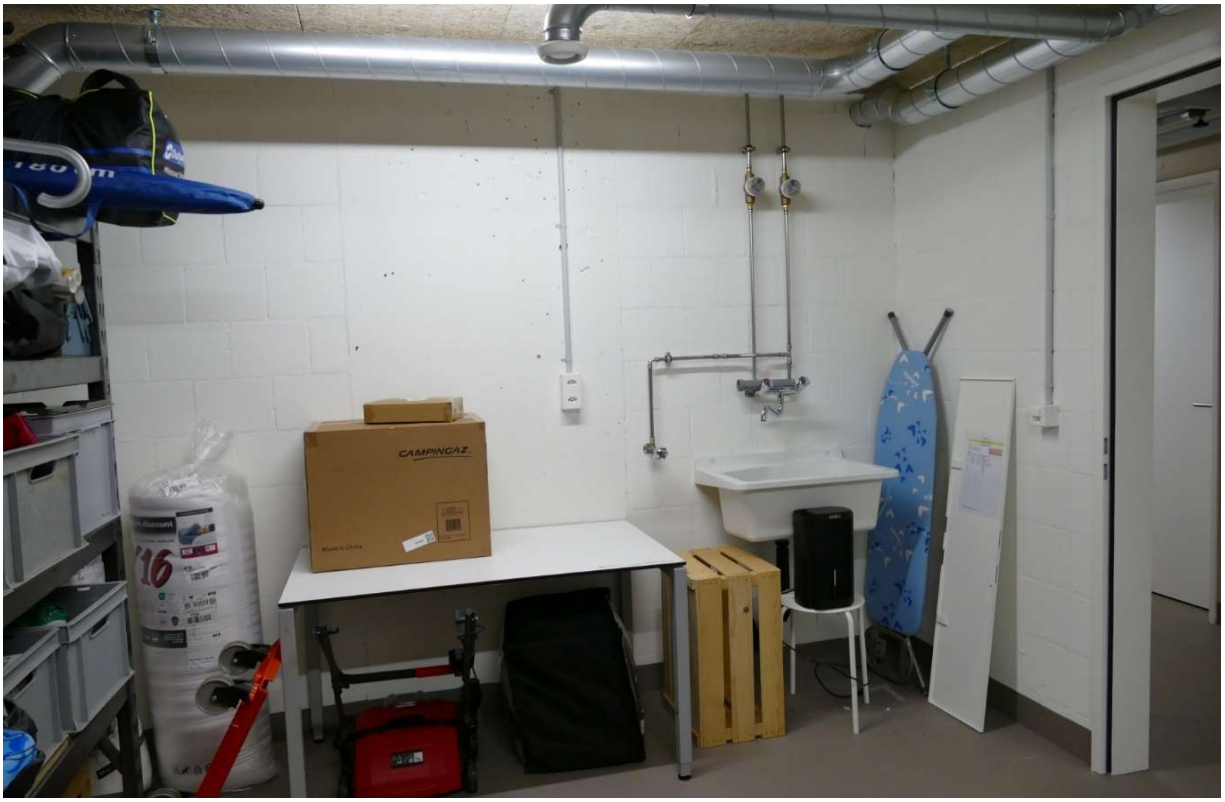

Wohn- Essbereich mit offener Küche



Gartensitzplatz mit Gartenbereich im Sondernutzungsrecht



Gartensitzplatz




Keller mit Ausguss und Anschluss für Waschmaschine




Autoeinstellhallenplatz mit Wallbox



Wohnquartier an der Kirchmattstrasse (mit Besucherparkplätzen)

HESSE AG
Allmendweg 41
4242 Laufen
Tel. 061 765 90 30

Kontakt:
Urs Zumstein
u.zumstein@hesse-ag.ch